

PER E-MAIL

De heer mr. M.R.J. Baneke
Dirkzwager Advocaten en Notarissen
Postbus 55
6500 AB NIJMEGEN

E-mailadres: baneke@dirkzwager.nl

Datum 8 juli 2008
Onze ref 05A-C-101482
Inzake Cinemec Plus/Valley Centre

C.M. Slangen, advocaat
T +31 (0)20 575 49 30
F +31 (0)20 575 49 39
E slangen@slangen-advocaten.nl

Geachte confrère,

Bij deze zend ik u namens cliënte, Cinemec Plus B.V., haar reactie op uw schrijven namens de gemeente Ede d.d. 4 juli jl..

U stelt in uw schrijven dat cliënte de door de gemeente Ede aan haar gevraagde duidelijkheid omtrent een aan Cinemec BV toebehorend stuk grond niet heeft verschaft. U stelt zelfs dat cliënte d.d. 4 juli jl. zou hebben laten blijken dat zij niet over die grond kan beschikken. Cliënte zou eveneens in vorenbedoeld schrijven hebben aangeboden desnoods om het bewuste perceel heen te bouwen. Cliënte betwist één en ander met klem.

Cliënte heeft enkel aangegeven dat het niet noodzakelijk is dat zij kan beschikken over het desbetreffende stuk grond, daar het stuk grond ingevolge de sok geen deel uitmaakt van het exploitatiegebied. Cliënte is noch ten opzichte van de gemeente noch ten opzichte van Cinemec BV verplicht de expohal op enig grondstuk van Cinemec BV te realiseren.

Uw cliënte heeft Cinemec Plus BV bij genoemde brief d.d. 4 juli jl. tot dinsdag 8 juli 09:00h a.s. in de gelegenheid gesteld alsnog aan te tonen dat zij in staat is om het gehele Plan, inclusief de parkeergarage in de wal, binnen afzienbare termijn te realiseren en in

Slangen

ieder geval na overdracht van de benodigde gronden voor zover die thans eigendom zijn van uw cliënte, onmiddellijk een aanvang te maken met de bouw van de parkeergarage in de wal en de evenementenhal overeenkomstig de daarvoor reeds verleende bouwvergunningen, en deze bouw zonder stagnatie af te ronden.

Niet valt in te zien waarom cliënte op deze eisen zou moeten ingaan. In dat verband lijkt het zeker geraden eerst even een rondje langs de velden te maken, om de feiten vast te stellen en het overzicht te verkrijgen.

1) De brief van 29 mei jl. van Cinemec BV aan de gemeente wordt ondanks herhaaldelijk verzoek van cliënte niet overgelegd. De verklaring die wethouder Van de Pol daarvoor geeft bij e-mailbericht van 1 juli jl. aan cliënte is volkomen ongenoegzaam, in het licht van het feit dat de gemeente haar genoemde eis dat cliënte zou dienen te beschikken over een zeker grondstuk van Cinemec BV kennelijk daarop baseert. Waarom de gemeente uitgaat van een huursituatie als enige mogelijkheid (waar bemoeit de gemeente zich eigenlijk mee?) is onduidelijk, maar in ieder geval is dat onjuist (doorlevering van grond door cliënte aan Cinemec BV is immers ook uitdrukkelijk een mogelijkheid, of doorlevering aan een eindbelegger die aan Cinemec BV verhuurt). Overigens, uitgaande van de huursituatie die de gemeente en Cinemec BV stellen voor ogen te hebben, ligt het veeleer in de rede dat de gemeente Cinemec BV in overweging geeft het bewuste grondstuk in te brengen dan dat zij Cinemec Plus BV daarmee lastig valt. Cliënte is gerechtigd de expohal binnen het plangebied te realiseren. Zij is niet gehouden de expohal deels buiten het exploitatiegebied te realiseren. Van de verleende bouwvergunning voor de expohal is cliënte evenmin gehouden gebruik te maken. Zij kan desnodig een nieuwe of wijzigingsvergunning aanvragen. Tenslotte, cliënte is niet gehouden tot zaken te komen met Cinemec BV, ook andere exploitanten komen in aanmerking.

2) De gemeente neemt er kennelijk - en volkomen ten onrechte - genoegen mee dat Cinemec BV zonder opgave van redenen weigert het afsprakenmemo d.d. 2 juli 2008 te tekenen. Dit geeft ernstig te denken. Door genoemd memo niet te tekenen - en zulks zelfs voor zover cliënte bekend zonder enige motivering - plaatst Cinemec BV zich buiten de orde. In alle redelijkheid kan - zeker tegen de achtergrond van het bericht van cliënte van 4 dezer - uw cliënte vervolgens niet - met volledig voorbijgaan aan het feit dat het hier een tripartite overeenkomst betreft - aan cliënte allerhande (overigens ook op zichzelf volkomen ongefundeerde) eisen dicteren, waarvoor in ieder geval de medewerking van Cinemec BV en derden noodzakelijk is (zoals uw cliënte maar al te goed weet). En uw cliënte aanvaardt kennelijk ook voetstoots (doch als gezegd ten onrechte) dat Cinemec BV zich onttrekt aan de afspraken van 2 juli jl. Cliënte kan zich niet aan de indruk

klagen

onttrekken dat de gemeente hier niet recht door zee handelt. Immers, zonder medeondertekening door Cinemec BV van het afsprakenmemo d.d. 2 juli jl. valt het daarin gestelde niet te realiseren. De gemeente handelt naar zij toch ook zelf zou moeten beseffen onredelijk door cliënte aan het genoemde memo te willen houden, als ware het wel getekend door Cinemec BV. Door deze eenzijdige en onevenwichtige benadering ondergraaft de gemeente de onderhandelingspositie van cliënte.

