

Afdeling	: PPS - Projecten	B&W-voorstel:	DJ-740874
Naam opsteller voorstel	: Paul Verhappen (0495-575284)	Zaaknummer:	481484
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie:	Openbaar

### Onderwerp

Muntcomplex, ruiling eigendommen en vestiging opstalrechten

### Voorstel

1. In te stemmen met bijgevoegde concept akte van ruiling
2. In te stemmen met bijgevoegde concept akte vestiging van opstalrecht

### Inleiding

Op 3 januari 2019 is een ontwikkelovereenkomst gesloten met Bouwinvest Dutch Institutional Retail Fund N.V. In deze overeenkomst zijn onder andere afspraken gemaakt over overdracht c.q. ruiling van vastgoed en het vestigen van opstalrechten. Deze afspraken zijn een gevolg van de herontwikkelingsplannen van Bouwinvest voor het Muntcomplex en de voorgenomen verkoop van vastgoed aan derden door de gemeente in het complex.

### Beoogd effect/doel

Doel is te komen tot herontwikkeling van het Muntcomplex en de realisatie van woningen.

### Argumenten

1. *Ruiling van vastgoed is noodzakelijk voor de herontwikkeling van het Muntcomplex door Bouwinvest en de verkoop van vastgoed door de gemeente voor de realisatie van woningen*

Door aan- en verkoop van vastgoed kan Bouwinvest zijn plannen realiseren en de gemeente kan het vastgoed in het Muntcomplex verkopen. De te kopen en verkopen onderdelen zijn concreet genoemd in de ontwikkelovereenkomst in het hoofdstuk "grondoverdracht". Aanvullend is in de ontwikkelovereenkomst in het hoofdstuk "vestiging opstalrechten en eigendomsverkrijging entrees" bepaald dat partijen overeenstemming bereikt hebben over de eigendomsverkrijging van diverse entrees door de gemeente. Deze

Weert, 8 mei 2019	S		B	W	W	W	W	W
				GG	MvdH	TG	WvE	PS
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit college

#### In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord  
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder  
 Anders, nl.:

- Niet akkoord  
 Gewijzigde versie

- A-stuk  
 B-stuk  
 C-stuk

Beslissing d.d.: 09.07.2019

Nummer: 4

De secretaris,

ruimtes zijn echter niet concreet met kadastraal nummer genoemd. Bedoeld zijn de ruimtes die nu nog eigendom zijn van Bouwinvest maar die een functie hebben voor de bereikbaarheid van de ruimtes van de gemeente op de verdieping. Zoals de entreerimte van het voormalige RICK aan het Collegeplein. Als ruilobjecten zijn verder toegevoegd enkele perceeltjes waarop de kolomconstructies van het Munttheater zijn gesitueerd alsmede een perceeltje op de Nieuwe Markt waar voorheen een kolomconstructie van het Muntcomplex was gesitueerd. Deze perceeltjes worden eigendom van de gemeente. Aanvullend is overeengekomen dat de entreerimte van Taverne De Oude Munt, eigendom van de gemeente Weert, wordt overgedragen aan Bouwinvest. Omdat ook de passage van het Muntcomplex eigendom is van Bouwinvest, is dit een logische keuze. Het gebruiksrecht van deze ruimte berust via een recht van opstal bij Onroerend Goed Maatschappij De Oude Munt B.V. De aan- en verkoop van genoemde objecten is uitgewerkt in bijgevoegde concept akte van ruiling.

*2. Het vestigen van opstalrechten is noodzakelijk voor het vastleggen van de eigendomsverhoudingen in het Muntcomplex.*

In 1975 is beoogd om de eigendomsverhoudingen tussen de gemeente en de voorganger van Bouwinvest te effectueren door middel van het vestigen van opstalrechten en erfdiensbaarheden. Deze effectuering heeft juridisch niet correct plaatsgevonden. Partijen hebben zich echter gedurende al die jaren gedragen als ware deze zakelijke rechten wel gevestigd. De gemeente is op grond daarvan wel economisch eigenaar van de ruimtes op de verdieping van het Muntcomplex, met uitzondering van de verdieping van de voormalige V&D en een klein deel van de verdieping van het RICK aan het Collegeplein. Via het vestigen van opstalrechten ten behoeve van de gemeente wordt alsnog invulling gegeven aan de destijds gemaakte afspraken en wordt de eigendomsverhouding juridisch correct vastgelegd.

De gemeente wordt dan rechthebbende ten aanzien van drie opstalrechten:

1. Opstalrecht t.a.v. het Munttheater
2. Opstalrecht t.a.v. bouwdeel Beekstraat (voormalig ROOS en RICK)
3. Opstalrecht t.a.v. bouwdeel Collegeplein (voormalig Rick).

Daarbij is het nodig over en weer erfdiensbaarheden te vestigen in verband met vluchtroutes, technische ruimtes, kabels en leidingen. Met het vestigen van opstalrechten en erfdiensbaarheden wordt de positie van de gemeente versterkt.

De juiste vastlegging van de eigendomsverhoudingen is uiteraard ook noodzakelijk voor de vervreemding van de bouwdelen 2. Beekstraat en 3. Collegeplein.

De opstalrechten zijn uitgewerkt in bijgevoegde concept akte vestiging van opstalrecht.

### **Kanttekeningen en risico's**

Een aantal aan te kopen en te verkopen objecten is niet concreet genoemd in de ontwikkelovereenkomst maar komt voort uit nader gevoerd overleg tussen Bouwinvest en de gemeente.

### **Financiële, personele en juridische gevolgen**

De aan- en verkoop van gronden en bouwdelen, zoals concreet (met kadastraal nummer) genoemd in de ontwikkelovereenkomst, vindt plaats met gesloten beurzen, waarbij kan worden opgemerkt dat de economische waarde van de te verkrijgen objecten aanzienlijk veel hoger is dan van de af te stoten objecten.

Ook de aan- en verkoop van niet concreet (zonder kadastraal nummer) in de ontwikkelovereenkomst genoemde objecten vindt plaats met gesloten beurzen. Hoewel hier geen taxatie aan ten grondslag ligt, kan ook hier worden opgemerkt dat de economische waarde van de te verkrijgen objecten hoger is dan van de af te stoten objecten.

## **Duurzaamheid**

### **Bouwinvest**

Het dak van de voormalige V&D krijgt een nieuwe dakbedekking met een optimale isolatie van Rc 6,0. Dit dak was voorheen minimaal geïsoleerd. Ook de grote glaskap boven de nieuwe entree wordt uitgevoerd met optimaal geïsoleerde- en zonwerende beglazing. Verder wordt de nieuwe winkel van H&M voorzien van gasloze installaties.

Vanwege het beperkte draagvermogen van de dakconstructie is het niet mogelijk om een groen dak aan te brengen. Daarvoor moet de complete staalconstructie vervangen worden. Bouwinvest overweegt nog om een aantal zonnepanelen aan te brengen, maar dat is nu nog niet in het plan opgenomen.

### **Munttheater**

Verduurzaming van de daken van het Muntcomplex (bijvoorbeeld een groen dak op het Munttheater) is geen onderdeel van de plannen voor herontwikkeling van het Muntcomplex. In verband met de lichte constructie zijn een groen dak en zonnepanelen niet mogelijk. Wel wordt in 2019 de dakbedekking van het Munttheater door de gemeente vervangen waarbij ook extra isolatie wordt aangebracht.

### **Overig**

Door de verkoop van gemeentelijk vastgoed in het Muntcomplex wordt het mogelijk hier woningen te realiseren. De toevoeging van woningen in de binnenstad leidt tot meer levendigheid wat ook een vorm van duurzaamheid is.

## **Uitvoering/evaluatie**

In de ontwikkelovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de herontwikkeling van het Muntcomplex, ruiling van vastgoed, te verstrekken subsidie aan Bouwinvest etc. Er vindt regelmatig overleg plaats tussen Bouwinvest en de gemeente waarbij de in de overeenkomst gemaakte afspraken worden besproken.

Het proces voor verkoop van gemeentelijk vastgoed wordt momenteel voorbereid. Start van de verkoopprocedure is voorzien in september 2019.

## **Communicatie/participatie**

Advies op TILS-lijst plaatsen.

### **Overleg gevoerd met**

#### Intern:

Henk Creemers, Jack Westenberg (afdeling Ruimte & Economie)

#### Extern:

Bouwinvest, Van der Stap Notarissen te Rotterdam

### **Bijlagen:**

Concept akte van ruiling

Concept akte vestiging van opstalrecht

**RUILING**

*Muntcomplex Weert*

Op \*\* verscheen voor mij, mr. \*\*, notaris te \*\*: de heer \*\* handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. **Bouwinvest Dutch Institutional Retail Fund N.V.**, een naamloze vennootschap, gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te 1043 DG Amsterdam op het adres La Guardiaweg 4 , ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 34366471;
2. **gemeente Weert**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, gevestigd en kantoorhoudende te 6001 GS Weert op het adres Wilhelminasingel 101 (correspondentie-adres: Postbus 950, 6000 AZ Weert), handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van \*\*, kenmerk \*\*.

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde:

**Definities.**

**Artikel 1.**

Tenzij anders blijkt, wordt in deze akte verstaan onder:

- *Bouwinvest*:  
Bouwinvest Dutch Institutional Retail Fund N.V.;
- *Derdenrechten*:  
alle rechten van vrijwaring en andere rechten, die de Gemeente onderscheidenlijk Bouwinvest tegen zijn rechtsvoorgangers en/of derden - daaronder begrepen (onder-)aannemers, installateurs en leveranciers - ten aanzien van het Registergoed 1 onderscheidenlijk het Registergoed 2 heeft alsmede - indien van toepassing - tevens de geldende publiekrechtelijke vergunningen;
- *Gemeente*:  
de gemeente Weert;
- *Overeenkomst*:  
de tussen de Gemeente en Bouwinvest gesloten ontwikkelovereenkomst inzake het Muntcomplex;
- *Openbare Registers*:  
de openbare registers voor registergoederen, die worden gehouden ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers;
- *Registergoed 1*:



- a. een perceel grond inclusief daarop staande (delen van) opstallen, gelegen te Weert aan de Muntpromenade en in de Muntpassage, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie O, nummer **2370**, groot twaalf centiare, belast met een recht van opstal ten behoeve van Onroerend Goed Maatschappij De Oude Munt B.V. en welk perceel is aangewezen als monument in de zin van de Erfgoedwet;
  - b. twee percelen grond gelegen aan de Nieuwe Markt te Weert, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie O, nummers \*\*, groot ongeveer \*\*zeventien centiare, en \*\*, groot ongeveer \*\*negenentwintig centiare, aan welke percelen een voorlopige kadastrale grens en oppervlak is toegekend;
  - c. een perceel grond bestemd voor een tourniquette gelegen aan het Collegeplein te Weert, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie O, nummer \*\*, groot ongeveer \*\*twee centiare, aan welk perceel een voorlopige kadastrale grens en oppervlak is toegekend
- *Registergoed 2:*
- a. percelen grond inclusief daarop staande (delen van) opstallen, gelegen te Weert nabij het Collegeplein en Nieuwe Markt en in de Muntpassage, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie O, nummers:  
2338, groot twee/tiende centiare;  
2339, groot twee/tiende centiare  
2340, groot twee/tiende centiare;  
2341, groot drie/tiende centiare;  
2359, groot drie/tiende centiare;  
2346, groot tweeëndertig centiare;  
\*\*[2365 ged], groot ongeveer een are veertig centiare;  
\*\*[2365 ged], groot ongeveer twee centiare,  
aan welke laatste twee percelen een voorlopige kadastrale grens en oppervlak is toegekend;
  - b. de aan het Collegeplein te Weert gelegen entree Munttheater, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie O, nummers:  
2343, groot een are drieëntwintig centiare;  
2344, groot zeven centiare;



\*\*[2365/2032], groot ongeveer vijfenzeventig centiare, aan welk perceel een voorlopige kadastrale grens en oppervlak is toegekend;

- *Registergoederen:*  
het Registergoed 1 en het Registergoed 2.a.;
- *Van der Stap Notarissen:*  
Van der Stap Notarissen B.V., gevestigd aan het Weena 690 te Rotterdam en mede kantoorhoudende aan Jansbuitensingel 29 te Arnhem;

Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

**Inleiding.**

**Artikel 2.**

1. De Gemeente garandeert eigenaar te zijn van het Registergoed 1.
2. Bouwinvest is eigenaar van het Registergoed 2 door inschrijving in de Openbare Registers op vier januari tweeduizend tien in register Hypotheken 4, deel 57737, nummer 34 van het afschrift van een akte van levering op drie januari daarvoor verleden voor mr. J.W. Wessels, destijds notaris te Amsterdam.
3. De Gemeente is blijkens de Overeenkomst met Bouwinvest overeengekomen om haar nog niet formeel vastgelegde gerechtigdheid tot de volgende bouwdelen gelegen boven winkels in het winkelgebied Muntpassage:
  - a. het Munttheater, inclusief entree, foyer en toebehoren, plaatselijk bekend Collegeplein 3 te Weert, aan te duiden als: Bouwdeel Munttheater;
  - b. het ontmoetingscentrum voor ouderen "De Roos" (*Roos*), en de huisvesting van het Regionaal Instituut voor Cultuur en Kunsteducatie (*RICK*) inclusief concertzaaltje, en inclusief entree aan de Beekstraat, tezamen aan te duiden als: Bouwdeel Beekstraat;
  - c. de huisvesting van het Regionaal Instituut voor Cultuur en Kunsteducatie (*RICK*) inclusief entree aan het Collegeplein, aan te duiden als: Bouwdeel Collegeplein,voor zover deze zijn gelegen boven de aan Bouwinvest toebehorende winkelruimten te formaliseren door de vestiging van een opstalrecht, hetgeen bij separate akte zal worden geëffectueerd.



