

ALGEMENE UITGIFTEVOORWAARDEN

Havenbedrijf Moerdijk N.V. 2020

In 4 fasen van contract tot ontmanteling





FASE 1:
CONTRACT



FASE 3:
EXPLOITATIE



FASE 2:
BOUW



FASE 4:
ONTMANTELING



HUURVOORWAARDEN

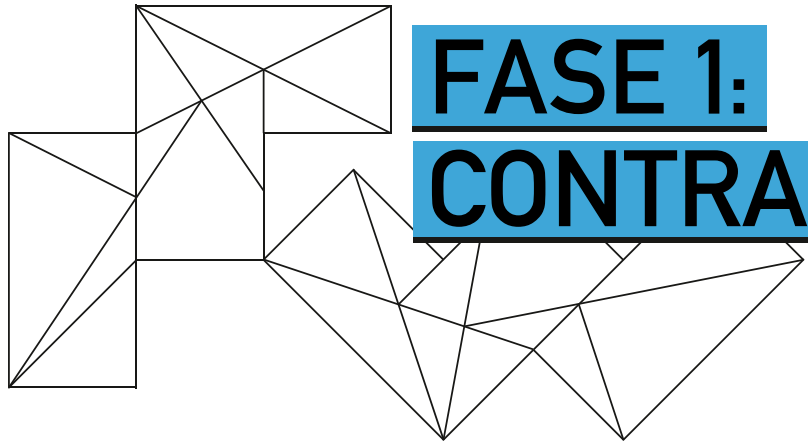


KETTINGBEDINGEN
INDUSTRIAL PARK &
CHEMIESTROOK



» BIJLAGEN
VEELGESTELDE
VRAGEN & CONTACT

FASE 1: CONTRACT



ARTIKEL 1: DEFINITIES

DEZE BEPALINGEN VERSTAAN ONDER:

- a. **“Algemene Voorwaarden”**: de Algemene Uitgiftevoorwaarden Havenbedrijf Moerdijk 2020;
- b. **“Beheersgebied”**: het havengebied van het complex zeehaven- en industrieterrein Moerdijk, zoals weergegeven in Bijlage 1 met uitzondering van het 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 of de huurovereenkomst;
- d. **“Canon”**: de geldsom, berekend als percentage van de grondwaarde bij uitgifte, per vierkante meter per jaar door de Erfpachter aan Havenbedrijf Moerdijk te betalen voor het genot van de aan hem in erfpacht uitgegeven grond;
- e. **“Chemiestrook”**: perce(e)l(en) gelegen naast het Industrial Park waarop, ten opzichte van zowel overige gronden op het Haven- en Industrieterrein als (meer specifiek) het Industrial Park, nadere voorwaarden van toepassing zijn o.b.v. de akte van ruiling van 9 juni 1991. De Chemiestrook is weergegeven op de tekening in bijlage 4;
- f. **“Commissie Vestiging”**: In de adviescommissie vestiging zijn alle instanties vertegenwoordigd, waarmee een bedrijf te maken kan krijgen bij nieuwe vestiging. Dit zijn de gemeente Moerdijk, Provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta en het Havenbedrijf Moerdijk;
- g. **“Contractpartij”**: de partij met wie Havenbedrijf Moerdijk een overeenkomst aangaat;
- h. **“Erfpachter”**: de verkrijger van het recht van erfpacht, alsmede zijn rechtverkrijgenden;
- i. **“Huurder”**: de partij met wie Havenbedrijf Moerdijk een huurovereenkomst aangaat;
- j. **“Directie”**: de directie van de Havenbedrijf Moerdijk N.V. , dan wel zijn gevolmachtigde(n);
- k. **“Grond” of “Terrein”**: het afhankelijk van de aard van de overeenkomst, uit te geven of uitgegeven perceel grond c.q. de onroerende zaak;
- l. **“Grond aan water gelegen”**: het perceel grenzend aan het water, het talud of de kademuur of de strook water met het daaronder gelegen talud, indien de overeenkomst daar mede betrekking op heeft;
- m. **“Grondwaarde”**: de waarde van een perceel grond bij vrije verkoop;
- n. **“Groot onderhoud”**: werkzaamheden die bedoeld zijn om bouw- en installatiedelen waarvan de technische staat geleidelijk is verminderd, weer op een aanvaardbaar niveau te brengen in de zin van NEN 2767 en/of het standaardkwaliteitsniveau voor onderhoud van het CROW;
- o. **“Havenbedrijf (Moerdijk)”**: de Havenbedrijf Moerdijk N.V.;
- p. **“Havenmeester”**: de havenmeester, in dienst bij het Havenbedrijf Moerdijk en zoals bedoeld in de Havenbeheersverordening zeehaven- en industrieterrein Moerdijk, zoals die op enig moment zal gelden;

Deze 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 Directie van het Havenbedrijf Moerdijk;

- q.** **“Huur”**: de verschuldigde geldsom per vierkante meter per jaar door de Huurder aan Havenbedrijf Moerdijk te betalen voor het genot van de aan hem verhuurde grond (en eventuele opstallen daaronder begrepen);
- r.** **“Hypotheekhouder”**: de hypotheekhouder zoals bedoeld in artikel 57 van deze Algemene Voorwaarden.;
- s.** **“Industrial Park”**: grondgebied op het Haven- en Industrierrein tussen SNC en Havenschap Moerdijk groot circa 120 hectare waarop o.b.v. de akte van levering van 27 januari 2009 bijzondere bepalingen van toepassing zijn. Het Industrial Park Moerdijk is weergegeven op de tekening in bijlage 3;
- t.** **“Kademuur”**: een verticale of nagenoeg verticale oevervoorziening met alle daarbij behorende kunstwerken;
- u.** **“Kadeplatform”**: een strook grond gelegen direct achter de kademuur, waarop laad-, los-, overslag- en opslagactiviteiten plaatsvinden, dat geen deel uitmaakt van het in erfpacht uitgegevene c.q. het gehuurde;
- v.** **“Klein onderhoud”**: werkzaamheden die de kwaliteitsvermindering van bouwen 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);
- w.** **“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;
- x.** **“Opstallen”**: de te eniger tijd boven, op en in de grond op of in het terrein vóór het ingaan van de overeenkomst gesticht, geplaatst of aanwezige onroerende zaken; hieronder worden voorzover dat aan de orde is, mede verstaan alle funderingsresten, palen, buizen, kabels, steigers, bestratingen, afscheidingen en gebouwen gebouwd, of die krachtens een vóór het ingaan van de overeenkomst verleende bouw- of aanlegvergunning zouden kunnen worden gebouwd of aangelegd;
- y.** **“Overeenkomst”**: alle terzake aangegane of nog aan te gane overeenkomsten betrekking hebbende op een perceel grond van het Havenbedrijf Moerdijk (daaronder verstaan de overeenkomst tot verhuur of tot uitgifte in erfpacht);
- z.** **“SBIM”**: de Stichting Beveiliging Industrierrein Moerdijk, gevestigd te Moerdijk;
- aa.** **“SBM”**: de Stichting Brandweezorg Moerdijk, gevestigd te Moerdijk;
- ab.** **“Talud”**: elke oevervoorziening -met uitzondering van een kademuur- gemeten vanaf de kruinlijn van de uitgegeven grond tot aan de bodemlijn -met alle daarbij behorende kunstwerken;
- ac.** **“Tarievenreglement”**: het jaarlijks door de Directie van het Havenbedrijf Moerdijk vastgestelde reglement houdende de toepasselijke tarieven betreffende vergunningen c.q. toestemmingen, verschuldigde (zee-) havengelden, et cetera;
- ad.** **“Blijvende Infrastructuur”**: de thans aanwezige spoorlijn met spoorloot, de tien duims zuurstofleiding afkomstig van L’Air Liquide, de zes duims stikstofleiding afkomstig van L’Air Liquide, de instrumentatiekabels naar station L’Air Liquide, de elektrische voedingskabels ten behoeve van de straatverlichting naar station L’Air Liquide, de vier duims Acetyleenleiding naar Messer Griesheim, buiten bedrijf gestelde kabels van de voormaling openbare verlichting langs de oude rivierdijk en PTT voorziening, een buiten bedrijf gestelde vier duims drinkwaterleiding, de drie duims EO-leiding van MEOD naar Kolb en de instrumentatie en elektrakabels naar het EO-meteringsstation bij Kolb, welke infrastructuur zich bevindt in of op het Verkochte en is weergegeven op een tekening die als bijlage 3 aan deze Algemene Voorwaarden is gehecht (met omschrijvingen “voormalige openbare verlichting PTT en 4” drinkwaterleiding buiten bedrijf”, “erfdienstbaarheid (5643 m²)”, “erfdienstbaarheid (2524 m²)” en “erfdienstbaarheden (5643 m²)”); onder “duim” moet in het hiervoor bepaalde worden verstaan de Engelse lengtemaat “inch”;

BETREFFENDE DE KETTINGBEDINGEN DIE VAN TOEPASSING ZIJN OP HET INDUSTRIAL PARK MOERDIJK GELDEN NOG DE VOLGENDE DEFINITIES:

