

Gemeenteraad van Overbetuwe
Postbus 11
6660 AA ELST

Tevens per e-mail: griffie@overbetuwe.nl

Datum : 16 september 2013
Inzake : Martens Metaal Elst BV-advies en
Otco BV-avies
Kenmerken : PP/JHO 205001755 en 10.0280
Doorkiesnr. : 024 - 3810996
E-mail : poels@brunet.nl
Onderwerp : samenwerkingsovereenkomst NS Vastgoed BV

Geachte raadsleden,

In het kader van het project Elst Centraal heb ik mij eerder namens cliënten op het standpunt gesteld dat zij van derden hebben begrepen dat de samenwerkingsovereenkomst met NS Vastgoed BV vanwege de uitspraak d.d. 10 juli 2013 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan Elst Centraal kan worden ontbonden.

./ Inmiddels heb ik kennis genomen van de inhoud van de samenwerkingsovereenkomst met NS Vastgoed BV (zie bijlage) en kan ik u – meer inhoudelijk – als volgt nader berichten.

Tussen de gemeente Overbetuwe en NS Vastgoed BV is op 22 oktober 2012 een samenwerkings-/exploitatieovereenkomst gesloten betreffende de realisatie en het gebruik van de parkeergarage. Deze overeenkomst is aangegaan in verband met de algehele herontwikkeling van het stationsgebied kern Elst. In de oorspronkelijke plannen was daarbij ook voorzien in de bouw van een nieuw Huis der Gemeente. In verband daarmee zijn in de genoemde overeenkomst (ook) afspraken gemaakt aangaande door de gemeente te gebruiken parkeerplaatsen in deze garage. De overeenkomst voorziet in verband daarmee in de verkoop van 54 parkeerplaatsen door NS Vastgoed aan de gemeente Overbetuwe alsmede in gebruik/huur van nog eens 85 parkeerplaatsen voor de duur van 10 jaar.

Met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 10 juli 2013 is het bestemmingsplan onder meer vernietigd voor zover het betreft de mogelijkheid ter plaatse een nieuw gemeentehuis te realiseren. Nu ook het geldende planologisch regime de bouw van een

Bezoekadres
Oranjesingel 53 - 57
6511 NP Nijmegen

Postadres
Postbus 1106
6501 BC Nijmegen

T: (024) 381 09 90
F: (024) 323 22 66
E: info@brunet.nl

KvK-nummer: 09191908
BTW-nummer: 0051.94.957.B.01
www.brunet.nl

gemeentehuis ter plaatse niet mogelijk maakt en is besloten het vernietigde plan in zoverre (voor zover mogelijk) voorlopig niet te herstellen, staat vast dat het gemeentehuis er in ieder geval voorlopig niet zal komen.

Dat roept de vraag op in hoeverre voor de gemeente de mogelijkheid bestaat de overeenkomst met NS Vastgoed te ontbinden.

Ontbindende voorwaarden uit de overeenkomst

In artikel 19 van de overeenkomst zijn in dat verband de volgende ontbindende voorwaarden opgenomen:

“Partijen zijn gerechtigd deze overeenkomst tussentijds, zonder in achtneming van enige termijn en zonder rechterlijke tussenkomst, bij aangetekend schrijven geheel of gedeeltelijk te ontbinden:

- a. Indien het Ontwerp-bestemmingsplan casu quo Bruikbare omgevingsvergunning als bedoeld in deze overeenkomst niet wordt vastgesteld/verleend of op dermate ernstige bezwaren stuit, dat daardoor herziening/ wijziging van het geldende bestemmingsplan danwel de Bruikbare Omgevingsvergunning niet onherroepelijk wordt;*
- b. Indien zich de situatie voordoet dat de in deze overeenkomst opgenomen bepalingen strijdig zijn met latere besluitvorming/uitkomst van toekomstige publiekrechtelijke handelingen, andere publiekrechtelijke besluiten en uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen, ten aanzien van danwel verband houdend met het exploitatiegebied en de realisatie van de Garage.*
- c. Indien de toegezegde subsidiebedragen om welke reden dan ook, worden verminderd, dan wel ingetrokken.(...)”*

Het doel van de overeenkomst is realisatie van het project (gedefinieerd als “ontwerp en realisatie van de Garage”). Tevens is het doel van de overeenkomst de verkoop aan de gemeente van het gebruiksrecht van 54 parkeerplaatsen in de parkeergarage en afspraken omtrent de huur van 110 abonnementen (bestemd voor 85 parkeerplaatsen) door de gemeente. Dit laatste uiteraard met het oog op de ook in het bestemmingsplan voorziene realisatie van het gemeentehuis.

De onder a genoemde grond geeft een bevoegdheid tot ontbinding indien (de herziening van) het Ontwerp-bestemmingsplan (dat is het bestemmingsplan Elst Centraal, Infra, P+R en Huis der Gemeente) niet onherroepelijk wordt. Met de uitspraak van de Afdeling van 10 juli 2013 staat rechtens vast dat dit bestemmingsplan niet (geheel) onherroepelijk is geworden nu het bestemmingsplan gedeeltelijk is vernietigd.

Op deze ontbindingsgrond (het niet onherroepelijk geworden bestemmingsplan Elst Centraal, Infra, P+R en Huis der Gemeente) zou de gemeente Overbetuwe een beroep kunnen doen ten einde de overeenkomst te ontbinden.

Echter, voor de bouw van de parkeergarage is inmiddels ook een omgevingsvergunning verleend. Tegen dat besluit is bezwaar gemaakt (en wordt – indien daadwerkelijk met de bouw wordt begonnen – een verzoek om voorlopige voorziening overwogen).

De vraag is of ook sprake is van een bruikbare omgevingsvergunning in de zin van de overeenkomst. Hiervoor is bepalend of de gemeente en NS Vastgoed van oordeel zijn dat naar objectieve maatstaven gemeten niet te verwachten is dat het bezwaarschrift gegrond zal worden verklaard of een eventueel schorsingsverzoek zou moeten worden toegewezen. Hoe dit wordt beoordeeld – en dus of er grond is om op deze ontbindende voorwaarde een beroep te doen – is ter beoordeling van de partijen bij de overeenkomst.

De onder c genoemde grond geeft een bevoegdheid tot ontbinding indien de toegezegde subsidiebedragen om welke reden dan ook, worden verminderd dan wel ingetrokken.

Naar cliënten hebben begrepen is een deel van de subsidie afhankelijk gesteld van het gereedkomen van de parkeergarage vóór 1 januari 2014. Door het college is verlenging van deze termijn gevraagd. Er vanuit gaande dat de parkeergarage in geen geval voor 1 januari 2014 gereed zal zijn, had de overeenkomst zonder verlenging kunnen worden ontbonden. Hetzelfde geldt na intrekking van het verzoek om verlenging van de termijn door het college. Ook dan staat vast dat toegezegde subsidiebedragen worden verminderd dan wel ingetrokken, indien en voor zover is afgesproken dat de parkeergarage vóór 1 januari 2014 gereed moet zijn.

Artikel 6:248 jo. 6:258 BW

De tekst van de overeenkomst geeft er blijk van dat niet is nagedacht over de mogelijkheid dat het bestemmingsplan slechts gedeeltelijk onherroepelijk zou worden. Echter, uit de context van de overeenkomst volgt evident dat voor de gemeente een verband bestond tussen de parkeergarage (lees: de 54 aan de gemeente verkochte parkeerplaatsen en het gebruik van 110 abonnementen - bestemd voor 85 parkeerplaatsen - voor duur van 10 jaren) en de bouw van het nieuwe gemeentehuis. Zonder realisatie van het gemeentehuis zou de gemeente geen enkele reden hebben gehad om deze parkeerplaatsen te kopen/langdurig te huren.

Het ligt onder deze omstandigheden in de rede dat, indien NS Vastgoed een beroep zou doen op de overeenkomst voor zover de gemeente daarin de verplichting op zich heeft genomen in de parkeergarage 54 parkeerplaatsen te kopen en 85 parkeerplaatsen te huren, dat beroep naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar moet worden geacht (zie artikel 6:248 lid 2 BW).

Daarnaast heeft de gemeente ook de mogelijkheid om met een beroep op artikel 6:258 BW de rechter te verzoeken de gevolgen van de overeenkomst te wijzigen of deze geheel of gedeeltelijk te ontbinden op grond van onvoorziene omstandigheden welke van dien aard zijn dat de wederpartij naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid de ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst niet mag verwachten.

Onder de gegeven omstandigheden kan allerminst worden uitgesloten dat een beroep op één van deze bepalingen zal slagen, nu gesteld kan worden dat het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn de gemeente (geheel) aan de overeenkomst te houden. Zeker indien en voor zover zou worden besloten het Huis der Gemeente niet te realiseren.

Minnelijk overleg

Artikel 18 van de overeenkomst verplicht partijen om, indien er geschillen ontstaan omtrent de uitleg van bepalingen van de overeenkomst dan wel over de uitvoering daarvan, met elkaar in overleg te treden waarbij moet worden getracht een minnelijke regeling tot stand te brengen.

Ook uit artikel 19.3 vloeit de plicht voor partijen voort om (mocht op de ontbindende voorwaarden uit de overeenkomst een beroep worden gedaan) zich te beraden over de mogelijkheid de overeenkomst dusdanig aan te passen zodat ontbinding kan worden voorkomen. Als dat overleg binnen 6 maanden niet tot overeenstemming leidt, kan worden overgegaan tot ontbinding.

