

AKTE VESTIGING ERFPACHT TEVENS HOUDENDE VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

(inzake Project Dubbele Dijk)

Heden, zevenentwintig maart tweeduizend zeventien, verschenen voor mij, mr. [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED], toegevoegd notaris, als zodanig aangewezen door mr.
[REDACTED], notaris te Groningen, en in mijn voormelde hoedanigheid hierna ook te noemen:
"notaris":

BAKKER BIERUM | EIGENAAR

1. a. de heer [REDACTED], geboren te [REDACTED] op [REDACTED]
[REDACTED], wonende te [REDACTED], [REDACTED], houder van
een Nederlands paspoort met nummer [REDACTED], geldig tot tweeëntwintig januari
tweeduizend vijftientwintig;
- b. de heer [REDACTED], geboren te [REDACTED] op [REDACTED]
[REDACTED], wonende te [REDACTED], [REDACTED], houder
van een Nederlands paspoort met nummer [REDACTED], geldig tot vijftien maart
tweeduizend zesentwintig; en
- c. de heer [REDACTED], geboren te [REDACTED] op [REDACTED]
[REDACTED], wonende te [REDACTED], [REDACTED],
houder van een Nederlands paspoort met nummer [REDACTED], geldig tot
eenentwintig december tweeduizend zeventien;

handelend als gezamenlijk bevoegd bestuurders van **BB Registergoed B.V.**, een
besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Bierum
(gemeente Delfzijl), kantoorhoudend te 9906 TC Bierum, Bredeweg 7 en ingeschreven in
het handelsregister onder nummer 02329619;

PROVINCIE | ERFPACHTER

2. mevrouw [REDACTED], geboren te [REDACTED] op elf november
negentienhonderdtweeëntachtig, kantooradres: [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED],
handelend als gevolmachtigde van de **provincie Groningen**, een publiekrechtelijke
rechtspersoon, gevestigd en kantoorhoudend te 9712 JG Groningen, Martinikerkhof 12
(postadres: Postbus 610, 9700 AP Groningen) en ingeschreven in het handelsregister

onder nummer 01182023, zulks ter (verdere) uitvoering van het door of in naam van Gedeputeerde Staten van die provincie op twintig december tweeduizend zestien genomen besluit.

De comparanten verklaarden:

I. DEFINITIES

1. Tenzij anders blijkt en naast de eventueel elders in de Akte vermelde definities, hebben in de Akte de volgende vetgedrukte en met (een) hoofdletter(s) geschreven woorden de daaronder vermelde betekenis:

◆ **Akte:**

deze notariële akte;

◆ **Artikel:**

een artikel van de Erfpachtvoorwaarden;

◆ **Bakker Bierum:**

BB Registergoed B.V., voornoemd;

◆ **Bijlage:**

een bijlage waarnaar in de Akte wordt verwezen, welke bijlage onverbrekelijk deel uitmaakt van de Akte;

◆ **Dubbele Dijk:**

de op een gedeelte van de Erfpachtzaak te (doen) realiseren nieuwe waterkering, welk gedeelte van de Erfpachtzaak schetsmatig is aangegeven op een situatietekening die als **Bijlage 1A** aan de Akte wordt gehecht en voorts in digitale vorm is opgeslagen op de USB, doch overigens met inachtneming van de mogelijke varianten omtrent de uiteindelijke ligging en realisatie van bedoelde waterkering, welke varianten schetsmatig zijn aangegeven op vier (4) afzonderlijke situatietekeningen die tezamen als **Bijlage 1B** aan de Akte worden gehecht;

◆ **Eigenaar:**

Bakker Bierum dan wel diens rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel ter zake van de Erfpachtzaak;

◆ **Erfpachter:**

de Provincie dan wel diens rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel ter zake van het Erfpachtrecht;

◆ **Erfpachtrecht:**

het zakelijk recht van erfpacht als bedoeld in Titel 7 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek ten laste van en met betrekking tot de Erfpachtzaak;

◆ **Erfpachtvoorwaarden:**

de in hoofdstuk VII. van de Akte vermelde voorwaarden en bedingen die van toepassing zijn op het Erfpachtrecht;

◆ **Erfpachtzaak:**

het registergoed dat bestaat uit een perceel grond, gelegen aan en nabij Nieuwstad, Hoogwatum, Oudedijk te Bierum, kadastraal bekend gemeente **Bierum, sectie M nummers:**

- **575**, blijkens de kadastrale registratie ongeveer groot zes hectare acht are zeventig centiare (06.08.70 ha), welk perceel blijkens de kadastrale registratie is bezwaard met:
 - (i). een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b. van de Belemmeringenwet Privaatrecht, zulks ten behoeve van N.V. Waterbedrijf Groningen (oorspronkelijk gevestigd krachtens de titel register Hypotheken 4 deel 2208 nummer 88 reeks Groningen in samenhang met de titel register Hypotheken 4 deel 5850 nummer 1 reeks Groningen);
 - (ii). een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b. van de Belemmeringenwet Privaatrecht, zulks ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V. Waterbedrijf Groningen (oorspronkelijk gevestigd krachtens de titel register Hypotheken 4 deel 2495 nummer 88 reeks Groningen in samenhang met de titel register Hypotheken 4 deel 5850 nummer 1 reeks Groningen);
 - (iii). een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b. van de Belemmeringenwet Privaatrecht, zulks ten behoeve van het Waterschap Hunze en Aa's (oorspronkelijk gevestigd krachtens de titel register Hypotheken 4 deel 10195 nummer 51 reeks Groningen);
 - (iv). een zakelijk recht van opstal (nutsvoorzieningen), zulks ten behoeve van Enexis B.V. (oorspronkelijk gevestigd krachtens de titel register Hypotheken 4 deel 67760 nummer 179); en

- (iv). een ander zakelijk recht van opstal (nutsvoorzieningen), zulks ten behoeve van Enexis B.V. (oorspronkelijk gevestigd krachtens de titel register Hypotheken 4 deel 68029 nummer 96);
- **581**, ongeveer groot zestien hectare drieëndertig are zesenzeventig centiare (16.33.76 ha), welk perceel blijkt de kadastrale registratie is bezwaard met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b. van de Belemmeringenwet Privaatrecht, zulks ten behoeve van N.V. Waterbedrijf Groningen (oorspronkelijk gevestigd krachtens de titel register Hypotheken 4 deel 2165 nummer 93 reeks Groningen in samenhang met de titel register Hypotheken 4 deel 5850 nummer 1 reeks Groningen);
- **577**, blijkt de kadastrale registratie ongeveer groot twaalf hectare zevenendertig are drieëndertig centiare (12.37.33 ha), welk perceel blijkt de kadastrale registratie is bezwaard met:
 - (i). een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b. van de Belemmeringenwet Privaatrecht, zulks ten behoeve van N.V. Waterbedrijf Groningen (oorspronkelijk gevestigd krachtens de titel register Hypotheken 4 deel 2267 nummer 12 reeks Groningen in samenhang met de titel register Hypotheken 4 deel 5850 nummer 1 reeks Groningen);
 - (ii). een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b. van de Belemmeringenwet Privaatrecht, zulks ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V. Waterbedrijf Groningen (oorspronkelijk gevestigd krachtens de titel register Hypotheken 4 deel 2424 nummer 64 reeks Groningen in samenhang met de titel register Hypotheken 4 deel 5850 nummer 1 reeks Groningen); en
 - (iii). een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b. van de Belemmeringenwet Privaatrecht, zulks ten behoeve van het Waterschap Hunze en Aa's (oorspronkelijk gevestigd krachtens de titel register Hypotheken 4 deel 10195 nummer 51 reeks Groningen);
- **579**, blijkt de kadastrale registratie ongeveer groot vijfendertig are vijfentachtig centiare (00.35.85 ha), welk perceel blijkt de kadastrale registratie is bezwaard met:

- (i). een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b. van de Belemmeringenwet Privaatrecht, zulks ten behoeve van N.V. Waterbedrijf Groningen (oorspronkelijk gevestigd krachtens de titel register Hypotheken 4 deel 2267 nummer 12 reeks Groningen in samenhang met de titel register Hypotheken 4 deel 5850 nummer 1 reeks Groningen); en
- (ii). een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b. van de Belemmeringenwet Privaatrecht, zulks ten behoeve van het Waterschap Hunze en Aa's (oorspronkelijk gevestigd krachtens de titel register Hypotheken 4 deel 10195 nummer 51 reeks Groningen);
- **495**, ongeveer groot zeventien are vierentachtig centiare (00.17.84 ha);
- **584**, ongeveer groot vijftien hectare achttien are zeven centiare (15.18.07 ha), welk perceel blijkens de kadastrale registratie is bezwaard met:
 - (i). een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b. van de Belemmeringenwet Privaatrecht, zulks ten behoeve van N.V. Waterbedrijf Groningen (oorspronkelijk gevestigd krachtens de titel register Hypotheken 4 deel 2165 nummer 93 reeks Groningen in samenhang met de titel register Hypotheken 4 deel 5850 nummer 1 reeks Groningen);
 - (ii). een ander zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b. van de Belemmeringenwet Privaatrecht, zulks ten behoeve van N.V. Waterbedrijf Groningen (oorspronkelijk gevestigd krachtens de titel register Hypotheken 4 deel 2177 nummer 107 reeks Groningen in samenhang met de titel register Hypotheken 4 deel 5850 nummer 1 reeks Groningen);
 - (iii). een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b. van de Belemmeringenwet Privaatrecht, zulks ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V. Waterbedrijf Groningen (oorspronkelijk gevestigd krachtens de titel register Hypotheken 4 deel 2438 nummer 80 reeks Groningen in samenhang met de titel register Hypotheken 4 deel 5850 nummer 1 reeks Groningen);
 - (iv). een ander zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b. van de Belemmeringenwet Privaatrecht, zulks ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V. Waterbedrijf Groningen (oorspronkelijk gevestigd krachtens de

titel register Hypotheken 4 deel 2460 nummer 36 reeks Groningen in
samenhang met de titel register Hypotheken 4 deel 5850 nummer 1 reeks
Groningen); en

- (v). een ander zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b. van de
Belemmeringenwet Privaatrecht, zulks ten behoeve van Gasunie Transport
Services B.V. Waterbedrijf Groningen (oorspronkelijk gevestigd krachtens de
titel register Hypotheken 4 deel 2581 nummer 110 reeks Groningen in
samenhang met de titel register Hypotheken 4 deel 5850 nummer 1 reeks
Groningen);

derhalve tezamen ongeveer groot vijftig hectare éénenvijftig are vijfenvijftig centiare
(50.51.55 ha);

met betrekking tot welke kadastrale percelen, behoudens het perceel met nummer
495, een of meer voorlopige kadastrale grenzen en voorlopige kadastrale
oppervlaktes zijn gevormd door het Kadaster, terwijl de definitieve kadastrale grenzen
en de definitieve kadastrale oppervlaktes zullen worden vastgesteld door het
Kadaster vanwege inmeting op basis van aanwijs door Bakker Bierum en de
Provincie;

◆ **Kadaster:**

de Dienst voor het kadaster en de openbare registers als bedoeld in artikel 2 van de
Organisatiewet Kadaster;

◆ **Notaris:**

mr. Jaap-Jan Plas, notaris te Groningen, dan wel (al naar gelang en van tijd tot tijd
van toepassing):

- (i). een waarnemer van die notaris;
- (ii). een door die notaris aangewezen toegevoegd notaris; of
- (iii). een ambtsopvolger of een protocolopvolger van die notaris;

◆ **Openbare Registers:**

de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in artikel 16 Boek 3 van het
Burgerlijk Wetboek;

◆ **Overeenkomst:**

de tussen Bakker Bierum en de Provincie gesloten overeenkomst, waarbij:

