
VASTSTELLINGSOVEREENKOMST

Ontwikkelrechten Molenplein

tussen

DEHOGE**DENNEN**

en



tekenversie

Ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon, **DE GEMEENTE HEERENVEEN**, ten deze krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door de heer T. J. van der Zwan, burgemeester van die Gemeente, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Heerenveen d.d. 9 februari 2016, hierna verder te noemen: "**de Gemeente**",

en

2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **DE HOGE DENNEN HOLDING B.V.**, statutair gevestigd te Laren en kantoorhoudende te (1251 RV) Laren (NH) aan de Slangenweg 30, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 31035703, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur, de heer hierna verder te noemen: "**De Hoge Dennen**";

de hierboven genoemde partijen hierna gezamenlijk ook te noemen "**Partijen**" en ieder afzonderlijk "**Partij**";

Overwegende:

- A. Partijen zijn al vele jaren in overleg en onderhandeling over de (her)ontwikkeling van delen van het centrumgebied van Heerenveen door De Hoge Dennen, meer in het bijzonder rondom het Molenplein ten behoeve van de realisatie van detailhandelvoorzieningen en woningen;
- B. Partijen hebben daartoe in het verleden diverse overeenkomsten gesloten, waaronder in ieder geval begrepen de overeenkomst d.d. 20 november 1992, gevolgd door de intentieovereenkomst d.d. 20 maart 2006 en de samenwerkingsovereenkomst d.d. 1 september 2011, hierna te noemen: "**Overeenkomsten**";
- C. in de Overeenkomsten zijn – onder meer en kort samengevat – door de Gemeente (ontwikkel)rechten aan De Hoge Dennen verleend;
- D. dat de Gemeente in 2013 vanwege haar financiële situatie heeft besloten ontwikkelingen zoals omschreven in de d.d. 1 september 2011 tussen partijen gesloten samenwerkingsovereenkomst geen doorgang te laten vinden waardoor de (ontwikkel)rechten van De Hoge Dennen uit genoemde Overeenkomsten zinledig zijn geworden;
- E. wegens het (eenzijdig) niet kunnen nakomen van de Overeenkomsten door de Gemeente en het daarmee eindigen van de ontwikkelrechten van De Hoge

Dennen, lijdt De Hoge Dennen schade, die onder meer bestaat uit de kosten die door De Hoge Dennen zijn gemaakt voor (plan)ontwikkeling, waaronder de kosten van diverse adviseurs;

- F. Partijen hebben overleg gevoerd over de consequenties van een en ander en hebben – teneinde hun geschillen te beslechten en gerechtelijke procedures te voorkomen – overeenstemming bereikt over een eenmalige door de Gemeente aan De Hoge Dennen te betalen vergoeding, zulks overigens zonder de juistheid van de standpunten over en weer te erkennen;
- G. Partijen wensen de bereikte overeenstemming vast te leggen in deze vaststellingsovereenkomst.

zijn als volgt overeengekomen:

Artikel 1 Afspraken ter zake de beëindiging van de levende geschilpunten

- 1.1. Partijen komen overeen dat de Overeenkomsten en alle daarmee verband houdende afspraken en aanspraken, met wederzijds goedvinden en met ingang van de datum van ondertekening van deze vaststellingsovereenkomst, worden beëindigd.
- 1.2. Partijen doen daarmee voorts over en weer onherroepelijk afstand van al hun (eventuele) rechten uit voornoemde Overeenkomsten en zullen dienaangaande jegens elkaar geen aanspraak maken op nakoming of schadevergoeding, noch zullen zij enige gerechtelijke of arbitrale procedure op grond van de Overeenkomsten starten.
- 1.3. De Gemeente zal De Hoge Dennen een eenmalige vergoeding betalen ad **€ 424.250,00** (zegge: vierhonderd vierentwintig duizend en tweehonderd vijftig euro), nog te vermeerderen met de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting (B.T.W.), als tegemoetkoming voor de door De Hoge Dennen gemaakte kosten op basis van de Overeenkomsten welke geen doorgang zullen vinden in relatie tot het feit dat Partijen een onderzoek naar een herziene ontwikkeling zijn gestart.
- 1.4. Partijen hebben separaat een koopovereenkomst gesloten voor de levering van gronden aan het Molenplein, hetgeen Partijen genoegzaam bekend is. De Gemeente dient voorafgaand aan de levering van die gronden het in artikel 1.3. genoemde bedrag ineens te storten op de kwaliteitsrekening van de bij die levering betrokken notaris, dit ten behoeve van (door)betaling aan De Hoge Dennen.

