

ALGEMENE VOORWAARDEN EN BEPALINGEN, WAARONDER GEDEELTEN VAN DE RINGDIJK OM DE HAARLEMMERMEERPOLDER IN RECHT VAN OPSTAL WORDEN UITGEGEVEN.

UITGIFTE, VERLENGING EN DUUR

Artikel 1

De termijn van uitgifte in recht van opstal bedraagt ten hoogste 50 achtereenvolgende jaren, met inachtneming van het bepaalde in artikel 6.

Artikel 2

Ingeval op de grond woningen of andere gebouwen en/of getimmerten e.d. aanwezig zijn, zullen dijkgraaf en heemraden, met inachtneming van het bepaalde in artikel 10, de grond opnieuw in recht van opstal uitgeven voor een termijn van tenminste 10 jaren, daarbij o.a. rekening houdende met de staat van onderhoud van woningen, gebouwen, getimmerten e.d., met dien verstande dat dijkgraaf en heemraden bevoegd zijn de verlenging te weigeren, indien hun is gebleken dat het onderhoud van het opstalperceel en de daarop gestichte opstallen in ernstige mate te wensen overlaat. Dijkgraaf en heemraden maken van deze bevoegdheid slechts gebruik nadat de opstalhouder, na schriftelijke waarschuwing, in gebreke is gebleven.

Artikel 3

Dijkgraaf en heemraden bepalen voor elk perceel grond dat in recht van opstal wordt uitgegeven de opstalcanon, met inachtneming van het maximum tarief, vastgesteld bij besluit van hoofdingelanden van de Haarlemmermeerpolder van 24 januari 1958 no. XIV, gewijzigd bij besluit van hoofdingelanden van 5 januari 1962 no. IX, goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord. Holland bij hun besluiten van 2 april 1958 no. 93 respectievelijk van 27 april 1962 no. 181, of zoals bedoeld maximumtarief, na verkregen goedkeuring van gedeputeerde staten van Noord-Holland door hoofdingelanden van de Haarlemmermeerpolder, in de toekomst nader zal worden vastgesteld en voorts conform de regeling inzake de toepassing van opstaltarieven, vastgesteld bij besluit van hoofdingelanden van de Haarlemmermeerpolder d.d. 10 december 1969 no. XI of zoals deze regeling nader zal worden vastgesteld.

Artikel 4

Dijkgraaf en heemraden behouden zich het recht voor om telkens na afloop van een termijn van tien jaren de opstalcanon opnieuw vast te stellen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.

STICHTING OF WIJZIGING VAN BEBOUWING

Artikel 5

Het stichten van woningen of andere gebouwen en/of getimmerten e.d. of wijziging van de bestaande bebouwing is slechts geoorloofd nadat het bouwplan door dijkgraaf en heemraden is goedgekeurd. Indien bij het stichten van woningen of andere gebouwen en/of getimmerten e.d. geen trottoir voor de in recht van opstal uitgegeven grond gelegen is, zal door de opstalhouder op aanwijzing en tot genoegen van dijkgraaf en heemraden binnen een door hen te stellen termijn, in de afwatering van de weg op de ringdijk moeten worden voorzien.

Artikel 6

Een perceel grond wordt voor de tijd van 50 jaren in recht van opstal uitgegeven, wanneer de daarop te stichten woningen of andere gebouwen, opgetrokken van steen of beton, worden voorzien van een paalfundering, bestaande uit betonnen palen of houten palen met gewapend betonopzetters of daarmee gelijk te stellen constructie, een en ander ter uitsluitende beoordeling en onder goedkeuring van dijkgraaf en heemraden. Behoudens vergunning van dijkgraaf en heemraden tot het aanwenden van een andere funderingswijze, moeten de te stichten woningen of andere gebouwen van stenen- of betonfunderingen worden voorzien, welke opgetrokken en onderhouden moeten worden op een hoogte van tenminste gelijk aan bovenkant vloer. De constructie van muren met een grondkerende functie van meer dan 1 meter hoogte behoeft de goedkeuring van dijkgraaf en heemraden.

