



Te koop bij inschrijving
Sprang-Capelle, Sasweg

***Uitstekend perceel landbouwgrond, ter
grootte van 03.27.40 ha***

***Inschrijven is mogelijk t/m woensdag
02 september 2026 tot 12.00 uur***

Algemeen

Het betreft een mooi perceel landbouwgrond, ter grootte van 03.27.40 ha, gelegen te SPRANG-CAPELLE aan de Sasweg.

Het perceel is goed ontsloten aan de openbare verharde weg "Sasweg" en is thans in gebruik als bouwland.

Het perceel is middels een "Geliberaliseerde pacht" verpacht tot en met **31 december 2026**.



Ligging van het perceel landbouwgrond.

Kadastrale gegevens

Gemeente Capelle, sectie N, nummer 151, ter grootte van 03.27.40 ha

Totale oppervlakte

03.27.40 ha

Aantekening kadaster:

Het perceel te Capelle, sectie N, nummer 151 is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V (leiding) en TenneT TSO B.V. (overhangende leidingen aan een hoogspanningsmast. De mast zelf staat niet op het perceel

).



Ligging van het kadastrale perceel landbouwgrond.

(Bron: Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers).

Voor de eigendomssituatie en de zakelijke gerechtigden wordt verwezen naar aangehechte kadastrale uittreksel en kaart.

Bestemming

Het perceel is gelegen in het "Bestemmingsplan Buitengebied", van de gemeente Waalwijk, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 9 december 2010, in werking getreden en geheel onherroepelijk geworden.

Krachtens dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd als:

Bestemmingen:

Agrarisch met waarden – Openheid en natuurwaarden.

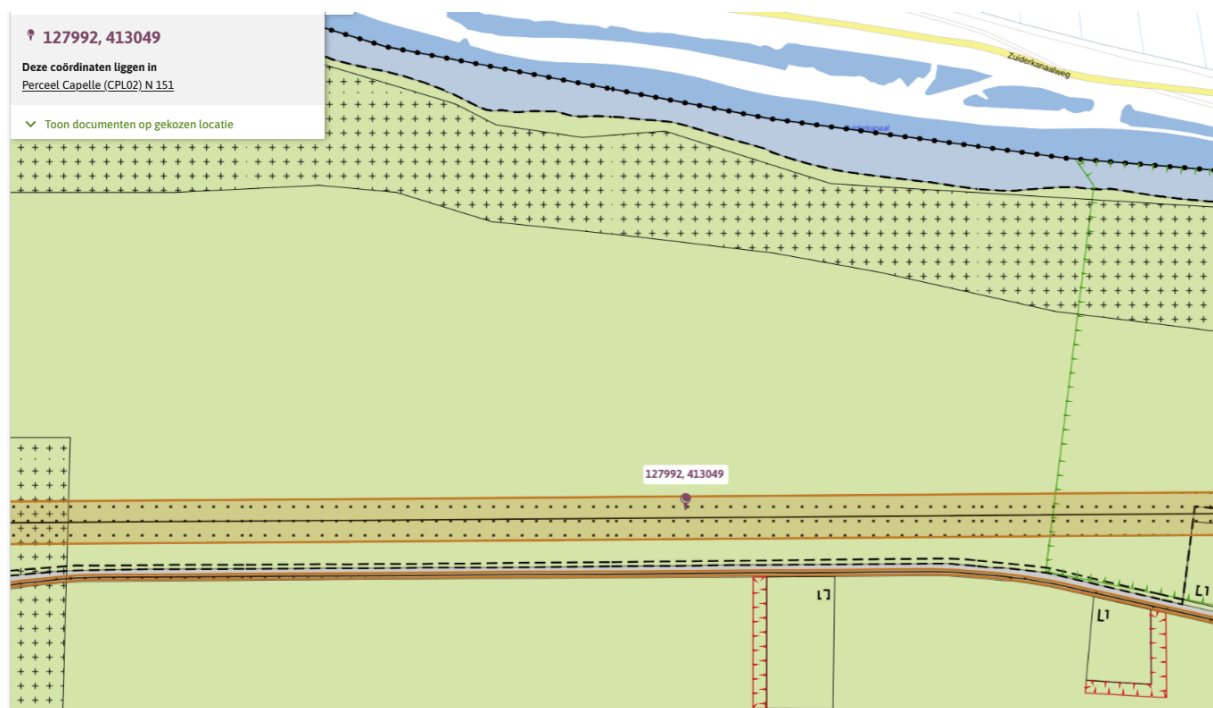
Waarde – Archeologie.

Leiding.

Functieaanduidingen:

Specifieke vorm van agrarisch met waarden – kwetsbare soorten.

Specifieke vorm van agrarisch met waarden – weidevogels.



Leiding (overhangende kabels van een hoogspanningsmast. De mast zelf staats niet op het perceel).

Afbeelding plankaart BP

(Bron: Omgevingsloket).

Landbouwgrond

De totale perceeloppervlakte bedraagt 03.27.40 hectaren.

Het betreft een mooie rechthoekige kavel zeer vruchtbare kleigrond van 27% afslibbaar, met een goede ontwatering via diepe sloten

Het betreft kwalitatief zeer goede landbouwgrond, geschikt voor alle teelten.

Thans in gebruik als bouwland (in de voorgaande jaren aardappels, mais, bieten en graan geteeld).

Het perceel is ontsloten aan de openbare verharde weg "Sasweg" via een dam in het midden van de kavel.

Het perceel is gedraineerd om de circa 10 meter. De werking van de drainage is onbekend.

Er is geen beregeningsput aanwezig, echter ook niet nodig.

Het perceel verkeert in goede staat van onderhoud.

De waterhuishouding is goed.

De draagkracht is goed.

Het jachtrecht op het perceel is verhuurd aan de heer Jacob van de Werken van jaar tot jaar.

Het perceel wordt geleverd vrij van huur, pacht en/of enig ander gebruiksrecht.

Het perceel is middels een "Geliberaliseerde pacht" verpacht tot en met **31 december 2026**.

Het perceel wordt leeg en ontruimd afgeleverd en zal ter beschikking zijn van de koper uiterlijk **01 januari 2027**.

Alle baten en lasten komen voor rekening van koper met ingang van **01 januari 2027**.

Verkoper is niet bekend met bodemverontreiniging.

Let op: als de kadastrale grenzen van het verkochte in het veld onvoldoende duidelijk zijn voor koper, zullen die voor rekening van verkoper in het veld worden aangewezen door het Kadaster in het bijzijn van koper.

Bodemtype

Volgens de Bodemkaart (GIS) bestaat de bodem uit:



Bodemsoort:

- Kalkrijke poldervaaggronden; lichte klei, profielverloop 5 (**Mn35A**)

Gewasrotatie

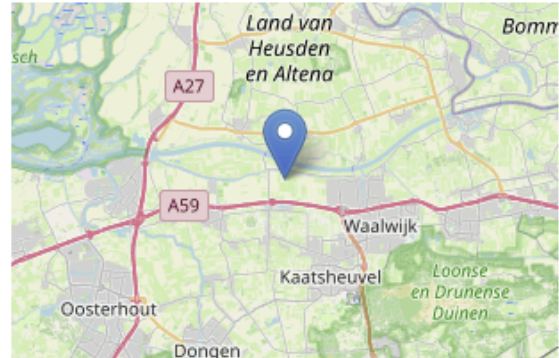
Verbouwde gewassen perceelnummer 151:

- 2025: Bonen
- 2024: Erwtten
- 2023: Tarwe
- 2022: Aardappelen
- 2021: Uien
- 2020: Tarwe
- 2019: Maïs
- 2018: Aardappelen
- 2017: Stamsperziebonen
- 2016: Maïs
- 2015: Aardappelen
- 2014: Maïs
- 2013: Tarwe
- 2012: Grasland
- 2011: Grasland
- 2010: Grasland
- 2009: Grasland





Gewas Bonen, veld- (onder andere duiven-, paarden-, wierbonen)
 Opp 3.2129 ha
 Bron BRP25
 Periode 1 mei 2025
 Gemeente Waalwijk
 Provincie Noord-Brabant
 GPS coördinaten 51.70551, 4.99644
 XY coördinaten 127989, 413045
 Waterschap Brabantse Delta
 Watertrap IV = H >40 L 80-120



2016
Maïs



2017
Stamperziebonen



2018
Aardappelen



2019
Maïs



2020
Tarwe



2021
Uien



2022
Aardappelen



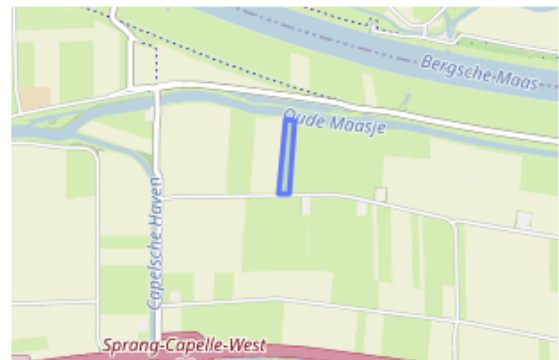
2023
Tarwe



2024
Erwten

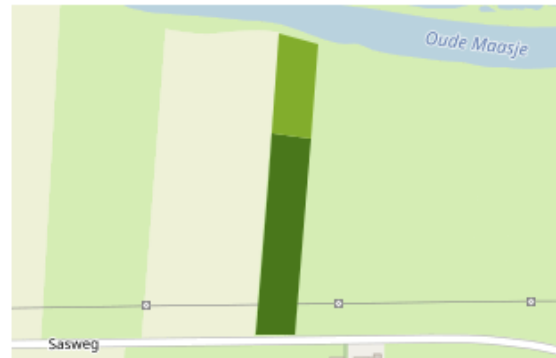


2025
Bonen

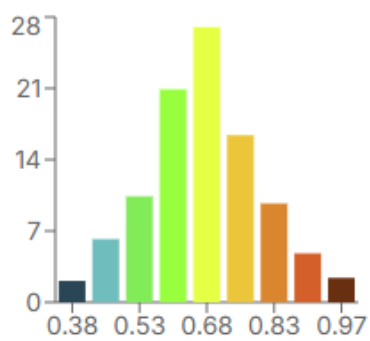


GRONDSOORT

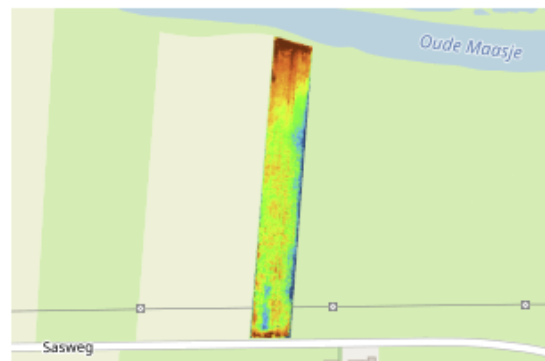
Grondsoort: Zware zavel: 32%
 Gronds. mestwet: Lichte klei: 68%
 Klei: 100%



HOOGTE



laagst: 0.35 m
 gemiddeld: 0.67 m
 hoogst: 1.01 m
 verschil: 0.66 m



(Bron: Boer & Bunder).

Overeenkomst Windenergie

Op 23 mei 2017 heeft de eigenaar een overeenkomst afgesloten met Kemperman & Partners Projecten B.V. inzake de realisatie van een of meer windturbines op onderhavige kavel. Volgens artikel 7 van deze overeenkomst kan deze door de beide partijen worden ontbonden 14 jaren na 23 mei 2017, derhalve na 23 mei 2031. Dit onder de voorwaarden als omschreven in de overeenkomst.

