

CONCEPT TEKST AKTE VESTIGEN RECHT VAN OPSTAL  
ZONNEPARK DE PUNT TE BARENDRECHT, versie 03-09-2019

*Vestiging recht van opstal Zonnepark de Punt*

Vandaag, , verschenen voor mij, , notaris te

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

1. ., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met statutaire zetel hierna te genoemd: " **Exploitant**";
  
2. de heer/mevrouw @@@ namens **Gemeente Barendrecht**, een publiekrechtelijk rechtspersoon gevestigd en kantoorhoudende Binnenhof 1 te 2991 AA Barendrecht (postadres: Postbus 501, 2990 EA Barendrecht), ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 24494374 met vermelding RSIN 001876946, hiertoe gemachtigd op grond van het Besluit ondermandaat Gemeentesecretaris gemeente Barendrecht de dato elf maart tweeduizend veertien alsmede het Mandaatbesluit Barendrecht / BAR-organisatie 2014 de dato elf maart tweeduizend veertien, zulks ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders de dato @@ en als zodanig deze Gemeente rechtsgeldig vertegenwoordigende, hierna genoemd de "**Gemeente**".

Van de volmachten aan de verschenen persoon blijkt uit twee onderhandse volmachten die aan deze akte zijn gehecht (**bijlage 1** en **bijlage 2**)

De verschenen persoon verklaarde:

**Considerans**

- A. De Gemeente is eigenaar van hierna in artikel 1 nader te omschrijven registergoed.
- B. Het hierna in artikel 1 nader te omschrijven registergoed zal publiekrechtelijk bestemd worden voor het realiseren van een zonnepark @@
- C. de Gemeente via een aanbesteding het realiseren van een zonnepark heeft gegund aan Exploitant, verder te noemen: de Gunning,
- D. de Gemeente op basis van de Gunning en ten behoeve van het door Exploitant voor eigen rekening en risico te realiseren zonnepark een recht van opstal voor het plaatsen van zonnepanelen, kabels, trafo's en bijbehorende apparatuur ten behoeve van een fotonvoltaïsch systeem zal verlenen aan Exploitant.

- E. Exploitant wil de middels zonnepanelen opgewekte energie "voor de meter" aan het algemene energienet leveren.
- F. Exploitant voor eigen rekening en risico een omgevingsvergunning heeft aangevraagd voor het bouwen van een grondgebonden zonnestroominstallatie;
- G. De Gemeente heeft een eigen publiekrechtelijk verantwoordelijkheid en kan gelet op de algemene belangen andere afwegingen maken ongeacht het in deze akte te vestigen recht van opstal; Exploitant heeft ter zake geen aanspraak jegens de Gemeente op schadevergoeding.
- H. Exploitant garandeert dat het beoogde gebruik veilig is voor de directe omgeving, in het bijzonder de weggebruikers van de rijksweg A15.

#### Artikel 1

##### Gunning, vestiging

Ter uitvoering van de Gunning verleent de Gemeente bij deze ten behoeve van Exploitant die aanvaardt:

het zakelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 en verder van het Burgerlijk Wetboek tot het in eigendom verkrijgen, hebben, houden, onderhouden, vervangen en repareren van zonnepanelen inclusief bedrading, trafo's en omvormers (tezamen ook genoemd: het "fotovoltaïsch systeem"), op het perceel grond gelegen, kadastraal bekend gemeente Barendrecht, sectie @ nummers @@ , hierna te noemen: het "**Perceel grond**", zoals schetsmatig is aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening met nummer @@ de dato @@@ (**bijlage 4**),

hierna te noemen: "**Recht van opstal**",

welk Recht van opstal zal worden gevestigd door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers.

