

Aandachtsgebied: Leefomgeving
Team Ontwikkeling
Behandelaar: B. Van der Waal
Telefoonnummer: 0620258512

Voorstelnr. 4547
Barneveld, 3 februari 2026
Portefeuillehouder: B. Wijnne

Onderwerp: vaststellen intentieovereenkomst, projectopdracht, persbericht, raadsinformatiebrief en Didam-publicatie 'Midden Nederland Hallen Fase III'

Gevraagde beslissing:

1. Instemmen met de bijgevoegde Intentieovereenkomst 'Midden Nederland Hallen Fase III' en de gemeentelijke uitgangspunten die daar onderdeel van zijn;
2. Instemmen met de 'projectopdracht MNH fase III' om de haalbaarheid van het initiatief van de heer Kruft verder te onderzoeken;
3. Instemmen met het bijgevoegde persbericht;
4. De raad kennis te laten nemen van de bijgevoegde raadsinformatiebrief;
5. Instemmen met de bijgevoegde publicatie (in het kader van het Didam-arrest);
6. Op grond van artikel 5.1, lid 2, sub b en e van de Wet open overheid en voorts op grond van artikel 87 Gemeentewet geldt een verplichting tot geheimhouding op de intentieovereenkomst met bijlagen.

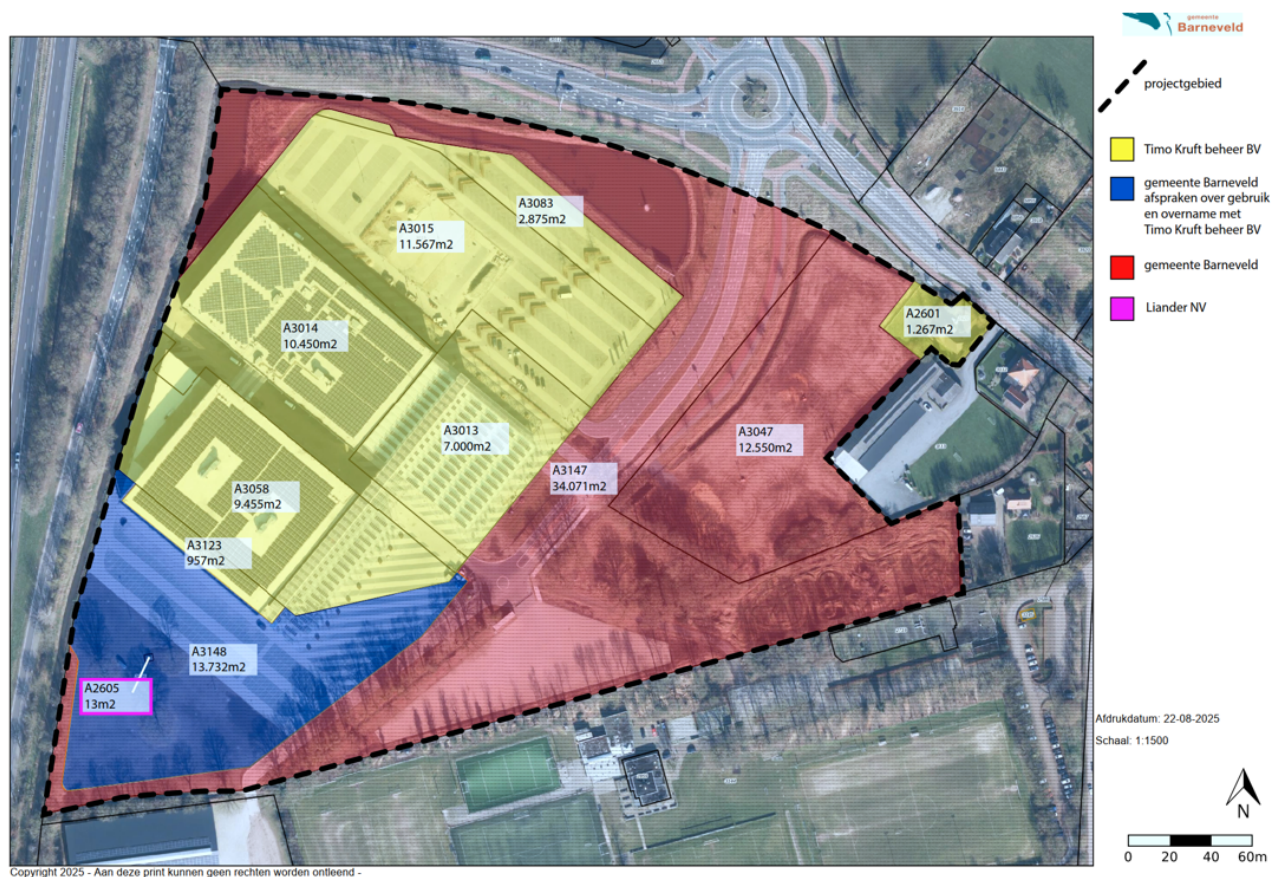
1. Inleiding

Na de bouw van de eerste hal van de Midden Nederland Hallen (fase I) gevolgd door de tweede hal en de kas met foyer en restaurant (fase II), heeft initiatiefnemer de heer Kruft nu plannen voor fase III (bijlage 1). Het gaat dan om een aanvullende hal met een auditorium en parkeergarage op grond van de heer Kruft en een hotel-/kantoorcombinatie, een paviljoen en een aanvullend gebouw op gemeentelijke grond (afbeelding 1).



Afbeelding 1, initiatief MNH Fase III

Gemeente Barneveld is eigenaar van de grond tegenover de MNH en heeft in 2017 een overeenkomst getekend met de Bunte Vastgoed en Lammert Wilbrink voor de ontwikkeling van deze grond. Voor deze ontwikkeling is in 2019 een grondexploitatie geopend. Nadat eerdere plannen niet haalbaar zijn gebleken, gaven deze contractspartijen in april 2025 aan dat ze een overeenkomst hebben gesloten waarmee ze de eigenaar van de MNH, de heer Kruft, mandaat geven om deze ontwikkeling verder ter hand te nemen.



Afbeelding 2. Grondeigendom projectgebied

2. Beoogd effect

