



**VESTIGING ZAKELIJK RECHT VAN OPSTAL**  
63968PST

Heden, negenentwintig december-----  
tweeduizend énéntwintig,-----  
verschenen voor mij, meester Jan Ulke Stelwagen, notaris, gevestigd in de gemeente  
**Epe**:-----

1.  
tweeduizend werkzaam te mijnen kantore, Vicariweg 13, 8171 CG Váassen,--  
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:-----  
de publiekrechtelijke rechtspersoon:-----  
de **Gemeente Apeldoorn**, feitelijk gevestigd Marktplein 1 te 7311 LG Apeldoorn-  
(postadres: Postbus 9033 te 7300 ES Apeldoorn), en als zodanig deze----  
publiekrechtelijke rechtspersoon vertegenwoordigend, in die hoedanigheid---  
handelend ter uitvoering van het besluit van twee augustus tweeduizend een e n-  
twintig (02-08-2021} van het college van burgemeester en wethouders van---  
voormelde g e m e e n t e ;-----  
hierna voormelde publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente A p e l d o o r n--  
genoemd: "**gemeente**";-----

2. a. mevrouw geboren te op -----  
(Nederlands Rijbewijs nummer:  
uitgegeven te Apeldoorn op  
wonende -----  
zijnde voorzitter van de na te noemen vereniging; e n -  
b. de heer Geboren te op -----  
(Nederlands Rijbewijs ---  
nummer: , uitgegeven te Apeldoorn op -----  
wonende -----  
en zijnde penningmeester van de na te noemen--  
vereniging; en te dezen handelend, conform het daartoe bepaalde in de--  
statuten van voormelde vereniging, tezamen met de voorzitter als tezamen-  
vertegenwoordigingsbevoegd bestuurders, zulks wegens belet van de d e -  
secreaties van de na te melden vereniging (te weten de heer -----  
op -----

te dezen handelend als respectievelijk voorzitter en penningmeester en zodoende  
als gezamenlijk gevoegd bestuurders van de vereniging met volledige----  
rechtsbevoegdheid:-----

**Vereniging tot Bevordering der Bijenteelt in Nederland, Afdeling Apeldoorn,**  
gevestigd te Apeldoorn, feitelijk gevestigd te -----  
Apeldoorn, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel-  
en Fabrieken onder nummer 40104022;-----  
voormelde vereniging: "Vereniging tot Bevordering der Bijenteelt in Nederland, -  
Afdeling Apeldoorn" hierna ook te noemen: "**opstalhouder**";-----

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden:-----

**Overwegingen/Overeenkomst:**-----

- de gemeente is eigenaar van de "Wenumse watermolen" en overige opstallen--  
gelegen op het terrein rondom de watermolen, plaatselijk bekend O u d e ----  
Zwolseweg 158, 160 en 164 te Wenum W i e s e l ;-----

- begin jaren tachtig ('80) is een bijenstal opgericht vanuit een initiatief van --- opstalhouder, de volksuniversiteit en de gemeente Apeldoorn en sinds die tijd heeft opstalhouder de bijenstal met bijbehorende tuin in gebruik;-----
- de afspraken over het gebruik zijn niet vastgelegd, althans niet te achterhalen;-----
- de bijenstal bestaat uit een kapschuur (overkapping waaronder bijenkorven en bijenkasten zijn geplaatst) en een afgesloten deel;-----
- de bijenstal wordt gebruikt voor het plaatsen van bijenkasten/korven en voor--- educatie;-----
- de gemeente is voornemens het terrein rondom de Wenumse watermolen aan een derde partij te verkopen;-----
- partijen wensen de bijenstal op het terrein te behouden;-----
- om opstalhouder zekerheid te geven over de instandhouding van de bijenstal en om te voorkomen dat door natrekking de bijenstal eigendom wordt van de nieuwe eigenaar, zijn partijen overeengekomen om voor de bijenstal een zakelijk recht van opstalrecht te vestigen, zulks bij overeenkomst de dato vijf en twintig --- augustus tweeduizend een en twintig (25-08-2021), waarvan een kopie aan deze akte is gehecht en welke overeenkomst in deze akte ook wordt aangeduid met: "de overeenkomst";-----
- partijen zijn overeengekomen, dat het opstalrecht wordt gevestigd vóórdat het terrein, waarop bij deze akte het recht van opstal wordt gevestigd, wordt verkocht aan een derde;-----
- daarnaast zijn partijen, na de totstandkoming van de overeenkomst----- overeengekomen, dat door middel van de vestiging van een erfdienstbaarheid (in plaats van de vestiging van een kwalitatieve verplichting) de eigenaar van het terrein zal dulden dat opstalhouder toegang heeft tot de bijenstal, parkeert, -- gebruik maakt van de tuin bij de bijenstal en deze onderhoudt;-----
- onderhavige overeenkomst ziet op de vestiging van het opstalrecht en de --- vestiging van een kwalitatieve verplichting.-----