- ae.** **“Dataroom”**: de documenten, informatie en gegevens die voorafgaand aan het sluiten van de Koopovereenkomst aan Koper in elektronische vorm via de virtuele dataroom ter beschikking zijn gesteld, teneinde Koper in de gelegenheid te stellen zelf onderzoek te (laten) doen naar het Verkochte en teneinde Koper in de gelegenheid te stellen geheel op basis van diens eigen onderzoek (en het onderzoek van zijn adviseurs) een aankoopbeslissing te nemen;
- af.** **“de Koopovereenkomst”**: de tussen Verkoper en Koper op een en dertig december tweeduizend acht met betrekking tot het Verkochte gesloten koopovereenkomst;
- ag.** **“Koper”**: het openbaar lichaam: Havenschap Moerdijk, meer in het bijzonder haar rechtsopvolger Havenbedrijf Moerdijk N.V. , gevestigd te Zevenbergen, voornoemd;
- ah.** **“Noordelijk Terrein”**: de locatie van Verkoper nabij en ten Noorden van het Verkochte, plaatselijk bekend als Chemieweg en Westelijke Randweg en kadastraal bekend gemeente Klundert sectie B nummer 1909 (groot zestien hectaren twee en vijftig aren zeven centiaren) alsmede sectie C nummers 1742 (groot tien hectaren een en veertig aren dertig centiaren), 1870 (groot acht hectaren één are vier en vijftig centiaren), 1902 (groot twee aren zestien centiaren), 1903 (groot zeven en zestig aren zes en veertig centiaren), 1904 (groot veertig aren negen en zestig centiaren), 1905 (groot eenhonderd negen en veertig hectaren veertig aren negen en veertig centiaren) en het bij Verkoper in eigendom verblijvende resterende gedeelte van de percelen kadastraal bekend gemeente Klundert sectie C nummers 1743 en 1873;
- ai.** **“Partijen”**: Verkoper en Koper;
- aj.** **“Procesinstallaties”**: installaties die op industriële schaal chemische producten, grondstoffen en halffabrikaten produceren, waarbij voornamelijk gebruikgemaakt wordt van petrochemische, biochemische en/of fysische processen; hieronder vallen: chemie, olieraffinage en petrochemie, farmaceutische industrie, aardgaswinning, hoogovens en papierfabricage;

- ak.** **“het Verkochte”**:
1. het perceel grond (een bouwterrein in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968) met Blijvende Infrastructuur gelegen te Moerdijk, plaatselijk bekend Westelijke Randweg (ongenummerd) en Zuidelijke Randweg (ongenummerd), uitmakende die gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Klundert, sectie C, nummers 1704, 1743 en 1873 en het gehele perceel kadastraal bekend gemeente Zevenbergen, sectie A, nummer 761, dit laatste perceel groot twaalf hectaren, negenenveertig aren en zesennegentig centiaren, tezamen ongeveer groot achteenvijftig hectaren, vierennegentig aren en negenenveertig centiaren, zoals met schuine streeparcering schetsmatig is aangegeven op de tekening met nummer Tc9350631E die als bijlage 3 aan deze Algemene Voorwaarden wordt gehecht, en welke vermelde gedeeltelijke kadastrale percelen en het gehele kadastrale perceel voor de toepassing van de Regeling tarieven Kadaster tezamen één onroerende zaak vormen;
 2. het perceel grond (een bouwterrein in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968) met Blijvende Infrastructuur gelegen te Moerdijk, plaatselijk bekend Zuidelijke Randweg (ongenummerd) en Westelijke Randweg (ongenummerd), uitmakende die gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Klundert, sectie C, nummers 1704 en 1743, ongeveer groot zesenvieftig hectaren, vierenveertig aren en vierenzestig centiaren, zoals met schuine streeparcering schetsmatig is aangegeven op de tekening met nummer Tc9350631E en welke vermelde gedeeltelijke kadastrale percelen voor de toepassing van de Regeling tarieven Kadaster tezamen één onroerende zaak vormen; en
 3. het perceel grond (grotendeels een bouwterrein in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968) met Blijvende Infrastructuur gelegen te Moerdijk, plaatselijk bekend Zuidelijke Randweg (ongenummerd) en Middenweg (ongenummerd), uitmakende die gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Klundert, sectie C, nummers 1704 en 1743 en dat gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Zevenbergen, sectie A, nummer 388, tezamen ongeveer groot zesentwintig hectaren, eenenzestig aren en drie centiaren,

zoals met schuine streep arcering schetsmatig is aangegeven op de tekening met nummer Tc9350631E en welke vermelde gedeeltelijke kadastrale percelen voor de toepassing van de Regeling tarieven Kadaster tezamen één onroerende zaak vormen;

- a. **“Verkoper”**: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: SHELL Nederland Chemie B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, voornoemd. Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

ARTIKEL 2: ONTBINDING

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, of ingebruikname van verhuurde grond, al dan niet met opstallen, 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 rechtspersoon ingeval mocht blijken van onvoldoende kredietwaardigheid;
 - d. 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 zijn bij de totstandkoming van de overeenkomst, alsmede;

- e. 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: BODEMONDERZOEK

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 geldende NEN norm (thans: 5740) (Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek -naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en grond), voorafgegaan door een vooronderzoek conform de daarvoor geldende NEN norm (thans: 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 geldende NTA norm (thans: 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 de geldende NEN norm (thans: 5707) (Bodem - Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in de bodem).
4. De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de grond en het grondwater wordt omschreven en wordt geconstateerd -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, die naar de dan geldende maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid. Onaanvaardbaar wil in dit geval zeggen de aanwezigheid van stoffen in een zodanige mate en/of omvang dat deze situatie naar de dan geldende maatstaven schadelijk is te achten voor het milieu of de volksgezondheid en/of gebruiksbependingen 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 c.q. zo spoedig mogelijk vóór het ondertekenen van de overeenkomst ter beschikking aan de contractpartij.
6. Indien uit het onderzoek blijkt dat zich in de grond in onaanvaardbare mate stoffen bevinden, die naar de dan geldende maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, zullen partijen ter zake overleg voeren over eventuele 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 diensgevolge schadeplichtig te worden.
7. Onder stoffen, die naar de dan 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 lid 4 van dit artikel derhalve geen betrekking.
8. Indien de contractpartij afziet van het invoeren van de ontbinding, als bedoeld in het vierde 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.
9. De contractpartij vrijwaart Havenbedrijf Moerdijk van alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na de gronduitgifte mochten ontstaan als gevolg van zodanige verontreiniging van de bodem met stoffen door of vanwege de koper, Erfpachter of Huurder dat, naar de op die tijd gangbare opvattingen, gevaar bestaat voor het milieu en/of volksgezondheid.
10. De contractpartij vrijwaart Havenbedrijf Moerdijk tevens van alle aanspraken van de contractpartij en van derden op vergoeding van schade, met inbegrip van gevolgschade, die na de gronduitgifte mochten ontstaan als gevolg van het onderzoek naar of de vondst van Niet Gesprongen Explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in de bodem van het Haven- en Industrierrein Moerdijk.
11. Havenbedrijf Moerdijk is jegens de contractpartij tot generlei vrijwaring, hoegenaamd ook, gehouden.

ARTIKEL 4: VERONTREINIGING

1. Indien vóór de datum van ondertekening van de notariële akte c.q. de ondertekening van de overeenkomst of, indien dat eerder is, vóór de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak, anders dan uit het onderzoek als bedoeld in artikel 3, zou blijken van de aanwezigheid in onaanvaardbare mate van stoffen, in de in lid 4 van artikel 3 bedoelde zin zullen partijen ter zake overleg voeren over eventuele 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 diens gevolge schadeplichtig te worden.

ARTIKEL 5: TOESTAND

1. De onroerende zaak wordt afgeleverd in de toestand, waarin deze zich bevindt op de datum van passeren van de notariële akte, of de datum van ondertekening van de overeenkomst, of in geval van eerdere ingebruikneming op het tijdstip van die ingebruikneming.
2. De feitelijke levering van het uitgegeven terrein zal, behoudens nadere overeenkomst, geschieden ter gelegenheid van de ondertekening van de notariële akte. Indien de feitelijke levering op een eerder tijdstip plaatsvindt, eindigt de zorgplicht van Havenbedrijf Moerdijk op dit eerdere tijdstip. De feitelijke levering in geval van huur zal, behoudens nadere overeenkomst, geschieden op de in de overeenkomst gestelde aanvangsdatum van de huur.
3. De uitgegeven onroerende zaak is aldus vanaf het moment der feitelijke levering zoals bedoeld onder lid 2 van dit artikel voor risico van de contractpartij.
4. Tenzij schriftelijk anders is gesteld of overeengekomen, wordt de grond 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 (andere) 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 nodig zijn en voor aan de contractpartij kenbare gebreken staat Havenbedrijf Moerdijk niet in.

ARTIKEL 6: OPPERVLAKTE

1. Een door beide partijen gewaarmerkte kaart (situatietekening) van de bij de overeenkomst uit te geven grond, wordt aan de akte en/of de overeenkomst gehecht. De al dan niet daarop aangegeven coördinaten kunnen worden gebruikt om (indien nodig) de uit te geven grond kadastraal te splitsen.

2. Indien de exacte kadastrale 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/verkregen c.q. is/zal worden verhuurd.
4. Over- of ondermaat ter grootte van minder dan 5% van de grond zal -behoudens herberekening van de koop-, erfpacht- of huursom, aan geen der partijen recht verlenen tot het instellen van enigerlei actie.

ARTIKEL 7: INFORMATIE-/ ONDERZOEKSP LICHT

1. Havenbedrijf Moerdijk staat ervoor in, dat zij 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

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 de betreffende 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: ERFPACHTAKTE

1. De uitgifte in erfpacht geschiedt bij akte van vestiging ten overstaan van een door het 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 en het tijdstip waarop deze kan worden herzien;

- 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 data waarop de betalingstermijnen van de canon moeten zijn voldaan;
- e. de algemene bepalingen welke op de erfpacht van toepassing zullen zijn en de bijzondere bepalingen, welke zijn gesteld of overeengekomen;
- f. de gegevens van eventuele opstallen.

