

Algemene bepalingen voor opstalrechten van TenneT 2013

Op twaalf juli tweeduizenddertien verschijnt voor mij, Mr Johanna Wilhelmina Wessels, notaris met plaats van vestiging te Amsterdam:
Mr Jeroen Veenhof, kandidaat-notaris, werkzaam ten kantore van de naamloze vennootschap: De Brauw Blackstone Westbroek N.V., statutair gevestigd te Amsterdam, met adres: 1082 MD Amsterdam, Claude Debussylaan 80, geboren te Doetinchem op negen juli negentienhonderdeenentachtig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **TenneT TSO B.V.**, statutair gevestigd te Arnhem, met adres: 6812 AR Arnhem, Utrechtseweg 310, nummer B.V. 1.348.065, ingeschreven in het handelsregister onder dossier nummer 9155985.
De comparant, handelend als gemeld, geeft te kennen:

- (i) dat bij akte op dertig oktober tweeduizendacht verleden voor een waarnemer van Mr M.G. Rebergen, notaris te Amsterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers van het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op eenendertig oktober tweeduizendacht in register Hypotheken 4, deel 55697, nummer 57, de "Algemene bepalingen voor opstalrechten van TenneT 2008" zijn vastgelegd;
- (ii) dat bij akte op elf december tweeduizendacht verleden voor voornoemde notaris Rebergen, waarvan een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers van het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twaalf december tweeduizendacht in register Hypotheken 4, deel 55949, nummer 85, de gewijzigde "Algemene bepalingen voor opstalrechten van TenneT 2008" zijn vastgelegd;
- (iii) dat volmachtgever thans wijzigingen wenst aan te brengen als verwerkt in de tekst hieronder, en verklaart:

Vaststelling algemene bepalingen.

De "Algemene bepalingen voor opstalrechten van TenneT 2013" luiden als volgt:

A. Algemeen.

Artikel 1. Definities.

- **Aangrenzend Perceel:**
(a) het/de resterende gedeelte(n) van het kadastrale perceel grond / de kadastrale percelen grond als hierna in de definitie van Belaste Strook omschreven, alsmede – indien van toepassing – (b) het perceel/de percelen grond die eigendom zijn van degene die Grondeigenaar is op de Vestigingsdatum en die op de Sluitingsdatum zijn gelegen nabij de Belaste Strook, zoals deze in de Overeenkomst nader zijn omschreven,
- **Afsluitvergoeding Zakelijk Recht:**
de eenmalige vergoeding die de Grondeigenaar en/of de Zakelijk Gerechtigde van de Opstalhouder ontvangt voor het meewerken aan (de uitvoering van) de Overeenkomst en voor de vestiging van het Opstalrecht.
- **Akte:**
de notariële akte van vestiging van het Opstalrecht.
- **Algemene Bepalingen:**
de in deze akte opgenomen algemene bepalingen.
- **Bedrijfsspanning:**
de spanning waarop de Hoogspanningsverbinding wordt bedreven, bijvoorbeeld driehonderdachtig kilovolt (380 kV), tweehonderdzwintig kilovolt (220 kV), éénhonderdvijftig kilovolt (150 kV) en/of éénhonderd tien kilovolt (110 kV).
- **Belaste Strook:**
de (gedeelten van de) percelen grond die eigendom zijn van degene die Grondeigenaar is op de Vestigingsdatum waarop het Opstalrecht wordt/is gevestigd, zoals in de Overeenkomst en Akte nader omschreven.
- **Circuit:**
het in de Overeenkomst te bepalen aantal circuits waaruit de Hoogspanningsverbinding maximaal zal bestaan, waarbij ieder circuit is gebaseerd op wisselstroom en derhalve bestaat uit drie fasen en maximaal vier (bundels van) geleiders.
- **Elektriciteitswerken:**
de zaken in, op of boven de Belaste Strook tot het (in eigendom) hebben en houden waarvan het Opstalrecht de Opstalhouder recht geeft, daaronder begrepen (a) (een) Hoogspanningsverbinding(en), (b) beveiligings- en telecommunicatiewerken ten dienste van de Hoogspanningsverbinding(en), zoals aardingen, glasvezelverbindingen en ondersteuningswerken, en (c) de Werken.
- **Gebruiker:**
degene – niet zijnde de Grondeigenaar of Zakelijk Gerechtigde – die de Belaste Strook en/of het Aangrenzend Perceel feitelijk gebruikt, krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, zoals bijvoorbeeld een huurovereenkomst, een recht van vruchtgebruik, een erfpacht, een pachtovereenkomst, of uit welke andere hoofde ook.
- **Gebruiksvereenkomst:**
een overeenkomst tussen de Opstalhouder en de Gebruiker waarin de Gebruiker onder meer verklaart het bepaalde in de Overeenkomst, de Akte en de Algemene Bepalingen te zullen naleven als ware hij de Grondeigenaar.
- **Grondeigenaar:**
de als eigenaar goederenrechtelijk gerechtigde(n) tot de Belaste Strook en het

Aangrenzend Perceel.

