



Waar in de tekst een \* staat, dienen  
nog gegevens te worden ingevuld.

Ontwerp : 13 maart 2017  
Referentie : 32438SK

## AKTE VAN LEVERING

### openbaar gebied Villa Industria Hilversum

Op \* tweeduizend zeventien verschenen voor mij, mr. Fokko Thomas Vellenga, notaris te Amersfoort:

1. \*, ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van - en als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigd:
  - a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Heijmans Vastgoed B.V.**, statutair gevestigd te Rosmalen (gemeente 's-Hertogenbosch), feitelijk gevestigd Graafsebaan 65, 5248 JT Rosmalen, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 16086625; hierna te noemen: "**Heijmans Vastgoed**";
  - b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Villa Industria Hilversum B.V.**, statutair gevestigd te Huizen, feitelijk gevestigd Jan van der Heijdenstraat 36, 1221 EJ Hilversum, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 32114956, bij het geven van de volmacht handelend in hun hoedanigheid van enige vennoten in de vennootschap onder firma: **Villa Industria VOF**, gevestigd te 1221 EJ Hilversum, Jan van der Heijdenstraat 36, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 32118133, hierna te noemen: "**Villa Industria**" en partijen onder 1.a en 1.b handelend voor zich en in hun gemelde hoedanigheden hierna te noemen: "**Villa**";
2. \*, ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van - en als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigend de stichting: **Stichting de Alliantie**, statutair gevestigd te Hilversum, feitelijk gevestigd Jan van der Heijdenstraat 36, 1221 EJ Hilversum, postadres: Postbus 105, 1200 AC Hilversum, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 39048769; hierna te noemen: "**de Alliantie**";
3. \*, ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde en als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigend de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Hilversum**, gevestigd te 1217 JE Hilversum, Dudokpark 1 (postadres: Postbus 9900, 1201GM Hilversum), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 32170443, zulks ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders te Amersfoort de dato \* tweeduizend zeventien, registratienummer \*,

de gemeente Hilversum, hierna te noemen: "gemeente".

De comparanten, handelend als vermeld, verklaarden:

## **I. INLEIDING**

- a. Op zeventien november tweeduizend vijf hebben de gemeente, Heijmans Vastgoed en Mourik Groot-Ammers B.V., hierna te noemen: "Mourik" een realisatieovereenkomst gesloten in verband met de herontwikkeling van het voormalige REGEV-terrein te Hilversum tot "Villa Industria", hierna ook te noemen: "het project";
- b. Op drieëntwintig januari tweeduizend dertien hebben de gemeente, Heijmans Vastgoed en Mourik een allonge tevens vaststellingsovereenkomst getekend waarin een deel van de realisatieovereenkomst is aangepast, dan wel aangevuld;
- c. Heijmans Vastgoed en Mourik zijn een samenwerking aangegaan met de Alliantie Ontwikkeling B.V. en Stichting de Alliantie ten aanzien van het project in de vorm van Villa Industria VOF. De samenwerkingspartijen hebben nadere afspraken gemaakt over de verdeling van de verschillende deelgebieden van het Project;
- d. Ter uitvoering van gemaakte afspraken tussen de gemeente, Heijmans Vastgoed en Mourik heeft de gemeente bij akte van drieëntwintig januari tweeduizend dertien gronden geleverd aan Heijmans Vastgoed welke gelegen zijn in het project;
- e. Op basis van artikel 12 lid 2 van de allonge is een deel van de gronden in het project verkocht aan de Alliantie. Hierbij heeft de Alliantie delen van de grond gekocht die onderdeel vormen van de nader aan de gemeente over te dragen openbare ruimte.

De openbare ruimte op deze gronden is ingericht door of namens de Alliantie.

Heijmans Vastgoed staat er jegens de gemeente voor in dat de Alliantie de verplichting tot aanleg van de openbare ruimte op deze gronden op een juiste, volledige en tijdige wijze is nagekomen.

- f. In de realisatieovereenkomst als bedoeld onder a. is met betrekking tot de aanleg van de openbare ruimte in het project tussen de daarbij betrokken partijen het navolgende overeengekomen:

*"Artikel 13 - Aanleg, exploitatie en beheer openbare ruimte*

1. *Het consortium zal een ten behoeve van de Openbare ruimte in samenspraak met de gemeente een inrichtingsplan opstellen en dit uiterlijk 01-07-2006 ter goedkeuring voorleggen aan de gemeente.*
2. *Uiterlijk 01-08-2006 dient overeenstemming te bestaan over de omvang van de Openbare ruimte, de voorwaarden en bedingen waaronder de openbare ruimte na tien jaar aan de gemeente in eigendom zal overgaan alsmede het beheer gedurende de eerste tien jaar, bij gebreke waarvan na tien jaar het consortium dan wel diens rechtsopvolgers het eigendom behouden. Overeenstemming dient te blijken uit een door beide partijen voor akkoord ondertekend inrichtingsplan (ex lid 1), waarin het navolgende dient te zijn bepaald:*
  - a. *exacte omvang en definitie (incl. tekeningen) van de Openbare ruimte en overige ruimtes;*

- b. regeling van eigendom en beheer van de verschillende onderdelen van het plan, boven- en ondergronds;*
  - c. wijze waarop gedurende de eerste tien jaren het consortium zijn onderhoudsverplichting invult jegens de gemeente en de nieuwe bewoners van het gebied;*
  - d. regeling van de overdracht van de Openbare ruimte (juridisch, financieel, e.d.);*
  - e. wijze waarop de gemeente de kwaliteit van de inrichting en het gevoerde onderhoud en beheer gedurende de eerste tien jaren toetst;*
  - f. regeling van de openbare orde en veiligheid;*
  - g. overige zaken in samenhang met de inrichting (waaronder de kwaliteit van de te gebruiken materialen) en het beheer van de Openbare ruimte.*
3. *Na schriftelijke goedkeuring zal de Openbare ruimte conform door en voor rekening en risico van het consortium worden aangelegd. De Openbare ruimte blijft in eigendom en beheer bij het consortium dan wel diens rechtsopvolger(s) gedurende in ieder geval 10 jaar vanaf de datum van oplevering van de laatste bouwphase van het plangebied. Partijen hebben de intentie de Openbare ruimte na ommekomst van 10 jaar in eigendom over te dragen aan de gemeente; tegen de prijs van € 1,00 (zegge: één euro). Gedurende de periode dat het consortium dan wel diens rechtsopvolger(s) de Openbare ruimte in eigendom heeft, draagt de gemeente niet bij in de beheerkosten en/of beheerrisico's en wordt de gemeente gevrijwaard van aanspraken terzake door derden."*
- g. Door en/of namens Heijmans Vastgoed is de inrichting van de openbare ruimte voorbereid en uitgevoerd, op basis van de volgende gegevens:  
Openbare ruimte:
- woonrijp maken Villa Industria blok C:
    - \* bestek nummer 1101903-B02, de dato vierentwintig april tweeduizend vijftien;
    - \* tekening nummer D-05 1301903, de dato vierentwintig april tweeduizend vijftien definitief;
  - woonrijp maken Villa Industria blok KLM:
    - \* bestek nummer 1101903-B01, de dato drieëntwintig juli tweeduizend veertien;
    - \* tekening nummer D-03 1101903, de dato drieëntwintig juli tweeduizend veertien definitief;
  - woonrijp maken Villa Industria blok AB:
    - \* tekening nummer D-01, projectnummer 11 019 03, de dato zeven april tweeduizend zestien op basis van bestek nummer 1101903-B01, de dato drieëntwintig april tweeduizend veertien;
  - woon rijpmaken Villa Industria blok DEFGH:
    - \* besteknummer 1404201, de dato zes mei tweeduizend vijftien;

- \* tekening nr. D-01, Bouw- en woon rijpmaken DFGH, inrichtingstekening wijziging D, de dato drieëntwintig november tweeduizend vijftien, status: definitief;
- \* tekening nummer D-03, Bouw- en woonrijp maken DFGH, profielen en details, de dato twintig maart tweeduizend vijftien, status: definitief.

