OVEREENKOMST TOT VESTIGING TIJDELIJK RECHT VAN OPSTAL
(It Oast 1A en 1B, 9284TG Augustinusga: opstallen t.b.v. tennis en voetbal)

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Achtkarspelen**, gevestigd aan Stationsstraat 18, 9285 NH Buitenpost, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door A.A.M. Klaas, juridisch adviseur grondzaken bij de gemeente Achtkarspelen, op grond van het "Mandaatbesluit 2025" Achtkarspelen, in werking getreden op 1 januari 2025, welk mandaat is gebaseerd op artikel 160 van de Gemeentewet en afdeling 10.1.1 van de Algemene wet bestuursrecht en welke volmacht is gebaseerd op artikel 171 van de Gemeentewet, hierna te noemen "**de eigenaar**" en/of "**gemeente**";

en

2. a. de heer C.M. Brandsma, geboren op 19 december 1978,
   b. de heer G. van Dijk, geboren op 11 april 1954,
   hierbij als voorzitter en secretaris handelend als rechtsgeldig vertegenwoordigers van de vereniging, met goedkeuring van de algemene ledenvergadering, **S.V. Augustinusga-Surhuizum Combinatie "A.S.C. '75"**, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 40001948, gevestigd te Augustinusga aan Boskkamp 5, 9284SC Augustinusga, hierna te noemen: "**de opstaller**".

De opstaller en de gemeente hierna gezamenlijk ook te noemen: "**partijen**"

In aanmerking nemende dat:

- de gemeente eigenaar is van het navolgende registergoed:
  het perceel grond, in gebruik als sportcomplex, gelegen aan It Oast 1A en 1B, 9284TG Augustinusga, kadastraal bekend gemeente Drogeham sectie C nummer 2453, groot 36.261 m^2, en nummer 2351, groot 104 m^2, hierna ook te noemen: "het registergoed", de van het registergoed deel uitmakende grond wordt hierna genoemd: "het terrein";
- de opstaller op en in het registergoed van alle opstallen de juridische eigendom wil verkrijgen;
- partijen overeenstemming hebben bereikt over de vestiging van een tijdelijk recht van opstal voor het sportcomplex en zij de gemaakte afspraken hierbij wensen vast te leggen.

Verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Artikel 1. Het recht van opstal
De eigenaar verleent aan de opstaller, die hierbij aanvaardt, een tijdelijk recht van opstal, inhoudende de bevoegdheid voor de opstaller om clubgebouwen, kleedkamers, tennisbanen, lichtmasten, bergingen, bestrating, fietsenstallingen en overige opstallen met bijbehoren ten behoeve van amateursport, hierna te noemen "de opstal(len)", aan te leggen, in eigendom te hebben, te gebruiken en in stand te houden op het registergoed, welke is aangegeven op de aan deze overeenkomst als bijlage gehechte kadastrale tekening en luchtfoto, en hierna ook aangeduid wordt als "de grond". De sporttoestellen, geplaatst door Sports2Play, zijn nadrukkelijk uitgezonderd van het opstalrecht.

CONCEPT

Artikel 2. Verdere bevoegdheden/verplichtingen verbonden aan het recht van opstal

2.1 Het recht van opstal omvat mede de bevoegdheid van de opstaller (en door hem aangewezen personen) om te allen tijde over het terrein te komen en te gaan van en naar de opstal(len) met de benodigde vervoermiddelen, materialen en werktuigen, onder de verplichting voor de opstaller dit recht uit te (doen) oefenen op de minst bezwarende wijze en in overleg met de eigenaar.

2.2. Het recht van opstal omvat tevens de bevoegdheid om in het terrein ten behoeve van de opstal(len) kabels en leidingen aan te leggen alsmede alle daarbij behorende werkzaamheden te verrichten voor aanleg, gebruik, onderhoud, inspectie, herstel, vervanging, verlegging en het afbreken en verwijderen van de opstal(len) met dien verstande dat de locatie hiervan in overleg met de eigenaar bepaald wordt en het terrein door en voor rekening van de opstaller terstond na het verrichten van de werkzaamheden weer in de oorspronkelijke staat wordt teruggebracht en eventuele schade naar behoren wordt hersteld of vergoed.
Indien de opstaller voornemens is de hierboven vermelde werkzaamheden te verrichten is zij verplicht de eigenaar hiervan tijdig, doch uiterlijk twee weken voor aanvang van de werkzaamheden schriftelijk in kennis te stellen.

2.3. De eigenaar is niet bevoegd boven de onder 2.2 bedoelde kabels en leidingen bouwwerken op te richten, ontgrondingen te verrichten, bomen, diepwortelende planten en kabels en leidingen aan te brengen dan wel voorwerpen de grond in te drijven, de verharding te wijzigen of aan derden hiervoor toestemming te verlenen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opstaller. De opstaller mag deze toestemming niet op onredelijke gronden weigeren.

2.4. De eigenaar behoudt het volledige genot en gebruik van het terrein, voor zover één en ander niet strijdig is met de aan de opstaller verleende rechten.

