

VESTIGING TIJDELIJK OPSTALRECHT EN
VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID
(inzake Zonnepark Albrandswaard)

Op veertien mei tweeduizendnegentien verschenen voor mij, mr. Jeroen Veenhof, notaris te Amersfoort:

1. mevrouw Sjoukje Carla Roozenboom, werkzaam onder de verantwoordelijkheid van mij, notaris, woonplaats kiezende te 3817 CH Amersfoort, Arnhemseweg 14, geboren te Borsele op vierentwintig augustus negentienhonderd tweeënnegentig, te dezen handelend als gevolmachtigde van de publiekrechtelijk rechtspersoon: **Gemeente Albrandswaard**, gevestigd te Poortugaal, kantoorhoudende te 3176 PD Poortugaal, Hofhoek 5, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 50875825, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders de dato drie juli tweeduizend achttien, hierna te noemen: **Grondeigenaar**;
2. mevrouw Sanne Marloes Botter, werkzaam onder de verantwoordelijkheid van mij, notaris, woonplaats kiezende te 3817 CH Amersfoort, Arnhemseweg 14, geboren te Amersfoort op zevenentwintig juni negentienhonderd zesentachtig, te dezen handelend als gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Zonnepark Albrandswaard B.V.**, statutair gevestigd te Heerenveen, kantoorhoudende te 8447 GM Heerenveen, de Ynfear 7 400, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 71016902, hierna te noemen: **Opstalhouder**.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende:

A. DEFINITIES

1. het **Opstalrecht**:
het zelfstandig tijdelijk recht van opstal, als bedoeld in artikel 5:101 en verder van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende de bevoegdheid tot het aanleggen, in eigendom hebben, houden, inspecteren, onderhouden, herstellen, vervangen, exploiteren, verleggen, vernieuwen, verwijderen, gebruiken, beheren en in stand houden van het Zonnepark, zulks te vestigen op het Perceel, tevens inhoudende het recht om exclusief gebruik te maken van het Perceel;
2. de **Overeenkomst**:
de tussen de Grondeigenaar en de Opstalhouder gesloten overeenkomst de dato vier juli tweeduizend achttien en de daarbij behorende allonge de dato drieëntwintig april tweeduizend negentien, waarbij Partijen zijn overeengekomen het Opstalrecht op het Perceel te vestigen, van welke overeenkomst en allonge een kopie als **Bijlage 1** aan deze akte wordt gehecht;
3. **Partijen**:
Grondeigenaar en Opstalhouder tezamen;
4. het **Perceel**:
de percelen grond, gelegen nabij de Rhoonse Baan (plaatselijk onbekend) te Rhooon, kadastraal bekend **gemeente Rhooon, sectie B**:
 - **nummer 4931, afkomstig uit het vervallen nummer 4004**, waaraan door het kadaster voorlopige grenzen zijn toegekend,
 - **nummer 4933, afkomstig uit het vervallen nummer 1366**, waaraan

- door het kadaster voorlopige grenzen zijn toegekend,
- **nummer 4946, afkomstig uit het vervallen nummer 4001**, waaraan door het kadaster voorlopige grenzen zijn toegekend, en tezamen ongeveer groot eenenveertigduizend zeshonderd drieënvijftig vierkante meter (41.653 m²), welke percelen (gedeeltelijk) zijn belast met:
 - een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht (oud) ten behoeve van B.V. Transportnet Zuid-Holland, gevestigd te Voorburg (als hierna nader omschreven);
 - twee zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht (oud) ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., gevestigd te Groningen;
 - een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht (oud) ten behoeve van Shell Nederland Chemie N.V., gevestigd te Vondelingenplaat; en
 - een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht (oud) ten behoeve van B.V. Transportnet Zuid-Holland, gevestigd te Voorburg (als hierna nader omschreven);
 - een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht (oud) ten behoeve van B.V. Transportnet Zuid-Holland, gevestigd te Voorburg (als hierna nader omschreven); en
 - **nummer 4790 (afkomstig uit het vervallen nummer 4489)**, waaraan door het kadaster voorlopige grenzen zijn toegekend en met een voorlopige grootte van zeven vierkante meter (7 m²),
 - **nummer 4791 (afkomstig uit het vervallen nummer 4489)**, waaraan door het kadaster voorlopige grenzen zijn toegekend en met een voorlopige grootte van zeven vierkante meter (7 m²), welke percelen met nummers 4790 en 4791 zijn belast met een drietal zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder B van de Belemmeringenwet Privaatrecht (oud), welke rechten zijn ontleend aan:
 - Hypotheken 4 deel 3514 nummer 60, reeks Rotterdam de dato achtentwintig maart negentienhonderddrieënzestig, ten behoeve van B.V. Transportnet Zuid-Holland, gevestigd te Voorburg;
 - Hypotheken 4 deel 3660 nummer 91, reeks Rotterdam de dato vier mei negentienhonderdvijfenzestig, volgens gedoogplicht, ten behoeve van de Gemeente Rotterdam;
 - Hypotheken 4 deel 14151 nummer 36, reeks Rotterdam de dato drieëntwintig mei negentienhonderdvierennegentig, ten behoeve van de Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V;
 en welke percelen zijn belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Evides N.V., welk recht is ontleend aan Hypotheken 4 deel 12962 nummer 46, reeks Rotterdam de dato acht juli negentienhonderddrieënnegentig, zoals schetsmatig is aangegeven op de als **Bijlage 2** aan deze akte te hechten situatietekening;