Alle rechten en plichten uit deze overeenkomst gaan integraal mee over op koper. Koper is gehouden de afspraken uit genoemde overeenkomst na te komen en zal verkoper daarvoor vrijwaren. **Dit wordt als kettingbeding opgenomen bij de eigendomsoverdracht.**

De overeenkomst Windenergie vindt u in de bijlage van deze inschrijvingsbrochure en is nadrukkelijk onderdeel van de koop. Alle lusten en lasten van deze overeenkomst komen dus toe aan koper.

Voor nadere informatie hierover kunt u bellen met **de heer Th.L. (Ton) de Fouw, 06-22.46.25.35** (niet bereikbaar op woensdag en vrijdag).

Grondprijsreferentie

Op 8 januari 2026 is een kavel vergelijkbare landbouwgrond in eigendom overgeschreven. Deze was gelegen aan de Dellenweg te Sprang Capelle. Deze kavel staat kadastraal bekend als gemeente Capelle, sectie N, nummers 252 en 253, samen groot 3.28.55 ha. De koopsom was € 505.260 derhalve **€ 15,38 / m²**, zie hieronder de informatie zoals die op Fundainbusiness stond:



Levering

De akte van levering dient voor rekening van koper te worden gepasseerd **uiterlijk 15 oktober 2026** bij **Meewis Notarissen, gevestigd te Waalwijk en kantoorhoudende aldaar aan de Meester van Coothstraat 34a (5141 ES); tel. 0416 -33 26 12; e-mail: notariaat.waalwijk@taxperience.nl.**

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats, geheel leeg en ontruimd, vrij van huur en/of pacht, **uiterlijk 01 januari 2027**.

Koper heeft een eigen informatieplicht ter zake van alle onderwerpen die voor hem van belang kunnen zijn. Dat geldt zeker voor bestemmingen, bestemmingsplannen/ omgevingsplannen, verordeningen, e.d.

Verkoop bij inschrijving

Verkoop geschiedt door middel van inschrijving. Inschrijving vindt uitsluitend plaats door het tijdig indienen van een geldig ingevuld en ondertekend inschrijfformulier. Onvolledige en niet ondertekende inschrijfformulieren zijn ongeldig.

Inschrijven is mogelijk tot en met **woensdag 02 september 2026 tot 12.00 uur**. Het inschrijfformulier dient dan in een gesloten enveloppe samen met een kopie van een geldig legitimatiebewijs en een verklaring van een erkende bankinstelling waaruit blijkt dat de bieder financieel in staat is de koopprijs met de kosten en belastingen te betalen, op het kantoor van de notaris aanwezig te zijn, zijnde: **Meewis Notarissen, gevestigd te Waalwijk en kantoorhoudende aldaar aan de Meester van Coothstraat 34a (5141 ES); tel. 0416 -33 26 12; e-mail: notariaat.waalwijk@taxperience.nl, met vermelding van: "Inschrijving SPRANG-CAPELLE, Sasweg"**.

De notaris opent slechts de enveloppen en noteert alle bidders, maar heeft verder geen bemoeienis met en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor deze inschrijving.

Omschrijving van de koop

KOOP:

Perceel landbouwgrond, ter grootte van 03.27.40 hectaren, gelegen te SPRANG-CAPELLE aan de Sasweg. Kadastraal bekend: gemeente Capelle, sectie N, nummer 151, ter grootte van **03.27.40 hectaren.**



Aantal voorwaarden (zie bijlagen)

- De akte van eigendomsoverdracht zal gepasseerd worden bij **Meewis Notarissen, gevestigd te Waalwijk en kantoorhoudende aldaar aan de Meester van Coothstraat 34a (5141 ES); tel. 0416 -33 26 12; e-mail: notariaat.waalwijk@taxperience.nl** uiterlijk **15 oktober 2026** of zoveel eerder of later dan partijen nader overeenkomen.

Het object wordt leeg en ontruimd afgeleverd en zal er beschikking zijn van de koper uiterlijk **01 januari 2027**.

- Inschrijven is mogelijk tot en met **woensdag 02 september 2026 tot 12.00 uur**. Het inschrijfformulier dient dan in een gesloten enveloppe samen met een kopie van een geldig legitimatiebewijs en een verklaring van een erkende bankinstelling waaruit blijkt dat de bidder financieel in staat is de koopprijs met de kosten en belastingen te betalen, op het kantoor van de notaris aanwezig te zijn, zijnde: **Meewis Notarissen, gevestigd te Waalwijk en kantoorhoudende aldaar aan de Meester van Coothstraat 34a (5141 ES); tel. 0416 -33 26 12; e-mail: notariaat.waalwijk@taxperience.nl, met vermelding van: "Inschrijving SPRANG-CAPELLE, Sasweg".**

- Inschrijven dient te geschieden door volledige invulling en ondertekening van het inschrijfformulier, in volle nominale bedragen, in euro's uitgedrukt en niet mede in goederen e.d. Iedere inschrijver moet zijn bod gestand doen tot aan het einde van de termijn van beraad, zijnde **vrijdag 04 september 2026 tot 17.00 uur**.

- Verkoper behoudt zich het recht voor om zonder opgaaf van reden niet te gunnen of te gunnen aan een ander dan degene die het hoogste bod heeft gedaan.

- Indien de verkoper tot gunning overgaat zal de makelaar de inschrijver/ koper uiterlijk voor **vrijdag 04 september 2026 voor 17.00 uur** hiervan telefonisch op de hoogte brengen.

- De inschrijving is onvoorwaardelijk en met financiële garantie.

- Bij overdracht van de gronden kan verkrijger een beroep doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub q van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer, indien bij de levering aan de voorwaarden voor die vrijstelling wordt voldaan. Daarbij geldt dat de cultuurgrond minimaal 10 jaar lang bedrijfsmatig agrarisch moet worden gebruikt. Verkrijger is ermee bekend dat deze vrijstelling van overdrachtsbelasting zal vervallen en zal leiden tot belastingheffing als koper of zijn rechtsopvolger het gekochte niet gedurende een

termijn van tenminste 10 jaren op een wijze als bedoeld in deze vrijstelling exploiteert of doet exploiteren. Deze vrijstelling is daarom een voorwaardelijke vrijstelling.

- De koopprijs is kosten koper, dat wil zeggen dat de kosten van de overdracht van de eigendom voor rekening van koper komen.
- Onder- of overmaat is niet van toepassing.
- Op het verkochte rust een jachtrecht voor de heer Jacob van de Werken van jaar tot jaar.
- **Let op:** als de kadastrale grenzen van het verkochte in het veld onvoldoende duidelijk zijn voor koper, zullen die voor rekening van verkoper in het veld worden aangewezen door het Kadaster in het bijzijn van koper.

Nb. Indien u ook inschrijft voor de kavels aan de Nederveenweg en u een voorkeur heeft voor welke kavel(s) u gegund wilt krijgen, kunt u dat bij de inschrijving noteren. Dit om te voorkomen dat u meer kavels gegund krijgt dan gewenst.

Bezichtiging / vragen

U kunt het perceel op eigen gelegenheid bezichtigen en grondboren. Voor vragen kunt u contact opnemen met Arvalis, telefoon 085 – 064 21 55 (of via email: info@arvalis.nl) of u kunt rechtstreeks bellen met de heer Mr. A.A.H.M. (Arjan) van Heerebeek, te bereiken onder mobiele nummer: 06 – 21 21 24 31 of email: arjan.van.heerebeek@arvalis.nl.

Informatie

Algemeen:

Alle verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot het doen van een financieel voorstel.

Informatieplicht:

Koper heeft een eigen informatieplicht ter zake alle onderwerpen die voor hem van belang (kunnen) zijn. Dat geldt zeker voor bestemmingen, bestemmingsplannen/ omgevingsplannen, bouwverordeningen e.d.

De in deze verkoopinformatie vermelde gegevens zijn zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Worden toch onjuistheden geconstateerd, dan kunnen daar geen rechten of aanspraken aan worden ontleend.

Voorwaarden voor de verkoop bij inschrijving van:

het object : **perceel landbouwgrond**
adres : **Sasweg**
postcode en plaats : **SPRANG CAPELLE**

Kadastrale gegevens

Gemeente Capelle, sectie N, nummer 151, ter grootte van 03.27.40 hectaren

Totale oppervlakte **03.27.40 hectaren**

Artikel 1 - Overdrachtsbelasting, kosten en rechten

De overdrachtsbelasting, kosten, rechten en de btw daarover inzake de koop en de eigendomsoverdracht zijn voor rekening van **koper**.

Eventuele vrijstellingen van kosten en belasting op grond van voorgaande overdrachten zullen verkoper toekomen.

Koper kan vrijstelling overdrachtsbelasting conform artikel 15 van de Wet op de Belastingen van Rechtsverkeer verkrijgen als het verkochte bij de levering minimaal tien jaar bedrijfsmatig als landbouwgrond wordt gebruikt (risico koper). Koper is er mee bekend dat de overdrachtsbelasting, die door de toepassing van deze vrijstelling niet is geheven, alsnog door hem verschuldigd is, indien de exploitatie niet ten minste tien (10) jaar wordt voortgezet op een wijze als bedoeld in deze vrijstelling.

Artikel 2 - Eigendomsoverdracht (juridische levering)

De akte van eigendomsoverdracht zal gepasseerd worden bij **Meewis Notarissen, gevestigd te Waalwijk en kantoorhoudende aldaar aan de Meester van Coothstraat 34a (5141 ES); tel. 0416 -33 26 12; e-mail: notariaat.waalwijk@taxperience.nl, uiterlijk 15 oktober 2026 of zoveel eerder of later als partijen nader zullen overeenkomen.**

Deze koopakte zal gedeponereerd worden bij de notaris. Het notariskantoor is voor zover nodig de wettelijke woonplaats van partijen.

Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht bij het passeren van de akte van levering.

Artikel 3- Beschikbaarstelling (feitelijke levering)

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt met alle zichtbare en onzichtbare gebreken, **vrij van huur, pacht of enig ander gebruik en ongevorderd**; en zal ter beschikking zijn van de koper **uiterlijk 01 januari 2027**.

De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden: **leeg en ontruimd/ in huidige staat, na roven oogst-/stoppelbloot**.

Koper heeft het recht het object voor de feitelijke levering te inspecteren.

Artikel 4 – Betaling van de koopsom

De betaling van de koopsom en van de overige rechten, kosten en belastingen vindt uiterlijk plaats op: **datum notariële eigendomsoverdracht**.

Verkoper stemt ermee in dat de notaris de koopsom betaalt aan verkoper, nadat zeker is dat met betrekking tot het object geen feiten zijn ingeschreven, waarvan de verkoper in artikel 8 van deze overeenkomst verklaart dat die op het object niet van toepassing zijn (dit is doorgaans op de tweede werkdag ná de eigendomsoverdracht).

Artikel 5 – Baten en lasten

Alle baten en lasten van het object komen voor rekening van koper met ingang van: **01 januari 2027**.

De dan lopende baten en lasten zullen tussen partijen naar rato worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig met de betaling van de koopsom plaats. Gebruikerslasten worden niet verrekend.

Artikel 6 – Waarborgsom en bankgarantie

Niet van toepassing.

Artikel 7 - Gebruik

Het object zal bij de eigendomsoverdracht of - indien eerder - bij de feitelijke levering, de eigenschappen bezitten die voor een normaal agrarisch gebruik – conform het vigerende bestemmingsplan - nodig zijn. Koper is voornemens het object als volgt te gebruiken: **voor agrarische doeleinden**. De verkoper staat niet in voor:

- andere eigenschappen dan die voor voornoemd normaal gebruik nodig zijn;
- aan koper kenbare gebreken op het moment van het sluiten van deze overeenkomst;

- hem onbekende onzichtbare gebreken.

Indien na het moment van het sluiten van deze overeenkomst en voor het moment van levering een verbetering of herstelling door de overheid of nutsbedrijf wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van koper. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van verkoper indien deze verband houdt met het niet-nakomen van de uit de wet of deze overeenkomst voor hem voortvloeiende verplichtingen.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle dienende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit:

- a. de laatste akte van eigendomsoverdracht;
- b. de laatste akte(n) van vestiging van het recht van erfpacht en/of opstal, dan wel van overige zakelijke rechten of verplichtingen.