- **Hoogspanningsverbinding:**
een bovengrondse- of ondergrondse verbinding bestaande uit één of meer Circuits ten behoeve van het overbrengen van elektrische energie.
 - **Inkomensschade:**
een jaarlijkse vergoeding verschuldigd door de Opstalhouder aan de Grondeigenaar en/of Zakelijk Gerechtigde vanwege gederfde inkomsten en vanwege extra werkzaamheden in verband met de aanwezigheid van de Werken.
 - **Kadaster:**
de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.
 - **Meewerkvergoeding Werkterrein:**
de eenmalige vergoeding die de Grondeigenaar en/of de Zakelijk Gerechtigde van de Opstalhouder ontvangt voor het kunnen inrichten van een Werkterrein in verband met de aanleg en instandhouding van de Elektriciteitswerken.
 - **Opstalhouder:**
TenneT TSO B.V., dan wel de rechtspersoon ten behoeve waarvan het Opstalrecht wordt/is gevestigd (of diens rechtsopvolger).
 - **Opstalrecht:**
het op grond van de Overeenkomst te vestigen/gevestigde zelfstandig opstalrecht.
 - **Overeenkomst:**
de overeenkomst tussen de Grondeigenaar, de Opstalhouder en (indien van toepassing) de Zakelijk Gerechtigde inzake de vestiging van het Opstalrecht.
 - **Overzicht:**
het in de Overeenkomst opgenomen overzicht van gegevens en vergoedingen met betrekking tot het/de betreffende perceel/percelen waarop het Opstalrecht betrekking heeft.
 - **Partijen:**
de Grondeigenaar, de Opstalhouder en (indien van toepassing) de Zakelijk Gerechtigde en/of de Gebruiker.
 - **Sluitingsdatum:**
de datum waarop de Overeenkomst is aangegaan, dan wel, als die datum niet in de Overeenkomst is vermeld, de meest recente datum waarop een Partij de Overeenkomst heeft getekend.
 - **Vestigingsdatum:**
de datum waarop de Akte wordt verleden.
 - **Werken:**
het in de Overeenkomst en Akte omschreven aantal hoogspanningsmasten met geleiders en funderingen, verbinding- en/of testwerken en/of opstijppunten.
 - **Werkschade:**
aantoonbare schade die de Grondeigenaar en/of Zakelijk Gerechtigde leidt ten gevolge van de aanleg dan wel onderhoudswerkzaamheden aan de Elektriciteitswerken op het (gedeelte van) de Belaste Strook en/of het Aangrenzend Perceel, gewasschade daaronder begrepen.
 - **Werkterrein:**
(dat/die gedeelte(n) van) de Belaste Strook en/of het Aangrenzend Perceel dat aan de (aannemer van de) Opstalhouder voor de aanleg van de Elektriciteitswerken en/of uitvoering en/of voorbereiding van de werkzaamheden aan de Elektriciteitswerken door de Grondeigenaar respectievelijk Zakelijk Gerechtigde ter beschikking wordt gesteld.
 - **Zakelijk Gerechtigde:**
de gerechtigde(n) tot de Belaste Strook en het Aangrenzend Perceel krachtens een zakelijk recht, zoals bijvoorbeeld een erfpacht, recht van opstal of recht van vruchtgebruik.
- 1.2 Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

Artikel 2. Werking Algemene Bepalingen.

- 2.1 De Algemene Bepalingen gelden in aanvulling op het bepaalde in de Overeenkomst en de Akte, tenzij in de Overeenkomst of in de Akte anders is bepaald.
- 2.2 Als er sprake is van tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en/of de Akte enerzijds en de Algemene Bepalingen anderzijds, heeft het bepaalde in de Overeenkomst en/of de Akte voorrang. Als er sprake is van tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de Akte, heeft het bepaalde in de Akte voorrang.
- 2.3 Indien sprake is van een Zakelijk Gerechtigde zullen in deze Algemene Bepalingen voorkomende bepalingen ten aanzien van de Grondeigenaar op de Zakelijke Gerechtigde van overeenkomstige toepassing zijn, zodat die Zakelijk Gerechtigde zoveel mogelijk verplicht wordt mee te werken aan al de handelingen die de Opstalhouder verlangt en die nodig zijn om er voor te zorgen dat het Opstalrecht en de overige rechten van de Opstalhouder uit hoofde van de Overeenkomst, de Akte en de Algemene Bepalingen ook door de rechtsopvolgers van die Zakelijk Gerechtigde dienen te worden gerespecteerd, tenzij in de Overeenkomst of in de Akte anders is bepaald.

B. Rechten en verplichtingen opstalhouder.

Artikel 3. Rechten Opstalhouder.

- 3.1 De Opstalhouder heeft het recht om gebruik te maken van de Belaste Strook om daarin, daarop en/of daarboven al datgene te doen dat verband houdt met het aanleggen, hebben, gebruiken, inspecteren (ook als dat gebeurt per vliegtuig of helikopter), onderhouden, herstellen, vernieuwen, uitbreiden, vervangen, ondergronds verleggen of verwijderen van de Elektriciteitswerken binnen de Belaste Strook. Dit recht omvat, voor zover mogelijk en redelijkerwijs noodzakelijk, ook het recht van toegang tot de Belaste Strook voor personen, vervoermiddelen en/of goederen. Het vernieuwen, het uitbreiden of

het vervangen van de Elektriciteitswerken zal geen wijziging mogen betreffen in het in de Overeenkomst en de Akte omschreven (maximaal) aantal Werken. Het vernieuwen, het uitbreiden of het vervangen van de Elektriciteitswerken zal wel een wijziging mogen betreffen in het aantal (bundels van) geleiders binnen het in de Overeenkomst en de Akte bepaalde aantal Circuits.

- 3.2 Ten opzichte van degene die Grondeigenaar was op de Vestigingsdatum, heeft de Opstalhouder het recht om gebruik te maken van het Aangrenzend Perceel, indien dat voor de uit te voeren werkzaamheden als in artikel 3 leden 1 en 6 omschreven en/of voor de toegang tot de Belaste Strook voor personen, vervoermiddelen en/of goederen noodzakelijk is. De Opstalhouder zal alleen van dit recht gebruik maken als het Aangrenzend Perceel zich daartoe leent en hierdoor geen onredelijke hinder of onnodige schade voor de Grondeigenaar wordt veroorzaakt. Tijdelijke toegang voor personen te voet kan niet worden aangemerkt als onredelijke hinder of onnodige schade.
- 3.3 Onmiddellijk na de Sluitingsdatum is de Opstalhouder bevoegd te starten met handelingen als in artikel 3 lid 1 bedoeld en in, op of boven de Belaste Strook en het Werkterrein alles te doen wat nodig is om de Elektriciteitswerken tot stand te brengen. De Grondeigenaar zal geen gebruik maken van zijn eventuele rechten op hetgeen door de Opstalhouder ter plaatse is of zal worden gebouwd of aangebracht. De Opstalhouder mag hetgeen hij aanbrengt in gebruik nemen vanaf de Vestigingsdatum, dan wel, indien dat eerder is, drie maanden na de Sluitingsdatum.
- 3.4 De Opstalhouder is te allen tijde bevoegd de Bedrijfsspanning van de Hoogspanningsverbinding te wijzigen tot het maximum als in de Overeenkomst en de Akte is bepaald.
- 3.5 De Opstalhouder is bevoegd in het kader van werkzaamheden als in artikel 3 lid 1 bedoeld, bomen en beplantingen binnen de Belaste Strook die naar het oordeel van de Opstalhouder hinderlijk zijn geworden om redenen van veiligheid of zekerstellen van de Elektriciteitswerken, dan wel voor de ongestoorde uitoefening van het Opstalrecht, voor zijn rekening en risico te snoeien, in te korten of te verwijderen.
- 3.6 Ten opzichte van degene die Grondeigenaar was op de Vestigingsdatum, is de Opstalhouder voorts bevoegd bomen en beplantingen die op het Aangrenzend Perceel staan en die bij omvallen of op andere wijze de Elektriciteitswerken zouden kunnen raken, voor zijn rekening en risico te snoeien, in te korten of te verwijderen.

