B&L notarissen

Indien er onjuistheden voorkomen in uw personalia of elders in de tekst gelieve u tijdig voor het passeren van de akte contact op te nemen. Tel.: 072-5897744	CONCEPT d.d. 2 december 2021

VASTLEGGING AFSPRAKEN OMTRENT JOODS WERKDORP

9540/ml

Heden, * tweeduizend *twintig, verschenen voor mij, mr. Hendrik Martinus ----------
Langereis, notaris te Bergen (Noord-Holland): ----------

1. *,

   te dezen handelend in hoedanigheid van * van de publiekrechtelijke ----------
   rechtspersoon: **GEMEENTE HOLLANDS KROON**, gevestigd te Anna ----------
   Paulowna, kantoorhoudende De Verwachting 1, 1761 VM Anna Paulowna, ----
   ingeschreven in het handelsregister onder nummer 54477506 en als zodanig -
   bevoegd de gemeente rechtsgeldig te vertegenwoordigen op grond van *-------
   zulks ter uitvoering van * ----------
   de Gemeente Hollands Kroon hierna te noemen: de gemeente;----------

2. de heer KAREL, geboren te op -----
   wonende -----
   , zich legitimerende met paspoort , ---------
   afgegeven op ---------
   ----

   te dezen handelend als zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder --
   van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid J.M.R. KAREL
   HOLDING B.V., statutair gevestigd te Middenbeemster, kantoorhoudende -----
   Ambacht 10, 1511 JZ Oostzaan, ingeschreven in het handelsregister onder ---
   nummer 36050720,----------
   welke vennootschap op haar beurt handelt als zelfstandig ----------
   vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van: ----------
   a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **J.M.R. KAREL VASTGOED B.V.**, statutair gevestigd te Oostzaan, kantoorhoudende ------
      Ambacht 10, 1511 JZ Oostzaan, ingeschreven in het handelsregister ------
      onder nummer 34148068; en ----------
   b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **KAREL D.M.J. VASTGOED B.V.**, statutair gevestigd te Hoorn, kantoorhoudende ----------
      ingeschreven in het -----
      handelsregister onder nummer 37136165;----------
   J.M.R. Karel Vastgoed B.V. en Karel D.M.J. Vastgoed B.V. hierna samen te ---
   noemen: de eigenaar.----------

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden als volgt.----------
DOEL VAN DEZE AKTE ----------
Het doel van deze akte is het ten behoeve van de gemeente Gemeente Hollands - Kroon, de Provincie Noord-Holland en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, -- casu quo het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap enerzijds en de ---- eigenaar anderzijds vastleggen van afspraken over en weer betreffende het hierna omschreven rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet.----------
Het doel van deze akte is mede om het beheer, onderhoud en instandhouding van het rijksmonument te waarborgen alsmede het waarborgen van de functie van het herinneringscentrum en de museale functies, zoals hierna omschreven. ----------
A. OMSCHRIJVING REGISTERGOEDEREN/VOORAFGAANDE VERKRIJGING -