Artikel 2 Exclusiviteitsbepaling

- 2.1. De Gemeente heeft op 7 maart 2011 de Integrale Detailhandelsvisie gemeente Heerenveen 2011" vastgesteld. Ingevolge deze visie mogen binnen het grondgebied van de Gemeente zoals bedoeld in artikel 2.6. de navolgende dagelijkse detailhandelsvoorzieningen (waaronder supermarkten) aanwezig zijn:

- a. dagelijkse detailhandelsvoorzieningen met een bovenlokaal verzorgingsgebied zijn uitsluitend toegestaan in het gebied Heerenveen-Centrum. In dit gebied, zoals aangegeven op de tekening onder Bijlage 1, zijn ten hoogste twee full-service supermarkten en één discount supermarkt toegestaan;
- b. dagelijkse detailhandelsvoorzieningen met een wijkverzorgende functie zijn uitsluitend toegestaan in de wijken De Greiden en De Akkers (waar één supermarkt is toegestaan);
- c. dagelijkse detailhandelsvoorzieningen met een louter lokaal verzorgingsgebied zijn uitsluitend toegestaan in (i) de bebouwde kom van de dorpen behorende bij de Gemeente en (ii) in de wijk Skoatterwald (waar één supermarkt met een maximaal winkelvloeroppervlak van 500 m2 is toegestaan);
- d. anders dan de in dit artikel genoemde dagelijkse detailhandelsvoorzieningen zijn binnen het huidige grondgebied van de Gemeente geen dagelijkse detailhandelsvoorzieningen (waaronder supermarkten) toegestaan, in het bijzonder niet op industrieterreinen, bedrijvenparken of in het Sportstadgebied;
- e. noch uit hoofde van de "Integrale Detailhandelsvisie gemeente Heerenveen 2011", noch uit hoofde van de Overeenkomst is de Gemeente voornemens of gehouden actief de op dit moment aanwezige dagelijkse detailhandelsvoorzieningen weg te bestemmen.

De Hoge Dennen is voornemens om – overeenkomstig de hierover omschreven Detailhandelsvisie – een supermarkt en/of detailhandel op het Molenplein te Heerenveen te realiseren (hierna te noemen: "het Project").

- 2.2. De (bestuursorganen van de) Gemeente neemt (nemen) alle noodzakelijke besluiten en maatregelen om te voorkomen dat, met uitzondering van het Project, binnen het grondgebied van de Gemeente tot en met **31 december 2026** andere dagelijkse detailhandelvoorzieningen (waaronder supermarkten) worden gerealiseerd of anderszins ontstaan (met inbegrip van verplaatsingen van detailhandelsvoorzieningen van elders) dan de dagelijkse detailhandelsvoorzieningen als bedoeld in artikel 2.1. Indien niettemin dergelijke dagelijkse detailhandelvoorzieningen worden gerealiseerd of ontstaan waarvan de Gemeente het in haar macht had dan wel had behoren te hebben gehad deze vestiging langs publiek- of privaatrechtelijke weg te voorkomen of tegen te houden, verbeurt de Gemeente aan De Hoge Dennen - zonder dat daartoe een verdere kennisgeving of rechterlijke tussenkomst is vereist - een direct opeisbare boete ter hoogte van de stichtingskosten van het Project, ongeacht de bevoegdheid van De Hoge Dennen om in en buiten rechte vergoeding van kosten en schade te vorderen. Partijen onderkennen dat het bedrag van de boete aanzienlijk is, maar zijn gelet op de belangen van Partijen en in het bijzonder de belangen van De Hoge Dennen, van mening dat de omstandigheden van het geval een dergelijke boete rechtvaardigen.
- 2.3. Mocht het bepaalde in artikel 2.2 in rechte nietig blijken te zijn of in rechte vernietigd worden, dan geldt in plaats daarvan het volgende. De (bestuursorganen van de) Gemeente zullen zich inspannen om te voorkomen dat, met uitzondering van het Project, binnen het grondgebied van de Gemeente tot en met **31 december 2026** andere dagelijkse detailhandelvoorzieningen (waaronder supermarkten) worden gerealiseerd of anderszins ontstaan (met inbegrip van verplaatsingen van detailhandelsvoorzieningen

van elders) dan de dagelijkse detailhandelsvoorzieningen als bedoeld in artikel 2.1. Indien niettemin dergelijke dagelijkse detailhandelvoorzieningen worden gerealiseerd verbeurt de Gemeente aan De Hoge Dennen - zonder dat daartoe een verdere kennisgeving of rechterlijke tussenkomst is vereist - een direct opeisbare boete ter hoogte van € 1.000.000,= (zegge: één miljoen euro), ongeacht de bevoegdheid van De Hoge Dennen om in en buiten rechte vergoeding van kosten en schade te vorderen.

