Gemeente
Sittard-Geleen

# VASTSTELLINGSOVEREENKOMST

**INZAKE HET DULDEN VAN HET OPENBARE KARAKTER (IN DE ZIN VAN DE WEGENWET) MET BETREKKING TOT DIVERSE PARTICULIERE EIGENDOMMEN BINNEN EN RONDOM HET PROJECT "KLOOSTERKWARTIER" TE SITTARD (GEMEENTE SITTARD-GELEEN)**

Ondergetekenden,

A.

Gemeente Sittard-Geleen, gevestigd en kantoorhoudende te 6131 LB Sittard, Hub Dassenplein 1 en 3 (postadres: Postbus 18, 6130 AA Sittard), ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door het Hoofd van de Afdeling Vastgoed en Projecten, de heer mr [redacted], daartoe bevoegd conform het algemene "Mandaat-, volmacht-, en machtigingsbesluit gemeente Sittard-Geleen 2007", zulks in combinatie met het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van Sittard-Geleen de dato 15 april 2008, registratienummer 2008/112894, ten deze handelende ter uitvoering van het raadsbesluit de dato 18 september 2008, kenmerk Raad 2008 73, dis-nummer 112895 mede in verband met voornoemd besluit van het college, hierna ook genoemd "de gemeente" of "de gemeente Sittard-Geleen" en

B.

Monumenten Limburg BV en Laudy Bouw & Ontwikkeling BV, beide statutair gevestigd te Sittard-Geleen en kantoorhoudende te [redacted] Sittard, [redacted] ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 14018635 en 14034915, zijnde deze besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door hun statutair vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder, de heer Ir. [redacted] geboren te [redacted] op [redacted] legitimatie: Nederlands paspoort nummer [redacted] afgegeven te Sittard-Geleen op [redacted], wonende te [redacted] hierna zowel tezamen als iedere afzonderlijk genoemd "Laudy" of "eigenaar"

de gemeente en Laudy, hierna tezamen genoemd "partijen"

**OVERWEGENDE:**

dat Laudy thans doende is het zogenaamde, aan partijen genoegzaam bekende "Kloosterkwartier", zijnde het uitgebreide, voormalige Ursulinen- en Dominicanencomplex nabij de Oude Markt in het centrum van Sittard, volledig te transformeren tot een voor de stad aantrekkelijke combinatie van functies die in het kader van het ontwikkelingsplan "Zitterd Revisited", zorgt voor een voor Sittard dringend na te streven geheel op het gebied van winkelen, wonen, werken, recreëren, parkeren, onderwijs en cultuur;

dat in het kader van vorengenoemde transformatie (hierna ook genoemd "Project Kloosterkwartier"), het opwaarderen van de publieke ruimte in de directe omgeving van en binnen het project "Kloosterkwartier" ter hand dient te worden genomen;

dat Laudy ter ondersteuning van die opwaardering bereid is op de niet bebouwde gedeelten van haar eigendommen, kadastraal bekend als gemeente Sittard, sectie F, nummer 2353;

2420, 2544, 2545, 2548, 2550, 2551, 2552, 2554, 2555, 2556 en 2557 die zich er volgens partijen toe lenen om te dienen als ontsluiting van het project dan wel als voor het publiek geschikte verblijfsruimte, gedurende een periode van minimaal vijftien achtereenvolgende jaren volledige openbaar te dulden ten behoeve van het publiek, waardoor die eigendommen geacht kunnen worden in ieder geval gedurende voormelde periode van vijftien jaren onomkeerbaar onderdeel uit te maken van de door de gemeente Sittard-Geleen te beheren en te onderhouden openbare infrastructuur.

