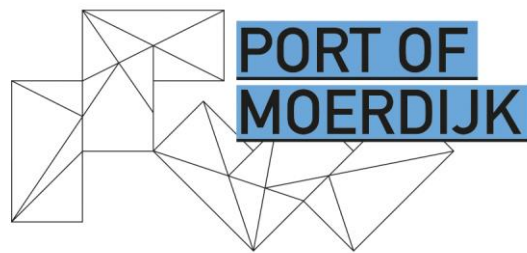


# Algemene Voorwaarden Logistiek Park Moerdijk

Havenbedrijf Moerdijk N.V.

2017



**Vastgesteld op 21 december 2016**

**door de directie van Havenbedrijf Moerdijk N.V.**

**De Directeur,**

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'F.J. van den Oever', written over a light blue horizontal line.

**F.J. van den Oever**

## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1: DEFINITIES</b> .....	<b>4</b>
ARTIKEL 1: Definities .....	4
<b>HOOFDSTUK 2: DE ERFPACHTOVEREENKOMST &amp; HET OBJECT DAARVAN</b> .....	<b>5</b>
ARTIKEL 2: Voortijdige ontbinding (mondelinge) overeenkomst.....	5
ARTIKEL 3: Erfpachtake .....	5
ARTIKEL 4: Aanduiding en toestand .....	6
ARTIKEL 5: Oppervlakte, ligging, over- of ondermaat.....	6
ARTIKEL 6: Milieukundig onderzoek .....	6
ARTIKEL 7: Informatieplicht van Havenbedrijf Moerdijk / onderzoeksplicht contractpartij .....	7
ARTIKEL 8: Verklaringen van Havenbedrijf Moerdijk .....	7
ARTIKEL 9: Kosten voorafgaand aan vestiging.....	8
ARTIKEL 10: Vaststelling canon .....	8
<b>HOOFDSTUK 3: DE ERFPACHTVOORWAARDEN</b> .....	<b>9</b>
ARTIKEL 11: Duur van de erfpacht .....	9
ARTIKEL 12: Toegestane activiteiten .....	9
ARTIKEL 13: Toestand bodem .....	9
ARTIKEL 14: Vrijwaring .....	10
<b>PARAGRAAF 3.1: FINANCIËLE VERPLICHTINGEN VOORTVLOEIENDE UIT DE ERFPACHT</b> .....	<b>10</b>
ARTIKEL 15: Betalingen & Belastingen.....	10
ARTIKEL 16: Geen korting of verrekening.....	10
ARTIKEL 17: Herziening canon op basis van CPI.....	10
ARTIKEL 18: 12 en 25 jaarlijkse herziening canon op basis rentecomponent en grondwaarde.....	11
ARTIKEL 19: Geen vermindering canon bij vermindering genot.....	12
<b>PARAGRAAF 3.2: OPZEGGING, VERVREEMDING EN BEZWARING</b> .....	<b>12</b>
ARTIKEL 20: Opzegging van het erfpachtrecht bij tekortschieten in de nakoming .....	12
ARTIKEL 21: Opzegging erfpachtrecht op gronden van algemeen belang.....	12
ARTIKEL 22: Algemeen belang .....	12
ARTIKEL 23: Schadeloosstelling bij opzegging in het algemeen belang .....	13
ARTIKEL 24: Ontruiming van grond en opstallen .....	13
ARTIKEL 25: Vervreemding en bezwaring bij erfpacht .....	13
ARTIKEL 26: Positie erfpachter bij vervreemding en bezwaring recht van erfpacht .....	14
ARTIKEL 27: Verplichtingen ten opzichte van hypotheekhouder .....	14
ARTIKEL 28: Verwijdering opstallen na einde erfpacht.....	14
ARTIKEL 29: Geen vergoeding na einde erfpacht / opstal .....	14
ARTIKEL 30: Aansprakelijkheid na overdracht / toedeling erfpachtrecht .....	14

ARTIKEL 31: Aantekening openbare registers .....	15
<b>PARAGRAAF 3.3:VERPLICHTINGEN IN RELATIE TOT GEBRUIK EN ONDERHOUD.....</b>	<b>15</b>
ARTIKEL 32: Algemene verplichtingen erfpachter .....	15
ARTIKEL 33: Bouw- en Exploitatieverplichtingen .....	15
ARTIKEL 34: Gebruiksbepalingen .....	15
ARTIKEL 35: Hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid .....	16
ARTIKEL 36: Aansprakelijkheid/claims derden .....	16
ARTIKEL 37: Onderhoud en schade .....	16
ARTIKEL 38: Afscheiding terrein .....	17
ARTIKEL 39: Recht van toegang .....	17
ARTIKEL 40: Bijkomende werken.....	17
ARTIKEL 41: Hoogte terrein .....	18
ARTIKEL 42: Spoorwegaansluiting en spoorgarantie.....	18
ARTIKEL 43: Aansluiting nutsvoorzieningen .....	18
ARTIKEL 44: Riolering .....	19
ARTIKEL 45: Inrit .....	19
ARTIKEL 46: Parkeren.....	20
ARTIKEL 47: Beeldkwaliteit voorterrein .....	20
ARTIKEL 48: Herstel door Eigenaar .....	20
ARTIKEL 49: Veiligheid & Infrastructuur .....	20
<b>HOOFDSTUK 4: OVERIGE BEPALINGEN .....</b>	<b>21</b>
ARTIKEL 50: Sanctiebepaling.....	21
ARTIKEL 51: Boete .....	21
ARTIKEL 52: Kettingbeding / kwalitatieve verplichting .....	21
ARTIKEL 53: Recht van opstal ten behoeve van erfpachter .....	21
ARTIKEL 54: Inlevering bescheiden .....	22
ARTIKEL 55: Termijnen .....	22
ARTIKEL 56: Vorm der op- en aanzeggingen .....	22
ARTIKEL 57: Rechtsmiddelen .....	22
ARTIKEL 58: Nederlandse Taal.....	22
ARTIKEL 59: Citeertitel .....	22
<b>BIJLAGE I .....</b>	<b>23</b>

## HOOFDSTUK 1: DEFINITIES

### ARTIKEL 1: Definities

De navolgende bepalingen verstaan onder:

- a. "**Algemene Voorwaarden**" of "AVW": deze algemene voorwaarden;
- b. "**Beheersgebied**": het Havengebied van het complex zeehaven- en industrieterrein Moerdijk, zoals weergegeven in Bijlage I: deelgebied Logistiek Park Moerdijk;
- c. "**Bijzondere Voorwaarden**": de voorwaarden die van toepassing zijn naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Voorwaarden, vermeld in akte van vestiging en/of wijziging van erfpacht;
- d. "**Canon**": de geldsom, berekend als percentage van de grondwaarde bij uitgifte, per vierkante meter door de erfpachter aan Havenbedrijf Moerdijk te betalen voor het genot van de aan hem in erfpacht uitgegeven grond;
- e. "**Commissie Vestiging**": Een adviescommissie met daarin alle instanties waarmee erfpachter te maken kan krijgen bij nieuwe vestiging. Dit zijn de gemeente Moerdijk, provincie Noord-Brabant, Rijkswaterstaat, Waterschap Brabantse Delta en het Havenbedrijf Moerdijk. De commissie toetst in een vroeg stadium adviesaanvragen, op het gebied van milieu, mogelijke hinder voor directe omgeving, ruimtelijke ordening (bestemmingsplan), woningwet (bouwvergunning) en brengt naar aanleiding van dit onderzoek een preadvies uit aan de directeur van het Havenbedrijf Moerdijk. De adviescommissie hanteert bij haar beoordeling het toetsingskader goedkeuring en toestemming bedrijfsvestigingen, wijziging van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsverplaatsingen grondvervreemdingen;
- f. "**Contractpartij**": de partij met wie Havenbedrijf Moerdijk een overeenkomst aangaat.
- g. "**Directie**": de directie van het Havenbedrijf Moerdijk, dan wel zijn gevolmachtigde(n);
- h. "**Eigenaar**" of "Grondeigenaar": De eigenaar van Grond zoals omschreven onder punt l.
- i. "**Erfpachter**": de verkrijger van het recht van erfpacht, alsmede zijn rechtverkrijgenden;
- j. "**Grond**" of "terrein": het in erfpacht uit te geven of uitgegeven perceel grond;
- k. "**Grondwaarde**": de waarde van een perceel grond bij vrije verkoop;
- l. "**Groot onderhoud**": werkzaamheden die bedoeld zijn om bouw- en installatiedelen waarvan de technische staat geleidelijk is verminderd, weer op een aanvaardbaar niveau (NEN 2767) en/of het standaardkwaliteitsniveau voor onderhoud van het CROW te brengen.
- m. "**Havenmeester**": de havenmeester, in dienst bij het Havenbedrijf Moerdijk, bedoeld in de Havenbeheersverordening zeehaven- en industrieterrein Moerdijk;
- n. "**Havenbedrijf Moerdijk**": de Havenbedrijf Moerdijk N.V.;
- o. "**Hypotheekhouder**": de hypotheekhouder, wiens recht als bedoeld in artikel 27 van deze Algemene Voorwaarden Logistiek Park Moerdijk is gevestigd en ter zake van wiens hypotheek een afschrift is ontvangen als bedoeld in dat artikel;
- p. "**Klein onderhoud**": werkzaamheden die de kwaliteitsvermindering van bouw- en installatiedelen vertragen. Het gaat daarbij om: (1) Periodieke, preventieve werkzaamheden al dan niet op contractbasis en werkzaamheden als gevolg van wettelijk verplichte keuringen; (2) Incidentele werkzaamheden voor het opheffen van storingen en het verhelpen van klachten en onvoorziene omstandigheden (correctief onderhoud).
- q. "**Logistiek Park Moerdijk**": De in het op 6 februari 2015 door Provinciale Staten van Noord-Brabant vastgestelde Provinciaal Inpassingsplan beoogde grootschalig logistiek bedrijventerrein ten zuiden van het knooppunt 'Klaverpolder' (A16/A17);
- r. "**Maand**": het tijdvak, dat aanvangt op de dag van een bepaalde datum van een kalendermaand en eindigt met het einde van de dag, voorafgaande aan de dag met dezelfde datum van de daarop volgende kalendermaand.
- s. "**Opstallen**": de te eniger tijd boven, op en in de grond geplaatste of aanwezige onroerende zaken; hieronder worden voorzover dat aan de orde is, mede verstaan alle funderingsresten, palen, buizen, kabels, bestratingen, afscheidingen en gebouwen gebouwd, of die krachtens een vóór het ingaan van het erfpacht verleende Omgevingsvergunning zouden kunnen worden gebouwd;
- t. "**Overeenkomst**": de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht betrekking hebbende op een perceel grond van Havenbedrijf Moerdijk;

- u. "SBIM": de Stichting Beveiliging Industrierrein Moerdijk, gevestigd te Moerdijk;
- v. "SBM": de Stichting Brandweezorg Moerdijk, gevestigd te Moerdijk;
- w. "Tarievenreglement": het jaarlijks door de Directie van het Havenbedrijf Moerdijk vastgestelde reglement houdende de toepasselijke tarieven betreffende te betalen gelden.

