

KMA / 20242092 (1)

Akte tot vestiging van een opstalrecht veld 1 Schuytgraaf te Arnhem en afstand erfdiensbaarheid

Vandaag, ***, verscheen voor mij, mr. Johan Jozef Henry Wijnmaalen MRICS, notaris te Arnhem:

mevrouw Karin Braam - Maters, geboren te Arnhem op drie juli negentienhonderdeenzeventig, kantooradres: Velperweg 1, 6824 BZ Arnhem, ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. **Gemeente Arnhem**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, gevestigd en kantoorhoudende Koningstraat 38 te 6811 DG Arnhem (postadres: Postbus 99, 6800 AB Arnhem), ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 09214908 met vermelding RSIN 001825112, zulks ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Arnhem de dato ***, hierna genoemd: "**eigenaar**", of "**Gemeente**";
2. **Vattenfall Warmte N.V.**, een naamloze vennootschap met statutaire zetel te Amsterdam, kantoorhoudende Hoekenrode 8 te 1102 BR Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 09117658 met vermelding RSIN 809624874, Vattenfall Warmte N.V., hierna genoemd: "**opstaller**" of "**Vattenfall**".

Van voormelde volmachten blijkt uit twee onderhandse akten van volmacht die aan deze akte zijn gehecht (**bijlage 1**).

De verschenen persoon verklaarde het navolgende:

Premisse

Bij overeenkomst ondertekend op dertig september tweeduizend en twee is tussen GEM Schuytgraaf C.V., N.V. Nuon Projectbureau Bijzondere nieuwbouwlocatie (hierna: "**Vattenfall Project**") en de Gemeente een overeenkomst gesloten met betrekking tot de levering van energie door Vattenfall Project in het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) Schuytgraaf te Arnhem (hierna: "**Energie-overeenkomst**"). Onderdeel van deze overeenkomst is onder meer het aanleggen door Vattenfall Project van een warmtedistributiesysteem ten behoeve van de stadsverwarming. Ter waarborging van onder meer de eigendom van Vattenfall Project van dit distributiesysteem zijn partijen overeengekomen dat ten behoeve van Vattenfall Project een recht van opstal zal worden gevestigd op die delen in het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) Schuytgraaf te Arnhem die bestemd zijn om aan particulieren (hierna: "**koper**") te worden overgedragen. Op eenendertig december tweeduizend en vijf is Vattenfall Project ten gevolge van een fusie opgehouden te bestaan en is zij opgegaan in N.V. Vattenfall

Netwerk Services. Ten gevolge waarvan N.V. Nuon Netwerk Services van rechtswege contractspartij bij de Energie-overeenkomst is geworden. Ten gevolge van een juridische afsplitsing bij akte op vierentwintig juni tweeduizendacht verleden voor mr. G.W.C. Visser, notaris te Amsterdam zijn alle rechten en verplichtingen uit de Energie-overeenkomst onder algemene titel daags daarna door Vattenfall verkregen.

GEM Schuytgraaf Beheer B.V. en GEM Schuytgraaf C.V. (hierna: "**GEM Schuytgraaf**") zijn op vijftwintig mei tweeduizend en twaalf respectievelijk op vier december tweeduizend en twaalf opgehouden te bestaan.

Vooruitlopende op de liquidatie van gemelde vennootschappen zijn alle activa en passiva in het vermogen van GEM Schuytgraaf aan de Gemeente overgedragen. Gemelde overdracht omvatte onder meer de verplichting uit hoofde van de Energie-overeenkomst. Vattenfall verklaart voor zover nodig haar medewerking tot deze overdracht te verlenen.

Op negentwintig september tweeduizend eenentwintig respectievelijk zeven oktober tweeduizend eenentwintig hebben de Gemeente en Vattenfall een Addendum behorende bij de overeenkomst energievoorziening "Arnhem Schuytgraaf d.d. 30 september 2002" ondertekend.

Vestiging recht van opstal

Ter uitvoering van voormelde overeenkomst verklaart de Gemeente ten behoeve van Vattenfall te vestigen, die aanvaardt:

het recht van opstal strekkende tot het in eigendom hebben en houden van leidingen met bijbehorende werken en apparatuur in gedeelten van: het perceel grond in veld 26 en veld 27 in het plangebied de Schuytgraaf te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie AF nummer 3192, groot negen hectare, negentachtig are en vijftig centiare (9 ha 89 a 50 ca),

hierna genoemd: de "**onroerende zaak**",

die zijn gelegen binnen de voor verkoop bestemde percelen, conform de aan deze akte gehechte situatietekening (**bijlage 2**).