2.5. De eigenaar is verplicht iedere (toekomstige) gebruiker van het terrein kennis te geven van deze overeenkomst en van de verplichtingen die hieruit voortvloeien.

2.6. Het in dit artikel bepaalde wordt indien en voor zover mogelijk als erfdienstbaarheid en/of kwalitatieve rechten/verplichtingen bedongen, zodat zij overgaan op verkrijgers onder bijzondere titel, terwijl mede gebonden zijn degenen die een recht tot gebruik verkrijgen en derhalve in de hierna vermelde notariële akte van vestiging van het recht van opstal opgenomen en ingeschreven in de openbare registers.

2.7. De opstaller is verplicht de opstal(len) op basis van herbouwwaarde tegen brand- en stormschade en andere risico's c.q. aanspraken te verzekeren en verzekerd te houden (opstalverzekering en WA-verzekering). Partijen kunnen in afwijking hiervan schriftelijk overeenkomen dat de gemeente verzekeringen hiervoor afsluit.

2.8. De opstaller is verplicht de opstal(len) in goede staat van onderhoud te houden. Alle kosten van onderhoud zijn voor zijn rekening.
Wanneer er met betrekking tot de opstal(len) onveilige situaties worden geconstateerd zal de gemeente de opstaller hiervan op de hoogte brengen. De opstaller zal deze situaties dan binnen een bepaalde periode moeten oplossen. Wordt de onveilige situatie niet opgelost dan zal de gemeente hiervoor zorgdragen (herstellen óf verwijderen). De kosten die de gemeente maakt voor het oplossen van de onveilige situatie worden daarna dan wel in rekening gebracht bij de opstaller.

Artikel 3. Termijn

Het recht van opstal wordt verleend voor een periode van vijfentwintig (25) jaar, ingaande op …… deze datum hierna te noemen: "de ingangsdatum" en eindigend op ……., tenzij de eigenaar en de opstaller alsdan bij schriftelijke, (digitaal) door beide partijen ondertekende overeenkomst zijn overeengekomen de termijn waarvoor het recht van opstal is gevestigd te verlengen, behoudens eventuele beëindiging op de hierna in artikel 11 dan wel de overige in de wet vermelde gronden.

De eigenaar en de opstaller treden vijf jaar voor het einde van het opstalrecht in overleg over het verlengen van het opstalrecht, al dan niet onder nieuwe (geactualiseerde) voorwaarden.

CONCEPT

Artikel 4. Vergoeding / Retributie

4.1. De opstaller is aan de eigenaar wegens de vestiging van het recht van opstal geen vergoeding verschuldigd.

4.2. De retributie bedraagt € 0,00 per jaar.

4.3 De gemeente heeft de bevoegdheid de retributie te herzien als de gemeente op grond van de geldende wet- en regelgeving, het gemeentelijke beleid en/of gemeentelijke besluiten redelijkerwijs niet langer de afgesproken retributie kan handhaven.
Op dit moment geldt dat op grond van de Wet markt en overheid minimaal een kostendekkende vergoeding in rekening moet worden gebracht, tenzij een geldig algemeen belang besluit geldt. De gemeente heeft hiertoe een besluit genomen op 18 december 2025. Als dit besluit niet langer gehandhaafd wordt, geldt de mogelijkheid tot herziening onder de volgende voorwaarden:
- de gemeente is verplicht zich te houden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur;
- de aankondiging tot retributieherziening zal moeten geschieden ten minste zes maanden vóór de ingangsdatum van de nieuwe retributie;
- indien de opstaller zich niet kan vinden in de hoogte van de nieuwe retributie, zal deze worden vastgesteld door drie deskundigen, waarvan één zal worden benoemd door ieder der partijen, de derde door de door beide partijen benoemden, of, zo daarover geen overeenstemming wordt verkregen, door de kantonrechter te op verzoek van de meest gerede partij.

4.4. Indien door herziening retributie in rekening zal worden gebracht, geldt het volgende:
a. de Opstaller moet de retributie bij vooruitbetaling voldoen, telkens in één termijn op 1 januari van ieder jaar.
b. Alle betalingen door de opstaller aan de eigenaar te doen, moeten geschieden zonder enige korting, inhouding of schuldvergelijking op nader door de eigenaar aan te geven wijze.
c. De eventuele retributie wordt elk jaar geïndexeerd, voor het eerst op 1 januari van het eerstvolgende kalenderjaar op grond van het consumentenprijsindexcijfer (CPI), consumentprijzen (2015 = 100) zoals dit cijfer wordt gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek en wel door vermenigvuldiging van de laatst geldende retributie (A) met een breuk waarvan de teller is het prijsindexcijfer voor het kalenderjaar voorafgaande aan het jaar van aanpassing (B) en de noemer gelijk is aan het prijsindexcijfer voor het kalenderjaar voorafgaande aan het jaar waarin de retributie voor het laatst is herzien (C). Aldus: (B/C) * (A) = nieuwe retributie. De retributie wordt niet aangepast als de aanpassing op grond van deze bepaling zou leiden tot een lagere retributie dan de laatst geldende.

