

Huurovereenkomst Park Stapelen Boxtel

De gemeente Boxtel, ten deze krachtens het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, hierna te noemen “huurder” dan wel “de gemeente”;

en

Stichting Beheer Kasteel Stapelen, gevestigd te (5281 EH) Boxtel, Stapelen 1, ten deze vertegenwoordigd door Xander van Mierlo, hierna te noemen “verhuurder”;

Hierna gezamenlijk te noemen “partijen”;

overwegende:

Dat verhuurder sinds 27 december 2018 eigenaar is van kasteel Stapelen met bijbehorend park, kadastraal bekend gemeente Boxtel, sectie K, nummer 2727, plaatselijk bekend Stapelen 1;

dat verhuurder de mogelijkheid heeft het park volledig af te sluiten voor publiek hetgeen de gemeente wil voorkomen;

dat huurder en verhuurder hebben onderhandeld over de wijze waarop het park openbaar toegankelijk blijft;

dat verhuurder hoge(re) onderhoudskosten heeft bij een openbaar toegankelijk park dan bij een privaat gebied;

dat verhuurder tevens huur derft indien hij het park niet aan derden kan verhuren;

Dat huurder voornemens is in het kader van Landschappen van Allure kunst in het park te plaatsen en andere investeringen in het park te doen, zoals het planten van bloembollen en vaste planten;

Dat deze investeringen voor minimaal 10 jaar zeker moeten worden gesteld;

dat partijen derhalve een huurovereenkomst wensen te sluiten waarbij huurder huur betaalt en het onderhoud – behoudens het legen van de afvalbakken – een taak van de verhuurder blijft;

dat er sprake moet zijn van een zorgvuldige ruimtelijke inpassing behorende bij het cultuurhistorisch waardevolle park Stapelen;

Komen het volgende overeen:

Verhuurder verhuurt aan huurder gelijk huurder van verhuurder huurt een gedeelte van park Stapelen zoals is aangegeven op bijgevoegde tekening. (bijlage 1)

Partijen komen overeen en stellen vast dat deze huurovereenkomst betrekking heeft op een onbebouwde onroerende zaak (grond).

Onder de volgende voorwaarden en bepalingen:

Artikel 1. status considerans

Het gestelde in de considerans maakt onderdeel uit van deze overeenkomst.

Artikel 2. Ontbindende voorwaarde huurder

Deze overeenkomst wordt geacht te zijn ontbonden indien burgemeester en wethouders van de gemeente Boxtel hun goedkeuring aan deze overeenkomst onthouden. Burgemeester en wethouders behouden zich het recht voor om alvorens te besluiten de Gemeenteraad in de gelegenheid te stellen wensen en bedenkingen kenbaar te maken. Daar deze overeenkomst tevens financiële consequenties heeft waarvoor de vigerende begroting (nog) geen ruimte biedt, zal aan de Gemeenteraad worden gevraagd het benodigde krediet te voteren. Als de gemeenteraad niet bereid is de benodigde gelden beschikbaar te stellen zal deze overeenkomst zijn ontbonden.

Ontbindende voorwaarde verhuurder

Deze overeenkomst is van rechtswege ontbonden indien verhuurder er op 8 mei 2019 niet in is geslaagd (wils-)overeenstemming te bereiken met de eigenaar van de ontwikkellocatie aan de Prins Hendrikstraat 43 – 45 omtrent aankoop van deze locatie.

Artikel 3. Opschortende voorwaarde

Niet meer van toepassing.

Artikel 4. Termijn en verlenging

Verhuur geschiedt voor een periode van 10 jaar ingaande 1 juni 2019. Na ommekomst van deze termijn wordt deze overeenkomst stilzwijgend stilzwijgend verlengd van jaar tot jaar.

Artikel 5. Opzegging

Deze huurovereenkomst eindigt door schriftelijke opzegging door een van de partijen tegen het einde van een termijn met inachtneming van een opzegtermijn van 3 maanden. In de eerste periode van 10 jaar kan de overeenkomst - bij verkoop van kasteel Stapelen aan derden - uitsluitend door verhuurder worden opgezegd nadat de investeringen in het park in het kader van Landschappen van Allure (inclusief eventueel door de gemeente aan de provincie terug te betalen subsidiegelden) volledig aan de gemeente zijn vergoed.