Riolering:

- pompput Villa Industria Blok C, besteknummer 1101903-B03 de dato twee juli tweeduizend vijftien en tekening nummer 1301903, nieuwe situatie de dato twee juli tweeduizend vijftien, status: definitief;
- tekening nummer D-01, nieuwe situatie - rioolontwerp, nutstracé, infiltratievoorziening, de dato twee december tweeduizend zestien, status: definitief;
- tekening nummer D-02, nieuwe situatie - bouwrijp, de dato dertien oktober tweeduizend veertien, status: definitief;
- tekening nummer D-02, riolering- en nuts DFGH, wijziging B, de dato drieëntwintig november tweeduizend vijftien;

Parkeerstraat:

- tekening Eik Bouwadvies, nummer REV-901, wijziging D: negenentwintig februari tweeduizend zestien, waar in aangegeven de demarcatielijnen tussen particulier eigendom en parkeerstraat.
- h. De gemeente en Heijmans Vastgoed zijn in onderling overleg nader overeengekomen, dat de juridische eigendomsoverdracht van de ingerichte openbare ruimte in afwijking van het bepaalde in artikel 13 van de Realisatieovereenkomst zal plaatsvinden zo spoedig mogelijk na volledige en conforme uitvoering van fase 1 (nader aangeduid in artikel 5 van de overeenkomst sub i bedoeld) zoals beschreven in de door de gemeente goedgekeurde bestekken met bijbehorende tekeningen;
- i. De gemeente en Heijmans Vastgoed hebben hun wensen omtrent hun overeenstemming vastgelegd schriftelijk neergelegd in een overeenkomst ("Overdracht openbare ruimte ter uitvoering Realisatieovereenkomst Villa Industria") getekend door de gemeente en Heijmans op \* tweeduizend zeventien, waarvan een kopie aan deze akte zal worden gehecht;
- j. Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente heeft op \* tweeduizend zeventien besloten tot het aangaan van de overeenkomst sub i. bedoeld, welk besluit door de gemeente aan Heijmans Vastgoed is overhandigd en van welk besluit een kopie aan deze akte zal worden gehecht;
- k. Ter uitvoering van gemaakte afspraken tussen Heijmans Vastgoed, Villa Industria Hilversum B.V. (indirecte dochter van de Alliantie), De Alliantie Ontwikkeling B.V. en Stichting de Alliantie heeft Heijmans Vastgoed bij akten van drieëntwintig januari tweeduizend dertien doorgeleverd aan:
- Stichting de Alliantie gronden ter realisatie van de deelgebieden KLM;
  - Villa Industria Hilversum B.V. de onverdeelde helft van gronden ter realisatie van de overige deelgebieden. Deze laatste gronden zijn door Heijmans Vastgoed en Villa Industria Hilversum B.V. ingebracht in Villa Industria VOF;

- l. In afwijking van de samenwerkingsovereenkomst sub c. bedoeld hebben de daarbij betrokken partijen onder meer een allonge (allonge 2) gesloten waarin is besloten dat Heijmans Vastgoed en de Alliantie voor eigen rekening en risico een eigen deel van de opstalontwikkeling van het project gaan ontwikkelen en wel als volgt:
  - de Alliantie: deelgebieden ABC;
  - Heijmans Vastgoed: deelgebieden DEFGH;
- m. In verband met het sub l. bepaalde zijn de gronden waarop de respectieve deelgebieden zijn/worden gerealiseerd bij diverse akten in eigendom geleverd aan betreffende partij;
- n. De gronden waarop de openbare voorzieningen zijn of worden gerealiseerd zijn in eigendom gebleven bij Villa Industria VOF met dien verstande dat een tweetal kleine perceeltjes (kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie R, nummers 7938 en 7934), behorende tot de openbare voorzieningen destijds in verband met de ontwikkeling van de deelgebieden AB vanuit Villa Industria Hilversum VOF in eigendom zijn geleverd aan de Alliantie;
- o. Ter uitvoering van de gemaakte afspraken tussen Heijmans Vastgoed, de Alliantie, Villa Industria Hilversum B.V. en de Alliantie Ontwikkeling B.V. zal de betreffende eigenaar meewerken aan de levering van de gronden bestemd voor de openbare ruimte/openbare voorzieningen aan de gemeente Hilversum;
- p. In artikel 14 lid 3 van de realisatieovereenkomst en in het overeenstemmingsresultaat, zijnde een onderdeel van een allonge bij de realisatieovereenkomst, zijn afspraken vastgelegd over openbare parkeerplaatsen, welke aan de gemeente dienen te worden overgedragen. Als gevolg van diverse wijzigingen in het te realiseren project Villa Industria Hilversum worden met de in gemeld artikel 14 lid 3 van de realisatieovereenkomst genoemde achtenzestig gebouwde parkeerplaatsen op maaiveldniveau bedoeld na te melden parkeerstraat met openbare parkeerplaatsen met toebehoren op niveau min één;
- q. Bij onderhavige akte zal ter uitvoering van het vorenstaande de gronden/openbare voorzieningen (openbare ruimte) door betreffende eigenaar in eigendom worden geleverd aan de gemeente.

## II. **LEVERING EN OMSCHRIJVING REGISTERGOEDEREN**

- a. Ter uitvoering van het vorenstaande levert Villa bij deze aan de gemeente in eigendom, die bij deze van Villa in eigendom aanvaardt:
  - een parkeerstraat met parkeerplaatsen alsmede de hierboven gelegen opbouw, bestaande uit fiets- en voetpaden en oversteken met (onder)grond en verder toebehoren alsmede een fiets- en voetpad met (onder)grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend als Gashouder te Hilversum, kadastraal bekend **gemeente Hilversum, sectie R, nummer 8169, aan welk perceel een administratieve (voorlopige) kadastrale grens- en oppervlakte en een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend ter grootte van ongeveer vijfendertig are tweeënveertig centiare;**

welke registergoed is belast met een opstalrecht voor het nader te omschrijven "Bodemontluchtingssysteem" ten behoeve van de gemeente. Gemelde registergoederen zijn bestemd om te worden gebruikt voor openbare doeleinden (wegen, parkeren en paden) met overige bijbehorende voorzieningen.

- b. Ter uitvoering van het vorenstaande levert de Alliantie bij deze aan de gemeente in eigendom, die bij deze van de Alliantie in eigendom aanvaardt:
1. een perceel grond (maaiveld) gelegen nabij de Kleine Drift te Hilversum, kadastraal bekend gemeente **Hilversum, sectie R, nummer 7938, aan welk perceel een administratieve (voorlopige) kadastrale grens- en oppervlakte en een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend van tien centiare;**
  2. een perceel grond (maaiveld) gelegen nabij de Gashouder te Hilversum, kadastraal bekend **gemeente Hilversum, sectie R, nummer 7934, aan welk perceel een administratieve (voorlopige) kadastrale grens - en oppervlakte en een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend van acht centiare;**

welke registergoederen zijn belast met een opstalrecht voor het nader te omschrijven "Bodemontluchtingssysteem" ten behoeve van de gemeente. Deze registergoederen zijn bestemd om door de gemeente te worden gebruikt voor openbare doeleinden.

Ten aanzien van deze percelen (kadasternummers 7938 en 7934) zijn geen verificatiekosten verschuldigd aangezien de oppervlakten minder bedragen dan honderd centiare en de waarden/tegenprestaties niet meer bedragen dan vijfduizend euro (€ 5.000,00).

- c. Ter uitvoering van het vorenstaande levert Villa bij deze aan de gemeente in eigendom, die bij deze van Villa in eigendom aanvaardt:
- fiets - en voetpaden en groenvoorzieningen met ondergrond en verder aanbehoren plaatselijk bekend als en/of gelegen nabij De Loodsen en Gashouder te Hilversum, kadastraal bekend gemeente **Hilversum, sectie R, nummer 8147, aan welk perceel voorlopige kadastrale grenzen en een administratieve (voorlopige) kadastrale grens en - oppervlakte is toegekend ter grootte van ongeveer tweeëndertig are zesenzeventig centiare;**

welk registergoed is belast met een opstalrecht voor het nader te omschrijven "Bodemontluchtingssysteem" ten behoeve van de gemeente. Gemeld registergoed is bestemd om te worden gebruikt voor openbare doeleinden (paden en groenvoorzieningen) met overige bijbehorende voorzieningen.