Bij het plaatsen van woningen of andere gebouwen moet de bovenkant van vloeren, welke niet rechtstreeks op het dijkslichaam rusten, worden aangelegd ter hoogte van tenminste 50 cm en de bovenkant van rechtstreeks op het dijkslichaam rustende vloeren, ter hoogte van tenminste 40 cm boven N.A.P. De grond onder de niet rechtstreeks op het dijkslichaam rustende vloeren moet tot tenminste 20 cm boven N.A.P. worden aangevuld en op dit peil worden gehouden, behoudens in die gevallen, waarin van het vorenstaande door dijkgraaf en heemraden ontheffing is verleend.

Artikel 7

Ontgravingen in het dijkslichaam ten behoeve van bouwwerken, putten, tanks, leidingen e.d. zijn slechts geoorloofd tot een zodanige diepte dat een theoretisch talud van 1 : 3, gerekend vanaf een punt gelegen op 0,25 m + N.A.P., ter plaatse van de voorgrens van de in recht van opstal uitgegeven grond, niet doorsneden wordt.

ONDERHOUD EN GEBRUIK VAN GROND EN OPSTALLEN

Artikel 8

De in recht van opstal uitgegeven grond moet op behoorlijke wijze, ter beoordeling en tot genoegen van dijkgraaf en heemraden, onderhouden en gehouden worden. Hieronder is mede begrepen het dichten en effenen van gaten en ongelijkheden in de grond, terwijl het opslaan of hebben van mest, vuilnis, afval, afbraak, autowrakken, alsmede het plaatsen van woon- of kermiswagens noodwoningen e.d., zonder schriftelijke toestemming van dijkgraaf en heemraden -onverminderd het bepaalde bij de Plassenverordening Noord-Holland en de Verordening Landschapsschoon Noord-Holland verboden is.

De opstalhouder is, behoudens toestemming van dijkgraaf en heemraden, niet gerechtigd de bestaande bestemming van het opstalperceel of de daarop gestichte opstallen, te wijzigen.

Artikel 9

Door de opstalhouder moet de in recht van opstal uitgegeven grond tenzij door dijkgraaf en heemraden ontheffing is verleend, met rasters, hagen of voldoende scheringen, alles tot genoegen van dijkgraaf en heemraden, van de overige dijksgrond worden afgeheind; de bermsloot, voor zover aanwezig, moet door de opstalhouder worden opgemaakt, onderhouden, gekroosd enz. overeenkomstig de voorschriften van de Keur van de Haarlemmermeerpolder.

Waar de bermsloot ontbreekt is de opstalhouder verplicht tot genoegen van dijkgraaf en heemraden een grensscheiding te onderhouden. De scheiding tussen twee aan elkaar grenzende opstalpercelen moet door de betrokken opstalhouders gemeenschappelijk onderhouden worden. Mocht één hunner - onverschillig krachtens welke titel - niet onderhoudsplichtig zijn, dan moet de ander bedoelde afscheiding alleen onderhouden. Door de opstalhouder moet de strook grond achter de voorgrens van de in recht van opstal uitgegeven grond, voor zover niet bebouwd, over een breedte van tenminste twee meter, en, indien bebouwing aanwezig is, tot de voorgevel van die bebouwing worden aangevuld en onderhouden op tenminste

0,25 m + N.A.P. Is een trottoir aanwezig, dan kunnen dijkgraaf en heemraden van het vorenstaande ontheffing verlenen.

Artikel 10

De opstalhouder is verplicht, aan de op de in recht van opstal uitgegeven grond staande woningen, gebouwen, getimmerten e.d., alle vanwege dijkgraaf en heemraden op te geven voorzieningen te treffen, voor zover deze dienen ter bescherming, handhaving of bevordering van de waterkerende functie van het dijkslichaam en deze voorzieningen tot hun genoegen uit te voeren, binnen de door hen te stellen termijn.

Artikel 11

Het steken of wegvoeren van grond of veen uit de in recht van opstal uitgegeven grond is verboden, behoudens ontheffing van dijkgraaf en heemraden.

Alle gewone en buitengewone herstellingen aan de ringdijk moeten door de opstalhouder worden toegelaten. Bij calamiteiten zal zo nodig grond uit het in recht van opstal uitgegeven perceel genomen kunnen worden, waartegenover dijkgraaf en heemraden zich verplichten de uitgenomen grond weder aan te vullen en eventuele schade te vergoeden.