- (i). Bakker Bierum zich jegens de Provincie heeft verplicht om ten behoeve van de Provincie het Erfpachtrecht te vestigen; en
- (ii). de Provincie zich jegens Bakker Bierum heeft verplicht tot betaling van een eenmalige canon;

welke overeenkomst is vastgelegd in:

- een daartoe bestemde op éénentwintig december tweeduizend zestien ondertekende onderhandse akte, waarvan een kopie als **Bijlage 2** aan de Akte wordt gehecht en voorts in digitale vorm is opgeslagen op de USB; en
- een e-mail die namens de Provincie op drieëntwintig december tweeduizend zestien is gezonden aan Bakker Bierum, alsmede een e-mail die namens Bakker Bierum op drieëntwintig december tweeduizend zestien is gezonden aan de Provincie terwijl de prints van die e-mails tezamen als **Bijlage 3** aan de Akte worden gehecht en voorts in digitale vorm zijn opgeslagen op de USB;

◆ **Overeenkomst Van Bewaring:**

de tussen de Partijen en de Notaris gesloten overeenkomst van bewaring met betrekking tot de USB, welke overeenkomst is vastgelegd in een daartoe bestemde onderhandse akte, welke onderhandse akte als **Bijlage 4** aan de Akte wordt gehecht en voorts in digitale vorm is opgeslagen op de USB;

◆ **Partijen:**

Bakker Bierum en de Provincie tezamen;

◆ **Pilotproject:**

het door de Provincie ontwikkelde en nader uitgewerkte project dat nader is omschreven in het daartoe opgestelde plan van aanpak, waarvan een exemplaar als **Bijlage 5** aan de Akte is gehecht en voorts in digitale vorm is opgeslagen op de USB, welk project een uitvoering is van het door Provinciale Staten van de Provincie op achtentwintig september tweeduizend zestien vastgestelde provinciaal inpassingsplan ("Dijkverbetering Eemshaven-Delfzijl"), doch overigens met inachtneming van de eventuele door de Provincie te maken aanpassing(en) daarop, voor zover een dergelijke aanpassing naar maatstaven van redelijkheid van redelijkheid en billijkheid voor de Eigenaar geen bezwaring inhoudt en geen materieel belang vertegenwoordigt;

◆ **Provincie:**

provincie Groningen, voornoemd;

◆ **Stichting:**

de door de Provincie nog op te (doen) richten Stichting Zilt Goed, statutair te vestigen in de gemeente Groningen, welke stichting tot doel zal hebben: het ontwikkelen van nieuwe economieën (product/marktcombinaties, agrarische modellen en dergelijke), op basis van zilte landbouw en aquacultuur met focus op opschaling en het aantonen van commerciële exploitatie van zilte landbouw en aquacultuur, zulks in samenhang met natuurbeheer en slibwinning, en voorts al hetgeen in de ruimste zin met één en ander verband houdt, daartoe behoort en/of daartoe bevorderlijk kan zijn;

◆ **USB:**

de digitale gegevensdrager die zich bevindt in een envelop, welke envelop is gehecht aan de Overeenkomst Van Bewaring;

◆ **Voorzieningen:**

alle gebouwen, werken en beplantingen die bij de aanvang van het Erfpachtrecht op de Erfpachtzaak aanwezig zijn of nadien met schriftelijke toestemming van de Eigenaar zijn aangebracht;

◆ **Waterschap:**

Waterschap Noorderzijlvest, een publiekrechtelijke rechtspersoon, gevestigd en kantoorhoudend te 9735 AC Groningen, Stedumermaar 1 (postadres: Postbus 18, 9700 AA Groningen) en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 50130994, dan wel haar rechtsopvolger onder algemene titel.

2. De hiervoor onder 1. bedoelde definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.
3. De kopjes in de Akte en de nummering van de artikelen in de Akte zijn uitsluitend bedoeld om een verwijzing naar de hoofdstukken en/of de artikelen te vergemakkelijken; zij zullen de uitleg van de Akte en/of de artikelen niet beïnvloeden.

II. INLEIDING

1. Bakker Bierum en de Provincie zijn de Overeenkomst aangegaan.
2. Bakker Bierum en de Provincie stellen hierbij vast:

- a. dat alle eventuele ter zake van de Overeenkomst overeengekomen opschortende voorwaarden zijn vervuld;
 - b. dat alle eventuele ter zake van de Overeenkomst overeengekomen ontbindende voorwaarden niet zijn vervuld;
 - c. dat alle eventuele ter zake van de Overeenkomst overeengekomen ontbindingsrechten thans zijn vervallen; en
 - d. dat zowel Bakker Bierum als de Provincie zich ter zake van de Overeenkomst en/of de vestiging van het Erfpachtrecht niet meer op een ontbindende voorwaarde kan beroepen.
3. Bakker Bierum en de Provincie wensen de Overeenkomst uit te voeren bij de Akte, waarbij:
- a. Bakker Bierum jegens de Provincie diens verplichting tot de vestiging van het Erfpachtrecht zal nakomen; en
 - b. de Provincie jegens Bakker Bierum diens verplichting tot de betaling van de eenmalige canon ter zake van het Erfpachtrecht zal nakomen.
4. De Partijen en de Notaris hebben met elkaar de Overeenkomst Van Bewaring gesloten. In de Overeenkomst Van Bewaring staat onder meer het volgende woordelijk vermeld:
(begin citaat)

"Artikel 5

5.1 Het bepaalde in deze overeenkomst geldt eveneens ten aanzien van:

- a. de rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel van Bakker Bierum met betrekking de Erfpachtzaak; en*
- b. de rechtsvolger(s) onder algemene of bijzondere titel van de Provincie met betrekking tot het Erfpachtrecht.*

5.2 Bij een gehele overdracht of een gehele bezwaring met een beperkt recht - met uitzondering van een recht van hypotheek - van respectievelijk de Erfpachtzaak en het Erfpachtrecht is respectievelijk Bakker Bierum en de Provincie verplicht om de gehele rechtsverhouding uit hoofde van deze overeenkomst bij wijze van contractsoverneming als bedoeld in artikel 159 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek over te dragen aan diens rechtsopvolger(s). Zowel Bakker Bierum, de Provincie als de Notaris verlenen reeds nu voor alsdan medewerking als bedoeld in voormeld

wetsartikel voor bedoelde contractsoverneming, alsmede voor toekomstige contractsovernemingen ter uitvoering van het bepaalde in deze overeenkomst. Bedoelde medewerking door zowel Bakker Bierum als de Provincie heeft eveneens te gelden als medewerking door diens rechtsopvolger(s).

- 5.3 *Bij een gedeeltelijke overdracht of een gedeeltelijke bezwaring met een beperkt recht - met uitzondering van een recht van hypotheek - van respectievelijk de Erfpachtzaak en het Erfpachtrecht is respectievelijk Bakker Bierum en de Provincie verplicht om een onverdeeld aandeel in de rechtsverhouding uit hoofde van deze overeenkomst bij wijze van contractsoverneming als bedoeld in artikel 159 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek over te dragen aan diens rechtsopvolger(s). Zowel Bakker Bierum als de Provincie als de Notaris verlenen reeds nu voor alsdan medewerking als bedoeld in voormeld wetsartikel voor bedoelde contractsoverneming, alsmede voor toekomstige contractsovernemingen ter uitvoering van het bepaalde in deze overeenkomst. Bedoelde medewerking door zowel Bakker Bierum als Provincie heeft eveneens te gelden als medewerking door diens rechtsopvolger(s)."*

(einde citaat).

III. VESTIGING ERFPACHT

1. Ter uitvoering van de Overeenkomst vestigt Bakker Bierum hierbij het Erfpachtrecht ten behoeve van de Provincie, terwijl de Provincie hierbij het Erfpachtrecht van Bakker Bierum aanvaardt.
2. Het Erfpachtrecht is gevestigd ten laste van de gehele Erfpachtzaak.

IV. VOORAFGAANDE VERKRIJGINGEN DOOR BAKKER BIERUM

1. Bakker Bierum heeft de Erfpachtzaak voor wat betreft het kadastrale perceel gemeente Bierum, sectie M nummer 575 verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers (voormalige bewaring van het Kadaster te Groningen) op vijf augustus negentienhonderdzevenennegentig in het register Hypotheken 4 deel 6405 nummer 1 van een afschrift van een daartoe bestemde akte, op vier augustus negentienhonderdzevenennegentig verleden voor mr. [REDACTED], destijds notaris te Bedum, welke akte bevat kwijting voor de betaling van de koopprijs en afstand van het recht om ontbinding te vorderen van de overeenkomst die ten grondslag heeft gelegen aan die verkrijging.

2. Bakker Bierum heeft de Erfpachtzaak voor wat betreft de kadastrale percelen gemeente Bierum, sectie M nummers 485, 581 en 584 verkregen als volgt:
 - a. voor wat betreft een zakelijk recht van erfpacht: door de inschrijving in de Openbare Registers (voormalige bewaring van het Kadaster te Groningen) op zeventien juni negentienhonderdzesennegentig in het register Hypotheken 4 deel 6021 nummer 48 van een afschrift van een daartoe bestemde akte, op veertien juni negentienhonderdzesennegentig verleden voor mr. [REDACTED], destijds notaris te Bedum, welke akte bevat kwijting voor de betaling van de koopprijs en afstand van het recht om ontbinding te vorderen van de overeenkomst die ten grondslag heeft gelegen aan die verkrijging; en
 - b. voor wat betreft de eigendom: door de inschrijving in de Openbare Registers (voormalige bewaring van het Kadaster te Groningen) op éénendertig december tweeduizend twee in het register Hypotheken 4 deel 10054 nummer 105 van een afschrift van een daartoe bestemde akte, op dertig december tweeduizend twee verleden voor mr. [REDACTED], destijds notaris te Bedum, welke akte bevat kwijting voor de betaling van de koopprijs.
3. Bakker Bierum heeft de Erfpachtzaak voor wat betreft de kadastrale percelen gemeente Bierum, sectie M nummer 577 verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers (voormalige bewaring van het Kadaster te Groningen) op acht december negentienhonderdvijfennegentig in het register Hypotheken 4 deel 5850 nummer 1 van een afschrift van een daartoe bestemde akte, op diezelfde dag verleden voor mr. [REDACTED]. [REDACTED], destijds notaris te Eemsmond.
4. Bakker Bierum heeft de Erfpachtzaak voor wat betreft de kadastrale percelen gemeente Bierum, sectie M nummer 577 verkregen krachtens de hiervoor onder 3. vermelde titel van aankomst (register Hypotheken 4 deel 5850 nummer 1 reeks Groningen), mede in verband met:
 - a. de inschrijving in de Openbare Registers (voormalige bewaring van het Kadaster te Groningen) op vijftwintig maart negentienhonderdzevenennegentig in het register Hypotheken 4 deel 6275 nummer 46 van een afschrift van een daartoe bestemde akte, op vierentwintig maart negentienhonderdzevenennegentig verleden voor mr. [REDACTED], destijds notaris te Bedum, welk akte bevat afstand van het recht

om ontbinding te vorderen van de overeenkomst die ten grondslag heeft gelegen aan die verkrijging;

- b. de hiervoor onder 2.b. vermelde titel van aankomst (register Hypotheken 4 deel 10054 nummer 105 reeks Groningen).
5. Ten tijde van de hiervoor onder 2.a. vermelde verkrijging:
- a. maakte het kadastrale perceel gemeente Bierum, sectie M nummer 495 nog deel uit van het inmiddels vervallen kadastrale perceel gemeente Bierum, sectie M nummer 270; en
 - b. maakte het kadastrale perceel gemeente Bierum, sectie M nummer 497 nog deel uit van het inmiddels vervallen kadastrale perceel gemeente Bierum, sectie M nummer 272.
6. Ten tijde van de hiervoor onder 3. vermelde verkrijging maakte het kadastrale perceel gemeente Bierum, sectie M nummer 407 nog deel uit van het inmiddels vervallen kadastrale perceel gemeente Bierum, sectie M nummer 184.