## HOOFDSTUK 2: DE ERFPACHTOVEREENKOMST & HET OBJECT DAARVAN

### ARTIKEL 2: Voortijdige ontbinding (mondelinge) overeenkomst

1. Havenbedrijf Moerdijk is gerechtigd een mondelinge, niet getekende overeenkomst c.q. een overeenkomst voorafgaande aan het bij notariële akte vestigen van het erfpachtrecht met onmiddellijke ingang te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, in de volgende gevallen:
  - a. ingeval een contractpartij vóór het verlijden van de akte tot vestiging van het erfpachtrecht, in staat van faillissement wordt verklaard,
  - b. ingeval van verzoek of aangifte tot faillietverklaring of aanbieding van akkoord buiten faillissement of aanvraag tot het bekomen van surséance van betaling door de contractpartij
  - c. ingeval van overlijden van de contractpartij of ontbinding c.q. liquidatie van de contractpartij-rechtspersoon ingeval mocht blijken van onvoldoende kredietwaardigheid ingeval de contractpartij enige onjuiste of onvolledige opgave heeft gedaan of heeft laten doen of enig hem bekend feit of omstandigheid heeft verzwegen, waarvan zij begreep of had kunnen of behoren te begrijpen dat die voor Havenbedrijf Moerdijk van wezenlijk belang zou zij bij de totstandkoming van de overeenkomst, alsmede
  - d. ingeval van executoriale inbeslagneming van roerende en/of onroerende zaken van de contractpartij.
2. Havenbedrijf Moerdijk zal zijn vorenbedoeld besluit onverwijld aan de contractpartij ter kennis brengen.
3. Havenbedrijf Moerdijk is bij toepassing van dit artikel tot generlei schadevergoeding, hoegenaamd ook, gehouden.

### ARTIKEL 3: Erfpachtakte

1. De uitgifte in erfpacht geschiedt bij akte van vestiging ten overstaan van een vanwege Havenbedrijf Moerdijk, na overleg met de erfpachter, aan te wijzen notaris.
2. In de akte van vestiging van het recht van erfpacht worden in ieder geval opgenomen:
  - a. de ingangsdatum en de periode waarvoor het recht van erfpacht wordt verleend;
  - b. de hoogte van de canon
  - c. de bestemming, welke aan de grond wordt gegeven en het gebruik, dat in verband daarmee van de grond en de opstallen mag worden gemaakt;
  - d. de datum waarop de betaling van de canon moet zijn voldaan;
  - e. de algemene bepalingen welke op de erfpacht van toepassing zullen zijn en de bijzondere bepalingen, welke zijn gesteld of overeengekomen;
3. De erfpachter is gehouden uiterlijk binnen twee maanden na de datum van het tekenen van de overeenkomst door Havenbedrijf Moerdijk mee te werken aan het verlijden van de notariële akte tot het vestigen van het recht van erfpacht, tenzij anders is overeengekomen in de overeenkomst.
4. Vanaf de eerste dag van de maand volgend op de datum van ondertekening van de overeenkomst door Havenbedrijf Moerdijk tot aan de datum van het verlijden van de notariële akte tot vestiging van het recht van erfpacht is de erfpachter aan Havenbedrijf Moerdijk een rentevergoeding verschuldigd over de gekapitaliseerde erfpachtcanon.
5. Het percentage van de verschuldigde rentevergoeding als bedoeld in het vierde lid van dit artikel is gelijk aan de hoogte van het rentepercentage van de wettelijke rente.

#### **ARTIKEL 4: Aanduiding en toestand**

1. De Grond wordt afgeleverd in de toestand, waarin deze zich bevindt op de datum van passeren van de notariële akte van vestiging van het recht van erfpacht of in geval van eerdere ingebruikneming op het tijdstip van die ingebruikneming.
2. De feitelijke levering van de Grond zal, behoudens nadere overeenkomst, geschieden ter gelegenheid van de ondertekening van de akte tot levering. Indien de feitelijke levering op een eerder tijdstip plaatsvindt, eindigt de zorgplicht van Havenbedrijf Moerdijk op dit eerdere tijdstip.
3. De Grond is aldus vanaf het moment der feitelijke levering zoals bedoeld onder 2 van dit artikel voor risico van de contractpartij.
4. Tenzij schriftelijk anders is gesteld of overeengekomen, wordt de grond in erfpacht uitgegeven onder de navolgende voorwaarden:
  - a. onvoorwaardelijk en niet onderhevig aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook;
  - b. niet bezwaard met beslagen, hypotheeken of inschrijvingen daarvan, noch met andere dan de opgegeven beperkte rechten;
  - c. vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
5. Havenbedrijf Moerdijk zal bij het aangaan van de overeenkomst kennis geven van alle erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, voor zover kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in art. 3:16 BW dan wel anderszins aan haar bekend. De contractpartij aanvaardt de uit deze stukken voortvloeiende lasten en beperkingen uitdrukkelijk. Daarnaast aanvaardt de contractpartij uitdrukkelijk die lasten en beperkingen die niet kenbaar zijn uit de openbare registers als hiervoor omschreven voor zover die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem redelijkerwijs geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
6. Havenbedrijf Moerdijk verleent geen vrijwaring voor hem niet kenbare gebreken.
7. Voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik van de Grond nodig zijn en voor aan de contractpartij kenbare gebreken staat Havenbedrijf Moerdijk niet in.

#### **ARTIKEL 5: Oppervlakte, ligging, over- of ondermaat**

1. Een door beide partijen gewaarmerkte kaart (de situatietekening) op een schaal van tenminste één op tweeduizend (1:2000) van de bij de overeenkomst in erfpacht uit te geven grond, wordt aan de akte of de overeenkomst gehecht.
2. Indien de exacte begrenzing niet voldoende duidelijk is vastgelegd, zullen vóór de datum van de feitelijke levering van de grond de grenzen van het grondgebied op verzoek van de contractpartij éénmaal voor rekening van Havenbedrijf Moerdijk in het terrein worden aangeduid.
3. Partijen verklaren in het sub 2 bedoelde geval ermee akkoord te gaan, dat de uitkomsten van de sub 2 bedoelde meting volgens aanwijzing van partijen op het terrein in de plaats treden van de omschrijving in de overeenkomst en op de situatietekening, en derhalve bepalend zijn voor datgene wat in erfpacht is uitgegeven/verkregeen.
4. Over- of ondermaat ter grootte van minder dan 5% van de grond zal -behoudens herberekening van de erfpachtcanon, aan geen der partijen recht verlenen tot het instellen van enigerlei actie.

#### **ARTIKEL 6: Milieukundig onderzoek**

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de uit te geven grond (daaronder begrepen de vaste bodem met het zich daarin bevindende grondwater en de zich daarin bevindende bodemlucht) wordt in opdracht van Havenbedrijf Moerdijk en voor haar rekening tijdig een verkennend bodemonderzoek verricht conform de NEN 5740 (Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek -naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en grond), voorafgegaan door een vooronderzoek conform de NEN 5725 (Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek).
2. Indien de resultaten van het verkennend bodemonderzoek leiden tot het vermoeden dat er sprake is van een historisch geval van ernstige verontreiniging (zoals gedefinieerd in de Wet bodembescherming) of van een zogenaamde "nieuwe bodemverontreiniging" (dat wil zeggen ontstaan na 1

januari 1987) wordt dit gevolgd door een in opdracht van Havenbedrijf Moerdijk uitgevoerd nader bodemonderzoek, conform de NTA 5755 (Strategie voor het uitvoeren van nader onderzoek - Onderzoek naar de aard en omvang van bodemverontreiniging). Het doel daarvan is om de ernst en spoedeisendheid (van sanering) van de verontreiniging vast te stellen.

3. Indien uit het vooronderzoek en/of het verkennend of nader bodemonderzoek blijkt dat de bodem (mogelijk) verontreinigd is met asbest, dient eveneens een bodemonderzoek uitgevoerd te worden om de mate en eventuele spoedeisendheid (van sanering) van de verontreiniging te bepalen. Dit dient uitgevoerd te worden conform NEN 5707 (Bodem - Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in de bodem).
4. De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport waarin de milieuhygiënische toestand van de grond en het grondwater wordt omschreven en wordt geconcludeerd -gezien het gebruik dat de contractpartner van de grond wil maken- of zich in de grond respectievelijk in het grondwater in onaanvaardbare mate stoffen bevinden. Onaanvaardbaar wil in dit geval zeggen de aanwezigheid van stoffen in een zodanige mate en/of omvang dat deze situatie naar de dán geldende maatstaven schadelijk is te achten voor het milieu of de volksgezondheid en/of gebruiksbeperkingen met zich meebrengt en/of leidt tot een noodzaak tot het treffen van bodemsaneringsmaatregelen.
5. Havenbedrijf Moerdijk stelt het rapport vóór het passeren van de notariële akte tot uitgifte in erfpacht ter beschikking van de contractpartij.
6. Indien uit het onderzoek blijkt dat zich in de bodem (grond en/of grondwater) in onaanvaardbare mate stoffen bevinden, waardoor één van de bij lid 2 t/m 4 genoemde situaties zich voordoet, dan zullen partijen ter zake overleg voeren over de benodigde sanerings- of andere maatregelen teneinde de grond aan de overeenkomst te laten beantwoorden. Indien partijen daarover geen overeenstemming bereiken, is elk van beide partijen gerechtigd de overeenkomst te ontbinden zonder dienengevolge schadelijk te worden.
7. Onder stoffen, die naar de dán geldende maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid worden niet verstaan:  
funderingsrestanten, schoon puin of andere restanten van bouwkundige aard, of de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden. Op deze zaken heeft het vorige lid van dit artikel derhalve geen betrekking.
8. Indien de contractpartij afziet van het invoeren van de ontbinding, als bedoeld in het zesde lid, kan zij zich er niet meer op beroepen dat het geleverde, ten aanzien van de milieuhygiënische situatie, niet aan de tussen Havenbedrijf Moerdijk en de contractpartij gesloten overeenkomst beantwoordt.

#### **ARTIKEL 7: Informatieplicht van Havenbedrijf Moerdijk / onderzoeksplicht contractpartij**

1. Havenbedrijf Moerdijk staat ervoor in, dat hij aan de contractpartij met betrekking tot de grond al die inlichtingen verschaft, welke naar de geldende verkeersopvattingen ter kennis van de contractpartij behoren te worden gebracht.
2. Havenbedrijf Moerdijk is niet gehouden inlichtingen te verstrekken over concurrentieverhoudingen, de geologische / geotechnische gesteldheid van de grond en over andere feiten, welke aan de contractpartij bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van de contractpartij verlangd mag worden.
3. De contractpartij aanvaardt uitdrukkelijk, dat de inhoud alsmede de resultaten van het onderzoek naar de feiten en omstandigheden die naar de geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen.