Koper verklaart voor zover van toepassing kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akten (waaronder begrepen bij een recht van erfpacht en/of van opstal, van de algemene en bijzondere voorwaarden) met speciale aandacht voor de volgende gebruiksbeperkingen:

Aantekening kadaster:

Het perceel te Capelle, sectie N, nummer 151 is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V (leiding) en TenneT TSO B.V. (Overhangende leidingen van de hoogspanningsmast. De mast zelf staat niet op het perceel).

Artikel 8 – Verklaringen verkoper

De verkoper verklaart (behoudens geparafeerde doorhalingen):

- dat hem tot heden door het bevoegd gezag of door nutsbedrijven **geen** verbeteringen, herstelwerkzaamheden of voorzieningen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd;
- dat hem **niet** bekend is dat ten aanzien van het object een aanwijzing, voornemen tot aanwijzing, aanvraag, besluit of registratie bestaat als:
 - a. rijksmonument als bedoeld in de Erfgoedwet en/of de Omgevingswet;
 - b. beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in de Omgevingswet;
 - c. provinciaal of gemeentelijk monument, dan wel beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening of gemeentelijke regeling;

- **niet** bekend te zijn met verontreinigingen van het object die nadelig zijn voor het in artikel 7 omschreven gebruik door koper, dan wel die kunnen leiden tot een verplichting tot sanering, het treffen van maatregelen, gebruiksbeperkingen of aansprakelijkheid op grond van milieuregelgeving;
- **niet** bekend te zijn met de aanwezigheid van ondergrondse tanks voor de opslag van vloeistoffen, anders dan eventuele mestkelders;
- **niet** bekend te zijn met de aanwezigheid van asbest of asbesthoudende materialen in of aan het verkochte, voor zover verkoper daarvan wetenschap heeft;
- dat **geen** subsidie van overheidswege is aangevraagd of toegekend waarvan na de leveringsdatum nog verplichtingen moeten worden nagekomen;
- dat op het object **geen** recht van erfpacht, opstal of ander beperkt zakelijk gebruiksrecht rust, behoudens voor zover uit deze overeenkomst of de openbare registers blijkt;
- dat ter zake van de levering van het object **geen** omzetbelasting (btw) verschuldigd is, tenzij uit de wet of het door koper voorgenomen gebruik anders voortvloeit. Koper kan hierover desgewenst advies inwinnen bij de notaris of een fiscaal adviseur;
- dat het object wordt geleverd vrij van hypothecaire inschrijvingen, beslagen, huurkoop, leaseovereenkomsten, pacht, huur en huurbeschermingsrechten, alsmede vrij van andere aanspraken van derden op gebruik of bewoning, ongevorderd en vrij van optie- en voorkeursrechten, behoudens uitdrukkelijk overeengekomen of uit de openbare registers blijkende rechten;
- dat het object **niet** is betrokken in een voorkeursrechtregeling als bedoeld in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet, dan wel dat de voorgenomen vervreemding niet in strijd is met daarop gebaseerde regelgeving;
- dat het object **niet** is betrokken in een ruilverkaveling, landinrichtingsproject, herverkaveling of andere gebiedsgerichte inrichting als bedoeld in de daarvoor geldende wet- en regelgeving;
- dat op het object **geen** herbepantings- of herplantplicht rust op grond van de Omgevingswet of daarop gebaseerde regelgeving;
- dat hem **niet** bekend is dat ten aanzien van het object door het bevoegd gezag een beschikking, maatwerkvoorschrift, last onder bestuursdwang, last onder dwangsom of andere publiekrechtelijke maatregel is opgelegd op grond van de Omgevingswet of andere toepasselijke milieuwetgeving.

Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat de verkoper ervoor in aan koper alle informatie met betrekking tot het verkochte te hebben verstrekt waarvan hij weet of behoort te weten dat deze voor koper van belang is bij de beoordeling van het verkochte.

De koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar feiten en omstandigheden die naar verkeersopvattingen tot zijn onderzoek plicht behoren, voor zijn risico komen, voor zover deze feiten en omstandigheden aan verkoper niet bekend zijn of behoorden te zijn.

Artikel 9 – Hoedanigheid van het object/ overdracht aanspraken

Indien de opgegeven maat of grootte van het object of verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontlenen partijen daaraan géén rechten, tenzij een opgave door verkoper niet te goeder trouw is gedaan. Het object wordt verkocht in de staat waarin het zich thans bevindt, met alle bestanddelen, alle rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten. Het voortgezet zorgvuldig gebruik na het tot stand komen van deze overeenkomst tot aan de feitelijke levering, wordt geacht geen wijziging te brengen in de staat van het object en (eventuele) roerende zaken.

Wanneer de kadastrale grenzen van het verkochte in het veld onvoldoende duidelijk zijn voor koper, zullen die voor rekening van verkoper in het veld worden aangewezen door het Kadaster in het bijzijn van koper.

Artikel 10 – Risico-overgang, beschadiging door overmacht

Het object is met ingang van de dag van het passeren van de akte van eigendomsoverdracht voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaats gevonden heeft, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper.

Indien het object voor het tijdstip van risico-overgang in meer dan geringe mate wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen één week na het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht:

- a. koper verklaart uitvoering van deze overeenkomst te verlangen, in welk geval verkoper - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopsom - het object aan koper aflevert in de staat waarin het zich dan (dus mét schade) bevindt, met alle rechten welke verkoper inzake het onheil - uit hoofde van verzekering, of uit anderen hoofde - ten opzichte van derden toekomen, dan wel,
- b. verkoper verklaart de schade binnen vier weken na het onheil voor zijn rekening te zullen herstellen, in welk geval de feitelijke/juridische levering zo nodig wordt uitgesteld tot de dag

volgens op die waarop die vier weken zijn verstreken; vindt herstel niet naar behoren plaats, dan is de overeenkomst alsnog ontbonden.

De verkoper is verplicht om koper onmiddellijk in kennis te stellen van beschadiging of (gedeeltelijk) verloren gaan van het object.

Artikel 11 – Ingebrekestelling, ontbinding

Indien één der partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig blijft in de nakoming van zijn uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zal deze overeenkomst van rechtswege zonder rechterlijke tussenkomst ontbonden zijn, tenzij de wederpartij alsnog uitvoering van de overeenkomst verlangt.

In beide gevallen zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete verbeuren van **10% van de koopsom**, met een minimum van € 10.000 onverminderd het recht op verdere schadevergoedingen en vergoeding van kosten van verhaal, waaronder begrepen de kosten van rechtskundige bijstand.

Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij de schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

Artikel 12 – Bevoegdheid/ Toestemming/ Ondeelbaarheid

Partijen verklaren, voor zover van toepassing en voor zover nodig, te handelen met toestemming van de echtgeno(o)t(e) of partner en/of mede-eigena(a)r(en) en/of mede-contractanten, en staan in voor de medewerking van deze betrokkenen bij de uitvoering van deze overeenkomst.

Verkoper verklaart bevoegd te zijn tot verkoop en tot eigendomsoverdracht bij het passeren van de akte van eigendomsoverdracht.

De uit deze overeenkomst voor partijen ten opzichte van elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar en hoofdelijk.

Artikel 13 - Inschrijving

Inschrijven is mogelijk tot en met **woensdag 02 september 2026 tot 12.00 uur**. Het inschrijfformulier dient dan in een gesloten enveloppe samen met een kopie van een geldig legitimatiebewijs en een verklaring van een erkende bankinstelling waaruit blijkt dat de bieder financieel in staat is de koopprijs met de kosten en belastingen te betalen, op het kantoor van de notaris aanwezig te zijn, zijnde: **Meewis Notarissen middels een gesloten enveloppe met vermelding: "Inschrijving SPRANG CAPELLE, Sasweg"**.

De notaris opent slechts de enveloppen en noteert alle bidders, maar heeft verder geen bemoeienis met en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor deze inschrijving. Eventuele kosten van het openen door de notaris komen voor rekening van verkoper.

Inschrijven dient te geschieden door volledige invulling en ondertekening van bijgesloten inschrijfformulier, in volle nominale bedragen, in euro's uitgedrukt en niet mede in goederen e.d. Een inschrijving die afhankelijk is gesteld van het bod van een ander wordt niet geaccepteerd.

Iedere inschrijving wordt geacht te zijn gedaan zonder ontbindende voorwaarden en -clausules.

Iedere inschrijver moet zijn bod gestand doen tot **vrijdag 04 september 2026 tot 17.00 uur**.

Iedere inschrijver dient zich te legitimeren door middel van een kopie van het paspoort of rijbewijs, dat tezamen met het inschrijfformulier wordt ingeleverd en de bankverklaring van kredietwaardigheid.

Artikel 14 – Opening inschrijving

De notaris opent de inschrijvingen uitsluitend in aanwezigheid van de verkoper; kandidaat-kopers zijn hierbij **niet** aanwezig. Vanaf het moment van opening van de inschrijvingen tot aan de beslissing tot gunning dan wel niet-gunning zal de verkoper geen contact onderhouden met (kandidaat-)kopers.

Artikel 15 – Niet gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor om zonder opgaaf van reden niet te gunnen of te gunnen aan een ander dan degene die het hoogste bod heeft gedaan. Alle inschrijvers worden onmiddellijk hiervan schriftelijk op de hoogte gebracht.

Artikel 16 - Gunning

Indien de verkoper tot gunning overgaat zal de makelaar/rentmeester van verkoper de inschrijver/koper uiterlijk **vrijdag 04 september 2026 voor 17.00 uur** hiervan telefonisch op de hoogte brengen. **De gunning zal op dat moment ook worden bevestigd door de makelaar.** De inschrijver aan wie wordt gegund blijft voor zijn gedane bod aansprakelijk en verplicht tot betaling van de door hem geboden som en tot nakoming van de overige verkoopwaarden. (Hetgeen betekent dat bij gunning door de verkoper er een koopovereenkomst ontstaat tussen verkoper en koper).

De overige inschrijvers worden hiervan zo spoedig mogelijk op de hoogte gebracht.

Artikel 17 – Kredietwaardigheid

Koper zal zijn kredietwaardigheid moeten aantonen door een bankverklaring af te geven tegelijk met de inschrijving waaruit blijkt dat de inschrijver aan zijn financiële verplichtingen kan voldoen.

Artikel 18 - Makelaarskosten

De makelaarskosten zijn voor rekening van **verkoper**.

Artikel 19 – Productierechten/ betalingsrechten

Er worden **geen** productierechten overgedragen.

Artikel 20 – Bodem- en grondwateronderzoek

Verkoper verklaart het verkochte uitsluitend te hebben gebruikt voor **agrarische doeleinden**.

Verkoper zijn **geen** feiten bekend op grond waarvan volgens verkoper, oordelend op grond van zijn deskundigheid, gezien het gebezigde gebruik van het verkochte of anderszins blijkt of te verwachten is dat het verkochte in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere stoffen, dat ingevolge thans geldende milieuwetten en/of rechtspraak aanleiding is voor het geven van een saneringsbevel of tot het nemen van andere maatregelen.

Voor zover aan verkoper bekend:

- is met betrekking tot het verkochte door de daartoe bevoegde instanties **nooit** een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht;
- zijn krachtens de Wet Bodembescherming tot op heden ten aanzien van het verkochte door de daartoe bevoegde instanties **geen** beschikkingen of bevelen uitgevaardigd.

Partijen (verkoper en koper) verklaren volkomen bekend te zijn met het risico van bodem- en grondwaterverontreiniging in het algemeen. Zij verklaren expliciet te hebben afgezien van bodem- en grondwateronderzoek inzake het bij deze akte gekochte registergoed.