3) Zoals ik boven al aanstipte, kan het niemand zijn ontgaan dat Cinemec BV niet genegen is zich op welke wijze dan ook te committeren aan wat dan ook. De reden hiervoor laat zich raden. Klaarblijkelijk acht Cinemec BV zich daarbij niet gebaat. De enige plausibele reden die daarvoor kan bestaan is dat zij de gemeente bereid heeft gevonden de door haar benodigde gronden rechtstreeks aan haar (of een door haar aan te wijzen derde) te leveren, al dan niet na beëindiging van de sok met cliënte. Een al doorzichtig plan! Cliënte heeft bij bericht van 4 juli jl. terecht aangegeven dat aan de vrijblijvendheid aan de zijde van Cinemec BV een einde moet worden gemaakt. Het geeft te denken dat uw cliënte in die richting in het geheel niets onderneemt. Het kan niet zo zijn dat de gemeente de belangen van Cinemec BV laat prevaleren boven die van cliënte. Het is van tweeën één. Ofwel Cinemec BV committeert zich alsnog aan het afsprakenmemo d.d. 2 juli jl. (waarbij zij door deelname aan het proces haar belangen kan borgen), ofwel de gemeente en Cinemec Plus BV voltooien zelfstandig de afspraken over de (gefaseerde) grondoverdracht op basis van de sok. In het laatste geval is het aan Cinemec Plus en Cinemec BV om nadien zo door beiden gewenst in vrijheid nadere afspraken te maken.

4) Bij e-mailbericht van 3 juli jl is van de zijde van uw cliënte aan cliënte bericht dat met het afgraven van de wal is begonnen ter plaatse van de parkeergarage in de wal, zulks "gecoördineerd" door "Cinemec" (sic!). Cliënte heeft dergelijke werkzaamheden (nog) niet opgedragen. Klaarblijkelijk hebben de gemeente, RWS en Cinemec BV geheel op eigen gezag deze werkzaamheden aangevangen. Het is opvallend dat hoewel dergelijke werkzaamheden niet van de ene dag op de andere plegen te worden opgedragen en een aanvang nemen, dit geheel buiten cliënte om is gegaan en uw cliënte en Cinemec BV daarover tijdens het overleg van 2 juli jl. met geen woord hebben gerept. Uw cliënte staat klaarblijkelijk een derde - Cinemec BV - toe werkzaamheden te (doen) verrichten althans te "coördineren" (wat dat ook moge betekenen) op gronden die aan cliënte behoren te worden geleverd, zulks zonder medeweten en toestemming van cliënte. Cliënte heeft uw cliënte overigens evenmin toestemming gegeven grond van de aan haar te leveren wal af te graven. Ook dit gegeven geeft cliënte begrijpelijkerwijs sterk het gevoel dat de gemeente haar niet met open vizier tegemoet treedt en op verschillende borden schaakt.

belangen

5) Gelet op bovenstaande is het overduidelijk dat de gemeente tracht zich met oneigenlijke argumenten van de sok te bevrijden, opdat zo meent de gemeente - ten onrechte - daarmee de weg vrij is voor levering van gronden aan Cinemec BV en/of een opvolgend ontwikkelaar. Zij ondergraaft daartoe de positie van haar contractspartner door te trachten haar in een positie te brengen waarin zij aan de willekeur van de gemeente en Cinemec BV is overgeleverd. Ik noemde al de absurde eis dat cliënte een grondstuk van Cinemec BV zou moeten verwerven. Uw cliënte heeft de positie van cliënte als ontwikkelaar van het plan Valley Center doelbewust verder ondergraven door 1) toe te staan dat Cinemec BV voorafgaand aan de grondlevering aan cliënte in strijd met de tussen de gemeente en cliënte gemaakte afspraken terzake verdergaande werkzaamheden aan de expohal doet verrichten dan overeengekomen met alle nadelige consequenties voor de ontwikkeling van het Rain Forest Café en het plein (laden en lossen) van dien en 2) in samenwerking met Cinemec BV reeds de wal ter plaatse van de parkeergarage af te doen graven, terwijl uw cliënte tegelijkertijd categorisch weigert cliënte inzage te geven in de door haar met RWS gemaakte afspraken over de geluidsvoorziening en aan cliënte af te geven de in dat verband vervaardigde rapporten en adviezen (nota bene door of namens cliënte zelf aan de gemeente ter beschikking gesteld). Dat is allemaal al te doorzichtig. Het zal niet verbazen dat cliënte gerede twijfel bekruipt of uw cliënte bekend is met de notie dat de onderhavige rechtsverhouding tussen onze wederzijdse cliënten beheerst wordt door de goede trouw.