4. De entrees voor de hiervoor onder 3 omschreven ruimten zijn gelegen op niveau maaiveld. Voor zover mogelijk wordt beoogd om de Gemeente eigenaar te maken van deze entrees door de betreffende grond met opstal entree aan de Gemeente over te dragen. Daarnaast zullen ook de vier kolommen gelegen op het Collegeplein en de grond van een voormalige kolom op de Nieuwe Markt aan de gemeente worden geleverd.
5. Blijkens de Overeenkomst heeft Bouwinvest enige grondstukken van de gemeente gekocht voor een optimale begrenzing van enkele winkelpuien. Bouwinvest wenst tevens een grondstuk dat niet meer in gebruik is voor het winkelcentrum aan de Gemeente terug te leveren.
6. De Gemeente op haar beurt bezit nog een grondperceel in de Muntpassage dat logischerwijs aan Bouwinvest zou moeten toebehoren.
7. Ter gedeeltelijke uitvoering van de Overeenkomst en hetgeen hiervoor vermeld zijn de Gemeente en Bouwinvest overeengekomen het Registergoed 1 en het Registergoed 2 te ruilen met dien verstande dat het Registergoed 2.b., entree voor het Munttheater, pas op een later tijdstip bij separate akte overgedragen zal worden.

**Leveringen/ruilingen.**

**Artikel 3.**

Ter gedeeltelijke uitvoering van de Overeenkomst en hetgeen verder overeengekomen levert de Gemeente en aanvaardt Bouwinvest het Registergoed 1 en levert Bouwinvest en aanvaardt de Gemeente het Registergoed 2.a.

**Waarde.**

**Artikel 4.**

Partijen waarderen het Registergoed 1 op twintigduizend zevenhonderd vijfendertig euro (€ 20.735,00).

en het Registergoed 2.a. op vijfenveertigduizend driehonderd negenenveertig euro en vijfentwintig cent (€ 45.349,25).

**Bepalingen.**

**Artikel 5.**

1. De Gemeente en Bouwinvest leveren de Registergoederen vrij van:
  - a. hypotheken en beslagen en van inschrijvingen daarvan; en
  - b. kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten (met uitzondering van de vervreemder onbekende en niet door inschrijving in de Openbare Registers tot stand gekomen erfdiensbaarheden), bijzondere lasten



en/of kettingbedingen, een en ander voor zover uit deze akte daarvan niet anders blijkt.

2. Op de Registergoederen is van toepassing en de Gemeente en Bouwinvest zijn bekend met het bepaalde voorkomende in:

- a. voor wat betreft de percelen [2334, 2336, 2338, 2339, 2340, 2341, 2343, 2344, 2356, 2359, en 2365] een akte op veertien juli negentienhonderd achtennegentig verleden voor genoemde notaris Veugen, bij afschrift ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op vijftien juli daarna in register Hypotheken 4, deel 11084, nummer 41, reeks Roermond, luidende:

*"Met betrekking tot bekende en nog bestaan blijvende erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen:"*

enzovoorts...

*"- naar een akte van levering op dertig september negentienhonderd zevenennegentig verleden voor mr. S.J.C. Reemers, kandidaat-notaris, als plaatsvervanger van Jhr. mr. A.P. van Lidth de Jeude, notaris ter standplaats Amsterdam, waarin woordelijk staat vermeld:*

*"De verschenen persoon verklaarde hierbij te vestigen:*

- 1. door de stichting wordt hierbij aan de gemeente verleend het recht tot het hebben, houden, onderhouden en zonodig vernieuwen van al de nutsvoorzieningen welke thans in het Muntcomplex zijn aangebracht, alsmede het recht deze nutsvoorzieningen zonodig uit te breiden. Een en ander wordt gevestigd als een eeuwigdurend zakelijk recht van opstal op de betreffende delen van de eigendom van de stichting binnen het Muntcomplex, met name op voorschreven onroerende zaak;*
- 2. de gemeente en de stichting verlenen elkaar over en weer het recht leidingen en/of kanalen door de eigendommen van de andere partij te hebben, houden, onderhouden en zonodig vernieuwen ten behoeve van het afvoeren van stoffen en/of het tot stand brengen van nutsvoorzieningen en dergelijke. Deze rechten worden hierbij gevestigd als erfdiensbaarheden, ten behoeve en ten laste van het gedeelte van de percelen kadastraal bekend gemeente Weert, sectie O, nummers 1959 en 2238 dat bij deze akte aan de stichting is geleverd enerzijds en ten behoeve en ten laste van het gedeelte van dit perceel dat verblijft aan de gemeente anderzijds.*





*De betreffende partij aanvaardt de hiervoor, ten behoeve van de heersende erven gevestigde erfdiensbaarheden en de ten behoeve van hem gevestigde rechten van opstal."*

*Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de betreffende overdraagster verplicht is aan de betreffende verkrijgster op te leggen, geschiedt dat bij dezen en wordt een en ander bij dezen door de betreffende verkrijgster aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij dezen tevens door de verschenen personen voor die derden aangenomen.*

*Partijen verklaarden hierbij om niet te vestigen:*

*1. in gemeld gebouwencomplex over en weer, ten behoeve en ten laste van de eigendommen van de stichting en ten behoeve en ten laste van de eigendommen van de gemeente Weert, al zodanige erfdiensbaarheden waardoor de toestand waarin die eigendommen zich thans - na voltooiing van de verbouwing - ten opzichte van elkaar bevinden, blijft gehandhaafd, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen, mits door die bebouwing of verbouwing een behoorlijke uitoefening van ieders eigendomsrecht niet wordt belemmerd. Onder bovenbedoelde erfdiensbaarheden zijn begrepen die tot het hebben, houden en onderhouden van werken en luifels, al dan niet met steunpunten in, op en boven de eigendom van de andere partij, die tot afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, die tot inbalking en inankering, die van licht en uitzicht, die tot het hebben, houden en onderhouden van uitstekende funderingen, van de radio- en televisie-antenne en de daarbij behorende installaties, draden, leidingen en verder toebehoren van ventilatiekanalen, verwarmings-, water- en electriciteitsleidingen, mantelpijpen, kabels, al dan niet in kabelgoten;*

*2. door de stichting wordt aan de gemeente verleend het recht tot het hebben, houden, onderhouden en zonodig vernieuwen van de transportleidingen voor gas, water en elektrisch en van de daarbij behorende mantelpijpen en appendages, tussen het Collegeplein, het Patronaatsplein, de Beekstraat, de Muntpromenade, de Nieuwe Markt, de van Berlostraat en de Wilhelminasingel, welke daar tot heden onder de eigendom van de stichting zijn aangebracht; met dien verstande dat de mogelijkheid bestaat van uitbreiding van het aantal elektrische leidingen binnen de bestaande mantelpijpen.*



*Een en ander wordt gevestigd als een eeuwigdurend zakelijk recht van opstal op de betreffende delen van de eigendom van de stichting binnen het Muntcomplex;*

*3. door de gemeente wordt aan de stichting verleend het recht tot het hebben, houden, onderhouden en zonodig vernieuwen van reclameborden en dergelijke boven de entrees van het Munt-complex. De stichting dient zich in dit kader echter te houden aan de plaatselijke regelingen in het kader van reclamevergunningen;*

*4. door de stichting wordt aan de gemeente verleend het recht tot het hebben, houden, onderhouden en zonodig vernieuwen van al de nutsvoorzieningen welke thans in het Muntcomplex zijn aangebracht (voor zover deze niet al vallen onder de hiervoor onder 1 en 2 genoemde erfdienstbaarheden en opstalrecht), alsmede het recht deze nutsvoorzieningen zonodig uit te breiden.*

*Een en ander wordt gevestigd als een eeuwigdurend zakelijk recht van opstal op de betreffende delen van de eigendom van de stichting binnen het Muntcomplex;*

*5. de gemeente en de stichting verlenen elkaar over en weer het recht leidingen en/of kanalen door de eigendommen van de andere partij te hebben, houden, onderhouden en zonodig vernieuwen ten behoeve van het afvoeren van stoffen en/of het tot stand brengen van nutsvoorzieningen en dergelijke. Deze rechten worden hierbij gevestigd als erfdienstbaarheden;*

*6. ten behoeve van de in gemeld gebouwencomplex aanwezige eigendommen van de gemeente, is door en voor rekening van de gemeente, op het gebouwencomplex een radio- en televisie-antenne met daarbij behorende installaties, draden, leidingen en verdere toebehoren geplaatst. De stichting en haar rechtsopvolgers hebben het recht ook hun eigendommen binnen bedoeld gebouwencomplex op deze antenne-installatie aan te sluiten, onder de verplichting daartegenover een redelijke vergoeding te betalen.*

*Voorzover dat nodig is, dienen bij elke overdracht van een deel van bedoeld gebouwencomplex de krachtens het bovenstaande op de overdrager rustende verplichtingen en deze bepaling, in de alsdan op te maken akte van overdracht aan de verkrijger te worden opgelegd en ten behoeve van betreffende andere eigenaar/eigenaren binnen bedoeld gebouwencomplex te worden bedongen en aangenomen, zulks op verbeurte van een direkt opeisbare boete van vijftigduizend gulden (f*



50.000,00) ten behoeve van de hiervoor bedoelde betreffende andere eigenaar/eigenaren binnen bedoeld gebouwencomplex."

- b. voor wat betreft de percelen [2350, 2352 en 2365] een akte op dertig september negentienhonderd zevenennegentig verleden voor jhr mr. A.P. van Lidth de Jeude, destijds notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op twee oktober daarna in register Hypotheken 4, deel 10632, nummer 52, reeks Roermond, luidende:

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

*De verschenen persoon verklaarde vervolgens:*

*- dat door vermenging een gedeelte van de bestaande erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen betreffende het gehele muntcomplex thans zijn vervallen;*

*- dat met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere verplichtingen verwezen wordt naar de tekst vermeld in de aan deze akte gehechte bijlage."*

enzovoorts...

**"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN EN RECHTEN VAN  
OPSTAL**

*De verschenen persoon verklaarde hierbij te vestigen:*

*1. door de stichting wordt hierbij aan de gemeente verleend het recht tot het hebben, houden, onderhouden en zonodig vernieuwen van al de nutsvoorzieningen welke thans in het Muntcomplex zijn aangebracht, alsmede het recht deze nutsvoorzieningen zonodig uit te breiden.*

*Een en ander wordt gevestigd als een eeuwigdurend zakelijk recht van opstal op de betreffende delen van de eigendom van de stichting binnen het Muntcomplex, met name op voorschreven onroerende zaak;*

*2. de gemeente en de stichting verlenen elkaar over en weer het recht leidingen en/of kanalen door de eigendommen van de andere partij te hebben, houden, onderhouden en zonodig vernieuwen ten behoeve van het afvoeren van stoffen en/of het tot stand brengen van nutsvoorzieningen en dergelijke. Deze rechten worden hierbij gevestigd als erfdiensbaarheden, ten behoeve en ten laste van het gedeelte van de percelen kadastraal bekend gemeente Weert, sectie O, nummers 1959 en 2238 dat bij deze akte aan de stichting is geleverd enerzijds en*



*ten behoeve en ten laste van het gedeelte van dit perceel dat verblijft aan de gemeente anderzijds."*

- c. voor wat betreft het perceel 2370 de bepalingen uit de akte van vestiging opstalrecht, op zeven juli tweeduizend drie verleden voor mr. W.A.M. van Gorp, destijds notaris te Weert, bij afschrift ingeschreven in de Openbare registers op acht juli daarna in register Hypotheken 4, deel 15064, nummer 182, reeks Weert, welke bepalingen geacht worden woordelijk in deze akte te zijn opgenomen.
3. Voor zover in de in lid 2 van dit artikel bedoelde bepalingen, verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan de Gemeente onderscheidenlijk Bouwinvest verplicht is deze aan zijn verkrijger op te leggen, worden die verplichtingen, lasten en/of beperkingen bij dezen aan die verkrijger opgelegd.  
De Gemeente onderscheidenlijk Bouwinvest hebben de in de lid 2 van dit artikel bedoelde bepalingen voorkomende verplichtingen, lasten en/of beperkingen uitdrukkelijk aanvaard.  
Voor zover die bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten bij dezen uitdrukkelijk door de Gemeente onderscheidenlijk Bouwinvest bedongen en door de Gemeente onderscheidenlijk Bouwinvest ten behoeve van die derde(n) aanvaard.