V. BETALING EENMALIGE CANON, SNIJSCHADE, KWIJTING

- 1. Ter zake van de vestiging van het Erfpachtrecht is de Provincie een eenmalige canon verschuldigd aan Bakker Bierum.
 - 2. In afwijking van het bepaalde in de Overeenkomst bedraagt de hiervoor onder 1. bedoelde eenmalige canon **zeven miljoen zevenhonderdtweeënvijftigduizend zeshonderdvierenzeventig euro negenenveertig cent (EUR 7.752.674,49)**, zulks onverminderd het bepaalde in artikel 3.1 van hoofdstuk VI. van de Akte en zulks onverminderd het bepaalde in Bijlage 3, waarbij het bepaalde in Bijlage 3 prevaleert boven het bepaalde in artikel 3.1 van hoofdstuk VI. van de Akte.
- De hoogte van voormelde eenmalige canon is berekend overeenkomstig het overzicht dat als **Bijlage 6** aan de Akte wordt gehecht en voorts in digitale vorm is opgeslagen op de USB. Blijkens Bijlage 6 is de eenmalige canon gebaseerd op éénhonderdeenenvijftigduizend negenhonderdzevenenzestig euro vier cent (EUR 151.967,04) per hectare. Met inachtneming van het bepaalde in Bijlage 3 is uitkomst van de berekening op basis van het bepaalde in Bijlage 6 vermeerderd met het bedrag vijfenzeventigduizend negenhonderddrieëntachtig euro tweeënvijftig cent (EUR 75.983,52), zijnde voormeld bedrag aan canon per hectare vermenigvuldigd met

- een halve hectare.
3. Naast de hiervoor onder 2. vermelde eenmalige canon is de Provincie aan Bakker Bierum verschuldigd een bedrag groot driehonderddrieënzeventigduizend euro (EUR 373.000,--) wegens de door Bakker Bierum te lijden snij schade als gevolg van de vestiging van het Erfpachtrecht.
 4. De Provincie heeft de hiervoor onder 1. vermelde eenmalige canon en de hiervoor onder 3. vermelde snij schade op heden aan Bakker Bierum voldaan, en wel door creditering van een door de instrumenterend notaris gehouden kwaliteitsrekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt.
 5. Bakker Bierum verleent de Provincie kwijting voor de betaling van de hiervoor onder 1. vermelde eenmalige canon en de hiervoor onder 3. vermelde snij schade.
 6. De uitbetaling van de hiervoor onder 1. vermelde eenmalige canon en de hiervoor onder 3. vermelde snij schade door de instrumenterend notaris aan Bakker Bierum zal plaatsvinden met inachtneming van de notariële beroeps- en gedragsregels die daarop voor de instrumenterende notaris van toepassing zijn.

VI. VOORWAARDEN OVEREENKOMST

Op de Overeenkomst zijn onder meer de volgende voorwaarden en bedingen van toepassing:

Artikel 1 Aflevering van de Erfpachtzaak

- 1.1 De aflevering van de Erfpachtzaak vindt plaats terstond na ondertekening van de Akte in de feitelijke staat als bedoeld in artikel 18.2 van de Erfpachtvoorwaarden.
- 1.2 De Erfpachtzaak is op heden door Bakker Bierum aan de Provincie afgeleverd vrij van huur, pacht of enig ander gebruiksrecht (behoudens het door Bakker Bierum voorbehouden jachtrecht ter zake van de Erfpachtzaak).

Artikel 2 Juridische staat van de Erfpachtzaak

- 2.1. Het Erfpachtrecht wordt door Bakker Bierum ten behoeve van de Provincie gevestigd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.
- 2.2 De Provincie zal zelf zorg dragen voor mededeling aan de personen jegens wie de in artikel 2.1 bedoelde rechten kunnen worden uitgeoefend.

- 2.3 Het Erfpachtrecht wordt door Bakker Bierum ten behoeve van de Provincie gevestigd vrij van hypotheekrecht(en) en/of beslag(en).
- 2.4 Bakker Bierum heeft de Provincie kennis gegeven van de aan Bakker Bierum bekende aan de Erfpachtzaak verbonden bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 15 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, een en ander zoals door de Provincie uitdrukkelijk is dan wel wordt aanvaard.

Artikel 3 Overmaat

- 3.1 Indien de in de Akte vermelde geschatte oppervlakte van de Erfpachtzaak niet juist is, ontleent Bakker Bierum noch de Provincie daaraan enig ander recht, behoudens het recht van Bakker Bierum op vergoeding van overmaat. Indien na bedoelde inmeting mocht blijken dat de definitieve oppervlakte van de Erfpachtzaak groter is dan de geschatte oppervlakte van de Erfpachtzaak (zoals vermeld in de Akte), dan zal het verschil tussen beide bedoelde oppervlaktes in zijn geheel verrekend worden op basis van vijftien euro twintig cent (EUR 15,20) per centiare.
- De betaling door de Provincie aan Bakker Bierum zal plaats hebben binnen één (1) maand nadat de resultaten van de inmeting definitief zijn en aan de Partijen kenbaar zijn gemaakt.

Artikel 4 Kosten

- 4.1 De kosten welke samenhangen met de vestiging van het Erfpachtrecht komen voor rekening van de Provincie. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet dat elke Partij de kosten draagt van de door hem ingeschakelde (externe) adviseur(s), tenzij blijkens de Overeenkomst ander is overeengekomen.

Artikel 5 Moment van vestiging

- 5.1 De vestiging van het Erfpachtrecht zal plaatsvinden door de inschrijving van een afschrift of uittreksel van de Akte in de Openbare Registers.

Artikel 6 Garanties van Bakker Bierum

- 6.1 Bakker Bierum garandeert jegens de Provincie dat Bakker Bierum ten behoeve van de Provincie een zakelijk recht van erfpacht vestigt dat:
- a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan welke vernietiging dan ook;

- b. vrij is van bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 15 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, met uitzondering van die welke de Provincie uitdrukkelijk heeft aanvaard dan wel zal aanvaarden.

VII. ERFPACHTVOORWAARDEN

Op het Erfpachtrecht zijn de volgende voorwaarden en bedingen van toepassing:

Artikel 1 Duur

- 1.1 Het Erfpachtrecht is gevestigd voor een periode van zesentwintig (26) jaar, welke periode geacht wordt te zijn ingegaan op één januari tweeduizend zeventien en welke periode mitsdien eindigt op éénendertig december tweeduizend tweeënveertig.
- 1.2 Wanneer de tijd waarvoor het Erfpachtrecht is gevestigd, is verstreken en de Erfpachter de Erfpachtaak niet op dat tijdstip heeft ontruimd, blijft het Erfpachtrecht doorlopen, tenzij de Eigenaar uiterlijk zes (6) maanden na dat tijdstip doet blijken dat de Eigenaar het Erfpachtrecht als geëindigd beschouwd. De Eigenaar en de Erfpachter kunnen het verlengde Erfpachtrecht opzeggen op de wijze en met inachtneming van de termijn als vermeld in Artikel 2.6.

Artikel 2 Opzegging

- 2.1 De Erfpachter is niet bevoegd om het Erfpachtrecht op te zeggen, behoudens in het geval als bedoeld in Artikel 1.2.
- 2.2 Onverminderd het bepaalde in Artikel 1.2, is de Eigenaar alleen bevoegd om het Erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk op te zeggen:
 - a. indien de Erfpachter jegens de Eigenaar in ernstige mate tekort schiet in de nakoming van diens verplichtingen uit hoofde van het Erfpachtrecht; of
 - b. indien een andere gebruiker van de Erfpachtaak of een gedeelte daarvan jegens de Eigenaar of de Erfpachter in ernstige mate tekort schiet in de nakoming van diens verplichtingen uit hoofde van het Erfpachtrecht, zulks behoudens het bepaalde in Artikel 2.3.
- 2.3 De Eigenaar is niet bevoegd om het Erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk op te zeggen krachtens het bepaalde in Artikel 2.2 aanhef en onderdeel b. zolang het Erfpachtrecht of een gedeelte daarvan dan wel een zakelijk recht van ondererfpacht ter zake van de Erfpachtaak of een gedeelte daarvan toebehoort aan de Provincie, de Stichting en/of het Waterschap. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet het recht van de Eigenaar om

de door de Eigenaar geleden schade - als gevolg van het tekortschieten als bedoeld in Artikel 2.2 aanhef en onderdeel b. - schade te verhalen op de Provincie, zulks onverminderd het recht van de Provincie om die schade te verhalen op de veroorzaker daarvan.

- 2.4 De in Artikel 2.2 aanhef en onderdeel a. vermelde opzeggingsgrond is een opzeggingsgrond als bedoeld in artikel 87 lid 2 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.
- 2.5 De in Artikel 2.2 aanhef en onderdeel b. vermelde opzeggingsgrond is een opzeggingsgrond als bedoeld in artikel 87 lid 3 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.
- 2.6 De in Artikel 2.2 bedoelde opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste één (1) jaar.
- 2.7 Iedere opzegging van het Erfpachtrecht krachtens het bepaalde in Artikel 2.2 moet op straffe van nietigheid binnen acht (8) dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het Erfpachtrecht staan ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen.
- 2.8 Na het einde van het Erfpachtrecht als gevolg van opzegging van het Erfpachtrecht door de Eigenaar krachtens het bepaalde in Artikel 2.2 aanhef en onderdeel a. is de Eigenaar verplicht de waarde die het Erfpachtrecht dan heeft aan de Erfpachter te vergoeden, na aftrek van hetgeen de Eigenaar uit hoofde van het Erfpachtrecht van de Erfpachter te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen.

Artikel 3 Gebruik (publiekrechtelijke bestemming)

- 3.1 De (beoogde) publiekrechtelijke bestemming van de Erfpachtzaak per heden is vastgelegd in en blijkt uit het provinciaal inpassingsplan ("Dijkverbetering Eemshaven-Delfzijl"), zoals dat plan op achtentwintig september tweeduizend zestien is vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Groningen. Het in de vorige volzin vermelde inpassingsplan kan mogelijk worden gewijzigd gelet op een of meer aanpassingen van het Pilotproject, al dan niet in relatie tot de varianten als bedoeld in Bijlage 1B.
- 3.2 Indien op enig moment de mogelijkheid bestaat of zal bestaan dat op de Erfpachtzaak een of meer installaties ter opwekking van duurzame energie (onder andere windturbines en/of zonnepanelen) mogen worden gerealiseerd, dan behoren de daaruit voortvloeiende rechten toe aan de Eigenaar, behoudens het bepaalde in Artikel 3.4.

- 3.3 De Erfpachter is niet bevoegd om de in Artikel 3.2 bedoelde installaties te (doen) realiseren, behoudens het bepaalde in Artikel 3.4.
- 3.4 Het bepaalde in de Artikelen 3.2 en 3.3 laat onverlet dat de Erfpachter bevoegd is om ter uitvoering en ter invulling van het Pilotproject installaties voor de opwekking van duurzame energie te realiseren, doch uitsluitend indien en voor zover bedoelde installaties worden gerealiseerd:
- a. ten behoeve van de eigen energievoorziening; en
 - b. binnen de kaders van het Pilotproject.

