

**(OPTIE)CONTRACT MET HET OOG OP DE REALISATIE VAN EEN  
WINDTURBINEPROJECT**

Contract nr. \_\_\_\_\_

Tussen, enerzijds,

**Electrabel N.V.**, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Simón Bolívarlaan 34, ingeschreven in het RPR te Brussel met als ondernemingsnummer 0403.170.701, hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door Nico Priem in zijn hoedanigheid van Head of Project Development - Renewable Energies Belux en door Louise Van Isterdael in haar hoedanigheid van Business Developer - Renewable Energies Belux,

hierna "**ENGIE Electrabel**" genoemd,

En anderzijds,

**Provincie Oost-Vlaanderen** met administratieve zetel gevestigd te Woodrow Wilsonplein 2 - 9000 Gent, en met ondernemingsnummer 0207.725.795, hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door .....,  
in zijn/haar hoedanigheid van.....,

rechthebbende van het GOED,

hierna "**de EIGENAAR**" genoemd,

Elk der partijen wordt hierna afzonderlijk aangeduid als "een PARTIJ" of gezamenlijk als "de PARTIJEN",

**WORDT UITEENGEZET WAT VOLGT:**

ENGIE Electrabel produceert onder meer elektriciteit uit hernieuwbare energiebronnen en met name uit windturbines. ENGIE Electrabel wenst te onderzoeken of het mogelijk is om een windturbinepark te bouwen en te exploiteren te Ninove. De EIGENAAR bezit/beheert een waterloop waar het in studie zijnde windturbinepark mogelijkerwijze aan zal grenzen.

## **GELET OP HETGEEN VOORAFGAAT, WORDT HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:**

### **Artikel 1: Definities**

In onderhavig contract hebben de volgende bewoordingen, wanneer zij in hoofdletters zijn geschreven, de volgende betekenis:

GOED: Waterloop met *provinciaal nummer 05154*, zoals aangeduid in bijlage 1, grenzend aan de percelen met onderstaande aanduiding zoals weergegeven op het plan in bijlage 2:

Gemeente	Afdeling	Sectie	Referenties van perce(e)l(en)
NINOVE	2	B	336/N
NINOVE	2	B	339/H

HEERSEND ERF: perce(e)l(en) ten gunste waarvan het RECHT VAN OVERHANG en de ERFDIENSTBAARHEID NON AEDIFICANDI zijn gevestigd;

LIJDEND ERF: perce(e)l(en) ten laste waarvan het RECHT VAN OVERHANG en de ERFDIENSTBAARHEID NON AEDIFICANDI zijn gevestigd;

RECHT VAN OVERHANG: erfdiensbaarheid op grond waarvan de wieken van de op het HEERSEND ERF geïnstalleerde windturbine(s) over het LIJDEND ERF uitsteken, hangen en operationeel kunnen zijn;

ERFDIENSTBAARHEID NON AEDIFICANDI: last waarmee het LIJDEND ERF bezwaard is houdende het verbod om er hindernissen op te richten die schadelijk of hinderlijk (kunnen) zijn voor de goede werking van de op het HEERSEND ERF geïnstalleerde windturbine(s);

### **Artikel 2: Voorwerp van het contract**

Door onderhavig contract te tekenen verbindt de EIGENAAR zich er jegens ENGIE Electrabel toe om gedurende een periode van vijf (5) jaar, naar keuze van ENGIE Electrabel en onder de opschortende voorwaarden zoals voorzien in artikel 7.1.2, op het GOED een RECHT VAN OVERHANG en een ERFDIENSTBAARHEID NON AEDIFICANDI te verlenen voor de installatie van het geplande windturbinepark.

Deze periode van vijf (5) jaar is verlengbaar met maximaal twee (2) jaar, op voorwaarde dat dergelijke verlenging noodzakelijk is voor de uitvoering van het project.

Onderhavig contract vormt aldus een contractbelofte omtrent deze rechten ten gunste van ENGIE Electrabel (en desgevallend ten voordele van het HEERSEND ERF), waarvan de optie al dan niet, naar keuze van ENGIE Electrabel, kan worden uitgeoefend.

In ruil voor de beperking van zijn rechten en de verlening van toekomstige rechten, zal ENGIE Electrabel, indien de opties worden uitgeoefend, een vergoeding betalen in overeenstemming met de in onderhavig contract voorziene modaliteiten.

### **Artikel 3: Door de EIGENAAR toegekende rechten**

De EIGENAAR aanvaardt om, voor de installatie van het geplande windturbinepark te Ninove:

- een RECHT VAN OVERHANG en een ERFDIENSTBAARHEID NON AEDIFICANDI toe te kennen op het GOED (LIJDEND ERF) wanneer de wieken van één of meer windturbines opgericht op het HEERSEND ERF over de grond van het LIJDEND ERF uitsteken of erboven hangen;

Deze rechten worden beheerst door de bepalingen van artikel 6 van het onderhavige contract die van toepassing zijn op het LIJDEND ERF;

### **Artikel 4: Kennisgeving van de voortzetting of de stopzetting van het project door ENGIE Electrabel**

Ingeval ENGIE Electrabel zou beslissen het project te stoppen vóór het einde van de periode van vijf jaar, in voorkomend geval verlengd met maximum 2 jaar overeenkomstig de voorwaarden voorzien in artikel 2 van het onderhavige contract, stelt zij de EIGENAAR hiervan zo vlug mogelijk in kennis per aangetekende brief.

In ieder geval zal ENGIE Electrabel beslissen of zij al dan niet overgaat tot de uitvoering van het project voor de bouw en exploitatie van windturbines te Ninove ten laatste na vijf (5) jaar, te rekenen vanaf de ondertekening van onderhavig contract, welke termijn in voorkomend geval door ENGIE Electrabel met maximum 2 jaar kan worden verlengd overeenkomstig de voorwaarden voorzien in artikel 2 van het onderhavige contract, mits zij de EIGENAAR hiervan per aangetekende brief in kennis stelt.

In deze kennisgeving brengt ENGIE Electrabel de EIGENAAR ervan op de hoogte of het GOED is gekozen voor de vestiging van een RECHT VAN OVERHANG en een ERFDIENSTBAARHEID NON AEDIFICANDI. De verplichtingen die verbonden zijn aan dit RECHT VAN OVERHANG en deze ERFDIENSTBAARHEID NON AEDIFICANDI worden van kracht op de datum van het geven van de kennisgeving en onder de opschortende voorwaarden uit artikel 7.1.2.

Bij gebrek aan kennisgeving voor het einde van de hierbovenvermelde periode wordt het project geacht niet plaats te vinden. De EIGENAAR doet afstand van iedere eis tot schadevergoeding indien ENGIE Electrabel beslist het project niet te realiseren.

### **Artikel 5: Exclusiviteit**

5.1. De EIGENAAR verbindt zich ertoe om aan derden op het GOED geen rechten te verlenen, met betrekking tot de realisatie van een windturbineproject of enig ander project dat de veiligheid en/of de efficiënte exploitatie van een toekomstig windturbinepark op of in de omgeving van het GOED in gevaar zou brengen. Deze verbintenis vervalt als ENGIE Electrabel beslist het project niet te realiseren.