Artikel 4. Verplichtingen Opstalhouder.

- 4.1 Bij de uitoefening van het Opstalrecht zal de Opstalhouder zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de Grondeigenaar en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.
- 4.2 De Opstalhouder is verplicht in overleg met de Grondeigenaar, na ontgraving en andere werkzaamheden, het grondoppervlak van de Belaste Strook en het Werkterrein zoveel en zo spoedig mogelijk weer in – gelet op het alsdan bestaande gebruik – geheel vergelijkbare (onbebouwde) toestand te brengen.
- 4.3 Als de Opstalhouder gebruik maakt van zijn bevoegdheden omschreven in artikel 3 lid 1 zal de Opstalhouder daarvan, voorafgaand aan de betreffende werkzaamheden, op een – naar de omstandigheden – gepaste wijze kennis geven aan de Grondeigenaar. Bij normale inspectie te voet kan een kennisgeving achterwege blijven.
- 4.4 Als gebruik van het Aangrenzend Perceel – anders dan louter ten behoeve van het verkrijgen van toegang tot de Belaste Strook met personen, vervoermiddelen en/of goederen – noodzakelijk is als in artikel 3 lid 2 bedoeld, zal de Opstalhouder, voorafgaand aan het uitvoeren van de werkzaamheden, in overleg met de Grondeigenaar bepalen op welke wijze het gebruik van het Aangrenzend Perceel zal plaatsvinden. Als de Opstalhouder aan geeft hierover te willen overleggen, dient de Grondeigenaar daarvoor zo spoedig mogelijk, doch in ieder geval binnen tien werkdagen, gelegenheid te bieden.
- 4.5 Een kennisgeving vooraf als in artikel 4 lid 3 bedoeld of overleg vooraf als in artikel 4 lid 4 bedoeld kan achterwege blijven in geval de noodzaak tot het onmiddellijk verrichten van werkzaamheden in verband met de continuïteit en/of de veiligheid van (het gebruik van) de Elektriciteitswerken zulks vordert.

Artikel 5. Vergoedingen.

- 5.1 De van toepassing zijnde vergoedingen en de hoogte daarvan worden vastgelegd in de Overeenkomst. De Grondeigenaar zal, indien van toepassing, een of meer van onderstaande vergoedingen ontvangen:
 - a) een eenmalige vergoeding voor het meewerken aan de (uitvoering van de) Overeenkomst en de vestiging van het Opstalrecht (de Afsluitvergoeding Zakelijk Recht);
 - b) een eenmalige vergoeding voor de voorzienbare hinder en schade aan de Belaste Strook ten gevolge van de aanwezigheid van de Elektriciteitswerken (waardevermindering van de Belaste Strook indien deze op de Sluitingsdatum onbebouwd is daaronder begrepen);
 - c) een eenmalige vergoeding in verband met waardevermindering van de Belaste Strook en – indien van toepassing – het Aangrenzend Perceel, mits dit/deze op de Sluitingsdatum is/zijn bebouwd, die het gevolg is van de aanwezigheid van de Elektriciteitswerken;
 - d) een jaarlijkse vergoeding wegens Inkomensschade indien sprake is van Werken (zijnde één of meer hoogspanningsmasten, verbinding – en/of testwerken of opstijpunten), mits de Grondeigenaar tevens gebruiker is van de Belaste Strook en onder de voorwaarden zoals hierna in lid 5 bepaald;
 - e) een eenmalige vergoeding in verband met het kunnen inrichten van een Werkterrein wanneer de Grondeigenaar tevens gebruiker is in verband met de aanleg van de Elektriciteitswerken (Meewerkvergoeding Werkterrein); en
 - f) een vergoeding (Werkschade) wanneer de Grondeigenaar aantoonbare schade leidt ten gevolge van de aanlegwerkzaamheden en/of onderhoudswerkzaamheden aan Elektriciteitswerken op het (gedeelte van) de Belaste Strook en/of het Aangrenzend Perceel.