Het risico dat achteraf blijkt dat verontreiniging in, onder of op het registergoed aanwezig is, is geheel en al voor rekening en risico van de koper. Het is overigens verkoper niet bekend dat het registergoed enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het hiervoor door koper beoogde gebruik, of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel tot het nemen van ingrijpende maatregelen.

Artikel 21 – Ontbindende voorwaarde verkoper

De koop is van rechtswege en zonder rechterlijke tussenkomst ontbonden, als er tussen het tijdstip van het sluiten van de koopovereenkomst en het tijdstip van de juridische levering ten aanzien van gemeld registergoed een voorkeursrecht uit de Omgevingswet is opgelegd, tenzij:

- of verkoper ingevolge enig besluit van, dan wel enige termijnoverschrijding door, de betreffende gemeente vrij is tot vervreemding aan koper;
- of een andere in genoemde wet gemelde uitzondering van toepassing is.

In verband met het vorenstaande kunnen partijen opdracht geven aan de notaris deze koopovereenkomst zo nodig te doen registreren of blijkens een notariële akte van een dagtekening te voorzien.

Ontbinding zal geschieden zonder enige verplichting tot vergoeding van schaden, kosten en/of interesten over en weer.

Artikel 22 – Onder- of overmaat

Onder- of overmaat is **niet** van toepassing.

Artikel 23 - Jachtrecht

Het is koper bekend dat er **wel** een jachtrecht rust op het verkochte.

Artikel 24 – Inleveren enveloppen

De medewerking van **Meewis Notarissen** beperkt zich alleen tot het in ontvangst nemen van de gesloten enveloppen met daarin inschrijfformulieren, de opening daarvan, het opstellen van het proces verbaal van de inschrijving en het schriftelijk vastleggen/ bekend maken van de gunning met uiteindelijk het verzorgen van de uiteindelijke overdracht.

Artikel 25 - Bekendheid inhoud verkoopvoorwaarden

Koper verklaart dat hij/zij, voordat hij/zij het inschrijfformulier ondertekende, zorgvuldig kennis heeft genomen van alle bepalingen en voldoende informatie heeft ontvangen, om de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst te overzien.

Artikel 26 – Overeenkomst Windenergie

De overeenkomst tot vestiging van (een) opstalrecht(en) en erfdienstbaarheden ten behoeve van een of meerdere windturbine(s) welke door verkoper is ondertekend op 23 mei 2017 (zie bijlage) en een looptijd heeft van minimaal 14 jaren, gaat mee over op koper.

Alle rechten en plichten welke uit deze overeenkomst voortvloeien, zijn vanaf het notarieel transport voor rekening van koper.

In de akte van levering zal een kettingbeding worden opgenomen inhoudende dat ook opvolgende kopers genoemde overeenkomst zullen respecteren en verkoper vrijwaren.

Nb. Indien men ervoor kiest ook in te schrijven voor de kavel(s) aan de Nederveenweg en slechts een van beide gegund wil krijgen, kan men dat bij de inschrijving zetten als opmerking met daarbij uw voorkeur.

Inlichtingen

Mocht u nog vragen hebben dan kunt u ons altijd bellen of mailen:

ARVALIS

Kantooradres	Onderwijsboulevard 225 5223 DE 's-Hertogenbosch
Postbus	100 5201 AC 's-Hertogenbosch
Makelaar	de heer Mr. A.A.H.M. (Arjan) van Heerebeek
Email	arjan.van.heerebeek@arvalis.nl
Telefoonnummer	085 – 064 21 55
Mobiele telefoon	06 – 21 21 24 31
Internet site	www.arvalis.nl / www.fundainbusiness.nl

Kadastrale gegevens

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Capelle N 151
	Kadastrale objectidentificatie: 006080015170000
Kadastrale grootte	32.740 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	128006 - 413226
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken

Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1 en 1.2)

Naam gerechtigde	Enexis Netbeheer B.V.
Adres	Magistratenlaan 116 5223 MB 'S-HERTOGENBOSCH
Postadres	Postbus 856 5201 AW 'S-HERTOGENBOSCH
Statutaire zetel	'S-HERTOGENBOSCH
KvK-nummer	17131139 (Bron: Handelsregister)
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

**1.2 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet
Privaatrecht**

Afkomstig uit stuk Hyp4 70734/144

Ingeschreven op 23-05-2017 om 13:47

Afkomstig uit stuk Hyp4 61024/17

Ingeschreven op 13-01-2012 om 09:44

Aanvullend stuk Hyp4 61631/78

Ingeschreven op 22-06-2012 om 09:00

Is aanvulling op Hyp4 61024/17

Aanvullend stuk Hyp4 61043/104

Ingeschreven op 20-01-2012 om 12:26

Is aanvulling op Hyp4 61024/17

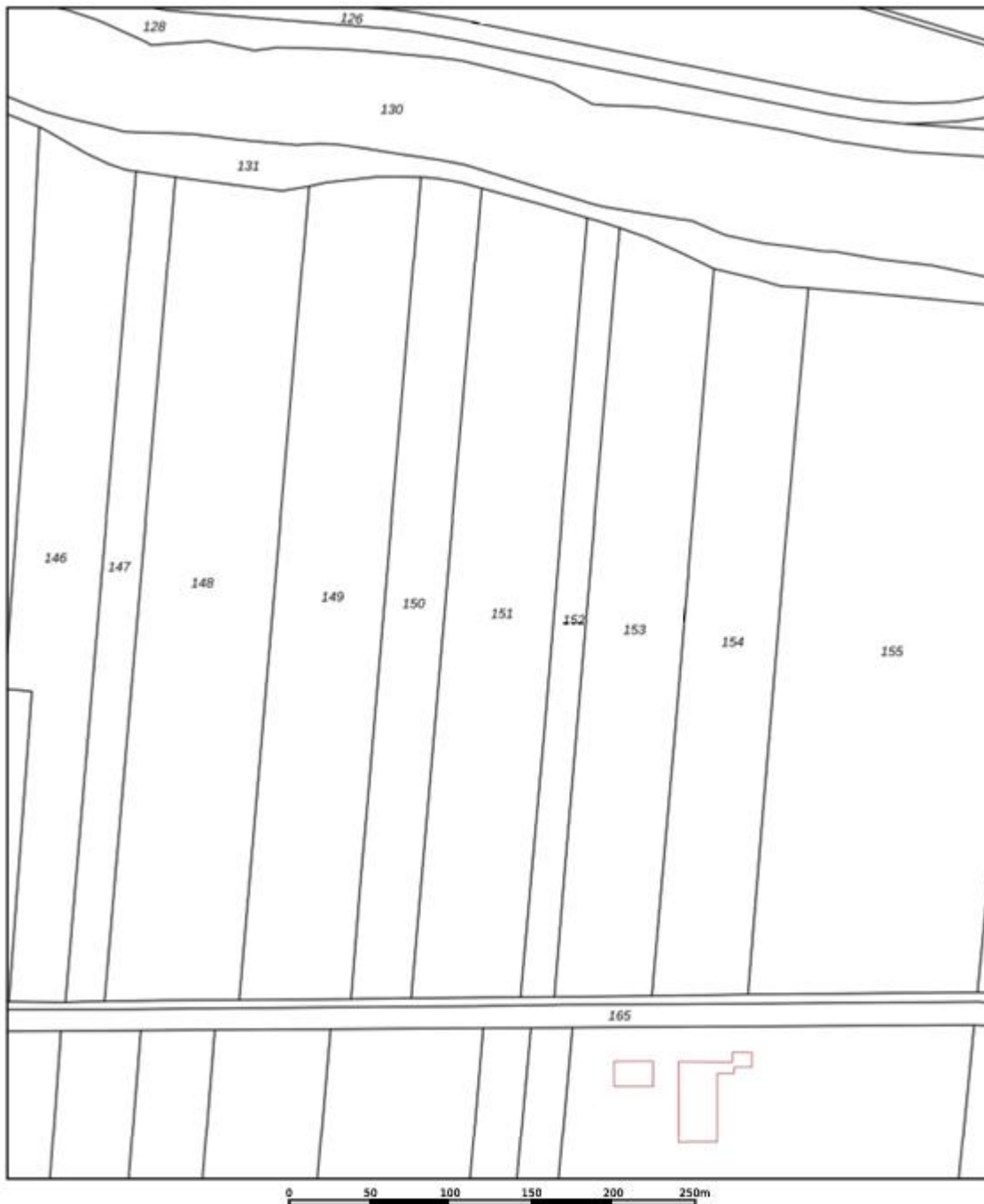
Naam gerechtigde TenneT TSO B.V.

Adres Utrechtseweg 310
6812 AR ARNHEM

Statutaire zetel ARNHEM

KvK-nummer 09155985 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Schaal 1: 3100 Kadastrale gemeente Capelle Sectie N Perceel 151	kadaster 
--	--	--

Voor een vereenvoudigd uittreksel, geleverd op 3 juni 2025
De bevrader van het kadastrale en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Overeenkomst Windenergie

Onderstaande de brief d.d. 16 mei 2022 en de door verkoper ondertekende overeenkomst:





KEMPERMAN & PARTNERS PROJECTEN B.V.
LANCASTERDREEF 71
8251 TJ DRONTEN
KVK NR. 32090714

B.V. Dat hebben we niet zomaar gedaan en daar zijn veel overwegingen, gesprekken en voorstellen richting Edelweiss aan voorafgegaan. Hieruit hebben we moeten concluderen dat verdere samenwerking met Edelweiss niet meer zinvol is en hebben we gebruik gemaakt van de ontbindingsgronden in onze onderlinge overeenkomst.

Wij beroepen ons met betrekking tot de gesloten combi-grondovereenkomsten op de hierboven aangehaalde "terugval"-bepaling. In onze optiek heeft Edelweiss daardoor geen feitelijke positie meer om rechten te ontleen aan de onder I. bedoelde combi-grondovereenkomst, maar vooralsnog heeft Edelweiss zich formeel niet als contractpartij uit die overeenkomst teruggetrokken.

Vervolg

Gezien de geschetste ontwikkelingen en onze afspraken met het bedrijf Falck Renewables stellen we voor dat uw grondovereenkomst omgezet wordt naar een versie met de speciaal door Falck Renewables Nederland B.V. en ons opgerichte project-BV, te weten Waalwijk Wind Energy B.V. In deze overeenkomst zijn eveneens socialisatie-afspraken opgenomen.

We kunnen ons voorstellen dat dit vragen oplevert die we uiteraard zo goed mogelijk willen beantwoorden. Tegelijkertijd willen we u enige aanvullende zekerheden aanbieden. Wellicht zou u benaderd kunnen worden door Edelweiss, die naar verwachting ons besluit en het terughalen van de door ons ingebrachte grondposities, zal betwisten.

Wij kunnen en willen u garanderen dat de nadelige gevolgen van eventuele juridische stappen door Edelweiss Renewables Advisors B.V. niet voor uw rekening komen. Anders geformuleerd, Kemperman en Partners Projecten B.V., zal u als Grondeigenaar vrijwaren tegen enige claim, aansprakelijkheid, verliezen of schade die het gevolg is van claims door Edelweiss Renewables Advisors B.V. naar aanleiding van de ondertekening van een nieuwe grondovereenkomst met Waalwijk Wind Energy B.V. in welk geval:

- Kemperman en Partners Projecten B.V. naar eigen inzicht mag kiezen welke adviseurs worden ingeschakeld voor de (eventuele) verdediging tegen de claims van Edelweiss Renewables Advisors B.V.
- Kemperman en Partners Projecten B.V. naar eigen inzicht het verweer mag voeren tegen en onderhandelingen mag voeren met betrekking tot de claims van Edelweiss Renewables Advisors B.V.
- U niet zonder voorafgaande toestemming van Kemperman en Partners Projecten B.V. enige aansprakelijkheid zal erkennen, een schikking zal aangaan en geen andere actie zult verrichten ter zake van het voeren van verweer met betrekking tot de claims van Edelweiss Renewables Advisors B.V..