5.2. De EIGENAAR mag wat de percelen betreft die zich in een straal van 500 meter bevinden te rekenen vanaf de buitenrand van het GOED en waarop hij een eigendomsrecht, dan wel een genotsrecht of enig ander zakelijk heeft, niet overgaan tot het toestaan van een recht van erfpacht, het verhuren, dan wel het toestaan van een recht van opstal, of enig ander zakelijk recht, dan wel een recht van gebruik of genotsrecht, wat er ook de bestemming van is, aan een andere projectontwikkelaar inzake windmolens of aan elke andere persoon met het oog op het vestigen of exploiteren van windturbines, dan wel een windmolenpark.

## **Artikel 6 – Specifieke bepalingen omtrent het RECHT VAN OVERHANG en de ERFDIENSTBAARHEID NON AEDIFICANDI**

De PARTIJEN verklaren dat op de door onderhavig contract vastgestelde erf dienstbaarhe(i)d(en), de volgende onderling overeengekomen bepalingen van toepassing zijn:

- (i) De EIGENAAR van het LIJDEND ERF kan het LIJDEND ERF naar eigen goeddunken gebruiken, op voorwaarde dat het gebruik van de erf dienstbaarhe(i)d(en) of de rechten zoals vastgesteld in onderhavig contract, er niet door wordt beperkt of belemmerd;
- (ii) Het RECHT VAN OVERHANG brengt met zich dat de EIGENAAR van het LIJDEND ERF aanvaardt dat de wieken van de op het HEERSEND ERF geïnstalleerde windturbine(s) over het LIJDEND ERF uitsteken, hangen en operationeel kunnen zijn;
- (iii) De ERFDIENSTBAARHEID NON AEDIFICANDI brengt met zich het verbod mee voor de EIGENAAR van het LIJDEND ERF om hoogstammige bomen aan te (laten) planten of te (laten) groeien of enige, zelfs tijdelijke constructie te (laten) bouwen, van meer dan 20 meter hoogte, op de hele oppervlakte van het LIJDEND ERF, tenzij hij hiervoor vooraf een gezamenlijke schriftelijke toestemming heeft gekregen van zowel de EIGENAAR van het HEERSEND ERF als van ENGIE Electrabel;

## **Artikel 7 – Gemeenschappelijke bepalingen**

### 7.1. – Inwerkingtreding, voorwaarden, duur en beëindiging

#### *7.1.1 Inwerkingtreding*

Onderhavig contract treedt in werking op de datum dat het wordt ondertekend.

In afwijking van voorgaande alinea, treden de bepalingen m.b.t. het RECHT VAN OVERHANG en de ERFDIENSTBAARHEID NON AEDIFICANDI (artikel 6) in werking op de datum dat ENGIE Electrabel de in artikel 4 bedoelde kennisgeving aan de EIGENAAR verstuurt.

#### *7.1.2. Opschortende voorwaarden*

Het RECHT VAN OVERHANG en de ERFDIENSTBAARHEID NON AEDIFICANDI worden toegekend onder de volgende cumulatieve opschortende voorwaarden:

- het definitief bekomen van een omgevingsvergunning en – indien van toepassing - andere vergunningen, nodig voor de bouw en uitbating van het windturbineparkproject gepland door ENGIE Electrabel, onder voorwaarden die het project van ENGIE Electrabel, zoals voorgesteld in de vergunningsaanvraag, niet fundamenteel wijzigen. Definitief wil zeggen na het aflopen van de respectieve administratieve beroepsperiode, of desgevallend, na het bekomen van een eindbeslissing die het project toelaat;
- het ongewijzigd blijven van de Vlaamse regelgeving inzake de bevordering van groene elektriciteit op het ogenblik dat de hierboven beschreven vergunningen en andere vereiste machtigingen definitief verkregen worden, ten opzichte van de wetgeving zoals die op de datum van inwerkingtreding van de het onderhavig contract bestaat;

- het definitief bekomen van de noodzakelijke toelating voor de aansluiting van de windturbines op het elektriciteitsnet;

ENGIE Electrabel behoudt zich evenwel het recht voor, en dit wordt door de EIGENAAR aanvaard, om op ieder ogenblik af te zien van en te verzaken aan één of meerdere van deze opschortende voorwaarde(n).

#### *7.1.3. Eenzijdige beëindiging van het onderhavige contract*

Indien ENGIE Electrabel, na de EIGENAAR te hebben geraadpleegd, tijdens de periode van vijf (5) jaar zoals bepaald in artikel 2, eventueel verlengd conform artikel 4, besluit dat deze machtigingen of vergunningen niet zullen worden toegekend of dat ze pas zullen worden toegekend na onredelijke of dure handelingen of procedures, heeft ENGIE Electrabel het recht onderhavig contract eenzijdig te beëindigen door de EIGENAAR hierover per aangetekend schrijven in te lichten. De EIGENAAR zal geen recht op enige schadevergoeding of tussenkomst kunnen doen gelden indien ENGIE Electrabel van dit recht gebruik maakt.

#### *7.1.4. Duur van het RECHT VAN OVERHANG en de ERFDIENSTBAARHEID NON AEDIFICANDI*

Het RECHT VAN OVERHANG en de ERFDIENSTBAARHEID NON AEDIFICANDI en de accessoire rechten zullen worden toegekend voor een initiële duur van 25 (vijfentwintig) jaar na de datum van ondertekening van de authentieke akte die de vestiging van deze rechten voor de instrumenterende notaris bevestigt.

De EIGENAAR verleent aan ENGIE Electrabel een optie tot verlenging van het RECHT VAN OVERHANG en de ERFDIENSTBAARHEID NON AEDIFICANDI en de accessoire rechten, voor 1 bijkomende duur van 25 (vijfentwintig) jaar. Deze optie dient bij aangetekende brief of gerechtsdeurwaarderexploot gelicht te worden uiterlijk 6 maanden voor het verstrijken van de initiële duur van de rechten. Bij afloop van de initiële duur, of in geval van lichte van de optie waarvan sprake hierboven, van de bijkomende duur, zullen de betrokken rechten, zonder vooropzeg en zonder recht op hernieuwing, van rechtswege een einde nemen.

ENGIE Electrabel behoudt zich het recht voor om voortijdig een einde te stellen aan het toegekende RECHT VAN OVERHANG en de ERFDIENSTBAARHEID NON AEDIFICANDI en de accessoire rechten. Deze afstand van recht wordt per aangetekend schrijven kenbaar gemaakt aan de EIGENAAR en geeft recht op een schadeloosstelling die gelijk is aan een bedrag van 2 (twee) maal de jaarlijkse vergoeding voor de gronden of voor het gedeelte ervan waarop de opzegging betrekking heeft, in geval deze opzeg gebeurt tijdens de eerste 25 (vijfentwintig) jaar en een bedrag van 1 (één) maal de jaarlijkse vergoeding in geval deze opzeg gebeurt tijdens de laatste 25 (vijfentwintig) jaar.

Behoudens de bovenvermelde opzeggingsvergoeding kan de EIGENAAR geen aanspraak maken op enige andere schadevergoeding of andere tussenkomst.