5. het **Zonnepark**:
 een zonnepark, bestaande uit zonnepanelen met onderbouw, alsmede bevestigingsconstructies, (grond-) kabels en leidingen, inclusief steunpalen en (ondergrondse) funderingsconstructies, verder toebehoren en bijbehorende voorzieningen en techniek (waaronder aansluitingen op het elektriciteitsnet, inclusief verdeelkasten, transformatoren, omvormers en bevestigingssystemen), opslagcapaciteit, omheining, ontsluitingspaden en opstel- en montageplaatsen, inkoopstation, een en ander in de breedste zin des woords.

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

B. CONSIDERANS

1. De Grondeigenaar is eigenaar van het Perceel.
2. Het Perceel is door de Grondeigenaar (met meer registergoederen) in eigendom verkregen door inschrijving in register Hypotheken 4 deel 68545 nummer 18 van de openbare registers voor registergoederen op dertig juni tweeduizend zestien van een afschrift van een akte van levering op dertig juni tweeduizend zestien voor mr. J.H. Verwoerd, notaris te Albrandswaard, verleden, in welke akte kwijting werd verleend voor betaling van de koopprijs.
3. Het Perceel is niet met hypotheek belast.
4. De Opstalhouder is voornemens om op het Perceel het Zonnepark te realiseren.

C. OVEREENKOMST, VESTIGING OPSTALRECHT

1. De Overeenkomst is oorspronkelijk aangegaan tussen de Grondeigenaar en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: GroenLeven B.V., statutair gevestigd te Heerenveen (destijds genaamd: Herbo GroenLeven B.V.), welke vennootschap bij het aangaan van de Overeenkomst handelde voor zich of namens een aan haar gelieerde rechtspersoon.
2. Aangezien GroenLeven B.V., voornoemd, handelde voor zich of namens een aan haar gelieerde rechtspersoon, heeft GroenLeven B.V. nadien overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:67 van het Burgerlijk Wetboek aan de Grondeigenaar medegedeeld dat de Opstalhouder de hiervoor bedoeld gelieerde rechtspersoon is. De Opstalhouder heeft schriftelijk aan de Grondeigenaar meegedeeld als opstalhouder te willen gelden, hetgeen blijkt uit een document waarvan een kopie als **Bijlage 3** aan deze akte wordt gehecht. De Opstalhouder geldt dientengevolge als opstalhouder vanaf de sluitingsdatum van de Overeenkomst.
3. Ter uitvoering van de Overeenkomst en het hiervoor sub 2 bepaalde, vestigt de Grondeigenaar hierbij ten laste van het Perceel en ten behoeve van de Opstalhouder, die bij deze aanvaardt, het Opstalrecht.
4. Conform de Overeenkomst wordt het Opstalrecht gevestigd op het Perceel:
 - a. dat niet is bezwaard met beslagen of rechten van hypotheeken of inschrijvingen daarvan dan wel met andere beperkte rechten (behoudens het in deze akte vermelde); en
 - b. waarvan de eigendom onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan welke vernietiging dan ook.

D. GEEN EENMALIGE VERGOEDING

Opstalhouder is voor de vestiging van het Opstalrecht aan Grondeigenaar geen vergoeding verschuldigd aangezien Opstalhouder het Zonnepark voor eigen rekening en risico zal realiseren.

Voor de verschuldigde retributie wordt verwezen naar het bepaalde hierna onder E artikel 7.

E. OPSTALVOORWAARDEN

Ten aanzien van het Opstalrecht zijn de Grondeigenaar en de Opstalhouder in de Overeenkomst – en met de allonge in aanvulling op en in afwijking van die Overeenkomst – opstalvoorwaarden overeengekomen, welke in deze akte als opstalvoorwaarden worden vastgelegd (met dien verstande dat de aanvullingen/afwijkingen hierna in de voorwaarden zijn verwerkt), welke voorwaarden hierna (voor zover relevant) worden geciteerd en luiden als volgt:

"ARTIKEL 3 NOTARIELE AKTE VAN VESTIGING VAN HET OPSTALRECHT:"

Enzovoorts.

"3.2. Eigenaar staat in voor zijn bevoegdheid tot de vestiging van het zakelijke recht van opstal met gebruiksrecht."

Enzovoorts.

"3.4. Alle zakelijke lasten en belastingen, die terzake van de grond en de opstal(len) worden geheven, komen ten laste van de Opstaller vanaf de datum van het verlijden van de notariële akte."