## komen zij overeen als volgt

**Artikel 1**

**Dulden van openbaarheid op particuliere gedeelten project "Kloosterkwartier"**

a. De eigenaar verklaart en staat er jegens de gemeente voor in dat hij met betrekking tot de niet bebouwde gedeelten van zijn eigendommen, kadastraal bekend als gemeente Sittard, sectie F, nummer 2353, 2420, 2544, 2545, 2548, 2550, 2551, 2552, 2554, 2555, 2556 en 2557 die zich er volgens partijen toe lenen om te dienen:
   - als ontsluiting van het project "Kloosterkwartier" richting Oude Markt, Dominicanenwal en Kerkpad, dan wel
   - als voor het publiek geschikte verblijfsruimte anderszins, daaronder mede te verstaan de pleintjes binnen het project "Kloosterkwartier" respectievelijk de daktuin op de Ursulinenparking

   gedurende een periode van minimaal vijftien achtereenvolgende jaren volledige openbaar conform de Wegenwet duldt, waardoor die gedeelten van het project "Kloosterkwartier " geacht worden in ieder geval gedurende voormelde periode van vijftien jaren onomkeerbaar onderdeel uit te maken van de door de gemeente Sittard-Geleen te beheren en te onderhouden openbare infrastructuur ter plaatse

b. De in het vorige lid genoemde termijn van vijftien ononderbroken jaren vangt aan per 1 januari 2010 of zoveel eerder of later als de openbare gedeelten in het kader van de kwalitatieve en technische opwaardering daarvan worden opgeleverd.

c. Zodra de in de vorige leden genoemde termijn van vijftien jaren is verlopen en de eigenaar heeft aangegeven de openbaarheid van de aan laatstgenoemde in eigendom toebehorende gedeelten binnen het project te willen beëindigen, zal de gemeente daartoe binnen de grenzen van haar bevoegdheid en met in achtneming van de ter zake rechtens geldende voorschriften, waaronder de Wegenwet, volledige medewerking verlenen.

**Artikel 2**

**Vorming kwalitatieve verplichting**

1.
De eigenaar verklaart zich te zullen houden aan het verbod, inhoudend dat de in artikel 1 vermelde registergoederen zullen worden gebruikt en/of zullen doen worden gebruikt in strijd met de in voorgaand artikel verwoorde verklaring omtrent de openbaarheid.

2.
Bij overtreding van het in lid 1 van dit artikel bedoelde verbod tot handelen in strijd met de in artikel 1 verwoorde verklaring omtrent de openbaarheid van de desbetreffende particuliere registergoederen, zal de eigenaar een direct opeisbare boete verschuldigd zijn aan de gemeente Sittard-Geleen van € 25.000,-- voor elke dag of gedeelte van een dag, waarin overtreding van bedoeld verbod plaatsvindt of op enigerlei wijze wordt geconstateerd.

3.
De eigenaar staat er jegens de gemeente Sittard-Geleen voor in dat de leden 1 en 2 van onderhavig artikel, inclusief de verklaring omtrent de openbaarheid en de looptijd waarop die leden betrekking hebben, komen te rusten op de in artikel 1 vermelde registergoederen en dat deze van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die deze registergoederen, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk, onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt

bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik daarvan zullen verkrijgen. De eigenaar garandeert dat terzake zal worden voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

4.

De eigenaar zal het in de voorgaande artikelen verklaarde, doen opnemen in een notariële akte, op te maken en te verlijden door en ten overstaan van een door hem aan te wijzen notaris en wel binnen een maand na heden.

De kosten verband houdend met de notariële uitwerking van deze overeenkomst en de inschrijving in de openbare registers, komen voor rekening van de eigenaar.

5.

Bij niet-nakoming door Laudy van de verplichting als in lid 4 opgenomen, verbeurt zij, na ingebrekestelling bij aangetekend schrijven en na verloop de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente Sittard-Geleen een onmiddellijk opeisbare boete van € 10.000,-- voor elke dag of gedeelte van een dag tot een maximum van € 50.000,-- , waarin de niet-nakoming plaatsvindt.

6.