- 2.4. Mocht het bepaalde in artikel 2.2 en 2.3. in rechte nietig blijken te zijn of in rechte vernietigd worden, geldt in plaats daarvan dat partijen zullen onderhandelen over een tekst van dit artikel dat zoveel als mogelijk tegemoet komt aan het doel en de strekking van deze artikelen en de belangen van De Hoge Dennen.
- 2.5. In het geval als bedoeld in artikel 2.3 of 2.4 geldt daarnaast tot en met **31 december 2026** dat, indien de Gemeente eigenaar is (of zal worden) van een locatie waarop dagelijkse detailhandelvoorzieningen kunnen (of zullen) worden ontwikkeld anders dan de dagelijkse detailhandelsvoorzieningen als bedoeld in artikel 2.1, de Gemeente de betreffende locatie ter ontwikkeling door De Hoge Dennen eerst schriftelijk en tegen marktconforme voorwaarden aan De Hoge Dennen zal aanbieden, op straffe van een direct opeisbare boete ter hoogte van € 5.000.000,= (zegge: vijf miljoen euro), onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding. Indien De Hoge Dennen het aanbod van de Gemeente niet binnen 4 weken na ontvangst van de schriftelijke aanbieding accepteert, staat het de Gemeente vrij de locatie aan andere partijen aan te bieden, met dien verstande dat de voorwaarden niet mogen afwijken van de voorwaarden zoals die aan De Hoge Dennen zijn gesteld. Mocht de Gemeente de voorwaarden willen wijzigen is zij alsdan opnieuw verplicht de locatie eerst schriftelijk aan De Hoge Dennen aan te bieden, op straffe van een direct opeisbare boete ter hoogte van € 5.000.000,= (zegge: vijf miljoen euro), onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding.
- 2.6. De bepalingen van dit artikel zijn in alle gevallen slechts van toepassing op het grondgebied van de Gemeente zoals dat was op **31 december 2013**, omfattende de dorpen Heerenveen, Jubbega, De Knipe, Oudeschoot, Nieuwehorne, Oranjewoud, Oudehorne, Hoornsterzwaag, Tjalleberd, Mildam, Katlijk, Bontebok, Luinjeberd, Terband, Gersloot en Nieuweschoot en de buurtschappen Anneburen, Brongerga, Jubbega-Schurega, Oudewegstervaart en Spitsendijk.

Artikel 3 Finale kwijting

- 3.1. Partijen verklaren over en weer dat met de volledige betaling van hetgeen de Gemeente uit hoofde van artikel 1 van deze vaststellingsovereenkomst aan Hoge Dennen verschuldigd is, alle kosten en schade, van welke aard ook, geleden of nog te lijden, welke direct of indirect verband houdt of kan houden met de geschillen als bedoeld in de considerans en artikel 1 van deze vaststellingsovereenkomst vermelde feiten en omstandigheden volledig is vergoed.
- 3.2. Partijen verlenen elkaar hierbij, onder de opschortende voorwaarde van de in artikel 1 van deze vaststellingsovereenkomst bedoelde betaling door de Gemeente aan De Hoge

Dennen, over en weer onherroepelijk en onvoorwaardelijk finale kwijting van al hetgeen Partijen van elkaar te vorderen hebben, in het bijzonder met betrekking tot de geschillen als bedoeld in de considerans en als bedoeld in artikel 1 van deze vaststellingsovereenkomst, een en ander in de ruimste zin van het woord. Deze finale kwijting geldt niet voor de afspraken zoals die worden gemaakt in onderhavige overeenkomst en de koopovereenkomst ter zake het Molenplein die Partijen per heden zullen ondertekenen.

- 3.3. Iedere Partij draagt zijn eigen (advies)kosten, alsmede de kosten van de eigen adviseurs, hetgeen geen afbreuk doet aan de betaling als bedoeld in artikel 1 van deze vaststellingsovereenkomst.
- 3.4. Partijen zijn voornemens geen persberichten uit te geven. Indien een Partij toch een persbericht wenst uit te brengen, is dat alleen mogelijk nadat Partijen over de inhoud daarvan overeenstemming hebben bereikt.