ARTIKEL 4 DUUR VAN HET GEBRUIKSRECHT MET HET ZAKELIJK RECHT VAN OPSTAL

- 4.1. *Het zakelijk recht van opstal met gebruiksrecht wordt aangegaan voor een duur van twintig (20) jaar, ingaande op 1 april 2019 en mitsdien eindigende twintig (20) jaar daarna.*
- 4.2. *Opstaller kan het zakelijk recht van opstal met gebruiksrecht na het verstrijken van de in lid 1 genoemde termijn tweemaal met een periode van 5 jaar verlengen onder gelijke voorwaarden, mits Opstaller een beheer –en onderhoudsovereenkomst heeft gesloten welke voorziet in het voor zonneparken gebruikelijke onderhoud, waaronder onderhoud van de groenvoorziening. Als de Opstaller gebruik maakt van een mogelijkheid tot verlenging, dan zal hij dit uiterlijk 12 maanden van tevoren schriftelijk mededelen aan de Eigenaar. Op verzoek van de Eigenaar zal Opstaller aantonen dat voornoemde beheer- en onderhoudsovereenkomst is gesloten.*
- 4.3. *Feitelijke ingebruikname van het Perceel zal plaatsvinden bij het verlijden van de notariële akte.*
- 4.4. *Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de grond zullen de grenzen van het Perceel door de Eigenaar met piketten in het terrein worden aangeduid en aan de Opstaller op diens verzoek worden aangewezen.*

ARTIKEL 5 STAAT VAN HET REGISTERGOED

- 5.1. *Het Perceel wordt aanvaard in de toestand waarin het zich bij de aanvang van het opstalrecht bevindt. Er zal door partijen een vooropname worden gedaan, waarvan proces-verbaal wordt gemaakt. Partijen verklaren daarbij bekend te zijn met de grootte, aard en ligging van het perceel en de milieutechnische gesteldheid van de bodem. De Eigenaar verklaart dat de grond geschikt is voor het voorgenomen gebruik en dat haar*

betreffende eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater niets anders bekend is

- 5.2. *De kosten van aansluiting van de zonnepanelen komen voor rekening van de Opstaller.*
- 5.3. *Eigenaar verklaart dat het Perceel niet bezwaard is met enig zakelijk recht of beslag, die de geldigheid van het voormelde recht van opstal kan aantasten.*

ARTIKEL 6 OVERDRACHT, VERLENGING EN EINDE OPSTALRECHT

- 6.1. *Het recht van opstal mag door Opstaller niet geheel of gedeeltelijk worden overgedragen aan derden zonder toestemming van Eigenaar. Voor overdracht van het gehele opstalrecht aan een aan opstaller gelieerde rechtspersoon verleent Eigenaar op voorhand toestemming.*
- 6.2. *Eigenaar is bekend met het postcodeproject en verleent voor het vestigen van een zakelijk recht van onderopstal met gebruiksrecht ten behoeve van de postcoderoos op voorhand toestemming. Wel dient de Opstaller de Eigenaar hiervan schriftelijk op de hoogte te stellen.*
- 6.3. *Bij (voorgenomen) overdracht of verhuur van de opstal dient Opstaller de Eigenaar hiervan direct schriftelijk op de hoogte te stellen.*
- 6.4. *Het is de Eigenaar toegestaan zonder toestemming van Opstaller het Perceel over te dragen aan een derde, wel dient Eigenaar of diens rechtsopvolger de Opstaller hiervan schriftelijk op de hoogte te stellen.*
- 6.5. *Het recht van opstal eindigt na ommekomst van de in artikel 4.1 genoemde periode waarvoor het recht van opstal is gevestigd. In geval van verlenging is elk der partijen verplicht mee te werken aan het verlijden van een notariële akte, welke zal worden ingeschreven bij het kadaster.*
- 6.6. *De Opstaller kan het opstalrecht niet tussentijds opzeggen. De Eigenaar kan het recht van opstal niet tussentijds opzeggen, behalve in de gevallen die in de wet zijn bepaald (zie art. 5:104 lid 3 jo. art. 5:87 lid 2 Burgerlijk Wetboek). Iedere opzegging geschiedt bij exploit met inachtneming van de opzegtermijn uit artikel 5:88 lid 1 Burgerlijk Wetboek, doch ingeval van opzegging door de Eigenaar in het geval als bedoeld in artikel 5:104 juncto 87 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, tenminste zes maanden voor dat tijdstip.*
- 6.7. *Ingeval het opstalrecht eindigt, dient Opstaller de opstal voor eigen rekening en risico te verwijderen en de gronden leeg en ontruimd op te leveren in gelijke staat waarin het zich heden bevindt, tenzij partijen anders overeenkomen.*
- 6.8. *Bij het einde van het gebruik zal een eindopname worden gedaan.*

ARTIKEL 7 VERGOEDING VOOR VESTIGING RECHT VAN OPSTAL

- 7.1. *De Opstaller betaalt aan de Eigenaar voor de vestiging van het in deze Overeenkomst genoemde recht van opstal:*
 - *een jaarlijkse vergoeding (retributie) van € 11.778,96 (elfduizend zeventienhonderdachtenzeventig euro en zesennegentig eurocent) prijspeil 2017; en*
 - *de daarover verschuldigde omzetbelasting.*
- 7.2. *De jaarlijkse vergoeding wordt vastgesteld op 4% van de waarde en is gebaseerd op ingebruikname conform de tekening met kenmerk Voorlopig ontwerp Zonnepark Rhooon in **Bijlage 2** op een netto gebruik*

van 34.644 m² ten behoeve van het plaatsen van de zonnepanelen en bijbehorende installaties. Indien er meer m² in gebruik worden genomen, dan zal de retributie hierop worden aangepast met 4% van € 8,50 per m² (prijspeil 2017).