#### Artikel 2

##### Eigendomsverkrijging

De eigendom van het Perceel grond is door de Gemeente tezamen met meer onroerend goed en als groter geheel verkregen door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers op etc,

#### Artikel 3

##### Leveringsbepalingen

De verlening van het Recht van opstal geschiedt onder de navolgende bepalingen en bedingen:

CONCEPT TEKST AKTE VESTIGEN RECHT VAN OPSTAL  
ZONNEPARK DE PUNT TE BARENDRECHT, versie 03-09-2019

Juridische en feitelijke staat

1. De Gemeente garandeert dat hij bevoegd is tot verlening van het Recht van opstal.
2. De Gemeente garandeert aan Exploitant een Recht van opstal te verlenen dat:
  - a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan welke vernietiging dan ook;
  - b. niet bezwaard is met beslagen, rechten van hypotheek, andere zekerheidsrechten of inschrijvingen daarvan;
  - c. niet bezwaard is met beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en andere lasten en beperkingen uit overeenkomst.
3. Indien de opgegeven grootte en/of de verdere omschrijving van het Perceel grond niet juist of onvolledig is, ontleent geen van partijen daaraan enig recht.
4. Het Perceel grond wordt in opstal aan de Exploitant uitgegeven in de staat zoals omschreven in de Aanbestedingsleidraad d.d. @@@ waarin het zich bevond ten tijde van de feitelijke levering, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, kwalitatieve rechten.
5. Door de Gemeente zijn geen zakelijke rechten gevestigd op het Perceel grond.
6. De Gemeente garandeert aan de Exploitant ter zake de juridische staat van het Perceel grond het navolgende:
  - a. het Perceel grond is vandaag niet opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzigingsbesluit dan wel registerinschrijving:
    - (i) als beschermd monument in de zin van de Erfgoedwet (voorheen Monumentenwet 1988);
    - (ii) tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in de Erfgoedwet (voorheen Monumentenwet 1988);
    - (iii) bij de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht.
  - b. het Perceel grond is niet geplaatst op een provinciale of gemeentelijke monumentenlijst, noch is het Perceel grond voorlopig op zodanige lijst geplaatst.
  - c. het Perceel grond is niet betrokken in een ruilverkavelings-

CONCEPT TEKST AKTE VESTIGEN RECHT VAN OPSTAL  
ZONNEPARK DE PUNT TE BARENDRECHT, versie 03-09-2019

casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;

- d. er bestaat ten aanzien van het Perceel grond geen verplichting het Perceel grond te koop aan te bieden aan de gemeente, de provincie of het rijk op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
- e. er zijn geen beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Belemmingenwet Privaatrecht.
- f. er zijn geen beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet bodembescherming genomen door het bevoegd gezag.

Tijdstip feitelijke levering

De feitelijke levering (aflevering) van het Recht van opstal vindt plaats direct na de ondertekening van deze akte. Vanaf vandaag draagt Exploitant het risico van het Recht van opstal.

Overdracht aanspraken

Alle aanspraken die de Gemeente ten aanzien van het Recht van opstal kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, gaan vandaag op Exploitant over. Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek, is de Gemeente verplicht op eerste verzoek van Exploitant mee te werken aan een overdracht van die aanspraken.

Artikel 4

**Algemene bepaling Recht van opstal**

Het Recht van opstal wordt aangegaan onder de navolgende algemene bepalingen:

1. Inhoud recht van opstal en gebruik

- a. Het Recht van opstal houdt in het plaatsen, in eigendom hebben, houden, onderhouden, vernieuwen en repareren van zonnepanelen inclusief bedrading, trafo's en omvormers (hierna het fotonvoltaïsch systeem), overeenkomstig de door de Gemeente verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van een grondgebonden zonnestroominstallatie en de stedenbouwkundige randvoorwaarden.
- b. Het is Exploitant niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente een andere inhoud aan het Recht van opstal te geven dan hiervoor in artikel 4 lid 1 sub a omschreven.
- c. Het is Exploitant niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente andere opstallen

CONCEPT TEKST AKTE VESTIGEN RECHT VAN OPSTAL  
ZONNEPARK DE PUNT TE BARENDRECHT, versie 03-09-2019

of voorzieningen op het Perceel grond te plaatsen dan  
hiervoor in artikel 4 lid 1 sub a omschreven.

2. Duur van het Recht van opstal

Het Recht van opstal wordt gevestigd voor een periode van Twintig (20) jaar behoudens verlenging in onderling overleg (verlenging éénmalig voor maximaal 5 jaar).

Het Recht van opstal kan door de Gemeente niet tussentijds worden opgezegd, tenzij Exploitant gedurende een periode van twee jaar in verzuim is ten aanzien van de betaling van de verschuldigde retributie.

Exploitant heeft de verplichting het recht van opstal te beëindigen als de werken definitief buiten gebruik worden gesteld.