#### **Omschrijving onroerende zaak waar het recht van opstal op wordt gevestigd**

Ter uitvoering van de overeenkomst de dato vijf en twintig augustus tweeduizend een en twintig (25-08-2021) vestigt de gemeente hierbij, ten behoeve van de --- opstalhouder, die hierbij aanvaardt, het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in --- artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, op:-----

een perceel grond, gelegen nabij de Oude Zwolseweg 158 en 164 te 7345 DG Wenum Wiessel,-----

kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie D, nummer 8445, ter grootte van (ongeveer) acht en zeventig centiare (78 ca), aan welk perceel de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers een voorlopige kadastrale grens en --- oppervlakte heeft toegekend', welk perceel indicatief is aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening de dato negentien november tweeduizend een en twintig (19-11-2021) met kenmerk: G18410-0, welke tekening is bestemd tot --- inschrijving in de openbare registers.-----

Het recht van opstal houdt in om in, op of boven het hiervoor omschreven --- registergoed de reeds door opstalhouder opgerichte overkapping (zijnde een --- bijenstal) te behouden, onderhouden, vervangen en te verwijderen.-----

#### **Aantekening voor het Kadaster**-----

Aangezien er géén tegenprestatie/koopsom verschuldigd is en het perceeloppervlakte kleiner is dan een are (01.00 a), is ter zake van de perceelvorming door de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers het lage tarief verschuldigd.-----



In de kadastrale registratie staat ten aanzien van het voormelde perceel, kadastraal-bekend gemeente Apeldoorn, sectie D, nummer 8445 nog het navolgende vermeld, - , woordelijk luidende:-----

**"Publiekrechtelijke beperking**-----

**Basregistratie Kadaster**-----

Erfgoedwet: Afschrift van een inschrijving door minister OCW (in onderzoek)---

**Betrokken (rechts)persoon** De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)----

**Vermeld in stuk** Hyp4 72869/00136-----

Naamswijziging rechtspersoon-----

**Ingeschreven op** 29-03-2018 om 09:00-----

**Afkomstig uit stuk** Hyp4 82949/00047-----

Beperking op basis van een overheidsbesluit-----

(vestiging)-----

**Ingeschreven op** 22-11-2021 om 09:00-----

**Publiekrechtelijke beperking**-----

**Basregistratie Kadaster**-----

Erfgoedwet: Afschrift van een inschrijving door minister OCW (in onderzoek)---

**Betrokken (rechts)persoon** De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)----

**Vermeld in stuk** Hyp4 72869/00136-----

Naamswijziging rechtspersoon-----

**Ingeschreven op** 29-03-2018 om 09:00-----

**Afkomstig uit stuk** Hyp4 82949/00039-----

Beperking op basis van een overheidsbesluit-----

(vestiging)-----

**Ingeschreven op** 22-11-2021 om 09:00-----

**Publiekrechtelijke beperking**-----

**Basregistratie Kadaster**-----

Erfgoedwet: Afschrift van een inschrijving door minister OCW (in onderzoek)---

**Betrokken (rechts)persoon** De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)----

**Vermeld in stuk** Hyp4 72869/00136-----

Naamswijziging rechtspersoon-----

**Ingeschreven op** 29-03-2018 om 09:00-----

**Afkomstig uit stuk** Hyp4 82917/00011-----

Beperking op basis van een overheidsbesluit-----

{vestiging)-----

**Ingeschreven op** 22-11-2021 om 09:00-----

**Publiekrechtelijke beperking**-----

**Basregistratie Kadaster**-----

Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming-----

**Betrokken bestuursorgaan** Provincie Gelderland-----

**Afkomstig uit stuk** Hyp4 78067/00199-----

Beperking op basis van een overheidsbesluit-----

(vestiging)".-----

**Wijze van voorafgaande eigendomsverkriging**-----

Het voormelde registergoed, dat bij onderhavige akte met een recht van opstal wordt-belast. is door de gemeente verkregen, met meer, door de overschrijving ten--- hypotheekkantore te Arnhem in register Hypotheken 4 op twaalf januari----- negentienhonderdeen en zeventig (12-01-1971) in deel 3695 nummer 3, van een-- afschrift van een akte van levering op elf januari negentienhonderdeen en zeventig- (11-01-1971) verleden voor J. van der Hoeven, destijds notaris ter stand plaats---