Artikel 12

De opstalhouder moet toestaan dat in zijn opstalperceel door of vanwege de gemeente Haarlemmermeer een riolering wordt gelegd en onderhouden, mits voor de aanleg ervan door dijkgraaf en heemraden vergunning is verleend.

De opstalhouder zal binnen een maand na aanschrijving voor dit doel de benodigde grond ter breedte van drie meter, gemeten uit de achter opstalgrens, gratis ter beschikking stellen.

ONTBINDING, SPLITSING, OVERDRACHT, ERFDIENSTBAARHEDEN ENZ.

Artikel 13

Indien de opstalhouder ontbinding van de overeenkomst en nieuwe uitgifte van de grond in recht van opstal wenst, dient door hem daartoe een met redenen omkleed schriftelijk verzoek te worden ingezonden. Voor bijdrage in administratiekosten e.d. is verschuldigd een bedrag van f 50,--. Indien ontbinding van de overeenkomst met één eigenaar en nieuwe uitgifte van de grond in recht van opstal in twee of meer percelen wordt verlangd, moet een bedrag van f 75,-- worden voldaan.

Artikel 14

De opstalhouder zal, zonder schriftelijke vergunning van dijkgraaf en heemraden:

- a. het recht van opstal voor een deel van zijn grond niet aan een of meer derden onder bijzondere titel doen overgaan;
- b. geen onverdeeld aandeel in het opstalrecht onder bijzondere titel doen overgaan of het recht aan twee of meer personen tezamen overdragen;
- c. over de in recht van opstal uitgegeven grond geen uitwegen of overpaden verlenen aan derden of in het algemeen erfdienstbaarheden op die grond mogen vestigen.

Ingeval een perceel grond in recht van opstal is uitgegeven om daarop woningen, gebouwen en/of getimmerten te plaatsen, is het de opstalhouder verboden om - zonder schriftelijke vergunning van dijkgraaf en heemraden - het opstalrecht over te dragen vóórdat de opstallen conform het bouwplan zijn voltooid.

Zo de opstallen niet zijn voltooid binnen twee jaren na de uitgifte van de grond, is de opstalhouder verplicht - binnen een door dijkgraaf en heemraden te stellen termijn - mede te werken aan de ontbinding van het opstalrecht. Dijkgraaf en heemraden kunnen de gestelde termijn verlengen. Ingeval van zodanige ontbinding van het opstalrecht, zijn de kosten ervan voor rekening van de opstalhouder.

Artikel 15

Afzonderlijke vervreemding van woningen, gebouwen of getimmerten zonder gelijktijdige overdracht van het recht van opstal zal nimmer enig gevolg tegenover de polder kunnen hebben. De opstalhouder is bij overdracht van het recht van opstal, met inbegrip van woningen, gebouwen of getimmerten, verplicht daarvan binnen een maand na de overdracht aan dijkgraaf en heemraden kennis te geven door middel van inzending van een afschrift van de akte van overdracht en onder gelijktijdige betaling van een door dijkgraaf en heemraden te bepalen bedrag van ten hoogste f 30,--. Bij gebreke van deze kennisgeving blijft de opstalhouder, die zijn recht van opstal heeft overgedragen, hoofdelijk met de nieuwe opstalhouder aansprakelijk voor de betaling van de opstalcanon.

BEEINDIGING

Artikel 16

Het recht van opstal vervalt door het verstrijken van de termijn waarvoor het is aangegaan en welke termijn in de akte van uitgifte is vermeld. Dijkgraaf en heemraden zullen de opstalhouder tijdig schriftelijk uitnodigen kenbaar te maken of verlenging van opstalrecht wordt gewenst. Indien verlenging wordt gewenst, worden zowel de duur van de verlenging als de verschuldigde canon aan de opstalhouder medegedeeld, met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 2 en 3 dezer voorwaarden. Blijkt, dat de opstalhouder geen prijs stelt op verlenging of geen verlenging krachtens artikel 2 wordt toegestaan, dan zal de voormalige opstalhouder de woningen, gebouwen, getimmerten e.d., moeten of doen opruimen en de grond in behoorlijke staat aan de polder moeten opleveren, alles binnen een door dijkgraaf en heemraden te bepalen tijd, bij gebreke waarvan de opstalhouder verplicht zal zijn tot vergoeding van kosten, schade en interessen, en onverminderd de bevoegdheid van dit college een en ander op kosten van de opstalhouder te doen opruimen. Indien de opstal(len) geheel of gedeeltelijk onbewoonbaar is (zijn) verklaard, ingevolge de bepalingen der Woningwet en art. 39 dezer wet wordt toegepast, zijn dijkgraaf en heemraden bevoegd de overeenkomst waarbij het recht van opstal is verkregen, te ontbinden, waartoe reeds nu voor alsdan de opstalhouder dijkgraaf en heemraden onherroepelijk volmacht verleent. De aanzegging tot ontbinding heeft plaats bij deurwaardersexploit. Dijkgraaf en heemraden zijn bevoegd daarna een akte te doen opmaken waarin verklaard wordt dat het recht van opstal is geëindigd en deze akte op de gebruikelijke wijze op het hypotheekkantoor te Haarlem te laten overschrijven. Ingeval van zodanige ontbinding, is het bepaalde in het tweede lid van dit artikel ten aanzien van de gebouwen e.d. van overeenkomstige toepassing.