### 7.3. – Vergoedingen

#### *7.3.1. Voor de EIGENAAR*

Als vergoeding voor de door de EIGENAAR op het GOED toegekende rechten (RECHT VAN OVERHANG en ERFDIENSTBAARHEID NON AEDIFICANDI), zal ENGIE Electrabel aan de EIGENAAR een jaarlijkse vergoeding betalen, overeenkomstig het hierna vermelde bedrag:

<b>€ 2.500</b> voor het RECHT VAN OVERHANG en de ERFDIENSTBAARHEID NON AEDIFICANDI
--

7.3.2. De betaling van de vergoedingen en schadeloosstellingen die verschuldigd zijn in uitvoering van onderhavig contract, wordt geldig uitgevoerd door overschrijving op het rekeningnummer dat op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte zal worden meegedeeld door de EIGENAAR.

7.3.3. De vergoeding wordt jaarlijks aangepast aan de schommelingen van de gezondheidsindex. De nieuwe index is de index van de maand voorafgaand aan de jaarlijkse aanpassing en de basisindex is de index van de maand waarin onderhavig contract is ondertekend door de PARTIJEN.

7.3.4. De vergoeding bedoeld in artikel 7.3.1 hierboven wordt voor de eerste maal betaald op het moment dat de werkzaamheden voor de bouw van de windturbine(s) en de installaties starten, en wordt vervolgens jaarlijks vereffend op dezelfde datum als de eerste storting.

### 7.4. – Garanties

7.4.1 De EIGENAAR verklaart hierbij de enige eigenaar van het GOED te zijn en de wettelijke bekwaamheid te hebben om de uitoefening te verzekeren van de krachtens onderhavig contract aan ENGIE Electrabel toegekende rechten.

7.4.2. De EIGENAAR verklaart hierbij dat het GOED vrij en onbezwaard is van lasten en dat er geen enkel geschil in verband met het GOED hangende is. Op de ERFDIENSTBAARHEID opgenomen in artikel 17 van de wet betreffende de onbevaarbare waterlopen van 28 december 1967 na, maakt het GOED bovendien niet het voorwerp uit van een ERFDIENSTBAARHEID, een herverkaveling van eigendom, een vruchtgebruik, een gebruiksrecht, ... of van enig ander recht dat van dien aard is, dat het de uitoefening door ENGIE Electrabel van haar rechten uit hoofde van onderhavig contract belemmert of verhindert. De EIGENAAR verklaart verder dat er geen gebruiker of exploitant m.b.t. het GOED is.

7.4.3. De EIGENAAR verbindt zich ertoe om geen handeling te stellen die op welke manier ook de rechten van ENGIE Electrabel zou beperken.

7.4.4. De EIGENAAR verklaart geen weet te hebben van bodemverontreiniging op het GOED, die schade zou kunnen berokkenen aan ENGIE Electrabel of aan derden, of die aanleiding zou kunnen geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de bevoegde autoriteit zou kunnen opleggen.

7.4.5. De EIGENAAR vrijwaart ENGIE Electrabel voor elke schade of nadelige gevolgen voortvloeiend uit een verplichting tot bodemsanering, gebruiksbeperkingen of andere maatregelen die door de

bevoegde autoriteiten wordt opgelegd tengevolge van verontreiniging waarvan de oorsprong van vóór de bouw van de windturbine(s) dateert en die haar oorsprong vindt op het GOED.

7.4.6. Om het risico op ijsworp uit te sluiten verbindt ENGIE Electrabel zich er toe een ijsdetectiesysteem te voorzien op de windturbine(s). Dit systeem laat toe de windturbine(s) automatisch stop te zetten bij ijsvorming. ENGIE Electrabel zal een kaart opmaken met aanduiding van de risicocontour ijsval. Deze contour geeft de zone aan waarbinnen verwacht wordt dat ijsdeeltjes terecht komen. ENGIE Electrabel zal ter hoogte van de contour, langsheen de waterloop, vaste borden plaatsen die het risico op ijsval aanduiden. De borden maken duidelijk dat passage op de waterloop niet toegelaten wordt bij vriesweer en/of sneeuwval.

#### 7.5. – Medewerking bij het verlijden van de authentieke akte

ENGIE Electrabel verbindt zich ertoe om onderhavig contract op haar kosten te laten registreren.

De EIGENAAR verbindt zich ertoe om mee te werken aan het verlijden van een authentieke akte waarin de in artikel 3 voorziene rechten worden gevestigd op de door ENGIE Electrabel ingenomen oppervlakten, zoals vastgesteld in het plan.

ENGIE Electrabel verbindt zich ertoe de authentieke akte zo snel als mogelijk na het lichten van de optie te laten verlijden.

De bepalingen van onderhavig contract zullen integraal worden overgenomen in deze notariële akte.

De kosten van de authentieke akte zijn ten laste van ENGIE Electrabel. De PARTIJEN worden erop gewezen dat zij elk vrij hun notaris kunnen kiezen, zonder dat dit een verhoging van de kosten met zich meebrengt.

#### 7.6. – Wijziging van eigendom

Gedurende de hele duur van onderhavig contract brengt de EIGENAAR ENGIE Electrabel onverwijld op de hoogte van elke aantasting van zijn eigendomsrecht in het algemeen belang (onteigening, opeising, herverkaveling van eigendom, ...) en van elke andere gebeurtenis die van dien aard is, dat ze de uitoefening door ENGIE Electrabel van haar rechten overeenkomstig de bepalingen van onderhavig contract verhindert of belemmert, onverminderd de bepalingen voorzien in artikel 7.9.

#### 7.7. – Wederzijdse bijstand

In het kader van de toekenning van de vereiste vergunningen en machtigingen, met inbegrip van de omgevingsvergunning, stelt ENGIE Electrabel de nodige dossiers samen en volgt zij ze op. Hiervoor neemt ENGIE Electrabel ook contact op met de bevoegde instanties, met dien verstande dat, in het geval van belangrijke contacten met de lokale autoriteiten (gemeente, milieuraad, ...), de EIGENAAR, als plaatselijke actor, ENGIE Electrabel alle redelijke bijstand en medewerking verleent teneinde het project meer aanvaardbaar te maken voor de betrokken autoriteiten.

#### 7.8. – Bekendmaking – Vertrouwelijkheid

De PARTIJEN beschouwen het bestaan en de inhoud van onderhavig contract als vertrouwelijk en zij zullen het bestaan en de inhoud dan ook niet bekendmaken aan derden zonder wederzijdse toestemming van de PARTIJEN. Dit laat de mogelijkheid onverlet om daar waar nodig de noodzakelijke interne bestuurlijke besluitnemingen te voltrekken en de regelgeving inzake openbaarheid van bestuur na te leven. Worden verder niet beschouwd als derden voor de toepassing van deze alinea: de verzekeraars van de PARTIJEN, de fiscale en juridische raadgevers, de bedrijfsrevisoren, de technische adviseurs en de ingenieurs waarvan een PARTIJ gebruik maakt. Deze vertrouwelijkheidsclausule geldt voor de hele duur van onderhavig contract en blijft van kracht tot tien (10) jaar na afloop van onderhavig contract.