Apeldoorn.-----

**Verplichtingen/kettingbedingen/erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen.**

Met betrekking tot de verplichtingen/kettingbedingen die terzake van het registergoed op de gemeente rusten en die laatstgenoemden verplicht zijn aan opvolgende--- eigenaren/rechthebbenden op te leggen alsmede met betrekking tot ingeschreven- kwalitatieve verplichtingen en bekende erfdienstbaarheden, wordt ten deze verwezen- naar de na te melden voorafgaande verkrijging (deel 3695 nummer 3), waarin staat- vermeld, woordelijk luidende:-----

"Omtrent bestaande rechten en verplichtingen is bekend:-----

- a. hetgeen is vermeld in de processen-verbaal van veiling, vijfen negentien--- augustus achttienhonderd achtenvijftig opgemaakt door de destijds te Apeldoorn- gevestigde notaris R. P.M. Roeloffs, overgeschreven ten hypotheekkantore te - Arnhem op vijf oktober daarna in deel 347 nummer 10 en nader aangehaald in de processen-verbaal van veiling op twintig september en vier oktober----- negentienhonderd zes tien, opgemaakt door de destijds te Apeldoorn gevestigde - notaris W. Walter, bij uittreksel overgeschreven als voren op zeventien ja n u a r i - negentienhonderd zeventien in deel 1427 nummer 88, met betrekking tot--- waterrechten, verplichtingen tot schoonhouden van de beek, het s onderhoud van bruggen over de beek en het op peil houden van het water in de beek, alsmede - de verplichting tot het voor een/vierde gedeelte bijdragen in de kosten van h e t - ruimen der sprengen en beken ten westen van de huidige Zwolseweg; ----
- b. de tussen de naamloze vennootschap Nederlandsche Spoorwegen, gevestigd te - Utrecht en de sub B b genoemde naamloze vennootschap g e s l o t e n ----- spoorverbindingsovereenkomst de dato tweeëntwintig maart negentienhonderd - vijfenzestig, met betrekking tot het zich op het verkochte b e v i n d e n d e ----- raccordement, waarvan de aanwezigheid door de gemeente wordt gedoogd -- gedurende de tijd dat de genoemde . de beschikking houdt over het - hierna sub 4 II a omschreven gedeelte van het v e r k o c h t e . ----- Indien de vorenbedoelde spoorverbindingsovereenkomst voor het tijdstip v a n - beëindiging van het beschikken over het hierna sub 4 II a omschreven gedeelte - van het verkochte wordt beëindigd door welke oorzaak dan ook, is de genoemde • verplicht de gemeente hiervan tijdig schriftelijk in kennis te s t e l l e n , - opdat de gemeente desgewenst op het tijdstip van beëindiging van de ---- onderhavige spoorverbindingsovereenkomst een nieuwe overeenkomst terzake - zal kunnen a a n g a a n . " -----

enzovoorts

- "11. a. Het is de gemeente en haar rechtsopvolger(s) verboden zulks ten behoeve van de genoemde. om in of op het door laatstgenoemde aan d e ---- gemeente bij deze akte verkochte een graanmaalderij voor economische --- doeleinden, een veevoederhandel en een kunstmesthandel te exploiteren of t e - doen e x p l o i t e r e n ; -----
- b. het in dit artikel sub a omschreven beding, dit beding, alsmede het hierna in dit artikel sub c vermelde beding zullen door de vervreemder(s) ten behoeve van de - genoemde bij vervreemding van het door laatstgenoemde aan d e -- gemeente bij deze akte verkochte aan de wederpartij in de akte van overdracht- moeten worden opgelegd en aangenomen; -----
- c. bij iedere overtreding of niet nakoming van het in dit artikel bepaalde verbeurt- de overtreder of nalatige door het enkele feit van de overtreding of nalatigheid - zelve, zonder dat enige ingebrekestelling al zijn vereist, een onmiddellijk o p e i s - bare boete van eenhonderdduizend gulden (f. 100.000, --) ten bate van ----