Deze brief, de inhoud ervan en alle zaken die daarmee verband houden, zijn onderworpen aan de voorwaarden die zijn overeengekomen in de sub I. genoemde Grondovereenkomst, met dien verstande dat K&P de rechten heeft totdat u een nieuwe grondovereenkomst heeft getekend met de project-BV. Daarnaast heeft onze partner (en investeerder in het windproject) Falck Renewables ook maatregelen genomen in de nieuwe grondovereenkomst met de project-BV Waalwijk Wind Energy B.V. om u te beschermen. Wij laten aan hen om dat verder toe te lichten.



0321 - 33 35 80
WWW.KEMPERMAN-PROJECTEN.NL
INFO@KEMPERMAN-PROJECTEN.NL



KEMPERMAN & PARTNERS PROJECTEN B.V.
LANCASTERDREEF 71
8251 TJ DRONTEN
KVK NR. 32090714

We hopen met deze brief duidelijkheid en zekerheid geboden te hebben en we werken graag met u verder aan de realisatie van een windpark in Waalwijk, waarmee we een groot aantal huishoudens van groene stroom kunnen voorzien!

Met vriendelijke groet,
Kemperman & Partners Projecten B.V.

G.A. (Gerard) Kemperman

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'G.A. Kemperman', written over a faint circular stamp.

0321 - 33 35 80
WWW.KEMPERMAN-PROJECTEN.NL
INFO@KEMPERMAN-PROJECTEN.NL

Panova EcoPower Benelux B.V.
Edelweiss Renewables Advisors B.V.
Kemperman & Partners Projecten B.V.

1

Versie : 161222

OVEREENKOMST

tot vestiging van (een) opstalrecht(en) en erfdienstbaarheden
ten behoeve van één of meerdere windturbine(s)

Ondergetekenden,

Naam en voorletter(s) :	
*namens Bedrijf (naam) :	
Adres :	
Postcode en plaats :	
e-mailadres :	
Telefoonnummer :	
Hierna te noemen :	GRONDEIGENAAR

*indien van toepassing

en

Naam en voorletter(s) :	M.J. Thijssen
namens Bedrijf (naam) :	Panova EcoPower Benelux B.V. (i.o.)
En/of nader te noemen:	Projectentiteit ("Windpark Waalbos B.V." (i.o.)
Adres :	Lancasterdreef 71
Postcode en plaats :	8251 TJ DRONTEN
Telefoonnummers :	(Thijssen): 06-5335 2741 0321-333580
Hierna te noemen :	GEbruiker

Naam en voorletter(s) :	E.T. van Bodegraven
namens Bedrijf (naam) :	Edelweiss Renewables Advisors B.V. (via EMP B.V.)
En/of nader te noemen:	Projectentiteit ("Windpark Waalbos B.V." (i.o.)
Adres :	Marchandweg 30
Postcode en plaats :	3771 MP TJ BARNEVELD
Telefoonnummers :	06-5148 6672
Hierna te noemen :	GEbruiker

Naam en voorletter(s) :	G.A. Kemperman
namens Bedrijf (naam) :	Kemperman & Partners Projecten B.V.
En/of nader te noemen:	Projectentiteit ("Windpark Waalbos B.V." (i.o.)
Adres :	Lancasterdreef 71
Postcode en plaats :	8251 TJ DRONTEN
Telefoonnummers :	06-42713411 0321-333580
Hierna te noemen :	GEbruiker

overwegende,

- dat GRONDEIGENAAR eigenaar is van gronden, gelegen :

plaatselijk bekend :

Plaats :	Sprang Capelle
Adres :	6 Sasweg / Nederoverweg

kadastraal bekend :

Gemeente :	Wierland
Sectie :	
Nummer(s) :	

- dat - ingeval sprake zou kunnen zijn van de bouw van één of meerdere windturbines op deze en omliggende/aanliggende gronden (hierna te noemen :

Panova EcoPower Benelux B.V.
Edelweiss Renewables Advisors B.V.
Kemperman & Partners Projecten B.V.

Versie : 161222

- "het Project") - partijen exclusief zullen samenwerken om tot ontwikkeling, realisatie en exploitatie van het Project te komen, waarbij de GRONDEIGENAAR aan GEBRUIKER de benodigde zakelijke rechten op de benodigde gedeelten van de Projectgronden zal verlenen;
- dat GEBRUIKER windturbine(s) (grootweg in de 3 tot 4 MW-klasse turbine) op de grond van de GRONDEIGENAAR wil plaatsen en/of die grond wil gebruiken ten behoeve van infrastructuur zoals een toegangsweg en de benodigde aansluitingen, zoals indicatief is aangegeven op het voorlopig schetsontwerp van het Project;
 - dat de GRONDEIGENAAR de intentie heeft percelen grond beschikbaar te stellen aan GEBRUIKER voor de bouw en exploitatie van één of meerdere windturbines en de daarbij behorende infrastructuur zoals een toegangsweg en de benodigde aansluitingen, als onderdeel van het Project;
 - dat de betreffende gronden zijn aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende kadastrale tekening(en) (gronden, hierna te noemen : "Locatie") (Bijlage 1) ;
 - dat het Project zich nog in de beginfase bevindt, waardoor er nog geen zicht is op de volledige omvang en inhoud van alle onderwerpen/afspraken waarop deze overeenkomst betrekking heeft;
 - dat GEBRUIKER en de GRONDEIGENAAR zich middels deze overeenkomst verbinden om, in alle redelijkheid en billijkheid, eventueel noodzakelijke wijzigingen in het Project door te voeren;
 - dat Partijen daartoe de volgende afspraken wensen vast te leggen:

verklaren te zijn overeengekomen als volgt :

- GRONDEIGENAAR stelt alle relevante eigendomsgegevens ter beschikking van GEBRUIKER;
 - GRONDEIGENAAR verbindt zich er gedurende de duur van de Overeenkomst toe om zelf geen windturbines te ontwikkelen en te realiseren en exploiteren, op de in deze Overeenkomst beschreven Locatie en/of Projectgronden of naastliggende percelen, of anderszins initiatieven te ondernemen die (kunnen) concurreren met het Project.
 - Ingeval de verdere Projectontwikkeling van GEBRUIKER leidt tot een negatieve conclusie met betrekking tot de realisering van een Project op de Locatie en/of Projectgronden, heeft GEBRUIKER het recht deze overeenkomst te beëindigen, zonder dat grondeigenaar iets van GEBRUIKER te vorderen zal hebben.
 - Ingeval de verdere Projectontwikkeling van GEBRUIKER leidt tot de realisering van een Project op de Locatie en/of Projectgronden, zullen Partijen waar nodig en/of gewenst nadere afspraken vastleggen conform deze overeenkomst in een opvolgende samenwerkingsovereenkomst (hierna te noemen : "Projectovereenkomst").
 - Partijen stellen vast dat het Project uiteindelijk zal (moeten) worden ontwikkeld, gerealiseerd en/of geëxploiteerd door GEBRUIKER dan wel door een door GEBRUIKER (mede) op te richten "Special Purpose Vehicle" (hierna te noemen : "SPV"), een zakelijke rechtspersoon waarvan de aandelen voor een groot deel in handen zullen zijn van GEBRUIKER en welke entiteit zal voorzien in het benodigde Eigen Vermogen van het Project ;
 - In de Projectovereenkomst zal - ter keuze van de grondeigenaar - in elk geval een recht van financiële participatie Grondeigenaren worden vastgelegd :
 - 1) Grondeigenaar krijgt, op het moment van de finale investeringsbeslissing, het recht om deel te nemen als aandeelhouder van het Project voor een nader te bepalen percentage;
- En/of
- 2) Grondeigenaars krijgen het recht om te investeren in het Project middels (een) achtergestelde lening(en) met een omvang tot maximaal 10 % van het totale financieringsbedrag; Gebruiker biedt voor het verstrekken van de achtergestelde lening een marktconforme rente.

Panova EcoPower Benelux B.V.
Edelweiss Renewables Advisors B.V.
Kempnerman & Partners Projecten B.V.

Versie : 161222

1. Onderwerp van het contract

a. De GRONDEIGENAAR verbindt zich hierbij mee te werken aan de vestiging van een opstalrecht en erfdienstbaarheden voor de duur van 25 jaar op de Locatie door de GRONDEIGENAAR ten behoeve van GEBRUIKER voor het opstellen en exploiteren van één of meerdere windturbine(s).

Onder het recht van opstal/opstalrecht wordt in deze overeenkomst verstaan: het zelfstandig en niet afhankelijk zakelijk recht van opstal, inhoudende de bevoegdheid van de GEBRUIKER tot het aanbrengen, vervangen, vernieuwen, onderhouden, mogen gebruiken overeenkomstig de normale bestemming ten behoeve van de opwekking van windenergie, het in eigendom hebben, exploiteren en wegnemen, in, op of boven het betreffende registergoed van één of meer windturbines met bijbehorende werken zoals schakel-, meet- en netkoppelingsapparatuur en de zich daarin bevindende elektriciteits- en datakabels, fundering, alsmede permanente toegangsweg(en), een permanente kraanopstelplaats en/of andersoortige verharding rondom de fundering.

In verband met realisatie en exploitatie van het Project zullen in ieder geval de navolgende benodigde erfdienstbaarheden door de GRONDEIGENAAR worden gevestigd ten behoeve van de percelen grond waarop een windturbine zal worden gerealiseerd en aldus een opstalrecht zal worden verleend:

1. de erfdienstbaarheid van wijkoverslag inhoudende de verplichting te dulden dat de wieken van de windturbine zich boven de grond van het dienend erf bevinden, waaruit volgt dat deze wieken aldaar mogen worden gehouden, geëxploiteerd, onderhouden en vervangen.
2. de erfdienstbaarheid van kabellegging, inhoudende de verplichting te dulden dat in het dienend erf zich kabels en/of leidingen met bijbehorende werken bevinden - op een diepte van tenminste 1,5 m - ten behoeve van de windturbine, en te dulden dat deze kabels worden onderhouden en zo nodig worden vervangen;
terzake geldt nog het navolgende:
de eigenaar van het dienend erf zal geen bouwwerken of wegen voorzien van en asfalt- en /of betonwegdek boven de (nog te realiseren) kabels met bijbehorende werken aanbrengen en/of door derden laten aanbrengen. Tevens zal de eigenaar van het dienend erf geen bomen of andere gewassen met diepgaande wortels boven de kabels met bijbehorende werken aanplanten of laten aanplanten. De eigenaar van het dienend erf zal geen(landbouw)activiteiten ter plaatse van de kabels met bijbehorende werken plegen of laten plegen waarbij de grond dieper dan anderhalve (1,5) meter bewerkt moet worden. Een en ander om te voorkomen dat de kabels met bijbehorende werken beschadigd raken en/of zich ongelukken voordoen. Het tracé van de ondergrondse kabels en leidingen zal vanaf het moment van aanleg permanent door de GEBRUIKER boven de grond worden gemarkeerd. Onder bedoeld kabeltracé wordt mede geacht te zijn begrepen een strook grond ter breedte van vijf (5) meter ter beider zijde van het hart van de kabel (mitsdien totale breedte tien (10) meter), voor welke strook grond de hiervoor genoemde gebruiksbeperkingen zullen gelden.
3. de (tijdelijke) erfdienstbaarheid van opstelplaats, inhoudende de verplichting te dulden dat het dienend erf vanaf de openbare weg wordt be(t)reden met daarvoor bestemde voertuigen en overige bedrijfsmiddelen speciaal voor wat betreft de (nog aan te leggen) tijdelijke opstelplaats, voor het oprichten van de windturbine en bijbehorende werken (zie ook art. 1.b van de onderhavige overeenkomst).

