



Beh. bij ^{d.} 17241

Odijkerweg 25
3972 NE Driebergen
Postbus 238
3970 AE Driebergen
Telefoon 0343 534 500
Fax 0343 534 999



**OVEREENKOMST VESTIGING OPSTALRECHT
EN HET AANGAAN VAN KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN
T.B.V. HET OPSTELPUNT:**

HUIZEN

(20000)

INHOUDSOPGAVE

1. ONDERWERP	3
2. STAAT VAN DE ONROERENDE ZAAK EN GEBRUIK.....	9
3. OVERIGE ONDERWERPEN	11


Paraaf Opstaller

Paraaf Grondeigenaar

DE ONDERGETEKENDEN:

De Staat der Nederlanden, het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, namens deze het agentschap Informatie en Communicatie Technologie Organisatie, gevestigd te Driebergen aan de Odijkerweg 25, ten deze vertegenwoordigd door de directeur van de ITO de heer W. Papperse, danwel diens plaatsvervanger of opvolger;

hierna te noemen: opstaller

en

De gemeente Huizen, vertegenwoordigd door de heer drs. H.J. Verdier, burgemeester, de gemeente vertegenwoordigende ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet ter uitvoering van het besluit van de raad van de gemeente Huizen d.d. 29 november 2001, nr. 9

hierna (tezamen) te noemen: grondeigenaar

OVERWEGENDE:

- * dat het opstalrecht gebruikt zal worden voor het in eigendom hebben van een antennemast inclusief apparatenruimte en/of radiocommunicatie installatie en overige boven- en ondergrondse bijbehoren, welke door de opstaller noodzakelijk geacht worden of zullen worden voor een landelijk dekkend netwerk ten behoeve van de Nederlandse Politie, Brandweer, Ambulancediensten en Koninklijke marechaussee.

Paraaf Opstaller



Paraaf Grondeigenaar



KOMEN ALS VOLGT OVEREEN:

1. ONDERWERP

- 1.1 De grondeigenaar van de in Bijlage 1 gespecificeerde onroerende zaak verleent aan de opstaller, gelijk de opstaller aanvaardt, het zelfstandig zakelijk recht van opstal tot het **in overeenstemming met de daarvoor verleende bouwvergunning** installeren, in eigendom hebben en (onder)houden van een circa 53 meter (**exclusief antennes**) hoge antennemast, inclusief apparatenruimte en overige boven- en ondergrondse bijbehoren welke door opstaller noodzakelijk geacht worden of zullen worden, hierna te noemen: opstelpunt, waarvoor jaarlijks of eenmalig aan de grondeigenaar, op een nader door grondeigenaar aan te geven rekening, een retributie zal worden betaald zoals bepaald in Bijlage 1.

De betalingsregeling en wijze van indexering in geval van een jaarlijkse retributie staan vermeld in Bijlage 1. Het recht van opstal wordt gevestigd op het gedeelte van de onroerende zaak zoals schetsmatig aangegeven op de tekening in Bijlage 2.

De nadere gegevens betreffende de partijen staan vermeld in Bijlage 1.

- 1.2 Het zakelijk recht van opstal wordt verleend vanaf het moment en voor een periode zoals gespecificeerd in Bijlage 1, behoudens verlenging. Na te melden erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen ten behoeve van de Opstaller eindigen indien en zodra het zakelijk recht van opstal eindigt.

Paraaf Opstaller



Paraaf Grondeigenaar



Het zakelijk recht van opstal kan niet door opzegging worden beëindigd door of namens de grondeigenaar, behoudens het bepaalde in artikel 5:87 BW. De opstaller verwijderd bij het eindigen van het opstalrecht het opstelpunt **met uitzondering van de aan radio Phohi (of diens rechtsopvolgers) toebehorende zaken die krachtens artikel 4 zijn aangebracht.**

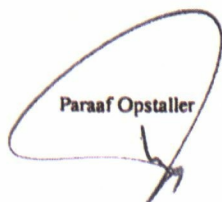
De opstaller is bevoegd het recht van opstal te beëindigen met een opzegtermijn van 12 maanden.