Ten aanzien van het registergoed geldt een exploitatieplan (publiekrechtelijke beperking) als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening ontleend aan de inschrijving de dato veertien oktober tweeduizend twintig in deel 79291 nummer 77 en de inschrijving de dato twee december tweeduizend twintig in deel 79841 nummer 157.

De onroerende zaak is belast met twee rechten van opstal ten behoeve van de naamloze vennootschap Liander N.V., gevestigd te Arnhem.

Eigendomsverrijging

De Gemeente heeft de eigendom van de onroerende zaak verkregen door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers op elf mei tweeduizend twaalf in deel 61459 nummer 92 van een afschrift van een akte van levering op tien mei tweeduizend twaalf verleden voor mr. J.J.H. Wijnmaalen MRICS, notaris te Arnhem, in welke akte kwijting voor de betaling van de koopprijs is verleend.

Lasten en beperkingen

Ten aanzien van lasten en beperkingen wordt verwezen naar een akte van ruilverkaveling op zestien november negentienhonderdtweeëntachtig verleden voor mr. F.J.M. Hoctin Boes, destijds notaris te Heteren, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers te Arnhem op zestien november negentienhonderdtweeëntachtig in deel 6818 nummer 1, waarin onder meer het navolgende is opgenomen, woordelijk luidende:

"28. Ten behoeve van kavel 38009 en ten laste van kavel 38010, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van weg over een strook grond ter breedte van vier meter, om te komen van en te gaan naar De Laar, zoals omschreven in de akte overgeschreven te Arnhem in deel 5167 nummer 75."

Gemelde erfdienstbaarheid is oorspronkelijk gevestigd ten behoeve van perceel 149 en ten laste van perceel 150. Thans zijn deze percelen kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie AF nummers 3192 en 2971, waarbij het perceel kadastraal bekend gemeente 3192 door de gemeente Arnhem in eigendom is verkregen op de wijze als hiervoor onder 'eigendomsverkrijging' is omschreven en waarbij waarbij het perceel met nummer 2971 in eigendom toebehoort aan Vattenfall, welke vennootschap de eigendom van dit perceel heeft verkregen door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers, op een november tweeduizend en zeven in deel 53382 nummer 59 van het afschrift van een akte van levering, op eenendertig oktober tweeduizend en zeven verleden voor mr. A.W.O. Jansen, destijds notaris te Arnhem. Gemelde akte houdt onder meer in kwijting voor de betaling van de koopprijs.

Beide percelen 3192 en 2971 zijn niet met enige recht van hypotheek of beslag bezwaard.

De gemeente Arnhem en Vattenfall doen bij dezen afstand van gemelde erfdienstbaarheid, hetgeen door partijen wordt aanvaardt.

Tegenprestatie

Vattenfall is ter zake van het vestigen van het recht van opstal geen tegenprestatie of canon of retributie verschuldigd.

Kosten

De notariële kosten ter zake van de vestiging van het recht van opstal, alsmede de kosten van inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers, zijn voor rekening van Vattenfall.

Duur van het recht van opstal

Het recht van opstal is eeuwigdurend. De eigenaar zal het recht van opstal niet tussentijds kunnen opzeggen, behoudens in de gevallen in deze akte bepaald. Vattenfall zal het recht van opstal tussentijds kunnen opzeggen.

Inhoud recht van opstal/gebruik

Het recht van opstal houdt in de bevoegdheid om in de onroerende zaak leidingen met bijbehorende werken en apparatuur in eigendom te hebben of te verkrijgen, waaronder wordt begrepen het gebruiken, aanbrengen en

wegnemen ervan, onder de hierna vermelde bepalingen en bedingen.

De eigenaar van het perceel (hierna: eigenaar) zal deze voorzieningen en leidingen met bijbehorende werken en apparatuur gedogen en intact laten, de toegang hiertoe mogelijk maken, alsmede het onderhoud, de reparatie en de eventuele vernieuwingen door Vattenfall en/of een door Vattenfall daartoe aangewezen derde(n) daarvan toestaan en gedogen. Voorts zal de eigenaar zich onthouden van handelingen die tot gevolg kunnen hebben dat een ongestoorde levering van warmte en/of warmwater via de stadsverwarming niet te allen tijde mogelijk is.

