1

AKTE HOUDENDE VESTIGING RECHT VAN OPSTAL

Heden, tien juli tweeduizend achttien (10-07-2018), verschenen voor mij, [redacted], notaris te Assen:

1. [redacted], geboren te 's-Gravenhage op [redacted] woonplaats kiezende ten kantore van Tijdhof, Daverschot, De Jong Posthumus notarissen te Assen, kantoorhoudende Noordersingel 45 te Assen (postadres: Postbus 524, 9400 AM Assen);
   hierbij handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:
   [redacted], (legitimatie: paspoort met [redacted], geldig tot [redacted] geboren te Ommen op [redacted], woonplaats kiezende ten kantore van Staatsbosbeheer, gevestigd op het adres Smallepad 5 te 3811 MG Amersfoort;
   bij het verstrekken van deze volmacht handelende als directeur en in deze hoedanigheid bevoegd tot vertegenwoordiging van de publiekrechtelijke rechtspersoon:
   Staatsbosbeheer, gevestigd te 3811 MG Amersfoort, Smallepad 5, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30263544;
   Staatsbosbeheer hierna ook te noemen: **'Staatsbosbeheer'**;
2. de heer [redacted], geboren te Assen op [redacted] woonplaats kiezende ten kantore van Tijdhof, Daverschot, De Jong Posthumus notarissen te Assen, kantoorhoudende Noordersingel 45 te Assen (postadres: Postbus 524, 9400 AM Assen);
   hierbij handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:
   [redacted] (legitimatie: paspoort met nummer [redacted], geboren te Eindhoven op [redacted] woonplaats kiezende ten kantore van Waterschap Brabantse Delta, gevestigd op het adres Bouvignelaan 5 te 4836 AA Breda;
   bij het verstrekken van deze volmacht handelende als adviseur vastgoed en grondzaken en overeenkomstig het Besluit ondermandatering en verlening van de volmacht door de dijkgraaf waterschap Brabantse Delta de dato negentien december tweeduizend dertien (19-12-2013), de publiekrechtelijke rechtspersoon:
   Waterschap Brabantse Delta, statutair gevestigd te Breda, kantoorhoudende te 4836 AA Breda, Bouvignelaan 5, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 51181584, rechtsgeldig vertegenwoordigende;
   Waterschap Brabantse Delta hierna ook te noemen: **'Waterschap'**;

Staatsbosbeheer en Waterschap hierna tezamen ook te noemen: **'eigenaar'**;

3. [redacted], geboren te Rolde op [redacted] woonplaats kiezende ten kantore van Tijdhof, Daverschot, De Jong Posthumus notarissen te Assen, kantoorhoudende Noordersingel 45 te Assen (postadres: Postbus 524, 9400 AM Assen);
   te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:

a. [redacted], (legitimatie: rijbewijs [redacted] geboren te Harlingen op [redacted] woonplaats kiezende ten kantore van na te melden besloten vennootschap innogy Windpower Netherlands B.V.;

b. de heer [redacted] (legitimatie: rijbewijs met [redacted], geldig tot [redacted] geboren te Emmen op [redacted] woonplaats kiezende ten kantore van na te melden besloten vennootschap innogy Windpower Netherlands B.V.;

te dezen handelende als gezamenlijk tot vertegenwoordiging bevoegd bestuurders van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

innogy Windpower Netherlands B.V., statutair gevestigd te 's-Hertogenbosch, kantoorhoudende te 5211 AK 's-Hertogenbosch, Willemsplein 4, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 16065082;

welke vennootschap op haar beurt hierbij handelt als zelfstandig tot vertegenwoordiging bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

Aktivabedrijf Wind Nederland B.V., statutair gevestigd te Zwolle, kantoorhoudende te 5211 AK 's-Hertogenbosch, Willemsplein 4, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 02048262;

Aktivabedrijf Wind Nederland B.V. hierna te noemen: **'Aktivabedrijf'** en/of **'opstaller'.**

De comparanten verklaarden:

A. INLEIDING

- Staatsbosbeheer, het Waterschap en Aktivabedrijf zijn een overeenkomst aangegane met de titel *"overeenkomst inzake een recht van opstal voor windturbines"*.
  Deze overeenkomst is op zes juni tweeduizend zeventien (06-06-2017) ondertekend namens Staatsbosbeheer, op twaalf juni tweeduizend zeventien (12-06-2017) namens Aktivabedrijf en op negentien juni tweeduizend zeventien (19-06-2017) namens het Waterschap, deze overeenkomst hierna te noemen: **'de overeenkomst'**.
- In de overeenkomst zijn de afspraken vastgelegd over het continueren van een windmolenpark, in de overeenkomst is dit omschreven als volgt:
  " overwegende dat:
  - *Staatsbosbeheer de wettelijke taak heeft om natuur- en recreatiegebieden die Staatsbosbeheer in eigendom heeft te beheren en duurzaam in stand te houden;*
  - *Het Waterschap eigenaar is van de percelen kadastraal bekend gemeente Halsteren, sectie F, 431 en 585;*
  - *Het bedieningsgebouw (van het windpark) gelegen is op het eigendom van het Waterschap;*
  - *De Keur waterkeringen en oppervlaktewateren Waterschap Brabantse Delta, zoals deze nu en in de toekomst geldt, van toepassing is;*

- *Staatsbosbeheer eigenaar is van de percelen, kadastraal bekend als Halsteren sectie F nummer 485 en Bergen op Zoom sectie 1 nummer 149;*
- *De opstaller reeds met betrekking tot de voornoemde percelen een gebruiksovereenkomst heeft gehad met Staatsbosbeheer ten behoeve van de exploitatie van 8 windturbines met bijbehorende voorzieningen ("het windpark") die van rechtswege is geëindigd op 31 januari 2017 (contractnummer 30066 als laatstelijk gewijzigd op 14 juni 2007);*
- *De opstaller verzocht heeft om de bestaande acht (8) windturbines en bijbehoren te mogen handhaven op deze locatie;*
- *De grondeigenaren bereid zijn om hieraan medewerking te verlenen, onder voorwaarden en restricties genoemd in deze overeenkomst;*
- *Partijen voor het voortgezet gebruik van de percelen een recht van opstal wensen te vestigen;*
- *De windturbines gedeeltelijk op percelen in het bezit van Staatsbosbeheer en gedeeltelijk op percelen in het bezit van het Waterschap staan en dat Staatsbosbeheer en het Waterschap ieder een retributie voor het gebruik van de opstalzaken zullen ontvangen naar rato van ieders aandeel in het grondoppervlak;*
- *Deze overeenkomst alleen ziet op de privaatrechtelijke regeling van het gebruik van de grond van grondeigenaren door opstaller middels het vestigen van een recht van opstal en een nader te bepalen aantal afhankelijke erfdienstbaarheden en opstaller derhalve verantwoordelijk is voor het behoud / verkrijgen van de publiekrechtelijke toestemmingen voor het gebruik van de aanwezige windturbines;*
- *Partijen afspraken over het recht van opstal voor de windturbines en de daarvan afhankelijke erfdienstbaarheden in deze overeenkomst wensen vast te leggen;*
- *De in deze overeenkomst opgenomen voorwaarden zullen worden opgenomen in de akte van vestiging van de betreffende rechten, behoudens waar geen zakelijke werking wordt beoogd."*

- Bij deze akte wensen Staatsbosbeheer, het Waterschap en Aktivabedrijf uitvoering te geven aan de afspraken zoals die zijn vastgelegd in de overeenkomst, inhoudende de overeenstemming om ten laste van de percelen van eigenaar de voor het windmolenpark benodigde zakelijke rechten te vestigen.
- In aanvulling op de overeenkomst verklaren Staatsbosbeheer, het Waterschap en Aktivabedrijf dat het perceel Halsteren sectie I nummer 785 eveneens tot de percelen behoort waarop het recht van opstal gevestigd moet worden.

