



gemeente  
**Barneveld**

## Memo

*Datum:*  
**24 juni 2014**

*Onderwerp:* Bestemmingsplan Thorbeckelaan-Zuid I

*Ter attentie van:* de gemeenteraad

*Afzender:* het college van burgemeester en wethouders

Geachte raadsleden,

Wij sturen u ter kennisname een afschrift van recente, relevante correspondentie met Timo Krufft Beheer BV c.q. Tomlow Advocaten.

Deze stukken zijn van belang in verband met agendapunt 5 Bestemmingsplan Thorbeckelaan-Zuid I bij de vergadering van de commissie Grondgebied op donderdag 26 juni 2014.

U treft in de bijlagen de volgende stukken aan:

- Brief aan Timo Krufft Beheer BV 19-05-2014;
- Brief van Tomlow Advocaten 06-06-2014;
- Brief aan Tomlow Advocaten 20-06-2014;
- Brief van Tomlow Advocaten 21-06-2014;
- Brief aan Tomlow Advocaten 24-06-2014.



Raadhuisplein 2  
Postbus 63  
3770 AB Barneveld  
Telefoon 14 0342  
Fax (0342) 495 376  
E-mail info@barneveld.nl  
Internet www.barneveld.nl

**AANTEKENEN**

**Timo Krufft Beheer B.V.**  
**Hoornbloem 27**  
**3781 SB VOORTHUIZEN**

Geachte heer Krufft,

Datum:  
**19 MEI 2014**

Wij hebben de namens u ingediende zienswijze d.d. 17 april van uw advocaat op het ontwerp bestemmingsplan Thorbeckelaan Zuid I ontvangen.

Ons kenmerk:

600194

De inhoud van uw zienswijze geeft ons grond om, naast publiekrechtelijke handelingen, te reageren middels deze brief. Hiermee beogen wij overigens niet volledig in te gaan op uw zienswijze en de mededelingen van uw zijde die betrekking hebben op onze contractuele relatie.

Uw kenmerk:

**2013033-TIMO KRUFFT  
BEHEER BV/MIDDEN NE-  
DERLAND HALLEN**

Artikel 12.7 van de koopovereenkomst verplicht ons om zoveel mogelijk, doch met inachtneming van wettelijke procedures en vereiste zorgvuldigheid jegens derden en met behoud van eigen verantwoordelijkheid als overheid, te bevorderen dat alle noodzakelijke procedures tot aan het van kracht worden van het gewijzigde bestemmingsplan met voortvarendheid worden gevoerd casu quo behandeld.

Uw brief van:  
**17 april 2014**

Afdeling:

**Ontwikkelingsbedrijf**

Ter uitvoering van deze verplichting hebben wij, in nauw overleg met u als initiatiefnemer en toekomstig exploitant, de geëigende procedures gevolgd. Dit heeft geleid tot het vaststellen en inwerkingtreden van een bestemmingsplan dat uw instemming heeft.

Contactpersoon:  
**T.W. Wagteveld**

Doorkiesnummer:  
**(0342) 495 486**

In het kader van deze procedure hebben wij voor wat betreft de te hanteren bezoekersaantallen en evenementen/activiteiten vertrouwd op door u verstrekte gegevens, wat ook te doen gebruikelijk is. Zoals in de zienswijze reeds wordt aangegeven, betreft dat in de eerste plaats de door u verstrekte gegevens ten tijde van het verkeersonderzoek in 2010 (rapportage Verkeersonderzoek Thorbeckelaan gemeente Barneveld, augustus 2010). In het onderzoeksrapport wordt ook aan uw opgave gerefereerd (p.5). Het rapport beschrijft helder dat zowel de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen als de omvang van de te treffen verkeersmaatregelen zich direct baseren op uw opgave van bezoekers en aantallen/soort evenementen en activiteiten. De gemeente heeft daarnaast met uw adviseur(s) over de inhoud van een groot aantal andere onderzoeken bij het bestemmingsplan op gedetailleerd niveau (per email) gecorrespondeerd.

email:  
**t.wagteveld@barneveld.nl**

Onderwerp:  
**Zienswijze tegen bestem-  
mingsplan Thorbeckelaan-  
Zuid I**

Het verkeersonderzoek maakte reeds sinds 2011 deel uit van het voorontwerp-bestemmingsplan en sindsdien van het ontwerp- en definitieve bestemmingsplan, die alle in uw bijzijn in verschillende bijeenkomsten en stuurgroepen inhoudelijk zijn besproken en op allerlei onderdelen (na diepgaande discussie) door u akkoord verklaard. De genoemde gegevens zijn ook ten grondslag gelegd aan andere verrichtte onderzoeken en mede op basis van die onderzoeksgegevens is het bestemmingsplan voorbereid. Nimmer is van uw zijde aangegeven dat in de onderzoeken andere gegevens omtrent uw exploitatie zouden moeten worden verwerkt, terwijl bij u bekend mag worden verondersteld dat als andere gegevens, zoals soorten evenementen en bezoe-

kersaantallen, zouden zijn gehanteerd bij het verrichten van deze onderzoeken, dat tot andere resultaten had kunnen leiden.

Omgekeerd hebben verschillende in onderling overleg gemaakte keuzes in het project Midden Nederland Hallen een duidelijke beperking van bezoekersaantallen en het aantal evenementen en activiteiten dat u per etmaal zou kunnen faciliteren tot gevolg. Wij denken aan het aantal door u aan te leggen parkeerplaatsen en de kwaliteit van de door u aan te brengen geluidsisolatie van gebouwen (of ontbreken daarvan).

Op 24 december 2013 zijn wij beiden geconfronteerd met de visie van de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State, welke visie er kort gezegd op neerkomt dat in het bestemmingsplan beperkingen dienen te worden opgenomen omtrent de aard en omvang van evenementen. De Afdeling heeft tevens een voorlopige voorziening getroffen, welke voorziening, indien deze goed wordt gelezen, een miskenning van de feiten vormt. Anders dan wij aanvankelijk veronderstelden – zie in dat verband onze brief van 27 februari 2014 – heeft de Afdeling namelijk feitelijk bepaald dat slechts één evenement en één activiteit met maximaal 2000 bezoekers per week is toegestaan en daarnaast 20 keer per jaar een evenement met een maximum aantal van 6000 bezoekers, kortom in totaal nog geen 2,5 evenementen/activiteiten per week.

Anders dan u blijkens uw zienswijze veronderstelt, hebben wij in de in het thans voorliggende ontwerp opgenomen planregels zeker niet voortgeborduurd op deze voorlopige voorziening. Op basis van de door u indertijd verstrekte gegevens en de daarop gebaseerde onderzoeken hebben wij maxima vastgesteld voor het aantal bezoekers per evenement. Daarbij zijn de grenzen opgezocht van wat binnen het kader van de onderzoeken bij het als onherroepelijk te beschouwen bestemmingsplan mogelijk is. Het vaststellen van hogere bezoekersaantallen per evenement was uiteraard niet mogelijk, aangezien hier geen onderzoeken naar gedaan zijn. Wij adviseren u de planvoorschriften in het ontwerp nogmaals te lezen. Het zal u dan ook duidelijk worden dat het mogelijk is om meerdere evenementen met maximaal 2000 bezoekers per dag te laten plaatsvinden, mits de evenementen overeenkomstig de planvoorschriften in tijd zijn gescheiden.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling hebben wij van u geen gewijzigde opgave ontvangen van de aantallen bezoekers die u maximaal wenst te kunnen ontvangen of andere feiten en omstandigheden die u relevant achtte in het kader van de gewijzigde vaststelling. Wij hebben er derhalve bij het opstellen van de nieuwe planvoorschriften op mogen vertrouwen dat u geen aanleiding heeft gezien af te wijken van de door u in het verleden opgegeven bezoekersaantallen en overige gegevens.

Als de gemeenteraad zou overgaan tot het vaststellen van het bestemmingsplan overeenkomstig het thans voorliggende ontwerp en dit besluit onherroepelijk zou worden, dient te worden vastgesteld dat de gemeente heeft voldaan aan haar verplichtingen voortvloeiend uit artikel 12.7 van de koopovereenkomst. Zij heeft immers met gebruikmaking van de door u verstrekte gegevens het bestemmingsplan voorbereid.

Uit uw zienswijze maken wij echter op dat u, dit in afwijking van uw opstelling ten tijde van de voorbereiding van het oorspronkelijke bestemmingsplan, van mening bent dat de gemeente gehouden zou zijn om, zo begrijpen wij u, onderzoek te doen naar de maximale belasting van de omgeving. Dit zou dan zijn zonder hieraan ten grondslag te leggen de door u verstrekte gegevens omtrent voorgenomen aantallen bezoekers (waarbij u zelfs spreekt over eventuele aanpassingen van de infrastructuur). Indien wij uw visie hiermee juist interpreteren, dient te worden geconstateerd dat u hiermee een onjuiste uitleg aan de koopovereenkomst geeft. Een dergelijke verplichting valt niet uit de koopovereenkomst te lezen en is ook zeer ongebruikelijk. In situaties als de onderhavige rust op de gemeente de plicht om aan de hand van de door de exploitant te verstrekken gegevens een bestemmingsplan voor te bereiden en, indien dat in over-



eenstemming wordt geacht met de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van de gemeente, vast te stellen. Zoals gezegd, is deze route ook met uw volledige instemming gevolgd.

Als wij uit uw zienswijze moeten opmaken dat u alsnog wenst dat onderzoeken worden gedaan naar de mogelijkheden om planregels vast te stellen met gebruikmaking van andere bezoekersaantallen, of dat u wenst dat onderzoeken worden gedaan naar maximale mogelijkheden, dan staat de gemeente (onder voorwaarden) hier niet onwelwillend tegenover.

Ten eerste dient dan te worden vastgesteld dat de kosten die de gemeente in dat verband zou moeten maken niet gelden als kosten die de gemeente voor haar rekening dient te nemen op grond van de koopovereenkomst, meer in het bijzonder artikel 12.9 daarvan. Dit betekent dat de kosten hiervan – wij bedoelen hiermee zowel de kosten van de onderzoeken als de kosten voor ambtelijke inzet – door u zullen moeten worden gedragen.

Ten tweede dient dan te worden geconstateerd dat de als gevolg hiervan ontstane vertraging de gemeente benadeelt. Immers hierdoor wordt het moment waarop de koopsom en de canon voor het perceel worden ontvangen, vertraagd. Deze schade kan worden begroot op € 13.000,- per maand. Deze schade dient u aan de gemeente te vergoeden.

Graag benadrukken wij hierbij dat de vertraging die de vaststelling van het bestemmingsplan als gevolg hiervan ondervindt, bezien in de kaders van de koopovereenkomst, haar oorzaak vindt in feiten en omstandigheden die voor uw rekening komen. U dient als derde voorwaarde de juistheid hiervan te bevestigen.

