

**Bijlage A van de Koopovereenkomst business-apartments aan de Stadionstraat te Breda en
Bijlage C van de Overeenkomst tot vestiging van een recht van erfpacht ten aanzien van het
Rat Verlegh stadion aan de Stadionstraat te Breda**

Kwalitatieve verplichting en kettingbeding

BEGIN BEPALINGEN

De rechthebbende tot een of meer business-apartments als bedoeld in overweging A van de Koopovereenkomst business-apartments aan de Stadionstraat te Breda:

- (a) zal te allen tijde het gebruik met bijbehorend geluid van het naastgelegen stadion met bijbehoren voor voetbalwedstrijden en evenementen dulden, waaronder de aanwezigheden van tienduizenden personen en geluidsinstallaties;
- (b) zal niet het business-apartment betreden of verlaten via de stadionzijde en zal slechts gebruik maken van de buitenruimte aan de stadionzijde van het betreffende business-apartment aan de stadionzijde wanneer er geen voetbalwedstrijd of evenement plaatsvindt in het stadion en, indien van toepassing, de rolluiken van het betreffende business-apartment aan de stadionzijde open zijn, anders dan in geval van nood als vluchtweg en in lijn met het op dat moment geldende splitsingsreglement en huishoudelijk reglement van de vereniging van eigenaars;
- (c) zal tijdens voetbalwedstrijden en evenementen niet de rolluiken van het betreffende business-apartment openen (maar gesloten houden) en zal dulden dat er met grote regelmaat een gebrek aan daglicht zal zijn binnen het betreffende business-apartment op het moment dat er voetbalwedstrijden en evenementen plaatsvinden;
- (d) zal dulden dat, doordat het betreffende business-apartment zich binnen een stadioncomplex bevindt, er ook sprake is van beweging van mensenmassa's rondom de betreffende voetbalwedstrijden en evenementen, waarbij het bij voetbalwedstrijden gaat om doorgaans minimaal 20.500 mensen en bij grotere evenementen dit kan oplopen tot 35.000 personen, en dat deze mensenmassa zich beweegt zowel binnen als buiten het stadion, dus zowel aan de stadionzijde als aan de promenadezijde van het betreffende business-apartment;
- (e) zal tijdens voetbalwedstrijden en evenementen geen zaken (welke dan ook) plaatsen of houden op de promenade van het betreffende business-apartment;
- (f) zal tijdens voetbalwedstrijden en evenementen geen fietsen of andersoortige vervoersmiddelen bij het stadion plaatsen en zal dulden dat de fietsenstallingen behorende bij het betreffende business-apartment afgezet (kunnen) zijn tijdens voetbalwedstrijden en evenementen;
- (g) heeft te dulden dat tijdens voetbalwedstrijden en evenementen de parkeerplaatsen grotendeels niet beschikbaar zijn en de openbare parkeerplaats P5 volledig bezet is met bezoekers van de voetbalwedstrijd of het betreffende evenement;
- (h) heeft te dulden dat tijdens voetbalwedstrijden en evenementen sprake is van verkeersopstoppingen en moeilijke bereikbaarheid van het stadion (en daarmee het betreffende business-apartment) en dat dit betekent dat verkeer met de auto het stadion zeer moeilijk kan bereiken of verlaten;
- (i) heeft te dulden dat bij internationale voetbalwedstrijden of voetbalwedstrijden van nationale teams, zoals bijvoorbeeld interlands en Europees voetbal, het stadion volledig afgesloten en aangekleed dient te worden conform KNVB-, UEFA- of FIFA-eisen en dat de gebruiker van het betreffende business-apartment hierdoor geraakt kan worden en gehouden is op eerste verzoek en zonder vertraging uitvoering te geven aan desbetreffende eisen en het stadion aldan niet anders beschikbaar is en de omgeving volledig in het teken staat van dit internationale evenement;
- (j) heeft te dulden dat eerdergenoemde parkeerplaats P5 tevens evenemententerrein is voor de

gemeente en regelmatig wordt afgesloten voor evenementen en ook dat dit terrein door of namens de hoofdgebruiker van het stadion wordt gebruikt voor huldigingen, festiviteiten en/of grotere evenementen die ook buiten het stadion plaatsvinden of zich zowel in als buiten het stadion begeven;

- (k) heeft te dulden dat er veelvuldig trainingen van de hoofdgebruiker van het stadion, politie, brandweer en andere overheidsdiensten plaatsvinden in en rondom het stadion, inclusief daarbij gepaard gaande geluidsoverlast, afzettingen en onverwachte momenten tot gevolg;
- (l) heeft te dulden dat de hoofdgebruiker van het stadion, mits de beschikking hebbend over de nodige vergunningen, toestemmingen en ontheffingen, de mogelijkheid heeft om in, op en/of rondom het stadion (al dan niet in samenwerking met evenementorganisator(en)) evenementen te organiseren, waarbij evenementen uitdrukkelijk niet beperkt zijn tot voetbal maar onder meer ook kunnen inhouden; concerten, festivals, andere sportevenementen en overige activiteiten;
- (m) heeft te dulden dat er, dagelijks, ook kleinschalige evenementen en activiteiten kunnen plaatsvinden in, op en/of rondom het stadion, waaronder bedrijfsfeesten en activiteiten, waar allerlei doelgroepen verbonden zijn, zoals kinderen, minder validen en ouderen, en dat dit onder meer activiteiten kunnen betreffen van NAC Maatschappelijk en NAC Breda;
- (n) heeft te dulden dat alle voetbalwedstrijden en evenementen gebruik kunnen maken van geluidsinstallaties, en voor alle duidelijkheid erkent en aanvaardt dat er voor alle bovenstaande zaken geen enkele vergoeding verschuldigd is aan rechthebbende/de gebruiker van het betreffende business-apartment dan wel akkoord van hen is vereist.

