

## VASTSTELLINGSOVEREENKOMST

### De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Barneveld**, zetelende te (3771 ER) Barneveld aan het Raadhuisplein 2, op grond van artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer dr. J.W.A. van Dijk, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van burgemeester en wethouders van Barneveld d.d. 1 juni..... 2015, hierna te noemen: "**de Gemeente**";

en

2. De besloten vennootschap **Timo Krufft Beheer B.V.**, statutair gevestigd te Ede, kantoorhoudende te (3781 AG) Voorthuizen aan de Hoofdstraat 18, geregistreerd in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 09151132, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd directeur, T. Krufft, hierna te noemen: "**Krufft**";

hierna afzonderlijk ook te noemen "**Partij**" en gezamenlijk ook te noemen "**Partijen**";

### overwegende dat:

- (a) Partijen hebben op 6 oktober 2009 een koopovereenkomst gesloten en op 2 oktober 2012 een overeenkomst genaamd 'Aanvulling/wijziging op de koopovereenkomst MNH Barneveld', welke overeenkomsten tezamen hierna worden genoemd: "**de Koopovereenkomst**";
- (b) Ter uitvoering van de Koopovereenkomst heeft de Gemeente op 18 december 2012 het 'BestemmingsplanThorbeckelaan Zuid', hierna te noemen: "**het Bestemmingsplan**", vastgesteld;
- (c) Bij uitspraak d.d. 24 december 2013 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, hierna te noemen "**de Afdeling**", (i) het Bestemmingsplan vernietigd, uitsluitend voor zover daarin geen beperking is opgenomen voor het gebruik van de gronden met de functieaanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning-evenementenhal', (ii) de

paraaf Gemeente

1

paraaf Krufft



raad van de Gemeente opgedragen een nieuw besluit te nemen en (iii) bij wijze van voorlopige voorziening gebruiksregels voor genoemde gronden bepaald;

- (d) Ter uitvoering van de sub (c) vermelde opdracht van de Afdeling heeft de raad van de Gemeente op 8 juli 2014 het 'Bestemmingsplan Thorbeckelaan Zuid I', hierna te noemen: "**het Reparatieplan**", vastgesteld. In het Reparatieplan zijn in paragraaf 3.5 specifieke gebruiksregels opgenomen, hierna te noemen: "**de Gebruiksregels**";
- (e) Tegen het Reparatieplan heeft Kruff beroep ingesteld bij de Afdeling en heeft zij civielrechtelijke maatregelen aangekondigd omdat Kruff van mening is dat de Gemeente door de Gebruiksregels vast te stellen als zij heeft gedaan, tekort is geschoten in de nakoming van de op de Gemeente rustende verbintenissen uit hoofde van de Koopovereenkomst. Kruff is van mening dat zij door de Gebruiksregels op onaanvaardbare wijze wordt beperkt in de exploitatie van het Verkochte en dientengevolge schade lijdt;
- (f) De Gemeente is van mening dat zij de Gebruiksregels heeft vastgesteld op grond van en overeenkomstig door Kruff verstrekte gegevens en dat zij derhalve niet tekort is geschoten in de nakoming van de haar rustende verbintenissen uit hoofde van de Koopovereenkomst;
- (g) Het sub (e) en (f) omschreven verschil van mening wordt hierna genoemd: "**het Geschil**";
- (h) De Afdeling heeft in zijn tussenuitspraak van 6 mei 2015 het beroep van Kruff ongegrond verklaard, met dien verstande dat de Afdeling de Gemeente heeft opgedragen alsnog te voorzien in een deugdelijke planregeling wat betreft het gebruik van de gronden buiten de bouwvlakken, waaraan tevens de aanduiding "specifieke vorm van cultuur en ontspanning - evenementenhal" is toegekend, ter zake van welke opdracht Partijen geen geschillen verwachten;
- (i) Partijen wensen het Geschil op minnelijke wijze op te lossen en hebben daartoe mediation gevolgd, tijdens welke mediation Partijen – de Gemeente was slechts ambtelijk vertegenwoordigd - op hoofdlijnen overeenstemming hebben bereikt.
- (j) Partijen wensen de in de mediation bereikte overeenstemming over een minnelijke oplossing verder uit te werken en vast te leggen in deze vaststellingsovereenkomst, hierna: "**de Vaststellingsovereenkomst**".

