



Overeenkomst tot het vestigen van afhankelijk recht van opstal

ex art. 5:101 BW

ONDERGETEKENDEN:

1. De gemeente Mook en Middelaar, gevestigd te Raadhuisplein 6, 6585 AP Mook, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet, rechtsgeldig vertegenwoordigd door burgemeester de heer W. Gradisen, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders de _____ 2021,

hierna te noemen: "gemeente of opstalgever";

2. Stichting Molecul, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 52720055, adres: Kerkstraat 35 te Mook aan, te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de bestuurder _____, handelend ter uitvoering van het besluit genomen door het bestuur van de stichting d.d. xx,

hierna te noemen: "Stichting of opstalhouder";

Ondergetekenden 1 en 2 hierna gezamenlijk te noemen "partijen".

Overwegende dat:

1. De gemeente eigenaar is van de drie percelen grond, gelegen aan de Mortel, Prins Bernhardstraat en de Cuijksesteeg te Mook, kadastraal bekend gemeente Mook en Middelaar sectie _____ en sectie _____ en sectie C nummer 1937 groot 33.688 m². Zie bijlage 1, 2 en 3;
2. Partijen overeenstemming hebben bereikt over het afhankelijke van de bruikleenovereenkomst recht van opstal op een gedeelte van voornoemde gronden, bestaande uit percelen groot ca _____ m² en _____ m² en 3465 m², ten behoeve van het inrichten van natuurlijke speeltuinen, door het plaatsen van speeltoestellen en overige inrichting, hierna te noemen "speeltuin". Zie bijlage 4;
3. De gemeente aan de stichting een tijdelijke omgevingsvergunning verleent voor de bouw van de speeltuin op locatie Cuijksesteeg;
4. De gemeente en de stichting overeenstemming hebben bereikt over het beheer en onderhoud van de speeltuinen;
5. De stichting voor de uitvoering van het klein onderhoud van de gemeente jaarlijks een vergoeding krijgt;
6. De stichting voor de uitvoering van het groot onderhoud met de gemeente een meerjarenonderhoudsbegroting overeen komt en door hierin gespecialiseerde derden laat uitvoeren;
7. De verantwoordelijkheid voor de veiligheid van de speelvoorzieningen en het bijhouden van het logboek, bij de stichting ligt;
8. Deze overeenkomst pas tot stand komt nadat het college van burgemeester en wethouders hierom heeft besloten en pas wanneer deze overeenkomst door alle partijen ondertekend is;

Partijen verklaren een overeenkomst te sluiten waarbij opstalgever verleent aan opstalhouder, die verklaart van opstalgever te hebben aanvaard de vestiging van het afhankelijke recht van opstal zoals bedoeld in artikel 101, boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, op onderstaande percelen of gedeelten daarvan:

Kadastrale aanduiding Gemeente	sectie	nummer	groot
Mook en Middelaar	xx		
Mook en Middelaar	xx		
Mook en Middelaar	xx		

Een en ander zoals aangegeven op de bij deze overeenkomst bijbehorende tekeningen, hierna te noemen het 'recht van opstal' of 'belaste grond'.

PARTIJEN KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

Artikel 1 Vestiging opstalrecht:

1. De opstalgever verleent bij deze aan de stichting een, afhankelijk van de bruikleenovereenkomst, recht van opstal, zoals bedoeld in artikel 101, boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, op de drie percelen, zoals in de aanhef weergegeven en zoals aan deze overeenkomst gehechte en hiervan deel uitmakende tekeningen, hierna te noemen 'met opstalrecht belaste percelen'.
2. Het recht van opstal wordt hierbij door de stichting aanvaard.
3. Het recht van opstal bestaat hierin dat opstalhouder gerechtigd is te allen tijde van de belaste percelen gebruik te maken of te doen maken zoals en voor zover dit naar zijn oordeel nodig is voor het aanbrengen, hebben, houden, onderhouden, onderzoeken, inspecteren, herstellen, vernieuwen, of verwijderen van de werken die zijn beschreven in het "burgerinitiatief natuurlijk bewegen en spelen" waarop is besloten door het college van B&W bij besluit d.d. xx.
4. He te vestigen zakelijke recht is benodigd voor:
 - Natuurlijke speeltuin.
5. De in deze overeenkomst aangegane rechten en verplichtingen van Partijen over en weer zullen worden vastgelegd in de akte waarbij het opstalrecht wordt gevestigd. Opstalgever verplicht zich tot meewerken aan de totstandkoming van de vestegingsakte.