Het toetsen en begeleiden van het initiatief ten behoeve van de verkoop van gemeentegrond voor de realisatie van een goed ingepaste hotel/kantoorgebouw en de uitbreiding van de Midden Nederland Hallen met onder andere een parkeergarage en een auditorium passend bij het beleid van gemeentelijk Barneveld met een passende grondopbrengst en een juiste wijze van aanbesteden. Als het plan haalbaar is zal een nieuw omgevingsplan worden opgesteld waarmee ook de interpretatieverschillen in de gebruiksregels met betrekking tot de bezoekersaantallen in het vigerende omgevingsplan worden opgelost.

3. Argumenten

- 1.1 *Met het vaststellen van de intentieovereenkomst krijgt het initiatief en het onderzoeken van de haalbaarheid van het initiatief een meer formele status.* Omdat het project al een lange voorgeschiedenis kent en nu met een nieuwe initiatiefnemer een 'doorstart' heeft gekregen is deze intentieovereenkomst opgesteld om duidelijkheid te geven over de status van het initiatief en de vervolgstappen.

- 1.2 *Met het initiatief voor Midden Nederland Hallen III wil initiatiefnemer de heer Kruft een volgende stap zetten in de versterking van Barneveld als evenementenlocatie in (midden-)Nederland waarmee een flinke bijdrage aan de economische kwaliteit van de regio wordt geleverd.*

Deze uitbreiding omvat de bouw van een derde evenementenhal, parkeergarage voor 600 motorvoertuigen, paviljoen, hotel met 120 kamers, kantoorgebouw van maximaal vier verdiepingen en een multifunctioneel gebouw met een maatschappelijke functie ten behoeve van religie, kinderdagverblijf / jeugdhonk en ondersteunende sport. De ontwikkeling van Midden Nederland Hallen III creëert werkgelegenheid en draagt ook bij aan de indirecte werkgelegenheid. Een toename van bezoekers en zakelijke gasten stimuleert de lokale economie, waardoor detailhandel, horeca, vervoersdiensten en toeristische voorzieningen. Initiatiefnemer Kruft heeft aangegeven dat de ontwikkeling wordt gerealiseerd met aandacht voor energiezuinige installaties en zonnepanelen, klimaat adaptieve inrichting van het terrein, circulaire bouwprincipes en groene inpassing met behoud van landschappelijke kwaliteit.