Het voorgaande brengt met zich dat, indien de gemeente de gehele of gedeeltelijke ontbinding van de overeenkomst overweegt, het op de weg van de gemeente ligt hierover (eerst) dit minnelijk overleg op te starten. Mocht dat overleg niets opleveren dan kan de overeenkomst mogelijk op één van de gronden genoemd in artikel 19 worden ontbonden, dan wel de rechtbank Gelderland worden gevraagd de overeenkomst te wijzigen, of deze geheel of gedeeltelijk te ontbinden.

Consequenties van ontbinding

Het gevolg van een ontbinding van de overeenkomst is dat partijen worden bevrijd van de uit de overeenkomst voortvloeiende verplichtingen. Ontbinding kan ook gedeeltelijk worden ingeroepen, bijvoorbeeld enkel voor zover het de verplichting van de gemeente Overbetuwe betreft om de parkeerplaatsen af te nemen. Hetzelfde doel kan worden bereikt indien de rechter op verlangen van één van de partijen de gevolgen van de overeenkomst wijzigt.

Voor zover met succes een beroep op één van de ontbindende voorwaarden in de overeenkomst kan worden gedaan, volgt uit artikel 19.2 dat geen der partijen hieraan het recht op schadevergoeding kan ontnemen. Wel staat in de overeenkomst dat ontbinding de verschuldigdheid “van de in de overeenkomst bedoelde bedragen” onverlet laat. Uit de overeenkomst is niet duidelijk op welke bedragen partijen hierbij het oog hebben gehad. Wellicht worden hiermee de toegezegde subsidiebedragen bedoeld.

Bij wijziging of ontbinding van de overeenkomst door de rechter op grond van onvoorziene omstandigheden geldt dat de rechter daaraan voorwaarden kan verbinden. Daarbij is het onder omstandigheden ook denkbaar dat een schadeloosstelling wordt betaald. Of daar in dit geval aanleiding toe zou (kunnen) bestaan, kan niet worden beoordeeld.

Tot zover dit bericht over de mogelijkheden tot ontbinding van de samenwerkingsovereenkomst met NS Vastgoed. Op verzoek van cliënten heeft deze beoordeling zo objectief mogelijk plaatsgevonden. Met - zo nodig - nog eens de suggestie dezerzijds om de ontbindingsmogelijkheden óók nog eens door een onafhankelijke derde te laten beoordelen.

Hoogachtend,
P.J.G. Poels



2

samenwerkingsovereenkomst
tevens exploitatieovereen-
komst met gemeente Overbetu-
we

paraaf Gemeente

paraaf NSV:

Jz-ovk 1 / 21

Partijen:

I De Gemeente Overbetuwe, te dezen vertegenwoordigd door mevrouw E. Tuijnman in de hoedanigheid van Burgemeester van de gemeente Overbetuwe op grond van artikel 171 van de Gemeentewet bevoegd tot vertegenwoordiging van de gemeente, handelend ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en Wethouders der gemeente de dato 10 april 2012 (12bw000193)

De gemeente Overbetuwe hierna te noemen: "Gemeente"

II NS Vastgoed B.V., statutair gevestigd te Utrecht en kantoorhoudende te 3511 CE Utrecht, Stationshal 17, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30047635, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer drs M.J. Noy, directievoorzitter NS Stations B.V. (h.o.d.n. NS Poort)

NS Vastgoed B.V. hierna te noemen: "NSV";

Considerans:

In aanmerking nemende dat:

1. De Gemeente bezig is met de herontwikkeling van het stationsgebied in de tot haar gemeente behorende kern Elst. Binnen dit gebied bestaat de noodzaak om een parkeergarage met daarin circa 580 parkeerplaatsen te realiseren, met daarin P+R parkeren, teneinde de bereikbaarheid van de Gemeente en de Provincie / Stadsregio Arnhem/Nijmegen te bevorderen en het gebruik van het openbaar vervoer te stimuleren (hierna: "Garage");
2. De Gemeente en NSV al een geruime tijd in gesprek zijn over de ontwikkeling van de Garage op grond die in eigendom toebehoort aan NSV;
3. De Gemeente het wenselijk acht en binnen het beleid passend dat de in de Garage te realiseren parkeerruimte in hoofdzaak zal bestaan uit plaatsen in het kader van zogenaamd P+R parkeren (circa 525 plaatsen) en daartoe contact heeft gezocht met NSV;
4. NSV aan deze wens van de Gemeente wil tegemoetkomen;
5. De Gemeente en NSV voorts hebben gesproken over het in eigendom verkrijgen door NSV van de Garage. Voorts is gesproken over exploitatie van de gehele parkeervoorziening door NSV, danwel een door NSV aan te wijzen derde die als exploitant zal optreden. Het staat NSV vrij de gehele Garage te vervreemden, dan wel in een samenwerkingsverband in te brengen;
6. De Gemeente voorts heeft aangegeven zelf het gebruiksrecht voor 54 (zwerf)plaatsen in de Garage te willen verwerven alsmede, gedurende de eerste tien (10) jaar na eerste ingebruikname van de Garage, 110 abonnementen (bestemd voor 85 parkeerplaatsen), zulks ten behoeve van haar eigen parkeerbehoefte;

7. Ten aanzien van het hiervoor genoemde gebruiksrecht alsmede over de door de Gemeente te verkrijgen abonnementen worden in deze overeenkomst de nadere afspraken vastgelegd;
8. De Gemeente inmiddels een toezegging voor subsidiegelden heeft gekregen in het kader van "Regiocontract" alsmede in het kader van "Quick Win". Daarnaast heeft de Gemeente besloten eveneens een eigen subsidiebijdrage te zullen doen voor de realisatie van de Garage. De Stadsregio casu quo NSV heeft een toezegging voor subsidiegeld gekregen in het kader van "Groei op het Spoor";
9. Het ter plaatse vigerende bestemmingsplan de realisatie van de Garage niet toestaat. In februari 2011 is daartoe het ontwerp bestemmingsplan 'Elst Centraal, Huis der Gemeente' ter inzage gelegd. Dit ontwerp bestemmingsplan is naar aanleiding van het coalitieakkoord van 31 oktober 2011 samengevoegd met het ontwerp bestemmingsplan Elst Centraal Infra. Het samengevoegde bestemmingsplan 'Elst Centraal, Infra, P+R en Huis der Gemeente' wordt in de eerste helft van 2012 aan de raad ter vaststelling voorgelegd, teneinde de status van onherroepelijk bestemmingsplan te kunnen verkrijgen. In het kader van het gemeentelijk kostenverhaal hebben NSV en Gemeente reeds bij brief d.d. 23 september 2011, waarvan een kopie aan deze overeenkomst is gehecht als bijlage 11, terzake afspraken vastgelegd die tezamen met deze samenwerkingsovereenkomst, worden aangemerkt als anterieure exploitatieovereenkomst;
10. NSV en de Gemeente de gemaakte afspraken wensen vast te leggen in de onderhavige overeenkomst.

Komen overeen als volgt:

Artikel 1. Definities en algemene bepalingen.

1.1 In deze overeenkomst worden de navolgende definities gebruikt:

Beeldkwaliteitsplan: het overzicht van kwalitatieve eisen, dat de basis is voor de verschijningsvorm, inclusief materiaalkeuze en kwaliteitsniveau, van de Garage alsmede het Woonrijp maken van het Openbaar Gebied en de aanleg van de Voorzieningen van Openbaar nut, zoals opgenomen in het ambitie-document "stedenbouwkundige voorwaarden en architectuurrichtlijnen", dat als bijlage 4(b) aan deze overeenkomst is gehecht. Dit plan is richtinggevend voor het ontwerpen, realiseren en aanleggen van de desbetreffende functies.

Bouwrijp maken: het aanleggen of doen aanleggen van de wegen binnen het exploitatiegebied, inclusief aansluitingen op de bestaande openbare weg, het aanleggen of doen aanleggen van de benodigde riolerings-, gas-, water-, electriciteits-, telecommunicatie- en drainageleidingen en/of kabels, inclusief de aansluitingen op de bestaande voorzieningen; het aan- en/of afvoeren van grond voor het op hoogte brengen; het slopen van eventueel te verwijderen

 paraaf Gemeente

paraaf NSV: 

Jz-ovk 3 / 21

definitief concept

bebouwing en het afvoeren van materialen, het kappen en verwijderen van bomen na verleende kapvergunning, het verwijderen van eventuele zich in de grond bevindende omstandigheden die toekomstige bebouwing zouden kunnen belemmeren; het zorgdragen voor voldoende ontwatering; de aanleg van verlichting; het plaatsen van brandkranen.

Bruikbare Omgevingsvergunning: een omgevingsvergunning waartegen

- a. binnen een termijn van 6 weken na afgifte van de vergunning geen bezwaarschrift is ingediend, dan wel
- b. binnen deze termijn wel een bezwaarschrift is ingediend en waarvan partijen beide van oordeel zijn dat, naar objectieve maatstaven gemeten, niet te verwachten is dat het bezwaarschrift of een (ingediend c.q. in te dienen) schorsingsverzoek -al dan niet in beroep- zal worden gehonoreerd.

Definitief ontwerp: het aan de hand van het Programma van eisen door NSV op te stellen definitief ontwerp, met tekeningen en begrotingen, van het Project.

Exploitatiegebied: het gebied ter grootte van circa 4.255 m² dat op de als Bijlage 1 aan deze overeenkomst gehechte tekening gekenmerkt met tekening met kenmerk "2010-12-02 Elst Centraal VO2" binnen een met een rode stippellijn aangeduide voorlopige exploitatiegrens staat aangegeven en waarop de onderhavige overeenkomst betrekking heeft.

Garage: de in opdracht van NSV te realiseren gebouwde parkeer-voorziening op de percelen grond, in eigendom toebehorend aan NSV en zoals aangegeven op de als Bijlage 2 aan deze overeenkomst gehechte kaart, overeenkomstig het daartoe opgestelde Programma van Eisen.