Artikel 5. Notariële akte vestiging opstalrecht

De notariële akte van vestiging van het recht van opstal (“de akte”) wordt verleden voor een notaris van notariskantoor …… te …….. (“de notaris”) binnen drie maanden na ondertekening van deze overeenkomst. Deze termijn kan door de gemeente verlengd worden als het opstalrecht ten behoeve van KPN B.V. op het kadastrale perceel 2351 nog niet is uitgeschreven (zie artikel 17.1.b).

Artikel 6. Kosten, zakelijke lasten en belastingen

6.1. De ter zake van de vestiging van het recht van opstal verschuldigde notariskosten, de kadastrale kosten, eventuele uitmetingskosten, de eventueel over deze kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van de eigenaar.
Eventuele extra kosten die de notaris in rekening brengt voor de opstaller, bijvoorbeeld voor een volmacht, komen volledig voor rekening van de opstaller.

CONCEPT

De betaling van deze kosten vindt plaats via het kantoor van de notaris. De kosten dienen voor ondertekening van de akte bij de notaris op de bankrekening van de notaris te zijn gestort.

6.2. Ter zake de vestiging van het recht van opstal is mogelijk overdrachtsbelasting verschuldigd. Overdrachtsbelasting wordt geheven over de waarde van het recht van opstal -dat partijen waarderen op een waarde groot nihil- verhoogd met de waarde van de eventuele retributie, Partijen komen in deze overeenkomst een verkoopregulerend beding overeen in de zin van artikel 9 lid 6 Wet op belastingen van rechtsverkeer, op grond waarvan de verkrijging krachtens deze overeenkomst onbelast zou zijn.
Voor zover nog nodig, doet de opstaller met betrekking tot de aanwezige opstallen die zijn aangebracht door of in opdracht en voor rekening van de opstaller of zijn rechtsvoorganger onder algemene titel een beroep op artikel 15 lid 1 onder i Wet op belastingen van rechtsverkeer.

6.3. Alle belastingen en (zakelijke) lasten, die over de opstal(len) en het gebruik ervan worden geheven of zullen worden geheven, komen vanaf de ingangsdatum voor rekening van de opstaller.

6.4. Wanneer de eigenaar belastingen of (zakelijke) lasten als in het vorige lid bedoeld heeft betaald, wordt daarvan kennis gegeven aan de opstaller. De opstaller is verplicht binnen een maand na de kennisgeving het betaalde bedrag aan de eigenaar te vergoeden.

Artikel 7. Risico. Aflevering

7.1. Met ingang van de ingangsdatum draagt de opstaller het risico van de opstal(len).

7.2. De opstaller aanvaardt de grond en de opstallen in de feitelijke staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt/bevinden.
Eigenaar verplicht zich voor de grond en de opstallen zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip waarop de akte wordt ondertekend.

Artikel 8. Garanties / verklaringen

8.1. De eigenaar garandeert dat het recht van opstal:
a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook, onverminderd het in deze overeenkomst en in de wet bepaalde;
b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheek of inschrijvingen daarvan,
alles onverminderd de beperkingen die aan het recht van opstal zijn verbonden krachtens onderhavige bepalingen en de wet.
Het recht van opstal wordt gevestigd met inachtneming van alle bij het registergoed behorende rechten en aanspraken, waaronder begrepen beperkte genotsrechten, erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen).

8.2. Voorts verklaart de eigenaar dat:
a. de grond geheel vrij is van huur, pacht en/of andere aanspraken tot gebruik van derden, ongevorderd en evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden.
b. zij niet bekend is met feiten die erop wijzen dat de grond enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het beoogde gebruik door de opstaller of waarvan het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen;
c. haar niet bekend is dat in de grond tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn.

8.3. Ter zake van de grond zijn geen beschikkingen of bevelen als bedoeld in het voormalige artikel 55 van de Wet Bodembescherming, thans vastgelegd in de Omgevingswet, bekend aan de eigenaar.
Naar de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen is geen onderzoek gedaan.

CONCEPT

De eigenaar is jegens de opstaller niet aansprakelijk voor eventuele (bodem)verontreiniging van het registergoed.
De opstaller is verplicht om al het mogelijke te doen om (bodem)verontreiniging van het registergoed te voorkomen. Indien niettemin de grond verontreinigd is geraakt, stelt de opstaller de eigenaar onmiddellijk hiervan op de hoogte.
De opstaller is jegens de eigenaar aansprakelijk voor de tijdens de duur van deze overeenkomst door zijn toedoen ontstane (bodem)verontreiniging.
Indien bij het einde van deze overeenkomst blijkt dat (de bodem van) de grond verontreinigd is, wordt de (bodem)verontreiniging - behoudens tegenbewijs - vermoed tijdens de periode van het opstalrecht te zijn ontstaan door toedoen van de gebruiker.