- 7.3. De vergoeding zal jaarlijks worden aangepast aan de hand van de Consumenten Prijsindex (CPI) van het voorgaande jaar reeks: Alle huishoudens 2015 = 100), tenzij de waarde daardoor lager zou worden. In dat geval blijft aanpassing achterwege. Indien het Centraal Bureau voor de Statistiek bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, wordt een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer gehanteerd door Gemeente.
- 7.4. De betaling van de retributie, is verschuldigd vanaf het moment van vestiging van het recht van opstal en zal worden betaald bij vooruitbetaling, derhalve voor het eerst bij het verlijden van de akte en vervolgens door facturering door Eigenaar.
- 7.5. Bij nalatigheid in de betaling van een termijn op de vervaldag verbeurt de Opstaller, indien de nalatigheid langer dan een week voortduurt, zonder dat enige ingebrekestelling vereist is, gedurende het tijdvak van de nalatigheid een boete van 1% per maand of een gedeelte van een maand over het achterstallig gebleven bedrag, met een minimum van € 100,--, onverminderd het recht van de Eigenaar op vergoeding van kosten, schaden en interessen en onverminderd het bepaalde in artikel 14 van deze Overeenkomst.

ARTIKEL 8 GEBRUIK

- 8.1. Het Perceel mag uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van het opwekken en opslaan van zonne-energie, de daarbij behorende installaties en de bijenhoeven en dient gedurende het opstalrecht te worden onderhouden, derhalve ook het groen alsmede de watergang tot 1 meter in de waterlijn. Dit conform de bijgevoegde tekening Voorlopig Ontwerp Zonnepark Rhooon.
- 8.2. Aan het Perceel mag zonder schriftelijke toestemming van de Eigenaar niet voor andere doeleinden worden gebruikt en/of mag geen andere bestemming worden gegeven. Aan deze toestemming kan de Eigenaar voorwaarden verbinden.

ARTIKEL 9 INSTALLATIE EN ONDERHOUD

ZONNEPANELEN/ERFDIENSTBAARHEID TOEGANG

- 9.1. Opstaller zal met inachtneming van de voorwaarden die daarover in de onderhavige Overeenkomst zijn opgenomen en in afstemming met de Eigenaar zorg dragen voor het voor eigen rekening en risico installeren van zonnepanelen op het Perceel.
- 9.2. Opstaller zal bij de uitvoering van werkzaamheden ten behoeve van installatie, onderhoud en verwijderen van de zonnepanelen gebruik maken van de toegangsrouten zoals aangegeven in **Bijlage 3**. Deze toegangsrouten zijn kadastraal bekend gemeente Rhooon sectie B nummers 4001, 3999, 3994, 3881, 3988 en 3991 (alle gedeeltelijk). De eigenaar verleent aan de Opstaller de bevoegdheid om over deze toegangsweg te komen en te gaan van de Rhooonse Baan te Rhooon naar de opstal en vice

versa – met inachtneming van het verder in artikel bepaalde – ten behoeve van door Opstaller aan te wijzen personen, onder de verplichting voor de Opstaller dit recht op de minst bezwarende wijze uit te (doen) oefenen. Deze bevoegdheid zal in de notariële opstalakte worden opgenomen in de vorm van een erfdienstbaarheid van toegang ten behoeve van het Perceel en ten laste van de percelen die de toegangsrouten vormen voor installatie en onderhoud van de zonnepanelen.

- 9.3. *Opstaller staat er voor in dat:*
- *de zonnepanelen pas zullen worden geïnstalleerd nadat alle benodigde vergunningen en licenties zijn verkregen;*
 - *de installatie, onderhoud en verwijdering van de zonnepanelen op deskundige wijze wordt uitgevoerd, met zo min mogelijk overlast voor de directie omgeving; Werkzaamheden die overlast kunnen opleveren, zoals zware transporten, dienen ten minste twee werkdagen van tevoren te worden gemeld bij zowel de Eigenaar als bij de eigenaren van naburige panden.*
 - *de installatie voldoet aan de eisen uit het bouwbesluit alsmede andere relevante publiekrechtelijke, wettelijk regelgeving, zoals eisen met betrekking tot het veiligheidsplan;*
 - *er bij de uitvoering van werkzaamheden passende maatregelen worden genomen ter voorkoming van schade aan het Perceel en/of eigendommen van derden, waaronder de toegangsrouten. In het bijzonder wordt gewezen op de door Opstaller te nemen preventieve maatregelen die benodigd zijn voor zware transporten over de (gedeeltelijk onverharde) toegangsrouten en sloot. Voornoemde maatregelen dienen altijd in overleg met de Eigenaar te worden uitgevoerd. Binnen twee weken na uitvoering van de werkzaamheden dient de toegangsrouten zo veel mogelijk in de oorspronkelijke staat te worden opgeleverd. Indien dit na afloop van de termijn op verzoek van de Eigenaar niet alsnog binnen vijf werkdagen gebeurt, dan behoudt de Eigenaar zich het recht voor om deze (herstel)werkzaamheden van gemeentewege en op kosten van de Opstaller uit te voeren;*
 - *ten aanzien van wind- en stormbelasting de meest recente regelgeving en/of aanbevelingen zullen worden opgevolgd;*
 - *Opstaller verplicht zich gedurende de volledige duur van het opstalrecht het groenonderhoud van het gehele zonnepark (inclusief een eventueel postcoderoosproject) te (laten) verzorgen;*
- 9.4. *Nadat Opstaller de benodigde vergunningen daartoe heeft verkregen zal de Eigenaar medewerking verlenen aan het vestigen van een recht van opstal over het kabeltracé inclusief inkoopstations dat zal worden aangelegd ten behoeve van de aansluiting van het Zonnepark, en zal aan de Opstaller dan wel de door Opstaller aangewezen derde(n)) (zoals netbeheerder, aannemer netaansluiting etc.), de erfdienstbaarheden/ (zakelijke) rechten etc. verlenen die nodig zijn voor de realisatie, het houden, beheren en verwijderen van het zonnepark, de toegang daartoe en de netaansluiting. De notariële kosten voor het vestigen van deze*

