

UITWERKINGSOVEREENKOMST
Versie 10 d.d. 23 december 2011

De ondergetekenden:

1. de gemeente Heerlen, een publiekrechtelijke rechtspersoon, met adres: 6411 HP Heerlen, Geleenstraat 27, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder mw. R. de Wit-Romans, daartoe op 20 december 2011 gemachtigd door de burgemeester, laatstgenoemde op grond van art. 171 van de Gemeentewet bevoegd tot vertegenwoordiging van de gemeente, ter uitvoering van het Collegebesluit d.d. 20 december 2011, hierna te noemen: de "**Gemeente**";

en

2. NS Poort Ontwikkeling B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met adres: 3511 CE Utrecht, Katreinetoren, Stationshal 17, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mw. ir. H.G. Herbert, regiodirecteur, hierna te noemen: "**NSPO**";

en

3. Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met adres: 6411 LM, Honigmannstraat 102, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door dhr. ing. J.M.W. Gorgels, MSM, directeur, hierna te noemen: "**Weller VGO**";

hierna gezamenlijk te noemen: "**Partijen**"

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

dat Weller VGO, de Gemeente en NSPO op 23 februari 2010 een "ontwikkelings-realiseringsovereenkomst Maankwartier Heerlen" hebben gesloten (hierna te noemen: de "**ORO**"; *bijlage 1*);

dat Partijen zich -blijkens de ORO- jegens elkaar hebben verbonden om zich -onder voorwaarden c.q. binnen financiële bandbreedtes- in te spannen om te komen tot de ontwikkeling en realisering van het plangebied voor het stationsgebied te Heerlen (hierna te noemen: het "**Maankwartier**");

dat er ten tijde van het ondertekenen van de ORO nog diverse onduidelijkheden bestonden, met name doch niet bij uitsluiting beschreven in art. 6.5.1 van de ORO;

- dat Partijen in de ORO hebben vastgelegd dat gedurende het project een (of meerdere) Uitwerkingsovereenkomst(en) wordt/worden opgesteld, waarin de (realisatie-) verplichtingen ingevolge de ORO op detailniveau zouden worden verijnd;
- dat Partijen diverse onderwerpen uit de ORO in de onderhavige Uitwerkingsovereenkomst (hierna te noemen: de "UO") nader willen uitwerken;
- dat de overeenstemming over en het ondertekenen van de UO voor de Gemeente reden zal vormen om het "Bestemmingsplan Maankwartier" definitief vast te stellen, waardoor de realisering van het Maankwartier -op bestemmingsplan-technisch vlak- mogelijk wordt overeenkomstig de wijze als door partijen thans is voorzien, waarbij de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de Gemeente overeind blijft;
- dat de ontbindende voorwaarden c.q. de tussentijdse ontbindingsmogelijkheden, zoals opgenomen in de ORO, door het ondertekenen van de UO als vervallen dienen te worden beschouwd met dien verstande dat in de UO diverse andere ontbindingsgronden worden geformuleerd;
- dat de overige bepalingen van de ORO onverkort van kracht blijven, tenzij in de UO (dan wel in eventueel nog nader te sluiten overeenkomsten) een van de ORO afwijkende regeling wordt overeengekomen;
- dat Partijen ten volle onderkennen en beseffen dat er gedurende de realisatiefase en daarna voortdurend een station (het geheel van functies en infrastructuur dat nodig is om reizigers van de trein gebruik te kunnen laten maken: sporen en perrons, perronontsluitingen, stationsfaciliteiten met inbegrip van commerciële voorzieningen, voorzieningen voor het voor- en natransport) operationeel moet zijn, met een kwaliteit die voldoet aan de eisen van NSPO, Gemeente, ProRail B.V. en de vervoerders;
- dat Weller VGO van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties binnen de kaders van het Besluit beheer sociale huursector toestemming heeft gekregen voor de ontwikkeling van het Maankwartier;
- dat Partijen de UO kwalificeren als zijnde een anterieure overeenkomst in de zin van afdeling 6.4 van de Wro, die prevaleert boven het exploitatieplan;

EN ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1 Grondposities, tijdstippen vestiging zakelijke rechten ed

In aansluiting op hetgeen in de ORO is vastgelegd onder art.6.2.1 jo. art. 6.5.1 sub e stellen partijen het navolgende vast c.q. komen Partijen het navolgende overeen:

1.1 Partijen verklaren dat de als ***bijlage 2*** aan deze UO gehechte -door de Gemeente opgestelde en door Partijen geparafeerde- grondeigenarenkaart op correcte en uitputtende wijze de (beoogde) eindsituatie van de eigendoms- c.q. zakenrechtelijke posities van het

Maankwartier weergeeft ná levering van de gronden en ná vestiging/levering van de zakelijke rechten. Indien blijkt dat de feitelijke situatie niet overeenstemt met de op bijlage 2 weergegeven situatie, verplichten Partijen zich over en weer om mee te werken aan de benodigde levering(en), zonder recht te hebben op bijbetaling. De kosten voor de desbetreffende levering(en) zijn voor rekening van de verkrijgende partij.

1.2 In het als **bijlage 3** aan deze UO gehechte – door de Gemeente opgestelde en door Partijen geparafeerde – overzicht zijn de uiterste data opgenomen waarop -al dan niet in bouwrijpe staat- de gronden worden geleverd en de zakelijke rechten worden gevestigd/geleverd. Reeds nu voor alsdan verklaren Partijen hun medewerking te zullen verlenen aan de levering van de gronden en/of de vestiging/levering van de zakelijke rechten, een en ander met inachtneming van het ter zake bepaalde in de relevante akten en overeenkomsten en met inachtneming van het in de UO bepaalde.

1.3 In het kader van de UO verstaan Partijen onder “bouwrijpe staat”: het in geschikte staat zijn van een terrein voor de eigenlijke bouwactiviteit, waarbij A. de oude bouwwerken zijn gesloopt en afgevoerd, B. bomen en struiken zijn gerooid, C. asfalt en onderlaag is verwijderd, zodanig dat de grond(en) ook fiscaal als bouwrijp aangemerkt worden.

Artikel 2 Goederenrechtelijke (eigendomstechnische) regeling

In aansluiting op hetgeen in de ORO is vastgelegd onder art. 3.2.4 sub b jo. art. 6.5.1 sub e en f stellen partijen het navolgende vast c.q. komen Partijen het navolgende overeen:

2.1 Partijen hebben overeenstemming bereikt over de navolgende goederenrechtelijke (eigendomstechnische) regeling van het Maankwartier, waarbij de definities worden gebruikt zoals opgenomen op hetzij bijlage 2 bij deze UO, hetzij zoals gebruikt in de ORO casu quo in de concept-Akten:

Ten aanzien van de Plaat:

1. het Perceel NS – kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie D nummers 9323, 9324 en 9374, en wel die gedeelten van voormelde kadastrale percelen die schetsmatig zijn aangegeven op bijlage 2 met de letters GG, HH en II – wordt belast met een zelfstandig recht van opstal ten behoeve van de Gemeente, inhoudende de bevoegdheid van de Gemeente om de Plaat in eigendom te hebben boven het Perceel NS;
2. het Perceel ProRail – kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie D nummers 9321 en 9487, en wel die gedeelten van voormelde kadastrale percelen die schetsmatig zijn aangegeven op bijlage 2 met de letters CC, DD, EE en FF – wordt belast met een zelfstandig recht van opstal ten behoeve van de Gemeente, inhoudende de bevoegdheid van de Gemeente om de Plaat in eigendom te hebben boven het Perceel ProRail;

3. de Plaat-Station – voorzover gelegen boven het Perceel NS, kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie D nummers 9323 en 9374, en wel die gedeelten van voormelde kadastrale percelen die schetsmatig zijn aangegeven op bijlage 2 met de letters GG – wordt belast met een zelfstandig onderopstalrecht ten behoeve van NS Vastgoed B.V., inhoudende de bevoegdheid van NS Vastgoed B.V. om op de Plaat-Station het Station in eigendom te hebben;
4. de Plaat-Station – voorzover gelegen boven het Perceel Prorail, kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie D nummer 9487, en wel dat gedeelte van het voormelde kadastrale perceel dat schetsmatig is aangegeven op bijlage 2 met de letters CC en FF – wordt belast met een zelfstandig onderopstalrecht ten behoeve van NS Vastgoed B.V., inhoudende de bevoegdheid van NS Vastgoed B.V. om op de Plaat-Station het Station in eigendom te hebben;
5. de Plaat-Station – voorzover gelegen boven het Perceel Gemeente, kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie D nummer 9317, en wel dat gedeelten van het voormelde kadastrale perceel dat schetsmatig is aangegeven op bijlage 2 met de letters AA – wordt belast met een zelfstandig opstalrecht ten behoeve van NS Vastgoed B.V., inhoudende de bevoegdheid van NS Vastgoed B.V. om op de Plaat-Station het Station in eigendom te hebben;
6. de Plaat-Weller – voorzover gelegen boven het Perceel NS, kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie D nummers 9323, 9324 en 9374, en wel die gedeelten van voormelde kadastrale percelen die schetsmatig zijn aangegeven op bijlage 2 met de letters GG en II – wordt belast met een zelfstandig onderopstalrecht ten behoeve van Weller VGO, inhoudende de bevoegdheid van Weller VGO om op de Plaat-Weller de Opstallen-Weller in eigendom te hebben;
7. de Plaat-Weller – voorzover gelegen boven het Perceel Prorail, kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie D nummers 9321 en 9487, en wel die gedeelten van voormelde kadastrale percelen die schetsmatig zijn aangegeven op bijlage 2 met de letters CC en EE – wordt belast met een zelfstandig onderopstalrecht ten behoeve van Weller VGO, inhoudende de bevoegdheid van Weller VGO om op de Plaat-Weller de Opstallen-Weller in eigendom te hebben;
8. de Plaat-Weller – voorzover gelegen boven het Perceel Gemeente, kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie D nummers 9317, 9322 en 9372, en wel die gedeelten van voormelde kadastrale percelen die schetsmatig zijn aangegeven op bijlage 2 met de letters AA en BB – wordt belast met een zelfstandig opstalrecht ten behoeve van Weller VGO, inhoudende de bevoegdheid van Weller VGO om op de Plaat-Weller de Opstallen-Weller in eigendom te hebben;

Ten aanzien van Noord:

In de relatie NS Vastgoed BV – Gemeente:

9. een 6-tal percelen grond van NS Vastgoed B.V. – kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie D nummers 9041, 9042 en 9317, en wel die gedeelten van voormelde kadastrale percelen die schetsmatig zijn aangegeven op bijlage 2 met de letters L, N, Q1, Q2, R en W – wordt belast met een zelfstandig recht van opstal ten behoeve van Gemeente, inhoudende de bevoegdheid van de Gemeente om een ondergrondse parkeergarage in eigendom te hebben (welke bevoegdheid de Gemeente zal overdragen aan Weller VGO; zie onder 14);
10. een perceel grond van NS Vastgoed B.V. – kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie D nummer 9317, en wel dat gedeelte van het voormelde kadastrale perceel dat schetsmatig is aangegeven op bijlage 2 met de letters Q2 en S – wordt belast met een zelfstandig recht van opstal ten behoeve van Gemeente, inhoudende de bevoegdheid van de Gemeente om openbare ruimte in eigendom te hebben;
11. een 6-tal percelen grond van NS Vastgoed B.V. – kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie D nummers 9317, 9041 en 9042, en wel die gedeelten van voormelde kadastrale percelen die schetsmatig zijn aangegeven op bijlage 2 met de letters D, L, Q1, Q2, S en R – wordt belast met een recht van erfpacht ten behoeve van Gemeente, inhoudende de bevoegdheid van de Gemeente om opstallen in eigendom te hebben (welke bevoegdheid de Gemeente zal overdragen aan Weller VGO; zie onder 17);
12. een perceel grond van NS Vastgoed B.V. – kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie D nummers 9314 en 9317, en wel die gedeelten van voormelde kadastrale percelen die schetsmatig zijn aangegeven op bijlage 2 met de letter B – wordt belast met een recht van erfpacht ten behoeve van Gemeente, inhoudende de bevoegdheid van de Gemeente om openbare ruimte in eigendom te hebben;
13. een 8-tal percelen grond van NS Vastgoed B.V. – kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie D nummers 9317, 9041 en 8722, en wel die gedeelten van voormelde kadastrale percelen die schetsmatig zijn aangegeven op bijlage 2 met de letters F, I, K1, K2, K3, M, P en V – worden aan de Gemeente verkocht ten behoeve van de realisatie van openbare ruimte;

In de relatie Gemeente – Weller VGO:

14. een 6-tal percelen grond – kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie D nummers 9041, 9042 en 9317, en wel die gedeelten van voormelde kadastrale percelen die schetsmatig zijn aangegeven op bijlage 2 met de letters L, N, Q1, Q2, R en W – wordt belast met een zelfstandig recht van opstal ten behoeve van Weller VGO, inhoudende de bevoegdheid van Weller VGO om een ondergrondse parkeergarage in eigendom te hebben;

15. een 2-tal percelen grond te Heerlen – kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie D nummers 9041, en wel die gedeelten van voormelde kadastrale percelen die schetsmatig zijn aangegeven op bijlage 2 met de letters K2 en K3 – wordt belast met een zelfstandig recht van opstal ten behoeve van Weller VGO, inhoudende de bevoegdheid van Weller VGO om een ondergrondse parkeergarage in eigendom te hebben;
16. een 5-tal percelen grond – kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie D nummers 9041 en 9317, en wel die gedeelten van voormelde kadastrale percelen die schetsmatig zijn aangegeven op bijlage 2 met de letters H, I, J, K1 en T – wordt belast met een zelfstandig recht van erfpacht ten behoeve van Weller VGO, inhoudende de bevoegdheid van Weller VGO om opstallen in eigendom te hebben. De voornoemde 5 percelen grond worden eveneens belast met een zelfstandig recht van opstal ten behoeve van de Gemeente, inhoudende de bevoegdheid van de Gemeente om openbare ruimte in eigendom te hebben;
17. een 6-tal percelen grond – kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie D nummers 9317, 9041 en 9042, en wel die gedeelten van voormelde kadastrale percelen die schetsmatig zijn aangegeven op bijlage 2 met de letters D, L, Q1, Q2, R en S – wordt belast met een zelfstandig recht van erfpacht ten behoeve van Weller VGO, inhoudende de bevoegdheid van Weller VGO om opstallen in eigendom te hebben;
18. twee percelen grond – kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie D nummers 9040 en 9041, en wel dat gedeelte van het voormelde kadastrale perceel dat schetsmatig is aangegeven op bijlage 2 met de letter E en G – wordt door de Gemeente aan Weller VGO verkocht ten behoeve van het hebben van opstallen;

Ten aanzien van Zuid:

In de relatie NS Vastgoed BV – Gemeente:

19. een 7-tal percelen grond van NS Vastgoed B.V. – kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie D nummers 9323 en 9374, en wel die gedeelten van voormelde kadastrale percelen die schetsmatig zijn aangegeven op bijlage 2 met de letters LL, MM, NN, OO, PP, QQ, RR – wordt belast met een zelfstandig recht van opstal ten behoeve van Gemeente, inhoudende de bevoegdheid van de Gemeente om een ondergrondse parkeergarage in eigendom te hebben (welke bevoegdheid de Gemeente zal overdragen aan Weller VGO; zie onder 23);
20. een perceel grond van NS Vastgoed B.V. – kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie D nummer 9323, en wel dat gedeelte van het voormelde kadastrale perceel dat schetsmatig is aangegeven op bijlage 2 met de letter NN – wordt belast met een zelfstandig recht van opstal ten behoeve van Gemeente, inhoudende de bevoegdheid van de Gemeente om openbare ruimte in eigendom te hebben;

21. een 5-tal percelen grond – kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie D nummers 9323 en 9374, en wel die gedeelten van voormelde kadastrale percelen die schetsmatig zijn aangegeven op bijlage 2 met de letters MM, NN, PP, QQ2 en RR – wordt belast met een recht van erfpacht ten behoeve van Gemeente, inhoudende de bevoegdheid van de Gemeente om opstallen in eigendom te hebben (welke bevoegdheid de Gemeente zal overdragen aan Weller VGO; zie onder 25). De voornoemde perceel grond dat schetsmatig is aangegeven op bijlage 2 met de letters QQ2, wordt eveneens belast met een zelfstandig recht van opstal ten behoeve van de Gemeente, inhoudende de bevoegdheid van de Gemeente om openbare ruimte in eigendom te hebben;
22. een 3-tal percelen grond – kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie D nummers 9323 en 9374, en wel die gedeelten van voormelde kadastrale percelen die schetsmatig zijn aangegeven op bijlage 2 met de letters LL, OO en QQ1 – wordt belast met een recht van erfpacht ten behoeve van Gemeente, inhoudende de bevoegdheid van de Gemeente om openbare ruimte in eigendom te hebben;

In de relatie Gemeente – Weller VGO:

23. een 7-tal percelen grond – kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie D nummers 9323 en 9374, en wel die gedeelten van voormelde kadastrale percelen die schetsmatig zijn aangegeven op bijlage 2 met de letters LL, MM, NN, OO, PP, QQ en RR – wordt belast met een zelfstandig recht van opstal ten behoeve van Weller VGO, inhoudende de bevoegdheid van Weller VGO om een ondergrondse parkeergarage in eigendom te hebben;
24. een perceel grond – kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie D nummer 9388 en 9112, en wel die gedeelten van voormelde kadastrale percelen die schetsmatig zijn aangegeven op bijlage 2 met de letters SS – wordt belast met een zelfstandig recht van opstal ten behoeve van Weller VGO, inhoudende de bevoegdheid van Weller VGO om een ondergrondse parkeergarage in eigendom te hebben;
25. een 5-tal percelen grond – kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie D nummers 9323 en 9374, en wel die gedeelten van voormelde kadastrale percelen die schetsmatig zijn aangegeven op bijlage 2 met de letters MM, NN, PP, QQ2 en RR – wordt belast met een zelfstandig recht van erfpacht ten behoeve van Weller VGO, inhoudende de bevoegdheid van Weller VGO om opstallen in eigendom te hebben;
26. een perceel grond – kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie D nummers 9388, en wel dat gedeelte van het voormelde kadastrale perceel dat schetsmatig is aangegeven op bijlage 2 met de letters TT – wordt door de Gemeente aan Weller VGO verkocht ten behoeve van het hebben van opstallen;

2.2 Uitwerking in Akten/overeenkomsten:

- A.** De hierboven onder 1 en 2 genoemde rechten c.q. goederenrechtelijke (eigendomstechnische) regeling van de Plaat behorende bij het Maankwartier is verder gedefinieerd, uitgewerkt en vastgesteld in:

Bijlage 4: het concept van de “Akte van Vestiging Opstalrechten “De Plaat” Stationsgebied/Maankwartier Heerlen”, gedateerd 21-11-2011, opgesteld door De Brauw Blackstone Westbroek:

De hierboven onder 3 t/m 8 genoemde rechten c.q. goederenrechtelijke (eigendomstechnische) regeling van de Plaat behorende bij het Maankwartier zal verder worden gedefinieerd, uitgewerkt en vastgesteld in een nog nader door Partijen overeen te komen “Akte van Vestiging (onder)Opstalrechten inzake NS Station Heerlen Stationsgebied/Maankwartier Heerlen” en een “Akte van Vestiging (onder)Opstalrechten inzake opstallen Weller Stationsgebied/Maankwartier Heerlen”, waarbij de tekst van bijlage 4 de basis zal vormen. In de akte van vestiging van het onderopstalrecht inzake de Opstallen-Weller dient te worden opgenomen dat het Weller VGO is toegestaan tenminste 70% van de Opstallen-Weller te vervreemden aan één of meer derden, aangezien deze eis aan Weller VGO is gesteld door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, in het kader van de toestemmingsverlening voor de ontwikkeling van het Maankwartier. Indien de hoofdgerechtigden tot de Plaat geen goedkeuring verlenen voor de hiervoor genoemde passage in de akte van vestiging van het onderopstalrecht, dan is het bepaalde in artikel 21.3 sub a van de UO van toepassing.

B. De hierboven onder 9 t/m 13 en 19 t/m 22 genoemde rechten c.q. goederenrechtelijke (eigendomstechnische) regeling van Noord en Zuid behorende bij het Maankwartier is verder gedefinieerd, uitgewerkt en vastgesteld in:

Bijlage 5: het concept van de “Overeenkomst tot vestiging Recht van Opstal, Grondbedrijf NS Poort”, gedateerd 08-11-2011, opgesteld door NSPO;

Bijlage 6: het concept van de “Overeenkomst tot vestiging Erfpacht, Grondbedrijf NS Poort”, gedateerd 08-11-2011 (tbv woningen en commerciële ruimten) en het concept van de “Overeenkomst tot vestiging Erfpacht, Grondbedrijf NS Poort”, gedateerd 08-11-2011 (tbv openbaar gebied), opgesteld door NSPO ;

Bijlage 7: het concept van de “Koopovereenkomst NS – Gemeente”, gedateerd 01-09-2011, opgesteld door NSPO;

C. De hierboven onder 14 t/m 18 en 23 t/m 26 genoemde rechten c.q. goederenrechtelijke (eigendomstechnische) regeling van Noord en Zuid behorende bij het Maankwartier is verder gedefinieerd, uitgewerkt en vastgesteld in:

Bijlage 8: het concept van de “Overeenkomst tot vestiging Recht van Erfpacht (voor de opstallen) en Opstalrecht (voor de parkeergarage)”, gedateerd 29 november 2011, opgesteld door de Gemeente;

Bijlage 9: het concept van de “Koopovereenkomst”, gedateerd 29 november 2011, opgesteld door de Gemeente;

De Gemeente en Weller VGO zijn overeengekomen dat voor de (door)levering aan Weller VGO van die gronden/rechten die de Gemeente van NS Vastgoed B.V. ontvangt (in het kader van de A – B, B – C constructie) geen aparte overeenkomsten worden opgesteld. Deze gronden/rechten zullen aan Weller VGO worden overgedragen onder dezelfde condities als waaronder de Gemeente de gronden/rechten van NS Vastgoed zal verwerven met dien verstande dat de hierboven onder 9, 11, 19 en 21 genoemde percelen om fiscaal-juridische redenen eerst door NS Vastgoed B.V. aan de Gemeente worden geleverd **in huidige staat**. De Gemeente levert deze gronden **in bouwrijpe staat** door aan Weller VGO. De kosten voor het bouwrijp maken worden geplust op de exploitatiebijdrage die Weller VGO aan de Gemeente moet betalen conform artikel 13 (Financiële bandbreedtes/voorwaarden).