Graag vernemen wij binnen 8 dagen na heden van u:

1. Of u nadere onderzoeken als hiervoor bedoeld wenst.
2. Zo ja, op welke bezoekersaantallen en evenementensoorten deze onderzoeken zich moeten richten.
3. Of u de hierboven vermelde voorwaarden aanvaardt.

Wellicht ten overvloede wijzen wij u erop dat u bij het doen van een opgave van bezoekersaantallen wel dient uit te gaan van de inmiddels onherroepelijk in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid van parkeren (waaraan u uw akkoord hebt gegeven).

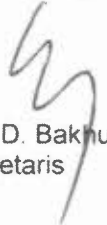
Indien u binnen de gestelde termijn positief op deze vragen reageert, zal nader overleg plaatsvinden over de daadwerkelijke uitvoering van deze nadere voorbereidingshandelingen. Daarbij zal de gemeente ook verlangen dat voldoende is verzekerd dat u de kosten en schade ook daadwerkelijk zult dragen respectievelijk vergoeden.

Mocht u de nadere onderzoeken (toch) niet wensen, dan zullen wij, uiteraard na zorgvuldige kennisneming van de ingekomen zienswijzen en zo nodig aanpassing van het ontwerp, het bestemmingsplan zo spoedig mogelijk ter vaststelling in procedure brengen.

Afsluitend willen wij nog het volgende opmerken. In uw zienswijze stelt u dat in de koopovereenkomst geen beperkingen zijn opgenomen omtrent het gebruik, zoals bijvoorbeeld beperkingen ten aanzien van gelijktijdig toe te laten bezoekersaantallen. Op zichzelf is dat juist, echter dit laat onverlet dat u er rekening mee heeft moeten houden dat de gemeente, in haar hoedanigheid van planwetgever en/of vergunningverlener, hieraan eisen mag (of beter gezegd: moet) stellen. Uitdrukkelijk is hierover in artikel 12.9 opgenomen dat dit nimmer een tekortkoming in de nakoming van de koopovereenkomst van de gemeente kan opleveren.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders,

**Blad 4**

  
drs. D. Bakhuizen  
secretaris

dr. J.W.A. van Dijk  
burgemeester

College van B&W van Gemeente Barneveld  
t.a.v. de heer T.W. Wagteveld  
Post bus 63  
3770 AB BARNEVELD

POSTADRES  
POSTBUS 60036  
3508 AA UTRECHT

BEZOEKADRES  
PERMAAAN 41  
3588 HP UTRECHT

T +31 (0)30 252 1800  
F +31 (0)30 261 1376

WWW.TOMLOW-ADVOCATEN.NL

SI BEHEER DERDINGELIJDEN  
TOMLOW ADVOCATEN  
IBAN: NL 97 RABO 0364 2799 66  
BIC: RABONL20  
KVK: 66221679

Tevens per e-mail: [t.wagteveld@barneveld.nl](mailto:t.wagteveld@barneveld.nl)

Uw kenmerk : 600194  
Ons kenmerk : 20130033 - TIMO KRUF T BEHEER BV/MIDDEN NEDERLAND HALLEN  
E-mail : [vanderwal@tomlow-advocaten.nl](mailto:vanderwal@tomlow-advocaten.nl)  
Betreft : reactie op brieven 27 februari en 19 mei 2014  
Bijlage(n) : geen

Utrecht, 6 juni 2014

Geacht College,

Clïente, Timo Kruf t Beheer B.V. verzocht mij u het volgende te berichten.

Zij heeft kennis genomen van uw brieven van 27 februari en 19 mei 2014. Met cliënte moet ik opmerken dat u zich met de in deze brieven ingenomen stellingen op een volledig verkeerd spoor bevindt en dat daardoor grote juridische en politieke ongelukken dreigen. Ik licht toe.

**Verplichtingen uit koopovereenkomst; art 7: 15 BW; geen lasten of beperkingen, tenzij..**

Op 6 oktober 2009 hebben partijen een koopovereenkomst gesloten, waarin partijen over en weer en jegens elkaar verplichtingen zijn aangegaan. Het valt op dat u in uw brieven er kennelijk van uit gaat dat alle verplichtingen vermeld staan in het koopcontract en de daaraan gehechte bijlagen. Dat is een onjuiste opvatting. Artikel 248 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt immers dat een overeenkomst niet alleen de door partijen overeengekomen rechtsgevolgen heeft, maar ook die welke, naar de aard van de overeenkomst, uit de Wet, de gewoonte en de eisen van redelijkheid en billijkheid voortvloeien.

In uw brieven gaat u dan ook voorbij aan een voor onderhavige casus zeer relevant wetsartikel, zijnde artikel 15 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Ik citeer: *“De verkoper is verplicht de verkochte zaak in eigendom over te dragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van die welke de koper uitdrukkelijk heeft aanvaard”*.

De stelling in uw brief van 27 februari 2014 dat het in de artikelen 5 en 6 van de koopovereenkomst vermelde begrip ‘beperkingen’ enkel van toepassing zou zijn op privaatrechtelijke beperkingen, kan

dus onbesproken blijven. Afgezien van de onjuistheid van de stelling doet dit immers niets af aan de toepasselijkheid van artikel 7:15 BW. Ook uw daarop volgende erkenning dat de beperkingen ook betrekking kunnen hebben op publiekrechtelijke beperkingen kan onbesproken blijven, alsmede de vraag of een bestemmingsplan wel of niet onder de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen zou vallen.

**Art. 7: 15 BW ook van toepassing op publiekrechtelijke beperkingen;**

Wel is de vraag relevant of publiekrechtelijke belemmeringen, zoals bijvoorbeeld opgenomen in een bestemmingsplan vallen onder het begrip 'bijzondere lasten en beperkingen', zoals vermeld in art. 7: 15 BW. De Hoge Raad heeft hierop in het arrest van 27 februari 2004 NJ 2004/635 op deze vraag een duidelijk bevestigend antwoord gegeven. Ik citeer r.o. 3.3.:

*"Art. 7:15 lid 1 BW houdt, voor zover thans van belang, in dat de verkoper verplicht is de verkochte zaak in eigendom over te dragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen. Blijkens de geschiedenis van de totstandkoming van art. 7:15 BW ziet het artikel slechts op rechtsgebreken, zoals zakelijke rechten van derden of beperkingen voortvloeiend uit auteursrecht, octrooien en merken of beperkingen die voortvloeien uit een overeenkomst, zoals huur. Het gaat alleen om lasten die op het desbetreffende goed in het bijzonder rusten en niet om lasten, zoals belastingen en retributies, die drukken op alle zaken van dezelfde soort (Parl. Gesch. Boek 7, Invoering 3, 5 en 6). Voor de toepasselijkheid van art. 7:15 is derhalve vereist dat sprake is van een bijzondere last of beperking. Bij ruilverkavelingslasten gaat het om een -op de aan de eigenaar van de toegedeelde kavels rustende- schuldplichtigheid aan het Rijk in verband met de uit 's Rijks kas voorgesloten en ten behoeve van de gezamenlijke eigenaren gemaakte kosten (art. 222 lid 4 en 223 lid 2 Landinrichtingswet). In aanmerking genomen dat niet op alle agrarische percelen in Nederland ruilverkavelingslasten rusten, heeft het Hof met juistheid geoordeeld dat het hier gaat om een bijzondere last of beperking waarop art. 7:15 van toepassing is. De omstandigheid dat de ruilverkavelingslasten mede rusten op andere percelen die in een en dezelfde ruilverkaveling zijn begrepen, brengt niet mee dat de lasten niet als bijzonder zijn aan te merken. Voor zover de onderdelen klagen dat het Hof heeft miskend dat de ruilverkavelingslasten een publiekrechtelijk karakter hebben, kunnen zij bij gebrek aan belang niet tot cassatie leiden. Voor het antwoord op de vraag of art. 7:15 van toepassing is, is immers bepalend of de lasten op het desbetreffende goed in het bijzonder rusten en niet of het gaat om lasten met een publiekrechtelijke karakter (onderstreping door ondergetekende)."*

Uit de daarop volgende recente uitspraken wordt bevestigd dat de bijzondere beperkingen betrekking hebben op beperkingen in een bestemmingsplan. Zie daartoe bijvoorbeeld de drie volgende (gelijkluidende) uitspraken van Gerechtshoven.

1. Hof Arnhem 21 oktober 2008, NJF 2009/93 :  
Rechtsoverweging 4.6: *"Het hof oordeelt als volgt. Artikel 7:15 lid 1 BW verplicht de koper de verkochte zaak vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen over te dragen, met uitzondering van die welke door de koper uitdrukkelijk zijn aanvaard. Allereerst komt derhalve de vraag aan de orde of de uit het bestemmingsplan van de Gemeente Goor voortvloeiende bestemming van de woning als dienstwoning een bijzondere last of beperking in de zin van artikel 7:15 lid 1 BW is. Die vraag moet bevestigend worden beantwoord. Op de woning rust een bijzondere last of beperking, die niet op alle woningen in Nederland rust. Niet alle woningen in Nederland zijn immers dienstwoningen. Dat er in het tijdens de koop geldende bestemmingsplan meer dienstwoningen zijn aan te wijzen, maakt dat niet anders*

*en is onvoldoende om het bijzondere karakter weg te nemen (HR 27 februari 2004, NJ 2004/635)”.*

2. Hof Leeuwarden 26 april 2011, LJN BQ3533:  
Rechtsoverweging 4: *“Het hof stelt voorop dat het publiekrechtelijke karakter van een last of beperking niet bepalend is voor de toepasselijkheid van 7:15 BW. Het gaat erom of de last of beperking op de onroerende zaak in het bijzonder rust (HR 27 februari 2004, NJ 2004/635).*  
5. *Het hof volgt [geïntimeerden] niet in hun betoog dat een publiekrechtelijke bestemming geen last of beperking in de zin van artikel 7:15 BW kan inhouden, omdat nu eenmaal op elke onroerende zaak in Nederland een publiekrechtelijke bestemming zou rusten. Van een last of beperking in de hier bedoelde zin is naar het oordeel van het hof sprake wanneer de publiekrechtelijke bestemming afbreuk doet aan het bij partijen bekende gebruik dat de koper van de onroerende zaak wil maken. In het onderhavige geval is in de koopovereenkomst omschreven dat de koper voornemens is de onroerende zaak te gebruiken als woonhuis (art. 5.3). Gelet op dit doel, is de onderhavige (agrarische) bestemming, die bewoning slechts toestaat in combinatie met agrarisch gebruik van de zaak, een beperking*
  