8.4. Indien de grootte en/of verdere omschrijving van de grond niet juist of niet volledig is, ontleent noch de eigenaar, noch de opstaller daaraan enig recht.

Artikel 9. Gebruik

9.1. De opstaller zal de grond en de opstal(len) uitsluitend gebruiken als sportcomplex voor voetbal en tennis als amateursport.

9.2. Het is de opstaller niet geoorloofd om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de eigenaar:
- in het gebruik van de grond en/of (de locatie van) de opstal(len) en kabels/leidingen in het terrein een wijziging aan te brengen;
- andere (bouw)werken op te richten dan de opstal(len);
- diepwortelende beplanting of verharding aan te brengen;
- de opstal(len) hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk van bestemming te wijzigen, waaronder begrepen slopen;
- de grond mede te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen, waarvan naar het oordeel van de eigenaar, gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit oogpunt van welstand en milieu te duchten is.

9.3. De eigenaar kan voorwaarden verbinden aan de in het vorige lid bedoelde toestemming. Een voorwaarde kan zijn dat de opstaller verplicht is de te plaatsen/bouwen zaak weg te nemen bij het einde van het opstalrecht.

9.4. Eventueel benodigde toestemmingen en/of vergunningen in verband met wijzigingen zoals bedoeld onder 9.2 dienen door en voor rekening en risico van de opstaller te worden aangevraagd en rechtens onaantastbaar zijn verkregen.

9.5. De opstaller vrijwaart de eigenaar voor alle aanspraken voortvloeiende uit de realisering door opstaller van opstallen, de aanwezigheid, de verwijdering en het gebruik van de opstal(len), waaronder begrepen aanspraken op grond van artikel 6:174 Burgerlijk Wetboek en is jegens de eigenaar gehouden tot vergoeding van schade die de eigenaar als gevolg daarvan lijdt.

Artikel 10. Overdracht, toedeling, splitsing, onderopstal en verhuur

10.1. Het recht van opstal kan niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de eigenaar:
a. worden overgedragen, waaronder mede begrepen de vestiging van zakelijke genotsrechten;
b. worden toebedeeld;
c. worden gesplitst door overdracht of toedeling van het recht van opstal op een gedeelte van de zaak;
d. worden gesplitst, worden samengevoegd met een ander recht van opstal of worden gesplitst in appartementsrechten, waaronder tevens te begrijpen het door opstaller verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van de grond en/of de opstal(len).

10.2. De eigenaar kan de in de vorige leden van dit artikel bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren.

10.3. De opstaller is niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de eigenaar bevoegd op de grond geheel of ten dele het recht van onderopstal te vestigen.

CONCEPT

10.4. De opstaller is niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de eigenaar bevoegd de opstal(len) en de grond geheel of ten dele te verhuren, te verpachten of anderszins aan derden in gebruik te geven.
10.5 Aan de in dit artikel bedoelde toestemming kunnen door de eigenaar voorwaarden worden verbonden.
10.6. Van overdacht of overgang van het recht van opstal moet de opstaller binnen een maand na de dag van de overgang of overdracht daarvan aan de eigenaar schriftelijk kennis geven met overlegging van de bewijsstukken, waaruit de overgang of overdracht blijkt.

Artikel 11. Einde recht van opstal

11.1.a. De opstaller is bevoegd het recht van opstal wegens beëindiging van het gebruik op te zeggen.

b. De eigenaar kan het recht van opstal opzeggen indien de opstaller in verzuim is de (eventuele toekomstige) retributie over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen, waaronder begrepen het gebruik van de opstal(len) in strijd met het bepaalde in artikel 9.
De opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van opstal in de openbare registers staan ingeschreven.
De eigenaar stelt daarbij tevens de dag vast, waarop het recht geëindigd zal zijn en de grond en de opstallen te zijner beschikking moet worden gesteld, welke dag ten minste één maand na de dagtekening van het exploot dient te liggen.

c. Voorts kan de eigenaar het recht van opstal opzeggen in de volgende gevallen:
   i. als de opstaller failliet wordt verklaard of een aanvraag tot surseance van betaling indient;
   ii. als de eigenaar de grond nodig heeft voor dringend eigen gebruik;
   iii. bij wijziging van de bestemming van de grond bij omgevingsplan of vergunning, in welk geval de eigenaar aan de opstaller een andere locatie zal aanbieden die geschikt is voor het gebruik zoals omschreven in deze overeenkomst.
   iv. als deze overeenkomst in strijd blijkt te zijn met geldende wet- en regelgeving, met dien verstande dat in eerste instantie het bepaalde in artikel 21.5* geldt en de mogelijkheid tot opzegging alleen wordt gebruikt als instandhouding redelijkerwijs niet meer verwacht kan worden.

