

de dato 11 maart 2021

KMA - 20130746 / 4

Vestiging rechten van opstal bovengronds busstation en ondergrondse fietsenstalling
(Stationsgebied Alphen aan den Rijn – deelgebied 3)

Vandaag, ***, verschenen voor mij, mr. Johan Jozef Henry Wijnmaalen MRICS,
notaris te Arnhem:

1. a. **NS Vastgoed B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met statutaire zetel te Utrecht, kantoorhoudende Stationshal 17 te 3511 CE Utrecht, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30047635 met vermelding RSIN 001541705; hierna genoemd: "**NSV**";
- b. **NS Stations B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met statutaire zetel te Utrecht, kantoorhoudende Stationshal 17 te 3511 CE Utrecht, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30124364 met vermelding RSIN 804169603; hierna genoemd: "**NSS**";
2. **Gemeente Alphen aan den Rijn**, een publiekrechtelijk lichaam met statutaire zetel te Alphen aan den Rijn, kantoorhoudende Stadhuisplein 1 te 2405 SH Alphen aan den Rijn, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 27375186 met vermelding RSIN 001490394, op grond van het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet te dezen vertegenwoordigd door mevrouw Jantje Willemina Elizabeth Spies, burgemeester, geboren te Alphen aan den Rijn op zes april negentienhonderd en zesenzeestig, zich legitimerend met een paspoort met nummer NYC43DD06, geldig tot drieëntwintig november tweeduizend zesentwintig, met kantooradres Stadhuisplein 1 te 2405 SH Alphen aan den Rijn, daartoe bevoegd op grond van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders de dato .. april 2021, zaaknummer 373604; hierna genoemd: de "**Gemeente**".

Van de volmachten van NSV en de Gemeente aan de verschenen personen blijkt uit twee onderhandse akten van volmacht, welke aan de akte van vestiging recht van erfpacht toeleidende bakken en weggedeelten en overig openbaar gebied (pleinen) ten behoeve van fietsers en voetgangers en bestemmingsverkeer (Stationsgebied Alphen aan den Rijn – deelgebied 1) zijn gehecht.

Van de volmacht van NSS aan de verschenen persoon blijkt uit een onderhandse akte van volmacht die aan deze akte is gehecht (**bijlage 1**).

De verschenen personen verklaarden:

A. DEFINITIES

In deze akte wordt verstaan onder:

1. **Algemene Bepalingen:**
de "Algemene Bepalingen voor overeenkomsten tot- en vestiging van
eeuwigdurend recht van opstal NS 2012", vastgesteld bij een akte op een

de dato 11 maart 2021

november tweeduizend en twaalf verleden voor mr. P.A.E. Kerckhoffs, notaris te Amsterdam, waarvan de tekst in kopie aan deze akte is gehecht (**bijlage 2**).

2. **Retributie:**
de jaarlijkse door de Opstaller verschuldigde geldsom als tegenprestatie voor het Recht van Opstal.
3. **Eigenaar:**
de eigenaar van de Onroerende Zaak, zijnde NSV en NSS in economische zin voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie B nummer 11879.
4. **Recht van Opstal:**
het zelfstandig recht van opstal in de zin van artikel 5:101 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende het recht om:
 - a. in en onder de Onroerende Zaak zijnde de percelen kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie B nummers 11873, 11875 en 11879 een ondergrondse bewaakte fietsenstalling, mede omvattende een pantry/beheerdersruimte, fietsrekken en een commerciële ruimte in eigendom te hebben en te houden, hierna genoemd: het "**Recht van Opstal fietsenstalling**", zoals is aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening met kenmerk N0504-O-004 de dato vijftien september tweeduizend twintig laatstelijk gewijzigd achtentwintig oktober tweeduizend twintig (**bijlage 3**); en
 - b. op en boven de Onroerende Zaak een busstation in eigendom te hebben en te houden, hierna genoemd: het "**Recht van Opstal busstation**",
Het Recht van Opstal fietsenstalling en het Recht van Opstal busstation hierna tezamen ook genoemd: het "**Recht van Opstal**", aan gemelde kadastrale percelen is door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte toegekend.
5. **Opstaller:**
de gerechtigde tot het Recht van Opstal, zijnde de Gemeente.
6. **de Gemeente:**
de Gemeente Alphen aan den Rijn, voornoemd.
7. **Kwaliteitsrekening:**
de in artikel 25 van de Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening, welke rekening wordt aangehouden bij de Rabobank onder nummer NL59RABO 0119 4355 78 ten name van Dirkzwager N.V.
8. **NSV:**
NS Vastgoed B.V., voornoemd.
9. **NSS:**
NS Stations B.V., voornoemd.
10. **Onroerende Zaak:**
het perceel grond uitmakende de percelen kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie B nummers 11873 en 11875 (voorheen 10991 en daarvoor 8233) en 11879 (voorheen 8235), zoals schetsmatig met groene kleur is aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening met kenmerk