genoemde

- 12 a. Het is de gemeente en haar rechtsopvolger(g) verboden zulks ten behoeve van de genoemde naamloze vennootschap om in of op het door die vennootschap bij deze akte aan de gemeente verkochte een graanmaalders, een veevoederhandel en een kunstmesthandel te exploiteren of te doen exploiteren; het verbod, tot het exploiteren van een graanmaalders in vorenbedoelde zin, heeft echter ten aanzien van de oude maalinstallatie in de molen (watermolen), Oude Zwolseweg 164, alleen betrekking op exploitatie voor economische doeleinden;-----
- b. In dit artikel sub a omschreven beding, dit beding, alsmede het hierna in dit artikel sub c vermelde beding, zullen door de vervreemder(s) ten behoeve van de genoemde vennootschap bij vervreemding van het door die vennootschap bij deze akte aan de gemeente verkochte aan de wederpartij in de akte van overdracht moeten worden opgelegd en aangenomen;-----
- c. bij iedere overtreding of niet nakoming van het in dit artikel bepaalde verbeurde overtreding of nalatige, door het enkele feit der overtreding of nalatigheid zelve, zonder dat enige ingebrekestelling, zal zijn vereist, een onmiddellijk opeis boete van eenhonderdduizend gulden (f. 100.000 -) ten bate van de genoemde vennootschap."-----

Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen, welke de gemeente verplicht is aan opstalhouder op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door de opstalhouder aangenomen.-----

Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door de gemeente voor die derden aangenomen. Ter zake van de hiervoor aangehaalde bepalingen en bedingen verklaart de gemeente nog, voor zover te dezen van belang, dat die bepalingen door {door ondermeer tijdsverloop en gewijzigd gebruik van het terrein) zijn achterhaald en niet zien op het registergoed waarop het recht van opstal wordt gevestigd.-----

#### **Bepalingen Noorwaarden recht van opstal**-----

De bepalingen en bedingen/voorwaarden die op het voormelde recht van opstal van toepassing zijn, luiden als volgt:-----

#### **Artikel 1. Ingangsdatum en duur**-----

Het zakelijk recht van opstal wordt aangegaan voor onbepaalde tijd, behoudens beëindiging op de hierna in artikel 11 lid 1 vermelde gronden, en gaat in per heden.-----

#### **Artikel 2. Risico**-----

De bijenstal is, voor wat betreft het recht van opstal, vanaf de ondertekening van de overeenkomst die aan deze akte ten grondslag ligt, reeds voor risico van de opstalhouder.-----

#### **Artikel 3. Retributie**-----

De opstalhouder is voor het zakelijk recht van opstal geen koopsom noch retributieverschuldigd.-----

#### **Artikel 4. Onderhoud, schade, verzekering**-----

4.1 De opstalhouder is verplicht de bijenstal ten genoegen van de gemeente te onderhouden, bij gebreke waarvan de gemeente de bevoegdheid heeft dit onderhoud op kosten van de opstalhouder te (doen) verrichten.-----

4.2 Op het perceel kadastraal bekend gemeente Apeldoorn sectie D, nummer 8445-rust een publiekrechtelijke beperking, namelijk een besluit op basis van de Erfgoedwet. Opstalhouder dient eventuele restricties ten aanzien van de verbouw van de bijenstal en het gebruik ervan in acht te nemen.-----

- 4.3 Indien in de toekomst als gevolg van onderhoud, herstel, vervanging en verwijdering van de bijenstal, schade voor de gemeente optreedt, zal de opstalhouder aan de gemeente de directe materiële schade vergoeden. De opstalhouder vrijwaart de gemeente tegen aanspraken van derden terzake geleden materiële schade ontstaan bij de plaatsing van of door de aanwezigheid van de bijenstal, alsmede door onderhoud en overige werkzaamheden aan de bijenstal.
- 4.4 De opstalhouder dient de bijenstal te verzekeren en verzekerd te houden tegen onder andere schade als gevolg van brand.

#### Artikel 5. Overdracht en splitsing zakelijk recht van opstal

- 5.1 Het is de opstalhouder niet toegestaan om het recht van opstal zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente te vervreemden of te verhuren of het genot er van af te staan.
- 5.2 Splitsing van het zakelijk recht van opstal dan wel gedeeltelijke overdracht, hetzij voor hetzij na vestiging van het zakelijk recht van opstal, van rechten en verplichtingen, die uit deze overeenkomst voortvloeien, is niet toegestaan.
- 5.3. De opstalhouder zal geen zakelijke rechten en/of zekerheidsrechten vestigen op het opstalrecht zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente.
- 5.4 Bij een eventuele overdracht van het opstalrecht of het verlenen daarop van enig beperkt of zakelijk recht aan de nieuwe opstalhouder of (beperkt) zakelijk gerechtigde zal ten behoeve van de gemeente in de notariële akte een kettingbeding worden opgenomen. In het kettingbeding dienen de in artikel 5.1, 5.2 en 5.3 opgenomen verplichtingen letterlijk te worden opgenomen.