- 5.2 De Opstalhouder verplicht zich voorts tot vergoeding van alle andere concreet vast te stellen schade aan de Belaste Strook en/of aan het Aangrenzend Perceel, die de Grondeigenaar lijdt, mits:
 - a) die schade het gevolg is van de door de Opstalhouder in het kader van het Opstalrecht uitgevoerde werkzaamheden (i) bij de aanleg van de Elektriciteitswerken (mits de schade op de Sluitingsdatum onvoorzienbaar was en de vergoeding als in artikel 5 lid 1 onder (b en c) bedoeld daarop derhalve niet ziet) en/of (ii) na de aanleg van de Elektriciteitswerken (met uitzondering van de maatregelen in artikel 10 bedoeld);
 - b) die schade het gevolg is van het Opstalrecht en/of de aanwezigheid van de Elektriciteitswerken, en deze schade nog niet is vergoed door betaling van de vergoedingen als bedoeld in artikel 5 lid 1.Onder "schade" wordt in dit artikel 5 lid 2 alleen verstaan schade die op grond van een in het kader van de Belemmeringenwet Privaatrecht op te leggen gedoogplicht voor vergoeding in aanmerking zou zijn gekomen, zulks voorzover die schade niet reeds wordt vergoed op grond van artikel 5 lid 1.
- 5.3 De schade bedoeld in artikel 5 lid 2 onder (b) wordt uitsluitend vergoed, indien en voor zover:
 - a) de Grondeigenaar in redelijkheid alles gedaan heeft om de schade te voorkomen of te beperken en aanwezigheid van redelijkerwijze te verwachten oorzaken daarvan terstond aan de Opstalhouder schriftelijk heeft meegedeeld; en
 - b) de Grondeigenaar het schriftelijk verzoek daartoe bij de Opstalhouder heeft ingediend binnen een jaar nadat hij redelijkerwijze van de schade heeft kunnen kennis nemen; en
 - c) de betreffende schade niet het gevolg is van handelingen van de Grondeigenaar die op grond van de Overeenkomst, de Akte en/of de Algemene Bepalingen niet zijn toegestaan.
- 5.4 De op grond van artikel 5 lid 2 onder (b) te vergoeden schade zal uitsluitend worden voldaan aan de Grondeigenaar die eigenaar was van de Belaste Strook en het Aangrenzend Perceel op de Vestigingsdatum. Met de Grondeigenaar in lid 3 bedoeld worden gelijk gesteld degene(n) die de Belaste Strook en het Aangrenzend Perceel van de Grondeigenaar heeft / hebben verkregen:
 - a) onder algemene titel;
 - b) onder bijzondere titel, mits dit betrof een overdracht van een ouder aan één of meer eigen- of pleegkinderen en/of aan de echtgenoot(e) of geregistreerde partner van de eigen- of pleegkinderen; en/of
 - c) onder bijzondere titel, met dien verstande dat alsdan uitsluitend die schade wordt vergoed die redelijkerwijs onvermijbaar optreedt in het kader van het normale, voortgezette, op de Sluitingsdatum planologisch toegestane, agrarische gebruik van de Belaste Strook en/of het Aangrenzend Perceel.
- 5.5 De in artikel 5 lid 1 sub (d) bedoelde vergoeding wordt verdeeld over de gebruikers naar rato van het door een desbetreffende gebruiker (daaronder begrepen de Grondeigenaar als deze de gebruiker is) gebruikte oppervlakte waarop zich één of meer hoogspanningsmasten, verbinding- en/of testwerken of opstijpunten bevinden. Het eerste jaar wordt een vergoeding als in de vorige zin bedoeld voldaan aan een ieder die gebruiker is op de datum waarop met de bouw- en aanlegwerkzaamheden van voormelde werken wordt gestart. Over de daaropvolgende jaren wordt een vergoeding voldaan aan een ieder die gebruiker is op een januari van het desbetreffende jaar. De vergoeding wordt uitsluitend aan de Gebruiker voldaan indien deze gebruiker een Gebruikersovereenkomst met de Opstalhouder is aangegaan.
- 5.6 Het in artikel 5 lid 5 bedoelde bedrag zal jaarlijks worden aangepast aan de hand van de prijsindexcijfers vastgesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek met als indexeringsclausule: twee/derde loonindex en een/derde consumentenprijsindex (reëks alle huishoudens). Het basisjaar is het laatste volle kalenderjaar voorafgaand aan de Sluitingsdatum.
- 5.7 De Opstalhouder zal het in artikel 5 lid 5 bedoelde bedrag voor het eerst in het jaar waarin de in dat artikel genoemde bouw- en aanlegwerkzaamheden op de Belaste Strook zijn gestart aan de Grondeigenaar of de daar bedoelde Gebruiker(s) betalen en wel binnen drie maanden nadat deze bouw- en aanlegwerkzaamheden zijn gestart, dan wel – indien dat later is – binnen drie maanden nadat het betreffende bedrag is vastgesteld. De eerste keer zal deze vergoeding worden voldaan over het gehele kalenderjaar ongeacht de datum waarop met de bouw- en aanlegwerkzaamheden is gestart. Over de daaropvolgende jaren wordt de vergoeding voor het desbetreffende jaar voldaan in het eerste kwartaal van dat jaar.
- 5.8 Wanneer schade als in dit artikel bedoeld, naar het oordeel van de Opstalhouder voor rekening van derden behoort te komen, dient de Grondeigenaar zijn eventuele rechten op regres op die derden eerst aan de Opstalhouder over te dragen alvorens de Opstalhouder tot vergoeding aan de Grondeigenaar zal overgaan.
- 5.9 De Opstalhouder is de in dit artikel omschreven schadevergoedingen uitsluitend verschuldigd voor zover ter zake niet al sprake is van een onvoorwaardelijke schadevergoeding uit anderen hoofde. Zodra sprake is van ontvangst van een zodanige schadevergoeding, dient een bedrag gelijk aan die uit andere hoofde ontvangen schadevergoeding door de Grondeigenaar aan de Opstalhouder terugbetaald te worden.

C. Rechten en verplichtingen grondeigenaar.

Artikel 6. Verplichtingen voorafgaand aan het vestigen van het Opstalrecht.

- 6.1 In de periode liggende tussen de Sluitingsdatum en de Vestigingsdatum dient de Grondeigenaar:

- a) geen rechten aan derden te verlenen die de ongestoorde uitoefening van de aan de Opstalhouder verleende/te verlenen rechten op grond van de Overeenkomst, de Akte en de Algemene Bepalingen kunnen belemmeren;
 - b) in geval van vervreemding of bezwaring van de Belaste Strook of van een gedeelte daarvan, ervoor zorg te dragen dat in de desbetreffende akte/overeenkomst melding wordt gemaakt van het te vestigen Opstalrecht en zijn wederpartij de verplichting op te leggen om aan de vestiging van het Opstalrecht onvoorwaardelijk mee te werken en geen aanspraak te maken op vergoedingen wegens vestiging van het Opstalrecht, tenzij tussen Partijen is overeengekomen dat voor de vestiging van het Opstalrecht een vergoeding zal worden betaald en deze nog niet (geheel) aan de Grondeigenaar is voldaan; en
 - c) voor de Belaste Strook zorg te dragen op de wijze waarop een zorgvuldig gebruiker dat in de gegeven omstandigheden zou doen.
- 6.2 Vanaf de Sluitingsdatum tot de Vestigingsdatum, zal de Grondeigenaar zich onthouden van al die handelingen als bedoeld in artikel 7 die een belemmering kunnen vormen voor de realisatie van de Elektriciteitswerken en de uitoefening van de aan de Opstalhouder te verlenen rechten op grond van de Overeenkomst en de Algemene Bepalingen.