paraaf Gemeente

2

paraaf Kruff

**verklaaren het volgende te zijn overeengekomen:**

**Artikel 1**

**Koopovereenkomst/Levering**

- 1.1 Het bepaalde in de Koopovereenkomst blijft onverminderd van kracht tussen Partijen, voor zover hiervan niet expliciet in de Vaststellingsovereenkomst wordt afgeweken en/of nakoming van de Koopovereenkomst evident onverenigbaar is met het bepaalde in de Vaststellingsovereenkomst. De Vaststellingsovereenkomst prevaleert boven de Koopovereenkomst.
- 1.2 Levering van het Verkochte (als gedefinieerd in de Koopovereenkomst) zal plaatsvinden binnen één week nadat de opschortende voorwaarde, als vermeld in artikel 8.3 van de Vaststellingsovereenkomst, is vervuld, ongeacht of Krufft de beschikking heeft over een (onherroepelijke) omgevingsvergunning voor het bouwen en exploiteren van de door haar beoogde bouwwerken.

**Artikel 2**

**Bouwplicht**

- 2.1 De termijn van de bouwplicht als omschreven in artikel 12.4 van de Koopovereenkomst wordt met betrekking tot het in het Bestemmingsplan aangegeven bouwvlak 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – dome', zoals met schuine streeparcering aangegeven op de als **Bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte tekening, verlengd voor de termijn aanvangende op de dag dat de Vaststellingsovereenkomst door beide Partijen is getekend en eindigende op de dag waarop de Nieuwe Gebruiksregels, zoals gedefinieerd in artikel 5.1, door de raad van de Gemeente zijn vastgesteld, doch uiterlijk eindigende op de dag gelegen tien (10) jaar na ondertekening van deze Vaststellingsovereenkomst door beide Partijen.
- 2.2 Artikel 1 van de 'Aanvulling/Wijzigingen op Koopovereenkomst MNH Barneveld' wordt gewijzigd in die zin dat het woord "Dome" wordt vervangen door het woord "evenementenhal". De in het vorige lid bedoelde bouwplicht ziet op deze evenementenhal.

**Artikel 3**

**Omgevingsvergunningen**

- 3.1 De Gemeente zal met betrekking tot de aan Krufft en Teka Groep B.V. verleende omgevingsvergunningen (dossiernummers 4778 en 4883) geen gebruik maken van het recht deze geheel of gedeeltelijk in te trekken als bedoeld in artikel 2.33 lid 2 aanhef en onder a Wabo gedurende de in artikel 2.1 vermelde periode en, indien de Nieuwe Gebruiksregels overeenkomstig het in artikel 5.1 van de Vaststellingsovereenkomst bepaalde zijn aangepast, gedurende de in artikel 12.4 van de Koopovereenkomst in combinatie met artikel 2.1 van de Vaststellingsovereenkomst bedoelde periode.

paraaf Gemeente

3

paraaf Krufft

**Artikel 4**  
**Vergoeding**

- 4.1 De Gemeente betaalt aan Krufft een bedrag groot € 150.000,= ten titel van tegemoetkoming in de schade, geleden als gevolg van de door de Gebruiksregels beperkte exploitatiemogelijkheden van het Verkochte. Dit bedrag zal worden betaald middels verrekening met de koopsom voor het Verkochte ten tijde van de levering van het Verkochte.

