

OVEREENKOMST TOT BEEINDIGING EN OPNIEUW VESTIGEN VAN EEN RECHT VAN OPSTAL

Ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Heusden**, te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, mevrouw drs. W. van Hees, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d., hierna te noemen: '**de gemeente**'
2. **Waterschap Aa en Maas**, gevestigd te 's-Hertogenbosch aan het Pettelaarpark 70, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door coördinator Grondzaken & Vastgoed, M. Meijer krachtens het bepaalde in artikel 95 van de Waterschapswet en daartoe gemandateerd bij besluiten: Mandaatregeling waterschap Aa en Maas 2020, en de Regeling budgethouderschap en financieel mandaat waterschap Aa en Maas 2009 en het besluit ondermandaat door het afdelingshoofd Grondzaken en Inrichting, hierna te noemen '**opstalhouder**' of '**Aa en Maas**'

de gemeente en opstalhouder hierna tezamen te noemen: '**partijen**'

In aanmerking nemende:

- dat op landgoed Steenenburg nabij de Vimmerik in Drunen een rioolpersleiding ligt van Aa en Maas waarvoor een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Aa en Maas is gevestigd;
- dat voornoemd zakelijk recht is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op 11 januari 1978 in register Hypotheken 4, deel 5563, nummer 93 en op 16 mei 1978 in register Hypotheken 4, deel 5656, nummer 81;
- dat de ligging van voornoemde persleiding is aangegeven op de als **bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte technische tekening met kenmerk 20.066 (V11) en datum 21-04-2021;
- dat een deel van deze leiding in verband met de ontwikkeling van landgoed Steenenburg in opdracht van partijen is verlegd naar de locatie zoals met een rode lijn is aangegeven op de als **bijlage 2** aan deze overeenkomst gehechte tekening 'afvalwater transportleiding Waterschap Aa en Maas' d.d. 26-08-2021;
- dat Aa en Maas afstand doet van voornoemd zakelijk recht aangezien het tracé van de huidige persleiding is gewijzigd;
- dat partijen in verband met de nieuw aangelegde persleiding voor het gehele tracé op de percelen kadastraal bekend gemeente Vlijmen, N, 1239, 2701, 7034 en 6080 een nieuw geactualiseerd opstalrecht ten behoeve van Aa en Maas wensen te vestigen;
- dat partijen daarnaast voor de persleiding gelegen ten noorden (Sporlaan) en ten zuiden (Nieuwkuijksestraat) van het landgoed op de percelen kadastraal bekend gemeente Vlijmen, P, 381, Vlijmen, N, 4442 en N, 6909 eveneens het opstalrecht wensen te vestigen;
- dat het recht van opstal voor onbepaalde tijd wordt gevestigd onder de algemene voorwaarden van Aa en Maas zoals deze zijn vastgesteld en ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op 22 april 2008 in register Hypotheken 4, deel 54509, nummer 113 (**bijlage 3**).

Partijen komen het volgende overeen:

Aan de opstalhouder zal een zakelijk recht van opstal worden verleend tot het aanbrengen, in eigendom hebben, gebruiken, vervangen, in stand houden, inspecteren en verwijderen van een persleiding met bijbehoren (hierna: '**het werk**') op percelen grond gelegen nabij de Vimmerik in Drunen, kadastraal bekend gemeente **Vlijmen**, sectie **N**, nummers 1239, 2701, 7034 (ontstaan uit 2703, 2704, 2705, 2706, 2707, 2708) 6080, 4442 (Spoorlaan), 6909 (Spoorlaan nabij Ritmeester) en op het perceel **Vlijmen**, **P**, 381 (Nieuwkuijksestraat). Het opstalrecht wordt gevestigd op een strook grond ter breedte van circa zeven meter (3,5 meter aan beide zijden, gemeten vanuit het hart van de leiding), zoals schetsmatig aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekeningen met datum 26-08-2021 (**bijlage 2**) en met datum 21-02-2022 (**bijlage 4**) hierna '**de onroerende zaak**'.

Op het recht van opstal zijn de volgende bepalingen van toepassing:

Artikel 1 Duur van het recht van opstal

1. Het recht van opstal wordt verleend voor onbepaalde tijd en vangt aan op het moment van ondertekening en het passeren van de voor de vestiging benodigde notariële akte, uiterlijk vier weken nadat het college van burgemeester en wethouders heeft besloten tot het aangaan van onderhavige overeenkomst.
2. Eenzijdige opzegging van het opstalrecht door de gemeente is niet mogelijk. Indien opstalhouder het opstalrecht wenst te beëindigen, zijn de eventueel daarmee gepaarde gaande kosten van opzegging (waaronder de notariële en kadastrale kosten) voor rekening van de opstalhouder.