Artikel 7. Verplichtingen zich te onthouden van bepaalde handelingen na het vestigen van het Opstalrecht.

- 7.1 De Grondeigenaar zal na de Vestigingsdatum geen handelingen verrichten waardoor naar objectieve maatstaven gemeten:
- a) de Elektriciteitswerken of delen daarvan gevaar zouden kunnen lopen;
 - b) het overbrengen van elektrische energie door middel van de Elektriciteitswerken zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;
 - c) gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of goederen; en
 - d) een ongestoorde uitoefening van het Opstalrecht zou kunnen worden belemmerd.
- 7.2 De Grondeigenaar zal zonder schriftelijke toestemming van de Opstalhouder binnen de Belaste Strook:
- I voor zover het Opstalrecht wordt gevestigd voor (een) Hoogspanningsverbinding(en) met (een) bovengrondse en/of (een) ondergrondse verbinding(en):
 - a) geen boven- of ondergrondse kabels, buizen of leidingen aanbrengen;
 - b) geen opstellen, zoals gebouwen, werken – waaronder ook begrepen gesloten verhardingen en wijzigingen van het bodem niveau – alsmede opslagplaatsen, bomen en beplantingen aanbrengen of uitbreiden, noch ontgravingen plegen en voorwerpen in de grond drijven, behoudens in geval van een ondergrondse verbinding voorwerpen met een maximale diepte van tachtig centimeter (80 cm) ten behoeve van afrasteringen en in geval van een bovengrondse verbinding afrasteringen met een hoogte van maximaal van een meter en vijftien centimeter (175 cm) onverminderd het hierna bepaalde in sub (f);
 - c) geen opstellen, beplantingen of andere zaken, die zich ten tijde van de vestiging van het Opstalrecht binnen de Belaste Strook bevonden en niet behoeft te worden verwijderd, of die aldaar later met schriftelijke toestemming van de Opstalhouder zijn aangebracht of geplaatst, uitbreiden of de bestemming ervan veranderen;
 - d) geen rechten aan derden verlenen die de ongestoorde uitoefening van de aan de Opstalhouder verleende rechten kunnen belemmeren, dan wel op enigerlei wijze relevant kunnen zijn voor de Elektriciteitswerken;
 - e) geen hakwerken, afrasteringen of andersoortige werken aanbrengen die de toegang tot de Belaste Strook kunnen belemmeren en ook niet dergelijke werken met de Elektriciteitswerken verbinden;
 - f) aan derden geen toestemming verlenen tot het uitvoeren van één of meer van de in dit lid 2 bedoelde handelingen en dergelijke handelingen niet toelaten; de hiervoor in dit lid 2 vereiste toestemming van de Opstalhouder is niet van toepassing indien die derden voor één of meer van de in dit lid 2 bedoelde handelingen schriftelijke toestemming van de Opstalhouder hebben ontvangen.
 - II voor zover het Opstalrecht wordt gevestigd voor (een) Hoogspanningsverbinding(en) met (een) bovengrondse verbinding(en):
 - a) op of aan opstellen of andere zaken, geen steigerwerk of voorwerpen aanbrengen;
 - b) geen voertuigen toelaten die hoger kunnen reiken dan vier meter;
 - c) geen beregeningswerkzaamheden laten plaatsvinden, met uitzondering van inpandige beregening;
 - d) niet toestaan dat er met vliegtuigen of andere luchtvaartuigen onder (een) (hoogspannings)verbinding(en) wordt doorgevoerd;
 - III voor zover het Opstalrecht wordt gevestigd voor (een) Hoogspanningsverbinding(en) met (een) ondergrondse verbinding(en): geen zware voertuigen met een asdruk van meer dan twaalfduizend kilogram (12.000 kg) of delen daarvan plaatsen op en/of transporteren over het bed waarin de ondergrondse Hoogspanningsverbinding ligt.
- 7.3 De Opstalhouder zal de in artikel 7 lid 2 bedoelde toestemming slechts gemotiveerd en op redelijke gronden kunnen weigeren. De Opstalhouder dient binnen twintig werkdagen na ontvangst van het schriftelijk verzoek om toestemming te reageren. Aan de toestemming kunnen slechts voorwaarden worden verbonden die verband houden met de veiligheid en zekerstelling van de betreffende (stroom)voorziening en met een ongestoord gebruik van de Elektriciteitswerken. De aan de toestemming te verbinden voorwaarden zullen geen afbreuk kunnen doen aan een recht op schadevergoeding als bedoeld in artikel 5. De toestemming kan ook – maar dan uitdrukkelijk – algemeen worden gegeven voor bepaalde meermalig of periodiek te verrichten handelingen.
- 7.4 Een toestemming als in artikel 7 lid 2 bedoeld is niet vereist:
- a) in geval van (een) Hoogspanningsverbinding(en) met (een) bovengrondse verbinding(en): voor laagblijvende beplanting die geen brandgevaar kan opleveren;
 - b) in geval van (een) Hoogspanningsverbinding(en) met (een) ondergrondse kabel(s):

voor de aanleg van drainage tot één meter onder maaiveld niveau en de aanplant van niet diepwortelende struiken, planten en veldgewassen.

