



VvE Terra Nova Wonen
secretariaat:

Sittard

Gemeente
Sittard-Geleen
26 MEI 2025
Ingekomen

Aan

de Gemeenteraad van Sittard-Geleen

Sittard, 21 mei 2025.

Onderwerp:

Verzoek tot onttrekken percelen Kloosterkwartier Sittard aan het openbaar verkeer op grond van de Wegenwet. Registratienummer Z/24/523195.

Geachte Leden van de Raad,

Graag maken wij, de bewoners van appartementencomplex Terra Nova, naar aanleiding van voorliggend verzoek tot onttrekking aan het openbaar verkeer van het binnenplein en Cour Solanus van het kloosterkwartier gebruik van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen.

Wij stellen het op prijs voor het beeld en achtergrond en als informatieve onderlegger vooraf een kort exposé te geven van het ontstaan, ontwikkeling en de importantie van het monumentale Kloosterkwartier in de historische binnenstad van Sittard.

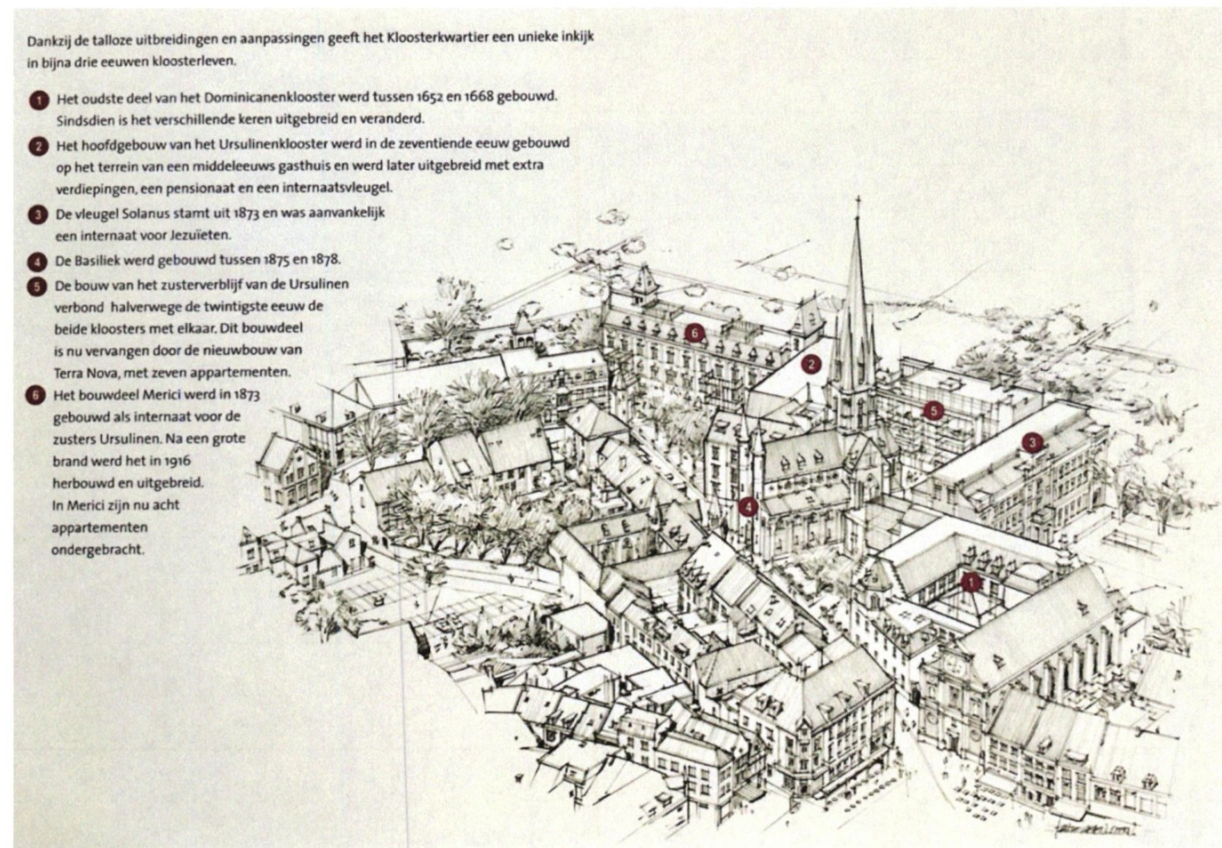
In het verleden ligt het heden

Limburg is rijk aan monumenten. Vaak betreft het religieus erfgoed, zoals kerken, kapellen en kloosters. Ook Sittard telt een aantal monumentale kloosters die hun religieuze functie in de loop van de tijd hebben verloren. Op het moment dat ze niet meer bewoond of gebruikt worden, bieden ze vaak een desolate indruk. Dan wordt naarstig gezocht naar nieuwe bestemmingen. Een goed voorbeeld is het Dominicanen- en Ursulinenklooster, gelegen in het historische stadshart van Sittard. Deze kloosters hebben jarenlang leeggestaan nadat de laatste gebruiker, Fontys Hogeschool, zich in april 2002 elders in de stad gevestigd heeft.