Voormelde erfdienstbaarheid zal gelden voor de periode dat de exploitatie van de windturbine voortduurt. Na ingebruikneming van de windturbine zal

**Panova EcoPower Benelux B.V.
Edelweiss Renewables Advisors B.V.
Kempnerman & Partners Projecten B.V.**

Versie : 161222

- eventueel een aanvullende notariële akte moeten worden opgesteld waarbij partijen deze erfdienstbaarheid zullen beëindigen;
4. de (tijdelijke) erfdienstbaarheid van overweg over bestaande en/of de nog aan te leggen (verbreding van het/de) kavelpad(en) (zie ook art. 1.b van de onderhavige overeenkomst) om te komen van en te gaan naar de openbare weg en omgekeerd op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze en onder de voorwaarden:
 - dat de kosten van het onderhoud en van eventuele vernieuwing van bedoeld(e) kavelpad(en) ten laste komen van de eigenaar van het heersend erf¹;
 - dat degene, die het/de kavelpad(en) heeft vervuld, het/de kavelpad(en) op zijn kosten dient schoon te maken;

In de definitieve planvorming zal in nauw overleg met de grondeigenaars worden gekeken naar de meest voor de hand liggende ontsluiting van de turbines.

Bestaande kavelpaden kunnen worden benut en/of worden opgewaardeerd. Voormelde erfdienstbaarheid zal in elk geval gelden voor de periode dat de bouw van de windturbine voortduurt. Na ingebruikneming van de windturbine zal eventueel een aanvullende notariële akte moeten worden opgesteld waarbij partijen deze erfdienstbaarheid zullen beëindigen;
 5. de erfdienstbaarheid van windvang, inhoudende de verplichting om geen beplantingen op het dienend erf te plaatsen waardoor de windvang van de turbines wordt belemmerd.
 6. de erfdienstbaarheid van onderhoud, inhoudende de verplichting om te dulden dat het dienend erf wordt betreden en bereiden voor het plegen van onderhoud aan de turbines, waaronder mede begrepen de kabels en leidingen in de grond en de opstelplaatsen.
- b. Indicatie voor de permanent benodigde fysieke ruimte per turbine/transformatorstation bij een 3 MW-klasse turbine:
 - ca. 30 x 30 meter voor de fundatie;
 - ca. 30 x 60 meter voor de kraanopstelplaats;
 - ca. 4 meter brede serviceweg.

Indicatie voor de tijdelijk benodigde fysieke ruimte per turbine is:

 - ca. 30 x 60 meter voor de voormontageplaats;
 - ca. 2 meter tijdelijke wegverbreding van de hiervoor beschreven serviceweg ofwel een 6 meter brede tijdelijke kraanweg.
 - c. Onder "een windturbine" wordt verstaan elk merk of type windturbine, nader te bepalen door GEBRUIKER.
 - d. Opgemelde beperkte rechten zullen worden gevestigd uiterlijk twee maanden nadat GEBRUIKER de onherroepelijke omgevingsvergunning heeft verkregen en duidelijk is op welke perceelsgedeelten de beperkte rechten gevestigd dienen te worden.
- De GRONDEIGENAAR is verplicht aan deze vestiging mee te werken. Zolang de vestiging niet heeft plaatsgevonden, is GEBRUIKER niet tot enige betaling verplicht.
- e. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen ter zake, verleent de GRONDEIGENAAR hierbij, onder de opschortende voorwaarde dat hij niet binnen bovengenoemde termijn van twee maanden meewerkt aan het vestigen van vorenbedoelde rechten van opstal en erfdienstbaarheden, aan de GEBRUIKER een onherroepelijke volmacht om namens hem de bedoelde rechten van opstal en erfdienstbaarheden te vestigen.

2. Eigendom en gebruiksrechten

¹ Ter informatie: dat is de GEBRUIKER.

**Panova EcoPower Benelux B.V.
Edelweiss Renewables Advisors B.V.
Kemperman & Partners Projecten B.V.**

Versie : 161222

- a. De GRONDEIGENAAR verklaart middels ondertekening van deze overeenkomst er zelf zorg voor te dragen dat Locatie op het moment van vestiging van het opstalrecht en de erfdienstbaarheden niet zal zijn bezwaard met hypotheek en/of beslagen, voor zover het betreft de perceelgedeelten waarop het opstalrecht daadwerkelijk wordt gevestigd. Voor zover voor de vestiging van erfdienstbaarheden met betrekking tot de bekabeling van de molen de medewerking van andere partijen dan de GRONDEIGENAAR benodigd is, zal GEBRUIKER daarvoor zorgdragen.
De verplichtingen van de GRONDEIGENAAR ten aanzien van eventueel aanwezige gasleidingen of andere nutsvoorzieningen worden door de GEBRUIKER gerespecteerd.
- b. De GRONDEIGENAAR zorgt in dit kader eveneens voor een schriftelijke verklaring van zijn bancaire instelling waarin de bancaire instelling zich akkoord verklaart met het 'doorhalen' van de aanwezige hypotheek en/of beslagen op de betreffende ruimte zoals onder artikel 2 sub a omschreven en zich akkoord verklaart met de vestiging van de benodigde erfdienstbaarheden, zoals hiervoor onder artikel 1. omschreven, op het moment de opstalrechten door de GRONDEIGENAAR ten behoeve van de GEBRUIKER worden gevestigd.
- c. De gronden waarop het opstalrecht zal worden gevestigd dan wel ten laste waarvan de erfdienstbaarheid zal worden gevestigd, met inbegrip van de voor leidingen gebruikte oppervlakten, zijn en blijven geheel in eigendom van de GRONDEIGENAAR.
- d. Indien de gronden waarop het opstalrecht zal worden gevestigd bezwaard zijn met pacht, erfpacht, huur of een ander zakelijk- of gebruiksrecht, zal de GRONDEIGENAAR voor eigen rekening en risico zorgdragen voor tijdige beëindiging van dit recht, dan wel voor voorafgaande schriftelijke toestemming van de partij ten behoeve van wie het betreffende recht is gevestigd.
- e. De windenergie-installatie, de aangelegde leidingen, schakel, meet- en transformator installaties en de overige voorzieningen blijven eigendom van GEBRUIKER, aan wie, op Locatie, een zelfstandig opstalrecht als bedoeld in artikel 5:101 BW en artikel 1A van deze overeenkomst zal worden verleend.
- f. Het opstalrecht en de erfdienstbaarheden zullen worden gevestigd door inschrijving in de openbare registers van het kadaster van een akte vestiging opstalrecht en erfdienstbaarheden verleend voor een door GEBRUIKER aan te wijzen notaris.
Tot zekerheid van de nakoming van zijn verplichtingen ter zake, verleent de GRONDEIGENAAR hierbij reeds nu voor alsdan aan de GEBRUIKER een onherroepelijke volmacht om namens hem de bedoelde rechten van erfdienstbaarheid en opstal te vestigen. Deze overeenkomst zal aan de notariële akte van vestiging van de opstalrechten worden gehecht.
- g. De kosten van de te vestigen rechten komen geheel voor rekening van GEBRUIKER. Meerkosten veroorzaakt door wensen of gedragingen van de GRONDEIGENAAR zijn voor diens rekening.
- h. Aangezien de vestiging van de rechten van opstal eerst zal geschieden nadat de omgevingsvergunning voor de windturbine(s) onherroepelijk is verleend, zal terzake van de vestiging van de rechten van opstal van rechtswege omzetbelasting verschuldigd zijn, welke op grond van de huidige regelgeving wordt berekend over de gekapitaliseerde retributie van de opstalrechten.
Voorts verklaren partijen dat zij voor de overdrachtsbelasting, alsdan een beroep zullen doen op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15, lid 1 letter a Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien terzake van de vestiging van de rechten van opstal van rechtswege omzetbelasting verschuldigd zal zijn en de opstalrechten ten tijde van de vestiging nog niet als bedrijfsmiddel mogen/zullen zijn gebruikt.

Panova EcoPower Benelux B.V.
Edelweiss Renewables Advisors B.V.
Kemperman & Partners Projecten B.V.

Versie : 161222

3. Gebruiksvergoeding/schadevergoeding(en)

Ingeval de gronden van GRONDEIGENAAR in het definitieve Project worden betrokken middels het vestigen van recht(en) van opstal ("retributie opstal") en/of het vestigen van (één of meerdere) erfdienstbaarheden ("retributie erfdbh."), is GEBRUIKER een jaarlijkse vergoeding ("Retributie", zijnde de totaalsom van retributie opstal en retributie erfdbh.) aan GRONDEIGENAAR verschuldigd, berekend als volgt:

- a. De "retributie opstal" is verschuldigd voor elk recht van opstal ten behoeve van een windturbine c.a. op de gronden van GRONDEIGENAAR en is gelijk aan de door Rijksvastgoed- en OntwikkelingsBedrijf (RVOB) bij Financial Close van het Project te hanteren vergoeding voor het vestigen van dergelijke rechten op rijksgronden, met een minimum van €10.000,00 exclusief BTW per jaar per MW opgesteld vermogen. Vergoeding als volgt te berekenen:
 - * $(\text{MW windmolen} * \text{voltage} = \text{kWh} * \text{RVOB vergoeding})$.
 Onder "Financial Close" wordt in dit geval verstaan : het moment waarop aan alle voorwaarden van een financieringsovereenkomst wordt voldaan en de eerste fondsen ten behoeve van het Project beschikbaar komen.
- b. De "retributie erfdbh." is verschuldigd voor de gezamenlijke ten behoeve van het project op de gronden van GRONDEIGENAAR te vestigen erfdienstbaarheden en bedraagt:
 1. € 2,00/m1, voor het recht van overweg;
 2. € 1,00/m1, voor het recht van kabellegging;
 3. € 1,00/m2, voor het recht van wiekoverslag;
 4. € 500, voor elke andere ten behoeve van het Project gevestigde erfdienstbaarheid.
- c. De vergoeding als bedoeld in onder 3a en 3b zal voor de eerste maal verschuldigd zijn en betaald worden op het moment waarop de eerste handeling ten behoeve van de bouw op het betreffende perceel wordt verricht, waarbij een betalingstermijn van 2 maanden geldt. De GRONDEIGENAAR zal door GEBRUIKER vooraf schriftelijk in kennis worden gesteld van dit tijdstip. De betaling van de jaarlijkse vergoeding als bedoeld onder artikel 3a vindt plaats in 4 gelijke kwartaaltermijnen, te voldoen achteraf op 1 januari, 1 april, 1 juli en 1 oktober van elk jaar.
- d. De vergoeding als bedoeld in artikel 3a zal met ingang van 1 januari 2022 gedurende 15 jaar jaarlijks worden geïndexeerd met 1%. Daarna vindt indexering plaats op basis van inflatiecorrectie volgens CPI (CBS), zulks met een maximum 3% per jaar.
- e. Indien als gevolg van aan GEBRUIKER toe te rekenen oorzaken er voor de GRONDEIGENAAR tijdens de bouw c.q. plaatsing, gebruik, onderhoud en/of vervanging van de windturbines schade ontstaat aan roerende en/of onroerende zaken, ontvangt de GRONDEIGENAAR hiervoor een schadeloosstelling van GEBRUIKER. GEBRUIKER sluit voor mogelijke schade een CAR-verzekering af, danwel laat deze afsluiten door haar ingeschakelde aannemers. De risico's van eventuele materiële schade, door of vanwege het plaatsen en in stand houden van onderhavig Project, aan eigendommen van derden alsmede mogelijk persoonlijk letsel zullen door GEBRUIKER, gedurende het bestaan van de opstalrechten, middels een WA verzekeringspolis worden afgedekt.