3. Hof Amsterdam 17 juli 2012, LJN BY7686, RN 2013/26 :  
*“Het hof bekrachtigt het vonnis van de rechtbank. Volgens het hof kunnen publiekrechtelijke lasten en beperkingen onder art. 7:15 lid 1 BW vallen indien ze geen algemeen karakter hebben maar op het betreffende goed in het bijzonder rusten. Omdat krachtens het bestemmingsplan de bestemming tot dienstwoning specifiek de woning betreft, brengt dit met zich mee dat op de woning een bijzondere beperking in de zin van art. 7:15 lid 1 BW rust en dat appellanten verplicht waren de woning zonder deze beperking te leveren. Indien in het plangebied op alle bij bedrijven gelegen woningen de beperking ‘dienstwoning’ ligt, doet dat hier niet aan af. Het is niet van belang dat een van de geïntimeerden ten tijde van de levering nog wel werkzaam was bij het bedrijf.  
Dat in de koopovereenkomst is bepaald dat het appellanten niet bekend was of het voorgenomen gebruik als woonhuis op publiekrechtelijke gronden toegestaan zou zijn, doet aan de verplichting evenmin af. Het bepaalde in art. 7:15 lid 1 BW kent geen uitzondering voor bijzondere lasten of beperkingen waarmee de verkoper niet bekend was; deze liggen in de risicosfeer van verkoper. Appellanten voeren aan dat geïntimeerden er door deze bepaling niet op mochten vertrouwen dat er geen publiekrechtelijke beperkingen zouden zijn, maar volgens het hof behoefden zij slechts die bijzondere beperkingen te verwachten die zij uitdrukkelijk hebben aanvaard. Het beroep op de onderzoeksplicht van geïntimeerden wordt verworpen omdat de verplichting van de verkoper op grond van art. 7:15 lid 1 BW zo fundamenteel is dat geen uitzondering wordt gemaakt voor lasten die de koper had kunnen kennen. Als de bestemming ‘dienstwoning’ uitdrukkelijk zou zijn aanvaard, zouden appellanten wel zijn ontslagen van hun verplichting om vrij van bijzondere lasten en beperkingen te leveren”.*

**1<sup>e</sup> conclusie: Cliënte moet de beperkingen derhalve uitdrukkelijk aanvaard hebben;**

Conclusie moet dus luiden dat in het geval in het specifieke bestemmingsplan (exploitatie)beperkingen zijn opgenomen, moeten deze beperkingen door cliënte als koper uitdrukkelijk zijn of worden aanvaard. Slechts in dat geval is de Gemeente ontslagen van haar verplichting om zonder lasten en beperkingen te leveren.



**Strekking van artikel 12.9. van de koopovereenkomst;**

In de brief van 19 mei 2014 doet u een beroep op art. 12.9 van de koopovereenkomst dat bepaalt dat de overeenkomst de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden van de Gemeente onverlet laat, onverminderd overigens de verplichting tot publiekrechtelijke medewerking van de Gemeente. Dit kan u echter niet op de door u kennelijk beoogde wijze baten. Ik licht toe. Het spreekt vanzelf dat een overheidsorgaan publiekrechtelijk datgene moet doen of laten, dat zij moet doen of moet laten en dat een privaatrechtelijk overeenkomst met een burger of een rechtspersoon dat natuurlijk niet mag kunnen doorkruisen. Andersom geldt natuurlijk hetzelfde. Een overheidsorgaan mag uiteraard haar publiekrechtelijke bevoegdheden en positie niet misbruiken om haar privaatrechtelijke verplichtingen te kunnen ontlopen. Met andere woorden: art. 12.9 van de koopovereenkomst sluit de privaatrechtelijke verplichting van de Gemeente Barneveld als verkoper in onderhavige koopovereenkomst, zoals deze is neergelegd in art. 7: 15 BW natuurlijk niet uit. En indien dit wel de bedoeling zou zijn geweest, dan had de Gemeente in de koopovereenkomst uitdrukkelijk moeten bedingen dat de toepasselijkheid van art. 7: 15 BW is uitgesloten. Dit geldt temeer daar de koopovereenkomst – blijkens het ondertekende exemplaar - is opgesteld door de advocaat van de Gemeente (Dirkzwager Advocaten en Notarissen te Arnhem). Overigens is men in de rechtsliteratuur eenstemmig van mening dat gezien de stringente formulering van art. 7: 15 BW aan afwijking (laat staan aan uitsluiting) strenge eisen moeten worden gesteld. Er is hieromtrent geen jurisprudentie bekend.

Het voorgaande brengt echter evenmin met zich mee dat cliënte geen enkele beperking, die zij niet uitdrukkelijk heeft aanvaard, ook niet hoeft te aanvaarden op grond van art. 7: 15 BW. Art. 12.9 brengt immers wel met zich mee dat beperkingen die de Gemeente op basis van haar publiekrechtelijke takenpakket in het bestemmingsplan moet opnemen, door cliënte aanvaard dienen te worden. Anders zou de Gemeente zich in een onmogelijke positie manoeuvreren en dat heeft – zoals hierboven gesteld - art. 12.9. willen voorkomen. Dat is de strekking van dit artikel in de koopovereenkomst, niet meer en niet minder.

**Verplichting College onderzoek naar planologisch maximale mogelijkheden; art. 10 koopovereenkomst;**

Ik benadruk daarbij nogmaals dat cliënte uitsluitend beperkingen heeft te aanvaarden, die publiekrechtelijk 'onvermijdelijk' zijn. Indien de Gemeente voornemens is geweest om beperkingen in het bestemmingsplan op te nemen, die wel tot haar bevoegdheid behoort, maar niet noodzakelijk zijn, had uw College dit op grond van artikel 10 van de koopovereenkomst moeten mededelen. Ik refereer daarbij aan de geldende vaste jurisprudentie dat mededelingsplicht boven onderzoeksplicht gaat (zie bijvoorbeeld HR 16 april 1998 NJ 1999, 453), alsmede aan de positie van partijen in deze. Cliënte houdt zich bezig met het organiseren van activiteiten en evenementen. Dat kan cliënte goed en op basis van een aanbesteding heeft uw College dan ook het project aan cliënte gegund. Cliënte is echter geen projectontwikkelaar en heeft evenmin anderszins ervaring en deskundigheid met projecten als het onderhavige. De Gemeente heeft die ervaring wel en is – in vergelijking met cliënte – al helemaal deskundig in het tot stand brengen van nieuwe bestemmingsplannen, die nodig zijn om het project te kunnen realiseren. Sterker nog, in uw brief van 19 mei jl. stelt u terecht dat volgens art. 12.7 van de koopovereenkomst de Gemeente verplicht wordt om alle noodzakelijke procedures tot aan het van kracht worden van het gewijzigde bestemmingsplan met voortvarendheid te voeren en te behandelen.

**Omvang verplichtingen van Gemeente;**

Kortom, de conclusie moet zijn dat art. 12.9 van de koopovereenkomst art. 7: 15 BW en art. 10 van de koopovereenkomst in zoverre nuanceert, dat beperkingen in het bestemmingsplan die publiekrechtelijk onvermijdelijk zijn, door cliënte niet kunnen worden tegengeworpen. Daar staat tegenover dat de Gemeente (civielrechtelijk) de verplichting heeft om enkel de onvermijdelijke beperkingen in het bestemmingsplan op te nemen en derhalve (en met voortvarendheid) de nodige inspanningen daartoe te doen, waaronder het onderzoek en vaststelling van de maximaal planologische mogelijkheden. Onnodige exploitatiebeperkingen behoeven door cliënte niet te worden aanvaard, reeds omdat daarover voor of bij het sluiten van de koopovereenkomst (en evenmin daarna) mededelingen zijn gedaan of overeenstemming is bereikt.

**Dwaling; wijziging overeenkomst door rechter;**

Tenslotte merk ik in dit verband uitdrukkelijk op dat in het geval er in het bestemmingsplan onvermijdelijk beperkingen moeten worden opgelegd, die van zodanige aard zijn dat in het geval cliënte bij het sluiten van de koopovereenkomst had geweten dat deze beperkingen in het bestemmingsplan moesten worden opgenomen, zij de overeenkomst niet zou hebben gesloten of tegen andere voorwaarden, cliënte een beroep op dwaling heeft (al dan niet gezamenlijk met de Gemeente), welke voor rekening en risico komt van de Gemeente. Ik merk hierbij ook op – maar nu loop ik vooruit op een eventuele minnelijke regeling – dat het cliënte vervolgens vrijstaat om in plaats van vernietiging op grond van art. 230 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek aan de rechter te vragen de gevolgen van de overeenkomst ter opheffing van dit nadeel te wijzigen.

Terug naar onze casus om voorgaande overwegingen in concreto te vertalen:

**Geen mededelingen Gemeente gebruiksbeperkingen aantallen bezoekers en (soort) evenementen;**

Op basis van de in art. 12.7 van de koopovereenkomst gevoerde procedures heeft de Gemeenteraad op 18 december 2012 een bestemmingsplan vastgesteld. Het staat vast dat de Gemeente er voor heeft gekozen om in het bestemmingsplan geen regels op te nemen ten aanzien van het aantal evenementen per jaar, het soort evenementen, de frequentie en het maximum bezoekersaantallen, omdat de Algemene Plaatselijke Verordening 2010 en Activiteitenbesluit milieubeheer voldoende grenzen zouden aangeven vanuit het oogpunt van ruimtelijke aanvaardbaarheid, aldus het verweer van de Gemeente bij de Raad van State. Het staat dus ook vast dat de Gemeente ex art. 10 van de koopovereenkomst cliënte niet heeft geïnformeerd over gebruiks- en exploitatiebeperkingen in het vast te stellen bestemmingsplan omtrent aantal evenementen, soort evenementen en aantal bezoekers. Een andersluidend standpunt heeft u overigens ook niet ingenomen.

Onder verwijzing naar vaste jurisprudentie heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State voornoemd standpunt van de Gemeente als onjuist beoordeeld en het besluit vernietigd met opdracht om binnen 26 weken een nieuw besluit te nemen *'dat voorziet in een beperking van het gebruik van de evenementenhallen dan wel anderszins in een begrenzing van de maximale planologische mogelijkheden daarvan (zie r.o. 2.7.)'*.

**Wel gebruiksbeperkingen aantallen bezoekers en aantallen en frequentie evenementen;**

U heeft op 7 maart 2014 een nieuw ontwerp besluit bestemmingsplan gepubliceerd, waarin extra specifieke gebruiksregels onder 3.5.7 tot en met 3.5.13. zijn opgenomen omtrent aantal en frequentie van evenementen en maximum aantallen bezoekers. U stelt in uw brief van 19 mei 2014 uitdrukkelijk dat u bij het opstellen van de gebruiksregels in het geheel niet heeft voortgeborduurd op de door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State opgelegde voorlopige voorziening, hoewel deze cijfers omtrent aantal evenementen en maximum aantal bezoekers van de voorlopige voorziening onmiskenbaar terugkomen in voornoemde specifieke gebruiksregels van 3.5.7 tot en met 3.5.13.