1. De eigenaar is gerechtigd tot het navolgende registergoed: ----------
   het voormalige gemeenschapshuis van het vroegere Joods werkdorp ----- Nieuwesluis met vrijstaande berging/stallingsruimte, ondergrond, erf, tuin en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend Nieuwesluizerweg 42, 1774 PE Slootdorp, gemeente Hollands Kroon, kadastraal bekend gemeente --- Wieringermeer sectie A nummer 486, groot twee hectare vier are zes ----- centiare (20.406 m2); ----------
   hierna te noemen: het registergoed. ----------
2. Het registergoed, afkomstig uit het vervallen perceel nummer 436 van ---------- dezelfde kadastrale gemeente en sectie, werd door de besloten ---------- vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid J.M.R. Karel Vastgoed B.V., voornoemd voor een onverdeeld vijfentwintig/honderdste (25/100) gedeelte en Karel Vijn Vastgoed B.V., statutair gevestigd te Hoorn, voor een onverdeeld --- vijfenzeventig/honderdste (75/100) gedeelte in eigendom verkregen door de -- inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare ------- registers op tien april tweeduizend acht in register Hypotheken 4, in deel ------- 54434 nummer 155, van het afschrift van een akte van levering op negen april tevoren verleden voor mr. A. Demaret, notaris in de gemeente Koggenland, --- welke akte kwijting voor de koopsom bevat. ----------
   Blijkens een inschrijving ten kantore van voormelde Dienst op achtentwintig --- april tweeduizend elf in register Hypotheken 4, in deel 59867 nummer 118, ---- van een verklaring wijziging tenaamstelling op zevenentwintig april tevoren ---- getekend door mr. L.M. Broekkamp, destijds notaris te Alkmaar, is de naam --- van Karel Vijn Vastgoed B.V., voornoemd, gewijzigd in Karel D.M.J. Vastgoed B.V., voornoemd. ----------
   In gemelde openbare registers is laatstgenoemde vennootschap evenwel ------ abusievelijk vermeld als Karel D.J.M. Vastgoed B.V.. ----------
3. Het registergoed is aangewezen als beschermd monument als bedoeld in de - Erfgoedwet, voordien de Monumentenwet 1988, en bekend onder ---------- Complexnummer 516083, Monumentennummers 516084 ---------- (gemeenschapsgebouw) en 516085 (terrein). ----------
   De aanwijzing tot beschermd monument op grond van de Monumentenwet ---- 1988 is ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst te Alkmaar op drie ---- september tweeduizend twee in register Hypotheken 4, in deel 11068 nummer 24, in verband met de inschrijving genomen als voren op negenentwintig ------- maart tweeduizend achttien in deel 72869 nummer 136 (naamswijziging ------- rechtspersoon).----------
4. De eigenaar is voornemens aan het registergoed een nieuwe functie toe te ---- kennen volgens het bestemmingsplan zoals dat voor het registergoed zal ------

worden vastgesteld. ----------

5. Volgens het plan van de eigenaar, zoals beschreven in:----------
   a. een brief van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Ministerie van ---- Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, hierna te noemen: de Rijksdienst, van negentien januari tweeduizend zestien, aan de Gemeente Hollands -------- Kroon; en----------
   b. een brief van de Provincie Noord-Holland de dato zesentwintig juli --------- tweeduizend zeventien, kenmerk 743854/978689, aan het college van ---- Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hollands Kroon,----------

   zullen er op het terrein logiesaccommodaties en een bijbehorend ---------- voorzieningengebouw worden gerealiseerd voor maximaal eenhonderd zestig (160) arbeidsmigranten. Met de opbrengst van de huisvesting zal het ---------- rijksmonument 'Joods werkdorp' behouden en ingericht worden voor een ------ Joods herdenkingscentrum. ----------

   Een kopie van de onder a. genoemde brief, hierna aan te duiden als 'Brief ----- Rijksdienst', is aan deze akte gehecht. ----------

   Een kopie van de onder b. genoemde brief met Bijlage, hierna aan te duiden -- als 'Brief Provincie Noord-Holland', is aan deze akte gehecht. ----------

6. De gemeente wenst haar medewerking te verlenen aan de uitvoering van het - vorenbedoelde plan onder de voorwaarden, dat: ----------
   a. de rijksmonumentenstatus van het gebouw en het terrein gehandhaafd --- blijven; ----------
   b. de ingebruikgeving van het gebouw ten behoeve van het Joods ---------- herdenkingscentrum gewaarborgd wordt;----------
   c. de exploitatie van de logiesfunctie gekoppeld blijft aan de instandhouding van het monument; de verantwoordelijkheid hiervoor mag niet bij een ----- andere partij worden gelegd; ----------
   d. de eigendom van het hoofdgebouw en de eigendom van de ---------- logiesaccomodaties zoveel mogelijk in één hand blijven, ----------

   hetgeen bij deze akte gewaarborgd moet worden voor de eigenaar en diens -- opvolgers in de eigendom, houders van een beperkt zakelijk genotsrecht ------ daaronder begrepen.----------

7. De gemeente is voornemens het bestemmingsplan voor het registergoed ------ vaststellen volgens de Planregels, Ontwerp negen juni tweeduizend ---------- eenentwintig, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht.----------