- 1.3 Het zakelijk recht van opstal geeft de opstaller de bevoegdheid het opstelpunt met bijbehoren aan te leggen, te (laten) inspecteren, te onderhouden, te herstellen en eventueel te vervangen.

De grondeigenaar verplicht zich om te dulden dat de opstaller of een derde kabels en leidingen legt, (in eigendom) houdt en onderhoudt in, op, aan en/of boven de onroerende zaak, de daarbij behorende grond en overige grond in eigendom van de grondeigenaar en dat de opstaller of een derde, indien mogelijk, toegang heeft via de onroerende zaak c.q. toegang heeft om te komen en te gaan naar de openbare weg te voet of met gemotoriseerd vervoer, teneinde de nodige werkzaamheden in verband met de aanleg, het onderhoud en de reparatie van het opstelpunt (inclusief kabels) te verzorgen.

De grondeigenaar verplicht zich voorts om geen activiteiten te (doen) verrichten of te dulden dat deze worden verricht, die het gebruik van het opstelpunt ten behoeve van de communicatie of het aanleggen, onderhouden of repareren van dit opstelpunt of onderdelen daarvan bemoeilijken of belemmeren.

Paraaf Opstaller



Paraaf Grondeigenaar



Voormelde verplichtingen zijn erfdienstbaarheden en opstalrechten ten laste van de bij grondeigenaar in eigendom zijnde kadastrale percelen.

Voormelde verplichtingen zijn tevens kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zullen overgaan op degenen die de voormelde onroerende zaak onder bijzondere titel zullen verkrijgen terwijl mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht van gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen.

De opstaller krijgt vanaf het moment van ondertekening van deze overeenkomst toegang tot de onroerende zaak om een aanvang te maken met de werken en werkzaamheden voor het bouwen en plaatsen van het opstelpunt, **een en ander met inachtneming van de daarvoor verleende bouwvergunning.**

- 1.4 De grondeigenaar verplicht zich, indien zulks naar het oordeel van de opstaller noodzakelijk is, om gedurende de periode dat door de opstaller werkzaamheden worden verricht ten behoeve van de aanleg, onderhoud, wijziging/verbetering en/of vervanging/verhoging van het aangebrachte c.q. aan te brengen opstelpunt, te dulden dat op aangrenzende perceelsgedeelten opslag van daarvoor noodzakelijke materialen en installaties plaatsvindt, alsmede dat door de opstaller (eventueel) een tijdelijke antennemast wordt geplaatst met (eventueel) daarbij behorende apparatenruimte en alle andere noodzakelijke voorzieningen worden getroffen voor zover deze de opstaller nodig mochten blijken.

De grondeigenaar verplicht zich om de opstaller alle medewerking (en toegang) te verlenen om de hiervoor genoemde werkzaamheden voor de

Paraaf Opstaller


Paraaf Grondeigenaar



plaatsing c.q. het (onder)houden van een tijdelijke antennemast te kunnen (doen) uitvoeren.

De opstaller verplicht zich om na voltooiing van het opstelpunt alle tijdelijk aangebrachte voorzieningen weg te nemen en een en ander naar genoegen van de grondeigenaar in de oorspronkelijke staat te herstellen. De daaraan verbonden kosten komen geheel voor rekening van de opstaller.

Voormelde verplichtingen zijn kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zullen overgaan op degene die de aangrenzende perceelsgedeelten onder bijzondere titel zullen verkrijgen terwijl mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht van gebruik daarvan zullen verkrijgen.

Indien en voor zover de naastgelegen perceelsgedeelten geen eigendom zijn van de grondeigenaar verplicht grondeigenaar zich om zich er voor in te spannen en al het mogelijke te doen om te bereiken dat de desbetreffende eigenaar toestemming verleent om bovenstaande tijdelijke voorzieningen te dulden.