Commentaar [KBM(1)]: Ik heb perceel 11881 niet toegevoegd, want daar komt het recht van opstal niet op te rusten, want dat perceel is van de gemeente zelf. Die discussie hebben we jaren geleden al gevoerd en ik denk niet dat het zin heeft om dat nu weer opnieuw te doen.

Commentaar [KM2R2]: Kan ik mij niet meer herinneren en was bedoeld om aan te geven dat de stalling zich ook onder gemeentegrond bevindt. Akkoord met het weglaten, maar de tekst klopt m.i. niet. De onroerende zaak behelst de kadastrale percelen 11873, 11875 en 11879, betreft gehele percelen en geen gedeelten daarvan. Dat heb ik aangepast.

Commentaar [KM3]: Zie vorige opmerking

de dato 11 maart 2021

N0504-D-001 de dato vijftien september tweeduizend en twintig laatstelijk gewijzigd achtentwintig oktober tweeduizend twintig, welke percelen juridisch eigendom zijn van NSV en voor wat betreft perceel 11879 economisch eigendom van NSS (**bijlage 4**), aan welk percelen door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend.

11. **Openbare Registers:**
de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.
12. **Opstallen:**
de werken die zich in overeenstemming met deze akte in, op en boven de Onroerende Zaak (en v.w.b. de fietsenstalling deels in en onder aangrenzend eigendom van de Gemeente) bevinden en op grond van het bepaalde in deze akte in eigendom toebehoren aan de Opstaller.
13. **Overeenkomst tot Vestiging:**
de overeenkomst de dato *** op grond waarvan NSV jegens de Gemeente tot vestiging van het Recht van Opstal is verplicht, welke overeenkomst aan deze akte zal worden gehecht (**bijlage 5**).
14. **Tijdvak:**
elke achtereenvolgende periode van vijftig (50) jaren waarvan de eerste periode aanvangt op de datum waarop het Recht van Opstal ingaat.

B. ALGEMEEN

Onverminderd hetgeen hierna in deze akte is bepaald, geldt dat de Opstaller ermee bekend is dat de Onroerende Zaak is gelegen in een openbaar vervoersomgeving, waarin diverse belangen van NSV (als onderdeel van het NS-concern) spelen, daaronder begrepen veiligheids-, bereikbaarheids- en spoorwegbelangen.

Indien er sprake is van een zwaarwegend (spoorweg)belang dat naar objectieve maatstaven gemeten een noodzaak impliceert voor wijziging en/of beëindiging van het Recht van Opstal dan dient de Opstaller daarin flexibiliteit te betrachten en in redelijkheid mee te werken aan wijziging of beëindiging. Dit geldt met name in situaties waarbij kan worden gekomen tot alternatieven en/of schadevergoeding, die naar objectieve maatstaven recht doen/doet aan de gegeven omstandigheden. Bij de beantwoording van de vraag of sprake is van een noodzaak voor wijziging of beëindiging van het Recht van Opstal, zal in alle gevallen het zwaarwegende belang van de Opstaller bij de uitoefening van het Recht van Opstal in de afweging worden betrokken.

Vestiging Recht van Opstal

NSV vestigt hierbij, ter uitvoering van de Overeenkomst tot Vestiging, het Recht van Opstal op de Onroerende Zaak en voor wat betreft de fietsenstalling deels in en onder aangrenzend eigendom van de Gemeente ten behoeve van de Opstaller, die hierbij de vestiging van het Recht van Opstal aanvaardt. De Eigenaar behoudt zich als eigenaar van de fietsenstalling bij de vestiging van het Recht van Opstal fietsenstalling het recht voor om de fietsenstalling te (doen) exploiteren. De Opstaller en de Eigenaar zullen een separate

de dato 11 maart 2021

overeenkomst sluiten met betrekking tot het onderhoud, het herstel en de vernieuwing van de fietsenstalling, waarvan een concept is aangehecht (**bijlage 6**).