De leegstand en verloedering waren voor velen een doorn in het oog. Het Kloosterkwartier ligt binnen de oude stadsomwalling, precies op de plaats waar de stad Sittard is ontstaan. De locatie van het complex aan de Oude Markt kent een rijke en boeiende geschiedenis, met tal van bewoners en functies, die tezamen verantwoordelijk zijn voor het karakteristieke beeld zoals we dat nu kennen. De geschiedenis van de locatie is nauw verbonden met de stad Sittard.

Diverse partijen hebben na de eeuwwisseling zich gebogen over een mogelijke herbestemming en allerlei plannen ontwikkeld.

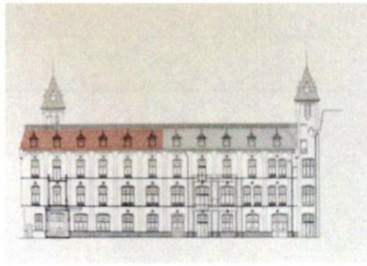
In juli 2006 werden de gebouwen verworven door het bouwbedrijf Laudy. Het was de start van de herontwikkeling van het Kloosterkwartier, een enorme en uitdagende klus zeer zeker door de omvang van het complex met zeven rijksmonumenten. Het was de kunst om de projectontwikkeling en restauratie samen te laten smelten tot een synergetisch geheel. Bijkomende moeilijkheidsfactor was de realisatie van een voor publiek toegankelijke parkeergarage met onder andere een (privé)koppeling met het Kloosterkwartier.



Met de wallen en de herestelde grachtenpartij, de schootsvelden, de Ursulinentuin, de Jardin d'Isabelle, de Cour Solanus, de Dominicanenkerk, de historische markt, het gerestaureerde en heringerichte Mariapark, de Basiliek, het Kloosterplein en niet in de laatste plaats het kloosterkwartier waren velen ervan overtuigd dat dit unieke ensemble zou uitgroeien tot een voor stad en streek te koesteren historische en monumentale parel met een vliegwielfunctie voor het toerisme, de brede horeca, de winkelfunctie én het wonen.

Dit te koesteren historische monumentale complex met de status van Rijksbeschermd Stadsgezicht in het centrum van de stad met een bovengemeentelijke uitstraling en potentie dient in principe voor iedere inwoner, toerist en bezoeker toegankelijk en bereikbaar te zijn en te blijven. Kortom: **openbaarheid is in deze uitgangspunt!**

Appartementen Merici



De voormalige internaatvleugel van het Ursulinenklooster is vernoemd naar Angela Merici, volgens overlevering de stichteres van de orde van de Ursulinen. Merici is gebouwd in 1871, in traditionele negentiende-eeuwse stijl. Na een grote brand werd de vleugel in 1916 herbouwd en daarbij fors uitgebreid. Ook kreeg de vleugel twee markante torens. De statige noordoostgevel ligt direct aan de Dominicanenwal en ziet uit over de vroegere kloostertuin en over de schootsvelden. De zuidwestgevel is gericht naar de gemeenschappelijke tuin aan de Oude Markt. In het Merici-wooncomplex zijn 6 appartementen en de 2 penthouses gevestigd.



Appartementen Terra Nova



Het nieuwbouw-appartementencomplex Terra Nova vormt de verbinding tussen het Dominicanenklooster en het Ursulinenklooster. Het oude zusterverblijf werd in de jaren dertig van de vorige eeuw gebouwd en was met zijn grauwe uitstraling bepaald geen sieraad voor de omgeving. Het "oude" Terra Nova is daarom gesloopt (met uitzondering van de oude gewelven) om plaats te maken voor nieuwbouw. Daarmee werd de harmonie van het kloostercomplex hersteld.

Voorzijde Terra Nova



Terra Nova ligt midden in het monumentale Kloosterkwartier, direct aan het intieme binnenpleintje achter de Basiliek, en op een steenworp afstand van de Markt en het sfeervolle uitgaans- en winkelgebied. Op de tweede, derde, vierde en vijfde woonlaag zijn zeven royale en modern vormgegeven appartementen gerealiseerd, waarvan één penthouse. Terra Nova biedt een mix van comfortabel, ruim en bereikbaar wonen in een historische binnenstad. Aan de kant van de Basiliek zijn royale balkons met uitzicht op het binnenplein aan de stadszijde. Aan de walzijde is ruim zicht op de Ursulinentuin en de groene schootsvelden. De begane grond en 1^e verdieping zijn sedert begin 2018 in eigendom van Pantelis Group BV. Na een grondige verbouwing tot een horecagelegenheid zijn alle ruimtes sinds 2020 verhuurd aan Black Label Hotels (CEO Martin Hendricks). Op de begane grond van Terra Nova zijn de centrale hotelreceptie, een toiletgroep, de ontbijtzaal, bistro Volte en een vlonderterras gesitueerd. De bistro wordt tevens gebruikt als evenementenzaal en heeft een rechtstreekse verbinding met een groot vlonderterras, grenzend aan de gemeentelijke Ursulinentuin, welke in de nachtelijke uren gesloten is.