Artikel 4 Gebruik (privaatrechtelijke bestemming)

- 4.1 De Erfpachter is bevoegd om de Erfpachtzaak te (doen) gebruiken ter uitvoering en ter invulling van het Pilotproject, in welk kader:
- a. op een gedeelte van de Erfpachtzaak de Dubbele Dijk zal worden aangelegd;
 - b. een ander gedeelte van de Erfpachtzaak zal worden gebruikt voor agrarische doeleinden (zilte landbouw);
 - c. een ander gedeelte van de Erfpachtzaak zal worden gebruikt voor aquacultuur;
 - d. een ander gedeelte van de Erfpachtzaak zal worden gebruikt voor het winnen en afvoeren van slib dat afkomstig zal zijn uit de rivier "Eems"; en
 - e. een ander gedeelte van de Erfpachtzaak zal worden gebruikt voor de inrichting en het beheer van natuur en landschap.
- een en ander zoals schetsmatig is aangegeven op Bijlage 1A en Bijlage 1B, met dien verstande dat de Erfpachter te allen tijde bevoegd is om de Erfpachtzaak op een andere wijze feitelijk in te delen voor wat betreft de sub b. tot en met sub e. vermelde bestemmingen, voor zover die gewijzigde indeling past binnen de kaders van het Pilotproject.
- 4.2 Ter uitvoering en ter invulling van het Pilotproject is de Erfpachter bevoegd om de Dubbele Dijk aan te (doen) leggen met (teelt)aarde die zal worden afgegraven van de Erfpachtzaak.
- 4.3 Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar, is de Erfpachter niet bevoegd:
- a. om de Erfpachtzaak te gebruiken in afwijking van het bepaalde in Artikel 4.1; en
 - b. om gebiedsvreemde specie/slib en/of water – anders dan afkomstig uit de rivier

"Eems" – op de Erfpachtzaak aan te (doen) voeren, op te (doen) slaan en/of te (doen) verwerken.

Het bepaalde in Artikel 22 is uitdrukkelijk ook van toepassing op het bepaalde in de vorige volzin.

- 4.4 De Eigenaar is bevoegd om redelijke voorwaarden te verbinden aan het verlenen van toestemming als bedoeld in Artikel 4.3.
- 4.5 Indien de Eigenaar de in Artikel 4.3 vereiste toestemming zonder redelijke gronden weigert of zich niet verklaart, dan kan die toestemming op verzoek van degene die bedoelde toestemming behoeft worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter van de rechtbank van het arrondissement waarin de Erfpachtzaak of het grootste gedeelte daarvan is gelegen.
- 4.6 De Eigenaar is bevoegd om de in Artikel 4.3 vereiste toestemming te weigeren indien hetgeen waarvoor de toestemming is verzocht naar het oordeel van de Eigenaar niet past binnen de kaders van het Pilotproject.
- 4.7 De Erfpachter is gehouden al datgene te doen of na te laten, zoals van een goed erfpachter verwacht mag worden.

Artikel 5 Veranderingen en wijzigingen

- 5.1 Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar, is de Erfpachter niet bevoegd om de Erfpachtzaak en/of de Voorzieningen (of delen daarvan) uit te breiden, te wijzigen en/of de verwijderen.
- 5.2 De Eigenaar is bevoegd om redelijke voorwaarden te verbinden aan het verlenen van toestemming als bedoeld in Artikel 5.1.
- 5.3 Indien de Eigenaar de in Artikel 5.1 vereiste toestemming zonder redelijke gronden weigert of zich niet verklaart, dan kan die toestemming op verzoek van degene die bedoelde toestemming behoeft worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter van de rechtbank van het arrondissement waarin de Erfpachtzaak of het grootste gedeelte daarvan is gelegen.
- 5.4 De Eigenaar is bevoegd om de in Artikel 5.1 vereiste toestemming te weigeren indien hetgeen waarvoor de toestemming is verzocht naar het oordeel van de Eigenaar niet past binnen de kaders van het Pilotproject.

Artikel 6 Verminderd genot

- 6.1 De Erfpachter kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de eenmalige canon vorderen of andere financiële aanspraken doen gelden, indien de Erfpachter, door welke omstandigheden ook, geen of slechts een beperkt genot van de Erfpachtzaak, tenzij deze omstandigheden het gevolg zijn van een toerekenbare tekortkoming van de Eigenaar.
- 6.2 De gevolgen van naleving en handhaving van publiekrechtelijk regelgeving, met name op het gebied van milieu, ruimtelijke ordening of hinderwetgeving, zijn geen reden voor beëindiging of wijziging van het Erfpachtrecht door de Erfpachter. Mogelijke nadelige gevolgen van verplichtingen of verboden op dat gebied zijn voor rekening en risico van de Erfpachter en zullen nimmer aanleiding geven tot een recht op enige vergoeding door de Eigenaar of tot vermindering van de eenmalige canon.

Artikel 7 Onderhoud, herstellingen

- 7.1 De Erfpachter zal de Erfpachtzaak en de Voorzieningen in goede staat en toestand houden en daartoe het volledige onderhoud verrichten. In de vorige volzin wordt onder volledig onderhoud verstaan: zowel de reguliere lasten en herstellingen als de buitengewone lasten en herstellingen. Daarnaast is de Erfpachter verplicht om de Erfpachtzaak vrij van onkruiden (waaronder (akker)distels) en houtopstanden te houden, voor zover zulks in redelijkheid van de Erfpachter verlangd kan worden.
- 7.2 Indien de Erfpachter geen volledig onderhoud als bedoeld in Artikel 7.1 verricht, dan kan de Eigenaar – nadat de Eigenaar de Erfpachter een redelijke termijn heeft gegund het onderhoud alsnog te (doen) verrichten – dat onderhoud zelf (doen) verrichten op kosten van de Erfpachter.

Artikel 8 Calamiteiten en verzekering

- 8.1 De Erfpachter is verplicht om de Voorzieningen tegen herbouwwaarde te verzekeren voor het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van een of meerdere Voorzieningen door brand, storm of enige andere calamiteit met de Eigenaar als begunstigde.
- 8.2 Het bepaalde in Artikel 8.1 is niet van toepassing indien de Erfpachter kan aantonen dat een dergelijke verzekering in redelijkheid niet mogelijk is of de Erfpachter een overheidsinstantie is die de Voorzieningen niet pleegt te verzekeren.
- 8.3 Bij het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van een of meerdere Voorzieningen door brand, storm of enige andere calamiteit is de Erfpachter verplicht de Voorziening(en) in de

oorspronkelijke staat te herstellen of te herbouwen binnen een termijn van twee (2) jaar na die calamiteit, behalve wanneer de Eigenaar aan de Erfpachter schriftelijk meedeelt hem niet aan die verplichting te houden.

- 8.4 Wanneer de Erfpachter overgaat tot herstel of herbouw van de Voorziening(en), stelt Eigenaar de eventueel door de Eigenaar ontvangen verzekeringspenningen hiertoe ter beschikking aan de Erfpachter. De Eigenaar kan voorwaarden stellen aan het herstel of de herbouw van een Voorziening(en).
- 8.5 Indien de Erfpachter niet overgaat tot herstel of herbouw van de Voorziening(en), dan kan de Eigenaar, nadat de Erfpachter een redelijke termijn is gegund tot herstel of herbouw over te gaan, dit zelf (laten) uitvoeren voor rekening van de Erfpachter. Daarnaast kan Eigenaar het Erfpachtrecht opzeggen en/of boete(s) en/of eventuele schade vorderen.
- 8.6 Indien de Erfpachter niet aan voormelde herstel/herbouwverplichting voldoet, vormt dat een ernstige mate van tekortschieten als bedoeld in Artikel 2.2.

Artikel 9 Vruchttrekking

- 9.1 Alle vruchten die tijdens de duur van het Erfpachtrecht zijn afgescheiden of opeisbaar zijn geworden, en alle voordelen van roerende aard, behoren toe aan de Erfpachter.
- 9.2 Alle voordelen van onroerende aard (zoals bedoeld in artikel 90 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek) behoren toe aan de Erfpachter.

Artikel 10 Jachtrecht

- 10.1 Het genot van de jacht op de Erfpachtzaak is voorbehouden aan de Eigenaar voor zover:
- a. de wet- en regelgeving dat toestaat; en
 - b. de jacht daadwerkelijk en feitelijk mogelijk zal zal zijn.
- 10.2 In verband met het bepaalde in Artikel 10.1 verleent de Erfpachter aan de Eigenaar de in artikel 34, lid 4 van de Flora- en Faunawet bedoelde toestemmingen, en de toestemming ten behoeve van de uitvoering van vrijstellingen zoals bedoeld in artikel 65 van de Flora- en Faunawet, aanwijzingen als bedoeld in artikel 67 van de Flora- en Faunawet en ontheffingen als bedoeld in artikel 68 Flora- en Faunawet.
- 10.3 De Eigenaar is verplicht om bij de uitoefening van het genot van de jacht de rechten van de Erfpachter en de gebruikers van de Erfpachtzaak te respecteren.

Artikel 11 Overdracht, toedeling en splitsing van het Erfpachtrecht

- 11.1 Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar kan het Erfpachtrecht niet worden overgedragen of toebedeeld. Het bepaalde in de vorige volzin staat aan executie door schuldeisers niet in de weg.
- 11.2 Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar kan het Erfpachtrecht niet worden gesplitst door overdracht of toedeling van een gedeelte van het Erfpachtrecht.
- 11.3 Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar kan het Erfpachtrecht (geheel of gedeeltelijk) niet worden gesplitst in appartementsrechten.
- 11.4 De Eigenaar is bevoegd om redelijke voorwaarden te verbinden aan het verlenen van toestemming als bedoeld in de Artikelen 11.1, 11.2 en 11.3.
- 11.5 Indien de Eigenaar de vereiste toestemming als bedoeld in de Artikelen 11.1, 11.2 en 11.3 zonder redelijke gronden weigert of zich niet verklaart, kan zijn toestemming op verzoek van degene die haar behoeft, worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter van de rechtbank van het arrondissement waarin de Erfpachtzaak of het grootste gedeelte daarvan is gelegen.

Artikel 12 Ondererfpacht, verhuur en pacht

- 12.1 Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar is de Erfpachter niet bevoegd om de Erfpachtzaak geheel of gedeeltelijk in ondererfpacht te geven.
- 12.2 Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar is de Erfpachter niet bevoegd om de Erfpachtzaak geheel of gedeeltelijk te verhuren, te verpachten of anderszins in gebruik te geven.
- 12.3 De Eigenaar is bevoegd om redelijke voorwaarden te verbinden aan het verlenen van toestemming als bedoeld in de Artikelen 12.1 en 12.2.
- 12.4 Indien de Eigenaar de vereiste toestemming als bedoeld in de Artikelen 12.1 en 12.2 zonder redelijke gronden weigert of zich niet verklaart, kan zijn toestemming op verzoek van degene die haar behoeft, worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter van de rechtbank van het arrondissement waarin de Grond of het grootste gedeelte daarvan is gelegen.
- 12.5 Na het einde van het Erfpachtrecht gaat een ondererfpacht teniet, tenzij het Erfpachtrecht eindigt door vermenging of afstand. Het bepaalde in de vorige volzin geldt niet, indien de Eigenaar bij een in de openbare registers voor registergoederen ingeschreven notariële akte heeft verklaard in te stemmen met de vestiging van de ondererfpacht.

- 12.6 Na het einde van het Erfpachtrecht is de Eigenaar verplicht een bevoegdelijk aangegane verhuur of verpachting van de Erfpachtzaak of een gedeelte daarvan gestand te doen. De Eigenaar kan nochtans gestanddoening weigeren voor zover zonder zijn toestemming hetzij de overeengekomen tijdsduur van de huur langer is dan met het plaatselijk gebruik overeenstemt of bedrijfsruimte in de zin van Afdeling 6 Titel 4 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is verhuurd voor een langere tijd dan vijf (5) jaren, hetzij de verpachting is geschied voor een langere duur dan twaalf (12) jaren voor hoeven en zes (6) jaren voor los land, hetzij de verhuring of verpachting is geschied op ongewone voor de Eigenaar bezwarende voorwaarden.
- 12.7 De Eigenaar verliest de bevoegdheid om gestanddoening te weigeren, wanneer de huurder of pachter hem een redelijke termijn heeft gesteld om zich omtrent de gestanddoening te verklaren en de Eigenaar zich niet binnen deze termijn heeft uitgesproken.