**Aflevering.**

**Artikel 6.**

1. De Registergoederen zullen terstond na het verlijden van deze akte over en weer aan de Gemeente en Bouwinvest in bezit worden gesteld in de staat waarin zij zich thans bevinden.
2. De Registergoederen zullen terstond na het verlijden van deze akte in de in lid 1 van dit artikel bedoelde staat door de Gemeente en Bouwinvest worden aanvaard.

**Garanties en bekendheidsverklaringen.**

**Artikel 7.**

1. De Gemeente en Bouwinvest garanderen over en weer ten aanzien van het Registergoed 1 onderscheidenlijk het Registergoed 2.a. dat:
  - a. de onvoorwaardelijke eigendom geleverd wordt;
  - b. geen voorzieningen van overheidswege zijn voorgeschreven, die nog niet ten genoegen van de betreffende overheidsinstantie zijn uitgevoerd en dat dergelijke voorschriften ook niet zijn aangekondigd;



- c. het niet is opgenomen in (een lopende adviesaanvraag voor) een aanwijzing, aanwijzingsbesluit of registerinschrijving als beschermd (archeologisch) monument in zin van de Erfgoedwet;
- d. derden geen voorkeursrechten of optierechten hebben;
- e. geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
- f. er geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure of arbitrage aanhangig is.

**Onder- of overmaat.**

**Artikel 8.**

Onder- of overmaat van de Registergoederen verleent aan geen van Partijen enig recht.

**Overgang / overdracht van rechten.**

**Artikel 9.**

Gelijktijdig met de overdracht van het Registergoed 1 onderscheidenlijk het Registergoed 2.a. gaan alle Derdenrechten op de verkrijger over.

Voor het geval ten aanzien van een of meer Derdenrechten - om welke reden ook - de hiervoor bedoelde overgang niet plaatsvindt op grond van artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek levert de Gemeente onderscheidenlijk Bouwinvest bij dezen de betreffende Derdenrechten aan Bouwinvest onderscheidenlijk de Gemeente, die deze rechten bij dezen aanvaardt.

Voor zover:

- ter zake een wijziging van de tenaamstelling van een vergunning wenselijk of vereist is; of
  - een of meer Derdenrechten thans niet voor levering vatbaar is,
- verleent de Gemeente onderscheidenlijk Bouwinvest bij dezen volmacht aan Bouwinvest onderscheidenlijk de Gemeente om de wijziging van tenaamstelling uit te (doen) voeren respectievelijk de levering van de thans niet voor levering vatbare Derdenrechten te bewerkstelligen zodra de betreffende Derdenrechten wel voor levering vatbaar zijn.

**Geldigheid bestaande overeenkomst(en).**

**Artikel 10.**

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken blijft tussen Partijen gelden de Overeenkomst en hetgeen daarnaast nog tussen hen is overeengekomen.

**Artikel 2:94c Burgerlijk Wetboek.**

**Artikel 11.**



De Overeenkomst is tussen Partijen gesloten nadat twee jaren zijn verstreken na de inschrijving van Bouwinvest in het handelsregister, zodat het bepaalde in artikel 2:94c Burgerlijk Wetboek ten aanzien van de Overeenkomst niet van toepassing is.

**Omzetbelasting, overdrachtsbelasting.**

**Artikel 12.**

1. Ter zake de ruiling van de Registergoederen is geen omzetbelasting verschuldigd aangezien meer dan twee jaren na het tijdstip van eerste ingebruikneming van de Registergoederen zijn verstreken.
2. Ter zake de leveringen is overdrachtsbelasting verschuldigd.  
Voor de verkrijging door de Gemeente geldt dat de Gemeente een beroep doet op de vrijstelling van artikel 15 lid 1 aanhef en letter c van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

**Volmachten.**

Van de volmachten aan de comparant blijkt uit twee onderhandse stukken die aan deze akte worden gehecht.

**Slotbepaling.**

De titels van de artikelen zijn alleen bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid. Geen van de Partijen kan daaraan enig recht ontnemen.

**Slot.**

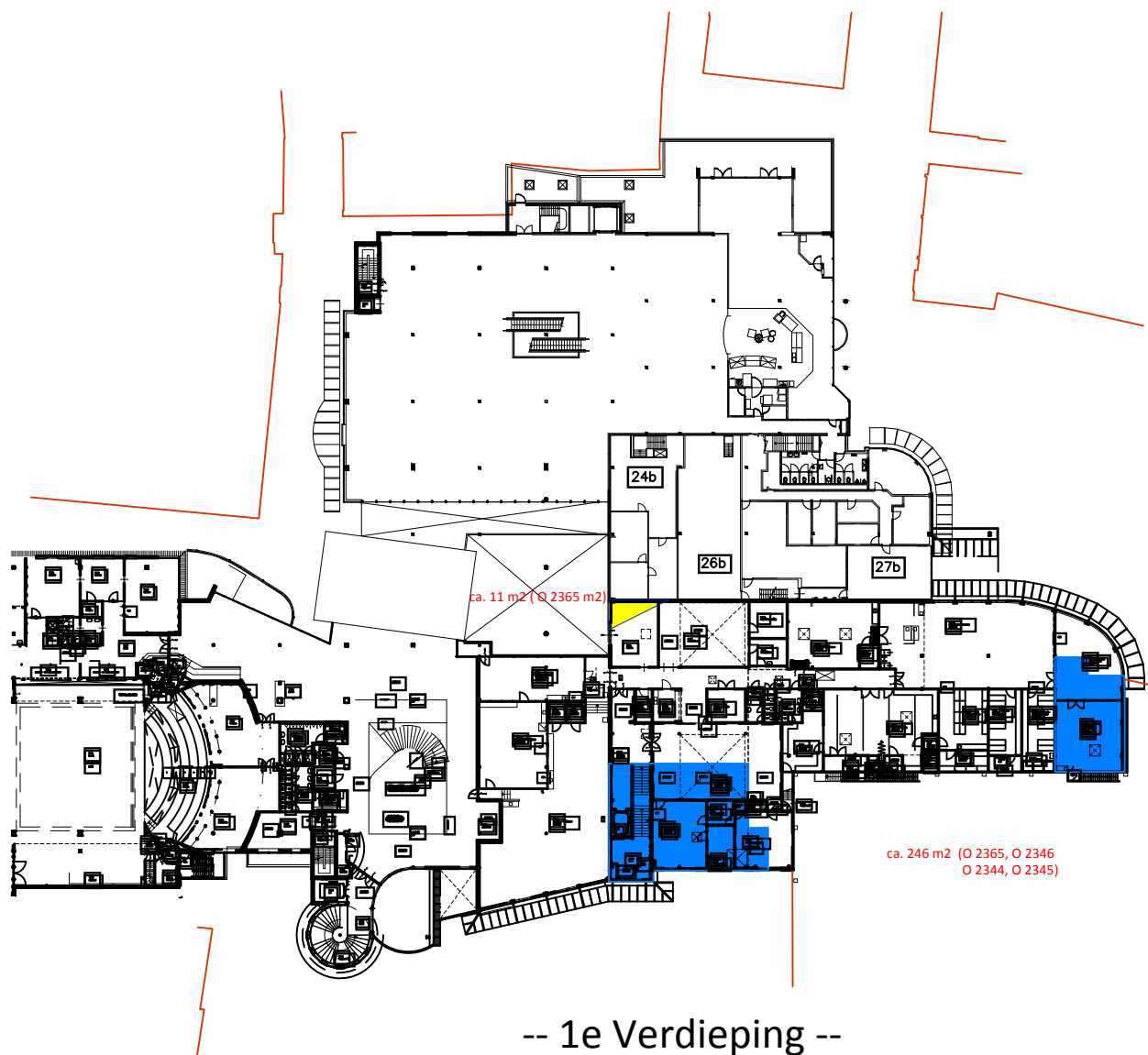
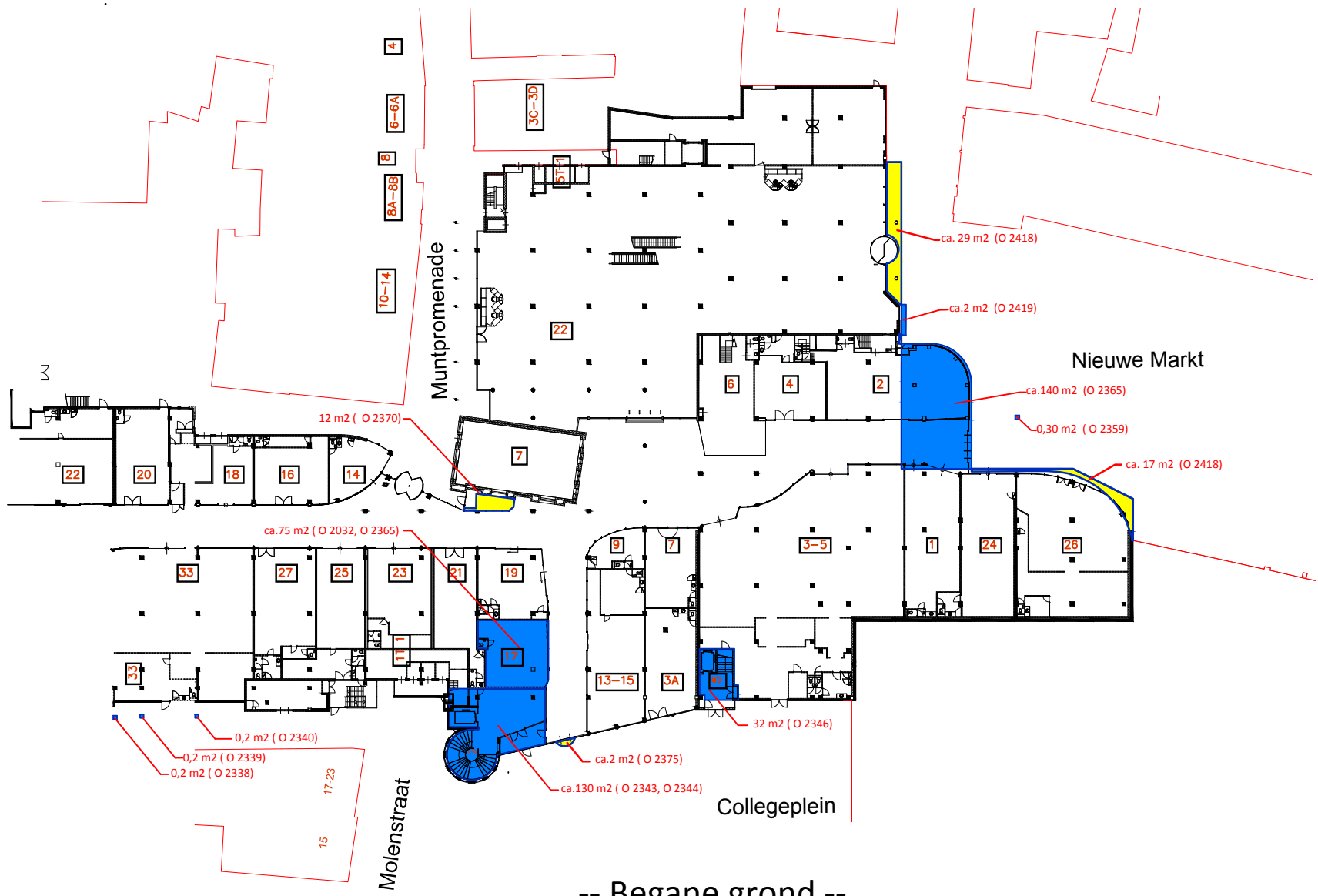
De comparant is mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te Rotterdam op de datum aan het begin van deze akte vermeld. De zakelijke inhoud van deze akte is aan de comparant opgegeven en toegelicht. De comparant heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte eerst door de comparant en daarna door mij, notaris, ondertekend om \*\*.