Exploitant is te allen tijde gerechtigd het Recht van opstal eenzijdig op te zeggen.

3. Eenmalige vergoeding / canon

a. Exploitant is aan de Gemeente *geen* éénmalige vergoeding verschuldigd voor het Recht van opstal.

b. Exploitant is aan de Gemeente een jaarlijkse retributie verschuldigd van @@ euro () (prijspeil één januari tweeduizend negentien).

Deze retributie is exclusief de (eventueel) aan de Gemeente verschuldigde leges.

c. De retributie wordt per jaar, voor het eerst met ingang van één januari 2021 aangepast overeenkomstig de navolgende bepalingen:

i. Wijziging van de retributie vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijnsindexcijfer volgens de consumentenprijnsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2006=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde retributie wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde retributie is gelijk aan de geldende retributie op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de retributie wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de retributie wordt aangepast.

CONCEPT TEKST AKTE VESTIGEN RECHT VAN OPSTAL  
ZONNEPARK DE PUNT TE BARENDRECHT, versie 03-09-2019

- ii. De retributie wordt niet gewijzigd indien een indexering van de retributie leidt tot een lagere retributie dan de laatst geldende. Die laatst geldende retributie blijft ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de retributie wordt aangepast hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste aanpassing van de retributie heeft plaatsgevonden. Als dan worden bij die wijziging van de retributie de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.
- iii. Een geïndexeerde retributie is opeisbaar verschuldigd, ook al wordt van de aanpassing aan Exploitant geen afzonderlijke mededeling gedaan.
- iv. Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.
- d. De eerste periode waarover de retributie verschuldigd is, de periode die aanvangt op de datum van de feitelijke levering van het Recht van opstal als bedoeld in artikel 3 tot en met éénendertig december van datzelfde jaar.
- e. Exploitant is verplicht alle ingevolge het Recht van opstal aan de Gemeente verschuldigde bedragen te voldoen door overschrijving *naar bankrekeningnummer NL04 RABO 0305400215 ten name van Gemeente Barendrecht*. De Gemeente is te allen tijde gerechtigd deze betalingsinstructie te wijzigen.
- f. De uit hoofde van het Recht van opstal door Exploitant aan de Gemeente te betalen retributie is in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.

CONCEPT TEKST AKTE VESTIGEN RECHT VAN OPSTAL  
ZONNEPARK DE PUNT TE BARENDRECHT, versie 03-09-2019

4. Contactpersoon

- a. Totdat de Gemeente anders meedeelt, treedt als contactpersoon op de afdeling Advies en Programmering van de BAR-Organisatie, Postbus 501 Barendrecht, te bereiken op telefoonnummer 0180-14080.
- b. Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient Exploitant zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende het Recht van opstal met de contactpersoon te verstaan.

5. Vervreemding, bezwaring en verhuur Recht van opstal

- a. Het is Exploitant niet toegestaan het Recht van opstal zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente geheel of gedeeltelijk te vervreemden (in juridische of economische zin), bezwaren. Onder vervreemden wordt te dezen eveneens verstaan inbreng in een personen vennootschap of rechtspersoon.
- b. Het is Exploitant voorts niet toegestaan, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente het Recht van opstal geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik af te staan.
- c. Voor het vestigen van een recht van hypotheek op het Recht van opstal heeft Exploitant geen toestemming van de Gemeente nodig.

6. Onvoorziene omstandigheden

Indien twintig (20) jaar na de vestiging van het recht van opstal zijn verlopen, kan de rechter op grond van artikel 5:97 juncto 5:104 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek op vordering van de Gemeente of Exploitant het recht van opstal wijzigen of opheffen op grond van onvoorziene omstandigheden, welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de akte van vestiging niet van de Gemeente of Exploitant kan worden gevergd.

7. Bouwplicht

Exploitant dient binnen twee maanden na vandaag aan te vangen met de bouw van het zonnepark en de werkzaamheden in een gestaag proces voort te zetten tot het gehele zonnepark is gerealiseerd en in exploitatie kan worden genomen.