In uw schrijven d.d. 4 juli jl. geeft u tevens aan dat indien op 8 juli a.s. om 09:00h niet de geëiste zekerheid is gegeven door Cinemec Plus, de gemeente mogelijk over zal gaan tot ontbinding van de sok. De gemeente zou geconstateerd hebben dat een situatie is ontstaan als bedoeld in artikel 16 lid 1 sub V van de sok, althans 16 lid 1 sub II van de sok, althans 16 lid 1 sub IV van de sok. Dit raakt gezien het onderhandelingsverloop en de (pre)contractuele goede trouw - met alle respect - kant noch wal. Dit zal geen rechterlijke toets kunnen doorstaan. U zult zich dat zelf ongetwijfeld ook realiseren.

Uit één en ander kan slechts één conclusie getrokken worden: uw cliënte heeft reeds besloten op ontbinding van de sok aan te sturen. Uw brief van 4 dezer is er slechts een voor de Bühne. Ook om die reden is het zinloos nog nader in te gaan op vorenbedoelde - volkomen misplaatste en ongefundeerde - eisen.

Dit betekent ook dat ik er nu niet aan ontkom uw cliënte er nadrukkelijk op te wijzen dat een ontbinding van de sok volkomen onacceptabel en onrechtmatig is. Het is tevens naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar dat de gemeente de onderhandelingen afbreekt in dit stadium. Cliënte verzoekt, en voorzover nodig sommeert de gemeente dan ook haar verplichtingen uit de sok na te komen en in het

langen

bijzonder dat zij zal overgaan tot grondoverdracht aan cliënte met inachtneming van de sok. Voorzover er nog nadere detailafspraken nodig zijn verzoekt en voor zoveel nodig sommeert cliënte de gemeente die uit te onderhandelen met inachtneming van de sok en de redelijkheid en billijkheid totdat volledige overeenstemming is bereikt.

Namens cliënte kan ik niet anders dan u bij deze mededelen dat zij de gemeente aansprakelijk stelt voor alle schade die Cinemec Plus BV heeft geleden, lijdt en zal lijden als gevolg van de niet-nakoming door de gemeente van haar contractuele verplichtingen jegens cliënte zoals neergelegd in de sok, bijzonderlijk haar weigering de gronden van het exploitatiegebied te leveren. Daarenboven stelt cliënte uw cliënte aansprakelijk voor alle schade die zij heeft geleden, lijdt, en zal lijden als gevolg van het onrechtmatig afbreken van de onderhandelingen over de grondoverdracht Cinemec Plus BV behoudt zich nadrukkelijk alle rechten voor.

Tenslotte hecht cliënte eraan met referte aan de correspondentie van ondergetekende d.d. 19 juni jl. met het daarin vervatte voorstel, en hetgeen daarna tussen partijen is besproken, culminerend in het afsprakenmemo van 2 juli jl., alsmede onder verwijzing naar haar bericht van 4 juli jl te benadrukken dat zij - met inachtneming van de sok en de redelijkheid - open blijft staan voor iedere billijke regeling met betrekking tot de grondoverdracht, ook met het oog op de belangen van de gemeente en Cinemec BV. Cliënte kan en zal evenwel niet accepteren dat haar gerechtvaardigde belangen geweld worden aangedaan. Ik vertrouw dat ik u en uw cliënte dit duidelijk heb gemaakt door dit bericht dat ik u van mijn vakantie adres doe toekomen. Als uw cliënte niet spoorlags op haar schreden terugkeert, lijkt het onvermijdelijk dat wij de degens in rechte gaan kruisen.

En toch is m.i. een oplossing binnen handbereik. Quick, fair and gentlemanlike zou ik het willen noemen. Ik stel dit voorstel samen op basis van mijn brief van 19 juni jl. en al hetgeen daarna gewisseld is (bijzonderlijk ook het bericht van cliënte d.d. 2 juli jl), tot aan het afsprakenmemo van 2 juli jl.

