STIJL Advocaten

Ontvangen door Informatiebeheer
05 SEP. 2022
Zaaktypegroep 2X

PER AANGETEKENDE POST
PER GEWONE POST
PER E-MAIL: [redacted]@hilversum.nl en [redacted]@hilversum.nl
Gemeenteraad van Hilversum
t.a.v. de [redacted] (omgevingsmanager stationsgebied) en mevrouw [redacted] (project-assistent)
Postbus 9900
1201 GM HILVERSUM

Amsterdam 2 september 2022
Van [redacted]
Mobiel [redacted]
E-mail [redacted]@stijladvocaten.nl

Betreft: **Zienswijze** van belanghebbende [redacted] (Hilversum – Stationsplein) B.V. tegen het ontwerpbestemmingsplan "Stationsgebied 2022" van de gemeenteraad van de Hilversum

Geachte gemeenteraad,

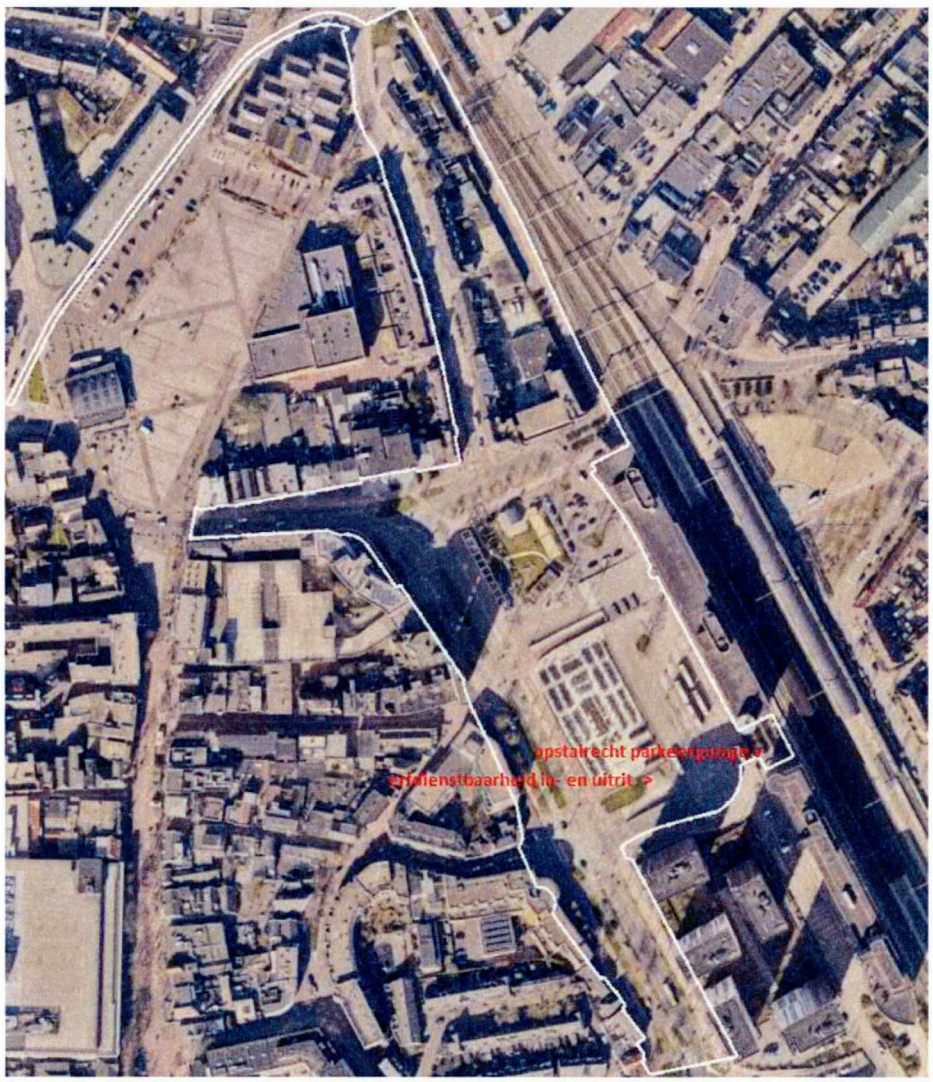
[redacted]

Namens cliënte, de besloten vennootschap [redacted] **(Hilversum-Stationsplein) B.V.**[1], gevestigd te (1061 HN) Amsterdam aan de Overschiestraat 55 (hierna: "[redacted]"), te dezer zake woonplaats kiezende te (1059 VM) Amsterdam aan de Poeldijkstraat 4, bij het kantoor van Stijl Advocaten, van wie [redacted] in deze zaak als gemachtigde zal optreden, maak ik hierbij tijdig gebruik van de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. Deze zienswijze is gericht tegen het ontwerp van het Crisis- en herstelwet-bestemmingsplan "Stationsgebied 2022", dat vanaf 29 juli jl. tot en met 8 september 2022 zes weken ter inzage ligt (hierna: "**het ontwerpbestemmingsplan**").

Het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan wordt globaal begrensd door het Langgewest, de Schoolstraat, het spoor, de Koninginneweg, de Stationsstraat en de Schapenkamp tot aan de kruising met de Prins Bernardstraat.

[1] Een uittreksel via de Kamer van Koophandel is bijgevoegd als **Bijlage 1**.

Zie hieronder een uitsnede van par. 2.1 van de plantoelichting met daarop in wit de begrenzing van het plangebied en in rood de globale duiding van de locatie waar [redacted] een opstalrecht en erfdienstbaarheid voor een ondergrondse parkeergarage heeft:



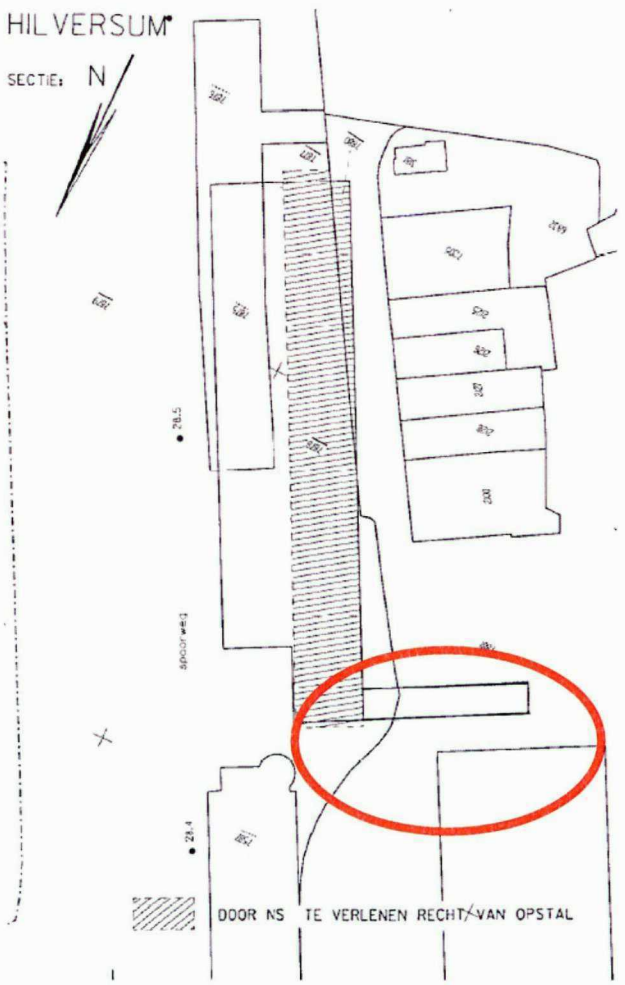
[redacted] is houder van het recht van opstal[2], dat is gevestigd op het perceel, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie N, nrs. 8209, 9377, 9835 en 9836. Een uittreksel en een kaart van het kadaster is bijgevoegd als **Bijlage 2**. Specifiek betreft het opstalrecht een ondergrondse parkeergarage met 115 parkeerplaatsen aan de Wilhelminastraat te Hilversum (hierna: "**de Parkeergarage**").

[2] M7 EREIP IV Dutch PropCo 2 B.V. is medehouder van het recht van opstal.

IEF Capital [redacted] (Hilversum-Stationsplein B.V.), thans genaamd [redacted] heeft 25 op augustus 2008 van IEF [redacted] B.V. door de uitgifte van aandelen, onder meer de Parkeergarage als vastgoed ingebracht in [redacted] (zie **Bijlage 3**).

De Parkeergarage is ondergronds verbonden met de parkeergarage met 130 parkeerplaatsen van M7 EREIP IV Dutch PropCo 2 B.V. (hierna: "**M7**"). M7 heeft daarvoor een recht van erfpacht op het perceel, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie N, nr. 8658. De parkeergarages kennen twee in- en uitritten, één aan de Schapenkamp/Spoorstraat en één aan de Wilhelminastraat, die zowel door [redacted] als M7 worden gebruikt.

Het opstalrecht voor de Parkeergarage is op 12 februari 1997 door [redacted] Spoorwegen en NS [redacted] B.V. gevestigd. Het opstalrecht is schetsmatig aangegeven op de aan de akte van vestiging opstalrecht gehechte tekening[3]:



[3] De akte van vestiging opstalrecht is door [redacted] verleden en ingeschreven in het kadaster op 12 februari 1997 in het register Hypotheken 4 in deel 14049 nummer 40 (**Bijlage 4**). Zie in het bijzonder p. 8.

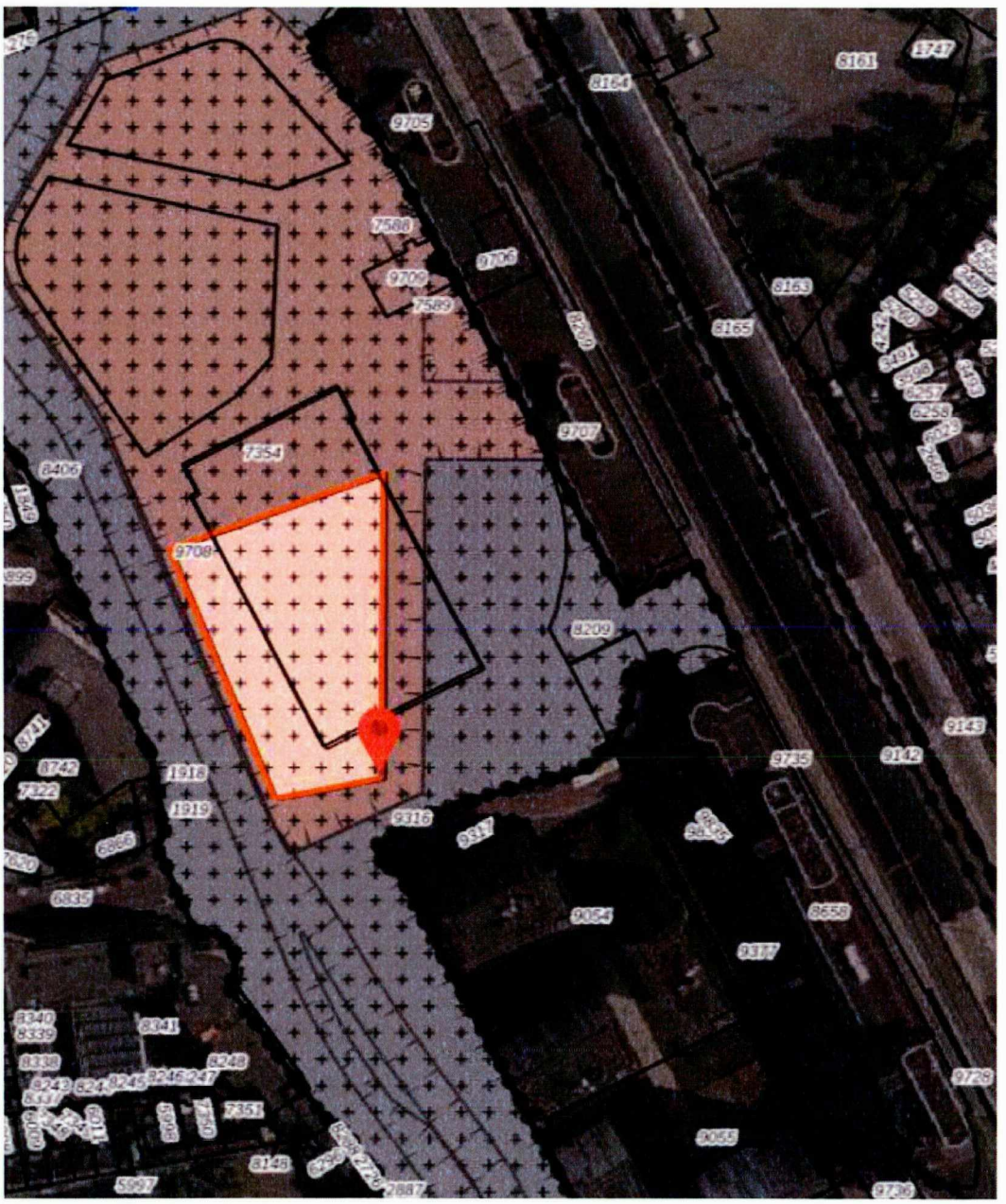
Ten behoeve van dit opstalrecht heeft de gemeente Hilversum een erfdienstbaarheid gevestigd.[4] De erfdienstbaarheid heeft een duur tot in ieder geval 3 september 2090. Blijkens **Bijlage 4**, artikel 1 lid 1, eindigt het opstalrecht – waaraan de erfdienstbaarheid is gekoppeld – op 3 september 2190. Uit lid 4 van dit artikel blijkt het volgende. *"Het is uitdrukkelijk de bedoeling van partijen dat het opstalrecht (...) nimmer wordt beëindigd per een vóór (3 september 2090) gelegen datum"*. De erfdienstbaarheid houdt kortgezegd in dat de opstalhouder gerechtigd is om de in- en uitrit naar de Parkeergarage aan de Schapenkamp/Spoorstraat te gebruiken vanaf een perceel dat in eigendom is van de gemeente. Uit de aan de akte van erfdienstbaarheid gehechte tekening A blijkt dat de gemeente eigenaar is van het rechthoekig, met dikke zwarte omlijning aangegeven stuk grond naast het opstalrecht, dat met een rode cirkel is gearceerd (zie de tekening hiervoor). Dit maakt onderdeel uit van de percelen, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie N nrs. 7879 en 7881.

Zie hieronder een uitsnede via google maps van augustus 2021 van de in- en uitrit van de Parkeergarage aan de Schapenkamp/Spoorstraat, die dus op grond van de gemeente is gelegen (zie hiervoor):



[4] Zie de akte van erfdienstbaarheid die door [redacted] is verleden en ingeschreven in het kadaster op 12 februari 1997 in het register Hypotheken 4 in deel 14049 nummer 42 (**Bijlage 5**). Zie in het bijzonder p. 4.

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet ter plaatse van deze in- en uitrit in de bestemming "Centrum – Stationsgebied" met de aanduiding bouwvlak. Zie hieronder een uitsnede via ruimtelijkeplannen.nl:



[redacted] kan zich niet met het ontwerpbestemmingsplan verenigen, omdat hierdoor de in- en uitrit van de Parkeergarage aan de Schapenkamp/Spoorstraat komt te vervallen.

Nu [redacted] zakelijke rechten heeft op gronden binnen het plangebied en haar belangen rechtstreeks bij het ontwerpbestemmingsplan zijn betrokken, kwalificeert [redacted] als belanghebbende in de zin van artikel 1:2 Algemene wet bestuursrecht ("**Awb**"). Temeer nu uit de jurisprudentie van de Raad van State volgt dat sprake is van een rechtstreeks bij een besluit betrokken belang, indien de desbetreffende belanghebbende door dat besluit wordt geraakt in een zakelijk recht, zoals een opstalrecht en er een reële mogelijkheid bestaat dat hij door dat besluit in zijn aan dat recht ontleende belangen geschaad zal kunnen worden.[5] Het vorenstaande betekent dat de gemeenteraad bij voorbereiding van het vaststellingsbesluit de nodige kennis moet vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen van [redacted] (zie de artikelen 3:2 en 3:4 lid 1 Awb).

De zienswijze van [redacted] is gericht tegen het gehele ontwerpbestemmingsplan, in het bijzonder tegen de planonderdelen die betrekking hebben op of relevant zijn voor (de in- en uitrit van) de Parkeergarage.

In het hiernavolgende zullen de (rechts)gronden uiteengezet worden die in deze zienswijze worden aangevoerd om aan te tonen dat en waarom het ontwerpbestemmingsplan niet vastgesteld kan worden door de gemeenteraad.

II. Ontwerpbestemmingsplan is onuitvoerbaar

Artikel 3.1.6 lid 1 sub f Besluit ruimtelijke ordening ("**Bro**") bepaalt het volgende. *"Een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor gaan vergezeld van een toelichting, waarin zijn neergelegd: (...) f. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan."* Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met deze bepaling, omdat dit volgens [redacted] onuitvoerbaar is.

In de uitspraak van 24 augustus 2005, ECLI:NL:RVS:2005:AU1420, r.o. 2.8.3, oordeelt de Raad van State dat de aanwezigheid van een erfdienstbaarheid, gelet op het feit dat deze niet binnen de planperiode van 10 jaar zou eindigen, aan de uitvoerbaarheid van het desbetreffende plandeel in de weg staat.

In het onderhavige geval beschikt [redacted] zoals gezegd over een erfdienstbaarheid voor de in- en uitrit van de Parkeergarage aan de Schapenkamp/Spoorstraat. Dit zakelijk recht reikt tot ver na de planperiode van [redacted] jaar[6] en zal ook niet binnen de planperiode worden opgeheven. In de financiële paragraaf bij de plantoelichting ontbreekt bovendien elke overweging dienaangaande.

De erfdienstbaarheid staat evident in de weg aan de verwezenlijking van dit deel van het ontwerpbestemmingsplan, zodat reeds hierom sprake is van een niet uitvoerbaar plan.

---

[5] Zie in dit verband de uitspraak Raad van State 19 december 2018, ECLI:NL:RVS:2018:4198, r.o. 8.3.

[6] Artikel 7a lid 3 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.

Het ontwerpbestemmingsplan is in zoverre in strijd met artikel 3.1.6 lid 1 sub f Bro en in strijd met een goede ruimtelijke ordening en kan derhalve niet aldus worden vastgesteld.

III. Strijd met het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Stationsgebied

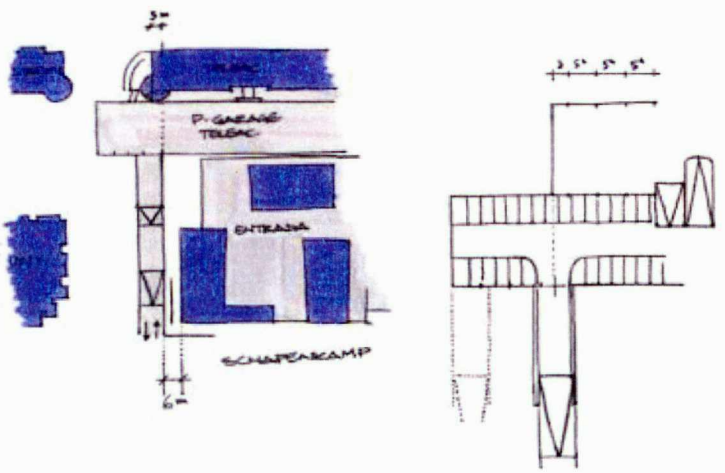
Op 14 december 2016 heeft de gemeenteraad het "Stedenbouwkundig Programma van Eisen" van 7 november 2016 vastgesteld (hierna: "**PvE**"). Ten aanzien van het planonderdeel "Parkeergarage gebouw Wilhelminastraat" is de volgende specifieke eis gesteld in het PvE:

Parkeergarage gebouw Wilhelminastraat

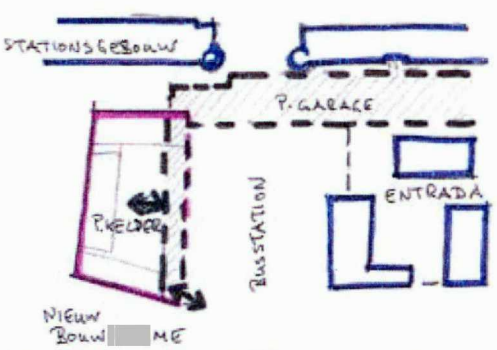
De parkeergarage van het gebouw aan de Wilhelminastraat 21-41 heeft met het voormalige UWV gebouw een gezamenlijke entree aan de Schapenkamp. Een entree voor deze parkeergarage aan de Schapenkamp is een harde randvoorwaarde die moet worden meegenomen in het ontwerp voor het stationsgebied.

Er zijn twee opties:

- Verleggen van de entree richting entrada
- Een tweede optie is om de nieuwe (te verleggen) parkeergarage in/uitgang te combineren met het nieuw te bouwen bouwvolume dat grenst aan het busstation. En de in/uitgang van de daaronder gelegen parkeerkelder te combineren.



Optie 1 (verleggen)

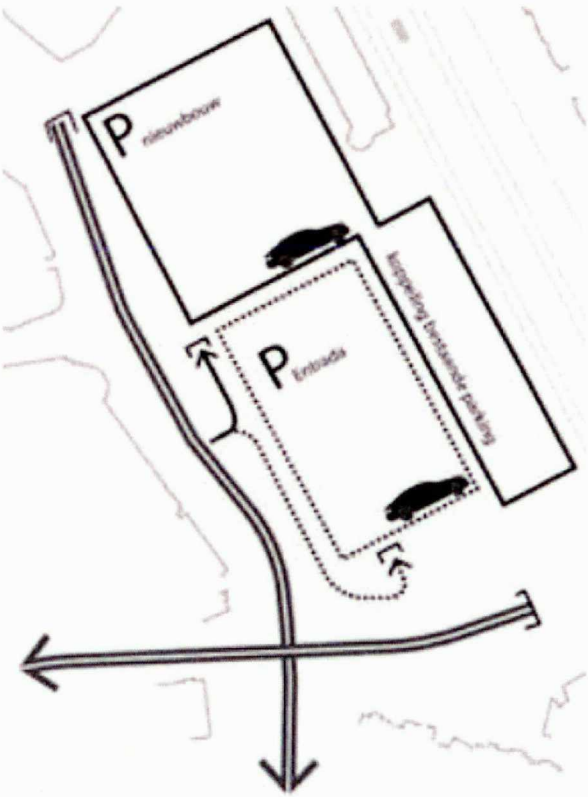


Optie 2 (combineren met nieuw bouwvolume)

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet echter in afsluiting van de in- en uitrit van de Parkeergarage aan de Schapenkamp/Spoorstraat, terwijl uit het PvE volgt dat *"een entree voor deze parkeergarage aan de Schapenkamp (...) een harde randvoorwaarde (is) die moet worden meegenomen in het ontwerp voor het stationsgebied"*. Het ontwerpbestemmingsplan is dan ook ten onrechte in strijd met deze harde voorwaarde van de gemeenteraad in het PvE.

IV. Strijd met het Stedenbouwkundig plan Stationsomgeving Hilversum

Vervolgens is op 6 december 2017 door de gemeenteraad het "Stedenbouwkundig plan Stationsomgeving Hilversum" van stedenbouwkundig bureau De [redacted] en landschapsarchitectenbureau OKRA van 9 november 2017 (hierna: "**het Stedenbouwkundig plan**") vastgesteld. In par. 1.3.4 van de plantoelichting wordt hierop ingegaan. In par. 2.4 van het Stedenbouwkundig plan zit het volgende stroomschema van de Schapenkamp:



Hieruit en in het bijzonder de aanduiding *"koppeling bestaande parking"* volgt dat behoud van de bestaande in- en uitrit aan de Schapenkamp/Spoorstraat nog steeds – net als bij het PvE – een harde (stedenbouwkundige) eis is van de gemeenteraad. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet echter ten onrechte niet in behoud van deze in- en uitrit. Het ontwerpbestemmingsplan is daarom ook in strijd met het Stedenbouwkundig plan.