# Overzicht ruiling objecten

19-06-2019



**VESTIGING OPSTALRECHTEN***Muntcomplex te Weert*

Op \*\* verscheen voor mij, mr. \*\*, notaris te \*\*:

\*\*, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. **Bouwinvest Dutch Institutional Retail Fund N.V.**, een naamloze vennootschap, gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te 1043 DG Amsterdam op het adres La Guardiaweg 4 , ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 34366471, hierna genoemd: "*Bouwinvest*" of "*Eigenaar*";
2. **gemeente Weert**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, gevestigd en kantoorhoudende te 6001 GS Weert op het adres Wilhelminasingel 101 (correspondentie-adres: Postbus 950, 6000 AZ Weert), handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van \*\*, kenmerk \*\*, hierna genoemd: "*Gemeente*" of "*Opstaller*";

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde:

**Inleiding**

1. Bouwinvest is eigenaar van het winkelgebied met daarbij behorende winkelpassages, winkelruimten, expeditieruimten en parkeerdek, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie O, nummers \*\*[2032, 2334, 2335, 2336, 2338, 2339, 2340, 2341, 2343, 2344, 2346, 2350, 2352, 2354, 2355, 2356, 2359, 2365 en 2419].  
Bouwinvest heeft de eigendom verkregen door inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op vier januari tweeduizend tien in register Hypotheken 4, deel 57737, nummer 34, van het afschrift van een akte van levering op drie januari daarvoor verleden voor mr. J.W. Wessels, destijds notaris te Amsterdam.
2. De Gemeente is met een rechtsvoorganger van Bouwinvest overeengekomen dat zij gerechtigd zal zijn tot de volgende bouwdelen gelegen boven winkels in het winkelgebied Muntpassage:
  - a. het Munttheater, inclusief entree, foyer en toebehoren, plaatselijk bekend Collegeplein 3 te Weert, aan te duiden als: Bouwdeel Munttheater;
  - b. het ontmoetingscentrum voor ouderen "*De Roos*" (*Roos*), en de huisvesting van het Regionaal Instituut voor Cultuur en Kunsteducatie





- (RICK) inclusief concertzaaltje, en inclusief entree aan de Beekstraat, tezamen aan te duiden als: Bouwdeel Beekstraat;
- c. de huisvesting van het Regionaal Instituut voor Cultuur en Kunsteducatie (RICK) inclusief entree aan het Collegeplein, aan te duiden als: Bouwdeel Collegeplein.
3. Bij akte op negenentwintig april negentienhonderd vijfenzeventig verleden voor H.H.J. Linssen, destijds notaris te Weert, is beoogd deze gerechtigdheid juridisch te effectueren door middel van de vestiging van erfdienstbaarheden en opstalrechten maar zonder gevolg omdat de eigendom door natrekking middels erfdienstbaarheid naar verkeersopvatting niet houdbaar is en de vestigingshandeling voor een of meer opstalrechten niet in de akte is opgenomen. De rechtsvoorganger van Bouwinvest en later Bouwinvest zelf hebben zich niettemin jegens de Gemeente gedragen als ware deze zakelijke rechten wel gevestigd. De Gemeente is daarmee sinds negentienhonderd vijfenzeventig in ieder geval economisch gerechtigd geweest tot de gebouwdelen gelegen boven de winkels en kadastraal bekend gemeente Weert, sectie O, nummers \*\*, van welke percelen de kadastrale grenzen en oppervlakten voorlopig zijn vastgesteld.
4. Bouwinvest en de Gemeente wensen thans de beoogde opstalrechten alsnog te effectueren in verband met een voorgenomen vervreemding door de Gemeente van het Bouwdeel Beekstraat en het Bouwdeel Collegeplein. Daartoe hebben Bouwinvest en de Gemeente zich jegens elkaar verplicht om de bestaande situatie zakenrechtelijk te effectueren, waarvan blijkt uit een overeenkomst op drie januari tweeduizend negentien door beide getekend.
5. De Gemeente is reeds eigenaar van de percelen kadastraal bekend gemeente Weert, sectie O, nummers \*\*[-2345, groot zes centiare;
- 2358, groot vierendertig centiare;
  - 2362, groot achtentwintig centiare;
  - 2366, groot achtentwintig centiare;
  - 2367, groot drie centiare;
  - 2370, groot twaalf centiare;
  - 2415, groot tweeëntwintig centiare;
  - 2416, groot zeven centiare.]



Het perceel 2370 is belast met een opstalrecht tot het hebben van een voorportaal op de begane grond, begrensd door de wanden en de onderzijde van de eerste verdiepingvloer ten behoeve van Onroerend Goed Maatschappij De Oude Munt B.V., blijkens akte op zeven juli tweeduizend drie verleden voor mr. W.A.M. van Gorp, notaris te Weert, bij afschrift ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op acht juli daarna in register Hypotheken 4, deel 15064, nummer 182, reeks Roermond, en tevens aangewezen als monument in de zin van de Erfgoedwet.

**Vestiging opstalrecht**

1. Ter uitvoering van de overeenkomst verleent Bouwinvest aan de Gemeente en aanvaardt de Gemeente:
  - a. een recht van opstal tot het hebben van het Bouwdeel Munttheater gelegen boven de winkels in het winkelgebied Muntpassage bestaande uit het Munttheater met gevels, daken, entree, foyer, trappen, liften, nooduitgangen, technische ruimten, schachten, kabels, leidingen en al hetgeen daartoe verder behoort op de begane grond en vier bouwlagen daarboven, een en ander als nader aangegeven op de aan deze akte te hechten Demarcatietekening, kadastraal bekend gemeente **Weert**, sectie **O**, nummers  
\*\*, ongeveer groot \*\*;
  - b. een recht van opstal tot het hebben van het Bouwdeel Beekstraat gelegen boven de winkels in het winkelgebied Muntpassage en ingang aan de Beekstraat te Weert bestaande uit het ontmoetingscentrum voor ouderen "De Roos", en de huisvesting van het Regionaal Instituut voor Cultuur en Kunsteducatie, inclusief concertzaaltje, met gevels, daken, technische ruimten, nooduitgangen, schachten, kabels, leidingen en al hetgeen daartoe verder behoort op de begane grond en [een tot drie bouwlagen daarboven] een en ander als nader aangegeven op de aan deze akte te hechten Demarcatietekening, kadastraal bekend gemeente **Weert**, sectie **O**, nummers  
\*\*, ongeveer groot \*\*;
  - c. een recht van opstal tot het hebben van het Bouwdeel Collegeplein gelegen boven de winkels in het winkelgebied Muntpassage en met ingang aan het Collegeplein, bestaande uit de huisvesting van het Regionaal Instituut voor Cultuur en Kunsteducatie met gevels, daken, technische ruimten, nooduitgangen, schachten, kabels, leidingen en al



hetgeen daartoe verder behoort op de begane grond en [een bouwlaag daarboven] een en ander als nader aangegeven op de aan deze akte te hechten Demarcatietekening, kadastraal bekend gemeente **Weert**, sectie **O**, nummers

**\*\***, ongeveer groot **\*\***;

aan al welke percelen een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend.

De vestiging van elk van de drie opstalrechten geschiedt onder de volgende **VOORWAARDEN**

**Duur.**

**Artikel 1.**

Het opstalrecht wordt eeuwigdurend gevestigd.

**Retributie.**

**Artikel 2.**

Voor het opstalrecht is geen retributie verschuldigd.

**Bestemming.**

**Artikel 3.**

De uit hoofde van het opstalrecht gerealiseerde of te realiseren bebouwing heeft de bestemming

- a. voor wat betreft het opstalrecht voor het Bouwdeel Munttheater: theater;
- b. voor wat betreft de opstalrechten voor het Bouwdeel Beekstraat en het Bouwdeel Collegeplein: maatschappelijke ruimten, concertzaal en/of (in de toekomst) woonruimten (appartementen) met verkeersruimten en verder toebehoren, een en ander overeenkomstig het op enig moment vigerende bestemmingsplan. Bestemming als pension, hotel of kortlopende verhuur voor recreatieve doeleinden zijn in beginsel niet toegestaan.

**Overdracht. Bezwaaring. Splitsing in appartementsrechten.**

**Artikel 4.**

1. De Opstaller heeft de schriftelijke toestemming van de Eigenaar voor:
  - a. gehele of gedeeltelijke vervreemding, waaronder begrepen economische overdracht, van (een deel van) het opstalrecht inclusief verticale splitsing, behoudens ingeval het over te dragen (deel van het) opstalrecht uitsluitend een of meer (appartementsrechten rechtgevend op) woningen met bijbehorende verkeersruimten omvat;
  - b. verdere bezwaaring van (een deel van) het opstalrecht met beperkte zakelijke genotsrechten, uitgezonderd hypotheek;
  - c. splitsing in appartementsrechten van (een deel van) het opstalrecht.



2. In afwijking van het in lid 1. bepaalde behoeft de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Weert geen toestemming voor de in dat lid omschreven rechtshandelingen.
3. In afwijking van het in lid 1. bepaalde behoeft de eerstvolgende Opstaller eveneens geen toestemming voor de in dat lid omschreven rechtshandelingen in het geval deze Opstaller het opstalrecht onderbrengt in een honderd procent (100%) aan de Opstaller verbonden entiteit.
4. Een eventuele weigering van de Eigenaar om toestemming te verlenen als in lid 1. omschreven, kan enkel en alleen op redelijke en gemotiveerde gronden plaatsvinden.

**Opzegging.**

**Artikel 5.**

Het opstalrecht kan door de Eigenaar noch de Opstaller worden opgezegd, behoudens in het geval van een ernstige tekortkoming als bedoeld in artikel 5:104 lid 2 juncto 5:87 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

**Nadere vaststelling demarcatie functionaliteiten winkelgebied en opstellen.**

**Artikel 6.**

Ter nadere vaststelling van de demarcatie van de verschillende functionaliteiten ten opzichte van elkaar wordt aan deze akte een tekening gehecht met daarop per verdieping deze demarcatie aangegeven. Doel is om op deze wijze een zo goed mogelijk driedimensionaal beeld weer te geven.

**Reikwijdten.**

**Artikel 7.**

**Bouwdelen Munttheater, Beekstraat en Collegeplein.**

1. Het opstalrecht Bouwdeel Munttheater respectievelijk het opstalrecht Bouwdeel Beekstraat en Bouwdeel Collegeplein omvat alle werken en constructies van het Bouwdeel Munttheater respectievelijk de bouwdelen Beekstraat en/of Collegeplein tot en met de daken van het Bouwdeel Munttheater respectievelijk de bedrijfsruimten/woningen en de buitenruimten en al hetgeen boven de constructieve vloer en -voor zover gelegen onder de buitenruimte- boven de waterkerende laag is gelegen, alles met aanhorigheden. Niet tot het opstalrecht Bouwdeel Munttheater respectievelijk de bouwdelen Beekstraat en/of Collegeplein behoren de ten behoeve van het winkelgebied te realiseren passagekappen en installatiezone(s) met installaties, alles met aanhorigheden.
2. Alle ruimten met bijbehorende werken, welke uitsluitend bereikbaar zijn vanuit en worden gerealiseerd ten behoeve van het Bouwdeel Munttheater



respectievelijk de bouwdelen Beekstraat en/of Collegeplein zullen tot het Bouwdeel Munttheater respectievelijk de bouwdelen Beekstraat en/of Collegeplein behoren. Hieronder zijn in ieder geval begrepen de entrees op de begane grond met de daaruit lopende lift(en) en trappenhuizen naar het Bouwdeel Munttheater respectievelijk de bouwdelen Beekstraat en/of Collegeplein, alsook de leidingschachten ten behoeve van de voor het Bouwdeel Munttheater respectievelijk de bouwdelen Beekstraat en/of Collegeplein benodigde nutsvoorzieningen.

3. Alle ruimten met bijbehorende werken, welke uitsluitend bereikbaar zijn vanuit en worden gerealiseerd ten behoeve van het winkelgebied, zullen tot het winkelgebied behoren.

Winkelgebied.