- 1) De gemeente levert de grond van de wal aan Cinemec BV. Deze realiseert aldaar onverwijd een parkeergarage in de wal, van 417 parkeerplaatsen, met oplevering uiterlijk half maart 2009, met inachtneming van de daarvoor verleende bouwvergunning en alle overigens daaraan en aan de (geluids)wal te stellen eisen. Zij verplicht zich deze uit te breiden met 150 parkeerplaatsen zo de gemeente zulks op basis van gebleken structurele ondercapaciteit aan parkeerplaatsen conform CROW-normen verlangt. Prijs: EUR 15,- per vierkante meter parkeren in de wal, rente vanaf 1 juli 2008 plus naverrekening parkeren in de wal overeenkomstig

langen

concept overeenkomst Dirkwager d.d. 5 mei 2008, te vermeerderen met EUR 225.000,-- wegens vervallen 50 parkeerplaatsen in het exploitatiegebied als gedefinieerd in de sok. Cinemec Plus BV verklaart zich bereid om met Cinemec BV afspraken te maken over de exploitatie van de parkeergelegenheden van Cinemec BV en Cinemec Plus BV met inachtneming van de uitgangspunten van de overeenkomst tussen de gemeente en Cinemec BV uit 1999, mits zulks niet strijdig is met de Mededingingswet. Bij ontbreken van overeenstemming daaromtrent beslist de gemeente als goede man naar redelijkheid en billijkheid. Die beslissing zal voor partijen bindend zijn. De bestemming "openbare parkeergarage" wordt door de notaris in de leveringsakte met zaaksgevolg vastgelegd, zodat ook voor de toekomst gewaarborgd zal zijn dat de onderwerpelijke gronden alleen als parkeergarage zullen dienen.

- 2) De gemeente levert de grond van de expohal tot aan de demarcatielijn aan Cinemec BV. Ook hier wordt bij levering door de notaris de bestemming "evenementenhal" met zaaksgevolg vastgelegd, zodat ook voor de toekomst gewaarborgd zal zijn dat de onderwerpelijke gronden alleen als expohal zullen dienen. Cinemec Plus BV, Cinemec BV en de gemeente treden in overleg over de optimalisering van de voorzieningen voor inpandig laden en lossen ten behoeve van zowel de exploitatie van de expohal als het Rain Forest café (en het hotel), gelegen ter plaatse van het Rain Forest café, zulks zodanig dat het Rain Forest café geheel, althans hoofdzakelijk gelijkvloers kan worden gerealiseerd, doch tevens optimaal inpandig laden en lossen voor zowel de expo als het Rain Forest café (en het hotel) gewaarborgd is (mede gericht op minimalisering manoeuvres vrachtwagens en verkeersbewegingen op het plein en maximalisering van de veiligheid). Indien Cinemec BV en Cinemec Plus BV het niet eens kunnen worden, beslist de gemeente als goede man naar redelijkheid en billijkheid en die beslissing zal voor partijen bindend zijn.
- 3) De gemeente levert de gronden voor de plandelen west en oost - met uitzondering van de expohal tot aan demarcatielijn - aan Cinemec Plus BV, zulks na afgifte van bruikbare bouwvergunningen als bedoeld onder 6. Bij levering van het plandeel west stelt Cinemec Plus zekerheid voor de boete van EUR 1.000.000,-- gesteld op niet-realiseren van de 400 parkeerplaatsen onder het appartementengebouw in de vorm van een concerngarantie van Ebag Vastgoed BV. Deze garantie vervalt zodra de onderwerpelijke parkeerplaatsen zijn gebouwd.
- 4) De koopsom voor de sub 3 bedoelde gronden bedraagt EUR 600.000, indexering vanaf januari 2006 op basis van 2,5 %.

1-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183-184-185-186-187-188-189-190-191-192-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-219-220-221-222-223-224-225-226-227-228-229-230-231-232-233-234-235-236-237-238-239-240-241-242-243-244-245-246-247-248-249-250-251-252-253-254-255-256-257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-267-268-269-270-271-272-273-274-275-276-277-278-279-280-281-282-283-284-285-286-287-288-289-290-291-292-293-294-295-296-297-298-299-300-301-302-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-324-325-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-347-348-349-350-351-352-353-354-355-356-357-358-359-360-361-362-363-364-365-366-367-368-369-370-371-372-373-374-375-376-377-378-379-380-381-382-383-384-385-386-387-388-389-390-391-392-393-394-395-396-397-398-399-400-401-402-403-404-405-406-407-408-409-410-411-412-413-414-415-416-417-418-419-420-421-422-423-424-425-426-427-428-429-430-431-432-433-434-435-436-437-438-439-440-441-442-443-444-445-446-447-448-449-450-451-452-453-454-455-456-457-458-459-460-461-462-463-464-465-466-467-468-469-470-471-472-473-474-475-476-477-478-479-480-481-482-483-484-485-486-487-488-489-490-491-492-493-494-495-496-497-498-499-500-501-502-503-504-505-506-507-508-509-510-511-512-513-514-515-516-517-518-519-520-521-522-523-524-525-526-527-528-529-530-531-532-533-534-535-536-537-538-539-540-541-542-543-544-545-546-547-548-549-550-551-552-553-554-555-556-557-558-559-560-561-562-563-564-565-566-567-568-569-570-571-572-573-574-575-576-577-578-579-580-581-582-583-584-585-586-587-588-589-590-591-592-593-594-595-596-597-598-599-600-601-602-603-604-605-606-607-608-609-610-611-612-613-614-615-616-617-618-619-620-621-622-623-624-625-626-627-628-629-630-631-632-633-634-635-636-637-638-639-640-641-642-643-644-645-646-647-648-649-650-651-652-653-654-655-656-657-658-659-660-661-662-663-664-665-666-667-668-669-670-671-672-673-674-675-676-677-678-679-680-681-682-683-684-685-686-687-688-689-690-691-692-693-694-695-696-697-698-699-700-701-702-703-704-705-706-707-708-709-710-711-712-713-714-715-716-717-718-719-720-721-722-723-724-725-726-727-728-729-730-731-732-733-734-735-736-737-738-739-740-741-742-743-744-745-746-747-748-749-750-751-752-753-754-755-756-757-758-759-760-761-762-763-764-765-766-767-768-769-770-771-772-773-774-775-776-777-778-779-780-781-782-783-784-785-786-787-788-789-790-791-792-793-794-795-796-797-798-799-800-801-802-803-804-805-806-807-808-809-810-811-812-813-814-815-816-817-818-819-820-821-822-823-824-825-826-827-828-829-830-831-832-833-834-835-836-837-838-839-840-841-842-843-844-845-846-847-848-849-850-851-852-853-854-855-856-857-858-859-860-861-862-863-864-865-866-867-868-869-870-871-872-873-874-875-876-877-878-879-880-881-882-883-884-885-886-887-888-889-890-891-892-893-894-895-896-897-898-899-900-901-902-903-904-905-906-907-908-909-910-911-912-913-914-915-916-917-918-919-920-921-922-923-924-925-926-927-928-929-930-931-932-933-934-935-936-937-938-939-940-941-942-943-944-945-946-947-948-949-950-951-952-953-954-955-956-957-958-959-960-961-962-963-964-965-966-967-968-969-970-971-972-973-974-975-976-977-978-979-980-981-982-983-984-985-986-987-988-989-990-991-992-993-994-995-996-997-998-999-1000