In de woningen worden vrij toegankelijke kruipruimtesleuven aangelegd met een afmeting van tenminste tweehonderd (200) centimeter (breedte) bij vijftig (50) centimeter (hoogte) overeenkomstig de aansluitvoorwaarden van Vattenfall. De eigenaar is verplicht ervoor zorg te dragen dat deze kruipruimtesleuven vrij toegankelijk blijven en de toegang door Vattenfall te allen tijde mogelijk is. Ten behoeve van een goede ontwatering, met als doel nagenoeg droge kruipruimtes wordt onder de kruipruimtesleuf een drain aangelegd die wordt aangesloten op het reguliere afwateringssysteem. Voor het onderhoud aan de stadsverwarmingleidingen is het Vattenfall toegestaan een pomp aan te sluiten op de aansluitpunten in de openbare ruimte ten behoeve van het volledig droog maken van de kruipruimtes.

Als de kruipruimtesleuf niet droog is, dan is de eigenaar verplicht dit aan Vattenfall te melden. Indien de wateroverlast (mede) een gevolg is van een verstopping van de drain, dan zal de drain door - of in opdracht van – eigenaar worden doorgespoten. Tevens is Vattenfall bevoegd om zelfstandig het besluit te nemen om de drain door te spuiten indien dat naar haar oordeel wenselijk of noodzakelijk is. De aansluitpunten bevinden zich in het openbaar gebied. De gemeente Arnhem zal ervoor zorgen dat de toegang tot het aansluitpunt te allen tijde mogelijk is. De kosten die daarbij ontstaan zijn voor rekening van de bewoners (koper) die aangesloten zijn op de betreffende drain tezamen en voor gelijke delen. Het vorenstaande heeft niet tot gevolg dat Vattenfall verantwoordelijk is voor het drooghouden van de kruipruimtesleuven. Evenmin is Vattenfall verplicht om de kruipruimtesleuven periodiek te inspecteren.

In het geval van vrije kavels voor Particulier Opdrachtgeverschap (PO) en vrijstaande woningen / objecten (criterium individuele aansluiting) worden andere aansluitingen gemaakt dan voor geschakelde woningen waardoor de drainage onder de woningen niet is benodigd. Ten aanzien van deze laatstbedoelde woningen vervalt het sub c bepaalde.

De eigenaar zal boven de leidingen van de stadsverwarming geen diepwortelende planten of opstallen plaatsen, welke tot gevolg kunnen hebben dat de leidingen beschadigen of reparatie- of onderhoudswerkzaamheden aan de leidingen worden bemoeilijkt.

Indien de eigenaar de op de onroerende zaak te stichten opstal of opstallen verhuurt, dient de koper in de te sluiten huurovereenkomst de bepalingen op

te nemen, dat de huurder de voorzieningen en leidingen met bijbehorende werken en apparatuur ten behoeve van de stadsverwarming intact zal laten, alsmede het onderhoud, de reparatie en de eventuele vernieuwingen daarvan zal toestaan en gedogen, zodat een ongestoorde levering van warmte en/of warmwater via de stadsverwarming te allen tijde mogelijk is.

Vervreemding recht van opstal en verhuur

Vattenfall kan het recht van opstal zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de eigenaar overdragen of toedelen, splitsen door overdracht of toedeling van het recht van opstal op een gedeelte van de zaak of verhuren of aan een ander in gebruik geven.

Op de onroerende zaak zullen door hem geen erfdienstbaarheden mogen worden gevestigd zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar.

Overeenkomstig artikel 5:91 juncto 104 lid 2 Burgerlijk Wetboek kan in geval de eigenaar weigert zich hieromtrent te verklaren of in geval van weigering zonder redelijke grond, de toestemming worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter.

Onderopstal

Vattenfall is niet bevoegd op de zaak waarop het recht van opstal rust, geheel of ten dele een recht van onderopstal te vestigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de eigenaar.

In geval van onderopstalrecht komen aan de onderopstaller niet meer bevoegdheden toe dan de opstaller heeft.