Artikel 2 Retributie

Opstalhouder is geen retributie verschuldigd voor het opstalrecht.

Artikel 3 Notariële akte van vestiging

1. De notariële vastlegging dient plaats te vinden ten overstaan van een notaris van notariskantoor Huijbregts gevestigd in 's-Hertogenbosch, zo spoedig mogelijk doch uiterlijk vier weken nadat het college van burgemeester en wethouders heeft besloten tot het aangaan van onderhavige overeenkomst.
2. Alle notariële en andere kosten die verband houden met de vestiging van het recht van opstal komen voor rekening van de opstalhouder. Onder deze kosten zijn in elk geval begrepen de kosten van het notarieel transport, de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting en de kadastrale rechten.
3. Als de opstalhouder vóór het verlijden van de notariële akte tot vestiging van het recht van opstal in staat van faillissement wordt verklaard, surséance van betaling heeft verkregen, dan wel onder curatele is gesteld, alsmede bij inbeslagname van zijn onroerende zaken, zal de overeenkomst tot vestiging van het recht van opstal ontbonden zijn zodra de gemeente daarvan kennis heeft verkregen, zonder dat ontbinding in rechte behoeft te worden gevorderd.

Artikel 4 Aflevering, risico

De juridische levering van het opstalrecht vindt plaats terstond na de ondertekening van de notariële akte. Het risico voor de onroerende zaak gaat op het moment van vestiging van het opstalrecht onder verwijzing naar artikel 7 over op de opstalhouder.

Artikel 5 Inhoud recht van opstal

1. Het recht van opstal houdt in de bevoegdheid tot het aanbrengen, in eigendom hebben, gebruiken, vervangen, in stand houden, inspecteren en verwijderen van het werk, op en in de onroerende zaak.
2. Het is opstalhouder uitsluitend toegestaan het werk te gebruiken zoals omschreven in artikel 2 van de algemene voorwaarden van Aa en Maas zoals aangehecht als **bijlage 3** aan deze overeenkomst.
3. Het recht van opstal omvat tevens de bevoegdheid tot het vestigen van kwalitatieve verplichtingen zoals omschreven in artikel 5 van **bijlage 3**.
4. Andere werken, opstallen en beplantingen dan de hier vermelde zullen niet op de onroerende zaak mogen worden gesteld zonder schriftelijke toestemming van de gemeente. Ingeval deze schriftelijke toestemming wordt gegeven, zullen de betreffende opstallen, beplantingen of werken onder het opstalrecht vallen.

Artikel 6 Kabels en leidingen

1. De gemeente is gerechtigd derden toe te staan kabels en leidingen in, op of boven de onroerende zaak waarop het opstalrecht is gevestigd te (laten) leggen na voorafgaande schriftelijke toestemming van de opstalhouder, die zijn toestemming niet op onredelijke gronden mag onthouden. De opstalhouder is gerechtigd aanwijzingen te geven omtrent de plaats en ligging van (nieuw) aan te brengen kabels en leidingen.
2. Het is partijen bekend dat op de percelen Vlijmen, N, nummers 4442 en 6909 een opstalrecht is gevestigd voor waterleidingen ten behoeve van Brabant Water en een kwalitatieve verplichting ten behoeve van Aa en Maas (destijds 'Maaskant'), blijkend uit akten van 3 en 4 oktober 1996 (ingeschreven in register Hypotheken 4 deel 12439 nummers 34 en 35).
3. Partijen streven ernaar voorafgaand aan het passeren van de notariële akte van vestiging duidelijkheid te krijgen over het al dan niet aanwezig zijn van deze waterleidingen in hetzelfde tracé als de persleiding zodat het voornoemde opstalrecht eventueel gedeeltelijk zou kunnen komen te vervallen dan wel een recht van onderopstal ten behoeve van Aa en Maas voor dat gedeelte van het tracé zou moeten worden gevestigd. Tevens onderzoeken partijen of Aa en Maas afstand kan doen van voornoemde kwalitatieve verplichting.

