**Overeenkomst tot het vestigen van een Opstalrecht ten behoeve van het aanleggen, in stand houden en verwijderen van een ……………………………………..[[1]](#footnote-1) hoogspanningsverbinding**

**De ondergetekenden:**

1. 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

hierna te noemen: de "**opstalhouder**"

en

2. de heer/mevrouw……………………… , geboren te ……………….. op …………………., van beroep ………………., wonende te ………………….., aan …………………………….., houder van paspoort/rijbewijs met nummer: ………………….en geldig tot en met……….., onder huwelijkse voorwaarden/in gemeenschap van goederen gehuwd met ………………………., geboren …………………………….op …………………………….

hierna te noemen: de “**grondeigenaar**”[[2]](#footnote-2)

de opstalhouder en de grondeigenaar hierna tezamen: “**partijen**”

**in aanmerking nemende dat:**

* grondeigenaar de kadastrale percelen gemeente …………….sectie ……. nummer …… in eigendom heeft;[[3]](#footnote-3)
* opstalhouder voornemens is een …….. kV …………. hoogspanningsverbinding (hierna te noemen: “**het werk**”) tot stand te brengen boven/in een gedeelte van voormelde eigendommen van grondeigenaar[[4]](#footnote-4);
* - het werk, te weten > de aanleg van een ……grondse hoogspanningsverbinding met …..…, zoals omschreven in het document “ ……. ‘’ van Tennet TSO d.d. .. -.. - ….< , is aangegeven op de van deze overeenkomst deel uitmakende tekeningen/ kaarten van Tennet TSO , nr ………. , d.d. ..-..-…. en nr …….. , d.d. ..-..-…. (overzichtskaart, gedetailleerde kaart, lengtedoorsnede, dwarsdoorsneden), hierna te noemen het werk;
* deze overeenkomst er toe strekt dat een zelfstandig recht van opstal wordt gevestigd als bedoeld in artikel 5:101 e.v. Burgerlijk Wetboek tot het hebben en gebruiken van de hieronder omschreven strook grond ten behoeve van de hiervoor bedoelde hoogspanningsverbinding van opstalhouder, teneinde een wettelijke gedoogplicht tot het gedogen van werken van algemeen belang op basis van de Belemmeringenwet privaatrecht te voorkomen;
* …………………………………………………………………….[[5]](#footnote-5)

**komen het volgende overeen**:

Omschrijving zakelijk recht

*Artikel 1*

Grondeigenaar verplicht zich aan opstalhouder een recht van opstal te verlenen om in/boven de in artikel 2 aangeduide onroerende zaak van grondeigenaar een ……grondse hoogspanningsverbinding te hebben en te gebruiken.

*Artikel 2*

Het opstalrecht zal worden gevestigd op een strook grond – hierna te noemen de opstalrechtstrook - die deel uitmaakt van het perceel kadastraal bekend gemeente …. , sectie O, nummer 1, met een lengte van x000 meter, een breedte van x,00 meter, te rekenen vanaf het hart van de hoogspanningsverbinding, en een diepte van minimaal 1,60 meter gemeten vanaf de bovenkant van de leiding tot aan het maaiveld;[[6]](#footnote-6) een en ander conform bijgevoegde, hierboven omschreven en door partijen voor akkoord getekende tekeningen, waaronder een kadastrale kaart van gemeente ….. , sectie O, nummer 1, die eveneens deel uitmaakt van deze overeenkomst.

*Artikel 3*

Het opstalrecht bevat tevens:

* het aanleggen van het werk door opstalhouder;
* het in stand houden van het werk door opstalhouder;
* het verwijderen van het werk door opstalhouder;

een en ander met dien verstande, dat de werken en werkzaamheden van opstalhouder in dier voege worden uitgevoerd, dat in het gebruik van de onroerende zaken van grondeigenaar niet meer belemmering wordt gebracht dan redelijkerwijs nodig is.

Opstalhouder zal telkens wanneer hij van zijn opstalrecht gebruik wil maken overleg voeren met grondeigenaar over de minst belemmerende wijze waarop dat gebruik zal plaatsvinden.

*Artikel 4*

Partijen verbinden aan het recht van opstal een zakelijk recht van uitweg (erfdienstbaarheid).[[7]](#footnote-7) Dit zakelijk recht van uitweg rust uitsluitend op de gronden die staan gearceerd op de tekening met kenmerk…….. d.d. ..- .. - …, hierna te noemen "de uitwegstrook", kadastraal bekend gemeente …… , sectie ….., nummer …. , gedeeltelijk, en houdt in dat opstalhouder, zolang het opstalrecht duurt, op de minst bezwarende wijze gebruik mag maken van de uitwegstrook teneinde de opstalrechtstrook te voet en met voertuigen te kunnen bereiken voor de vervulling van haar taak.

Opstalhouder zal telkens wanneer hij de uitwegstrook wil gebruiken overleg voeren met grondeigenaar over de minst belemmerende wijze waarop dat gebruik zal plaatsvinden.

*Artikel 5*

Opstalhouder zal het recht hebben bomen en beplantingen van grondeigenaar te rooien, op te snoeien of de takken of wortels in te korten indien en voor zover zij hinderlijk zijn of worden voor de aanleg en het gebruik van het werk.

Opstalhouder zal telkens wanneer hij dat recht wil gebruiken overleg voeren met grondeigenaar over de minst belemmerende wijze waarop dat gebruik zal plaatsvinden.