- d. 1. dat de registergoederen onder II.a. en sub II.c zijn verkregen:
- door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Heijmans Vastgoed B.V, voornoemd, door de inschrijving van een afschrift van een akte van levering ten kantore van het landelijk openbaar register van het kadaster op drieëntwintig januari tweeduizend dertien in register hypotheek 4, deel 62499, nummer

108, welke akte op drieëntwintig januari tweeduizend dertien voor mr. M.C. Aarts, notaris te Amsterdam, is verleden;

- door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Villa Industria Hilversum B.V., voornoemd, voor de onverdeelde helft, door de inschrijving van een afschrift van een akte van levering ten kantore van het landelijk openbaar register van het kadaster op drieëntwintig januari tweeduizend dertien in register hypotheke 4, deel 62499, nummer 110, welke akte op drieëntwintig januari tweeduizend dertien voor notaris Aarts, voornoemd, is verleden.

In laatstgemelde akte zijn deze registergoederen, tezamen met meer registergoederen, door Villa Industria Hilversum B.V. en Heijmans Vastgoed, ieder voor de onverdeelde helft, ingebracht in de voornoemde Villa Industria VOF;

2. dat de registergoederen onder II.b. door de Alliantie zijn verkregen door de inschrijving ten kantore van het landelijk openbaar register van het kadaster op tweeëntwintig december tweeduizend veertien in register hypotheke 4 deel 65414 nummer 103, van een afschrift van een akte van levering op negentien december tweeduizend veertien verleden voor mr. F.T. Vellenga, notaris te Amersfoort.
- e. Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen, wordt te dezen verwezen naar:
1. voor wat betreft het registergoed onder II.a. omschreven:
    - a. een kennisgeving, vordering, bevel en/of beschikking op grond van de Wet Bodembescherming van de provincie Noord-Holland, ingeschreven ten kantore van het landelijk openbaar register van het kadaster in het register Hypotheken 4, op drie maart tweeduizend tien in deel 57983, nummer 193;
    - b. een kennisgeving, vordering, bevel en/of beschikking op grond van de Wet Bodembescherming van de provincie Noord-Holland, ingeschreven ten kantore van het landelijk openbaar register van het kadaster in het register Hypotheken 4, op elf mei tweeduizend elf in deel 59935, nummer 184;
    - c. een kennisgeving, vordering, bevel en/of beschikking op grond van de Wet Bodembescherming van de provincie Noord-Holland, ingeschreven ten kantore van het landelijk openbaar register van het kadaster in het register Hypotheken 4, op dertien september tweeduizend twaalf in deel 61940, nummer 134;
    - d. een kennisgeving, vordering, bevel en/of beschikking op grond van de Wet Bodembescherming van de provincie Noord-Holland, ingeschreven ten kantore van het landelijk openbaar register van het kadaster in het register Hypotheken 4, op éénentwintig maart tweeduizend dertien in deel 62701, nummer 16;
    - e. een kennisgeving, vordering, bevel en/of beschikking op grond van de Wet Bodembescherming van de provincie Noord-Holland, ingeschreven ten kantore van het landelijk openbaar register van

- het kadaster in het register Hypotheken 4, op zesentwintig april tweeduizend dertien in deel 62814, nummer 192;
- f. een kennisgeving, vordering, bevel en/of beschikking op grond van de Wet Bodembescherming van de provincie Noord-Holland, ingeschreven ten kantore van het landelijk openbaar register van het kadaster in het register Hypotheken 4, op zeven februari tweeduizend veertien in deel 63941, nummer 89; en
  - g. een kennisgeving, vordering, bevel en/of beschikking op grond van de Wet Bodembescherming van de provincie Noord-Holland, ingeschreven ten kantore van het landelijk openbaar register van het kadaster in het register Hypotheken 4, op twintig maart tweeduizend vijftien in deel 65888, nummer 169;
- 2. voor wat betreft de registergoederen onder II.b. omschreven:
    - a. een kennisgeving, vordering, bevel en/of beschikking op grond van de Wet Bodembescherming van de provincie Noord-Holland, ingeschreven ten kantore van het landelijk openbaar register van het kadaster in het register Hypotheken 4, op éénentwintig maart tweeduizend dertien in deel 62701, nummer 16; en
    - b. een kennisgeving, vordering, bevel en/of beschikking op grond van de Wet Bodembescherming van de provincie Noord-Holland, ingeschreven ten kantore van het landelijk openbaar register van het kadaster in het register Hypotheken 4, op zeven februari tweeduizend veertien in deel 63941, nummer 89.
  - 3. voor wat betreft het registergoed onder II.c. omschreven:
    - a. een kennisgeving, vordering, bevel en/of beschikking op grond van de Wet Bodembescherming van de provincie Noord-Holland, ingeschreven ten kantore van het landelijk openbaar register van het kadaster in het register Hypotheken 4, op elf mei tweeduizend elf in deel 59935, nummer 184;
    - b. een kennisgeving, vordering, bevel en/of beschikking op grond van de Wet Bodembescherming van de provincie Noord-Holland, ingeschreven ten kantore van het landelijk openbaar register van het kadaster in het register Hypotheken 4, op éénentwintig maart tweeduizend dertien in deel 62701, nummer 16; en
    - c. een kennisgeving, vordering, bevel en/of beschikking op grond van de Wet Bodembescherming van de provincie Noord-Holland, ingeschreven ten kantore van het landelijk openbaar register van het kadaster in het register Hypotheken 4, op twintig maart tweeduizend vijftien in deel 65888, nummer 169.
- f. De registergoederen zijn gesaneerd conform een goedgekeurd saneringsplan.

Na deze sanering is er een zogenaamd nazorgplan opgesteld. Teneinde gezondheidsrisico's op een aanvaardbaar niveau te houden zal door of namens Heijmans Vastgoed bouwkundige maatregelen worden genomen die zijn beschreven in dit nazorgplan. Een van deze maatregelen is de aanleg van een bodemontluchtingssysteem in de grond voor de afvoer en monitoring van mogelijke uitdamping.

De gemeente wordt eigenaar van dit systeem.

### III. BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN

Met betrekking tot de registergoederen bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar:

- een akte van levering onder voorbehoud opstalrecht, op drieëntwintig januari tweeduizend dertien voor notaris Aarts, voornoemd, verleden, waarvan het afschrift is ingeschreven ten kantore van het landelijk openbaar register van het kadaster op drieëntwintig januari tweeduizend dertien in register hypotheek 4, deel 62499 nummer 108, in welke akte onder meer woordelijk staat vermeld:

#### **"Artikel 1. Aanvullende overeenkomsten**

- 1.1. *In aanvulling op de Overeenkomst, komen de Gemeente en Heijmans hierbij overeen dat de Gemeente de Grond zal leveren onder voorbehoud van:*

*het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek inhoudende de bevoegdheid om het Bodemontluchtingssysteem in stand te houden, in eigendom te hebben en houden, te exploiteren, gebruiken, onderhouden en vervangen ('Opstalrecht'),*

*en met inachtneming van hetgeen is bepaald in Artikel 13."*

Enzovoorts

#### **"Artikel 9. Milieu**

- 9.1. *Ten aanzien van het Verkochte hebben saneringswerkzaamheden plaatsgevonden. Blijkens een beschikking van de provincie Noord-Holland met kenmerk 67940/101411 gelden ten aanzien van het Verkochte nazorgverplichtingen. Ten aanzien van restrisico's wordt verwezen naar hetgeen is bepaald in de Aanvullende Overeenkomst."*

Enzovoorts

#### **"Artikel 10. Privaatrechtelijke lasten en beperkingen**

- 10.1. *Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen met betrekking tot het Verkochte, wordt te dezen verwezen naar:*

- a. *voormelde titel van aankomst (deel 19335, nummer 145), waarin ondermeer het navolgende woordelijk voorkomt:*

#### **"Artikel 8 Bodemverontreiniging/ vestiging kwalitatieve verplichting"**

*enzovoorts;*

- "8. *De gemeente kan de Staat niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in het verkochte, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van bodemverontreiniging. Deze verplichting van de gemeente geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op al degenen die het verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht*

*tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden."*

*enzovoorts;*

**"Artikel 9. Asbest en asbesthoudende materialen, kwalitatieve verplichting**

1. *In het verkochte is naar de aanwezigheid van asbest casu quo asbesthoudende materialen onderzoek verricht. De aard en omvang van de aanwezigheid van deze stoffen zijn vastgelegd in het rapport van Koenders & partners, gevestigd te Jaarsveld, de dato elf juli tweeduizend vijf, rapportnummer 50041. Partijen verklaren beiden in het bezit te zijn van dit rapport."*

*enzovoorts;*

- "3. *De koper kan de Staat niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot verwijdering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van asbest casu quo asbesthoudende materialen in het verkochte, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van aanwezigheid van asbest casu quo asbesthoudende materialen in het verkochte, voor zover deze uit voormeld rapport blijkt. De koper vrijwaart de Staat voor alle risico's welke zijn verbonden aan de aanwezigheid van deze materialen. Deze verplichting van de koper geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op al degenen die het verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.*

*Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.";*

- b. *voormelde titel van aankomst (deel 58521, nummer 125), waarin onder meer het navolgende woordelijk voorkomt:*

**"OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN"**

*enzovoorts;*

**"Erfdienstbaarheden**

*De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden bij deze te vestigen:*

- *Over en weer ten behoeve en ten laste van het bij deze akte verkochte gedeelte van het kadastrale perceel der gemeente Hilversum, sectie R nummer 4829 enerzijds en het aan verkoopster in eigendom verblijvende gedeelte van gemeld kadastraal perceel anderzijds, al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand, waarin deze percelen zich ten opzichte van elkander bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal wat betreft:*
- *de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door riolering of anderszins,*

- *inbalking, inankering, overbouw, aanbouw ten behoeve van derden,*
  - *uitzicht, toevoer van licht en lucht,*
  - *het hebben en houden van eventueel aanwezige leidingen en/of kabels ten behoeve van water, gas, elektriciteit en telefoon (en van eventueel aanwezige kabels ten behoeve van een radio- en televisieantennesysteem);*
  - *het hebben en houden van brandvluchtwegen/-voorzieningen; waaronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen.*
  - *Ten behoeve van het aan de verkoopster in eigendom verblijvende gedeelte van het kadastrale perceel der gemeente Hilversum, sectie R nummer 4829 en ten laste van het bij deze akte verkochte gedeelte van gemeld kadastraal perceel anderzijds, de erfdienstbaarheid tot het hebben, houden en onderhouden van condensoren op het huidige kantinedak."*
- Enzovoorts.

**"Artikel 12. Gedoogplicht, kettingbeding**

- 12.1. *Heijmans dan wel diens rechtsopvolger(s) moet(en) gedogen dat palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, schakelkasten, aanduidingsbordjes en pijpleidingen voor openbare doeleinden, zoals die voor water, gas, elektra, telefoon, radio, televisie, op, in, aan, onder of boven het Verkochte en de daarop aanwezige casu quo op te richten opstellen worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop de Gemeente dit nodig acht. Omtrent plaats en wijze van aanbrengen wordt tevoren met Heijmans dan wel diens rechtsopvolger(s) overleg gepleegd opdat eventuele overlast/beperking tot een minimum gereduceerd kan worden/blijven.*
- 12.2. *Heijmans dan wel diens rechtsopvolger(s) is/zijn verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht te laten bestaan en de Gemeente of het betreffende nutsbedrijf in staat te stellen de benodigde werkzaamheden te verrichten; tengevolge van deze werkzaamheden aangebrachte schade zal voor rekening van de Gemeente of het betreffende nutsbedrijf worden hersteld.*
- 12.3. *Voor elke dag dat het aanbrengen of onderhouden van de in Artikel 12.1 genoemde voorwerpen wordt verhinderd of niet is toegestaan, betaalt Heijmans dan wel diens rechtsopvolger(s) aan de Gemeente een boete van vijfhonderd euro (€ 500,-) voor het niet doen voortbestaan van hetgeen krachtens Artikel 12.1 is aangebracht.*
- 12.4. *Bij elke vervreemding van het Verkochte of vestiging van beperkte rechten daarop, waardoor het gebruik van het Verkochte door een ander of door anderen wordt verkregen, moeten de in dit Artikel 12 opgenomen verplichtingen aan elke opvolgende eigenaar, casu quo alle opvolgende eigenaren, worden opgelegd, onder verbeurte van een door het enkele feit der overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, aan de Gemeente verschuldigde boete van*

*vijftigduizend euro (€ 50.000,-). Deze boete zal zijn verschuldigd door Heijmans dan wel diens rechtsopvolger(s) in geval te eniger tijd mocht blijken, dat dit beding in enige (koop)akte betreffende het Verkochte niet in zijn geheel is op- en/of overgenomen, behoudens de verdere rechten van de Gemeente jegens Heijmans dan wel diens rechtsopvolger(s).*

**Artikel 13. Voorwaarden opstalrecht, kettingbeding**

13.1. Op het Opstalrecht zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- a. Het Opstalrecht wordt gevestigd voor onbepaalde tijd, met dien verstande dat het Opstalrecht eindigt nadat is komen vast te staan dat het Bodemontluchtingssysteem vanuit milieutechnisch oogpunt niet meer noodzakelijk is. Opstaller zal alsdan bevoegd zijn voor eigen rekening een verklaring te doen inschrijven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers waaruit blijkt dat het Opstalrecht is geëindigd.
- b. Opstaller is terzake het Opstalrecht geen retributie verschuldigd.
- c. Opstaller is verplicht in overleg met Eigenaar het Bodemontluchtingssysteem in goede staat te onderhouden, in stand te houden en indien nodig, te vervangen.
- d. Opstaller is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Eigenaar niet bevoegd het Opstalrecht of een gedeelte daarvan:
  - (i) met beperkte rechten te bezwaren;
  - (ii) te vervreemden; of
  - (iii) te belasten met kwalitatieve verplichtingen.Eigenaar kan financiële en andere voorwaarden stellen aan deze toestemming. Eigenaar zal deze toestemming niet zonder redelijke grond weigeren.
- e. Opstaller is niet bevoegd het Opstalrecht op te zeggen.
- f. Opstaller is niet bevoegd en ook niet verplicht het Bodemontluchtingssysteem weg te nemen gedurende of bij het einde van het Opstalrecht.
- g. Opstaller heeft bij het einde van het Opstalrecht geen recht op vergoeding van de waarde van het Bodemontluchtingssysteem.
- h. Opstaller vrijwaart Eigenaar voor alle aanspraken ten aanzien van het Opstalrecht en/of het Bodemontluchtingssysteem.
- i. Opstaller is verplicht te voldoen aan hetgeen is bepaald in het hiervoor onder Overweging C vermelde nazorgplan, zoals dit plan van tijd tot tijd kan worden gewijzigd.

13.2. Eigenaar is verplicht zich te onthouden van handelingen die het functioneren en/of het beheer van het Bodemontluchtingssysteem (kunnen) frustreren.

13.3. Ingeval van gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte of vestiging van een zakelijk recht daarop, niet zijnde een recht van hypotheek, is de Eigenaar gehouden hetgeen is bepaald in artikel 13.2 alsmede het onderhavige beding bij wijze van kettingbeding aan de verkrijger en/of zijn rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel

*op te leggen en te doen aanvaarden, en deze oplegging en aanvaarding ten behoeve van Opstaller te aanvaarden.*

**Artikel 14. Vestiging erfdienstbaarheid**

*14.1. Ter uitvoering van de Overeenkomst vestigen de Gemeente en Heijmans hierbij ten behoeve en ten laste van de aan de Gemeente in eigendom verblijvende gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente **Hilversum**, sectie **R**, nummers **5841, 5842, 5929, 6152, 7067** en **7566** en ten behoeve en ten laste van het Verkochte, over en weer:*

*de erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om, na voltooiing van de op het Verkochte geplande bebouwing, eventueel met het burens- en/of eigendomsrecht strijdige situaties die voortvloeien uit de bouwkundige situering van de – overeenkomstig de goedgekeurde bouwtekeningen en -vergunningen – op het Verkochte gerealiseerde bebouwing te dulden ('**Erfdienstbaarheid**').*