Achterzijde Terra Nova



Wonen in hartje centrum Sittard

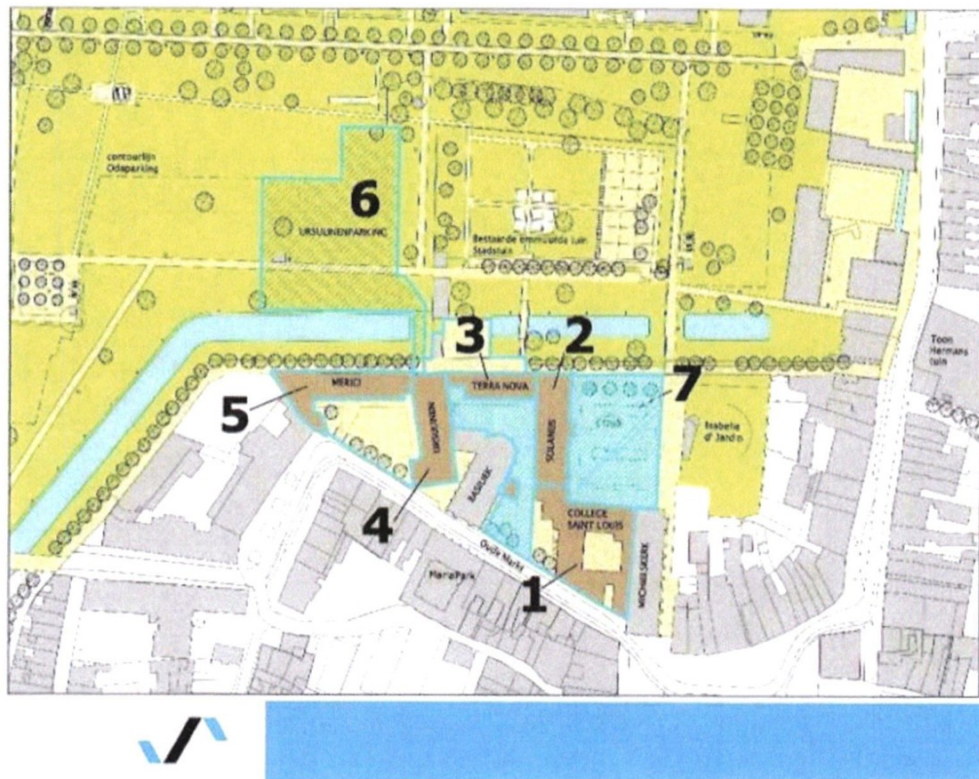


Wonen in hartje stad met een mix van hotels, restaurants, monumenten en wonen is een bewuste en uitdagende keuze van de appartementseigenaren. De bewoners zijn er zich van bewust dat hieraan consequenties voor het woonklimaat verbonden kunnen zijn. Deze keuze is mede bepaald door het geloof en het vertrouwen dat de bewoners van Merici en Terra Nova willen en in staat zijn om met respect voor ieders verantwoordelijkheid samen met alle betrokkenen te zoeken naar samenwerking en te komen tot evenwichtige afspraken. Afspraken met het doel synergie en complementariteit in het belang van de in het Kloosterkwartier gevestigde verschillende functies en niet in de laatste plaats in het belang van het woongenot van de bewoners van Merici en Terra Nova te bereiken. Met betrekking tot het binnenplein zijn in dit kader op initiatief van de bewoners van Terra Nova met eigenaar Pantelis met een groot meerderheidsbelang in het kloosterkwartier, schriftelijke afspraken, de zogenaamde **Akkoorden**, gemaakt. Deze spelen in het vervolg van deze zienswijze een belangrijke rol en zullen nader worden toegelicht.



Plattegrond Kloosterkwartier met nummeraanduiding sectoren

Voor de leek is het appartementsrecht geen dagelijkse kost en ingewikkeld. Ten behoeve van het beeld van en het inzicht in het kloostercomplex is onderstaand een plattegrond opgenomen van het Kloosterkwartier (bron Laudy Bouw & Ontwikkeling) met daaronder een toelichting van de eigenaren/gebruikers en de bestemming. Eveneens is een schema bijgevoegd van de juridische structuur van de bij het Kloosterkwartier betrokken Verenigingen van eigenaren (bron: Laudy Bouw & Ontwikkeling).