Artikel 13 Hypotheekrecht

- 13.1 De Erfpachter behoeft geen toestemming van de Eigenaar voor het bezwaren van het Erfpachtrecht met een recht van hypotheek.
- 13.2 De Erfpachter is verplicht om bij het vestigen van een recht van hypotheek ten laste van het Erfpachtrecht of een gedeelte daarvan van de hypotheeknemer te bedingen dat deze bij de executoriale verkoop van het Erfpachtrecht (op grond van het bepaalde in artikel 268 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek) aan de (veiling)koper oplegt alle verplichtingen die voor de Erfpachter voortvloeien of voort kunnen vloeien uit het Erfpachtrecht.

Artikel 14 Procederen

- 14.1 Tot het instellen van rechtsvorderingen en het indienen van verzoekschriften ter verkrijging van een rechterlijke uitspraak die zowel het recht van de Eigenaar als dat van de Erfpachter betreft, is ieder van hen bevoegd, mits hij zorg draagt dat de ander tijdig in het geding wordt geroepen.

Artikel 15 Belastingen, heffingen en kosten

- 15.1 Alle belastingen en heffingen, die, onder welke benaming ook, voor de tijd gedurende welke het Erfpachtrecht zal bestaan, op of wegens de eigendom van de Erfpachtzaak worden geheven, zijn voor rekening van de Erfpachter.

- 15.2 Wanneer de Eigenaar belastingen en/of heffingen als bedoeld in Artikel 15.1 mocht hebben betaald, zal hij hiervan schriftelijk kennis geven aan de Erfpachter, die verplicht zal zijn binnen één (1) maand na ontvangst van die kennisgeving het betaalde bedrag aan de Eigenaar te vergoeden.
- 15.3 In alle gevallen waarin de Eigenaar een sommatie, een ingebrekestelling of een exploitatie aan de Erfpachter doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen de Erfpachter met betrekking tot of voortvloeiende uit het Erfpachtrecht, is de Erfpachter verplicht alle daarvoor gemaakte daadwerkelijke en redelijke interne en externe kosten, zowel in als buiten rechte, aan de Eigenaar te voldoen, zonder dat daaraan enige ingebrekestelling vooraf dient te gaan.
- 15.4 Onder externe kosten als bedoeld in Artikel 15.3 wordt verstaan de kosten van ingeschakelde derden. Deze kosten worden door de Eigenaar op eerste verzoek van de Erfpachter onderbouwd door overlegging van ontvangen facturen.
- 15.5 Het bepaalde in artikel 96 leden 5 en 7 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, waaronder uitdrukkelijk begrepen de verwijzing naar het maximaal te vergoeden bedrag aan buitengerechtelijke kosten, is daarmee niet van toepassing.

Artikel 16 Aansprakelijkheid en vrijwaring

- 16.1 De Erfpachter is tegenover de Eigenaar aansprakelijk voor schade die het gevolg is van aantasting van de Erfpachtzaak of de Voorzieningen door handelen of nalaten van de Erfpachter, dan wel van een derde of derden die zich met zijn toestemming, door zijn toedoen of door zijn nalaten op of in de Erfpachtzaak of de Voorzieningen heeft/hebben bevonden.
- 16.2 Onder aantasting als bedoeld in Artikel 16.1 wordt mede begrepen de aantasting van natuurlijke waarden, bijvoorbeeld door verontreiniging van bodem, grond- of oppervlaktewater.
- 16.3 De Erfpachter vrijwaart de Eigenaar (in diens hoedanigheid van eigenaar van de Erfpachtzaak en de Voorzieningen) tegen alle aanspraken van derden op vergoeding van schade, hoe ook genaamd, verontreiniging van bodem, grond- of oppervlaktewater daaronder begrepen.
- 16.4 De Erfpachter is verplicht elke aantasting van de Erfpachtzaak of de Voorzieningen ongedaan te maken, dan wel te herstellen. Indien de Erfpachter de aantasting niet

volledig ongedaan maakt of herstelt, dan kan de Eigenaar, nadat de Erfpachter een redelijke termijn is gegund de aantasting ongedaan te maken of het herstel alsnog te verrichten, dit zelf op kosten van de Erfpachter doen. Daarnaast kan de Eigenaar het Erfpachtrecht opzeggen en/of boete(s) en/of eventuele schade vorderen. Indien de Erfpachter niet aan voormelde zijn herstelverplichting voldoet, vormt dat voorts een ernstige mate van tekortschieten als bedoeld in Artikel 2.2.

Artikel 17 Wijziging en opheffing van het Erfpachtrecht

- 17.1 Wijziging van het Erfpachtrecht en/of van de Erfpachtvoorwaarden door de Eigenaar en de Erfpachter moet geschieden bij notariële akte.
- 17.2 De Eigenaar en de Erfpachter zijn niet bevoegd om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van degene(n) die een beperkt recht op de Erfpachtzaak dan wel op het Erfpachtrecht heeft (hebben) om mee te werken aan een wijziging van het Erfpachtrecht en/of van de Erfpachtvoorwaarden. In de vorige volzin wordt onder "beperkt recht" uitdrukkelijk niet verstaan: een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder B. van de Belemmeringenwet Privaatrecht of een opstalrecht ter zake van een of meer nutsvoorzieningen.
- 17.3 Indien vijftientwintig (25) jaren na de vestiging van het Erfpachtrecht zijn verlopen, kan de rechter op vordering van de Eigenaar of de Erfpachter het Erfpachtrecht wijzigen of opheffen op grond van onvoorziene omstandigheden, welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de akte van vestiging niet van de Eigenaar of de Erfpachter kan worden geleverd. Hetzelfde geldt voor wijzigingen van de Erfpacht die de Eigenaar en de Erfpachter na heden overeenkomen, met dien verstande dat bedoelde termijn van vijftientwintig (25) jaren aanvangt op het moment van de desbetreffende wijziging.
- De rechter kan de vordering onder door hem vast te stellen voorwaarden toewijzen. Rust op het Erfpachtrecht of op de Erfpachtzaak een beperkt recht, dan is de vordering tot wijziging of opheffing van het Erfpachtrecht slechts toewijsbaar indien de beperkt gerechtigde in het geding is geroepen en ook te zijn aanzien de maatstaf van de eerste volzin van dit artikellid is voldaan.

Artikel 18 Einde van het Erfpachtrecht

- 18.1 De Erfpachter is verplicht om bij het einde van het Erfpachtrecht – ongeacht de reden van het einde - de Erfpachtzaak onmiddellijk te ontruimen en vrij van huur en andere gebruiksrechten ter vrije beschikking van de Eigenaar te stellen, behoudens:
- a. voor het geval de Eigenaar aan de Erfpachter toestemming heeft verleend voor de vestiging van een zakelijk recht van ondererfpacht overeenkomstig het bepaalde in Artikel 12.1 én de Eigenaar bij een in de openbare registers voor registergoederen ingeschreven notariële akte heeft verklaard in te stemmen met de vestiging van dat recht van ondererfpacht;
 - b. voor het geval de Eigenaar aan de Erfpachter toestemming heeft verleend voor de verhuur, verpachting of ingebruikgeving van de Erfpachtzaak overeenkomstig het bepaalde in Artikel 12.2; en/of
 - c. het bepaalde in Artikel 18.4.
- 18.2 Het bepaalde in Artikel 18.1 laat onverlet de verplichting van de voormalige Erfpachter jegens de Eigenaar om de Erfpachtzaak geheel voor eigen rekening en risico terug te (doen) brengen in de feitelijke staat en toestand waarin de Erfpachtzaak zich bevond medio januari/februari tweeduizend zeventien (landbouwgrond), terwijl:
- a. de milieutechnische staat van de Erfpachtzaak en het zoutgehalte van het bodemprofiel tot één meter (1m) onder het maaiveld per dat moment blijkt uit het door Sweco op tien februari tweeduizend zeventien opgestelde verkennend bodemonderzoeksrapport (met kenmerk: projectnummer 353620), terwijl een kopie van dat rapport als **Bijlage 7** aan de Akte wordt gehecht en voorts in digitale vorm is opgeslagen op de USB;
 - b. de geologische samenstelling (cultuurtechnische staat) van de huidige teeltlaag van de Erfpachtzaak blijkt uit het door Sweco op vierentwintig maart tweeduizend zeventien opgestelde onderzoeksrapport (met kenmerk: 353620) naar de geologische samenstelling van de Erfpachtzaak, terwijl een kopie van dat rapport als **Bijlage 8** aan de Akte wordt gehecht en voorts in digitale vorm is opgeslagen op de USB;
 - c. de actuele hoogteligging van de Erfpachtzaak (gemeten vanaf Normaal Amsterdams Peil) per negen februari tweeduizend zeventien blijkt uit een document dat als **Bijlage 9** aan de Akte wordt gehecht en voorts in digitale vorm is opgeslagen op de USB; en

- d. de waterhuishoudkundige staat van de Erfpachtzaak – voor wat betreft de ligging van de drainagesystemen in de Erfpachtzaak ten tijde van het vestigen van het Erfpachtrecht – blijkt uit zeven (7) tekeningen die tezamen als **Bijlage 10** aan de Akte worden gehecht en voorts in digitale vorm is opgeslagen op de USB;

terwijl de resultaten van die onderzoeken en bedoelde documenten (tezamen) hebben te gelden als de zogeheten "nulsituatie".

Op verzoek van Bakker Bierum worden voorts tezamen als **Bijlage 11** aan de Akte gehecht (en is in digitale vorm opgeslagen op de USB):

- aa. het in opdracht van Bakker Bierum medio tweeduizend veertien door Altic opgestelde rapport; en
- bb. het in opdracht van Bakker Bierum medio tweeduizend zestien door Eurofins opgestelde rapport.

18.3 In het kader van het bepaalde in Artikel 18.2:

- a. is de voormalige Erfpachter verplicht om de Dubbele Dijk te (doen) verwijderen; en
- b. verleent de Eigenaar bij voorbaat een tijdelijk en niet opzegbaar gebruiksrecht aan de voormalige Erfpachter teneinde over te kunnen gaan tot het (doen) verwijderen van de Dubbele Dijk.

De Erfpachter is bevoegd om – met inachtneming van het bepaalde in Artikel 18.2 – de (teelt)aarde die afkomstig is van de Erfpachtzaak en die is gebruikt voor het realiseren van de Dubbele Dijk te (doen) verspreiden over de Erfpachtzaak, zulks teneinde de Erfpachtzaak weer terug te (doen) brengen in de feitelijke staat en toestand waarin de Erfpachtzaak zich bevond medio december tweeduizend zestien (landbouwgrond).

18.4 Indien (cumulatief):

- a. de Erfpachter, een ondererfpachter, een huurder, een pachter of een andere gebruiker van (een gedeelte van) de Erfpachtzaak jegens de Eigenaar tekort schiet in de nakoming van een verplichting als bedoeld in Artikel 18.1, Artikel 18.2 en/of Artikel 18.3;
- b. de Eigenaar een schriftelijke ingebrekestelling zal hebben gezonden aan de nalatige; en
- c. de nalatige het tekortschieten niet binnen redelijke termijn ongedaan heeft gemaakt;

dan verbeurt de nalatige ten gunste van de Eigenaar een boete ten bedrage van één miljoen euro (EUR 1.000.000,--).