- 5) Cinemec Plus BV bouwt 400 parkeerplaatsen onder plandeel west (tegelijk met de bouw van het appartementengebouw en leisure) en 150 onder plandeel oost (tegelijk met de bouw van het hotel).
- 6) Termijn bouwaanvraag plandeel west te bepalen in nader overleg tussen gemeente en Cinemec Plus BV; termijn indiening bouwaanvraag Cinemec Plus BV voor hotel + Rain Forest café uiterlijk 1 december 2008. Uitgangspunten voor de bouwaanvragen zijn: de samenwerkingsovereenkomst van 12 juli 2006, het ontwerpbestemmingsplan Valley Center alsmede het ontwerp beeldkwaliteitsplan Valley Center.
- 7) Bij overeenstemming over punten 1 tot en met 6 hierboven zal de procedure die Cinemec Plus BV bij de rechtbank Arnhem is aangevangen tegen Cinemec BV worden beëindigd, onder opheffing van de ten laste van Cinemec BV gelegde conservatoire beslagen.

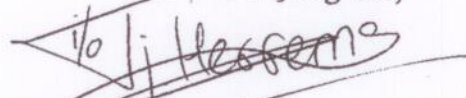
Mij dunkt dat dit voorstel uw cliënte perfect zou dienen te passen, terwijl ook Cinemec volledig aan haar trekken komt. Het lijkt mij op uiterst korte termijn effectueerbaar. Daarmee is dan ook de door de gemeente zo vurig gewenste aanvang van de bouw van de parkeergarage in de wal op korte termijn verzekerd. Wel wijs ik erop dat ik dit voorstel gelet op uw brief van 4 dezer geheel en al sans préjudice doe.

Ik verneem graag op korte termijn of uw cliënte zich in dit voorstel van cliënte kan vinden.

Afschrift dezes zend ik conform uw verzoek rechtstreeks aan wethouder Van de Pol en de burgemeester.

Ter afsluiting vermeld ik voor de goede orde nog dat aangezien deze brief mededelingen bevat die op rechtsgevolg zijn gericht, deze niet als confraterneel geldt. Ik behoud mij dus het recht voor deze brief in voorkomend geval in rechte te produceren.

Met vriendelijke groet,


C.M. Slangen

Slangen

Per mail vooraf: baneke@dirkzwager.nl

De heer mr. M.R.J. Baneke
Dirkzwager advocaten en notarissen
Postbus 55
6500 AB NIJMEGEN

Datum concept
Onze ref 05A-C-101482
Inzake Cinemec Plus/Valley Centre

C.M. Slangen, advocaat
T +31 (0)20 575 49 30
F +31 (0)20 575 49 39
E slangen@slangen-
advocaten.nl

Geachte confrère,

Uw brieven van 12 en 13 juni 2008 heb ik met cliënte besproken. Een beantwoording van mijn brief aan u van 10 juni jl. kan er helaas ook met de beste wil van de wereld niet in worden ontwaard. Wel wordt cliënte getrakteerd op een ingebrekestelling en zelfs een sommatie. Schrijnend is daarbij dat de gemeente zich niet ontziet zich te bedienen van hele en halve onwaarheden, die door de feiten zoals deze blijken uit het dossier worden gelogenstraft. Het zal cliënte een genoegen zijn om in een gerechtelijke procedure de vrijmoedige wijze waarmee uw cliënte een loopje neemt met de feiten aan de kaak te stellen. Cliënte voelt zich niet geroepen daaraan thans veel woorden vuil te maken. Zij legt de ingebrekestelling en sommatie van uw cliënten naast zich neer.