Belemmeringenwet privaatrecht van toepassing op rechtsverhouding

*Artikel 6*

Het werk betreft een werk als bedoeld in artikel 1 Belemmeringenwet privaatrecht. Deze overeenkomst is tot stand gekomen op basis van de in artikel 2 Belemmeringenwet privaatrecht bedoelde overeenstemming. De rechtsverhouding tussen partijen wordt naast het burgerlijk recht mede beheerst door de Belemmeringenwet privaatrecht zoals deze geldt op het moment van ondertekening van de overeenkomst, alsmede door de wetsuitleg en -interpretatie zoals deze volgt uit de rechtspraak, behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst niet uitdrukkelijk wordt afgeweken.

Retributie

*Artikel 7*

Opstalhouder is verplicht aan grondeigenaar jaarlijks een retributie te betalen voor het medegebruik van de opstalrechtstrook en van de uitwegstrook[[8]](#footnote-8) ten bedrage van 4% van de waarde van de beide stroken op 1 januari 20xx en vervolgens op 1 januari van ieder opeenvolgend jaar. De retributie is te voldoen op iedere tweede januari van ieder opeenvolgend jaar.

Schade

*Artikel 8*

1. Telkens wanneer de grondeigenaar schade lijdt, waarvan de vergoeding niet is verzekerd door de bepaling van artikel 7, welke schade het gevolg is van de in artikel 3 bedoelde gedoogplicht, is opstalhouder gehouden deze schade te vergoeden.

2. Partijen zijn overeengekomen dat opstalhouder zal voldoen aan grondeigenaar een vergoeding van de schade(n) die op bijlage A is (zijn) gespecificeerd, onverminderd het recht op vergoeding van schade als bedoeld in lid 1 telkens wanneer deze schade zich voordoet. Het op bijlage A vermelde bedrag zal opstalhouder aan grondeigenaar voldoen bij het verlijden van na te noemen notariële akte.

1. Partijen stellen vast dat de in bijlage A vermelde schadeposten in geen andere schaden voorzien dan die welke op bijlage A zijn vermeld.

Duur van het opstalrecht c.a.

*Artikel 9*

Het te vestigen opstalrecht kan niet (eenzijdig) door grondeigenaar worden opgezegd, doch wel door opstalhouder.

*Artikel 10*

Opstalhouder is verplicht bij einde van het recht het werk op zijn kosten te verwijderen en de bodem volledig te herstellen.

Overige bepalingen

*Artikel 11*

1. Opstalhouder is verplicht om - indien van toepassing - vóór het vestigen van het opstalrecht c.a. met de pachter van de onroerende zaak (zaken) waarop het opstalrecht en het uitwegrecht rusten een regeling te treffen ter zake van het beoogde gebruik door opstalhouder en de schade die de pachter lijdt als gevolg van de aanleg en/of de aanwezigheid van de kabelverbinding, conform de Belemmeringenwet privaatrecht en het burgerlijk recht.
2. Opstalhouder verplicht zich tevens aan de (opvolgende) pachter, rechtmatige gebruiker en eventuele beperkt gerechtigde diens schade te vergoeden conform de Belemmeringenwet privaatrecht en het burgerlijk recht.

*Artikel 12*

Wanneer tussen partijen een geschil is ontstaan, dat niet in der minne kan worden opgelost, zullen zij met elkaar overleggen of het geschil aan de rechter zal worden voorgelegd, dan wel aan een buitengerechtelijke geschillencommissie.

*Artikel 13*

Partijen verplichten zich door ondertekening van deze overeenkomst medewerking te verlenen aan de vestiging van de in deze overeenkomst omschreven zakelijke rechten De in deze overeenkomst vermelde bescheiden, vermeld onder aan deze overeenkomst, zullen deel uitmaken van de notariële akte en mede worden ingeschreven in de openbare registers.

*Artikel 14*

De kosten, verbonden aan het aangaan van deze overeenkomst en vestiging bij notariële akte zijn voor rekening van opstalhouder.

*Artikel 15*

Partijen doen, na de vestiging van vorenbedoelde zakelijke rechten, afstand van hun recht deze overeenkomst te ontbinden.

Aldus in … voud ondertekend,

Plaats:

Datum:

………………………………………….

(opstalhouder)

Plaats:

Datum:

………………………………………….

(grondeigenaar)

**BIJLAGEN**

Omschrijving werk tekeningen, kaarten, kadastrale kaart (zie hierboven)

Specificatie van de ten tijde van de ondertekening door partijen vastgestelde schade.

1. Omschrijven bovengronds of ondergronds en 110, 150, 220 of 380 kV. [↑](#footnote-ref-1)
2. Eventueel toevoegen de naam van echtgenoot ingeval van benodigde toestemming als bedoeld in art. 1:88 BW. [↑](#footnote-ref-2)
3. In het basisdocument niet toevoegen of eigenaar tevens gebruiker is. [↑](#footnote-ref-3)
4. Zie voetnoot 1. [↑](#footnote-ref-4)
5. Aanvullende overwegingen kunnen worden toegevoegd. [↑](#footnote-ref-5)
6. De beschreven diepte geldt voor een ondergrondse leiding. Bij een bovengrondse leiding zou een minimale hoogte van de bedrading overeengekomen kunnen worden. [↑](#footnote-ref-6)
7. Het overeenkomen van een zakelijk recht van uitweg is facultatief. Per geval dient te worden beoordeeld of hieraan behoefte bestaat. [↑](#footnote-ref-7)
8. Zie voetnoot 6. [↑](#footnote-ref-8)