#### **ARTIKEL 8: Verklaringen van Havenbedrijf Moerdijk**

Havenbedrijf Moerdijk verklaart, voor zover niet anders is bepaald of overeengekomen, het volgende:

- a. Havenbedrijf Moerdijk is bevoegd tot het aangaan van de overeenkomst met desbetreffende contractpartij;

- b. Vanaf de totstandkoming van de overeenkomst zal de grond niet geheel of gedeeltelijk worden verhuurd, in huurkoop gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik worden afgestaan aan een andere partij dan de contractpartij, tenzij met schriftelijke toestemming van de contractpartij;
- c. Aan Havenbedrijf Moerdijk zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende de grond voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;
- d. De grond is niet betrokken in een ruilverkaveling- c.q. herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
- e. Ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.

#### **ARTIKEL 9: Kosten voorafgaand aan vestiging**

- 1. Alle kosten, rechten en belastingen inzake de vestiging of wijziging van het erfpachtrecht waaronder de kosten van de kadastrale opmeting anders dan ingevolge artikel 5 lid 2, zijn voor rekening van de contractpartij.
- 2. De kosten die ter zake van belasting door Havenbedrijf Moerdijk verschuldigd zijn, zullen naar rato van het aantal resterende maanden van het jaar van vestiging c.q. levering aan de contractpartij separaat worden doorberekend. Als aanvangsmoment geldt de datum van ingang van het erfpachtrecht.
- 3. Indien in het kader van de overeenkomst de ingebruikneming vóór het in lid 2 bedoelde moment geschiedt, komen de in lid 1 en 2 bedoelde lasten vanaf de datum van ingebruikneming voor rekening van de contractpartij.
- 4. Indien Havenbedrijf Moerdijk enige betaling heeft verricht welke ingevolge het bepaalde in de voorgaande leden ten laste van de contractpartij komt, geeft Havenbedrijf Moerdijk daarvan schriftelijk kennis aan de contractpartij die verplicht is binnen een maand na de verzending van de kennisgeving het daarin opgegeven bedrag aan Havenbedrijf Moerdijk te betalen.

#### **ARTIKEL 10: Vaststelling canon**

Het erfpachtrecht wordt uitgegeven tegen de betaling van een canon waarvan de hoogte en de voorwaarden worden vastgesteld op het moment van aangaan van de overeenkomst tot het in erfpacht uitgeven van de grond. Deze canon kan in één bedrag worden afgekocht bij de vestiging van het erfpachtrecht.



## **HOOFDSTUK 3: DE ERFPACHTVOORWAARDEN**

### **ARTIKEL 11: Duur van de erfpacht**

1. De duur van de erfpacht is ten aanzien van de Grond in het Logistiek Park Moerdijk in principe eeuwigdurend, tenzij partijen uitdrukkelijk anders zijn overeengekomen.
2. De erfpacht kan door Eigenaar uitsluitend worden opgezegd op de gronden en de wijzen zoals deze hierna zullen worden bepaald.
3. De erfpacht kan door de erfpachter niet worden opgezegd.

### **ARTIKEL 12: Toegestane activiteiten**

Een bedrijfsterrein mag alleen worden gebruikt voor de vestiging van een bedrijf met die activiteiten, welke op de aangegeven plaats, geen milieuhygiënische bezwaren met zich meebrengen, waaraan niet, door het stellen van voorwaarden krachtens de vigerende milieuwetten, tegemoet kan worden gekomen. De beoordeling van en advisering over de toegestane activiteiten in de zin van dit artikel 12 wordt gedaan door de Commissie Vestiging.

### **ARTIKEL 13: Toestand bodem**

1. De erfpachter zal zich onthouden van elk handelen of nalaten waardoor op, in of nabij het gepachte zodanige verontreiniging van de bodem met stoffen door of vanwege de erfpachter ontstaat dat, naar de op die tijd geldende wet- en regelgeving, gevaar bestaat voor het milieu en/of volksgezondheid en/of bodemsaneringsmaatregelen getroffen moeten worden.
2. Indien verontreiniging als bedoeld in lid 1 van dit artikel, aanwezig is of dreigt te ontstaan, zal de erfpachter Eigenaar daarvan terstond in kennis stellen.
3. De erfpachter zal aansprakelijk zijn voor op, in of nabij het gepachte aanwezige verontreiniging als bedoeld in lid 1 van dit artikel, behoudens voor zover die verontreiniging hetzij vóór de ingang van de erfpacht of van voorafgaand gebruik door hem van het gepachte reeds ter plaatste aanwezig was, hetzij niet is veroorzaakt of bevorderd door enig handelen of nalaten van hem, van zijn ondergeschikten, of van derden die tijdens de erfpacht of het voorafgaande gebruik toegang tot het gepachte hebben gehad.
4. Eigenaar zal tijdens of na afloop van de erfpacht steeds gerechtigd zijn, na overleg met de erfpachter, een onderzoek in te stellen naar de aanwezigheid, de omvang, de oorzaak en/of de gevolgen van verontreiniging als in lid 1 van dit artikel bedoeld.
5. Indien verontreiniging als bedoeld in lid 1 van dit artikel aanwezig is of dreigt te ontstaan zal Eigenaar, na overleg met de erfpachter, gerechtigd zijn tot het vaststellen en uitvoeren, of tot het door de erfpachter of door een derde doen uitvoeren van maatregelen, die naar haar oordeel nodig zijn ter opheffing, beperking of voorkoming van die verontreiniging of de vermoedelijke oorzaken of mogelijke gevolgen daarvan.
6. De erfpachter zal gehouden zijn alle gegevens te verschaffen en medewerking te verlenen, welke Havenbedrijf Moerdijk in verband met onderzoek of maatregelen als in dit artikel bedoeld nodig achten, en voorts personen, belast met dat onderzoek of die maatregelen, en daarbij te gebruiken hulpmiddelen op en in het gepachte toe te laten.
7. Eigenaar is niet aansprakelijk voor schade, welke de erfpachter mocht lijden als gevolg van onderzoek of maatregelen als in dit artikel bedoeld, behoudens voor zover die schade het gevolg is van opzet, grove schuld of grove nalatigheid van Eigenaar. De kosten van dat onderzoek en die maatregelen zijn voor rekening van de erfpachter, tenzij hij voor de verontreiniging niet aansprakelijk is.
8. De erfpachter zal zich ten genoegen van Eigenaar verzekeren tegen de voor hem uit dit artikel voortvloeiende risico's voor zover zulks binnen de grenzen der redelijkheid op de Nederlandse assurantiebeurs mogelijk is.
9. Na het einde van de erfpacht is de erfpachter verplicht de grond c.q. de grond onder de opstallen weer ter vrije beschikking te stellen aan Eigenaar met inachtneming van artikel 24 en 28 van deze algemene voorwaarden en wel tenminste in de toestand waarin de grond zich bevond ten tijde van

de aanvang van het recht van erfpacht, welke toestand is beschreven en vastgelegd in het rapport van het milieukundige onderzoek als bedoeld in artikel 6 van deze algemene voorwaarden.

10. Indien er aanleiding bestaat om te twijfelen aan de toestand waarin de grond zich bevindt, is Eigenaar, onverminderd zijn bevoegdheid in lid 4 van dit artikel, gerechtigd van de erfpachter een milieukundig onderzoek conform het gestelde in artikel 6 lid 1 te verlangen naar de toestand van de grond. Voormeld onderzoek dient binnen drie maanden na het einde van de erfpachtovereenkomst te zijn afgerond.
11. Indien uit het lid 10 van dit artikel bedoelde onderzoek blijkt dat de grond in meerdere of mindere mate verontreinigd is, is de erfpachter verplicht de grond te saneren en in schone staat terug te leveren, althans minimaal in de staat als bedoeld in lid 9 van dit artikel.
12. Indien en voor zover de erfpachter, ondanks het door Eigenaar gedane in lid 10 van dit artikel bedoelde verzoek en aanmaning daartoe in gebreke blijft het onderzoek te verrichten, is Eigenaar gerechtigd dit onderzoek te laten verrichten en de kosten daarvan te verhalen op de erfpachter.
13. Indien de erfpachter ondanks aanmaning daartoe binnen een gegeven de ernst en de aard van de geconstateerde verontreiniging in gebreke blijft de bodem te saneren in de in het lid 9 bedoelde zin, is Eigenaar gerechtigd de sanering te laten verrichten en de kosten daarvan te verhalen op de erfpachter.

#### **ARTIKEL 14: Vrijwaring**

1. De erfpachter vrijwaart Eigenaar van alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na de uitgifte in erfpacht mochten ontstaan als gevolg van zodanige verontreiniging van de bodem met stoffen door of vanwege de erfpachter dat, naar de op die tijd geldende wet- en regelgeving, gevaar bestaat voor het milieu en/of volksgezondheid en/of bodemsaneringsmaatregelen getroffen moeten worden.
2. De erfpachter vrijwaart Eigenaar tevens van alle aanspraken van de erfpachter en van derden op vergoeding van schade, met inbegrip van gevolgschade, die na de uitgifte in erfpacht mochten ontstaan als gevolg van het onderzoek naar of de vondst van Niet Gesprongen Explosieven in de bodem van het Logistiek Park Moerdijk.
3. Eigenaar is jegens de erfpachter tot generlei vrijwaring, hoegenaamd ook, gehouden.

#### ***PARAGRAAF 3.1: FINANCIËLE VERPLICHTINGEN VOORTVLOEIENDE UIT DE ERFPACHT***

#### **ARTIKEL 15: Betalingen & Belastingen**

1. Alle betalingen die erfpachter is verschuldigd vanaf de datum dat de erfpacht ingaat dienen, uiterlijk 30 dagen na de factuurdatum met een algemeen gangbaar en wettig betaalmiddel, op door Eigenaar aangegeven wijze te worden voldaan.
2. Indien de in lid 1 vermelde betaling niet tijdig geschiedt, kan Eigenaar bepalen, dat de erfpachter over het niet, respectievelijk niet tijdig betaalde bedrag over het tijdvak vanaf de vervaldag tot en met de dag der voldoening een verdragingsrente is verschuldigd, gelijk aan de wettelijke rente. Voor de toepassing hiervan wordt een gedeelte van de maand voor een volle maand gerekend.
3. Alle belastingen, alsmede alle andere gewone en buitengewone lasten, welke op of wegens de grond en de opstallen worden geheven, komen ten laste van de erfpachter met ingang van de datum waarop het erfpachtrecht ingaat.

#### **ARTIKEL 16: Geen korting of verrekening**

Al hetgeen krachtens de erfpacht aan Eigenaar door de erfpachter is verschuldigd, moet door haar worden voldaan, zonder enige korting of verrekening uit welke hoofde dan ook.

#### **ARTIKEL 17: Herziening canon op basis van CPI**

1. Indien en voor zover sprake is van een periodieke canon(betaling), wordt de canon jaarlijks herzien aan de hand van de door het Centraal Bureau voor de Statistiek vastgestelde indexcijfer CPI waar-

bij als basis zal gelden 1 oktober van het jaar voorafgaand aan het kalenderjaar waarin de canon voor de eerste maal is overeengekomen.