- 18.5 Zes (6) jaar vóór het aflopen van de periode waarvoor het Erfpachtrecht is gevestigd zullen de Eigenaar en de Erfpachter met elkaar overleggen op welke wijze de Erfpachtzaak door de Eigenaar zal worden afgeleverd aan de Eigenaar na ommekomst van bedoelde periode. De Eigenaar heeft het recht om van de Erfpachter te verlangen dat de Erfpachtzaak bij het einde van het Erfpachtrecht zal worden afgeleverd in de feitelijke staat waarin de Erfpachtzaak zich blijkt te bevinden na afloop van de periode waarvoor het Erfpachtrecht is gevestigd. Indien de Eigenaar gebruik maakt van diens in de vorige volmacht vermeld recht, dan vervalt de in Artikel 18.2 vermelde verplichting van de Erfpachter.
- 18.6 Alle eventuele schade aan en eventueel achterstalling onderhoud van de Erfpachtzaak en/of de Voorzieningen bij oplevering komt geheel voor rekening van de voormalige Erfpachter.
- 18.7 Alle specifieke rechten zoals productie-, betalings- en/of leveringsrechten ter zake van de Erfpachtzaak die ten tijde van het vestigen van het Erfpachtrecht bestaan, behoren toe:
- a. aan de Eigenaar, doch uitsluitend indien en voor zover die specifieke rechten overeenkomstig de thans geldende wetgeving of rechtspraak op enigerlei wijze gebonden zijn aan de eigendom van de Erfpachtzaak; dan wel
 - b. aan Bakker Bierum, doch uitsluitend indien en voor zover die specifieke rechten overeenkomstig de thans geldende wetgeving of rechtspraak op generlei wijze gebonden zijn aan de eigendom van de Erfpachtzaak.

Alle specifieke rechten zoals productie-, betalings- en/of leveringsrechten ter zake van de Erfpachtzaak die na het vestigen van het Erfpachtrecht (zullen) bestaan of (zullen) ontstaan, mogen gedurende het bestaan van het Erfpachtrecht worden uitgeoefend door de Erfpachter dan wel door de betreffende gebruiker van de Erfpachtzaak of een gedeelte daarvan. Bij het einde van het Erfpachtrecht zullen de in de vorige volzin bedoelde specifieke rechten automatisch toebehoren aan de Eigenaar, doch uitsluitend indien en voor zover die specifieke rechten overeenkomstig de dan geldende wetgeving of rechtspraak op enigerlei wijze gebonden zijn aan de eigendom van de Erfpachtzaak. Indien de wetgeving of rechtspraak geen uitsluitel biedt, dan zullen bedoelde specifieke

rechten toebehoren aan Eigenaar. Het bepaalde in dit Artikel 18.7 is uitdrukkelijk niet van toepassing op auteursrechten, octrooien en/of kwekersrechten.

- 18.8 Na het einde van het Erfpachtrecht heeft de voormalige Erfpachter geen recht op vergoeding van de waarde van de alsdan nog aanwezige Voorzieningen en beplantingen die door de Erfpachter of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de Eigenaar tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen, tenzij de Eigenaar de Voorzieningen en beplantingen wenst te behouden.

Artikel 19 Retentierechten

- 19.1 De Erfpachter heeft een retentierecht op de Erfpachtzaak en de Voorzieningen, totdat de Eigenaar hetgeen hij uit hoofde van het Erfpachtrecht aan de Erfpachter verschuldigd is aan de Erfpachter zal hebben voldaan.
- 19.2 De Eigenaar heeft een retentierecht op hetgeen de Erfpachter mocht hebben afgebroken, totdat de Erfpachter hetgeen hij uit hoofde van het Erfpachtrecht aan de Eigenaar verschuldigd is aan de Eigenaar zal hebben voldaan.

Artikel 20 Hoofdelijkheid

- 20.1 Indien het Erfpachtrecht aan twee of meer (rechts)personen toekomt, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk jegens de Eigenaar voor de nakoming van de verplichtingen die voortvloeien uit het Erfpachtrecht.
- 20.2 Het bepaalde in Artikel 20.1 is niet van toepassing zolang het Erfpachtrecht of een gedeelte daarvan dan wel een zakelijk recht van ondererfpacht ter zake van de Erfpachtzaak of een gedeelte daarvan toebehoort aan de Provincie, de Stichting en/of het Waterschap.

Artikel 21 Betredingsrecht

- 21.1 De Eigenaar heeft te allen tijde het recht om de Erfpachtzaak te betreden en te inspecteren, doch uitsluitend teneinde vast te kunnen stellen of de Erfpachter al dan niet handelt in strijd met de voorwaarden en bedingen die van toepassing zijn (of zullen) op het Erfpachtrecht.
- 21.2 De uitoefening van het in Artikel 21.1 vermelde recht dient te geschieden op een wijze die voor de Erfpachter en andere gebruikers van de Erfpachtzaak het minst bezwarend is.

Artikel 22 Kwalitatieve verplichtingen, kettingbeding

22.1 Voor het geval één of meerdere verplichtingen van de Erfpachter uit hoofde het Erfpachtrecht om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Erfpachtzaak, de Voorzieningen en/of het Erfpachtrecht geen zakelijke werking hebben of zullen hebben, zullen die verplichtingen als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek overgaan op degenen die de Erfpacht, waaronder onder meer begrepen een daarvan afgeleid beperkt zakelijk recht met uitzondering van een recht van hypotheek, onder bijzondere titel zullen verkrijgen; ook degenen die van de Erfpachter ten aanzien van de Erfpachtzaak, de Voorzieningen en/of het Erfpachtrecht een recht van gebruik zullen verkrijgen zullen daaraan mede zijn gebonden.

22.2 Alle verplichtingen van de Erfpachter uit hoofde van het Erfpachtrecht - ongeacht of dergelijke verplichtingen al dan niet zakelijke werking hebben of zullen hebben dan wel al dan niet kunnen worden gekwalificeerd als kwalitatieve verplichtingen als vermeld in Artikel 22.1 – zullen door de Erfpachter:

1. bij een gehele of gedeeltelijke overdracht van het Erfpachtrecht;
2. bij een gehele of gedeeltelijke bezwaring van het Erfpachtrecht met een beperkt recht met uitzondering van een recht van hypotheek; en/of
3. bij een gehele of gedeeltelijke bezwaring van de Erfpachtzaak en/of de Voorzieningen door de Erfpachter met een beperkt recht;

bij wijze van kettingbeding aan diens rechtsopvolgers of de beperkte gerechtigde ten behoeve van de Eigenaar worden opgelegd en aangenomen en woordelijk in de akte waarbij de overdracht of bezwaring plaats vindt worden aangehaald.

De Erfpachter is voorts jegens de Eigenaar verplicht tot het bedingen - bij wijze van derdenbeding als bedoeld in artikel 253 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek - van een nieuwe zakelijk gerechtigde (met uitzondering van de gerechtigde tot een recht van hypotheek) ten aanzien van de Erfpachtzaak, de Voorzieningen en/of het Erfpachtrecht om alle verplichtingen uit hoofde van de Erfpacht - ongeacht of dergelijke verplichtingen al dan niet zakelijke werking hebben of zullen hebben dan wel al dan niet kunnen worden gekwalificeerd als kwalitatieve verplichtingen als vermeld in Artikel 22.1 - door te geven en op te leggen aan diens rechtsopvolgers. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Eigenaar de daarmee corresponderende rechten aan.

In geval van een gehele of gedeeltelijke bezwaring van de Erfpachtzaak, de Voorzieningen en/of het Erfpachtrecht met een beperkt zakelijk genotsrecht door de Erfpachter, blijft de Erfpachter jegens de Eigenaar aansprakelijk voor de nakoming van diens eigen verplichtingen uit hoofde van het Erfpachtrecht.

- 22.3 Het bepaalde in artikel 22.2 is van overeenkomstige toepassing bij een gehele of gedeeltelijke verhuring, verpachting of andere vorm van ingebruikgeving van de Erfpachtzaak, tenzij een regel van dwingend recht zich daartegen verzet.
- 22.4 Indien (cumulatief);
- a. de Erfpachter of een beperkt gerechtigde als bedoeld in Artikel 22.2 tekortschiet in de nakoming van het bepaalde in Artikel 22.2 of Artikel 22.3;
 - b. de Eigenaar een schriftelijke ingebrekestelling zal hebben gezonden aan de nalatige met daarbij het verzoek om dat tekortschieten binnen een redelijke termijn te (doen) herstellen; en
 - c. de nalatige het tekortschieten binnen bedoelde redelijke termijn niet heeft hersteld of niet heeft doen herstellen;
- dan verbeurt de nalatige ten gunste van de Eigenaar een boete van twee miljoen vijfhonderdduizend euro (EUR 2.500.000,--).
- 22.5 Alle rechten die voor de Eigenaar voortvloeien of voort kunnen vloeien uit het bepaalde in de Artikelen 22.1 tot en met 22.4 zijn - voor zover rechtens mogelijk - kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, zodat die rechten overgaan op degene die de Erfpachtzaak onder bijzondere titel verkrijgt van de Eigenaar. Voor het geval die rechten niet zijn aan te merken als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, dan is de Eigenaar bevoegd om die rechten over te dragen aan (een) derde(n), doch uitsluitend tezamen met de (bloot-)eigendom van de Erfpachtzaak.
- 22.6 Het bepaalde in de Artikelen 22.1 tot en met 22.5 is - voor zover rechtens mogelijk - van overeenkomstige toepassing op:
1. alle verplichtingen die voor de Eigenaar voortvloeien of kunnen voortvloeien uit hoofde van het Erfpachtrecht; en
 2. alle rechten van de Erfpachter die corresponderen met de hiervoor onder 1. bedoelde verplichtingen van de Eigenaar.

VIII. TOESTEMMINGEN EN INSTEMMINGEN EIGENAAR

1. Gelet op het bepaalde in Artikel 4 verleent Bakker Bierum (als Eigenaar) hierbij bij voorbaat en onvoorwaardelijk toestemming (als bedoeld in Artikel 4) aan zowel de Provincie als de Stichting als het Waterschap als iedere andere (toekomstige) gebruiker van de Erfpachtzaak voor het aanbrengen van Voorzieningen op de Erfpachtzaak of een gedeelte daarvan, doch uitsluitend indien en voor zover die Voorzieningen en beplantingen worden aangebracht ter uitvoering en ter invulling van het Pilotproject.
2. Gelet op het bepaalde in Artikel 11 verleent Bakker Bierum (als Eigenaar) hierbij bij voorbaat en onvoorwaardelijk toestemming (als bedoeld in Artikel 11) aan de Provincie om ten behoeve van het Waterschap een zakelijk recht van ondererfpacht te vestigen ten laste van een gedeelte van de Erfpachtzaak, en wel dat gedeelte van de Erfpachtzaak waarop de Dubbele Dijk zal worden gerealiseerd, doch uitsluitend indien en voor zover dat zakelijk recht van ondererfpacht zal worden gevestigd voor een periode die uiterlijk eindigt op éénendertig december tweeduizend tweeënveertig.
3. Gelet op het bepaalde in Artikel 11 verleent Bakker Bierum (als Eigenaar) hierbij bij voorbaat en onvoorwaardelijk toestemming (als bedoeld in Artikel 11) aan de Provincie om ten behoeve van de Stichting een zakelijk recht van ondererfpacht te vestigen ten laste van die gedeelten van de Erfpachtzaak waarop de Dubbele Dijk niet wordt gerealiseerd, doch uitsluitend indien en voor zover dat zakelijk recht van ondererfpacht zal worden gevestigd voor een periode die uiterlijk eindigt op éénendertig december tweeduizend tweeënveertig.
4. Gelet op het bepaalde in Artikel 12 verleent Bakker Bierum (als Eigenaar) hierbij bij voorbaat en onvoorwaardelijk toestemming (als bedoeld in Artikel 12) aan zowel de Provincie als de Stichting de Erfpachtzaak – dat niet betrekking heeft op de Dubbele Dijk – geheel of gedeeltelijk te verhuren, te verpachten dan wel anderszins in gebruik te geven aan (een) derde(n) die de Erfpachtzaak of een gedeelte daarvan zal/zullen gebruiken overeenkomstig het bepaalde in Artikel 4, doch uitsluitend indien en voor zover die verhuur, verpachting of ingebruikgeving zal plaatsvinden voor een periode die uiterlijk eindigt op éénendertig december tweeduizend tweeënveertig.
5. In verband met het hiervoor onder 2. en 3. bepaalde stemt Bakker Bierum (als Eigenaar) hierbij bij voorbaat en onvoorwaardelijk in met het vestigen van de hiervoor onder 2. en 3.

bedoelde zakelijke rechten van ondererfpacht ten laste van de Erfpachtzaak, doch uitsluitend indien en voor zover die zakelijke rechten van ondererfpacht zullen worden gevestigd voor een periode die uiterlijk eindigt op éénendertig december tweeduizend tweeënveertig. De in de vorige volzin vermelde instemming heeft te gelden als instemming als bedoeld in artikel 93 lid 2 derde volzin Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, zodat bedoelde zakelijke rechten van ondererfpacht niet teniet gaan bij het tenietgaan van het Erfpachtrecht.

