Agendapunt: VII-13 Barneveld, 8 juni 2015

Voorstel nr: 15-54 Portefeuillehouder: G.J. van den Hengel

Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling

Onderwerp: **Vaststellingsovereenkomst t.b.v. project Thorbeckelaan-Zuid / Midden Nederland Hallen.**

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:
Geen aanleiding te zien wensen en bedenkingen als bedoeld in artikel 169, lid 4 van de Gemeentewet ter kennis van het college te brengen met betrekking tot de vaststellingsovereenkomst tussen de gemeente Barneveld en Timo Kruft Beheer B.V. tot aanvulling van de Koopovereenkomst d.d. 6 oktober 2009 en een overeenkomst genaamd 'Aanvulling/wijzigingen op koopovereenkomst MNH Barneveld' d.d. 2 oktober 2012.

1. Inleiding

Een alternatieve evenementenvoorziening
Op 28 mei 2008 heeft het college besloten een niet-openbare Europese aanbestedingsprocedure voor een concessie van werken te starten om een vervangende markthal met aanvullende voorzieningen te realiseren. Een en ander als uitvloeisel van het raadsbesluit van april 2007 inzake de herijking van uitgangspunten van het Centrumplan Barneveld waarbij de markthal zou worden gesloopt. In het najaar van 2009 is deze markthal gesloopt; de locatie is ingevuld met woningbouw en detailhandel. Sinds 2009 is een tijdelijke markthal in gebruik; momenteel is dat op Columbiz Park.
Op basis van de onderhandelingsresultaten en het gemotiveerde advies van de selectiecommissie heeft ons college op 21 april 2009 de opdracht voorlopig gegund aan Timo Kruft Beheer B.V. (hierna: TKB). Na voorlopige gunning zijn onderhandelingen gestart om tot een afsprakenkader te komen. Op basis daarvan hebben de partijen op *6 oktober 2009 een Koopovereenkomst en Leveringsakte/Erfpachtovereenkomst* vastgesteld waarvan de Uitnodiging tot Inschrijving Ontwikkeling Evenementenhal te Barneveld deel uitmaakt.
Op 15 december 2009 heeft de gemeenteraad besloten geen wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen met betrekking tot de genoemde overeenkomsten. Wel heeft de gemeenteraad in deze vergadering een amendement aangenomen waarin het college wordt opgedragen om de bijdrage van jaarlijks € 75.000 gedurende 5 jaar (€ 375.000) via een vouchersysteem rechtstreeks aan lokale maatschappelijk gewaardeerde Markthalactiviteiten te doen toekomen. Niet gebruikte vouchers kunnen door het college worden gebruikt voor andere (nieuwe) lokale maatschappelijk gewaardeerde activiteiten. Het amendement is uitgewerkt in een *Allonge op Koopovereenkomst – vouchermodel d.d. 11 oktober 2011.*

Bestemmingsplan Thorbeckelaan-Zuid
De Koopovereenkomst vormt de basis voor de voorbereiding van de bouw van de Midden Nederland Hallen (hierna: MNH). Op 18 december 2012 heeft de gemeenteraad het *bestemmingsplan Thorbeckelaan-Zuid* vastgesteld. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van de Midden Nederland Hallen, waarbij door de initiatiefnemer onderscheid is gemaakt in een 1^{e} fase (markthal, auditorium, indoor-speelcentrum, kantoren en Dome) en een 2^{e} fase (evenementenhal van 6.000 m2). Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in parkeergelegenheid en verkeersontsluiting. Het overige grondgebied van het project Thorbeckelaan-Zuid is bestemd als uit te werken bestemming Maatschappelijke Voorzieningen.

In de raadsvergadering op 18 december 2012 heeft de raad ter ontsluiting van de MNH tevens krediet beschikbaar gesteld voor de ombouw van de bestaande rotonde aan de Thorbeckelaan tot een turborotonde. In dezelfde raadsvergadering heeft de gemeenteraad besloten geen wensen en bedenkingen terzake de *Koopoptie fase 2 MNH d.d. 2 oktober 2012* ter kennis van het College te brengen. De *Aanvulling/wijzigingen op Koopovereenkomst d.d. 2 oktober 2012* zijn aan de gemeenteraad ten behoeve van de betreffende raadsvergadering ter kennisneming toegestuurd.

Tegen het bestemmingsplan Thorbeckelaan-Zuid wordt beroep ingesteld bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling). Op 24 december 2013 doet de Afdeling uitspraak. De Afdeling draagt de gemeente op om binnen 26 weken een nieuw besluit te nemen om regels te stellen ten aanzien van het aantal evenementen, het soort evenementen en het maximaal aantal bezoekers. In het *bestemmingsplan Thorbeckelaan-Zuid 1* zijn die regels opgenomen. Op 8 juli 2014 stelt de gemeenteraad het gewijzigde bestemmingsplan Thorbeckelaan-Zuid 1 vast.