Wijze van voorafgaande eigendomsverkrijging

De Onroerende Zaak is door NSV in eigendom verkregen voor wat betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie B nummers 11873 en 11875 (voorheen 10991 en daarvoor 8233) en het perceel nummer 11879 (voorheen 8235) door de inschrijving in de Openbare Registers in register Hypotheken 4 op twaalf februari negentienhonderd en negenennegentig in deel 15409 nummer 26 van een afschrift van de NS JOI-AKTE RIT-RIB-NSV-NSS 0234 Geocode 0102 Woerden-Leiden, op tien februari negentienhonderd en negenennegentig verleden voor een plaatsvervanger van de met verlof afwezige mr. H.M.I.Th. Breedveld, notaris met plaats van vestiging Rotterdam. Die akte vermeldt de verklaring van partijen dat het bepaalde in artikel 2:204c Burgerlijk Wetboek niet van toepassing was.

De economische eigendom van het perceel kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie B nummer 11879 is door NSS verkregen door ***

Erfdienstbaarheden/kettingbedingen/kwalitatieve rechten en plichten

Bij het sluiten van de Overeenkomst tot Vestiging was Opstaller bekend met hetgeen is vermeld in de hiervoor vermelde akte ingeschreven in deel 15409 nummer 26 met betrekking tot het perceel kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie B nummers 11873 en 11875 (voorheen 10991 en daarvoor 8233), waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

"6. ECONOMISCHE GERECHTIGDHEID VAN ANDEREN DAN RIB.

6.1 De economische gerechtigdheid tot het bij deze akte aan NSVastgoed geleverde, komt aan NSVastgoed toe, conform en met inachtneming van het bepaalde in de RIT-overeenkomst, de Inbrengakte-Vastgoed en de Algemene Voorwaarden Vastgoed, zulks met uitzondering van de Voorzieningen en van de Opstal-RIT, waarvan de economische gerechtigdheid aan RIB toekomt, de Stationsgebouwen, waarvan de economische gerechtigdheid aan NSStations toekomt en van de opstallen, kabels en leidingen en overige werken staande en gelegen op, boven en/of in het aan NSVastgoed geleverde, waarvan de economische gerechtigdheid aan derden toekomt.

6.2 Enzovoorts."; en

"9. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN.

9.1 Bij deze komen RIT enerzijds en NSVastgoed anderzijds de kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek overeen, houdende de verplichting van NSVastgoed te dulden dat RIT als goederenrechtelijke gerechtigde tot de railverkeers- en vervoersinfrastructuur op, boven en/of in de Registergoederen-NSV en de Ondergrond-NSV, de Voorzieningen heeft, houdt, onderhoudt en in stand houdt.

Op deze kwalitatieve verplichting zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden Vastgoed.

Commentaar [KBM(4)]: Is de overdracht van de economie geweest bij de inbreng op 31 mei 1995 door mr. C.W. de Moncy, destijds notaris te Rotterdam of is dat een recente akte?

de dato 11 maart 2021

9.2 Enzovoorts

9.3 De sub 9.1 en de sub 9.2 bedoelde kwalitatieve verplichtingen van NSVastgoed gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek ten behoeve van RIT in geval van een goederenrechtelijke overdracht van (een gedeelte van) de railverkeers- en vervoersinfrastructuur.

9.4 RIB is in economische zin gerechtigd tot de sub 9.1 en de sub 9.2 bedoelde Voorzieningen voor zover deze zijn aangebracht op, boven, in en/of aan de desbetreffende onroerende zaken."

In de hiervoor aangehaalde tekst wordt bedoeld met:

- RIB: de te Utrecht gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: NS Railinfrabeheer B.V.
- RIT: de te Utrecht gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: NS Railinfratrust B.V.
- De RIT-overeenkomst: de tussen NS en een aantal dochtermaatschappijen van NS op eenendertig mei negentienhonderd en vijfennegentig gesloten overeenkomst genaamd RIT-overeenkomst, welke overeenkomst is geregistreerd op negentien augustus negentienhonderd en zesennegentig en zoals gewijzigd bij overeenkomst de dato twee december negentienhonderd en zesennegentig.
- De Inbrengakte-Vastgoed: de op eenendertig mei negentienhonderd en vijfennegentig voor mr. C.W. de Monchy, notaris te Rotterdam, verleden akte van inbreng, houdende onder meer de overdracht door NS aan NSVastgoed ten titel van inbreng van de economische eigendom van diverse registergoederen, zoals nader omschreven in die akte van inbreng en de RIT-overeenkomst.
- De Algemene Voorwaarden Vastgoed: de op tien oktober negentienhonderd en zevenennegentig bij akte verleden voor mr. H.M.I.Th. Breedveld, notaris te Rotterdam, vastgestelde Algemene Voorwaarden Vastgoed, waarvan een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Zoetermeer op vijftien oktober negentienhonderd en zevenennegentig in register Hypotheken 4, deel 14184 nummer 2.
- De Voorzieningen: Glasvezel-, koperen en overige kabels en daarbij behorende leidingen, (boven)leidingen, (dwerg)seinen, bovenleidingportalen – en eventuele daarbij behorende trekschoren en ankerblokken en/of draagarmen-, voedings- en relaiskasten, duikers, lichtmasten, meterpalen, railverkeersborden, overweginstallaties, (vrijdragende) perronoverkappingen en/of –luifels en overige tot de railverkeers- en vervoersinfrastructuur behorende voorzieningen, die in economische zin aan RIB toebehoren en die in goederenrechtelijke zin aan NSVastgoed toebehoren of zullen toebehoren, zulks met uitzondering van werken die en gebouw zijn en die uitsluitend ten dienst staan van de railverkeers- en vervoersinfrastructuur zoals onderstations,

de dato 11 maart 2021

schakelstations, relaishuizen, straatkasten, seinhuizen, verkeersleidingsgebouwen, schakel- en meldcentralegebouwen, tankinstallaties, welke uitgezonderde gebouwen in economische zin toebehoren aan RIB en die in goederenrechtelijke zin zullen toebehoren aan RIT en die zijn gelegen op, boven en/of in een Ondergrond-NSV.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie B nummers 11873 en 11875 (voorheen 10991 en daarvoor 8233) werd in de hiervoor vermelde akte, waaruit de aangehaalde tekst is opgenomen, aangemerkt als Registergoed-NSV.

Voor zover in de hiervoor aangehaalde bepalingen verplichtingen voorkomen welke NSV verplicht is aan Opstaller op te leggen, doet hij dat bij dezen en wordt een en ander bij dezen door Opstaller uitdrukkelijk aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij dezen tevens door NSV voor die derden aangenomen. Blijkens de Overeenkomst tot Vestiging heeft Opstaller de bijzondere lasten en beperkingen vermeld in de aan de Overeenkomst tot Vestiging gehechte Algemene Bepalingen aanvaard.

Overigens aanvaardt de Gemeente uitdrukkelijk:

- alle andere op de Onroerende Zaak rustende lasten en beperkingen blijkend uit de Openbare Registers en al dan niet blijkend of voortvloeiende uit eerdere notariële akten; en
- die lasten en beperkingen, waaronder erfdienstbaarheden ten laste van de Onroerende Zaak, die niet kenbaar zijn uit de Openbare Registers die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar (kunnen) zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Tegenprestatie

De tegenprestatie voor de vestiging van het Recht van Opstal fietsenstalling bedraagt: nihil.

De tegenprestatie voor de vestiging van het Recht van Opstal busstation bedraagt: nihil.

C. OPSTALBEPALINGEN

Bepalingen betreffende het Recht van Opstal

Op het Recht van Opstal zijn de Algemene Bepalingen van toepassing, voor zover daarvan in deze akte of in een akte van wijziging van het Recht van Opstal niet wordt afgeweken. De Algemene Bepalingen worden geacht woordelijk te zijn opgenomen in deze akte en er deel van uit te maken. De Opstaller verklaart dat hij een exemplaar van de Algemene Bepalingen heeft ontvangen vóór het aangaan van de Overeenkomst tot Vestiging en de inhoud ervan geheel kent. Op het Recht van Opstal zijn voorts de volgende **bijzondere bepalingen** van toepassing.

Bijzondere Bepalingen

Artikel 1

Duur van het Recht van Opstal

Het Recht van Opstal is voortdurend en gaat in per vandaag. Het eerste Tijdvak

de dato 11 maart 2021

eindigt – op grond van de Algemene Bepalingen – vijftig (50) jaar na de datum waarop het Recht van Opstal is ingegaan.

Artikel 2

Retributie

Door de Opstaller is ter zake van het Recht van Opstal geen retributie verschuldigd aan de Eigenaar.