Organisatorische en juridische structuur

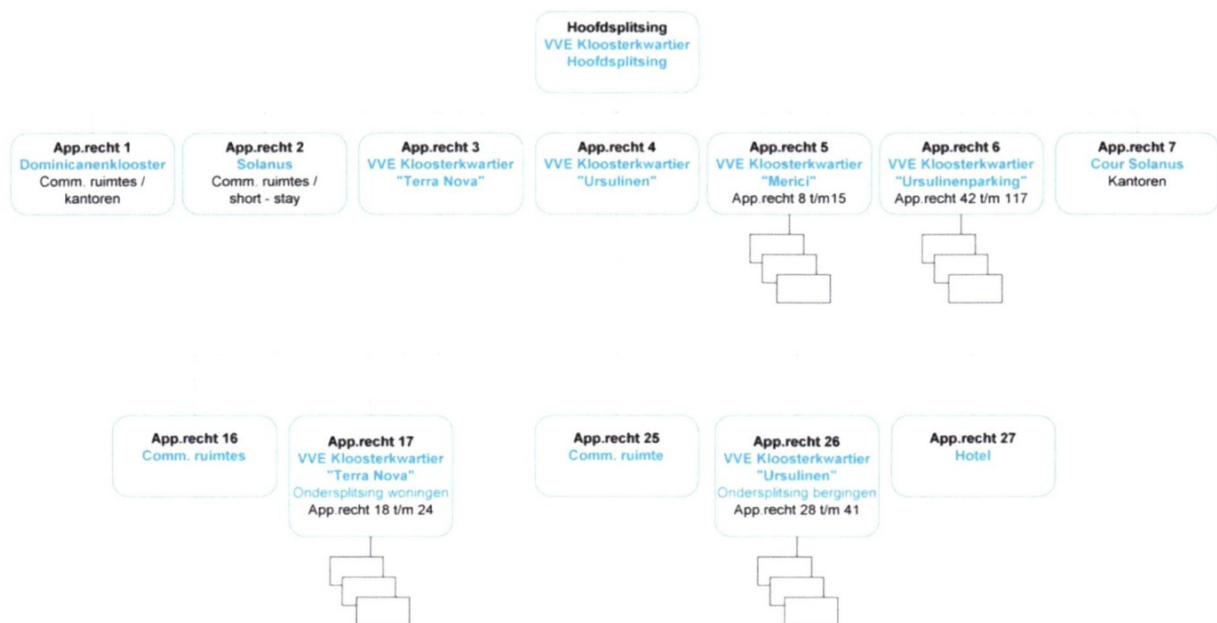
Vereniging van eigenaren "Kloosterkwartier", hierna te noemen Hoofdvereniging, is opgedeeld in 7 sectoren/appartementsrechten, zoals vermeld in de Akte van Splitsing van 16 februari 2009:

- **Sector 1:** Verhuur van 39 studio's. Eigenaar is [REDACTED].
- **Sector 2:** Hotel Merici en restaurant Georges. Eigenaar is de Pantelis Group B.V.
- **Sector 3:** met de volgende ondersplitsingen:
Ondersplitsing 16, bedrijfsgedeeltes t.b.v. hotel Merici en Bistro Volte (begane grond en 1^e verdieping, eigenaar [REDACTED] en wordt geëxploiteerd door Black Label Hotels met CEO Martin Hendricks).

Ondersplitsing 17, Appartementencomplex Terra Nova (2 t/m 5e verdieping, in eigendom van de bewoners).

- **Sector 4:** Hotel Merici. Eigenaar is de Pantelis Group B.V en wordt geëxploiteerd door Black Label Hotels met CEO Martin Hendricks.
- **Sector 5:** Appartementencomplex Merici in eigendom van de bewoners.
- **Sector 6:** Ursulinenparking met 117 parkeerplaatsen. Eigenaar is de VvE Ursulinenparking.
- **Sector 7:** Ondergrondse bebouwing (kantoren) onder de Cour Solanus. Eigenaar: Pantelis Group BV

Juridische structuur



In het schema hiervoor staat vermeld **VVE Kloosterkwartier Hoofdvereniging**.

Hieruit mag en kan niet geconcludeerd worden dat de VvE Hoofdvereniging in hiërarchische zin boven de overige VvE's kan of moet worden geplaatst. De bevoegdheden en taken van de VvE Hoofdvereniging zijn beperkt tot zaken die als "gemeenschappelijk" moeten worden aangemerkt. Een belangrijk voorbeeld is het deugdelijk verzekeren van het totale Kloosterkwartier, **het beheer van het binnenplein en de Cour Solanus**.

Thans ligt de vraag voor of de per 1 januari 2010 met een looptijd tot 1 januari 2025 tussen de Gemeente Sittard-Geleen en de toenmalige eigenaar de firma Laudy gesloten Vaststellingsovereenkomst -inhoudende dat zowel het beheer als het onderhoud van het binnenplein en de Cour Solanus door de gemeente zal plaatsvinden en tevens dat het binnenplein en Cour Solanus als openbare weg worden geduld- definitief moet worden beëindigd of moet worden gecontinueerd?

Verzoek Vaststellingsovereenkomst per 1 januari 2025 te beëindigen.

Bij brief d.d. 27 februari 2024 verzoekt mr. [REDACTED] van Valkenburgh Advocaten & Mediators namens de Vereniging van Eigenaars Kloosterkwartier te Sittard (Hoofdvereniging) aan de gemeente Sittard-Geleen de op 11 februari 2009 gesloten Vaststellingsovereenkomst tussen de gemeente Sittard-Geleen en Monumenten Limburg BV en Laudy Bouw & Ontwikkeling BV per 1 januari 2025 -onder verwijzing naar artikel 1 sub c van vermelde overeenkomst- te beëindigen en zowel het binnenplein als de Cour Solanus aan de openbaarheid te onttrekken.

Opgemerkt wordt dat in de brief van mr. [REDACTED] nagelaten wordt de datum van de vergadering en een weergave van het besluit van de Hoofdvereniging te vermelden.