B. OMSCHRIJVING REGISTERGOEDEREN EN VOORAFGAANDE VERKRIJGING

I. Staatsbosbeheer verklaart, dat zij rechthebbende is tot:

a. het registergoed bestaande uit een perceel natuurgrond met opstallen, gelegen nabij de Auvergnedijk te Halsteren, kadastraal bekend

gemeente Halsteren sectie F nummer 485, groot twee en dertig hectare, zes en veertig are en zestig centiare (32.46.60 ha);

b. het registergoed bestaande uit een perceel natuurgrond met opstallen, gelegen nabij de Auvergnedijk te Halsteren, kadastraal bekend gemeente Bergen op Zoom sectie I nummer 149, groot twaalf hectare, drie en zestig are en negentig centiare (12.63.90 ha.);

hierna tezamen ook te noemen: '**het registergoed I**'.

Het registergoed I werd door Staatsbosbeheer verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, reeks Breda, op achttien maart negentienhonderd acht en negentig (18-03-1998) in register hypotheken 4 deel 11369 nummer 37, van een opgave als bedoeld in artikel 3 eerste lid van het Kadasterbesluit ter zake van de overgang van registeren van de Staat der Nederlanden naar Staatsbosbeheer, de dato vijf maart negentienhonderd acht en negentig (05-03-1998);

II. het Waterschap verklaart, dat zij rechthebbende is tot:

a. het registergoed bestaande uit een perceel natuurgrond met opstallen, gelegen nabij de Auvergnedijk te Halsteren, kadastraal bekend gemeente Halsteren sectie F nummer 431, groot acht en zestig are en dertig centiare (68.30 a.);

b. het registergoed bestaande uit een perceel natuurgrond met opstallen, gelegen nabij de Auvergnedijk te Halsteren, kadastraal bekend gemeente Halsteren sectie F nummer 585, groot vier hectare, vijf en zestig are en vijftien centiare (04.65.15 ha.);

c. het registergoed bestaande uit een perceel natuurgrond met opstallen, gelegen nabij de Auvergnedijk te Halsteren, kadastraal bekend gemeente Bergen op Zoom sectie I nummer 785, groot twee hectare, negentien are en vijf en negentig centiare (02.19.95 ha.);

hierna tezamen ook te noemen: '**het registergoed II**'.

Het registergoed II werd oorspronkelijk door het Hoogheemraadschap van West-Brabant verkregen, van welke verkrijging mij, notaris, middels titelonderzoek van het Kadaster, genoeg is gebleken.

Het Hoogheemraadschap is opgeheven onder gelijktijdige instelling van het waterschap Brabantse Delta. Alle onroerende zaken ten name van het Hoogheemraadschap zijn op basis van besluiten van Provinciale Staten van Noord-Brabant van vier juli tweeduizend drie overgegaan op het waterschap Brabantse Delta. Van het vorenstaande blijkt uit een onderhandse akte van wijziging tenaamstelling, welke akte is ingeschreven ten kantore van Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Breda op negentien juli tweeduizend vijf in register Hypotheken 4 deel 15336 nummer 71.

Het registergoed I en het registergoed II hierna tezamen ook te noemen: '**de registergoederen**'.

C. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

- Op het perceel kadastraal bekend gemeente Halsteren sectie F nummer 585 is aangetekend de publiekrechtelijke beperking, woordelijk luidende als volgt:

  " Beschermd monument, Gemeentewet
  Ontleend aan: 429 datum in werking 12-05-2006
  (gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregister)
  Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Bergen op Zoom"

- Op het perceel kadastraal bekend gemeente Halsteren sectie F nummer 485, alsmede op het perceel kadastraal bekend gemeente Bergen op Zoom sectie I nummer 149, is aangetekend de publiekrechtelijke beperking, woordelijk luidende als volgt:
  " Besluit op basis van artikel 9.1 Wet Natuurbescherming (zie tekening)
  Zie ingeschreven tekening voor ligging
  Betrokken bestuursorgaan: De Staat (Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit)
  Ontleend aan: Hyp4 64730/97; ingeschreven op 06-08-2014".
- De percelen kadastraal bekend gemeente Bergen op Zoom sectie I nummers 149 en 785 zijn belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht inhoudende het recht ten behoeve van TenneT TSO B.V., zulks krachtens de inschrijving op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register hypotheken 4 op drie en twintig mei tweeduizend zeventien (23-05-2017) in deel 70734 nummer 144, welk recht oorspronkelijk is gevestigd bij akte ingeschreven in deel 5466 nummer 93.
- Eigenaar verklaart dat haar met betrekking tot de hiervoor omschreven registergoederen geen bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard bekend zijn.
- Opstaller verklaart bekend te zijn met bovenstaande.
  Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke eigenaar verplicht is aan opstaller op te leggen, doet zij dat bij deze en worden die bepalingen bij deze door opstaller aanvaard.
  Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door eigenaar voor die derden aangenomen.

D. VESTIGING RECHT VAN OPSTAL

Ter uitvoering van de overeenkomst worden bij deze door eigenaar gevestigd en door opstaller aanvaard het navolgende zelfstandige recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek.

een exclusief en zelfstandig recht van opstal omvattende de bevoegdheid voor opstaller om: in, op en boven de registergoederen acht windturbines met bijbehoren, zoals onder meer, doch niet beperkt tot, de fundering(en), geleiders en de daarmee in verband staande bouwwerken, zoals elektriciteitswerken met toebehoren, alsmede civiele infrastructuur, waaronder begrepen kraanopstelplaatsen, sloten, toegangswegen, beveiligingswerken waaronder aardingen, ondersteuningswerken en data-/elektriciteitskabels en -leidingen, te plaatsen, aan te leggen, in stand te houden, te gebruiken/te exploiteren, te inspecteren, te onderhouden, te wijzigen, te vervangen en te verwijderen;

vorenbedoeld recht, hierna ook genoemd '**het recht van opstal**'.
Aan deze akte zal worden gehecht een overzichtstekening waarop schetsmatig is aangegeven waar de windturbines staan, deze tekening is enkel bedoeld om indicatief aan te geven waar deze windturbines staan en is niet bedoeld om te worden ingeschreven in het kadaster.

E. OPSTALVOORWAARDEN

Artikel 1
Voorwaarden en Bedingen

De onderhavige vestiging geschiedt onder de voorwaarden en bedingen zoals verwoord in de overeenkomst, in welke overeenkomst onder meer staat vermeld, woordelijk luidende als volgt:

Aanvang citaat

" ***Artikel 1. Definities en begripsomschrijvingen***

Waar in deze overeenkomst en de akte van vestiging over de hierna volgende begrippen wordt gesproken, wordt daarmee bedoeld hetgeen hieronder is weergegeven.