4. Bouwwerkzaamheden

- a. De GRONDEIGENAAR verbindt zich om alle werkzaamheden te dulden die verband houden met de bouw en exploitatie van het windmolenpark. Dit betreft onder meer, doch niet uitputtend:
 - opstelling van windturbine en toebehoren;
 - aansluiting op het elektriciteitsnet;
 - aanleggen toegangswegen
 - exploitatie respectievelijk in stand houden van de exploitatie;
 - onderhoud, reparatie en/of instant houden van de turbine(s) en telecommunicatieapparatuur;

**Panova EcoPower Benelux B.V.
Edelweiss Renewables Advisors B.V.
Kemperman & Partners Projecten B.V.**

Versie : 161222

- afbreken, verwijderen en vervangen van de windturbine(s).
- Onder de in dit artikel vermelde bouwwerkzaamheden wordt uitdrukkelijk mede begrepen alle werkzaamheden die verbetering, modernisering, vernieuwing of vervanging van de windturbine(s) tot doel hebben.
- b. GEBRUIKER zal alle werkzaamheden zo met de GRONDEIGENAAR afstemmen dat onredelijke beïnvloeding van de belangen van de GRONDEIGENAAR en de directe burens, voor wat betreft:
 - het agrarisch gebruik van betreffende grond;
 - het woongenot van de aangrenzende gebouwen
 vermeden, althans zoveel mogelijk beperkt worden.
- c. GEBRUIKER is verplicht om bij grondwerken de verwijderde grond afgezonderd op te slaan, sleuven en gaten aan te vullen en indien nodig te verdichten. Bij van buitenaf aangevoerde grond, zal deze grond van een kwaliteit zijn die tenminste gelijkwaardig is aan de kwaliteit van de verwijderde grond.
- d. Bestaande aan- en afvoerinstallaties inclusief drainage mogen door en op kosten van GEBRUIKER in overleg met de GRONDEIGENAAR omgelegd worden mits de functionaliteit van zulke installaties minstens op eenzelfde niveau behouden blijft als voor de omlegging.
- e. Wijzigingen in de bouw en/of fundering na de eerste ingebruikname van de windturbine zullen mogen geschieden, doch met inachtneming van de daartoe (vooraf aan te vragen en te verlenen) vereiste vergunningen.

5. Vervanging van de turbine

GEBRUIKER heeft het recht om de windturbine te vervangen door een andere windturbine. Indien de nieuwe turbine beschikt over een hoger geïnstalleerd vermogen dan de voorgaande windturbine (derhalve hoger dan 3.0MW), zal de grondvergoeding worden aangepast naar rato van het opgesteld vermogen.

6. Verwijdering van de turbine

- a. Bij beëindiging van het recht van opstal door verloop van de tijd waarvoor het opstalrecht is verleend, dan wel door enige andere oorzaak, opzegging van de zijde van de GEBRUIKER daaronder begrepen, is de GEBRUIKER conform het bepaalde in artikel 5:105 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek gerechtigd, alsmede en uitsluitend na voorafgaand verzoek van de GRONDEIGENAAR bij aangetekend schrijven tevens verplicht, de gestichte opstallen en bijbehorende werken te (doen) verwijderen en het onderhavige registergoed terug te brengen in de oorspronkelijke toestand, op kosten van de GEBRUIKER en zonder dat daar enige financiële vergoeding van de GRONDEIGENAAR tegenover staat, hoe ook genaamd.
- b. Bij verwijdering heeft GEBRUIKER de volgende verplichtingen:
 - verwijdering van alle machinedelen;
 - verwijdering van de transformator en behuizing;
 - verwijdering van fundamenteën en verankering tot een diepte van 1,5 meter onder maaiveld, met inachtneming van de dan geldende wettelijke regeling(en); Hier dient als voorbeeld: het volledig verwijderen van een eventuele plaatfundering en/of heipalen indien dit volgens de dan geldende wettelijke regeling is voorgeschreven;
 - opvullen van ontstane gaten en sleuven, zodat het agrarisch gebruik van de grond weer mogelijk is.
- c. De GRONDEIGENAAR heeft het recht van eerste koop om bij het eindigen van het opstalrecht de windturbine(s), welke zich op zijn grond bevinden, over te nemen. Overname geschiedt dan tegen marktconforme voorwaarden. Alle publiekrechtelijke plichten ten aanzien van het Project zullen vanaf dat moment dan ook overgaan naar de GRONDEIGENAAR. Bijvoorbeeld, indien het bevoegde gezag verlangt dat de windturbine moet worden verwijderd zal de GRONDEIGENAAR daar zorg voor dragen.

**Panova EcoPower Benelux B.V.
Edelweiss Renewables Advisors B.V.
Kempman & Partners Projecten B.V.**

Versie : 161222

- d. GEBRUIKER dient na verwijdering van de windturbine(s) middels een schone grond verklaring aan te tonen dat er geen vervuilde grond wordt achtergelaten of is aangevoerd.
- e. GEBRUIKER dient na verwijdering van de windturbine(s) middels een verklaring aan te tonen aangevoerde of achtergelaten grond vrij is van ziektekiemen en/of schadelijke organismen.
- f. De GRONDEIGENAAR heeft het recht van eerste koop bij het eindigen van het opstalrecht om de aangelegde elektrische kabels welke zich op zijn grond bevinden over te nemen. Overname geschiedt dan om niet..
- g. De GRONDEIGENAAR heeft het recht van eerste koop om bij het eindigen van het opstalrecht de aangelegde toegangsweg(en) tot de windturbine(s) welke zich op zijn grond bevinden over te nemen tegen dan om niet.
- h. Tot zekerheid voor de nakoming van de hiervoor gemelde verplichtingen ten aanzien van de verwijdering van de windturbines en kabels en leidingen en dergelijke, verklaart GEBRUIKER op een afzonderlijk te administreren bankrekening ten name van de GEBRUIKER gelden zullen worden gereserveerd ter financiering van de kosten voor de afbraak en verwijdering van de windturbines met bijbehorende werken, ter grootte als de financier(s) van het Project zal/zullen eisen, met dien verstande :
 - dat het bedrag van de reservering vanaf het 6^e exploitatiejaar in elk geval jaarlijks € 2.500 per windturbine zal zijn ;
 - dat het bedrag van de totale reservering vanaf het 21^e exploitatiejaar in elk geval aantoonbaar hoger dient te zijn dan de alsdan geprognoseerde sloopkosten van het Project aan het einde van het 25^e exploitatiejaar ;
 - GRONDEIGENAAR vanaf het 7^e exploitatiejaar op zijn verzoek een accountantsverklaring van GEBRUIKER zal verkrijgen m.b.t. de stand van het onderhavige reserveringsfonds.

7. Ontbindende voorwaarden en het vervallen daarvan

- a. Deze overeenkomst kan door ieder der partijen worden ontbonden:
 1. indien niet binnen veertien (14) jaar na heden het bevoegde gezag een besluit heeft genomen om medewerking te verlenen aan de planologische procedures ten behoeve van de komst van het Project; en/of
 2. indien niet binnen veertien (14) jaar na heden alle noodzakelijke planologische procedures zijn doorlopen en alle benodigde onherroepelijke (omgevings-)vergunningen voor het Project zijn verkregen;
- b. In geval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van het hiervoor bepaalde, kan geen van partijen aan de ontbinding enige aanspraak ontlenen, in het bijzonder niet op vergoeding van kosten en/of schade hoe ook genaamd.
- c. Dit artikel en daarmee ieder recht om een beroep te doen op één of meer van voormelde en/of in andere overeenkomsten tussen partijen hoe ook genaamd opgenomen ontbindende voorwaarden komt/komen definitief te vervallen, op het moment dat bij notariële akte het eerste recht van opstal voor het Project wordt gevestigd.

8. Overige verplichtingen en bepalingen

- a. GEBRUIKER verplicht zich alle voor het verkrijgen van subsidies, vergunningen en netaansluitingen benodigde kosten geheel te dragen. GEBRUIKER verplicht zich om de windturbine(s) zo snel mogelijk na oplevering in gebruik te nemen.
- b. GEBRUIKER verplicht zich jegens de GRONDEIGENAAR maximaal in te spannen teneinde het Project op de -binnen de grenzen van het redelijke- kortst mogelijke termijn te realiseren.
- c. GEBRUIKER zal de GRONDEIGENAAR in ieder geval één keer per half jaar, doch vaker indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven, informeren over de voortgang van de ontwikkeling van het Project.

**Panova EcoPower Benelux B.V.
Edelweiss Renewables Advisors B.V.
Kemperman & Partners Projecten B.V.**

Versie : 161222

- d. GEBRUIKER draagt zorg voor onderhoud en instandhouding van de windturbine(s) op de Locatie(s) inclusief bijbehorende apparatuur en toegangswegen. De GRONDEIGENAAR draagt zorg voor het noodzakelijke onderhoud aan de Locatie (met uitzondering van de fundering en het desbetreffende toegangspad van openbare weg naar fundering) en het terrein dat de Locatie direct omgeeft.
- e. De GRONDEIGENAAR is gerechtigd van de toegangsweg gebruik te maken ten behoeve van diens eigen bedrijf doch zijn verplicht de toegangsweg(en) na gebruik altijd schoon te houden.
- f. De GRONDEIGENAAR is gerechtigd van de kraanopstelplaats gebruik te maken ten behoeve van diens eigen bedrijf (bijvoorbeeld voor de opslag van agrarische producten) doch is verplicht op het eerste verzoek van GEBRUIKER deze vrij te maken indien dit door GEBRUIKER noodzakelijk wordt geacht. De turbine dient te allen tijde direct bereikbaar te zijn voor inspectie en onderhoud.
- g. Andere opstallen dan de windturbines en bijbehorende werken, uitsluitend dienstbaar aan en ten behoeve van het Project, mogen worden aangebracht binnen de grenzen van het perceel grond waarop het opstalrecht wordt gevestigd, en zullen alsdan eveneens onder het onderhavige opstalrecht vallen.
- h. Indien en zodra het opstalrecht en/of de erfdienstbaarheden aan meer dan een natuurlijk of rechtspersoon tezamen toekomt, zijn deze personen hoofdelijk verbonden voor de nakoming van alle verplichtingen tegenover de GRONDEIGENAAR, voortvloeiend uit het opstalrecht.
- i. De exploitatiekosten, alsmede alle belastingen en lasten welke terzake van de op de grond gestichte windturbine(s) en/of bijbehorende werken en/of het opstalrecht zelf, worden geheven, zijn voor rekening van de GEBRUIKER.
- j. Alle kosten verbonden aan de vestiging van het recht van opstal en erfdienstbaarheden, die van de notariële akte en mogelijke aanvullings- of rectificatie-akten daaronder begrepen, alsook die van de inschrijving op het kantoor van de Dienst van het kadaster en de openbare registers, inclusief eventuele omzet- en/of overdrachtsbelasting, zijn voor rekening van en moeten worden voldaan door de GEBRUIKER.

9. Overdraagbaarheid en rechtsopvolging

- a. GEBRUIKER heeft het recht om zijn aanspraken, rechten en plichten uit dit contract aan derden over te dragen. De GRONDEIGENAAR is gehouden daaraan medewerking te verlenen.
- b. GEBRUIKER heeft het recht om ten behoeve van derden een onderopstalrecht te vestigen, maar alleen na toestemming van de GRONDEIGENAAR en mits het onderopstalrecht verband houdt met het Project. GRONDEIGENAAR kan zijn toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. Aan de toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden, behoudens financiële voorwaarden.
- c. De rechten en plichten van de partijen uit deze overeenkomst zullen overgaan op eventuele rechtsopvolgers van partijen.
- d. Bij elke vervreemding in eigendom van, of het vestigen van beperkte (gebruiks)rechten, uitgezonderd erfdienstbaarheden, op het geheel of een gedeelte van de Locatie, de omliggende gronden en gebouwen tot dienst thans ter plaatse uitgeoefende agrarische bedrijf, is de betreffende GRONDEIGENAAR of opvolgende verkrijger verplicht de verplichtingen uit deze overeenkomst, alsmede de onderhavige bepaling, aan de nieuwe verkrijger of beperkt gerechtigde op te leggen en te bedingen en aan te nemen ten behoeve van de GEBRUIKER.