rechten zijn voor rekening van Opstaller.

ARTIKEL 10 GEVAARZETTING

- 10.1. *Het is de Opstaller verboden handelingen te verrichten of na te laten, waardoor het perceel en de omgeving met gevaarlijke, chemische of giftige stoffen wordt of kan worden verontreinigd dan wel beschadigd.*

ARTIKEL 11 SCHADE

- 11.1. *Alle schade, welke ten gevolge van en in verband met de exploitatie van het Zonnepark aan eigendommen van de Eigenaar wordt toegebracht, hetzij vanwege de Opstaller, hetzij vanwege derden, zal voor rekening van de Opstaller worden hersteld. De betaling hiervan zal op de eerste aanzegging moeten geschieden.*
- 11.2. *Opstaller is aansprakelijk voor alle door de (aanleg) werkzaamheden, door het eigenlijk gebruik of de inspectie van het zonnepark, dan wel door onderhouds-, herstel-, en/of vervangingswerkzaamheden veroorzaakte schade en vrijwaart de Eigenaar voor alle aanspraken van derden, wegens aan derden toegebrachte schade, die hieruit voortvloeien.”*

Enzovoorts.

“ARTIKEL 14 BOETE

- 14.1. *Bij niet nakoming van het in deze Overeenkomst bepaalde kan de Eigenaar de Opstaller of zijn rechtsopvolger bij elke nalatigheid of overtreding een boete opleggen van vijfduizend euro (€5.000,-) voor elk geval en elke dag dat de nalatigheid of de verboden toestand voortduurt. De Opstaller is verplicht de opgelegde boete op eerste aanmaning van Eigenaar te voldoen.*
- 14.2. *Een opgelegde boete laat onverminderd de rechten van de Gemeente op nakoming van de Overeenkomst en/of het vorderen van een aanvullende schadevergoeding.”*

Enzovoorts.

“ARTIKEL 16 HYPOTHEEKHOUDER(S)

- 16.1. *De Eigenaar stemt ermee in dat een hypotheekrecht op recht van opstal wordt gevestigd en zal daar bij notariële akte formele toestemming voor verlenen.*
- 16.2. *Wanneer het recht van opstal met hypotheek bezwaard wordt, zullen de voorwaarden genoemd in deze overeenkomst, voor zover deze op de hypotheekhouder(s) betrekking hebben, slechts van toepassing zijn als de hypotheekhouder de Eigenaar een kopie van de akte van hypotheekverlening heeft verstrekt.*
- 16.3. *De hypotheekhouder, die aan het in het eerste lid van dit artikel bepaalde gevolg heeft gegeven, is verplicht aan de Eigenaar onverwijld kennis te geven van de doorhaling van de hypothecaire inschrijving.*
- 16.4. *De Eigenaar zal de hypotheekhouder(s) met inachtneming van een termijn van zes maanden in kennis stellen van een voornemen tot beëindiging van het recht van opstal, als bedoeld in artikel 5:104 lid 3 jo. 5:87 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek. De hiervoor bedoelde hypotheekhouder heeft vervolgens gedurende de hiervoor bedoelde opzegtermijn van zes maanden het recht namens de Opstaller de opeisbare verplichtingen te voldoen casu quo na te komen ten genoegen van de Eigenaar, binnen de hiervoor bedoelde termijn van zes maanden.*

Alsdan komt de opzegging door de Eigenaar te vervallen. Indien de hypotheekhouder overgaat tot openbare executie van het recht van opstal binnen de genoemde termijn van zes maanden, komt de opzegging door de Eigenaar eveneens te vervallen.

- 16.5. *Het doen van afstand is zolang het recht van opstal met hypotheek is bezwaard, slechts mogelijk met voorafgaande schriftelijke toestemming van hypotheekhouder(s).*

ARTIKEL 17 TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLEN

17.1. *Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.*

17.2. *Eventuele geschillen over de uitvoering van de Overeenkomst zullen worden beslecht door de bevoegde rechter te Rotterdam."*

Ter zake de hiervoor in artikel 5 van de opstalvoorwaarden bedoelde staat wordt verwezen naar een bodemrapport van Arnicon, waarvan een kopie als **Bijlage 4** aan deze akte wordt gehecht.

De Opstalhouder en de Grondeigenaar stellen vast dat de onderhoudsverplichting van de Opstalhouder op grond van het hiervoor geciteerde artikel 9.3 laatste punt, om gedurende de volledige duur van het Opstalrecht het groenonderhoud te (laten) verzorgen, wordt beperkt tot het bepaalde in het hiervoor geciteerde artikel 8.1 van de Opstalvoorwaarden, zodat de onderhoudsverplichting zich uitstrekt tot een (1) meter in de waterlijn.