Artikel 6. Ontbinding

De overeenkomst kan door huurder en verhuurder worden ontbonden indien sprake is van wanprestatie en de wanpresterende partij na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn niet aan zijn verplichtingen voldoet.

Artikel 7. Huurprijs en wijze van betaling

De huurprijs bedraagt € 60.000,- (zegge: zestigduizend euro) per kalenderjaar en zal door huurder jaarlijks bij vooruitbetaling worden voldaan door overschrijving naar rekening nummer XXXXXXXX ten name van Stichting Beheer Kasteel Stapelen. Over de huurprijs zal geen BTW in rekening worden gebracht.

Huurder betaalt aan verhuurder bij aanvang van de huurovereenkomst een waarborgsom van € 15.000,- (zegge: vijftienduizend euro), welke waarborgsom door verhuurder aan huurder zal worden terugbetaald binnen 1 maand na het eindigen van deze huurovereenkomst.

Artikel 8. Indexering huurprijs

De huurprijs zal jaarlijks, voor het eerst op 1 januari 2020 worden bijgesteld aan de hand van de Consumentenprijsindex.

Artikel 9. Staat bij oplevering

Het park wordt verhuurd en door huurder aanvaard in de staat waarin het zich thans bevindt met alle daaraan verbonden heersende en dienende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, rechten en lasten.

Artikel 10. Onderhoud verhuurder

Het onderhoud van het park zal door en voor rekening van verhuurder geschieden. Verhuurder zorgt ervoor dat het onderhoud past bij een openbaar toegankelijk park en dat de paden goed begaanbaar blijven zonder gevaar voor de gebruikers.

Artikel 11. Onderhoud huurder

Huurder zorgt voor het wekelijks ledigen van de afvalbakken in het park. Afval dat zich bevindt in de directe omgeving van de afvalbakken in een straal van circa 5 meter zal daarbij eveneens worden opgeruimd.

Artikel 12. Toezicht en openbare orde

Huurder zal in het park toezicht laten houden door Boa's en politie op dezelfde wijze als elders in de gemeente.

Artikel 13. Activiteiten/Evenementen

Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder niet toegestaan om activiteiten en/of evenementen in het park te laten plaatsvinden. Verhuurder zal zijn toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.

Verhuurder is bevoegd om aan zijn toestemming (redelijke) voorwaarden te verbinden, niet zijnde financiële voorwaarden. Een voorwaarde dat het park na afloop van de activiteit en/of evenement in oude staat wordt hersteld wordt vooraf als redelijk beoordeeld.

Een door verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.

Artikel 14. Verbod onderverhuur

Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of in gebruik te geven, dan wel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een maatschap, commanditaire vennootschap, vennootschap onder firma of rechtspersoon.

Artikel 15. Veranderingen en toevoegingen door huurder

Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan om veranderingen en/of toevoegingen (zowel permanent als tijdelijk) op of aan het park aan te brengen of te laten aanbrengen.

Verhuurder is nimmer aansprakelijk voor en heeft geen enkele verplichting ten aanzien van door huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen.

Huurder vrijwaart verhuurder terzake van alle aanspraken en claims van derden verband houdende met door huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen.

Artikel 16. Openbare toegankelijkheid / openingstijden

Het park zal gedurende de huurperiode als volgt openbaar toegankelijk zijn:

In lente en zomer (van eind maart tot eind oktober) van 7.00 uur tot 22.00 uur

In herfst en winter (van eind oktober tot eind maart) van 7.00 tot 18.00 uur.

Verhuurder is bevoegd het park fysiek af te sluiten buiten deze openingstijden.

Verhuurder is gerechtigd camera's aan te brengen in het park.