Artikel 17

Indien de opstalhouder in gebreke is met de betaling van de opstalcanon of niet voldoet aan de verplichtingen en bepalingen, bedoeld in de artikelen 8 en 10, zullen dijkgraaf en heemraden hem schriftelijk aanmanen alsnog binnen een door hen te stellen termijn van tenminste een maand aan zijn verplichtingen te voldoen c.q. de gestelde bepalingen na te leven. Van deze aanmaning en van de weigering van verlenging van het opstalrecht, bedoeld in artikel 2, zullen dijkgraaf en heemraden tegelijkertijd kennis geven aan de hypotheecaire crediteur(en), voor zover deze aan hen bekend is (zijn).

Dijkgraaf en heemraden worden door de opstalhouder onherroepelijk gemachtigd met de macht van substitutie - om: indien na verloop van de gestelde termijn geen betaling van de opstalcanon of voldoening aan de bepaling, waarop de aanmaning betrekking had, heeft plaats gevonden, te hunner keuze: of de overeenkomst, waarbij het recht van opstal is verleend, te ontbinden, in welk geval het hiervoor in artikel 16 bepaalde omtrent verwijdering gebouwen en verrekening van het aan de Haarlemmermeerpolder toekomende van toepassing zal zijn, of het recht van opstal met de zich op de onderhavige grond bevindende gebouwen in het openbaar, volgens plaatselijk gebruik te doen verkopen, te leveren, de kooppenningen te ontvangen en daarvoor te kwiteren, teneinde uit de opbrengst al het aan de Haarlemmermeerpolder toekomende, te verhalen. De ontbinding heeft plaats op de wijze als in artikel 16 omschreven. Schade en kosten uit zijn wanprestatie voortvloeiende, komen voor rekening van de nalatige.

AFBREKEN VAN OPSTALLEN EN SCHADELOOSSTELLINGEN

Artikel 18

Ingeval buitengewone omstandigheden verband houdende met waterstaatkundige eisen of wel het maken van polderwerken, tot de uitvoering waarvan door gedeputeerde staten van Noord-Holland toestemming is verleend, het afbreken en het opruimen van woningen, gebouwen en/of getimmerten vorderen of medebrengen, zal het betreffende recht van opstal bij besluit van dijkgraaf en heemraden worden ontbonden op de wijze als in artikel 16 omschreven.

De opstalhouder zal tot evengenoemde afbreking en opruiming moeten overgaan, zulks binnen een door dijkgraaf en heemraden te stellen termijn. De hiervoor te verlenen schadevergoeding zal door dijkgraaf en heemraden worden bepaald. De schadevergoeding dient gelijk te zijn aan de waarde van de zich op de grond bevindende woningen, gebouwen en/of getimmerten, inclusief de kosten van afbraak en oplevering. Indien de opstalhouder niet kan instemmen met het bedrag van de schadevergoeding, zal dit worden bepaald door twee deskundigen, één door de opstalhouder en één door dijkgraaf en heemraden te benoemen, terwijl deze deskundigen; bij gebreke van onderlinge overeenstemming een derde deskundige benoemen, die tezamen een uitspraak zullen doen, welke bindend zal zijn voor beide partijen. De kosten van de deskundigen worden door de opstalhouder en de polder gelijkelijk gedragen.