#### Artikel 6. Vergunning

Indien voor vervanging van de bijenstal een vergunning is vereist, komt deze voor rekening en risico van de opstalhouder.

Partijen realiseren zich dat een vergunningaanvraag wordt beoordeeld op grond van publiekrechtelijke voorschriften, ook indien deze bij de gemeente worden ingediend. Van de zijde van de gemeente zal geen sprake zijn van toerekenbaar tekortschieten, indien de gemeente publiekrechtelijke (rechts)handelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van de overeenkomst die aan deze akte ten grondslag ligt.

#### Artikel 7. Ingebruikgeving opstal

Indien de met het onderhavige zakelijk recht van opstal belaste bijenstal door de opstalhouder aan een derde in gebruik wordt gegeven, zal zij die gebruiker omtrent de inhoud van de overeenkomst en deze akte inlichten en deze gebruiker bij het aangaan van de gebruiksovereenkomst voor zover nodig verplichten tot nakoming van de bepalingen en bedingen uit de overeenkomst die aan deze akte ten grondslag ligt alsmede deze notariële akte.

#### Artikel 8. Over- en ondermaat

Indien de werkelijke oppervlakte van de onroerende zaak waarop het recht van opstal betrekking heeft, afwijkt van de kadastrale oppervlakte geeft dat aan geen van partijen het recht de overeenkomst te ontbinden, vermeerdering of vermindering van de retributie of tegenprestatie te vragen dan wel het recht van opstal te beëindigen.

#### Artikel 9. Bodem

- 9.1 Het is de opstalhouder niet geoorloofd in, op of aan de bijenstal werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten, dat daardoor gevaar, schade of hinder, dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of milieu - waaronder die van de bodem - wordt veroorzaakt. Alle schade, die niettemin door handelen of nalaten



- door of vanwege de opstalhouder ontstaat waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering is voor rekening van de opstalhouder.-----
- 9.2 De opstalhouder vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade, die na de ingangsdatum van het opstalrecht is ontstaan als gevolg van zodanige verontreiniging van de bodem door of vanwege de --- vereniging, dat gevaar bestaat voor de volksgezondheid en/of het milieu.---
- 9.3 In opdracht van de gemeente is bodemonderzoek verricht nabij de bijenstal en in de bijbehorende tuin. Naar aanleiding hiervan zijn in opdracht van de gemeentemaatregelen getroffen, zodat contact met de asbest verontreinigde grond zoveel mogelijk wordt voorkomen, hetgeen is vastgelegd in het "*Evaluatieverslag--- Processturing Oude Zwolseweg 158-168 Wenum Wiesel*" van Antea Group de dato drie maart tweeduizend een en twintig (03-03-2021), partijen genoegzaam bekend. De staat van de bodem onder de bijenstal wordt verondersteld ten tijde van het aangaan van de overeenkomst die aan deze akte ten grondslag ligt zich in dezelfde staat te bevinden als beschreven in paragraaf 2.4 van voormeld-- evaluatieverslag.-----
- Na het eindigen, om welke reden dan ook, van het opstalrecht, kan de gemeente bij een redelijk vermoeden van verontreiniging gedurende de looptijd van het-- opstalrecht van de opstalhouder verlangen, dat hij binnen twee maanden door-- een in overleg met de gemeente te bepalen deskundig onderzoeksbureau voor-- gezamenlijke rekening een onderzoek laat uitvoeren naar de gesteldheid van-- bodem en grondwater onder en rondom de bijenstal. Wanneer de opstalhouder weigert zijn medewerking hieraan te verlenen zal de gemeente de opdracht op-- kosten van opstalhouder verstrekken aan een door haar te bepalen deskundig-- onderzoeksbureau.-----
- 9.4 Wanneer uit het in lid 3 van dit artikel bedoelde bodemonderzoek bij beëindiging van het opstalrecht blijkt dat de verontreiniging van de bodem en/of het---- grondwater onder of rondom de bijenstal ten opzichte van drie maart tweeduizend een en twintig (03-03-2021) is toegenomen en die toename door de opstalhouder is veroorzaakt, dient de opstalhouder de noodzakelijke sanering op zijn kosten te laten uitvoeren.-----

#### Artikel 10. 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 BW op vordering van de gemeente of de opstalhouder 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 het recht van opstal niet-- van de gemeente of van de opstalhouder kan worden gevegd.-----