Gelet op eerdere besluitvorming van de gemeenteraad over het PvE en het Stedenbouwkundig plan, kan de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan niet vaststellen, omdat de bestaande in- en uitrit van de Parkeergarage aan de Schapenkamp/Spoorstraat niet behouden blijft. De artikelen 3:2 en 3:4 lid 1 Awb over zorgvuldig voorbereiding en evenredige belangenafweging nopen ertoe dat de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan niet vaststelt.

V. Natuurtoets is over de houdbaarheidsdatum

In par. 5.4.3 van de plantoelichting wordt ingegaan op het aspect natuur. Hieraan ten grondslag ligt de notitie 'Natuurtoets BP Stationsgebied Hilversum' van Anteagroup van 13 augustus 2019 (hierna: "**de Natuurtoets**").

Uit artikel 3.1.1a van het Bro volgt dat bij de vaststelling van een bestemming in ieder geval gebruik kan worden gemaakt van gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar. De Natuurtoets is ruim 3 jaar oud en volgens [redacted] over de houdbaarheidsdatum heen.

VI. Stikstofdepositie tijdens realisatiefase van Stationsgebied

In par. 5.5.4.4 van de plantoelichting staat dat uit het milieuonderzoek naar stikstofdepositie blijkt dat er geen toenames groter dan 0,00 mol/ha/jaar berekend zijn op de omliggende Natura 2000-gebieden tijdens de gebruiksfase. De realisatiefase is vrijgesteld van beoordeling en is daarom in het rapport "Bestemmingsplan Hilversum Stationsgebied – Onderzoek stikstofdepositie" van 7 juli 2022 van Anteagroup (Bijlage 6 bij de plantoelichting) buiten beschouwing gelaten, aldus de plantoelichting.

Volgens [redacted] is ten onrechte de realisatiefase buiten beschouwing gelaten. De bouwvrijstelling voor stikstofdepositie tijdens de realisatiefase in artikel 2.9a Wet natuurbescherming (hierna: "**Wnb**") en artikel 2.5 van het Besluit natuurbescherming (hierna: "**Bnb**") is naar alle verwachting onverbindend. Dit wegens strijd met artikel 6 lid 3 van de Europese Habitatrichtlijn[7]. Ter onderbouwing van dit standpunt verwijst [redacted] naar bijgevoegd artikel:
-NOS, *Juristen voorzien bouwstop na de zomer door verwachte stikstofuitspraak*, 16 juli 2022 (**Bijlage 6**).[8]

Zie ook de recente rechtspublicatie van stikstofexpert [redacted] van de [redacted] Universiteit[9]: *"Feit is (...) dat ook bij de juridische houdbaarheid van de partiële vrijstelling kanttekeningen kunnen worden geplaatst (zie: [redacted] 'Bouwstenen voor gebiedsontwikkeling in het licht van de bescherming van Natura 2000-gebieden', in: [redacted] & [redacted] tijdens de*

[7] Richtlijn 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna.

[8] Zie ook https://nos.nl/artikel/2436935-juristen-voorzien-bouwstop-na-de-zomer-door-verwachte-stikstofuitspraak, laatst geraadpleegd op 17 augustus 2022.

[9] De noot *AB* 2022/225 bij de uitspraak Rb. Noord-Holland, 22 april 2022, ECLI:NL:RBNHO:2022:3375.

stikstofcrisis, Den Haag: IBR 2021, p. 91–92 en [redacted] *'Gloort er licht aan het einde van de stikstoftunnel? Een analyse van het wetsvoorstel stikstofreductie en natuurverbetering', TBR 2021/2; zie ook: ABRvS (vzr.)* [redacted] *april 2022, ECLI:NL:RVS:2022:1110). Ik ga er derhalve van uit dat ook art. 2.9a Wnb en art. 2.5 Bnb onverbindend worden verklaard."*

De gemeenteraad kan derhalve voormeld onderzoek naar stikstofdepositie van de ontwikkeling van het Stationsgebied (Bijlage 6 bij de plantoelichting) niet ten grondslag leggen aan vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

VII. Verkeer

In par. 5.3 van de plantoelichting wordt ingegaan op het aspect verkeer. De bijlagen van de plantoelichting bevatten geen verkeersonderzoek. Voor [redacted] is niet duidelijk hoe de verkeersdruk zich gaat verdelen als de bestaande in- en uitrit van de Parkeergarage aan de Schapenkamp/Spoorstraat niet meer toegankelijk zou zijn. Ten onrechte is bij het ontwerpbestemmingsplan hiernaar geen onderzoek verricht en dit is in strijd met artikel 3:2 Awb.

VIII. Geluid

Het bestemmingsplan "Stationsgebied 2020", vastgesteld door de gemeenteraad op 7 oktober 2020, en het besluit tot vaststelling van hogere waarden als bedoeld in de Wet geluidhinder, vastgesteld door het college van B&W op 25 augustus 2020, zijn vernietigd door de Raad van State.[10] Dit vanwege gebrekkige besluitvorming over het aspect geluid. Voor wat betreft het ontwerpbestemmingsplan is [redacted] er ook niet gerust op dat dit wat betreft het aspect geluid rechtmatig is. Dit is mede ingegeven door de omstandigheid dat voormelde rechtsgronden – over onuitvoerbaarheid (**par. II**), het PvE (**par. III**), het Stedenbouwkundig plan (**par. IV**), natuur (**par. V**), stikstof (**par. VI**) en verkeer (**par. VII**) – al de onrechtmatigheid van het ontwerpbestemmingsplan blootleggen.

IX. Slotopmerkingen

De voormelde rechtsgronden van [redacted] dienen al met al doel te treffen, in die zin dat hetgeen hiervoor naar voren is gebracht moet leiden tot het oordeel dat het ontwerpbestemmingsplan niet vastgesteld kan worden. Volgens [redacted] moet deze zienswijze gegrond worden verklaard.

MET VERZOEK

Namens [redacted] verzoek ik de gemeenteraad vriendelijk de zienswijze van [redacted] tegen het ontwerpbestemmingsplan gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen.

[10] Raad van State 2 februari 2022, ECLI:NL:RVS:2022:326.

Om er zeker van te zijn dat dit schrijven u tijdig bereikt, zend ik één exemplaar per aangetekende post, één exemplaar per gewone post en één exemplaar per mail.



Inzien uittreksel - (Hilversum-Stationsplein) B.V. (34309622)

Kamer van Koophandel, 11 augustus 2022 - 15:48

KvK-nummer 34309622

Rechtspersoon

RSIN	819812493
Rechtsvorm	Besloten Vennootschap
Statutaire naam	(Hilversum-Stationsplein) B.V.
Statutaire zetel	Amsterdam
Eerste inschrijving handelsregister	25-08-2008
Datum akte van oprichting	21-08-2008
Datum akte laatste statutenwijziging	30-01-2015
Geplaatst kapitaal	EUR
Gestort kapitaal	EUR
Deponering jaarstuk	De instemmingsverklaring voor boekjaar 2021 is gedeponeerd op 19-05-2022.

Onderneming

Handelsnamen	(Hilversum-Stationsplein) B.V. Rv (Hilversum-Stationsplein)
Startdatum onderneming	21-08-2008
Activiteiten	SBI-code: 64302 - Beleggingsinstellingen in vaste activa
Werkzame personen	0

Vestiging

Vestigingsnummer	000018548083
Handelsnamen	(Hilversum-Stationsplein) B.V. Rv (Hilversum-Stationsplein)
Bezoekadres	Overschiestraat 55, 1062HN Amsterdam
Telefoonnummer	
Internetadres	www.garbe-institutional.de
Datum vestiging	21-08-2008
Activiteiten	SBI-code: 64302 - Beleggingsinstellingen in vaste activa Exploitatie van registergoederen
Werkzame personen	0

Enig aandeelhouder

Naam	B.V.
Bezoekadres	Overschiestraat 55, 1062HN Amsterdam
Ingeschreven onder KvK-nummer	34309597
Enig aandeelhouder sedert	21-08-2008

Bestuurder

Naam	GARBE Institutional Capital Netherlands B.V.
Bezoekadres	Overschiestraat 55, 1062HN Amsterdam
Ingeschreven onder KvK-	72179023

nummer	
Datum in functie	13-11-2018 (datum registratie: 14-11-2018)
Bevoegdheid	Alleen/zelfstandig bevoegd

Gegevens zijn vervaardigd op 11-08-2022 om 15.49 uur.

kadaster

BETREFT
Hilversum N 8209

UW REFERENTIE
THG

GELEVERD OP
15-08-2022 - 16:16

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11134050955

VOLLEDIG GESIGNALEERD TM
15-08-2022 - 14:16

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
15-08-2022 - 14:16

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Hilversum N 8209
	Kadastrale objectidentificatie : 013040820970000
Kadastrale grootte	5 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	140952 - 470872
Omschrijving	Parkeren
Koopsom	**Koopjaar** 2009
	Met meer onroerend goed verkregen
Ontstaan uit	Hilversum N 8167

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting
Afkomstig uit stuk	Hyp4 56269/40 — **Ingeschreven op** 16-02-2009 om 09:00
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting
Afkomstig uit stuk	Hyp4 17962/31 Amsterdam — **Ingeschreven op** 18-02-2002
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting
Afkomstig uit stuk	Hyp4 16803/14 Amsterdam — **Ingeschreven op** 16-08-2000
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting
Afkomstig uit stuk	Hyp4 14049/40 Amsterdam — **Ingeschreven op** 14-02-1997
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79990/51 — **Ingeschreven op** 16-12-2020 om 11:55
	Stuk betreffende kwalitatieve verplichting

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Opstal (zie 1.1 en 1.2)**
Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 56269/40 — **Ingeschreven op** 16-02-2009 om 09:00

kadaster

BETREFT
Hilversum N 8209

UW REFERENTIE
THG

GELEVERD OP
15-08-2022 - 16:16

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11134050955

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-08-2022 - 14:16

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-08-2022 - 14:16

Overig stuk Hyp4 79990/51 **Ingeschreven op** 16-12-2020 om 11:55
Vestiging zakelijk recht van opstal

Naam gerechtigde Gemeente Hilversum

Adres Dudokpark 1
1217 JE HILVERSUM

Postadres Postbus 9900
1201 GM HILVERSUM

Statutaire zetel HILVERSUM

KvK-nummer 32170443 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

---

1.1 Opstal (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 79990/51 **Ingeschreven op** 16-12-2020 om 11:55
Vestiging zakelijk recht van opstal

Naam gerechtigde Provincie Noord-Holland

Adres Dreef 3
2012 HR HAARLEM

Postadres Postbus 3007
2001 DA HAARLEM

Statutaire zetel HAARLEM

KvK-nummer 34362354 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

---

1.2 Opstal (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 55311/ **Ingeschreven op** 26-08-2008 om 09:00

Naam gerechtigde (Hilversum - Stationsplein) B.V.

Adres Overschiestraat 55
1062 HN AMSTERDAM

Statutaire zetel AMSTERDAM

KvK-nummer 34309622 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Vermeld in stuk Hyp4 66699/00082 **Ingeschreven op** 20-08-2015 om 09:00
Naamswijziging rechtspersoon

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Hilversum N 9377

UW REFERENTIE
THG

GELEVERD OP
15-08-2022 - 12:06

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11134021018

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
12-08-2022 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
12-08-2022 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Hilversum N 9377 Kadastrale objectidentificatie : 013040937770000
Kadastrale grootte	2.076 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	140986 - 470802
Ontstaan uit	Hilversum N 8211

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.		
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 56269/40	**Ingeschreven op**	16-02-2009 om 09:00
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 17962/31 Amsterdam	**Ingeschreven op**	18-02-2002
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 16803/14 Amsterdam	**Ingeschreven op**	16-08-2000
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 14049/40 Amsterdam	**Ingeschreven op**	14-02-1997
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79990/51 Stuk betreffende kwalitatieve verplichting	**Ingeschreven op**	16-12-2020 om 11:55

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Opstal (zie 1.1 en 1.2)**		
Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 56269/40	**Ingeschreven op**	16-02-2009 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 79990/51 Vestiging zakelijk recht van opstal	**Ingeschreven op**	16-12-2020 om 11:55

kadaster

BETREFT
Hilversum N 9377

UW REFERENTIE
THG

GELEVERD OP
15-08-2022 - 12:06

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11134021018

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
12-08-2022 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
12-08-2022 - 14:59

Naam gerechtigde Gemeente Hilversum
Adres Dudokpark 1
1217 JE HILVERSUM
Postadres Postbus 9900
1201 GM HILVERSUM
Statutaire zetel HILVERSUM
KvK-nummer 32170443 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.1 Opstal (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 79990/51 **Ingeschreven op** 16-12-2020 om 11:55
Vestiging zakelijk recht van opstal
Naam gerechtigde Provincie Noord-Holland
Adres Dreef 3
2012 HR HAARLEM
Postadres Postbus 3007
2001 DA HAARLEM
Statutaire zetel HAARLEM
KvK-nummer 34362354 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.2 Opstal (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 55311/ **Ingeschreven op** 26-08-2008 om 09:00
Naam gerechtigde (Hilversum - Stationsplein) B.V.
Adres Overschiestraat 55
1062 HN AMSTERDAM
Statutaire zetel AMSTERDAM
KvK-nummer 34309622 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk Hyp4 66699/00082 **Ingeschreven op** 20-08-2015 om 09:00
Naamswijziging rechtspersoon

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Hilversum N 9835

UW REFERENTIE
THG

GELEVERD OP
15-08-2022 - 16:34

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11134052728

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-08-2022 - 14:34

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-08-2022 - 14:34

BLAD
1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Hilversum N 9835 Kadastrale objectidentificatie : 013040983570000
Kadastrale grootte	106 m²
Grens en grootte	
Coördinaten	140976 - 470831
Ontstaan uit	Hilversum N 9376

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.		
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79990/51 Stuk betreffende kwalitatieve verplichting	**Ingeschreven op**	16-12-2020 om 11:55
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 56269/40	**Ingeschreven op**	16-02-2009 om 09:00
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 17962/31 Amsterdam	**Ingeschreven op**	18-02-2002
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 16803/14 Amsterdam	**Ingeschreven op**	16-08-2000
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 14049/40 Amsterdam	**Ingeschreven op**	14-02-1997

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Opstal (zie 1.1 en 1.2)**		
Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79990/50 Overdracht om niet	**Ingeschreven op**	16-12-2020 om 11:55
Overig stuk	Hyp4 79990/51 Vestiging zakelijk recht van opstal	**Ingeschreven op**	16-12-2020 om 11:55

kadaster

BETREFT
Hilversum N 9835

UW REFERENTIE
THG

GELEVERD OP
15-08-2022 - 16:34

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11134052728

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-08-2022 - 14:34

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-08-2022 - 14:34

Naam gerechtigde Gemeente Hilversum
Adres Dudokpark 1
1217 JE HILVERSUM
Postadres Postbus 9900
1201 GM HILVERSUM
Statutaire zetel HILVERSUM
KvK-nummer 32170443 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.1 Opstal (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 55311/ **Ingeschreven op** 26-08-2008 om 09:00
Naam gerechtigde (Hilversum - Stationsplein) B.V.
Adres Overschiestraat 55
1062 HN AMSTERDAM
Statutaire zetel AMSTERDAM
KvK-nummer 34309622 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk Hyp4 66699/00082 **Ingeschreven op** 20-08-2015 om 09:00
Naamswijziging rechtspersoon

1.2 Opstal (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 79990/51 **Ingeschreven op** 16-12-2020 om 11:55
Vestiging zakelijk recht van opstal
Naam gerechtigde Provincie Noord-Holland
Adres Dreef 3
2012 HR HAARLEM
Postadres Postbus 3007
2001 DA HAARLEM
Statutaire zetel HAARLEM
KvK-nummer 34362354 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Hilversum N 9836

UW REFERENTIE
THG

GELEVERD OP
15-08-2022 - 16:34

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11134052745

VOLLEDIG GESIGNALEERD TM
15-08-2022 - 14:34

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
15-08-2022 - 14:34

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Hilversum N 9836
	Kadastrale objectidentificatie : 013040983670000
Kadastrale grootte	38 m²
Grens en grootte	
Coördinaten	140974 - 470829
Ontstaan uit	Hilversum N 9376

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.		
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79990/51	**Ingeschreven op**	16-12-2020 om 11:55
	Stuk betreffende kwalitatieve verplichting		
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 56269/40	**Ingeschreven op**	16-02-2009 om 09:00
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 17962/31 Amsterdam	**Ingeschreven op**	18-02-2002
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 16803/14 Amsterdam	**Ingeschreven op**	16-08-2000
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 14049/40 Amsterdam	**Ingeschreven op**	14-02-1997

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Opstal (zie 1.1)**		
Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 79990/51	**Ingeschreven op**	16-12-2020 om 11:55
	Vestiging zakelijk recht van opstal		
	Hyp4 79990/50	**Ingeschreven op**	16-12-2020 om 11:55
	Overdracht om niet		

kadaster

BETREFT
Hilversum N 9836

UW REFERENTIE
THG

GELEVERD OP
15-08-2022 - 16:34

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11134052745

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-08-2022 - 14:34

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-08-2022 - 14:34

BLAD
2 van 2

Aanvullend stuk	Hyp4 80345/	**Ingeschreven op**	06-01-2021 om 14:27
	Verbetering		
	Is aanvulling op Hyp4 79990/51		
	Is aanvulling op Hyp4 79990/51		
Overig stuk	Hyp4 79990/51	**Ingeschreven op**	16-12-2020 om 11:55
	Vestiging zakelijk recht van opstal		
Naam gerechtigde	Gemeente Hilversum		
Adres	Dudokpark 1		
	1217 JE HILVERSUM		
Postadres	Postbus 9900		
	1201 GM HILVERSUM		
Statutaire zetel	HILVERSUM		
KvK-nummer	32170443 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

1.1 Opstal (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 55311/	**Ingeschreven op**	26-08-2008 om 09:00
Naam gerechtigde	(Hilversum - Stationsplein) B.V.		
Adres	Overschiestraat 55		
	1062 HN AMSTERDAM		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		
KvK-nummer	34309622 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stuk	Hyp4 66699/00082	**Ingeschreven op**	20-08-2015 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

Kadastrale kaart

Uw referentie: THG



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Hilversum
Sectie	N
Perceel	9377

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op augustus 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

JO/RZ/CG
Versie: 1A

UITGIFTE VAN AANDELEN OP NAAM TEGEN INBRENG VAN EEN REGISTERGOED

Heden, vijfentwintig augustus tweeduizend acht, verschenen voor mij, [redacted]——
[redacted] notaris te 's-Gravenhage:——————————————————

1. mevrouw [redacted] werkzaam bij de——
vennootschap: BarentsKrans N.V. te 2514 JH 's-Gravenhage, Parkstraat 107,—
geboren te 's-Hertogenbosch op veertien september negentienhonderd——
drieëntachtig, handelend als gevolmachtigde van de besloten vennootschap——
met beperkte aansprakelijkheid: **IEF Capital** [redacted]
(Hilversum-Stationsplein) B.V., statutair gevestigd te Amsterdam en——
kantoorhoudend te 1075 AJ Amsterdam, Oranje Nassaulaan 25,——
handelsregister nummer 34309622, deze vennootschap hierna ook te noemen:
PropCo; en——————————————————————————————
2. de heer [redacted] werkzaam bij de——
vennootschap: BarentsKrans N.V. te 2514 JH 's-Gravenhage, Parkstraat 107,—
geboren te Rosmalen op drie maart negentienhonderd vijfenzeventig,——
handelend als gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte——
aansprakelijkheid: **IEF** [redacted] **B.V.**, statutair gevestigd te——
Amsterdam en kantoorhoudend te 1075 AJ Amsterdam, Oranje Nassaulaan 25,
handelsregister nummer 34309597, deze vennootschap hierna ook te noemen:
[redacted] West.——————————————————————————

De comparanten verklaarden:——————————————————

CONSIDERANS EN UITGIFTEBESLUIT.——————————————

1. [redacted] enig aandeelhouder van PropCo, besluit bij deze buiten——
vergadering op de voet van het bepaalde in artikel 16 lid 2 van de statuten van
PropCo juncto artikel 238 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek tot uitgifte tegen—
een koers van eenhonderd procent (100%) van twee (2) gewone aandelen in—
het kapitaal van PropCo, elk nominaal groot een euro (EUR [redacted]), en deze uit te
geven aandelen te plaatsen bij [redacted] De uitgifte geschiedt onder——
handhaving van de statutaire voorkeursrechten van zittende aandeelhouders.—
2. De volstorting van de aandelen zal plaatsvinden door inbreng door [redacted]
West in Propco van:——————————————————————

a. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de kantoorruimten cum annexis op de begane grond en de eerste, tweede, derde en vierde verdieping, plaatselijk bekend Stationsplein 3 tot en met 6 en 12 tot en met 24 te Hilversum, **kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie N complexaanduiding 7595A, appartementsindex 2**, omvattende het een/tweede (1/2e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de erfpacht, ingegaan op vier september negentienhonderd negentig en eindigend op drie september eenentwintighonderd negentig waarvan de verplichting tot betaling van de canon - behoudens een bedrag van één gulden (NLG 1,--) per jaar - voor de resterende duur van de erfpacht is afgekocht, van een perceel grond, eigendom van de vennootschap: NS [redacted] B.V. en gelegen te Hilversum aan het Stationsplein, ten tijde van de wijziging splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie N nummer 8270, groot achtentwintig are twintig centiare, met de rechten van de erfpachter op het zich daarop bevindende flatgebouw, plaatselijk bekend Stationsgebouw aan het Stationsplein 1 tot en met 24 te Hilversum; en

b. het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 101 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek van twee percelen grond, eigendom van de vennootschap: NS [redacted] B.V. en gelegen te Hilversum aan en nabij de Wilhelminastraat en het Stationsplein, kadastraal bekend **gemeente Hilversum, sectie N nummer 8209**, groot vijf centiare, en **nummer 8211**, groot tweeëntwintig are twintig centiare, hierna ook te noemen registergoed 6;

hierna tezamen ook te noemen: het registergoed.

3. Van het registergoed is door PropCo een beschrijving opgesteld naar de toestand van het registergoed op dertig juni tweeduizend acht, welke beschrijving aan deze akte wordt gehecht. Over die beschrijving is een verklaring afgelegd als bedoeld in artikel 204b lid 2 juncto artikel 204a lid 2 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, welke verklaring eveneens aan deze akte wordt gehecht.
4. Indien en voorzover uit de hiervoor onder 3. bedoelde beschrijving blijkt dat de waarde van het registergoed groter is dan twee euro (EUR [redacted]), zal het verschil in de boeken van PropCo als agio worden geboekt.
5. Indien en voorzover uit beslissingen van fiscale autoriteiten danwel de belastingrechter onherroepelijk blijkt dat fiscaalrechtelijk aan het registergoed een andere waarde moet worden toegekend dan vermeld in de hiervoor onder 3. bedoelde beschrijving, zal deze andere waarde tussen [redacted] en PropCo de waarde zijn aan het registergoed toe te kennen en zal de

agioboeking in de boeken van PropCo dienovereenkomstig worden vermeerderd/verminderd, mits - ingeval sprake is van een lagere waarde welke lager is dan het in geld uitgedrukte bedrag van de stortingsplicht, waaraan met de inbreng moet worden voldaan - [redacted] - ondanks het feit dat de bij deze akte aan haar uitgegeven aandelen civielrechtelijk zijn volgestort - het verschil tussen deze lagere waarde en het in geld uitgedrukte bedrag van deze stortingsplicht, uiterlijk op de dag waarop vermelde lagere waarde komt vast te staan, in geld stort.

6. [redacted] heeft besloten bedoelde uit te geven aandelen te nemen.