Artikel 3

Gebruik

- 3.1 Het door de Opstaller beoogde en door de Eigenaar toegestane gebruik is voor wat betreft het Recht van Opstal fietsenstalling: een ondergrondse bewaakte fietsenstalling mede omvattende een pantry/beheerdersruimte, fietsrekken en een commerciële ruimte;
voor wat betreft het Recht van Opstal busstation: een bovengronds openbaar busstation,
met in achtname van het feit dat nimmer afbreuk mag worden gedaan aan de veiligheids-, bereikbaarheids- en spoorwegbelangen als hiervoor in sub B. van deze akte bedoeld.
- 3.2 Wijziging van de Opstallen zal niet anders mogen geschieden dan volgens tevoren door de Eigenaar goedgekeurde tekeningen. Verwijdering of afbraak van de opstallen en beplantingen, alsmede stichting van andere bouwwerken dan de hiervoor bedoelde, zal niet anders mogen plaatsvinden dan met voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar.

Artikel 4

Genot van de Onroerende Zaak

De Opstaller heeft ten aanzien van de Opstallen de bevoegdheden die voor het volle genot nodig zijn. Onverminderd het vorenstaande zal nimmer afbreuk mogen worden gedaan aan de veiligheids-, bereikbaarheids- en spoorwegbelangen als hiervoor in sub B. van deze akte bedoeld. Van de Onroerende Zaak maakt geen deel uit een WKO-installatie als bedoeld in de Algemene Bepalingen.

Artikel 5

Vervreemding van het Recht van Opstal en verhuur

De Opstaller kan het Recht van Opstal niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar (geheel of gedeeltelijk) overdragen of toedelen, splitsen door overdracht of toedeling van het Recht van Opstal op een gedeelte van de Onroerende Zaak en/of de Opstallen of verhuren of onder een andere titel aan een ander in gebruik geven dan wel splitsen in appartementsrechten dan wel een recht van onderopstal vestigen. Deze bepaling staat evenwel executoriale verkoop niet in de weg.
Op de Onroerende Zaak en/of de Opstallen zullen door de Opstaller geen erfdienstbaarheden mogen worden gevestigd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van NSV.

Artikel 6

Belastingen

de dato 11 maart 2021

Alle belastingen, rechten en lasten die, onder welke benaming dan ook, voor de tijd gedurende welke het Recht van Opstal zal bestaan, op of wegens de eigendom van de Opstallen worden geheven, zijn voor rekening van de Opstaller vanaf het eerste kalenderjaar na datum vestiging Recht van Opstal. Wanneer de Eigenaar belastingen of lasten, welke zoals hiervoor bedoeld ten laste van de Opstaller komen, heeft voldaan, zal hij hiervan kennis geven aan de Opstaller, die verplicht is binnen dertig (30) dagen nadien het betaalde bedrag aan de Eigenaar te vergoeden.

Artikel 7

Einde Recht van Opstal

Het Recht van Opstal eindigt op de wijze als bepaald in de Algemene Bepalingen. In afwijking van het bepaalde in artikel 21 van de Algemene Bepaling is Opstaller slechts bevoegd, niet uitsluitend tegen het einde van een Tijdvak, het Recht van Opstal fietsenstalling met onmiddellijke ingang op te zeggen in het geval de overeenkomst als opgenomen in **bijlage 4** ten aanzien van de afspraken met betrekking tot onderhoud, herstel en vernieuwing met rechterlijke tussenkomst is ontbonden (artikel 2 lid 5 van voornoemde overeenkomst).

Artikel 8

Gevolgen einde Recht van Opstal

De Eigenaar zal ter gelegenheid van de beëindiging van het Recht van Opstal aan de Opstaller aangeven welke gebouwen, werken en/of beplantingen dienen te worden verwijderd. De Opstaller is verplicht de door de Eigenaar aangegeven gebouwen, werken en/of beplantingen dienen te worden verwijderd. De Opstaller is verplicht de door de Eigenaar aangegeven gebouwen, werken en/of bepalingen te verwijderen.
De waarde van de werken ter zake waarvan op grond van de Algemene Bepalingen – een en ander met inachtneming van hetgeen daarover in de voorgaande alinea dit artikel is bepaald - een recht op vergoeding voor de Opstaller bestaat, wordt in onderling overleg vastgesteld en door een deskundige indien daarover in onderling overleg geen overeenstemming wordt verkregen, welke deskundige in gemeenschappelijk overleg door de Eigenaar en de Opstaller wordt aangewezen. Indien zij hieromtrent geen overeenstemming bereiken, wijst ieder één deskundige aan. Beide aldus aangewezen deskundigen wijzen vervolgens tezamen een derde deskundige aan.