#### 7.9. – Overdracht

ENGIE Electrabel heeft het recht zijn uit onderhavig contract voortvloeiende rechten en verplichtingen, zonder voorafgaand akkoord van de EIGENAAR, geheel of gedeeltelijk, definitief of tijdelijk over te dragen aan een derde of aan een met haar verbonden of geassocieerde vennootschap in de zin van het Wetboek Vennootschappen.

In geval van vervreemding of vestiging van een zakelijk recht op het GOED is de EIGENAAR verplicht om ENGIE Electrabel hiervan per aangetekend schrijven op de hoogte te brengen. Bij dit aangetekend schrijven moet een verklaring van de verwerver van het recht worden gevoegd, dat hij alle rechten en verplichtingen van onderhavig contract overneemt. De EIGENAAR is aansprakelijk voor alle schade en nadelige gevolgen die ENGIE Electrabel zou kunnen lijden indien haar nieuwe medecontractant zijn verplichtingen niet nakomt.

#### 7.10. – Nietigheid van de bepalingen

De nietigheid van een van de bepalingen van onderhavig contract doet geen afbreuk aan de geldigheid van het hele contract, maar alleen aan de ongeldige bepaling. De ongeldige bepaling zal desgevallend worden vervangen door een rechtsgeldige bepaling die beantwoordt aan de intentie van de PARTIJEN, die hierover te goeder trouw zullen onderhandelen.

#### 7.11. – Toepasselijk recht en bevoegde rechtbanken

Onderhavige overeenkomst wordt beheerst door het Belgisch recht. Onverminderd de uitsluitende bevoegdheden voorzien in het Gerechtelijk Wetboek, behoort elk geschil tussen de PARTIJEN over de rechtsgeldigheid, de interpretatie of de uitvoering van deze overeenkomst tot de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken van Brussel.



Opgemaakt in evenveel originele exemplaren als er partijen zijn met een onderscheiden belang

te ....., op .....,

en getekend door de PARTIJEN met de vermelding "gelezen en goedgekeurd", plus 1 exemplaar voor de registratie.

De EIGENAAR

Electrabel N.V.

Nico Priem  
Head of Project Development  
Renewable Energies Belux

Louise Van Isterdael  
Business Developer  
Renewable Energies Belux

**Bijlage 1:**



**Bijlage 2:**



**(OPTIE)CONTRACT MET HET OOG OP DE REALISATIE VAN EEN  
WINDTURBINEPROJECT**

Contract nr. \_\_\_\_\_

Tussen, enerzijds,

**Electrabel N.V.**, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Simón Bolívarlaan 34, ingeschreven in het RPR te Brussel met als ondernemingsnummer 0403.170.701, hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door Nico Priem in zijn hoedanigheid van Head of Project Development - Renewable Energies Belux en door Louise Van Isterdael in haar hoedanigheid van Business Developer - Renewable Energies Belux,

hierna "**ENGIE Electrabel**" genoemd,

En anderzijds,

**Provincie Oost-Vlaanderen** met administratieve zetel gevestigd te Woodrow Wilsonplein 2 - 9000 Gent, en met ondernemingsnummer 0207.725.795, hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door .....,  
in zijn/haar hoedanigheid van.....,

rechthebbende van het GOED,

hierna "**de EIGENAAR**" genoemd,

Elk der partijen wordt hierna afzonderlijk aangeduid als "een PARTIJ" of gezamenlijk als "de PARTIJEN",

**WORDT UITEENGEZET WAT VOLGT:**

ENGIE Electrabel produceert onder meer elektriciteit uit hernieuwbare energiebronnen en met name uit windturbines. ENGIE Electrabel wenst te onderzoeken of het mogelijk is om een windturbinepark te bouwen en te exploiteren te Ninove. De EIGENAAR bezit/beheert een waterloop waar het in studie zijnde windturbinepark mogelijkerwijze aan zal grenzen.

## **GELET OP HETGEEN VOORAFGAAT, WORDT HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:**

### **Artikel 1: Definities**

In onderhavig contract hebben de volgende bewoordingen, wanneer zij in hoofdletters zijn geschreven, de volgende betekenis:

GOED: Waterloop met *provinciaal nummer 05154*, zoals aangeduid in bijlage 1, grenzend aan de percelen met onderstaande aanduiding zoals weergegeven op het plan in bijlage 2:

Gemeente	Afdeling	Sectie	Referenties van perce(e)l(en)
NINOVE	2	B	336/N
NINOVE	2	B	339/H

HEERSEND ERF: perce(e)l(en) ten gunste waarvan het RECHT VAN OVERHANG en de ERFDIENSTBAARHEID NON AEDIFICANDI zijn gevestigd;

LIJDEND ERF: perce(e)l(en) ten laste waarvan het RECHT VAN OVERHANG en de ERFDIENSTBAARHEID NON AEDIFICANDI zijn gevestigd;

RECHT VAN OVERHANG: erfdiensbaarheid op grond waarvan de wieken van de op het HEERSEND ERF geïnstalleerde windturbine(s) over het LIJDEND ERF uitsteken, hangen en operationeel kunnen zijn;

ERFDIENSTBAARHEID NON AEDIFICANDI: last waarmee het LIJDEND ERF bezwaard is houdende het verbod om er hindernissen op te richten die schadelijk of hinderlijk (kunnen) zijn voor de goede werking van de op het HEERSEND ERF geïnstalleerde windturbine(s);

### **Artikel 2: Voorwerp van het contract**

Door onderhavig contract te tekenen verbindt de EIGENAAR zich er jegens ENGIE Electrabel toe om gedurende een periode van vijf (5) jaar, naar keuze van ENGIE Electrabel en onder de opschortende voorwaarden zoals voorzien in artikel 7.1.2, op het GOED een RECHT VAN OVERHANG en een ERFDIENSTBAARHEID NON AEDIFICANDI te verlenen voor de installatie van het geplande windturbinepark.

Deze periode van vijf (5) jaar is verlengbaar met maximaal twee (2) jaar, op voorwaarde dat dergelijke verlenging noodzakelijk is voor de uitvoering van het project.

Onderhavig contract vormt aldus een contractbelofte omtrent deze rechten ten gunste van ENGIE Electrabel (en desgevallend ten voordele van het HEERSEND ERF), waarvan de optie al dan niet, naar keuze van ENGIE Electrabel, kan worden uitgeoefend.

In ruil voor de beperking van zijn rechten en de verlening van toekomstige rechten, zal ENGIE Electrabel, indien de opties worden uitgeoefend, een vergoeding betalen in overeenstemming met de in onderhavig contract voorziene modaliteiten.

### **Artikel 3: Door de EIGENAAR toegekende rechten**

De EIGENAAR aanvaardt om, voor de installatie van het geplande windturbinepark te Ninove:

- een RECHT VAN OVERHANG en een ERFDIENSTBAARHEID NON AEDIFICANDI toe te kennen op het GOED (LIJDEND ERF) wanneer de wieken van één of meer windturbines opgericht op het HEERSEND ERF over de grond van het LIJDEND ERF uitsteken of erboven hangen;

Deze rechten worden beheerst door de bepalingen van artikel 6 van het onderhavige contract die van toepassing zijn op het LIJDEND ERF;

### **Artikel 4: Kennisgeving van de voortzetting of de stopzetting van het project door ENGIE Electrabel**

Ingeval ENGIE Electrabel zou beslissen het project te stoppen vóór het einde van de periode van vijf jaar, in voorkomend geval verlengd met maximum 2 jaar overeenkomstig de voorwaarden voorzien in artikel 2 van het onderhavige contract, stelt zij de EIGENAAR hiervan zo vlug mogelijk in kennis per aangetekende brief.