UITGIFTE.

Ter uitvoering van het vorenstaande geeft PropCo bij deze uit aan [redacted] die bij deze van PropCo aanvaardt:

twee (2) gewone aandelen in het kapitaal van PropCo, elk nominaal groot een euro (EUR [redacted]), en genummerd 18.000 en 18.001;

hierna ook te noemen: de Aandelen.

STORTINGSPLICHT.

De stortingsplicht op de Aandelen beloopt twee euro (EUR [redacted]).

INBRENG.

A. Levering van het registergoed.

Ter uitvoering van het vorenstaande levert [redacted] bij deze aan PropCo, die bij deze van [redacted] aanvaardt:

het registergoed.

B. Bepalingen inbreng.

Deze inbreng geschiedt onder de volgende bepalingen:

a. Het registergoed komt vanaf een januari tweeduizend acht voor rekening en risico van PropCo. Alle baten en lasten van het registergoed komen van deze datum af ten bate en ten laste van PropCo.

b. Het registergoed wordt aan PropCo geleverd door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de daartoe bestemde openbare registers.

C. Het registergoed.

1. Titel.

[redacted] heeft het registergoed verkregen bij een akte van levering ten titel van inbreng, houdende kwijting voor de inbrengverplichting, afstand van elk recht om ontbinding of vernietiging van de inbrengovereenkomst te vorderen en de bepaling dat de procedure bedoeld in artikel 204c Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek niet op de inbrengovereenkomst van toepassing is geweest, mede op heden verleden voor mij, notaris, welke akte zal worden ingeschreven ten kantore van de landelijke Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4.

2. Erfdienstbaarheden; kettingbedingen; appartementensplitsing; erfpacht.——
Met betrekking tot eventueel bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve——
bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:——————
   a. voor wat betreft het registergoed sub a naar een akte van uitgifte in——
   erfpacht en splitsing in appartementsrechten, op achttien december——
   negentienhonderd negentig verleden voor [redacted] destijds——
   notaris te Hilversum, welke akte is overgeschreven ten kantore van de—
   landelijke Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te
   Amsterdam) op diezelfde dag in het register Hypotheken 4 in deel 10314
   nummer 58, waarin onder meer woordelijk is vermeld:——————
   (begin citaat)————————————————————————
   "Bijzondere bepalingen————————————————————
   ARTIKEL 7————————————————————————
   beëindiging erfpachtsrecht————————————————
      a. *De erfverpachter is bevoegd in de periode gelegen tussen vier——*
      september tweeduizend tachtig en vier september tweeduizend drie
      en tachtig eenzijdig het erfpachtsrecht per drie september————
      tweeduizend negentig op te zeggen. Deze opzegging dient te———
      geschieden bij exploit.————————————————
      b. *Het bepaalde in artikel 97 boek 5 van het Nieuw Burgerlijk Wetboek*
      wordt ten deze van toepassing verklaard, met dien verstande dat——
      zulks nimmer mag leiden tot voortijdige beëindiging van de erfpacht
      danwel tot herziening of herrekening van de canon danwel van de—
      betaalde afkoopsom.————————————————
      c. *Het is de erfpachter niet toegestaan van het recht van erfpacht——*
      afstand te doen of dit recht op te zeggen.————————
      d. *De erfverpachter heeft het recht om, indien het algemeen belang——*
      redelijkerwijs meebrengt dat erfverpachter het in erfpacht————
      uitgegevene voor doeleinden van openbaar vervoer wil gebruiken of
      doen gebruiken of te dien einde nog meer in gebruik wil nemen, de—
      erfpacht met inachtneming van een opzegtermijn van één jaar te——
      beëindigen. De opzegging dient te geschieden bij exploit.————
      e. *In geval van beëindiging als bedoeld in lid a van dit artikel is de——*
      erfverpachter aan de erfpachter een vergoeding verschuldigd ten——
      bedrage van vijf en zeventig procent (75%) van de alsdan geldende
      beleggingswaarde van het in erfpacht uitgegeven perceel met de——
      daarop alsdan aanwezige opstallen. Hierbij zal de beleggingswaarde
      worden bepaald alsof de erfpacht zonder verplichting tot enige———

nadere vergoeding voor een tweede termijn van eenhonderd jaar zou voortduren.

Deze beleggingswaarde zal tussen partijen bindend worden vastgesteld door drie beëdigde taxateurs van onroerende goederen, waarvan ieder der partijen er een benoemt, terwijl die twee tezamen de derde benoemen.

De erfpachter heeft een retentierecht op de in erfpacht uitgegeven grond met opstallen totdat hem de verschuldigde vergoeding is betaald.

f. *In geval van beëindiging als bedoeld in lid d van dit artikel wordt aan erfpachter en aan derden belanghebbenden een vergoeding betaald, welke gesteld wordt op hetgeen vergoed zou worden indien van onteigening door middel van een onteigeningsprocedure sprake zou zijn.*

De erfpachter heeft een retentierecht op de in erfpacht uitgegeven grond met opstallen totdat hem de verschuldigde vergoeding is betaald.

g. *In geval van beëindiging van de erfpacht op of na drie september een en twintighonderd negentig zal door erfverpachter geen enkele vergoeding, hoe ook genaamd, aan de erfpachter verschuldigd zijn.*

h. *In het geval van beëindiging als bedoeld in lid g van dit artikel is de erfpachter verplicht de alsdan op het in erfpacht uitgegeven perceel grond aanwezige opstallen cum annexis op aanwijzing van de erfverpachter te slopen, tenzij de erfverpachter op het behoud van die opstallen prijs stelt.*

De opstallen dienen voorts in de gevallen van beëindiging als bedoeld in de leden a en g van dit artikel ontruimd en het erfpachtsterrein dient schoon -dat wil zeggen in de toestand ten tijde van de uitgifte in erfpacht- en, in geval van sloop bij beëindiging zoals voorzien in lid g. van dit artikel, bouwrijp aan de erfverpachter te worden opgeleverd. De erfverpachter is bevoegd om voor rekening van de voormalige erfpachter de daartoe benodigde werkzaamheden te doen verrichten.

i. *In de gevallen van beëindiging als bedoeld in de leden a en d van dit artikel is het hierna in artikel 17 lid h bepaalde zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing.*

ARTIKEL 8

verhuur

De erfpachter is niet bevoegd het in erfpacht uitgegeven perceel grond met de daarop te enigertijd aanwezige opstallen geheel of gedeeltelijk te verhuren of anderszins in gebruik te geven voor zover de tijdsduur van de huur zich uitstrekt tot na drie september tweeduizend negentig, danwel, indien het erfpachtsrecht na die datum nog voortduurt, tot na drie september een en twintighonderd negentig.

ARTIKEL 9

bestemming, sloop en nieuwbouw

a. *Het in erfpacht uitgegeven perceel grond mag slechts worden gebruikt voor het stichten en instandhouden van een kantoorgebouw, een stationshal cum annexis en een rijwielkelder in twee lagen; een en ander zoals nader is aangeduid op de aan deze akte te hechten splitsingstekening.*
b. *De erfpachter is niet bevoegd de opstallen te slopen, tenzij aan de erfverpachter genoegzame zekerheid is gesteld dat terstond na de sloop een vergelijkbare opstal met gelijke bestemming zal worden gebouwd, danwel het geval zich voordoet als bedoeld in artikel 7 lid h.*
c. *Indien met toestemming van de erfverpachter de bestemming is gewijzigd, danwel na nieuwbouw of uitbreiding het bruto vloeroppervlak van de opstallen is vergroot, zal de erfpachter per de datum van de toestemming casu quo het verlenen der desbetreffende bouwvergunning aan de erfverpachter een vergoeding zijn verschuldigd. Deze vergoeding zal tussen partijen bindend worden vastgesteld door drie beëdigde taxateurs van onroerende goederen, waarvan ieder der partijen er een benoemt, terwijl die twee tezamen de derde benoemen.*

ARTIKEL 10

vervreemding, splitsing en ondererfpacht

De erfpachter is niet bevoegd om anders dan met toestemming van de erfverpachter over te gaan tot vervreemding van het erfpachtsrecht, splitsing van het erfpachtsrecht, tot uitgifte in ondererfpacht of tot splitsing in appartements-rechten, opheffing en wijziging van zo'n splitsing daaronder begrepen, van het erfpachtsrecht. Tot het splitsen in (onder-appartementsrechten van een na splitsing ontstaan appartementsrecht danwel tot vervreemding van een (onder-)appartementsrecht is de eigenaar van zulk een appartementsrecht steeds vrijelijk bevoegd.

Een op grond van het bepaalde in dit artikel vereiste toestemming mag door erfverpachter zonder redelijke gronden niet geweigerd worden.

Alle kosten in verband met het vestigen, wijzigen, bezwaren, overgaan of splitsen van het recht van erfpacht, waaronder mede begrepen eventueel verschuldigde omzetbelasting of overdrachtsbelasting en de notariële kosten zijn voor rekening van de erfpachter.

ARTIKEL 11

overgang onder algemene of bijzondere titel

Ingeval van overgang van het erfpachtsrecht onder algemene of bijzondere titel, behoudens in het geval dat het erfpachtsrecht onderdeel uitmaakt danwel uit gaat maken van enige gemeenschap van goederen waarin een erfpachter is gehuwd of te enigertijd zal huwen, moeten de rechtverkrijgenden de erfverpachter hiervan schriftelijk in kennis stellen binnen zes maanden na de dag van overgang. Bij deze kennisgeving dient in het geval van overgang onder bijzondere titel of boedelscheiding een afschrift van de notariële akte te worden overgelegd, en in het geval van overgang onder algemene titel krachtens erfrecht een verklaring van erfrecht.

ARTIKEL 12

vrijwaring voor aanspraken door derden

Onverminderd het bepaalde in artikel 8 staat de erfpachter er voor in en vrijwaart hij de erfverpachter, dat bij het einde van de erfpacht, anders dan beëindiging ingevolge het bepaalde in artikel 7 lid d, geen persoonlijke of zakelijke rechten van derden op het erfpachtsrecht rusten of, uit hoofde van zodanig eindigen, tegen de erfverpachter geldend gemaakt kunnen worden.

De erfpachter is voorts verplicht bij het einde van de erfpacht zorg te dragen voor doorhaling op zijn kosten van zakelijke rechten van derden welke op het erfpachtsrecht zijn gevestigd en voorts eventuele splitsingen in appartementsrechten ongedaan te maken, tenzij de erfverpachter anders verlangt.

ARTIKEL 13

onderhoudsverplichting, verontreiniging, schade

a. *De erfpachter is verplicht de grond met de daarop aanwezige opstallen ten genoegen van de erfverpachter in behoorlijke staat te onderhouden en in stand te houden en deze opstallen bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan (waaronder mede wordt verstaan gehele of gedeeltelijke sloop van de opstallen), zo spoedig mogelijk te doen herbouwen of herstellen.*

Het bepaalde in artikel 9 lid c is ten deze van toepassing.

b. *Alle schade aan erfverpachter, haar personeel, aan de spoorweg en aan daartoe behorende werken, inrichtingen en rollend materieel en de daarmee verband houdende gevolgschade, waarvoor de erfpachter op grond van het bepaalde in artikel 1405 van het Burgerlijk Wetboek aansprakelijk is, moet door de erfpachter op eerste aanzegging van erfverpachter binnen een daartoe te stellen termijn geheel tot genoegen van erfverpachter worden hersteld of vergoed.*

Bij gebreke daarvan of in spoedeisende gevallen, zulks ter beoordeling door erfverpachter, is erfverpachter bevoegd op kosten van de erfpachter de herstelling te doen uitvoeren.

c. *De erfverpachter is bevoegd een onderzoek in te stellen naar de verschijnselen van verontreiniging in de in erfpacht uitgegeven grond.*

In geval van geconstateerde verontreiniging is de erfverpachter bevoegd de gevolgen daarvan voor rekening van de erfpachter op te heffen op de wijze en in de omvang zoals alsdan nodig zal blijken, ook indien die gevolgen zich buiten de in erfpacht uitgegeven grond uitstrekken, tenzij de geconstateerde verontreiniging niet is toe te rekenen aan een handelen of nalaten van erfpachter.

De erfverpachter is in voorkomend geval niet aansprakelijk voor de kosten of schade, welke de erfpachter wegens stagnatie of anderszins mocht ondervinden.

ARTIKEL 14

reclame

De op de in erfpacht uitgegeven grond staande opstallen zullen alleen voor reclamedoeleinden mogen worden gebruikt, voor zover deze verband houden met de bedrijfsvoering van de gebruiker van die opstallen en dit voorts in soortgelijk gebruik gebruikelijk is. Voor andere reclamedoeleinden mogen de grond en de daarop staande opstallen niet worden gebruikt zonder de schriftelijke toestemming van de erfverpachter.

ARTIKEL 15

verzekering

Zolang als erfpachter zulks wenst zal erfverpachter gehouden zijn de op de in erfpacht uitgegeven grond te bouwen opstallen te verzekeren tegen al die risico's waartegen de NS gebruikelijkerwijs haar

stationsgebouwen verzekert, en voor de waarde die erfpachter zal vaststellen.

De verzekeringspremie's zullen steeds op eerste aanzegging door de erfpachter aan de erfverpachter worden vergoed.

Erfverpachter geeft bij deze aan de erfpachter de bevoegdheid om de desbetreffende polis met de daarbij behorende bepalingen in te zien en bij de verzekeraar in copie op te vragen en voorts om in geval van schade de verzekeringspenningen rechtstreeks van de verzekeraar op te vorderen en zich daarbij als contractspartij te gedragen.

ARTIKEL 16

wanprestatie

a. *De erfpachter zal in gebreke zijn door het enkel verlopen van een voor een bepaalde prestatie vastgestelde termijn. Evenzeer zal hij in gebreke zijn door het enkele feit, dat hij een op hem rustende verplichting jegens de erfverpachter niet nakomt, danwel enige verbodsbepaling overtreedt.*
b. *Indien de erfpachter in gebreke is kan de erfverpachter hem een boete opleggen van ten hoogste tweemiljoen zevenhonderd vijf en twintigduizend gulden (f 2.725.000,00).*

ARTIKEL 17

vervallenverklaring

a. *Indien de erfpachter in gebreke is stelt de erfverpachter hem bij exploit in de gelegenheid om binnen een daarbij aan te geven redelijke termijn van maximaal twee maanden alsnog zijn verplichtingen na te komen of de gevolgen van de gepleegde overtreding weg te nemen, een en ander met betaling van het bedrag, dat de erfpachter alsdan aan de erfverpachter schuldig mocht zijn.*
b. *Indien na verloop van de in het vorige lid bedoelde termijn nog niet aan de betreffende verplichting of bepaling is voldaan, kan de erfverpachter de rechter verzoeken de erfpachter van zijn recht vervallen te verklaren.*
c. *Indien echter het erfpachtsrecht met hypotheek was bezwaard danwel uit de openbare registers blijkt dat derden daarop aanspraken hebben zal de erfverpachter geen gebruik maken van haar bevoegdheid als bedoeld in lid b, alvorens de hypotheekhouder(s) en bedoelde derden van het voornemen daartoe in kennis te hebben gesteld en deze gedurende een maand na kennisgeving in de gelegenheid te hebben gesteld de*

voorwaarden en bedingen, welke door de erfpachter mochten zijn overtreden, of niet, of niet behoorlijk mochten zijn nagekomen alsnog na te komen, respectievelijk in geval van aan het onroerend goed toegebrachte schade of misbruik van genot, de zaken in de vorige toestand te herstellen.

Nakoming door de hypotheekhouder(s) en/of bedoelde derden wordt in deze geacht nakoming te zijn door de erfpachter zelf.

d. *Mocht na ommekomst van deze termijnen de erfpachter nog in gebreke zijn in de nakoming van enig onderdeel van de erfpachtsvoorwaarden, dan kan de erfverpachter eveneens de rechter verzoeken de erfpachter van zijn recht vervallen te verklaren. Alsdan zal de erfpacht eindigen door inschrijving in de openbare registers van het in kracht van gewijsde gegane vonnis.*

e. *Indien het erfpachtsrecht eindigt op de in dit artikel bedoelde wijze is het bepaalde in artikel 7 lid h van overeenkomstige toepassing.*

f. *In geval van vervallenverklaring door de rechter als bedoeld in de leden b en d, is de erfverpachter verplicht binnen zes maanden na de dag, waarop de grond casu quo de grond met de opstallen ingevolge het rechterlijk vonnis tot vervallenverklaring ter vrije beschikking van de erfverpachter moet zijn gesteld, een openbare verkoping te doen houden van het recht van erfpacht op de grond met de opstallen, welk recht van erfpacht wordt verleend onder de bepalingen en voorwaarden, welke voor het vervallen recht golden voor de resterende looptijd.*

De erfverpachter is tevens bevoegd de erfpacht niet te beëindigen als bedoeld in lid d van dit artikel maar vrij van de rechten van de erfpachter, wiens recht vervallen is verklaard, in openbare verkoop te brengen.

Na toewijzing zal alsdan het recht tot beëindiging voor de erfverpachter zijn vervallen.

g. *De prijs, welke voor het recht van erfpacht wordt betaald, wordt aan de erfpachter, wiens recht vervallen is verklaard, uitgekeerd na aftrek van hetgeen hij aan de erfverpachter met betrekking tot dat recht nog verschuldigd is, van te haren lasten komende kosten van openbare verkoping en van al hetgeen der erfpachter eventueel uit anderen hoofde nog aan de erfverpachter is verschuldigd.*

h. *Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek was bezwaard danwel derden als bedoeld in lid c van dit artikel daarop rechten kunnen doen gelden wordt de opbrengst van de verkoping, als*

bedoeld in lid f van dit artikel, na aftrek van achterstallige bedragen van hetgeen de erfpachter met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog aan de erfverpachter verschuldigd is en van de ten laste van de erfverpachter komende kosten van de openbare verkoping, aan de hypotheekhouder(s) en bedoelde derden uitgekeerd tot een door de erfverpachter vast te stellen bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag, dat de hypotheekhouder(s) en bedoelde derden zou toekomen, indien het een verdeling gold van het bedrag, dat wordt verkregen bij een gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht.

Het daarna overblijvende gedeelte van de opbrengst wordt aan de erfpachter, wiens recht vervallen is verklaard, uitgekeerd nadat eerst nog in mindering is gebracht hetgeen de erfpachter eventueel uit anderen hoofde nog aan de erfverpachter is verschuldigd.

i. Generlei uitkering aan de erfpachter, hypotheekhouders of derden heeft plaats, zolang niet is voldaan aan het bepaalde in artikel 7 lid h en artikel 12.

j. Indien bij openbare verkoping geen bod wordt gedaan, of indien wel een bod is gedaan, maar de bieder niet in staat is het geboden bedrag te betalen, is de erfverpachter niet tot enige uitkering verplicht, in welk geval erfverpachter onderhands mag verkopen, met de opbrengst waarvan overeenkomstig het bepaalde in dit artikel zal worden gehandeld.

k. Binnen veertien dagen na de dag, waarop het rechterlijk vonnis als bedoeld in lid b van dit artikel in kracht van gewijsde is gegaan, geeft de erfverpachter hiervan bij exploit kennis aan de erfpachter en aan de hypotheekhouder(s)."

(enzovoort)

"PARKEERPLAATSEN

Met betrekking tot de nog te realiseren vijf en tachtig parkeerplaatsen zijn partijen overeen gekomen als volgt:

1. Zodra de exacte locatie van de te realiseren parkeerplaatsen kan worden bepaald, doch uiterlijk op een juli negentienhonderd twee en negentig, zal de NS onverwijld en "om niet" aan de eigenaar alsdan van het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Hilversum sectie N nummer 7595 A2 uitgegeven in erfpacht het daartoe bestemde terrein, zoveel mogelijk overeenkomstig de bepalingen van uitgifte in erfpacht zoals in deze akte zijn opgenomen en voor de voor dat recht van erfpacht resterende looptijd, waarbij de wijze van

inrichting en het beheer, eventuele afsluiting daaronder begrepen, zal worden bepaald door de erfpachter.

2. *De ligging van het terrein dient globaal over een te stemmen met zoals die is aangegeven op de aan deze akte te hechten tekening.*
3. *De erfpachter is op straffe van vervallenverklaring van het erfpachtsrecht verplicht het terrein in te richten en ingericht te houden als parkeerplaats op de begane grond voor tenminste vijf en tachtig personenauto's alsmede om dit erfpachtsrecht niet anders te vervreemden dan tezamen met het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Hilversum sectie N nummer 7595 A2.*
4. *Het staat de erfverpachter vrij om de erfpacht ook in andere gevallen dan in de in deze akte opgenomen voorwaarden van uitgifte in erfpacht is voorzien tussentijds te beëindigen mits de erfpachter aansluitend de beschikking krijgt over vergelijkbare parkeerruimte voor vijf en tachtig personenauto's, waarvoor een zakenrechtelijke regeling zal worden getroffen. De kosten aan het realiseren van de vervangende parkeerruimte en de vestiging van het zakelijk recht verbonden, alsmede de overdrachtsbelasting zijn voor rekening van de erfverpachter.*
5. *Onverminderd het hiervoor onder 4. bepaalde zijn de kosten van deze uitgifte in erfpacht en de inrichting van het terrein voor rekening van de erfpachter.*
6. *In de periode gelegen tussen de oplevering van het thans in aanbouw zijnde station-annex kantorengebouw en de vestiging van dit traditionele erfpachtsrecht zal de NS een terrein geschikt voor het parkeren van tenminste vijf en tachtig personenauto's aan de eigenaar van bedoelde appartementsrecht "om niet" ter beschikking stellen.*
7. *De NS zal in gebreke zijn deze bepalingen na te leven zodra een maand is verlopen nadat zij tot nakoming van haar verplichtingen bij exploit door belanghebbende is gesommeerd zonder dat die verplichtingen geheel zijn nagekomen. Per kalenderdag dat de NS in gebreke is en het verzuim voortduurt verbeurt zij ten behoeve van de eigenaar van het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Hilversum sectie N nummer 7595 A2 een direct opeisbare en niet voor matiging vatbare boete van eenduizend gulden (f 1.000,00); onverminderd de rechten van belanghebbenden tot het vorderen van nakoming, ontbinding en/of schadevergoeding. De NS is op straffe van een boete groot eenhonderdduizend gulden (f 100.000,00) ten*

behoeve van bedoelde appartementseigenaar verplicht deze bepalingen aan haar opvolgers in de eigendom op te leggen."
(einde citaat)

b. voor wat betreft het registergoed 6 sub b naar een akte van vestiging opstalrecht, op twaalf februari negentienhonderd zevenennegentig voor [redacted] destijds notaris te Rotterdam, welke akte is ingeschreven de landelijke Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Rotterdam) op veertien februari negentienhonderd zevenennegentig in het register Hypotheken 4 in deel 14049 nummer 40, waarin onder meer woordelijk is vermeld:
(begin citaat)
"Op gemeld recht van opstal zijn van toepassing de volgende bepalingen:
ARTIKEL 1
LOOPTIJD

1. *Het opstalrecht gaat heden in en eindigt, behoudens opzegging door de eigenaar als in artikel 6 lid 1 en lid 3 bedoeld en behoudens doorlopen van het opstalrecht als in lid 2 van dit artikel bedoeld, op drie september één en twintighonderd negentig (3 september 2190).*
2. *Overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:98 juncto artikel 104 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek blijft het opstalrecht doorlopen wanneer de tijd waarvoor het opstalrecht is gevestigd, is verstreken en de opstaller de zaak niet op dat tijdstip heeft ontruimd, tenzij de eigenaar uiterlijk zes maanden na dat tijdstip doet blijken dat hij het opstalrecht als geëindigd beschouwt. De eigenaar en de opstaller kunnen het verlengde opstalrecht opzeggen bij exploit en met inachtneming van de termijn vermeld in artikel 5:88 juncto artikel 104 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.*
3. *Zodra het opstalrecht is geëindigd zal de eigenaar, ook in het geval van voortijdige beëindiging, daarvan in de openbare registers doen blijken.*
4. *Het is uitdrukkelijk de bedoeling van partijen dat het opstalrecht, behoudens het hierna in artikel 6 lid 3 bepaalde, nimmer wordt beëindigd per een vóór drie september tweeduizend negentig (3 september 2090) gelegen datum en dat behoudens het in artikel 8 lid 4 bepaalde nimmer door de opstaller retributie verschuldigd zal zijn, zelfs niet op grond van het bepaalde in artikel 5:97 juncto artikel 104 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.*

ARTIKEL 2

EENMALIGE VERGOEDING; GEEN RETRIBUTIE

1. *De opstaller is voor de vestiging van de het opstalrecht aan NS een éénmalige vergoeding verschuldigd groot éénhonderdduizend gulden (NLG 100.000,--), vermeerderd met omzetbelasting. De opstaller is tot drie september één en twintighonderd negentig (3 september 2190) geen retributie of andere vergoeding verschuldigd.*
2. *Loopt het opstalrecht op grond van het bepaalde in artikel 5:98 juncto artikel 104 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek na drie september één en twintighonderd negentig (3 september 2190) door, dan zal alsdan door de opstaller een jaarlijkse vergoeding verschuldigd zijn zoals in redelijkheid en billijkheid tussen partijen zal worden overeengekomen, zullende bij gebreke van overeenstemming die vergoeding tussen partijen bindend door de rechter, als bedoeld in artikel 5:97 juncto artikel 104 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, worden vastgesteld.*

ARTIKEL 3

VRIJWARING, JURIDISCHE EN FEITELIJKE STAAT

1. *Het opstalrecht is onvoorwaardelijk gevestigd op de zaak die:*
   a. *niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;*
   b. *niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen anders dan hierna vermeld;*
   c. *niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden, van welke de aan NS bekende hierna worden vermeld;*
   d. *niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan hierna vermeld;*
   e. *naar het oordeel van partijen in milieutechnische zin naar de huidige normen, geschikt is voor de bouw van een parkeergarage, conform de verleende vergunning.*
2. *Blijkens de aan deze akte gehechte brief de dato drie juli negentienhonderd vijf en negentig van Witteveen + Bos Raadgevende Ingenieurs B.V. te Almere aan JMP blijkt dat de bodem enigszins is verontreinigd, doch dat in een mondeling onderhoud door de gemeente Hilversum is aangegeven dat verwerking van de verontreinigde grond op de locatie wordt toegestaan. Dat blijkt uit een brief van elf augustus negentienhonderd vijf en negentig, kenmerk S40433 van de*

gemeente Hilversum aan de directie van JMP, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht.