- 1.5 De grondeigenaar zal niet toestaan dat constructies worden gebouwd of gewijzigd waardoor het gebruik of onderhoud van het opstelpunt onmogelijk of bemoeilijkt wordt.
- 1.6 Kosten, rechten en overdrachtsbelasting op deze overeenkomst en vestiging van het opstalrecht, de erfdienstbaarheden en het aangaan van kwalitatieve verplichtingen vallende, zijn voor rekening van de opstaller. De betaling van

Paraaf Opstaller



Paraaf Grondeigenaar



de eerste jaarlijkse retributie of het eenmalige bedrag aan retributie en van de rechten, kosten en belastingen, vindt plaats bij het passeren van de akte van vestiging, hierna te noemen: notariële akte. Grondeigenaar stemt ermee in dat de notaris de retributie onder zich houdt totdat zeker is dat het opstalrecht wordt gevestigd vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

- 1.7 De grondeigenaar heeft de opstaller al die inlichtingen verschaft die ter kennis van de opstaller behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan de opstaller bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van de opstaller mag worden verlangd, door de grondeigenaar niet behoeven te worden verstrekt.
- 1.8 De notariële akte zal worden gepasseerd op een nader overeen te komen datum, ten overstaan van een door de opstaller aan te wijzen notaris, die zal zorgdragen voor de inschrijving van deze akte in de daartoe bestemde openbare registers.
- 1.9 Grondeigenaar staat in voor zijn bevoegdheid tot vestiging van het opstalrecht, de erfdiensbaarheden en het aangaan van kwalitatieve verplichtingen met betrekking tot voormelde onroerende zaak ten tijde van het passeren van de notariële akte.

Paraaf Opstaller



Paraaf Grondeigenaar



- 1.10 De grond- en andere zakelijke lasten die van de onroerende zaak van grondeigenaar geheven worden, blijven voor rekening van de grondeigenaar, met uitzondering van de zakelijke lasten die over het opstalrecht geheven worden. De baten en lasten komen voor rekening van opstaller vanaf het moment van het passeren van de notariële akte. Voormelde baten en lasten zullen niet tussen partijen worden verrekend.

Paraaf Opstaller



Paraaf Grondeigenaar



2. STAAT VAN DE ONROERENDE ZAAK EN GEBRUIK

- 2.1 De grondeigenaar staat er voor in dat er geen erfpachts- en (onder)opstalrechten, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen of andere beperkte rechten bestaan die het opstalrecht van opstaller kunnen belemmeren (anders dan vermeld op de aan deze overeenkomst gehechte Bijlage).
- 2.2 Opstaller is voornemens het opstelpunt te gebruiken zoals nader omschreven in Bijlage 1.
- 2.3 Aan grondeigenaar is niet bekend, dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in bovenstaand lid omschreven gebruik door opstaller of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van de onroerende zaak, danwel tot het nemen van andere maatregelen, ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak. De grondeigenaar zal indien door opstaller gewenst op eerste verzoek en voor rekening van opstaller een schoongrondverklaring overleggen.
- 2.4 Opstaller heeft het recht voor het passeren van de notariële akte de onroerende zaak te inspecteren.
- 2.5 Grondeigenaar stelt de opstaller in staat gebruik te maken van de bestaande elektriciteitsvoorziening tegen vergoeding van de gemaakte energiekosten en de daartoe noodzakelijke kabels en/of tussenmeter aan te leggen of zelf een elektriciteitsvoorziening aan te (laten) leggen over/door/in/aan/op de

Paraaf Opstaller



Paraaf Grondeigenaar



onroerende zaak. Indien van toepassing is de energievergoeding gespecificeerd in Bijlage 1.