In ieder geval zal ENGIE Electrabel beslissen of zij al dan niet overgaat tot de uitvoering van het project voor de bouw en exploitatie van windturbines te Ninove ten laatste na vijf (5) jaar, te rekenen vanaf de ondertekening van onderhavig contract, welke termijn in voorkomend geval door ENGIE Electrabel met maximum 2 jaar kan worden verlengd overeenkomstig de voorwaarden voorzien in artikel 2 van het onderhavige contract, mits zij de EIGENAAR hiervan per aangetekende brief in kennis stelt.

In deze kennisgeving brengt ENGIE Electrabel de EIGENAAR ervan op de hoogte of het GOED is gekozen voor de vestiging van een RECHT VAN OVERHANG en een ERFDIENSTBAARHEID NON AEDIFICANDI. De verplichtingen die verbonden zijn aan dit RECHT VAN OVERHANG en deze ERFDIENSTBAARHEID NON AEDIFICANDI worden van kracht op de datum van het geven van de kennisgeving en onder de opschortende voorwaarden uit artikel 7.1.2.

Bij gebrek aan kennisgeving voor het einde van de hierbovenvermelde periode wordt het project geacht niet plaats te vinden. De EIGENAAR doet afstand van iedere eis tot schadevergoeding indien ENGIE Electrabel beslist het project niet te realiseren.

### **Artikel 5: Exclusiviteit**

5.1. De EIGENAAR verbindt zich ertoe om aan derden op het GOED geen rechten te verlenen, met betrekking tot de realisatie van een windturbineproject of enig ander project dat de veiligheid en/of de efficiënte exploitatie van een toekomstig windturbinepark op of in de omgeving van het GOED in gevaar zou brengen. Deze verbintenis vervalt als ENGIE Electrabel beslist het project niet te realiseren.

5.2. De EIGENAAR mag wat de percelen betreft die zich in een straal van 500 meter bevinden te rekenen vanaf de buitenrand van het GOED en waarop hij een eigendomsrecht, dan wel een genotsrecht of enig ander zakelijk heeft, niet overgaan tot het toestaan van een recht van erfpacht, het verhuren, dan wel het toestaan van een recht van opstal, of enig ander zakelijk recht, dan wel een recht van gebruik of genotsrecht, wat er ook de bestemming van is, aan een andere projectontwikkelaar inzake windmolens of aan elke andere persoon met het oog op het vestigen of exploiteren van windturbines, dan wel een windmolenpark.

## **Artikel 6 – Specifieke bepalingen omtrent het RECHT VAN OVERHANG en de ERFDIENSTBAARHEID NON AEDIFICANDI**

De PARTIJEN verklaren dat op de door onderhavig contract vastgestelde erfdienstbaarhe(i)d(en), de volgende onderling overeengekomen bepalingen van toepassing zijn:

- (i) De EIGENAAR van het LIJDEND ERF kan het LIJDEND ERF naar eigen goeddunken gebruiken, op voorwaarde dat het gebruik van de erfdienstbaarhe(i)d(en) of de rechten zoals vastgesteld in onderhavig contract, er niet door wordt beperkt of belemmerd;
- (ii) Het RECHT VAN OVERHANG brengt met zich dat de EIGENAAR van het LIJDEND ERF aanvaardt dat de wieken van de op het HEERSEND ERF geïnstalleerde windturbine(s) over het LIJDEND ERF uitsteken, hangen en operationeel kunnen zijn;
- (iii) De ERFDIENSTBAARHEID NON AEDIFICANDI brengt met zich het verbod mee voor de EIGENAAR van het LIJDEND ERF om hoogstammige bomen aan te (laten) planten of te (laten) groeien of enige, zelfs tijdelijke constructie te (laten) bouwen, van meer dan 20 meter hoogte, op de hele oppervlakte van het LIJDEND ERF, tenzij hij hiervoor vooraf een gezamenlijke schriftelijke toestemming heeft gekregen van zowel de EIGENAAR van het HEERSEND ERF als van ENGIE Electrabel;

## **Artikel 7 – Gemeenschappelijke bepalingen**

### 7.1. – Inwerkingtreding, voorwaarden, duur en beëindiging

#### *7.1.1 Inwerkingtreding*

Onderhavig contract treedt in werking op de datum dat het wordt ondertekend.

In afwijking van voorgaande alinea, treden de bepalingen m.b.t. het RECHT VAN OVERHANG en de ERFDIENSTBAARHEID NON AEDIFICANDI (artikel 6) in werking op de datum dat ENGIE Electrabel de in artikel 4 bedoelde kennisgeving aan de EIGENAAR verstuurt.

#### *7.1.2. Opschortende voorwaarden*

Het RECHT VAN OVERHANG en de ERFDIENSTBAARHEID NON AEDIFICANDI worden toegekend onder de volgende cumulatieve opschortende voorwaarden:

- het definitief bekomen van een omgevingsvergunning en – indien van toepassing - andere vergunningen, nodig voor de bouw en uitbating van het windturbineparkproject gepland door ENGIE Electrabel, onder voorwaarden die het project van ENGIE Electrabel, zoals voorgesteld in de vergunningsaanvraag, niet fundamenteel wijzigen. Definitief wil zeggen na het aflopen van de respectieve administratieve beroepsperiode, of desgevallend, na het bekomen van een eindbeslissing die het project toelaat;
- het ongewijzigd blijven van de Vlaamse regelgeving inzake de bevordering van groene elektriciteit op het ogenblik dat de hierboven beschreven vergunningen en andere vereiste machtigingen definitief verkregen worden, ten opzichte van de wetgeving zoals die op de datum van inwerkingtreding van de het onderhavig contract bestaat;

- het definitief bekomen van de noodzakelijke toelating voor de aansluiting van de windturbines op het elektriciteitsnet;

ENGIE Electrabel behoudt zich evenwel het recht voor, en dit wordt door de EIGENAAR aanvaard, om op ieder ogenblik af te zien van en te verzaken aan één of meerdere van deze opschortende voorwaarde(n).

#### *7.1.3. Eenzijdige beëindiging van het onderhavige contract*

Indien ENGIE Electrabel, na de EIGENAAR te hebben geraadpleegd, tijdens de periode van vijf (5) jaar zoals bepaald in artikel 2, eventueel verlengd conform artikel 4, besluit dat deze machtigingen of vergunningen niet zullen worden toegekend of dat ze pas zullen worden toegekend na onredelijke of dure handelingen of procedures, heeft ENGIE Electrabel het recht onderhavig contract eenzijdig te beëindigen door de EIGENAAR hierover per aangetekend schrijven in te lichten. De EIGENAAR zal geen recht op enige schadevergoeding of tussenkomst kunnen doen gelden indien ENGIE Electrabel van dit recht gebruik maakt.