**Artikel 5**  
**Planologie**

- 5.1 Indien Krufft, uiterlijk op de dag gelegen tien (10) jaar na ondertekening van de Vaststellingsovereenkomst door beide Partijen, de Gemeente verzoekt de Gebruiksregels aan te passen, is de Gemeente verplicht zich te goeder trouw in te spannen om te bevorderen dat de noodzakelijke procedures tot het van kracht worden van deze in artikel 5.2 omschreven aangepaste gebruiksregels, hierna te noemen: "**de Nieuwe Gebruiksregels**", met voortvarendheid worden gevoerd c.q. behandeld, e.e.a. met inachtneming van het in de volgende leden van dit artikel en het in artikel 6.1 bepaalde.
- 5.2 Het in artikel 5.1 bedoelde verzoek van Krufft zal gebaseerd worden op een door Krufft op te stellen plan, waarin met de voor aanpassing van de Gebruiksregels benodigde onderzoeksgegevens wordt onderbouwd het maximum aantal bezoekers dat zowel tegelijkertijd aanwezig mag zijn als in totaal per jaar zal worden ontvangen. De in artikel 5.1 neergelegde verplichting van de Gemeente is pas van toepassing, indien en zodra de Gemeente het vermelde maximum aantal bezoekers tegelijkertijd en per jaar – marginaal toetsend - redelijkerwijs als realistisch inschat, gezien het aantal vierkante meters te exploiteren bedrijfsruimte. Voor het geval de Gemeente zich op het standpunt stelt dat de verplichting zoals vermeld in artikel 5.1, niet is ingegaan, vindt zo spoedig mogelijk overleg tussen Partijen plaats, in welk overleg Partijen te goeder trouw zullen trachten alsnog overeenstemming te bereiken. Voor het geval dat niet mocht lukken, zullen Partijen op verzoek van ten minste één van hen, gezamenlijk 1 bindend adviseur benoemen of, bij gebreke van overeenstemming hierover, ieder een bindend adviseur benoemen, welke beide bindend adviseurs gezamenlijk een derde bindend adviseur zullen benoemen. Deze bindend adviseur c.q. bindend adviseurs zullen bindend vaststellen of op basis van het plan van Krufft, de verplichting van de Gemeente, zoals vermeld in art. 5.1 ingaat of niet.
- 5.3 Krufft zal, zulks op eigen kosten, de ten behoeve van de vaststelling van de Nieuwe Gebruiksregels benodigde onderzoeksrapporten aan de Gemeente verstrekken en deze, zo nodig, wijzigen en aanvullen, indien dit in de visie van de Gemeente nodig is om de Nieuwe Gebruiksregels (onherroepelijk) te kunnen vaststellen.
- 5.4 Krufft zal, onverminderd het bepaalde in het vorige lid, in verband met het in artikel 5.1

paraaf Gemeente

paraaf Krufft

bedoelde verzoek geen leges verschuldigd zijn.

- 5.5 Krufft is in verband met (de eerste) bebouwing van het in artikel 2.1 bedoelde bouwvlak nimmer een hogere exploitatiebijdrage, als bedoeld in artikel 6.17 Wro, verschuldigd dan € 25.000,=, tenzij deze bebouwing wordt gerealiseerd in het kader van een gewijzigde bestemming van dat bouwvlak, e.e.a. onverminderd het bepaalde in artikel 5.3.

## **Artikel 6**

### **Publiekrechtelijke vrijheid**

- 6.1 Het in de Vaststellingsovereenkomst bepaalde laat de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden van de Gemeente onverlet, onverminderd het in artikel 5.1 bepaalde met betrekking tot publiekrechtelijke medewerking van de Gemeente. Publiekrechtelijk handelen van de Gemeente, danwel het nalaten publiekrechtelijk te handelen door de Gemeente, vormt derhalve nimmer een tekortkoming van de Gemeente in de uitvoering van de Vaststellingsovereenkomst.