Artikel 2 Feitelijke vestiging, staat van de belaste gronden

1. De feitelijke vestiging van het recht van opstal zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van vestiging, in de staat waarin het zich dan bevindt. Opstalgever verplicht zich voor het recht van opstal zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke vestiging.
2. Indien de stichting de opstalgever verzoekt om de feitelijke vestiging met het oog op de uitvoering van de werken, waarvoor het recht van opstal wordt gevestigd, eerder te laten plaatsvinden dan het moment waarop de akte is gepasseerd of ondertekend, zal opstalgever dit aan de stichting toestaan.
3. De zorgplicht van opstalgever wordt in het onderhavige geval beëindigd op de dag

van feitelijke vestiging.

Artikel 3 Juridische vestiging

1. Het recht van opstal zal worden verleend:
 - vrij van huur- en pachtrechten;
 - vrij van beslagen of hypotheken of inschrijvingen daarvan.
2. Opstalgever heeft kennis gegeven van alle hem op de dag van het aangaan van deze overeenkomst bekende lasten.

Artikel 4 Omgevingsvergunning locatie Cuijksesteeg:

1. Partijen zijn ermee bekend dat de in artikel 1 lid 2 bedoelde inrichting niet past in het vigerende bestemmingsplan Mookerplas e.o. 1^e herziening, door de gemeenteraad vastgesteld op 9 juli 2020. De gemeente zal bezien of de verlening van een tijdelijke vergunning voor de duur van maximaal **drie jaar**, gebaseerd op de kruimelregeling mogelijk is.
2. De in lid 1 van dit artikel genoemde termijn van maximaal **drie jaar** vangt aan op de dag nadat de verleende omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.
3. De vrijstelling voor het gebruik van de gronden in strijd met het bestemmingsplan blijft van kracht zolang deze overeenkomst van kracht is en/of komt in ieder geval automatisch te vervallen na een termijn van **drie** jaar na de in lid 2 van dit artikel genoemde dag of op de dag waarop de bruikleenovereenkomst waarvan dit opstalrecht afhankelijk is beëindigd/opgezegd is.
4. Indien de gemeenteraad de bestemming overeenkomstig het gebruik na het afwijken van het bestemmingsplan heeft aangepast, zal worden bezien of een nieuwe overeenkomst met de stichting gesloten kan worden.

Artikel 5 Tijdelijkheid Cuijksesteeg:

1. Het is de stichting bekend dat het perceel Cuijksesteeg in principe voor 3 jaar mag worden gebruikt door de stichting ten behoeve van de speeltuin in verband met de gebiedsvisieontwikkeling.
2. De gemeente geeft de garantie dat de speeltuin binnen het gebied blijft en wordt opgenomen in de gebiedsvisieontwikkeling. Het doel is daarbij dat de speeltuin als zodanig blijft qua grootte en inrichting.
3. De kosten van een eventuele verplaatsing van de speeltoestellen, -voorzieningen en overige inrichting zijn voor rekening van de gemeente.

Artikel 6 Klein- en groot onderhoud:

1. Het klein onderhoud betreft het schoonhouden van de speeltuin, zoals het opruimen van zwerfvuil, het legen van de vuilnisbakken, het schilderen van de toestellen, het bijvullen en vervangen van het zandbakzand en de val dempende bodems en dergelijke. Dit wordt gedaan door de vrijwilligers van de stichting.
2. Het periodiek maaien van het gras geschiedt door de gemeente
3. Het onderhoud van de beplanting en de hagen geschiedt door de stichting.
4. Groot onderhoud in de speeltuin wordt uitgevoerd na goedkeuring van de gemeente. Ter bepaling van wat er aan groot onderhoud moet worden uitgevoerd, vindt er een keer per

jaar een door partijen te houden inspectie van de speeltuin en bijstelling van de meerjarenonderhoudsbegroting plaats.