3. *Overigens is NS tot geen andere vrijwaring gehouden dan tot die voor uitwinning van de eigendom, echter met dien verstande dat NS er voor in staat dat de zaak de eigenschappen bezit die voor het gebruik als parkeergarage nodig zijn.*

ARTIKEL 4

AANVAARDING

De opstaller aanvaardt de zaak op heden vrij van huur, pacht of enig ander gebruik in opstalrecht. Vanaf heden zijn alle zakelijke lasten die daarvan geheven worden - voor zover betrekking hebbend op de opstaller - voor zijn rekening.

ARTIKEL 5

GROOTTE

Aan een verschil tussen de werkelijke en opgegeven grootte van de in opstalrecht uitgegeven zaak kan noch de NS, noch de opstaller rechten ontlenen.

ARTIKEL 6

BEËINDIGING OPSTALRECHT

1. *De eigenaar is bevoegd in de periode gelegen tussen vier september tweeduizend tachtig (4 september 2080) en vier september tweeduizend drieëntachtig (4 september 2083) eenzijdig het opstalrecht per drie september tweeduizend negentig (3 september 2090) op te zeggen.*
   Deze opzegging dient te geschieden bij exploit en op straffe van nietigheid binnen acht dagen te worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het opstalrecht of de opstallen of enig gedeelte daarvan in de openbare registers staan ingeschreven.
2. *Het opstalrecht kan niet door de opstaller worden opgezegd. Van het opstalrecht kan ook geen afstand worden gedaan.*
3. *De eigenaar heeft het recht om, indien het algemeen belang redelijkerwijs meebrengt dat de eigenaar de zaak voor doeleinden van openbaar vervoer zal (doen) gebruiken, het opstalrecht met inachtneming van een opzegtermijn van één jaar te beëindigen. De opzegging dient te geschieden bij exploit en op straffe van nietigheid binnen acht dagen te worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het opstalrecht of de opstallen of enig gedeelte daarvan in de openbare registers staan ingeschreven.*

4. *In geval van beëindiging als bedoeld in lid 1 van dit artikel is de eigenaar aan de opstaller een vergoeding verschuldigd ten bedrage van vijfenzeventig procent (75%) van de alsdan geldende beleggingswaarde van de in of op de zaak aanwezige opstallen. Deze beleggingswaarde zal worden bepaald op basis van een fictieve duur van het opstalrecht tot drie september één en twintighonderd negentig (3 september 2190), zonder enige daarvoor door de opstaller te betalen vergoeding. Deze beleggingswaarde zal tussen partijen bindend worden vastgesteld door drie beëdigde taxateurs van onroerende zaken. Een van hen wordt door de eigenaar en een ander wordt door de opstaller benoemd. Door de twee aldus benoemde taxateurs wordt de derde taxateur benoemd.*
   De opstaller heeft een retentierecht op de opstallen totdat hem de verschuldigde vergoeding is betaald.
5. *In geval van beëindiging als bedoeld in lid 3 van dit artikel wordt aan de opstaller en aan derden belanghebbenden een vergoeding betaald, welke gesteld wordt op hetgeen vergoed zal worden indien van onteigening door middel van een onteigeningsprocedure sprake zou zijn.*
   De opstaller heeft een retentierecht op de zaak totdat hem de verschuldigde vergoeding is betaald.
6. *In geval van beëindiging van het opstalrecht per of na drie september éénentwintighonderd negentig zal door de eigenaar geen enkele vergoeding, hoe ook genaamd, aan de opstaller verschuldigd zijn.*
7. *In het geval van beëindiging als bedoeld in lid 6 van dit artikel is de opstaller verplicht de alsdan, in de zaak aanwezige opstallen cum annexis op aanwijzing van de eigenaar af te breken, casu quo te verwijderen, tenzij de eigenaar het behoud van de opstallen prijs stelt.*
   Voorts dienen in de gevallen van beëindiging als bedoeld in lid 1 en 3 van dit artikel de opstallen ontruimd en de zaak schoon - dat wil zeggen in dezelfde staat als deze zich ten tijde van de vestiging van het opstalrecht bevond - en, in geval van sloop bij beëindiging, bouwrijp aan de eigenaar te worden opgeleverd. De eigenaar is bevoegd om bij nalatigheid van de voormalige opstaller voor rekening van de voormalige opstaller de daartoe benodigde werkzaamheden te doen verrichten.

8. *Indien de eigenaar gebruik maakt van zijn bevoegdheid als bedoeld in lid 1 of lid 3, zonder dat op dat moment de gelijkluidende tussentijdse beëindigingsbepaling van de in de préambule genoemde erfpachtsakte van achttien december negentienhonderd negentig (met betrekking tot het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie N, complexaanduiding 7595-A, appartementsindex 2) wordt geëffectueerd, zal de eigenaar er voor zorgen dat de opstaller onmiddellijk aansluitend op die beëindiging de beschikking krijgt over vergelijkbare parkeerruimte in de directe nabijheid van het stationsgebouw waarvoor (zoveel mogelijk in overeenstemming met het in deze akte bepaalde) een zakenrechtelijke regeling zal worden getroffen. De kosten en het realiseren van de vervangende parkeerruimte, met inbegrip van de kosten van inrichting en afschrijving en de kosten aan de vestiging van het zakelijk recht verbonden, alsmede de overdrachtsbelasting, zijn voor rekening van de eigenaar. In dat geval geldt ten aanzien van het nieuwe zakelijk recht van de opstaller met betrekking tot vijf en tachtig (85) personenauto's mutatis mutandis het in dit artikel sub 1 bepaalde.*
9. *Indien het in lid 8 bepaalde van toepassing is, vervalt het in lid 4 en lid 5 bepaalde.*

ARTIKEL 7

VERHUUR

De opstaller is niet bevoegd de krachtens het opstalrecht aan hem in eigendom toebehorende opstallen geheel of gedeeltelijk te verhuren of anderszins in gebruik te geven voorzover de tijdsduur van de huur zich uitstrekt tot na drie september tweeduizend negentig (3 september 2090), dan wel, indien het opstalrecht na die datum nog voortduurt, tot na drie september één en twintighonderd negentig (3 september 2190).

ARTIKEL 8

BESTEMMING MET KWALITATIEVE VERPLICHTING, SLOOP EN NIEUWBOUW

1. *De zaak mag, behoudens het in lid 2 bepaalde, slechts worden gebruikt voor het stichten en instandhouden van een parkeergarage, zulks met inachtneming van het sub 2 bepaalde.*
2. *De bestemming, inrichting en exploitatie van het boven de parkeergarage gelegen - thans als busdek bestemde - terrein op maaiveldniveau en het daaronder gelegen wegdek tot het dak van de thans in aanbouw zijnde parkeergarage wordt bepaald door - en*

geschiedt voor rekening van - NS, met dien verstande dat voor (een) andere bestemming(en) dan een busdek, de toestemming van de opstaller nodig is.

De opstaller kan NS haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. Deze verplichting jegens NS, waaraan mede gebonden zullen zijn degenen die van de opstaller een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen, geldt als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. Voor het overige heeft de opstaller met betrekking tot het terrein met opstallen boven de parkeergarage geen enkel recht en geen enkele verplichting.

3. *De opstaller is niet bevoegd de onder het sub 2 bedoelde niveau te stichten opstallen te slopen, tenzij aan NS genoegzame zekerheid is gesteld dat terstond na de sloop vergelijkbare opstallen met gelijke bestemming zullen worden gebouwd, danwel het geval zich voordoet als bedoeld in artikel 6 lid 7.*
4. *Indien met toestemming van NS de bestemming van de parkeergarage is gewijzigd dan wel de parkeergarage is verbouwd, zal de opstaller per de datum van de toestemming, casu quo het verlenen der desbetreffende bouwvergunning, aan NS een vergoeding zijn verschuldigd.*

   Deze vergoeding zal tussen partijen bindend worden vastgesteld door drie beëdigde taxateurs van onroerende zaken. Een van hen wordt door NS en een ander wordt door de opstaller benoemd. Door de twee aldus benoemde taxateurs wordt de derde taxateur benoemd.
5. *Het opstalrecht geeft de opstaller het recht op gebruik op de opstallen als ware het een erfpachtsrecht.*

ARTIKEL 9

VERVREEMDING EN SPLITSING

1. *De opstaller is niet bevoegd om anders dan met toestemming van de eigenaar over te gaan tot vervreemding van het opstalrecht, splitsing van het opstalrecht, vestiging van onderopstalrecht, of tot splitsing in appartementsrechten, opheffing en wijziging van zo'n splitsing daaronder begrepen, van het opstalrecht.*

   Tot het splitsen in (onder-)appartementsrechten van een na een splitsing ontstaan appartementsrecht, dan wel tot vervreemding van een (onder-)appartementsrecht is de eigenaar van zulk een appartementsrecht steeds vrijelijk bevoegd.

Een op grond van het bepaalde in dit lid (1) vereiste toestemming mag door de eigenaar zonder redelijke gronden niet geweigerd worden.

Alle kosten in verband met het vestigen, wijzigen, bezwaren, overgaan of splitsen van het recht van opstalrecht, waaronder mede begrepen eventueel verschuldigde omzetbelasting of overdrachtsbelasting en de notariële kosten, zijn voor rekening van de opstaller.

2. *De opstaller is niet bevoegd om anders dan met bijzondere toestemming van de eigenaar over te gaan tot vervreemding van dat gedeelte van het opstalrecht (- dat bestemd is voor de vijf en tachtig (85), hiervoor in artikel 6 lid 8 bedoelde - voor SSPF bestemde parkeerruimten met betrekking tot vijf en tachtig (85) personenauto's,) tenzij dit (gedeelte) wordt vervreemd tezamen met het appartementsrecht kadastraal bekend als gemeente Hilversum, sectie N complexaanduiding 7595-A, appartementsindex 2.*

ARTIKEL 10

OVERGANG, OVERDRACHT, TOEDELING

Van overgang of overdracht van het opstalrecht, behoudens in het geval dat het opstalrecht onderdeel uitmaakt, danwel uit gaat maken, van enige gemeenschap van goederen waarin een opstaller is gehuwd of te eniger tijd zal huwen, moeten de rechtverkrijgenden binnen zes maanden na de dag van de overgang of overdracht daarvan aan de eigenaar schriftelijk kennis geven.

Bij deze kennisgeving dient in het geval van overgang onder bijzondere titel of verdeling een afschrift van de notariële akte te worden overlegd, en in het geval van overgang onder algemene titel krachtens erfrecht een verklaring van erfrecht.

ARTIKEL 11

VRIJWARING VOOR AANSPRAKEN DOOR DERDEN

Onverminderd het bepaalde in artikel 7 staat de opstaller er voor in en vrijwaart hij de eigenaar, dat bij het einde van het opstalrecht, anders dan beëindiging ingevolge het bepaalde in artikel 6 lid 3, geen persoonlijke of zakelijke rechten van derden welke op het opstalrecht rusten of, uit hoofde van zodanig eindigen, tegen de eigenaar geldend gemaakt kunnen worden.

De opstaller is voorts verplicht bij het einde van het opstalrecht zorg te dragen voor doorhaling op zijn kosten van zakelijke rechten van derden welke op het opstalrecht zijn gevestigd en voorts eventuele splitsingen—

in appartementsrechten ongedaan te maken, tenzij de eigenaar anders verlangt.

ARTIKEL 12

ONDERHOUDSVERPLICHTING, VERONTREINIGING, SCHADE

1. *De opstaller is verplicht de in artikel 8 lid 1 bedoelde opstallen ten genoegen van de eigenaar in behoorlijke staat te onderhouden en in stand te houden en deze opstallen bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan (waaronder mede wordt verstaan gehele of gedeeltelijke sloop van de opstallen), zo spoedig mogelijk te doen herbouwen of herstellen.*
   Het bepaalde in artikel 8 lid 3 is ten deze van toepassing.
2. *Alle schade aan de eigenaar, diens personeel, aan de spoorweg en aan daartoe behorende werken, inrichtingen en rollend materieel en de daarmee verband houdende gevolgschade, waarvoor de opstaller op grond van het bepaalde in artikel 174 Boek 6 Burgerlijk Wetboek aansprakelijk is, moet door de opstaller op eerste aanzegging van de rechthebbende binnen een daartoe te stellen termijn geheel tot genoegen van de rechthebbende worden hersteld of vergoed.*
   Bij gebreke daarvan of in spoedeisende gevallen, zulks ter beoordeling van de eigenaar is, de eigenaar bevoegd op kosten van de opstaller de herstelling te doen uitvoeren.
3. *De eigenaar is bevoegd te (doen) onderzoeken of de zaak verontreinigd is. In geval van gekonstateerde verontreiniging is de eigenaar bevoegd de gevolgen daarvan voor rekening van de opstaller op te heffen op de wijze en in de omvang zoals alsdan nodig zal blijken, ook indien die gevolgen zich buiten de zaak uitstrekken, tenzij de gekonstateerde verontreiniging niet is toe te rekenen aan een handelen of nalaten van de opstaller.*
   De eigenaar is in voorkomend geval niet aansprakelijk voor de kosten of schade, welke de opstaller wegens stagnatie of anderszins mocht ondervinden.

ARTIKEL 13

RECLAME

De zaak zal alleen voor reclamedoeleinden mogen worden gebruikt, voorzover deze verband houden met de bedrijfsvoering van de gebruiker(s) van de opstallen en dit voorts in soortgelijk gebruik gebruikelijk is.

Voor anderen reclamedoeleinden mag de zaak niet worden gebruikt zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar.

ARTIKEL 14

VERZUIM

1. *De opstaller zal in verzuim zijn, zonder ingebrekestelling, door het enkel verlopen van een voor een bepaalde prestatie vastgestelde termijn. Evenzeer zal hij, zonder ingebrekestelling, in verzuim zijn door het enkele feit dat hij een op hem rustende verplichting jegens de eigenaar niet nakomt, danwel enige verbodsbepaling overtreedt.*
2. *Indien de opstaller in verzuim is kan de eigenaar hem een boete opleggen van ten hoogste eenhonderdduizend gulden (NLG 100.000,--).*

ARTIKEL 15

VERPLICHTINGEN TEN OPZICHTE VAN HYPOTHEEKHOUDERS

1. *Ingeval het opstalrecht met één of meerdere hypotheekrechten wordt bezwaard, is de opstaller verplicht om binnen één maand na vestiging hiervan aan NS een authentiek afschrift van de akte(n) van hypotheekverlening over te leggen. De kosten die hieraan zijn verbonden komen voor rekening van de opstaller.*
2. *De eigenaar zal de hypotheekhouder tijdig in kennisstellen van een voornemen tot opzegging van het opstalrecht. Wijziging of splitsing van het opstalrecht kan uitsluitend plaatsvinden met voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypotheekhouder."*

(enzovoorts)

" bijzondere verplichtingen; vestiging erfdienstbaarheid en kwalitatieve verplichting.

Met betrekking tot bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar het hiervoor in hoofdstuk III artikel 6 lid 8, artikel 8 lid 2 en artikel 9 lid 2 bepaalde.

De onder het in hoofdstuk III artikel 8 sub 2 bedoelde niveau te stichten parkeergarage zal, zoals uit hoofdstuk I leden 6 en 7 blijkt, doorlopen onder het te stichten kantoorgebouw dat in juridische zin thans nog in "volle" eigendom toebehoort aan NS, doch bij de op heden voor mij, notaris, te verlijden akte van vestiging erfpacht in erfpacht zal worden uitgegeven aan G&S.

Hierbij wordt ten behoeve van de kadastrale percelen gemeente Hilversum, sectie N, nummers 7879, 7878, 7875, 7876 en 7877, alle gedeeltelijk, zoals met streeparcering schetsmatig is aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening B, als heersend erf gevestigd de

erfdienstbaarheid ten laste van de zaak (het sub III omschreven perceel grond gelegen aan en nabij de Wilhelminastraat en het Stationsplein te Hilversum, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie N nummers 7879, 7878 en 7877, alle gedeeltelijk en 7880, geheel) om te gedogen dat de gebruikers van de parkeerruimten in het heersend erf via de parkeergarage in het dienend erf met en zonder personenauto's zullen gaan van die parkeerruimten naar de openbare weg en vice versa en van de in de parkeergarage aanwezige voorzieningen gebruik zullen maken.

NS verplicht zich als eigenaar van het heersend erf te gedogen dat de zeventien (17) parkeerplaatsen in het heersend erf welke thans op de aan deze akte gehechte tekening C zijn aangeduid met de nummers 177 tot en met 185 en 240 tot en met 247 om niet zullen worden gebruikt door de opstaller, casu quo de door de opstaller aan te wijzen derden, met dien verstande dat deze verplichting van de NS, waaraan mede gebonden zijn degenen die van de NS of haar rechtsopvolgers een recht tot gebruik zullen verkrijgen, jegens de opstaller geldt als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. De opstaller kiest terzake van de inschrijving van deze kwalitatieve verplichting woonhuis ten kantore van SSPF te weten (2290 CL) Rijswijk (Zuid-Holland), Braillelaan 9."

(einde citaat);

c. een akte van beëindiging erfpachtsrecht, vestiging opstalrecht, erfdienstbaarheid en kwalitatieve verplichting, op twaalf februari negentienhonderd zevenennegentig verleden voor [redacted] Berger, notaris te Rotterdam, welke akte is ingeschreven ten kantore van de landelijke Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Amsterdam) op veertien februari negentienhonderd zevenennegentig in het register Hypotheken 4 in deel 14049 nummer 42, waarin onder meer woordelijk is vermeld:

(begin citaat)

"dat de vijf hierboven genoemde rechtspersonen zijn overeengekomen als volgt:

1. *de Gemeente verleent bij deze om niet aan NS, SSPF en G&S een erfdienstbaarheid van in- en uitrit ten laste van gemeld aan de gemeente in eigendom toebehorend stuk grond en ten behoeve van gemelde aan NS in eigendom belast met gemeld opstalrecht, respectievelijk met gemeld recht van erfpacht, toebehorende percelen grond;*

2. *de Gemeente garandeert NS, SSPF en G&S dat deze in- en uitrit- ten behoeve van gemelde aan NS in eigendom belast met gemeld- opstalrecht, respectievelijk met gemeld recht van erfpacht,- toebehorende percelen grond om niet beschikbaar blijft gedurende- de periode dat de hiervoor bedoelde parkeergarages als zodanig- worden gebruikt."*-

(einde citaat);-

d. een akte van levering, op vijftien februari tweeduizend twee verleden- voor notaris te Rotterdam, welke akte is- ingeschreven ten kantore van de landelijke Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Amsterdam) op diezelfde dag in het- register Hypotheken 4, waarin onder meer woordelijk is vermeld:- (begin citaat)-

"12. Milieubepaling. Kwalitatieve verplichting. Kettingbeding.-
12.1. Voor zover met betrekking tot de milieukundige toestand- (daaronder begrepen onder meer de grond, het grondwater en- asbesthoudende stoffen) van het Verkochte een (verkennend)- onderzoek is gedaan naar eventuele verontreiniging, blijkt daarvan uit- de rapportage die is opgenomen in de stukken welke behoren bij de- Koopovereenkomst. Koper is bekend met het feit dat er door Verkoper- geen nader / ander onderzoek is gedaan.-
12.2. Koper aanvaardt de milieukundige toestand van het Verkochte,- daaronder begrepen de tot het Verkochte behorende grond en/of het- grondwater en de eventuele gevolgen van die milieukundige toestand- uitdrukkelijk en stelt vast dat deze het gebruik van het Verkochte, als- sub 6.3 bedoeld, niet in de weg staan.-
12.3. Mocht blijken dat die milieukundige toestand een andere is dan die partijen voor ogen staat, dan zal dat nimmer aanleiding zijn tot- ontbinding van de Koopovereenkomst, tot betaling van enige- schadevergoeding of tot enigerlei verrekening.-
Koper vrijwaart bij deze Verkoper voor alle aanspraken van derden,- daaronder begrepen de bevoegde overheidsinstanties en/of andere- publiekrechtelijke organen terzake van de milieukundige toestand van- het Verkochte daaronder begrepen de tot het Verkochte behorende- grond en/of grondwater.-
Het in dit nummer bepaalde zal overgaan op de rechtsopvolgers van- Koper als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk- Wetboek.-

12.4. Bij iedere overdracht of overgang - geheel of gedeeltelijk - van het Verkochte zal het in dit nummer bepaalde niettemin uitdrukkelijk ten behoeve van Verkoper aan de verkrijger worden opgelegd en namens Verkoper worden aanvaard"
(einde citaat)