8. Opzegging Recht van opstal

De Gemeente kan het Recht van opstal opzeggen:

- a. indien Exploitant in verzuim is de canon over twee

CONCEPT TEKST AKTE VESTIGEN RECHT VAN OPSTAL  
ZONNEPARK DE PUNT TE BARENDRECHT, versie 03-09-2019

achtereenvolgende jaren te betalen; of

- b. of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen,

conform het bepaalde in artikel 5:87 lid 2 juncto 104 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het Recht van opstal in de openbare registers staan ingeschreven.

## Artikel 5

### **Bijzondere bepalingen Recht van opstal**

Het Recht van opstal wordt aangegaan onder de navolgende bijzondere bepalingen:

#### 1. Programma van Eisen

- a. De Gemeente heeft een Programma van Eisen vastgesteld zoals dat is opgenomen in de Aanbestedingsleidraad @ @, d.d. @ @ @ . Een exemplaar van de genoemde Aanbestedingsleidraad de dato @ @ @ is aan deze akte gehecht (**bijlage 5**). Exploitant is verplicht de daarin opgenomen bepalingen en voorwaarden in acht te nemen en na te leven.
- b. Exploitant zal op basis van genoemde Aanbestedingsleidraad nadere ontwerpen maken. De Gemeente zal toetsen aan de en de daarin van opgenomen eisen van ProRail en/of Rijkswaterstaat doch ook aan overige gebruikelijke ruimtelijke en planologische criteria.

#### 2. Planschade

Exploitant verplicht zich om alle planschade, zowel directe als indirecte kosten, die de Gemeente verschuldigd is aan derden als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan dan wel het verlenen van de omgevingsvergunning te vergoeden aan de Gemeente.

#### 3. Onderhoud, sloten en slootkanten, terrein en omheining

- a. Naast de algemene verplichting om het Perceel grond als een goed huisvader te gebruiken en te onderhouden geldt hetgeen in de Aanbestedingsleidraad de dato @ @ @ is omschreven.
- b. Het gehele onderhoud van het Perceel grond komt voor rekening van Exploitant. De Gemeente heeft geen enkele onderhoudsverplichting.

4. Leidingen, kabels en riolering

- a. Exploitant is op de hoogte van de aanwezigheid van diverse leidingen (o.a. hoogspanning, gas), kabels en/of riolering etcetera in, op of in de directe nabijheid van het Perceel grond en is bekend met de beheerders en /of eigenaren van deze leidingen en kabels.
- b. Indien een (water)leiding, kabel en/of riolering in het Perceel grond moet worden onderhouden, gerepareerd, vervangen of daaraan anderszins veranderingen aangebracht moeten worden, is Exploitant verplicht op eerste verzoek het fotovoltaïsch systeem gedeeltelijk of indien nodig geheel te verwijderen. Exploitant kan ter zake voornoemde omstandigheid jegens de Gemeente geen aanspraak maken op herstel en/of schadevergoeding.
- c. Boven leidingen, kabels en/of riolering mag Exploitant zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente geen bebouwing aanbrengen. Deze leidingen, kabels en/of riolering dienen te allen tijde toegankelijk te zijn voor reparatie of vervanging. Exploitant zal zelf zorgdragen voor voorafgaande schriftelijke toestemming van de betreffende leiding/kabel-eigenaren en beheerders. Bij het verzoek om goedkeuring dienen deze schriftelijke toestemming(en) aan de Gemeente te worden overgelegd.
- d. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente mogen geen aanwijspalen, "K.B." palen of (markeer)hekken verplaatst of verwijderd worden.

5. Toestemming plaatsing fotovoltaïsch systeem

- a. De Gemeente verleent aan Exploitant (privaatrechtelijke) toestemming voor het aanbrengen van de navolgende veranderingen, toevoegingen en/of wijzigingen aan het Perceel grond, te weten:  
zonnepanelen inclusief bedrading, trafo's en omvormers.
- b. Exploitant zal voor zijn rekening en risico een omgevingsvergunning voor het bouwen van een grondgebonden zonnestroominstallatie aanvragen.  
Exploitant is voorts verplicht voor zijn rekening en risico eventuele andere benodigde publiekrechtelijke vergunningen, ontheffingen en toestemmingen van derden die nodig zijn

CONCEPT TEKST AKTE VESTIGEN RECHT VAN OPSTAL  
ZONNEPARK DE PUNT TE BARENDRECHT, versie 03-09-2019

voor de bouw van het fotovoltaïsch systeem, waaronder bijvoorbeeld een leidingvergunning aan te vragen.