2. De eerste herziening zal plaatsvinden per 1 januari van het jaar volgend op het moment van uitgifte van de grond in erfpacht.
3. De aangepaste canon wordt binnen drie maanden ná de herzieningsdatum ter kennis gebracht van de erfpachter.

#### **ARTIKEL 18: 12 en 25 jaarlijkse herziening canon op basis rentecomponent en grondwaarde**

Indien en voor zover sprake is van een periodieke canon(betaling), geldt dat:

1. a. Met ingang van het dertiende jaar van het recht van erfpacht de erfpachtcanon zal worden herzien aan de hand van de gewijzigde grondwaarde.  
b. Ingeval van voortzetting van het recht van erfpacht van rechtswege na 25 jaren, of na ommekomst van de overeengekomen termijn als bedoeld in artikel 3, tweede lid, zal de erfpachtcanon eveneens worden herzien aan de hand van zowel de gewijzigde grondwaarde als de gewijzigde rentecomponent .
2. De herziening van de canon wordt berekend door vermenigvuldiging van de rentecomponent met de gewijzigde grondwaarde.
3. De rentecomponent wordt ontleend aan de door Eigenaar verschuldigde rente voor langlopende leningen BNG plus een opslag van 1 ½ procentpunt.
4. Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de aan de herziene canon als bedoeld in het eerste lid van dit artikel ten grondslag liggende grondwaarde van het in erfpacht uitgegeven perceel, wordt de te wijzigen grondwaarde vastgesteld bij bindende uitspraak van een deskundigencommissie, bestaande uit drie door partijen aangewezen deskundigen. De benoeming van de deskundigen geschiedt zoals opgenomen in lid 5.
5. a. Waar in deze voorwaarden – anders dan o.b.v. artikel 23 – sprake is van Deskundigen wordt daaronder verstaan een aantal van drie (3).  
b. De aanwijzing van Deskundigen geschiedt op aanzegging van de erfpachter zo mogelijk in onderling overleg tussen het Havenbedrijf en de erfpachter.  
c. Indien binnen één (1) maand na de aanzegging als bedoeld in sub b. ter zake de aanwijzing van Deskundigen geen overeenstemming is bereikt, zal binnen vier (4) weken na de dagtekening van de aanzegging, als bedoeld in sub b. een Deskundige moeten zijn aangewezen door ieder der partijen.  
d. De beide aldus aangewezen Deskundigen zullen binnen drie (3) maanden na dagtekening van de aanzegging als bedoeld in sub b. een derde Deskundige aanwijzen.  
e. Indien niet is voldaan aan sub c. of sub d. verzoekt de meest gereede partij de president van de rechtbank te Breda zo spoedig mogelijk drie (3) Deskundigen te benoemen.  
f. Binnen veertien (14) dagen na de dag waarop de aanwijzing ex sub d. of de benoeming ex sub e. ter kennis van partijen is gebracht, moet de erfpachter bij de Deskundigen een conclusie van eis indienen; één (1) exemplaar van bedoelde conclusie zendt de erfpachter tegelijkertijd aan het Havenbedrijf. Het Havenbedrijf zendt binnen veertien (14) dagen na de ontvangst van de conclusie van eis zijn conclusie van antwoord in bij de Deskundigen; één (1) exemplaar van bedoelde conclusie zendt hij tegelijkertijd aan de erfpachter.  
g. De Deskundigen zullen binnen drie (3) maanden na dagtekening van de conclusie van antwoord van de erfpachter een derde Deskundige aanwijzen.  
h. Binnen één (1) maand na de indiening van de conclusie van antwoord houden de Deskundigen een zitting. Partijen worden veertien dagen vóór de datum der zitting bij schriftelijke kennisgeving van datum en tijdstip der zitting in kennis gesteld. Degene die het nodig oordeelt dat een getuige (deskundige), ter zitting wordt gehoord, geeft hiervan schriftelijk kennis aan de commissie van Deskundigen bij zijn conclusie. Zo geen der Deskundigen de wens tot het horen van getuige (deskundige), ongegrond voorkomt, roepen zij deze ten minste veertien (14) dagen voor de zitting op bij hun schriftelijke kennisgeving.  
i. Partijen kunnen op de zitting hun conclusie nader toelichten. Getuigen(deskundigen) zullen - telkens wanneer één (1) der Deskundigen of Partijen zulks nodig oordeelt - worden gehoord. De

Deskundigen doen binnen twee (2) maanden na de zitting uitspraak. De uitspraak wordt binnen veertien (14) dagen schriftelijk ter kennis gebracht aan Partijen.

j. Indien aan het bepaalde in het voorgaande lid niet wordt voldaan, verzoekt de erfpachter de president van de rechtbank te Breda zo spoedig mogelijk na afloop van de aldaar gestelde termijn drie (3) nieuwe Deskundigen te benoemen.

k. De door Deskundigen in hun uitspraak te begroten kosten van partijen, alsmede de kosten op het advies vallende worden gedragen door het Havenbedrijf en de erfpachter volgens een door de Deskundigen in hun uitspraak vast te leggen verdeling naar gelang de mate waarin Deskundigen naar hun oordeel bij hun beslissing tegemoet zijn gekomen aan het verlangen van elke partij. De in dit sub k. bedoelde kosten worden door de erfpachter gedragen, indien door hem een uitspraak is uitgelokt.

#### **ARTIKEL 19: Geen vermindering canon bij vermindering genot.**

1. De erfpachter dient alle geldende rechten (bijv. erfdiensbaarheden) van derden op het in erfpacht uitgegeven terrein te respecteren.
2. De erfpachter kan geen schadevergoeding, vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon vorderen, indien hij -door welke omstandigheden ook geen of slechts een beperkt genot van de grond of opstallen heeft.

#### **PARAGRAAF 3.2: OPZEGGING, VERVREEMDING EN BEZWARING**

#### **ARTIKEL 20: Opzegging van het erfpachtrecht bij tekortschieten in de nakoming.**

1. Eigenaar kan het recht van erfpacht met inachtneming van het bepaalde in artikel 5:87 van het Burgerlijk Wetboek opzeggen, indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen voortvloeiende uit de erfpachtovereenkomst. De opzegging geschiedt op de wijze als hierna in lid 2 van dit artikel is bepaald. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven. Na het einde van de erfpacht zal aan de erfpachter worden vergoed de waarde die de erfpacht dan heeft, na aftrek van hetgeen Eigenaar uit hoofde van de erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen.
2. De opzegging wordt gedaan met inachtneming van artikel 21 lid 2 en 3.

#### **ARTIKEL 21: Opzegging erfpachtrecht op gronden van algemeen belang**

1. Eigenaar kan, onverminderd zijn rechten ingevolge artikel 20 hiervoor, het recht van erfpacht opzeggen om redenen van algemeen belang als hierna bedoeld in artikel 22. De beëindiging geschiedt door opzegging van het recht.
2. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploot met inachtneming van een termijn van tenminste een jaar vóór het tijdstip waartegen wordt opgezegd.
3. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens betekend worden aan de hypotheekhouder en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van erfpacht of het ondererfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven.

#### **ARTIKEL 22: Algemeen belang**

De redenen die een opzegging van de erfpachtovereenkomst door Eigenaar kunnen rechtvaardigen zoals hiervoor bedoeld in artikel 21 zijn gelegen in redenen van infrastructurele aard, met name in het kader van de verdere ontwikkeling van de (haven)gebieden van Eigenaar en/of milieuhygiënische redenen/omstandigheden.

### **ARTIKEL 23: Schadeloosstelling bij opzegging in het algemeen belang**

1. Indien het erfpachtrecht eindigt op de wijze als hiervoor bedoeld in artikel 21, lid 1 vindt schadeloosstelling plaats op basis van de Ontheigeningswet en de daarop gebaseerde jurisprudentie.
2. Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in strijd met de erfpachtovereenkomst is gesticht, noch zal worden vergoed de schade ter zake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde van de huurovereenkomst op de grond en in de opstallen wordt uitgeoefend, tenzij Havenbedrijf Moerdijk daartoe schriftelijk toestemming heeft gegeven. Tevens zal niet worden vergoed, de waarde van hetgeen zonder bouwvergunning of in strijd met het bestemmingsplan is gesticht, noch de schade ter zake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met het bestemmingsplan of enige andere wettelijke bepaling in de opstallen wordt uitgeoefend.
3. Indien de Erfpachter zich niet kan verenigen met de door Havenbedrijf Moerdijk aangeboden vergoeding, doet hij hiervan binnen twee maanden na ontvangst van de aangetekende kennisgeving van de vergoeding, schriftelijk mededeling aan het Havenbedrijf Moerdijk. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de vergoeding, wordt deze -behoudens beroep op de terzake bevoegde rechter vastgesteld door drie deskundigen, aan te wijzen door de terzake bevoegde rechter.
4. Eigenaar keert de aan de erfpachter toekomende schadevergoeding uit, na aftrek van al hetgeen de erfpachter met betrekking tot het erfpachtrecht ten aanzien van de grond en de opstallen nog aan Eigenaar verschuldigd is.
5. Indien het erfpachtrecht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek was bezwaard, wordt in afwijking van lid 6 van dit artikel de schadevergoeding, na aftrek van al hetgeen aan Eigenaar met betrekking tot het erfpachtrecht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is, aan de hypotheekhouder(s) uitgekeerd maximaal en indien en voor zover mogelijk het bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) nog toekomt ingevolge de betrokken hypothecaire lening. Een daarna overblijvend bedrag van de schadevergoeding wordt uitgekeerd aan de erfpachter.
6. Zolang de grond met de opstallen (behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten) niet ter vrije beschikking van Eigenaar is gesteld, is deze bevoegd de uitkering ingevolge dit artikel in te houden. Uitsluitend voor de toepassing van dit artikel worden met rechtmatig verkregen gebruiksrechten gelijkgesteld anderszins door derden verkregen gebruiksrechten, welke naar het oordeel van Eigenaar geen bezwaar opleveren.

### **ARTIKEL 24: Ontruiming van grond en opstallen**

Indien, op de dag dat de erfpacht eindigt, het perceel grond en de opstallen door de erfpachter niet zijn ontruimd en ter beschikking van Eigenaar zijn gesteld, kan Eigenaar zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten, alles op kosten van de erfpachter behoudens indien en voor zover deze laatste jegens Eigenaar een beroep kan doen op zijn retentierecht totdat hem de toekomstige schadeloosstelling c.q. vergoeding ex artikel 23 is voldaan.