1. Het winkelgebied omvat alle werken en constructies van het winkelgebied en parkeerdek te rekenen aan de bovenzijde tot en met de constructie en waterkerende laag in de daarop aan te brengen afwerklaag ter plaatse van de buitenruimte, danwel tot en met de draagconstructie voor de daarop aan te brengen dekvloer en afwerklaag, passagekappen, installatiezone(s) met installaties, alles met aanhorigheden.
2. Alle ruimten met bijbehorende werken, welke bereikbaar zijn vanuit en worden gerealiseerd ten behoeve van het winkelgebied, waaronder de etalageruimte aan de zijde van de passage op de eerste verdieping achter het Bouwdeel Collegeplein, zullen tot het winkelgebied behoren. Hieronder zijn in ieder geval begrepen de schachten naar en ruimten voor installaties op het dak of de buitenruimte van het Bouwdeel Munttheater respectievelijk de bouwdelen Beekstraat en/of Collegeplein.
3. Alle ruimten met bijbehorende werken, welke uitsluitend bereikbaar zijn vanuit en worden gerealiseerd ten behoeve van het boven het winkelgebied gerealiseerde Bouwdeel Munttheater respectievelijk de gerealiseerde of te realiseren bouwdelen Beekstraat en/of Collegeplein zullen tot het Bouwdeel Munttheater respectievelijk de bouwdelen Beekstraat en/of Collegeplein behoren.

Zaken van gezamenlijk nut.

Artikel 8.

1. Tot de gebouwdelen die van gezamenlijk nut voor de Eigenaar en de Opstaller zijn, worden onder meer gerekend:
  - a. de constructieve delen, werken en bouwkundige voorzieningen van het gebouwdeel, zoals stabilisatiewanden, funderingen, funderingsplaten,



bodemplaten, kolommen en dragende muren, het geraamte, de gedeelde lucht- en leidingschachten, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen de verschillende functionaliteiten of tussen de functionaliteiten en de constructieve delen.

b. de leidingen voor:

- de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover niet uitsluitend dienstbaar aan één functionaliteit;
- het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen tot aan een meterkast binnen een functionaliteit doch uitsluitend voor zover deze leidingen niet uitsluitend dienstbaar zijn aan één functionaliteit;

c. de overige collectieve voorzieningen.

De hiervoor bedoelde delen, werken en voorzieningen worden voor zover mogelijk geacht mandelig te (zullen) zijn.

2. Tot de gebouwdelen die van gezamenlijk nut voor de Eigenaar en Opstaller zijn, worden niet gerekend:

a. de leidingen voor:

- de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan één functionaliteit;
- het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen binnen een functionaliteit vanaf de meterkast;

b. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de Eigenaar of de Opstaller, of uitsluitend dienstbaar zijn aan één functionaliteit.

3. De in lid 2 van dit artikel bedoelde zaken maken deel uit van de desbetreffende functionaliteit.

4. De deelgenoten zijn jegens elkaar verplicht de kosten van onderhoud, herstel of vervanging van zaken dienend tot gemeenschappelijk nut gezamenlijk te dragen, ieder voor de helft. Ingeval een zaak dienend tot gemeenschappelijk nut hersteld of vernieuwd dient te worden ten gevolge van enig handelen of nalaten, hetwelk niet gerekend kan worden tot het normale gebruik volgens de bestemming van die zaak, zullen de kosten van dit herstel of die vernieuwing zijn voor rekening van die deelgenoot aan wie dat handelen of nalaten kan worden toegerekend.



5. De deelgenoten zullen het onderhoud, herstel of vervanging in overleg regelen daarbij naar redelijkheid en billijkheid rekening houdend met elkaars belangen.
6. De in deze akte opgenomen regeling ten aanzien van zaken dienend tot gezamenlijk nut van de Eigenaar en de Opstaller wordt voor zover mogelijk beschouwd als een regeling bedoeld in artikel 3:168 Burgerlijk Wetboek.
7. Al die zaken die uitsluitend dienstbaar zijn aan één functionaliteit doch tevens als vluchtweg voor een andere functionaliteit kunnen dienen (zoals gangen, trappenhuizen), worden niet op grond van dit enkele feit een gezamenlijke voorziening.

**Bouwkundige wijzigingen.**

**Artikel 9.**

Het is Eigenaar noch Opstaller toegestaan zonder schriftelijke toestemming van de ander wijzigingen aan te brengen in of aan de constructieve delen, werken en bouwkundige voorzieningen, inclusief installatietechnische voorzieningen van het bouwdeel, waardoor de hechttheid en/of de bruikbaarheid en/of de brandveiligheid van het bouwdeel zou kunnen worden aangetast of in gevaar zou kunnen komen of het architectonisch uiterlijk van het bouwdeel veranderd zou worden. Een eventuele weigering van de Eigenaar of Opstaller om toestemming te verlenen, kan enkel en alleen op redelijke en gemotiveerde gronden plaatsvinden.

**Uitstraling bouwdeel.**

**Artikel 10.**

De Eigenaar en de Opstaller zullen er in overleg voor zorgdragen dat de uitstraling van respectievelijk het winkelgebied, het Bouwdeel Munttheater en de bouwdelen Beekstaat en Collegeplein tezamen eenvormigheid behoudt. Het zichtbaar aanbrengen in of aan een bouwdeel van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, windschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel)antennes, antennes van zendamateurs, luchtbehandelings- en koelinstallaties, droogrekken, drooglijnen en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts met onderling goedvinden geschieden.

In afwijking van het vorenstaande is de Eigenaar, en daarvan afgeleid zijn de huurders in het winkelgebied binnen de kaders van het huurrecht, bevoegd tot het voor eigen rekening en risico (doen) aanbrengen, hebben en houden van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, vlaggen aan de gevel/pui van het winkelgebied, mits deze:



- niet in strijd zijn (aangebracht) met de ter plekke geldende publiekrechtelijke regels en bepalingen;
- geen andere teksten bevatten dan die welke verband houden met de in het desbetreffende winkelunit gevestigde winkel;
- niet hoger reiken dan de vloer van de direct boven de betreffende winkelruimte gelegen bouwlaag; en
- geen hinderlijk licht (naar boven) uitstralen, noch knipperend licht (niet zijnde bewegende beelden) verspreiden.

Op gelijke wijze zullen luchtbehandelings- en koelinstallaties ten behoeve van winkels in het winkelgebied door de Eigenaar onderscheidenlijk huurders, mogen worden aangebracht, mits deze niet in strijd zijn (aangebracht) met de ter plekke geldende publiekrechtelijke regels en bepalingen.

Ten aanzien van het winkelgebied zal de thans bestaande toestand door de Gemeente in hoedanigheid van Opstaller worden gedoogd.

De eventuele benodigde vergunning(en) dient (dienen) door de Eigenaar dan wel huurder in het winkelgebied te worden aangevraagd en te zijn verkregen alvorens bovenbedoelde zaken worden aangebracht.

Een eventueel precarioheffing is voor rekening van de Eigenaar dan wel de huurder in het winkelgebied.

#### **Gedoogplichten, kwalitatieve verplichtingen.**

##### **Artikel 11.**

1. De Eigenaar en de Opstaller dulden over en weer in de aan ieder van hen toebehorende bebouwing het hebben, houden, onderhouden en zonodig vernieuwen van kabels, leidingen en ventilatiekanalen met bijbehorende werken, alsmede het doorsnijden van de bebouwing met luchtschachten, leidingschachten, liftschachten en trappenhuizen benevens de mogelijkheid om de trappenhuizen middels nooduitgangen toegankelijk te maken als vluchtroute in geval van calamiteiten.
2. De Eigenaar en Opstaller dulden over en weer, in de aan ieder van hen toebehorende bebouwing het hebben, houden, onderhouden en zonodig vernieuwen van kabels, leidingen en overige werken, alsmede het toegankelijk maken hiervan voor regulier onderhoud, incidentele reparatie en/of vervanging en in geval van calamiteiten, alsook het doorsnijden van de bebouwing met voormelde kabels, leidingen en overige werken. Deze gedoogplicht geldt voor zover nodig ook de gerechtigden over en weer. Op de uitvoering van deze gedoogplicht zijn voor zover mogelijk de bepalingen van titel 5:4 Burgerlijk Wetboek (burenrecht) naar analogie van toepassing.





3. Opstaller zal dulden dat de zich op het dak van het Bouwdeel Collegeplein bevindende technische installatie behorend tot het winkelgebied en de technische ruimten (meterkasten) in de entree van het Bouwdeel Beekstraat aan de Beekstraat en de entree van het Bouwdeel Collegeplein aan het Collegeplein bereikbaar zijn voor inspectie, onderhoud, reparatie en/of vervanging door of namens Eigenaar. De toegang zal in goed overleg worden geregeld.
4. Ter uitvoering van het hiervoor bepaalde worden de gedoogplichten voor zover zij geen zakelijke werking hebben hierbij door de Eigenaar en Opstaller ten laste van het winkelgebied onderscheidenlijk het opstalrecht Bouwdeel Munttheater respectievelijk de bouwdelen Beekstraat en/of Collegeplein over en weer overeengekomen en aanvaard als kwalitatieve verplichting bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen ook op de rechtsopvolgers onder bijzondere titel van de Eigenaar en de Opstaller zal overgaan en mede gebonden zullen zijn degenen die van onderscheidenlijk de Eigenaar of de Opstaller een recht van gebruik zullen verkrijgen. De tegenover de gedoogplicht staande rechten zullen gelden als kwalitatief recht zodat een rechtsopvolger van Eigenaar onderscheidenlijk Opstaller eenzelfde recht zal kunnen afdwingen.
5. Terzake van de inschrijving van deze akte kiezen partijen woonplaats op het adres als waar zij volgens het handelsregister kantoorhouden dan wel volgens de gemeentelijke basisadministratie woonachtig zijn.

**Derdenwerking; kwalitatieve verplichting; kettingbeding**

**Artikel 12**

1. Indien en voor zover een en ander al niet van rechtswege het geval is, beogen partijen uitdrukkelijk derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de onderhavige akte. De in de volgende leden van dit artikel vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van bedoelde derdenwerking.
2. Alle verplichtingen van een partij uit hoofde van de onderhavige akte om iets te dulden of niet te doen, worden hierbij voorts overeengekomen als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek.
3. Indien en voor zover de hiervoor in lid 2 van dit artikel bedoelde verplichtingen niet kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen, komen partijen deze verplichtingen hierbij bij wijze van kettingbeding overeen, zodat bedoelde verplichtingen ook zullen overgaan op de rechtsopvolgers van partijen en derhalve moeten die bepalingen aan de rechtsopvolger(s)



van partijen worden opgelegd, zulks - bij overtreding of niet-nakoming daarvan - op verbeurte ten behoeve van de andere partij van een boete gelijk aan een bedrag ter grootte van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00), zonder dat daartoe een voorafgaande ingebrekestelling is vereist en overigens onverminderd het recht van die partij nakoming of aanvullende schadevergoeding te vorderen.

**Geschillen.**

**Artikel 13.**

Alle geschillen die tussen Eigenaar en Opstaller terzake van de (rechts)verhoudingen met betrekking tot het winkelgebied en het Bouwdeel Munttheater respectievelijk de bouwdelen Beekstraat en/of Collegeplein mochten ontstaan, zullen in eerste aanleg worden beslist door de bevoegde burgerlijke rechter.

**Vestiging erfdienstbaarheden.**

Gebleken is dat uit het verleden of naar de stand van heden enkele bouwkundige voorzieningen aan het Winkelgebied geen formele grondslag kennen.

Bouwinvest en de Gemeente komen overeen daarvoor de volgende erfdienstbaarheden te vestigen respectievelijk te aanvaarden.

1. Ten laste van de aan de Gemeente toebehorende percelen kadastraal bekend gemeente Weert, sectie O, nummers \*\*[2361 en 2471], als dienend erf, en ten behoeve van de aan Bouwinvest toebehorende percelen kadastraal bekend gemeente Weert, sectie O, nummers [2352 en 2365], als heersend erf, de erfdienstbaarheid om de overstek van een luifel boven winkelpuien aan de Beekstraat en de Muntpromenade te gedogen.
2. Ten laste van de aan de Gemeente toebehorende percelen kadastraal bekend gemeente Weert, sectie O, nummers \*\*[2375 en \*\*], als dienend erf, en ten behoeve van de aan Bouwinvest toebehorende percelen kadastraal bekend gemeente Weert, sectie O, nummers [2344 en 2365], als heersend erf, de erfdienstbaarheid om de overstek van een luifel boven de gevel aan het Collegeplein te gedogen.
3. Ten laste van de aan de Gemeente toebehorende percelen kadastraal bekend gemeente Weert, sectie O, nummer \*\*[2366 en 2422], als dienend erf, en ten behoeve van het aan Bouwinvest toebehorend perceel kadastraal bekend gemeente Weert, sectie O, nummer \*\*[2365], als heersend erf, de erfdienstbaarheid om het gebruik van de buitentrap te gedogen als nooduitgang en om op het dakvlak te komen ten behoeve van inspectie, onderhoud, herstelwerkzaamheden.