ARTIKEL 10: LOOPTIJD

1. De uitgifte van grond in erfpacht geschiedt voor een bepaalde tijdsduur en wel, tenzij in de akte van uitgifte anders is bepaald, voor ofwel een tijdvak van 25 jaren ofwel een tijdvak van 40 jaren.
2. De erfpacht wordt na ommekomst van het eerste tijdvak van rechtswege verlengd met eenzelfde termijn, tenzij de Erfpachter de overeenkomst heeft opgezegd. Dit kan slechts geschieden door tenminste één jaar voor het verstrijken van het eerste tijdvak de erfpachtovereenkomst door middel van een deurwaardersexploot op te zeggen.
3. De erfpacht kan door Havenbedrijf Moerdijk uitsluitend (tussentijds) worden opgezegd op de gronden en de wijzen zoals bepaald in de artikelen 52 en verder.
4. De erfpachtovereenkomst kan tijdens de looptijd van de erfpacht door Erfpachter niet tussentijds worden opgezegd.

ARTIKEL 11: KETTINGBEDING

1. 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 contractpartij en zijn rechtverkrijgenden onder bijzondere en algemene titel (behoudens uitdrukkelijke ontheffing van de Directie) verplicht bij elke

overdracht, splitsing en/of samenvoeging van het terrein c.q. 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 Havenbedrijf Moerdijk te bedingen en aan te nemen, zulks op verbeurte door de contractpartij en iedere volgende verkrijger die verzuimt te doen opnemen, op te leggen, te bedingen en aan te nemen, van een direct opeisbare, niet voor rechterlijke matiging vatbare boete ter grootte van 25 maal het bedrag van de jaarlijkse canon of het bedrag dat aan de contractpartij 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 Havenbedrijf Moerdijk om daarnaast nakoming en/of eventueel schadevergoeding te vorderen.

ARTIKEL 12: RECHTSMIDDELEN

1. Voor zover in de bepalingen, welke bij de overeenkomst zijn gesteld, aan Havenbedrijf Moerdijk enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van Havenbedrijf Moerdijk, 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 13: NEDERLANDSE TAAL

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

ARTIKEL 14: SANCTIEBEPALING

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

ARTIKEL 15: BOETE

1. Het Havenbedrijf Moerdijk kan, telkens wanneer de contractpartij een van zijn verplichtingen jegens het Havenbedrijf Moerdijk niet nakomt, een boete opleggen van € 1.000,00 per dag zolang de overtreding voortduurt.
2. Het in het eerste lid van dit artikel bepaalde laat de bevoegdheid van het Havenbedrijf Moerdijk om bovendien schadevergoeding te vorderen onverlet. Havenbedrijf Moerdijk en Erfpachter wijken in dat verband expliciet af van hetgeen bepaald in artikel 92 lid 2 van boek 6 Burgerlijk Wetboek.
3. De boete als bedoeld in het eerste lid van dit artikel is onmiddellijk opeisbaar en wordt verbeurd door het enkele feit der niet-nakoming of overtreding zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist. Daarbij wordt aan de contractpartij rente in rekening gebracht ter grootte van één en vijftwintighonderdste procent (1,25%) per maand of gedeelte daarvan, tot het moment waarop de betaling van de opgelegde boete plaatsvindt.

ARTIKEL 16: TOEPASSELIJKHEID

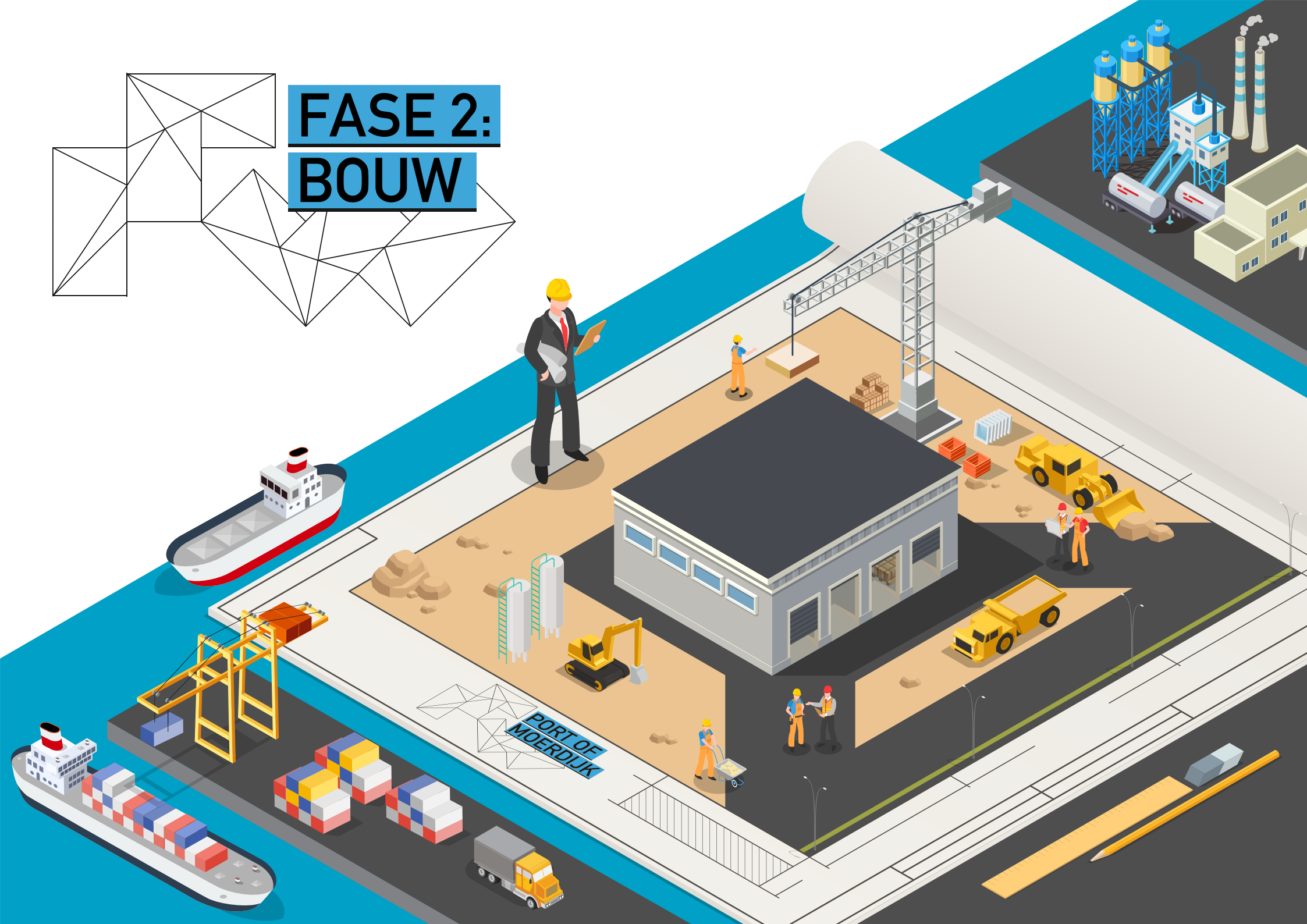
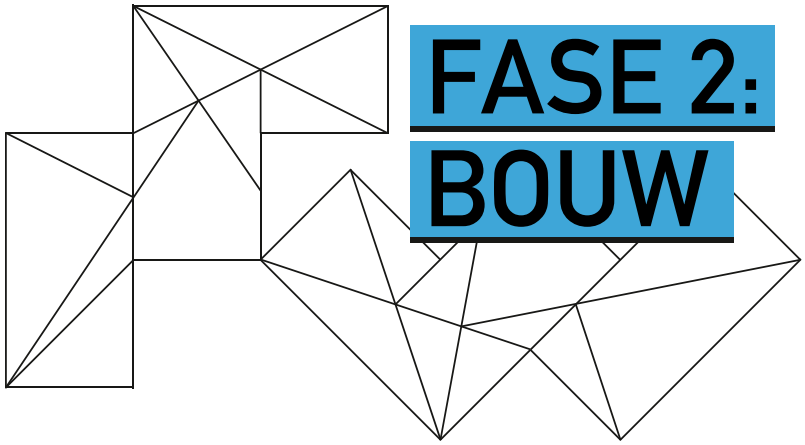
1. Tenzij dat in het onderstaande uitdrukkelijk wordt aangegeven, is het deel van de Algemene Voorwaarden genaamd “Fase 1: Contract” onverminderd van toepassing indien en voor zover de aard van de overeenkomst zich daar niet tegen verzet.

ARTIKEL 17: CITEERTITEL

1. Deze Algemene Voorwaarden wordt nader aangeduid als “Algemene Uitgiftevoorwaarden Havenbedrijf Moerdijk 2020 “Fase 1: Contract”.