### **ARTIKEL 25: Vervreemding en bezwaring bij erfpacht**

1. De erfpachter kan onder voorbehoud van voorafgaande schriftelijke toestemming van Eigenaar:
  - a. zijn erfpachtrecht, rechten en verplichtingen uit de daaraan ten grondslag liggende en/of daarmee samenhangende overeenkomsten, het uitgeven in ondererfpacht daaronder begrepen, geheel of gedeeltelijk leveren, toedelen, bezwaren, splitsen of daarop een beperkt of zakelijk genotrecht (erfdienstbaarheid) of een kwalitatieve verbintenis vestigen. Het toestemmingsvereiste geldt niet voor het vestigen van een recht van hypotheek.
  - b. het erfpachtrecht, rechten en verplichtingen uit de daaraan ten grondslag liggende en/of daarmee samenhangende overeenkomsten, of de gronden of de opstallen –of een gedeelte daarvan– aan anderen verhuren, verpachten of in (vrucht)gebruik geven of in ondererfpacht uitgeven;

2. De erfpachter dient ter verkrijging van de in het 1<sup>e</sup> lid bedoelde toestemming de conceptakte / conceptovereenkomst te sturen aan Eigenaar met daarbij aangegeven de beoogde ingangsdatum van het betreffende recht van de derde, waarna Eigenaar zo spoedig mogelijk zal beslissen omtrent de toestemming voor de betreffende rechtshandeling.
3. Bij het verlenen van de toestemming van Eigenaar worden in ieder geval de navolgende voorwaarden gesteld:
  - a. Erfpachter en zijn rechtverkrijgende moeten zich vergewissen van de toestand van de grond ten tijde van de in dit artikel onder sub a bedoelde rechtshandelingen in relatie tot artikel 6 van deze Algemene Voorwaarden en artikel 31 van deze Algemene Voorwaarden meer in het bijzonder in relatie tot de verplichtingen jegens Eigenaar.
  - b. Levering van het recht van erfpacht en de rechten en verplichtingen uit de daaraan ten grondslag liggende en/of daarmee samenhangende overeenkomsten, of een ander beperkt recht anders dan hypotheek, het in vruchtgebruik of gebruik uitgeven van de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak, dient uitsluitend te geschieden bij een akte, te verlijden ten overstaan van een vanwege Eigenaar, in overleg met de erfpachter aan te wijzen notaris. De erfpachter overlegt in geval van verhuur van de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak een exemplaar van de huurovereenkomst aan het Havenbedrijf.
  - c. Een authentiek afschrift van de in het derde lid, sub c van dit artikel bedoelde akte moet binnen één maand na haar dagtekening door de zorg en op kosten van de erfpachter aan Eigenaar ter beschikking zijn gesteld.
4. Eigenaar behoudt zich het recht voor aan de toestemming aanvullende voorwaarden te verbinden en/of kan deze toestemming voor bepaalde tijd of tot wederopzegging verlenen en daarbij bepalingen stellen.

#### **ARTIKEL 26: Positie erfpachter bij vervreemding en bezwaring recht van erfpacht**

Handelingen in strijd met het hiervoor bepaalde in artikel 25 en de aan de toestemming gebonden (aanvullende) voorwaarden geven Eigenaar het recht om de nietigheid daarvan in te roepen en deze als niet jegens hem verricht te beschouwen.

#### **ARTIKEL 27: Verplichtingen ten opzichte van hypotheekhouder**

Eigenaar zal de hypotheekhouder tijdig schriftelijk in kennis stellen van een voornemen tot opzegging van de erfpacht of, indien geen sprake is van afgekochte erfpacht, wijziging van de grondwaarde waarop de canon is gebaseerd. Wijziging of splitsing van het erfpachtrecht kan uitsluitend plaatsvinden met voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypotheekhouder.

#### **ARTIKEL 28: Verwijdering opstallen na einde erfpacht**

1. Aan het einde van de erfpacht, anders dan door opzegging in het algemeen belang, is de erfpachter verplicht de opstallen voor eigen rekening te verwijderen.
2. De erfpachter is verplicht de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak in de oude toestand terug te brengen. Bij gebreke daarvan zal Eigenaar bevoegd zijn de nodige voorzieningen op kosten van de erfpachter te treffen.
3. Eigenaar kan aan de erfpachter geheel of gedeeltelijk ontheffing verlenen van de in de voorgaande leden bedoelde verplichtingen. Eigenaar is gerechtigd daaraan voorwaarden te verbinden.

#### **ARTIKEL 29: Geen vergoeding na einde erfpacht / opstal**

Na het einde van de erfpacht heeft de voormalige erfpachter geen recht op vergoeding van de waarde van nog aanwezige opstallen.

#### **ARTIKEL 30: Aansprakelijkheid na overdracht / toedeling erfpachtrecht**

Na overdracht of toedeling van het recht van erfpacht zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor het door laatstgenoemde nog aan Eigenaar verschuldigde.

### ARTIKEL 31: Aantekening openbare registers

De erfpachter machtigt onherroepelijk Eigenaar na het eindigen van het erfpachtrecht daarvan aantekening te laten doen in de openbare registers en ter zake al het nodige te verrichten, zulks op kosten van de erfpachter.

### **PARAGRAAF 3.3: VERPLICHTINGEN IN RELATIE TOT GEBRUIK EN ONDERHOUD**

#### ARTIKEL 32: Algemene verplichtingen erfpachter

1. De erfpachter is verplicht zich bij het gebruik van het ingevolge de overeenkomst uitgegeven terrein te gedragen naar de voor het Beheersgebied van Eigenaar geldende bepalingen, reglementen, en verordeningen, reeds gemaakt of nog te maken.
2. De erfpachter dient alle voorschriften en verbodsbepalingen ten aanzien van de opslag, verwerking of bewerking van bepaalde goederen, zoals die van overheidswege zijn uitgevaardigd of nog zullen worden uitgevaardigd in acht te nemen.
3. De erfpachter is verplicht zich te onthouden van handelingen waardoor gevaar, schade, hinder of overlast voor Eigenaar of voor derden zouden kunnen ontstaan, voor zover die handelingen niet gedekt worden door een publiek- of privaatrechtelijke vergunning of daarvoor anderszins expliciet toestemming is verleend door Eigenaar.

#### ARTIKEL 33: Bouw- en Exploitatieverplichtingen

1. Het is de erfpachter niet geoorloofd van de grond en de opstallen een ander gebruik te maken of daaraan een andere bestemming te geven, dan in de akte en/of aanvullingen daarop is bepaald, tenzij na verkregen schriftelijke toestemming van Eigenaar.
2. Eigenaar kan de in het eerste lid van dit artikel bedoelde toestemming, onder eventueel daarbij te stellen voorwaarden, verlenen voor een bepaalde tijd of tot wederopzegging.
3. De erfpachter is verplicht zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk voor afloop van de in de overeenkomst c.q. notariële akte opgenomen termijn de eventuele opstallen te realiseren en de grond en eventuele opstallen, in gebruik te nemen en te exploiteren op een wijze conform de doelstelling van het bedrijf overeenkomstig de maatschappelijk gangbare normen. Eigenaar kan op een gemotiveerde aanvraag van de erfpachter besluiten de termijn te verlengen.
4. Onverminderd de ter zake geldende wettelijke voorschriften, is de erfpachter voorts verplicht om binnen zes maanden na het sluiten van de overeenkomst de ingevolge wettelijke voorschriften vereiste vergunningen voor de oprichting en uitoefening van zijn bedrijf, aan te vragen. Deze termijn kan door Eigenaar op een gemotiveerde aanvraag van de erfpachter worden verlengd.
5. De contractpartij mag het bedrijf, tot de uitoefening waarvan het terrein is bestemd, niet langer dan twee achtereenvolgende jaren buiten werking laten. Binnen tien jaar na het wederom in werking stellen van het bedrijf mag de contractpartij slechts met toestemming van de Directie het bedrijf opnieuw buiten werking stellen. Bij het verlenen van toestemming bepaalt de Directie de tijd, gedurende welke het bedrijf ten hoogste buiten werking mag blijven.
6. Indien de contractpartij het bedrijf buiten werking laat, is de Directie van het Havenbedrijf Moerdijk bevoegd de contractpartij om nadere uitleg te vragen naar de reden daarvan. Indien de contractpartij daarvoor onvoldoende gerechtvaardigde redenen kan aanvoeren, mag Havenbedrijf Moerdijk ervan uitgaan dat het bedrijf buiten werking wordt gehouden wegens strategische redenen. Alsdan kan de Directie besluiten tot het opleggen van een sanctie bestaande in een boete gerelateerd aan door Havenbedrijf Moerdijk gederfde inkomsten die Havenbedrijf Moerdijk, gelet op de bedrijfsactiviteiten van de contractpartner placht te ontvangen, althans redelijkerwijs mocht verwachten.
7. Eigenaar kan, telkens wanneer de erfpachter een van zijn verplichtingen jegens Eigenaar uit hoofde van dit artikel niet nakomt, een boete opleggen zoals bedoeld in artikel 51.

#### ARTIKEL 34: Gebruiksbeperkingen

1. De grond en de opstallen dienen zodanig te worden gebruikt, met aanwending van de daartoe nodige voorzieningen, dat daardoor jegens derden of de bedrijven, geen hinder wordt veroorzaakt,

gevaar wordt opgeleverd of schade wordt toegebracht, zulks naar het oordeel van Eigenaar. De erfpachter is overigens verplicht, al datgene te doen c.q. na te laten waardoor schade, gevaar of ontoelaatbare hinder, in welke vorm dan ook, kan worden voorkomen of ontstaan. Eventuele redelijke aanwijzingen van Eigenaar daartoe, voor zover vallend binnen de grenzen van deze bepalingen, moeten worden opgevolgd.

2. Indien eventueel toch schade als bovenbedoeld mocht zijn veroorzaakt, is de erfpachter verplicht deze schade volledig te vergoeden, terwijl alle overige naar het oordeel van Eigenaar noodzakelijk te nemen maatregelen als gevolg van deze schade en ter voorkoming van mogelijke verdere schade, geheel voor rekening van de erfpachter komen.
3. De erfpachter is verplicht alle aanwijzingen van Eigenaar ter voorkoming van overbelasting en overlast van het terrein na te komen. Deze verplichting bestaat onverkort, ook wanneer tevoren goedkeuring als bedoeld in één van de leden van dit artikel is gegeven.
4. De Contractpartij is gehouden de door hem gekochte, gehuurde en/of aan hem in erfpacht gegeven opstallen en Grond adequaat te verzekeren tegen alle relevante risico's, tenzij anders is overeengekomen. Deze risico's betreffen, maar zijn niet beperkt tot wettelijke aansprakelijkheid, milieuschade en brandschade. Indien Havenbedrijf Moerdijk de opstallen verzekert, vergoedt de contractpartij de ter zake verschuldigde premies (geheel, dan wel gedeeltelijk).
5. Onverminderd de goedkeuring krachtens wettelijke voorschriften mag de contractpartij slechts opstallen stichten, indien aard, functie, plaats en aantal daarvan tevoren door de Directie schriftelijk zijn goedgekeurd. Deze verplichting jegens Havenbedrijf Moerdijk bestaat evenwel niet ter zake van hetgeen wordt aangebracht ter voorziening van het terrein van bestrating of ter aansluiting aan openbare nutsbedrijven.
6. De contractpartij is verplicht alle aanwijzingen van de Directie ter voorkoming van overbelasting en overlast van het terrein na te komen. Deze verplichting bestaat onverkort wanneer tevoren goedkeuring als bedoeld in één van de leden van dit artikel is gegeven.