#### *7.1.4. Duur van het RECHT VAN OVERHANG en de ERFDIENSTBAARHEID NON AEDIFICANDI*

Het RECHT VAN OVERHANG en de ERFDIENSTBAARHEID NON AEDIFICANDI en de accessoire rechten zullen worden toegekend voor een initiële duur van 25 (vijfentwintig) jaar na de datum van ondertekening van de authentieke akte die de vestiging van deze rechten voor de instrumenterende notaris bevestigt.

De EIGENAAR verleent aan ENGIE Electrabel een optie tot verlenging van het RECHT VAN OVERHANG en de ERFDIENSTBAARHEID NON AEDIFICANDI en de accessoire rechten, voor 1 bijkomende duur van 25 (vijfentwintig) jaar. Deze optie dient bij aangetekende brief of gerechtsdeurwaarderexploot gelicht te worden uiterlijk 6 maanden voor het verstrijken van de initiële duur van de rechten. Bij afloop van de initiële duur, of in geval van lichte van de optie waarvan sprake hierboven, van de bijkomende duur, zullen de betrokken rechten, zonder vooropzeg en zonder recht op hernieuwing, van rechtswege een einde nemen.

ENGIE Electrabel behoudt zich het recht voor om voortijdig een einde te stellen aan het toegekende RECHT VAN OVERHANG en de ERFDIENSTBAARHEID NON AEDIFICANDI en de accessoire rechten. Deze afstand van recht wordt per aangetekend schrijven kenbaar gemaakt aan de EIGENAAR en geeft recht op een schadeloosstelling die gelijk is aan een bedrag van 2 (twee) maal de jaarlijkse vergoeding voor de gronden of voor het gedeelte ervan waarop de opzegging betrekking heeft, in geval deze opzeg gebeurt tijdens de eerste 25 (vijfentwintig) jaar en een bedrag van 1 (één) maal de jaarlijkse vergoeding in geval deze opzeg gebeurt tijdens de laatste 25 (vijfentwintig) jaar.

Behoudens de bovenvermelde opzeggingsvergoeding kan de EIGENAAR geen aanspraak maken op enige andere schadevergoeding of andere tussenkomst.



### 7.3. – Vergoedingen

#### *7.3.1. Voor de EIGENAAR*

Als vergoeding voor de door de EIGENAAR op het GOED toegekende rechten (RECHT VAN OVERHANG en ERFDIENSTBAARHEID NON AEDIFICANDI), zal ENGIE Electrabel aan de EIGENAAR een jaarlijkse vergoeding betalen, overeenkomstig het hierna vermelde bedrag:

<b>€ 2.500</b> voor het RECHT VAN OVERHANG en de ERFDIENSTBAARHEID NON AEDIFICANDI
--

7.3.2. De betaling van de vergoedingen en schadeloosstellingen die verschuldigd zijn in uitvoering van onderhavig contract, wordt geldig uitgevoerd door overschrijving op het rekeningnummer dat op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte zal worden meegedeeld door de EIGENAAR.

7.3.3. De vergoeding wordt jaarlijks aangepast aan de schommelingen van de gezondheidsindex. De nieuwe index is de index van de maand voorafgaand aan de jaarlijkse aanpassing en de basisindex is de index van de maand waarin onderhavig contract is ondertekend door de PARTIJEN.

7.3.4. De vergoeding bedoeld in artikel 7.3.1 hierboven wordt voor de eerste maal betaald op het moment dat de werkzaamheden voor de bouw van de windturbine(s) en de installaties starten, en wordt vervolgens jaarlijks vereffend op dezelfde datum als de eerste storting.

### 7.4. – Garanties

7.4.1 De EIGENAAR verklaart hierbij de enige eigenaar van het GOED te zijn en de wettelijke bekwaamheid te hebben om de uitoefening te verzekeren van de krachtens onderhavig contract aan ENGIE Electrabel toegekende rechten.

7.4.2. De EIGENAAR verklaart hierbij dat het GOED vrij en onbezwaard is van lasten en dat er geen enkel geschil in verband met het GOED hangende is. Op de ERFDIENSTBAARHEID opgenomen in artikel 17 van de wet betreffende de onbevaarbare waterlopen van 28 december 1967 na, maakt het GOED bovendien niet het voorwerp uit van een ERFDIENSTBAARHEID, een herverkaveling van eigendom, een vruchtgebruik, een gebruiksrecht, ... of van enig ander recht dat van dien aard is, dat het de uitoefening door ENGIE Electrabel van haar rechten uit hoofde van onderhavig contract belemmert of verhindert. De EIGENAAR verklaart verder dat er geen gebruiker of exploitant m.b.t. het GOED is.

7.4.3. De EIGENAAR verbindt zich ertoe om geen handeling te stellen die op welke manier ook de rechten van ENGIE Electrabel zou beperken.

7.4.4. De EIGENAAR verklaart geen weet te hebben van bodemverontreiniging op het GOED, die schade zou kunnen berokkenen aan ENGIE Electrabel of aan derden, of die aanleiding zou kunnen geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de bevoegde autoriteit zou kunnen opleggen.

7.4.5. De EIGENAAR vrijwaart ENGIE Electrabel voor elke schade of nadelige gevolgen voortvloeiend uit een verplichting tot bodemsanering, gebruiksbeperkingen of andere maatregelen die door de

bevoegde autoriteiten wordt opgelegd tengevolge van verontreiniging waarvan de oorsprong van vóór de bouw van de windturbine(s) dateert en die haar oorsprong vindt op het GOED.

7.4.6. Om het risico op ijsworp uit te sluiten verbindt ENGIE Electrabel zich er toe een ijsdetectiesysteem te voorzien op de windturbine(s). Dit systeem laat toe de windturbine(s) automatisch stop te zetten bij ijsvorming. ENGIE Electrabel zal een kaart opmaken met aanduiding van de risicocontour ijsval. Deze contour geeft de zone aan waarbinnen verwacht wordt dat ijsdeeltjes terecht komen. ENGIE Electrabel zal ter hoogte van de contour, langsheen de waterloop, vaste borden plaatsen die het risico op ijsval aanduiden. De borden maken duidelijk dat passage op de waterloop niet toegelaten wordt bij vriesweer en/of sneeuwval.

#### 7.5. – Medewerking bij het verlijden van de authentieke akte

ENGIE Electrabel verbindt zich ertoe om onderhavig contract op haar kosten te laten registreren.

De EIGENAAR verbindt zich ertoe om mee te werken aan het verlijden van een authentieke akte waarin de in artikel 3 voorziene rechten worden gevestigd op de door ENGIE Electrabel ingenomen oppervlakten, zoals vastgesteld in het plan.

ENGIE Electrabel verbindt zich ertoe de authentieke akte zo snel als mogelijk na het lichten van de optie te laten verlijden.

De bepalingen van onderhavig contract zullen integraal worden overgenomen in deze notariële akte.

De kosten van de authentieke akte zijn ten laste van ENGIE Electrabel. De PARTIJEN worden erop gewezen dat zij elk vrij hun notaris kunnen kiezen, zonder dat dit een verhoging van de kosten met zich meebrengt.