#### Artikel 11. Beëindiging zakelijk recht van opstal-----

- 11.1 Het zakelijk recht van opstal eindigt:-----
- door opzegging door de opstalhouder;-----
  - bij faillissement van de opstalhouder;-----
  - indien de opstalhouder een verzoek doet tot het verkrijgen van---- surseance van betaling;-----
  - indien de opstalhouder haar volledige rechtspersoonlijkheid verliest;--
  - indien de bijenstal naar het op redelijke gronden gebaseerde oordeel-- (welke gronden vooraf schriftelijk aan de opstalhouder ter kennis worden gebracht) van de gemeente niet over...eenkomstig zijn aard en---- bestemming wordt gebrukt;-----

- f. indien de bijenslal of een gedeelte eivan zonder toestemming van gemeente aan derden in gebruik wordt gegeven of in eigendom wordt overgedragen;-----
  - g. indien het onderhoud en/of de vernieuwing van de bijenslal naar het opredelijke gronden gebaseerde oordeel (welke gronden vooraf schriftelijk aan de opstalhouder ter kennis worden gebracht) van de gemeente -- onvoldoende is;-----
  - h. indien de opstalhouder de bijenslal heeft uitgebreid of uitwendig --- zichtbaar heeft verbouwd zonder toestemming van de gemeente, dan wel indien de opstalhouder enige andere uit deze overeenkomst --- voortvloeiende verplichting, na behoorlijke ingebrekestelling door de -- gemeente, blijft overtrede n.-----
- 11.2 In het in lid 1 onder a genoemde geval eindigt het opstalrecht op de datum van het passeren van de notariële akte, welke akte binnen twee maanden nadat de einddatum is verstreken casu quo de datum waartegen is opgezegd is verstreken.-----  
In de in lid 1 onder b tot en met h genoemde gevallen eindigt het opstalrecht op de datum van het passeren van de notariële akte waarin de beëindiging door de gemeente Apeldoorn wordt geconstateerd. In deze gevallen is de gemeente verplicht de opstalhouder tevoren in gebreke te stellen.----
- 11.3 Bij beëindiging van het zakelijk recht van opstal op grond van het bepaalde onder lid 1 of op grond van de in de wet omschreven gronden, is de --- opstalhouder verplicht de bijenslal en al het aangebrachte te verwijderen en de grond ter vrije beschikking van de gemeente te stellen. In geen geval zal de opstalgever de waarde van de bijenslal en de kosten van het verwijderen van ervan vergoeden.-----
- 11.4 Bij beëindiging van het zakelijk recht van opstal op grond van dit artikel zal voor rekening van de opstalhouder een notariële akte betreffende de --- afstanddoening worden opgemaakt en in de openbare registers worden --- ingeschreven. De gemeente verklaart haar medewerking reeds nu voor --- alsdan te zullen verlenen.-----

Artikel 12. Afstand-----

De gemeente en de opstalhouder kunnen bij notariële akte, gevolgd door inschrijving van een afschrift of uittreksel van die akte in de openbare registers, afstand doen van het recht van opstal. De kosten hiervan komen voor rekening van partijen, ieder voor de helft.-----

Artikel 13. Niet-nakoming-----

Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit het recht van opstal, -- behouden de gemeente en opstalhouder de bevoegdheid in rechte nakoming te -- vorderen of het recht van opstal op te zeggen en/of schadevergoeding te vorderen. ---

Artikel 14. Derden (werking)-----

Voor zover de vorenstaande verplichtingen niet reeds uit hoofde van de aard van het recht van opstal zakelijke werking hebben worden deze hierbij als kwalitatieve --- verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek gevestigd door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de Openbare Registers.-----  
De gemeente alsmede de opstalhouder is verplicht en verbindt zich jegens de --- betreffende voormelde bedoelde belanghebbende(n), die dit ieder voor zich dan wel de betreffende belanghebbende aanvaard, het hiervoor bepaalde (voor zover dit niet-beschouwd kan worden als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, bij de overdracht van het geheel of een gedeelte van het-





1  
;

perceel dat is belast met het recht van opstal dan wel het recht van opstal zelf, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen in verband daarmee, om het bepaalde in de --- notariële akte op te nemen. -----

**Artikel 15. Kosten, rechten en belastingen** -----

15.1 Alle op de overeenkomst die aa deze akte ten grondslag ligt en deze akte - van vestiging vallende kosten, rechten en belastingen komen voor rekening - van de opstalhouder. -----

15.2 Alle belastingen en lasten, die, onder welke benaming ook, op of wegens de - eigendom van de grond worden geheven, zijn voor rekening de opstalhouder met ingang van de ingangsdatum van het zakelijk recht van opstal. --- - Wanneer de gemeente belastingen of lasten, welke zoals hiervoor bedoeld - ten laste van de opstalhouder komen, heeft betaald, zal hij hiervan kennis - geven aan de opstalhouder, die verplicht is binnen een maand nadien het - betaalde bedrag aan de gemeente te vergoeden. -----