Indien de Eigenaar bij beëindiging van het Recht van Opstal aangeeft dat gebouwen, werken en/of beplantingen dienen te worden verwijderd terwijl de Opstaller kan aantonen dat verwijdering nadelige constructieve gevolgen heeft voor de directe omgeving zoals die is aangegeven op de aan tekening met kenmerk N0504-D-002 de dato vijftien september tweeduizend twintig, laatstelijk gewijzigd achtentwintig oktober tweeduizend twintig (**bijlage 7**), is de Opstaller niet verplicht over te gaan tot verwijdering. De Eigenaar is in dat geval geen vergoeding verschuldigd aan de Opstaller.

Artikel 9

Boetebepaling

De Opstaller is aan de Eigenaar een boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) verschuldigd voor elke overtreding van de bepalingen die in deze akte van toepassing zijn verklaard, indien blijkt dat de Opstaller na de eerste ingebrekestelling in verzuim is en de gevolgen daarvan niet binnen één (1) maand weg te hebben genomen.

In afwijking van het in de vorige zin bepaalde, is de Opstaller in geval van overtreding van het bepaalde in artikel 5 van deze akte evenwel aan de Eigenaar een boete verschuldigd van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00). Eventueel verschuldigde boeten laten onverlet de mogelijkheid voor de Eigenaar om alsnog nakoming te vragen en/of vergoeding van verdere schade en laten onverlet hetgeen in de onderhavige akte en de Algemene Bepalingen omtrent beëindiging van het Recht van Opstal is bepaald.

Artikel 10

Bankgarantie

10.1 Artikel 10 van de Algemene Bepalingen is niet van toepassing op deze vestiging van het Recht van Opstal.

10.2 In geval van vervreemding van het Recht van Opstal als bedoeld in artikel 14 van de Algemene Bepalingen dient de opvolgende opstaller een bankgarantie als bedoeld in artikel 10 van de Algemene Bepalingen te stellen van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00). De Opstaller heeft de verplichting om in de akte van levering, op straffe van het verschuldigd zijn van een onmiddellijk opeisbare boete van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00), door middel van een kettingbeding aan opvolgende opstallers op te leggen dat zij verplicht zijn een bankgarantie als bedoeld in artikel 10 van de Algemene Bepalingen te stellen van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00) ten behoeve van de Eigenaar.

Artikel 11

Vervreemding van het Recht van Opstal, ingebruikgave of overgang zeggenschap

Onder vervreemding als bedoeld in artikel 14 van de Algemene Bepalingen Opstal wordt niet verstaan een (juridische) fusie tussen gemeenten.

Artikel 12

Kwalitatieve verplichtingen, kettingbeding

12.1. De uit de Algemene Bepalingen en de uit onderdeel C. van deze akte voortvloeiende verplichtingen voor de Opstaller om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van het Recht van Opstal, de Onroerende Zaak en/of de Opstallen, zullen als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek overgaan op de opvolgende gerechtigden van het Recht van Opstal.

12.2. Ten aanzien van de uit de Algemene Bepalingen en de uit onderdeel C. van deze akte voortvloeiende verplichtingen voor de Opstaller geldt dat, voor zover deze niet van rechtswege overgaan bij overgang of overdracht van het Recht van Opstal, de Opstaller verplicht is deze bij overgang of overdracht van het

de dato 11 maart 2021

Recht van Opstal of het verlenen daarop van enig beperkt of zakelijk recht – met uitzondering van het recht van hypotheek – bij wijze van kettingbeding aan zijn rechtsopvolger(s) op te leggen en te doen aannemen, evenals de verplichting in deze zin vervat, op verbeurte van een direct opeisbare boete van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00) ten behoeve van de Eigenaar, onverminderd het recht van de Eigenaar om alsnog nakoming te vragen en/of vergoeding van verdere schade en onverminderd hetgeen in de onderhavige akte en de Algemene Bepalingen omtrent beëindiging van het Recht van Opstal is bepaald. Van de akte van overdracht van het Recht van Opstal of verlening van enig beperkt of zakelijk genotsrecht daarop, zal, vóór de ondertekening, een ontwerp daarvan aan de Eigenaar moeten worden overhandigd ter controle of aan dit kettingbeding is voldaan. De definitieve akte zal overeenkomstig dit ontwerp moeten worden verleden, op straffe van voormelde boete.