Geschil tussen gemeente en Timo Kruft Beheer B.V.
Bij het opstellen van het bestemmingsplan Thorbeckelaan-Zuid 1 blijkt dat TKB onoverkomelijke bezwaren heeft ten opzichte van de te stellen beperkingen. Met name geldt dat voor het uiteindelijk in het nieuwe besluit opgenomen voorschrift dat het aantal bezoekers per jaar op 500.000 bezoekers is gemaximeerd en dat er maximaal 2000 bezoekers gelijktijdig op het terrein aanwezig mogen zijn. TKB is van mening dat hij met deze beperking op onaanvaardbare wijze wordt beperkt in de exploitatie van de MNH en daardoor schade lijdt.
Uiteraard is bij de opstelling van het gewijzigde bestemmingsplan overlegd met TKB. Ook heeft de gemeente bij brief in mei 2014 de initiatiefnemer in de gelegenheid gesteld om van zijn kant aan te geven welke noodzakelijke beperking hij acceptabel acht. Dit heeft echter niet geleid tot overeenstemming tussen beide partijen, mede vanwege een volgens de gemeente irreëel hoge opgave van circa 2,5 miljoen bezoekers per jaar door TKB. Daarop heeft TKB op 11 september 2014 beroep ingesteld tegen het bestemmingsplan.

Mediation en overeenstemming tussen partijen
In juli 2014 hebben wij naar aanleiding van de vaststelling van het bestemmingsplan Thorbeckelaan-Zuid 1 TKB per brief uitgenodigd in gesprek te gaan over de ontstane situatie. Dat heeft echter niet geleid tot overeenstemming. In september 2014 stelt TKB beroep in tegen het bestemmingsplan Thorbeckelaan-Zuid 1, met als belangrijkste beroepsgrond de kwestie van bezoekersaantallen en evenementen. Ook een omwonende stelt beroep in, betrekking hebbend op dezelfde kwestie.

In december 2014 nodigt de gemeente de initiatiefnemer TKB uit om gezamenlijk te bezien hoe op minnelijke wijze de Koopovereenkomst kan worden ontbonden. Dit gezien diens onoverkomelijke bezwaren tegen het bestemmingsplan, de aanbestedingsrechtelijke beperkingen om te komen tot een aangepast bouwplan en gezien de wederzijdse intentie om voor zover mogelijk een gerechtelijke procedure te voorkomen. Enkele dagen later ontvangt de gemeente een reactie van TKB dat hij bereid is tot mediation, bij voorkeur zonder voorafgaande beperkingen van de oplossingsrichtingen.

In maart 2015 start de mediation onder leiding van een externe mediator, waarbij de gemeente zich laat vertegenwoordigen door de directeur Ruimtelijke Ontwikkeling, Beheer en Grondbedrijf (met mandaat van college) en een advocaat. Op 16 april 2015 wordt tussen partijen overeenstemming bereikt.

Uitspraak inzake bestemmingsplan Thorbeckelaan-Zuid 1
Op 6 mei 2015 doet de Afdeling ook uitspraak inzake het door TKB tegen het bestemmingsplan ingestelde beroep. In de uitspraak oordeelt de Afdeling dat het beroep van TKB ongegrond is, met dien verstande dat de Afdeling de gemeente opdraagt binnen 20 weken alsnog te voorzien in een duidelijker bestemmingsbepaling ten aanzien van het terrein buiten de bouwvlakken. De gemeente heeft het bestemmingsplan Thorbeckelaan-Zuid 1 gewijzigd en het betreffende bestemmingsplan aangescherpt. Een voorstel tot vaststelling van dit bestemmingsplan is inmiddels aan uw raad voorgelegd.
Op het moment dat uw Raad het aldus gewijzigde bestemmingsplan vaststelt, en daarna tegen de aangebrachte wijziging geen beroep wordt ingesteld, krijgt het bestemmingsplan Thorbeckelaan-Zuid 1 (met daarin opgenomen de genoemde beperking van bezoekersaantallen en evenementen) onherroepelijke rechtskracht.

Inhoud van bereikte overeenstemming
De gemeente en TKB zijn overeengekomen dat zij hun samenwerking tot realisering van de MNH zullen voortzetten. De voorwaarden waaronder de samenwerking wordt voortgezet zijn verwoord in de Vaststellingsovereenkomst (zie bijlage). Deze is ondertekend en in de overeenkomst is een opschortende voorwaarde opgenomen ten aanzien van de inwerkingtreding.