2.3 De inhoud van de aangehechte concept-Akte en concept-Overeenkomsten worden door Partijen als zijnde hier herhaald en ingelast beschouwd. Partijen hebben zich akkoord verklaard met de in deze concepten omschreven goederenrechtelijke (eigendomtechnische) regeling voor de posities ten aanzien van de Plaat, Noord en Zuid c.q. met de inhoud van de concepten, met dien verstande dat deze stukken op ondergeschikte onderdelen nog kunnen wijzigen.

2.4 NSPO staat er voor in dat NS Vastgoed B.V. en NS Stations B.V. medewerking zullen verlenen aan de leveringen, zoals gedefinieerd, uitgewerkt en vastgesteld in de aangehechte concept-Akte.

2.5 Partijen zijn er mee bekend dat NSPO, NS Vastgoed B.V. en de Gemeente een "Overeenkomst van grondruil", gedateerd 21 mei 2007, hebben gesloten alsmede een concept van een "Aanvullende overeenkomst", gedateerd 18 mei 2011, hebben opgesteld, beiden betrekking hebbende op het over en weer ruilen van gronden. Ondertekening van de hiervoor genoemde aanvullende overeenkomst alsmede de uitvoering daarvan dient nog plaats te vinden.

2.6 Partijen zullen om niet en binnen redelijke grenzen medewerking verlenen aan het (doen) vestigen van alle noodzakelijke zakelijke rechten en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve van het aanbrengen, hebben, houden en onderhouden van kabels, leidingen, draden en andere voorwerpen welke noodzakelijk zijn voor openbare (nuts)voorzieningen, zulks met inachtneming van hetgeen is bepaald in de concept-akten en concept-overeenkomsten (bijlage 4 tot en met 9 bij deze UO) c.q. de op basis van deze overeenkomsten op te stellen akten en onder de voorwaarde dat de vestiging van deze zakelijke rechten en/of kwalitatieve verplichtingen geen strijd oplevert met reeds bestaande (zakelijke) rechten.

Artikel 3 Verplichting Gemeente t.a.v. infrastructuur en openbare ruimte

In aansluiting op hetgeen in de ORO is vastgelegd onder art.3.2.4 sub b jo. art. 6.5.1 sub 1 stellen partijen het navolgende vast c.q. komen Partijen het navolgende overeen:

3.1 Als **bijlage 10** is aan de UO gehecht een -in opdracht van de Gemeente- door Oranjewoud opgesteld concept-"DO openbare ruimte met ontwerpnota d.d. 12-12-2011" (waarbij zij opgemerkt dat NSPO nog opmerkingen heeft geplaatst die -zo mogelijk- zullen worden verwerkt).

De Gemeente is gehouden om de openbare ruimte van het Maankwartier dienovereenkomstig en voor haar rekening en risico volledig te realiseren, en wel binnen 6 maanden na oplevering van het Station op de Plaat. De Gemeente garandeert vanaf de oplevering van het Station, te allen tijde een adequate bereikbaarheid van het Station, de rijwielstalling en de andere voorzieningen voor voor- en natransport, zowel vanaf de Noord- als vanaf de Zuidzijde, daarbij inbegrepen een voorziening voor aanvoer van goederen en afvoer van afval, ook als de daarvoor bestemde lift in bouwdeel B nog niet bruikbaar is. Als daarvoor tijdelijke inrichtingsplannen nodig zijn, worden deze tenminste 3 maanden voor de geplande oplevering van het Station ter goedkeuring voorgelegd aan NSPO. De Gemeente draagt zorg voor de goedkeuring van ProRail B.V., voor zover die relevant is. Voorts zal de Gemeente -vanaf het moment van de bouwkundige opleveringen van de diverse planonderdelen- met Partijen en met ProRail B.V. in overleg treden en tot afspraken komen omtrent bereikbaarheid van de opgeleverde planonderdelen alsmede omtrent een -zo mogelijk- eerdere afronding van die delen van de openbare ruimte die grenzen aan reeds opgeleverde planonderdelen. De Gemeente is tevens gehouden om de openbare ruimte -na realisatie- op haar kosten te onderhouden, waarbij Partijen mede verwijzen naar hetgeen in artikel 4 van de UO is opgenomen.

3.2 Vóór 1 augustus 2012 zullen Partijen nadere afspraken maken omtrent de wijze en afstemming van de uitvoering van de infrastructuur en openbare ruimten, waarbij Partijen tevens afspraken zullen maken omtrent de onderlinge afstemming van bouwactiviteiten.

3.3 Vóór start bouw -dan wel vóór een door Weller VGO en de Gemeente nader over een te komen datum- zullen Weller VGO en de Gemeente gezamenlijk opdracht geven aan een ter zake kundig bureau voor het opstellen van een Rapport Belendingen. Vóór start bouw -dan wel vóór een door Weller VGO en de Gemeente nader over een te komen datum- zullen Weller VGO en de Gemeente beiden EUR 50.000,00 (derhalve: totaal EUR 100.000,00) storten op een aparte, nog te openen, bankrekening ten behoeve van de reparatie van de schades welke mogelijk tijdens de bouw zullen ontstaan in het plangebied.

Artikel 4 Beheerovereenkomsten

In aansluiting op hetgeen in de ORO is vastgelegd onder art.3.2.4 sub c jo. Art. 6.5.1 sub j stellen partijen het navolgende vast c.q. komen Partijen het navolgende overeen:

Partijen zijn er mee bekend dat zij zelf verantwoordelijk zijn voor het beheer en het onderhoud van de eigen planonderdelen. Desalniettemin zullen partijen vóór 1 augustus 2012 nadere afspraken maken omtrent de aard en omvang van het beheer en het onderhoud, en wel teneinde het beoogde kwaliteitsniveau van het Maankwartier te behouden. Voor NSPO zal de model-Stationsongevingsovereenkomst, Partijen genoegzaam bekend, als vertrekpunt worden genomen voor het maken van afspraken over het beheer en onderhoud van de stationsomgeving.

Artikel 5 Mechanisme tot zekerstelling totale realisatie

In aansluiting op hetgeen in de ORO is vastgelegd onder art. 6.5.1 sub d, k, l, o p jo. 6.2.3 jo. 6.2.4 stellen partijen het navolgende vast c.q. komen Partijen het navolgende overeen:

5.1 Partijen hebben zich in de ORO over en weer verplicht om te komen tot een volledige realisatie van het Maankwartier, waarbij (i) de Gemeente zorg dient te dragen voor de realisatie van de Plaat en de openbare ruimten, (ii) NSPO zorg dient te dragen voor de realisatie van het Station onder de door Weller VGO gerealiseerde bebouwing op de Plaat en (iii) Weller VGO zorg dient te dragen voor de realisatie van de bebouwing in Noord, Zuid en op de Plaat (m.u.v. de bouw van het Station). Partijen onderkennen en beseffen ten volle dat zij een gemeenschappelijk belang hebben bij een volledige realisatie van het Maankwartier; partijen spreken dan ook expliciet hun vertrouwen uit in elkaars intenties. Om deze reden hebben partijen in gezamenlijk overleg besloten om vooraf c.q. in de UO geen financiële zekerstelling van elkaar te verlangen voor een totale realisatie; er behoeven over en weer geen bankgaranties te worden gesteld, partijen zien uitdrukkelijk af van het opnemen van contractuele boeten, ed.

5.2 Partijen zijn zich er van bewust dat er te allen tijde, ook gedurende de realisatiefase een station (het geheel van functies en infrastructuur dat nodig is om reizigers van de trein gebruik te kunnen laten maken: sporen en perrons, perronontsluitingen, stationsfaciliteiten met inbegrip van commerciële voorzieningen en voorzieningen voor het voor- en natransport) operationeel moet zijn, met een kwaliteit die voldoet aan de eisen van Gemeente, NSPO, ProRail B.V. en de vervoerders.

Artikel 6 Kabels, leidingen en bomen

In aansluiting op hetgeen in de ORO is vastgelegd onder art. 6.5.1 sub h stellen partijen het navolgende vast c.q. komen Partijen het navolgende overeen:

6.1 Als **bijlage 11** is aan de UO gehecht een -in opdracht van Weller VGO opgesteld- rapport "Kabels & Leidingen Maankwartier" van Laumen Project Support B.V. Conform de tussen de Gemeente en Weller VGO gemaakte afspraken, heeft de Gemeente reeds opdracht gegeven aan enkele (nuts)bedrijven, om -al dan niet: gefaseerd- over te gaan tot het verleggen van de in het rapport beschreven kabels en leidingen. De Gemeente zal dergelijke opdrachten - zo nodig- blijven verstrekken totdat het Bestemmingsplan is vastgesteld.

6.2 De kosten, gepaard gaande met de in art. 6.1 bedoelde en door de Gemeente verstrekte c.q. nog te verstrekken opdrachten, zijn door de Gemeente c.q. zullen door de Gemeente aan de diverse opdrachtnemers (worden) vergoed. Deze kosten zullen worden geplust op de -door Weller VGO aan de Gemeente te betalen- exploitatiebijdrage (zonder rente), en wel indien en zodra het Bestemmingsplan is vastgesteld. Vanaf deze datum zal Weller VGO zelf zorg dragen voor opdrachtverstrekking aan de (nuts)bedrijven.

6.3 Weller VGO en de Gemeente zijn bekend met de kwalitatieve verplichtingen van ProRail B.V. en met de overige ter plaatse gevestigde zakelijke rechten. Weller VGO en de Gemeente zullen deze kwalitatieve verplichtingen en zakelijke rechten eerbiedigen. Indien en voor zover er -desalniettemin- een schending van deze kwalitatieve verplichtingen en/of zakelijke rechten plaats vindt, zal NSPO door Weller VGO en de Gemeente worden gevrijwaard voor alle schade voortvloeiende uit het schenden van de bedoelde kwalitatieve verplichtingen en zakelijke rechten. Het bepaalde in dit artikel laat onverlet het ter zake bepaalde in de, in artikel 2.2 van de UO bedoelde, (concept-)akten en (concept-)overeenkomsten.