[TERUG NAAR INHOUDSOPGAVE](#)

FASE 2: BOUW



PORT OF
MOERDIJK

ARTIKEL 18: BOUW- EN EXPLOITATIEVERPLICHTINGEN

1. Het is de contractpartij niet geoorloofd van de grond en de opstallen een ander gebruik te maken of daaraan een andere bestemming te geven, dan bij de overeenkomst en/of aanvullingen daarop is bepaald, tenzij na verkregen schriftelijke toestemming van de Directie.
2. De Directie 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 contractpartij 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. De Directie kan op een gemotiveerde aanvraag van de contractpartij besluiten de termijn te verlengen.
4. Onverminderd de ter zake geldende wettelijke voorschriften, is de contractpartij 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 de Directie op een gemotiveerde aanvraag van de contractpartij 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. Het Havenbedrijf Moerdijk kan, telkens wanneer de contractpartij een van zijn verplichtingen jegens het Havenbedrijf Moerdijk uit hoofde van dit artikel niet nakomt, een boete opleggen van € 1.000 per dag zolang de overtreding voortduurt.
8. Het in lid 7 van dit artikel bepaalde laat de bevoegdheid van het Havenbedrijf Moerdijk om bovendien schadevergoeding te vorderen onverlet. Havenbedrijf Moerdijk en de contractpartij wijken in dat verband expliciet af van hetgeen bepaald in artikel 92 lid 2 van boek 6 Burgerlijk Wetboek.
9. De boete als bedoeld lid 7 van dit artikel is onmiddellijk opeisbaar en wordt verbeurd door het enkele feit der niet-nakoming of overtreding zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist. Daarbij wordt aan de contractpartij rente in rekening gebracht ter grootte van één vijf en twintig/honderdste procent (1,25%) per maand of gedeelte daarvan, tot het moment waarop de betaling van de opgelegde boete plaatsvindt.

ARTIKEL 19: TERREINHOOGTE

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

ARTIKEL 20: OPSTALRECHT

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 afhankelijk recht van opstal, hetwelk tegelijk met het recht van erfpacht wordt 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 bepalingen.
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 Havenbedrijf Moerdijk schriftelijk mededeling te doen van iedere oprichting of wijziging met betrekking tot het verleende opstalrecht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel.

ARTIKEL 21: OPSTALLEN

1. Indien en voor zover de erfpachtovereenkomst, tevens omvat de reeds op de in erfpacht uitgegeven grond aanwezige opstallen, mag de Erfpachter zonder toestemming van de Directie geen veranderingen aan de opstallen aanbrengen.
2. Bij het einde van het erfpachtrecht stelt de Erfpachter de opstallen vrij ter beschikking van Havenbedrijf Moerdijk in zodanige staat, als redelijkerwijs is te verwachten op grond van:
 - a. de inventaris van de gebouwen;
 - b. de tijd gedurende welke het erfpacht heeft bestaan, en;
 - c. de verplichting tot onderhoud en herstel van schade.
3. Ingeval de staat der opstallen beneden de aldus in het tweede lid van dit artikel redelijkerwijs te verwachten toestand blijkt te zijn gedaald, vergoedt de Erfpachter de door Havenbedrijf Moerdijk daardoor geleden of nog te lijden schade.
4. Indien de opstallen ten gevolge van het gebruik door de Erfpachter ongeschikt zijn geworden voor normaal gebruik, dit ter redelijke beoordeling van het Havenbedrijf Moerdijk, vergoedt de Erfpachter de dientengevolge door het Havenbedrijf Moerdijk geleden of nog te lijden schade.

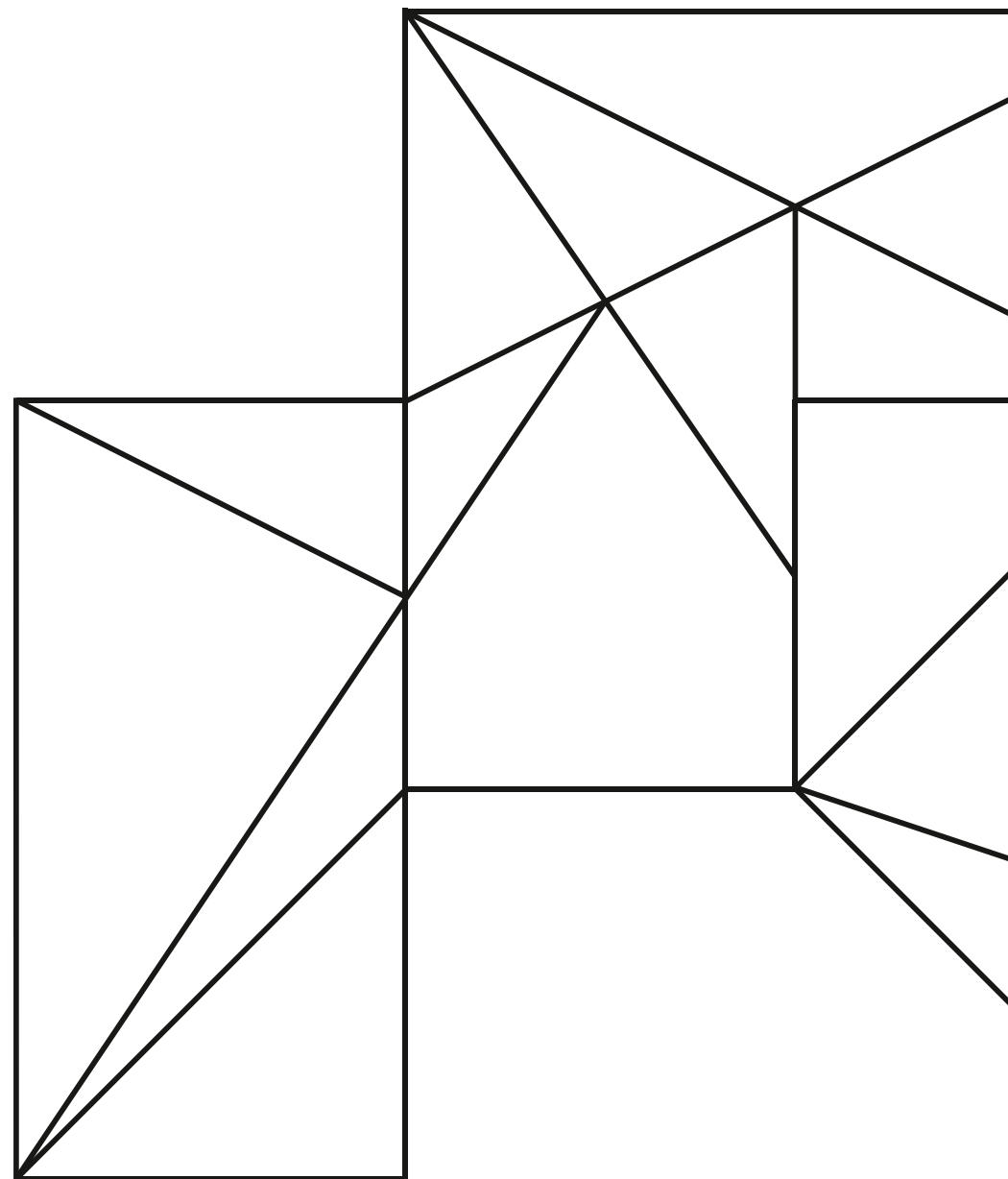
ARTIKEL 22: OPSTALRISICO

1. Indien de overeenkomst impliceert een gronduitgifte met inbegrip van opstallen of afzonderlijk een opstalrecht betreft, wordt in de overeenkomst of in een daarbij behorende en daarvan een onverbreekelijk deel vormende bijlage, een inventarisatie opgenomen met een beknopte beschrijving van deze opstal(len) en van de staat waarin zij zich bevindt c.q. bevinden.
2. Het voorzien van middelen ter voorkoming en ter bestrijding van brand en andere risico's, zomede het aanbrengen van voorzieningen aan de opstallen ten behoeve van het bedrijf van de contractpartij, blijven voor diens rekening.
3. 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).

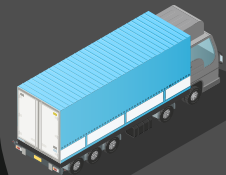
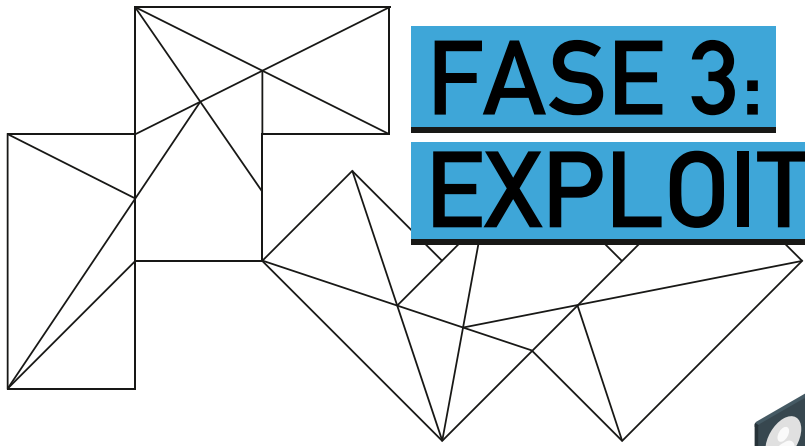
ARTIKEL 23: CITEERTITEL

1. Dit deel van de algemene voorwaarden wordt nader aangeduid als "Algemene Uitgiftevoorwaarden Havenbedrijf Moerdijk 2020 "Fase 2: Bouw".

TERUG NAAR INHOUDSOPGAVE



FASE 3: EXPLOITATIE



ARTIKEL 24: ACTIVITEITEN

1. Een bedrijfsterrein mag alleen worden gebruikt voor de vestiging van een bedrijf met die activiteiten, welke naar het oordeel van de Commissie Vestiging, op de aangegeven plaats, geen milieuhygiënische bezwaren oproepen, waaraan niet, door het stellen van voorwaarden krachtens de vigerende milieuwetten, tegemoet kan worden gekomen.
2. De contractpartij is verplicht zich bij het gebruik van het ingevolge de overeenkomst uitgegeven terrein te gedragen naar de voor het beheersgebied van Havenbedrijf Moerdijk geldende bepalingen, reglementen, en verordeningen, reeds gemaakt of nog te maken.
3. De contractpartij 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.
4. De contractpartij is verplicht zich te onthouden van handelingen waardoor naar het oordeel van het Havenbedrijf gevaar, schade, hinder of overlast voor Havenbedrijf Moerdijk 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 Havenbedrijf Moerdijk.