## **Artikel 7**

### **Finale kwijting**

- 7.1 Krufft heeft met betrekking tot het Geschil geen andere rechten dan die voortvloeiend uit de Vaststellingsovereenkomst.
- 7.2 Krufft verleent de Gemeente finale kwijting ter zake van alle andere aanspraken voortvloeiend uit het Geschil, anders dan de aanspraken bedoeld in lid 1 van dit artikel.
- 7.3 Partijen verklaren over en weer dat zij per heden geen vorderingen op elkaar hebben voortvloeiende uit (gestelde) tekortkomingen in de nakoming van de Koopovereenkomst.

## **Artikel 8**

### **Slotbepalingen**

- 8.1 De Vaststellingsovereenkomst is een vaststellingsovereenkomst in de zin van artikel 7:900 BW.
- 8.2 Partijen doen hierbij afstand van hun recht om de Vaststellingsovereenkomst te ontbinden en/of te vernietigen op grond van dwaling.
- 8.3 De Vaststellingsovereenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat de gemeenteraad van Barneveld uiterlijk op 30 september 2015 heeft afgezien van de mogelijkheid wensen en bedenkingen met betrekking tot de Vaststellingsovereenkomst ter kennis van het College te brengen. Indien de gemeenteraad wensen en bedenkingen formuleert ten aanzien van onderdelen van de Vaststellingsovereenkomst, zullen Partijen in overleg treden om na te gaan of en op welke wijze deze wensen en/of bedenkingen in een aangepaste vaststellingsovereenkomst kunnen worden gehonoreerd.

paraaf Gemeente



5

paraaf Krufft



8.4 Kruft vrijwaart de Gemeente voor alle schade en/of kosten van derden waarvoor de Gemeente aansprakelijk wordt gesteld, dan wel zal de volledige dwangsom en/of boete die aan de Gemeente wordt opgelegd aan deze vergoeden, welke voortvloeien uit het door het sluiten en nakomen van de Vaststellingsovereenkomst (eventueel) in strijd handelen met het Europees/nationaal aanbestedingsrecht.