6.4 Partijen verklaren dat NS Vastgoed B.V. toestemming aan de Gemeente heeft gegeven voor het kappen/verplanten van bomen welke gedeeltelijk waren/zijn gesitueerd op eigendommen van NS Vastgoed B.V. (**bijlage 12**)

Artikel 7 Welstandstraject

In aansluiting op hetgeen in de ORO is vastgelegd onder art.3.2.1 sub c ORO stellen partijen het navolgende vast c.q. komen Partijen het navolgende overeen:

7.1 De gemeenteraad van de Gemeente stelt een beeldkwaliteitsplan vast als onderdeel van het bestemmingsplan.

7.2 Partijen hebben gezamenlijk een uitgebreid beeldkwaliteitsplan Maankwartier vastgesteld op basis van het beeldkwaliteitsplan zoals bedoeld in art. 7.1, als onderdeel van de UO (**bijlage 13**).

7.3 De Gemeente presenteert het uitgebreide beeldkwaliteitsplan Maankwartier als welstandsnota voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en maakt met de commissie afspraken over de wijze van behandeling en advisering. De Gemeente zal zich inspannen om met de commissie tot een snelle en adequate behandelingswijze te geraken.

7.4 In de welstandsnota zal worden opgenomen dat de Gemeente de Spoorbouwmeester zal betrekken bij de beoordeling van de plannen ter zake van het Station.

Artikel 8 Koopoptie

In aansluiting op hetgeen in de ORO is vastgelegd onder art.3.2.3 sub e jo. 6.4.1 jo. 6.4.3 stellen partijen het navolgende vast c.q. komen Partijen het navolgende overeen:

8.1 Conform het bepaalde in art. 3.2.3 sub e jo. 6.4.1 jo. 6.4.3 ORO heeft Weller VGO de ruimten gelegen in de plint aan de Oostzijde van de Plaat en parkeerplaatsen in de parkeergarage deel uitmakende van Parkeren-Zuid aan NSPO te koop aangeboden.

8.2 NSPO heeft definitief en onvoorwaardelijk afgezien van de verwerving van de ruimten gelegen in de plint aan de Oostzijde van de Plaat. NSPO heeft voorwaardelijk afgezien van de verwerving van de in artikel 8.1 van deze UO bedoelde parkeerplaatsen, en wel onder de voorwaarde dat Weller VGO deze parkeerplaatsen aan een derde verkoopt tegen een koopprijs welke hoger is dan 90% van de door Weller VGO bij brief van 16 september 2011 aan NSPO aangeboden koopprijs voor de bewuste parkeerplaatsen.

Artikel 9 Afstemmingsverplichting/inspanningsverplichting huur

In aansluiting op hetgeen in de ORO is vastgelegd onder art. 6.5.1 onder q en art. 6.6 stellen partijen het navolgende vast c.q. komen Partijen het navolgende overeen:

9.1 Partijen stellen vast dat zij diverse onderdelen van het Maankwartier niet zelf in gebruik (zullen) nemen doch aan derden in verhuur zullen geven. Partijen zullen elkaar tijdig over en weer informeren omtrent de persoon van een beoogde huurder, alsmede omtrent de aard en omvang van het door deze beoogde huurder voorgenomen gebruik.

9.2 De Gemeente garandeert Weller VGO de verhuur van vierduizend (4.000) vierkante meter (m²) b.v.o. voor een periode van vijf jaar en met inachtneming van de uitgangspunten, zoals omschreven in art. 6.6 onder a t/m d van de ORO.

Artikel 10 Planning, vertraging, schade

In aansluiting op hetgeen in de ORO is vastgelegd onder art. 6.5.1 sub a en sub b stellen partijen het navolgende vast c.q. komen Partijen het navolgende overeen:

10.1 In de als **bijlage 14** aan deze UO gehechte -door Partijen opgestelde en geparafeerde- Planning is aangegeven:

- het tijdsbestek waarin de VO's, DO's, tekeningen en het bestek zijn of worden vervaardigd, onder meer voor de aanvraag van de omgevingsvergunning(en);
- de tijdsbestekken voor de aanvraag van omgevingsvergunning(en);
- de planning voor de realisatie van de Plaat, alsmede de bebouwing in Noord, Zuid en op de Plaat.

Partijen zullen zich tot het uiterste inspannen om de overeengekomen termijnen te eerbiedigen. Mocht een Partij voorzien dat zij -ondanks een uiterste inspanning- er niet in slaagt om een termijn te halen, dan zal zij zulks direct aan de andere Partijen melden waarna Partijen in overleg treden teneinde de eventuele schade tot een minimum te beperken.

10.2 Partijen realiseren zich dat onder andere gezien de aard, de duur van de ontwerpfase en realisatie van het Maankwartier, de afhankelijkheid van derden, de functies in de omgeving, het al dan niet verkrijgen van de benodigde (publiekrechtelijke) vergunningen, er sprake kan zijn van onvoorziene omstandigheden en overmacht. Indien Partijen voorzien dat er sprake is van een situatie van overmacht en/of onvoorziene omstandigheden, zullen Partijen in overleg met elkaar treden teneinde de eventuele schade tot een minimum te beperken.

10.3 De Partij die toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar -uit de UO voortvloeiende- verplichtingen ten gevolge waarvan vertraging op treedt, is gehouden om de schade die de andere partijen door deze vertraging lijden, te vergoeden. Ten aanzien van nakoming, tekortschieten, verzuim en schadeberekening wijken Partijen niet af van de wettelijke regeling. Reeds nu voor alsdan stellen Partijen expliciet vast dat er geen sprake is van toerekenbaar tekortschieten en dat er -derhalve- geen aanspraak bestaat op enige (vertragings)schade, indien en voor zover de vertraging is veroorzaakt door het -ondanks de nodige inspanningen- niet en/of niet tijdig verkrijgen van publiekrechtelijke vergunningen, door overmacht en/of door onvoorziene omstandigheden.

Artikel 11 Volumes en bvo's

In aansluiting op hetgeen in de ORO is vastgelegd onder art. 6.5.1 sub c stellen partijen het navolgende vast c.q. komen Partijen het navolgende overeen:

Als **bijlage 15** is aan de UO gehecht het DO waarin de "voorlopig" definitieve volumes en bvo's zijn te vermeld. Partijen zullen uiterlijk binnen 4 weken na indiening van de omgevingsvergunning(en) in gezamenlijk overleg het definitieve volume en bvo's vaststellen, teneinde finale duidelijkheid te krijgen omtrent de hoogte van de -door Weller VGO aan de Gemeente te betalen- exploitatiebijdrage. Partijen verklaren dat het DO als hiervoor bedoeld in het kader van deze UO uitsluitend van belang is voor het bepalen van de te realiseren volumes en bvo's en overigens hieraan geen rechten kunnen worden ontleend.

Indien en voor zover het aantal m2 afwijkt van hetgeen Partijen in de ORO hebben vastgelegd, zal er een verrekening plaats vinden op de wijze zoals beschreven in de ORO.

Artikel 12 Demarcatie

12.1 Als **bijlage 16** is aan de UO een door Oranjewoud opgestelde en door Partijen geaccordeerde demarcatielijst met demarcatietekeningen, gedateerd 12 december 2011, gevoegd. In deze demarcatiestukken is omschreven welke Partij verantwoordelijk is voor het ontwerp, de realisatie, de financiering en/of het beheer van specifieke (plan)onderdelen van het Maankwartier. Partijen zijn over en weer verplicht om -met inachtneming van de demarcatieszorg te dragen voor de ontwikkeling en realisatie.

12.2 Weller VGO verplicht zich om NSPO te betrekken in het ontwerpproces ter zake Blok C, in welk blok NSPO te gelegener tijd het Station zal realiseren. Weller VGO zal niet overgaan tot realisatie van Blok C alvorens zij schriftelijke goedkeuring heeft ontvangen van NSPO op het ontwerp (ten aanzien van het aanzicht (buitengevels), de draagconstructies (demarcatie en evt. risico voor onderliggende bebouwing) en leidingschachten). Indien en voor zover NSPO haar toestemming als hiervoor bedoeld heeft verleend, is Weller VGO gehouden om Blok C te realiseren overeenkomstig het goedgekeurde ontwerp. Bij gebreke van een goedkeuring, zullen Weller VGO en NSPO met elkaar in overleg treden om te komen tot een aangepast ontwerp dat de goedkeuring van NSPO heeft. NSPO zal haar goedkeuring niet op onredelijke gronden weigeren.

12.3 Het ontwerp van het Station (ten aanzien van het aanzicht (buitengevels), de draagconstructies (demarcatie en evt. risico voor onderliggende bebouwing) en, leidingschachten) behoeft de instemming van Weller VGO. NSPO zal niet overgaan tot realisatie van het station alvorens zij schriftelijke goedkeuring heeft ontvangen van Weller VGO op het ontwerp (ten aanzien van het aanzicht (buitengevels), de draagconstructies (demarcatie en evt. risico voor onderliggende bebouwing) en leidingschachten). Indien en voor zover Weller VGO haar toestemming als hiervoor bedoeld heeft verleend, is NSPO gehouden om het station te realiseren overeenkomstig het goedgekeurde ontwerp. Bij gebreke van een goedkeuring, zullen Weller VGO en NSPO met elkaar in overleg treden om te komen tot een aangepast ontwerp dat de goedkeuring van Weller VGO heeft. Weller VGO zal haar goedkeuring niet op onredelijke gronden weigeren.

12.4 Weller VGO en de Gemeente zullen tijdens de realisatiefase afspraken met elkaar maken over de financiële gevolgen van de vakwerkconstructies ten behoeve van de Plaat en de bebouwing op de Plaat.

Artikel 13 Financiële bandbreedtes/voorwaarden

In aansluiting op hetgeen in de ORO is vastgelegd onder art. 6.5.1 sub g stellen Partijen het navolgende vast c.q. komen Partijen het navolgende overeen:

13.1 In afwijking van hetgeen Partijen in de ORO zijn overeengekomen, is het besluit omtrent het definitief doorgaan van de realisatie van het Maankwartier genomen op basis van ramingen. Partijen hebben besloten de planvorming te continueren nu de ramingen -mede door de verrekeningen over en weer- binnen de financiële bandbreedtes vallen. Als **bijlage 17** is aan deze UO gehecht een -door alle Partijen opgestelde en/of onderschreven- Projectbegroting.