Om sommige zaken te verhelderen en/of in de juiste context te kunnen plaatsen worden wij helaas gedwongen in onze zienswijze de modus operandi van (de bestuursleden) de heren [REDACTED] en Jr. en [REDACTED] tevens beheerder van de VvE Hoofdvereniging Kloosterkwartier in alle openbaarheid te vermelden. Waarbij opgemerkt wordt dat [REDACTED] naast zijn functie als beheerder/bestuurder van de VvE Hoofdvereniging tevens voor de bedrijven van [REDACTED] (advies)werkzaamheden verricht.

De laatstgehouden vergadering van VvE Hoofdvereniging Kloosterkwartier vond plaats op 16 juli 2021. Tijdens deze vergadering werd door [REDACTED] en [REDACTED] besloten de Vaststellingsovereenkomst tussen de Gemeente Sittard-Geleen en Monumenten Limburg BV en Laudy Bouw & Ontwikkeling BV open te breken.

Eerst 3 jaren na het genomen besluit ter vergadering van 16 juli 2021 doet de advocaat [REDACTED] op verzoek van de Hoofdvereniging (lees [REDACTED]) het verzoek tot opheffing van de Vaststellingsovereenkomst. Ten grondslag aan dit verzoek lag enkel het op 16 juli 2021 genomen besluit. Noch voorafgaande aan het besluit van 16 juli 2021, noch tijdens deze vergadering, noch voorafgaande aan het verzoek van de advocaat werd geen informatie over de plannen met het binnenplein aan de overige sectoren binnen het Kloosterkwartier verstrekt. Het is de vraag of er überhaupt plannen zijn gemaakt!

In het besluit dat destijds in de vergadering van de Hoofdvereniging werd genomen zijn ter onderbouwing daarvan de volgende onwaarheden dan wel onjuistheden opgenomen:

1. De gemeente heeft zich de afgelopen 12 jaar niet gehouden aan haar onderhoudsplicht en is niet voornemens dit te gaan doen.
2. Uit overleg met de ons met naam bekende ambtenaar van de Gemeente Sittard-Geleen hebben partijen vastgesteld dat indien de vergadering het voorstel goedkeurt de gemeente meewerkt aan het openbreken van deze overeenkomst.
3. De VvE zal dan geen schadevergoeding, zoals vermeld in de overeenkomst claimen.

Ad 1. De bewoners van de appartementen Terra Nova hebben al jaren een goede relatie met de gemeente en hebben over het onderhoud e.d. afspraken gemaakt.

Ad 2. De verwijzing naar een ambtelijke toezegging om na afloop van de Vaststellingsovereenkomst de openbaarheid te beëindigen zet eveneens geen juridische zoden aan de dijk.

Ad 3. In de Vaststellingsovereenkomst is geen toekenning van een schadevergoeding genoemd waarop de Hoofdvereniging een beroep kan doen.

De conclusie is dan ook gerechtvaardigd dat op basis van het voorgaande het besluitvormingsproces, het besluit om de Vaststellingsovereenkomst per 1 januari 2025 open te breken en daarmee het binnenplein en de Cour Solanus aan de openbaarheid te onttrekken in strijd zijn met de Akte van Splitsing en het Modelreglement.

Een opsomming van feiten welke de nodige vragen oproepen en waaruit moge blijken dat het huidige bestuur [REDACTED] en [REDACTED] niet de verantwoordelijkheid mag krijgen over het binnenplein.

- De wijze van bestuursvorming is in strijd met de akte van splitsing in appartementsrechten en het Modelreglement.
- Door andere sectoren niet of onvoldoende bij de besluitvorming te betrekken, wordt hen een eventuele beroepsmogelijkheid onthouden.
- De agenda van de Hoofdvereniging dient voorafgaande aan de bestuursvergadering aan de ondersplitsingen/sectoren ter inzage en ter advies besproken te worden.
- Er zijn toezeggingen gedaan door het bestuur van de Hoofdvereniging aan de eigenaar van één sector welke strijdig zijn met de Akte van splitsing in appartementsrechten.
- Notulen van vergaderingen zijn nimmer besproken noch vastgesteld door de weigerachtige houding van het bestuur.

Naast de strijdigheid met de wet- en regelgeving dient in het kader van het verzoek nog een aanvullende belangrijke en essentiële omissie te worden vermeld. Zowel bij het vermeende onjuist onderbouwde besluit als het voorliggend verzoek is geen sprake van visie en beleid: geen inrichtings- en sluitingsplan, geen communicatieplan waarbij alle sectoren betrokken (dienen te) worden, geen begroting, geen handhavingsplan, laat staan een planning of het voornemen om een vergadering met agendering –naast uitbreiding van bestuur- het belangrijke agendapunt: “de toekomst van het binnenplein en de Cour Solanus”.

De komst van [REDACTED]

Begin 2018 heeft de Pantelis Group de eigendom verkregen van sector 2, sector 3 (begane grond en 1^e verdieping), sector 4 (exclusief bergingen), sector 6 (74 van de 117 parkeerplaatsen) en sector 7.