5. De jaarlijkse inspectie conform Warenwetbesluit attractie- en speeltoestellen van de speeltuin geschiedt door de gemeente.

Artikel 7 Veiligheid en meldingen:

1. De stichting is eindverantwoordelijk voor de veiligheid van de speeltuin, inclusief de daarop aanwezige speeltoestellen.
2. De speeltuin is verzekerd door de gemeente.
3. De vrijwilligers van de stichting zullen, voor zover dit redelijkerwijs mogelijk is, ten aanzien van elke ontstane situatie die risico's voor de veiligheid met zich meebrengt, ongevallen, vandalisme en gebreken, schriftelijk of per e-mail, overeenkomstig de daarvoor bestemde formulieren, melden aan de gemeente.

Artikel 8 Retributie en onderhoudsvergoeding:

1. Voor het gebruik van de grond is de stichting aan de gemeente geen retributie verschuldigd.
2. Voor het uitvoeren van het klein onderhoud ontvangt de stichting jaarlijks een vergoeding van _____ euro.
3. De stichting maakt ter goedkeuring van de gemeente een meerjarenonderhoudsbegroting. De gemeente stelt deze voor de komende twee jaar vast en betaalt het bedrag voor het eerste jaar uit.
4. De onderhoudsvergoedingen worden telkens op 1 januari gestort op rekening nummer _____ tav de stichting xx.

Artikel 9 Levering

1. De levering van de met opstalrecht belaste grond zal geschieden in de staat waarin het zich bij het ondertekenen van deze overeenkomst bevindt.
2. Het bestaande trapveldje met doelen en ballenvangers, het bos en het gaashek blijven gehandhaafd en blijven in eigendom van de gemeente Mook en Middelaar.
3. De stichting kan zijn recht van opstal doen gelden en de met opstalrecht belaste grond in feitelijk bezit en genot aanvaarden nadat de akte door de notaris is ingeschreven in het daartoe bestemde openbare register.

Artikel 10 Kosten:

De notariskosten ten behoeve van het opstellen en passeren van de akte, de kosten van de kadastrale tarieven voor het inschrijven van de akte en het inmeten van de met opstalrecht belaste percelen, zijn voor rekening van de stichting.

Artikel 11 Financiële lasten:

De gemeente zal de stichting niet belasten met financiële lasten, zoals onroerende zaakbelasting of reinigingsrechten en overige zakelijke belastingen.

Artikel 12 Verplichtingen van partijen

1. Binnen de met opstalrecht belaste percelen, bouwt de stichting voor haar rekening de speeltoestellen en overige inrichting. Een en ander zoals aangegeven in bijlage 4.

2. De gemeente spant zich in tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor de aanleg/bouw van de in lid 1 van dit artikel bedoelde toestellen en inrichting op perceel Cuijksesteeg, overeenkomstig de door de stichting in te dienen aanvraag omgevingsvergunning. De gemeente hanteert bij het beoordelen van de aanvraag de op de aanvraag van toepassing zijnde wet- en regelgeving.
3. Partijen verplichten zich om de speeltuin, zoals aangegeven in bijlage 4, openbaar toegankelijk te houden zodat bezoekers zonder betaling van entreegelden hier gebruik van kunnen maken.
4. In geval van tenietgaan van een speeltoestel door vandalisme of afkeuring na inspectie of anderszins, zal voordat wordt overgegaan tot vervanging overleg plaatsvinden tussen stichting en gemeente.
5. Het wijzigen of toevoegen van speeltoestellen door de stichting, behoeft met het oog op de veiligheid de voorafgaande goedkeuring van de gemeente.
6. Het is de opstalhouder niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van de gemeente de gronden zoals weergegeven in de aanhef van deze overeenkomst aan derden te verhuren of laat verhuren.
7. De stichting is verplicht jaarlijks, tegen het einde van het financiële jaar, een financieel overzicht van de besteden gelden voor te leggen aan de gemeente. De gemeente kan de hoogte van de financiële vergoeding van het jaar daarop, aan de hand van dit voornoemde financieel overzicht, aanpassen.