13.2 In het verlengde van de afspraken uit art. 6.2.3 van de ORO hebben Partijen de navolgende aanvullende/gewijzigde afspraken gemaakt, waarbij wordt aangetekend dat de genoemde bedragen worden geïndexeerd op de datum van levering van de diverse (zakelijke) rechten, en wel op de wijze als is overeengekomen in de ORO, een en ander met inachtneming van het in artikel 13.2 sub C bepaalde. De levering van gronden/vestiging c.q. levering van zakelijke rechten vindt plaats conform bijlage 3. In tegenstelling tot hetgeen in de ORO is bepaald, zijn de betaalmomenten voor deze vestigingen/leveringen niet afhankelijk van de aanwezigheid van een "Bruikbare Bouwvergunning". De betaalmomenten zijn thans gekoppeld aan de leveringsmomenten en hiervoor zijn uiterlijke tijdstippen overeengekomen en in de UO benoemd.

A. Weller VGO is aan NSPO een bedrag ad EUR 7.082.000,00 (prijsspeil 1 juli 2010) verschuldigd voor het verwerven van de gronden-NS en het recht om de Plaat te mogen bebouwen (de zgn. "overbouwingsrechten"). Vanwege fiscaal-juridische redenen worden de gronden-NS eerst aan de Gemeente geleverd in de huidige staat; de Gemeente maakt de gronden-NS vervolgens bouwrijp en levert deze door aan Weller VGO. De levering van de gronden-NS en de hiervoor bedoelde rechten en de betaling van het overeengekomen bedrag vinden als volgt plaats:

- a. Voor Noord levert NS Vastgoed B.V. de gronden uiterlijk op 1 maart 2012 aan de Gemeente in de huidige staat. Op het moment van levering wordt EUR 4.199.626,00 (prijsspeil 1 juli 2010) zijnde 59,3% van het hiervoor onder A. genoemde totale bedrag, door de Gemeente aan NSPO betaald. Weller verstrekt hiertoe een lening aan de Gemeente. De Gemeente levert de gronden in Noord onder dezelfde voorwaarden uiterlijk 1 april 2012 door aan Weller VGO in bouwrijpe staat. Mochten de gronden in Noord op 1 april 2012 nog niet in bouwrijpe staat verkeren, dan wordt de levering opgeschoven tot aan het moment dat de Gemeente de gronden wel in bouwrijpe staat heeft gebracht. De kosten voor het bouwrijp maken worden geplust op de prijs van EUR 4.199.626,00.

- b. Voor Zuid levert NS Vastgoed B.V. de gronden uiterlijk 1 april 2012 aan de Gemeente in de huidige staat (incl. het aanwezige stationsgebouw). Op het moment van levering wordt het resterende bedrag van EUR 2.882.374,00 (prijsspeil 1 juli 2010) zijnde 40,7% van het hiervoor onder A. genoemde totale bedrag, aan NSPO betaald. Weller VGO verstrekt hiertoe een lening aan de Gemeente. Mocht het -in de UO beschreven- tijdelijke station op 1 april 2012 nog niet zijn opgeleverd, dan wordt de levering opgeschoven tot aan het moment dat het tijdelijke station wel is opgeleverd en in gebruik genomen. De Gemeente levert de gronden in Zuid onder dezelfde voorwaarden uiterlijk 1 januari 2014 door aan Weller VGO in bouwrijpe staat. Mochten de gronden in Zuid op 1 januari 2014 nog niet in bouwrijpe staat verkeren, dan wordt de levering opgeschoven tot aan het moment dat de Gemeente de gronden wel in bouwrijpe staat heeft gebracht. De kosten voor het bouwrijp maken worden geplust op de prijs van EUR 2.882.374,00

B. Weller VGO is voorts een exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd. De exploitatiebijdrage bedraagt minimaal EUR 11.000.000,00 (prijsspeil 1 juli 2010). De definitieve hoogte van de bijdrage wordt bepaald op de wijze als omschreven in de ORO. Deze exploitatiebijdrage wordt door Weller VGO bij de overdracht van gronden/rechten voldaan, en wel als volgt:

- a. Voor Noord levert de Gemeente de gronden-NS en de gronden-Gemeente uiterlijk 1 april 2012 aan Weller VGO in bouwrijpe staat. Op het moment van levering wordt minimaal EUR 6.582.300,00 (prijsspeil 1 juli 2010), zijnde 59,3% van het hiervoor onder B. genoemde totale bedrag door Weller VGO aan de Gemeente betaald. De kosten voor het bouwrijp maken worden geplust op de prijs van minimaal EUR 6.582.300,00.
- b. Voor de Plaat levert de Gemeente de gronden (in de vorm van een onderopstalrecht) uiterlijk 1 januari 2014 aan Weller VGO in bouwrijpe staat. Op het moment van levering wordt minimaal EUR 1.043.400,00 (prijsspeil 1 juli 2010), zijnde 9,3% van het hiervoor onder B. genoemde totale bedrag door Weller VGO aan de Gemeente betaald. Mochten de Plaat op 1 januari 2014 nog niet in bouwrijpe staat verkeren, dan wordt de levering opgeschoven tot aan het moment dat de Gemeente de Plaat wel in bouwrijpe staat heeft gebracht. De kosten voor het bouwrijp maken worden geplust op de prijs van minimaal EUR 1.043.400,00.
- c. Voor Zuid levert de Gemeente de gronden-NS en gronden-Gemeente uiterlijk 1 januari 2014 aan Weller VGO in bouwrijpe staat. Op het moment van levering wordt minimaal EUR 3.474.300,00 (prijsspeil 1 juli 2010), zijnde 31,7% van het hiervoor onder B. genoemde totale bedrag door Weller VGO aan de Gemeente betaald.

Mochten de gronden in Zuid op 1 januari 2014 nog niet in bouwrijpe staat verkeren, dan wordt de levering opgeschoven tot aan het moment dat de Gemeente de gronden wel in bouwrijpe staat heeft gebracht. De kosten voor het bouwrijp maken worden geplust op de prijs van minimaal EUR 3.474.300,00.

Naast de onder B. omschreven exploitatiebijdrage is Weller VGO EUR 100.000,00 (prijsspeil 1 juli 2010) verschuldigd aan de Gemeente als ontwikkelbijdrage vanwege de parkeergarages, welk bedrag door Weller VGO zal worden voldaan op het moment van levering van de gronden in Zuid.

Ten aanzien van het prijspeil (lees: de indexering) van de in dit artikel genoemde bedragen ad EUR 11.000.000,00 en EUR 100.000,00 zijn Weller VGO en de Gemeente overeengekomen dat dit prijspeil c.q. deze indexering wordt berekend tot aan de datum van ondertekening door Partijen van de UO.

C. NS Vastgoed B.V. levert de gronden in Noord, bestemd voor de aanleg van de openbare ruimte, uiterlijk op 1 maart 2012 aan de Gemeente in de huidige staat. Deze gronden vertegenwoordigen een waarde van EUR 229.500,00. De Gemeente levert het onderopstalrecht, bestemd voor de realisatie van het nieuwe station, uiterlijk 1 januari 2014 aan NS Vastgoed B.V. zodra de Plaat, op de wijze als in deze overeenkomst is voorzien, is opgeleverd. Dit onderopstalrecht vertegenwoordigt een waarde van EUR 229.500,00 excl. BTW. Aangezien de hiervoor genoemde registergoederen een gelijke waarde vertegenwoordigen zijn de Gemeente en NSPO overeengekomen dat deze over en weer met en tegen elkaar worden geruild, zonder dat de ene partij aan de andere partij enige vergoeding is verschuldigd. De kosten verbonden aan de overdracht van de hiervoor genoemde registergoederen worden door de Gemeente en NSPO bij helfte gedeeld met uitzondering van de BTW over de tegenprestatie van NS Vastgoed B.V.; deze BTW zal door NS Vastgoed B.V. worden voldaan. Aangezien de hiervoor beschreven leveringen niet tegelijkertijd plaatsvinden, zal het verschuldigde bedrag bij de levering door NS Vastgoed B.V. aan de Gemeente, door de Gemeente worden schuldig gebleven. Bij de levering van het onderopstalrecht aan NS Vastgoed B.V. zullen de verschuldigde bedragen worden verrekend. In afwijking van het in de aanhef van artikel 13.2 bepaalde zal indexering van de in dit onderdeel C genoemde bedragen plaatsvinden bij vestiging van het onderopstalrecht.

D. Voor de realisatie van de Plaat wordt door ProRail B.V., Railinfratrust B.V., NS Stations B.V. en NS Vastgoed B.V. een opstalrecht gevestigd ten behoeve van de Gemeente uiterlijk 1 april 2012 in de huidige staat. De Gemeente verkrijgt dit recht om niet.

13.3 Partijen verplichten zich tot de betalingen en verrekeningen als vermeld in deze overeenkomst en bijlage 17. Overige verrekeningen en onderlinge betalingen vinden tussen Partijen niet plaats.

Artikel 14 Tijdelijk Station/tijdelijke voorzieningen

14.1 De Gemeente is verplicht tot het voor eigen rekening en risico (doen) realiseren van een tijdelijk station met bijbehorende voorzieningen op de wijze zoals bepaald in de UO. Dit tijdelijk station moet -na goedkeuring door NSPO en ProRail B.V.- in dienst en volledig in gebruik zijn alvorens de gronden als bedoeld in art. 12.2 onder A sub b., met daarbij inbegrepen het huidige station (dat op dat moment geheel buiten gebruik gesteld moet zijn), aan de Gemeente worden geleverd. Het tijdelijk station en de bijbehorende voorzieningen dienen in stand te blijven tot het moment dat het definitieve station op de Plaat, na goedkeuring daarvan door NSPO en ProRail B.V., volledig in gebruik is genomen en de toegankelijkheid tot het definitieve Station via de openbare ruimte, een en ander zoals in de UO is bedoeld, is verzekerd overeenkomstig hetgeen hieromtrent in de UO is overeengekomen.

14.2 Het tijdelijk station en de bijbehorende voorzieningen omvatten tenminste:

I. Commerciële functies (geheel ingericht):

- a. Tickets & Services (minimaal 70 m2 vvo exclusief backoffice-ruimte);
- b. AKO/Bruna (minimaal 100 m2 vvo);
- c. GWK (minimaal 95 m2 vvo);
- d. Smullers (minimaal 50 m2 vvo);
- e. Kiosk (minimaal 50 m2 vvo).

Voor alle commerciële functies geldt dat de bouwkundige en installatietechnische kwaliteit van de voorziening minimaal gelijk moet zijn aan de huidige kwaliteit, tenzij NSPO schriftelijk heeft ingestemd met een andere kwaliteit. De Gemeente verklaart zich er mee bekend dat NSPO te allen tijde gerechtigd is de commerciële functies als hiervoor bedoeld op een andere wijze in te vullen.