**Geen onderzoek naar maximale planologische mogelijkheden;**

Belangrijker is echter vast te stellen dat u kennelijk in het geheel geen onderzoek hebt gedaan naar de maximale planologische mogelijkheden en grenzen die ter bescherming van het woon- en leefklimaat van de omwonenden en het milieu. Dit erkent u in feite ook in uw brief van 19 mei 2014. U stelt dat u bij het opstellen van de extra gebruiksregels zich gebaseerd heeft op cijfers, die cliënte in 2009/2010 op verzoek zou hebben verstrekt omtrent hoeveelheid evenementen en maximaal aantal bezoekers.

**Opgegeven schatting kan weinig waarde hebben en is gedaan in een ander kader;**

Uit de mij ter beschikking staande stukken (die ook u bekend zullen zijn) heeft cliënte – met de nodige voorbehouden – enkel een schatting gemaakt van het aantal bezoekers en aantal evenementen ten behoeve van een verkeerskundig onderzoek, dat de Gemeente diende uit te voeren. In de rapportage wordt ook zelf benadrukt dat een schatting erg moeilijk is te maken. Onder het kopje 'Bedrijfsprofiel: nauwelijks referenties' wordt het volgende gesteld: *"De 'branche' van evenementencomplexen is divers. Het is veelal maatwerk en eigenlijk is er geen blauwdruk of vast concept voor aan te geven. Bij de komst van een publiekstrekker als IKEA bestaat er voldoende referentie en ervaring. Een complex als de MNH laat zich lastig vergelijken. Dit komt mede door de locatie in combinatie met het verzorgingsgebied, de verschillende doelgroepen en het verschil in schaalniveau van de beoogde evenementen. Hoewel in de media eerdere vergelijkingen met de IJsselhallen in Zwolle zijn gemaakt staat het concept van de MNH op zichzelf"*.

In de rapportage wordt op dezelfde pagina benadrukt dat ook het bezoekersprofiel verschillend zal zijn per evenement en het aantal en soort evenementen weer af zal hangen van de uiteindelijke programmering.

**Omvang (auto)verkeer kan geen graadmeter zijn voor aantallen bezoekers;**

Kortom, bij het doen van de opgave ten behoeve van een verkeerskundig onderzoek heeft cliënte nooit de bedoeling gehad en kan hij in zijn hoedanigheid van ondernemer ook nooit de bedoeling hebben gehad om zichzelf in aantal evenementen en aantal bezoekersaantallen te beperken. Waarom zou hij? Dit geldt temeer daar er diverse hallen zijn, die tegelijkertijd en apart van elkaar worden gebruikt. Zoals ook in de zienswijze is gesteld is het voorts van het grootste belang te realiseren dat naast bezoekers die per auto komen voor een beperkt aantal parkeerplaatsen (waaronder overloopparkerplaatsen), door cliënte in haar exploitatie ook bezoekers aangetrokken kunnen worden, die per openbaar vervoer, touringcar, fiets en/of pendelbus komen, zowel vanaf het

station als van parkeerplaatsen elders. Bij het organiseren daarvan heeft cliënte wel weer veel expertise.

**Geen beoogde exploitatiebeperking;**

Ook anderszins is voor, bij of na het sluiten van de koopovereenkomst nooit gesproken over een gelimiteerd aantal bezoekers of evenementen. Hoogstens is er gesproken over minimum aantallen in die zin dat de exploitatie vooral gericht zou worden op grootschaligheid.

Uit het feit dat de Gemeente bovengenoemde cijfers ook niet gebruikt heeft in het op 18 december 2012 vastgestelde bestemmingsplan moet reeds afgeleid worden dat aan cliënte nooit gevraagd is een maximum aantal evenementen en een maximum aantal bezoekers per evenement op te geven, waaraan cliënte zich in haar exploitatie heeft te houden. Sterker nog, reeds uit het bij de Raad van State gevoerde verweer door de Gemeente blijkt dat zij nooit de bedoeling heeft gehad om de exploitatie van cliënte te beperken tot de door cliënte (in een geheel ander kader) opgegeven aantallen en frequenties. Enkel de brandweervoorschriften van 1 persoon per 1 m<sup>2</sup> en het in diverse stukken genoemde maximum aantal evenementendagen van 210 per jaar (naast het voortdurende gebruik van het auditorium, markthal, indoor speeltuin en andere zalen) zijn door cliënte als leidraad genomen en als zodanig met de Gemeente gecommuniceerd. Zie daartoe bijvoorbeeld de notitie omtrent de uitgangspunten voor de selectie van een aanbieder ten behoeve van de bouw van een energieneutrale evenementenhal in Barneveld van februari 2010 met opmerkingen van de toenmalig projectleider van de Gemeente, de heer Sybold Herder.

**Misbruik van schattingen;**

De conclusie moet derhalve dan ook zijn dat de toentertijd in een ander kader aangegeven schattingen thans worden misbruikt om op basis daarvan alsnog in het nieuwe bestemmingsplan specifieke gebruiksregels omtrent aantallen bezoekers en evenementen op te stellen naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van 24 december 2013.

**Geen overleg over een exploitatiebeperking; niet voor en niet na uitspraak RvS;**

Uw stelling in de brief van 19 mei 2014 dat over een vrijwillige exploitatiebeperking ter zake van aantallen bezoekers en evenementen overleg heeft plaatsgevonden, is aantoonbaar onjuist, zoals hierboven uitgebreid weergegeven. Daarbij komt dat in ieder geval na de uitspraak van de Raad van State geen overleg met cliënte heeft plaatsgevonden over een maximum aantal bezoekers en evenementen. Weliswaar heeft op 27 januari 2014 een overleg met Uw College plaatsgevonden waaraan ik ook deelgenomen heb - doch ook in dat overleg is van uw zijde niet gevraagd met welke beperkingen cliënte akkoord zou kunnen gaan in het kader van het opleggen van de gebruiksregels in het bestemmingsplan. Sterker nog, uw College had reeds uit de e-mail van 10 januari 2014 van cliënte behoren af te leiden dat zij in het geheel zich niet kan vinden met beperkingen van het aantal bezoekers en het aantal en frequentie van evenementen, laat staan met de door de Afdeling Rechtspraak gebruikte aantallen. Het verwijt in uw brief van 19 mei 2014 dat cliënte bezwaren kenbaar heeft gemaakt tegen de specifieke gebruiksregels die in het nieuwe ontwerp bestemmingsplan zijn opgenomen, zonder met een nieuw opgave van de schattingen te komen, is dan ook volledig misplaatst.

**Verhoudingen zijn onder druk komen te staan;**

Ik moet u dan ook zeggen dat de huidige misbruik van een schatting in een aantoonbaar en u bekend geheel ander kader van bovendien een aantal jaar geleden niet is zoals een betrouwbaar gemeentebestuur betaamt en dat weet u (ook). Het zet bovendien de verhoudingen onnodig (verder) onder druk.

**Verplichting van Gemeente tot onderzoek van de maximale planologische mogelijkheden;**

Dat geldt temeer daar u voorstelt dat nota bene cliënte de kosten zou moeten betalen van de onderzoeken naar de maximale planologische mogelijkheden. Twee opmerkingen: ten eerste erkent u hiermee dat de Gemeente bij het opstellen van het bestemmingsplan een dergelijk onderzoek niet heeft gedaan. Ten tweede is de Gemeente zowel publiekrechtelijk als privaatrechtelijk jegens cliënte gehouden een onderzoek naar de maximale planologische mogelijkheden van het evenementencomplex te doen.

**Publiekrechtelijke verplichting; geen vergoeding van kosten door cliënte;**

Ter zake van de publiekrechtelijke verplichting verwijs ik naar mijn zienswijze van 17 april 2014. Het is en blijft een taak van de Gemeente het juiste bestemmingsplan tot stand te brengen. Cliënte heeft bovendien geen kosten betaald aan het tot stand brengen van het bestemmingsplan van 18 december 2012. Zij kan niet in zien waarom zij thans wel – zoals u in uw brief van 19 mei jl. stelt – zou moeten bijdragen aan het nieuwe bestemmingsplan, temeer daar het bestemmingsplan van 18 december 2012 is vernietigd. Bovendien is het niet mogelijk om zonder exploitatieovereenkomst de kosten van het tot stand brengen van een bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk te verhalen op cliënte. Ik verwijs naar vaste jurisprudentie hieromtrent, waaronder Afdeling Raad van State 4 oktober 1985 AB 1986, 242 en Hof 's-Hertogenbosch 27 februari 1989 AB 1989, 563: *“De gemeente mocht voor haar medewerking aan de wijziging van het bestemmingsplan de omstreden financiële bijdrage niet bedingen. Buiten het geval van gronduitgifte is geen ander privaatrechtelijk kostenverhaal mogelijk dan via een exploitatieovereenkomst gebaseerd op een exploitatieverordening. Bij het ontbreken van zo'n verordening is het bedingen van een financiële bijdrage als de onderhavige in strijd met de wet”*. Er is geen exploitatieovereenkomst gesloten. In uw brief van 19 mei jl. doet u daarop overigens ook geen beroep.

**Privaatrechtelijke verplichting; wet en koopovereenkomst; belang van maximale exploitatie;**

Ter zake van de civielrechtelijke verplichting de maximaal planologische mogelijkheden vast te stellen, verwijs ik naar hierboven genoemde samenstel van art. 7: 15 BW, art. 10 van de koopovereenkomst en art. 12.9 van de koopovereenkomst, naast de eveneens genoemde verplichting van de Gemeente ex art. 12.7 van de koopovereenkomst dat alle noodzakelijke procedures tot aan het van kracht worden van het gewijzigde bestemmingsplan met voortvarendheid worden gevoerd en behandeld. Cliënte heeft een groot belang om zo maximaal mogelijk te kunnen exploiteren.

**Sommatie tot toezegging noodzakelijke onderzoeken op voortvarende wijze; schade;**

De bal ligt derhalve bij de Gemeente en niet bij cliënte. De rentederving die de Gemeente lijdt, heeft zij derhalve uitsluitend aan zichzelf te wijten. De Gemeente had veel eerder het juiste onderzoek

moeten doen naar de maximaal planologische mogelijkheden. Let wel, de Gemeente is deskundig in het tot stand brengen van het bestemmingsplan en cliënte niet. Sterker nog, de uitspraak van de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State is gebaseerd op oude jurisprudentie, die bij de Gemeente bekend had moeten zijn en door de Gemeente in acht had moeten worden genomen.