- *Bijbehoren: een of meer naar het oordeel van opstaller noodzakelijke, bij de windturbines behorende zaken, zoals transformatiehuisjes, bedieningsgebouw, toegangswegen, leidingen, kabels, aansluitingen, fundaties, ondersteuningen, merktekens en dergelijke;*
- *CPI: Consumentenprijsindex (CPL): De consumentenprijsindex, reeks alle huishoudens, vastgesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS);*
- *De grondgebruiker: (een) derde(n) die krachtens een persoonlijk recht gebruik maakt/maken van de grond;*
- *Divisiedirecteur: de divisiedirecteur Staatsbosbeheer of degene die als functioneel opvolger van de divisiedirecteur Staatsbosbeheer beschouwd kan worden;*
- *Opstalzaak: de bij de akte van vestiging in recht van opstal uitgegeven percelen;*
- *Opstallen: windturbines en Bijbehoren die al dan niet duurzaam zijn verenigd met de opstalzaak, hetzij rechtstreeks hetzij door vereniging met andere bouwwerken;*
- *Percelen: de percelen, kadastraal bekend gemeente Halsteren, sectie F.485 en gemeente Bergen op Zoom sectie 1, 149, die worden gebruikt als kwelder, en de percelen kadastraal bekend gemeente Halsteren, sectie F, 431 en 585, welke onderdeel uitmaken van de primaire kering, waarvoor het recht van opstal zal gelden;*
- *Recht van opstal: Het in de akte van vestiging verleende zakelijke recht op basis waarvan de opstaller eigenaar wordt van de gebouwen, werken en beplantingen waarvoor dat recht van opstal is gevestigd;*
- *Retributie: de periodieke vergoeding die de opstaller voor het recht van opstal aan grondeigenaren verschuldigd is;*
- *Windpark: de 8 windturbines van opstaller ten zuiden (en wat betreft windturbine 8 ten zuidwesten) van de Auvergnedijk, Bergen op Zoom en zoals geïllustreerd in de bijlagen;*
- *Windturbine(s): iedere separate windturbine onderdeel uitmakende van het windpark.*

Artikel 2. Omschrijving recht van opstal

Het recht van opstal betreft een tijdelijk recht van opstal, behoudens eerdere opzegging voor de duur van acht jaar, ingaande op 1-2-2017 en eindigend op 1-2-2025 op een gedeelte van de percelen van grondeigenaren genoemd in artikel 1, ten behoeve van het voor eigen rekening en risico in eigendom hebben, opereren, onderhouden, vervangen en of wegnemen van 8 windturbines met een gezamenlijk vermogen van 6,8 MW, met Bijbehoren, alsmede voor het voor eigen rekening en risico hebben van een elektriciteitskabel, zoals aangegeven op de als bijlagen toegevoegde situatietekeningen.

Artikel 3. Erfdienstbaarheden /kwalitatieve verplichtingen (recht van overzwaai/ verstorende beplanting/recht van overpad)

1. *Grondeigenaren zullen gedurende de tijdsduur van het recht van opstal dulden dat op de betreffende Percelen de rotorbladen van de windturbines overzwaaien.*
2. *Grondeigenaren zullen opstaller en de door hém aan te wijzen derden via de percelen in het bezit van grondeigenaren met de nodige vervoermiddelen, materialen en werktuigen toegang geven tot de in recht van opstal gegeven percelen ten behoeve van het inspecteren, onderhouden van de windturbines en Bijbehoren, op een van tevoren in overleg met grondeigenaren te bepalen wijze.*

Artikel 4. Opzegging

Partijen kunnen het recht van opstal opzeggen voor het eerst na ommekomst van 2 jaar na de ingangsdatum van het recht van opstal, onverminderd het bepaalde in Artikel 21. Nakoming of schadevergoeding), Artikel 42. Opzegging bij niet-nakoming) en Artikel 45. Beëindiging op grond van algemeen belang). Deze opzegmogelijkheid bestaat vervolgens telkens na ommekomst van 1 jaar, dus na 3, 4, 5, 6 en 7 jaar na de ingangsdatum van het recht van opsta[en telkens met een opzegtermijn van twee jaar. In geen enkel geval ontstaat er door opzegging de verplichting tot vergoeding van schade of misgelopen opbrengsten aan de andere partij(-en).

Artikel 5. Retributie

De retributie voor het recht van opstal, waarin begrepen de vergoeding voor de eventuele overige zakelijke rechten, zal als volgt worden berekend:
*Vastgestelde vollasturen * vermogen windpark * retributie per MWh= totale vergoeding (retributie).*
Vastgestelde vollasturen = 2.100
Vermogen windpark = 6,8 MW
Retributie per MWh= EUR 4,30
In totaal bedraagt de vergoeding 61.40,- (zegge: eenenzestigduizend vierhonderd vier euro) per jaar en wordt verschuldigd vanaf 1-2-2017. Opstaller betaalt de helft van de retributie aan Staatsbosbeheer en de andere helft aan het Waterschap, hetgeen inhoudt dat € 30.702,— (zegge: dertigduizend zevenhonderd en twee euro) per jaar aan retributie is verschuldigd aan Staatbosbeheer en € 30.702,- (zegge: dertigduizend zevenhonderd en twee euro) per jaar aan retributie is verschuldigd aan het Waterschap.

Artikel 6. Nvt

Artikel 7. Indicatieve vermeldingen

De vermelding in de akte van vestiging van oppervlakte, belendingen, vorm, aard, ligging of andere kenmerken van de opstalzaak is slechts bedoeld als indicatie, zonder dat de opstalzaak hieraan behoeft te beantwoorden. Noch de opstaller, noch de grondeigenaren hebben daarom aanspraak op ontbinding of vernietiging van de overeenkomst die de titel vormt voor de vestiging van het recht van opsta[, op retributievermindering of op schadevergoeding, wanneer die vermelding niet met de werkelijkheid blijkt overeen te komen.

Artikel 8. Onvoorwaardelijkheid en onbezwaardheid

1. *Het recht van opstal, erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen zijn onvoorwaardelijk gevestigd.*

2. *De opstalzaak is bij de vestiging van het recht van opstal niet bezwaard met:*
   - *beslagen of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;*
   - *kwalitatieve verplichtingen of kettingbedingen, anders dan in de akte van vestiging vermeld;*
   - *beperkte rechten, anders dan in de akte van vestiging vermeld.*
3. *De grondeigenaren zijn niet bekend met het bestaan van koop-, voorkeurs-, of andere optierechten van derden ten aanzien van het in opstal uitgegeven perceel.*

Artikel 9. Risico

1. *De opstaller aanvaardt bij de vestiging van het recht van opstal de opstalzaak in de feitelijke staat, waarin deze zich op dat moment bevindt, met alle daaraan verbonden eigenschappen, kenmerken, bekende en onbekende gebreken, en met de verplichting tot gestanddoening van lopende persoonlijke gebruiksrechten van derden, voor zover deze zijn vermeld in de akte van vestiging of voor zover zulks uit de wet voortvloeit. De opstaller verklaart bekend te zijn met de inhoud van deze rechten.*
2. *De opstalzaken zijn voor risico van de opstaller vanaf de dag van vestiging van de opstal, of zoveel eerder als de grondeigenaren de opstaller in het genot hebben gesteld van de opstalzaak.*

Artikel 10. Baten en Lasten

Per de ingangsdatum van het recht van opstal komen de baten aan opstaller ten goede en zijn de lasten met betrekking tot de in recht van opstal uit te geven percelen voor zijn rekening.