B. OVEREENKOMST ----------

De gemeente en de comparant sub 2, handelend als gemeld, verklaarden het ------ navolgende te zijn overeengekomen:----------

a. de comparant sub 2 is zich bewust van de monumentenstatus van het gebouw en het omliggende terrein en zal de monumentenstatus ter zake zo veel als --- mogelijk in acht nemen en geen handelingen verrichten die afbreuk doen aan de monumentenstatus van het gebouw respectievelijk het terrein en aldus de - monumentenstatus van het gebouw en terrein in stand houden, zulks wel met inachtneming van de overige bestemmingen van het gebouw en het terrein ---- waaronder de maatschappelijke functie, een en ander zoals vastgelegd in het thans ter plaatse vigerende bestemmingsplan respectievelijk nadien vast te --- stellen bestemmingsplan, welk plan leidend zal zijn voor het toegestane -------- gebruik en de bebouwing; ----------
b. de comparant sub 2 spant zich ertoe in om het beheer, onderhoud en ---------- instandhouding van het rijksmonument zoveel als mogelijk te waarborgen en -

zal het nodige daartoe verrichten zulks versterkt door een kwalitatieve plicht -- respectievelijk een kettingbeding;----------

c. de comparant sub 2 is zich voorts bewust van de functie van het ---------- herinneringscentrum en de museale functies van het gebouw en dat *minimaal* zeventig procent (70%) van het gebouw beschikbaar zal worden gesteld ------- respectievelijk zal worden ingericht als een Joods herinneringscentrum, -------- daaraan gerelateerde musea en/of andere openbare functies of sociale -------- functies als ontmoetingscentrum of vergaderlocatie en spant zich zoveel als --- mogelijk in om het gebouw en het omliggende terrein als zodanig in stand te -- laten en te doen blijven en als zodanig te doen gebruiken, zulks versterkt door een kwalitatieve plicht respectievelijk kettingbeding;----------

d. de gemeente verbindt zich jegens de eigenaar om het Bestemmingplan -------- Voormalig Joods werkdorp Nieuwesluis te Slootdorp volgens de Planregels --- vast te stellen. ----------

De comparante sub 1, handelend als gemeld, verklaarde de onder a, b en c -------- vermelde verbintenissen voor en namens de gemeente Hollands Kroon aan te ----- nemen, alsmede voor en namens de Provincie Noord-Holland en de Rijksdienst --- als vrijwillig waarnemende hun belangen. ----------

De comparant sub 2, handelend als gemeld, verklaarde de onder d. vermelde ------ verbintenis aan te nemen. ----------

C. OVEREENKOMST TOT VESTIGING VAN KWALITATIEVE ---------- **VERPLICHTINGEN**----------

Partijen komen hierbij ten aanzien van het registergoed voorts het volgende -------- overeen:----------

- de eigenaar zal het registergoed niet zodanig gebruiken dat de ---------- monumentenstatus van het registergoed, zowel het terrein als het gebouw, ---- komt te vervallen dan wel afbreuk zal worden gedaan aan het doel van het ---- gebouw en het terrein zoals nader omschreven in sub B van deze akte, dan --- wel zich te onthouden van het verrichten van handelingen die het vervallen ---- van die staat ten gevolge zou kunnen hebben;----------
- de eigenaar verbindt zich jegens de gemeente de exploitatie van de ---------- logiesfunctie niet los te koppelen van de instandhouding van het monument en de verantwoordelijkheid hiervoor niet bij een andere partij neer te leggen;-------
- de eigenaar verbindt zich jegens de gemeente de eigendom van het ---------- hoofdgebouw en de eigendom van de logiesaccomodaties niet van elkaar te -- scheiden en in één hand te houden. ----------

Deze kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk ----- Wetboek zullen overgaan op degenen die het registergoed onder bijzondere titel -- zullen verkrijgen. Mede gebonden zullen zijn degenen die enig recht tot gebruik --- van het registergoed zullen verkrijgen. Hiertoe wordt deze verplichting in de --------- openbare registers van het kadaster ingeschreven. ----------