- 1.3 *De ontwikkeling is stedenbouwkundig inpasbaar en optimaliseert het gebruik van het terrein.*

Deze ontwikkeling vormt ruimtelijk een logische afronding van het bestaande complex. Hoewel het initiatief nog uitwerkingen en aanpassingen behoeft, biedt het een uitstekende kans op een meer representatieve entree tot de kern van Barneveld. Stedenbouwkundig is het inpassen van het volumineuze auditorium en de parkeergarage op het achterterrein - naast de andere grote volumes - logisch, des te meer omdat onder het voorterrein een hoge drukgasleiding loopt waardoor er in een brede zone op dit voorterrein niet kan worden gebouwd. Verder sluit het aan bij een eerdere gemeentelijke toezegging om een geschikte ruimte te vinden om het kantoor van Schuiteman te (her)huisvesten dicht bij hun eerdere locatie.

- 2.1 *De projectopdracht geeft richting aan de gemeentelijke inzet om de haalbaarheid van het initiatief van de heer Kruft verder te onderzoeken;*

- 3.1 *Met het bijgevoegde persbericht wordt de pers geïnformeerd.* Ondertekening van de overeenkomst vormt het startpunt voor de communicatie en de participatie over het initiatief. Op 30 maart van 16:00-19:00 zal een participatiebijeenkomst plaatsvinden. Het participatiemoment en het persbericht zijn afgestemd met de initiatiefnemer.

- 4.1 *Met de raadsinformatiebrief wordt de raad geïnformeerd.*

5.1 *Het Didam-arrest (2021) van de Hoge Raad bepaalt dat overheden bij de verkoop van onroerende zaken gelijke kansen moeten bieden aan gegadigden, gebaseerd op het gelijkheidsbeginsel. Een openbare selectieprocedure is de norm, tenzij op objectieve, toetsbare en redelijke criteria kan worden aangetoond dat er slechts één "unieke gegadigde" is.* Met de intentieovereenkomst wordt de haalbaarheid van initiatief voor de uitbreiding van de Midden Nederland Hallen onderzocht. Gevolg van deze intentieovereenkomst is dat, als voldaan wordt aan de voorwaarden en uitgangspunten uit de overeenkomst, de gemeente Barneveld (te zijner tijd) een koopovereenkomst zal sluiten met deze initiatiefnemer. Omdat het initiatief nu in de openbaarheid komt worden andere mogelijk geïnteresseerde partijen met deze publicatie geïnformeerd. Er zijn diverse argumenten (zie bijlage publicatie) op basis waarvan uw college kan besluiten dat deze initiatiefnemer objectief beschouwd de enige partij is die de ontwikkeling kan realiseren. Geadviseerd wordt om het voornemen op korte termijn te publiceren, temeer ook om te voorkomen dat in later stadium alsnog verweer wordt aangetekend tegen de verkoop.

- 6.1 *De overeenkomst bevat gevoelige informatie die niet voor derden is bestemd.*

4. Kanttekeningen

- 1.1 *Met dit initiatief zijn drie oude eikenbomen op het achterterrein niet inpasbaar en zal ingezet worden op verplaatsing van deze bomen en als dat niet haalbaar is zal compensatie van deze bomen plaatsvinden.* Het inpassen van deze drie omvangrijke bomen binnen het huidige initiatief is niet mogelijk zonder af te zien van een deel van de voorziene bebouwing. De betreffende bomen stonden destijds vrij op een onverhard kavel bij een boerderij die is aangekocht voor een ontwikkeling. De grond waarop drie oude eiken staan is enige jaren geleden verkocht aan de heer Kruft waarbij contractueel is overeengekomen dat deze bomen in stand gehouden moeten worden. Dergelijke omvangrijke bomen kunnen alleen goed en duurzaam functioneren wanneer ze vrij staan van andere functies waaronder parkeren. Er is twijfel of de ruimte rondom deze bomen momenteel voldoende is om een lange levensduur te kunnen garanderen. Het verplaatsen van dergelijke omvangrijke bomen is in opdracht van de initiatiefnemer verkennend onderzocht en blijkt erg kostbaar waarbij de kans aanwezig is dat de bomen het verplaatsen uiteindelijk toch niet overleven. In opdracht van gemeente Barneveld is bureau Copijn gevraagd de eerdere onderzoeken te beoordelen en uit

te werken. Daarna kan besloten worden of verplaatsing van één, twee of alle drie de bomen haalbaar is. Als dit niet haalbaar is, zal compensatie plaatsvinden.