F. OVERIGE BEPALINGEN

Met betrekking tot de vestiging van het Opstalrecht gelden verder de volgende bepalingen:

Garanties:

1. De Grondeigenaar garandeert dat hij bevoegd is tot vestiging van het Opstalrecht.
2. De Grondeigenaar garandeert aan Opstalhouder een Opstalrecht te zullen leveren:
 - a. dat onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan welke vernietiging dan ook;
 - b. dat vrij is van beslagen, rechten van hypotheek, andere zekerheidsrechten of inschrijvingen daarvan;
 - c. waarop ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van opties, rechten van wederinkoop en/of voorkeursrechten bestaan;
 - d. waarover geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure of arbitrage aanhangig is;
 - e. op het Perceel dat vrij is van huur (van jachtrecht), pacht, andere gebruiksrechten en ongevorderd, die leeg en ontruimd is en die niet zonder recht of titel in gebruik is bij derden;
 - f. dat niet betrokken is in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en dat niet ter onteigening is aangewezen;
 - g. waarvoor geen verplichting bestaat om het te koop aan te bieden aan de gemeente, de provincie of het Rijk op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Staat van het Perceel en eigenschappen

3. Het Perceel waar het Opstalrecht betrekking op heeft wordt heden aanvaard in de staat, waarin die zich ten tijde van het tot stand komen van de Overeenkomst bevond.

Onder- of overmaat

4. Indien de hiervoor vermelde grootte van het Perceel niet juist of niet volledig is, ontleent noch Grondeigenaar noch Opstalhouder daaraan rechten.

Divers

5. Vanaf het tijdstip van ondertekening van deze akte draagt de Opstalhouder het risico van het Opstalrecht en komen de baten en lasten voor zijn rekening.
6. Het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de vestiging van het Opstalrecht verbonden kosten, zijn voor rekening van Opstalhouder.
7. Op de Overeenkomst en alle daaruit tussen partijen voortvloeiende verbintenissen is Nederlands recht van toepassing.

G. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

In de Overeenkomst zijn Partijen het navolgende overeengekomen:

"9.2 *Opstaller zal bij de uitvoering van werkzaamheden ten behoeve van installatie, onderhoud en verwijderen van de zonnepanelen gebruik maken van de toegangsrouten zoals aangegeven in **Bijlage 3**. Deze toegangsrouten zijn kadastraal bekend gemeente Rhooon sectie B nummers 4001, 3999, 3994, 3881, 3988 en 3991 (alle gedeeltelijk). De eigenaar verleent aan de Opstaller de bevoegdheid om over deze toegangsweg te komen en te gaan van de Rhooonse Baan te Rhooon naar de opstal en vice versa – met inachtneming van het verder in artikel bepaalde – ten behoeve van door Opstaller aan te wijzen personen, onder de verplichting voor de Opstaller dit recht op de minst bezwarende wijze uit te (doen) oefenen. Deze bevoegdheid zal in de notariële opstalakte worden opgenomen in de vorm van een erfdienstbaarheid van toegang ten behoeve van het Perceel en ten laste van de percelen die de toegangsrouten vormen voor installatie en onderhoud van de zonnepanelen"*

Ter uitvoering van het vorenstaande, verlenen en aanvaarden de Grondeigenaar respectievelijk de Opstalhouder ten behoeve van het Opstalrecht casu quo het Perceel, als heersend erf (als bedoeld in artikel 5:84 Burgerlijk Wetboek), en ten laste van de percelen kadastraal bekend gemeente Rhooon, sectie B, nummers 4940, 3999, 3994, 3881, 3988 en 3991 (voor zover het betreft de op die perceel gelegen weg, de erfdienstbaarheid van weg, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de Opstalhouder bij de uitvoering van werkzaamheden ten behoeve van het Zonnepark, onderhoud en verwijderen van de zonnepanelen casu quo het Zonnepark gebruik kan maken van de toegangsweg, zoals met gele markering aangegeven op de tekening die als **Bijlage 5** aan deze akte wordt gehecht, om over deze toegangsweg te komen en te gaan van de Rhooonse Baan te Rhooon naar het Zonnepark en vice versa – met inachtneming van het hiervoor bepaalde – ten behoeve van door de Opstalhouder aan te wijzen personen, onder de verplichting voor de Opstalhouder dit recht op de minst bezwarende wijze uit te (doen) oefenen. In aanvulling op de Overeenkomst komen Partijen bij deze overeen dat de erfdienstbaarheid eindigt bij het einde van het Opstalrecht.

Aankomsttitel

De hiervoor omschreven percelen grond zijn in eigendom verkregen op de wijze als hiervoor in sub B onder 2 omschreven.

Geen bezwaring

De hiervoor omschreven percelen zijn vrij van beslagen en hypotheken en inschrijvingen daarvan.

Voor de heffing van de overdrachtsbelasting stellen Partijen de waarde op nihil, resulterend in een bedrag aan overdrachtsbelasting groot nihil.