Artikel 13

Garanties

De Eigenaar garandeert dat:

- a. hij bevoegd is tot het vestigen van het Recht van Opstal en dat de Onroerende Zaak vrij is van retentierechten, hypotheeken en beslagen of inschrijvingen daarvan;
- b. de Onroerende Zaak en de Opstallen thans in gebruik zijn als bewaakte fietsenstalling en busstation. Partijen realiseren zich dat het vorenstaande niet in de weg staat aan het reeds ingegane gebruik als openbaar gebied ten behoeve van het stationsgebied;
- c. het hem niet bekend is dat in de bodem van de Onroerende Zaak tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn;
- d. het hem niet bekend is dat in de Onroerende Zaak of de Opstallen asbest is verwerkt;
- e. aan hem van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende de Onroerende Zaak of de Opstallen zijn voorgeschreven of aangekondigd, die nog niet zijn uitgevoerd;
- f. aan hem betreffende de Onroerende Zaak of de Opstallen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend is:
 - als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Erfgoedwet (voorheen Monumentenwet);
 - tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in art. 35 van de Erfgoedwet (voorheen Monumentenwet);
 - door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
- g. dat er heden geen verplichting bestaat de Onroerende Zaak of de Opstallen aan de gemeente of de provincie, waarin de Onroerende Zaak is gelegen, of aan de Staat der Nederlanden te koop aan te bieden op

de dato 11 maart 2021

- grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
- h. de Onroerende Zaak niet is betrokken in een ruilverkavelings- dan wel herinrichtingsplan en niet is gevorderd of in een onteigeningsprocedure is betrokken;
 - i. ten opzichte van derden overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht bestaan;
 - j. op de Onroerende Zaak geen andere dan de gebruikelijke zakelijke belastingen rusten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
 - k. aan hem geen nog niet ingeschreven maar wel voor inschrijving vatbare feiten als bedoeld in artikel 3:17 Burgerlijk Wetboek bekend zijn; en
 - l. hem niet bekend is dat ten aanzien van de Onroerende Zaak beschikkingen en/of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen, anders dan hetgeen hierna in artikel 15 van dit onderdeel C van deze akte is opgenomen.

Artikel 14

Conformiteit, risico

De Opstaller zal de Onroerende Zaak conform het bepaalde in artikel 3 van deze akte gebruiken. Het is de Eigenaar niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan. Het risico voor de geschiktheid, alsmede voor het al of niet verkrijgen van de vereiste vergunningen of toestemming van derden in verband met het beoogde gebruik van de Onroerende Zaak en de Opstallen door de Opstaller is geheel voor rekening van de Opstaller. De feitelijke levering van de Onroerende Zaak en de Opstallen heeft reeds plaatsgevonden.

Artikel 15

Milieukundige Toestand

- 15.1. Ter zake de Milieukundige Toestand van de Onroerende Zaak heeft het in artikel 5 lid 4 onder a van de Algemene Bepalingen bedoelde onderzoek plaatsgevonden, waarvan de uitkomsten zijn beschreven in de rapportage(s) getiteld "Project 24021, Historisch vooronderzoek stationsplein Alphen aan den Rijn" de dato drie december tweeduizend vijftien (Nulonderzoek). Een kopie van het Nulonderzoek, waarmee partijen beiden verklaren bekend te zijn, is aan de Overeenkomst tot Vestiging gehecht en tevens aan deze akte (**bijlage 8**). Het is Opstaller bekend dat bij de taxatie van de waarde en daarmee bij het vaststellen van de Retributie rekening is gehouden met de inhoud van het Nulonderzoek en eventuele (na)zorgverplichtingen.
- 15.2. Ten aanzien van het perceel kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie B nummer 11873 en 11875 (voorheen 10991 en daarvoor 8233) zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend:
 - a. de Beschikking Wet Bodembescherming van de Provincie Zuid-Holland ter zake de Verbinding/Stationsplein te Alphen aan den Rijn op een gedeelte van het perceel, waarin is aangegeven dat er sprake is van een geval van ernstige verontreiniging en dat de geconstateerde verontreinigingen niet leiden tot zodanige risico's voor mens, plant en