3. Aanvaarding en ontvangst bescheiden.
Propco verklaart een kopie van de in dit onderdeel C. vermelde akten te hebben ontvangen en van de inhoud te hebben kennis genomen en aanvaardt uitdrukkelijk alle bijzondere lasten en beperkingen die eventueel uit het hiervoor sub C.2. vermelde voortvloeien.
Voor zover in het hiervoor sub C.2. vermelde, verplichtingen voorkomen welke [redacted] verplicht is aan Propco op te leggen, worden die verplichtingen bij deze door [redacted] aan Propco opgelegd en door Propco aanvaard.
Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden moeten worden bedongen, worden die rechten door [redacted] van Propco bedongen en voor die derden aangenomen.
4. Vereniging van Eigenaars.
Alleen en uitsluitend indien het registergoed een (onder)appartementsrecht vormt, geldt het volgende:
   - Aan de Vereniging van Eigenaars is verzocht om een verklaring als bedoeld in artikel 122 leden 5 en lid Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek af te geven, welke verklaring - voorzover tot op heden ingekomen bij mij, notaris - aan deze akte wordt gehecht.
   - Terzake van eventuele achterstanden van [redacted] in de betaling van de aan de Vereniging van Eigenaars verschuldigde periodieke bijdrage(n), zal Propco deze eventuele schulden overnemen en als eigen schulden dragen en voldoen. Propco verleent bij deze aan [redacted] volledig vrijwaring voor alle aanspraken te dier zake van de Vereniging van Eigenaars.
5. Huur.
Het registergoed wordt overgedragen onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en).
6. Hypothecaire inschrijvingen/vrijwaring.
Het registergoed is vrij van beslagen en niet anders met hypotheken bezwaard dan met:
   a. een recht van eerste hypotheek (en bijbehorende pandrechten) ten behoeve van de naamloze vennootschap: NIBC Bank N.V., statutair gevestigd te 's-Gravenhage en kantoorhoudend te 2517 KJ

's-Gravenhage, Carnegieplein 4, handelsregister nummer 27032036, in hoofdsom oorspronkelijk groot driehonderdvijfmiljoen euro (EUR), met renten en kosten begroot op eenhonderdtweeëntwintigmiljoen euro (EUR), dus tezamen ten belope van vierhonderdzevenentwintigmiljoen euro (EUR), gevestigd door de inschrijving ten kantore van de landelijke Dienst van het kadaster en de openbare registers op vier september tweeduizend zeven in register Hypotheken 3 in deel 54167 nummer 1 van een akte van hypotheekstelling, op drie september daaraanvoorafgaand verleden voor mij, notaris;

b. een recht van tweede hypotheek (en bijbehorende pandrechten) ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Inflation Exchange Fund Securities Gold B.V., statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudend te 1075 AJ Amsterdam, Oranje Nassaulaan 25, handelsregister nummer 34192312, en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Inflation Exchange Fund Securities Gold Gamma B.V., statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudend te 1075 AJ Amsterdam, Oranje Nassaulaan 25, handelsregister nummer 34213685, als gezamenlijke hypotheekhouders, in hoofdsom oorspronkelijk groot driehonderdachtmiljoen euro (EUR), met renten en kosten begroot op tweeënnegentigmiljoen vierhonderdduizend euro (EUR), dus tezamen ten belope van vierhonderdmiljoen vierhonderdduizend euro (EUR), gevestigd door de inschrijving ten kantore van de landelijke Dienst van het kadaster en de openbare registers op vier september tweeduizend zeven in register Hypotheken 3 in deel 54167 nummer 2 van een akte van hypotheekstelling, op drie september daaraanvoorafgaand verleden voor mij, notaris; en

c.- een recht van derde hypotheek (en bijbehorende pandrechten) ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: IEF Capital Securities & Trade B.V., statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudend te 1075 AJ Amsterdam, Oranje Nassaulaan 25, handelsregister nummer 34261276, in hoofdsom oorspronkelijk groot eenhonderdvierenvijftigmiljoen euro (EUR), met renten en kosten begroot op eenenzestigmiljoen zeshonderdduizend euro (EUR), dus tezamen ten belope van tweehonderdvijftienmiljoen zeshonderdduizend euro (EUR), , gevestigd door de inschrijving ten kantore van

de landelijke Dienst van het kadaster en de openbare registers op vier— september tweeduizend zeven in register Hypotheken 3 in deel 54167— nummer 3 van een akte van hypotheekstelling, op drie september— daaraanvoorafgaand verleden voor mij, notaris.—

Het is PropCo bekend dat de verplichtingen waarvoor de hiervoor vermelde hypotheekrechten tot zekerheid strekken (gedeeltelijk) (een) andere— debiteur(en) hebben dan PropCo zelf. PropCo is gewezen op de daaraan— verbonden risico's en aanvaardt bewust dat de houders van de hiervoor— vermelde hypotheekrechten wellicht tot executie van het registergoed of— anderszins tot uitoefening van hun aan hun hypotheekrechten verbonden— (neven)rechten en/of bevoegdheden overgaan. [redacted] echter— vrijwaart PropCo voor alle gevolgen die voor PropCo uit bedoelde executie en/of bedoelde uitoefening van (neven)rechten en/of bevoegdheden— mochten voortvloeien voorzover die executie en/of uitoefening betrekking— hebben op verplichtingen waarvan PropCo niet (mede) de debiteur is.—

7. Toestemming.—
Van de voor de overdracht van het registergoed sub b. noodzakelijke— toestemming van NS [redacted] B.V. blijkt uit een brief van negentien— augustus tweeduizend acht met kenmerk Jz/1000/5000221, welke brief in— kopie aan deze akte wordt gehecht.—

8. Overdrachtsbelasting.—
Met betrekking tot de in deze akte neergelegde levering door [redacted] aan PropCo van het registergoed doet PropCo bij deze uitdrukkelijk een— beroep op het bepaalde in artikel [redacted] lid 1 sub h van de Wet op belastingen— van rechtsverkeer juncto artikel 5b van het Uitvoeringsbesluit belastingen— van rechtsverkeer. Voor zoveel nodig of vereist wordt verwezen naar de met de Belastingdienst Amsterdam gesloten vaststellingsovereenkomst de dato zevenentwintig maart tweeduizend acht en de brieven van Deloitte— [redacted] aan de Belastingdienst Amsterdam van vijfentwintig april tweeduizend acht en negentien juni tweeduizend acht. De Belastingdienst— Amsterdam heeft op zeventien juli tweeduizend acht schriftelijk haar al— eerder op deze brieven gegeven akkoord bevestigd. Bedoelde— vaststellingsovereenkomst en bedoelde brieven worden in kopie aan deze— akte gehecht. Mitsdien bedraagt de op deze akte verschuldigde— overdrachtsbelasting NIHIL.—

9. Omzetbelasting.—
Partijen zijn van mening dat artikel 31 van de Wet op de omzetbelasting— 1968 van toepassing is op de in deze akte neergelegde levering(en) door—

[redacted] aan PropCo. In dat kader wordt verwezen naar de hiervoor onder 8. bedoelde vaststellingsovereenkomst, brieven en akkoord.

KOSTEN.

De kosten van deze akte zijn voor rekening van PropCo.

KWIJTING.

Partijen constateren dat [redacted] met deze inbreng aan haar verplichting tot volstorting van de Aandelen heeft voldaan. PropCo verleent daarvoor kwijting aan [redacted] West.

GARANTIES TERZAKE VAN DE UITGIFTE.

PropCo garandeert jegens [redacted] het volgende:

a. het besluit tot uitgifte is rechtsgeldig genomen en kan niet worden aangetast;
b. de in deze akte vervatte uitgifte van de Aandelen is niet aantastbaar op grond van de statutaire voorkeursrechten van zittende aandeelhouders of andere statutaire voorschriften en overschrijdt niet het maatschappelijk kapitaal van PropCo; en
c. de Aandelen vormen het twee/achttienduizend eende (2/18.001e) gedeelte van het gehele geplaatste gewone aandelenkapitaal van PropCo zoals dit luidt na de in deze akte vervatte uitgifte van de Aandelen.

AANDEELHOUDERSREGISTER.

PropCo verplicht zich bij deze van voormelde uitgifte van de Aandelen onverwijld aantekening te zullen doen in haar aandeelhoudersregister.

AFSTAND ONTBINDINGS- EN VERNIETIGINGSRECHTEN.

Partijen doen afstand van elk recht om deze overeenkomst te ontbinden of te vernietigen of ontbinding of vernietiging te vragen.

NACHGRÜNDUNG

De in artikel 204c Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek beschreven procedure is niet van toepassing op de rechtsverhouding die ten grondslag ligt aan de in deze akte geconstateerde verkrijging van het registergoed door PropCo, aangezien terzake een verklaring is afgelegd als bedoeld in artikel 204b lid 2 juncto artikel 204a lid 2 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

VOLMACHTEN.

Van de volmachtverleningen aan de comparanten blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke is gehecht aan een akte van depot, mede op heden verleden voor mij, notaris.

SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te 's-Gravenhage op de datum in het hoofd vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de comparanten hebben zij verklaard tijdig voor het verlijden van die inhoud te hebben kunnen kennisnemen,

daarop een toelichting te hebben gekregen, te zijn gewezen op de gevolgen die daaruit voor partijen voortvloeien en op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen.

Tenslotte is deze akte, onmiddellijk na beperkte voorlezing, door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, ondertekend om eenentwintig uur vierendertig minuten.

(Onder de akte volgen de handtekeningen).

VOOR AFSCHRIFT

(Get.):

De ondergetekende, notaris te 's-Gravenhage, verklaart dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5, noch in een voorlopige aanwijzing ex artikel 6 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van die wet.

(Get.):

De ondergetekende, notaris te 's-Gravenhage, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 26-08-2008 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 55311 nummer [redacted]
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 66DE0C862804AA22E623D653C8B6B1E4 toebehoort aan [redacted] Woutherus.
Naam bewaarder: [redacted]

723

3900

Kantoor:	Tijdstip van aanbieding:	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
Amsterdam	14-FEB-1997 09:00	14049 40 148 met ... vervolgbladen zonder

Aantekeningen:

met tekening nummer 14180

D: 00000589 S: 1610012837

Kadaster

Be/MC
96.2.1019

Beëindiging erfpacht. Vestiging opstalrecht, erfdienstbaarheid en kwalitatieve verplichting.

Op twaalf februari negentienhonderd zeven en negentig, zijn voor mij, notaris te Rotterdam, verschenen:

A. notarieel medewerkster, wo-nende te (3299 XK) Maasdam, gemeente Binnenmaas, Vliet 31, geboren te Rotterdam op twaalf september negentienhonderd zeventig, van Nederlandse nationaliteit, geïdentificeerd aan de hand van een paspoort met nummer K889573, ongehuwd, als bijzonder gevolmachtigde van:

1. Portheine, directeur, wonende te (3707 ER) 10, geboren te Rotterdam op achttien april negentienhonderd veertig, van Nederlandse nationaliteit, geïdentificeerd aan de hand van een paspoort met nummer 358567C, gehuwd, die die volmacht verstrekte in zijn hoedanigheid van gevolmachtigde met het recht van substitutie van:

a. de statutair te Utrecht gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid NS B.V., kantoorhoudende te (3511 EP) Utrecht, Moreelsepark 42, correspondentieadres (3500 GH) Utrecht, Postbus 2319, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel te Utrecht onder nummer 47635; en

b. de statutair te Utrecht gevestigde naamloze vennootschap kantoorhoudende te (3511 EP) Utrecht, Moreelsepark 1, correspondentie-adres (3500 GV) Utrecht, Postbus 2812, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Utrecht en Omstreken,

Hyp. 4

Aantekeningen:

onder nummer 12558; ——————————————————
en als zodanig die beide vennootschappen rechtsgeldig vertegenwoordigend; ——————————————————
hierna te noemen: **NS**; en ——————————————————

B. notarieel medewerker, wonende te (3035 VP) Rotterdam, Woelwijkstraat 8, geboren te Rotterdam op acht mei negentienhonderd een en zeventig, van Nederlandse nationaliteit, geïdentificeerd aan de hand van een paspoort met nummer N07987983, ongehuwd, als bijzonder gevolmachtigde van: ——————————————————
de te 's-Gravenhage gevestigde stichting Stichting Shell Pensioenfonds, kantoorhoudende te (2289 CL) Rijswijk (Zuid-Holland), Braillelaan 9, correspondentie-adres (2501 AN) 's-Gravenhage, Postbus 162, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Haaglanden, onder nummer S 151226, ——————————————————
en als zodanig die stichting rechtsgeldig vertegenwoordigend; ——————————————————
Stichting Shell Pensioenfonds hierna te noemen: **SSPF** ——
De comparanten verklaarden: ——————————————————

I. Preambule ——————————————————

1. Bij akte op achttien december negentienhonderd negentig voor notaris te Hilversum verleden, overgeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op dezelfde dag in register hypotheken 4 deel 10314 nummer 58, werd door NS voor een periode van tweehonderd jaar te rekenen vanaf vier september negentienhonderd negentig, dus eindigende op drie september een en twintighonderd negentig in erfpacht uitgegeven aan **jektontwikkeling B.V.**, gevestigd te Hilversum, hierna te noemen **JMP**, een perceel grond met het destijds daarop in aanbouw zijnde Stationsplein te Hilversum, destijds kadastraal bekend

Aantekeningen:

14049
40 149
EERSTE vervolgblad

Kadaster

gemeente Hilversum sectie N nummer 7587. Dit erfpachtsrecht werd bij gemelde akte gesplitst in de appartementsrechten kadastraal bekend Gemeente Hilversum sectie N, complexaanduiding 7595-A, appartementsindices 1 en 2. ——

2. Blijkens de sub 1 gemelde akte werd door JMP bedongen dat na definitieve vaststelling van de locatie van de te realiseren parkeeraccomodatie door NS alsnog om niet aan de eigenaar van het appartementsrecht kadastraal bekend Gemeente Hilversum sectie N complexaanduiding 7595-A appartementsindex 2 in erfpacht zou worden uitgegeven een terrein bestemd tot vijf en tachtig (85) parkeerplaatsen. Deze uitgifte zou geschieden zoveel mogelijk overeenkomstig de bepalingen van uitgifte van de sub 1 gemelde akte en voor dezelfde dan nog resterende looptijd, waarbij de wijze van inrichting en het beheer, eventuele afsluiting daaronder begrepen, zouden worden bepaald door de erfpachter. ——————————————————————

3. Bij akte op vier februari negentienhonderd een en negentig voor genoemde notaris Frijns verleden, overgeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op vijf februari daaraanvolgend in register hypotheken 4 deel 10379 nummer 50, werd het sub 2 bedoelde appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Hilversum sectie N complexaanduiding 7595-A appartementsindex 2 door JMP ten titel van koop geleverd aan SSPF. —

4. Ter voorlopige uitvoering van het sub 2 bepaalde heeft NS, bij akte op negenentwintig december negentienhonderd twee en negentig voor genoemde notaris Frijns verleden, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op dezelfde dag in register hypotheken 4 deel 11292 nummer 5, ten behoeve van SSPF een erfpachtsrecht gevestigd op de grond te Hilversum aan het Stationsplein, destijds bestemd voor - en inge-

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Aantekeningen:

richt als - parkeerterrein voor tenminste vijf en tachtig (in feite zes en tachtig) parkeerplaatsen, welke grond destijds deel uitmaakte van het thans vervallen kadastrale perceel gemeente Hilversum sectie N nummer 7590 en thans kadastraal bekend is als gemeente Hilversum, sectie N nummers 7875, groot negen are en zeven en twintig centiare en 7876, groot negen are en één en tachtig centiare. ——
Deze erfpacht werd gevestigd voor een periode van tweehonderd jaar, te rekenen vanaf vier september negentienhonderd negentig en eindigt derhalve op drie september één en twintighonderd negentig (3 september 2190), zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 5:98 van het Burgerlijk Wetboek. Gedurende deze periode is de erfpachter geen canon of andere tegenprestatie verschuldigd.
De onroerende zaak waarop de erfpacht werd gevestigd was volgens artikel 3 van die akte (van negen en twintig december negentienhonderd twee en negentig) *"naar het oordeel van partijen in milieu-technische zin naar de huidige normen, geschikt als parkeerakkomodatie"*. Daartoe werd verwezen naar milieurapporten, waaraan werd toegevoegd: *"Overigens is de grondeigenaar tot geen andere vrijwaring gehouden dan tot die voor uitwinning van de eigendom en met dien verstande dat de erfverpachter er voor instaat dat de onroerende zaak de eigenschappen bezit die voor het gebruik als parkeerterrein nodig zijn"*. ——
Voor de mogelijkheden van beëindiging van het erfpachtsrecht wordt verwezen naar het bepaalde in artikel 7 van die akte, alsmede naar het bepaalde in het hierna geciteerde artikel 17 van die akte. ——————————
Voor de bestemming wordt verwezen naar het bepaalde in artikel 9 van die akte. ——————————
Met betrekking tot vervreemding, splitsing en ondererfpacht wordt verwezen naar het bepaalde in artikel 10 van

die akte waarin woordelijk staat vermeld: *"de erfpachter is niet bevoegd om anders dan met toestemming van de erfverpachter over te gaan tot vervreemding van het erfpachtsrecht anders dan tezamen met het appartementsrecht gemeente Hilversum sectie N nummer 7595-A appartementsindex 2, splitsing van het erfpachtsrecht, tot uitgifte in ondererfpacht of tot splitsing in appartementsrechten, opheffing en wijziging van zulk een splitsing daaronder begrepen, van het erfpachtsrecht".* ———

Voor vrijwaring door erfpachter, onderhoudsverplichtingen, reklame, wanprestatie, opzegging (vervallenverklaring) en erfdienstbaarheden wordt verwezen naar achtereenvolgens de artikelen 12, 13, 14, [redacted] 16 en 18 van die akte. In artikel 17 van die akte is woordelijk het volgende vermeld:

"Artikel 17: ———

a. *Het staat de erfverpachter vrij om de erfpacht ook in andere gevallen dan in de in deze akte opgenomen voorwaarden van uitgifte in erfpacht is voorzien tussentijds te beëindigen, mits de erfpachter aansluitend de beschikking heeft over vergelijkbare parkeerruimte in de direkte nabijheid van het stationsgebouw voor vijfentachtig personenauto's waarvoor een zakenrechtelijke regeling zal worden getroffen. De kosten aan het realiseren van de vervangende parkeerruimte, met inbegrip van de kosten van inrichting en afscheiding van het terrein en de kosten aan de vestiging van het zakelijke recht verbonden, alsmede de overdrachtsbelasting zijn voor rekening van de erfverpachter.* ——

b. *De kosten, verbonden aan de uitgifte in erfpacht van de huidige locatie, alsmede de inrichting van het terrein, zijn voor rekening van de erfpachter."* ———

5. Op negenentwintig maart negentienhonderd zes en negentig hebben NS en JMP een overeenkomst gesloten met betrekking

tot de ontwikkeling van een kantoorgebouw annex parkeergarage. Deze overeenkomst, die is vastgelegd in een onderhandse akte van negenentwintig maart negentienhonderd zes en negentig, houdt onder meer een regeling in omtrent eenhonderdvijftien (115) - waaronder genoemde vijf en tachtig (85) - parkeerplaatsen ten behoeve van SSPF. De regeling houdt verband met een tussen de gemeente Hilversum en JMP gesloten samenwerkingsovereenkomst. Van de onderhandse akte van negenentwintig maart negentienhonderd
./. zes en negentig is een kopie aan deze akte vastgehecht.—
Daaruit blijkt dat NS accoord gaat met het voornemen van JMP - overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:159 van het Burgerlijk Wetboek - haar contractuele relaties terzake van het onderhavige project over te dragen aan de statutair te Amsterdam gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid G & S B.V., kantoorhoudende te (1071 DK) 9, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam-Haarlem onder nummer 33188041, **G & S B.V.** hierna te noemen: **G&S**. De overdracht door JMP van haar rechtsverhouding tot NS en NS B.V. aan G&S heeft daarna (derhalve met medewerking van NS en NS B.V.) plaatsgevonden.

6. G&S is bezig met de realisatie van een complex, bestaande uit een kantoorgebouw, een busdek en een ondergrondse parkeergarage met tweehonderd drie en veertig (243) parkeerplaatsen waarvan acht en negentig (98) onder het busdek en eenhonderd vijf en veertig (145) onder het kantoorgebouw.

7. In dat complex zullen onder meer de sub 5 bedoelde eenhonderd vijftien (115) parkeerplaatsen ten behoeve van SSPF worden ondergebracht, en wel zodanig dat daarvan acht en negentig (98) parkeerplaatsen onder het busdek en zeven-

tien (17) parkeerplaatsen onder het kantoorgebouw zullen zijn gesitueerd. Aangezien dat complex gedeeltelijk is gesitueerd op het sub 4 gemelde perceel grond is dat perceel inmiddels ontruimd en is op een naburig terrein (naast de Prinses Beatrix-tunnel) tijdelijk in bedoelde eenhonderd vijftien (115) parkeerplaatsen voor SSPF voorzien. ———

8. Buiten beschouwing latend wat NS, NS B.V., SSPF en G&S nader onderling zijn overeengekomen, zijn NS en NS B.V. enerzijds en SSPF anderzijds (in aanvulling op, - casu quo afwijking van - de sub 5 genoemde overeenkomst) nader overeengekomen de rechtshandelingen aan te gaan, die hierna worden vermeld. ———

II. Teniet gaan van erfdienstbaarheid en beëindiging erfpachtsrecht. ———

De door de inschrijving van de sub I 4 gemelde akte in de openbare registers gevestigde erfdienstbaarheid ten behoeve van het destijds aan de erfverpachter verblijvende gedeelte van het toenmalige kadastrale perceel gemeente Hilversum, sectie N nummer 7590, thans uitmakende de kadastrale percelen gemeente Hilversum, sectie N nummers 7877, 7878 en 7879 is - conform hetgeen in die akte is bepaald - teniet gegaan doordat het gebruik van het heersende erf als parkeerterrein voor personenauto's (met betrekking tot dertig (30) door NS, casu quo NS B.V., aan de gemeente Hilversum verhuurde parkeerplaatsen) is beëindigd (in verband waarmee op het sub I 7 bedoelde naburig terrein in dertig (30) parkeerplaatsen voor de gemeente is voorzien). ———

NS en SSPF doen voor zoveel nodig hierbij afstand van deze erfdienstbaarheid. ———

Het sub I 4 en hierboven bedoelde, destijds in erfpacht uitgegeven, perceel grond is thans niet belast met enig beperkt recht of beslag. Ook het bedoelde erfpachtsrecht is thans niet

belast met enig beperkt recht of beslag. NS als erfverpachter en SSPF als erfpachter beëindigen hierbij met ingang van heden dit erfpachtsrecht. Alle thans op die grond aanwezige, in aanbouw zijnde, opstallen behoren derhalve in eigendom toe aan NS. ———

III.Vestiging opstalrecht ———

NS en NS B.V. verlenen - in hun hoedanigheid van juridisch eigenaar, respectievelijk economisch eigenaar, van na te melden zaak - hierbij ter uitvoering van de sub I 5 bedoelde overeenkomst aan SSPF, die dit recht aanvaardt, het hierna nader bepaalde zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5: 101 van het Burgerlijk Wetboek, op: ———

een perceel grond gelegen aan en nabij de Wilhelminastraat en het Stationsplein te Hilversum, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie N nummers 7879, 7878 en 7877, alle gedeeltelijk en 7880, groot één are en negen en zeventig centiare, geheel, zoals een en ander met streeparcering schetsmatig is aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening A, ter totale grootte van circa drie en twintig are en vier en tachtig centiare of ter juiste grootte als na kadastrale meting zal blijken; ———

de onderhavige in deze akte genoemde percelen grenzen aan elkaar en maken tezamen een onroerende zaak uit; ———

hierna te noemen: **"de zaak"**; ———

met dien verstande dat het opstalrecht alle onderdelen van de thans in aanbouw zijnde parkeerbak betreft, doch niet de zich daarboven bevindende grond en bestrating omvat. ———

VOORAFGAANDE VERKRIJGINGEN EN VERKRIJGING IN ECONOMISCHE EIGENDOM ———

De zaak behoort aan NS in juridische eigendom toe en is afkomstig van de thans vervallen percelen kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie N nummers 7819 en 7820, welke percelen afkomstig zijn van het thans vervallen perceel kadas-

Aantekeningen:

14049
40 152
vervolgblad

Kadaster

traal bekend gemeente Hilversum, sectie N nummer 7590, groot vier hectare drieënnegentig are zesentachtig centiare, en door NS - mede in verband met een notariële verklaring op zeven november negentienhonderd achtenzestig van notaris P.T. Tjabbes te Utrecht, waarin ondermeer is verklaard dat de naam van de eigenaar is gewijzigd in de huidige naam, welke verklaring is overgeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam in register Hypotheken 4 op de dag daarna in deel 4382, nummer 1 - verkregen: ———————————————

- voorzover afkomstig van de thans vervallen percelen kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie N nummers 3307, 3308, 2516 en 1735 krachtens de Wet van zesentwintig mei negentienhonderd zevenendertig (Staatsblad 520), waarvan een verklaring werd overgeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam in register Hypotheken 4 op éénendertig december negentienhonderd zevenendertig in deel 3059, nummer 94, alsmede voor wat betreft het zakelijk recht van erfpacht rustende op de percelen kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie N, nummers 2516 en 1735 door afstanddoening daarvan, zoals geconstateerd bij akte op tien december negentienhonderd éénenzeventig verleden voor B.H.F Isselman, destijds notaris te Hilversum, van welke akte een afschrift werd overgeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam in register Hypotheken 4 op dertien december negentienhonderd éénenzeventig in deel 4619, nummer 81; ———————————————
- voorzover afkomstig van het thans vervallen perceel kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie N nummer 5713 door de overschrijving ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam in register Hypotheken 4 op dertien december negentienhonderd

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Aantekeningen:

éénenzeventig in deel 4619, nummer 84, van het afschrift van een akte van levering, inhoudende kwijting van de koopsom en afstanddoening van de rechten ontbinding te vorderen, op tien december negentienhonderd éénenzeventig voor genoemde notaris Isselman verleden; ———

- voorzover afkomstig van het thans vervallen perceel kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie N nummer 7355 door de overschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam in register Hypotheken 4 op zestien augustus negentienhonderd negentig in deel 10169, nummer 14, van het afschrift van een akte van overdracht "om niet", inhoudende afstanddoening van de rechten ontbinding te vorderen, op diezelfde dag voor notaris [redacted] te Hilversum verleden. ———

Het perceel kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie N nummer 7880 (afkomstig uit het thans vervallen perceel kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie G nummer 5638) is door NS verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op vier november negentienhonderd zes en negentig in register hypotheken 4 deel 13817 nummer [redacted] van een akte van levering ten titel van ruiling op één november negentienhonderd zes en negentig voor notaris [redacted] te Utrecht verleden. —

NS heeft de economische eigendom van de zaak vervreemd aan NS [redacted] B.V. waarvan blijkt uit een akte van uitgifte van aandelen NS [redacted] B.V. tegen inbreng op een en dertig mei negentienhonderd vijf en negentig voor notaris Mr C.W. de Monchy te Rotterdam verleden. ———

Op gemeld recht van opstal zijn van toepassing de volgende bepalingen: ———

ARTIKEL 1 ———

LOOPTIJD ———

1. Het opstalrecht gaat heden in en eindigt, behoudens opzeg-

ging door de eigenaar als in artikel 6 lid 1 en lid 3 bedoeld en behoudens doorlopen van het opstalrecht als in lid 2 van dit artikel bedoeld, op drie september één en twintighonderd negentig (3 september 2190). ———

2. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:98 juncto artikel 104 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek blijft het opstalrecht doorlopen wanneer de tijd waarvoor het opstalrecht is gevestigd, is verstreken en de opstaller de zaak niet op dat tijdstip heeft ontruimd, tenzij de eigenaar uiterlijk zes maanden na dat tijdstip doet blijken dat hij het opstalrecht als geëindigd beschouwt. De eigenaar en de opstaller kunnen het verlengde opstalrecht opzeggen bij exploit en met inachtneming van de termijn vermeld in artikel 5:88 juncto artikel 104 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek. ———

3. Zodra het opstalrecht is geëindigd zal de eigenaar, ook in het geval van voortijdige beëindiging, daarvan in de openbare registers doen blijken. ———

4. Het is uitdrukkelijk de bedoeling van partijen dat het opstalrecht, behoudens het hierna in artikel 6 lid 3 bepaalde, nimmer wordt beëindigd per een vóór drie september tweeduizend negentig (3 september 2090) gelegen datum, en dat behoudens het in artikel 8 lid 4 bepaalde nimmer door de opstaller retributie verschuldigd zal zijn, zelfs niet op grond van het bepaalde in artikel 5:97 juncto artikel 104 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek. ———

ARTIKEL 2 ———

EENMALIGE VERGOEDING; GEEN RETRIBUTIE ———

1. De opstaller is voor de vestiging van de het opstalrecht aan NS een éénmalige vergoeding verschuldigd groot éénhonderdduizend gulden (NLG 100.000,--), vermeerderd met omzetbelasting. ———

De opstaller is tot drie september één en twintighonderd

negentig (3 september 2190) geen retributie of andere vergoeding verschuldigd. ——————————

2. Loopt het opstalrecht op grond van het bepaalde in artikel 5:98 juncto artikel 104 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek na drie september één en twintighonderd negentig (3 september 2190) door, dan zal alsdan door de opstaller een jaarlijkse vergoeding verschuldigd zijn zoals in redelijkheid en billijkheid tussen partijen zal worden overeengekomen, zullende bij gebreke van overeenstemming die vergoeding tussen partijen bindend door de rechter, als bedoeld in artikel 5:97 juncto artikel 104 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, worden vastgesteld. ——————————

ARTIKEL 3 ——————————

VRIJWARING, JURIDISCHE EN FEITELIJKE STAAT ——————————

1. Het opstalrecht is onvoorwaardelijk gevestigd op de zaak, die: ——————————
   a. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan; ——————————
   b. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen anders dan hierna vermeld; ——————————
   c. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden, van welke de aan NS bekende hierna worden vermeld; ——————————
   d. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan hierna vermeld; ——————————
   e. naar het oordeel van partijen in milieutechnische zin naar de huidige normen, geschikt is voor de bouw van een parkeergarage, conform de verleende vergunning. —
2. Blijkens de aan deze akte gehechte brief de dato drie —— juli negentienhonderd vijf en negentig van Witteveen + Bos Raadgevende Ingenieurs B.V. te Almere aan JMP blijkt dat de bodem enigszins is verontreinigd, doch dat in een mondeling onderhoud door de gemeente Hilversum is aangege-

./.

ven dat verwerking van de verontreinigde grond op de locatie wordt toegestaan. Dat blijkt uit een brief van elf augustus negentienhonderd vijf en negentig, kenmerk S40433 van de gemeente Hilversum aan de directie van JMP, waarvan
./. een kopie aan deze akte is gehecht. ———

3. Overigens is NS tot geen andere vrijwaring gehouden dan tot die voor uitwinning van de eigendom, echter met dien verstande dat NS er voor in staat dat de zaak de eigenschappen bezit die voor het gebruik als parkeergarage nodig zijn. ———

ARTIKEL 4 ———

AANVAARDING ———

De opstaller aanvaardt de zaak op heden vrij van huur, pacht of enig ander gebruik in opstalrecht. Vanaf heden zijn alle zakelijke lasten die daarvan geheven worden - voor zover betrekking hebbend op de opstaller - voor zijn rekening. ——

ARTIKEL 5 ———

GROOTTE ———

Aan een verschil tussen de werkelijke en opgegeven grootte van de in opstalrecht uitgegeven zaak kan noch de NS, noch de opstaller rechten ontlenen. ———

ARTIKEL 6 ———

BEEINDIGING OPSTALRECHT ———

1. De eigenaar is bevoegd in de periode gelegen tussen vier september tweeduizend tachtig (4 september 2080) en vier september tweeduizend drieëntachtig (4 september 2083) eenzijdig het opstalrecht per drie september tweeduizend negentig (3 september 2090) op te zeggen. ———
Deze opzegging dient te geschieden bij exploit en op straffe van nietigheid binnen acht dagen te worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het opstalrecht of de opstallen of enig gedeelte daarvan in de openbare registers staan ingeschre-

Aantekeningen:

ven. ———

2. Het opstalrecht kan niet door de opstaller worden opgezegd. Van het opstalrecht kan ook geen afstand worden gedaan. ———

3. De eigenaar heeft het recht om, indien het algemeen belang redelijkerwijs meebrengt dat de eigenaar de zaak voor doeleinden van openbaar vervoer zal (doen) gebruiken, het opstalrecht met inachtneming van een opzegtermijn van één jaar te beëindigen. De opzegging dient te geschieden bij exploit en op straffe van nietigheid binnen acht dagen te worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het opstalrecht of de opstallen of enig gedeelte daarvan in de openbare registers staan ingeschreven. ———

4. In geval van beëindiging als bedoeld in lid 1 van dit artikel is de eigenaar aan de opstaller een vergoeding verschuldigd ten bedrage van vijfenzeventig procent (75 %) van de alsdan geldende beleggingswaarde van de in of op de zaak aanwezige opstallen. ———
Deze beleggingswaarde zal worden bepaald op basis van een fictieve duur van het opstalrecht tot drie september één en twintighonderd negentig (3 september 2190), zonder enige daarvoor door de opstaller te betalen vergoeding.
Deze beleggingswaarde zal tussen partijen bindend worden vastgesteld door drie beëdigde taxateurs van onroerende zaken. Een van hen wordt door de eigenaar en een ander wordt door de opstaller benoemd. Door de twee aldus benoemde taxateurs wordt de derde taxateur benoemd. ———
De opstaller heeft een retentierecht op de opstallen totdat hem de verschuldigde vergoeding is betaald. ———

5. In geval van beëindiging als bedoeld in lid 3 van dit artikel wordt aan de opstaller en aan derden belanghebbenden een vergoeding betaald, welke gesteld wordt op

Aantekeningen:

14049
40 155
ZEUGNIS vervolgblad

Kadaster

hetgeen vergoed zou worden indien van onteigening door middel van een onteigeningsprocedure sprake zou zijn. — De opstaller heeft een retentierecht op de zaak totdat hem de verschuldigde vergoeding is betaald. ———————

6. In geval van beëindiging van het opstalrecht per of na drie september éénentwintighonderd negentig zal door de eigenaar geen enkele vergoeding, hoe ook genaamd, aan de opstaller verschuldigd zijn. ———————

7. In het geval van beëindiging als bedoeld in lid 6 van dit artikel is de opstaller verplicht de alsdan, in de zaak aanwezige opstallen cum annexis op aanwijzing van de eigenaar af te breken, casu quo te verwijderen, tenzij de eigenaar op het behoud van de opstallen prijs stelt. —— Voorts dienen in de gevallen van beëindiging als bedoeld in lid 1 en 3 van dit artikel de opstallen ontruimd en de zaak schoon - dat wil zeggen in dezelfde staat als deze zich ten tijde van de vestiging van het opstalrecht bevond - en, in geval van sloop bij beëindiging, bouwrijp aan de eigenaar te worden opgeleverd. De eigenaar is bevoegd om bij nalatigheid van de voormalige opstaller voor rekening van de voormalige opstaller de daartoe benodigde werkzaamheden te doen verrichten. ———————

8. Indien de eigenaar gebruik maakt van zijn bevoegdheid als bedoeld in lid 1 of lid 3, zonder dat op dat moment de gelijkluidende tussentijdse beëindigingsbepaling van de in de préambule genoemde erfpachtsakte van achttien december negentienhonderd negentig (met betrekking tot het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie N, complexaanduiding 7595-A, appartementsindex 2) wordt geëffectueerd, zal de eigenaar er voor zorgen dat de opstaller onmiddellijk aansluitend op die beëindiging de beschikking krijgt over vergelijkbare parkeerruimte in de direkte nabijheid van het stationsgebouw waarvoor (zoveel

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Aantekeningen:

mogelijk in overeenstemming met het in deze akte bepaalde) een zakenrechtelijke regeling zal worden getroffen. De kosten en het realiseren van de vervangende parkeerruimte, met inbegrip van de kosten van inrichting en afschrijving en de kosten aan de vestiging van het zakelijk recht verbonden, alsmede de overdrachtsbelasting, zijn voor rekening van de eigenaar. In dat geval geldt ten aanzien van het nieuwe zakelijk recht van de opstaller met betrekking tot vijf en tachtig (85) personenauto's mutatis mutandis het in dit artikel sub 1 bepaalde.

9. Indien het in lid 8 bepaalde van toepassing is, vervalt het in lid 4 en lid 5 bepaalde.

ARTIKEL 7

VERHUUR

De opstaller is niet bevoegd de krachtens het opstalrecht aan hem in eigendom toebehorende opstallen geheel of gedeeltelijk te verhuren of anderszins in gebruik te geven voorzover de tijdsduur van de huur zich uitstrekt tot na drie september tweeduizend negentig (3 september 2090), dan wel, indien het opstalrecht na die datum nog voortduurt, tot na drie september één en twintighonderd negentig (3 september 2190).

ARTIKEL 8

BESTEMMING MET KWALITATIEVE VERPLICHTING, SLOOP EN NIEUWBOUW

1. De zaak mag, behoudens het in lid 2 bepaalde, slechts worden gebruikt voor het stichten en instandhouden van een parkeergarage, zulks met inachtneming van het sub 2 bepaalde.

2. De bestemming, inrichting en exploitatie van het boven de parkeergarage gelegen - thans als busdek bestemde - terrein op maaiveldniveau en het daaronder gelegen wegdek tot het dak van de thans in aanbouw zijnde parkeergarage wordt bepaald door - en geschiedt voor rekening van - NS, met dien verstande dat voor (een) andere bestemming(en)

dan een busdek, de toestemming van de opstaller nodig is. De opstaller kan NS haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. Deze verplichting jegens NS, waaraan mede gebonden zullen zijn degenen die van de opstaller een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen, geldt als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. Voor het overige heeft de opstaller met betrekking tot het terrein met opstallen boven de parkeergarage geen enkel recht en geen enkele verplichting. ———

3. De opstaller is niet bevoegd de onder het sub 2 bedoelde niveau te stichten opstallen te slopen, tenzij aan NS genoegzame zekerheid is gesteld dat terstond na de sloop vergelijkbare opstallen met gelijke bestemming zullen worden gebouwd, danwel het geval zich voordoet als bedoeld in artikel 6 lid 7. ———

4. Indien met toestemming van NS de bestemming van de parkeergarage is gewijzigd dan wel de parkeergarage is verbouwd, zal de opstaller per de datum van de toestemming, casu quo het verlenen der desbetreffende bouwvergunning, aan NS een vergoeding zijn verschuldigd. ———
Deze vergoeding zal tussen partijen bindend worden vastgesteld door drie beëdigde taxateurs van onroerende zaken. Een van hen wordt door NS en een ander wordt door de opstaller benoemd. Door de twee aldus benoemde taxateurs wordt de derde taxateur benoemd. ———

5. Het opstalrecht geeft de opstaller het recht op gebruik op de opstallen als ware het een erfpachtsrecht. ———

ARTIKEL 9 ———

VERVREEMDING EN SPLITSING ———

1. De opstaller is niet bevoegd om anders dan met toestemming van de eigenaar over te gaan tot vervreemding van het opstalrecht, splitsing van het opstalrecht, vestiging van

onderopstalrecht, of tot splitsing in appartementsrechten, opheffing en wijziging van zo'n splitsing daaronder begrepen, van het opstalrecht. ———

Tot het splitsen in (onder-)appartementsrechten van een na een splitsing ontstaan appartementsrecht, danwel tot vervreemding van een (onder-)appartementsrecht is de eigenaar van zulk een appartementsrecht steeds vrijelijk bevoegd. Een op grond van het bepaalde in dit lid (1) vereiste toestemming mag door de eigenaar zonder redelijke gronden niet geweigerd worden. ———

Alle kosten in verband met het vestigen, wijzigen, bezwaren, overgaan of splitsen van het recht van opstalrecht, waaronder mede begrepen eventueel verschuldigde omzetbelasting of overdrachtsbelasting en de notariële kosten, zijn voor rekening van de opstaller. ———

2. De opstaller is niet bevoegd om anders dan met bijzondere toestemming van de eigenaar over te gaan tot vervreemding van dat gedeelte van het opstalrecht (- dat bestemd is voor de vijf en tachtig (85), hiervoor in artikel 6 lid 8 bedoelde - voor SSPF bestemde - parkeerruimten met betrekking tot vijf en tachtig (85) personenauto's,) tenzij dit (gedeelte) wordt vervreemd tezamen met het appartementsrecht kadastraal bekend als gemeente Hilversum, sectie N complexaanduiding 7595-A, appartementsindex 2. ———

ARTIKEL 10 ———

OVERGANG, OVERDRACHT, TOEDELING ———

Van overgang of overdracht van het opstalrecht, behoudens in het geval dat het opstalrecht onderdeel uitmaakt, danwel uit gaat maken, van enige gemeenschap van goederen waarin een opstaller is gehuwd of te eniger tijd zal huwen, moeten de rechtverkrijgenden binnen zes maanden na de dag van de overgang of overdracht daarvan aan de eigenaar schriftelijk

19

kennis geven. ———
Bij deze kennisgeving dient in het geval van overgang onder bijzondere titel of verdeling een afschrift van de notariële akte te worden overlegd, en in het geval van overgang onder algemene titel krachtens erfrecht een verklaring van erfrecht.
ARTIKEL 11 ———
VRIJWARING VOOR AANSPRAKEN DOOR DERDEN ———
Onverminderd het bepaalde in artikel 7 staat de opstaller er voor in en vrijwaart hij de eigenaar, dat bij het einde van het opstalrecht, anders dan beëindiging ingevolge het bepaalde in artikel 6 lid 3, geen persoonlijke of zakelijke rechten van derden welke op het opstalrecht rusten of, uit hoofde van zodanig eindigen, tegen de eigenaar geldend gemaakt kunnen worden. ———
De opstaller is voorts verplicht bij het einde van het opstalrecht zorg te dragen voor doorhaling op zijn kosten van zakelijke rechten van derden welke op het opstalrecht zijn gevestigd en voorts eventuele splitsingen in appartementsrechten ongedaan te maken, tenzij de eigenaar anders verlangt. ———
ARTIKEL 12 ———
ONDERHOUDSVERPLICHTING, VERONTREINIGING, SCHADE ———
1. De opstaller is verplicht de in artikel 8 lid 1 bedoelde opstallen ten genoegen van de eigenaar in behoorlijke staat te onderhouden en in stand te houden en deze opstallen bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan (waaronder mede wordt verstaan gehele of gedeeltelijke sloop van de opstallen), zo spoedig mogelijk te doen herbouwen of herstellen. ———
Het bepaalde in artikel 8 lid 3 is ten deze van toepassing. ———
2. Alle schade aan de eigenaar, diens personeel, aan de spoorweg en aan daartoe behorende werken, inrichtingen en rollend materieel en de daarmee verband houdende gevolg-

Aantekeningen:

schade, waarvoor de opstaller op grond van het bepaalde in artikel 174 Boek 6 Burgerlijk Wetboek aansprakelijk is, moet door de opstaller op eerste aanzegging van de rechthebbende binnen een daartoe te stellen termijn geheel tot genoegen van de rechthebbende worden hersteld of vergoed.

Bij gebreke daarvan of in spoedeisende gevallen, zulks ter beoordeling van de eigenaar, is de eigenaar bevoegd op kosten van de opstaller de herstelling te doen uitvoeren.

3. De eigenaar is bevoegd te (doen) onderzoeken of de zaak verontreinigd is.

In geval van gekonstateerde verontreiniging is de eigenaar bevoegd de gevolgen daarvan voor rekening van de opstaller op te heffen op de wijze en in de omvang zoals alsdan nodig zal blijken, ook indien die gevolgen zich buiten de zaak uitstrekken, tenzij de gekonstateerde verontreiniging niet is toe te rekenen aan een handelen of nalaten van de opstaller.

De eigenaar is in voorkomend geval niet aansprakelijk voor de kosten of schade, welke de opstaller wegens stagnatie of anderszins mocht ondervinden.

ARTIKEL 13

RECLAME

De zaak zal alleen voor reclamedoeleinden mogen worden gebruikt, voorzover deze verband houden met de bedrijfsvoering van de gebruiker(s) van de opstallen en dit voorts in soortgelijk gebruik gebruikelijk is.

Voor andere reclamedoeleinden mag de zaak niet worden gebruikt zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar.