De gemeente behoudt het recht om bij niet-nakoming door Laudy van enige verplichting uit deze vaststellingsovereenkomst , nakoming te vorderen.

**Artikel 3**
**Vrijwaringsclausule**

Laudy vrijwaart de gemeente van aanspraken van derden verband houdend met de inhoud van deze vaststellingsovereenkomst.

**Artikel 4**
**Faillissement en beslag**

De gemeente is gerechtigd deze vaststellingsovereenkomst tussentijds, zonder inachtneming van enige termijn en zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, bij aangetekend schrijven te ontbinden, indien en zodra Laudy in staat van faillissement wordt verklaard of aan haar surseance van betaling is verleend, dan wel surseance van betaling is aangevraagd, alsook als executoriaal beslag op de roerende en onroerende zaken van Laudy wordt gelegd, zulks met behoud van het recht van de gemeente tot het vorderen van vergoeding van kosten, schaden en rente.

**Artikel 5**
**Publiekrechtelijke voorschriften en regelingen**

Het bepaalde in deze overeenkomst laat de krachtens publiekrechtelijke voorschriften of regelingen op partijen rustende verplichtingen c.q. de uitoefening van de aan partijen toekomende bevoegdheden onverlet.

**Artikel 6**
**Nederlands recht**

Op onderhavige overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen is Nederlands recht van toepassing.

**Artikel 7**
**Geschillenregeling**

1.

Alle geschillen, zowel juridische als feitelijke van welke aard en omvang ook, die naar aanleiding van of in verband met deze overeenkomst dan wel naar aanleiding van of in verband met deze overeenkomst tot stand gekomen nadere overeenkomst(en) tussen partijen mochten ontstaan, daar onder mede begrepen die welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de Rechtbank te Maastricht.

2.

Naast het hiervoor bepaalde zal sprake zijn van een geschil in alle gevallen waarin deze overeenkomst en/of bovenbedoelde nadere overeenkomst(en) voorziet (voorzien) in handelingen of besluiten waarvoor nadere wilsovereenstemming tussen partijen is vereist en deze wilsovereenstemming niet kan worden bereikt.

**Artikel 8**
**Strijd met de wet**
Indien een (of meer) bepaling(en) uit deze overeenkomst en/of daaruit voortvloeiende andere overeenkomsten tussen Laudy en de gemeente in strijd mocht(en) blijken te zijn met de wet en/of andere rechtens geldende regelingen en/of voorschriften, leidt dit niet tot enigerlei aansprakelijkheid van de gemeente en/of Laudy, maar zullen partijen in goed overleg een oplossing trachten te vinden voor de dan ontstane situatie.

**Artikel 9**
**Conversiebepaling**
Indien een (of meerdere) bepaling(en) uit onderhavige overeenkomst niet of niet geheel rechtsgeldig zou(den) blijken te zijn of door verandering van wetgeving niet meer (onverkort) toepasselijk, zullen partijen in overleg deze bepaling(en) vervangen door (een) bepaling(en) die geen gebreken vertoont (vertonen) en die zoveel mogelijk aansluit(en) bij de gemaakte afspraken en bedoelingen.

**Artikel 10**
**Het College van Burgemeester en Wethouders**
Waar in deze overeenkomst enige beslissing of handeling van de gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college van burgemeester en wethouders, tenzij in deze overeenkomst of bij wettelijk voorschrift dan wel gemeentelijke regelgeving uitdrukkelijk anders is bepaald.

**Artikel 11**
**Woonplaats**
Ter zake de uitvoering van deze overeenkomst wordt woonplaats gekozen ter plaatse van de bewaarder van de in artikel 2 lid 4 van deze overeenkomst genoemde authentieke akte.

Aldus opgemaakt in drievoud, akkoord bevonden en getekend te Sittard-Geleen op ....12-07

**Monumenten Limburg BV /**
**Laudy Bouw en ontwikkeling BV,**

**Gemeente Sittard-Geleen,**

[redacted]