10. Vergunningen en exploitatie

- a. De benodigde vergunningen worden door GEBRUIKER aangevraagd. De GRONDEIGENAAR is verplicht om in het kader van de vergunningverlening volledige medewerking te verlenen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan betreding van percelen

**Panova EcoPower Benelux B.V.
Edelweiss Renewables Advisors B.V.
Kemperman & Partners Projecten B.V.**

Versie : 161222

- door derden ten behoeve van het verrichten van ecologisch veldonderzoek. GEBRUIKER heeft het gebruiksrecht van de vergunningen.
- b. Alle kosten in verband met de aanvraag en de verlening van de vergunningen zullen geheel voor rekening van GEBRUIKER komen.
 - c. De GRONDEIGENAAR zal zich direct of indirect, bijvoorbeeld door middel van met hem verbonden (rechts)personen of tot hun huishouden behorende personen, onthouden van enige (feitelijke of rechts)handeling, die de realisatie en exploitatie van het Project kan schaden c.q. vertragen. Hieronder dient tevens te worden verstaan het gebruik maken van wettelijke acties in en buiten rechte, zoals het indienen van zienswijzen, inspraakreacties, bedenkingen, het aantekenen van bezwaar of beroep tegen overheidsbesluiten, vergunningaanvragen en verlening van vergunningen, die de realisatie in de eerste volzin van dit artikel bedoelde Project ten doel hebben.
De GRONDEIGENAAR zal er in voorkomend geval voor zorgdragen dat de in dit lid omschreven verplichtingen schriftelijk worden opgelegd aan degenen die een recht tot gebruik van percelen grond binnen het zoekgebied hebben (zoals hun pachters, huurders, erfpachters), waarbij de GRONDEIGENAAR van bedoelde gebruikers zal bedingen dat deze tevens de hiervoor in dit lid omschreven verplichtingen zullen nakomen en zich hieraan zullen houden.
 - d. Indien en voor zover er ten tijde van het ondertekenen van deze overeenkomst rechten van derden zijn met betrekking tot het oprichten en/of in stand houden van windturbines op de betreffende gronden, en deze rechten van derden van zodanige strekking mochten zijn dat het gebruik van de gronden door GEBRUIKER slechts mogelijk is door schending van de verplichtingen van de GRONDEIGENAAR jegens bedoelde derden, zal GEBRUIKER, voor zover nodig om die schending te vermijden, geen c.q. (voor zover mogelijk) op aangepaste wijze gebruik maken van haar rechten uit deze overeenkomst.
 - e. GEBRUIKER vrijwaart de GRONDEIGENAAR voor alle (financiële) gevolgen voortvloeiend uit vorderingen welke derden, uit hoofde van overlast veroorzaakt door de windturbine(s), op de GRONDEIGENAAR trachten te verhalen. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan overlast uit hoofde van geluidshinder omdat niet aan de voorgeschreven geluidsnormen wordt voldaan. Deze vrijwaring strekt zich tevens uit tot de kosten van rechtsbijstand en overige kosten verbonden aan het voeren van gerechtelijke procedures.
 - f. De GRONDEIGENAAR dient te vermijden dat door diens handelen schade ontstaat aan bovengrondse of ondergrondse infrastructuur of overige eigendommen van GEBRUIKER. Indien als gevolg van door of namens de GRONDEIGENAAR uitgevoerde werkzaamheden, schade ontstaat aan eigendommen van GEBRUIKER, zal de GRONDEIGENAAR de daaruit voor GEBRUIKER voortvloeiende schade geheel vergoeden.
 - g. GEBRUIKER is ermee bekend dat afgegeven vergunningen, ontheffingen en/of toestemmingen op zichzelf geen ongestoord gebruik van de Locatie(s) garanderen. De GRONDEIGENAAR is niet verantwoordelijk voor niet door hem geïnitieerde acties van derden (bijvoorbeeld demonstraties) die het gebruik van de Locatie(s) zoals voorzien in deze overeenkomst (tijdelijk) verhinderen.
 - h. De windturbines worden met een toegangsweg ontsloten vanaf de dichtstbijzijnde openbare weg, tenzij dit om praktische redenen (bijvoorbeeld ruimtegebrek langs de boerderijen aan de weg) of op grond van het ontbreken van de benodigde toestemmingen van overheden niet mogelijk is. In dat geval zal er in onderling overleg een andere, passende oplossing gezocht worden.

11. Opleggen verplichtingen aan gebruikers

Indien sprake is van gronden binnen de Locatie die niet door de GRONDEIGENAAR zelf doch door derden (zoals pachters, erfpachters, huurders en dergelijke) worden gebruikt en/of geëxploiteerd geldt het volgende:

Panova EcoPower Benelux B.V.

Edelweiss Renewables Advisors B.V.

Kemperman & Partners Projecten B.V.

Versie : 161222

De GRONDEIGENAAR verklaart de in deze overeenkomst omschreven verplichtingen, voor zover nodig en van toepassing, op te leggen aan eventuele huidige en toekomstige GEBRUIKERS (pachters, erfpachter—huurders en dergelijke) van percelen grond welke binnen de Locatie zijn gelegen en te bedingen en aan te nemen ten behoeve van de GEBRUIKER. Dit geldt onder andere voor de verplichtingen voortvloeiende uit de artikelen 2 lid d en 11 lid c.

Voorts zal de GRONDEIGENAAR er voor zorgdragen dat de gedeelten van de vergoedingen als bedoeld in artikel 3, welke zijn bestemd voor de hiervoor bedoelde gebruikers van gronden binnen de Locatie, door de GRONDEIGENAAR zelf aan de betreffende gebruikers worden doorbetaald.

De GRONDEIGENAAR zal daarover zelf (bij voorkeur schriftelijke) afspraken dienen te maken met de hiervoor bedoelde gebruikers.

12. Boetebepaling

- a. Partijen zijn voorts overeengekomen dat bij overtreding van één of meer uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht), de overtreder ten behoeve van de andere partij een boete zal verbeuren ten bedrage van twee honderd vijftig duizend euro (€ 250.000,00), alsmede een boete van duizend euro (€ 1.000,00) per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, na bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld, door de overtreder aan de andere partij te voldoen, onverminderd het recht van deze laatste om volledige schadevergoeding te vorderen.
- b. Het niet verkrijgen van de vereiste medewerking van derden wordt voor de toepassing van artikel 12.a gezien als "overmacht".

13. Geheimhouding

De GRONDEIGENAAR zal slechts mededelingen aan derden doen over het bestaan en/of de inhoud van deze overeenkomst na voorafgaande schriftelijke toestemming van GEBRUIKER, zulks uitgezonderd eventueel noodzakelijk overleg met adviseurs, hypothecair financiers en gebruikers van gronden als pachters, erfpachters, huurders en dergelijke.

De GRONDEIGENAAR overlegt bij zijn toestemmingsaanvraag de naam van de betreffende informatieontvanger en het doel van de informatieverstrekking.

14. Slotbepalingen

- a. Wijzigingen van en aanvullingen op deze overeenkomst moeten schriftelijk plaatsvinden.
- b. Indien een bepaling in deze overeenkomst, op welke grond dan ook, ongeldig of nietig zou zijn of worden, wordt de geldigheid van de rest van de overeenkomst niet beïnvloed. De GEBRUIKER en de GRONDEIGENAAR verplichten zich de ongeldige of nietige bepalingen in de geest van deze overeenkomst door een geldige bepaling te vervangen, die in overeenstemming met de economische en juridische inhoud van de ongeldige bepaling is, of deze zoveel mogelijk benadert, rekening houdend met de belangen van beide betrokken partijen.
- c. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- d. Alle geschillen die mochten ontstaan naar aanleiding van de onderhavige overeenkomst, dan wel van nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn, zullen worden beslecht door de rechter.

Aldus overeengekomen en ondertekend op :	(datum) : 23-05-2017
te : Sprang Capelle	te : JPRAMP-Capelle

Panova EcoPower Benelux B.V.
Edelweiss Renewables Advisors B.V.
Kemperman & Partners Projecten B.V.

Versie : 161222

(handtekening GRONDEIGENAAR)	(handtekening GEBRUIKER)
------------------------------	--------------------------

BIJLAGE(N) :	
1.	Voorlopige schets van het Project
2.	Kadastrale perceel/percelen GRONDEIGENAAR

Bijlage 2:

BIJLAGE 2

TARIEVEN 2016
Gasunie-tarievenlijst

Meewerkvergoedingen t.b.v. vestigen recht van opstal		
Afsluitvergoeding zakelijk recht	€ 3,07	per m ² belemmerende strook (minimaal € 1000,-)
Meewerkvergoeding werkstrook (aanleg)	€ 1,23	per m ² werkstrook (minimaal € 100,-)
Efficiëntiepremie eigenaar	20%	20% van de "afsluitvergoeding zakelijk recht" mits de eigenaar de overeenkomst binnen 6 weken na de aanbidding tekent
Efficiëntiepremie gebruiker	20%	20% van de "afsluitvergoeding zakelijk recht" mits de gebruiker de "Overeenkomst met gebruiker" binnen 6 weken na de aanbidding tekent
Efficiëntiepremie eigenaar/gebruiker	20%	20% van de "afsluitvergoeding zakelijk recht" mits de eigenaar/gebruiker de overeenkomst binnen 6 weken na de aanbidding tekent
Voorschot gewassenschade	€ 0,05	Per m ² werkstrook benodigd bij aanleg gasleiding

Meewerkvergoeding t.b.v. werkzaamheden aan bestaande leiding		
Meewerkvergoeding werkstrook (beheer)	€ 0,82	per m ² werkstrook (minimaal € 100,-)
Voorschot gewassenschade	€ 0,05	Per m ² werkstrook

Gewassentarieven per m ²			
Weide, gras- en hooiland	€ 0,24	Gras, start constructie na 1 juli	€ 0,17
		Gras, start constructie na 1 september	€ 0,09
Tarwe	€ 0,20	Suikerbieten	€ 0,37
Rogge	€ 0,09	Consumptieaardappelen	€ 0,58
Gerst	€ 0,17	Zetmeelaardappelen	€ 0,30
Snijmaïs	€ 0,27	Koolzaad	€ 0,16
Korrelmaïs	€ 0,23	Haver	€ 0,12
Verpleegkosten grasland	€ 0,09	Inzaaikosten grasland incl. bemesting	€ 0,04
Vergoeding mensuren	€ 32,00		
Machine uren grasland incl. bestuurder	€ 69,50		
Machine uren bouwland incl. bestuurder	€ 76,50		

De gewassentarieven zijn voorschottarieven. Bij aantoonbare hogere opbrengsten per m² zal een nabetaling plaatsvinden.

Vergoeding bijbehoren					
Soort vergoeding	Begunstigde	Bedragen			
Eenmalige recognitie afsluiterkool of groep	Eigenaar	€ 529			
Voorschot vermogensschade afsluiterkool	Eigenaar	Bouwland		Grasland	
		€ 1.725	tot € 3.100	€ 1.375	tot € 2.250
Afkoop "kleine bijbehoren"	1/3 eigenaar 2/3 gebruiker	Bouwland		Grasland	
		stand			
		goed	€ 1.200 tot € 1.775	€ 775 tot € 1.200	
		matig	€ 1.775 tot € 2.550	€ 1.200 tot € 1.550	
		slecht	€ 3.200 tot € 4.400	€ 1.550 tot € 2.400	
		z.slecht	€ 3.750 tot € 4.975	€ 1.975 tot € 3.400	