De aanvankelijke euforie over zijn komst werd gevoed door zijn charmes, veelbelovende ambitieuze plannen en beloftes over een aangenaam woonklimaat. "Zijn" streven was -zoals door hem vaker benadrukt- het onderhouden van een goede relatie tussen hem en de bewoners van Merici en Terra Nova.

In het belang van de eigenaar, en om een aangenaam woongenot van de bewoners van Terra Nova te borgen, werden -kort na de komst van Pantelis- in goed overleg afspraken gemaakt met [REDACTED], die schriftelijk werden vastgelegd en voorzien van ieders handtekening in de zogenaamde **Akkoorden van 5 juni 2019**.

Ondanks de vastgelegde afspraken in de Akkoorden van 5 juni 2019 bleek Pantelis een geheel eigen en afwijkende agenda te hebben, die enkele malen onder andere leiden tot wijziging van de inrichtingsplannen van het hotel. Hierin werden de bewoners ondanks eerdere toezegging tot regelmatige informatie over de voortgang van de bouw niet gekend. De afwijkingen op de aanvankelijke plannen leiden tot inbreuk op het woongenot. Er werd totaal geen rekening gehouden met hetgeen was overeengekomen in de voornoemde Akkoorden, ergo de consequenties daarvan. Tengevolge van het niet nakomen van hetgeen in de Akkoorden was overeengekomen werd op initiatief van gemeentelijke zijde een mediationtraject ingegaan. Dit werd door toedoen van Pantelis lopende het proces beëindigd. Het beoogde resultaat bleef uit.

Het door de bewoners van Terra Nova ervaren eigenzinnige en autocratisch opereren van grooteigenaar Pantelis heeft ertoe geleid dat de bewoners, onder andere ter bescherming van hun rechten en woongenot, gedwongen werden tot het voeren van diverse bestuursrechtelijke en privaatrechtelijke procedures.

De door Pantelis en de bewoners samen opgestelde en ondertekende Akkoorden werden door de Hoofdvereniging VvE Kloosterkwartier (bestuur: vader en zoon Pantelis!) bij besluit d.d. 16 juli 2021 plots nietig verklaard. Een tot aan het Hof te 's-Hertogenbosch gevoerde gerechtelijke procedure heeft de rechtmatigheid van de afspraken vastgelegd in de Akkoorden overigens uitdrukkelijk bevestigd. Ondanks deze gerechtelijke uitspraak en diverse sommaties weigert Pantelis de afspraken tot op heden na te komen.

Geconcludeerd kan worden dat de bewoners ongewild en gedwongen in een tweestrijd verzeild zijn geraakt met een inmiddels omvangrijk en brisant dossier met gespannen zo niet gebrouilleerde verhoudingen.

Akkoorden en openbaarheid

- In de Akkoorden is onder andere uitdrukkelijk afgesproken en bepaald dat de huidige door eigenaar Pantelis gerealiseerde in- en uitgang van hotel Merici, Bistro Volte en restaurant Georges ter rechterzijde van de hoofdingang van de appartementen Terra Nova op het binnenplein **niet** is toegestaan en gelet op deze overeenkomst naar elders moet worden verplaatst (bv. voormalige ingang Merici Oude Markt 25 en/of ingang Cour Solanus).

- Alle deuren op de begane grond van sector 3 worden uitsluitend aangemerkt als nooduitgang en derhalve ook uitsluitend als zodanig moeten/mogen worden gebruikt. Uitzondering wordt gemaakt voor de bevoorrading -laden en lossen- van het hotel en restaurants met gebruikmaking van de deur ter rechterzijde van de hoofdingang van Terra Nova enkel tijdens de daarvoor aangeduide venstertijden en vanaf de door de gemeente vergunde losstrook aan de Oude Markt.
- Ter hoogte van het trafogebouw op het binnenplein zijn in overleg met en met instemming van de gemeente en op basis van de Akkoorden paaltjes geplaatst. Deze hebben een belangrijke regulerende en corrigerende functie. De paaltjes voorkomen dat op het binnenplein voor Terra Nova wordt geparkeerd en dientengevolge overlast wordt tegengegaan. Continuering van de paaltjes is voor de bewoners van Terra Nova cruciaal en essentieel.

Verplaatsing van de in- en uitgang met handhaving van de paaltjes overeenkomstig de Akkoorden versterkt de openbaarheid, schept duidelijkheid en levert een belangrijke bijdrage aan het woongenot van de rondom het binnenplein gerealiseerde en nog te realiseren appartementen en studio's. Gelet op onze ervaringen ontraden wij uw Raad dan ook met klem inzake de inrichting van het binnenplein en de openbaarheid de Hoofdvereniging -met een meerderheidsbelang voor de grooteigenaar- een mogelijke finaal beslissende rol toe te bedelen. Hier dient het algemeen belang te prevaleren. Ons voorstel is dan ook de openbaarheid zoals omschreven in de Vaststellingsovereenkomst te handhaven.

Akte van Splitsing in appartementsrechten d.d. 16 februari 2009

In de Akte van splitsing zijn zowel voor het binnenplein als de Cour Solanus de op het registergoed gevestigde rechten en verplichtingen vermeld.