Wie wind zaait, zal storm oogsten. Voor cliënte is de maat nu wel vol. Niettegenstaande dat cliënte haar verplichtingen jegens de gemeente uit hoofde van de samenwerkingsovereenkomst keurig is nagekomen, slaagt de gemeente erin elke keer wel weer een nieuwe drogreden te bedenken om aan Cinemec Plus B.V. de verkochte gronden (nog) niet te leveren. Blijkens uw brief van 12 juni jl. dreigt uw cliënte zelfs met beëindiging van de samenwerkingsovereenkomst. Dat is om een Amsterdamse uitdrukking te gebruiken "een gotspe".

Het kan daarbij niemand ontgaan dat uw cliënte zich opwerpt als hoedster van de belangen van Cinemec B.V.. Dat kan vanzelfsprekend de gemeente niet ontslaan van haar verplichtingen jegens mijn cliënte.

Cliënte kan dan ook niet anders dan uw cliënte thans formeel in gebreke te stellen met betrekking tot de nakoming van de samenwerkingsovereenkomst. Cliënte houdt uw cliënte aansprakelijk voor alle schade, die zij als gevolg daarvan heeft geleden, lijdt en nog zal lijden. Uw cliënte wordt bij deze gesommeerd de aan Cinemec Plus B.V. verkochte gronden onverwijld doch uiterlijk 30 juni 2008 aan cliënte te leveren. Cliënte behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om indien uw cliënte in haar verzuim volhardt die rechtsmaatregelen tegen uw cliënte te treffen die zij onder de gegeven omstandigheden passend acht. U begrijpt uiteraard wel dat nu deze brief op rechtsgevolg is gericht, alsook een ingebrekestelling en een sommatie bevat aan het adres van uw cliënte, deze brief niet als confraterneel zal gelden.

Uw cliënte staat dus op het punt een juridische strijd te ontketenen, indien zij niet schielijk op haar schreden terugkeert en haar verplichtingen nakomt. Uiteraard is de keuze aan uw cliënte. Is dat inderdaad wat uw cliënte wenst? Cliënte kan uw cliënte dan op haar wenken bedienen. Cliënte behoudt zich uitdrukkelijk alle rechten voor.

Daarmee heeft cliënte evenwel nog niet alles gezegd dat zij op haar lever heeft naar aanleiding van uw brieven van 12 en 13 juni jl..

Hoewel het initiatief van cliënte om een parkeergarage in de wal te ontwikkelen in eerste instantie door de gemeente leek te worden ondersteund, laat uw brief van 12 dezer geen andere conclusie toe dan dat uw cliënte niet bereid danwel niet in staat is om onder eerbiediging van de samenwerkingsovereenkomst met cliënte tot overeenstemming te komen over de voorwaarden waaronder cliënte de voor de bouw van de parkeergarage benodigde gronden zou kunnen verwerven. Nu uw cliënte steeds nieuwe eisen stelt en nieuwe obstakels opwerpt, waarbij uw cliënte er niet voor terugdeinst de samenwerkingsovereenkomst met voeten te treden, acht cliënte de tijd gekomen de balans op te maken met betrekking tot de haalbaarheid van dit initiatief met betrekking tot de parkeergarage in de wal. Cliënte is tot de conclusie gekomen dat het onverantwoord zou zijn om haar voornemen tot ontwikkeling en realisatie van een parkeergarage in de wal onder de gegeven omstandigheden door te zetten. Zij ziet daar derhalve van af en volstaat met de ontwikkeling en realisatie van het exploitatiegebied als bedoeld in de samenwerkingsovereenkomst.

Uit uw brief van 12 dezer moet cliënte concluderen dat uw cliënte niet in staat is dat deel van het exploitatiegebied dat eigendom van Cinemec B.V. is, van Cinemec B.V. te verwerven en overeenkomstig de samenwerkingsovereenkomst aan Cinemec Plus B.V. over te dragen. Uw cliënte heeft zich aldus lelijk in de nesten gewerkt, doch ik heb cliënte in overweging gegeven dit op te lossen als volgt. Daartoe leg ik u over de tekening