Cliënte moet derhalve de Gemeente een verwijt maken dat zij in strijd met het bepaalde in art. 12.7 van de koopovereenkomst niet met voortvarendheid de noodzakelijke procedures tot aan het van kracht worden van het gewijzigde bestemmingsplan, heeft uitgevoerd. Cliënte lijdt hierdoor schade, omdat haar tot op heden gedane investeringen van ongeveer € 800.000,= vertraagd zullen kunnen renderen. Kortom, de Gemeente is schadeplichtig jegens cliënte en niet – zoals in uw brief van 19 mei 2014 ten onrechte gesteld - andersom.

Bij deze sommeer ik namens cliënte, de Gemeente om binnen 8 dagen na dagtekening van deze brief – derhalve uiterlijk op maandag 16 juni a.s. - mij schriftelijk toe te zeggen dat alsnog en met voortvarendheid alle noodzakelijke onderzoeken en procedures ten behoeve van een voor cliënte op basis van zowel publiekrechtelijk als privaatrechtelijk aanvaardbaar bestemmingsplan worden uitgevoerd en dit bestemmingsplan zo spoedig mogelijk door de Raad wordt vastgesteld.

#### **Minnelijk overleg?**

Overigens blijft cliënte bereid om in constructief overleg met uw Gemeente te bezien of alle geschillen in een minnelijke regeling kunnen worden opgelost. Cliënte heeft daarover wel concrete ideeën, die zij best met u zou willen delen. Ik merk daarbij op dat ik kennis genomen van de laatste alinea van uw brief van 27 februari 2014 in reactie op mijn e-mail van 30 januari 2014 aan de heer Schouwaert. Ik zal hierop niet reageren omdat een discussie wie nu wel en wie nu niet (voldoende) schikkingsbereid averechts werkt voor een eventueel volgend minnelijk overleg. De verhoudingen zijn in ieder geval sindsdien niet verbeterd. U zult begrijpen dat uw brief van 19 mei jl. evenmin daaraan een goede bijdrage is geweest. Laat ik volstaan met de opmerking dat tijdens onderhandelingen wel blijkt of er voldoende constructieve bereidheid is. Het staat beide partijen in beginsel vrij om op elk moment de onderhandelingen af te breken.

Ik verneem in ieder geval uiterlijk op maandag 16 juni a.s. van u of uw Gemeente aan de sommatie zal voldoen.

Met vriendelijke groet,

  
Folkert van der Wal



gemeente  
**Barneveld**

Raadhuisplein 2  
Postbus 63  
3770 AB Barneveld  
Telefoon 14 0342  
Fax (0342) 495 376  
E-mail info@barneveld.nl  
Internet www.barneveld.nl

**Tomlow advocaten**  
**De heer F. van der Wal**  
**Postbus 85016**  
**3508 AA UTRECHT**

Geachte heer Van der Wal,

*Datum:*

**20 JUN 2014**

*Ons kenmerk:*

**602514**

*Uw kenmerk:*

**20130033**

*Uw brief van:*

**6 juni 2014**

*Afdeling:*

**Ontwikkelingsbedrijf**

*Behandeld door:*

**T.W. Wagteveld**

*Onderwerp:*

**Timo Krufft Beheer BV /  
Midden Nederland Hallen**

Wij hebben uw brief d.d. 6 juni jl. namens Timo Krufft Beheer B.V. ontvangen.

Voor zover relevant volgt hieronder onze puntsgewijze reactie.

**Beperkingen:**

Uw stelling dat wij tekort zouden schieten in de nakoming van de koopovereenkomst als wij (in publiekrechtelijke hoedanigheid) beperkingen ten aanzien van de exploitatie zouden opleggen, die niet uitdrukkelijk door uw cliënte worden aanvaard, dient te worden verworpen. Uw stelling miskent het contractuele uitgangspunt dat de gemeente een (recht van erfpacht met betrekking tot een) stuk grond dient te leveren en daarnaast medewerking bij het tot stand brengen van een bestemmingsplan, e.e.a. met inachtneming van de publiekrechtelijke plichten en vrijheden van de gemeente. Hiermee staat vast dat wij de overeenkomst ook nakomen als wij ter nastreving van onze publiekrechtelijke rol noodzakelijke beperkingen aan de exploitatie van het verkochte opleggen. De door u geschetste situatie zou er toe kunnen leiden dat uw cliënte altijd onder de overeenkomst uit zou kunnen komen door, nadat de gemeente in het bestemmingsplan of anderszins de noodzakelijke beperkingen heeft opgelegd, simpelweg te verklaren dat zij deze beperkingen niet uitdrukkelijk aanvaardt.

Daarenboven geldt dat uw cliënte wist, althans had moeten weten, dat zij in het kader van de exploitatie van de evenementenhal geconfronteerd zou worden met door de gemeente op te leggen beperkingen. Uw cliënte erkent ook dat zij rekening heeft gehouden met een beperking in bezoekersaantallen (zie in dat verband de vijfde alinea van pagina 5 van de zienswijze), zij het dat zij het met de thans door de gemeente gehanteerde omvang daarvan niet eens is. De gemeente heeft uw cliënte ook duidelijk laten weten dat dergelijke beperkingen zouden worden opgelegd op grond van de APV of milieuwetgeving. Het feit dat de Raad van State nu heeft aangegeven dat deze beperkingen in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen, leidt materieel voor uw cliënte niet tot een andere situatie.

Dat uw cliënte ook zelf uitgaat van beperkingen in de omvang van bezoekersaantallen blijkt uit het feit dat zij een (nog aan te vullen) melding heeft gedaan op grond van het Activiteitenbesluit Milieubeheer, hetgeen impliceert dat zij niet meer bezoekers dan 500.000 per jaar wenst te ontvangen. Indien uw cliënte meer dan 500.000 bezoekers per jaar had wensen te ontvangen, had zij wel een omgevingsvergunning voor het oprichten van een inrichting aangevraagd.



Daarnaast is uw cliënte akkoord gegaan met een bepaalde wijze van verkeersafwikkeling – deze is ook gebaseerd op de door uw cliënte verstrekte gegevens - die evident ook beperkingen ten aanzien van bezoekersaantallen met zich brengt.

Wij zijn kortom gerechtigd (en zelfs verplicht) om beperkingen met betrekking tot bezoekersaantallen op te leggen en een eventuele dwaling van uw cliënte hieromtrent dient vanzelfsprekend voor risico van uw cliënte te blijven. De overeenkomst op die grond vernietigen of wijzigen is niet mogelijk.

#### Onderzoek:

Blad 2

In situaties als de onderhavige is het zo dat een initiatiefnemer aan de betreffende gemeente gegevens verstrekt van de gewenste wijze van realisatie en exploitatie van de planologisch te faciliteren activiteit. Deze handelwijze is ook in dit geval gevolgd en op grond van de door uw cliënte verstrekte gegevens hebben de benodigde onderzoeken plaatsgevonden. Deze onderzoeken zijn aan uw cliënte verstrekt en uw cliënte heeft vervolgens ingestemd met het gebruik van deze onderzoeken in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan. Reeds om die reden kan aan de (onjuiste) stelling van uw cliënte dat van de bezoekersaantallen in een ander kader opgave is gedaan, geen relevante conclusie worden gekoppeld. Tegen het bestemmingsplan heeft uw cliënte vervolgens geen rechtsmiddelen ingesteld.

De gesloten overeenkomst biedt geen aanknopingspunten om van deze gebruikelijke handelwijze af te wijken en, zelfs als dat anders zou zijn, heeft uw cliënte door in te stemmen met de gevolgde werkwijze – in dat verband is nog van belang dat uw cliënte zich in dat proces heeft laten begeleiden door deskundige adviseurs – van dit recht afstand gedaan.

Wij stellen vast dat uw cliënte, ondanks daartoe uitgenodigd te zijn, geen gegevens heeft verstrekt over het door haar gewenste maximale aantal bezoekers. Wij constateren voorts dat uw cliënte niet heeft aangeboden de kosten van opnieuw te verrichten onderzoeken (er bestaat noch een privaatrechtelijke noch een publiekrechtelijke verplichting deze onderzoeken (nogmaals) te doen) ter voorbereiding van een wijziging van een bestemmingsplan te dragen. E.e.a. betekent dat wij in het kader van het vaststellen van het bestemmingsplan niet anders kunnen en zullen doen dan uitgaan van de eerder door uw cliënte verstrekte gegevens.

#### Sommatie:

Uit het voorstaande kunt u opmaken dat wij niet (zonder nadere voorwaarden te stellen) zullen voldoen aan de in uw brief opgenomen sommatie alsnog de kennelijk alsnog door uw cliënte gewenste onderzoeken te doen.

#### Minnelijke regeling:

U sluit uw brief af met de mededeling dat uw cliënte bereid is een minnelijke regeling te treffen en u spreekt daarbij over 'schikkingsbereidheid'. Aangezien wij in het kader van de uitvoering van de koopovereenkomst ons niet kunnen voorstellen dat een minnelijke regeling aan de orde is – partijen dienen gewoon hun verplichtingen na te komen – krijgen wij hieruit de indruk dat uw cliënte eigenlijk nakoming van de koopovereenkomst niet meer wenst en de voorkeur geeft aan praten over een minnelijke regeling waarvan onderdeel is het eindigen van de koopovereenkomst. Wij worden in die gedachte gesteerd door het feit dat uw cliënt weliswaar een zienswijze indient die ziet op de beperkingen van het maximum aantal bezoekers, maar vervolgens geen nieuwe gegevens daaromtrent verstrekt en door de herhaalde mededeling over de omvang van de reeds door uw cliënte gemaakte kosten.





Wij willen er geen misverstand over laten bestaan dat de gemeente nog immer streeft naar realisatie van de evenementenhal en dat daarbij uitgangspunt is dat dit geschiedt op basis van de met uw cliënte gesloten overeenkomst. Wij realiseren ons evenwel dat als bij uw cliënte daartoe inmiddels eigenlijk de wil ontbreekt, de daadwerkelijke realisatie van de evenementenhal bepaald niet eenvoudig zal worden. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de inhoud van de zienswijze van uw cliënte en het vervolgens niet verstrekken van de gewenste maximale bezoekersaantallen.


Blad 3

Graag vernemen wij van u of uw cliënte inderdaad naar een dergelijke regeling streeft. In het bevestigend geval ontvangen wij graag een eerste voorstel van de zijde van uw cliënte, zodat wij op basis daarvan kunnen beoordelen of het zinvol is dit traject nader te verkennen. Wij gaan er vanuit dat uw cliënte bij het doen van een dergelijk voorstel niet uit het oog zal verliezen de kosten die de gemeente reeds heeft gemaakt en nog zou moeten maken als zij met een andere koper in zee moet gaan.