Het recht van onderopstal dat door de opstaller is gevestigd gaat bij het einde van zijn recht van opstal teniet, tenzij deze eindigt door vermenging of afstand. Dit geldt niet indien de eigenaar bij een in de openbare registers ingeschreven notariële akte heeft verklaard met de vestiging van het recht van onderopstal in te stemmen.

Belastingen

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 de grond worden geheven, zijn voor rekening van de eigenaar behoudens voor zover die lasten of belastingen betrekking hebben op het recht van opstal en op de door opstaller aangebrachte werken en gebouwen.

Wanneer de eigenaar belastingen of lasten, welke zoals hiervoor bedoeld ten laste van de opstaller komen, heeft betaald, zal hij hiervan kennisgeven aan de opstaller, die verplicht is binnen een maand nadien het betaalde bedrag aan de eigenaar te vergoeden.

Onvoorziene omstandigheden

Indien vijftientwintig jaren na de vestiging van het recht van opstal zijn verlopen, kan de rechter op grond van artikel 5:97 juncto 104 lid 2 Burgerlijk Wetboek op vordering van de eigenaar of de opstaller 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 eigenaar of van de

opstaller kan worden geveerd.

Einde recht van opstal

Het recht van opstal eindigt:

- door opzegging door de opstaller;
- door het doen van afstand op de door de wet voorgeschreven wijze;
- door de rechter op grond van het bepaalde in artikel 5:97 juncto 104 lid 2 Burgerlijk Wetboek;
- op andere in de wet omschreven gronden.

Vergoedingsrecht bij einde recht van opstal

De opstaller heeft geen recht op vergoeding van de waarde van nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen ten tijde van de beëindiging, die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen, na aftrek van hetgeen hij aan de eigenaar uit hoofde van het recht van opstal dient te voldoen, de kosten daaronder begrepen.

Garanties

De eigenaar garandeert:

- a. dat hij bevoegd is tot het vestigen van het recht van opstal en dat de onroerende zaak vrij is van retentierecht, hypotheek en beslagen of inschrijvingen daarvan.
- b. dat de onroerende zaak thans geheel vrij van huur, pacht en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd is; de onroerende zaak is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
- c.
 - dat hij niet bekend is met feiten die erop wijzen dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het beoogde gebruik door kopers of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning, dan wel tot het nemen van andere maatregelen;
 - dat het hem niet bekend is dat in de bodem tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn;
 - dat aan hem niet bekend is dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt;
- d. dat aan hem van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende de onroerende zaak zijn voorgeschreven of aangekondigd (zoals aanschrijvingen ingevolge de Woningwet), welke nog niet zijn uitgevoerd;
- e. dat aan hem betreffende de onroerende zaak geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend is:
 - als beschermd monument in de zin van de Erfgoedwet;
 - tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in Erfgoedwet;
 - door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;

- f. dat aan hem niet bekend is dat de onroerende zaak is 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;
- g. dat de onroerende zaak niet is betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en niet is gevorderd of in een onteigeningsprocedure betrokken;
- h. dat ten opzichte van derden overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht bestaan;
- i. dat op de onroerende zaak geen andere dan de gebruikelijke zakelijke belastingen rusten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
- j. dat aan hem geen nog niet ingeschreven maar wel voor inschrijving vatbare feiten als bedoeld in artikel 3:17 BW bekend zijn;
- k. dat hem niet bekend is dat ten aanzien van de onroerende zaak beschikkingen en/of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen;
- l. dat zijn recht op de onroerende zaak niet voorwaardelijk is en niet onderworpen is aan een tijdsbepaling.

Risico

De onroerende zaak is, voor wat betreft het recht van opstal, vanaf de ondertekening van deze akte voor risico van de opstaller. Het voortgezet gebruik van eigenaar als zorgvuldig schuldenaar na de datum van het sluiten van de overeenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van de onroerende zaak.

Woonplaatskeuze

Voor de tenuitvoerlegging van deze overeenkomst kiezen partijen woonplaats ten kantore van de notaris, bewaarder deze minuut.

Overdrachtsbelasting

Ter gelegenheid van de onderhavige vestiging worden door de opstaller geen roerende zaken verkregen.

Partijen stellen de waarde van het opstalrecht op nihil, zodat ter zake van de vestiging van het onderhavige opstalrecht geen omzetbelasting en geen overdrachtsbelasting verschuldigd is.

SLOT

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE

is verleden te Arnhem 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