**Artikel 16. Boete bepaling** -----

De opstalhouder is aan de gemeente een boete van vijf duizend euro (€ 5.000,00) - verschuldigd voor elke overtreding van de bepalingen van deze akte, indien hij blijkt in - verzuim te zijn en de gevolgen daarvan niet binnen één maand weg heeft genomen. - Eventueel verschuldigde boeten laten onverlet de mogelijkheid voor de eigenaar - volledige schadevergoeding te vorderen. -----

**Vestiging erfdienstbaarheden** -----

Gemeente en opstalhouder komen voorts overeen erfdienstbaarheden te vestigen, - namelijk een erfdienstbaarheid van weg te vestigen ten behoeve van het recht van - opstal en ten laste van het aan gemeente verblijvende perceel, tevens inhoudende - het gebruik van het erf, waarover de toegangsweg gaat, als parkeerterrein voor - - - - - maximaal tien (10) voertuigen op de daartoe bestemde p t a a t s e n ----- - als ook het betreden en het gebruiken van de tuin, welke behoort bij de b i j e n s t a l - - - - - waarvoor bij onderhavige akte een recht van opstal is/wordt g e v e s t i g d. ----- - Ter uitvoering van voormelde overeenkomst verklaren de gemeente en opstalhouder - thans te vestigen, voor zover zulks niet reeds is gedaan, ten behoeve het bij d e - - - - - akte gevestigde/te vestigen recht van opstal (hierna ook te noemen: "het heersend - - - - - erf")) en ten laste van het perceel, kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie D, - nummer 8444 (hierna ook te noemen: "het dienend erf), te vestigen de hierna t e - - - - - omschrijven erfdienstbaarheden, namelijk die van weg, om van de openbare weg t e - - - - - komen van en te gaan naar de opstal, waarvoor bij deze akte een recht van opstal i s - - - - - gevestigd, alsmede die voor het gebruik van het erf, waarover de toegangsweg gaat, - als parkeerterrein voor maximaal tien (10) voertuigen op de daartoe b e s t e m d e - - - - - plaatsen als ook het betreden en het gebruiken van de tuin, welke behoort bij de - - - - - bijenstal waarvoor bij onderhavige akte een recht van opstal is/wordt gevestigd. - - - - - Partijen aanvaarden de vestiging van deze e r f d i e n s t b a a r h e i d. ----- - De rechtsverhouding tussen de eigenaren van het dienende en het heersende e r f - - - - - wordt hierbij vastgelegd als v o l g t: -----

**Artikel 1** -----

**Omschrijving erfdienstbaarheid** -----

De erfdienstbaarheid van weg om ten behoeve van het heersend erf te komen van en - te gaan, over de bestaande oprit, naar de Oude Zwolseweg te Wenum Wiesel, zulks - over het bestaande terrein, verkoper en koper genoegzaam bekend, hierna t e - - - - - noemen: "de weg", alsmede de erfdienstbaarheid van gebruik van het vorenbedoelde - terrein, waarover de toegangsweg gaat, als parkeerterrein voor maximaal tien (10) -

voertuigen op de daartoe bestemde plaatsen als ook het betreden en het gebruiken<sup>d</sup> van de tuin, gelegen op het vorenbedoelde terrein, welke behoort bij de bijenstal--  
waarvoor bij onderhavige akte een recht van opstal is/wordt gevestigd.-----

## **Artikel 2**-----

### **Bepalingen**-----

Met betrekking tot de erfdienstbaarheid van weg gelden de volgende bepalingen.--

- a. De weg mag zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar van het heersende erf en de eigenaar van het dienende erf niet worden verlegd.-----
- b. De weg mag worden gebruikt als :-----  
- voetpad voor mens en dier ;-----  
- rijweg voor alle motorische en niet-motorische vervoermiddelen.-----
- c. Het is zowel de eigenaar van het heersende erf als die van het dienende erf en alle andere personen die van de weg gebruik maken verboden om-----  
vervoermiddelen van welke aard ook of andere zaken op de weg te plaatsen--  
anders dan voor het directe gebruik van de weg als zodanig vereist zal zijn, zodat dit gebruik ongehinderd en onverminderd zal kunnen plaats hebben. Indien in--  
strijd met deze bepaling mocht zijn gehandeld, zullen beide partijen of hun---  
gemachtigden bevoegd zijn datgene wat zich op de weg bevindt, zonder enige -  
aanmaning te verwijderen en elders te plaatsen.-----
- d. Ingeval van bebouwing, verbouwing, splitsing of verandering van aard of---  
bestemming van het heersende erf blijft de erfdienstbaarheid ongewijzigd---  
voortbestaan.-----
- e. Het onderhoud, waaronder mede begrepen het schoonhouden en het vernieuwen van de weg, komt voor rekening van de eigenaar van het dienend erf;----
- f. De uitoefening van gemelde erfdienstbaarheid dient te geschieden op de voor de eigenaar van het lijdend erf minst bezwarende wijze.-----