waarop de zogenaamde demarcatielijn tussen de expohal en het Rain Forest Café is aangegeven en die door Cinemec Plus B.V. en Cinemec B.V. is geaccordeerd. De gronden onder de expohal tot aan de demarcatielijn worden aan het exploitatiegebied onttrokken. Voor alle duidelijkheid: de gronden rechts van de demarcatielijn bestemd voor het Rain Forest Café blijven deel uitmaken van het exploitatiegebied zoals de gemeente dat aan Cinemec Plus B.V. behoort te leveren, uiteraard vrij van door Cinemec B.V. aldaar onrechtmatig gebouwde opstallen (die dienen te worden gesloopt). Niet slechts publiekrechtelijk doch ook privaatrechtelijk dient de gemeente - mede ten behoeve van Cinemec Plus B.V. - bij uitgifte aan Cinemec B.V. te bedingen dat deze gronden uitsluitend voor de oprichting en exploitatie van een expohal mogen worden gebruikt (kettingbeding/erfdienstbaarheid/kwalitatieve verplichting). Alle gronden van het exploitatiegebied - met uitzondering van de foot print van de expohal tot aan de demarcatielijn - dienen uiterlijk 30 juni aanstaande aan Cinemec Plus B.V. door de gemeente te zijn geleverd tegen betaling van de overeengekomen koopprijs van EUR 600.000. Cinemec Plus B.V. zal vervolgens de verdere ontwikkeling en realisatie van het integrale plan Valley Center (met uitzondering van de expohal) ter hand nemen, daaronder begrepen - ter vermijding van ieder misverstand daaromtrent - 685 parkeerplaatsen (ook al maakt de functie expohal aldus geen deel meer uit van het exploitatiegebied). [De bouwaanvragen voor de diverse projectdelen zullen door cliënte uiterlijk 30 november 2008 worden aangevraagd. De gemeente dient van Cinemec B.V. te bedingen - mede ten behoeve van Cinemec Plus B.V. - dat Cinemec B.V. geen bezwaar danwel beroep zal indienen tegen enige vergunningaanvraag van Cinemec Plus B.V., zulks op straffe van boeten]. [Cinemec B.V. zal zekerheid stellen voor de boete van 1 miljoen euro gesteld op de verplichting het gehele plan (thans met uitzondering van de expohal) te realiseren door middel van een concerngarantie van Ebag Vastgoed B.V.]. [De gemeente dient uiterlijk 30 juni 2008 aan Cinemec B.V. te bevestigen of zij een parkeergarage in de wal doet realiseren overeenkomstig het door Cinemec Plus B.V. ontwikkelde plan; is dat het geval, dan zal Cinemec Plus B.V. kunnen volstaan met het realiseren van 400 parkeerplaatsen in plandeel West en 150 parkeerplaatsen in plandeel Oost.]

Het in de vorige alinea geformuleerde voorstel dat ik cliënte ter overweging heb voorgelegd vormt één geheel. Het is dus geen grabbelton, waarin uw cliënte naar believen kan graaien. Naar ik van cliënte heb begrepen is dit voorstel bij haar goed geland, met dien verstande dat het voorstel door de gemeente als gezegd in zijn geheel dient te worden aanvaard en onmiddellijk geïmplementeerd. Die stellingname van cliënte kan ik in het licht van de voorgeschiedenis goed begrijpen. Ik ben dan ook aldus gemachtigd om dit voorstel te lanceren onder genoemde strikte voorwaarden.

Uw cliënte en u wens ik veel wijsheid toe bij haar en uw verdere beraadslagingen. Tot een nadere toelichting ben ik uiteraard te allen tijde bereid.

Ik moet mij uiteraard het recht voorbehouden tenslotte om deze brief in rechte te produceren. Cliënte vertrouwt er evenwel op dat een juridische loopgravenoorlog kan worden vermeden.

Met vriendelijke groet,

C.M. Slangen

Van: "Mirjam van Kalleveen" <beheer@ebagtrucks.nl>
Onderwerp: **Fw: Valley Center**
Datum: 7 juli 2008 14:36:52 GMT+02:00
Aan: "Tjitske Herrema" <herrema@slangen-advocaten.nl>, "Cornelis Slangen" <slangen@slangen-advocaten.nl>

Deze hadden jullie nog niet in jullie archief, toch?

Gr. Mirjam

----- Original Message -----

From: Pol, Simon van de
To: Mirjam van Kalleveen
Cc: Hanegraaf, Jeroen ; Adel, Jeroen van den ; Knaap, Cees van der ; Baneke@dirkzwager.nl ; Groeneveld, Toos
Sent: Tuesday, July 01, 2008 6:36 PM
Subject: RE: Valley Center

Harry,

In antwoord op je mail van gisteren kan ik je zeggen dat de brief van 29 mei van Cinemec bv als doel had ons te informeren over de brief aan C+ van eveneens 29 mei. De brief is door Cinemec bv vertrouwelijk aan mij gestuurd. Ik voel mij dan ook niet vrij om kopie van de brief aan je te sturen. De kern van de brief was dat er een patstelling dreigt voor de realisering van PindeWal en de evenementenhal.

In de brief werd daarbij gesteld dat CineMec Plus het hele plan ontwikkelt waarbij CineMec de evenementenhal van CineMec Plus gaat huren. Volgens Cinemec bv is dit alleen mogelijk als CineMec Plus aan CineMec bv de voorfinanciering volledig terugbetaalt. De gemeente moet in deze situatie het parkeren voor CineMec bv binnen het plan zeker stellen en CineMec Plus moet met Cinemec in bouwtechnisch opzicht de bouw van de parkeergarage in de wal regelen alsook de bouw van de evenementenhal, die voor één derde op grond van CineMec plaats zal vinden.