ARTIKEL 25: GEBRUIKSBEPALINGEN

1. De contractpartij mag van de aan het water gelegen grond niet een zodanig gebruik maken, dat hierdoor de standzekerheid van het talud of de kademuur etc. in gevaar kan worden gebracht.
2. 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 de Directie. De contractpartij 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 de Directie daartoe, voor zover vallend binnen de grenzen van deze bepalingen, moeten worden opgevolgd.
3. Indien eventueel toch schade als bovenbedoeld mocht zijn veroorzaakt, is de contractpartij verplicht deze schade volledig te vergoeden, terwijl alle overige naar het oordeel van de Directie noodzakelijk te nemen maatregelen als gevolg van deze schade en ter voorkoming van mogelijke verdere schade, geheel voor rekening van de contractpartij komen.
4. 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.
5. 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 26: BODEMGEBRUIK

1. De Erfpachter zal zich onthouden van elk handelen of nalaten waardoor op, in of nabij de onroerende zaak verontreiniging van de bodem, het grondwater, het oppervlaktewater of de waterbodern, of andere vormen van milieuverontreiniging kunnen ontstaan of worden bevorderd.
2. Indien verontreiniging als bedoeld in lid 1 van dit artikel, aanwezig is of dreigt te ontstaan, zal de Erfpachter Havenbedrijf Moerdijk 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 de onroerende zaak hebben gehad.
4. Havenbedrijf Moerdijk 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 bedoeld in lid 1 van dit artikel.
5. Indien verontreiniging als bedoeld in lid 1 van dit artikel aanwezig is of dreigt te ontstaan zal Havenbedrijf Moerdijk, 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 zijn 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 de onroerende zaak toe te laten.
7. Havenbedrijf Moerdijk 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 Havenbedrijf Moerdijk. 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 Havenbedrijf Moerdijk verzekeren tegen de voor hem uit dit artikel voortvloeiende risico's voor zover zulks binnen de grenzen der redelijkheid op de Nederlandse verzekeringsmarkt mogelijk is.
9. Na het einde van de erfpacht is de Erfpachter verplicht de grond weer ter vrije beschikking te stellen aan Havenbedrijf Moerdijk 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 3 van deze Algemene Voorwaarden.
10. Indien er aanleiding bestaat om te twijfelen aan de toestand waarin de grond zich bevindt, is de Directie, onverminderd zijn bevoegdheid in lid 4 van dit artikel, gerechtigd van de Erfpachter een milieukundig onderzoek 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 de Directie gedane (in lid 10 van dit artikel bedoelde) verzoek en aanmaning daartoe in gebreke blijft het onderzoek te verrichten, is Havenbedrijf Moerdijk 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 als bedoeld in lid 9, is het Havenbedrijf Moerdijk gerechtigd de sanering te laten verrichten en de kosten daarvan te verhalen op de Erfpachter.

ARTIKEL 27: ONDERHOUD

1. De contractpartij is verplicht voor zijn rekening het terrein, met inbegrip van eventueel aanwezige opstallen (daaronder mede begrepen inrichtingen, afscheidingen en spoorweg) tot genoegen van Havenbedrijf Moerdijk te onderhouden in de zin van zowel klein als groot onderhoud ex artikel 1 en tevens daaraan alle nodige herstellingen - ook buitengewone - te verrichten of te doen verrichten, tenzij bij overeenkomst anders is bepaald. Indien en voor zover sprake is van een kademuur en kadeplatform draagt contractpartij voor zijn rekening zorg voor klein onderhoud ex artikel 1.
2. Onbebouwde gedeelten van het terrein dienen voor rekening van de contractpartij genoegzaam, ter beoordeling van Havenbedrijf Moerdijk, tegen wind- en stuifschade te worden beschermd.
3. De contractpartij is aansprakelijk voor de schade die aan de krachtens de overeenkomst uitgegeven grond met eventuele opstallen wordt toegebracht, door welke oorzaak deze ook is ontstaan.
4. Alle werken of eigendommen van Havenbedrijf Moerdijk, welke ten gevolge van het gebruik van de contractpartij en/of in zijn opdracht werkende derden worden beschadigd, moeten door en op kosten van de contractpartij worden hersteld.
5. De contractpartij doet bij voorbaat afstand van alle aanspraken, welke zij tegenover Havenbedrijf Moerdijk zou kunnen doen gelden wegens schade aan het in erfpacht gekregen of gehuurde 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.
6. Het vorenstaande geldt niet indien de schade is ontstaan door opzet of grove schuld van de zijde van Havenbedrijf Moerdijk. Het groot onderhoud in de zin van artikel 1 van kademuur- en kadeplatform als zodanig komt ten laste van Havenbedrijf Moerdijk met dien verstande dat de contractpartij heeft voldaan aan haar verplichting zoals vastgelegd in het eerste lid van dit artikel.
7. Het herstel van de aan kademuur- en kadeplatform als zodanig met bijbehorende voorzieningen toegebrachte schade, niet veroorzaakt door natuurlijke oorzaken (daaronder niet begrepen zettingen), geschiedt door Havenbedrijf Moerdijk op kosten van de contractpartij, tenzij bij overeenkomst is gesteld dat het onderhoud bij de contractpartij berust.
8. Havenbedrijf Moerdijk verricht de werkzaamheden tot herstel en onderhoud van kademuur- en platform als zodanig in overleg met de contractpartij. De contractpartij staat de uitvoering van deze werkzaamheden toe en heeft geen recht op vermindering van hetgeen hij ingevolge de overeenkomst aan Havenbedrijf Moerdijk is verschuldigd.
9. De contractpartij verricht voor zijn rekening en risico aan de opstallen, zomede ter zake van de opgeslagen zaken en de langs het terrein liggende vaartuigen, datgene dat in verband met de werkzaamheden van Havenbedrijf Moerdijk noodzakelijk is. Havenbedrijf Moerdijk is niet aansprakelijk voor eventuele schade, welke de contractpartij of derden ten gevolge van deze werkzaamheden lijden.
10. De contractpartij vrijwaart Havenbedrijf Moerdijk voor alle vorderingen welke anderen op hem 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 voortspruit uit grove schuld of grove nalatigheid van de zijde van Havenbedrijf Moerdijk.
11. 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.

ARTIKEL 28: TERREINAFSCHEIDING

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

ARTIKEL 29: 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, de oevervoorzieningen, de waterkeringen en de wegen alsmede het uitoefenen van toezicht op de correcte nakoming van de bepalingen uit deze overeenkomst, bezit Havenbedrijf Moerdijk 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 contractpartij 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 contractpartij plaatsvinden langs de meest geschikte paden en wegen en de meest geschikte plaatsen op zijn terrein.

ARTIKEL 30: INFRASTRUCTUUR

1. Indien en voor zover infrastructurele werken van Havenbedrijf Moerdijk die grenzen aan de uitgegeven grond eerder of anders gemaakt worden ten opzichte van de opstallen van de contractpartij, dan is Havenbedrijf Moerdijk bevoegd om bewerkingen te doen of onderhoud te plegen aan de uitgegeven grond en opstallen. Wanneer de opstallen van de contractpartij ontoereikend zijn qua afmeting, hoedanigheid of onderhoudsniveau kan Havenbedrijf Moerdijk er zodoende voor zorgen dat haar infrastructurele werken (alsnog) aansluiten. Dit zonder dat de contractpartij enige (schade)vergoeding kan eisen van Havenbedrijf Moerdijk.
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 daarover niets is geregeld in een overeenkomst, moet de contractpartij op aanschrijving het Havenbedrijf Moerdijk de wijziging op kosten van het Havenbedrijf Moerdijk uitvoeren. Dit tenzij bijzondere omstandigheden aanleiding geven om tot een andere regeling te komen.

ARTIKEL 31: NUTSVOORZIENINGEN

1. Alle kosten van aanleg, aansluiting en onderhoud van bestrating, riolering, elektriciteit-, gas- en waterleiding en verlichting zijn voor rekening van de contractpartij, 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 32: RIOLERING

1. Door en voor rekening van de contractpartij 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 contractpartij een bedrijfsrioolplan op te stellen en ter goedkeuring aan te bieden aan het Havenbedrijf Moerdijk 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 Waterwet noodzakelijk zijn.
3. Voor het aansluiten van de terreinriolering en het lozen van afvalwater op het rioolsysteem van het Havenbedrijf Moerdijk dient, naast de in lid 2 genoemde mogelijk noodzakelijke vergunning krachtens de Waterwet, van het Havenbedrijf Moerdijk 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 het Havenbedrijf Moerdijk is een jaarlijkse vergoeding verschuldigd aan het Havenbedrijf Moerdijk. De te betalen vergoeding wordt ontleend aan het Tarievenreglement.
5. De maximaal toegestane hoeveelheid te lozen afvalwater in de vorm van Droog Weer Afvoer (D.W.A.) bedraagt twee en een halve kubieke meter (2,5 m³) per uur per hectare terrein. Indien de bedrijfsriolering moet worden uitgevoerd als verbeterd gescheiden stelsel dient in het regenwaterstelsel rekening te worden gehouden met een bergingscapaciteit ter grootte van 2 millimeter per vierkante meter verhard terreinoppervlak.
6. Het Havenbedrijf Moerdijk geeft voor zowel schoon water 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 contractpartij is zelf verantwoordelijk voor de riolaansluiting tot in voornoemde rioolput.
8. Voor het lozen van thermisch verontreinigd afvalwater dient de contractpartij 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 Waterwet.