II. Transferfuncties:

- a. Een stationshal die voldoet aan de eisen van ProRail B.V.;
- b. Zodanige voorzieningen zoals (rol)trappen en loopbruggen dat passagiers vanuit de stationshal de perrons kunnen bereiken en vice versa;
- c. Reisinformatievoorzieningen zoals (elektronische) informatieborden, kaartautomaten, OVCP check in/check outpalen, volgens de specificaties van ProRail B.V. en NSPO;
- d. Iedere andere voorziening die naar het oordeel van ProRail B.V. en/of NSPO noodzakelijk is/zijn om de transferfunctie van het tijdelijk station te garanderen. De Gemeente draagt zorg voor de afstemming met en goedkeuring van ProRail B.V.

III. Tijdelijke fietsenstalling:

- a. een overdekte beveiligde fietsenstalling voor minimaal 250 fietsen (met een beveiligingssysteem als in huidige fietsenstalling zodat de abonneementhouders onbelemmerd gebruik kunnen blijven maken van de stalling.

IV. Voor- en natransport:

- a. De Gemeente draagt zorg voor de realisatie en instandhouding in de openbare ruimte in de onmiddellijke nabijheid van het tijdelijk station van alle voorzieningen voor voor- en natransport waarbij tevens rekening is gehouden met extra ruimte voor vervangend busvervoer ten tijde van de buitendienststellingen. Voor hiervoor bedoelde voorzieningen geldt het ontwerp dat als **bijlage 18** is bijgevoegd als minimumvariant.

14.3 Onder "instandhouden" van het tijdelijk station wordt in ieder geval mede verstaan het treffen van alle noodzakelijke maatregelen en voorzieningen die naar het oordeel van NSPO en ProRail B.V. wenselijk en noodzakelijk zijn om de veilige toegankelijkheid ervan alsmede de voortzetting en veiligheid van het spoorverkeer en exploitatie van de commerciële functies, gedurende de realisatiewerkzaamheden van het project Maankwartier, waaronder begrepen de Plaat, te verzekeren.

14.4 Het tijdelijk station is thans voorzien op de locatie Parallelweg 2A te Heerlen en zal uiterlijk op de in de Planning opgenomen datum en conform het door Partijen en ProRail B.V. geaccordeerd ontwerp (bijlage 18) worden opgeleverd. Partijen zijn nog in gesprek over optimalisering van het ontwerp; aanpassingen zijn mogelijk als ze de instemming van Gemeente en NSPO hebben. NSPO is uitsluitend gehouden het tijdelijk station te aanvaarden, indien het voldoet aan het vorenbedoelde geaccordeerde ontwerp en aan de overige aan het tijdelijk station gestelde eisen zoals zijn opgenomen in deze overeenkomst.

14.5 NSPO is eerst gehouden tot oplevering van het huidige station aan de Gemeente nadat het tijdelijk station als bedoeld in 14.4 is aanvaard en in gebruik is genomen.

14.6 Partijen verklaren zich ermee bekend dat het tijdelijk station als bedoeld in artikel 14.4 planologisch mogelijk gemaakt wordt door een omgevingsvergunning die namens de Gemeente zal worden aangevraagd door ProRail B.V. Deze vergunning heeft na verlening een geldigheidsduur van 5 jaar. In verband hiermee is de Gemeente gehouden uiterlijk op 1 september 2016 aan NSPO te berichten hetzij (i) dat het tijdelijk station als bedoeld in artikel 14.4 na het verstrijken van de termijn van de omgevingsvergunning in stand kan blijven, hetzij (ii) dat de Gemeente aan NSPO een plan zal presenteren voor een nieuw tijdelijk station dat voldoet aan de eisen als bedoeld in de UO. NSPO zal alsdan uiterlijk vóór 15 oktober 2016 aangeven of zij met het plan kan instemmen. Indien het tijdelijk station als bedoeld in artikel 14.4 na het verstrijken van de hiervoor bedoelde vergunningstermijn in stand kan blijven, dan zal de Gemeente tevens gemotiveerd aangeven tot welke (nieuwe) datum het tijdelijk station alsdan nog in stand kan blijven en geldt het hiervoor bepaalde *mutatis mutandis* zodra deze (nieuwe) datum wordt benaderd. De Gemeente staat er voor in dat te allen tijde een tijdelijk station met bijbehorende voorzieningen dat voldoet aan de eisen als omschreven in dit artikel kosteloos ter beschikking van NSPO staat, bij gebreke waarvan de Gemeente aansprakelijk is voor alle schade die NSPO alsmede de overige vennootschappen die behoren tot NS Groep N.V., alsmede haar huurders en exploitanten lijden c.q. zullen lijden, waarbij NSPO en de Gemeente op uiterlijk 1 april 2012 een regeling zullen treffen omtrent de wijze van afwikkeling van mogelijke schadegevallen.

14.7 NSPO is uitsluitend gehouden tot het voor haar rekening en risico beheren en onderhouden van de commerciële voorzieningen in het tijdelijk station als bedoeld in artikel 14.2 onder I, voor zover deze kosten niet uitstijgen boven de thans gemaakte kosten. Bij de verdeling van de beheer- en onderhoudsverplichtingen hanteren ProRail B.V. en NSPO dezelfde afspraken als die van toepassing zijn bij het huidige station.

14.8 Onverminderd het bepaalde in artikel 14.7, is de Gemeente gehouden tot het voor haar rekening en risico beheren en onderhouden (instandhouden) van alle overige onderdelen van het tijdelijk station en bijbehorende voorzieningen. De Gemeente en ProRail hebben hiertoe een "Overeenkomst voor het maken, beheren en instandhouden van de Plaat boven het spoor ten behoeve van de bouw van het Maankwartier te Heerlen" versie 2 gedateerd 21-11-2011 opgesteld. De onder regie van NS gemeten Klanttevredenheidsonderzoekscijfers ('KTO-cijfers') worden elk kwartaal geanalyseerd.

Bij substantiële afwijkingen en bij scores lager dan '6', zullen door NSPO maatregelen worden voorgesteld. De realisatie van deze maatregelen vindt in overleg tussen Gemeente, NSPO en ProRail B.V. plaats. NSPO en ProRail B.V. zullen voortdurend kijken naar mogelijkheden om zulke maatregelen ter verbetering voor het tijdelijk station in te passen in andere programma's en daar dan ook middelen uit te betrekken.

Mocht NS en/of ProRail geen middelen ter beschikking kunnen stellen, dan zijn de kosten voor de realisatie van deze maatregelen voor de Gemeente. De sociale veiligheid van het tijdelijk station en de daarbij behorende tijdelijke voorzieningen wordt beheerst met de middelen als nu ook geregeld in operatie Hartslag. Monitoring, eventuele bijsturing met financiering van de betreffende middelen vindt binnen het kader van dat project plaats.

14.9 Alle kosten verband houdend met de verhuizingen van het huidige station naar het tijdelijk station, van het tijdelijk station naar een vervangend tijdelijk station en van het tijdelijk (vervangend) station naar het definitieve Station, komen - voor zover niet anders overeengekomen - voor rekening en risico van de Gemeente. De Gemeente is aansprakelijk voor alle schade - waaronder uitdrukkelijk is begrepen omzetschade - die NSPO, de overige vennootschappen die behoren tot NS Groep N.V. alsmede haar huurders en exploitanten lijden c.q. zullen lijden als gevolg van de verhuizingen en tijdelijke huisvesting van de commerciële voorzieningen, waarbij NSPO en de Gemeente op uiterlijk 1 april 2012 een regeling zullen treffen omtrent de wijze van afwikkeling van mogelijke schadegevallen.

14.10 NS Reizigers B.V. is huurder van een deel van het huidige station. Vóórdat het huidige station gesloopt kan worden, zal NS Reizigers B.V. zijn verhuisd. NSPO draagt er zorg voor dat de door haar ten behoeve van NS Reizigers B.V. te realiseren kantoorruimte in het kantoorgebouw 'De Hoppenhof', Partijen genoegzaam bekend, uiterlijk op 1 juli 2012 gereed zal zijn voor verhuizing door NS Reizigers B.V. Terzake is de Gemeente aan NSPO geen vergoeding verschuldigd, aangezien de hiermee verband houdende kosten reeds zijn verdisconteerd in de projectbegroting.

14.11 In het kader van de realisatie van het Maankwartier zal het perrongebouw, Partijen genoegzaam bekend, tijdelijk verdwijnen en opnieuw worden gerealiseerd. De functies van het perrongebouw (onderdak voor Nedtrain [keerpuntreiniging en storingsmonteurs], NS reizigers [perrontoezicht] en voor het stationstoilet) moeten zowel in de tijdelijke als in de definitieve situatie op of nabij het perron aanwezig zijn, zulks ter nadere bepaling tussen Gemeente en NSPO. Voorafgaand aan de sloop van het perrongebouw, zoals benodigd voor de ontwikkeling van het Maankwartier, zullen de functies van het perrongebouw opnieuw gehuisvest worden. De Gemeente is verantwoordelijk, risicodragend en kostendragend voor realisatie, inrichting (conform de daarvoor door NSPO gestelde c.q. te stellen eisen welke vergelijkbaar dienen te zijn met de huidige kwaliteit van het perrongebouw) en verhuizing van de desbetreffende functies en huurders/gebruikers van NSPO of een van haar groepsmaatschappijen. Onder kosten is tevens schadevergoeding en inkomstenderving begrepen, waarbij zij opgemerkt dat NSPO en de Gemeente op uiterlijk 1 april 2012 een regeling zullen treffen omtrent de wijze van afwikkeling van mogelijke schadegevallen.

Artikel 15 Planningsafspraken Partijen

15.1 Behoudens publiekrechtelijke belemmeringen, is Weller VGO gehouden om uiterlijk 1 jaar ná 1 januari 2014 (vide de Planning) een aanvang te nemen met de realisatie van blok C en om dit Blok uiterlijk 2 jaar ná 1 januari 2015 (vide de Planning) op te leveren, en wel op zodanige wijze dat NSPO onbelemmerd het Station kan realiseren.

15.2 NSPO is gehouden om zo spoedig mogelijk na beschikbaarheid van de Plaat en vestiging van het onderopstalrecht door de Gemeente, doch niet later dan 6 maanden hierna een aanvang te nemen met de realisatie van het nieuwe Station. NSPO is gehouden om het nieuwe Station op te leveren niet later dan 6 maanden ná de geplande datum (vide Planning), eventueel vermeerderd met de vertraging bij de oplevering van Blok C, latere vestiging van het onderopstalrecht door de Gemeente, later verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning, Spoorwegwetvergunning of enige andere toestemming.