Iedere opzegging op grond van deze bepaling geschiedt bij exploot. Zij geschiedt tenminste een jaar voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd, doch in het hiervoor in lid 1 onder letter b. vermelde geval tenminste een maand voor dat tijdstip.

d. Bij opzegging op grond van het bepaalde onder 11.1.a.iii en iv zal de eigenaar zich inspannen aan de opstaller een andere locatie aan te bieden die geschikt is voor het gebruik zoals omschreven in deze overeenkomst. De eigenaar is verplicht zich daarbij te houden aan publiekrechtelijke regelgeving zoals het gelijkheidsbeginsel en Didam-arrest, de Wet markt en overheid, het omgevingsplan en bepaalde in de Omgevingswet. Dit kan de eigenaar belemmeren in haar mogelijkheden om een andere geschikte locatie aan te bieden. De eigenaar zal hierover in overleg treden met de opstaller en alleen gebruik maken van deze opzegmogelijkheden met inachtneming van zorgvuldigheid, na overleg met de opstaller.

11.2. De eigenaar en de opstaller kunnen bij notariële akte, gevolgd door een inschrijving of uittreksel daarvan in de openbare registers, afstand doen van het recht van opstal.
11.3. Het recht van opstal eindigt door een beschikking van de rechter op grond van het bepaalde in artikel 5:97 juncto artikel 5:104 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
11.4. Wanneer de tijd waarvoor het recht van opstal is gevestigd, al dan niet na verlenging van het recht van opstal als bedoeld in artikel 3, is verstreken en de opstaller de grond niet op dat tijdstip heeft ontruimd, blijft het recht van opstal doorlopen, tenzij de eigenaar uiterlijk zes maanden na dat tijdstip dat hij het recht van opstal als geëindigd beschouwt. De eigenaar en

CONCEPT

de opstaller kunnen het aldus verlengde recht van opstal opzeggen bij exploot, tenminste één jaar voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.

Artikel 12. Wegneming

12.1 De opstaller heeft zowel tijdens de duur van het recht van opstal als bij het einde daarvan de bevoegdheid de opstal(len), voor zover door hemzelf of een rechtsvoorganger onverplicht aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding van de waarde overgenomen, geheel dan wel gedeeltelijk weg te nemen, mits hij de grond in de oude toestand terugbrengt.

12.2 De opstaller heeft noch tijdens de duur van het recht van opstal noch bij het einde daarvan de plicht de opstal(len), voor zover door hemzelf of een rechtsvoorganger aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding van de waarde overgenomen, geheel dan wel gedeeltelijk weg te nemen, tenzij het opstallen betreft die zonder toestemming zijn geplaatst tijdens de duur van het opstalrecht of met toestemming, waarbij wegneming als voorwaarde is opgelegd.

12.3 Partijen kunnen bij het einde van het recht van opstal bij schriftelijk, (digitaal) door beide partijen ondertekende overeenkomst andere afspraken maken over het wel of niet wegnemen van de opstal(len).

Artikel 13. Geen vergoedingsrecht bij einde recht van opstal

13.1. De opstaller heeft geen recht op vergoeding van de waarde van de ten tijde van de beëindiging nog aanwezige opstal(len). Partijen kunnen bij het einde van het recht van opstal bij schriftelijke, (digitaal) door beide partijen ondertekende overeenkomst andere afspraken maken over het betalen van een vergoeding.

13.2. De eigenaar heeft een retentierecht op hetgeen de opstaller mocht hebben afgebroken, totdat hem hetgeen uit hoofde van het opstalrecht heeft te vorderen is voldaan.

Artikel 14. Niet-nakoming

14.1. Bij niet-nakoming van enige verplichting uit deze overeenkomst verbeurt de opstaller dan wel de eigenaar, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de eigenaar respectievelijk de opstaller een onmiddellijk opeisbare boete van € 750,- per overtreding.

14.2. Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behouden de eigenaar en de opstaller de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige uit het recht van opstal voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen of het recht van opstal met inachtneming van het in deze overeenkomst en de wet bepaalde op te zeggen en/of schadevergoeding te vorderen.

Artikel 15. Publiekrechtelijke en privaatrechtelijke beperkingen / beperkte genotsrechten

15.1. De gemeente staat er uitdrukkelijk niet voor in dat het registergoed vrij is van bijzondere lasten, waaronder mede begrepen beperkte rechten, erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen. De opstaller kan zich er uitdrukkelijk niet op beroepen dat het registergoed bezwaard is met een dergelijke last of een beperking.

15.2. Voor zover in aankomsttitels van het registergoed lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan de gemeente verplicht is deze op te leggen aan de opstaller, zullen die verplichtingen, lasten of beperkingen bij ondertekening van de akte aan de opstaller worden opgelegd.

15.3. De opstaller zal de in de aankomsttitels van het registergoed voorkomende verplichtingen, lasten en/of beperkingen bij ondertekening van de akte uitdrukkelijk aanvaarden.
Voor zover die bepalingen rechten behelzen ten behoeve van die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, zullen die rechten in de akte uitdrukkelijk door de gemeente worden bedongen en door de opstaller ten behoeve van die derde(n) worden aanvaard.