IX. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

1. Ten aanzien van aan Bakker Bierum bekende bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 15 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de Erfpachtzaak wordt hierbij verwezen naar de in hoofdstuk IV. van de Akte onder 2.a. vermelde titel van aankomst (register Hypotheken 4 deel 6021 nummer 48 reeks Groningen), in welke betreffende akte onder meer het volgende woordelijk staat vermeld: (begin citaat)

"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID:

De comparanten verklaarden dat zij nog zijn overeengekomen dat ten behoeve van de percelen kadastraal bekend gemeente Bierum sectie M nummers 272 en 299, te weten ten behoeve van gemeld nummer 272 dat gedeelte als ingevolge deze akte in blote eigendom blijft bij Fagoed en in erfpacht is overgedragen aan de koper, als heersende erven en ten laste van het aan de comparant sub 1 verblijvende perceel kadastraal bekend gemeente Bierum sectie M nummer 270 gedeeltelijk als dienend erf, zal worden gevestigd en hierbij wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van weg, voor agrarische doeleinden, zoveel mogelijk over de bestaande ree (toegangsweg naar de boerderij) uit te oefenen op de minst bezwarende wijze om te kunnen komen en gaan van en naar het heersend erf over het lijdend erf naar en van de openbare weg.

Voor zover kosten van onderhoud aan deze weg te wijten is aan het gebruik van de heersende erven, zijn deze kosten voor rekening van heersende erven."

(einde citaat).

NOTA BENE:

- bedoelde heersende erven zijn thans kadastraal bekend gemeente Bierum, sectie M nummers 299, 583 en 584; en

- bedoeld dienend erf is thans kadastraal bekend gemeente Bierum, sectie M nummer 422.

Voorts wordt dienaangaande verwezen naar de titels (zoals nader vermeld bij de definitie "Erfpachtzaak"), waarbij ten laste van (een gedeelte van) de Erfpachtzaak zakelijke rechten met betrekking tot nutsvoorzieningen zijn gevestigd.

2. Voorts wordt ten aanzien van aan Bakker Bierum bekende bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 15 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de Erfpachtzaak verwezen naar de kadastrale registratie, waaruit blijkt:
 - a. dat ter zake van het kadastrale perceel gemeente Bierum, sectie M nummer 575 aan herinrichtingsrente verschuldigd is het bedrag van zeventig euro zevenentachtig cent (EUR 70,87) met als eindjaar tweeduizend zevenentwintig;
 - b. dat ter zake van het kadastrale perceel gemeente Bierum, sectie M nummer 581 aan herinrichtingsrente verschuldigd is het bedrag van zevenenveertig euro eenentachtig cent (EUR 47,81) met als eindjaar tweeduizend zevenentwintig;
 - c. dat ter zake van het kadastrale perceel gemeente Bierum, sectie M nummer 495 aan herinrichtingsrente verschuldigd is het bedrag van tweeënvijftig cent (EUR 0,52) met als eindjaar tweeduizend zevenentwintig; en
 - d. dat ter zake van het kadastrale perceel gemeente Bierum, sectie M nummer 584 aan herinrichtingsrente verschuldigd is het bedrag van vierenveertig euro drieënveertig cent (EUR 44,43) met als eindjaar tweeduizend zevenentwintig.

Aangezien ter zake van voormelde kadastrale percelen nog voorlopige kadastrale grenzen en mitsdien voorlopige kadastrale oppervlaktes zijn vastgesteld, zijn voormelde bedragen ter zake van herinrichtingsrente thans eveneens voorlopig vastgesteld.

3. Bakker Bierum is met betrekking tot de Erfpachtzaak niet bekend met overige bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 15 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
4. Blijkens de hiervoor onder 1. bedoelde akte heeft Bakker Bierum ten gunste van een derde nog een koopoptie overeengekomen (in bedoelde akte aangeduid als "koopoptie II") voor het geval Bakker Bierum een gedeelte van de Erfpachtzaak wenste te vervreemden. De in de vorige volzin bedoelde koopoptie is reeds uitgevoerd door de inschrijving in de Openbare Registers (voormalige bewaring van het Kadaster te Groningen) op tien maart tweeduizend vijf in het register Hypotheken 4 deel 10229

nummer 81 van een afschrift van een daartoe bestemde akte, op negen maart tweeduizend vijf verleden voor mr. H.J. Timmer, destijds notaris te Eemsmond.

X. AANVAARDING

1. Voor zover de Provincie de in hoofdstuk IX. van de Akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 15 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek niet reeds blijkens de Overeenkomst uitdrukkelijk heeft aanvaard, aanvaardt de Provincie hierbij uitdrukkelijk bedoelde bijzondere lasten en beperkingen.
2. Voor zover in de hiervoor vermelde bepalingen verplichtingen voorkomen welke Bakker Bierum verplicht is aan de Provincie op te leggen, doet Bakker Bierum dat hierbij en wordt een en ander hierbij door de Provincie uitdrukkelijk aanvaard.
3. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij door Bakker Bierum voor die derden aangenomen.

XI. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

1. In dit hoofdstuk van de Akte wordt verstaan onder:

◆ **Dienend Erf:**

het gedeelte van de Erfpachtzaak waarop het maaipad van ten minste vijf meter (5m) breed zal worden gerealiseerd, welk gedeelte schetsmatig is aangegeven op een situatietekening die als **Bijlage 12** aan de Akte wordt gehecht en voorts in digitale vorm is opgeslagen op de USB, en welk gedeelte deel uitmaakt van het kadastrale perceel gemeente Bierum, sectie M nummer 584;

◆ **Heersend Erf:**

het registergoed dat bestaat uit een grondperceel met verder toebehoren, gelegen aan en nabij Hereweg te Bierum, kadastraal bekend **gemeente Bierum, sectie M nummers:**

- **297**, groot éénentwintig hectare tweeënveertig are zeventig centiare (21.42.70 ha);
- **298**, groot tweeënzestig are vijfentwintig centiare (00.62.25 ha); en
- **299**, groot één are (00.01.00 ha).

2. Bakker Bierum is gerechtigd tot het Heersend Erf en heeft het Heersend Erf verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers (voormalige bewaring van het Kadaster te Groningen) op acht december negentienhonderdvijfennegentig in het register Hypotheken

- 4 deel 5850 nummer 1 van een afschrift van een akte van ruilverkaveling, op diezelfde dag verleden voor mr. H.J. Timmer, destijds notaris te Eemsmond.
3. De Partijen zijn overeengekomen dat de Provincie (als gerechtigde tot de Erfpachtzaak) een erfdienstbaarheid zal vestigen ten laste van het Dienend Erf en ten behoeve van het Heersend Erf, welke erfdienstbaarheid wordt gevestigd krachtens het bepaalde in artikel 84 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.
4. Ter uitvoering van het hiervoor onder 3. bepaalde vestigt de Provincie hierbij ten laste van het Dienend Erf en ten behoeve van het Heersend Erf de volgende erfdienstbaarheid:
- de erfdienstbaarheid die inhoudt de verplichting voor de eigenaar van het Dienend Erf om te dulden dat de eigenaar van het Heersend Erf gebruik maakt van het Dienend Erf teneinde vanaf de Bredeweg te Bierum en via het Dienend Erf met landbouwvoertuigen te gaan naar het Heersend Erf, alsmede om vanaf het Heersend Erf en via het Dienend Erf met landbouwvoertuigen te gaan naar de Bredeweg te Bierum, alles met het oog op de uitoefening van de landbouw op het Heersend Erf; welke erfdienstbaarheid hierbij door Bakker Bierum wordt aanvaard.
5. Op de hiervoor onder 4. vermelde erfdienstbaarheid zijn de volgende voorwaarden en bedingen van toepassing:
- a. de erfdienstbaarheid gaat bij het einde van het Erfpachtrecht alleen teniet indien op dat moment Bakker Bierum eigenaar is van de Erfpachtzaak. Indien Bakker Bierum ten tijde van het einde van het Erfpachtrecht niet of slechts ten dele eigenaar is van de Erfpachtzaak, dan blijft de erfdienstbaarheid voor onbepaalde tijd voortbestaan;
 - b. de eigenaar van het Heersend Erf is ter zake van de erfdienstbaarheid geen retributie verschuldigd aan de eigenaar van het Dienend Erf;
 - c. de eigenaar van het Dienend Erf is verplicht om bedoeld maaipad goed en deugdelijk te onderhouden, en wel zodanig dat de eigenaar van het Heersend Erf bedoeld maaipad kan betreden met landbouwvoertuigen;
 - d. de eigenaar van het Dienend Erf is niet bevoegd om een ander gedeelte van de Erfpachtzaak aan te wijzen waarop de erfdienstbaarheid in het vervolg dient te worden uitgeoefend;
 - e. de uitoefening van de erfdienstbaarheid dient op de voor de eigenaar van het Dienend Erf minst bezwarende wijze te geschieden;

- f. de eigenaar van het Heersend Erf is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de eigenaar van het Dienend Erf niet bevoegd:
 - (i). om op het Dienend Erf datgene te verrichten wat voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is; en/of
 - (ii). om op het Dienend Erf gebouwen, werken en/of beplantingen aan te brengen;
 - g. indien de eigenaar van het Dienend Erf toestemming als bedoeld sub f. heeft verleend aan de eigenaar van het Heersend Erf:
 - (i). dan is de eigenaar van het Heersend Erf verplicht om hetgeen door hem op het Dienend Erf is aangebracht voor eigen rekening en risico te onderhouden;
 - (ii). dan is de eigenaar van het Heersend Erf bevoegd om hetgeen door hem op het Dienend Erf is aangebracht voor eigen rekening en risico weg te nemen, mits hij het Dienend Erf in de oude toestand terugbrengt; en
 - (iii). dan heeft de eigenaar van het Dienend Erf het medegebruiksrecht van hetgeen door de eigenaar van het Heersend Erf op het Dienend Erf is aangebracht;
 - h. het bepaalde in de artikelen 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82 en 83 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is onverminderd van toepassing.
6. Zolang het Erfpachtrecht bestaat, wordt hiervoor onder 4. en 5. onder "eigenaar van het Dienend Erf" verstaan: de Erfpachter.