ARTIKEL 33: UITWEG

1. Voor het hebben van een uitweg van het bedrijfsterrein naar de op het industrieterrein gelegen wegen, dient de contractpartij toestemming te verkrijgen van het Havenbedrijf Moerdijk. Aan deze vergunning c.q. toestemming zullen algemene en technische voorwaarden worden verbonden. Dit betreft onder andere de voorwaarde ter zake van de betaling van een jaarlijkse vergoeding voor het gebruik van gronden van het Havenbedrijf Moerdijk. De te betalen vergoeding zal worden ontleend aan het Tarievenreglement.
2. De in lid 1 bedoelde betaling is verschuldigd vanaf de tweede uitweg. Voor de eerste uitweg is derhalve geen vergoeding verschuldigd.
3. De uitweg(en) dient (dienen) door en voor rekening van de contractpartij aangelegd en onderhouden te worden.

ARTIKEL 34: PARKEREN

1. De contractpartij draagt voor haar rekening zorg voor voldoende parkeergelegenheid op haar c.q. het uitgegeven terrein daaronder mede verstaan opstelplaatsen voor vrachtauto's (van haar eigen bedrijf en/of toeleveranciers), om te kunnen voldoen aan de normale behoefte van haar bedrijf, personeel en bezoekers.

ARTIKEL 35: SPOORGELD(GARANTIE)

1. Voor het hebben van een aansluiting van het door de contractpartij te exploiteren bedrijf op de stamspoorlijn is toestemming van het Havenbedrijf Moerdijk 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 contractpartij worden aangelegd en onderhouden.
3. Het is de contractpartij niet toegestaan verlading van spoorwagens te doen plaatsvinden anders dan op het aan haar uitgegeven terrein.
4. Voor het hebben van een spoorwegaansluiting over gronden van het Havenbedrijf Moerdijk is een jaarlijkse vergoeding verschuldigd. De te betalen vergoeding zal worden ontleend aan het Tarievenreglement.
5. Voor het gebruik van de stamspoorlijn gelegen op grond van het Havenbedrijf Moerdijk is de contractpartij een vergoeding verschuldigd. Deze vergoeding zal worden afgestemd met contractpartij in de overeenkomst strekkende tot gronduitgifte.
6. De contractpartij verplicht zich tegenover het Havenbedrijf Moerdijk als minimum garantie per jaar te betalen een vergoeding, welke gebaseerd zal worden op een tonnage van drieduizend (3.000) per hectare per jaar en een

aantal wagons van honderd (100) per hectare per jaar. De minimum garantie moet ook worden betaald indien de contractpartij geen aansluiting op de stamlijn maakt, zoals bedoeld in de leden 1, 2, 3 en 4 van dit artikel.

ARTIKEL 36: WATERDIEPTE

1. Indien het terrein aan water is gelegen, wordt in de overeenkomst bepaald dat het Havenbedrijf Moerdijk de waterbodem in beginsel op 9 meter diepte zal onderhouden. Dit zal in beginsel geschieden op 42 meter afstand van de kruinlijn.
2. Wanneer de diepte als genoemd in de overeenkomst wordt onderschreden, zal Havenbedrijf Moerdijk binnen een, gegeven de omstandigheden, redelijke termijn nadat de contractpartij schriftelijke nakoming van deze verplichting heeft gevorderd, zorgdragen voor herstel van de contractdiepte.
3. Hinder als gevolg van de in lid 2 van dit artikel genoemde werkzaamheden geeft de contractpartij geen enkel recht op schadevergoeding.
4. De contractpartij zal aan een juiste ongehinderde uitvoering van de werkzaamheden als genoemd in lid 2 van dit artikel alle medewerking verlenen. Eventueel hieruit voortvloeiende kosten komen geheel voor rekening van de contractpartij.

ARTIKEL 37: KADEGELD

1. Voor de ligging aan water is de contractpartij jaarlijks een vergoeding verschuldigd, waarvan het bedrag wordt vastgesteld in de daartoe opgestelde (Tarievenreglement) Haven- en Kadegeld van het Havenbedrijf Moerdijk. Deze vergoeding is afhankelijk van:
 - a. de (ad hoc te bepalen) lengte van het oeverfront van het uitgegeven terrein;
 - b. de gerealiseerde bodemligging;
 - c. de oeverconstructie.

ARTIKEL 38: HAVENGELDGARANTIE

1. De contractpartij verplicht zich tegenover het Havenbedrijf Moerdijk jaarlijks als minimum havengeldgarantie een vergoeding te betalen gebaseerd op het tarief opgenomen onder het Bunkertarief, Tarief B van de Tarieftabel behorende bij de Algemene Voorwaarden Haven- en Kadegeld, waarbij per strekkende meter oeverlengte van het uitgegeven terrein een garantie van eenduizenddriehonderd bruto ton (1.300 BT) wordt aangehouden voor zowel de situatie waarin sprake is van een glooiing als waarin sprake is van een kade.
2. De jaarlijkse som van de havengelden welke van schepen, afgemeerd langs de oever van het terrein, door het Havenbedrijf Moerdijk wordt geï ring worden gebracht.

ARTIKEL 39: GELUIDEMISSIE

1. De contractpartij is ermee bekend dat voor het beheersgebied een geluidzone verplicht is gesteld, op grond waarvan de totale geluidsinvloed op de omgeving is vastgesteld.

2. Bij de overeenkomst tot uitgifte van het terrein wordt de voor dit terrein geldende maximale geluidemissie vastgesteld conform het meest recent vastgestelde Masterplan geluid van het Haven- en Industrieterrain Moerdijk, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen de maximale geluidsemissie voor de dagperiode (zijnde tussen 07.00 uur en 19.00 uur), de avondperiode (zijnde tussen 19.00 uur en 23.00 uur) en de nachtperiode (zijnde tussen 23.00 uur en 07.00 uur).
3. De voor het terrein geldende maximale geluidemissie geldt voor alle op het terrein te vestigen inrichting(en) en/of te verrichten activiteiten. Op basis van een geluidprognose dient de contractpartij aan te tonen dat aan de gestelde emissienormen kan worden voldaan. Na realisatie van de te vestigen inrichting(en) dient de contractpartij een geluidrapport te overleggen waarin de toetsing aan de gestelde waarden plaatsvindt.
4. Onverminderd het bepaalde in de ten behoeve van de uitoefening van de onderneming door de contractpartij benodigde publiekrechtelijke vergunningen, is het de contractpartij niet toegestaan de aan het terrein toe te kennen maximale geluidemissie te overschrijden. Bij overschrijding van de gestelde emissiewaarden is de contractpartij verplicht binnen een termijn van een jaar door het nemen van maatregelen de overschrijding teniet te doen. Dit alles gestaafd door een geluidrapport van een onafhankelijk (akoestisch) adviesbureau.
5. Bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het terrein, inclusief eventueel aanwezige opstallen, dan wel wijziging van de bedrijfsactiviteiten, kan het Havenbedrijf de reeds eerder toegekende waarden voor de maximale geluidemissie herzien op basis van de aldan geldende normen en worden de emissienormen voor de afzonderlijke gedeelten van het terrein vastgesteld.

ARTIKEL 40: BETALINGEN

1. De afhankelijk van de aard der overeenkomst verschuldigde betaling (canon, huur of andere lasten) is verschuldigd vanaf de datum dat de overeenkomst ingaat en dient, in geval er sprake is van periodiek verschuldigde betalingen, steeds in driemaandelijke termijnen bij vooruitbetaling doch altijd uiterlijk 30 dagen na de factuurdatum met een algemeen gangbaar en wettig betaalmiddel, op door Havenbedrijf Moerdijk aangegeven wijze te worden voldaan.
2. Indien de in lid 1 vermelde betaling niet tijdig geschiedt, kan de Directie bepalen, dat de contractpartij 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.

ARTIKEL 41: INDEXERING

1. De canon wordt jaarlijks herzien aan de hand van de door het Centraal Bureau voor de Statistiek vastgestelde indexcijfer CPI waarbij 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. 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 contractpartij en zullen separaat worden gedeclareerd.
4. Over de niet of niet-tijdig betaalde canon over het tijdvak vanaf de vervaldag tot en met de dag der voldoening, kan een interest worden gevorderd, gelijk aan de wettelijke rente.

ARTIKEL 42: CANONHERZIENING

- 1a. Halverwege het eerste (en eventueel tweede) tijdvak van het recht van erfpacht zal de erfpachtcanon worden herzien aan de hand van de gewijzigde grondwaarde. In geval van een in de akte van uitgifte opgenomen termijn die afwijkt van artikel 10 eerste lid, wordt een afzonderlijke regeling in de akte van uitgifte opgenomen ten aanzien van de herzieningstermijn van de grondwaarde.
- 1b. Ingeval van voortzetting van het recht van erfpacht van rechtswege na het eerste tijdvak, of na ommekomst van de overeengekomen termijn als bedoeld in artikel 10, 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 Havenbedrijf Moerdijk verschuldigde rente voor (langlopende) leningen plus een risico- en winstopslag van 1 ½ %.
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 op de manier zoals opgenomen in bijlage 2 van deze Algemene Voorwaarden.

ARTIKEL 43: GENOTSVERMINDERING

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.

ARTIKEL 44: BELASTINGEN

1. Alle kosten, rechten en belastingen inzake de vestiging of wijziging van het erfpachtrecht of het huurrecht, waaronder de kosten van de kadastrale opmeting.
2. 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 contractpartij met ingang van de datum van het verlijden van de notariële akte c.q. ingang van de overeenkomst, met uitzondering van het eigen aandeel van de grond, dat ten laste van Havenbedrijf Moerdijk komt.
3. 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 wordt aangesloten bij het moment als onder lid 2 of 4 van dit artikel gesteld.
4. Indien in het kader van de overeenkomst de ingebruikneming vóór het in lid 2 bedoelde moment geschiedt, komen de in lid 2 en 3 bedoelde lasten vanaf de datum van ingebruikneming voor rekening van de contractpartij.