#### 7.6. – Wijziging van eigendom

Gedurende de hele duur van onderhavig contract brengt de EIGENAAR ENGIE Electrabel onverwijld op de hoogte van elke aantasting van zijn eigendomsrecht in het algemeen belang (onteigening, opeising, herverkaveling van eigendom, ...) en van elke andere gebeurtenis die van dien aard is, dat ze de uitoefening door ENGIE Electrabel van haar rechten overeenkomstig de bepalingen van onderhavig contract verhindert of belemmert, onverminderd de bepalingen voorzien in artikel 7.9.

#### 7.7. – Wederzijdse bijstand

In het kader van de toekenning van de vereiste vergunningen en machtigingen, met inbegrip van de omgevingsvergunning, stelt ENGIE Electrabel de nodige dossiers samen en volgt zij ze op. Hiervoor neemt ENGIE Electrabel ook contact op met de bevoegde instanties, met dien verstande dat, in het geval van belangrijke contacten met de lokale autoriteiten (gemeente, milieuraad, ...), de EIGENAAR, als plaatselijke actor, ENGIE Electrabel alle redelijke bijstand en medewerking verleent teneinde het project meer aanvaardbaar te maken voor de betrokken autoriteiten.

#### 7.8. – Bekendmaking – Vertrouwelijkheid

De PARTIJEN beschouwen het bestaan en de inhoud van onderhavig contract als vertrouwelijk en zij zullen het bestaan en de inhoud dan ook niet bekendmaken aan derden zonder wederzijdse toestemming van de PARTIJEN. Dit laat de mogelijkheid onverlet om daar waar nodig de noodzakelijke interne bestuurlijke besluitnemingen te voltrekken en de regelgeving inzake openbaarheid van bestuur na te leven. Worden verder niet beschouwd als derden voor de toepassing van deze alinea: de verzekeraars van de PARTIJEN, de fiscale en juridische raadgevers, de bedrijfsrevisoren, de technische adviseurs en de ingenieurs waarvan een PARTIJ gebruik maakt. Deze vertrouwelijkheidsclausule geldt voor de hele duur van onderhavig contract en blijft van kracht tot tien (10) jaar na afloop van onderhavig contract.

#### 7.9. – Overdracht

ENGIE Electrabel heeft het recht zijn uit onderhavig contract voortvloeiende rechten en verplichtingen, zonder voorafgaand akkoord van de EIGENAAR, geheel of gedeeltelijk, definitief of tijdelijk over te dragen aan een derde of aan een met haar verbonden of geassocieerde vennootschap in de zin van het Wetboek Vennootschappen.

In geval van vervreemding of vestiging van een zakelijk recht op het GOED is de EIGENAAR verplicht om ENGIE Electrabel hiervan per aangetekend schrijven op de hoogte te brengen. Bij dit aangetekend schrijven moet een verklaring van de verwerver van het recht worden gevoegd, dat hij alle rechten en verplichtingen van onderhavig contract overneemt. De EIGENAAR is aansprakelijk voor alle schade en nadelige gevolgen die ENGIE Electrabel zou kunnen lijden indien haar nieuwe medecontractant zijn verplichtingen niet nakomt.

#### 7.10. – Nietigheid van de bepalingen

De nietigheid van een van de bepalingen van onderhavig contract doet geen afbreuk aan de geldigheid van het hele contract, maar alleen aan de ongeldige bepaling. De ongeldige bepaling zal desgevallend worden vervangen door een rechtsgeldige bepaling die beantwoordt aan de intentie van de PARTIJEN, die hierover te goeder trouw zullen onderhandelen.

#### 7.11. – Toepasselijk recht en bevoegde rechtbanken

Onderhavige overeenkomst wordt beheerst door het Belgisch recht. Onverminderd de uitsluitende bevoegdheden voorzien in het Gerechtelijk Wetboek, behoort elk geschil tussen de PARTIJEN over de rechtsgeldigheid, de interpretatie of de uitvoering van deze overeenkomst tot de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken van Brussel.

Opgemaakt in evenveel originele exemplaren als er partijen zijn met een onderscheiden belang

te ....., op .....,

en getekend door de PARTIJEN met de vermelding "gelezen en goedgekeurd", plus 1 exemplaar voor de registratie.

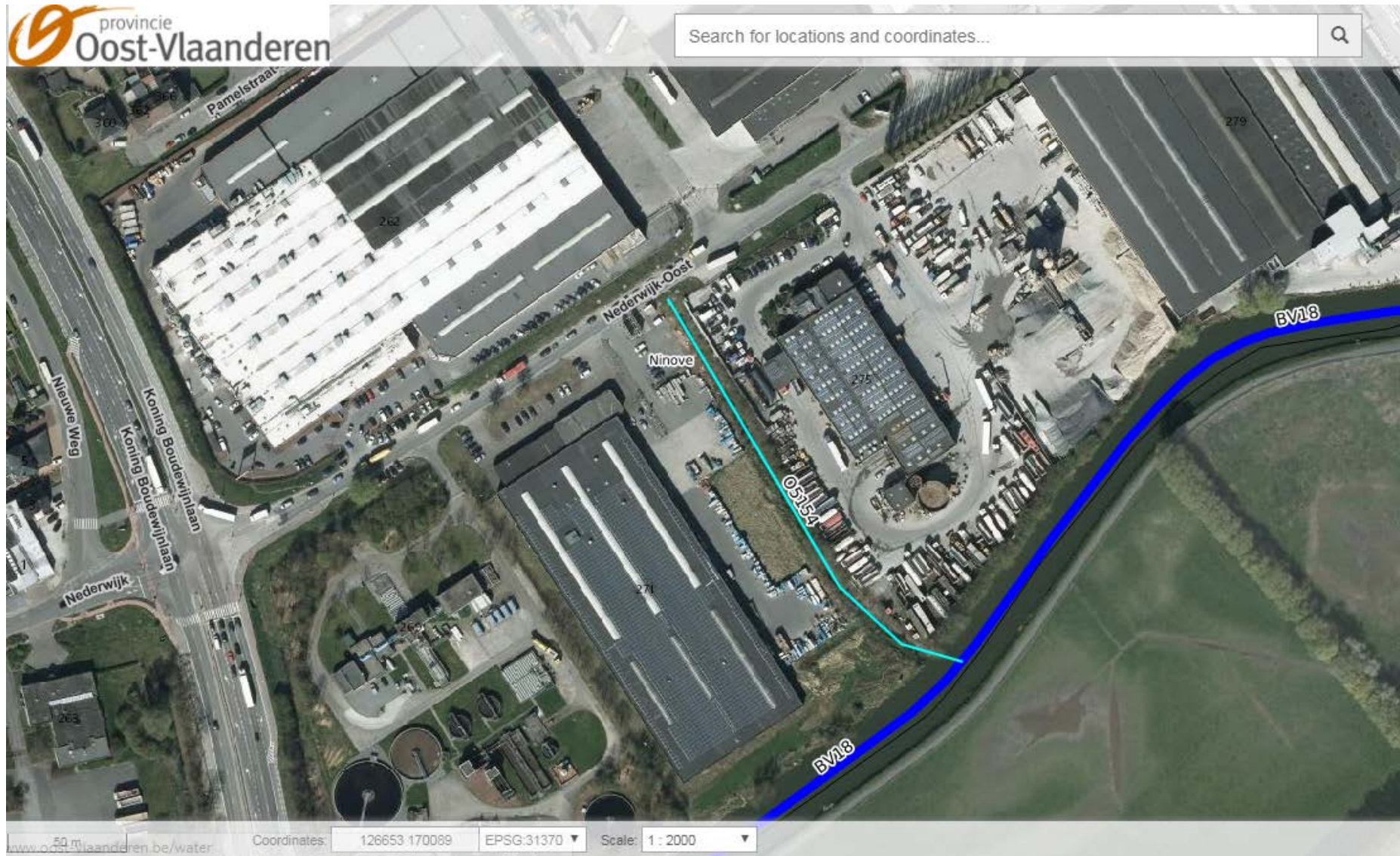
De EIGENAAR

Electrabel N.V.