Artikel 7 Verplichtingen van de opstalhouder, vrijwaring

1. De opstalhouder is verplicht om de onroerende zaak in een dusdanige staat te houden dat de in artikel 5 aangegeven bestemming op behoorlijke wijze kan dienen. Daartoe dient de opstalhouder de grond met het werk in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig te herstellen en/of te vernieuwen.
2. De opstalhouder is verplicht om in het geval dat hij wijzigingen aan het werk aanbrengt, deze (gedeeltelijk) vervangt of (een) nieuw werk plaatst, hiervoor de benodigde vergunningen bij de gemeente c.q. bij andere (overheids)instanties aan te vragen vóór met de werkzaamheden wordt begonnen.

3. De opstalhouder is verplicht voor het werk de benodigde verzekeringen af te sluiten.
4. Alle kosten van het onderhoud, de benodigde vergunningen en verzekeringskosten, in de meest ruime zin, komen voor rekening van de opstalhouder.
5. Achteruitgang van het werk door een niet aan de gemeente toe te rekenen oorzaak komt voor risico van de opstalhouder.
6. De opstalhouder vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die ontstaat door het gebruik of door verontreiniging door de opstalhouder van het werk of de onroerende zaak of door gebrek aan onderhoud, het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van het werk.
7. De gemeente verleent geen vrijwaring voor onzichtbare of verborgen gebreken.

Artikel 8 Verhuur en vervreemding recht van opstal, kwalitatieve verplichting

1. Op de onroerende zaak mogen door de opstalhouder zonder schriftelijke toestemming van de gemeente geen erfdienstbaarheden worden gevestigd. Indien opstalhouder het opstalrecht en/of het zich op de onroerende zaak bevindende werk geheel of gedeeltelijk aan derden wil verhuren of op enigerlei andere wijze in gebruik of genot aan anderen afstaat wordt de gemeente hiervan schriftelijk in kennis gesteld.
2. Het is opstalhouder toegestaan om het recht van opstal te vervreemden met hypotheek of enig ander zakelijk recht te bezwaren, mits de gemeente daarvan schriftelijk in kennis wordt gesteld.
3. Het is de opstalhouder toegestaan kwalitatieve verplichtingen (als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek) op de onroerende zaak te vestigen zoals omschreven in artikel 5 van de algemene voorwaarden (**bijlage 3**).

Artikel 9 Vervreemding onroerende zaak door de gemeente

Het is de gemeente met inachtneming van artikel 4 van de algemene voorwaarden toegestaan om de onroerende zaak waarop het opstalrecht is gevestigd over te dragen aan een derde, zonder dat daarvoor mondelinge of schriftelijke toestemming van de opstalhouder is vereist. De gemeente zal opstalhouder schriftelijk in kennis stellen van voornoemde overdracht.

Artikel 10 Belastingen

1. Alle belastingen en lasten, die, onder welke benaming ook, voor de tijd gedurende welke het recht van opstal zal bestaan, op of wegens de eigendom van het werk en de onroerende zaak waarop het recht van opstal betrekking heeft worden geheven, zijn vanaf de datum van het passeren van de notariële akte voor rekening van de opstalhouder.
2. Ter zake de vestiging van het recht van opstal is overdrachtsbelasting verschuldigd over de waarde van het recht van opstal.
3. Ter zake de vestiging van het recht van opstal stellen partijen ter berekening van de verschuldigde overdrachtsbelasting de waarde op nihil (de waarde van de ondergrond).

Artikel 11 Bodemverontreiniging

1. Het is de gemeente niet bekend, dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 5 lid 2 omschreven gebruik door de opstalhouder of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van de onroerende zaak, dan wel tot het

nemen van andere maatregelen, ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak.

2. Het is de opstalhouder niet toegestaan de onroerende zaak zodanig te gebruiken dat ten gevolge van dit gebruik bodem- en andere milieuverontreiniging optreedt, dan wel schade aan de onroerende zaak of de belendende percelen kan ontstaan. Partijen komen overeen dat de gemeente desgewenst binnen één maand na beëindiging van het gebruik van de onroerende zaak voor rekening van de opstalhouder een genormeerd bodemonderzoek kan laten verrichten, waarvoor opstalhouder in overleg met de gemeente opdracht zal verstrekken aan een gerenommeerd bedrijf. Als uit het daarover uit te brengen rapport mocht blijken van verontreinigen, dan zullen die verontreinigingen door en op kosten van de opstalhouder ongedaan worden gemaakt binnen drie maanden nadat het resultaat van het onderzoek ter kennis is gebracht aan partijen. Voor verontreiniging die aantoonbaar afkomstig is van belendende percelen, zal de opstalhouder niet aansprakelijk worden gehouden, mits de opstalhouder niet verantwoordelijk is voor verontreiniging op of in die belendende percelen.