4. Ten laste van het aan Bouwinvest toebehorend perceel kadastraal bekend gemeente Weert, sectie O, nummer \*\*[2365], als dienend erf, en ten behoeve van het aan de Gemeente toebehorend opstalrecht kadastraal bekend gemeente Weert, sectie O, nummer \*\*, als heersend erf, de erfdiensbaarheid om een stalen vluchttrap te gedogen.
5. Ten laste van het aan de Gemeente toebehorend perceel kadastraal bekend gemeente Weert, sectie O, nummer \*\*[2358], als dienend erf, en ten behoeve van het aan Bouwinvest toebehorend perceel kadastraal bekend gemeente Weert, sectie O, nummer \*\*[2365], als heersend erf, de erfdiensbaarheid om te komen en te gaan van de Beekstraat naar de ketelruimte op de eerste verdieping en omgekeerd.
6. Ten laste van de aan Bouwinvest toebehorende percelen kadastraal bekend gemeente Weert, sectie O, nummers \*\*[2032, 2336], als dienend erf, en ten behoeve van de aan de Gemeente toebehorende percelen casu quo opstalrecht kadastraal bekend gemeente Weert, sectie O, nummers \*\*[\*\* 2343, 2415, 2416, 2417], als heersend erf, de erfdiensbaarheid om het gebruik van het los- en laaddock ten behoeve van het Bouwdeel Munttheater te gedogen.

Voor de hiervoor omschreven erfdiensbaarheden geldt het volgende:

- a. ter zake van de vestiging of de gedoogplicht is geen vergoeding of retributie verschuldigd;
- b. het onderhoud van luifels, trappen, dock is voor rekening van de eigenaar;
- c. het gebruik van trap, dock of doorgang geschiedt in goed onderling overleg en op de voor de eigenaar minst bezwarende wijze.

**Vluchtweg Munttheater.**

Indien en voor zover in de toekomst (delen van) het Bouwdeel Munttheater en het Bouwdeel Beekstraat in verschillende hand komen zal als onderdeel van de vervreemding een gedoogplicht overeengekomen moeten worden waardoor de huidige of alsdan bestaande vluchtroute bij calamiteiten vanuit het Bouwdeel Munttheater door het Bouwdeel Beekstraat naar de openbare weg geformaliseerd wordt.

**Bijzondere bepalingen, lasten en beperkingen.**

Ter zake wordt verwezen naar de hiervoor vermelde aankomsttitel van Bouwinvest (57737/34), waarin onder meer zijn vermeld de volgende lasten en beperkingen die thans nog gelding hebben:

- a. voor wat betreft de percelen 2032, 2354 en 2365 een akte op twintig oktober negentienhonderd vijfnegentig verleden voor mr. J.W.



Klinkenberg, destijds notaris te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op drieëntwintig oktober daarna in register Hypotheken 4, deel 9588, nummer 40, reeks Roermond, luidende:

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

*Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen:*

*voor wat betreft het verkochte sub I:*

enzovoorts...

*9. naar een akte van transport en vestiging erfdiensbaardheid op twintig december negentienhonderd zes en zeventig voor genoemde notaris Linssen verleden, overgeschreven ten voormelde hypotheekantore op een en twintig december negentienhonderd zes en zeventig in register 4 deel 3575 nummer 32 woordelijk luidende:*

*"4. Ten behoeve van het aan verkoper resterende gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Weert sectie O, nummer 1402 en ten laste van het bij deze akte verkochte deel van dat perceel en van het perceel kadastraal bekend gemeente Weert sectie O nummer 1959 eveneens eigendom van de gemeente Weert wordt hierbij gevestigd de erfdiensbaardheid van doorgang om op de thans gebruikelijke wijze te komen van en te gaan naar de Muntpromenade, uit te oefenen over het daartoe bestemde straatje.*

*5. Verkoper"*

enzovoorts...

*"Vervolgens verklaarden de comparant sub 2, handelende als gemeld, en de comparant sub 1, thans handelende in zijn hoedanigheid van lasthebber van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Wilma Verkoop- en Beleggingsmaatschappij I B.V., gevestigd te Weert, hierbij te vestigen ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Weert, sectie O, nummer 1955 eigendom van genoemde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid - en ten laste van het bij deze akte verkochte deel van het kadastrale perceel gemeente Weert sectie O, nummer 1402 en van het perceel kadastraal bekend gemeente Weert, sectie O nummer 1959 - eigendom van de gemeente Weert - de erfdiensbaardheid van doorgang om op de thans gebruikelijke wijze te komen van en te gaan naar de Muntpromenade, uit te oefenen over het daartoe bestemde straatje."*

enzovoorts...



*11. een akte van transport op één februari negentienhonderd twee en tachtig voor genoemde notaris Linssen verleden, overgeschreven in register 4 deel 4808, nummer 72 woordelijk luidende:*

*"5. De twee stukjes grond die bij deze akte door Nationale-Nederlanden zijn verkocht aan Maes, hebben de bestemming "ingang" respectievelijk "nooduitgang" van de Apollozaal of van de opstallen die ervoor in de plaats komen.*

*De gemeente Weert, in haar hoedanigheid van eigenaar van de Muntpassage, staat ervoor in dat de verkochte stukjes grond als zodanig kunnen fungeren. Zij is echter bevoegd een regeling te treffen, krachtens welke de Muntpassage gedurende bepaalde uren per dag geheel of gedeeltelijk wordt afgesloten, indien dit in verband met de handhaving van de openbare orde of veiligheid nodig mocht blijken, in welk geval echter een oplossing zal worden gezocht voor het toch zo goed mogelijk laten functioneren van gemelde nooduitgang.*

*Voor zoveel nodig wordt hiertoe gevestigd ten behoeve van het voor Maes resterende gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Weert sectie O nummer 1072 en de bij deze akte door Nationale-Nederlanden aan Maes verkochte stukjes grond en ten laste van het kadastrale perceel gemeente Weert sectie O nummer 1965, de erfdiensbaarheid van doorgang van en naar de Beekstraat, uit te oefenen via het betreffende gedeelte van de Muntpassage, welke erfdiensbaarheid mitsdien eveneens omvat het hiervoor bedoelde recht van tijdelijke afsluiting en de daaraan verbonden oplossing voor de nooduitgang.*

*6. De afvoer van de Apollozaal te Weert of van de opstallen die ervoor in de plaats komen mag op de thans bestaande wijze op het rioleringsstelsel van het zogenaamde stadskernplan blijven aangesloten.*

*Bovenstaand recht wordt hierbij gevestigd als een erfdiensbaarheid ten behoeve van het voor Maes resterende gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Weert sectie O nummer 1072 en de bij deze akte door Nationale-Nederlanden aan Maes verkochte stukjes grond en - voor zoveel nodig ten laste van de kadastrale percelen gemeente Weert sectie O nummers 2033, 2034, 1955 en 1965.*

*7. De, enzovoorts.*

*8. Tussen de meergemelde Apollozaal en de opstallen behorende tot het gemelde stadskernplan te Weert, ligt een strook grond welke thans eigendom is, respectievelijk ten gevolge van deze akte eigendom wordt,*



*gedeeltelijk van Nationale-Nederlanden en gedeeltelijk van de gemeente Weert.*

*De eigenaren zijn verplicht deze strook te onderhouden.*

*Maes of een rechtsopvolger als eigenaar van de Apollozaal heeft het recht voor onderhoudswerkzaamheden aan de Apollozaal, deze strook te gebruiken.*

*9. Indien Maes of een rechtsopvolger als eigenaar van de Apollozaal zou willen overgaan tot het stichten van nieuwe opstallen op de plaats waar thans de Apollozaal is gelegen, heeft Maes of die rechtsopvolger het recht de hiervoor sub 8 bedoelde strook grond geheel of gedeeltelijk te kopen, zulks tegen een koopsom zo mogelijk in onderling overleg te bepalen en bij gebreke daarvan vast te stellen door drie deskundigen, welke op verzoek van de meest gereede belanghebbende zullen worden benoemd door de Kantonrechter te Roermond.*

*10. Zolang dit in verband met de hiervoor sub 8 en 9 aan Maes of een rechtsopvolger gegeven rechten nodig is, zal bij elke vervreemding in eigendom of zakelijk genotsrecht van de hiervoor sub 8 bedoelde strook grond of een gedeelte daarvan, de inhoud van de sub 8 en 9 gemelde bepalingen en van deze bepaling aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht moeten worden opgelegd en ten behoeve van Maes of de betreffende rechtsopvolger als eigenaar van de Apollo-zaal moeten worden bedongen of aangenomen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van tien duizend gulden ten behoeve van Maes of zijn betreffende rechtsopvolger.*

*11. Alle zaken in strijd met het burenenrecht zoals die zijn aangebracht bij gelegenheid van de bouw van gemeld stadskernplan worden hierbij gehandhaafd en voor zoveel nodig gevestigd als erfdiensbaarheid en wel ten laste van het voor Maes resterende gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Weert sectie O nummer 1072 en ten behoeve van de kadastrale percelen gemeente Weert sectie O nummers 2034, 1955 en 1965; zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen, zodat ten gevolge van een eventueel hoger bouwen door Maes of een rechtsopvolger, van de Apollozaal of van opstallen die hiervoor in de plaats komen, licht en uitzicht door de ramen van onder meer van de tegenwoordige muziekschool kunnen vervallen of verminderen.*

*12. Ten behoeve van het voor Maes resterende gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Weert sectie O nummer 1072 en ten laste van de kadastrale percelen gemeente Weert sectie O nummers 2035 en 1959,*



*eigendom van de gemeente Weert, alsmede van een deel van het bij deze akte door Maes aan de gemeente Weert overgedragen deel van het kadastrale perceel gemeente Weert sectie O nummer 1072, wordt hierbij gevestigd de erfdienstbaarheid van doorgang om te komen van en te gaan naar de Muntpromenade, echter alleen voor de bevoorrading van het heersend erf."";*

*enzovoorts...*

*B. naar een akte van levering op acht september negentienhonderd vijftien verleden voor Mr J.W.M. Joosten, notaris ter standplaats St. Odiliënberg (gemeente Ambt Montfort), ingeschreven ten hypotheekkantoor te Roermond op elf september negentienhonderd vijftien in Register 4, in deel 9540 nummer 35, bij welke akte werd overgedragen het kadastrale perceel nummer 2228 (Beekstraat 13) en waarin woordelijk voorkomt:*

***"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID***

*De komparanten sub II, in hun voormelde hoedanigheid, verklaarden hierbij te verlenen aan verkoper, voor en namens wie de komparant sub I verklaarde te accepteren, de erfdienstbaarheid van noodweg ten behoeve van het achterliggende perceel kadastraal bekend gemeente Weert sectie O nummer 2132, als heersend erf, en ten laste van het bij deze akte verkochte perceel, als dienend erf, inhoudende het recht voor de verkoper casu quo eigenaar van het heersend erf om vanaf het heersend erf via de thans bestaande doorgang op het dienende erf te voet te gaan naar de openbare weg Beekstraat en omgekeerd.*

*Het onderhoud van deze noodweg is voor rekening van de eigenaren van het heersend en dienend erf, gezamenlijk.*

*Het is de koper voorts toegestaan om in de doorgang als hiervoor vermeld aan de buitenmuur isolatie aan te brengen van maximaal vijftien centimeter dikte."";*

- b. voor wat betreft het perceel 2335 een akte op eenentwintig december tweeduizend een verleden voor mr. P.H.H.G Veugen, destijds notaris te Weert, bij afschrift ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op vierentwintig december daarna in register Hypotheken 4, deel 12982, nummer 9, reeks Roermond, luidende:

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

*Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een akte van levering op*



*zesentwintig november negentienhonderd zevenennegentig verleden voor Jhr Mr A.P. van Lidth de Jeude, notaris te Amsterdam, waarvan een afschrift is overgeschreven op ten kantore van voormelde Dienst te Roermond op achtentwintig november daarna, in deel 10720, nummer 14 (register 4), waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:  
Enzovoorts.*

**"2. Kwalitatieve verplichting**

*Verkopers en de stichting verklaarden ter uitvoering van het hiervoor sub 7 en 8 bepaalde ten aanzien van het verkochte en de aan verkopers verblijvende percelen, waaronder gemeld perceel nummer 2016 der gemeente Weert sectie O, het volgende beding met (kwalitatieve) werking als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek te zijn overeengekomen en te vestigen:*