Ontwerp-bestemmingsplan: het in procedure gebrachte ontwerp-bestemmingsplan 'Elst Centraal, Infra, P+R en Huis der Gemeente', zoals aan partijen genoegzaam bekend, met alle bijbehorende stukken, zoals dat op basis van de stedenbouwkundige visie is vervaardigd, en dat na inspraak en eventuele aanpassing daarvan, aan de raad van de Gemeente ter vaststelling zal worden voorgelegd; na deze vaststelling zal het de voor bestemmingsplannen vereiste procedure doorlopen en dienen om uiteindelijk de status van vigerend bestemmingsplan te verkrijgen.

Planning: de als Bijlage 3 aan deze overeenkomst gehechte indicatieve planning;

Programma van eisen: de omschrijving van technische eisen en voorwaarden waaraan (de realisatie van) de Garage dient te voldoen en die tevens gelden als eisen en voorwaarden waaraan de inrichting van het Exploitatiegebied, waaronder begrepen

paraaf Gemeente

paraaf NSV:

Jz-ovk 4 / 21

definitief concept

het bouw- en woonrijp maken, dienen te voldoen. Het Programma van eisen is als Bijlage 4(a) aan deze overeenkomst gehecht.

Project: ontwerp en realisatie van de Garage.

Subsidie: de door, casu quo via, de Gemeente ten behoeve van het Project te verstrekken subsidiegelden, zoals vergund:

- a. in het kader van "Groei op het Spoor", tot een bedrag van € 300.000,00;
- b. door de Stadsregio in het kader van "Quick Win" tot een bedrag van € 2.174.482,00;
- c. op basis van het Regiocontract provincie, tot een bedrag van € 1.000.000,00;
- d. door de Gemeente tot een bedrag van € 412.759,00.

welke hiervoor genoemde subsidiebedragen tot een bedrag van [REDACTED] zijn bestemd voor ontwerp en realisatie van de Garage en tot een bedrag van [REDACTED] voor de exploitatie van de Garage.

Subsidievoorwaarden: de als Bijlage 12 aan deze Overeenkomst gehechte door de Gemeente gehanteerde subsidieverordening en de in deze overeenkomst opgenomen voorwaarden, die op de Subsidie van toepassing zijn.

Voorzieningen van openbaar nut: de aan te leggen ontsluitingsweg voor de Garage, voor zover gelegen in het openbaar gebied, verlichting op de openbare weg, groenvoorzieningen en alle overige werken, die worden aangelegd ten behoeve van de realisatie en gebruik van de Garage.

Woonrijp: de staat van de grond na het inrichten van het openbaar gebied omfattende in hoofdzaak de aanleg van de toegang tot de Garage, openbaar groen, eventueel waterpartijen, voorzieningen voor verkeersgeleiding en verkeersregeling ten behoeve van de Garage, (straat)verlichting, brandkranen, alsmede het doen aanleggen van nutsvoorzieningen door Nutsbedrijven.

1.2 De inhoud en strekking van het bepaalde in de considerans maakt deel uit van deze overeenkomst.

1.3 Indien deze overeenkomst tegenstrijdigheden bevat, geldt voor de uitleg van de overeenkomst de volgende rangorde van documenten in afnemende prevalentie:

- * alle dwingendrechtelijke voorschriften vanwege Europese regelgeving, waaronder, maar niet uitsluitend, Europese aanbestedingsregels;
- * alle dwingendrechtelijke voorschriften van overheidswegen;
- * tussen Partijen schriftelijk overeengekomen wijzigingen en/of uitbreidingen van deze overeenkomst;
- * deze overeenkomst;
- * de bij deze overeenkomst gevoegde bijlagen;

* alle vóór ondertekening van deze overeenkomst tussen Partijen gecommuniceerde dan wel verzonden documenten en/of gemaakte afspraken c.q. gesloten overeenkomsten met betrekking tot het Project.

- 1.4 Indien de toepassing van de in 1.3 genoemde rangregeling geen uitkomst biedt, wordt de tegenstrijdigheid uitgelegd met inachtneming van de redelijkheid en billijkheid en het belang van de voortgang van het Project.
- 1.5 Wijzigingen van deze overeenkomst dienen schriftelijk overeengekomen te worden.
- 1.6 Indien een bepaling in deze overeenkomst naar zijn aard en/of inhoud nietig of vernietigbaar is, laat dit de overige bepalingen van deze overeenkomst onverlet en verplichten Partijen zich het door hen beoogde rechtsgevolg op een rechtsgeldige wijze te bereiken, of, indien dit niet mogelijk is, in de geest van deze overeenkomst dit rechtsgevolg zoveel als mogelijk te benaderen.
- 1.7 Woorden die in de enkelvorm worden gebruikt hebben ook betrekking op het meervoud indien dit uit de context waarin zij worden gebruikt, voortvloeit.

Artikel 2. Doel van deze overeenkomst

- 2.1 Het doel van deze overeenkomst is de realisatie van het Project onder de voorwaarden neergelegd in deze overeenkomst en op basis van het Programma van Eisen, het Bestemmingsplan, de Bruikbare omgevingsvergunning en andere terzake relevante documenten en stukken.
- 2.2 Tevens is het doel van deze overeenkomst de verkoop aan de Gemeente door NSV van het gebruiksrecht voor 54 (zwerf)plaatsen in de Garage alsmede, het vastleggen van de voorwaarden waaronder de Gemeente gedurende (in ieder geval) de eerste tien (10) jaar na eerste ingebruikname van de Garage, 110 abonnementen (bestemd voor 85 parkeerplaatsen), van NSV afneemt.
- 2.3 Tenslotte is het doel van deze overeenkomst om de voorwaarden en bepalingen vast te leggen waaronder in het kader van de Subsidie, voor zover het de aldaar onder a en d. genoemde onderdelen betreft, de exploitatie van de Garage zal dienen te geschieden.

Artikel 3. Verplichtingen van de Gemeente

- 3.1. De Gemeente is niet betrokken bij de uitvoering van de werkzaamheden en de daadwerkelijke realisatie van de Garage. Naast de hieronder genoemde verplichtingen is de rol van de Gemeente bij de realisatie van de Garage beperkt tot het sturen van het Project op afstand door zitting te nemen in de in artikel 9 bedoelde stuurgroep.
- 3.2. De Gemeente zal voor haar rekening en risico zorgdragen voor de aanleg van de openbare ruimte rondom de Garage (ook indien gelegen buiten het Exploitatiegebied), ondermeer door de aanleg van de ontsluitingsweg op de

 paraaf Gemeente

paraaf NSV: 

Jz-ovk 6 / 21

Energieweg van en naar de Garage, een en ander zoals aangegeven op de tekening van het Exploitatiegebied en beschreven in het Programma van eisen.

- 3.3 De Gemeente heeft de verplichting tot het in procedure brengen van het Ontwerp-bestemmingsplan waarin partijen zich op hoofdlijnen kunnen vinden alsmede een inspanningsverplichting om te bevorderen dat het Ontwerp-bestemmingsplan inclusief eventuele door partijen overeengekomen wijzigingen, op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt en op de kortst haalbare termijn vigerend wordt.
- 3.4. De Gemeente verklaart zich bereid de realisatie van de Garage en daarmee de uitvoering van deze overeenkomst te blijven bevorderen en verplicht zich ten opzichte van NSV om, voor zover deze noodzakelijk zijn en voor zover dat formeel in haar macht ligt, de vergunningen en ontheffingen die voor de uitvoering van het Project nodig zijn (waaronder begrepen het hiervoor genoemde Ontwerp-bestemmingsplan) direct na indiening van elke aanvraag in behandeling te nemen en binnen de gestelde wettelijke termijnen af te handelen, c.q. te doen afhandelen voor zover dat niet tot haar eigen taak behoort.
- 3.5. De Gemeente heeft de inspanningsverplichting om te bevorderen dat eventuele in verband met de te verlenen vergunningen essentiële goedkeuringen of toestemmingen van hogere overheden tijdig zullen worden verleend. Zij zal NSV op de hoogte houden van de voortgang van de in dit artikel bedoelde procedures.
- 3.6. De verplichtingen van de Gemeente, bedoeld in dit artikel, gaan niet verder dan de grenzen die zij op grond van het publiekrecht (Awb, Wro, Ww, WABO) in acht moet nemen. Als de Gemeente op grond van het publiekrecht gehouden is bepaalde rechtshandelingen te verrichten, is zij voor de eventuele schade die daaruit voortvloeit niet aansprakelijk, zulks onverminderd de overige rechten van partijen uit deze overeenkomst.

Artikel 4. Verplichtingen van NSV

- 4.1. Tussen partijen staat vast dat ten aanzien van het ontwerp en de realisatie van het Project voor de Gemeente een (Europese) aanbestedingsplicht geldt. Met inachtneming van het hierna in artikel 17 van deze overeenkomst bepaalde, zal NSV (laten) zorgdragen voor ontwerp en realisatie van de Garage overeenkomstig de eisen en voorwaarden die daaraan in het Programma van eisen zijn gesteld, binnen de daarvoor in deze overeenkomst aangegeven termijn.
- 4.2 NSV zal, eveneens met inachtneming van het in artikel 17 van deze overeenkomst bepaalde, het Programma van eisen (laten) uitwerken tot een Definitief Ontwerp en vervolgens de benodigde bestekken vervaardigen, overeenkomstig hetgeen in deze overeenkomst is bepaald, met inachtneming van de Planning.

4.3 NSV zal - zodra mogelijk - tijdig voor zijn rekening de benodigde inlichtingen en vergunningen aanvragen overeenkomstig het vigerende en Ontwerpbestemmingsplan.