*14.2. Op de Erfdienstbaarheid zijn van toepassing de navolgende voorwaarden:*

- a. de Erfdienstbaarheid is onvoorwaardelijk en niet aan inkorting ontbinding of vernietiging onderhevig;*
- b. terzake de Erfdienstbaarheid is geen retributie verschuldigd;*
- c. de Erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor onbepaalde tijd;*
- d. de Erfdienstbaarheid kan niet worden opgezegd;*
- e. de kosten van onderhoud, vervanging en reparatie van op het dienend erf aanwezige (gedeelten van) opstallen behorend tot het heersend erf zijn voor rekening van de eigenaar van het heersend erf;*
- f. van de Erfdienstbaarheid zal gebruik worden gemaakt op de voor het dienende erf minst bezwarende wijze."*

- *een akte van splitsing in appartementsrechten en vestiging erfdienstbaarheden op twintig oktober tweeduizend tien verleden voor een waarnemer van mr. J.G.M. Ruijgrok, notaris te Hilversum, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van het landelijk openbaar register van het kadaster op twintig oktober tweeduizend tien in register hypotheek 4 deel 58992, nummer 87, waarin onder meer het navolgende woordelijk voorkomt:*

**"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN**

*Voorts verklaarde de comparant sub 1, handelend als gemeld, dat hierbij worden gevestigd de volgende erfdienstbaarheden, zulks onder de opschortende voorwaarde dat een van de bij deze akte tot stand gebrachte appartementsrechten of een (deel) van de percelen kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie R nummers 7067 en/of 5494 in eigendom wordt overgedragen, te weten:*

- A. ten laste van het in de onderhavige splitsing in appartementsrechten betrokken perceel kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie R nummer 7066 enerzijds en ten behoeve van de percelen kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie R nummers 7067 en 5494*

*anderzijds de erfdienstbaarheid inhoudende het recht van het heersende erf om tegen de op het dienende erf gestichte opstal aan te bouwen overeenkomstig het/de bouwplan(nen), zoals deze is/zijn of zullen worden gerealiseerd op het heersend erf, een en ander zoals schetsmatig aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening, welke tekening echter zal kunnen afwijken van de uiteindelijk te realiseren bebouwing;*

- B. *ten behoeve en ten laste van het in de onderhavige splitsing in appartementsrechten betrokken perceel kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie R nummer 7066 enerzijds en ten behoeve en ten laste van de percelen kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie R nummers 7067 en 5494 anderzijds al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand, waarin deze percelen zich - na realisatie van de sub A. bedoelde aanbouw - ten opzichte van elkaar bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal wat betreft de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door riolering of anderszins, eventuele inbalking, inankering, overbouw, aanbouw ten behoeve van derden, en uitzicht, toevoer van licht en lucht, het hebben en houden van eventueel aanwezige leidingen en/of kabels ten behoeve van water, gas, electriciteit en telecommunicatie (met inbegrip van eventueel aanwezige kabels ten behoeve van een radio- en/of televisie-antennesysteem), waaronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen;*
- C. *ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie R nummer 7067 en ten behoeve van het in de onderhavige splitsing in appartementsrechten betrokken perceel kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie R nummer 7066 de erfdienstbaarheid inhoudende het recht van het heersend erf tot het hebben en houden van een nooduitgang (bestaande uit een trappenhuis en verbindingsgang naar het op het heersend erf gestichte gebouw) zoals thans gesitueerd aan de noordzijde van het op het heersend erf gestichte gebouw op casu quo boven het dienend erf, welke erfdienstbaarheid tevens inhoudt de bevoegdheid voor het heersend erf om in geval van nood en in geval van onderhoud, reparatie, vervanging en dergelijke van bedoelde nooduitgang te komen van- en te gaan naar bedoelde nooduitgang over het dienend erf, zulks op de minst bezwarende wijze, zijnde alle kosten gerelateerd aan bedoelde nooduitgang uitdrukkelijk voor rekening van de eigenaar van het heersend erf."*

*De gemeente Hilversum heeft het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie R, complexaanduiding 7091-A, indexnummer 3, welk appartementsrecht is ontstaan tengevolge van de splitsing van het perceel kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie R, nummer 7066, reeds overgedragen waardoor de hiervoor vermelde opschortende voorwaarde in vervulling is gegaan."*

- een akte van levering op twaalf mei tweeduizend vijftien verleden voor mr. G.H. Beens, notaris te Amersfoort, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten

kantore van het landelijk openbaar register van het kadaster op twaalf mei tweeduizend vijftien in register hypotheken 4 deel 66164, nummer 18, in welke akte woordelijk staat gemeld:

**"G VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN**

*Tussen partijen is voorts overeengekomen de volgende erfdienstbaarheden te verlenen en te vestigen:*

*1. Tot de bouwnummers:*

*D01, kadastraal bekend gemeente Hilversum sectie R nummers 7990 en 7987;*

*D06, kadastraal bekend gemeente Hilversum sectie R nummers 7995 en 8007;*

*D11, kadastraal bekend gemeente Hilversum sectie R nummers 8001 en 7971;*

*D16, kadastraal bekend gemeente Hilversum sectie R nummers 7968 en 7992,*

*zullen werken behoren, welke zich na realisatie zullen bevinden boven het toekomstige openbare gebied, dat te zijner tijd door verkoper zal worden teruggeleverd aan de gemeente.*

*2. In verband met het onder G.1. bepaalde, wordt hierbij ten laste van het hiervoor onder G.1. bedoelde openbaar gebied, kadastraal bekend gemeente Hilversum sectie R nummer 7960 als dienend erf en ten behoeve van elk van de hiervoor onder G.1. genoemde bouwnummers als heersend erf, verleend, gevestigd en door koper aanvaard, de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om, na voltooiing van de op de hiervoor onder G.1 genoemde registergoederen geplande bebouwing, eventueel met het burennrecht strijdige situaties die voortvloeien uit de bouwkundige situering van de -overeenkomstig de goedgekeurde bouwtekeningen en vergunningen- op de hiervoor onder G.1 genoemde registergoederen gerealiseerde bebouwing te dulden.*

*3. In verband met de realisatie van de stallingsgarage, zoals hiervoor onder A.7. bedoeld, wordt hierbij ten laste van de toekomstige openbare weg waaraan de geprojecteerde stallingsgarage is gelegen (thans nog in eigendom verblijvende aan verkoper), kadastraal bekend gemeente Hilversum sectie R de nummer 7960 als dienend erf en ten behoeve van de hiervoor onder A.2.a. tot en met A.2.t. genoemde registergoederen als heersend erf, verleend, gevestigd en door koper aanvaard, de erfdienstbaarheid tot instandhouding van de bouwkundige situatie, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om na voltooiing van de bouw de bouwkundige casu quo feitelijke situatie van het heersend erf te dulden, zulks ter legalisering van de eventueel met het burenn- en/of eigendomsrecht strijdige situaties."*

- Voorts wordt verwezen naar artikel 14 lid 3 van de realisatieovereenkomst, waarin onder andere het volgende woordelijk staat vermeld:

*"3. De gemeente zal 68 gebouwde parkeerplaatsen op maaiveldniveau tegen de vaste (kost)prijs, zijnde in totaal € 677.266,= (zegge: zes-honderd-*

*zeven-en-zeventig-duizend-twee-honderd-zes-en-zestig euro) excl. BTW, prijspeil 01-07-2004, in eigendom verwerven van het consortium, waarvoor op termijn splitsing en vestiging appartementsrechten benodigd is waarin partijen verklaren medewerking te zullen verlenen."*