### **Kettingbeding/boete**-----

Opstalhouder verplicht zich voorts jegens de gemeente om de tuin, waarvoor hiervoor een erfdienstbaarheid tot gebruik is gevestigd, naar objectieve maatstaven goed te onderhouden, zo lang dit opstalrecht is gevestigd.-----

De gemeente alsmede de opstalhouder is verplicht en verbindt zich jegens de-----  
betreffende voormelde bedoelde belanghebbende(n), die dit ieder voor zich dan wel de betreffende belanghebbende aanvaard, het hiervoor bepaalde bij de overdracht van het geheel of een gedeelte van het perceel dat is belast met het recht van opstal dan wel het recht van opstal zelf, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen in verband 1----  
daarmee, om het bepaalde in de notariële akte op te nemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare, niet voor rechterlijke matiging vatbare boete aan de---  
betreffende belanghebbende van vijf en twintig duizend euro(€ 25.000,00) met de bevoegdheid voor de betreffende belanghebbende daarnaast nakoming en/of---  
eventueel meer geleden schade te vergoeden.-----

### **Overdrachtsbelasting**-----

De opstalhouder is ter zake van de vestiging van het recht van opstal géén----  
tegenprestatie noch retributie verschuldigd. De grondslag voor de berekening van de verschuldigde overdrachtsbelasting bedraagt derhalve nihil.-----

De opstalhouder verklaart, zoals reeds in de overeenkomst alsmede voormelde--  
voorwaarden reeds vermeld, dat opstalhouder voor eigen rekening de opstallen heeft opgericht en in stand heeft gehouden.-----



11

Terzake van de thans verschuldigd overdrachtsbelasting doet opstalhouder mitsdien een beroep op het bepaalde in artikel 15 lid 1 sub i als gevolg waarvan de thans verschuldigde overdrachtsbelasting nihil bedraagt. -----

**Rectificatievolmacht**-----

Voorts verklaarden de verschenen personen, handelend als gemeld, volmacht te verlenen aan alle medewerkers van Notariaat Ridderhof & Stelwagen, zowel aan henzamen als aan ieder van hen afzonderlijk, om ingeval rectificatie van deze akte, alsmede ingeval rectificatie van de eventuele hiermee verband houdende mede opgeden te tekenen hypotheekakte(n) ten laste van de koper(s), noodzakelijk mocht blijken te zijn, voor en namens partijen de akte van rectificatie te doen opmaken, te doen verlijden en te ondertekenen, alles met de macht van substitutie. -----

**Volmacht**-----

Van de volmacht van de gemeente blijkt uit een onderhandse volmacht, welke aan deze akte is gehecht. -----

**Woonplaatskeuze**.-----

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte. -----

De identiteit van partijen is door mij, notaris, vastgesteld aan de hand van de voorschreven documenten. -----

**WAARVAN AKTE**, -----

opgemaakt in minuut, is verleden te Vaassen, op de datum in het hoofd van deze akte gemeld. Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte en een toelichting daarop aan de verschenen personen, hebben deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen. Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om zestien uur elf minuten. -----

(Volgt ondertekening)

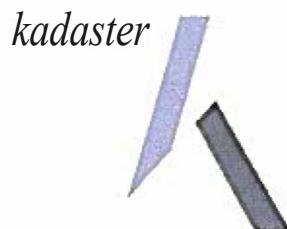
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:





**Dienst voor het kadaster en de  
openbare registers**

Aan  
Notariaat Ridderhof & Stelwagen  
VAASSEN



## **Bewijs van inschrijving**

**Onderwerp**  
024 83317/195

**Uw kenmerk**  
0-63968 Akte vestiging recht van opstal

Geachte relatie,

Op 30-12-2021 om 9.00 uur is ingeschreven het stuk 024 83317/195.

De ondertekenaar van dit stuk is: Jan Uilke Stelwagen

De inschrijving betreft de volgende stukken:

- 1 Stuk (Digitaal) : 63968 Akte vestiging recht van opstal.pdf

Met vriendelijke groeten,

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