Met de uitvoering (de inrichting van het Perceel grond) mag eerst worden begonnen nadat de vereiste vergunningen zijn ontvangen en onherroepelijk zijn geworden en de aan de eventueel aanvullende eisen van de leiding/kabel-eigenaren en beheerders is voldaan.

- c. Exploitant is verplicht ervoor zorg te dragen dat blijvend aan de vereisten in de afgegeven vergunningen wordt voldaan.
- d. Exploitant is verplicht tenminste één week voordat met de uitvoering van de in artikel 5 lid 6 sub a bedoelde werkzaamheden zal worden begonnen, de Gemeente schriftelijk mee te delen op welke datum en tijdstip de werkzaamheden zullen worden uitgevoerd.
- e. De wijzigingen moeten vakkundig, door daartoe vakbekwame personen, worden uitgevoerd en voldoen aan alle eisen die van overheidswege, nutsbedrijven en assuradeuren daaraan worden of kunnen worden gesteld, en geheel naar genoegen van de Gemeente worden opgeleverd. Exploitant is verplicht de Gemeente te berichten indien en zodra de werkzaamheden zijn voltooid, en is tevens verplicht, indien de Gemeente dat wenst, de Gemeente toegang tot het Perceel grond te verlenen teneinde de uitvoering van de werkzaamheden op te nemen.
- f. De door Exploitant aangebrachte veranderingen, toevoegingen en wijzigingen aan het Perceel grond behoren niet tot het Recht van opstal. Deze veranderingen, toevoegingen en wijzigingen aan het Perceel grond moeten dientengevolge door Exploitant worden verzekerd tegen brand en andere calamiteiten.
- g. De door Exploitant aangebrachte veranderingen, toevoegingen en wijzigingen aan het Perceel grond moeten in opdracht van en op kosten van Exploitant naar genoegen van de Gemeente voortdurend in goede staat van onderhoud worden gehouden, ook voor wat betreft de kleine herstellingen. De Gemeente heeft ter zake geen enkele verplichting. Indien de zonnecellen verzakken waardoor scheefstand ontstaat is de Exploitant verplicht binnen een redelijke termijn de scheefstand weg te nemen.
- h. Indien de Gemeente van overheidswege wordt verplicht, of

CONCEPT TEKST AKTE VESTIGEN RECHT VAN OPSTAL  
ZONNEPARK DE PUNT TE BARENDRECHT, versie 03-09-2019

de Gemeente het nodig acht van zijnentwege en op zijn kosten werkzaamheden aan het Perceel grond te verrichten, al dan niet in verband met onderhouds- of reparatiewerkzaamheden aan het Perceel grond, en de door Exploitant aangebrachte veranderingen, toevoegingen en wijzigingen aan het Perceel grond moeten hiertoe al dan niet tijdelijk worden verwijderd, is Exploitant verplicht de veranderingen, toevoegingen en wijzigingen op eerste verzoek van de Gemeente op zijn kosten te laten verwijderen, zonder daarvoor enige schadevergoeding voor deze verwijdering en het eventueel opslaan van en het opnieuw aanbrengen van de veranderingen, toevoegingen en wijzigingen te kunnen vorderen.

- i. Exploitant is aansprakelijk voor alle schade, in de ruimste zin van het woord, die het gevolg is van het aanbrengen en het hebben van de veranderingen, toevoegingen en wijzigingen, veroorzaakt aan de Gemeente en aan derden. Exploitant vrijwaart de Gemeente voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door de door Exploitant aangebrachte veranderingen, toevoegingen en wijzigingen.
- j. Alle kosten, belastingen, lasten, heffingen, precario of anderszins met betrekking tot of ten gevolge van het aanbrengen en/of het hebben van de veranderingen, toevoegingen en wijzigingen aan het Perceel grond komen ten laste van Exploitant, ook indien de Gemeente daarvoor wordt aangeslagen.
- k. De veranderingen, toevoegingen en wijzigingen maken geen deel uit van het Perceel grond en moeten bij het einde van het Recht van opstal worden verwijderd onder herstel van alle schade aan het Perceel grond ten gevolge van het aanbrengen van de veranderingen, toevoegingen en wijzigingen.