4.4 NSV zal, met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 11 en 12 van deze overeenkomst, de aldaar genoemde parkeerplaatsen in de Garage, op de wijze als in genoemde artikelen genoemd, aan de Gemeente leveren. Deze leveringsverplichting ontstaat eveneens bij bouwkundige oplevering van de Garage.

Artikel 5. Kwaliteit en inrichting

5.1. De kwaliteit en de aard van de Garage wordt bepaald aan de hand van de in het Programma van eisen gestelde eisen, met inachtneming van hetgeen in het ambitiedocument "Stedenbouwkundige voorwaarden en architectuurrichtlijnen" is opgenomen.

Aan de hand van het vigerende bestemmingsplan en het Ontwerpbestemmingsplan, het door partijen vastgestelde Programma van eisen met nadere aanwijzingen en de nader overeen te komen kwaliteitsafspraken, zal NSV het Programma van eisen uitwerken naar Definitief Ontwerp.

5.2 De aard en de situering van de aangelegde onder- en bovengrondse Voorzieningen van openbaar nut als ook voorzieningen in de Garage worden door NSV op revisietekeningen in microstationformaat en op RD-coördinaten vastgelegd binnen een ingemeten basismatenplan. Deze tekeningen worden om niet ter beschikking gesteld aan de Gemeente.

Artikel 6. Bouwrijp maken en ingebruik nemen

6.1 Het Bouwrijp maken alsmede het ingebruik nemen van het Exploitatiegebied geschiedt door of namens NSV, onder zijn directievoering en toezicht en volledig voor zijn rekening en risico, zulks evenwel met uitzondering van de aansluiting op de openbare weg en de voorzieningen die blijkens artikel 3.2 door en voor rekening van de Gemeente zullen worden aangelegd, voor zover buiten het Exploitatiegebied gelegen.

6.2 NSV zal eerst een aanvang maken met de werkzaamheden tot realisatie van de Garage als een Bruikbare Omgevingsvergunning is verkregen, de overige vereiste vergunningen zijn verkregen en tevens overigens aan alle uit hoofde van wet- en regelgeving alsmede uit de bepalingen van deze overeenkomst, gestelde eisen is voldaan.

Artikel 7. Planning en oplevering

7.1 Partijen zijn overeengekomen dat de planning in een later stadium schriftelijk nader zal worden uitgewerkt. Thans staat vast dat in het kader van de subsidieverlening op 19 december 2011 de vereiste overeenkomst(en) om te komen tot realisatie van de Garage zijn gesloten, terwijl de Garage uiterlijk op 31 december 2013 gereed dient te zijn voor ingebruikname. Binnen de hiervoor genoemde kaders zal, indien omstandigheden daartoe aanleiding geven, de planning in overleg worden aangepast. Na gereedkoming en goedkeuring door de hierna te noemen stuurgroep van een dergelij-

paraaf Gemeente

paraaf NSV:

definitief concept

ke aanpassing, zal de aangepaste versie voor de oorspronkelijke in de plaats treden.

De planning legt op partijen een inspanningsverplichting om alle benodigde werkzaamheden binnen de daarvoor beschikbare tijd te (doen) verrichten, met dien verstande dat de beide hiervoor genoemde data in deze planning, in het kader van de subsidieverlening, als vaste data dienen te zijn opgenomen.

- 7.2 In het kader van de realisatie van het nieuwe Huis der Gemeente door de Gemeente zal het huidige P+R terrein tijdelijk worden verplaatst naar een andere door de Gemeente (kosteloos) aan NSV ter beschikking gestelde locatie. De beschikking over deze locatie wordt door de Gemeente in ieder geval kosteloos gegarandeerd tot 1 januari 2014. Indien op 1 januari 2014 de Garage niet is opgeleverd, terwijl de Garage wel wordt gerealiseerd en voorts de vertraging ten opzichte van de Planning optreedt ten gevolge van een voor NSV beïnvloedbare oorzaak die niet aan de gemeente is toe te rekenen, dan komen de kosten voor de ter beschikking stelling van het hiervoor bedoelde tijdelijke P+R terrein geheel voor rekening van NSV. Deze kosten zijn thans vastgesteld op [REDACTED] per maand. In alle overige gevallen komen de kosten voor het voortgezet gebruik voor rekening van de Gemeente.

- 7.3 De Gemeente verklaart dat NSV uiterlijk zes maanden vóór 1 januari 2014 dient aan te geven dat en voor welke periode zij het bedoelde terrein na 1 januari 2014 wenst te gebruiken.

Artikel 8. Stuurgroep

- 8.1. Voor de begeleiding van de feitelijke uitvoering van deze overeenkomst en de coördinatie tussen partijen is een stuurgroep ingesteld. In de stuurgroep hebben zitting namens de Gemeente de portefeuillehouder Elst Centraal alsmede namens NSV een vertegenwoordiger van het Ketenbedrijf NS Stations. Deze personen kunnen gedurende de looptijd van deze overeenkomst worden vervangen door andere vertegenwoordigers van partijen. De stuurgroep heeft de zorg voor de juiste gang van zaken, de coördinatie en het zodanig handhaven van de Planning dat vertragingen worden voorkomen en daarmee de data als in het vorige artikel uitdrukkelijk worden gehaald voor wat betreft contractering en oplevering. De stuurgroep vergadert tenminste twee maal per jaar of zo dikwijls als de stuurgroep dit nodig acht. Van de zijde van de Gemeente zal de gemeentelijke projectleider in de hoedanigheid van vaste coördinator zitting hebben in de groep, van de zijde van NSV twee personen die gerechtigd zijn de noodzakelijke beslissingen te nemen.

- 8.2 Het staat de leden van de stuurgroep vrij zich in de vergaderingen te doen adviseren en bijstaan door derden. Tevens kan de stuurgroep werkgroepen in het leven roepen, waarin zowel de leden van de stuurgroep zelf als derden zitting kunnen hebben.

- 8.3 NSV is verplicht om aan de stuurgroep alle eventueel voorziene wijzigingen in de realisatie van de Garage, ten opzichte van het Programma van eisen en andere gemaakte afspraken aan te kondigen. Tevens dient NSV als-

paraaf Gemeente

paraaf NSV:

Jz-ovk 9 / 21

definitief concept

dan aan te geven op welke wijze deze wijzigingen zullen worden doorgevoerd in de realisatie van de Garage. De stuurgroep dient in te stemmen met de aangekondigde wijzigingen, waarbij de instemming niet op onredelijke gronden mag worden geweigerd. Daarnaast dient NSV de stuurgroep tijdig te informeren omtrent de voortgang van het vervaardigen van het Definitief Ontwerp.

Artikel 9. Kostenverdeling

9.1 NSV zal de kosten voor de realisatie van de Garage voldoen, zulks evenwel met inachtneming van het navolgende.

9.2 NSV gaat bij het ontwerp en de realisatie van de Garage uit van de aanneemsom, stichtingskosten en kostenverdeling als opgenomen in de kostenraming die als bijlage 5 aan deze overeenkomst is gehecht. Bij de totstandkoming van de kostenraming is uitgegaan van en rekening gehouden met de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde subsidiebijdragen, zijnde:

- a. Subsidie Quick Win ad € 2.174.482,-;
- b. Subsidie Groei op het Spoor ad € 300.000,-;
- c. Subsidie Regiocontract provincie ad € 1.000.000,- en
- d. Subsidie van de Gemeente ad € 412.759,-.

Voorts zal NSV op basis van de door haar opgestelde business case (deel uitmakend van de hiervoor bedoelde kostenraming) een bijdrage doen van [REDACTED] aan de stichtingskosten. Alle in deze overeenkomst genoemde bedragen zijn maximumbedragen [prijsspeil 2012, niet te indexeren]. NSV zal de Gemeente op de in de Planning genoemde momenten één of meer facturen sturen, ter grootte van de hiervoor vermelde subsidiebedragen (te vermeerderen met 19% BTW). Indien de belastingdienst op enig moment concludeert dat de subsidiegelden van btw zijn vrijgesteld, dan zal de reeds in rekening gebrachte btw worden terugbetaald casu quo verrekend met toekomstige facturen. NSV zal de gemeente informeren over het standpunt van de belastingdienst.

9.3 Indien na realisatie van de Garage en facturering van de gemaakte kosten, blijkt dat het financiële resultaat afwijkt van de som van de in lid 9.2 genoemde bedragen, dan zullen partijen overleggen over de mogelijkheden van betaling van het meerdere dan wel verdeling van het voordeel. Indien NSV voorafgaand aan de start van de realisatie danwel gedurende de realisatie voorziet dat de kosten hoger zullen uitvallen dan in artikel 9.2 bepaald, dan zal NSV hierover zo spoedig mogelijk, bij voorkeur voordat de kostenoverstijging plaatsvindt, overleg voeren met de gemeente. Partijen komen overeen dat de engineering en realisatie van de Garage geheel voor rekening en risico van NSV komen.

9.4 Aanvullend op het in artikel 9.2 onder d. genoemde door de Gemeente ter beschikking gestelde subsidiebedrag stelt de gemeente tevens een bedrag ad € 150.000,- ter beschikking om de periode ná oplevering en ingebruikname van de Garage en vóór oplevering en ingebruikname van het naastgelegen, nog te realiseren, Huis der Gemeente te overbruggen, aangezien de Gemeente gedurende die periode geen gebruik zal maken van de Garage en diensgevolge geen abonnementen zal afnemen. Dit resulteert in

paraaf Gemeente

paraaf NSV:

Jz-ovk 10 / 21

een omzetsderving aan de zijde van NSV, die door deze extra subsidiebijdrage wordt afgedekt. Het in dit artikellid genoemde bedrag is gebaseerd op een periode van anderhalf jaar. Indien het Huis der Gemeente binnen deze periode van anderhalf jaar wordt opgeleverd, zal NSV naar rato van deze periode en gemeld bedrag een terugbetaling aan de Gemeente doen. Indien het Huis der Gemeente eerst na verstrijken van gemelde periode van 1,5 jaar wordt opgeleverd, dan is de Gemeente verplicht om anderhalf jaar na oplevering en ingebruikname van de Garage de in artikel 12 bedoelde abonnementen af te nemen.