- Verder wordt verwezen naar "het overeenstemmingsresultaat", onderdeel van de allonge waarin het volgende woordelijk staat gemeld:  
*"A. Gemeentelijk afname van openbare parkeerplaatsen*  
*De openbare parkeerplaatsen ex artikel 14.3 van de ROK zullen bij oplevering door de gemeente worden afgenomen, voor een niet te indexeren bedrag van € 677.266" enzovoorts.*  
Met de achtenzestig gebouwde parkeerplaatsen op maaiveldniveau wordt als gevolg van diverse wijzigingen in het te realiseren project Villa Industria te Hilversum thans bedoeld de parkeerstraat met bijbehorende parkeerplaatsen gelegen op niveau min één (Oude Spoorbaan).
- In elk van de akten van levering ten aanzien van de (te bouwen) woningen met toebehoren, plaatselijk bekend Oude Spoorbaan 34 tot en met 64 (even nummers) te Hilversum, tijdens de bouw bekend als De Pakhuizen, fase 2, Villa Industria zijn erfdienstbaarheden gevestigd ten behoeve van deze woningen en ten laste van het registergoed sub II.a., zulks in verband met eventueel met het burens- en/of eigendomsrecht strijdige situaties en ter legalisering en realisering van hetgeen bij de voorgenomen nieuwbouw in het project Villa Industria, deelgebieden A (Het Entreegebouw) en B. (De Pakhuizen) te Hilversum tot uitvoering is/wordt gebracht), inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van deze akte bestaande bouwplan eventueel een op het heersende erf te bouwen of gebouwde woning cum annex gedeeltelijk op het dienende erf is gebouwd, dan wel hierboven uitsteekt, dan wel de versnijdingen van de funderingen in het dienende erf zijn gelegen of het bij de op het heersende erf gebouwde woonhuis met toebehorende leidingen gedeeltelijk in het dienende erf zijn aangebracht.
- Tevens wordt verwezen naar een akte van levering op drieëntwintig januari tweeduizend dertien voor notaris Aarts, voornoemd, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van het landelijk openbaar register van het kadaster op drieëntwintig januari tweeduizend dertien in Register hypotheken 4, deel 62499, nummer 109, in welke akte onder meer woordelijk het volgende staat gemeld:  
**"Artikel 9. Vestiging erfdienstbaarheid**  
9.1. Verkoper en Koper vestigen hierbij ten behoeve en ten laste van de bij Verkoper in eigendom verblijvende (gedeelten van de) percelen kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie R, nummers 4830, 5315, 5929, 7067 en 5494 en ten behoeve en ten laste van het Verkochte, over en weer:  
*de erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om, na voltooiing van de op het heersend en dienend erf geplande bebouwing, eventueel met het burens- en/of eigendomsrecht strijdige situaties die voortvloeien uit de bouwkundige situering van de overeenkomstig de goedgekeurde bouwtekeningen en*

*-vergunningen - op het heersend en dienend erf gerealiseerde dan wel te realiseren bebouwing te dulden ("Erfdienstbaarheid").*

9.2. *Op de Erfdienstbaarheid zijn de navolgende voorwaarden van toepassing:*

- a. terzake de Erfdienstbaarheid is geen retributie verschuldigd;*
- b. de Erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor onbepaalde tijd;*
- c. de Erfdienstbaarheid kan niet worden opgezegd;*
- d. de kosten van onderhoud, vervanging en reparatie van op het dienend erf aanwezige (gedeelten van) opstallen behorend tot het heersend erf zijn voor rekening van de eigenaar van het heersend erf;*
- e. van de Erfdienstbaarheid zal gebruik worden gemaakt op de voor het dienende erf minst bezwarende wijze."*

- Bovendien wordt verwezen naar een akte van levering op vierentwintig november tweeduizend elf verleden voor mr. R.P. Mollema, notaris te Oldenzaal, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van het landelijk openbaar register van het kadaster op vierentwintig november tweeduizend elf in register hypotheken 4 deel 60765 nummer 143, in welke onder meer het volgende woordelijk staat gemeld:

*"Vestiging erfdienstbaarheden Registergoed IV.*

*15. 4. Ter nadere uitvoering van hetgeen in de koopovereenkomst tussen partijen is overeengekomen verklaarden partijen bij deze te vestigen en aan te nemen, zulks ten behoeve van registergoed IV. (heersende erf) en ten laste van het bij verkoper in eigendom achterblijvende gedeelte van gemeld perceel der gemeente Hilversum, sectie R nummer 6152 (dienende erf), de navolgende erfdienstbaarheden:*

- a. de erfdienstbaarheid van hemelwaterafvoer;*
- b. de erfdienstbaarheid van ventilatie;*
- c. de erfdienstbaarheid tot hebben, houden, benutten en gebruiken van een boven het dienend erf opendraaiende deur in bedoelde technische ruimte;*
- d. de erfdienstbaarheid tot het aanbrengen, hebben, houden en zo nodig vernieuwen van alle voor bedoelde technische ruimte benodigde kabels en leidingen;*
- e. de erfdienstbaarheid van pad voor de toegang naar het registergoed vanaf de openbare weg en vice versa, zulks op de minst bezwaarlijke wijze. Het onderhoud van het pad is voor rekening van hen die daarvan gebruik maken, gezamenlijk;"*

*Enzovoorts.*

*"Bijzondere bepaling*

*In de koopovereenkomst zijn partijen nog het navolgende overeengekomen woordelijk luidende:*

***"Artikel 10 - Gebruik***

1. *De koper verbindt zich de grond uitsluitend te gebruiken ten behoeve van de realisatie van een zogenaamde technische ruimte voor telecominfrastructuur en aanleggen van kabels.*

2. *Bij iedere toerekenbare niet-nakoming van het bepaalde in dit artikel zal de koper ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verbeuren van € 5.000,= (zegge: vijfduizend euro).*
3. *Tenzij de gemeente toestaat, dat van het bepaalde in dit lid wordt afgeweken, moeten bij elke vervreemding van de grond of vestiging van beperkte rechten daarop de bedingen in dit artikel aan elke opvolger in de eigendom of rechthebbende op het beperkt recht ten behoeve van de gemeente worden opgelegd en door de verkoper, respectievelijk door hem die het beperkt recht vestigt, ten behoeve van de gemeente worden aangenomen, zulks op verbeurte van een direct opvorderbare boete van € 5.000,= (zegge: vijfduizend euro) ten behoeve van de gemeente."*

en

**"Artikel 12 - Erfafscheiding/Kettingbeding**

1. *Inge/val van het plaatsen van een erfafscheiding door de koper of zijn rechtsopvolger(s) dient de plaatsing daarvan te geschieden op de te kopen grond.  
Bij eventuele plaatsing van een erfafscheiding op de erfgrans, zulks in overleg met de eigenaar van het belendend perceel, vrijwaart de koper de gemeente, ingeval het belendend perceel eigendom is van de gemeente, van enige aanspraak op deling en/of vergoeding van onkosten verbonden met de realisatie dan wel instandhouding van erfafscheiding, zulks in afwijking van het bepaalde in artikel 49, boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. De gemeente zal derhalve nadrukkelijk niet gehouden zijn te delen in de kosten van de erfafscheiding.*
2. *De gemeente behoudt zicht het recht voor en de koper verleent reeds nu voor alsdan toestemming aan de gemeente om in afwijking van artikel 42 boek 5 Burgerlijk Wetboek, voorzover aan het gekochte grenzend, tot aan de kavelgrens met bomen of heesters te (laten) beplanten. Onder voorwaarde dat hierdoor de toegang tot de grond en het daarop te realiseren registergoed en mogelijkheden voor onderhoud van het te realiseren registergoed als bedoeld in artikel 56 van boek 5 Burgerlijk Wetboek, niet zal worden belemmerd en de gemeente de schade aan het te realiseren registergoed en kabels - als gevolg van de verleende toestemming - vergoedt aan koper.*
3. *Bij elke vervreemding van de grond of vestiging van beperkte rechten daarop dient het bepaalde in de voorgaande leden aan elke opvolger in de eigendom of rechthebbende op het beperkt recht ten behoeve van de gemeente te worden opgelegd en door de verkoper, respectievelijk door hem die het beperkt recht vestigt, ten behoeve van de gemeente worden aangenomen, zulks op verbeurte van een direct opvorderbare boete van € 5.000,= (zegge: vijfduizend euro) ten behoeve van de gemeente."*

**AANVAARDING DOOR KOPER**

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke betreffende overdragende partij verplicht is aan de gemeente op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen bij deze door de gemeente aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door betreffende overdragende partij voor die derden aangenomen.