#### **ARTIKEL 35: Hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid**

1. Hetgeen ingevolge een overeenkomst is verschuldigd of kan worden gevorderd, is ondeelbaar. Indien het erfpachtrecht aan meer (rechts)personen toekomt, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de naleving van de verplichtingen welke met betrekking tot het erfpachtrecht moeten worden nagekomen.
2. Indien meerdere (rechts)personen de erfpachter vormen, wijzen zij terstond één hunner als vertegenwoordiger aan en geven - alsmede van de vervanging van de vertegenwoordiger – daarvan terstond schriftelijk kennis aan Eigenaar. Mededelingen, kennisgevingen, vorderingen, aanmaningen, enzovoorts ingevolge de bepalingen van deze overeenkomst zullen rechtsgeldig tot de vertegenwoordiger worden gericht of aan/door hem worden verzonden.

#### **ARTIKEL 36: Aansprakelijkheid/claims derden**

De erfpachter is aansprakelijk voor alle aanspraken die derden op Eigenaar geldend kunnen maken ter zake van de vergoeding van schade welke na de uitgifte van de grond in erfpacht, ontstaat door het gebruik, verontreiniging (zoals bedoeld in artikel 13 lid 1) of ander handelen of nalaten door- of vanwege de erfpachter, van de grond, het grondwater of door gehele of gedeeltelijke instorting van de opstallen. Zij zal Eigenaar zo nodig vrijwaren. De erfpachter is aansprakelijk voor de schade die aan de uitgegeven grond met eventuele opstallen wordt toegebracht, door welke oorzaak deze ook is ontstaan.

#### **ARTIKEL 37: Onderhoud en schade**

1. De erfpachter is verplicht voor zijn rekening het terrein, met inbegrip van eventueel aanwezige opstallen, inrichtingen en afscheidingen tot genoegen van Eigenaar te onderhouden in de zin van klein onderhoud ex artikel 1 en tevens daaraan alle nodige herstellingen - ook buitengewone - te verrichten of te doen verrichten, tenzij bij de overeenkomst anders is bepaald.



2. Onbebouwde gedeelten van het terrein dienen voor rekening van de erfpachter genoegzaam, ter beoordeling van Eigenaar, tegen wind- en stuifschade te worden beschermd.
3. Alle werken of eigendommen van Eigenaar, welke ten gevolge van het gebruik van de erfpachter en/of in zijn opdracht werkende derden worden beschadigd, moeten door en op kosten van de erfpachter worden hersteld.
4. De erfpachter doet bij voorbaat afstand van alle aanspraken, welke zij tegenover Eigenaar zou kunnen doen gelden wegens schade aan het in erfpacht gekregen terrein te maken installaties, gebouwen, loodsen, wegverhardingen en alle overige tot de exploitatie van haar bedrijf behorende werken en werktuigen, door welke oorzaak ook ontstaan. Het vorenstaande geldt niet indien de schade is ontstaan door opzet of grove schuld van de zijde van Eigenaar.
5. De erfpachter draagt zo veel als mogelijk bij aan een schone omgeving (waaronder de openbare weg) en het voorkomen van zwerfvuil, zowel tijdens als na de bouw van opstallen.
6. De erfpachter vrijwaart Eigenaar voor alle vorderingen welke anderen op haar zouden kunnen doen gelden tot vergoeding van schaden welke met het aanleggen, wijzigen, gebruiken, onderhouden, aanwezig zijn of opruimen van de krachtens de overeenkomst aanwezige werken in enigerlei verband staan. Het vorenstaande geldt niet, indien de schade is ontstaan door, of de vordering voortspuit uit grove schuld of grove nalatigheid van de zijde van Eigenaar.

#### **ARTIKEL 38: Afscheiding terrein**

De erfpachter is verplicht op zijn kosten de ingevolge de overeenkomst uitgegeven grond met eventuele opstallen af te scheiden en afgescheiden te houden, tot genoegen van Eigenaar en naar door Eigenaar te stellen regelen.

#### **ARTIKEL 39: Recht van toegang**

1. Ten behoeve van het beheer en onderhoud, het aanleggen, het doen aanleggen, het wijzigen en het onderhouden van werken, behorende tot het beheersgebied en de wegen alsmede het uitoefenen van toezicht op de correcte nakoming van de bepalingen uit deze overeenkomst, bezit Eigenaar een onbeperkt recht van toegang tot de in de overeenkomst uitgegeven onroerende zaak voor het in zijn dienst staande personeel, alsmede voor al diegenen, die bij genoemde werkzaamheden zijn betrokken, beambten van politie, (bijzondere) opsporingsambtenaren daaronder begrepen.
2. De erfpachter moet gedogen, dat het materieel en de materialen, benodigd voor de uitvoering van bedoelde werkzaamheden te allen tijde vrij worden aan- of afgevoerd, over de aan hem uitgegeven gronden, of daarop worden geplaatst, zonder dat hiervoor aanspraak kan worden gemaakt op enigerlei schadeloosstelling.
3. Dit vervoer en deze plaatsing zal zo mogelijk in overleg met de erfpachter plaatsvinden langs de meest geschikte paden en wegen en de meest geschikte plaatsen op zijn terrein.

#### **ARTIKEL 40: Bijkomende werken**

1. Eigenaar is bevoegd, wanneer de door hem nodig geoordeelde werken, welke behoren tot de wegen welke aansluiten bij de in de overeenkomst uitgegeven c.q. in gebruik gegeven grond en opstallen, eerder tot stand zullen komen dan de daarop aansluitende werken, welke door de erfpachter zelf zullen worden gemaakt, of wanneer laatstgenoemde werken naar het oordeel van Eigenaar van onvoldoende afmetingen of hoedanigheid zijn of wel op onvoldoende wijze worden onderhouden, de door hem nodig geoordeelde werken te maken, te doen maken, te behouden en te onderhouden op de in de overeenkomst uitgegeven grond, zonder dat de erfpachter rechten kan doen gelden op enige vergoeding van Eigenaar in welke vorm dan ook.
2. Indien ten behoeve van de belangen van het haven- en industriegebied Moerdijk wijziging nodig is in de plaats of de samenstelling van de op het terrein gemaakte werken en de wijziging betrekking heeft op werken of werkzaamheden, waaromtrent de erfpacht alsmede de algemene voorwaarden, algemeen en bijzonder deel, geen nadere regelen stellen, moet de erfpachter op aanschrijving van

Eigenaar de wijziging op kosten van Eigenaar uitvoeren, tenzij bijzondere omstandigheden aanleiding geven tot het overeenkomen van een andere regeling.

#### ARTIKEL 41: Hoogte terrein

1. Eigenaar behoeft het krachtens de overeenkomst uitgegeven terrein niet op hoogte te houden.
2. Eigenaar kan verlangen dat van het terrein vrijkomend ophoogmateriaal om niet ter beschikking wordt gesteld van Eigenaar. Het vrijkomende ophoogmateriaal dient dan door en voor rekening van de erfpachter op een nader aan te wijzen plaats binnen het beheersgebied van Eigenaar te worden gestort en geëgaliseerd.

#### ARTIKEL 42: Spoorwegaansluiting en spoorgarantie

Indien en voor zover er op het Logistiek Park Moerdijk een (stam-)spoorlijn wordt aangelegd, heeft alsdan te gelden het navolgende:

1. Voor het hebben van een aansluiting van het door de erfpachter te exploiteren bedrijf op de (stam)spoorlijn is een vergunning c.q. toestemming van Eigenaar vereist, onverminderd andere toestemmingen of vergunningen.
2. De spoor aansluiting, inclusief bijkomende werken als wissels, wegen, duikers, afrasteringen, spoorwegovergangen, enzovoorts, moet door en voor rekening van de erfpachter worden aangelegd en onderhouden.
3. Het is de erfpachter niet toegestaan verlading van spoorwagens te doen plaatsvinden anders dan op het gepachte.
4. Voor het hebben van een spoorwegaansluiting over gronden van Eigenaar is een jaarlijkse vergoeding verschuldigd. De te betalen vergoeding zal worden ontleend aan het geldende Tarievenreglement.
5. Voor het gebruik van de (stam-)spoorlijn gelegen op grond van Eigenaar is de erfpachter een vergoeding verschuldigd welke wordt berekend volgens de formule:

$$K = A [(B \times T) + (L \times W)]$$

waarin dient te worden gelezen voor:

K: de door erfpachter jaarlijks te betalen vergoeding;

A: de afstand in kilometers van Lage Zwaluwe tot het raccordement van de erfpachter;

B: het door Eigenaar voor het betreffende jaar vastgestelde tarief op basis van de gemiddelde ton/kilometerprijs voor het Landelijke Nederlandse Spoorwegetraject, de zogenoemde fictieve ton/kilometerprijs;

T: het in het betreffende jaar over de stamlijn vervoerde tonnage producten en materialen als medegedeeld door de erfpachter;

L: € 0,0454;

W: het in het betreffende jaar over de stamlijn vervoerde aantal wagons (beladen en ledig) als medegedeeld door erfpachter.

#### ARTIKEL 43: Aansluiting nutsvoorzieningen

1. Alle kosten van aanleg, aansluiting en onderhoud van bestrating, riolering, elektriciteit-, gas- en waterleiding en verlichting zijn voor rekening van de erfpachter, evenals het verbruik als zodanig.
2. Ingeval van een vervreemding of bezwaring met een beperkt zakelijk recht, alsook in geval van gehele of gedeeltelijke verhuur is de rechtsopvolger verplicht de vergunningen die betrekking hebben op de in het eerste lid bedoelde nutsvoorzieningen te laten overschrijven op diens naam.