Met betrekking tot het **binnenplein** verdienen onder andere de volgende aspecten aandacht:

- Het zakelijk recht van opstal (A 1.) tot het hebben en houden van een beeld met sokkel (perceel 2353). Het kunstwerk verblijft thans in depot en kan -naar wij hopen- na afronding van de verbouwingswerkzaamheden rond sector 1 worden teruggeplaatst. Het betreft een werk van kunstenaar Nic Jonk met de titel "vrouw met drapeau".
- Het zakelijk recht van opstal (A 1.) tot het plaatsen en in stand houden van het kunstwerk genaamd "Navel van Limburg" van de Sittardse kunstenaar Gjus Roebroek (percelen 2553, 2554 en 2557).
- Het zakelijk recht van opstal (percelen ten behoeve van de naamloze vennootschap N.V. Maatschappij voor Elektriciteit en Gas Limburg -thans Enexis- (percelen 2553, 2554 en 2557) tot het hebben en in standhouden van een trafohuis/schakelstation.
- Aan diverse personen verleend recht van overpad.

Met betrekking tot de **Cour Solanus** verdienen onder andere de volgende aspecten aandacht:

- Het recht van opstal, omvattende bevoegdheid tot het in eigendom hebben en houden van een gebouwencomplex in de grond (en deels boven de grond).
- Diverse rechten en beperkingen in relatie Cour Solanus en de Sint Michielskerk.

Overige aandachtspunten

Parkeerplaatsen Basiliek



Bij de totstandkoming van de Akkoorden is in goed overleg met het bestuur van de Basiliek, de Aartsbroederschap Onze lieve Vrouwe van het Heilig Hart, overeengekomen dat de twee ten behoeve van de medewerkers van de Basiliek op het binnenplein gereserveerde parkeerplaatsen worden verplaatst naar de ingang van het binnenplein ter linkerzijde naast het kunstwerk Navel van Limburg van Gjus Roebroek. In de praktijk is echter gebleken dat dit niet optimaal functioneert. De bebording met aanduiding “vergunninghouders” (vrijwilligers Basiliek) wekt verwarring en voor sommigen is het een uitnodiging om aldaar foutief naast de gereserveerde plekken en zonder respect “op” het kunstwerk te parkeren. Hiervoor zal een passende oplossing ter plekke moeten worden gevonden. Gedacht kan worden aan het plaatsen van enkele paaltjes (b.v. Sittardenaartjes) rond het kunstwerk. Mocht dit niet haalbaar zijn dan kan overwogen worden aan de reservering van 2 parkeerplaatsen in directe omgeving van de eerdere ingang van hotel Merici op de Oude Markt 25, het Kloosterplein of de Ursulinenparking.

Algeheel parkeerverbod en mogelijkheid tot ontheffing

Voor wat betreft de verkeersmaatregelen op het binnenplein heeft een algeheel parkeerverbod onze voorkeur met gebruikmaking van de mogelijkheid overeenkomstig de huidige regeling een gemeentelijke ontheffing te verkrijgen voor het inrijverbod Oude Markt

voor laden en lossen op binnenplein voor (toekomstige) bewoners van sector 1, appartementen Terra Nova en eigenaren van de bergingen onder sector 4. Een algeheel parkeerverbod schept duidelijkheid en voorkomt discussie. Een nadere aanduiding van het parkeerverbod bij het oprijden van het binnenplein zou mogelijk de verkeersluwte op het binnenplein ten goede komen. Het huidige parkeerverbodsbord aan de Haspelsestraat blijkt in de praktijk veelal over het hoofd te worden gezien. Het eenrichtingsverkeersbord geplaatst bij het inrijden van de Oude Markt vanuit het Kloosterplein dat moet voorkomen dat verkeer de Oude Markt inrijdt, wordt veelal genegeerd. Dit negeren heeft mede tot gevolg dat verkeer ook gebruik maakt van de mogelijkheid van parkeren op het binnenplein.

Strikt en consequent handhavingsbeleid

In de afgelopen jaren is het overtreden van het parkeerverbod meer regel dan uitzondering. Onduidelijkheid over wat wel er niet is toegestaan, desinformatie van de zijde van hotel- en restauranteigenaar en geen consequent maar wisselend handhavingsbeleid zijn onder andere naar onze mening de oorzaak daarvan. De plaatsing van de paaltjes is een aanzienlijke verbetering maar van een optimale situatie is tot op heden zeker nog geen sprake. Voor de toekomst zijn een strikt en consequent handhavingsbeleid en instandhouding van de paaltjes voor succes cruciaal.

Beheer en onderhoud bij continuering van openbaarheid

Eveneens wordt in het gemeenteblad melding gemaakt van een mogelijke toename van de kosten van onderhoud bij openbaarheid. In principe is dit juist. Maar deze kunnen tot een minimum worden beperkt door met de betrokken partijen goede afspraken te maken. Wij mogen hierbij verwijzen naar de tussen gemeente en de bewoners van Terra Nova gemaakte afspraken inzake het onderhoud van tuin en binnenplein tot aan de paaltjes door de bewoners. Deze vorm van "Noabuurschap" werkt en biedt veel voordelen zoals onder andere: afspraken, duidelijkheid, betrokkenheid, contacten, gezamenlijke inzet, gezamenlijke verantwoordelijkheid, corrigerend vermogen, begrip en respect.