6. Einde Recht van opstal

Exploitant is verplicht bij het einde van het Recht van opstal het Perceel grond leeg en ontruimd en in oorspronkelijke staat aan de Gemeente op te leveren. Onverminderd het bepaalde in artikel 5 lid 6 sub k dient al hetgeen is aangebracht door of vanwege Exploitant (ondergronds of bovengronds) te worden verwijderd.

Artikel 6

**Diversen**

- 6.1 Exploitant garandeert dat het beoogde gebruik van het Perceel grond veilig is voor de directe omgeving, in het bijzonder de weggebruikers van de rijksweg A15. Klachten over verblinding, geluidsoverlast of andere vormen van overlast worden zorgvuldig en adequaat behandeld door Exploitant. Exploitant zal die maatregelen treffen om de veiligheid van de weggebruikers te waarborgen, zelfs als dat leidt tot stillegging van de exploitatie.
- 6.2 Voor het plaatsen van reclame-uitingen heeft Exploitant voorafgaande schriftelijke toestemming vereist van de Gemeente. De Gemeente kan aan de toestemming financiële voorwaarden verbinden. De Gemeente zal haar toestemming tevens kunnen laten afhangen van het oordeel van de leiding/kabel-eigenaren en beheerders.
- 6.3 Mocht ten gevolge van de exploitatie van het Recht van opstal door de Exploitant schade ontstaan aan het Perceel grond, bijvoorbeeld als gevolg van lekkende zonnecellen, dan is Exploitant schadeplichtig en verplicht medewerking te verlenen aan het herstel, bijvoorbeeld door tijdelijk het fotovoltaïsch systeem voor eigen rekening te verplaatsen.
- 6.4 De Gemeente heeft ten allen tijde toegang tot het Perceel grond zulks met het oog op controle van de naleving van de verplichtingen van Exploitant of indien het algemeen belang of zwaarwegende belangen van derden dit vereist.

Artikel 7

**Kettingbeding en kwalitatieve verplichting**

- 7.1 Voor zover de verplichtingen, omschreven in deze akte niet reeds van rechtswege overgaan op de nieuwe opstaller, onderopstaller, beperkt gerechtigde of persoonlijk gerechtigde, is Exploitant verplicht en verbindt hij zich jegens de Eigenaar, die dit voor zich aanvaardt, 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 Gemeente op te leggen en die ten behoeve van de Gemeente aan te nemen, alsmede het in dit artikel bepaalde in elke verdere akte van vervreemding/vestiging op te (laten) nemen.
- 7.2 De in deze akte opgenomen verplichtingen van partijen om iets te dulden of niet te doen gaan over op hen die het Recht van opstal onder

bijzondere titel verkrijgen. Zij die van de Exploitant een recht tot gebruik van de opstallen verkrijgen, zijn mede aan deze verplichting gebonden.

- 7.3 De hiervoor onder artikel 7 lid 2 bedoelde verplichtingen zullen door inschrijving van een afschrift van een van de voorwaarden opgemaakte notariële akte in de openbare registers gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de Gemeente. Deze verplichtingen gaan derhalve over op diegenen die het Recht van opstal onder algemene of bijzondere titel verkrijgen. Aan deze kwalitatieve verplichting zal mede gebonden zijn diegene die van Exploitant of diens rechtsopvolger(s) een recht tot gebruik van het Recht van opstal verkrijgt.

#### Artikel 8

#### **Omschrijving erfdienstbaarheden, bijzondere bepalingen, kwalitatieve verplichtingen**

Voor zover aan de Gemeente bekend, is het Perceel grond niet bezwaard met beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en andere lasten en beperkingen uit overeenkomst.

#### Artikel 8A

#### **Recht van overpad van en naar de 1<sup>e</sup> Barendrechtseweg**

8A.1. Er is sprake van een recht van overpad (erfdienstbaarheid) inhoudende om ten behoeve van de aanleg en het onderhoud van het zonnepark te komen en te gaan van en naar de 1<sup>e</sup> Barendrechtseweg via de bestaande calamiteitenweg eigendom van ProRail.

8A.2.