*1. De stichting verbindt zich jegens verkopers als volgt:*

*Te dulden dat de registergoederen van verkopers blijven aangesloten op het verwarmingssysteem van het winkelcentrum, zulks ter bevestiging van de bestaande toestand.*

*2. Verkopers verbinden zich jegens de stichting er voor te zullen zorgdragen dat de huurder(s) van het registergoed van verkopers lid wordt en blijft van de winkeliersvereniging van het Winkelcentrum de Munt te Weert.*

*3. De onder 1 omschreven verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel; deze rechtsopvolgers zullen daartegenover jegens verkopers recht hebben op de onder 2 omschreven tegenprestatie.*

*4. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen zijn eveneens aan de onder 1 omschreven verplichtingen gebonden."";*

- c. *voor wat betreft de percelen 2334, 2336, 2338, 2339, 2340, 2341, 2343, 2344, 2356, 2359, en 2365 een akte op veertien juli negentienhonderd achtennegentig verleden voor genoemde notaris Veugen, bij afschrift ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op vijftien juli daarna in register Hypotheken 4, deel 11084, nummer 41, reeks Roermond, luidende:*

*Met betrekking tot bekende en nog bestaan blijvende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen: enzovoorts...*

*- naar een akte van levering op dertig september negentienhonderd zevenennegentig verleden voor mr. S.J.C. Reemers, kandidaat-notaris, als*





*plaatsvervanger van Jhr. mr. A.P. van Lidth de Jeude, notaris ter standplaats Amsterdam, waarin woordelijk staat vermeld:*

*"De verschenen persoon verklaarde hierbij te vestigen:*

*1. door de stichting wordt hierbij aan de gemeente verleend het recht tot het hebben, houden, onderhouden en zonodig vernieuwen van al de nutsvoorzieningen welke thans in het Muntcomplex zijn aangebracht, alsmede het recht deze nutsvoorzieningen zonodig uit te breiden.*

*Een en ander wordt gevestigd als een eeuwigdurend zakelijk recht van opstal op de betreffende delen van de eigendom van de stichting binnen het Muntcomplex, met name op voorschreven onroerende zaak;*

*2. de gemeente en de stichting verlenen elkaar over en weer het recht leidingen en/of kanalen door de eigendommen van de andere partij te hebben, houden, onderhouden en zonodig vernieuwen ten behoeve van het afvoeren van stoffen en/of het tot stand brengen van nutsvoorzieningen en dergelijke. Deze rechten worden hierbij gevestigd als erfdiensbaarheden, ten behoeve en ten laste van het gedeelte van de percelen kadastraal bekend gemeente Weert, sectie O, nummers 1959 en 2238 dat bij deze akte aan de stichting is geleverd enerzijds en ten behoeve en ten laste van het gedeelte van dit perceel dat verblijft aan de gemeente anderzijds.*

*De betreffende partij aanvaardt de hiervoor, ten behoeve van de heersende erven gevestigde erfdiensbaarheden en de ten behoeve van hem gevestigde rechten van opstal."*

*Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de betreffende overdraagster verplicht is aan de betreffende verkrijgster op te leggen, geschiedt dat bij dezen en wordt een en ander bij dezen door de betreffende verkrijgster aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij dezen tevens door de verschenen personen voor die derden aangenomen.*

*Partijen verklaarden hierbij om niet te vestigen:*

*1. in gemeld gebouwencomplex over en weer, ten behoeve en ten laste van de eigendommen van de stichting en ten behoeve en ten laste van de eigendommen van de gemeente Weert, al zodanige erfdiensbaarheden waardoor de toestand waarin die eigendommen zich thans - na voltooiing van de verbouwing - ten opzichte van elkaar bevinden, blijft gehandhaafd, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen, mits door die bebouwing of verbouwing een behoorlijke uitoefening van ieders eigendomsrecht niet wordt belemmerd. Onder bovenbedoelde erfdiensbaarheden zijn begrepen die tot het hebben, houden*



*en onderhouden van werken en luifels, al dan niet met steunpunten in, op en boven de eigendom van de andere partij, die tot afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, die tot inbalking en inankering, die van licht en uitzicht, die tot het hebben, houden en onderhouden van uitstekende funderingen, van de radio- en televisie-antenne en de daarbij behorende installaties, draden, leidingen en verder toebehoren van ventilatiekanalen, verwarmings-, water- en electriciteitsleidingen, mantelpijpen, kabels, al dan niet in kabelgoten;*

*2. door de stichting wordt aan de gemeente verleend het recht tot het hebben, houden, onderhouden en zonodig vernieuwen van de transportleidingen voor gas, water en elektrisch en van de daarbij behorende mantelpijpen en appendages, tussen het Collegeplein, het Patronaatsplein, de Beekstraat, de Muntpromenade, de Nieuwe Markt, de van Berlostraat en de Wilhelminasingel, welke daar tot heden onder de eigendom van de stichting zijn aangebracht; met dien verstande dat de mogelijkheid bestaat van uitbreiding van het aantal elektrische leidingen binnen de bestaande mantelpijpen.*

*Een en ander wordt gevestigd als een eeuwigdurend zakelijk recht van opstal op de betreffende delen van de eigendom van de stichting binnen het Muntcomplex;*

*3. door de gemeente wordt aan de stichting verleend het recht tot het hebben, houden, onderhouden en zonodig vernieuwen van reclameborden en dergelijke boven de entrees van het Munt-complex. De stichting dient zich in dit kader echter te houden aan de plaatselijke regelingen in het kader van reclamevergunningen;*

*4. door de stichting wordt aan de gemeente verleend het recht tot het hebben, houden, onderhouden en zonodig vernieuwen van al de nutsvoorzieningen welke thans in het Muntcomplex zijn aangebracht (voor zover deze niet al vallen onder de hiervoor onder 1 en 2 genoemde erfdienstbaarheden en opstalrecht), alsmede het recht deze nutsvoorzieningen zonodig uit te breiden.*

*Een en ander wordt gevestigd als een eeuwigdurend zakelijk recht van opstal op de betreffende delen van de eigendom van de stichting binnen het Muntcomplex;*

*5. de gemeente en de stichting verlenen elkaar over en weer het recht leidingen en/of kanalen door de eigendommen van de andere partij te hebben, houden, onderhouden en zonodig vernieuwen ten behoeve van het*



*afvoeren van stoffen en/of het tot stand brengen van nutsvoorzieningen en dergelijke. Deze rechten worden hierbij gevestigd als erfdienstbaarheden; 6. ten behoeve van de in gemeld gebouwencomplex aanwezige eigendommen van de gemeente, is door en voor rekening van de gemeente, op het gebouwencomplex een radio- en televisie-antenne met daarbij behorende installaties, draden, leidingen en verdere toebehoren geplaatst. De stichting en haar rechtsopvolgers hebben het recht ook hun eigendommen binnen bedoeld gebouwencomplex op deze antenne-installatie aan te sluiten, onder de verplichting daartegenover een redelijke vergoeding te betalen.*

*Voorzover dat nodig is, dienen bij elke overdracht van een deel van bedoeld gebouwencomplex de krachtens het bovenstaande op de overdrager rustende verplichtingen en deze bepaling, in de alsdan op te maken akte van overdracht aan de verkrijger te worden opgelegd en ten behoeve van betreffende andere eigenaar/eigenaren binnen bedoeld gebouwencomplex te worden bedongen en aangenomen, zulks op verbeurte van een direkt opeisbare boete van vijftigduizend gulden (f 50.000,00) ten behoeve van de hiervoor bedoelde betreffende andere eigenaar/eigenaren binnen bedoeld gebouwencomplex."*

- d. voor wat betreft de percelen 2350, 2352 en 2365 een akte op dertig september negentienhonderd zevenennegentig verleden voor jhr mr. A.P. van Lidth de Jeude, destijds notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op twee oktober daarna in register Hypotheken 4, deel 10632, nummer 52, reeks Roermond, luidende:

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

*De verschenen persoon verklaarde vervolgens:*

*- dat door vermenging een gedeelte van de bestaande erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen betreffende het gehele muntcomplex thans zijn vervallen;*

*- dat met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere verplichtingen verwezen wordt naar de tekst vermeld in de aan deze akte gehechte bijlage."*

*enzovoorts...*

***"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN EN RECHTEN VAN OPSTAL***

*De verschenen persoon verklaarde hierbij te vestigen:*



*1. door de stichting wordt hierbij aan de gemeente verleend het recht tot het hebben, houden, onderhouden en zonodig vernieuwen van al de nutsvoorzieningen welke thans in het Muntcomplex zijn aangebracht, alsmede het recht deze nutsvoorzieningen zonodig uit te breiden.*

*Een en ander wordt gevestigd als een eeuwigdurend zakelijk recht van opstal op de betreffende delen van de eigendom van de stichting binnen het Muntcomplex, met name op voorschreven onroerende zaak;*

*2. de gemeente en de stichting verlenen elkaar over en weer het recht leidingen en/of kanalen door de eigendommen van de andere partij te hebben, houden, onderhouden en zonodig vernieuwen ten behoeve van het afvoeren van stoffen en/of het tot stand brengen van nutsvoorzieningen en dergelijke. Deze rechten worden hierbij gevestigd als erfdiensbaarheden, ten behoeve en ten laste van het gedeelte van de percelen kadastraal bekend gemeente Weert, sectie O, nummers 1959 en 2238 dat bij deze akte aan de stichting is geleverd enerzijds en ten behoeve en ten laste van het gedeelte van dit perceel dat verblijft aan de gemeente anderzijds."*

- e. voor wat betreft het perceel 2032, een akte van levering en vestiging recht van opstal, bij afschrift ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op twee mei negentienhonderd vijfenzeventig in register Hypotheken 4, 2400, nummer 49, reeks Roermond.

Voor zover in de hiervoor aangehaalde akten of bepalingen, verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan Bouwinvest verplicht is deze aan de Gemeente op te leggen, worden die verplichtingen, lasten en/of beperkingen bij dezen aan de Gemeente opgelegd.

De Gemeente aanvaardt de in de hiervoor aangehaalde akten of bepalingen voorkomende verplichtingen, lasten en/of beperkingen uitdrukkelijk.

Voor zover die bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten bij dezen uitdrukkelijk door Bouwinvest bedongen en door Bouwinvest ten behoeve van die derde(n) aanvaard.

#### **Overdrachtsbelasting, Omzetbelasting.**

1. Waar in dit artikel wordt gesproken van "levering" wordt uitsluitend bedoeld de levering in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.
2. Ter zake de vestiging van de opstalrechten is geen omzetbelasting verschuldigd aangezien de vestiging plaatsvindt nadat twee jaren na het tijdstip van eerste ingebruikneming zijn verstreken en partijen geen optieverzoek doen de levering uit te zonderen van de vrijstelling van omzetbelasting.



3. Ter zake de vestiging van de opstalrechten is overdrachtsbelasting verschuldigd. De Gemeente stelt dat de waarde van de bouwdelen Munttheater, Beekstraat en Colleplein tezamen twee miljoen achthonderd vierenzeventigduizend euro (€ 2.874.000,00) bedraagt. Ter zake de verschuldigdheid van overdrachtsbelasting doet de Gemeente een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting bedoeld in artikel 15 lid 1 aanhef en letter c van de Wet op belastingen van rechtsverkeer en voor zover nodig de vrijstelling van artikel 15 lid 1 aanhef en letter i van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

**Nachgründung.**

Ter zake van enige verkrijging door Bouwinvest krachtens deze akte geldt dat deze geschiedt nadat meer dan twee jaar is verstreken na de eerste inschrijving van Bouwinvest in het handelsregister zodat het bepaalde in artikel 2:94c Burgerlijk Wetboek niet van toepassing is.