- 7.5 Voor schade aan de Elektriciteitswerken ontstaan ten gevolge van werkzaamheden die door of in opdracht van de Grondeigenaar zijn verricht, is de Grondeigenaar aansprakelijk ten opzichte van de Opstalhouder, behoudens indien de werkzaamheden zorgvuldig zijn uitgevoerd met schriftelijke toestemming van de Opstalhouder op grond van artikel 7 lid 2, en de eventueel aan die toestemming verbonden voorwaarden alsmede de in de Overeenkomst en de Algemene Bepalingen vastgelegde voorwaarden zijn nageleefd.
- 7.6 Voor schade aan de Elektriciteitswerken ontstaan ten gevolge van werkzaamheden die door of in opdracht van de Gebruiker zijn verricht, is de Grondeigenaar niet aansprakelijk jegens de Opstalhouder indien de Opstalhouder de schade op grond van de door haar met de Gebruiker gesloten Gebruiksovereenkomst kan verhalen.

Artikel 8. Verplichting van de Grondeigenaar tot kennisgeving Opstalhouder alsmede dulden Elektriciteitswerken en handelingen Opstalhouder.

- 8.1 De Grondeigenaar is te allen tijde verplicht te dulden dat de Opstalhouder de Elektriciteitswerken conform het verleende Opstalrecht in, op, of boven de Belaste Strook aanlegt, heeft, gebruikt, inspecteert, onderhoudt, herstelt, vernieuwt, uitbreidt, vervangt, (ondergronds) verlegt of verwijdert en, op de Belaste Strook en het Aangrenzend Perceel, de handelingen verricht en toegang neemt waartoe de Opstalhouder op grond van artikel 3 bevoegd is.
- 8.2 Als de Grondeigenaar op de hoogte raakt van omstandigheden waarvan hij weet of behoort te weten dat deze voor de Opstalhouder van belang zijn, dient hij deze onmiddellijk aan de Opstalhouder mede te delen.

Artikel 9. Verplichting Grondeigenaar geen belemmering te veroorzaken.

De Grondeigenaar is verplicht niets te doen waarvan de Opstalhouder in de uitoefening van zijn rechten enige belemmering zou kunnen ondervinden.

Artikel 10. In gebreke zijn Grondeigenaar.

Als de Grondeigenaar in gebreke is in de nakoming van de verplichtingen als bedoeld in de artikelen 3, 6, 7, 8, 9 en 13, is de Opstalhouder bevoegd om, onmiddellijk en zonder dat daarvoor een ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen die nodig zijn om hetgeen in strijd met deze verplichtingen is verricht ongedaan te maken, voor zover dit naar het oordeel van de Opstalhouder om redenen van veiligheid en bedrijfszekerheid van de Elektriciteitswerken noodzakelijk is. De redelijkerwijs te maken kosten die daaraan verbonden zijn komen voor rekening van de Grondeigenaar. De Grondeigenaar vrijwaart de Opstalhouder voor aanspraken van derden ten gevolge van het in gebreke zijn van de Grondeigenaar als bedoeld in dit artikel.

D. Looptijd en einde opstalrecht.

Artikel 11.

- 11.1 Het Opstalrecht is voortdurend en gaat niet door tijdsverloop teniet, tenzij anders is bepaald.
- 11.2 De Opstalhouder heeft het recht het Opstalrecht op te zeggen. De Grondeigenaar heeft het recht het Opstalrecht op te zeggen, als de Opstalhouder in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen en – nadat de Opstalhouder in gebreke is gesteld – nakoming gedurende zestig dagen na de dag van ingebrekestelling uitblijft.
- 11.3 Op iedere opzegging is het bepaalde in artikel 5:88 Burgerlijk Wetboek van toepassing. In het geval dat de Opstalhouder het Opstalrecht heeft opgezegd dient hij een verklaring daarvan in te schrijven in het Kadaster. De Grondeigenaar zal in de Akte een onherroepelijke volmacht aan de Opstalhouder verlenen om alle daartoe benodigde handelingen te verrichten en zal in de Akte ook zijn rechtsopvolgers verplichten die volmacht te verlenen.
- 11.4 Binnen vijf jaar nadat de Elektriciteitswerken buiten gebruik zijn gesteld zal de Opstalhouder, mits de belangen van Opstalhouder zich daartegen niet verzetten, het Opstalrecht opzeggen.
- 11.5 Binnen één jaar na het einde van het Opstalrecht zal de Opstalhouder de Elektriciteitswerken (met uitzondering van niet langer in gebruik zijnde Elektriciteitswerken voor zover deze bestaan uit ondergrondse verbindingen) tot twee meter onder het maaiveld verwijderen, de Belaste Strook egaliseren en het grondoppervlak van de Belaste Strook zoveel en zo spoedig mogelijk weer in – geteelt op het alsdan bestaande gebruik – geheel vergelijkbare (onbebouwde) toestand brengen. De Opstalhouder is gehouden de eventuele concreet vast te stellen Inkomenschade en Werkschade die de Grondeigenaar lijdt ten gevolge van het uitvoeren van de werkzaamheden tot verwijdering van de Elektriciteitswerken aan de Grondeigenaar te vergoeden.
- 11.6 Wanneer de Grondeigenaar aannemelijk maakt dat hij er een redelijk belang bij heeft dat de Elektriciteitswerken tot een grotere diepte dan twee meter volledig worden opgeruimd, danwel in geval van niet langer in gebruik zijnde Elektriciteitswerken voor zover deze bestaan uit ondergrondse verbindingen deze worden gearmoveerd, zal de Opstalhouder aan dit verzoek voldoen, tenzij de Opstalhouder er de voorkeur aan geeft de schade (daaronder begrepen eventuele toekomstige schade) die de Grondeigenaar lijdt te vergoeden. In dat geval zal de Grondeigenaar de Opstalhouder nadien niet meer aanspreken tot het betalen van enige schadevergoeding. Het in de vorige volzin bepaalde zal als een kwalitatieve verplichting in de akte, die wordt verleden in verband met de beëindiging van het Opstalrecht, worden opgenomen.

- 11.7 De Grondeigenaar is bij het einde van het Opstalrecht geen vergoeding, hoe ook genaamd, verschuldigd aan de Opstalhouder in verband met de beëindiging van het Opstalrecht.