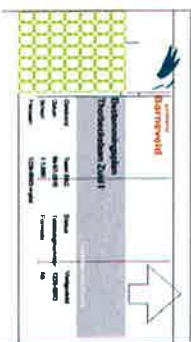
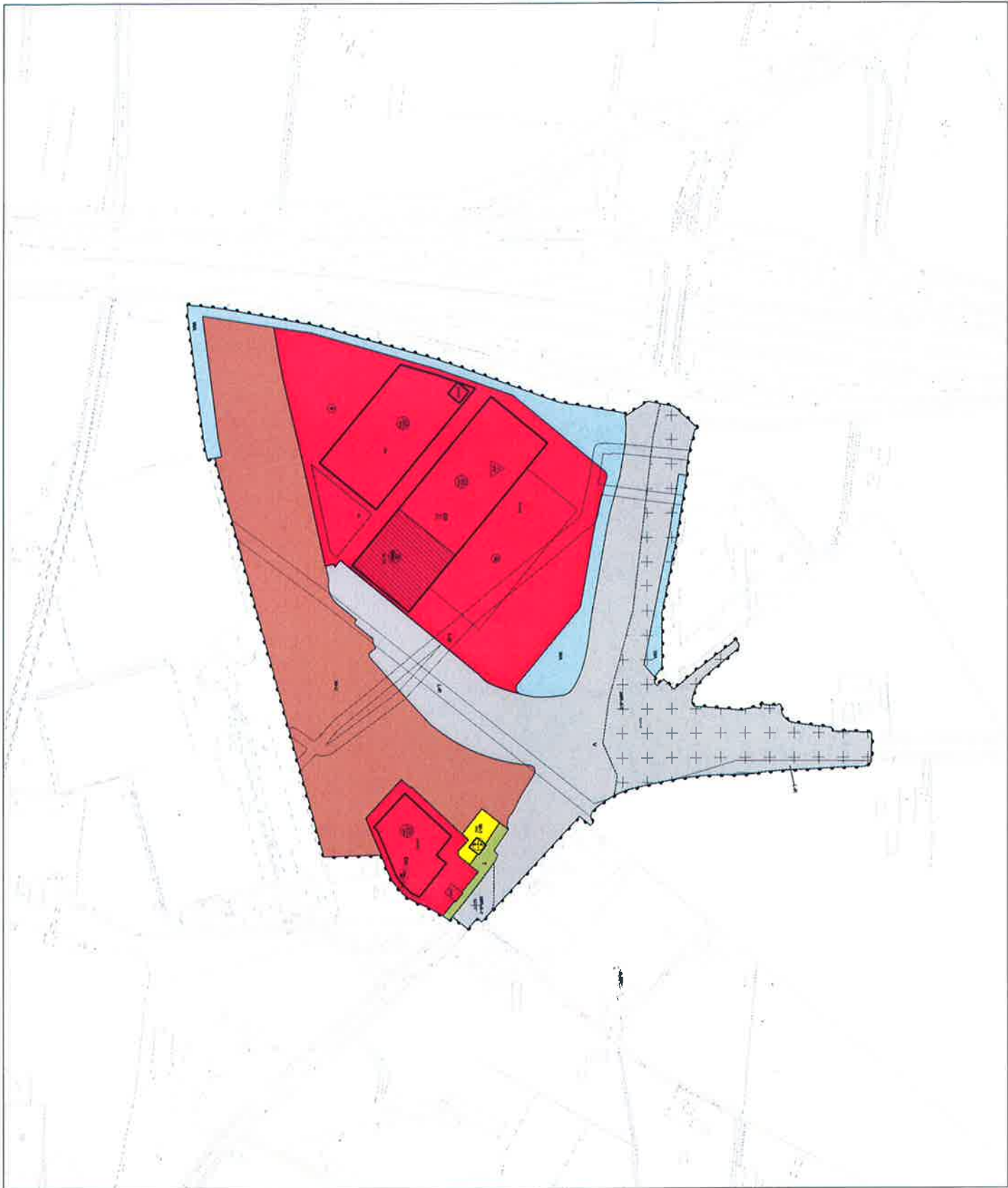
Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend door Partijen op de plaats en data hieronder genoemd:

Gemeente Barneveld, namens deze,  
Dr. J.W.A. van Dijk, burgemeester

Plaats: Barneveld  
Datum: 4 juni 2015

Timo Kruft Beheer B.V., namens deze,  
T. Kruft

Plaats: Barneveld  
Datum: 29 mei 2015



*(Handwritten signature and blue scribbles)*

	Pruyheid
	<b>Eindebestemming</b> Cultuur en recreatie
	Wolven
	Mixen - 1
	Mixen - 2
	Mixen - 3
	Mixen - 4
	Mixen - 5
	Mixen - 6
	Mixen - 7
	Mixen - 8
	Mixen - 9
	Mixen - 10
	Mixen - 11
	Mixen - 12
	Mixen - 13
	Mixen - 14
	Mixen - 15
	Mixen - 16
	Mixen - 17
	Mixen - 18
	Mixen - 19
	Mixen - 20
	Mixen - 21
	Mixen - 22
	Mixen - 23
	Mixen - 24
	Mixen - 25
	Mixen - 26
	Mixen - 27
	Mixen - 28
	Mixen - 29
	Mixen - 30
	Mixen - 31
	Mixen - 32
	Mixen - 33
	Mixen - 34
	Mixen - 35
	Mixen - 36
	Mixen - 37
	Mixen - 38
	Mixen - 39
	Mixen - 40
	Mixen - 41
	Mixen - 42
	Mixen - 43
	Mixen - 44
	Mixen - 45
	Mixen - 46
	Mixen - 47
	Mixen - 48
	Mixen - 49
	Mixen - 50