Artikel 11 Lasten en beperkingen

1. *De grondeigenaren hebben bij de uitgifte in recht van opstal aan de opstaller kennis gegeven van alle aan hen bekende lasten en beperkingen uit hoofde van erfdienstbaarheden en van alle bestaande kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in art. 3:16 BW, waaronder tevens begrepen lasten en beperkingen en blijkend en/of voortvloeiend uit akten, bevelen en/of beschikkingen die op grond van de Wet Bodembescherming gepubliceerd zijn in de openbare registers.*
2. *Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de grondeigenaren verplicht zijn aan de opstaller op te leggen, doen zij dat bij dezen en worden deze verplichtingen bij dezen door de opstaller aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten tevens bij dezen door de grondeigenaren voor die derden aangenomen. De opstaller aanvaardt voormelde lasten en beperkingen uitdrukkelijk.*

Artikel 12. Gebruik

1. *De opstaller mag de opstalzaak uitsluitend gebruiken voor het hebben en onderhouden van acht windturbines, met bijbehorende opstallen en werken, en het hebben en onderhouden van een elektriciteitskabel tussen de windturbines en naar de netaansluiting onder meer volgens de specificaties opgenomen in de bijlage bij deze akte, welke onderdeel uitmaakt van deze akte, alsmede het in werking hebben/exploiteren, vervangen, vernieuwen, wegnemen en/of onderhouden van deze windturbines met bijbehoren. De opstaller dient hierbij de geldende wet- en regelgeving in acht te nemen en*

ervoor zorg te dragen dat voorafgaand de benodigde vergunningen, ontheffingen, etc. zijn verkregen.

2. *Het is de opstaller niet toegestaan om de opstalzaak en de daarop aanwezige opstallen geheel of gedeeltelijk Langer dan een jaar niet of nagenoeg niet te gebruiken.*
3. *De opstaller mag de opstalzaak en de daarop aanwezige opstallen niet zodanig gebruiken of doen of Laten gebruiken, dat hieruit bezwaren van welstand of milieuhygiëne dan wel gevaar, schade of hinder in welke vorm dan ook ontstaan of kunnen ontstaan, anders dan uit normaal gebruik van windturbines volgt.*

Artikel 13. Retributie-indexering

1. *Het tarief van de retributie als bedoeld in Artikel 5. Retributie wordt ieder kalenderjaar aangepast aan de hand van de ontwikkeling van de consumentenprijsindex (CPI). Deze aanpassing geschiedt op basis van de formule*
   C (n) = (A : B) x C (o).
   In deze formule is:
   C (n): het nieuwe retributietarief;
   A: de CPI van het kalenderjaar voorafgaand aan de ingangsdatum van de retributieaanpassing;
   B: de CPI van het kalenderjaar voorafgaand aan het kalenderjaar bedoeld onder A;
   C (0): het oude, aan te passen retributietarief.
2. *Het geïndexeerde retributietarief is ook verschuldigd wanneer door de grondeigenaren geen afzonderlijke. schriftelijke mededeling van de aanpassing wordt gedaan aan de opstaller.*
3. *De retributie wordt voor het eerst op de eerste 1 januari (eventueel met terugwerkende kracht) na ondertekening van deze overeenkomst aangepast, aan de hand van de cpi cijfers over de maanden die sindsdien verstreken zijn.*

Artikel 14. Betalingen

1. *De jaarlijkse retributie wordt gerekend over het lopende kalenderjaar van 1januari tot en met 31 december en wordt per 1juli van het lopende kalenderjaar, middels een nota van grondeigenaren in rekening gebracht.*
2. *Wanneer de akte niet gevestigd wordt bij de aanvang van een jaar, geldt voor het jaar waarin de akte wordt gevestigd het in Artikel 5. Retributie) genoemde minimum naar rato.*
3. *Alle andere bedragen dan de retributie, die de opstaller uit hoofde van het recht van opstal is verschuldigd, dient hij te voldoen binnen één maand na het tijdstip van opeisbaarheid.*
4. *Betalingen door de opstaller ter zake van het recht van opstal strekken, ongeacht de bestemming die hij er zelf aan geeft, ter voldoening van zijn schulden aan de grondeigenaren in de onderstaande volgorde:*
   a. *door de grondeigenaren gemaakte redelijke kosten in verband met de verplichtingen van de opstaller;*
   b. *verschuldigde boetes;*
   c. *verschuldigde rente(n);*

d. *andere dan sub a, b, c en e genoemde schulden ingevolge het recht van opstal;*
e. *verschuldigde retributiebetalingen, de oudst openstaande vorderingen als eerste.*

5. *De retributie dient te worden voldaan door overmaking op bankrekening NL16RABO0385238177, t.n.v. Staatsbosbeheer en op rekeningnummer NL88 NWAB 0636 7592 02 t.n.v. Waterschap Brabantse Delta.*

Artikel 15. Kosten vestiging opstalrecht

Alle kosten en belastingen met betrekking tot de vestiging van het opstalrecht, waaronder begrepen de eventuele overdrachtsbelasting, omzetbelasting, het kadastrale recht, de eventuele kosten van kadastrale opmeting en de kosten van deze akte, zijn voor rekening van de opstaller.

Artikel 16. Lasten, beëindigingskosten

1. *Alle gewone en buitengewone lasten, waaronder begrepen belastingen en heffingen die met betrekking tot de opstalzaak en de op basis van het recht van opstal aanwezige opstallen en werken worden geheven, komen met ingang van de dag waarop het recht van opstal is ingegaan ten laste van de opstaller, ongeacht aan wie de aanslag wordt opgelegd.*
2. *Wanneer de grondeigenaren lasten, als bedoeld in lid i, mochten hebben betaald, zullen de grondeigenaren daarvan kennis geven aan de opstaller, die vervolgens binnen één maand na de datum van deze kennisgeving het betaalde bedrag aan de grondeigenaren dient te vergoeden.*
3. *De kosten die voortvloeien uit het beëindigen van het recht van opstal komen voor rekening van opstaller, ook bij opzegging door de grondeigenaren.*

Artikel 17. BTW

1. *Alle bedragen in deze overeenkomst zijn exclusief omzetbelasting.*
2. *Partijen gaan ervan uit dat over de retributie geen BTW is verschuldigd. Indien later zou blijken dat er toch BTW moet worden berekend, dan wordt de BTW toegevoegd aan de retributie en bij opstaller in rekening gebracht, indien nodig met terugwerkende kracht.*

Artikel 18. Verrekening

De opstaller is niet bevoegd om bedragen die hij ter zake van het recht van opstal aan grondeigenaren is verschuldigd te verrekenen met vorderingen die hij uit andere hoofde dan het recht van opstal op grondeigenaren mocht hebben.

Artikel 19. Verminderd genot

De opstaller kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de retributie vorderen of andere financiële aanspraken doen gelden, indien hij, door welke omstandigheden ook, geen of slechts een beperkt genot van het recht van opstal heeft, tenzij deze omstandigheden het gevolg zijn van een toerekenbare tekortkoming van een grondeigenaar of beide grondeigenaren.