Sinds eind mei constateren wij een verschil tussen C+ en Cbv. De gemeente heeft hier geen ander standpunt ingenomen dan dat de gemeente belang hecht aan tijdige realisering van de geluidswal en het nakomen van de afspraken met RWS.

Voor woensdag a.s is Cinemec bv overigens uitgenodigd omdat we vrijdag hebben afgesproken dat C+ een afsprakenlijst zal maken om te bewerkstelligen dat oost (hotel etc) , en West (leisure en appartementen) met evenementenhal en parkeren in de wal elkaar niet in de wielen zitten in een situatie dat evenementenhal en PidWal op grond van en door Cinemec bv worden gebouwd. Omdat een afsprakenlijst alleen mogelijk is als afspraken onderling worden gemaakt hebben wij afgesproken dat Cinemec bv wordt uitgenodigd.

Afgesproken is verder dat de gemeente deze (concept) afsprakenlijst dinsdag (vandaag) van C+ krijgt opdat wij de redelijkheid ervan kunnen beoordelen.

Graag tot morgen,

M.vr.gr.

Simon van de Pol

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: Mirjam van Kalleveen [mailto:beheer@ebagtrucks.nl]
Verzonden: maandag 30 juni 2008 14:27
Aan: Pol, Simon van de
CC: Knaap, Cees van der
Onderwerp: Valley Center

Beste Simon,

Vrijdag jl. hebben wij ons overleg naar aanleiding van de brief van Cornelis aan Maarten d.d. 19 juni jl. voortgezet. Op woensdag 2 juli a.s. zullen wij een vervolgbespreking hebben (wederom in aanwezigheid van de burgemeester), waarbij tevens Cinemec B.V. zal worden uitgenodigd. Niet omdat Cinemec B.V. partij is (want alleen Cinemec Plus en de gemeente zijn partij bij de samenwerkingsovereenkomst), maar omdat zoals jij aangaf Cinemec B.V. bij brief van 29 mei jl. aan de gemeente heeft verzocht om overdracht aan Cinemec B.V. van de gronden voor de expohal en de parkeergarage in de wal.

Het standpunt van Cinemec Plus omtrent dit verzoek van Cinemec ken je en is duidelijk : er kan geen sprake zijn van levering van gronden aan Cinemec zonder instemming van Cinemec Plus. Als de gemeente daaraan zonder toestemming van Cinemec Plus meewerkt is dat contractbreuk van de gemeente en een onrechtmatige daad van Cinemec jegens Cinemec Plus. Vanzelfsprekend zal Cinemec Plus daartegen optreden. Ook zal Cinemec Plus de schade verhalen.

Het voorgaande neemt evenwel niet weg dat Cinemec Plus (hoewel zij daartoe geenszins verplicht is) als altijd bereid is met de gemeente mee te denken (als de gemeente er tenminste blijk van geeft zich de belangen van Cinemec Plus aan te trekken). Ik heb me ter bespreking derhalve namens Cinemec Plus bereid verklaard na te denken over een scenario waarbij gronden voor de expohal en de parkeergarage in de wal aan Cinemec geleverd worden. De van de zijde van Cinemec Plus daaraan te verbinden voorwaarden zal Cinemec Plus in een memo opnemen dat wij ter vergadering van woensdag a.s. kunnen bespreken.

Met het oog op dat memo zou ik wel graag per ommegaande van jou ontvangen copie van het bovengenoemde briefje van Cinemec d.d. 29 mei jl. Daaruit zal naar ik veronderstel immers blijken wat Cinemec precies van de gemeente verlangt en de redengeving en overwegingen daarbij. Cinemec Plus kan dat dan eventueel bij de uitwerking van haar voorstel aan de gemeente betrekken. Laten wij vooral transparant zijn over en weer en elkaar geen informatie onthouden die de ander zou moeten kennen.

Tot slot nog voor de goede orde: Cinemec Plus houdt de gemeente aan de samenwerkingsovereenkomst. Het memo dat Cinemec Plus nu zal opstellen zal slechts een (niet bindend) voorstel behelzen voor een verdere gedachtewisseling met de gemeente over een van de oorspronkelijke marsroute ingevolge de samenwerkingsovereenkomst afwijkende uitvoeringswijze voor het plan Valley Center. Cinemec wordt aldus geen partij, zij blijft derde. Een van de samenwerkingsovereenkomst afwijkende afspraak tussen de gemeente en Cinemec Plus bindt partijen slechts indien deze schriftelijk door partijen is vastgelegd en deugdelijk door partijen voor akkoord is getekend.

Met vriendelijke groet,

*Harry van Zuijlen
Cinemec Plus BV*

*Postbus 169
6710 BD Ede
T. 0031 (0)318 670602
F. 0031 (0)318 625178*

P.s.: een kopie van dit schrijven is ook verstuurd naar de heer Cees van der Knaap, burgemeester van de Gemeente Ede.