Voor de goede orde berichten wij u dat wij, in ieder geval tot het moment waarop u aangeeft de wens te hebben van het project af te zien, voort zullen gaan met uitvoering van de gemaakte afspraken. Dit zal onder andere bestaan uit het nemen van de benodigde stappen in het kader van de bestemmingsplanprocedure Thorbeckelaan-Zuid I.

Wij zenden u deze brief zowel per e-mail (via [vanderwal@tomlow-advocaten.nl](mailto:vanderwal@tomlow-advocaten.nl)) als per reguliere post.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders,

  
mr. R.A.P. Schouwaert  
loco-secretaris

  
A. de Kruijf  
loco-burgemeester

**TOMLOW**  
ADVOCATEN

cc: T-king  
GEMEENTE BARNEVELD

N. 602617

23 JUNI 2014

S F Z

AFD. OWB

POSTADRES

POSTBUS 63  
3770 AB BARNEVELD

BEZOEKADRES

GENEVAANEN  
3700 GP BARNEVELD

T +31 (0)30 251 1818

F +31 (0)30 251 1829

WWW.TOMLOW-ADVOCATEN.NL

S. Burger (PROF) 011 011

TOMLOW ADVOCATEN

BARNEVELD HALLEN 6364 2700 55

MO 04901120

KVK 56227676

College van B&W van Gemeente Barneveld  
Postbus 63  
3770 AB BARNEVELD

Tevens per fax: 0342 495 376  
Tevens per e-mail: [gembar@barneveld.nl](mailto:gembar@barneveld.nl),  
[t.wagteveld@barneveld.nl](mailto:t.wagteveld@barneveld.nl),  
[t.iking-dejong@barneveld.nl](mailto:t.iking-dejong@barneveld.nl),  
[info@barneveld.nl](mailto:info@barneveld.nl)

Uw kenmerk : 601971 en 602514  
Ons kenmerk : 20130033 - TIMO KRUFT BEHEER BV/MIDDEN NEDERLAND HALLEN  
E-mail : [vanderwal@tomlow-advocaten.nl](mailto:vanderwal@tomlow-advocaten.nl)  
Betreft : reacties op brieven d.d. 13 en 20 juni 2014  
Bijlage(n) :

Utrecht, 21 juni 2014

Geachte College,

Uw brieven d.d. 13 juni met bijlagen en 20 juni 2014 in bovengenoemde zaak nopen tot de volgende reactie.

#### Onjuiste voorlichting Raad en ramkoers van College;

De reactie moet helaas scherp zijn omdat essentiële feiten door u onjuist en/of onvolledig worden weergegeven en het gevaar bestaat dat de Gemeenteraad bij het vaststellen van het bestemmingsplan verkeerd dan wel onvolledig wordt voorgelicht. Bovendien blijkt uit de brieven uwerzijds van 27 februari, 19 mei, 13 juni en 20 juni 2014 dat u een zogeheten ramkoers gekozen heeft. Cliënte vraagt zich in gemoede af of de Raad daarmee kan instemmen. En als dat het geval is, zal cliënte zich zonder meer wenden tot de rechter. Daarvoor zijn haar belangen veel te groot.

Zoals uit uw laatste twee brieven blijkt, is uw gehele 'ramkoers' gebaseerd op een schatting die cliënte ooit eens in het kader van uitvoering van een verkeersonderzoek, heeft gemaakt. U noemt dat 'goed en zorgvuldig' onderzoek, doch u weet of behoort te weten dat dit een gotspe is.

Timo Krufft is niet uitgelegd dat hij maxima aan bezoekersaantallen en evenementen moet

opgeven, waaraan zij zich heeft te houden;

1. Ten eerste blijkt uit het feit dat de schattingen niet vermeld zijn in het op 18 december 2012 vastgestelde bestemmingsplan, dat aan cliënte nooit gevraagd is een maximum aantal evenementen en een maximum aantal bezoekers per evenement op te geven, waaraan cliënte zich in haar exploitatie heeft te houden omdat dit in het bestemmingsplan zou worden opgenomen. Sterker nog, reeds uit het bij de Raad van State gevoerde verweer door de Gemeente blijkt dat u nooit de bedoeling heeft gehad om de exploitatie van cliënte te beperken tot de door cliënte (in een geheel ander kader) in 2010 opgegeven aantallen en frequenties. U heeft overigens ook nooit aan cliënte duidelijk gemaakt dat deze door cliënte opgegeven schattingen wel als limitering zouden worden opgelegd op grond van de APV of op grond van de milieuwetgeving. Waaruit zou dat moeten blijken?
2. Ook in de Uitnodiging van Inschrijving, die onderdeel uitmaakt van de koopovereenkomst, wordt op geen enkele wijze door u aangegeven, laat staan benadrukt dat er limitering aan het aantal bezoekers en evenementen zal worden gelegd en dat dit in beginsel plaats zal vinden aan de hand van een opgave door de koper.
3. U zult dus aannemelijk moeten maken zowel in uw hoedanigheid van deskundige in het tot stand brengen van bestemmingsplannen als in uw hoedanigheid van zorgvuldig en betrouwbaar overheidsorgaan, dat u na het sluiten van de koopovereenkomst aan cliënte heeft uitgelegd en aan haar duidelijk heeft gemaakt dat bij het doen van de schatting van de bezoekersaantallen en aantal evenementen, zij zich dient te realiseren dat zij ervoor moet zorg dragen dat haar exploitatie (ook in de toekomst (!)) deze opgegeven aantallen niet zal mogen overstijgen. Het is u bekend dat cliënte niet deskundig is in het tot stand brengen van een nieuw bestemmingsplan. Uw stelling in uw brief van 20 juni 2014 dat cliënte zich – op het gebied van het tot stand brengen van een bestemmingsplan – heeft laten begeleiden door deskundige adviseurs, is onjuist. Cliënte heeft zich laten begeleiden door bouwkundige adviseurs. Cliënte vertrouwd erop dat u als betrouwbaar overheidsorgaan cliënte zou begeleiden in de totstandkoming van een goed en werkbaar bestemmingsplan.
4. Daarbij komt dat u weet of behoort te weten dat cliënte, als goed ondernemer, met de opgegeven schattingen van aantal bezoekers en evenementen en met alle voorbehouden van dien – uiteraard - nooit de bedoeling kan hebben gehad daardoor zijn exploitatie vrijwillig te beperken tot maximaal de door hem zelf opgegeven schattingen. Zij wenst uiteraard te streven naar maximale exploitatie, zowel qua bezoekersaantallen als qua aantal evenementen. Daarbij is het moeilijk om in de toekomst te kijken bij een nog te bouwen evenementencomplex met grote ambities. Wel moge duidelijk zijn dat het in de rede ligt dat het aantal bezoekers en evenementen jaarlijks zal toenemen in het kader van de ambitie van cliënte (en naar ik begrepen had ook van uw College) een toonaangevend complex te worden. U heeft dus moeten begrijpen dat zij zich niet kan vinden in 'de genoemde cijfers'.
5. In dat kader wordt in de rapportage van het verkeerskundig onderzoek overigens ook zelf benadrukt dat een schatting erg moeilijk is te maken. Onder het kopje 'Bedrijfsprofiel: nauwelijks referenties' wordt het volgende gesteld: *"De 'branche' van evenementencomplexen is divers. Het is veelal maatwerk en eigenlijk is er geen blauwdruk of vast concept voor aan te geven. Bij de komst van een publiekstrekker als IKEA bestaat er voldoende referentie en ervaring. Een complex als de MNH laat zich lastig vergelijken. Dit komt mede door de locatie in combinatie met het verzorgingsgebied, de verschillende*

*doelgroepen en het verschil in schaalniveau van de beoogde evenementen. Hoewel in de media eerdere vergelijkingen met de IJsselhallen in Zwolle zijn gemaakt staat het concept van de MNH op zichzelf". In de rapportage wordt op dezelfde pagina benadrukt dat ook het bezoekersprofiel verschillend zal zijn per evenement en het aantal en soort evenementen weer af zal hangen van de uiteindelijke programmering.*

6. Uw College en cliënte hebben bovendien in 2012 nadere afspraken gemaakt over uitbreiding van het evenementencomplex en daarbij een opdeling in een eerste en in een tweede fase. Het ontwerp bestemmingsplan heeft uiteraard betrekking op beide fasen. De uitbreiding maakt het mogelijk om nog meer evenementen en bezoekers aan te trekken. De uitbreiding is voor de Gemeente echter geen aanleiding geweest om een nieuwe opgave van de maxima aan cliënte te vragen. Ook dat is een sterke aanwijzing dat in 2010 door u evenmin opgave aan cliënte is gevraagd omtrent een maximaal aantal bezoekers en aantal evenementen met de bedoeling cliënte daartoe te beperken.

Overigens doet u ons verbazen met uw bespreking van de zienswijze onder sub 'l' bij uw brief van 13 juni 2014 dat in het geval het in de toekomst wenselijk zal zijn om gelet op de uitbreiding, de bezoekersaantallen op een andere manier te reguleren of meer bezoekers toe te staan, het bestemmingsplan dan aangepast kan worden, na onderzoek en afweging. Dit verbaast omdat het uiteraard de bedoeling moet zijn om thans een bestemmingsplan vast te stellen dat ook toekomst-proof is voor wat betreft de bestaande plannen van exploitatie.