Artikel 13 Vrijwaring

Opstalhouder vrijwaart opstalgever tegen alle vorderingen tot schadevergoeding van derden wegens schade of vorderingen uit welke hoofde ook, welke door het aanleggen, hebben, gebruiken, vernieuwen, verwijderen, onderhouden van hetgeen waarvoor opstalrecht is gevestigd, mochten ontstaan.

Artikel 14 Verklaring van partijen

Het is de gemeente niet bekend dat de met opstalrecht belaste percelen en het openbare gebied verontreinigingen bevatten die het gebruik van de speeltuin kunnen belemmeren.

Artikel 15 Beëindiging overeenkomst

1. Het recht van opstal is afhankelijk van de bruikleenovereenkomst gesloten tussen Partijen voor het gebruik van de gronden genoemd in deze overeenkomst om niet, opzegbaar door opstalgever en niet vatbaar voor overdracht. Wanneer de bruikleenovereenkomst om welke reden ook beëindigd wordt, wordt deze opstalrechtsovereenkomst automatisch beëindigd.
2. Opstalhouder is gerechtigd te allen tijde afstand te doen van het recht van opstal. Reeds nu voor alsdan verklaart opstalgever zich daarmee akkoord. Opstalhouder geeft onherroepelijk volmacht aan opstalgever om op kosten van opstalhouder al datgene te (doen) verrichten, dat nodig is om de inschrijving van het recht van opstal in de openbare registers door te halen, daaronder begrepen het mede voor en namens opstalhouder doen opmaken en passeren van de notariële akte tot afstand van het opstalrecht door een door partijen aan te wijzen notaris.
3. Opstalhouder dient uiterlijk binnen vier maanden na het afstand doen, opzegging, beëindiging, tenietgaan van het opstalrecht gevestigd ten behoeve van de in deze

overeenkomst omschreven werken c.q. sporttoestellen te verwijderen en op te ruimen; Opstalhouder is gehouden het terrein weer in goede staat terug te brengen. De werken die niet binnen vier maanden zijn opgeruimd, worden van rechtswege eigendom van de opstalgever door natrekking.

Artikel 16 Openbaarheid overeenkomst

Koper erkent dat de gemeente als publiek orgaan gehouden is aan de wetgeving inzake de openbaarheid van bestuur (o.a. Wet openbaarheid van bestuur). De gemeente is jegens de koper dan wel andere partijen die een belang bij deze overeenkomst hebben in dit kader niet tot enig schadevergoeding – hoe ook genaamd – gehouden vanwege haar handelen op grond van deze wetgeving.

Artikel 17 Domiciliekeuze en verzending:

1. Deze overeenkomst zal na ondertekening door partijen, berusten ten kantore van de notaris, genoemd in deze overeenkomst, te wiens kantoor partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.
2. De stichting zal na ondertekening door partijen zorg dragen voor verzending van deze overeenkomst naar de notaris.

Artikel 17 Slotbepaling

1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Bij strijdigheid van de tekst van de overeenkomst met de bijlagen, prevaleert de tekst van de overeenkomst.
3. Mogelijk neem ik hier een bepaling op over het bindend advies. Ik ben nu in gesprekken met de instantie die mogelijk als scheidsrechter gaat functioneren. Wordt vervolgd..

Tot deze overeenkomst behoren onderstaande bijlagen:

- 1- Kadastrale kaart M&M
- 2- Kadastrale kaart M&M
- 3- Kadastrale kaart M&M C 1937
- 4- Ontwerptekeningen speeltuinen Mook
- 5- Bruikleenovereenkomst gronden.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend:

Plaats:, datum:

Plaats:, datum:

Handtekening stichting

Handtekening gemeente

Bestuurder,
De heer **xx**

De burgemeester,
mr. drs. W Gradisen