Blijft de opstalhouder in gebreke binnen de gestelde termijn tot het afbreken en het opruimen over te gaan, dan zijn dijkgraaf en heemraden bevoegd bij het enkel verstrijken van de termijn, zelf tot vorengenoemde handelingen over te gaan, onverminderd de verplichting tot uitkering van de schadevergoeding in het derde lid van dit artikel genoemd.

TOEPASSING VERORDENING

Artikel 19

De opstalhouder is verplicht tot volledige nakoming van de bepalingen, welke zijn gesteld of zullen worden gesteld in de Keur van de Haarlemmermeerpolder en de Verordening op de ringdijk van de Haarlemmermeerpolder ten aanzien van gronden, welke in recht van opstal zijn uitgegeven.

OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 20

Deze algemene voorwaarden en bepalingen treden in werking na overschrijving ten hypotheekkantore te Haarlem en zullen van toepassing zijn op alle nadien gesloten overeenkomsten. Eerder vastgestelde algemene voorwaarden en bepalingen blijven onverkort van toepassing op de vóór dat tijdstip gesloten overeenkomsten, zolang deze door tijdsverloop niet zijn verstreken, tenzij de opstalhouder te kennen geeft de lopende overeenkomst te willen ontbinden en een nieuwe overeenkomst te sluiten onder de onderwerpelijke voorwaarden.

Artikel 21

Bij het college van hoofdingelanden van de Haarlemmermeerpolder kan door de opstalhouder beroep worden ingesteld tegen besluiten van dijkgraaf en heemraden, genomen ter uitvoering van dit besluit, wanneer:

- a. geen verlenging van het recht van opstal wordt toegestaan (art.2);
- b. de canon niet conform de maximumtarieven en niet conform de regeling, vastgesteld bij besluit van hoofdingelanden d.d. 10 december 1969 no. XI of zoals nader gewijzigd, is berekend (art. 3 en 4); c. een bouwplan is afgekeurd (art.5);
- d. een vergunning, bedoeld in artikel 14, niet wordt verleend.

Op sanctie van niet-ontvankelijkheid dienen de beroepen te worden ingesteld uiterlijk 30 dagen na verzending van het betreffende besluit van dijkgraaf en heemraden.

Artikel 22

Vershil van de werkelijke grootte van de in recht van opstal uitgegeven grond, met de opgegevene, hoe groot dit ook mocht zijn, zal tussentijd~ geen aanleiding kunnen geven tot verandering van de opstalcanon, vordering van de opgegeven maat of vernietiging der overeenkomst.

Artikel 23

De Haarlemmermeerpolder is tot geen enkele vrijwaring, hoe ook genaamd, gehouden.

Artikel 24

De opstalhouder kan zich de wettelijke levering van het hem verleende recht van opstal verschaffen door de overschrijving der akte, of van een afschrift of uittreksel daarvan in de daartoe bestemde openbare registers.

Artikel 25

Partijen doen afstand van hun recht, om ontbinding der overeenkomst te vragen, op grond van de artikelen 1302 en 1303 van het burgerlijk wetboek.

Artikel 26

Alle kosten, die van de notariële akte, de registratie en overschrijving daaronder begrepen, komen voor rekening van de opstalhouder. De grond- en andere zakelijke lasten of belastingen, drukkende op de in recht van opstal uitgegeven grond, zijn voor rekening van de opstalhouder.

Artikel 27

De opstalhouder wordt geacht woonplaats te kiezen ten kantore van de Haarlemmermeerpolder met dien verstande, dat alle gerechtelijke akten aldaar uitgebracht van kracht zijn, terwijl de Arrondissements-Rechtbank te Haarlem aangewezen wordt om kennis te nemen van zowel persoonlijke als zakelijke vorderingen. Alle exploiten kunnen worden gesteld ten name van de dijkgraaf.

Artikel 28

Deze algemene voorwaarden en bepalingen kunnen worden aangehaald als

"Opstal voorwaarden Haarlemmermeerpolder 1970".

Vastgesteld in de vergadering van hoofdingelanden d.d. 16 december 1970 no. XI.

Goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Holland bij beschikking d.d. 9 februari 1971 no. 521.

Overgeschreven op het hypotheekkantoor te Haarlem d.d. 22 mei 1975 deel 3203 no. 72.