15.4. Daarnaast aanvaardt de opstaller uitdrukkelijk die lasten en beperkingen die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

CONCEPT

Artikel 16. Kwalitatieve verplichting

16.1. De opstaller verplicht zich jegens de eigenaar met betrekking tot de grond nimmer een beroep te doen op het recht als bedoeld in artikel 5:46 en 5:49 Burgerlijk Wetboek, zodat de gemeente, zolang zij rechthebbende is van de aan de opstal(len) grenzende gronden, niet verplicht is/kan worden om mee te werken aan het plaatsen van dan wel bij te dragen in de kosten van afpalingstekens en/of grensafscheidingen.

16.2. Genoemde verplichting om niet te doen wordt als kwalitatieve verplichting bedongen, zodat zij overgaat op verkrijgers onder bijzondere titel, terwijl mede gebonden zijn degenen die een recht tot gebruik krijgen en derhalve in de akte worden opgenomen en ingeschreven in de openbare registers.

Artikel 17. Ontbindende voorwaarden

17.1.a. Deze overeenkomst is aangegaan onder de ontbindende voorwaarden dat de opstaller op de dag waarop de akte wordt verleden in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, dan wel executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd.

b. Het kadastrale perceel met nummer 2351 is ten tijde van het sluiten van deze overeenkomst nog belast met een opstalrecht ten behoeve van KPN B.V.. De zendmast waarvoor dit opstalrecht werd gevestigd, is echter nooit geplaatst en de gemeente heeft KPN B.V. daarom verzocht mee te werken aan uitschrijving van het opstalrecht uit de openbare registers. De overeenkomst tussen de eigenaar en de opstaller wordt voor wat betreft perceel 2351 gesloten onder de ontbindende voorwaarde dat KPN B.V. niet ten behoeve van de gemeente meewerkt aan de uitschrijving van het opstalrecht.

17.2. Indien een ontbindende voorwaarde wordt vervuld, hebben de eigenaar respectievelijk de opstaller het recht om uiterlijk binnen 8 dagen nadat de in lid 1 genoemde situatie aan de betreffende partij schriftelijk kenbaar is gemaakt, mits de verklaring tot ontbinding binnen de gestelde termijn schriftelijk ter kennis is gebracht van de wederpartij.

17.3. Indien een ontbindende voorwaarde wordt ingeroepen overeenkomstig het vorige lid werkt de ontbinding tussen partijen terug naar het tijdstip van het aangaan van deze overeenkomst en zijn partijen verplicht de reeds ingetreden gevolgen van deze overeenkomst ongedaan te maken. Dit houdt onder andere in dat de eigenaar aan de opstaller al hetgeen de opstaller eventueel aan de eigenaar heeft voldaan terugbetaalt zonder dat daarover rente wordt vergoed.

17.4. Bij ontbinding van deze overeenkomst op grond van dit artikel heeft geen van de partijen jegens de ander aanspraak op vergoeding van kosten, schaden of interesten, van welke aard dan ook of hoe dan ook genaamd.

17.5. De eventuele kosten voor de werkzaamheden van de notaris met betrekking tot de akte in het geval van ontbinding op grond van lid 1 zijn voor rekening van de eigenaar.

17.6. In geval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg maken partijen daarbij een afspraak voor rekening van wie de kosten komen. Als ze hierover geen afspraak maken, komen de kosten voor rekening van partijen, ieder voor de helft.

Artikel 18 Ontbinding

18.1. De tussen partijen overeengekomen ontbindende voorwaarden hebben geen werking meer na het ondertekenen van de akte, voor zover deze niet reeds eerder zijn vervallen.

18.2. In de akte doen partijen afstand van het recht om deze overeenkomst en de in de akte neergelegde overeenkomst te ontbinden.

Artikel 19 Verkoopregulerend beding: aanbiedingsplicht

Als de opstaller of diens rechtverkrijgende(n) onder algemene titel, hierna ook te noemen aanbieder, de opstallen niet langer aanwendt voor de in deze overeenkomst omschreven functie of voornemens is de opstallen, het recht van opstal of een gedeelte daarvan te vervreemden in de zin, als hierna onder sub d bedoeld, is hij verplicht hetgeen hij wil gaan vervreemden, eerst **om niet** aan

CONCEPT

de gemeente of diens rechtverkrijgende(n) onder algemene titel, aan te bieden voor (terug)levering, zulks overeenkomstig de hierna volgende bepalingen.