E. Diversen.

Artikel 12. Fiscale aspecten.

Als de Grondeigenaar ondernemer is, zal de vestiging van het Opstalrecht mogelijk aan omzetbelasting worden onderworpen, hetzij van rechtswege, hetzij op gezamenlijk verzoek van Partijen aan de belastinginspecteur, aan welk verzoek iedere Partij indien de andere Partij dat wenst, zal meewerken. De in de Overeenkomst en/of Akte genoemde bedragen worden in die situatie verhoogd met omzetbelasting.

Artikel 13. Gebruiker.

- 13.1 De Grondeigenaar is gehouden elke Gebruiker van een Belaste Strook en een Aangrenzend Perceel te informeren over de Overeenkomst, de Akte en de Algemene Bepalingen. Partijen dienen zich ervoor in te spannen dat de Gebruiker een Gebruiksvereenkomst met Opstalhouder zal sluiten.
- 13.2 Als er met betrekking tot de Belaste Strook en/of het Aangrenzend Perceel sprake is van een Gebruiker:
- geldt voor de Gebruiker met wie een Gebruiksvereenkomst is gesloten ook de verplichtingen welke voor de Grondeigenaar gelden op grond van de Overeenkomst, de Akte en de Algemene Bepalingen (inclusief artikel 18 van de Algemene Bepalingen) en heeft de Opstalhouder jegens die Gebruiker ook de rechten welke hij uit dien hoofde jegens de Grondeigenaar heeft;
 - geldt voor de Gebruiker met wie geen Gebruiksvereenkomst is gesloten – voor zover rechtens mogelijk – ook de verplichtingen welke voor de Grondeigenaar gelden op grond van de Overeenkomst, de Akte en de Algemene Bepalingen en heeft de Opstalhouder – voor zover rechtens mogelijk – jegens die Gebruiker ook de rechten welke hij uit dien hoofde jegens de Grondeigenaar heeft;
 - worden de belangen van de Gebruiker ook begrepen onder de belangen in artikel 4 lid 1 bedoeld;
 - dient de Opstalhouder ook met de Gebruiker met wie een Gebruiksvereenkomst is gesloten overleg te voeren als in artikel 4 leden 2 en 4 bedoeld en dient hij die Gebruiker kennis te geven van de voorgenomen werkzaamheden als in artikel 4 lid 3 bedoeld, tenzij sprake is van een in artikel 4 lid 5 omschreven situatie;
 - dient de Opstalhouder aan de Gebruiker met wie een Gebruiksvereenkomst is gesloten op basis van die Gebruiksvereenkomst – indien van toepassing – de Meewerkvergoeding Werkterrein en de Werkschade en eveneens (in aanvulling op hetgeen verder wordt bepaald in de Gebruiksvereenkomst) de schade als bedoeld in artikel 5 lid 2 (met inachtneming van de overige leden van dat artikel) te vergoeden. De schade als bedoeld in artikel 5 lid 2 onder (b) wordt derhalve uitsluitend voldaan aan de Gebruiker die Gebruiker is op de Vestigingsdatum. Voor zover de schade bestaat uit waardevermindering wordt deze alleen vergoed aan de Gebruiker die ook Zakelijk Gerechtigde is;
 - is de Gebruiker aansprakelijk ten opzichte van de Opstalhouder voor schade aan de Elektriciteitswerken ontstaan ten gevolge van werkzaamheden die door of in opdracht van de Gebruiker zijn verricht, behoudens indien die werkzaamheden zorgvuldig zijn uitgevoerd met schriftelijke toestemming van de Opstalhouder op grond van artikel 7 lid 2, en de eventueel aan die toestemming verbonden voorwaarden zijn nageleefd; en
 - wordt het redelijke belang van de Gebruiker met wie een Gebruiksvereenkomst is gesloten ook begrepen in het redelijke belang als in artikel 11 leden 5 en 6 bedoeld en wordt de schade van die Gebruiker zoals in dat artikellid bedoeld ook aan de Gebruiker vergoed.
- 13.3 Indien de Gebruiker een gebruiksrecht aan een derde verleent, dient dit artikel 13 ook toegepast te worden, maar moet voor "Grondeigenaar" gelezen worden "Gebruiker" en voor "Gebruiker" de desbetreffende derde.

Artikel 14. Kosten.

- 14.1 Alle kosten voor het vestigen en beëindigen van het Opstalrecht, zijn voor rekening van de Opstalhouder.
- 14.2 De kosten van een door een Partij ingeschakelde adviseur zijn voor rekening van de Partij die de opdracht aan de betreffende adviseur heeft verleend. De Opstalhouder vergoedt de redelijke kosten van de door de Grondeigenaar ingeschakelde adviseur als het Opstalrecht wordt gevestigd en voor zover deze kosten in redelijkheid zijn gemaakt.
- 14.3 Alle lasten en belastingen ter zake van de Belaste Strook zijn vanaf de Sluitingsdatum voor rekening van de Opstalhouder voor zover deze de Werken betreffen.

Artikel 15. Overdracht. Karakter Algemene Bepalingen. Registratie. Kwalitatieve verplichtingen. Kettingbeding.

- 15.1 De Algemene Bepalingen maken zoveel mogelijk deel uit van het Opstalrecht en gelden daarom ook tussen de rechtsopvolgers van Partijen.
- 15.2 Om zeker te stellen dat de in de Overeenkomst, Akte en Algemene Bepalingen opgenomen verplichtingen voor de Grondeigenaar ten aanzien van de Belaste Strook mee overgaan op degene die (een gedeelte van) de Belaste Strook (of een beperkt recht daarop) onder bijzondere titel verkrijgen en ook degenen die van de Grondeigenaar een recht op gebruik van de Belaste Strook verkrijgen, daaraan gebonden zullen zijn:
- geldt die verplichtingen – voor zover deze een verplichting tot dulden of niet te doen inhouden – als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek; en

- zal de Grondeigenaar die verplichtingen aan de desbetreffende verkrijger en/of Gebruiker als kettingbeding opleggen, die op zijn beurt verplicht zal worden om deze verplichtingen na te leven en als kettingbeding op te (laten) leggen aan al zijn latere rechtsopvolgers. Dit zal in de Akte expliciet worden opgenomen.