#### ARTIKEL 44: Riolering

1. Door en voor rekening van de erfpachter dient een rioolstelsel te worden aangelegd. De uitvoering van het stelsel dient afhankelijk van de aanwezige openbare voorzieningen te worden uitgevoerd als gescheiden-, dan wel verbeterd gescheiden stelsel.
2. Daartoe dient de erfpachter een bedrijfsrioolplan op te stellen en ter goedkeuring aan te bieden aan Eigenaar en de aangewezen waterkwaliteitsbeheerder in casu het Waterschap Brabantse Delta te Breda en Rijkswaterstaat. Afhankelijk van de aard en/of kwaliteit van het te lozen afvalwater kan een vergunning in het kader van de Wet Verontreiniging Oppervlaktewateren (thans: Waterwet) noodzakelijk zijn.
3. Voor het aansluiten van de terreinriolering en het lozen van afvalwater op het rioolsysteem van Eigenaar dient, naast de in lid 2 genoemde mogelijk noodzakelijke vergunning krachtens de W.V.O. (thans Waterwet), van Eigenaar een vergunning c.q. toestemming te worden verkregen.
4. Het goedgekeurde bedrijfsrioolplan kan voorzien in de lozing van schoon water op het oppervlaktewater zoals sloten en havens. Voor het hebben van schoonwaterlozingen in gronden van Eigenaar is een jaarlijkse vergoeding verschuldigd aan Eigenaar. De te betalen vergoeding wordt ontleend aan het Tarievenreglement.
5. Het uitgangspunt van de maximaal toegestane hoeveelheid te lozen afvalwater in de vorm van Droog Weer Afvoer (D.W.A.) (op basis van Voorlopig Ontwerp+ 3.0) is 0,28 m<sup>3</sup> per uur per hectare aan uitgeefbaar terrein. Proceswater dient door de Erfpachter binnen de kavelgrenzen te worden gereinigd tot een kwaliteitsniveau dat op oppervlaktewater kan worden geloosd. Regenwater afstromend van loading docks en onoverdekt terrein dient te worden behandeld door de Erfpachter binnen de kavelgrenzen door een NEN EN (thans: 858 gecertificeerde olie-water afscheider. Indien er loading docks verdiept worden aangelegd dient de Erfpachter te voorzien in een pomp. Het door een olie-water afscheider behandelde water mag vervolgens worden geloosd op een retentiesloot of (indien sprake is van terreinoppervlak grenzend aan interne wegen) op de Hemel Water Afvoer (HWA) riolering. Hemelwater afkomstig van daken mag zonder zuiveringsvoorzieningen worden afgevoerd en dient te worden aangesloten op een retentievoorziening.
6. Eigenaar geeft voor zowel schoonwater als voor afvalwater geen garantie voor het te allen tijde kunnen lozen.
7. Het aan te leggen rioolstelsel dient aan te sluiten op de dichtstbijzijnde put van het riool van het Havenbedrijf. Aansluitingen op de streng zelf zijn niet toegestaan. De erfpachter is zelf verantwoordelijk voor de rioolaansluiting tot in voornoemde rioolput.
8. Voor het lozen van thermisch verontreinigd afvalwater dient de erfpachter er in beginsel rekening mee te houden, dat lozing op oppervlaktewater niet is toegestaan. De wijze van koelen staat het bedrijf vrij. De te lozen watertemperatuur dient echter in overleg met het Havenbedrijf en het bevoegd gezag te worden vastgesteld. Dit laat onverlet de rechten van de kwaliteitsbeheerder van het oppervlaktewater, in casu Rijkswaterstaat, op grond van de W.V.O (thans: Waterwet).

#### ARTIKEL 45: Inrit

1. Voor het hebben van een inrit naar het bedrijfsterrein vanaf de op het Logistiek Park Moerdijk gelegen weg(en), dient de erfpachter vergunning c.q. toestemming te verkrijgen van Eigenaar. Aan deze vergunning c.q. toestemming zullen algemene en technische voorwaarden worden verbonden. Voor het gebruik van gronden van Eigenaar is voor deze inrit geen vergoeding verschuldigd.
2. Voor het hebben van meerdere inritten is eveneens vergunning c.q. toestemming van Eigenaar vereist. Aan deze vergunning c.q. toestemming zal onder andere een voorwaarde worden verbonden ter zake van de betaling van een jaarlijkse vergoeding voor het gebruik van gronden van Eigenaar. De te betalen vergoeding zal worden ontleend aan het Tarievenreglement.
3. De inrit(ten) dient (dienen) door en voor rekening van de erfpachter aangelegd en onderhouden te worden.

#### **ARTIKEL 46: Parkeren**

De erfpachter draagt voor haar rekening zorg voor voldoende parkeergelegenheid op haar terrein daaronder mede verstaan opstelplaatsen voor vrachtauto's, om te kunnen voldoen aan de normale behoefte van haar bedrijf, personeel en bezoekers.

#### **ARTIKEL 47: Beeldkwaliteit voorterrein**

Om een uniforme uitstraling van het Logistiek Park te bewerkstelligen, is de erfpachter verplicht om de voorgenomen inrichting van het voorterrein van het terrein (d.w.z. het gedeelte of de gedeelten van het perceel dat/die aan de straat grenst/grenzen) ter goedkeuring voor te leggen aan Eigenaar. Deze toetst de voorgenomen inrichting aan het door Eigenaar gehanteerde beeldkwaliteitsplan voor dit gebied.

#### **ARTIKEL 48: Herstel door Eigenaar**

1. Indien de erfpachter enige verplichting, voortvloeiende uit deze Algemene Voorwaarden en/of de overeenkomst niet, niet-tijdig of niet-behoorlijk nakomt, kan Eigenaar deze verplichting op kosten van de erfpachter doen uitvoeren. Krachtens deze Algemene Voorwaarden is Eigenaar na het doen van een in dit kader gedane schriftelijke kennisgeving en ingebrekestelling, alsmede na verloop van de in lid 2 van dit artikel bedoelde termijn, tot zodanige uitvoering jegens de erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd. Tevens is Eigenaar onder dezelfde voorwaarden gemachtigd op kosten van de erfpachter al datgene ongedaan te maken, wat in strijd met enige verplichting door de erfpachter is verricht.
2. Eigenaar geeft schriftelijk kennis aan de erfpachter en -in geval van erfpacht tevens aan de eventuele hypotheekhouder- van zijn voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in lid 1 van dit artikel. Hij doet de kennisgeving vergezeld gaan van:
  - a. een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn;
  - b. een ingebrekestelling ten aanzien van de verzuimde verplichting of de strijdige verrichting;
  - c. een aanmaning om aan een en ander alsnog binnen een redelijke termijn te voldoen.
3. Onverminderd de verschuldigdheid van andere kosten, schade en rente, bij Eigenaar ontstaan als gevolg van de nalatigheid van de erfpachter, is de erfpachter verplicht op eerste aanzegging van Eigenaar de kosten, welke gemoeid zijn geweest met het herstel, te voldoen. Eigenaar doet de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de kosten van Eigenaar met de bevoegdheid om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen zo nodig onder aanzegging van de wettelijke rente na het verstrijken van de door Eigenaar gestelde termijn voor betaling.

#### **ARTIKEL 49: Veiligheid & Infrastructuur**

1. Onverminderd de verplichtingen die in dit kader voortvloeien uit publiekrechtelijke vergunningen of andere overeenkomsten, is de erfpachter verplicht die maatregelen te nemen ter voorkoming en bestrijding van brand, die voldoen aan de redelijke eisen gesteld op dat gebied.
2. Vanwege de veiligheidseisen die gelden voor het terrein, is de erfpachter verplicht om deel te nemen aan de collectieve beveiliging van het terrein en de bedrijfsbrandweezorg voor het terrein en de daarop uitgeoefende onderneming. Daartoe dient de erfpachter een (jaarlijkse) financiële bijdrage te voldoen aan de Stichting Beveiliging Industrierrein Moerdijk (SBIM) en de Stichting Bedrijfsbrandweezorg Moerdijk (SBM) of de in de plaats van die stichtingen komende organisatie(s) die met de controle dan wel inning van de bijdragen van de collectieve beveiliging c.q. bedrijfsbrandweezorg te eniger tijd zijn belast.
3. De infrastructurele voorzieningen ten behoeve van het terrein, waaronder onder meer zijn begrepen wegen, fiets- en voetpaden, groenvoorzieningen, riolering, openbare verlichting, glasvezelnetwerk, bewegwijzering en de gladheidsbestrijding van de openbare ruimten, worden verzorgd

door/namens het Havenbedrijf. Aan de erfpachter wordt een van het recht van erfpacht afhankelijke erfdienstbaarheid verleend, inhoudende de bevoegdheid om van voormelde voorzieningen gebruik te maken, onder de verplichting daarvoor een retributie te voldoen die wordt vastgesteld aan de hand van een aan de erfpachtakte gehechte berekening. Erfpachter dient te accepteren en te dulden dat de voorzieningen ook door andere gebruikers van het Logistiek Park Moerdijk worden gebruikt.

4. De erfpachter is verplicht de in lid 2 en 3 vermelde bijdragen na ontvangst van de daartoe strekkende facturen tijdig te voldoen. Het bepaalde in artikel 15 van deze Algemene Voorwaarden is van overeenkomstige toepassing.

## **HOOFDSTUK 4: OVERIGE BEPALINGEN**

### **ARTIKEL 50: Sanctiebepaling**

De erfpachter is bij niet-nakoming of overtreding van zijn verplichtingen voortvloeiende uit de overeenkomst of de erfpacht en de daarbij behorende Algemene en Bijzondere Voorwaarden in verzuim overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 Burgerlijk Wetboek zonder ingebrekestelling.

### **ARTIKEL 51: Boete**

1. Eigenaar kan, telkens wanneer de erfpachter een van zijn verplichtingen jegens Eigenaar niet nakomt, een boete opleggen van € 1.000,00 per dag zolang de overtreding voortduurt.
2. Eigenaar stelt de erfpachter daarvan bij aangetekende brief in kennis.
3. Het in het eerste lid van dit artikel bepaalde laat de bevoegdheid van Eigenaar om bovendien schadevergoeding te vorderen onverlet. Eigenaar en erfpachter wijken in dat verband expliciet af van hetgeen bepaald in artikel 92 lid 2 van boek 6 BW.
4. De boete als bedoeld in het eerste lid van dit artikel is eerst opeisbaar nadat het Havenbedrijf de erfpachter schriftelijk in gebreke heeft gesteld waarbij de erfpachter een redelijke termijn tot nakoming is geboden. Voldoet erfpachter niet binnen deze redelijke termijn aan zijn verplichting(en), dan wordt aan de erfpachter rente in rekening gebracht ter grootte van één en vijftiend honderdste procent (1,25%) per maand of gedeelte daarvan, tot het moment waarop de betaling van de opgelegde boete plaatsvindt.

### **ARTIKEL 52: Kettingbeding / kwalitatieve verplichting**

Voor zover deze Algemene Voorwaarden alsmede de in de overeenkomst vermelde voorwaarden niet reeds als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek zijn aan te merken, zijn de erfpachter en zijn rechtverkrijgenden onder bijzondere en algemene titel (behoudens uitdrukkelijke ontheffing van Eigenaar) verplicht bij elke overdracht, splitsing en/of samenvoeging van het erfpachtrecht of de vestiging van ondererfpacht, van een beperkt recht of de verlening van een ander gebruiksrecht, de voorwaarden waaronder het betreffende recht is verleend aan haar rechtverkrijgenden op te leggen en ten behoeve van Eigenaar te bedingen en aan te nemen, zulks op verbeurte door de erfpachter en iedere volgende verkrijger die verzuimt te doen opnemen, op te leggen, te bedingen en aan te nemen, van een direct opeisbare boete ter grootte van het bedrag dat aan de erfpachter en diens wederpartij ten aanzien van de betrokken transactie als tegenprestatie geldt met een minimum van € 50.000,-- (zegge: vijftigduizend Euro) ten behoeve van en onverminderd de bevoegdheid van Eigenaar om daarnaast nakoming en/of eventueel aanvullende schadevergoeding te vorderen. Het Havenbedrijf en erfpachter wijken in dat verband af van artikel 6:92 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

### **ARTIKEL 53: Recht van opstal ten behoeve van erfpachter**

1. Indien aan de erfpachter tevens het recht wordt verleend opstallen op of in de in erfpacht verkregen grond te hebben, zal dit zakelijk recht gelden als een van het erfpachtrecht afhankelijk recht van opstal, hetwelk tegelijk met het recht van erfpacht zal worden gevestigd, daarmee een geheel zal vormen en - behoudens afwijkende overeenkomst- zowel wat de inhoud als het einde van het recht betreft zal worden beheerst door deze Algemene Voorwaarden.