7. Het zou in de rede hebben gelegen dat partijen in ieder geval na de uitspraak van de Raad van State overleg zouden voeren over een maximum aantal bezoekers en evenementen. Weliswaar heeft op 27 januari 2014 een overleg met Uw College plaatsgevonden- waaraan ik ook deelgenomen heb - doch ook in dat overleg is van uw zijde evenmin gevraagd met welke beperkingen cliënte akkoord zou kunnen gaan in het kader van het opleggen van de gebruiksregels in het bestemmingsplan.
8. U stelt dat u cliënte bij brief van 19 mei 2014 (alsnog) uitdrukkelijk zou hebben uitgenodigd om een 'nieuwe' opgave te doen van het maximum aantallen bezoekers en evenementen, waarbij u stelt uitdrukkelijk bereid te zijn deze opgave in welwillende overweging te nemen. U verzuimt echter daarbij uw Gemeenteraad te informeren dat u in dezelfde brief een 'nieuwe' opgave uitsluitend in overweging zou willen nemen onder de voorwaarden dat:

A: cliënte akkoord moest gaan dat de daaraan verbonden kosten van nieuw onderzoek en ambtelijke inzet voor rekening van cliënte zou komen;

B: cliënte voor vergoeding zou zorg dragen van de (rente)schade van de Gemeente als gevolg van de vertraging in de totstandkoming van het bestemmingsplan, door u begroot op € 13.000,= per maand;

C: uitdrukkelijke erkenning van cliënte dat de vertraging, gezien in de kaders van de koopovereenkomst tussen partijen, haar oorzaak vindt in feiten en omstandigheden die voor rekening van cliënte moeten komen;

Een betrouwbaar en zorgvuldig handelend overheidsorgaan zou zich schamen voor het stellen van dergelijke voorwaarden. Allereerst blijft het immers een taak van de Gemeente

het juiste bestemmingsplan tot stand te brengen. Cliënte heeft bovendien geen kosten betaald aan het tot stand brengen van het bestemmingsplan van 18 december 2012. Zij kan niet in zien waarom zij thans wel zou moeten bijdragen aan de totstandkoming van het nieuwe bestemmingsplan, temeer daar het bestemmingsplan van 18 december 2012 door onzorgvuldige voorbereiding en behandeling van Uw College is vernietigd (de uitspraak van de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State is gebaseerd op oude jurisprudentie, die bij de Gemeente – als deskundige - bekend had moeten zijn en door de Gemeente in acht had moeten worden genomen). De vernietiging kan cliënte – als niet deskundige - toch moeilijk verweten worden. Bovendien is het niet mogelijk om zonder exploitatieovereenkomst de kosten van het tot stand brengen van een bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk te verhalen op cliënte. In de brief d.d. 6 juni 2014 heb ik verwezen naar vaste jurisprudentie hieromtrent.

9. Het is des te pijnlijker omdat u bij de bespreking van de zienswijze van cliënte bij brief d.d. 13 juni 2014 bij 'sub e' onderkent dat er 'wellicht' uitbreidingsruimte bestaat. Zowel publiekrechtelijk als ook privaatrechtelijk (op grond van de gesloten koopovereenkomst) heeft u de verplichting om die uitbreidingsruimte te onderzoeken en indien mogelijk in het bestemmingsplan van die uitbreidingsmogelijkheid gebruik te maken.
10. Tot slot licht u de Gemeenteraad onjuist voor in uw brief van 13 juni 2014 door te blijven herhalen dat niet op de brief van 19 mei jl. door cliënte zou zijn gereageerd. En ook dat is onjuist. Namens cliënte heb ik bij brief d.d. 6 juni 2014 gereageerd, derhalve ruim binnen een redelijke termijn. Niet uit het oog moet worden verloren dat uw College reeds vanaf 2009 bezig is om een bestemmingsplan tot stand te brengen.

#### Misbruik van in 2010 in een ander kader en met een andere bedoeling opgegeven schattingen;

De conclusie moet derhalve dan ook zijn dat over een vrijwillige exploitatiebeperking ter zake van aantallen bezoekers en evenementen geen overleg en overeenstemming heeft plaatsgevonden, alsmede dat de toentertijd in 2010 in een ander kader opgegeven schattingen thans worden misbruikt om op basis daarvan alsnog in het nieuwe bestemmingsplan specifieke gebruiksregels omtrent maximum aantallen bezoekers en evenementen op te stellen naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van 24 december 2013.

#### Alsnog opgave van maxima aantal bezoekers en aantal evenementen;

Het voorgaande neemt niet weg dat cliënte – nu het haar alsnog (impliciet) is gevraagd - alsnog een gespecificeerde opgave zal doen van het redelijkerwijs maximum aan aantallen bezoekers en aantallen evenementen, zoals zij op grond van de planvorming omtrent het evenementencomplex verwacht mag worden.

Bezettingsgraad	verwacht	gemiddeld	verwacht	maximum	maximum
Dome (markthal)	aantal	personen	totalen	capaciteit	Totalen
Alle woensdagen (kleindierenmarkt)	52	1500	78000		
alle maandagen (paardenmarkt)	52	250	13000		
activiteiten (oude markthal)	70	500	35000		
overige activiteiten	55	500	27500		
Totaal				2000	420000

Tussenruimte nabij Dome

**TOMLOW**

ADVOCATEN

zie dome	210	373	78330	373	78330
<b>Foyer Auditorium</b>					
zie auditorium	210	900	189000	373	189000
<b>Kantoor</b>					
kantoor 18 werkplekken	210	18	3780	18	18900
<b>Auditorium</b>					
alle zondagen	104	2000			
alle woensdagen	52	1000	52000		
alle dagen	200	25	5000		
Verhuur	52	2000	104000		
<b>Totaal</b>				<b>2350</b>	<b>493500</b>
<b>Breakout ruimtes</b>					
zie auditorium	210	200	42000	200	42000
<b>Entree markthal en schatkids</b>					
zie functies	210	150	31500	150	54750
<b>Restaurant/ keuken</b>					
zie functies	210	150	31500	150	54750
<b>Klein auditorium</b>					
Diversen	210	480	96600	460	167900
<b>Subruimtes nabij kleine auditorium</b>					
Diversen	210	43	9030	43	15695
<b>Evenementenhal (klein 1e fase)</b>					
diversen verhuringen	210	900	189000	900	328500
<b>Schatkids</b>					
indoorspeeltuin/ schatkids	210	664	139440	664	242360
<b>Evenementenhal fase 2</b>					
grootschalig	70	6000	420000		
Muziekevenementen	12	6000	72000		
Middelgroot	70	2500	175000		
Kleinschalig	70	1000	70000		
				<b>6000</b>	<b>500000</b>
<b>Buitenterrein</b>					
grootschallige evenementen	52	5000	260000	10000	150000
<b>Totaal</b>	<b>3011</b>		<b>2121680</b>	<b>23681</b>	<b>2585585</b>

Bezoekers tegelijkertijd op terrein 23.681 bezoekers op een dag is mogelijk gezien de bezettingsgraden norm milieumelding  
Mogelijk haalbaar aantal bezoekers 2.585.585 bezoekers op jaarbasis  
Maximum capaciteit aantal bezoekers 2.207.585 bezoekers op jaarbasis

**Aantallen in ontwerp bestemmingsplan kunnen nooit door Timo Krufft opgegeven en als maxima bedoeld zijn; ontwerp bestemmingsplan is te klein voor evenementencomplex of evenementencomplex is te groot voor bestemmingsplan;**

Uit bovengenoemde specificatie blijkt overduidelijk dat het geplande evenementencomplex zodanig omvangrijk is dat een bestemmingsplan waarbij slechts maximaal 2000 mensen tegelijkertijd op het terrein mogen bevinden, tot een absurde consequentie zou leiden. Immers de totale bezettingscapaciteit volgens de normen van het bouwbesluit bedraagt 23.681 personen, derhalve meer dan 10x zoveel.

Het maakt ook direct duidelijk dat met een capaciteit van 23.000 personen, cliënte nooit akkoord heeft kunnen gaan met een maximum van 2000 personen. Waarom zou je dan enorme kosten maken om een 10x zo grote capaciteit ontwikkelen?

Overigens is uw opvatting onder sub 'u' van de bespreking van de zienswijzen dat meer dan 500.000 bezoekers niet reëel zou zijn, evenmin onderbouwd. Gelet op de omvang van de bovenvermelde capaciteit kunt u die stelling ook niet volhouden. Uit bovengenoemde opgave blijkt dat het aantal van 500.000 bij de huidige opzet van het evenementencomplex zeer goed haalbaar is. Het kerkgenootschap Doorbrekers zorgt in haar eentje al bijna voor dit aantal, zoals uit bovengenoemde opgave van cliënte blijkt. Bovendien zij herhaald dat het niet bepaald logisch zou zijn om een overcapaciteit te ontwikkelen, die vanwege een maximum van 2.000 personen met slechts 20x per jaar een afwijking naar 6.000 personen, (bij lange na) toch niet volledig kan worden benut.

Het valt voorts op dat u in uw verantwoording van het betrekkelijk willekeurige aantal van 2.000 personen, overweegt dat cliënte daarbij een gezonde exploitatie zou kunnen voeren. Ten eerste is dat niet bepaald aannemelijk als een capaciteit van 10x meer wordt ontwikkeld en is ook die stelling uwerzijds niet op feiten gebaseerd. Ten tweede heb ik bij brief van 6 juni 2014 uitgebreid uiteengezet dat reeds art 7: 15 BW en de mededelingsplicht van art. 10 van de koopovereenkomst met zich meebrengen dat de Gemeente geen vrijheid heeft om publiekrechtelijk zelf een maximum aantal bezoekers en evenementen vast te stellen zonder daarbij de maximale planologische mogelijkheden daartoe te onderzoeken.

Het is overigens opmerkelijk dat u in uw brief d.d. 20 juni 2014 in het geheel niet ingaat op de privaatrechtelijke verplichtingen die u jegens cliënte heeft. Begrijp ik u goed dat daarover maar de rechter een uitspraak moet doen?

Nu u nota bene zelf bij 'sub e' van de bespreking van de zienswijze onderkent dat de uitbreidingsruimte er wellicht wel is, maar niet is onderzocht, dient u op z'n minst aan te geven op basis van welke afweging van belangen die uitbreidingsruimte niet is onderzocht. Cliënte verplicht zich tot een enorme investering, terwijl het ontwerp bestemmingsplan hem dwingt om een groot deel van die investering ongebruikt te laten.

**(Herhaling) sommatie;**

Ik volsta op dit moment met herhaling van de sommatie, gedaan bij brief d.d. 6 juni 2014, om mij binnen 8 dagen na dagtekening van deze brief schriftelijk toe te zeggen dat alsnog en met voortvarendheid alle noodzakelijke onderzoeken en procedures worden uitgevoerd teneinde tot een bestemmingsplan vast te stellen, dat cliënte op basis van de geschreven en ongeschreven verplichtingen uit de koopovereenkomst minimaal mocht verwachten.

# TOMLOW

ADVOCATEN

Ik vertrouw er op dat Uw College zich realiseert dat zolang aan deze sommatie niet wordt voldaan, de Gemeente een boete verschuldigd bent van 3 promille per dag van de koopprijs. Dat is € 5.481,= per dag.

Kortom, indien Uw College onderhavige ramkoers blijft varen en de Gemeenteraad niet ingrijpt, zullen gerechtelijke procedures onvermijdelijk zijn, waarbij de betrouwbaarheid van uw College in deze zaak getoetst zal worden.

## Mogelijkheid van minnelijke regeling?

Ik heb inderdaad bij brief van 6 juni 2014 de mogelijkheid van een minnelijke regeling aan de orde gesteld. U zou in deze precare zaak het voeren van gerechtelijke procedures toch niet moeten willen. Het is dan uiterst teleurstellend te moeten lezen in uw brief van 20 juni 2014 dat mijn voorstel voor minnelijk overleg volgens u zou zijn ingegeven doordat cliënte spijt zou hebben van het sluiten van de koopovereenkomst.