Artikel 12 Garanties

De gemeente garandeert het volgende:

1. de gemeente is bevoegd tot vestiging van het opstalrecht;
2. de onroerende zaak is niet bezwaard met beslagen of rechten van hypotheek of inschrijvingen daarvan dan wel met andere beperkte rechten (behoudens de in deze overeenkomst vermelde);
3. de onroerende zaak is niet betrokken in een ruilverkavelings- of herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
4. voor de gemeente bestaan geen verplichtingen ten opzichte van derden uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht die de vestiging in de weg staan;
5. de onroerende zaak is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of 8a van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
6. de gemeente staat er, voor zover dit binnen haar invloed ligt, zoveel mogelijk voor in dat geen handelingen plaatsvinden waardoor een ongestoorde uitoefening van (de rechten verbonden aan) het opstalrecht zou(den) kunnen worden belemmerd.

Artikel 13 Einde van het recht van opstal

1. Het recht van opstal eindigt:
 - a. door opzegging door de opstalhouder;
 - b. door het doen van afstand op de door de wet voorgeschreven wijze;
 - c. door de rechter op grond van het bepaalde in artikel 5:97 juncto 5:104 van het Burgerlijk Wetboek;
 - d. op andere in de wet omschreven gronden.
2. Bij het einde van het recht van opstal treden partijen met elkaar in overleg of het werk volledig of gedeeltelijk door de opstalhouder zal worden verwijderd een en ander zoals omschreven in artikel 9.3 van de algemene voorwaarden.

Artikel 14 Over- en ondermaat

Als de geschatte grootte van de onroerende zaak waarop het recht van opstal betrekking heeft afwijkt van de later ingemeten oppervlakte, geeft dat aan geen van partijen het recht de overeenkomst te ontbinden, vermeerdering of vermindering van de tegenprestatie te vragen dan wel het recht om de overeenkomst te beëindigen.

Artikel 15 Kettingbeding

1. Bij een eventuele overdracht van het opstalrecht of het verlenen daarop van enig beperkt of zakelijk recht aan de nieuwe opstalhouder of (beperkt) zakelijk gerechtigde zal ten behoeve van de gemeente in de notariële akte een kettingbeding worden opgenomen. In het kettingbeding dienen alle in deze overeenkomst opgenomen verplichtingen letterlijk te worden opgenomen.
2. De opstalhouder is verplicht om vóór de ondertekening van de notariële akte van overdracht, als bedoeld in lid 1, een ontwerp daarvan aan de gemeente te overhandigen ter controle of aan dit kettingbeding is voldaan.

Artikel 16 Tot stand komen overeenkomst

Deze overeenkomst komt niet eerder tot stand dan na besluitvorming van het college van burgemeester en wethouders en nadat de van gemeentewege vertegenwoordigingsbevoegde persoon deze overeenkomst op grond van voornoemd collegebesluit heeft ondertekend.

Artikel 17 Einde zakelijk recht belemmeringenwet privaatrecht

Het opstalrecht treedt in de plaats van het zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de Belemmeringenwet Privaatrecht dat is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op 11 januari 1978 in register Hypotheken 4, deel 5563, nummer 93 en op 16 mei 1978 in register Hypotheken 4, deel 5656, nummer.

Dit betekent dat opstalhouder in de akte van vestiging van het opstalrecht als bedoeld in artikel 3.1 van deze overeenkomst afstand doet van voornoemd zakelijk recht en afhankelijk van de uitkomst van het onderzoek als bedoeld in artikel 6.2 van de kwalitatieve verplichting als genoemd in artikel 6.2 van deze overeenkomst.

Bijlagen:

1. technische tekening huidige en te verplaatsen persleiding met kenmerk 20.066 (V11) d.d. 21-04-2021 ;
2. tekening afvalwater transportleiding Waterschap Aa en Maas d.d. 26-08- 2021;
3. algemene voorwaarden waterschap Aa en Maas d.d. 21 april 2008;
4. tekening afvalwater transportleiding Waterschap Aa en Maas d.d. 21-02-2021.

Aldus opgemaakt en in tweevoud ondertekend op

Plaats:

Plaats:

Datum:

Datum:

.....
Gemeente Heusden

.....
Waterschap Aa en Maas

drs. W. Van Hees

M. Meijer

burgemeester

coördinator Grondzaken en Vastgoed