Artikel 4 Algemene bepalingen

- 4.1. Deze vaststellingsovereenkomst ter zake van de geschillen die Partijen verdeeld houden, bevat de gehele overeenkomst, die moet worden gekwalificeerd als een vaststellingsovereenkomst in de zin van artikel 7:900 Burgerlijk Wetboek.
- 4.2. Deze vaststellingsovereenkomst is bindend zodra alle Partijen deze rechtsgeldig hebben ondertekend. Deze vaststellingsovereenkomst kan worden getekend in gedeelten die elk afzonderlijk een origineel oplevert maar tezamen een en dezelfde akte vormen. Handtekeningen per PDF of per fax leveren rechtsgeldige ondertekening op.
- 4.3. Geen aanpassing, wijziging of toevoeging aan deze vaststellingsovereenkomst zal bindend zijn voor Partijen tenzij deze schriftelijk is vastgelegd en rechtsgeldig ondertekend door allen die partij zijn bij deze vaststellingsovereenkomst.
- 4.4. Partijen doen over en weer onherroepelijk afstand van hun recht deze vaststellingsovereenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden en/of te vernietigen en/of te vorderen dat deze nietig wordt verklaard. Ook (overigens) is artikel 7:908 lid 5 Burgerlijk Wetboek van toepassing nadat deze vaststellingsovereenkomst door alle Partijen is ondertekend.
- 4.5. Partijen doen voorts over en weer onherroepelijk afstand van hun recht deze vaststellingsovereenkomst te (laten) wijzigen op de voet van artikel 6:258 Burgerlijk wetboek en / of 6:230 lid 2 Burgerlijk Wetboek.
- 4.6. De rechten en verplichtingen uit hoofde van deze vaststellingsovereenkomst zijn niet-overdraagbaar, tenzij schriftelijke toestemming is verkregen van allen die Partij zijn bij deze vaststellingsovereenkomst. Dit beding heeft goederenrechtelijke werking als bedoeld in artikel 3:83 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

- 4.7. Op deze vaststellingsovereenkomst is Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen welke tussen Partijen naar aanleiding van onderhavige Overeenkomst mochten ontstaan, zullen in eerste instantie worden beslecht door de rechtbank Leeuwarden.
- 4.8. Deze vaststellingsovereenkomst treedt in werking op de datum van ondertekening door Partijen.

Artikel 5 Opschortende voorwaarde

- 5.1. Deze overeenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente tot het aangaan van deze vaststellingsovereenkomst besluit, welk besluit wordt geacht te zijn genomen bij ondertekening van deze vaststellingsovereenkomst door de Gemeente.

----- *separate pagina ter ondertekening volgt* -----

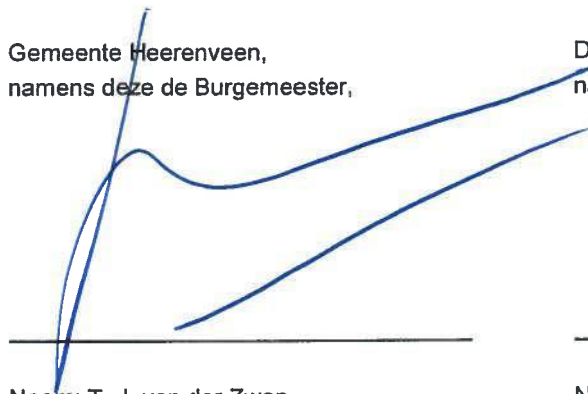


---- separate handtekeningenpagina vaststellingsovereenkomst ----

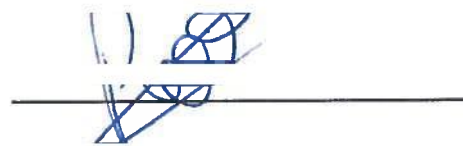
Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend

Gemeente Heerenveen,
namens deze de Burgemeester,

De Hoge Dennen Holding B.V.,
namens deze haar Directeur,

A large, stylized handwritten signature in blue ink, written over a horizontal line.

Naam: T. J. van der Zwan

A smaller, more complex handwritten signature in blue ink, written over a horizontal line.

Naam:

Datum:

Datum: 1-2-2016

Plaats:

Plaats: LAREN

A large, stylized handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page.