XII. FISCALE PARAGRAAF

A. Omzetbelasting

- 1. Bakker Bierum verklaarde ter zake van de vestiging van het Erfpachtrecht:
 - a. dat die vestiging is aan te merken als een levering als bedoeld in artikel 3 lid 2 van de Wet op de omzetbelasting 1968, aangezien de door de Provincie aan Bakker Bierum ter zake van de vestiging van het Erfpachtrecht eenmalig verschuldigde canon niet minder bedraagt dan de waarde in het economische verkeer van de Erfpachtzaak;
 - b. dat die levering door Bakker Bierum is verricht als een zodanig handelend ondernemer en onder bezwarende titel, een en ander als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968;
 - c. dat die levering plaats heeft gevonden na het verloop van twee jaren sinds het tijdstip van de eerste ingebruikneming van de Erfpachtzaak;

- d. dat die levering niet is aan te merken als een levering van een gebouw en het er bijbehorend terrein of een perceel bouwterrein, een en ander als bedoeld in artikel 11 lid 1 aanhef onderdeel a. onder 1^o in samenhang met artikel 11 leden 3 en 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968; en
 - e. dat die levering niet is aan te merken als een overgang van een algemeenheid van goederen of een gedeelte daarvan als bedoeld in artikel 37d van de Wet op de omzetbelasting 1968;
- zodat de vrijstelling van artikel 11 lid 1 aanhef en onderdeel a. van de Wet op de omzetbelasting 1968 van toepassing is.
- 2. Bakker Bierum en de Provincie hebben geen gezamenlijk verzoek als bedoeld in artikel 11 lid 1 aanhef en onderdeel a. onder 2^o van de Wet op de omzetbelasting 1968 gedaan om de levering van de Erfpachtzaak uit te zonderen van de hiervoor onder 1. vermelde vrijstelling.
 - 3. Gelet op het hiervoor onder 1. en 2. bepaalde is wegens de levering van de Erfpachtzaak geen omzetbelasting verschuldigd.
 - 4. Daar waar hiervoor onder 1., 2. en 3. is gesproken van “levering”, wordt daarmee uitsluitend bedoeld de levering in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.
- B. Overdrachtsbelasting*
- 1. De wegens de verkrijging van het Erfpachtrecht verschuldigde overdrachtsbelasting is geheel voor rekening van de Provincie.
 - 2. Ter zake van de heffing van overdrachtsbelasting wegens de verkrijging van het Erfpachtrecht doet de Provincie hierbij een beroep op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 aanhef en onderdeel c. van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.
 - 3. Het bepaalde in artikel 15 lid 4 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer staat niet in de weg aan het beroep op de hiervoor onder 2. vermelde vrijstelling, aangezien wegens de vestiging van het Erfpachtrecht geen omzetbelasting is verschuldigd.

XIII. WET VOORKEURSRECHT GEMEENTEN

Bakker Bierum verklaarde dat ten aanzien van de Erfpachtzaak:

- a. geen aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten, of in artikel 9a lid 1 of 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 van die wet heeft plaatsgevonden; dan wel

- b. geen voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 van die wet, of in artikel 9a lid 1 of lid 2 in samenhang met artikel 6 van die wet heeft plaatsgevonden.

XIV. INSTANDHOUDING ANDERE AFSPRAKEN

1. De bepalingen van de Overeenkomst - met name het bepaalde in de artikelen 7, 8 en 9 van de Overeenkomst - blijven onverkort van kracht voor zover die bepalingen nog van kracht kunnen zijn.
2. Bakker Bierum en de Provincie verklaarden dat sinds het aangaan van de Overeenkomst zich geen voor de wederpartij van belang zijnde wijzigingen hebben voorgedaan met betrekking tot de door ieder van hen verstrekte garanties.

XV. POSITIE TRIP ADVOCATEN & NOTARISSEN

1. Bakker Bierum verklaart zich bekend met het feit dat de Notaris, werkzaam is bij Trip Advocaten & Notarissen B.V., welk kantoor ter zake van zowel de Overeenkomst als de Vestigingsakte de externe juridische adviseur is van de Provincie.
2. Onder verwijzing naar het bepaalde in de "Richtlijnen met betrekking tot vormen van samenwerking van notarissen onderling met advocaten" respectievelijk de "Verordening beroep- en gedragsregels 2011" zoals vastgesteld door het bestuur van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie verklaren de Partijen hierbij er uitdrukkelijk mee in te stemmen:
 - a. dat de Vestigingsakte wordt verleden ten overstaan van één van de notarissen, toegevoegd notarissen of kandidaat-notarissen van Trip Advocaten & Notarissen B.V.; en
 - b. dat de Provincie wordt bijgestaan of kan worden door Trip Advocaten & Notarissen B.V. ter zake van zowel de Overeenkomst als de Vestigingsakte als enige daarmee verband houdende overeenkomst, dan wel ten behoeve van of namens de Provincie optreedt ingeval van een geschil betreffende of naar aanleiding van het een en/of het ander en dat in dit verband de benodigde informatie wordt uitgewisseld tussen de advocaten (enerzijds) en de notarissen, toegevoegd notarissen of kandidaat-notarissen (anderzijds) van Trip Advocaten & Notarissen.

XVI. WOONPLAATSKEUZE

1. Ter zake van de vestiging van het Erfpachtrecht en de in hoofdstuk XI. van de Akte vermelde rangwisseling kiezen de Partijen woonplaats op het kantoor van de bewaarder van de Akte, doch uitsluitend voor wat betreft:
 - a. de inschrijving van een afschrift of uittreksel van de Akte in de Openbare Registers en de verwerking daarvan door het Kadaster; en
 - b. de toepassing en de werking van de Wet op belastingen van rechtsverkeer en/of de Wet op de omzetbelasting 1968.
2. Voor het overige kiest elke Partij woonplaats op diens eigen (kantoor)adres.

VOLMACHT

Van de volmacht van de Provincie aan de comparant sub 2. Blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die als **Bijlage 13** aan de Akte wordt gehecht en voorts in digitale vorm is opgeslagen op de USB.

SLOT

Slotverklaring van de comparanten

De comparanten hebben ten slotte nog verklaard:

1. dat zij en de Partijen bij de Akte tijdig vóór het verlijden van de Akte de gelegenheid hebben gekregen om kennis te nemen van de inhoud van de Akte;
2. dat zij kennis hebben genomen van de inhoud van de Akte; en
3. dat zij instemmen met beperkte voorlezing van de Akte.

Slotverklaring van de notaris

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE

De Akte is verleden te Groningen op de datum in het hoofd van de Akte vermeld.

Alvorens tot het verlijden van de Akte te zijn overgegaan heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de Akte medegedeeld aan de comparanten en heb ik, notaris, de comparanten een toelichting daarop gegeven. Voorts heb ik, notaris, de comparanten gewezen op de gevolgen die voor de Partijen of één of meer van hen voortvloeien uit de inhoud van de Akte.

De gedeelten van de Akte die krachtens de wet voorgelezen dienen te worden zijn door mij, notaris, voorgelezen aan de comparanten.

Vervolgens is de Akte onmiddellijk na die beperkte voorlezing ondertekend door de comparanten en onmiddellijk daarna - na opneming van het tijdstip - door mij, notaris, om veertien uur

vijfenveertig minuten.

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:) [REDACTED].

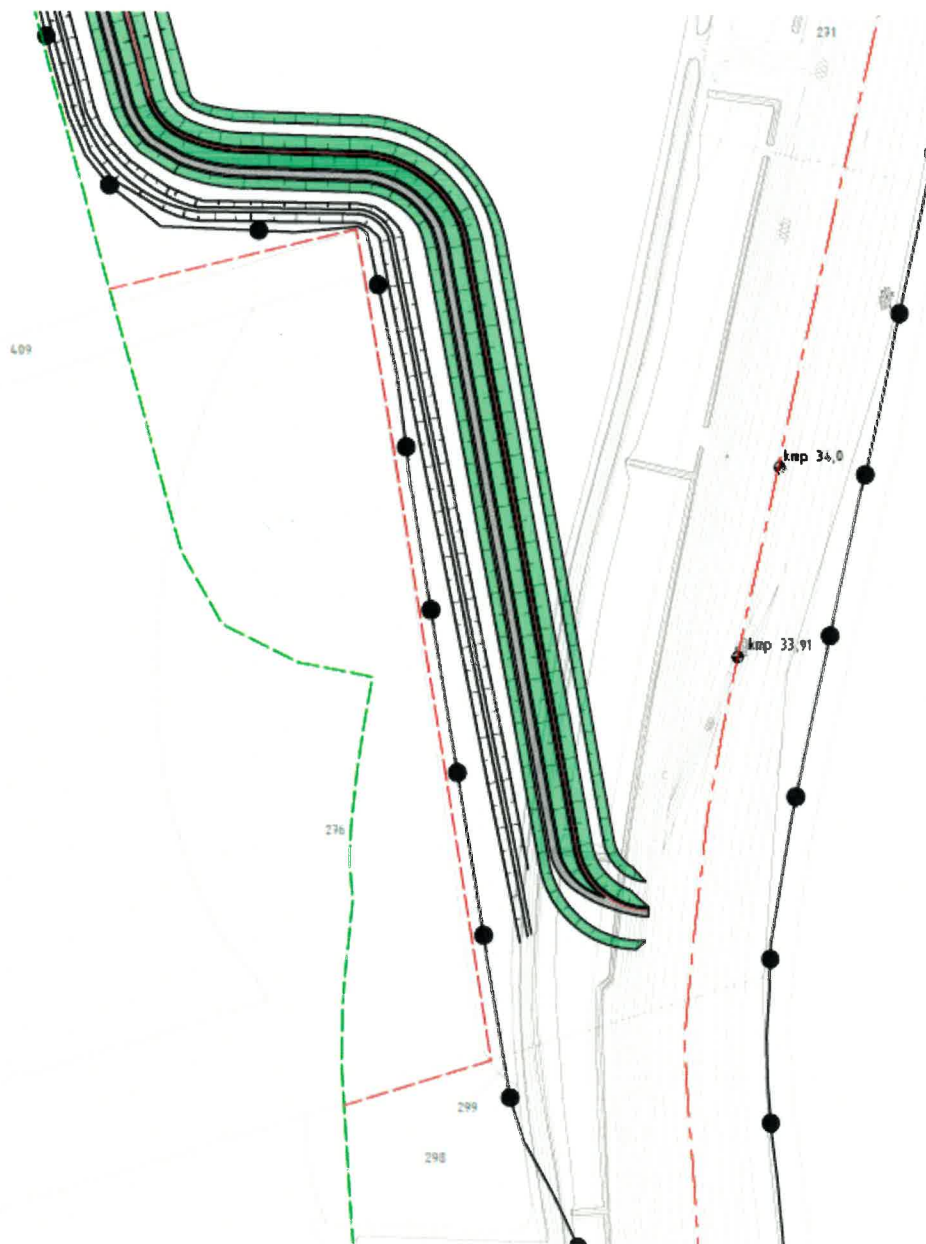
De ondergetekende, mr. [REDACTED], toegevoegd notaris, als zodanig aangewezen door [REDACTED], notaris te Groningen, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

(getekend:) [REDACTED].

De ondergetekende, mr. [REDACTED], toegevoegd notaris, als zodanig aangewezen door mr. [REDACTED], notaris te Groningen, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Bijlage 12

Tekening "maaipad"



De ondergetekende, mr. [REDACTED] toegevoegd notaris, als zodanig aangewezen door [REDACTED] notaris te Groningen, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 27-03-2017 om 14:57 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 70331 nummer 111.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer

654981494FC30E488A4518B7F71A7546 toebehoort aan [REDACTED]

[REDACTED].

Naam bewaarder: Mr. [REDACTED].