2. Het in het eerste lid van dit artikel te verlenen recht van opstal heeft betrekking op het gehele perceel waarvoor de erfpacht zal worden gevestigd.
3. Erfpachter dient aan Eigenaar schriftelijk mededeling te doen van iedere oprichting van opstallen of wijziging met betrekking tot het verleende opstalrecht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel.

#### **ARTIKEL 54: Inlevering bescheiden**

1. Zo dikwijls krachtens de bepalingen van de overeenkomst bescheiden aan Eigenaar moeten worden ingeleverd, wordt van deze inlevering door Eigenaar een bewijs afgegeven, tenzij de bescheiden bij deurwaardersexploot zijn betekend.
2. Indien zulk een bewijs van ontvangst of zodanig exploot niet kan worden getoond, kan aan Eigenaar de inlevering niet worden tegengeworpen.
3. Eigenaar kan verlenging van bepaalde termijnen van inlevering van bescheiden toestaan.

#### **ARTIKEL 55: Termijnen**

Op de in deze Algemene Voorwaarden gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van overeenkomstige toepassing.

#### **ARTIKEL 56: Vorm der op- en aanzeggingen**

Alle aanzeggingen en mededelingen, ingevolge deze Algemene Voorwaarden en de betreffende overeenkomst, kunnen rechtsgeldig geschieden bij een aangetekend verzonden brief, voor zover niet anders is bepaald.

#### **ARTIKEL 57: Rechtsmiddelen**

Voor zover in de bepalingen, welke bij de overeenkomst zijn gesteld, aan Eigenaar enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van Eigenaar, alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke hem ten dienste staan of toekomen, aan te wenden of in te stellen, voor zoveel deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk is beperkt.

#### **ARTIKEL 58: Nederlandse Taal**

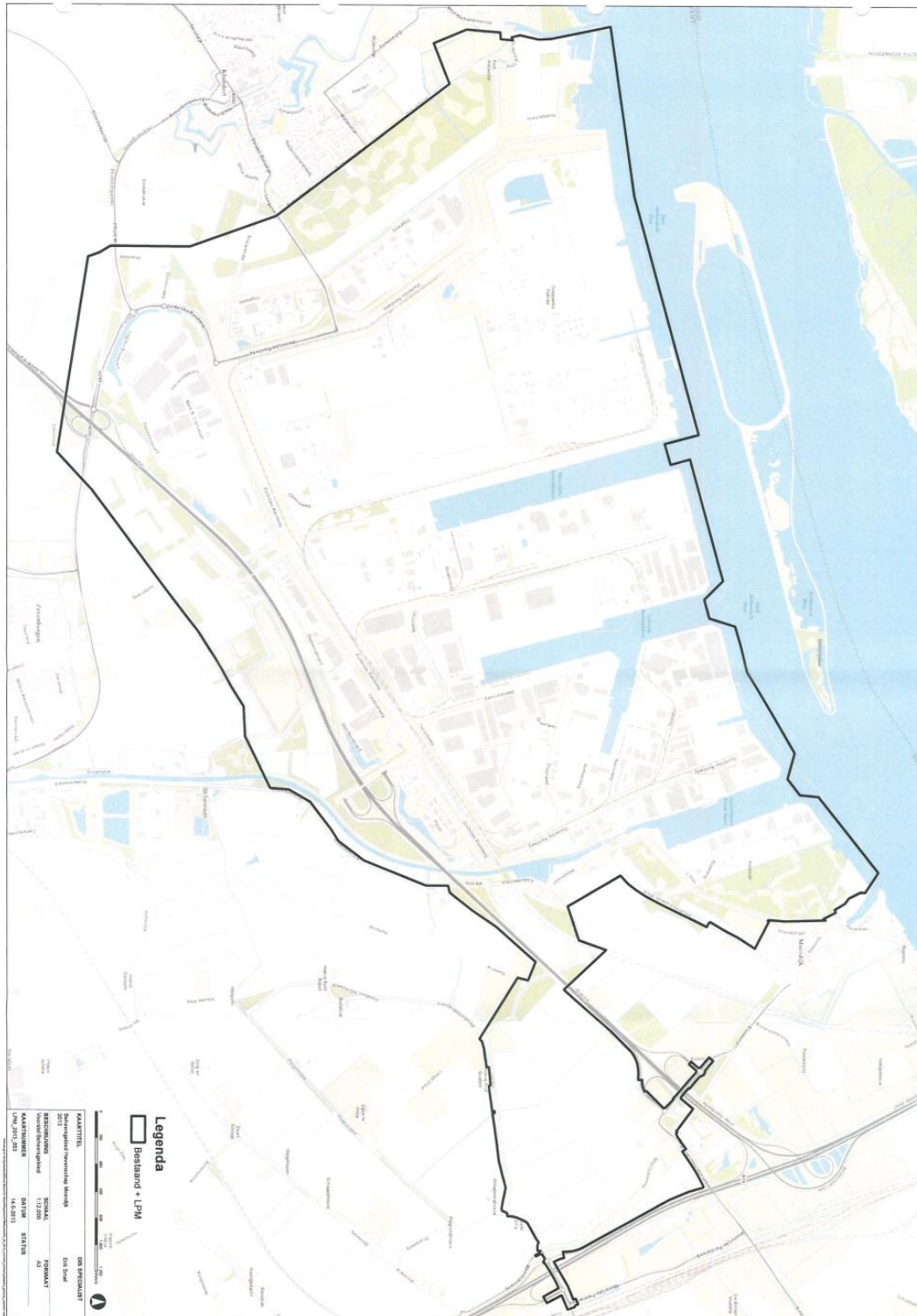
In geval van vertaling van de Algemene Voorwaarden en/of de individuele overeenkomsten, zal niettemin uitsluitend de Nederlandstalige tekst doorslaggevend zijn.

#### **ARTIKEL 59: Citeertitel**

Deze Algemene Voorwaarden worden nader aangeduid als "Algemene Voorwaarden Logistiek Park Moerdijk Havenbedrijf Moerdijk 2017".

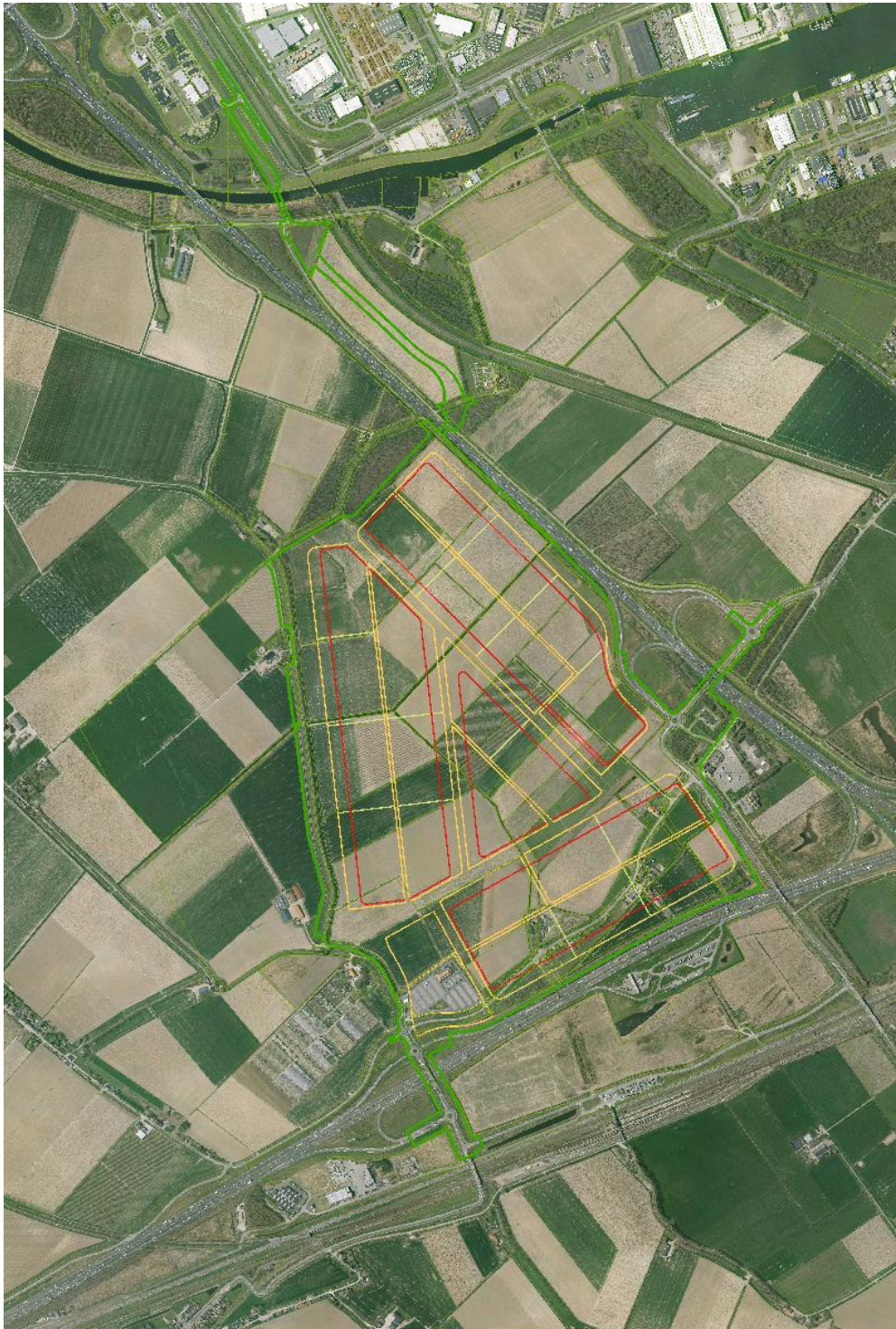
**BIJLAGE I**

**Havengebied van het complex zeehaven- en industrieterrein Moerdijk**





# Deelgebied Logistiek Park Moerdijk



**Legenda**

- Baaswegstratie Kadaster
- Uitgebaar stand 31-10-2012
- SMV uitgebaar terrein
- SMV uitgebaar terrein extra
- mv\_land terrein
- mv\_land mogelijk
- mv\_uitgebaar openstaak
- Plangrens LPM stand 31-10-2012

Port of Rotterdam  
Port of Moerdijk  
Zeeland Seaport  
Port of Antwerpen