Artikel 20. Boete

1. *Indiende opstaller meer dan één maand nalatig is in de betaling van de retributie dan wel in de nakoming van de overige uit de akte van vestiging of uit de wet voortvloeiende geldelijke verplichtingen verbeurt hij, zonder dat daartoe enige ingebrekestelling zal zijn vereist, een boete van 1% van het verschuldigde bedrag voor iedere maand of gedeelte hiervan dat hij in verzuim is, onverminderd het recht van grondeigenaren om ter zake nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.*

2. *De opstaller verbeurt een boete ter grootte van € 20.000,-- wanneer hij een op hem uit hoofde van het verleende recht van opstal rustende verplichting, anders dan de verplichtingen bedoeld in lid 1, overtreedt of niet nakomt. Deze verbeurte vindt onmiddellijk plaats wanneer nakoming van de betreffende verplichting niet meer mogelijk is. Wanneer nakoming nog wel mogelijk is, vindt deze verbeurte plaats na schriftelijke ingebrekestelling en niet eerder dan dat een redelijke termijn om het gebrek te herstellen is gesteld.*

Artikel 21. Nakoming of schadevergoeding

De in Artikel 20. Boete) bedoelde boete laat onverlet het recht van grondeigenaren om ter zake nakoming en/of schadevergoeding te vorderen en/of tot opzegging van het recht van opstal over te gaan.

Artikel 22. Genotsrecht grondeigenaren

1. *De grondeigenaren behouden het volledige genot van de in recht van opstal gegeven percelen, behoudens de ondergrond van de aangebrachte voorzieningen en kunnen daarop na overleg met opstaller gebruiksrechten verlenen aan derden, voor zover één en ander niet strijdig is met het aan opstaller verleende recht van opstal alsmede de eventueel gevestigde erfdienstbaarheden.*
2. *De grondeigenaren zullen iedere grondgebruiker en toekomstige grondgebruiker van de percelen kennis geven van het recht van opstal en de verplichtingen die daaruit voortvloeien.*
3. *De grondeigenaren zullen bij de uitvoering van het beheer en bij de uitvoering van onderhoudswerkzaamheden rekening houden met de windturbines en bijbehoren.*
4. *De grondeigenaren zullen geen handelingen (doen) verrichten waardoor:*
   - *de opstalzaak inclusief de elektriciteitskabel en communicatiekabel gevaar zou kunnen' lopen, voor wat betreft de kabel voor zover deze op de afgesproken diepte ligt;*
   - *het functioneren van de opstalzaak waaronder het transport van elektriciteit door middel van de kabel en trafo zou kunnen worden belemmerd of geschaad;*
   - *gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of goederen;*
   - *een ongestoorde uitoefening van het recht van opstal zou kunnen worden belemmerd, waaronder tevens begrepen het gebruik van de wegen ten behoeve van onderhoud aan de molen;*
   - *in de nabijheid van de windturbines, kraanopstelplaatsen en wegen, alsmede binnen de als zodanig aangewezen kabelstrook, een ingrijpende wijziging in het bodemniveau wordt aangebracht dan wel voorwerpen de grond in worden gedreven.*

Artikel 23. Stilleggen windturbines

1. *Wanneer er dringende redenen bestaan op grond waarvan Staatsbosbeheer de windturbines tijdelijk wil stilleggen of wil terug regelen in vermogen, zullen partijen hierover zo spoedig mogelijk in overleg treden.*
2. *Opstaller zal in gevallen als bedoeld in het eerste lid zijn medewerking verlenen aan stillegging, waartegenover Staatsbosbeheer de gederfde opbrengst aan opstaller op basis van actuele windsnelheden ter plaatse in zijn geheel zal vergoeden.*

3. *Als Staatsbosbeheer de windmolens stil legt, geeft dit niet het recht om de retributie van het Waterschap te korten. Tevens zal het Waterschap op geen enkele wijze verantwoordelijk zijn voor de vergoeding van de gederfde opbrengsten.*

Artikel 24. Gebruik en eventueel herstel werkwegen

1. *Opstaller zal de eventuele aanleg of het onderhoud van de bestaande toegangswegen naar de windturbines voor eigen rekening nemen.*
2. *Opstaller legt een eventueel plan voor structurele aanpassingen of herstel van de bestaande wegen en de aanleg van nieuwe wegen ter goedkeuring voor aan de grondeigenaren. Uitvoering vindt pas plaats na schriftelijke goedkeuring van voornoemd plan door de grondeigenaren, aan welke goedkeuring voorwaarden kunnen worden verbonden. De grondeigenaren zullen deze goedkeuring niet zonder redelijke grond onthouden.*
3. *De wegen als bedoeld in dit artikel mogen door de grondeigenaren worden gebruikt en opengesteld voor normaal gebruik door bezoekers van de terreinen.*

Artikel 25. Bodemverontreiniging

Bij beëindiging van het recht van opstal zal in opdracht en op kosten van de opstaller onderzoek worden verricht naar de verontreinigingssituatie van de opstalzaak. Het onderzoek dient te worden verricht door een specifiek gekwalificeerde en van beide partijen onafhankelijke instelling conform NEN 5725 / NEN 5740 en dient minimaal inzichtelijk te maken of er bodemverontreiniging aanwezig is. Wanneer bodemverontreiniging wordt geconstateerd dient de opstaller deze binnen zes maanden na het eindigen van het recht van opstal voor eigen rekening ten genoegen van de grondeigenaren te saneren. Wanneer de opstaller deze verplichting niet nakomt, zullen de grondeigenaren de door hem noodzakelijk geachte werkzaamheden voor rekening van de opstaller doen verrichten. Dit geldt niet wanneer het gaat om een geconstateerde verontreiniging waarvan de opstaller aannemelijk maakt dat deze niet kan worden toegerekend aan hem, zijn rechtsvoorgangers dan wel degene(n) die zich door toedoen en/of door (na)Laten van hem of zijn rechtsvoorgangers op de onroerende zaak hebben bevonden.

Artikel 26. Toestemming

1. *In alle gevallen waarin voorafgaande toestemming van de grondeigenaren is vereist, kunnen, voor zover in de akte van vestiging niet anders is bepaald, aan toestemming voorwaarden worden verbonden, waaronder financiële voorwaarden. Aan een toestemming kan de voorwaarde worden verbonden dat deze binnen een nader te noemen termijn dient te worden geëffectueerd, bij gebreke waarvan de toestemming komt te vervallen.*
2. *Het verleend zijn van een toestemming in de zin van lid 1 laat onverlet de verplichting van de opstaller om andere vereiste publiekrechtelijke en privaatrechtelijke vergunningen, ontheffingen en toestemmingen te vragen en te verkrijgen.*
3. *Een eenmaal verleende toestemming ontstaat de opstaller niet van zijn verplichting om opnieuw toestemming te vragen indien en zodra dit vereist is volgens de akte van vestiging en verplicht de grondeigenaren niet tot het verlenen van toestemming in zodanig geval.*

4. *De grondeigenaren aanvaarden door het verlenen van toestemming geen enkele aansprakelijkheid.*

Artikel 27. Meerdere gerechtigden

1. *Indien het recht van opstal aan twee of meer (rechts)personen toekomt, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk tegenover de grondeigenaren voor de nakoming van de verplichtingen die voortvloeien uit de akte van vestiging.*
2. *De verplichtingen die voor de opstaller uit de akte van vestiging voortvloeien zijn steeds ten opzichte van de grondeigenaren ondeelbaar.*