- 15.3 De (bevoegde) aanlegger van een net kan bij het Kadaster op grond van artikel 5:20 lid 2 mede in verband met artikel 3:17 lid 1 Burgerlijk Wetboek dat net registreren. De Opstalhouder is bevoegd de Elektriciteitswerken te registreren in het Kadaster, als hiervoor in dit lid bedoeld.

- 15.4 Alle rechten van de Opstalhouder op grond van de Overeenkomst, de Akte en de Algemene Bepalingen zullen overdraagbaar zijn en, na registratie van het net, zoveel mogelijk als kwalitatieve rechten verbonden zijn aan dat net.

Artikel 16. Meer dan een Grondeigenaar/Gebruiker.

Als er sprake is van meerdere Grondeigenaren en/of Gebruikers kan de Opstalhouder voor een betaling, kennisgeving of overleg die/dat samenhangt met dit Opstalrecht volstaan met betaling, kennisgeving respectievelijk overleg aan/met één van de Grondeigenaren of, als dit van toepassing is, aan één der Gebruikers (die samen één gebruiksrecht hebben) met wie een Gebruiksvereenkomst is gesloten.

Artikel 17. Woonplaatskeuze.

Ter zake van de uitvoering van de Overeenkomst kiezen Partijen woonplaats op hun respectieve adressen als in de Overeenkomst en/of Akte vermeld, tenzij een Partij later schriftelijk een ander adres aan de andere Partij meedeelt.

Artikel 18. Geschillen.

- 18.1 Als er tussen Partijen in het kader van het Opstalrecht geschillen ontstaan waarover Partijen niet door onderling overleg overeenstemming kunnen bereiken, zullen deze geschillen, behoudens het in artikel 18 lid 2 bepaalde, worden beslecht door de bevoegde rechter te Arnhem. Er is sprake van een geschil als één van de Partijen dat schriftelijk aan de andere Partij meedeelt.
- 18.2 Als het geschil alleen de hoogte van een (schade)vergoeding betreft, zal het geschil worden voorgelegd aan een door Partijen in onderling overleg aan te wijzen deskundige, of, als (één van) Partijen daaraan de voorkeur geeft/geven, aan drie deskundigen. Van deze drie deskundigen wijzen Partijen er ieder één aan. Deze beide deskundigen wijzen samen de derde deskundige aan. Als deze aanwijzing(en) niet binnen tien werkdagen nadat een Partij daartoe schriftelijk heeft aangemaand plaatsvindt/plaatsvinden, heeft de aanmanende Partij het recht de voorzieningenrechter van de rechtbank te Arnhem om aanwijzing van de ontbrekende deskundige(n) te vragen. Partijen geven gezamenlijk opdracht aan de deskundige(n). In het geval Partijen geen overeenstemming bereiken over de inhoud van deze opdracht – zoals bijvoorbeeld over de vraag welke vermogensbestanddelen getaxeerd moeten worden – is er voor wat betreft het vaststellen van de inhoud van de opdracht, sprake van een geschil zoals in lid 1 van dit artikel 18 bedoeld. De beslissing van de deskundige(n) geldt voor Partijen als een bindend advies. In het geval dat er drie deskundigen optreden beslissen zij met meerderheid van stemmen. Door de deskundige(n) wordt beslist wie van Partijen de kosten van het bindend advies draagt. Als de deskundige(n) niet binnen zes maanden na benoeming van de (laatste) deskundige tot een beslissing komt/komen, vervalt zijn/hun opdracht en vindt aanwijzing van (een) andere deskundige(n) plaats, op de manier als in dit artikel 18 lid 2 is bepaald.

Artikel 19. Slotbepalingen.

- 19.1 De Algemene termijnerwet is op de rechtsverhouding tussen Partijen van toepassing.
- 19.2 Titels van artikelen uit de Overeenkomst, de Akte en de Algemene Bepalingen zijn alleen bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid; daaraan kan geen enkel recht worden ontleend.
- 19.3 Is of wordt/worden de Overeenkomst, de Akte of de Algemene Bepalingen gedeeltelijk ongeldig of onverbindend, dan blijven Partijen aan het overblijvende gedeelte gebonden. Partijen zullen het ongeldige of onverbindende gedeelte vervangen door bepalingen die wel geldig en verbindend zijn en waarvan de gevolgen, gelet op de inhoud en strekking van de Overeenkomst, zo veel mogelijk overeenstemmen met die van het ongeldige of onverbindende gedeelte.
- 19.4 De Overeenkomst, de Akte en de Algemene Bepalingen zullen al hetgeen bevatten dat Partijen in verband met de vestiging van het Opstalrecht overeenkomen. Latere wijzigingen kunnen alleen schriftelijk worden overeengekomen waarbij voor zover nodig de vormvoorschriften van Boek 3 Burgerlijk Wetboek zullen worden nageleefd.
- 19.5 Als de Overeenkomst en/of Akte een verwijzing bevat naar een indexcijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek en dat bureau op enig moment de publicatie van dat indexcijfer staakt, zullen Partijen die verwijzing vervangen, desnoods daarin geadviseerd door dat bureau.

Volmacht.

Van de volmacht blijkt uit een onderhandse akte of volmacht, die in kopie aan deze akte wordt gehecht. Waarvan deze akte in minuut wordt verleden te Amsterdam, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. Na mededeling van de zakelijke inhoud van de akte, het geven van een toelichting daarop en het wijzen op de gevolgen die voor TenneT TSO B.V. uit de inhoud van de akte voortvloeien en na de verklaring van de comparant van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met beperkte voorlezing in te stemmen, wordt deze akte onmiddellijk na voorlezing van die gedeelten van de akte, waarvan de wet voorlezing voorschrijft, door de comparant, die aan mij, notaris, bekend is, en mij, notaris, ondertekend.

(get.): J. Veenhof, J.W. Wessels.