- 2.6 Alle vernieuwingen en normale onderhoudswerkzaamheden aan de onroerende zaak komen voor rekening van de grondeigenaar. De opstaller zal medewerking verlenen ten behoeve van de uitvoering van de noodzakelijke werkzaamheden.
- 2.7 Alle reparaties aan of ten behoeve van het opstelpunt alsmede de kosten van herstel van schade aan de onroerende zaak die ontstaat door de aanleg en de aanwezigheid van het opstelpunt komen voor rekening van de opstaller.

Paraaf Opstaller



Paraaf Grondeigenaar



3. OVERIGE ONDERWERPEN

- 3.1 Partijen zijn niet gerechtigd rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan een derde zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij.
- 3.2 Deze overeenkomst kan worden ontbonden indien:
- a. door of namens de daartoe aangewezen (overheids)instantie geen vergunning c.q. ontheffing aan de opstaller is verleend voor de inrichting van het opstelpunt en/of de inrichting van een tijdelijke antennemast (plaatsing van een (tijdelijke) antennemast en/of bijbehorende afgesloten (tijdelijk) bouwwerk en/of veranderingen van gedaante en/of inrichting ten behoeve van de plaatsing van de radiocommunicatie apparatuur), vereist op basis van de huidige wettelijke regelgeving;
 - b. de toestemming van bestaande medegebruiker(s) of huurder(s) voor het uitoefenen c.q. respecteren van de rechten c.q. gebruik door de opstaller conform de bestemming genoemd in de Bijlage 1 ter zake van (een gedeelte) van de onroerende zaak waarop het recht van opstal is gevestigd, niet is verkregen dan wel onder sterk bezwarende voorwaarden is verkregen.
 - c. door of namens de daartoe aangewezen (overheids-) instantie wordt/is besloten om de bouw van opstelpunten voor het landelijk dekkend netwerk ten behoeve van de Nederlandse politie, brandweer, ambulancediensten en Koninklijke marechaussee (het C2000 project) geen doorgang te laten vinden.

Paraaf Opstaller

Paraaf Grondeigenaar

- d. er sprake is van milieubelastende bodemvervuiling nadat een eventueel door de grondeigenaar uitgevoerd bodemonderzoek heeft uitgewezen dat de bruikbaarheid door de opstaller van de onroerende zaak is geschaad.

Op de ontbindende voorwaarden kan alleen door de opstaller een beroep worden gedaan. De mededeling dat de opstaller de ontbinding inroept, dient gedocumenteerd te geschieden per aangetekende brief. Alsdan zijn partijen van deze overeenkomst bevrijd.

- 3.3 Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde vergunningen c.q. ontheffing en/of toestemming te verkrijgen.
- 3.4 In geval van ontbinding dienen door de grondeigenaar reeds door de opstaller ten behoeve van de grondeigenaar gedane stortingen te worden gerestitueerd. Degenen die deze stortingen onder zich hebben worden hiertoe bij deze verplicht, en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd.
- 3.5 De grondeigenaar zal op eerste verzoek van de opstaller meewerken aan het passeren van de notariële akte tot vestiging van het opstalrecht, de erfdiensbaarheden en de kwalitatieve verplichtingen, op straffe van een direct opeisbare niet voor verrekening vatbare boete gelijk aan 10 jaar jaarlijkse retributie danwel 200% van het eenmalige bedrag aan retributie, nadat hij in gebreke is daaraan medewerking te verlenen binnen 8 dagen nadat dit verzoek aan de grondeigenaar is gedaan.

Paraaf Opstaller



Paraaf Grondeigenaar



- 3.6 De Bijlagen maken integraal deel uit van deze overeenkomst. Wijzigingen van de overeenkomst zijn slechts geldig indien deze zijn geschied middels een door beide partijen ondertekend geschrift. Met de ondertekening van deze overeenkomst vervallen alle mondeling gemaakte afspraken.