● **Kwalitatieve verplichting en kettingbeding**

Voor de onderstaande bepalingen wordt met **Erfpacht** bedoeld: het recht van erfpacht dat zal worden gevestigd of is gevestigd ter uitvoering van een overeenkomst tot uitgifte tussen de Gemeente Breda en Rat Verlegh stadion B.V. d.d. [datum] op de percelen grond met de zich op die grond bevindende opstallen en verdere aan- en toebehoren, plaatselijk kortweg bekend als het Rat Verlegh stadion, en kadastraal bekend als gemeente Breda sectie F nummers 1531 en 1582.

- .1 Koper en Verkoper komen overeen dat het bepaalde in artikel [●] geldt als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten laste van elk van de registergoederen die onderdeel zijn van het Verkochte (elk een “**Appartementsrecht**”) en ten behoeve van Rat Verlegh stadion B.V. en enig (rechts)persoon en/of vennootschap die op enig moment gerechtigd wordt tot de Erfpacht bij wijze van onherroepelijke derdenbeding om niet in de zin van 6:253, lid 4, van het Burgerlijk Wetboek, heeft te gelden, met dien verstande dat een zodanig persoon slechts rechten kan ontleen aan desbetreffende bepalingen indien en zolang casu quo indien en zodra (en voor zolang) die persoon gerechtigd is tot de Erfpacht. Voor de vastlegging als kwalitatieve verplichting ten aanzien van elk Appartementsrecht zal het voorgaande als zodanig in de notariële akte van levering als bedoeld in artikel 4, lid 1, van de Koopovereenkomst business-apartments aan de Stadionstraat te Breda worden vastgelegd en in de Openbare Registers worden ingeschreven dan wel op verzoek van de eerste gerechtigde tot de Erfpacht in separate notariële akte(n), zodat deze verplichting zal overgaan op degenen die een of meer Appartementsrechten – geheel of gedeeltelijk – onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van een Appartementsrecht, of een gedeelte daarvan, zullen verkrijgen.

- .2 Voor het geval het bepaalde in artikel [●] niet als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek kan kwalificeren, verplicht Koper zich jegens Verkoper en (bij wijze van onherroepelijk derdenbeding om niet ten behoeve van) Rat Verlegh stadion B.V. in geval van overdracht – waaronder mede begrepen overdracht in economische zin en vestiging van een beperkt recht, anders dan het recht van hypotheek – van (een gedeelte van) een Appartementsrecht, de hiervoor in artikel [●] bedoelde verplichtingen ten behoeve van Rat Verlegh stadion B.V. en enig (rechts)persoon en/of vennootschap die op enig moment gerechtigd wordt tot de Erfpacht bij wijze van onherroepelijke derdenbeding om niet in de zin van 6:253, lid 4, van het Burgerlijk Wetboek (met dien verstande dat een zodanig persoon slechts rechten kan ontfangen aan desbetreffende bepalingen indien en zolang casu quo indien en zodra (en voor zolang) die persoon gerechtigd is tot de Erfpacht), alsmede het in dit artikel bepaalde, aan de rechtsopvolgers en/of beperkt gerechtigden op te leggen, zodanig dat bedoelde verplichtingen door de rechtsopvolgers dan wel beperkt gerechtigden worden nagekomen en mitsdien de rechtsopvolgers dan wel beperkt gerechtigden de bedoelde verplichtingen onder gelijke voorwaarden zal/zullen voortzetten.
De hiervoor bedoelde verplichtingen dienen in geval van overdracht – waaronder mede begrepen overdracht in economische zin en vestiging van een beperkt recht, anders dan het recht van hypotheek – van (een gedeelte van) een Appartementsrecht, uitdrukkelijk door de rechtsopvolgers dan wel beperkt gerechtigden ten behoeve van Rat Verlegh stadion B.V. en enig (rechts)persoon en/of vennootschap die op enig moment gerechtigd wordt tot de Erfpacht te worden bedongen bij wijze van onherroepelijke derdenbeding om niet in de zin van 6:253, lid 4, van het Burgerlijk Wetboek en namens Rat Verlegh stadion B.V. en enig (rechts)persoon en/of vennootschap die op enig moment gerechtigd is tot de Erfpacht te worden aanvaard.
- .3 Bij niet-nakoming van het opleggen van het hiervoor bedoelde kettingbeding dan wel bij overtreding van het bepaalde in het kettingbeding, zullen Koper dan wel zijn rechtsopvolgers en/of beperkt gerechtigden aan de gerechtigde tot de Erfpacht ten tijde van de overtreding een direct en zonder rechtelijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren gelijk aan een bedrag (in totaal) ter grootte van een bedrag van [●] euro (EUR [●]), zonder dat daartoe een voorafgaande ingebrekestelling is vereist en overigens onverminderd het recht van de gerechtigde tot de Erfpacht ten tijde van de overtreding nakoming en/of vergoeding te vorderen van schade. Het bepaalde in dit lid 3 geldt als onherroepelijk derdenbeding om niet in de zin van 6:253, lid 4, van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de gerechtigde tot de Erfpacht ten tijde van de relevante overtreding.
- .4 De in dit artikel genoemde kwalitatieve verplichting en kettingbeding eindigen van rechtswege indien en zodra de Erfpacht teniet is gegaan.