15.3 De Gemeente garandeert:

- a. De bereikbaarheid van de Plaat voor de bouw van het nieuwe Station;
- b. De bereikbaarheid van de Plaat voor reizigers en goederen, en de beschikbaarheid van de voorzieningen voor voor- en natransport vanaf het moment van opening van het nieuwe Station;

15.4 Voor het geval Weller VGO binnen 1 jaar na oplevering Plaat -om welke reden dan ook- nog geen aanvang heeft genomen met de realisatie van Blok C, zal NSPO met Weller VGO in overleg treden teneinde de mogelijkheden te bespreken om het Station te realiseren vóórdát Weller VGO een aanvang neemt met de realisatie van Blok C. Tenzij Partijen unaniem tot een andere oplossing komen, is Weller VGO gehouden om de aanvang van de realisatie van Blok C op te schorten, en wel totdat NSPO het nieuwe Station heeft opgeleverd, waartegenover NSPO is gehouden om de realisatie van het Station op voortvarende wijze te (doen) verrichten. Na realisatie van het Station kan Weller VGO een aanvang maken met de realisatie van Blok C onder de strikte voorwaarden dat het Station te allen tijde zowel voor treinverkeer als voor reizigers en passanten veilig en onbelemmerd bereikbaar is en blijft, zulks ter beoordeling van NSPO en ProRail B.V. Indien dat niet mogelijk blijkt te zijn, treden Partijen met elkaar in overleg over de aanpassing van het plan voor Blok C, met uitzondering van het Station.

15.5 Voor het geval Weller VGO -om welke reden dan ook- na verloop van 4 jaar na oplevering Plaat wel reeds een aanvang met de realisatie van Blok C heeft gemaakt doch deze realisatie op gemelde datum nog niet is afgerond, zal NSPO met Weller VGO in overleg treden teneinde de mogelijkheden te bespreken om het Station te realiseren vóórdát Weller VGO de realisatie van Blok C afrondt. Tenzij Partijen unaniem tot een andere oplossing komen, is Weller VGO gehouden om de verdere realisatie van Blok C op te schorten, en wel totdat NSPO het nieuwe Station heeft opgeleverd, en is NSPO gehouden om de realisatie van het Station op voortvarende wijze te (doen) verrichten. Na realisatie van het Station kan Weller VGO de realisatie van Blok C voortzetten onder de strikte voorwaarde dat het Station te allen tijde zowel voor treinverkeer als voor reizigers en passanten veilig en onbelemmerd bereikbaar is en blijft, zulks ter beoordeling van NSPO en ProRail B.V. Indien dat niet mogelijk blijkt te zijn, treden Partijen met elkaar in overleg over de aanpassing van het plan voor Blok C, met uitzondering van het Station.

15.6 Partijen verplichten zich om deze afspraak voor zover nodig te verwerken in de (onder)opstalaktes.

Partijen verplichten zich om een afspraak over de beëindiging van het (onder)opstalrecht door niet kunnen bouwen van Blok C te verwerken in de betreffende aktes, en op deze wijze mogelijk te maken dat alleen het Station wordt gebouwd.

Artikel 16 Afstemmen specificaties Plaat

In aansluiting op hetgeen in de ORO is vastgelegd onder art. 6.5.1 sub s stellen partijen het navolgende vast c.q. komen Partijen het navolgende overeen:

16.1 De Gemeente heeft ProRail B.V. opdracht gegeven om namens de Gemeente de aanbesteding voor de Plaat uit te voeren. Als **bijlage 19** is aan de UO gehecht de "stukkenlijst", zoals gehanteerd en opgenomen in het Aanbestedingsdocument van ProRail B.V. voor de Plaat alsmede de review van NSPO. Partijen wensen de inhoud van de diverse stukken als hier herhaald en ingelast te beschouwen. Partijen stellen vast dat -ten gevolge van het aanbestedingsprotocol van ProRail B.V.- niet alle reacties over en weer van Partijen zijn meegenomen in de aanbestedingsprocedure waaronder begrepen de wensen en eisen van Weller VGO en NSPO ten aanzien van het ontwerp en de constructie van de Plaat. Weller VGO en NSPO behouden zich dan ook expliciet het recht voor om het resultaat van de aanbesteding cq het uit de aanbesteding voortvloeiende ontwerp te laten toetsen aan de vooraf geformuleerde eisen voor een (veilige) bebouwing van/op de Plaat.

16.2 Indien uit de -in artikel 16.1 van de UO genoemde- toetsing blijkt dat het ontwerp voor de Plaat voldoet aan de door -de deskundigen van- NSPO en Weller VGO geformuleerde eisen voor een (veilige) bebouwing van/op de Plaat (zoals beschreven in de -als bijlage 19 aangehechte- "reacties" en review) zal de Gemeente de Plaat dienovereenkomstig op haar kosten realiseren. Indien uit het te initiëren onderzoek blijkt dat de Plaat niet voldoet, aan de door -de deskundigen van- NSPO en Weller VGO geformuleerde eisen voor een (veilige) bebouwing van/op de Plaat (zoals beschreven in de -als bijlage 19 aangehechte- "reacties" en review) zullen Partijen met elkaar in overleg treden omtrent de mogelijkheden van een wijziging van de Plaat, en wel op een zodanige wijze dat het ontwerp wel voldoet aan de door -de deskundigen van- NSPO en Weller VGO geformuleerde eisen voor een (veilige) bebouwing van/op de Plaat. Mocht een dergelijke wijziging mogelijk zijn, dan zal de Gemeente deze wijziging doorvoeren nadat nadere afspraken zijn gemaakt over de verrekening van eventuele extra kosten.

Indien en voor zover (i) een wijziging, waardoor het ontwerp wél voldoet aan de bovenbedoelde eisen, niet mogelijk is dan wel (ii) het in dit artikel bedoelde overleg over een verrekening van eventuele extra kosten niet tot overeenstemming leidt, dan vormen deze omstandigheden een gegronde reden voor (één der) Partijen om alsnog over te gaan tot een ontbinding van de UO en daarmee tot een beëindiging van de ontwikkeling van het Maankwartier, overeenkomstig het bepaalde in artikel 21.3 van deze overeenkomst.

Artikel 17 Parkeernorm

In aansluiting op hetgeen in de ORO is vastgelegd onder art. 6.5.2 sub c stellen partijen het navolgende vast c.q. komen Partijen het navolgende overeen:

Op basis van haar gemeentelijke regelgeving heeft de Gemeente als parkeernorm met betrekking tot de woonappartementen opgelegd, één vaste (koop)parkeerplaats voor ieder koopappartement en één "zwervende" plek voor ieder huurappartementen in de te realiseren parkeergarages. Weller VGO zal deze norm als een kettingsbeding doorleggen aan haar rechtsopvolgster.

Artikel 18 Rijwielstalling

In aansluiting op hetgeen in de ORO is vastgelegd onder art. 3.2.1 sub h ORO stellen partijen het navolgende vast c.q. komen Partijen het navolgende overeen:

18.1 De Gemeente zal aan NS Vastgoed B.V. een nader door Partijen in onderling overleg te bepalen zakelijk recht verlenen, betreffende een casco ruimte, gelegen in bouwdeel A/B, Partijen genoegzaam bekend, ten behoeve van de stalling van ten minste 350 fietsen. De vestiging van dit zakelijk recht zal geschieden in het kader van de ten behoeve van de realisatie van het Maankwartier in de ORO en de UO gemaakte afspraken, ten gevolge waarvan NSPO voor dit dit zakelijk recht geen separate (eenmalige of periodieke) vergoeding verschuldigd is. Het zakelijk recht zal worden gevestigd voor onbepaalde tijd en zal voor de Gemeente niet opzegbaar zijn.

18.2 Aan NSPO zullen geen beperkingen worden opgelegd ten aanzien van het gebruik van de betreffende ruimte.

18.3 De in art. 18, lid 1 genoemde casco ruimte is gespecificeerd in **bijlage 21**. De ruimte dient in ieder geval:

- a. geschikt te zijn voor de stalling van ten minste 350 fietsen op de wijze zoals door NSPO voorzien;
- b. te voldoen aan de specificaties van NSPO, die daarbij aansluiting zal zoeken bij de door NS Fiets B.V. en ProRail B.V. ter zake gestelde eisen;
- c. toegankelijk te zijn vanaf het Stationsplein als aangegeven in de bijlage 21;
- d. de mogelijkheid te bieden aan gebruikers van de fietsenstalling om te voet het Station te bereiken middels trappen en met een openbare lift, die op maximaal 20 meter loopafstand van de toegang van de stalling ligt;
- e. beschikbaar te zijn op het moment van ingebruikname van het Station. Indien dit niet haalbaar blijkt dan dient er een (nieuwe) tijdelijke voorziening te zijn gerealiseerd, uiterlijk op moment van ingebruikneming van het Station, op maximaal 100 meter van de voet van de zuidelijke openbare trap naar het Station.

18.4 NSPO zal voor eigen rekening en risico zorg dragen voor de inrichting van de fietsenstalling. NSPO is gerechtigd te bepalen op welke wijze zij de fietsenstalling zal inrichten en door welke entiteit zij de fietsenstalling zal (doen) exploiteren. NSPO is thans voornemens de exploitatie te laten verzorgen door NS Fiets B.V. voor haar rekening en risico.

18.5 De Gemeente overweegt de in dit artikel bedoelde fietsenstalling te gaan combineren met een openbare stalling ten behoeve van bezoekers van het Maankwartier. De Gemeente zal te zijner tijd over de exploitatie van een dergelijke stalling eerst en exclusief in overleg treden met NSPO.

Artikel 19 Blusvoorziening

Weller VGO verplicht zich jegens de Gemeente om mee te werken aan de vestiging van een zakelijk recht voor het realiseren door de Gemeente en het vervolgens hebben, houden en onderhouden door de Gemeente van een secundaire blusvoorziening.

Artikel 20 Gezamenlijke coördinatie

Partijen zullen gedurende de looptijd van de verdere ontwikkeling én realisatie van het Maankwartier blijven participeren in een gezamenlijke organisatiestructuur. Uit dien hoofde wordt het Bestuurlijk Overleg -zoals beschreven in art. 5.1 t/m 5.4 van de ORO- gecontinueerd. De verdere "uitvoeringsorganisatie" zal worden geformeerd en geformaliseerd door het Bestuurlijk Overleg. Een besluit daarover zal vóór 1 maart 2012 worden genomen.

Artikel 21 Ontbindingsgronden

21.1 De UO is gericht op het in gezamenlijkheid tot stand brengen van het Maankwartier, ieder vanuit eigen verantwoordelijkheden en met inachtneming van ieders rechten en verplichtingen, waarbij Partijen ook ná oplevering van het Maankwartier voornemens zijn om rekening te houden met elkaars gerechtvaardigde belangen.

21.2 Partijen verklaren en komen overeen dat de in de ORO omschreven gronden om tot een ontbinding en/of tussentijdse beëindiging te geraken bij en door het ondertekenen van de UO als vervallen moeten worden beschouwd.