Artikel 28. Wijzigingen opstalzaak

1. *Het is opstaller niet toegestaan om zonder vooraf verkregen schriftelijke toestemming van de grondeigenaren de aard, de inrichting of het uiterlijke karakter van de opstalzaak en de eventueel daarop aanwezige opstallen en werken te wijzigen, bijvoorbeeld door op de percelen bomen en andere houtopstanden te vellen of door grond, zand, zoden, strooisel en dergelijke van de percelen af of aan te voeren.*
2. *De grondeigenaren zullen een verzoek om toestemming toetsen op basis van zowel de bestemming en het overeengekomen gebruik van de in opstal gegeven percelen als op basis van hun doelstellingen, waaronder die ten aanzien van natuur, recreatie, landschap en cultuurhistorie en op basis van bestaande bestuurlijk gedragen plannen, zoals bijvoorbeeld het bestemmingsplan of een beheerplan van grondeigenaren. De grondeigenaren zullen deze toestemming niet op onredelijke gronden weigeren.*

Artikel 29. Werkzaamheden, gebouwen, werken, beplantingen, kabels en Leidingen

1. *Opstaller zal telkens minimaal twee werkdagen voor aanvang van werkzaamheden, deze werkzaamheden melden bij zijn contactpersonen bij de grondeigenaren onder vermelding van de aard, omvang en duur van die werkzaamheden. Het is opstaller uitdrukkelijk niet toegestaan om werkzaamheden uit te (doen) voeren dan na een melding als hiervoor bedoeld, behoudens eventuele afwijkende en schriftelijk vastgelegde afspraken. Bij spoedreparaties en acute noodsituaties volstaat een melding vooraf (zonder minimale termijn).*
2. *Het is de opstaller ten aanzien van de opstalzaak niet toegestaan om zonder vooraf verkregen schriftelijke toestemming van de grondeigenaren gebouwen, werken of beplantingen op te richten, aan te brengen, te wijzigen of weg te nemen, behoudens voor zover deze toestemming reeds volgt uit de akte van vestiging.*
3. *Bij het aanvragen van de toestemming, bedoeld in lid 1, dienen ten minste een tekening en alle benodigde publiekrechtelijke instemmingen, vergunningen en/of ontheffingen hoe ook genaamd, voor de voorgenomen bouw, aanleg, wijziging of wegneming te worden meegezonden.*

Artikel 30. Onderhoud

De opstaller dient voor eigen rekening zorg te dragen voor het volledige onderhoud van de opstalzaak voor zover deze door hem gebruikt wordt en de daarop door hem aangebrachte opstallen en werken, zodanig dat deze in een behoorlijke staat van onderhoud verkeren. Onder het volledige onderhoud

worden zowel gewone Lasten en herstellingen als buitengewone herstellingen begrepen.

Artikel 31. Voorbehoud faunabeheer

1. *Staatsbosbeheer behoudt de bevoegdheid en verantwoordelijkheid om zo nodig op het perceel schade door diersoorten te (doen) voorkomen en te (doen) bestrijden. In verband daarmee geldt het bepaalde in de leden 2 t/m 4. Bij de in die leden genoemde handelingen kan uitsluitend sprake zijn van handelingen die noodzakelijk zijn voor schadebestrijding als bedoeld in de eerste zin.*
2. *Staatsbosbeheer behoudt zich het recht tot de uitoefening van de jacht voor. Opstaller verleent op voorhand de in artikel 3.23 lid 1 sub d. sub 10 van de Wet natuurbescherming bedoelde toestemming voor de huur van het jachtrecht door een derde en zal gedogen dat de jacht wordt uitgeoefend door hen die daartoe van Staatsbosbeheer het recht hebben verkregen. Staatsbosbeheer zal opstaller desgevraagd informeren aan welke natuurlijke of rechtspersonen dergelijke rechten zijn verleend.*
3. *Onverminderd het bepaalde in lid 4, is het de opstaller niet toegestaan om op het gehuurde gebruik te maken van vrijstellingen als bedoeld in artikel 3.15 Lid 2 en lid 4 Wet natuurbescherming.*
4. *Opstaller verleent op voorhand aan Staatsbosbeheer of aan de natuurlijke- of rechtspersonen die hiertoe door Staatsbosbeheer worden aangewezen de in artikel 3.15 lid 7 van de Wet natuurbescherming bedoelde toestemming om op de percelen handelingen, zoals bedoeld in de genoemde bepaling, te verrichten ter bestrijding van schadeveroorzakende vogels en dieren. Opstaller verleent een toestemming als bedoeld niet aan andere dan de hiervoor bedoelde natuurlijke- of rechtspersonen.*

Artikel 32. Openbare voorzieningen

1. *De opstaller zal gedogen dat op, in, aan of boven de opstalzaak en de daarop aanwezige opstallen, palen, kabels, buizen, leidingen, draden en andere voorwerpen worden aangebracht, onderhouden en vervangen ten behoeve van openbare voorzieningen, een en ander voor zover dit in redelijkheid gecombineerd kan worden met het gebruik van de opstalzaak door de opstaller, zoals blijkend uit de akte van vestiging, en voor zover het gaat om eigendommen van de opstaRer, en alleen indien er een wettelijke verplichting geldt om zulks te gedogen.*
2. *Onverminderd het bepaalde in lid 3, tweede volzin, zijn grondeigenaren voor dit gedogen geen vergoeding verschuldigd aan de opstaller.*
3. *Door derden te betalen vergoedingen voor het aanbrengen en hebben van zaken als bedoeld in lid 1 komen ten goede aan opstaller voor zover ze op of aan de opstal zijn aangebracht en anders komen ze ten goede aan de grondeigenaren. In dat laatste geval zullen de grondeigenaren alle schade die de opstaller lijdt en die een onmiddellijk gevolg is van de in lid 1 bedoelde werkzaamheden en van de aanwezigheid van de in lid 1 bedoelde zaken (doen) herstellen of (doen) vergoeden.*

Artikel 33. Toelating personeel

Iedere grondeigenaar of degene die hen vertegenwoordigt alsmede zij die in zijn opdracht werkzaamheden verrichten, heeft ten behoeve van de hun opgedragen taak te allen tijde vrije toegang tot de in opstal gegeven grond, voor zover deze

niet is bebouwd of afgezet met een hekwerk. Indien mogelijk wordt hiertoe van tevoren een afspraak gemaakt.

Artikel 34. Gebreken

De grondeigenaren zijn, ieder ten aanzien van de bij hen in eigendom zijnde gronden, niet aansprakelijk voor (de gevolgen van) gebreken in of aan de opstalzaak, die de grondeigenaren bij de vestiging van het recht van opstal niet kenden en volgens naar het moment van de vestiging gangbare opvattingen ook niet behoorden te kennen. De grondeigenaren zijn evenmin aansprakelijk voor (de gevolgen van) zichtbare en/of onzichtbare gebreken van welke aard en omvang dan ook, die na de vestiging van het recht van opstal (zijn) ontstaan. Voorts zijn de grondeigenaren niet aansprakelijk voor gebreken in gebouwen en werken die de opstaller heeft overgenomen van zijn rechtsvoorganger.

Artikel 35. Schadevergoeding

Wanneer de opstaller of de grondeigenaren in enigerlei verplichting tekortschieten, waardoor schade ontstaat in de zin van artikel 6:96 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, dan wel een ander nadeel, vergoedt de partij die tekort schiet deze schade.

Artikel 36. Herstel van schade

Alle werken of eigendommen van de grondeigenaren, welke ten gevolge van de uitoefening van het recht van opstal mochten worden beschadigd, worden door en op kosten van de opstaller op eerste aanschrijving van de betreffende grondeigenaar, binnen de daarbij te bepalen termijn, ten genoegen van die grondeigenaar hersteld, onverminderd het recht van de grondeigenaren tot het vorderen van schadevergoeding.