- 9.5 Het exacte bedrag van de in artikel 9.2 sub a en d, bedoelde Subsidie zal worden vastgesteld nadat de uiteindelijke daadwerkelijke kosten, bekend zijn en de Garage is gerealiseerd, en rekening houdend met het overigens in dit artikel bepaalde.

Artikel 10. Bouwopgave

- 10.1 NSV verplicht zich om zodra de grond benodigd voor de realisatie van het Project, bouwrijp is gemaakt, na verlening van een Bruikbare Omgevingsvergunning, deze grond te bebouwen met de Garage, met inachtneming van het in deze overeenkomst bepaalde. Ten aanzien van het risico dat het te bebouwen oppervlak en de inrichting van de Garage anders uitvalt dan door partijen thans wordt voorzien wordt verwezen naar de op 17 december 2009 tussen partijen gesloten koopovereenkomst, waarin ten aanzien van de ondergrond van de Garage, het navolgende is opgenomen, woordelijk luidende:
2. Op moment van ondertekening van deze overeenkomst staat niet exact vast op welke plaats deze parkeervoorziening het beste gerealiseerd kan worden. Tevens staat de exacte afmeting van deze parkeervoorziening niet definitief vast. Partijen komen overeen dat het verkoper is toegestaan om de omvang van de beoogde parkeervoorziening te vergroten tot buiten de grenzen van het bedoelde perceel met letter O, mits deze grensoverschrijding niet meer dan 5% bedraagt van de totale oppervlakte van perceel O. Koper dient alsdan mee te werken aan levering van bedoelde gedeelten aan verkoper.
 3. Indien na realisatie van bedoelde parkeervoorziening blijkt dat aan verkoper toebehorende gedeelten van perceel met letter O niet zijn gebruikt voor de realisatie van de parkeervoorziening, dan zal verkoper deze gedeelten aan koper verkopen en leveren.
 4. Bij (terug)levering van perceelsgedeelten als hiervoor in de leden 2 en 3 bedoeld is de te betalen vergoeding [REDACTED] per m2, welk bedrag niet zal worden verhoogd of geïndexeerd.

- 10.2 Aanpassing van het programma van eisen voor aanvang van de realisatie, geschiedt alleen na schriftelijke toestemming van de gemeente.

Artikel 11. Aankoop 54 parkeerplaatsen

- 11.1 Partijen zijn overeengekomen dat NSV hierbij aan de Gemeente verkoopt, die bij deze van NSV koopt, het recht van erfpacht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van 54 parkeerplaatsen in de Garage, welke parkeerplaatsen zullen worden geleverd en betaald uiterlijk bij de bouwkundige oplevering ervan.

- 11.2 De koopsom voor het in het vorige lid vermelde recht bedraagt

 paraaf Gemeente

paraaf NSV: 

[redacted] per parkeerplaats (exclusief BTW en prijspeil 1 januari 2012), met dien verstande dat de koopprijs zal worden aangepast indien de uiteindelijke daadwerkelijke kosten voor realisatie van de Garage afwijken van de in artikel 9 van deze overeenkomst genoemde bedragen, in welk geval de koopsom zal worden aangepast aan de hand van de tussen partijen vast te stellen daadwerkelijke kosten.

11.3 Levering van het hierbij verkochte recht zal geschieden door de vestiging van een recht van erfpacht ten behoeve van de Gemeente en ten laste van NSV, danwel haar rechtsgopvolger onder bijzondere of algemene titel. Het recht van erfpacht wordt verleend voor de duur en onder de voorwaarden zoals die gelden voor het recht van erfpacht dat door NSV op 30 december 2009 ten gunste van de Gemeente is verleend voor het perceel grond waarop, naast de Garage, het Huis der Gemeente zal worden gerealiseerd. In de voorwaarden van het recht van erfpacht zal worden opgenomen dat de Gemeente het recht heeft op gebruik van 54 parkeerplaatsen in de Garage ten behoeve van haar eigen medewerkers of derden. Tevens wordt in deze voorwaarden opgenomen dat toegang tot de Garage zal worden verschaft door uitgifte van 54 toegangsbewijzen zonder tijdsrestrictie, ieder rechtgevend op het gebruik van één willekeurige parkeerplaats in de Garage. Op de toegangsbewijzen zijn de normale stallingsvoorwaarden die door NSV dan wel de door haar aan te wijzen derde die met de exploitatie van de Garage is belast, worden gehanteerd, voor zover deze niet in strijd zijn met de in deze overeenkomst gemaakte afspraken. De jaarlijkse bijdrage voor het gebruik van het hiervoor genoemde recht van erfpacht zal gelijk zijn aan de jaarlijkse servicekosten [redacted] prijspeil 1 januari 2012, jaarlijks per 1 januari te indexeren aan de hand van het prijsindexcijfer CPI-alles huishoudens) per parkeerplaats zoals deze overeenkomstig de door NSV gehanteerde commerciële tarieven in rekening worden gebracht. In deze bijdrage is een bedrag van circa [redacted] inbegrepen ter voldoening van (i) onroerende zaakbelasting, (ii) reservering voor groot onderhoud en (iii) premie voor verzekeringen. Indien de onroerende zaakbelasting rechtstreeks bij de erfpachter in rekening wordt gebracht, dan wordt de bijdrage met het daarvoor begrote bedrag verminderd.

11.4 Partijen zullen vóór de bouwkundige oplevering van de Garage overgaan tot vestiging van het hiervoor bedoelde recht van erfpacht middels ondertekening van een daartoe opgemaakte notariële akte. De Gemeente kiest de notaris. Alle kosten en eventuele belastingen verband houdend met de vestiging van bedoeld recht komen voor rekening van de Gemeente. Indien het om fiscale redenen voordeliger is om de vestiging van het recht van erfpacht op een ander moment te laten plaatsvinden, dan verplichten beide partijen zich om hieraan te zullen meewerken.

Artikel 12. Huurovereenkomst 110 abonnementen

12.1 Partijen zijn overeengekomen dat de Gemeente gedurende tien (10) jaar na bouwkundige oplevering van de Garage 110 abonnementen in de Garage zal afnemen. Dit geeft de gemeente het recht om 85 parkeerplaatsen te mogen gebruiken. Partijen zullen daartoe een overeenkomst sluiten, waar-

 paraaf Gemeente

paraaf NSV: 

Jz-ovk 12 / 21

definitief concept

op de aan deze overeenkomst als bijlage 6 gehechte algemene voorwaarden, zoals die door NSV, danwel de door haar in te schakelen exploitant van de Garage, gebruikelijk worden gehanteerd bij de verhuur van parkeerplaatsen, van toepassing zijn.

- 12.2 De huurprijs bedraagt [REDACTED] per parkeerabonnement per jaar (prijspeil 1 januari 2012), exclusief de daarover verschuldigde omzettingbelasting.
- 12.3 Toegang tot de door de Gemeente gehuurde parkeerplaatsen in de Garage zal worden verschaft door uitgifte door NSV of een door haar aan te wijzen derde die met de exploitatie van de Garage is belast, van 110 parkeerabonnementen (kantoorabonnementen) per jaar met tijdsrestrictie (parkeren is toegestaan van maandagochtend 7 uur tot en met vrijdagavond 19 uur), ieder rechtgevend op het gebruik van één willekeurige parkeerplaats in de Garage. Op de abonnementen zijn de normale parkeervoorwaarden die door NSV dan wel de door haar aan te wijzen derde die met de exploitatie van de Garage is belast, worden gehanteerd, voor zover deze niet in strijd zijn met de in deze overeenkomst gemaakte afspraken. In geval NSV de Garage gedurende de huurperiode in exploitatie (uit)geeft aan een derde, in eigendom overdraagt aan, dan wel een beperkt recht vestigt ten behoeve van een derde, dan zal NSV de verplichtingen uit dit artikel opleggen aan de door haar in te schakelen exploitant respectievelijk haar rechtsopvolger(s) respectievelijk de beperkt gerechtigde(n) onder de verplichting dat deze derde ook aan haar eventuele rechtsopvolger(s) dezelfde verplichting oplegt
- 12.4 Uiterlijk twee jaren voor ommekomst van de eerste huurperiode van 10 jaren zullen partijen, aan de hand van de hierna in lid 12.5 te noemen evaluatie en herijking, beoordelen en afstemmen wat de verwachte capaciteit voor P+R parkeren voor opvolgende jaren zal zijn, een en ander in het kader van de taak van NSV om te blijven zorgen voor een voldoende P+R voorziening. Partijen zullen alsdan in overleg treden over de mogelijkheid van verlenging van de huurovereenkomst danwel verkoop (rekening houdende met de huurperiode) door NSV van de in dit artikel bedoelde abonnementen respectievelijk parkeerplaatsen aan de Gemeente. Indien verkoop van parkeerplaatsen danwel verlenging van de huurovereenkomst of uitbreiding van het aantal door de Gemeente te gebruiken parkeerplaatsen voor NSV slechts mogelijk is door uitbreiding van de Garage, dan zullen partijen tevens overleggen over de kosten van realisatie en de kosten van exploitatie van de uitbreiding. Uitgangspunt hierbij is dat de gemeente alle investeringskosten voor NSV van de uitbreiding draagt naar rato van het gedeelte van die uitbreiding dat noodzakelijk is om in de gemeentelijke parkeerbehoefte te voorzien. NSV zal deze noodzaak aantonen aan de hand van de meerjarenprognose P+R, zoals zij die in het kader van de in de eerste volzin van dit artikel bedoelde herijking en evaluatie zal opstellen. NSV laat haar bereidheid tot verlenging van de huurovereenkomst casu quo verkoop van de hiervoor bedoelde parkeerplaatsen casu quo uitbreiding van de Garage in overwegende mate afhangen van de hiervoor beschreven (te verwachten) behoefte aan P+R parkeren en de mogelijkheden van uitbreiding van de Garage en de (financiële) voorwaarden waaronder zulks kan worden gerealiseerd, waarbij de in het Bestemmings-

paraaf Gemeente

paraaf NSV:

Jz-ovk 13 / 21

definitief concept

plan neergelegde parkeernorm van de gemeente mede zal gelden als belangrijke indicator voor de parkeerbehoefte. Uiterlijk één jaar voor omme-
komst van de eerste huurperiode van 10 jaren zal NSV schriftelijk aan de Gemeente berichten of zij op basis van het resultaat van de in de tweede volzin bedoelde overleg tot verlenging van de huurovereenkomst casu quo verkoop casu quo uitbreiding bereid is, zulks onder opgave van de alsdan te gelden huur- of koopvoorwaarden en kostenvergoeding door de gemeente. Indien verkoop van parkeerplaatsen danwel verlenging van de huurovereenkomst of uitbreiding van het aantal door de Gemeente te gebruiken parkeerplaatsen voor NSV slechts mogelijk is door uitbreiding van de Garage, dan zal NSV tevens een investeringsbegroting van die uitbreiding aan de gemeente voorleggen. Uiterlijk binnen 2 maanden na ontvangst van het voorstel van NSV tot verlenging, verkoop en/of uitbreiding zal de gemeente aan NSV schriftelijk kenbaar maken of zij het gedane voorstel aanvaardt. In geval NSV niet bereid is tot verlenging van de huur en/of verkoop aan de gemeente dan wel tot uitbreiding van de garage danwel dat zij van mening is dat op basis van het resultaat van het overleg geen voor haar aanvaardbaar voorstel kan worden gedaan, dan zal zij hiervan ook gemotiveerd schriftelijk mededeling doen aan de gemeente.

12.5 Bij het opstellen van de business case (bijlage 5) is uitgegaan van een maximaal vereiste en beschikbare capaciteit voor P+R parkeren van 525 plaatsen. Partijen zullen deze business case evalueren en indien nodig herijken voor wat betreft de vereiste en beschikbare capaciteit in de Garage voor P+R parkeren in de Garage. Evaluatie en herijking zal voor de eerste maal plaatsvinden 5 jaar na bouwkundige oplevering van de Garage en vervolgens jaarlijks. In deze evaluaties speelt de eigen parkeerbehoefte van de Gemeente eveneens een rol.

12.6 Indien bij evaluatie en herijking blijkt dat het aantal benutte P+R plaatsen structureel achterblijft bij de beschikbare capaciteit in de Garage, dan is NSV bevoegd om een aantal parkeerplaatsen (tijdelijk) aan te wenden voor andere functies dan P+R parkeren.

Artikel 13. Subsidie

13.1 De Gemeente maakt bij het toekennen van de Subsidie onderscheid tussen de volgende bestanddelen van deze Subsidie, waaraan de daarbij genoemde bedragen zijn gekoppeld:

- a. ontwerp en realisatie: [REDACTED]
- b. exploitatie: [REDACTED]

13.2 De Gemeente merkt het beheer en de exploitatie van de Garage aan als een dienst van algemeen economisch belang waarvoor NSV een subsidie van [REDACTED] ontvangt.

13.3 De subsidie, bedoeld in in artikel 13.1 sub a wordt verleend onder de voorwaarden, zoals die door de desbetreffende subsidieverstrekker worden gesteld alsmede onder de voorwaarden zoals opgenomen in de algemene subsidieverordening van de Gemeente, zoals als Bijlage 12 aangehecht.


paraaf Gemeente

paraaf NSV: 

13.4 De subsidie, bedoeld in artikel 13.2 wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

- a. NSV houdt tot 25 jaren na bouwkundige oplevering van de Garage of indien dat eerder is tot op het moment waarop NSV door wet- of regelgeving, niet langer bevoegd is om de Garage te exploiteren, 525 parkeerplaatsen beschikbaar ten behoeve van P+R parkeren, met inachtneming van het in artikel 12 van deze overeenkomst bepaalde;
- b. De voorwaarden waaronder de exploitatie van de Garage dient te geschieden zijn vastgelegd in de business case, de voorwaarden waaronder de subsidie in het kader van Groei op het Spoor wordt verstrekt alsmede de voorwaarden die daaraan door NS Reizigers B.V. (in overleg met het Ministerie van Infrastructuur en Milieu) worden gesteld;
- c. NSV bepaalt de parkeertarieven in de Garage, met inachtneming van het voorgaande en met uitzondering van de abonnementen als bedoeld in artikel 12 van deze Overeenkomst, waarvoor de aldaar genoemde tarieven gelden;
- d. NSV bepaalt de openingstijden van de Garage, gekoppeld aan de dienstregeling van de Nederlandse Spoorwegen, alsmede gekoppeld aan het niveau van dienstverlening in de Garage;
- e. Indien NSV een derde aanwijst voor het beheer en de exploitatie van de Garage, dient zij de subsidie, bedoeld in artikel 13.2 onder de voorwaarden genoemd in artikel 13.4, aan deze derde te verstrekken;
- f. Bij niet nakoming van een van de voorwaarden, genoemd in dit artikel 13.4, is het gedeelte van de Subsidie, bedoeld in artikel 13.2, niet verschuldigd ofwel dient dat gedeelte te worden terugbetaald (vermeerderd met 4% rente te rekenen vanaf de datum waarop terugbetaling dient te geschieden) indien deze reeds is uitgekeerd;
- g. Op de subsidieverlening is het bepaalde in de Subsidievoorwaarden van toepassing.

13.5 De onderhavige overeenkomst geldt voor partijen tevens als een door NSV ingediende aanvraag in het kader van de Subsidie.

Artikel 14. Parkeerbeleid verzorgingsgebied Garage

14.1 De Gemeente zal zich via flankerend parkeerbeleid inzetten voor de rendabiliteit van de exploitatie van de Garage en de daarin geëxploiteerde P+R functie. Het parkeerbeleid van de Gemeente voor het hierna nader aan te duiden verzorgingsgebied is opgenomen in de als bijlage 7 aan deze overeenkomst gehechte Parkeernota Elst Centraal, zoals op 25 januari 2011 vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente. De Gemeente zal vóór de bouwkundige oplevering van de Garage, in de gekleurde gebieden, zoals weergegeven op de als bijlage 8 aan deze overeenkomst gehechte tekening van het verzorgingsgebied, een mix van maatregelen invoeren om de parkeersituatie in de openbare ruimte te reguleren (vergunninghouders, blauwe zone, parkeerverbod, afsluiting van terreinen, enzovoorts).

14.2 De Gemeente is gehouden NSV te informeren over de voorgenomen maatregelen c.q. aanpassing daarvan, voordat invoering daarvan plaatsvindt.

 paraaf Gemeente

paraaf NSV: 

Indien en voorzover NSV van mening is dat de voorgenomen maatregelen niet het gewenste effect zullen hebben, is Gemeente gehouden daarover nader overleg te voeren met NSV. NSV zal de Gemeente informeren over beleidswijzigingen ten aanzien van P+R parkeren, met uitzondering van indexeringen.

- 14.3 De Gemeente zal, waar nodig, handhavend optreden tegen gebruikers van parkeerplaatsen in (delen van) het verzorgingsgebied waarvoor de hiervoor genoemde mix van maatregelen wordt ingevoerd die de getroffen maatregelen overtreden. De Gemeente zal in dat verband zorg dragen voor voldoende controles.
- 14.4 De Gemeente zorgt voor de goede bereikbaarheid van Garage en zal gedurende de exploitatieperiode alles doen wat in haar vermogen ligt om een zo optimaal mogelijke bereikbaarheid te bewerkstelligen.
- 14.5 De Gemeente zal alles doen wat redelijkerwijs van haar verlangd kan worden om de vindbaarheid en zichtbaarheid van Garage te faciliteren en, indien nodig, verder te verbeteren. Onder de verplichting van de Gemeente als hiervoor bedoeld is in ieder geval begrepen:
- a. het borgen van de routekwaliteit van en naar de Garage (o.a. vindbaarheid, herkenbaarheid vanaf de ontsluitingsroutes naar het verzorgingsgebied);
 - b. het borgen van de looproute van en naar de Garage (o.a. vindbaarheid, herkenbaarheid, zonodig het toevoegen van extra herkenningspunten).
- 14.6 De Gemeente zorgt voor eigen rekening en risico voor bewegwijzering binnen de gemeentegrenzen, conform de richtlijnen zoals beschreven in het als bijlage 9 aan deze overeenkomst gehechte overzicht. Deze bewegwijzering dient binnen 6 maanden na oplevering van het Project te zijn aangebracht.
- 14.7 De Gemeente verplicht zich om bij wijzigingen van de route of de infrastructuur van en naar de Garage, de bewegwijzering naar de parkeervoorziening tijdig aan te passen, zodat deze (weer) in overeenstemming is met de richtlijnen als bedoeld in het vorige artikelid.
- 14.8 De Gemeente zal zich inspannen er voor te zorgen dat de Provincie de Garage vanaf de Provinciale weg (dynamisch) bewegwijzert.
- 14.9 Indien de Gemeente op enig moment gedurende de realisatie- of exploitatiefase van de Garage besluit tot opdracht- casu quo subsidieverlening ter zake van de ontwikkeling, realisatie, beheer en/of exploitatie van een of meer nieuwe openbare commerciële parkeervoorzieningen in het gebied dat betrokken is in de op 17 december 2009 tussen partijen gesloten koopovereenkomst, dan heeft NSV, dan wel de eventuele derde die namens NSV belast is met beheer en exploitatie van de Garage, het recht om, met uitsluiting van andere partijen, als eerste een offerte/bieding


paraaf Gemeente

paraaf NSV:



Jz-ovk 16 / 21

definitief concept

te doen voor de door de Gemeente beoogde realisatie, teneinde de opdracht te verwerven, tenzij NSV aangeeft van dit recht geen gebruik te willen maken of indien een onderhandse bieding als hiervoor omschreven op grond van de dan geldende (Europese) aanbestedingsregelgeving niet is toegestaan. In dit laatste geval zal de Gemeente NSV in ieder geval mede uitnodigen tot het doen van een bieding.