#### **IV. TEGENPRESTATIES**

1. De tegenprestatie tussen de gemeente en Heijmans Vastgoed voor de registergoederen bedraagt, voor wat betreft:
  - de parkeerstraat met bijbehorende parkeerplaatsen (minus "opbouw") zeshonderd zevenenzeventigduizend tweehonderd zesenzestig euro (€ 677.266,00) exclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting;
  - de registergoederen II.b en II.c alsmede de overige openbare voorzieningen deel uitmakende van het registergoed onder II.a (waaronder "de opbouw"): één euro (€ 1,00) exclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting.
2. De overdragende partijen zullen onderling ter uitvoering van de samenwerkingsovereenkomst, allonge 2 en verdere afspraken de tegenprestaties, de vergoeding/afkoopsom beheer en onderhoud openbare ruimte alsmede de kosten sub VI artikel 1 intern binnen het samenwerkingsverband verrekenen.

#### **V. KWIJTING**

De gemeente heeft de door haar verschuldigde tegenprestaties inclusief verschuldigde omzetbelasting, onder verrekening van het bedrag sub XIII, voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van De VriesVellenga Leenknegt Notarissen inzake derdengelden.

Heijmans Vastgoed verleent bij deze aan de gemeente kwijting voor de betaling van haar tegenprestaties.

#### **VI. BEPALINGEN**

Op onderhavige leveringen zijn van toepassing de volgende bepalingen:

##### Artikel 1

##### Kosten

De kosten wegens de levering en overdracht van de registergoederen zijn voor rekening van Heijmans Vastgoed.

##### Artikel 1a

##### Bevoegdheid

Villa respectievelijk de Alliantie staat in voor haar bevoegdheid tot levering.

##### Artikel 2

##### Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.

1. Heijmans Vastgoed staat er jegens de gemeente voor in dat Villa respectievelijk de Alliantie aan de gemeente eigendom van de registergoederen levert die:
  - a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
  - b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheeken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, behoudens de in deze akte vermelde;
  - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, behoudens de in deze akte vermelde;
  - d. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in deze akte vermelde.

2. De overdracht van de registergoederen aan de gemeente geschiedt door inschrijving van een afschrift van deze akte in register hypotheeken 4 ten kantore van het landelijk openbaar register van het kadaster.  
Een deel van het registergoed onder II.c., fase 2, met kruisarcering aangegeven op de tekening met kenmerk 2016-10-GT-029, behorende bij de overeenkomst bedoeld in de Inleiding sub i, zal door de gemeente eerst in eigen gebruik kunnen worden aanvaard, indien en zodra deze door Heijmans Vastgoed aan de gemeente is opgeleverd.  
De registergoederen onder II.a, b en c. voor wat betreft fase 1 (met streeparcering aangegeven op voormelde tekening) zijn ten genoegen van de gemeente aangelegd en ingericht overeenkomstig de in de Inleiding sub g., vermelde bestekken en bestekstekeningen, een en ander blijkende uit een door de gemeente en Heijmans Vastgoed ondertekend definitief proces-verbaal van oplevering, aan partijen genoegzaam bekend, zulks evenwel met inachtneming van het bepaalde in artikel 5 van de overeenkomst als bedoeld in de Inleiding sub i.
3. Verschil tussen de werkelijke en de opgegeven maat of grootte van de registergoederen geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake noch ook tot enige andere rechtsvordering.

#### Artikel 3

##### Baten en lasten, risico.

Voor wat betreft de registergoederen voor zover deel uitmakende van fase 1 komen de baten vanaf heden aan de gemeente ten goede, zijn de lasten voor haar rekening en draagt zij het risico van deze registergoederen; een en ander met inachtneming van het in de overeenkomst Inleiding sub i bedoeld bepaalde en met name het bepaalde in artikel 5 daarvan.

Gedurende de (af)bouw is het registergoed onder II.c voor wat betreft het deel betrekking hebbende op fase 2 voor risico van Heijmans Vastgoed en is deze verplicht het registergoed onder II.c voor wat betreft het deel betrekking hebbende op fase 2 tot de oplevering door Heijmans Vastgoed aan de gemeente genoegzaam te verzekeren en verzekerd te houden. Na de oplevering van fase 2 komt het registergoed onder II.c voor wat betreft het deel betrekking hebbende op fase 2 voor rekening en risico van de gemeente, met inachtneming van het bepaalde in de overeenkomst bedoeld in de Inleiding sub i.

#### Artikel 4

##### Titelbewijzen en bescheiden.

Er worden geen op het geleverde betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek aan de gemeente afgegeven.

#### Artikel 5

##### Aanspraken.

Voor zover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, leveren de Alliantie en Villa en haar vennoten bij deze aan de gemeente, die aanvaardt, alle aanspraken die de Alliantie en/of Villa en/of haar vennoten nu of te eniger tijd kunnen doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen architecten, constructeurs, bouwers, aannemers, onderaannemers, installateurs en/of leveranciers van het verkochte of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voor zover deze

aanspraken overdraagbaar zijn en zonder dat de Alliantie en Villa Industria B.V. tot enige vrijwaring gehouden is. Van deze vrijwaring is Heijmans Vastgoed uitgesloten. De gemeente is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.

Een en ander echter met inachtneming van het bepaalde in en voortvloeiende uit de overeenkomst Inleiding sub i. bedoeld.

#### Artikel 6

##### Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen.

De gemeente aanvaardt uitdrukkelijk de hierna in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen, alsmede die bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan haar bekend zijn of aan haar bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van haar verlangd mag worden.

#### Artikel 7

##### Overige bepalingen

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen vóór het verlijden van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen.

### **VII. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN**

In verband met eventueel met het burenen- en/of eigendomsrecht strijdige situaties en ter legalisering en realisering van hetgeen bij de (voorgenomen) nieuwbouw in het project Villa Industria te Hilversum tot uitvoering wordt of is gebracht ten aanzien van het bij deze akte geleverde registergoed onder II.a omschreven leggen de Alliantie en Villa bij deze op aan de gemeente, hetgeen door de gemeente bij deze wordt aanvaard, en voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden worden bedongen, worden die rechten hierbij door de Alliantie en Villa voor deze derden aangenomen, de verplichting te gedogen zonder daarvoor een vergoeding te kunnen eisen, dat op de bij deze akte geleverde parkeerstraat nutsruimten met bijbehorende voorzieningen zijn aangebracht en worden onderhouden, gecontroleerd, uitgebreid, vervangen, verwijderd en vernieuwd, welke nutsruimten met voorzieningen gebruikt zullen worden ten behoeve van aangrenzende complexen, waaronder blok K (De Fabriek), blok C (De Gashouders), blok A (Het Entreegebouw) en blok B (De Pakhuizen) alsmede om in verband daarmee de aanwezigheid te gedogen van palen, verdeelkasten, kabels en leidingen met toebehoren - in, op, aan of boven de parkeerstraat in ruime zin. Omtrent de plaats waar en het tijdstip waarop deze voorzieningen zullen worden aangebracht, onderhouden, gecontroleerd, uitgebreid, vervangen, verwijderd en/of vernieuwd zal tevoren met betreffende bezwaarde partij worden overlegd. Deze is verplicht deze voorzieningen in stand te laten.

De hiervoor vermelde gedoogplichten zullen als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek in elke akte van levering tot eigendomsoverdracht - waaronder begrepen akten tot vestiging of overdracht van beperkte rechten - worden opgenomen ten behoeve van nutsbedrijven en de eigenaren van de complexen die van betreffende nutsvoorziening gebruik maken. Deze verplichtingen zullen overgaan op degenen, die de parkeerstraat onder bijzondere titel zullen verkrijgen. Mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de parkeerstraat zullen verkrijgen. Voor

zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, zullen die rechten tevens door de gemeente voor deze derden worden aangenomen.

Ter zake van de inschrijving van deze akte waarin kwalitatieve verplichtingen worden overeengekomen wordt woonplaats gekozen ten kantore van de Alliantie.