5. 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.
6. Bij niet tijdige of niet volledige betaling is artikel 15 lid 2 van toepassing waarbij voor de vervaldag de datum van de in het vorige lid bedoelde kennisgeving wordt aangehouden.

ARTIKEL 45: VERREKENING

1. Al hetgeen krachtens de overeenkomst aan Havenbedrijf Moerdijk door de contractpartij is verschuldigd, moet door haar worden voldaan, zonder enige korting of verrekening uit welke hoofde dan ook.

ARTIKEL 46: VESTIGING BEPERKTE RECHTEN

1. De Erfpachter is verplicht zich te onthouden van al datgene dat tot gevolg kan hebben, dat derden op de grond, of de opstallen (beperkte) rechten verkrijgen, welke blijven voortbestaan na beëindiging van het erfpachtrecht.
2. De Erfpachter is niet bevoegd tot vervreemding/verhuur/verpachting van de grond, het erfpachtrecht of de daarop gevestigde opstallen voor een periode gelegen na het einde van het erfpachtrecht.

ARTIKEL 47: (BRAND)VEILIGHEID

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 collectieve veiligheidsvoorzieningen voor het terrein en de daarop uitgeoefende onderneming. Daartoe dient de Erfpachter in ieder geval een (jaarlijkse) financiële bijdrage te voldoen aan de Stichting Beveiliging Industrieterrain 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 collectieve veiligheidsvoorzieningen te eniger tijd zijn belast.
3. De Erfpachter is verplicht de in lid 2 vermelde bijdragen na ontvangst van de daartoe strekkende facturen tijdig te voldoen.

ARTIKEL 48: NAKOMING

1. Indien de contractpartij enige verplichting, voortvloeiende uit deze Algemene Voorwaarden en/of de overeenkomst niet, niet-tijdig of niet-behoorlijk nakomt, kan Havenbedrijf Moerdijk deze verplichting op kosten van de contractpartij (laten) uitvoeren. Krachtens deze Algemene Voorwaarden is Havenbedrijf Moerdijk 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 contractpartij uitdrukkelijk gemachtigd. Tevens is Havenbedrijf Moerdijk onder dezelfde voorwaarden gemachtigd op kosten van de contractpartij al datgene ongedaan te maken, wat in strijd met enige verplichting door de contractpartij is verricht.

2. De Directie geeft schriftelijk kennis aan de contractpartij 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 Havenbedrijf Moerdijk ontstaan als gevolg van de nalatigheid van de contractpartij, is de contractpartij verplicht de kosten, welke gemoeid zijn geweest met het herstel, te voldoen aan het Havenbedrijf Moerdijk. Het Havenbedrijf behoudt zich het recht voor 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 Havenbedrijf Moerdijk gestelde termijn voor betaling.

ARTIKEL 49: HOOFDELIJKHEID

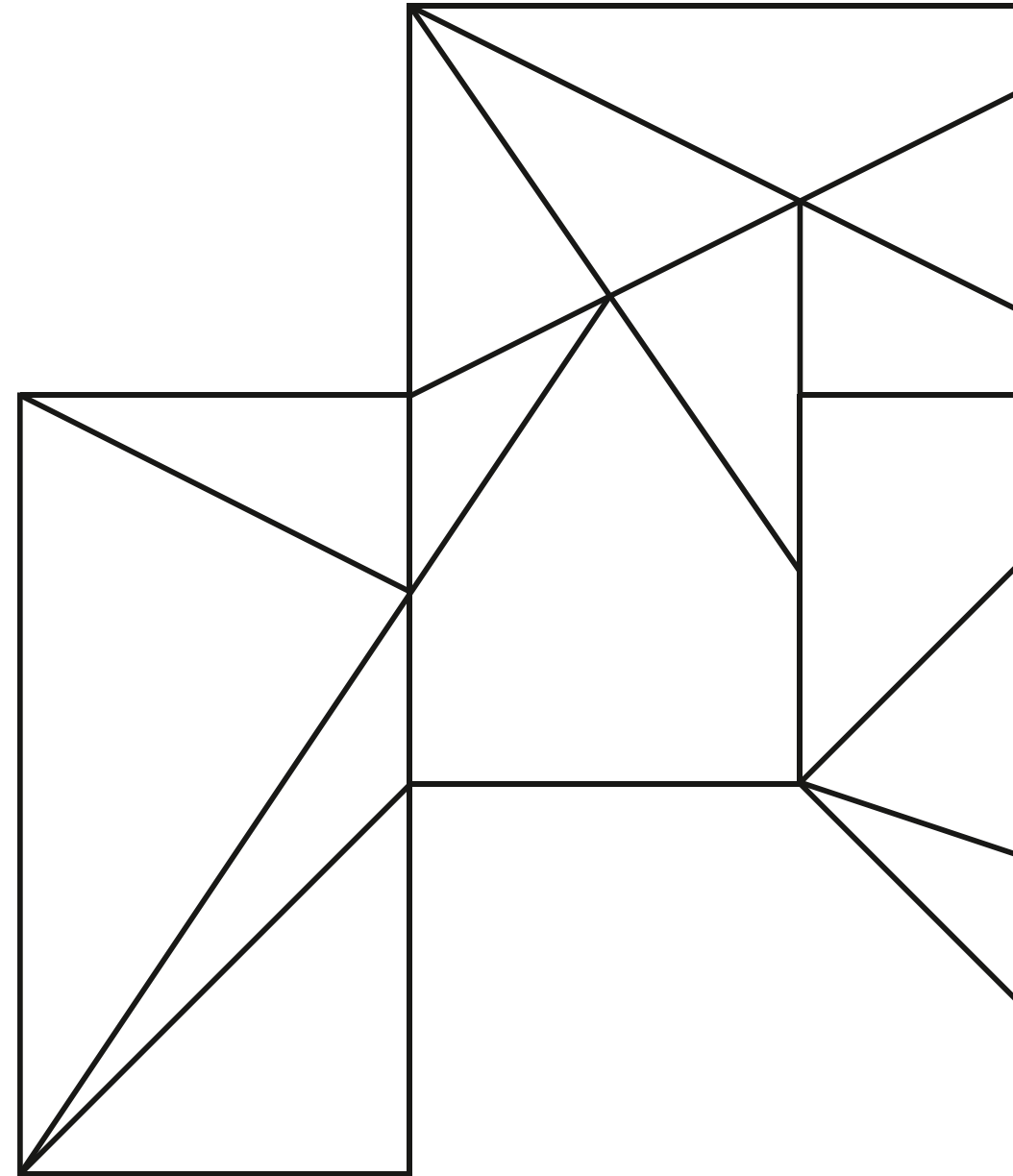
1. Hetgeen ingevolge een overeenkomst is verschuldigd of kan worden gevorderd, is ondeelbaar. Indien enig recht aan meer (rechts)personen toekomt, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de naleving van de verplichtingen welke met betrekking tot dit recht moeten worden nagekomen.
2. Indien meerdere (rechts)personen de contractpartij vormen, wijzen zij terstond één hunner als vertegenwoordiger aan en geven - alsmede van de vervanging van de vertegenwoordiger – daarvan terstond schriftelijk kennis aan het Havenbedrijf Moerdijk. 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 50: DERDENCLAIMS

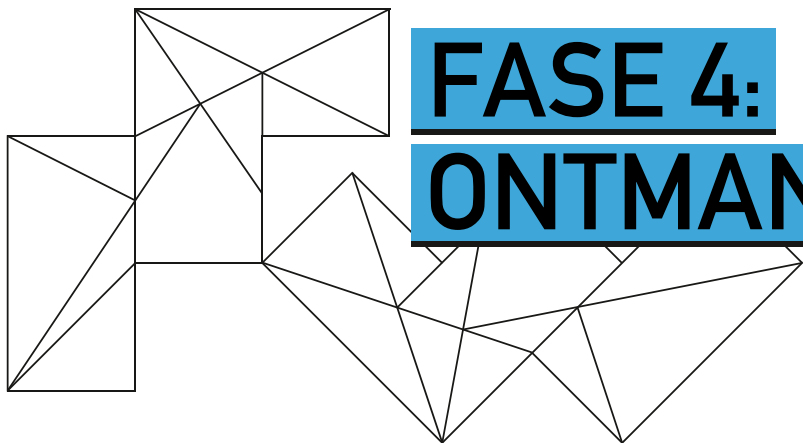
1. De contractpartij is aansprakelijk voor alle aanspraken die derden op Havenbedrijf Moerdijk geldend kunnen maken ter zake van de vergoeding van schade welke na de uitgifte van de grond in erfpacht of in huur, ontstaat door het gebruik, verontreiniging of ander handelen of nalaten door- of vanwege de contractpartij, van de grond of door gehele of gedeeltelijke instorting van de opstallen. Zij zal Havenbedrijf Moerdijk zondig vrijwaren.

ARTIKEL 51: CITEERTITEL

1. Dit deel van de algemene voorwaarden wordt nader aangeduid als “Algemene Uitgiftevoorwaarden Havenbedrijf Moerdijk 2020 “Fase 3: Exploitatie”.



FASE 4: ONTMANTELING



ARTIKEL 52: OPZEGGING

1. Het Havenbedrijf Moerdijk 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 binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.
2. De opzegging wordt gedaan met inachtneming van artikel 53 lid 2 en 3.