14.10 Indien en voor zolang de bezettingsgraad van de Garage gedurende de eerste twee jaren na eerste ingebruikname minder is dan 75% van de totaal beschikbare capaciteit in de Garage, is het de Gemeente niet toegestaan om in het in bijlage 8 aangegeven verzorgingsgebied andere, al dan niet gebouwde, openbare commerciële parkeervoorzieningen - van welke aard of omvang dan ook - te (doen) realiseren danwel daaraan haar medewerking te verlenen.

14.11 Indien de Gemeente van mening is dat er gegronde redenen zijn om niet, of op een later tijdstip, over te gaan tot het invoeren van de overeengekomen maatregelen, danwel voornemens is een flankerend parkeerbeleid in te voeren dat afwijkt van het overeengekomen beleid, als bedoeld in artikel 14 lid 1 casu quo de voorgenen maatregelen na overleg als bedoeld in artikel 14 lid 2, dan zal zij daartoe niet overgaan, dan nadat zij daarover met NSV overleg heeft gevoerd. In genoemd overleg zullen partijen gezamenlijk (laten) onderbouwen of en zo ja, in hoeverre de wijziging of het niet invoeren van het flankerend parkeerbeleid leidt tot een lagere daadwerkelijk gerealiseerde omzet (van de exploitatie van de Garage) ten opzichte van de geprognosticeerde omzet, zoals opgenomen en uitgewerkt in de business case. Indien van een dergelijk verschil blijkt, dan zullen partijen allereerst gezamenlijk trachten te komen tot een zodanige invulling van het flankerend beleid (waaronder mede begrepen de situatie dat de Gemeente afziet van haar voornemen als hiervoor bedoeld), dat het hiervoor genoemde nadeel zich niet of in mindere mate voordoet, in welk laatste geval NSV uitdrukkelijk dient in te stemmen met een zekere omzetsdaling. Indien de Gemeente, ondanks de eventuele negatieve uitkomsten van het overleg als in dit artikellid beschreven, besluit over te gaan tot het nemen van haar voorgenomen besluit, dan zal zij gelijktijdig besluiten tot vergoeding van het door NSV ten gevolge van voornoemd besluit te leiden financieel nadeel, zoals berekend op basis van de hiervoor genoemde onderbouwing. NSV kan haar aldus berekende financieel nadeel alsdan bij de Gemeente in rekening brengen.

Artikel 15. Financiële bepalingen

Exploitatiebijdrage

Op grond van hoofdstuk 6 Wro zijn partijen eerder overeen gekomen dat NSV aan de Gemeente een bijdrage aan de gemeentelijke kosten is verschuldigd ten bedrage van [REDACTED]. Deze overeenkomst (inclusief de bijbehorende plan-schadeovereenkomst) is als bijlage 11 aan deze overeenkomst gehecht. In beide overeenkomsten wordt verwezen naar het op dat moment in procedure ge-

 paraaf Gemeente

paraaf NSV: 

Jz-ovk 17 / 21

brachte bestemmingsplan 'Elst Centraal, Huis der gemeente'. Hiervoor dient in het kader van deze overeenkomst te worden gelezen het Ontwerp-bestemmingsplan.

Op deze exploitatiebijdrage is eveneens hetgeen in deze overeenkomst dien-aangaande is opgenomen, van toepassing.

Artikel 16. Staatssteun

Partijen zijn van mening dat geen van de in deze overeenkomst vastgelegde afspraken resulteert in ongeoorloofde staatssteun. Mocht NSV uit hoofde van deze overeenkomst toch ongeoorloofde staatssteun ontvangen, zoals blijkt uit een beschikking van de Europese Commissie en/of een Europese en/of een Nationale (rechterlijke) uitspraak, al dan niet bij wege van een voorlopige voorziening, dan is NSV gehouden het ongeoorloofde deel van de staatssteun, vermeerderd met rente, die op basis van de te zijner tijd van toepassing zijnde (Europese) voorschriften met betrekking tot terugvordering van staatssteun verschuldigd is, onmiddellijk na de beschikking of uitspraak als hiervoor bedoeld, tot het in die beschikking of uitspraak bepaalde bedrag, terug te betalen aan de Gemeente.

Artikel 17. Aanbesteding

17.1 Doorlegging (Europese) aanbestedingsplicht

Partijen zijn van mening dat zij bij het ontwerp en de realisatie van de Garage in overeenstemming handelen met de (Europese) aanbestedingsregels. Dit betekent concreet dat NSV de ontwikkeling en realisatie van de Garage volgens de hiervóór bedoelde regels Europees zal aanbesteden. Zij wensen bij de uitvoering van deze overeenkomst, meer in het bijzonder bij het gunnen van eventuele overheidsopdrachten en/of concessies de toepasselijke aanbestedingsregels na te leven, zoals die onder andere voortvloeien uit het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (VWEU), (de opvolger(s) van) Richtlijn 2004/18/EG, het Besluit aanbestedingsregels voor overheidsopdrachten (Bao), het gemeentelijk Inkoop- en aanbestedingsbeleid, en relevante (al dan niet nog te verschijnen) jurisprudentie van zowel de nationale als de Europese rechters. Alle verplichtingen, die uit hoofde van voornoemde aanbestedingsregels op de Gemeente (komen te) rusten, worden dan ook in het kader van deze overeenkomst en/of de uitvoering van het Project doorgelegd naar NSV.

17.2 Bijzondere beëindigingsbepaling en exoneration

Indien de Gemeente op grond van een Europese (rechterlijke) uitspraak en/of een Nationale (rechterlijke) uitspraak met kracht van gewijsde, al dan niet bij wege van een voorlopige voorziening, of bijvoorbeeld als gevolg van een procedure zoals bedoeld in artikel 258 VWEU, vanwege strijd met de (Europese) aanbestedingsregelgeving deze overeenkomst niet meer geheel/gedeeltelijk kan nakomen en/of geheel/gedeeltelijk moet opschorten en/of geboden wordt (een)werk(en) (daaronder mede te verstaan: werkenconcessie), levering(en) en/of dienst(en) (daaronder mede te verstaan: dienstenconcessie) dat/die onderwerp is (zijn) van de overeenkomst alsnog (Europees) aan te besteden of met een passende mate van openbaarheid in de markt te zetten, dan is de Gemeente gerechtigd de overeenkomst geheel/gedeeltelijk te beëindigen. NSV heeft in die situa-

 paraaf Gemeente

paraaf NSV: 

Jz-ovk 18 / 21

tie geen recht op vergoeding van schade en/of kosten (hoe ook genaamd en uit welken hoofde dan ook). NSV doet dan ook reeds nu bij voorbaat uitdrukkelijk afstand van haar rechten tot het vragen van vergoeding van kosten en/of schade in dit verband.

17.3 Vrijwaring

NSV vrijwaart de Gemeente voor alle schade en/of kosten van derden waarvoor de Gemeente bij vonnis met kracht van gewijsde aansprakelijk wordt gehouden, alsmede voor kosten voortvloeiende uit juridische bijstand die de Gemeente in dat kader en/of in het kader van artikel 17.2 moet maken, danwel zal de volledige dwangsom en/of boete die aan de Gemeente wordt opgelegd aan deze vergoeden, welke voortvloeien uit het (eventueel) in strijd handelen met het Europees/Nationaal aanbestedingsrecht in het kader van deze overeenkomst. Onder deze vrijwaring/vergoeding door NS Stations wordt eveneens verstaan schade, kosten, dwangsom en/of boete als gevolg van het niet, niet juist en/of niet volledig, danwel het ten onrechte uitvoeren van de overgenomen aanbestedingsplicht, zoals bedoeld in artikel 17.1(doorlegconstructie) van deze overeenkomst.

Artikel 18. Geschillen

- 18.1 Partijen verplichten zich om, indien er geschillen ontstaan omtrent de uitleg van bepalingen van deze overeenkomst, dan wel over de uitvoering van deze overeenkomst, met elkaar in overleg te treden, waarbij zal worden getracht dergelijke geschillen in der minne te beslechten.
- 18.2 Mocht onderling overleg over ontstane geschillen niet tot een oplossing leiden dan worden alle geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, voorgelegd aan de Rechtbank te Arnhem.