De belangrijkste punten uit de Vaststellingsovereenkomst zijn kort verwoord de volgende:

Algemeen
Het bepaalde in de Koopovereenkomst (de genoemde Koopovereenkomst uit 2009 en Aanvullende overeenkomst uit 2012) blijft onverminderd van kracht tussen partijen, tenzij hiervan expliciet wordt afgeweken en/of het bepaalde in de Koopovereenkomst evident onverenigbaar is met het bepaalde in de Vaststellingsovereenkomst). De Vaststellingsovereenkomst prevaleert boven de Koopovereenkomst.

Levering en bouwplicht

1. De in 2009 aan TKB verkochte gronden (waaronder recht op erfpacht op ca. 0,7 ha.) worden geleverd binnen een week nadat de gemeenteraad besloten heeft geen wensen en bedenkingen m.b.t. de Vaststellingsovereenkomst ter kennis van het College te brengen.
   Of TKB op dat moment wel of niet beschikt over een (onherroepelijke) omgevingsvergunning en/of dat het bestemmingsplan Thorbeckelaan-Zuid 1 onherroepelijk is, is daarop niet van invloed.
   Resultaat: het perceel voor de MNH zal voor een bedrag van ca. 1,8 miljoen euro + jaarlijkse erfpachtcanon van ca. € 30.000 door de gemeente aan TKB worden geleverd.

2. De plicht voor TKB om de MNH te bouwen uit de Koopovereenkomst, wordt voor het bouwvlak 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – dome' verlengd voor een termijn van maximaal 10 jaar. De omgevingsvergunningen zijn reeds in februari 2014 verleend.
   Resultaat: na levering van het perceel worden de markthal en het auditorium met bijbehorende ruimten gebouwd, maar zonder de Dome. De bouwplicht ten aanzien van de Dome (of een gebouw dat past binnen de bestemming 'Dome') wordt voor maximaal 10 jaar opgeschort.

Omgevingsvergunningen en bestemmingsplan

3. TKB zal binnen een week nadat de gemeenteraad besloten heeft geen wensen en bedenkingen m.b.t. de Vaststellingsovereenstemming kenbaar te maken, het beroep tegen het bestemmingsplan Thorbeckelaan-Zuid 1 bij de Afdeling intrekken. Tevens garandeert TKB dat binnen dezelfde termijn het beroep van de omwonende zal zijn ingetrokken.
   Resultaat: het bestemmingsplan Thorbeckelaan-Zuid 1 krijgt (incl. de op last van de Afdeling aangebrachte wijziging) onherroepelijke rechtskracht. Dat geldt ook voor de omgevingsvergunningen. Voorwaarde is uiteraard wel dat de gemeenteraad instemt met het gewijzigde bestemmingsplan.

4. Binnen een termijn van 10 jaar doet TKB aan de gemeente het verzoek om de regels voor gebruik van de MNH aan te passen. Dit verzoek wordt gebaseerd op een door TKB op te stellen plan met voor de aanpassing van de gebruiksregels benodigde onderzoeksgegevens. De gemeente zal beoordelen of de voorgestelde verruiming als realistisch kan worden ingeschat (bijv. gezien het aantal te exploiteren vierkante meters). Als de gemeente haar medewerking toezegt, dient zij zich te goeder trouw in te spannen om te bevorderen dat de noodzakelijke procedure (c.q. wijziging van gebruiksregels in het bestemmingsplan) wordt behandeld. De gemeente behoudt hierbij -uiteraard- haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid.
   Resultaat: binnen 10 jaar zal de gemeente, op onderbouwd verzoek van TKB en op kosten van TKB, er naar streven dat de regels v.w.b. bezoekersaantallen en evenementen op de door TKB gevraagde wijze worden verruimd. Daarbij is het van belang om op te merken dat de bestemming niet wordt gewijzigd. De gemeente behoudt bij de aanpassing haar recht om haar eigen ruimtelijke afweging te maken om invulling te geven aan haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden. Nadat de gemeenteraad het gewijzigde bestemmingsplan heeft vastgesteld, heeft TKB de plicht om de Dome (of een gebouw dat volgens de gemeente voldoende invulling geeft aan de bestemming 'Dome') te realiseren.

Overige bepalingen
Voor de aldus beoogde realisatie van de MNH zijn voor beide partijen verder de volgende afspraken in de Vaststellingsovereenkomst van belang:

- TKB kan buiten wat in de Vaststellingsovereenkomst is opgenomen de gemeente niet op andere verplichtingen aanspreken.
- De gemeente behoudt daarbij haar recht om haar eigen ruimtelijke afweging te maken om invulling te geven aan haar publiekrechtelijke positie (zie ook punt 4).
- Beide partijen komen overeen dat zij per heden geen vorderingen meer op elkaar hebben voortvloeiende uit gestelde tekortkomingen in de nakoming van de Koopovereenkomst.
- TKB vrijwaart de gemeente van alle schade en/of kosten van derden waarvoor de gemeente aansprakelijk wordt gesteld als gevolg van het sluiten van de Vaststellingsovereenkomst, voor zover dat in strijd zou zijn met het Europees/nationaal aanbestedingsrecht.