Artikel 37. Aansprakelijkheid van de opstaller voor schade

1. *De opstaller is jegens de grondeigenaren aansprakelijk voor schade die het gevolg is van aantasting van de opstalzaak door handelen of nalaten van de opstaller, dan wel van een derde of derden die zich met zijn toestemming, door zijn toedoen of door zijn nalaten op of in de opstalzaak en de daarop aanwezige opstallen heeft/hebben bevonden, tenzij er sprake is van overmacht aan de zijde van de opstaller in de zin als bedoeld in artikel 6:75 BW.*
2. *De opstaller is bovendien aansprakelijk voor de schade die het gevolg is van aantasting van de opstalzaak die is ontstaan door gebeurtenissen, die op grond van de wet of de in het verkeer geldende opvattingen voor zijn rekening of risico komen.*
3. *Onder aantasting van de opstalzaak wordt mede begrepen de aantasting van natuurlijke waarden, bijvoorbeeld door verontreiniging van bodem, grond- of oppervlaktewater.*
4. *De opstaller vrijwaart de grondeigenaren van alle aanspraken van derden op vergoeding van schade, hoe ook genaamd, verontreiniging van bodem, grond- of oppervlaktewater daaronder begrepen, voor zover de opstaller voor die schade aansprakelijk is op grond van de leden 1 en 2.*
5. *De opstaller vrijwaart de grondeigenaren van elke vorm van aansprakelijkheid jegens derden voor schade, voortvloeiend uit de ruimtelijke inplanning, de aanleg, het gebruik en wat dies meer zij van de windturbines met bijbehoren. Hierbij valt te denken aan onder andere, maar niet uitsluitend, (verhaal) van planologische planschade, schade door hinder*

of overlast van de windturbines, ook wanneer die schade het gevolg is van normaal gebruik van de turbines en toebehoren. Ook eventuele gevolgschade voor de grondeigenaren komt voor rekening van de opstaller.

Artikel 38. Melding schade

De opstaller stelt de grondeigenaren terstond schriftelijk op de hoogte wanneer zich schade voordoet of dreigt voor te doen als bedoeld in Artikel 35. Schadevergoeding) of Artikel 37. Aansprakelijkheid van de opstaller voor schade), dan wel wanneer zich schade voordoet of dreigt voor te doen aan de opstal die wordt gedekt door de opstalverzekering bedoeld in Artikel 40. Verzekering).

Artikel 39. Aansprakelijkheid van de grondeigenaren voor schade

De grondeigenaren zijn niet aansprakelijk voor schade die de opstaller mocht Lijden als gevolg van het recht van opstal, het gebruik van de opstalzaak daaronder begrepen, door welke oorzaak ook ontstaan, behoudens in het geval dat deze schade is ontstaan door grove schuld of ernstige nalatigheid aan de zijde van de grondeigenaren.

Artikel 40. Verzekering

1. *De opstaller is verplicht de aansprakelijkheid die op hem rust krachtens de wet en de akte van vestiging genoegzaam verzekerd te houden.*
2. *De opstaller is verplicht de grondeigenaren desgevraagd inzage te geven in de door hem ten behoeve van de opstalzaak en de daarop aanwezige opstallen gesloten verzekering(en).*

Artikel 41. Herstel bij niet-nakoming

In geval van niet-naleving van enige verplichting of aanwijzing welke de opsteller bij of krachtens de akte van vestiging is opgelegd of uit de wet voortvloeit, hebben de grondeigenaren, onverminderd het recht op schadevergoeding, de bevoegdheid om na ingebrekestelling, zonder dat daartoe rechterlijke machtiging nodig is, op kosten van de opstaller zelf datgene ongedaan te maken of te verrichten wat in strijd met deze verplichtingen is verricht of nagelaten.

Artikel 42. Opzegging bij niet-nakoming

Indien de opstaller over twee achtereenvolgende jaren in verzuim is de retributie te betalen of indien de opstaller in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen, kunnen de grondeigenaren ieder voor zich, onverminderd het bepaalde in Artikel 20. Boete), Artikel 35. Schadevergoeding) en Artikel 41. Herstel bij niet-nakoming)Artikel 33. Toelating personeel het recht van opsta[opzeggen. In de opzegging wordt vermeld dat deze als niet gedaan geldt indien de opstaller binnen een maand na de opzegging alsnog tot genoegen van de grondeigenaren zekerheid heeft gesteld voor de nakoming van zijn toekomstige verplichtingen en alsnog zijn verplichtingen nagekomen is, met volledige vergoeding van de schade en kosten, daaronder tevens begrepen de kosten van de exploten als bedoeld in artikel 5:88 BW. In geen enkel geval ontstaat er door opzegging de verplichting tot vergoeding van schade of misgelopen opbrengsten aan de andere partij(-en).

Artikel 43. Bevoegdheidsbeperkingen rechtshandelingen

1. *Het is de opstaller zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de grondeigenaren, welke toestemming niet op onredelijke gronden zal worden geweigerd, niet toegestaan:*

a. *het recht van opstal geheel of gedeeltelijk over te dragen aan, toe te bedelen aan of in te brengen in een rechtspersoon, over te dragen of toe te bedelen aan een natuurlijk persoon, dan wel over te dragen in economische eigendom. Onder toedeling wordt mede begrepen de toedeling aan een of meerdere erfgenamen, die aanvankelijk slechts als deelgenoot of deelgenoten in de erfenis tot het recht van opsta[gerechtigd was of waren. Onder overdragen aan een rechtspersoon wordt tevens begrepen die handelingen waardoor de zeggenschap in de algemene vergadering van aandeelhouders en/of in het bestuur van de rechtspersoon die opstaller is in andere handen komt;*
b. *de opstalzaak te verhuren of onder welke titel ook geheel of gedeeltelijk aan derden in gebruik of genot af te staan;*
c. *de opstalzaak en de daarop aanwezige opstallen geheel of gedeeltelijk in onderopstal te geven;*
d. *op het recht van opstal alsmede op de opstalzaak (beperkte) zakelijke rechten te vestigen, met uitzondering van het bepaalde in lid 2.*

2. *In uitzondering op het bepaalde in Lid 1 sub d. is het de opstaller toegestaan om zonder toestemming van de grondeigenaren op de opstalzaak en de daarop aanwezige opstallen een recht van hypotheek te vestigingen.*
3. *Indien de opstaller met betrekking tot het recht van opsta[een rechtshandeling als bedoeld in lid 1 wil verrichten, vraagt hij daarvoor bij aangetekend schrijven voorafgaande toestemming aan de grondeigenaren.*
4. *Aan toestemming als bedoeld in Lid 1 kunnen voorwaarden worden verbonden, waaronder voorwaarden ten aanzien van de naleving van financiële verplichtingen en ten aanzien van de financiële gegoedheid van rechtsopvolgers met het oog op toekomstige retributiebetalingen.*
5. *Binnen twee maanden na dagtekening van de akte, waarbij een in lid 1 genoemde rechtshandeling is vastgelegd, doet de opstaller een gewaarmerkt afschrift daarvan aan de grondeigenaren toekomen.*
6. *Van iedere verkoop conform art. 3:268 BW doet de opstaller onverwijld schriftelijk mededeling aan de grondeigenaren.*
7. *Wanneer de opstaller niet uiterlijk binnen een jaar na de datum van de schriftelijke toestemming, bedoeld in lid 1, de betreffende rechtshandeling heeft geëffectueerd, herleeft het toestemmingsvereiste.*

Artikel 44. Kettingbeding

Voor zover de verplichtingen van de opstaller, omschreven in deze overeenkomst niet reeds van rechtswege overgaan op de nieuwe opstaller, onderopstaller, beperkt gerechtigde of persoonlijk gerechtigde, is de opstaller verplicht en verbindt hij zich jegens de grondeigenaren, die dit voor hen aanvaarden, deze verplichtingen, bij overdracht van het recht van opstal alsmede bij verlening daarop van enig zakelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe opstaller, onderopstaller, of beperkt of persoonlijk gerechtigde ten behoeve van de grondeigenaren op te Leggen en die ten behoeve van de grondeigenaren aan te nemen, alsmede het in dit artikel bepaalde in elke verdere akte van vervreemding/vestiging woordelijk te doen opnemen.