ARTIKEL 14

VERZUIM

1. De opstaller zal in verzuim zijn, zonder ingebrekestelling, door het enkel verlopen van een voor een bepaalde

prestatie vastgestelde termijn. Evenzeer zal hij, zonder ingebrekestelling, in verzuim zijn door het enkele feit dat hij een op hem rustende verplichting jegens de eigenaar niet nakomt, danwel enige verbodsbepaling overtreedt. ———

2. Indien de opstaller in verzuim is kan de eigenaar hem een boete opleggen van ten hoogste eenhonderdduizend gulden (NLG 100.000,--). ———

ARTIKEL ——

VERPLICHTINGEN TEN OPZICHTE VAN HYPOTHEEKHOUDERS ———

1. Ingeval het opstalrecht met één of meerdere hypotheekrechten wordt bezwaard, is de opstaller verplicht om binnen één maand na vestiging hiervan aan NS een authentiek afschrift van de akte(n) van hypotheekverlening over te leggen. De kosten die hieraan zijn verbonden komen voor rekening van de opstaller. ———

2. De eigenaar zal de hypotheekhouder tijdig in kennisstellen van een voornemen tot opzegging van het opstalrecht. Wijziging of splitsing van het opstalrecht kan uitsluitend plaatsvinden met voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypotheekhouder. ———

IV. Tijdelijke parkeervoorzieningen ten behoeve van SSPF ——

Gezien het bepaalde sub I 7 is thans in de parkeerbehoefte voor de eenhonderd vijftien (115) personenauto's tijdelijk voorzien. SSPF is hiervoor aan NS generlei tegenprestatie verschuldigd. Deze tijdelijke voorziening zal voor SSPF gelden totdat de bedoelde nieuwe eenhonderd vijftien (115) parkeerplaatsen ten genoegen van SSPF zullen zijn opgeleverd. ———

bijzondere verplichtingen; vestiging erfdienstbaarheid en kwalitatieve verplichting. ———

Met betrekking tot bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar het hiervoor in hoofdstuk III artikel 6 lid 8, artikel 8 lid 2 en artikel 9 lid 2 bepaalde. ———

Aantekeningen:

De onder het in hoofdstuk III artikel 8 sub 2 bedoelde niveau te stichten parkeergarage zal, zoals uit hoofdstuk I leden 6 en 7 blijkt, doorlopen onder het te stichten kantoorgebouw dat in juridische zin thans nog in 'volle' eigendom toebehoort aan NS, doch bij de op heden voor mij, notaris, te verlijden akte van vestiging erfpacht in erfpacht zal worden uitgegeven aan G&S. ———————————————

Hierbij wordt ten behoeve van de kadastrale percelen gemeente Hilversum, sectie N, nummers 7879, 7878, 7875, 7876 en 7877, alle gedeeltelijk, zoals met streeparcering schetsmatig is
./. aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening B, als heersend erf gevestigd de erfdienstbaarheid ten laste van de zaak (het sub III omschreven perceel grond gelegen aan en nabij de Wilhelminastraat en het Stationsplein te Hilversum, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie N nummers 7879, 7878 en 7877, alle gedeeltelijk en 7880, geheel) om te gedogen dat de gebruikers van de parkeerruimten in het heersend erf via de parkeergarage in het dienend erf met en zonder personenauto's zullen gaan van die parkeerruimten naar de openbare weg en vice versa en van de in de parkeergarage aanwezige voorzieningen gebruik zullen maken. ———————————————

NS verplicht zich als eigenaar van het heersend erf te gedogen dat de zeventien (17) parkeerplaatsen in het heersend erf
./. welke thans op de aan deze akte gehechte tekening C zijn aangeduid met de nummers 177 tot en met 185 en 240 tot en met 247 om niet zullen worden gebruikt door de opstaller, casu quo de door de opstaller aan te wijzen derden, met dien verstande dat deze verplichting van de NS, waaraan mede gebonden zijn degenen die van de NS of haar rechtsopvolgers een recht tot gebruik zullen verkrijgen, jegens de opstaller geldt als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. De opstaller kiest terzake van de inschrijving van deze kwalitatieve verplichting woonhuis ten

Kadaster

kantore van SSPF te weten (2290 CL) Rijswijk (Zuid-Holland), Braillelaan 9. ———

VI. Overige bepalingen ———

1. Partijen doen afstand van het recht op welke grond dan ook ontbinding van de in deze akte genoemde overeenkomsten, dan wel van de daaraan ten grondslag liggende obligatoire overeenkomsten te vorderen. ———
2. Alle rechten en kosten ter zake van de in deze akte genoemde overeenkomsten zijn voor rekening van G&S. ———
3. Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden, hetgeen vóór het passeren van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen. ———
4. Kwijting ———
   De éénmalige vergoeding ad eenhonderdduizend gulden ——— (NLG 100.000,--) en de daarover verschuldigde omzetbelasting ad zeventienduizend vijfhonderd gulden ——— (NLG 17.500,--) derhalve een bedrag van eenhonderd zeventienduizend vijfhonderd (NLG 117.500,--) is voldaan door storting op de derdengeldenrekening van Loeff Claeys Verbeke. ———
   NS en NS B.V. verlenen daarvoor kwijting. ———
5. Verklaring artikel 2:94c/204c van het burgerlijk wetboek
   Te dezen is het bepaalde in artikel 2:94c/204c van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing daar de overeenkomst die aan de vestiging van het opstalrecht ten grondslag ligt werd gesloten nadat twee jaren waren verstreken na de eerste inschrijving van de opstaller in het handelsregister, terwijl voorts NS reeds vóór negentien januari negentienhonderd zesentachtig stond ingeschreven in het handelsregister. ———
6. Vrijstelling van overdrachtsbelasting ———
   De zaak is door NS vervaardigd en nog niet in gebruik genomen. Derhalve is er omzetbelasting over de vergoeding

Aantekeningen:

verschuldigd. ———————————————————————

Partijen verklaarden een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van artikel lid 1 sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. ———————

OPLEVERING ———————————————————————————

Aan deze minuut zijn vastgehecht: ———————————————

a) een verslag van mij, notaris, van een bespreking de dato vijf december negentienhonderd zes en negentig tussen partijen en G&S; ———————————————————————

b) drie exemplaren, ieder door één partij ondertekend, van een overeenkomst tussen partijen en G&S omtrent de oplevering van de te stichting opstallen; ———————————

c) een kopie van een brief van G&S aan NS de dato elf februari negentienhonderd zeven en negentig; en ———————

d) een kopie van een brief van SSPF aan mij, notaris, van heden, waaruit blijkt dat SSPF zich met de sub c gemelde brief kan verenigen ———————————————————

VOLMACHTEN ———————————————————————————

Van de volmachten van NS B.V., voornoemd, en NS op de voornoemd, is mij notaris genoegzaam gebleken uit twee aan deze minuut gehechte, door notaris te Utrecht uitgegeven, afschriften van een fotocopie van een bijzondere volmacht van NS de dato twee en twintig maart negentienhonderd vijf en negentig en van de algemene volmacht van NS B.V. de dato vier en twintig januari negentienhonderd zes en negentig. ———————

Van de volmachten van SSPF en van de substituutvolmacht van de voornoemd, op de comparant, is mij, notaris, genoegzaam gebleken uit twee aan deze minuut gehechte onderhandse akten van volmacht. ———————————————

De comparanten zijn mij, notaris, bekend. ———————————

WAARVAN AKTE, in minuut verleden te Rotterdam, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. Voordat tot de voorlezing is

Aantekeningen:

14049

40 160

Twaalfde vervolgblad

Kadaster

25

overgegaan, is de inhoud van deze akte zakelijk aan de comparanten opgegeven. Zij hebben daarna eenparig verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. ————————
Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de comparanten en mij, notaris, ondertekend, om zeventien uur en vijf en dertig minuten.————————————————————
(getekend): ; ; Berger.————————
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT
(getekend): Berger

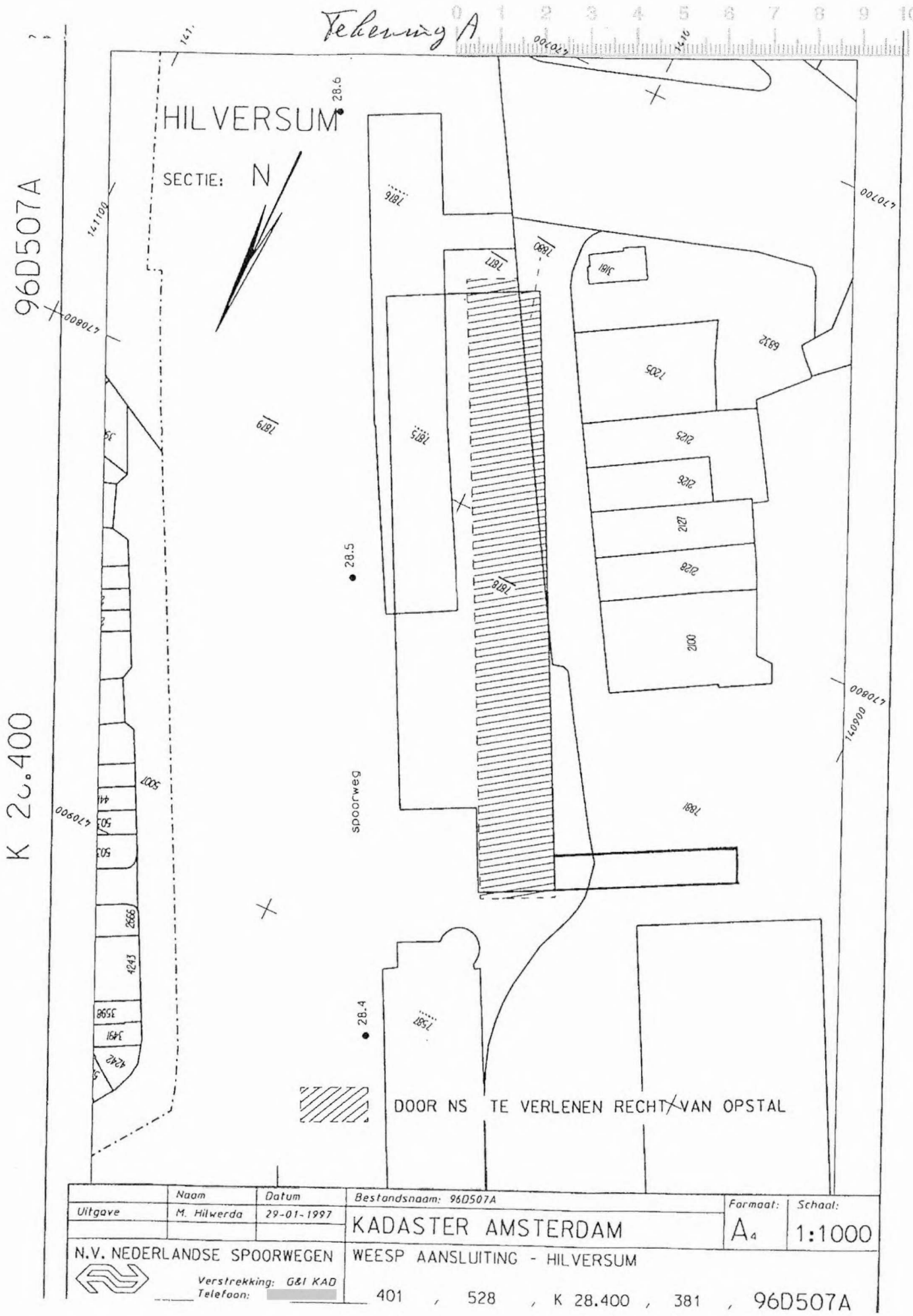
De ondergetekende, notaris te Rotterdam, verklaart dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 of 8a van die wet.
(getekend): Berger

De ondergetekende, notaris te Rotterdam, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

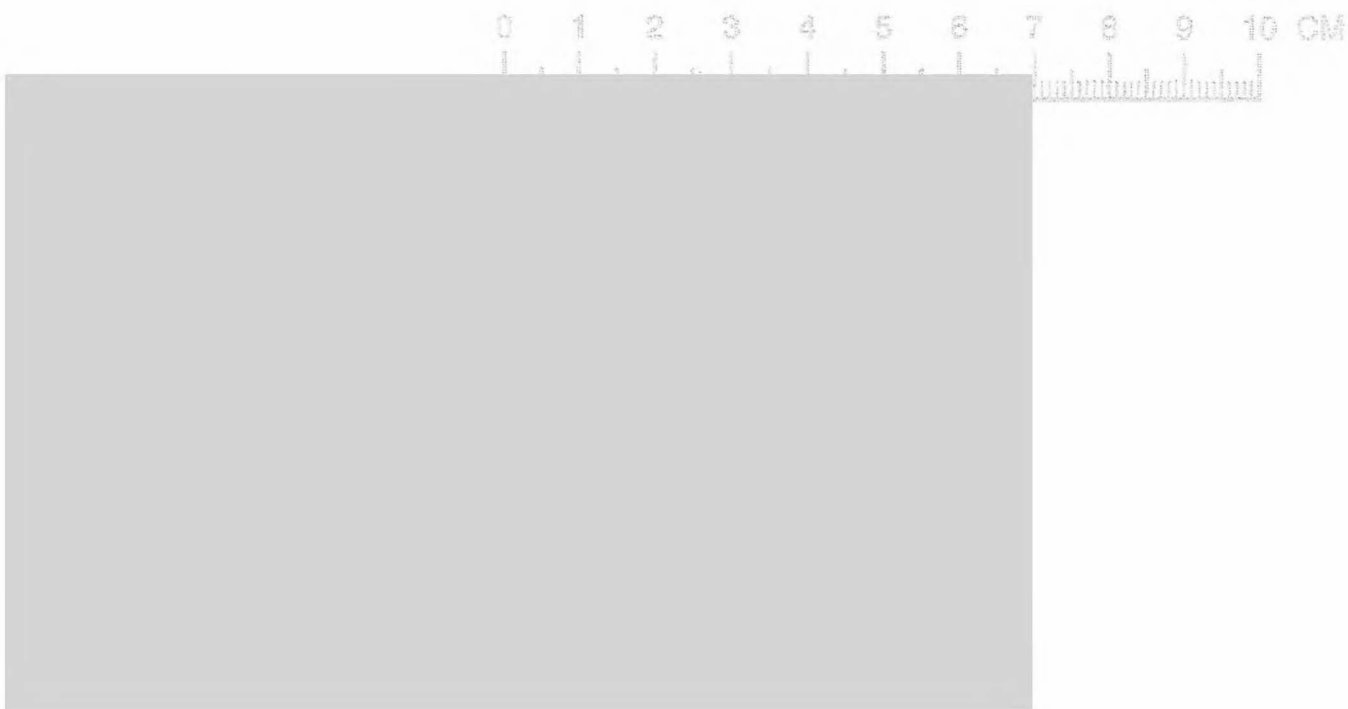
Vervolgblad Hyp. 3 en 4

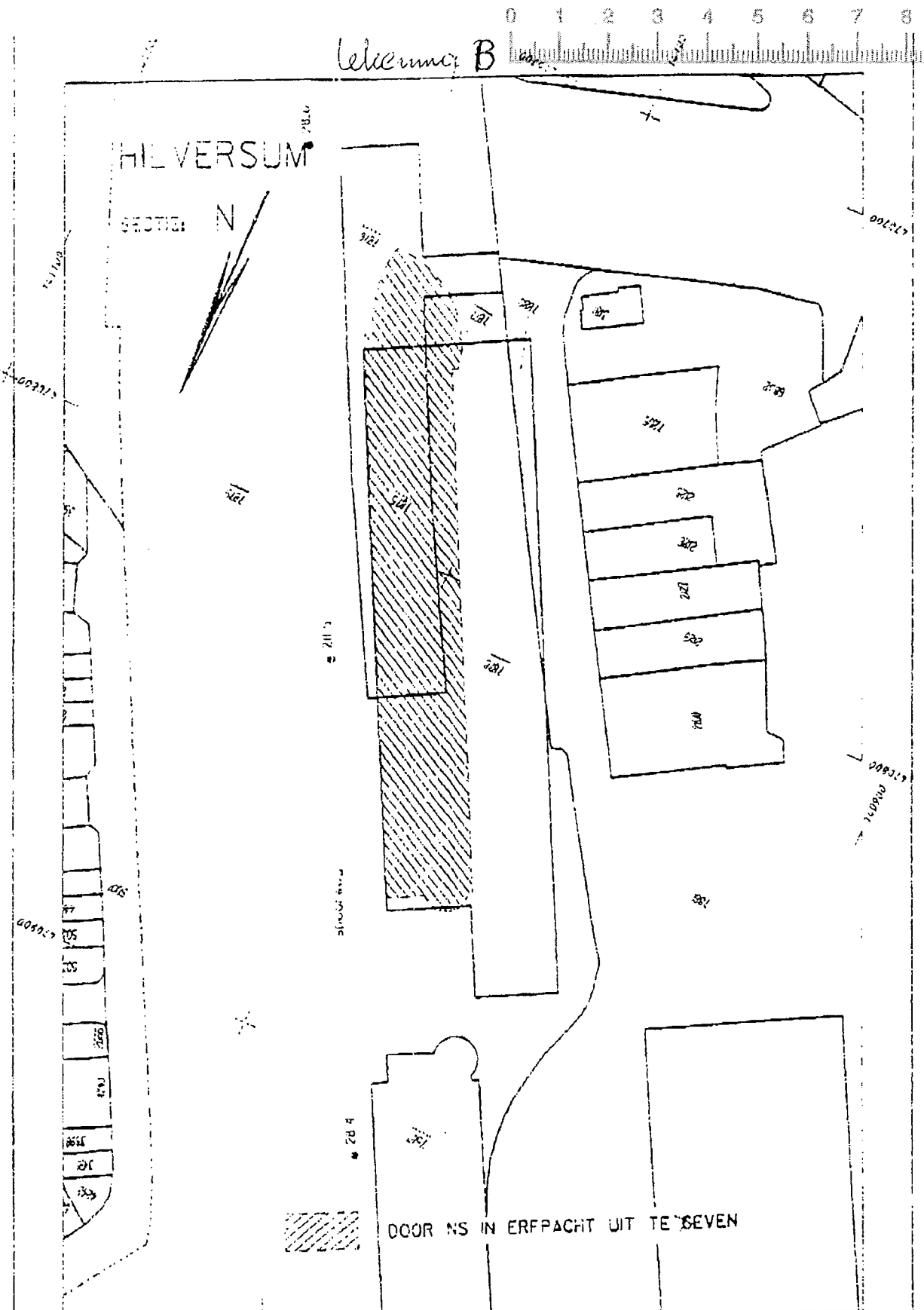
Hypotheken 3/4-vervolg

Aantekeningen:



	Naam	Datum	Bestandsnaam: 96D507A	Formaat:	Schaal:
Uitgave	M. Hilwerda	29-01-1997	KADASTER AMSTERDAM	A4	1:1000
N.V. NEDERLANDSE SPOORWEGEN			WEESP AANSLUITING - HILVERSUM		
Verstrekking: G&I KAD Telefoon:			401 , 528 , K 28.400 , 381 , 96D507A		


0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 CM


0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 CM
Uitgave B
HILVERSUM
SECTIE: N
960507
DOOR NS IN ERFPACHT UIT TE GEVEN
Naam
Datum
Bestandsnaam 960507
Uitgave
KADASTER AMSTERDAM
Formaat:
A4
Schaal:
1:1000
N.V. NEDERLANDSE SPOORWEGEN WEESP AANSLUITING - HILVERSUM
960507

tekening behorend bij inschrijving
in deel 14049 nr 40

zie tekening nr
14180

Kantoor: Amsterdam | Tijdstip van aanbieding: 14-FEB-1997 09:00 | De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.

14049 42 170

met ~~zonder~~ DRIE verzetbladen

Aantekeningen:

met tekening [illegible]

D: 00000589 S: 1610012837

Kadaster

Be/MC
96.2.1019

Erfdienstbaarheid.

Op twaalf februari negentienhonderd zeven en negentig, is voor mij, [redacted] notaris te Rotterdam, verschenen: [redacted] notarieel medewerkster, wonende te (3299 XK) Maasdam, gemeente Binnenmaas, Vliet 31, geboren te Rotterdam op twaalf september negentienhonderd zeventig, van Nederlandse nationaliteit, geïdentificeerd aan de hand van een paspoort met nummer K889573, ongehuwd, als bijzonder gevolmachtigde van:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Hilversum, kantoorhoudende te (1217 JE) Hilversum, Dudokpark 1, hierna te noemen: **de Gemeente**;
2. [redacted] directeur, wonende te (3707 ER) [redacted] 10, geboren te Rotterdam op achttien april negentienhonderd veertig, gehuwd, die die volmacht verstrekte in zijn hoedanigheid van gevolmachtigde met het recht van substitutie van:
   de statutair te Utrecht gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid NS [redacted] B.V., kantoorhoudende te (3511 EP) Utrecht, Moreelsepark 42, correspondentieadres (3500 GH) Utrecht, Postbus 2319, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel te Utrecht onder nummer 47635; en
   de statutair te Utrecht gevestigde naamloze vennootschap [redacted] kantoorhoudende te (3511 EP) Utrecht, Moreelsepark 1, correspondentie-adres (3500 GV) Utrecht, Postbus 2812, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Utrecht en Omstreken, onder nummer 12558;
   [redacted] hierna te noemen: **NS**;
3. de te 's-Gravenhage gevestigde stichting Stichting Shell Pensioenfonds, kantoorhoudende te (2289 CL) Rijswijk

Hyp. 4

Aantekeningen:

(Zuid-Holland), Braillelaan 9, correspondentie-adres (2501 AN) 's-Gravenhage, Postbus 162, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Haaglanden, onder nummer S 151226, hierna te noemen: **SSPF**; en ———

4. de statutair te Amsterdam gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid G & S B.V., kantoorhoudende te (1071 DK) Vermeerstraat 9, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam-Haarlem onder nummer 33188041, hierna te noemen: **G&S**. ———

De comparant verklaarde: ———

dat NS juridisch (en NS B.V. economisch) eigenaar is van de hierna vermelde, met opstalrecht, respectievelijk recht van erfpacht, bezwaarde percelen; ———

dat deze eigendom van de NS gedeeltelijk is belast met een zakelijk recht van opstal ten behoeve van SSPF en gedeeltelijk is belast met een zakelijk recht van erfpacht ten behoeve van G&S; ———

dat het opstalrecht rust op: ———

een perceel grond gelegen aan en nabij de Wilhelminastraat en het Stationsplein te Hilversum, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie N nummers 7879, 7878, 7877, alle gedeeltelijk, en 7880, groot één are en negen en zeventig centiare, geheel, zoals een en ander met streeparcering schetsmatig is aangegeven op de aan deze ———

/. akte gehechte tekening A, ———

waarvan blijkt uit een akte van beëindiging erfpacht, vestiging opstalrecht, erfdienstbaarheid en kwalitatieve verplichting mede op heden voor mij, notaris, verleden; ———

dat het recht van erfpacht rust op: ———

een perceel grond gelegen aan en nabij de Wilhelminastraat en het Stationsplein te Hilversum, kadastraal bekend ge-

Aantekeningen:

14049
42 171
GEES76 ∫ vervolgblad

Kadaster

meente Hilversum, sectie N nummers 7879, 7878, 7875, 7876 en 7877, alle gedeeltelijk, zoals een en ander met streeparcering schetsmatig is aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening B, ———————————————

./. waarvan blijkt uit een akte van vestiging erfpacht mede op heden voor mij, notaris, verleden; ———————————————

dat de Gemeente eigenaar is van het rechthoekig, op gemelde tekening A met dikke zwarte omlijning aangegeven, stuk grond te Hilversum aan de Spoorstraat, uitmakende gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie N nummers 7879 en 7881; ———————————————

dat dit stuk grond door de Gemeente in eigendom werd verkregen: ———————————————

a. gedeeltelijk door de overschrijving ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam in register Hypotheken 4 op twee juni negentienhonderd zes in deel 1848 nummer 54 van een afschrift van een akte van transport op één juni negentienhonderd zes voor notaris te Hilversum verleden;

b. gedeeltelijk door de overschrijving ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam in register Hypotheken 4 op drie maart negentienhonderd twee en zeventig in deel 4643 nummer 70 van een afschrift van een akte van transport houdende kwijting voor de koopprijs en afstanddoening van de ontbindingsrechten op twee maart negentienhonderd twee en zeventig voor notaris te Hilversum verleden; en ——

c. gedeeltelijk door de inschrijving ten gemelde Kantore in register Hypotheken 4 op vier november negentienhonderd zes en negentig in deel 13817 nummer van een akte van ruiling tussen de Gemeente en NS op één november negentienhonderd zes en negentig voor notaris te Utrecht verleden; ———————————————

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

dat op het terrein van NS in aanbouw zijn een kantoorgebouw met daaronder een parkeergarage voorzover betreft het terrein waarop het erfpachtrecht van G&S berust en een parkeergarage voor zover betreft het terrein waarop het opstalrecht van SSPF berust; ———

dat de tot het kantoorgebouw behorende parkeergarage optisch één geheel uitmaakt met de parkeergarage die krachtens het opstalrecht aan SSPF toebehoort; ———

dat de Gemeente zich - zoals blijkt uit artikel 2 lid 2 van de aan partijen bekende onderhandse akte van samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid B.V. - in het kader van de ontwikkeling en realisatie van dit plangebied heeft verbonden de gerechtigden tot de parkeergarage een in- en uitrit te verschaffen door het vestigen van de hierna te noemen erfdienstbaarheid en het verlenen van de hierna te noemen garantie, ter uitvoering daarvan; ———

dat de vijf hierboven genoemde rechtspersonen zijn overeengekomen als volgt: ———

1. de Gemeente verleent bij deze om niet aan NS, SSPF en G&S een erfdienstbaarheid van in- en uitrit ten laste van gemeld aan de gemeente in eigendom toebehorend stuk grond en ten behoeve van gemelde aan NS in eigendom belast met gemeld opstalrecht, respectievelijk met gemeld recht van erfpacht, toebehorende percelen grond; ———
2. de Gemeente garandeert NS, SSPF en G&S dat deze in- en uitrit ten behoeve van gemelde aan NS in eigendom belast met gemeld opstalrecht, respectievelijk met gemeld recht van erfpacht, toebehorende percelen grond om niet beschikbaar blijft gedurende de periode dat de hiervoor bedoelde parkeergarages als zodanig worden gebruikt. ———
3. Partijen doen afstand van het recht op welke grond dan ook ontbinding van de in deze akte genoemde overeenkomsten,

dan wel van de daaraan ten grondslag liggende obligatoire overeenkomsten te vorderen. ———

4. Alle rechten en kosten ter zake van de in deze akte genoemde overeenkomsten zijn voor rekening van G&S. ———

BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN ———

Voor bijzondere lasten en beperkingen, wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in een akte op acht en twintig januari achttienhonderd zeven en negentig voor notaris [redacted] te Laren verleden, - waarbij het in gemelde titel van aankomst van twee maart negentienhonderd twee en zeventig verkochte woonhuis, met koffiehuis werd omschreven als perceel 1b en de drie ten Zuiden hiervan gelegen arbeiderswoningen als perceel 1a - woordelijk luidende: ———