#### **VIII. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN TEN AANZIEN VAN DE FABRIEK**

In verband met eventueel met het burens- en/of eigendomsrecht strijdige situaties en ter legalisering en realisering van hetgeen bij de voorgenomen nieuwbouw in het project Villa Industria tot uitvoering is/wordt gebracht, wordt hierbij door partijen verleend, gevestigd en aanvaard, over en weer ten behoeve en ten laste van het registergoed sub II.a en de aan de Alliantie in eigendom toebehorende percelen, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie R, nummers 7806, 7807, 8166, 8081 en 8163: de erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om, na voltooiing van de op het registergoed onder II.a omschreven en gemelde kadastrumnummers 7806, 7807, 8166, 8081 en 8163 geplande bebouwing, eventueel met het burens- en/of eigendomsrecht strijdige situaties die voortvloeien uit de bouwkundige situering van de – overeenkomstig de goedgekeurde bouwtekeningen en -vergunningen – op het heersend erf gerealiseerde bebouwing te dulden, waaronder overbouw, inankering en inbalking.

Op de erfdienstbaarheid zijn van toepassing de navolgende voorwaarden:

- a. de erfdienstbaarheid is onvoorwaardelijk en niet aan inkorting ontbinding of vernietiging onderhevig;
- b. ter zake de erfdienstbaarheid is geen retributie verschuldigd;
- c. de erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor onbepaalde tijd;
- d. de erfdienstbaarheid kan niet worden opgezegd;
- e. de kosten van onderhoud, vervanging en reparatie van op het dienend erf aanwezige (gedeelten van) opstallen behorend tot het heersend erf zijn voor rekening van de eigenaar van het heersend erf;
- f. van de erfdienstbaarheid zal gebruik worden gemaakt op de voor het dienende erf minst bezwarende wijze.

Partijen stellen de waarde van de te verlenen erfdienstbaarheden op nihil.

#### **IX. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID AANGAANDE DE FIETSENSTALLING**

In verband met eventueel met het burens- en/of eigendomsrecht strijdige situaties en ter legalisering en realisering van hetgeen bij de (voorgenomen) nieuwbouw in het project Villa Industria te Hilversum tot uitvoering is/wordt gebracht, wordt hierbij door de Alliantie verleend en door de gemeente aanvaard, ten laste van de aan de Alliantie in eigendom toebehorende percelen, kadastraal bekend Hilversum, sectie R, nummers 8166, 8081 en 8163 (het dienend erf) en ten behoeve van het registergoed onder II.a. omschreven (het heersend erf), de erfdienstbaarheid van overbouw: inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden:

- de aanwezigheid van de onder meer boven de fietsenstalling gelegen constructie ten behoeve van openbare voorzieningen (waaronder een fiets - en voetpad) op maaiveldniveau ("de opbouw boven de parkeerstraat op niveau min één);
- de aanwezigheid op het dienend erf van een aantal kolommen ter ondersteuning van vorenbedoelde bovenliggende constructie;

- dat de versnijdingen van de funderingen van de constructie en kolommen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht.

Partijen stellen de waarde van de te verlenen erfdienstbaarheden op nihil.

#### **X. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN**

In verband met eventueel met het burens- en/of eigendomsrecht strijdige situaties en ter legalisering en realisering van hetgeen bij de (voorgenomen) nieuwbouw in het project Villa Industria te Hilversum tot uitvoering is/wordt gebracht, worden hierbij door de gemeente en de Alliantie de volgende erfdienstbaarheid gevestigd: over en weer ten behoeve en ten laste van de aan de Alliantie in eigendom toebehorende percelen, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie R, nummers 8166, 8081 en 8163 en het registergoed sub II.a. omschreven: de erfdienstbaarheid om in, op, boven of onder het dienend erf ten behoeve van het heersend erf kabels, leidingen en verlichtingen aan te leggen, te gebruiken, in stand te houden en te vernieuwen en alle daarbij behorende werkzaamheden te verrichten voor het gebruik en onderhoud van het heersend erf.

#### **XI. VRIJWARING**

Aangezien de bij deze akte geleverde registergoederen onder II.2 a en b omschreven zijn gerealiseerd door en voor rekening van de Alliantie vrijwaart de Alliantie Villa Industria vof en haar beide vennoten, waaronder Heijmans Vastgoed B.V. voor alle aansprakelijkheid jegens de gemeente en derden ten aanzien van de bij deze akte geleverde gronden omschreven onder II.2. a en b en de daarop, daaronder en daarboven gerealiseerde opstallen.

#### **XII. OVERDRACHTSBELASTING/OMZETBELASTING**

Heijmans Vastgoed, Villa en de Alliantie verklaren voor wat betreft de registergoederen dat zij ondernemer zijn in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en dat wegens de leveringen van de registergoederen omzetbelasting is verschuldigd, omdat de registergoederen nieuw vervaardigde registergoederen betreffen en de onderhavige leveringen plaats vindt vóór, op of uiterlijk binnen twee jaar na de eerste ingebruikneming.

De gemeente doet een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, welke voortvloeit uit het bepaalde in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer 1970 en subsidiair op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, welke voortvloeit uit het bepaalde in artikel 15 lid 1 letter c van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer 1970.

Voor zover ten aanzien van de levering van registergoederen, zijnde openbare voorzieningen, het bepaalde in artikel 15 lid 4 Wet op belastingen van rechtsverkeer van toepassing mocht zijn, doet de gemeente een beroep op de goedkeuring uit het Besluit van vijftientwintig januari tweeduizend twaalf, nr. BLKb 2012/175M punt 2.5.2. aangezien het geleverde betrekking heeft op gemeenschapsvoorzieningen waarvoor de gemeente aanspraak kan maken op compensatie op de voet van de Wet BCF (BTW Compensatiefonds).

Voor wat betreft de levering van de parkeerstraat met bijbehorende parkeerplaatsen op niveau min één verklaart de Alliantie dat de overeengekomen vergoeding ten minste gelijk is aan de kostprijs.

Ter voldoening aan het vereiste zoals bedoeld in artikel 21a van de Uitvoeringsregeling Algemene wet inzake rijksbelastingen verklaart Villa dat in

samenhang met de levering van de registergoederen geen roerende zaken zijn mee verkocht.

### **XIII. AFSPRAKEN OMTRENT BEHEER EN ONDERHOUD OPENBARE RUIMTE**

In de overeenkomst als bedoeld sub i. Inleiding zijn de gemeente en Heijmans Vastgoed in afwijking van de realisatieovereenkomst met elkaar overeengekomen dat het beheer en onderhoud van de openbare ruimte vanaf de datum van juridische eigendomsoverdracht (fase 1) of datum oplevering (fase 2) voor rekening en risico is van de gemeente met inachtneming van het daaromtrent in de overeenkomst in de Inleiding sub i. bedoeld bepaalde.

Als tegenprestatie wegens het ontslaan van Heijmans van de in de realisatieovereenkomst opgenomen onderhoudsverplichting van tien (10) jaar, is Heijmans Vastgoed een aan de gemeente te betalen vergoeding/afkoopsom verschuldigd ten bedrage van totaal driehonderd elfduizend achthonderd vierentachtig euro (€ 311.884,00) exclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting, heden te voldoen.

Deze vergoeding/afkoopsom is verrekend met de tegenprestatie.

De gemeente kwiteert Heijmans Vastgoed voor de voldoening hiervan.

### **ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN**

Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen tussen partijen die op deze levering betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

Noch Villa, noch de Alliantie noch de gemeente kan zich ter zake van deze levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

### **DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN**

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om zo nodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan Villa en/of de Alliantie mochten zijn ingeschreven op de registergoederen en voorts ter zake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

### **VOLMACHTEN**

Van voormelde volmachten blijkt uit vier (4) aan deze akte te hechten onderhandse akten.

### **WOONPLAATS**

Partijen kiezen voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting, woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

### **BIJLAGEN**

Aan deze akte zullen de volgende bijlagen worden gehecht:

- vier (4) onderhandse volmachten;
- een kopie van de realisatieovereenkomst en de getekende aanvullende overeenkomst met bijbehorend overeenstemmingsresultaat;
- een kopie van de overeenkomst (Overdracht openbare ruimte ter uitvoering Realisatieovereenkomst Villa Industria);
- kopie besluit Burgemeester & Wethouders;
- kopie proces-verbaal van oplevering.

### **SLOT AKTE**

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE is verleden te Amersfoort op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de comparanten opgegeven en toegelicht. De comparanten hebben eenparig verklaard op volledige voorlezing van deze akte geen prijs te stellen, dat partijen vóór het verlijden een conceptakte hebben ontvangen, van de inhoud van de akte hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, om