de dato 11 maart 2021

- dier dat spoedige sanering nodig is (deel 56565 nummer 98);
- b. de Beschikking Wet Bodembescherming van de Provincie Zuid-Holland ter zake het NS emplacement te Alphen aan den Rijn op een gedeelte van het perceel, waarin is aangegeven dat sprake is van twee ernstige gevallen van verontreiniging en dat de geconstateerde verontreinigingen niet leiden tot zodanige risico's voor mens, plant en dier dat spoedige sanering nodig is (deel 57124 nummer 1999)
- c. het Besluit van de Provincie Zuid Holland waarbij de provincie instemt met het evaluatieverslag, zij de sanering beschouwen als afgerond en zij concluderen dat de saneringsdoelstelling is bereikt aangezien is gesaneerd overeenkomstig de goedgekeurde Bus-melding (deel 73374 nummer 15),

welke stukken aan de Overeenkomst tot Vestiging zijn gehecht (**bijlage 9**).

Artikel 16

Oppervlakte

Indien de werkelijke oppervlakte van de Onroerende Zaak afwijkt van de kadastrale oppervlakte, geeft dat aan geen van partijen het recht de overeenkomst te ontbinden, vermeerdering of vermindering van de Retributie of tegenprestatie te vragen dan wel het Recht van Opstal te beëindigen. Aan deze akte wordt als **bijlage 2** een door de Opstaller en de Eigenaar gewaarmerkte tekening van de Onroerende Zaak gehecht, waaruit de grenzen en de ligging van de Onroerende Zaak perceel schetsmatig blijken. De kadastrale inmeting van de Onroerende Zaak zal op basis van deze tekening geschieden voor rekening van de Opstaller. Zodra meting heeft plaatsgevonden, treden de uitkomsten van die meting in de plaats van de hiervoor vermelde tekening.

Artikel 17

Overdracht aanspraken

Alle aanspraken die de Eigenaar ten aanzien van de Onroerende Zaak en/of de Opstallen kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder-)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan de Onroerende Zaak en/of de Opstallen toegebrachte schade, zonder dat de Eigenaar tot vrijwaring verplicht is, gaan per het tijdstip van verlening van het Recht van Opstal op de voet van artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek over op de Opstaller en worden overgedragen indien en voor zover ze niet op grond van voormeld artikel van rechtswege overgaan op de Opstaller.

De Eigenaar verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan de Opstaller te verstrekken en machtigt de Opstaller voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van de Opstaller aan de desbetreffende derde(n) te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

De Eigenaar is tevens verplicht garantiebewijzen die met betrekking tot de Onroerende Zaak en/of de Opstallen mochten bestaan aan de Opstaller te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze - zo nodig - ten name van

de dato 11 maart 2021

de Opstaller te doen stellen.

D. SLOTBEPALINGEN

Overeenkomst tot Vestiging

Hetgeen bij de Overeenkomst tot Vestiging is bepaald, blijft van toepassing voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, met dien verstande dat eventuele ontbindende voorwaarden zijn vervallen.

Kosten

De kosten van deze akte van verlening van het Recht van Opstal en eventuele opvolgende akten van aanvulling en/of wijziging van het Recht van Opstal en de kosten van de inschrijving in de Openbare Registers, zijn voor rekening van de Opstaller.

Belastingen

Ter zake van de onderhavige vestiging van het Recht van Opstal worden door de Opstaller geen roerende zaken verkregen.

Partijen stellen de waarde van het Recht van Opstal busstation en de waarde van het Recht van opstal fietsenstalling op nihil. De Opstaller doet ter zake de verkrijging van deze rechten van opstal een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub c van de Wet op belastingen voor rechtsverkeer.

Woonplaats

De Gemeente, NSV en NSS kiezen ter zake van deze akte en/of de Overeenkomst tot Vestiging en haar gevolgen, waaronder de fiscale gevolgen, alsmede ter zake van de inschrijving van deze akte in de daartoe bestemde openbare registers, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE

is verleden te Arnhem op de datum in het begin van deze akte vermeld.

De inhoud van deze akte is aan de verschenen personen zakelijk opgegeven en toegelicht. Hierbij zijn de verschenen personen gewezen op de gevolgen die uit de akte voortvloeien.

De verschenen personen hebben vervolgens verklaard kennis te hebben genomen van de inhoud van de akte en met de inhoud en beperkte voorlezing van deze akte in te stemmen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om ***.