Indien de perceelen sub 1a en 1b aan afzonderlijke koopers worden toegewezen of de huurder van perceel 1b gebruik maakt van zijn na te melden recht tot koop - (hetwelk is geschied) zal het terrein ten oosten en ten westen van die perceelen open en onbebouwd moeten blijven en zullen de koopers van die beide perceelen het gemeenschappelijk gebruik hebben van de pomp, staande op het terrein aan de oostzijde van de huizen op perceel 1a en dus het recht hebben daaruit water te halen of te doen halen en zullen zij ieder voor de helft moeten bijdragen in het onderhoud van die pomp en de put en wordt dus ten laste van perceel 1a en ten behoeve van perceel 1b gevestigd het recht van weg van- en naar die pomp. ———

Het terrein ten oosten en ten westen van het huis op perceel 1b, wordt belast met het recht van weg van en voor perceel 1a. De goot, tusschen de huizen op perceel 1a en perceel 1b zal gemeenschappelijk blijven tusschen de koopers van de beide perceelen en zal het hemelwater van al de gebouwen mogen ontvangen en voor gemeenschappelijke rekening, ieder voor de helft, moeten worden onderhouden, terwijl het water op den grond nevens de gebouwen mag blijven uitlopen, zoals dit thans geschiedt. ———

VRIJSTELLING VAN OVERDRACHTSBELASTING ———

Gemelde percelen grond zijn door de gemeente Hilversum, respectievelijk door NS, vervaardigd en nog niet in gebruik genomen. Gezien het feit dat de erfdienstbaarheid om niet is verleend is echter geen omzetbelasting verschuldigd. Partijen verklaarden een beroep te doen op de vrijstelling van over-

Aantekeningen:

drachtsbelasting op grond van artikel lid 1 sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. ———————————

VOLMACHTEN ———————————

Van de volmacht van NS B.V., voornoemd, en N.V. Nederlandse Spoorwegen, voornoemd, op Portheine, voornoemd, is mij notaris genoegzaam gebleken uit twee, door notaris uitgegeven, afschriften van een fotocopie van een bijzondere volmacht van NS de dato twee en twintig maart negentienhonderd vijf en negentig en van de algemene volmacht van NS B.V. de dato vier en twintig januari negentienhonderd zes en negentig, welke afschriften zijn gehecht aan een akte van "Beëindiging erfpacht. Vestiging opstalrecht, erfdienstbaarheid en kwalitatieve verplichting" mede op heden voor mij, notaris, verleden. ———————————

Van de volmachten van de gemeente, SSPF en G&S en van de substituutvolmacht van voornoemd, op de comparant, is mij, notaris, genoegzaam gebleken uit vier aan deze minuut gehechte onderhandse akten van volmacht. ———————————

De comparanten zijn mij, notaris, bekend. ———————————

WAARVAN AKTE, in minuut verleden te Rotterdam, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. Voordat tot de voorlezing is overgegaan, is de inhoud van deze akte zakelijk aan de comparanten opgegeven. Zij hebben daarna eenparig verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. ———————————

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de comparanten en mij, notaris, ondertekend, om zeventien uur en drie en veertig minuten. ———————————

(getekend): ; Berger. ———————————

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend): Berger

Aantekeningen:

14049
42 173
D-P.D.E. vervolgblad

Kadaster

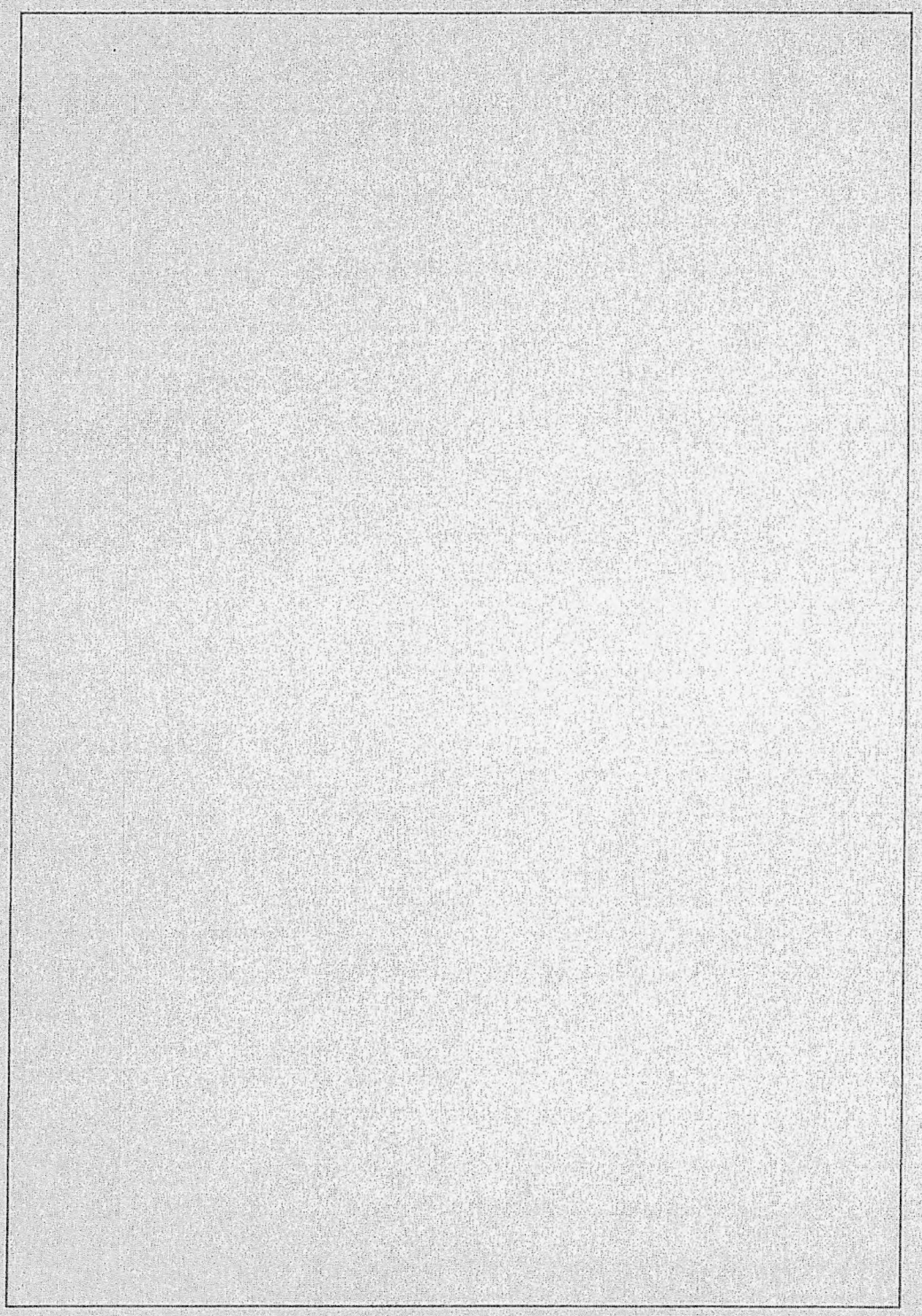
7

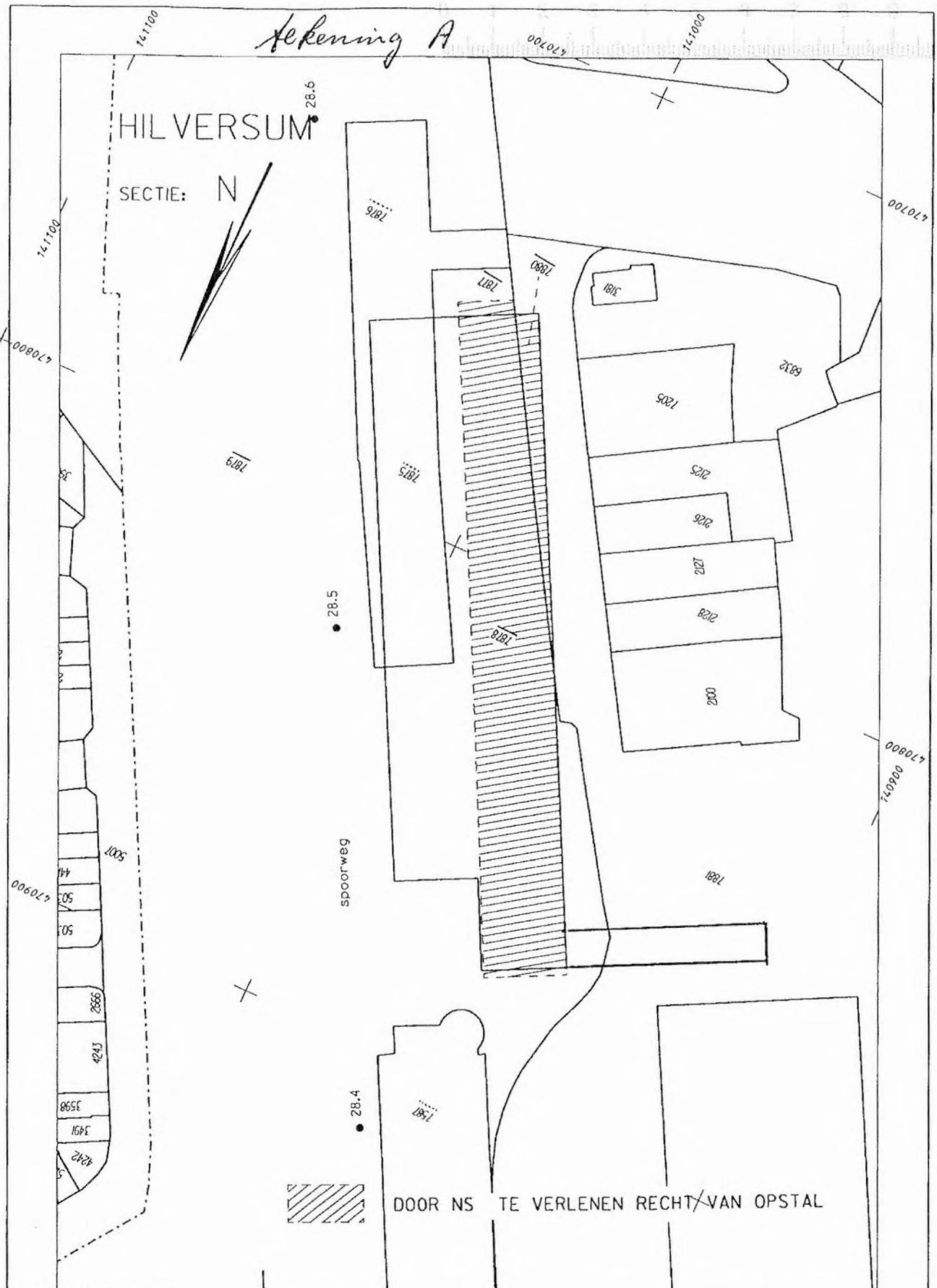
De ondergetekende, [redacted] notaris te Rotterdam, verklaart dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 of 8a van die wet.
(getekend): Berger

De ondergetekende, [redacted] notaris te Rotterdam, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Aantekeningen:

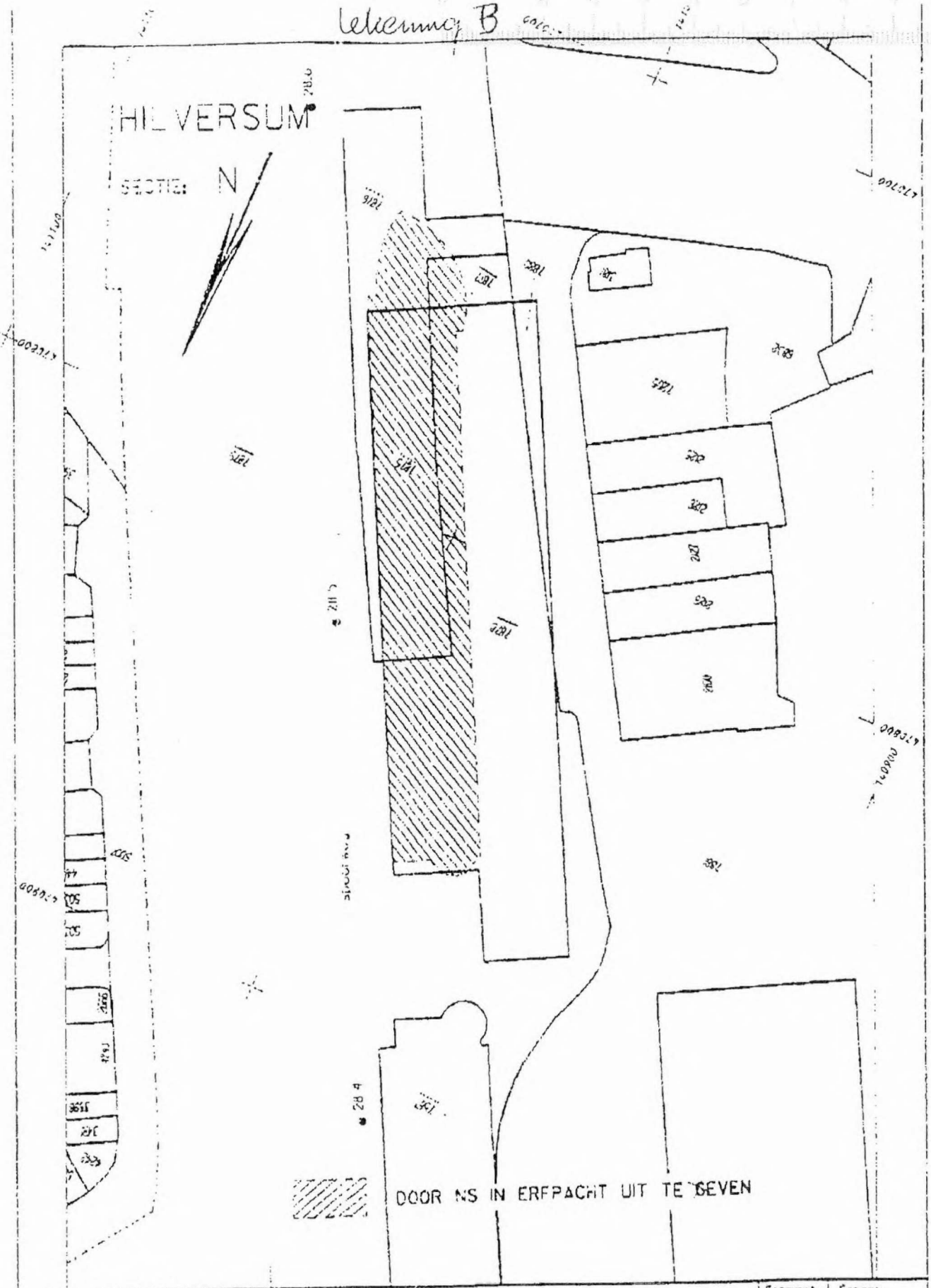




	Naam	Datum	Bestandsnaam: 96D507A	Formaat:	Schaal:
Uitgave		29-01-1997	KADASTER AMSTERDAM	A4	1:1000
N.V. NEDERLANDSE SPOORWEGEN			WEESP AANSLUITING - HILVERSUM		
Verstrekking: G&I KAD Telefoon:			401 / 528 / K 28.400 / 381 / 96D507A		

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT





960507

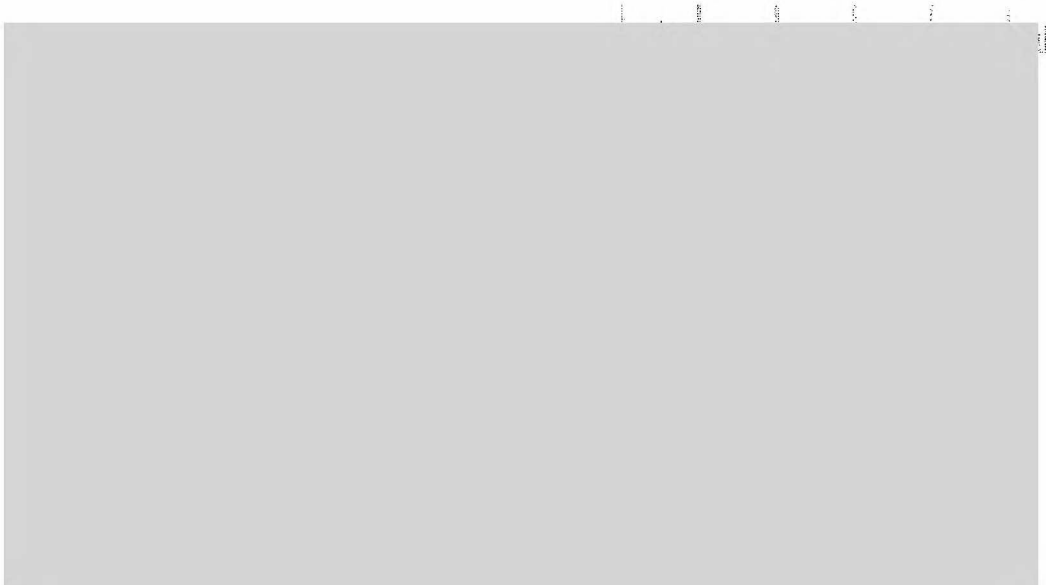
1 : 2000

Naam	Datum	Bestandsnaam: 96d507		Formaat:	Schaal:
Uitgave	[illegible]	31-10-1996	KADASTER AMSTERDAM	A4	1:1000

N.V. NEDERLANDSE SPOORWEGEN WEESP AANSLUITING - HILVERSUM

Verstrekking: GBI KAD
Telefoon: 030-353217

401 528 (28.400 381 960507



tekening behorend bij inschrijving
in deel 14049 nr 42

zie tekening nr
14182



NOS Nieuws • Zaterdag 16 juli, 08:27 • Aangepast zaterdag 16 juli, 09:42

Juristen voorzien bouwstop na de zomer door verwachte stikstofuitspraak

redacteur Politiek

De problemen met stikstof kunnen na de zomer nog groter worden. Juristen met wie de NOS sprak, vrezen dat de Raad van State met een nieuwe uitspraak komt, die op grote schaal bouwprojecten stil kan leggen.

De bouw kwam al eens grotendeels stil te liggen, nadat de Raad van State in 2019 de vloer had aangeveegd met het Nederlandse stikstofbeleid. Gaandeweg werden andere manieren gevonden om projecten toch door te laten gaan. Een daarvan is de bouwvrijstelling , waarbij de tijdelijke stikstofuitstoot bij de bouw niet meetelt en er bij de vergunningsverlening alleen wordt gekeken naar de uitstoot als het gebouw wordt

gebruikt. De vraag is hoelang dat nog mag.

De Raad van State buigt zich nu over het Porthos project in de Rotterdamse haven. De uitspraak werd rond deze tijd verwacht, maar is uitgesteld naar oktober, bevestigt een woordvoerder van de hoogste bestuursrechter.

Porthos is bedoeld om CO2 van de industrie in de Rotterdamse haven te vervoeren en op te slaan in lege gasvelden onder de Noordzee. Dat moet bijdragen aan het halen van de klimaatdoelen, maar tijdens de aanleg van de infrastructuur komt stikstof vrij. Als de Raad van State de vrijstelling van Porthos afwijst, kan dat grote gevolgen hebben voor andere projecten.

Vrijstelling kan sneuvelen

Toen de 'vrijstellingsroute' na de uitspraak in 2019 in gebruik kwam, was de Raad van State al kritisch. Ook het Planbureau voor de Leefomgeving, een belangrijke adviseur van het kabinet, schreef vorig jaar dat het zeer de vraag is of het "splitsen van stikstofuitstoot tijdens de bouw en tijdens de gebruiksfase" volgens het Europese recht is toegestaan.

"Die splitsing staat haaks op vaste jurisprudentie van de Raad van State, waaruit volgt dat je naar het onlosmakelijke geheel moet kijken. Alleen al daarom gaat de vrijstelling waarschijnlijk sneuvelen", zegt universitair docent omgevingsrecht Ook andere juristen denken dat het die kant op gaat.

omgevingsrechtjurist: "Ik heb gemerkt dat rechters kritisch zijn op de bouwvrijstelling. De regering zal met een goede onderbouwing moeten komen om te voorkomen dat de bouw weer tot stilstand komt". Juriste ziet in recente uitspraken van rechtbanken dat de regels voor bescherming van Natura 2000-gebieden in de weg staan van nieuwe of zelfs al bestaande activiteiten.

Volgens de juristen is er nog wel een "klein geitenpaadje" voor het kabinet: als het aannemelijk kan maken dat projecten bijdragen aan natuurverbetering.

Politiek verslaggever Geerts:

"Regeringspartijen kijken met spanning uit naar het besluit van de Raad van State. Ze beseffen dat het nog ingewikkelder kan worden.

Het stikstofprobleem zet de coalitie nu al op scherp. In de achterbannen van VVD, CDA en ChristenUnie is veel kritiek op de aanpak van het kabinet. De presentatie van de doelen en het stikstofkaartje zijn bij boeren als een bom ingeslagen.

Het kabinet zegt geen keus te hebben en vast te houden aan de doelen voor stikstofreductie. Maar door geld naar voren te schuiven en in gesprek te gaan met de boeren hoopt het kabinet de geest in de fles te houden."

Als er een streep door de vrijstelling komt, zullen projecten afzonderlijke stikstofberekeningen moeten laten maken. Dat kost veel tijd en er is een gebrek aan mensen die de berekeningen kunnen maken. Is een berekening eenmaal klaar, dan moet er nog onderhandeld worden met overheden en 'stikstofruimte' worden gevonden, dat wil zeggen ruimte om stikstof te mogen uitstoten.

Opties daarvoor zijn het zogeheten in- en extern salderen. Bij intern salderen mag je binnen het project zelf bijvoorbeeld stikstofruimte creëren door uitstoot-arme technieken te installeren. Bij extern salderen wordt de stikstofruimte van bijvoorbeeld een opgeheven bedrijf op een andere locatie aangekocht om een project te realiseren. Dat laatste wordt steeds ingewikkelder en meerdere provincies hebben het inmiddels verboden.

Stikstof is een van de problemen die het snel bouwen van huizen in de weg staan. Bekijk deze video over de woningbouw in Nederland:

5:03

Jaarlijks 100.000 huizen erbij, kan dat lukken?

Voor het Rotterdamse havenproject denkt de Utrechtse [redacted] dat een artikel uit de Vogel en Habitat richtlijn wellicht uitkomst kan bieden. Daarop kan je wegens zwaarwegende omstandigheden, bijvoorbeeld dat iets echt nodig is voor het

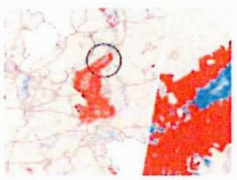
klimaat, een beroep doen en om een uitzondering vragen. Voor woningen wordt dit lastiger, erkent hij.

Hij wil nog wel iets kwijt. "We doen nu net of de rechter het probleem is. Dat is uiteindelijk niet zo. Al jaren gebeurt er niets om de uitstoot omlaag te krijgen. Pakken we de stikstof aan, maar dan ook écht aan nu, dan komt het met de vergunningen vanzelf goed."

Voorzichtig positieve reacties na versnelde financiering stikstofaanpak



Het stikstofprobleem is echt Nederlands, uitgelegd in acht grafieken



Nieuwe knauw voor stikstofbeleid: provincie Overijssel verliest 29 rechtszaken



Binnenland →

Politiek →

Tip de redactie
Geef je tips aan ons door

Publieksvoorlichting
Voor vragen en reacties

NOS informatie

Over de NOS

Werken bij de NOS

STIJL Advocaten

vastgoed en gebiedsontwikkeling |
aansprakelijkheid | overheid |

Poeldijkstraat 4, 1059 VM Amsterdam

PostNL
Afz. 1006 AC 9101

NEDERLAND
02.09.22
NetSet FR 952218

[redacted]