U slaat daarmee de plank uiterst mis. Cliënte kan ook niet inzien hoe de door u aangevoerde twee argumenten (inhoud zienswijzen en uitblijven opgave maxima na uw brief van 19 mei 2014) leidt tot uw conclusie dat cliënte spijt zou hebben. Wellicht is uw wens de vader van de gedachte.

Cliënte stelt alleen maar vast dat het te ontwikkelen evenementencomplex te groot is voor het bestemmingsplan, waartoe uw College kennelijk bereid is of – andersom gezegd - het ontwerp bestemmingsplan te klein is voor het evenementencomplex.

Een voor de hand liggende oplossing zou dan kunnen zijn – en hierbij behoudt cliënte uitdrukkelijk al haar rechten voor – om in onderling overleg het evenementencomplex zodanig te verkleinen dat de exploitatie wel past binnen het huidige ontwerp bestemmingsplan. Bijvoorbeeld dat (voorlopig) alleen de Dome (op erfpachtgrond) gebouwd zal worden met Tussenruimte, alsmede dat gezocht zal worden naar huurders, die wel binnen de aantallen bezoekers kunnen en zullen blijven, dat de grond en exploitatie verkocht mogen worden etc.. Bijkomend voordeel van een kleiner evenementencomplex is dat een kostbare rotonde niet aangelegd hoeft te worden, er op korte termijn een oplossing voor de markthal is bereikt en – bovenal – verdere onderzoeken en vertragingen bij de totstandkoming van het bestemmingsplan voorkomen wordt en cliënte zich verplicht tot bouw van de Dome op korte termijn. Er zijn uiteraard vele varianten mogelijk en een en ander zal nader uitgewerkt moeten worden.

Op basis van uw brief van 20 juni 2014 heb ik echter niet bepaald de indruk gekregen dat Uw College daadwerkelijk bereid is om een (dergelijke) minnelijke regeling te overwegen. Dat is overigens wel in lijn met de niet constructieve opstelling, die uw College jegens cliënte inneemt sinds de voor u pijnlijke uitspraak van de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State van 24 december jl.

Het staat u uiteraard vrij om de gerechtelijke weg te kiezen met alle juridische en politieke risico's van dien, doch verbazen doet het mij wel.

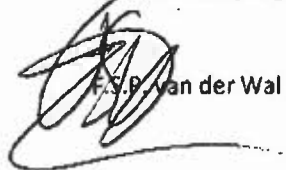
Ik hoop in ieder geval dat Uw College – maar ook de Gemeenteraad - zich realiseert dat na het vaststellen van het bestemmingsplan op 8 juli a.s. de schikkingmogelijkheden aanzienlijk beperkt worden. Immers, het bestemmingsplan kan dan niet meer aan een eventuele minnelijke regeling aangepast worden.





Ik wacht uw nadere berichten af.

Met vriendelijke groet,



F.S.P. van der Wal

G.O. 602617

## Kommer, Tiny

---

**Van:** Folkert van der Wal [vanderwal@tomlow-advocaten.nl]  
**Verzonden:** zaterdag 21 juni 2014 1:00  
**Aan:** Iking-de Jong, Trudy; Gemeente Barneveld; Wagteveld, Timo; Gemeente Barneveld  
**Onderwerp:** RE: Midden Nederland Hallen / Timo Krufft Beheer BV  
**Bijlagen:** verzonden fax aan College Barneveld.pdf

Zie bijgaande reactie namens Timo Krufft Beheer, die ik zojuist per fax verzond.

Ik verzoek u hiervan kennis te nemen.

Met vriendelijke groet,

Folkert van der Wal

**TOMLOW**  
ADVOCATEN

Emmalaan 41  
Postbus 85016  
3508 AA Utrecht  
t +31 (0)30 252 1802  
m +31 (0)6 518 268 99  
f +31 (0)30 251 1328

Bezoek onze website en schrijf u in voor de Tomlow huurrecht nieuwsbrief: [www.tomlow-advocaten.nl](http://www.tomlow-advocaten.nl)



View my LinkedIn profile

---

**Van:** Iking-de Jong, Trudy [mailto:T.Iking-deJong@barneveld.nl]  
**Verzonden:** vrijdag 20 juni 2014 11:41  
**Aan:** Folkert van der Wal  
**Onderwerp:** Midden Nederland Hallen / Timo Krufft Beheer BV

Geachte heer Van der Wal,

Bijgaand treft u onze brief aan, welke vandaag aan u is verzonden. Wij verwijzen u korthedshalve naar de inhoud ervan.

Met vriendelijke groet,

mr. T.H. (Trudy) Iking-de Jong

jurist, afdeling Bestuurs- en managementondersteuning

t 0342 495 260 | m 06 10 15 47 62 | e [t.iking@barneveld.nl](mailto:t.iking@barneveld.nl) | i [www.barneveld.nl](http://www.barneveld.nl)

Aanwezig op maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag

De disclaimer van de gemeente Barneveld is van toepassing.



gemeente  
**Barneveld**

Raadhuisplein 2  
Postbus 63  
3770 AB Barneveld  
Telefoon 14 0342  
Fax (0342) 495 376  
E-mail info@barneveld.nl  
Internet www.barneveld.nl

**Tomlow advocaten**  
**De heer F. van der Wal**  
**Postbus 85016**  
**3508 AA UTRECHT**

Geachte heer Van der Wal,

Datum:  
**24 JUN 2014**

Ons kenmerk:

602796

Uw kenmerk:  
**20130033**

Uw brief van:  
**21 juni 2014**

Afdeling:  
**Ontwikkelingsbedrijf**

Behandeld door:  
**T.W. Wagteveld**

Onderwerp:  
**Timo Krufft Beheer BV /  
Midden Nederland Hallen**

Wij hebben uw brief, namens Timo Krufft Beheer B.V., d.d. 21 juni jl. in goede orde ontvangen.

Wij achten het niet zinvol om de inhoud van uw brief volledig te bespreken en volstaan om die reden met een beperkte puntsgewijze reactie. Zonder volledigheid na te streven verwijzen wij u verder naar de inhoud van onze brieven d.d. 19 mei 2014 en 20 juni 2014 waarin wij ons standpunt ten aanzien van ons voornemen om invulling te geven aan zowel onze publiekrechtelijke verantwoordelijkheden en bevoegdheden als onze privaatrechtelijke verplichtingen jegens uw cliënte, uitgebreid met u hebben gewisseld.

#### Aangeleverde gegevens bezoekersaantallen

Uw cliënte heeft er na herhaaldelijke verzoeken onzerzijds uiteindelijk toch voor gekozen de gevraagde geactualiseerde bezoekersaantallen pas nu aan te leveren. Wij constateren dat het nu blijktbaar de bedoeling van uw cliënte is om op jaarbasis 2.207.585 bezoekers te ontvangen.

De door uw cliënte verstrekte gegevens zijn volstrekt nieuw en staan in schril contrast met de bezoekersaantallen zoals deze in een eerder stadium door uw cliënte zijn aangeleverd en welke de basis vormden voor de benodigde bestemmingsplanonderzoeken.

Gelet op de aantallen die eerder door uw cliënte zijn verstrekt en waarop de onderzoeksrapporten zijn gebaseerd die in het kader van de bestemmingsplanprocedure zijn opgesteld, zien wij in alle redelijkheid geen enkele aanleiding om vaststelling van het bestemmingsplan Thorbeckelaan Zuid I aan te houden en nadere onderzoeken te gaan doen. De nieuwe opgave van bezoekersaantallen wijkt dermate sterk af van alle uitgangspunten waarop het bestemmingsplan is gebaseerd dat wij alleen gezien de parkeerbehoefte en verkeersontsluiting die hierbij hoort al kunnen stellen dat dit geen realistische optie is.

Wij zullen uw opgave en onze visie hierop ter kennis brengen van de gemeenteraad, zodat hiermee bij het nemen van een besluit rekening kan worden gehouden.

Ter vermindering van misverstanden willen wij hierbij benadrukken dat de gemeenteraad bij het vaststellen van een bestemmingsplan alle betrokken belangen dient af te wegen, zowel de belangen van de initiatiefnemer als de gerechtvaardigde belangen van de omgeving.



Deskundige

De verantwoordelijkheid voor de keuze van een deskundige adviseur ligt te allen tijde bij uw cliënte. Uw stelling dat uw cliënte zich niet door een deskundige adviseur, maar door een bouwkundig adviseur heeft laten begeleiden, bevreemdt ons overigens. Wij verwijzen u in dit verband naar de website van de adviseur van uw cliënte, de heer Hendriksen, waarop staat: "HPM (Hendriksen Project Management BV) is een onafhankelijk adviesbureau op het gebied van bouw- en projectmanagement wat beschikt over een ruime ervaring in nieuwbouw- en verbouw/ renovatie van woningen, woongebouwen, kantoren en overige utiliteitsgebouwen. HPM kan in elke fase van het bouwproject uw partner zijn!"

**Blad 2**

Sommatie:

Uit het voorstaande kunt u opmaken dat wij niet zullen voldoen aan de in uw brief opgenomen sommatie. Gelet op het feit dat wij onze contractuele verplichtingen nakomen jegens uw cliënte, kan geen sprake zijn van een rechtsgeldig beroep op artikel 15, eerste lid van de Koopovereenkomst (d.d. 6 oktober 2009).

Minnelijke regeling:

Wij constateren dat uw cliënte geen spijt heeft van het aangaan van haar contractuele verplichtingen. Wij streven dan ook, naar wij aannemen samen met u, naar realisatie van de Midden Nederland Hallen op basis van de met uw cliënte gesloten overeenkomst.

Wij hebben goede nota genomen van uw suggestie om (voorlopig) alleen de Dome met 'Tussenruimte' te bouwen en te zoeken naar huurders en de grond en exploitatie te verkopen. Een dergelijk ingrijpend voorstel in dit (zeer) late stadium van besluitvorming bevreemdt ons. Wij zullen u op afzienbare termijn berichten over ons standpunt in deze. In dat verband merken wij nog op dat aannemelijk is dat het maken van afspraken op basis van de wijzigingen die uw cliënte voorstaat, stuit op bezwaren van aanbestedingsrechtelijke aard.

Wij zenden u deze brief zowel per e-mail (via [vanderwal@tomlow-advocaten.nl](mailto:vanderwal@tomlow-advocaten.nl)) als per reguliere post.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders,

  
mr. R.A.P. Schouwaert  
loco-secretaris

  
A. de Kruif  
loco-burgemeester