Nico Priem  
Head of Project Development  
Renewable Energies Belux

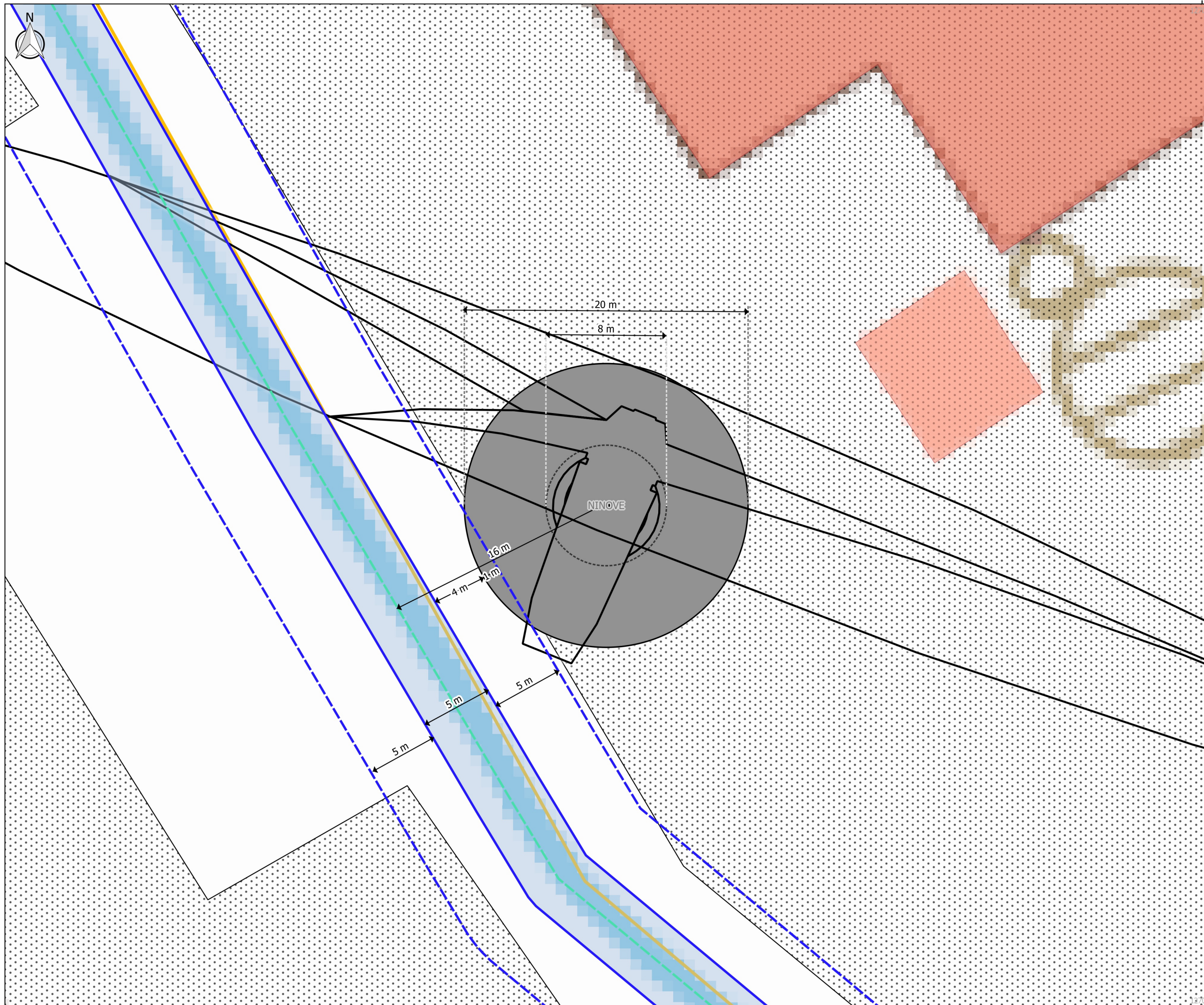
Louise Van Isterdael  
Business Developer  
Renewable Energies Belux

**Bijlage 1:**



**Bijlage 2:**





## Inplantingsplan turbine:

### Ninove Nederwijk

#### Windturbine

- Mast (Diameter: 8 m)
- Fundering (Diameter: 20 m)
- Rotor (Diameter ca. 126 m)

#### Omgevingselementen

- Gebouw
- Bestaande verharding
- Perceelsgrenzen
- As van watergang
- Watergang
- Constructievrije zone (5m)

0 3 6 9 12 m

Bron NGI: AGIV  
Formaat: A1 - Schaal: 1:250

Coördinatensysteem: Lambert 72 (België) -  
Centrum windturbine :  
X: 126 958 - Y: 169 904

Kadastergrenzen zijn mogelijks verschoven  
t.o.v. de realiteit. Deze grenzen worden  
informatief afgebeeld.

De as van de betreffende watergang werd  
bepaald a.d.h.v. de orthofoto, een  
symmetrische gracht van 5 m breed werd  
hierrond aangenomen. De constructievrije  
zone werd gedefinieerd als een buffer van 5  
m rond deze gracht



**TRACTEBEL**  
**ENGIE**

Datum: 26-07-2018  
Auteur: Gamme Simon  
Arch.: WINDDEV/4NT/--DRAFT--  
Imputatie: P.000882.1563



## Inplantingsplan turbine:

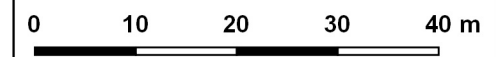
### Ninove Nederwijk

#### Windturbine

- Mast (Diameter: 8 m)
- Fundering (Diameter: 20 m)
- Rotor (Diameter ca. 126 m)

#### Omgevingselementen

- Gebouw
- Bestaande verharding
- Perceelsgrenzen
- As van watergang
- Watergang
- Constructievrije zone (5m)



Bron luchtfoto: AGIV  
Formaat: A1 - Schaal : 1:750

Coördinatensysteem: Lambert 72 (België) -  
Centrum windturbine :  
X: 126 958 - Y: 169 904

Kadastergrenzen zijn mogelijks verschoven t.o.v. de realiteit. Deze grenzen worden informatief afgebeeld.

De as van de betreffende watergang werd bepaald a.d.h.v. de orthofoto, een symmetrische gracht van 5 m breed werd hierrond aangenomen. De constructievrije zone werd gedefinieerd als een buffer van 5 m rond deze gracht



Datum: 26-07-2018  
Auteur: Gamme Simon  
Arch.: WINDDEV/4NT/--DRAFT--  
Imputatie: P.000882.1563