Paraaf Opsteller

Paraaf Grondeigenaar



4. MEDEGEBRUIK

- 4.1 Opstaller is verplicht om medegebruik van de mast door de Stichting lokale radio-omroep Huizen Phohi of diens rechtsopvolger dan wel een andere soortgelijke publieke zendgemachtigde tegen een huurprijs van 1 euro per jaar toe te staan mits technisch mogelijk en onder door de Opstaller op te stellen technische en organisatorische voorwaarden. Opstaller zal geen onredelijke voorwaarden opleggen die geen belang voor Opstaller betekenen. Het huurbedrag van 1 euro geldt alleen zolang de lokale omroep of diens rechtsopvolger dan wel een andere soortgelijke publieke zendgemachtigde de zender niet commercieel uitbaat. Indien de lokale omroep of diens rechtsopvolger dan wel een andere soortgelijke publieke zendgemachtigde niet meer voldoet aan de vereisten voor het functioneren als publieke omroep ingevolge de mediawetgeving treden partijen in overleg onder welke condities tot voortzetting van het medegebruik wordt overgegaan.
- 4.2 Het medegebruik van de mast mag er nimmer toe leiden dat de operationaliteit van het netwerk in gevaar komt.

Paraaf Opstaller



Paraaf Grondeigenaar



Overeenkomst vestiging opstalrecht en het aangaan van kwalitatieve verplichtingen t.b.v. het opstelpunt **Hulzen**

Aldus in tweevoud overeengekomen te Driebergen en te **xxx Huizen**
op 30 november 2001

Opstaller

ITO

door:

W. Papperse, directeur

Grondeigenaar(s)

door: *dr.s. H.J. Jordier*

Burgemeester

Paraaf Opstaller

Paraaf Grondeigenaar

Bijlage 1

Beschrijving onroerende zaak

Plaatselijk bekend: **gemeente Huizen**

Kadastraal bekend: **sectie C 9507 (ged.)**

Groot: **100 m2**

jaarlijkse retributie/eenmalige: **retributie: eenmalig 1716 euro**

Nadere gegevens partijen

Opstaller

Naam	:	De Staat der Nederlanden, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Informatie en Communicatie Technologie Organisatie (ITO)
Adres	:	Odijkerweg 25
Postadres	:	Postbus 238
Postcode	:	3970 AE Driebergen
Plaats	:	Driebergen
Vertegenwoordiger	:	W. Papperse

Paraaf Opstaller



Paraaf Grondeigenaar



De verschuldigde retributie over de periode gelegen tussen het passeren van de notariële akte tot en met het einde van het kalenderjaar zal naar evenredigheid worden berekend en op het moment van het passeren van de notariële akte worden betaald.

In geval de opstaller niet tijdig betaalt heeft de grondeigenaar recht op de wettelijke rente. De grondeigenaar is niet gerechtigd deze overeenkomst of het opstalrecht te beëindigen in geval van niet tijdige betaling.

Indexering

De retributie zal jaarlijks kunnen worden herzien, voor het eerst op 1 januari van het volgende kalenderjaar op basis van het consumptieprijsindexcijfer, reeks werknemers laag, met als basisjaar 1995=100, zoals gepubliceerd door het CBS en wel door vermenigvuldiging van de laatst geldende jaarlijkse retributie met het prijsindexcijfer van het jaar voorafgaande aan de aanpassing gedeeld door het prijsindexcijfer voor het kalenderjaar voorafgaande aan het jaar waarop de retributie voor het laatst is herzien.

De retributie wordt niet aangepast als de aanpassing zou leiden tot een lagere retributie dan de laatstgeldende.

Indien het CBS haar berekenwijze als hiervoor bedoeld voor de bepaling van de consumptieprijsindexcijfers wijzigt of vervangt door een nieuwe berekenwijze, dan zal de berekenwijze dienovereenkomstig worden gewijzigd of vernieuwd met inachtneming van het hiervoor bepaalde.

Paraaf Opstaller


Paraaf Grondeigenaar