Vochtproblematiek Basiliek

Het tegen de buitenmuur van de Basiliek aangebracht metselwerk veroorzaakt vochtproblemen in het historisch belangrijke bouwwerk. Het verdient aanbeveling vóór de finale besluitvorming inzake de openbaarheid tussen de betrokken partijen over de oplossing van deze problematiek bindende afspraken te maken (Basiliek, gemeente en oorspronkelijke eigenaar Laudy Bouw B.V.).



Trafogebouw van Enexis

In dit kader willen wij tenslotte van de mogelijkheid gebruik maken om aandacht te vragen voor het op het binnenplein op basis van een zakelijk recht van opstal gelegen trafogebouw van Enexis. Hier is sprake van een slecht onderhouden bouwwerk en uitermate storend dissonerend in de monumentale omgeving. Nu de afronding van sector 1 met de realisatie van 39 studio's op korte termijn in zicht komt en de bouwwerkzaamheden en herbestemming van het Kloosterkwartier in totaliteit kunnen worden afgerond, is thans het juiste moment de discussie op te starten over de mogelijke verplaatsing, amovering, reductie van huidig bouwvolume en/of aanpassing aan monumentale omgeving van dit bouwkundig "Fremdkörper". Wij hopen op initiatieven van de zijde van de gemeente.



Samenvattende conclusie en voorstel

- Het kloosterkwartier, een te koesteren historische monumentaal complex met de status van Rijksbeschermd Stadsgezicht in het centrum van de stad met een bovengemeentelijke uitstraling en potentie, dient in principe voor iedere inwoner, bezoeker en toerist toegankelijk en bereikbaar te zijn. Kortom: openbaarheid is uitgangspunt!
- In het geval op enigerlei wijze mogelijk de toegang, de bereikbaarheid, een potentiële inbreuk op een deel van het concept of het totaalconcept op korte of lange termijn in het geding komt/kan komen, dient naar ons oordeel de gemeente haar verantwoordelijkheid te nemen.

- Het besluit van de Vereniging van Eigenaars Kloosterkwartier Hoofdvereniging en het daaraan voorafgaande besluitvormingsproces om de Vaststellingsovereenkomst per 1 januari 2025 te beëindigen en daarmee het binnenplein en de Cour Solanus aan de openbaarheid te onttrekken zijn in strijd met de Akte van Splitsing en het van toepassing zijnde Modelreglement.
- Naast strijdigheid met de wet- en regelgeving ontbreken in het door mr. [REDACTED] van Valkenburgh Advocaten & Mediators namens de Vereniging van Eigenaars Kloosterkwartier Hoofdvereniging ingediende verzoek een motivering (de waarom-vragen) en de op korte en lange termijn voorgenomen inrichtingsplannen (de hoe- en wat-vragen) voor zowel het binnenplein als de Cour Solanus.
- Als er al plannen voor de herinrichting zouden zijn gepresenteerd, dan had daaraan voorafgaande toch op zijn minst een democratisch besluit over moeten zijn genomen.
- Verplaatsing van de in- en uitgang met handhaving van de paaltjes overeenkomstig de Akkoorden versterkt de openbaarheid, schept duidelijkheid en levert een belangrijke bijdrage aan het woongenot van de rondom het binnenplein gerealiseerde en nog te realiseren appartementen en studio's
- Grooteigenaar Pantelis heeft sinds zijn komst naar het Kloosterkwartier meermaals bewezen de hem op basis van het appartementsrecht geboden rechten en mogelijkheden alleen ten eigen faveure te benutten, andere gerechtigden onvoldoende of niet te informeren en onvoldoende of niet bij de besluitvorming te betrekken. Er is veelal sprake van autocratische eigenzinnige aanpak waarbij de redelijkheid en billijkheid in het geding zijn. Willen wij de toekomst van het binnenplein en Cour Solanus met zulke risico's, gebrouilleerde relaties en te verwachten procedures met opheffing van de openbaarheid uit handen geven? Ons antwoord is: **neen!**

Advies en finaal voorstel:

1. **Gelet op het voorgaande adviseren en stellen wij de Gemeenteraad van Sittard-Geleen voor het ingekomen verzoek van de Vereniging van Eigenaars Kloosterkwartier tot beëindiging van de Vaststellingsovereenkomst en medewerking te verlenen om aan de in genoemde Vaststellingsovereenkomst vermelde percelen aan de openbaarheid te onttrekken niet te honoreren.**
2. **Gelet op het voorgaande adviseren en stellen wij de Gemeenteraad van Sittard-Geleen voor om de percelen in het Kloosterkwartier met kadastrumnummers vernoemd in het ontwerpbesluit niet te onttrekken aan de openbaarheid en het openbare karakter van het binnenplein en de Cour Solanus met handhaving van bestaande afspraken over het beheer en onderhoud.**

Desgewenst zijn wij bereid deze zienswijze nader toe te lichten.

Hoogachtend,



Bewoners Terra Nova Wonen