Artikel 45. Beëindiging op grond van algemeen belang

De grondeigenaren kunnen te allen tijde het recht van opstal tussentijds beëindigen op grond van redenen ontleend aan het algemeen belang.

Beëindiging vindt plaats door opzegging van het recht van opstal bij exploot, met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste één jaar. Deze opzegging wordt op straffe van nietigheid binnen acht dagen betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van opstal in de openbare registers staan ingeschreven. Staatsbosbeheer zal de opstaller in dat geval schadeloos stellen conform de uitgangspunten van de Onteigeningswet. Bij beëindiging van de overeenkomst op grond van het algemeen belang door het Waterschap, wordt de schade door het Waterschap vergoed op grond van de Waterwet.

Artikel 46. Oplevering bij einde recht van opstal

1. *Behoudens nader gemaakte en schriftelijk vastgelegde andere afspraken is de opstaller verplicht bouwwerken, werken en beplantingen die hij of zijn rechtsvoorganger heeft aangebracht voor het einde van het recht van opstal weg te nemen.*
2. *De fundering en de bekabeling zal worden verwijderd tot 2 meter onder het maaiveld bij oplevering, tenzij de grondeigenaren verzoeken deze (deels) aanwezig te laten, in welk geval de opstaller verplicht is de fundering en/of de bekabeling (deels) aanwezig te laten, zonder waarde vergoeding.*
3. *De opstaller dient de grond in goede staat te herstellen en dient er zorg voor te dragen dat de verwijdering van gebouwen, werken en beplantingen en het herstel van de grond gereed is uiterlijk voor het verstrijken van de opstaisduur.*
4. *Indien de opstaller tekortschiet in het wegnemen van bouwwerken, werken en beplantingen of in het herstel van de grond, bedoeld in lid 1, 2 en 3, zijn de grondeigenaren bevoegd deze werkzaamheden te doen uitvoeren op kosten van de opstaller.*
5. *Wanneer de opstaller tekortschiet in het wegnemen, bedoeld in lid 1, zijn de grondeigenaren ook bevoegd om, in plaats van verwijdering, de gebouwen, werken en beplantingen te behouden, zonder waarde vergoeding.*

Artikel 47. Aantekening in de openbare registers

Wanneer het blijkens de akte van vestiging gevestigde recht van opstal door welke oorzaak ook zal zijn geëindigd, zijn de grondeigenaren bevoegd daarvan aantekening te laten doen in de openbare registers.

Artikel 48. Notaris en notariële akte

enzovoorts…

Artikel 49. Overige bepalingen

1. *Partijen zullen elkaar informeren over belangrijke ontwikkelingen en publieke communicatieboodschappen (persberichten, nieuwsbrieven, informatieavonden, enz.) van te voren afstemmen.*
2. *Op deze overeenkomst is het Nederlandse Recht van toepassing.*
3. *Alle communicatie ter zake van deze overeenkomst zal plaatvinden in de Nederlandse taal.*
4. *Geschillen ter zaken van deze overeenkomst die niet in goed overleg kunnen worden opgelost, zullen ter beslechting uitsluitend kunnen worden voorgelegd aan de bevoegde Nederlandse rechter."*

Einde citaat

Artikel 2

Retributie

Voor wat betreft de hoogte en verschuldigdheid van de retributie wordt verwezen naar artikel 5 van de hiervoor geciteerde overeenkomst.

Artikel 3

Kosten

De notariële kosten wegens de vestiging van het recht van opstal, de over die kosten verschuldigde omzetbelasting en de terzake de verkrijging door opstaller van het recht van opstal eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting zijn voor rekening van opstaller.

F. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Opstaller en eigenaar zijn in de overeenkomst voorts een overeenkomst aangegaan tot het vestigen van een aantal erfdienstbaarheden. Voor zover mogelijk worden deze erfdienstbaarheden bij deze gevestigd en aanvaard.

G. OMZETBELASTING / OVERDRACHTSBELASTING

- Wegens de vestiging van het recht van opstal is geen omzetbelasting verschuldigd.
- Wegens de vestiging van het recht van opstal is overdrachtsbelasting verschuldigd.

  De overdrachtsbelasting is verschuldigd over de (gekapitaliseerde) waarde van de retributie, zijnde drie honderd acht en zeventig duizend acht honderd twee en zestig euro en acht en zestig eurocent (€ 378.862,68).

  De waarde van de retributie is bepaald overeenkomstig artikel 2 van het Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer, zodat ter zake zes (6%) overdrachtsbelasting is verschuldigd over drie honderd acht en zeventig duizend acht honderd twee en zestig euro en acht en zestig eurocent (€ 378.862,68), zijnde twee en twintig duizend zeven honderd een en dertig euro (€ 22.731,00).
- Ten aanzien van de verkrijging door opstaller van de thans aanwezige opstallen en werken (windturbine en alle toebehoren), wordt bij deze door opstaller een beroep gedaan op artikel 15, lid 1 letter i van de Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970, aangezien deze zaken door dan wel in opdracht en voor rekening van opstaller zijn aangebracht.

H. SLOTBEPALINGEN

1. Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in de overeenkomst of in nadere overeenkomsten die op de vestiging van het recht van opstal betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

   Noch eigenaar noch opstaller kan zich terzake de onderhavige vestiging van het recht van opstal nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.
2. Van voormelde volmachten blijkt uit drie aan deze akte te hechten onderhandse verklaringen.
3. Voor de uitvoering van deze akte, ook voor fiscale gevolgen, kiezen partijen woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte**.**

I. SLOT AKTE

De comparanten, wier identiteit door mij, notaris, is vastgesteld aan de hand van de in deze akte vermelde documenten, zijn mij, notaris, bekend.

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

Ik, notaris, heb de comparanten mededeling gedaan van de zakelijke inhoud van deze akte en heb hen daarop een toelichting gegeven. Ik heb de comparanten tevens gewezen op de gevolgen die voor de partijen bij de akte, uit de akte voortvloeien. Daarna

hebben de comparanten eenparig verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.
Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de comparanten en onmiddellijk daarna door mij, notaris, ondertekend om elf uur en dertig minuten.
(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

[redacted]

Ondergetekende, [redacted], notaris te Assen, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

[redacted]

Ondergetekende, [redacted], notaris te Assen, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 10-07-2018 om 12:57 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 73563 nummer 68.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 30A0E4C32463AFE1 toebehoort aan [redacted]
Naam bewaarder: [redacted].