Artikel 19. Ontbinding

- 19.1 Partijen zijn gerechtigd deze overeenkomst tussentijds, zonder inachtneming van enige termijn en zonder rechterlijke tussenkomst, bij aangetekend schrijven geheel of gedeeltelijk te ontbinden:
- a. Indien het Ontwerp-bestemmingsplan casu quo Bruikbare omgevingsvergunning als bedoeld in deze overeenkomst door de Gemeente niet wordt vastgesteld/verleend of op dermate ernstige bezwaren stuit, dat daardoor de herziening/wijziging van het geldende bestemmingsplan danwel de Bruikbare Omgevingsvergunning niet onherroepelijk wordt;
 - b. Indien zich de situatie voordoet dat de in deze overeenkomst opgenomen bepalingen strijdig zijn met latere besluitvorming/uitkomst van toekomstige publiekrechtelijke handelingen, andere publiekrechtelijke besluiten en uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen, ten aanzien van danwel verband houdend met het Exploitatiegebied en de realisatie van de Garage;
 - c. Indien de toegezegde subsidiebedragen om welke reden dan ook, worden verminderd, danwel ingetrokken.

 paraaf Gemeente

paraaf NSV: 

- d. Indien, ondanks de gunning van de opdracht tot ontwerp en realisatie van de Garage, niet tot realisatie daarvan wordt overgegaan, door ontbinding van de desbetreffende overeenkomst tot realisatie als gevolg van een oorzaak die buiten de invloedssfeer van NSV is gelegen.

19.2 Aan ontbinding van deze overeenkomst op één van de in het vorige lid genoemde gronden, kan geen van partijen rechten ontlenen op vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe dan ook genaamd, tenzij de ontbinding het gevolg is van enig handelen of nalaten veroorzaakt door een gebrek in de nakoming door de desbetreffende partij van de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen. Ontbinding laat onverlet de verschuldigdheid van de in deze overeenkomst bedoelde bedragen.

19.3 In geval zich een situatie voordoet als hiervoor in lid 1 onder a. of b. beschreven en er sprake is van een mogelijke ontbinding van deze overeenkomst, verplichten partijen zich terzake allereerst gezamenlijk te beraden over de mogelijkheid de overeenkomst dusdanig aan te passen dat een ontbinding kan worden voorkomen. Indien zich de situatie voordoet zoals beschreven in lid 1 onder c of d, dan zullen partijen nader overleggen om te bezien of realisatie van de Garage onder andere voorwaarden alsnog mogelijk is. Partijen zullen in de in dit artikellid beschreven situaties onderzoeken of deze overeenkomst uitgevoerd en zonodig gewijzigd moet worden, om zoveel mogelijk recht te doen aan de in artikel 1 geformuleerde doelstelling. Leidt dat overleg niet binnen zes maanden tot overeenstemming, dan is de meeste gerede partij bevoegd over te gaan tot ontbinding als in dit artikel beschreven.

Artikel 20. Voorbehoud goedkeuring/besluitvorming

- 20.1 Deze overeenkomst wordt door NSV aangegaan onder de opschortende voorwaarde van goedkeuring door de directie van NS Stations en/of de directie van NS Groep N.V.
- 20.2 Deze overeenkomst wordt door de Gemeente aangegaan onder de opschortende voorwaarde van besluitvorming door het College van Burgemeester en Wethouders en de Gemeenteraad tot het aangaan van deze Overeenkomst.
- 20.3 De hiervoor bedoelde goedkeuring casu quo besluitvorming dient uiterlijk 3 maanden na ondertekening door beide partijen van deze overeenkomst te hebben plaatsgevonden, bij gebreke waarvan deze overeenkomst niet tot stand komt. In dat geval is geen van partijen gehouden tot vergoeding van enigerlei kosten van de wederpartij. Alsdan kan geen sprake zijn van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting jegens de wederpartij, al dan niet voortvloeiend uit de gemaakte afspraken.

Artikel 21. Overdracht van rechten

Het is NSV toegestaan om na voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te

paraaf Gemeente

paraaf NSV:

dragen aan derden. Aan een verleende toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden, inhoudende de zekerheidstelling voor de Gemeente dat de verplichtingen uit deze overeenkomst worden nageleefd.

Artikel 22. Einde van de overeenkomst

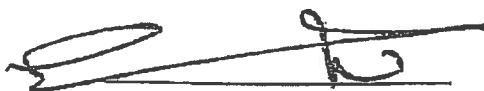
23.1 Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om de Garage te realiseren, voor zover betreffende de bepalingen die zien op de realisatie van de Garage. Voor het overige wordt deze overeenkomst aangegaan voor de duur van de exploitatie van de Garage.

Artikel 23. Bijlagen

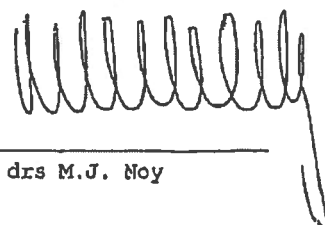
De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkoming. Zij worden daartoe mede door partijen, voor zover dat nog niet is geschied, geparafeerd en voor zover de bijlagen bij het aangaan van deze overeenkomst al gereed zijn:

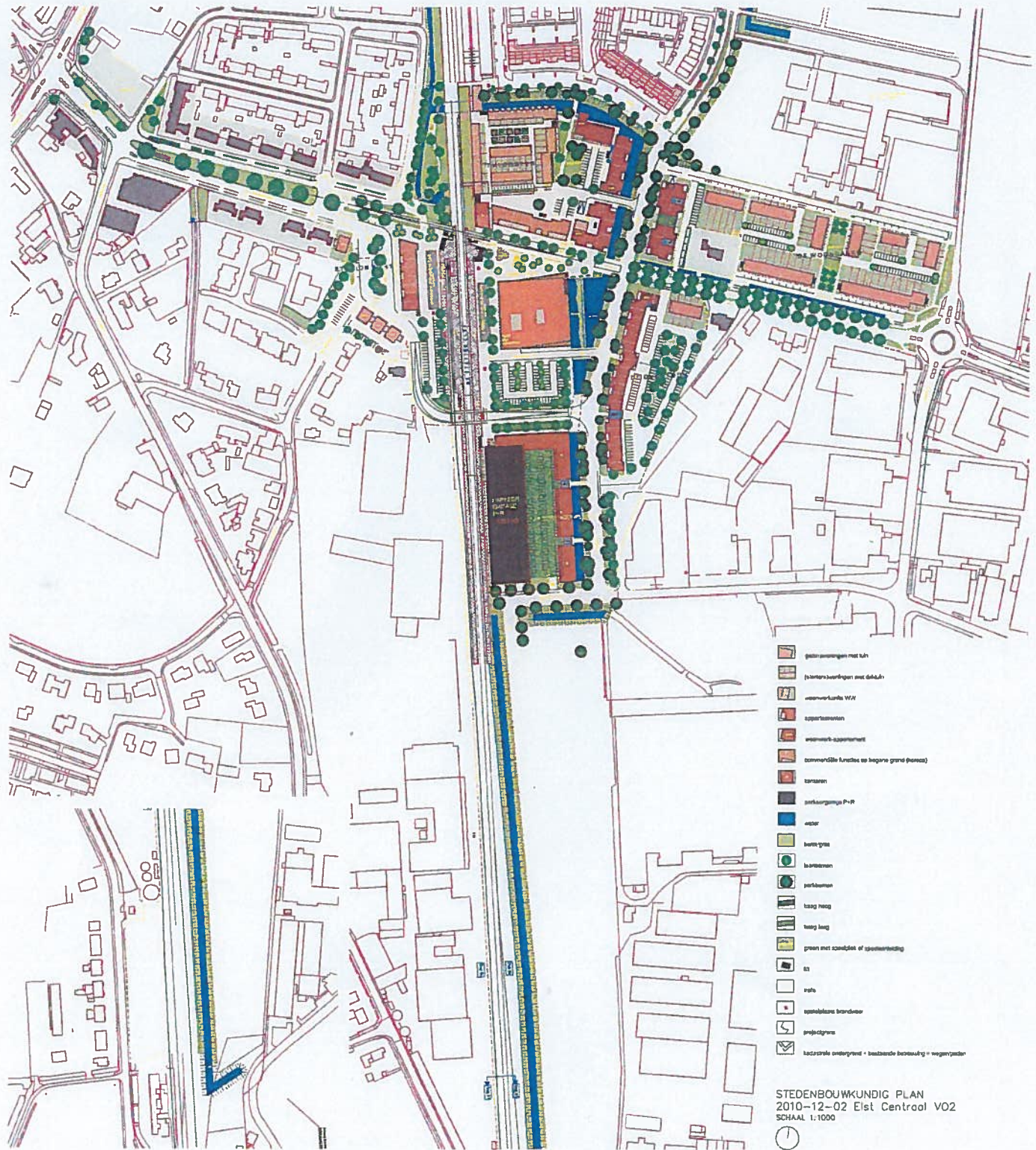
1. Tekening van het exploitatiegebied;
2. Tekening ondergrond Garage;
3. Planning;
- 4a. Programma van Eisen;
- 4b. In het Programma van Eisen besloten ambitiedocument "stedenbouwkundige voorwaarden en architectuurrichtlijnen";
5. Kostenraming / business case;
6. model huurovereenkomst;
7. Parkeernota Elst Centraal;
8. Tekening verzorgingsgebied;
9. richtlijnen bewegwijzering;
10. Berekening exploitatiebijdrage;
11. Brief d.d. 23 september 2011 inzake kostenverhaal (inclusief planschadeovereenkomst);
12. Subsidieverordening Gemeente Overbetuwe;

Aldus overeengekomen en in drievoud getekend te Elst respectievelijk Utrecht
d.d. 22.10.2012
De Gemeente


Burgemeester E. Tuijnman

d.d.
NSV


de heer drs M.J. Noy



5

4