D. GEEN VERGOEDING ----------

De gemeente is voor het overeenkomen van deze verplichting geen vergoeding --- verschuldigd.----------

E. VERZUIM ----------

Bij overtreding of niet-nakoming van een of meer van de hiervoor vermelde --------- bepalingen stelt de gemeente de eigenaar dan wel de verkrijger van enig recht tot gebruik van registergoed, schriftelijk in de gelegenheid het verzuim te herstellen --- binnen een daartoe te stellen termijn, bij gebreke van de eigenaar dan wel de ------ verkrijger van enig recht tot gebruik van registergoed, in verzuim zijn door het ------

enkele feit van de overtreding of niet-nakoming, zonder dat enige nadere ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat eventueel geleden schade dan onmiddellijk kan worden gevorderd.----------

F. KETTINGBEDING----------

De eigenaar verbindt zich ten opzichte van de gemeente de in deze overeenkomst aangegane verplichtingen bij wijze van een kettingbeding op zijn rechtsopvolger of een andere gerechtigde te doen overgaan, weer met een kettingbeding. ----------
De gemeente aanvaardt dit kettingbeding. ----------
Als de eigenaar overgaat tot vervreemding van het registergoed of daarop goederenrechtelijke of persoonlijke genotsrechten vestigt, is hij verplicht – op straffe van een boete als hierna omschreven – aan een nieuwe verkrijger of gerechtigde op te leggen, van deze te bedingen en ten behoeve van de gemeente aan te nemen: ----------

a. de verplichtingen uit deze overeenkomst; en ----------
b. de verplichting om bij verdere vervreemding of vestiging van bedoelde rechten, deze onder a en b vermelde verplichtingen op te leggen aan de opvolgende verkrijgers of gerechtigden, op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen ten behoeve van verkoper als in deze bepaling zijn opgenomen.----------

Onder vervreemding wordt begrepen elke juridische of economische overdracht op grond van koop, schenking, ruil, legaat en de daaropvolgende levering, inbreng of elke andere overeenkomst die als titel van economische of juridische eigendomsoverdracht is te beschouwen. Met vervreemden wordt gelijkgesteld de vestiging of overdracht van rechten van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, verlening van een persoonlijk gebruiksrecht of rechten van gebruik en bewoning. ----------

G. OVERIGE BEPALINGEN----------

<u>Kadastertarief en kosten</u>----------
<u>Artikel 1.</u>----------
Het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de vestiging van de kwalitatieve verplichting verbonden kosten zijn voor rekening van de eigenaar.------
<u>Ontbindende voorwaarden</u> ----------
<u>Artikel 2.</u>----------
Deze overeenkomst inclusief de vestiging van bovenstaande kwalitatieve verplichtingen en het kettingbeding, is aangegaan onder de ontbindende voorwaarde van het niet-tot stand komen van het beoogde bestemmingsplan volgens de Planregels. ----------

***VOLMACHT** ----------
Van gemelde volmachtgeving blijkt uit een onderhandse akte van volmacht die aan deze akte wordt gehecht. ----------

WOONPLAATSKEUZE----------
Met betrekking tot de uitvoering van deze overeenkomst kiezen partijen woonplaats op hun adres in de aanhef van deze akte vermeld. Uitsluitend voor de toepassing van de Wet op belastingen van rechtsverkeer als gevolg van deze overeenkomst wordt woonplaats gekozen op het kantoor van de bewaarder van deze akte. ----------

AANGEHECHTE STUKKEN ----------
Aan deze akte zijn de navolgende stukken gehecht: ----------

- kopie plan eigenaar;----------
- Brief Rijksdienst; ----------
- brief Provincie;----------

- Planregels ----------

a. *-
---
volmacht. ----------

SLOT ----------
De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze --
akte betrokken verschenen personen is door mij, notaris, aan de hand van de ------
hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.----------
WAARVAN AKTE is verleden te Bergen (Noord-Holland) op de datum in het hoofd
van deze akte vermeld. ----------
De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen personen opgegeven en ----
toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van
de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte, ----
aan de hand van een conceptakte, te hebben kennis genomen en met de inhoud --
in te stemmen.----------
Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door -
de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om----------