*(Eventueel verwijzen naar de akte waarin het recht van overpad is gevestigd).*

De exacte omschrijving van dit recht luidt:

#### **Artikel 12. Vestiging erfdienstbaarheid**

12.1. Ter uitvoering van het bepaalde in overweging C van deze akte, vestigen Verkoper en Koper hierbij een erfdienstbaarheid van weg, thans de bestaande zuidelijke calamiteitenweg, ten laste van het Dienend Erf en ten behoeve van het Heersend Erf, inhoudende:

de verplichting om te dulden dat over het Dienend Erf wordt gekomen en gegaan met alle soorten voertuigen. Het Dienend Erf mag uitsluitend worden gebruikt als calamiteitenweg ("**Erfdienstbaarheid**").

12.2. Op deze erfdienstbaarheid zijn de navolgende bepalingen van toepassing:

- de Erfdienstbaarheid mag alleen worden uitgeoefend voor de aanleg en het uitvoeren van (noodzakelijk) onderhoud van het zonnepark, zoals aan partijen genoegzaam bekend;
- ieder ander gebruik is niet toegestaan;
- de Erfdienstbaarheid dient op de minst bezwarende wijze te worden uitgeoefend;
- er dienen geen obstakels te worden geplaatst in verband met het behoud

CONCEPT TEKST AKTE VESTIGEN RECHT VAN OPSTAL  
ZONNEPARK DE PUNT TE BARENDRECHT, versie 03-09-2019

van een permanente vrije doorgang bij eventuele calamiteiten;  
- de waarde van de Erfdienstbaarheid is nihil.

12.3. Partijen zijn overeengekomen dat het hek op het perceel kadastraal gemeente Barendrecht, sectie A, nummer 6613, dat toegang geeft tot de percelen kadastraal bekend gemeente Barendrecht, sectie A, nummers 6452, 6454 en 6616, altijd toegankelijk is voor Koper dan wel de gebruiker van het hiervoor genoemde calamiteitenweg. Koper zal van Verkoper een sleutel ontvangen om dit hek te kunnen openen.

## Artikel 9

### Slotbepalingen

#### 9.1 Kosten

De kosten voor het vestigen van het Recht van opstal, waaronder het kadastrale recht voor de inschrijving van deze akte, komen voor rekening van Exploitant.

#### 9.2 Strijdigheid eerder gemaakte afspraken en deze akte

In geval van strijdigheid tussen eerder gemaakte afspraken en het bepaalde in deze akte, gaat het bepaalde in deze akte voor.

#### 9.3 Ontbindingde voorwaarde(n) uit onderliggende overeenkomst(en)

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen die op de verlening van het recht van opstal betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch de Eigenaar noch de Opstaller kan zich ter zake van deze overeenkomst nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

#### 9.4 Woonplaats

Partijen kiezen ter zake van deze overeenkomst en haar gevolgen, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

#### 9.5 Omzetbelasting/overdrachtsbelasting

- a. Exploitant heeft geen roerende zaken van de Gemeente overgenomen.
- b. Aangezien het Perceel grond een bouwterrein betreft als bedoeld in artikel 11 lid 1 onderdeel a onder 1 van de Wet op de Omzetbelasting 1968 is ter zake van de vestiging van het Recht van opstal omzetbelasting verschuldigd over de gekapitaliseerde waarde van de retributie.  
De gekapitaliseerde waarde van de retributie bedraagt @@@ (€ ) waarover eenentwintig procent (21%) omzetbelasting verschuldigd is, zijnde een bedrag van @@@
- c. Ter zake van onderhavige verkrijging doet Exploitant een beroep op de toepassing van de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer, aangezien ter zake van deze verkrijging

CONCEPT TEKST AKTE VESTIGEN RECHT VAN OPSTAL  
ZONNEPARK DE PUNT TE BARENDRECHT, versie 03-09-2019

omzetbelasting is verschuldigd ex artikel 11 lid 1 onderdeel a onder  
1 van de Wet op de Omzetbelasting 1968 en het Recht van opstal  
niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

Slot

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE

is verleden te (plaats) op de datum in het begin van deze akte vermeld.

De inhoud van deze akte is aan de verschenen persoon zakelijk opgegeven en  
toegelicht. Hierbij is de verschenen persoon gewezen op de gevolgen die uit de  
akte voortvloeien.

De verschenen persoon heeft vervolgens verklaard kennis te hebben genomen  
van de inhoud van de akte en met de inhoud en beperkte voorlezing van deze  
akte in te stemmen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de verschenen persoon  
en mij, notaris, ondertekend om

CONCEPT