21.3 Onverminderd een beëindiging op grond van de wettelijke regeling, kan de UO *door ieder der Partijen* worden ontbonden -waarmee de verplichting over en weer om medewerking te verlenen aan een volledige realisatie van het Maankwartier komt te vervallen- indien en zodra:

- a. Prorail B.V. en/of Railinfratrust B.V. op uiterlijk 1 mei 2012 aangeeft/aangeven geen goedkeuring te verlenen -zulks onder de voorwaarden zoals uitgewerkt en vastgesteld in bijlage 4 dan wel onder de nog nader te bespreken voorwaarden zoals omschreven in art. 2.2 onder A van de UO- voor het vestigen/leveren van de in art. 2.1 onder 1 t/m 8 van de UO beschreven zakelijke rechten;
- b. de gemeenteraad der Gemeente Heerlen op uiterlijk 15 februari 2012 niet overgaat tot vaststelling van het Bestemmingsplan Maankwartier;
- c. er -ondanks uiterste inspanningen van de zijde van de aanvragende Partij- tot in de hoogste (rechterlijke) instantie geen of niet alle vereiste publiekrechtelijke toestemmingen worden verleend voor de realisatie van de gebouwen in Noord en Zuid, voor de realisatie van de Plaat en/of voor de realisatie van de gebouwen op de Plaat;
- d. in hoogste (rechterlijke) instantie komt vast te staan dat er -ondanks uiterste inspanningen van de zijde van de aanvragende Partij- op andere (dan de hierboven onder c. genoemde) publiekrechtelijke gronden niet kan worden overgegaan tot een volledige realisatie van de gebouwen in Noord en Zuid, voor de realisatie van de Plaat en/of voor de realisatie van de gebouwen op de Plaat;
- e. komt vast te staan dat de Plaat niet voldoet c.q. zal voldoen aan de door Weller VGO en/of NSPO geformuleerde eisen om te kunnen komen tot een (veilige) bebouwing van/op de Plaat, waardoor het bebouwen van de Plaat als zijnde te risicovol kan/moet worden gekwalificeerd;
- f. het in artikel 16.2 bedoelde overleg omtrent een verrekening van de eventuele extra kosten, voortvloeiende uit noodzakelijkerwijs door te voeren wijzigingen aan het ontwerp van de Plaat, niet leidt tot overeenstemming tussen Partijen;
- g. NSPO en/of Weller VGO in staat van faillissement dan wel surséance van betaling geraakt en/of de Gemeente onder toezicht van de Overheid wordt geplaatst.

Voorts kan de UO *door de Gemeente* worden ontbonden -waarmee de verplichting over en weer om medewerking te verlenen aan een volledige realisatie van het Maankwartier komt te vervallen- indien:

- h. er op 1 januari 2013 geen onherroepelijke omgevingsvergunning is voor de realisatie van de gebouwen in Noord en Zuid, voor de realisatie van de Plaat en/of voor de realisatie van de gebouwen op de Plaat;

21.4 Op de ontbindingsgronden als hiervoor in artikel 21.3 onder a. t/m g. bedoeld, kan elk van Partijen zich beroepen. Indien een Partij het voornemen heeft zich te beroepen op één van deze beëindigingsgronden, zal als volgt worden gehandeld:

- a. van het voornemen geeft de betreffende Partij door middel van een aangetekend schrijven met handtekening retour aan de andere Partijen kennis;
- b. Partijen zullen één of meerdere keren overleg voeren, met dien verstande dat Partijen ten minste een termijn van één maand in acht nemen voor het overleg alvorens zij hieraan mogelijkerwijs de conclusie verbinden dat de UO -en daarmee de ontwikkeling van het Maankwartier- definitief en voortijdig moet worden beëindigd;
- c. de verplichting om ten minste één maand in overleg te treden als hiervoor sub b bedoeld, geldt niet indien een Partij schriftelijk gemotiveerd heeft medegedeeld dat zij van oordeel is dat het evident is dat (verder) overleg niet binnen een termijn van één maand kan leiden tot het afzien van een beroep op één der ontbindingsgronden

Op de ontbindingsgrond als hiervoor in artikel 21.3 onder h. bedoeld, kan louter de Gemeente zich beroepen. Indien de Gemeente het voornemen heeft zich te beroepen op deze beëindigingsgrond, zal als volgt worden gehandeld:

- I. van het voornemen geeft de Gemeente door middel van een aangetekend schrijven met handtekening retour aan de andere Partijen kennis;
- II. Partijen zullen één of meerdere keren overleg voeren, met dien verstande dat Partijen ten minste een termijn van één maand in acht nemen voor het overleg;
- III. Indien het overleg niet tot een heroverweging aan de zijde van de Gemeente leidt, dan dient zij dit op uiterlijk 1 maart 2013 door middel van een aangetekend schrijven met handtekening retour aan de andere Partijen te melden, waarmee de UO als ontbonden moet worden beschouwd.
- IV. Indien de Gemeente niet op uiterlijk 1 maart 2013 door middel van een aangetekend schrijven met handtekening retour aan de andere Partijen meldt dat zij een beroep doet op de ontbindingsgrond als bedoeld in artikel 21.3 onder h., dan vervalt het recht van de Gemeente om zich op deze ontbindingsgrond te beroepen.

21.5 Indien de in art. 21.3 sub a. t/m f. en h. genoemde ontbinding plaats vindt ná de datum van vestiging/levering zakelijke rechten en/of ná de levering van gronden (zoals beschreven in artikelen 2 en 3 van deze UO), dan zal de Gemeente medewerking verlenen aan een teruglevering door Weller VGO van de in deze UO beschreven rechten c.q. gronden, en wel onder dezelfde financiële condities dan waarvoor Weller VGO de rechten c.q. gronden heeft verkregen. NSPO en de Gemeente komen overeen dat NSPO niet gehouden is medewerking te verlenen aan de teruglevering van de door haar op grond van het bepaalde in deze overeenkomst aan de Gemeente geleverde gronden c.q. zakelijke rechten.

Indien en voor zover één der Partijen tot ontbinding over gaat dan zullen NSPO en de Gemeente met elkaar in overleg treden omtrent de realisatie van een nieuw, definitief station, op de plaats van het huidige station, inclusief commerciële functies en bijbehorende voorzieningen voor vóór en na transport, fietsenstalling in het station en de openbare ruimte. De Gemeente en NSPO zullen hierbij in ieder geval de navolgende onderwerpen betrachten:

- a. de functionaliteit van het station: deze moet ten minste gelijk zijn aan die van het Station zoals NSPO op grond van het bepaalde in de ORO en deze UO voornemens is op de Plaat te realiseren, en moet voldoen aan de kwantitatieve specificaties van ProRail B.V.;
- b. de financiële gevolgen: de financiële afspraken uit artikel 13 moeten ongewijzigd van kracht blijven;
- c. de meerkosten, zijnde de kosten die uitstijgen boven het door NSPO beschikbaar gestelde budget voor de realisatie van het geplande Station: deze meerkosten worden door de Gemeente gedragen.

21.6 Bij een ontbinding van deze UO op één van de gronden genoemd in art. 21.3 en 21.4 is geen der Partijen gehouden om enige vorm van (schade)vergoeding aan de andere Partij(en) te betalen, uit welke hoofde dan ook. Partijen zullen elk hun eigen (ontwikkel)kosten dragen.

Artikel 22 Overige bepalingen

De considerans maakt onlosmakelijk onderdeel uit van deze UO.

Artikel 23 ORO/rangorde

De basis voor de onderhavige Uitwerkingsovereenkomst wordt gevormd door de ORO. Alle bepalingen uit de ORO blijven dan ook onverkort in stand behoudens voor zover Partijen ná het sluiten van de ORO afwijkende afspraken hebben gemaakt.

De in artikel 24 genoemde bijlagen maken onderdeel uit van deze overeenkomst en vormen daarmee een onverbreeklijk geheel.

In geval van tegenstrijdigheden tussen de bijlagen en de UO, prevaleert de tekst van de UO. In geval van tegenstrijdigheden tussen de verschillende bijlagen onderling, prevaleert de tekst van de meest recente bijlage.

Artikel 24 Bijlagen

De navolgende bijlagen zijn bij deze UO gevoegd:

1. de Ontwikkelings- realiseringsovereenkomst Maankwartier Heerlen (ORO) d.d. 23 februari 2010;
2. Grondeigenarenkaart GEO-00105-03 d.d. 08-11-2011;
3. Overzicht met data waarop de gronden worden overgedragen en de zakelijke rechten worden gevestigd/overgedragen d.d. 02-12-2011;

4. Concept-Akte van Vestiging Opstalrechten "De Plaat" Stationsgebied/Maankwartier Heerlen d.d. 21-11-2011 inclusie mail De Brauw met openstaande punten d.d. 22-11-2011;
5. Concept-Overeenkomst tot vestiging opstal NS – Gemeente d.d. 08-11-2011;
6. Concept-Overeenkomsten tot vestiging recht van erfpacht NS – Gemeente d.d. 08-11-2011;
7. Concept-Koopovereenkomst NS – Gemeente d.d. 01-09-2011;
8. Concept-Overeenkomst tot vestiging recht van erfpacht (voor de opstallen) en een recht van opstal (voor de parkeergarage) Gemeente – Weller VGO, versie 3 d.d. 29 november 2011;
9. Concept-Koopovereenkomst Gemeente – Weller VGO, versie 4 d.d. 29-11-2011;
10. Concept-DO Openbare Ruimte met ontwerpnota d.d. 12-12-2011;
11. Rapport "Kabels & Leidingen Maankwartier" van de hand van Laumen Project Support B.V. d.d. 05-11-2011;
12. Brief NS Vastgoed BV aan Gemeente d.d. 04-03-2010;
13. Beeldkwaliteitsplan d.d. 12-12-2011, versie Commissie Ruimtelijke Kwaliteit;
14. Planning (ontwerp/bouwvoorbereiding/realisatie) d.d. 02-12-2011;
15. DO met de "voorlopig" definitieve volumes en bvo's en brief m.b.t. parkeren van Weller VGO aan de Gemeente d.d. 22-12-2011;
16. Demarcatielijst en –tekeningen d.d. 12-12-2011;
17. Projectbegroting A& B (geheim);
18. Ontwerp tijdelijk station en overzicht voor- en natransport en treinvervangend vervoer;
19. Stukkenlijst met betrekking tot aanbestedingsdocument en de reacties daarop, alsmede review van NSPO;
20. Tekening casco ruimte fietsenstalling V204 d.d. 01-11-2011;

Aldus overeengekomen en in drievoud opgemaakt te

Plaats:
Datum:

Plaats:
Datum:

.....
Gemeente Heerlen

.....
NS Poort Ontwikkeling BV

Plaats:
Datum:

.....
Weller Vastgoed Ontwikkeling BV

GARANTIE

Stichting Weller Wonen staat, als enig aandeelhouder van Weller VGO, in voor alle verplichtingen van Weller VGO voortvloeiend uit, vermeld in en verband houdende met de ORO en/of deze Uitwerkingsovereenkomst.

Plaats:

Datum:

Stichting Weller Wonen