a. De aanbieder geeft van zijn voornemen tot vervreemding of het niet langer aanwenden voor de functie kennis aan de gemeente bij deurwaardersexploit of bij aangetekende brief.
b. Binnen drie maanden na ontvangst van deze mededeling bericht de gemeente op een van de wijzen als hiervoor sub a aangegeven of hij bereid is de opstal(len)/het recht van opstal over te nemen.
c. Indien de aanbieder het recht van opstal of een gedeelte daarvan vervreemdt aan een derde, is hij verplicht aan de gemeente de gemeente te vergoeden de waarde in het economisch verkeer van het recht van opstal of het betreffende gedeelte daarvan, of de vergoeding die de aanbieder van de derde ontvangt, indien die vergoeding hoger is. Indien de aanbieder bij de vervreemding handelt in strijd met dit artikel, heeft de gemeente daarnaast het recht om vergoeding van de door haar geleden schade te vorderen of van de derde of van de aanbieder overdracht aan zich te vorderen op bovenvermelde voorwaarden.
d. Onder vervreemding door de aanbieder wordt in deze bepaling verstaan, de overdracht van het recht van opstal, de vestiging van een beperkt genotsrecht en voorts het verlenen van lease, pacht en/of huurrechten zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente; voorts inbreng in eigendom of mede-eigendom in rechtspersonen, vennootschappen of aan anderen.
   Niet onder vervreemding is begrepen de vervreemding door een hypotheekhouder, retentor, of beslaglegger of faillissementscurator; in dit geval zal bij de verkoop de aanbiedingsplicht ten laste van de aanbieder aan de verkrijger moeten worden opgelegd ten behoeve van de gemeente.

Artikel 20 Forum en rechtskeuze

20.1. Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, daaronder begrepen de geschillen die slechts door één partij als zodanig worden aangemerkt, worden beslecht door de Rechtbank Noord-Nederland.
20.2. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 21 Diversen

21.1. Deze overeenkomst bevat de gehele overeenkomst die tussen partijen over het voornemen is gesloten en treedt in de plaats van alle eerdere, al dan niet mondeling, gemaakte afspraken.
21.2. Zowel de considerans als de bijlagen vormen een integrerend, onverbrekelijk onderdeel van deze overeenkomst.
21.3. Bij strijdigheid van bepalingen in deze overeenkomst en de bijlagen prevaleert de tekst van deze overeenkomst.
21.4. Deze overeenkomst kan alleen gewijzigd worden bij schriftelijke, (digitaal) door beide partijen ondertekende overeenkomst.
21.5. Indien één of meer van deze bepalingen niet rechtsgeldig blijken te zijn, blijft de overeenkomst voor het overige in stand. Partijen zullen overleggen over de bepalingen die niet rechtsgeldig blijken te zijn om een vervangende regeling te treffen die wel rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de vervangen bepaling(en).
21.6. De uit deze overeenkomst voor partijen jegens elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar. Indien de opstaller uit meerdere persoenen bestaat, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor het nakomen van deze verplichtingen.
21.7. Een kopie/exemplaar van deze overeenkomst zal berusten bij de notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.
21.8. Op de in deze overeenkomst genoemde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
21.9 Met “schriftelijk” en “aangetekende brief” wordt in deze overeenkomst ook bedoeld: per e-mail of aangetekende e-mail, tenzij is aangegeven dat sprake moet zijn van een schriftelijke, (digitaal) door beide partijen ondertekende overeenkomst.

CONCEPT

Artikel 22 Bijlagen

Bij deze overeenkomst behoren de volgende bijlagen:

1. Kadastrale situatietekening
2. Luchtfoto
3. Kadastrale eigendomsinformatie

_____

S.V. Augustinusga-Surhuizum Combinatie "A.S.C. '75"
Namens deze: C.M. Brandsma
Functie: voorzitter
Plaats:
Datum:

_____

S.V. Augustinusga-Surhuizum Combinatie "A.S.C. '75"
Namens deze: G. van Dijk
Functie: secretaris
Plaats:
Datum:

_____

Gemeente Achtkarspelen
Namens deze: A.A.M. Klaas
Functie: juridisch adviseur grondzaken
Plaats:
Datum:

CONCEPT

Legenda

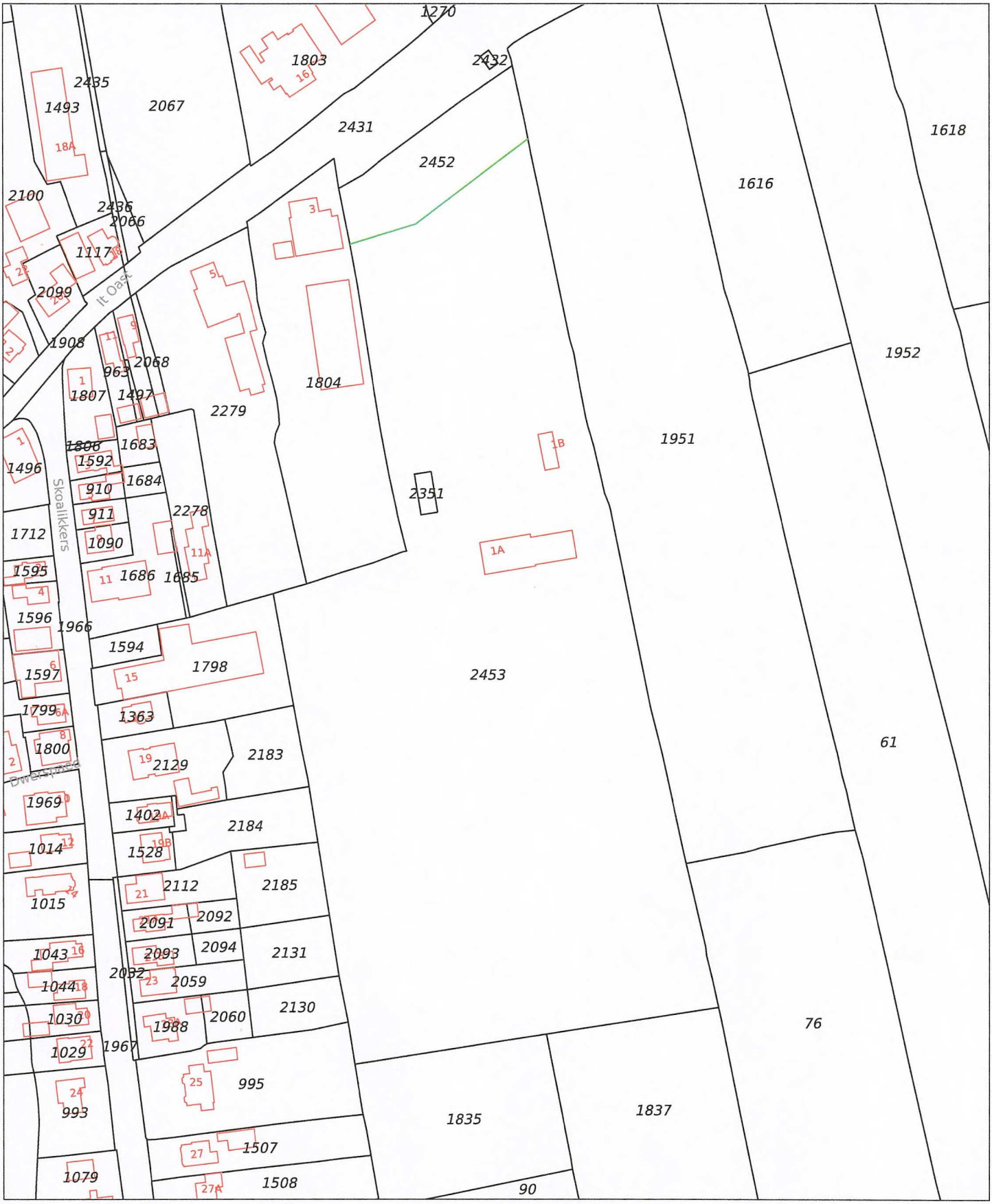
Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer
12 Huisnummer
Nieuwe vastgestelde kadastrale grens
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

0 m 20 m 100 m

Kadastrale gemeente	DROGEHAM
Sectie	C
Perceel	2453

Aan deze weergave kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.




Sports2Play

kadaster

BETREFT
Drogeham C 2351

UW REFERENTIE
Grondzaken

GELEVERD OP
17-02-2026 - 13:33

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11231117526

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
17-02-2026 - 10:47

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-02-2026 - 10:47

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Drogeham C 2351 Kadastrale objectidentificatie: 047930235170000
Kadastrale grootte	104 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	207032 - 581648
Omschrijving	Erf - tuin
Ontstaan uit	Drogeham C 1838

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Opstal (zie 1.1)**
Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	84 DGH00/11802 LWD
Naam gerechtigde	Gemeente Achtkarspelen
Adres	Stationsstraat 18 9285 NH BUITENPOST
Postadres	Postbus 2 9285 ZV BUITENPOST
Statutaire zetel	BUITENPOST
KvK-nummer	01176356 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

kadaster

BETREFT
Drogeham C 2351

UW REFERENTIE
Grondzaken

GELEVERD OP
17-02-2026 - 13:33

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11231117526

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
17-02-2026 - 10:47

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-02-2026 - 10:47

1.1 Opstal (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 57633/48
Ingeschreven op	18-12-2009 om 11:10
Naam gerechtigde	KPN B.V.
Adres	Wilhelminakade 123 3072 AP ROTTERDAM
Statutaire zetel	'S-GRAVENHAGE
KvK-nummer	27124701 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Aantekening recht	Einddatum recht
Einddatum recht	31-12-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 57633/48
Ingeschreven op	18-12-2009 om 11:10

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Drogeham C 2453

UW REFERENTIE
Grondzaken

GELEVERD OP
15-04-2026 - 11:12

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11237001267

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
14-04-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
14-04-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Drogeham C 2453 Kadastrale objectidentificatie: 047930245370000
Locatie	It Oast 1 A 9284 TG Augustinusga Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG identificatie	0059010000856786
Locatie	It Oast 1 B 9284 TG Augustinusga Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG identificatie	0059010000862732
Kadastrale grootte	36.261 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	207057 - 581581
Ontstaan uit	Drogeham C 2451

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stukken	Hyp4 4977/73 Leeuwarden 84 DGH00/11802 LWD
Naam gerechtigde	Gemeente Achtkarspelen
Adres	Stationsstraat 18 9285 NH BUITENPOST
Postadres	Postbus 2 9285 ZV BUITENPOST

Statutaire zetel BUITENPOST

KvK-nummer 01176356 (Bron: Handelsregister)

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

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.