**Volmachten.**

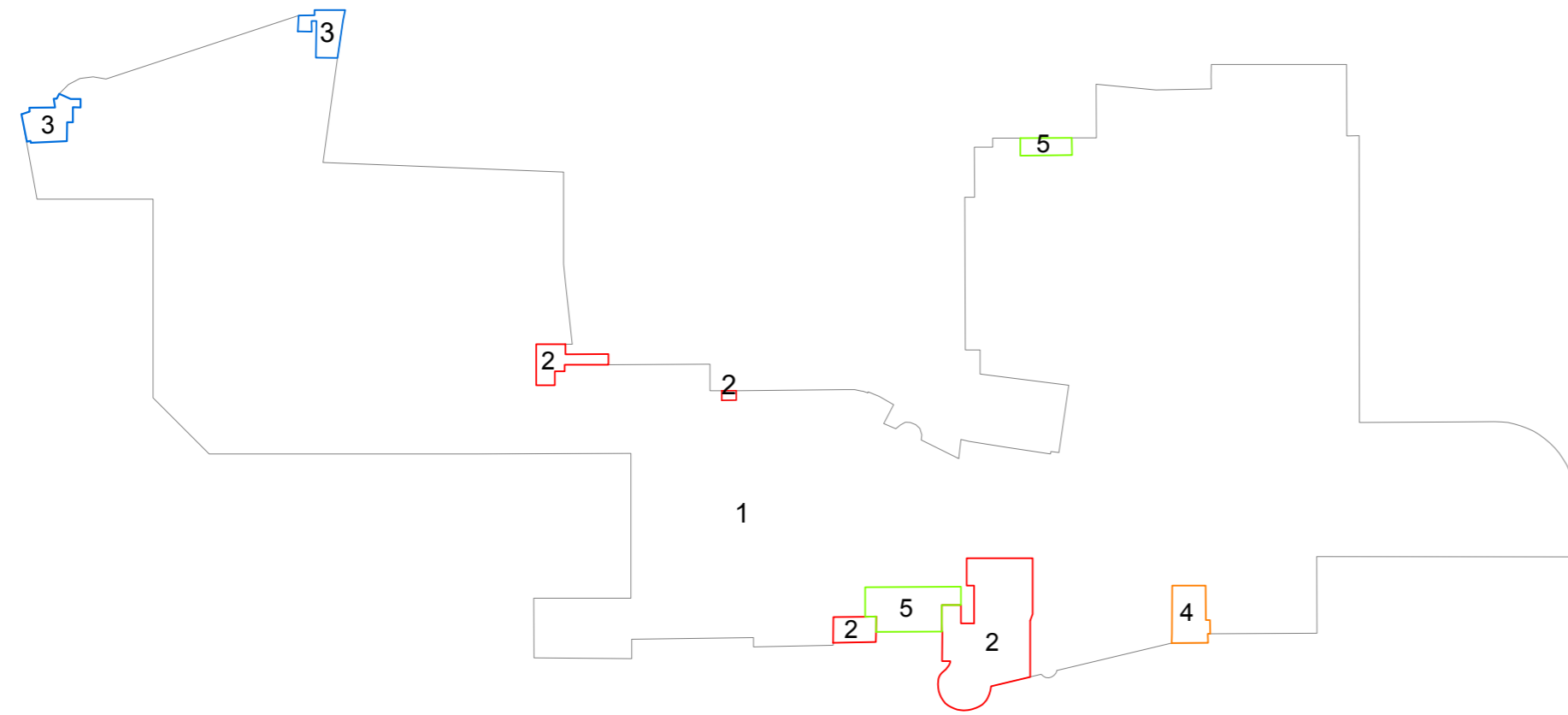
Van de volmachten op de comparant blijkt uit \*\*[drie] onderhandse akten die aan deze akte worden gehecht.

**Slot.**

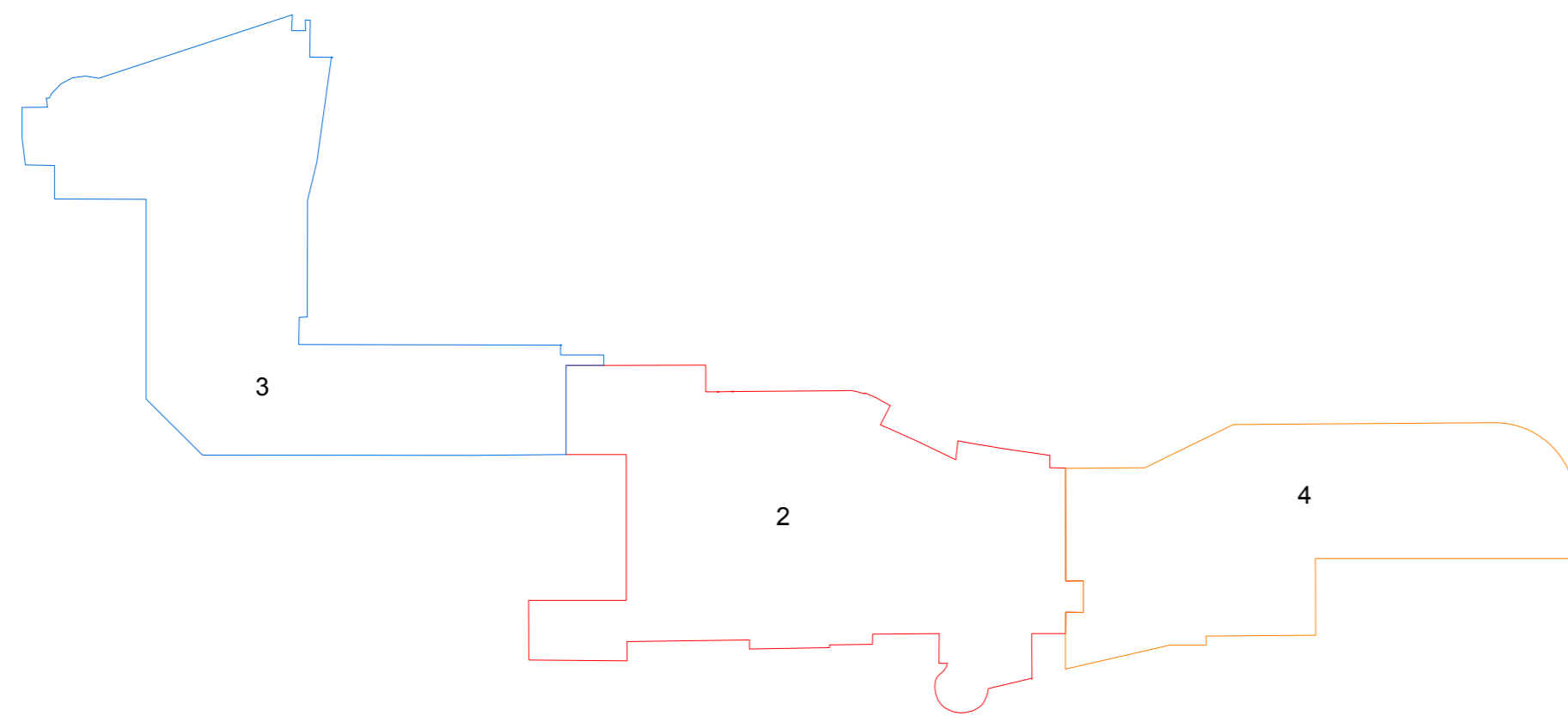
De comparant is mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te Rotterdam op de datum aan het begin van deze akte vermeld. De zakelijke inhoud van deze akte is aan de comparant opgegeven en toegelicht. De comparant heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte eerst door de comparanten en daarna door mij, notaris, ondertekend om \*\*



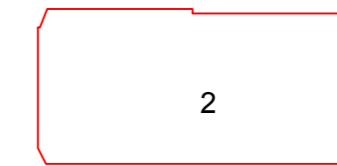
Begane grond



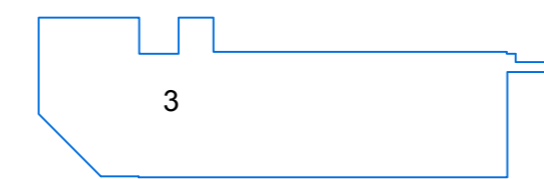
1e verdieping

- 1 = Winkelcentrum
- 2 = Bouwdeel Muntheater
- 3 = Bouwdeel Beekstraat
- 4 = Bouwdeel Collegeplein
- 5 = Enexis

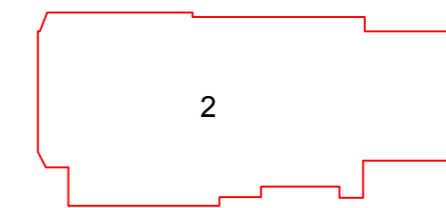
3



4e verdieping



3e verdieping



2e verdieping

4








4  
1

# MUNTPASSAGE WEERT

Projectie kadastraal -begane grond-



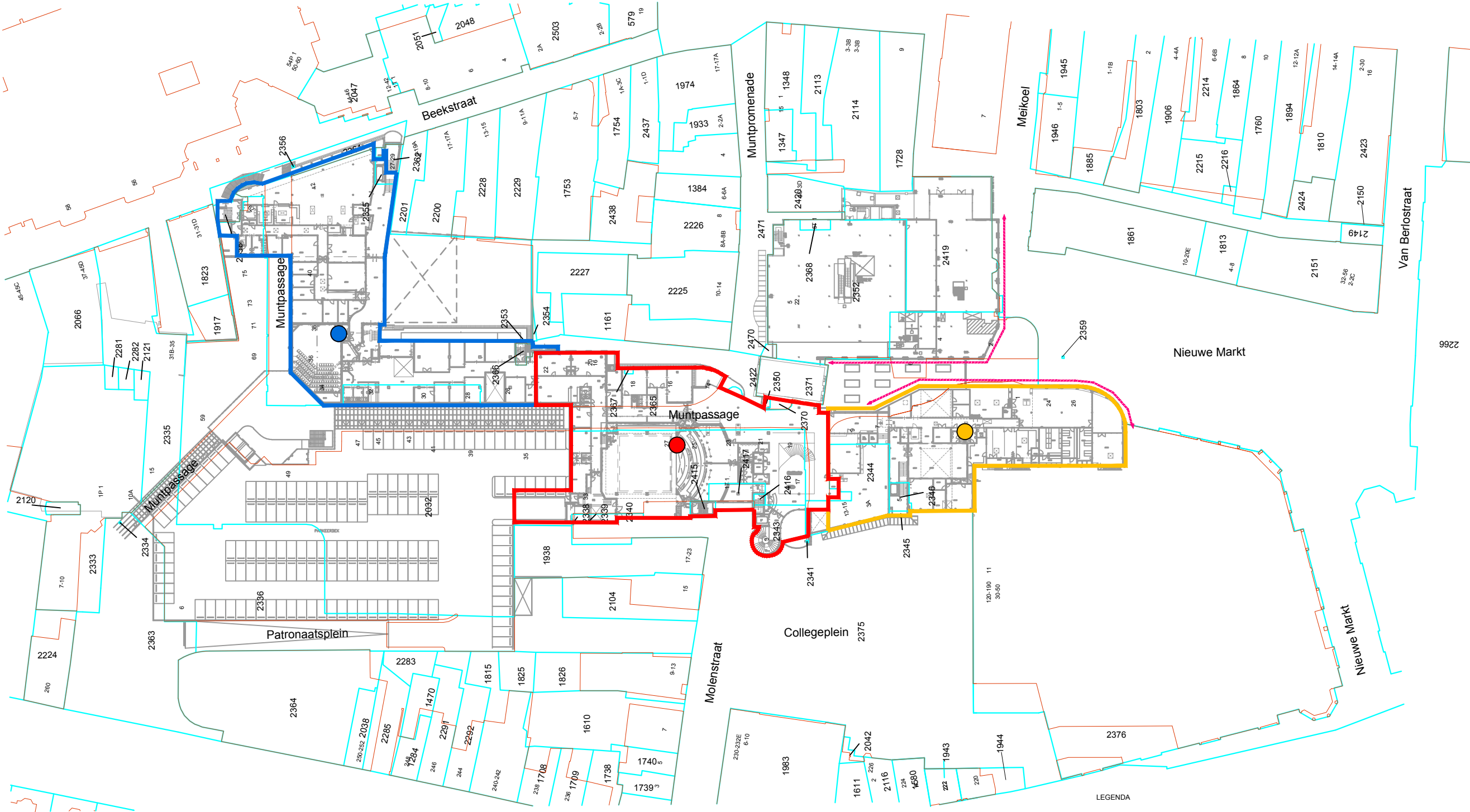
LEGENDA

-  Eigendom Bouwinvest
-  Eigendom Enexis
-  Eigendom OGM "De Oude Munt"
-  Eigendom Gemeente Weert (is / word)
-  Te vernieuwen gevels
-  Bouwdeel Munttheater
-  Bouwdeel Beekstraat
-  Bouwdeel Collegeplein

Schaal 1:1000 formaat A3 datum: 14-05-2019

# MUNTPASSAGE WEERT

Projectie kadastraal -verdieping 1-



LEGENDA

- Bouwdeel Munttheater
- Bouwdeel Beekstraat
- Bouwdeel Collegieplein
- Te vernieuwen gevels

Schaal 1:1000 formaat A3 datum: 23-05-2019