- TKB hoeft voor de wijziging van de gebruiksregels in het bestemmingsplan binnen 10 jaar (punt 4) geen leges te betalen. M.b.t. de verschillende aan te vragen omgevingsvergunningen, zal bij de toepassing van de Legesverordening waar dat redelijk en billijk is maatwerk worden toegepast.
- Als onderdeel van de finale kwijting betaalt de gemeente aan TKB een vergoeding van € 150.000.

2. Door de raad gestelde kaders

Koopovereenkomst d.d. 6 oktober 2009 / Aanvulling en wijziging Koopovereenkomst d.d. 2 oktober 2012 / Bestemmingsplan Thorbeckelaan-Zuid 1, vastgesteld d.d. 8 juli 2014.

3. Effect

Realisatie van het beoogde plan voor de MNH, waarbij de Dome (of een gelijkwaardig gebouw) op een later moment wordt gebouwd.
Er komt een einde aan de jarenlange impasse (2013-heden) in de ontwikkeling van de MNH en samenwerking met TKB.
Voorkomen wordt dat de gemeente in een langdurige en kostbare juridische procedure met TKB verwikkeld raakt over vermeende tekortkomingen van de gemeente.

4. Argumenten

Het afzien van wensen en bedenkingen door de raad biedt belangrijke voordelen voor de gemeente:

1. Na lange tijd kan een definitief onderdak worden geboden aan de maatschappelijk gewaardeerde activiteiten in de voormalige markthal. Bijkomend voordeel daarbij is dat tevens de exploitatie van de tijdelijke markthal wordt beëindigd, waardoor de ontwikkeling van Columbiz Park voortvarender kan worden voortgezet.
2. De gemeente kan de verdere ontwikkeling van Thorbeckelaan-Zuid voortzetten. Hierdoor ontstaat een zone waar bovenlokale voorzieningen een plaats krijgen en waarmee tevens een markante toegang tot de kern Barneveld kan worden gecreëerd. Daarmee wordt een jaarlijkse rentederving van ca. € 398.000 euro beëindigd en wordt voorkomen dat het verlies op de grondexploitatie van dit gebied in snel tempo verder oploopt. Een spoedige doorontwikkeling van Thorbeckelaan-Zuid is temeer belangrijk aangezien er in de achterliggende tijd verschillende initiatieven zich voor vestiging bij de gemeente hebben gemeld.
3. De reeds in 2009 verkochte gronden kunnen eindelijk wordt geleverd. De gemeente kan de koopsom van 1,8 miljoen euro incasseren en tevens jaarlijks een erfpachtcanon van ca. € 30.000 tegemoet zien.
4. De impasse in de samenwerking, met alle kosten van ambtelijke inzet in het kader van beroepsprocedures, juridische kosten, onderhandelingen etc. van dien, wordt beëindigd.

De afspraken in de Vaststellingsovereenkomst vormen een goede balans van wederzijdse rechten en plichten waardoor de belangen van beide partijen op evenwichtige wijze worden gediend. TKB wordt perspectief geboden op een rendabele exploitatie van de MNH, terwijl de gemeente de in 2008 gestelde doelen kan realiseren.

De financiële tegemoetkoming van de gemeente aan TKB (€ 150.000) staat in een goede verhouding tot de jaarlijkse rentederving op de grondexploitatie van het totale complex Thorbeckelaan-Zuid (ca. € 398.000). De tegemoetkoming is ook verdedigbaar als men in aanmerking neemt dat TKB met de beperking van zijn gebruik van de MNH mogelijk ook nadeel ondervindt (het bestemmingsplan Thorbeckelaan-Zuid 1 afgezet tegen het bestemmingsplan waar beide partijen in 2012 hun akkoord op hebben gegeven). Weliswaar heeft de gemeente de beperking op last van de Raad van State aangebracht, maar financieel maakt dat voor TKB uiteraard geen verschil.

Burgemeester en wethouders van Barneveld,

de secretaris,	de burgemeester,
drs. D. Bakhuizen	dr. J.W.A. van Dijk

Bijlagen:
Vaststellingsovereenkomst ondertekend door beide partijen
Koopovereenkomst ondertekend d.d. 06-10-2009
Raadsvoorstel en -besluit definitieve gunning evenementenhal d.d. 15-12-2009
Memo Allonge op Koopovereenkomst - vouchermodel d.d. 04-10-2011
Aanvulling/wijzigingen op Koopovereenkomst MNH Barneveld ondertekend d.d. 02-10-2012
Overeenkomst koopoptie fase 2 MNH ondertekend d.d. 02-10-2012