H. **BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN**

De Opstalhouder is bekend met het bepaalde voorkomende in:

- a. voor wat betreft het perceel met nummer 4933 en 4946: de op vier september negentienhonderdeenenzestig voor een plaatsvervanger van W. Groen, destijds notaris te 's-Gravenhage, verleden akte van vestiging beperkt recht (ten behoeve van B.V. Transportnet Zuid-Holland), waarvan op elf september negentienhonderdeenenzestig een afschrift is ingeschreven in register Hypotheken 4, deel 3416, nummer 121, gehouden bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, destijds te Rotterdam;
- b. voor wat betreft het perceel met nummer 4946: de op zeventien juli negentienhonderdachtenzeventig voor mr. A. Verzijl, destijds waarnemende het vacante kantoor van de eervol ontslagen notaris L. de Boer te Heenvliet, verleden akte van vestiging beperkt recht (ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V.), waarvan op negentien juli negentienhonderdachtenzeventig een afschrift is ingeschreven in register Hypotheken 4, deel 6001, nummer 49, gehouden bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, destijds te Rotterdam;
- c. voor wat betreft het perceel met nummer 4946: de op zeventien juli negentienhonderdzeventig voor een plaatsvervanger van G.A. van der Straaten, destijds notaris te Mijnsheerenland, verleden akte van vestiging beperkt recht (ten behoeve van Shell Nederland Chemie N.V.), waarvan op twintig juli negentienhonderdzeventig een afschrift is ingeschreven in register Hypotheken 4, deel 4078, nummer 107, gehouden bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, destijds te Rotterdam;
- d. voor wat betreft het perceel met nummer 4946: de op negenentwintig september negentienhonderdzevenenzestig voor P.B. Mensing, destijds notaris te Oud-Beijerland, verleden akte van vestiging beperkt recht (ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V.), waarvan op vijf oktober negentienhonderdzevenenzestig een afschrift is ingeschreven in register Hypotheken 4, deel 3827, nummer 26, gehouden bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, destijds te Rotterdam;
- e. voor wat betreft het perceel met nummer 4931: de op zevenentwintig mei negentienhonderddrieënzestig voor W. Groen, destijds notaris te 's-Gravenhage, verleden akte van vestiging beperkt recht (ten behoeve van B.V. Transportnet Zuid-Holland), waarvan op elf juni negentienhonderddrieënzestig een afschrift is ingeschreven in register Hypotheken 4, deel 3527, nummer 6, gehouden bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, destijds te Rotterdam;
- f. voor wat betreft de percelen met nummers 4790 en 4791:
 - de op negenentwintig april negentienhonderdvijfenzestig voor W.A. Hoek, destijds notaris te Rotterdam, verleden akte van vestiging beperkt recht (ten behoeve van de Gemeente Rotterdam), waarvan op vier mei negentienhonderdvijfenzestig een afschrift is ingeschreven in register

- Hypotheken 4, deel 3660, nummer 91, gehouden bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, destijds te Rotterdam;
- de op zes december negentienhonderdtweënzestig voor W. Groen, destijds notaris te 's-Gravenhage, verleden akte van vestiging beperkt recht (ten behoeve van B.V. Transportnet Zuid-Holland), waarvan op achtentwintig maart negentienhonderd drieënzestig een afschrift is ingeschreven in register Hypotheken 4, deel 3514, nummer 60, gehouden bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, destijds te Rotterdam;
- de op drieëntwintig november negentienhonderdvierennegentig voor mr E.W. Groenveld, destijds notaris te Barendrecht, verleden akte van vestiging beperkt recht (ten behoeve van de Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V.), waarvan op drieëntwintig november negentienhonderdvierennegentig een afschrift is ingeschreven in register Hypotheken 4, deel 14151, nummer 36, gehouden bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, destijds te Rotterdam;
- de op acht juli negentienhonderddrieënnegentig voor mr. K.F.M. Berger, destijds notaris te Rotterdam, verleden akte van vestiging opstalrecht (ten behoeve van Evides N.V.), waarvan op acht juli negentienhonderddrieënnegentig een afschrift is ingeschreven in register Hypotheken 4, deel 12962, nummer 46, gehouden bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, destijds te Rotterdam;

De Opstalhouder verklaart ervoor in te staan dat in verband met het Opstalrecht geen strijdigheid zal ontstaan met de hiervoor omschreven rechten van derden. Ter zake de rechten ten behoeve van B.V. Transportnet Zuid-Holland wordt verwezen naar een brief van TenneT de dato vier februari tweeduizendnegentien, van welke brief een kopie als **Bijlage 6** aan deze akte wordt gehecht, en in welke brief onder voorwaarden toestemming is verleend voor het oprichten van het Zonnepark. De Opstalhouder verklaart deze voorwaarden na te (zullen) leven. Voorts is in deze brief nog het navolgende vermeld:

"6. Overdracht

In het geval het zonnepark in eigendom, gebruik en/of beheer overgaat naar een derde, dient deze op de hoogte te worden gesteld van deze brief met voorwaarden en overeenkomstig te handelen. De betreffende derde zal door zonnepark gehouden worden om schriftelijk aan de netbeheerder te verklaren dat hij bekend is met de inhoud van deze brief en dat hij zich daaraan zal conformeren. Slechts nadat de netbeheerder deze schriftelijke verklaring van de derde heeft ontvangen zal de derde rechten kunnen ontlenen aan het in deze brief bepaalde."

I. PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Met betrekking tot het Perceel zijn heden geen publiekrechtelijke beperkingen in de openbare registers voor het kadaster opgenomen.

J. AANVAARDING

De hiervoor bedoelde bijzondere lasten en beperkingen worden bij deze, voor zover nodig en nog toepasselijk, door de Grondeigenaar aan de Opstalhouder opgelegd en de Opstalhouder aanvaardt alle hiervoor aan hem opgelegde verplichtingen -en de eventueel daarmee verbonden kettingbedingen- alsmede de erfdiensbaarheden en bijzondere lasten en beperkingen uitdrukkelijk.

K. OMZETBELASTING / OVERDRACHTSBELASTING

1. Grondeigenaar verklaart ter zake het Perceel te handelen als ondernemer in de zin van artikel 7 Wet op de omzetbelasting 1968 en verklaart dat het Perceel kwalificeert als een bouwterrein conform het bepaalde in artikel 11 lid 6 Wet op de omzetbelasting 1968.
2. Het Opstalrecht kwalificeert als een recht waaraan een onroerende zaak is onderworpen als bedoeld in artikel 11 lid 1 letter a ten eerste Wet op de omzetbelasting 1968, in die zin dat de vestiging van het Opstalrecht plaatsvindt voor de eerste ingebruikname daarvan.
3. Partijen zijn van mening dat de vergoeding die voor het Opstalrecht wordt betaald de waarde in het economische verkeer vertegenwoordigt. Partijen zijn van mening dat de vergoeding voor het Opstalrecht lager is dan de waarde in het economische verkeer als bedoeld in artikel 3 lid 2 Wet op de omzetbelasting 1968. Partijen opteren hierbij ten aanzien van de vestiging van het Opstalrecht voor een met omzetbelasting belaste verhuur zoals bedoeld in artikel 11, eerste lid, onderdeel b, slotalinea Wet op de omzetbelasting 1968. Partijen stellen vast dat het Opstalrecht wordt aangewend voor doeleinden waarvoor de Opstalhouder tenminste negentig procent (90%) of meer recht op aftrek van voorbelasting heeft. Het boekjaar van Opstalhouder vangt aan op één januari.
4. Op grond van het bovenstaande zal Grondeigenaar aan Opstalhouder periodiek omzetbelasting in rekening brengen over de vergoeding genoemd in artikel 7.
5. Het BTW nummer van Grondeigenaar is NL006825515B01+B02+B03. Het BTW nummer van Opstalhouder is NL858547922.B01.
6. De Opstalhouder doet een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15, lid 1, aanhef en letter a, Wet op belastingen van rechtsverkeer, mitsdien is ter zake van de vestiging van het Opstalrecht geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

L. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Het Zonnepark betreft een werk en geen gebouw, zodat geen energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen is vereist.

M. KWIJTING

De vergoeding als bedoeld in artikel 7 van de opstalvoorwaarden en betrekking hebbende op het kalenderjaar tweeduizendnegentien en de daarover verschuldigde omzetbelasting is in afwijking van het bepaalde in artikel 7:26 lid 3 Burgerlijk Wetboek door de Opstalhouder voldaan door rechtstreekse overboeking door de Opstalhouder aan de Grondeigenaar. De Grondeigenaar verleent de Opstalhouder kwijting ter zake.

WOONPLAATSKEUZE

Ter zake van de vestiging van het Opstalrecht, alsmede ter zake de inschrijving van (een afschrift van) deze akte in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, met uitzondering van de fiscale gevolgen, kiezen Partijen woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

VOLMACHTEN

Van de volmachten van Grondeigenaar en Opstalhouder blijkt uit twee (2) onderhandse akten van volmacht, welke in kopie als **Bijlage 7** aan deze akte zullen worden gehecht.

BIJLAGE

Aan deze akte zal de volgende bijlage worden gehecht:

- Bijlage 1: kopie overeenkomst en allonge;
- Bijlage 2: tekening;
- Bijlage 3: aanwijzing Opstalhouder;
- Bijlage 4: bodemrapportage Arnicon;
- Bijlage 5: tekening erfdienstbaarheid;
- Bijlage 6: kopie brief TenneT;
- Bijlage 7: twee (2) volmachten.

SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

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

De zakelijke inhoud van de akte is door mij, notaris, aan de comparanten meegedeeld en ik heb daarop een toelichting gegeven.

De comparanten hebben daarna verklaard van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en met beperkte voorlezing in te stemmen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing onmiddellijk door de comparanten en mij, notaris ondertekend om zeventien uur vierentwintig minuten.

(volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

op 15 mei 2019

(getekend:) mr. Esther Ruitenbeek-Poll.

De ondergetekende, mr. Esther Ruitenbeek-Poll, als waarnemer van mr. Jeroen Veenhof, notaris te Amersfoort, verklaart dat op het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing in de zin van deze wet van toepassing is.

(getekend:) mr. Esther Ruitenbeek-Poll.

De ondergetekende, mr. Esther Ruitenbeek-Poll, als waarnemer van mr. Jeroen Veenhof, notaris te Amersfoort, 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 15-05-2019 om 13:34 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 75593 nummer 115.

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 46AE81D91EEF5BCD toebehoort aan Esther Ruitenbeek - Poll.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.