- 1.2 *In deze fase van de planontwikkeling is het nog niet duidelijk of aan alle eisen en wensen kan worden voldaan. Zo moet onder andere de waterinrichting, de openbare ruimte en het parkeren nog verder uitgewerkt worden. Als bijlage bij de Intentieovereenkomst zijn de 'gemeentelijke uitgangspunten' beschreven, waarin per discipline staat beschreven aan welke uitgangspunten het ontwerp dient te voldoen.*

5. Financiën

De plannen en onderzoeken worden door de initiatiefnemers gemaakt en uitgevoerd. De gemeente heeft vooral een begeleidende en toetsende rol. Die gemeentelijke kosten worden in de grondprijs verdisconteerd. Door het begeleiden en toetsen van eerdere plannen de afgelopen zes jaar zijn de plankosten in deze grondexploitatie inmiddels echter aanzienlijk. Naar verwachting lijkt het huidige initiatief tot een beperkt verlies op de grondexploitatie te leiden.

6. Participatie en communicatie

a) Participatie

De vaststelling van de intentieovereenkomst door het college van B&W vormt het startpunt voor de communicatie en de participatie. In overleg met de initiatiefnemer wordt de participatieaanpak opgesteld die zal voldoen aan de randvoorwaarden voor participatie uit het Participatiebeleid gemeente Barneveld.

Dit initiatief heeft tot gevolg dat er een omgevingsplanwijziging nodig is. Op grond van de Omgevingswet is de gemeente dan verplicht ervoor te zorgen dat er een participatieproces plaatsvindt en dat er vooraf een kennisgeving wordt gepubliceerd over de participatiewijze. Daarom zijn goede afspraken met de initiatiefnemer hierover belangrijk.

b) Communicatie

De vaststelling van de intentieovereenkomst door het college van B&W vormt het startpunt voor de communicatie en de participatie.

7. Vervolgstep

In de volgende fase vinden de onderzoeken plaats, worden het stedenbouwkundig plan, het inrichtingsplan, het waterhuishoudingsplan, het civieltechnisch plan en het omgevingsplan opgesteld. De gemeente treedt hierbij vooral kaderstellend en toetsend op. Op 30 maart van 16:00-19:00 zal een participatiebijeenkomst plaatsvinden. Het definitief stedenbouwkundig plan wordt te zijner tijd ter vaststelling aan het college van B&W aangeboden.

8. Bijlagen

- MNH Totaalplan
- Projectopdracht
- Intentieovereenkomst

- Raadsinformatiebrief
- Persbericht
- Publicatie Didam MNH Fase III

Raadsinformatiebrieven initiatief Midden Nederland Hallen Fase III

Datum: 3 februari 2026

Onderwerp: Initiatief Midden Nederland Hallen Fase III

Ter attentie van: De Raad

Afzender: College van Burgemeester en Wethouders

Portefeuillehouder B. Wijnne
der

Mail b.vanderwaal@barneveld.nl, v.labordus@barneveld.nl, j.pool@barneveld.nl
behandelaar

Na de bouw van de eerste hal van de Midden Nederland Hallen (fase I) gevolgd door de tweede hal en de kas met foyer en restaurant (fase II), heeft initiatiefnemer de heer Kruft nu plannen voor fase III. Het gaat dan om een aanvullende hal met een auditorium en parkeergarage op grond van de heer Kruft en een hotel-/kantoorcombinatie, een paviljoen en een aanvullend gebouw op gemeentelijke grond.



Gemeente Barneveld is eigenaar van de grond tegenover de Midden Nederland Hallen. Nadat eerdere plannen voor deze locatie niet haalbaar bleken te zijn, hebben de contractspartijen die deze grond over zouden nemen aangegeven dat ze een overeenkomst hebben gesloten waarmee ze de eigenaar van de Midden Nederland Hallen, de heer Kruft, mandaat geven om deze ontwikkeling verder ter hand te nemen.

Op 10 februari hebben wij ingestemd met een Intentieovereenkomst 'Midden Nederland Hallen Fase III'. In die overeenkomst staat beschreven welke stappen gemeentelijke Barneveld en de heer Kruft gaan zetten om te onderzoeken hoe het initiatief uit te werken tot een haalbaar plan. Daarbij zijn ook de randvoorwaarden geformuleerd waaraan de ontwikkeling dient te voldoen.

De komende periode wordt gewerkt aan de verdere invulling van het plan. Op 30 maart 2026 is een participatieavond voorzien van 16:00-19:00.

Nadere informatie komt beschikbaar op de site:
www.middennederlandhallen.nl/fase3