Artikel 17. Gebruik park door derden

Verhuurder is eveneens eigenaar van het nabij gelegen kasteel Stapelen. Verhuurder alsmede de huurders, gebruikers en bezoekers van kasteel Stapelen hebben te allen tijde het recht het park te gebruiken en daarin te wandelen. Huurder heeft derhalve geen exclusief gebruiksrecht en dient de hiervoor vermelde personen en doelgroepen en het hiervoor vermelde gebruik te dulden. Verhuurder kan de toegangsbrug tot het kasteel afsluiten met een hek. Afsluiting van het park voor autoverkeer vanuit de Parallelweg-Zuid is een aangelegenheid van de verhuurder en de woonstichting. Toegang tot het park vanaf de Parallelweg-Zuid moet voor voetgangers en fietsers wel mogelijk blijven. Op de als bijlage bij deze overeenkomst opgenomen tekening is een privacyzone van verhuurder ingetekend. Deze zone wordt tussen het schoolgebouw en het kasteel doorkruist door een voetpad. De huurder heeft een voorkeur voor het openbaar toegankelijk blijven van dit pad. Indien verhuurder besluit dit pad af te sluiten dan kan huurder het pad, in overleg met verhuurder, op een andere wijze aan laten sluiten op de toegangsweg tot het park aan de Parallelweg-Zuid (bijvoorbeeld een pad tussen de school en de Ossenweide).

Indien sprake is van overlast in de directe nabijheid van de entree van het kasteel treden partijen in overleg teneinde deze overlast zoveel mogelijk te beperken.

Artikel 18. Begraafplaats

De begraafplaats maakt uitdrukkelijk geen onderdeel uit van het park. De begraafplaats is in erfpacht uitgegeven aan de Assumptie-Stichting en deze stichting heeft het recht om van de openbare weg via het park naar de begraafplaats te gaan en van de begraafplaats via het park naar de openbare weg. Tevens heeft deze stichting het recht om in het kader van een begrafenissen met gemotoriseerd verkeer van een weg in het park gebruik te maken. Huurder zal dit gebruik moeten dulden.

Artikel 19. Aansprakelijkheid huurder

Huurder is niet aansprakelijk voor schade aan het park toegebracht door derden, tenzij sprake is van grove schuld of ernstige nalatigheid van huurder.

Artikel 20. Aansprakelijkheid verhuurder

Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade ten gevolge van een gebrek aan het gehuurde en huurder kan in geval van een gebrek aan het gehuurde geen aanspraak maken op huurprijsvermindering, verrekening en/of opschorting van de huurprijs.

Verhuurder is als eigenaar en onderhoudsplichtige wel aansprakelijk voor eventuele schade aan derden (o.a. bezoekers van het park) ten gevolge van de onderhoudstoestand van het park (tenzij sprake is van overmacht).

Artikel 21. Plaatsen borden

Door huurder zullen in overleg met verhuurder nabij de ingangen van het park (verbods-)borden worden geplaatst, waarbij gedacht wordt aan:

- verboden te vissen
- verboden muziek te maken
- verboden alcohol te nuttigen
- aantijnplicht honden en opruimplicht hondenpoep
- verboden overlast te veroorzaken
- betreden op eigen risico

Artikel 22. Toestemming verhuurder m.b.t. Landschappen van Allure

Omtrent investeringen in het park in het kader van Landschappen van Allure zal steeds vooraf overleg met verhuurder plaatsvinden en werkzaamheden zullen eerst worden uitgevoerd na verkregen schriftelijke toestemming van verhuurder.

Artikel 23. Eigendomsvoorbehoud kunstwerken

De door huurder in het park te plaatsen kunstwerken blijven juridisch eigendom van huurder. Verhuurder zal geen aanspraak maken op eigendom door middel van natrekking.

Artikel 24. Oplevering bij einde huur

Huurder zal het park aan het einde van de huur in goede staat opleveren ontdaan van alle door of namens huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen (waaronder begrepen eventuele kunstwerken), tenzij partijen alsdan alsnog anders overeenkomen. Aangeplante bloembollen en planten zullen niet door huurder behoeven te worden verwijderd.

Artikel 25. Geschillen

- a. partijen zullen zich inspannen deze overeenkomst te goeder trouw uit te voeren en zullen daartoe bij onvoorziene omstandigheden tijdig overleg plegen, alvorens tot enigerlei actie over te gaan;
- b. alle geschillen die desondanks tussen partijen ontstaan naar aanleiding van of in verband met deze overeenkomst zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te 's-

Hertogenbosch, tenzij beide partijen in een concreet geval schriftelijk overeenkomen dat zij beide kiezen voor arbitrage of mediation.

Artikel 26. Toepasselijk recht

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

**Aldus overeengekomen en getekend te Boxtel
op**

Verhuurder,

Huurder,



X. van Mierlo

De Burgemeester

Bijlage: situatietekening gehuurde





Bijlage 1