ARTIKEL 53: ALGEMEEN BELANG

1. Het Havenbedrijf kan, onverminderd zijn rechten ingevolge artikel 52, het recht van erfpacht opzeggen om redenen van algemeen belang zoals hierna bedoeld in artikel 54. De beëindiging geschiedt door opzegging van het recht.
2. Opzegging vindt plaats bij deurwaardersexploot met inachtneming van een termijn van tenminste een jaar vóór het tijdstip waartegen wordt opgezegd.
3. Deze opzegging moet 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.
4. De redenen die een opzegging van de erfpachtovereenkomst door Havenbedrijf Moerdijk kunnen rechtvaardigen zoals hiervoor bedoeld zijn gelegen in redenen van infrastructurele aard, met name in het kader van de verdere ontwikkeling van de havengebieden van Havenbedrijf Moerdijk en/of milieuhygiënische redenen/omstandigheden.

ARTIKEL 54: SCHADELOOSSTELLING

1. Indien het erfpachtrecht eindigt op de wijze als hiervoor bedoeld, vindt schadeloosstelling plaats op basis van de Onteigeningswet 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. Havenbedrijf Moerdijk 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 het Havenbedrijf verschuldigd is.
5. Indien het erfpachtrecht ten tijde van het eindigen van het recht met een hypotheekrecht was bezwaard, wordt in afwijking van lid 6 van dit artikel de schadevergoeding, na aftrek van al hetgeen aan het Havenbedrijf Moerdijk met betrekking tot het erfpachtrecht, de grond en de opstallen nog is verschuldigd, aan de hypotheekhouder(s) uitgekeerd. Het bedrag van die uitkering betreft

maximaal 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 het Havenbedrijf Moerdijk 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 het Havenbedrijf geen bezwaar opleveren.

ARTIKEL 55: ONTRUIMING

1. Indien, op de dag dat de overeenkomst eindigt, het perceel grond en de opstallen door de Erfpachter niet zijn ontruimd en ter beschikking van het Havenbedrijf Moerdijk zijn gesteld, kan de Directie zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten, alles op kosten van de contractpartij behoudens indien en voorzover deze laatste jegens Havenbedrijf Moerdijk een beroep kan doen op zijn retentierecht totdat hem de toekomende schadeloosstelling c.q. vergoeding is voldaan.

ARTIKEL 56: VERVREEMDING

1. De Erfpachter kan onder voorbehoud van voorafgaande schriftelijke toestemming van de Directie;
 - 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^e lid bedoelde toestemming de conceptakte / conceptovereenkomst te sturen aan de Directie met daarbij aangegeven de beoogde ingangsdatum van het betreffende recht van de derde, waarna de Directie zo spoedig mogelijk zal beslissen omtrent de toestemming voor de betreffende rechtshandeling.
3. Bij het verlenen van de toestemming van de Directie worden in ieder geval de navolgende voorwaarden gesteld;
 - a. De Erfpachter blijft jegens Havenbedrijf Moerdijk aansprakelijk terzake van het tijdig voldoen van canon en andere aan de onroerende zaak verbonden lasten, tenzij de rechtsopvolger/nieuw gerechtigde voorziet in naar het oordeel van Havenbedrijf Moerdijk genoegzame garanties en waarborgen;
 - b. 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 de verplichtingen jegens het Havenbedrijf Moerdijk;
 - c. 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 of verhuren van de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak, dient uitsluitend te geschieden bij een akte, te verlijden ten overstaan van een door het Havenbedrijf Moerdijk, in overleg met de Erfpachter aan te wijzen notaris. Een authentiek afschrift van de in het derde lid, sub c van dit artikel bedoelde akte moet binnen één maand na haar dagtekening door en op kosten van de Erfpachter aan de Directie ter beschikking zijn gesteld.

4. De Directie 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. Een en ander binnen de grenzen van de (maatstaven van) redelijkheid en billijkheid.
 5. Dit artikel geldt onverkort in geval van openbare verkoop van het recht van erfpacht.
 6. In geval van Change of control bij de erfpachter zal erfpachter dit tijdig melden aan het Havenbedrijf Moerdijk.
 7. Handelingen in strijd met het hiervoor bepaalde en de aan de toestemming gebonden (aanvullende) voorwaarden geven Havenbedrijf Moerdijk het recht om de nietigheid daarvan in te roepen en het toestemmingsverzoek als niet jegens hem verricht te beschouwen.
 8. Na overdracht of toedeling van het recht van erfpacht blijft de rechtsvoorganger aansprakelijk voor hetgeen deze ten tijde van de overgang/toedeling aan Havenbedrijf Moerdijk verschuldigd is, en zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde nog aan Havenbedrijf Moerdijk verschuldigde canon.
3. De hypotheekhouder, die aan het bepaalde in het vorige lid van dit artikel gevolg geeft zal, wanneer zijn recht van hypotheek tenietgaat, daarvan kennis geven aan de directeur en zijn inschrijving in de openbare registers doen doorhalen.
 4. Slechts bij onderlinge overeenstemming tussen Havenbedrijf Moerdijk, de erfpachter alsmede de hypotheekhouder, wiens recht schriftelijk is gebleken, kunnen de bepalingen, welke bij de overeenkomst zijn gesteld, worden gewijzigd.
 5. Havenbedrijf Moerdijk zal de hypotheekhouder tijdig schriftelijk in kennis stellen van een voornemen tot opzegging van de erfpacht of wijziging van de grondwaarde waarop de canon is gebaseerd.
 6. Havenbedrijf Moerdijk heeft geen enkele verplichting jegens een hypotheekhouder die in strijd met deze Algemene Voorwaarden zijn recht heeft gevestigd.

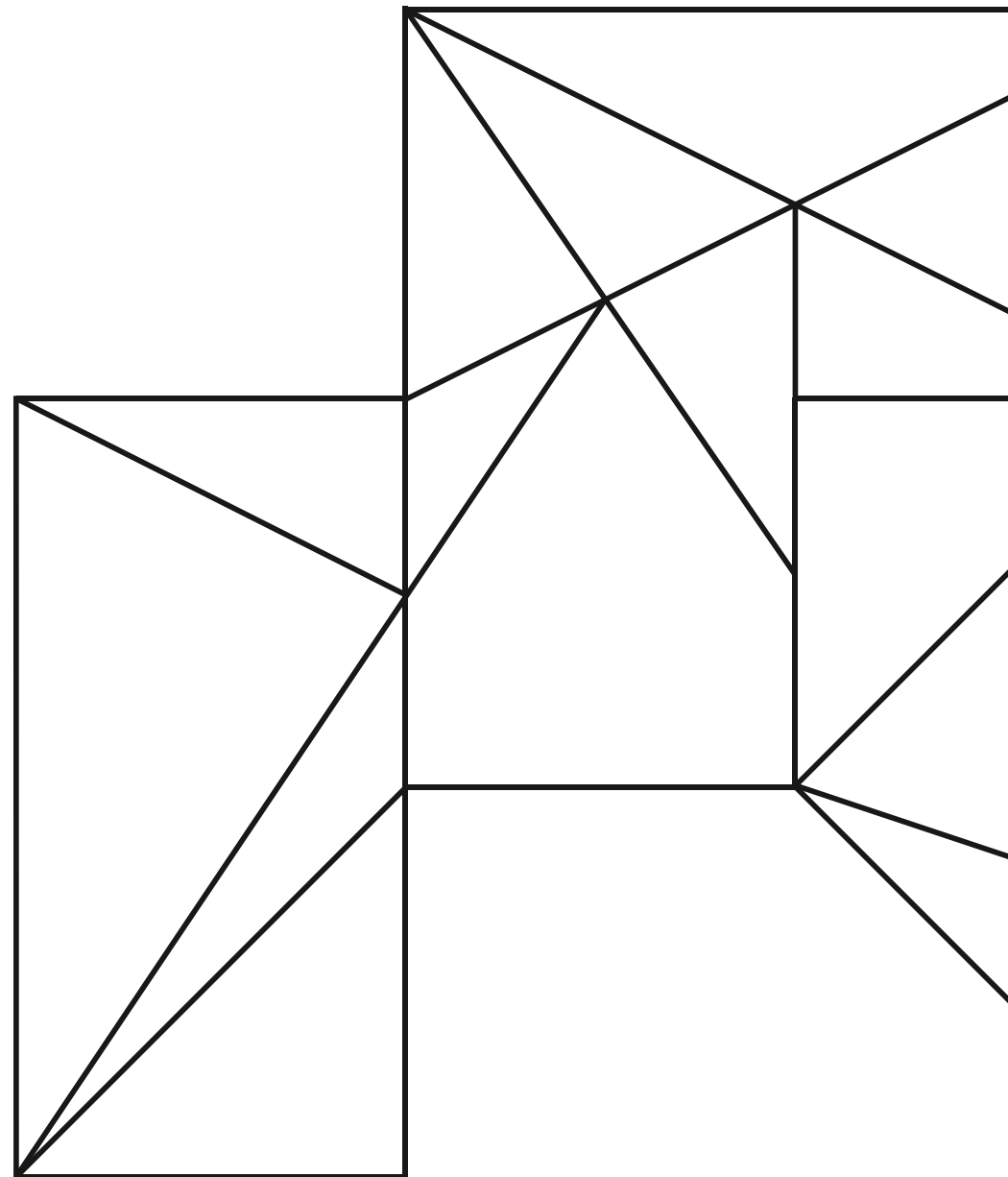
ARTIKEL 57: HYPOTHEEKHOUDER

1. Havenbedrijf Moerdijk zal de hypotheekhouder tijdig schriftelijk in kennis stellen van een voornemen tot opzegging van de erfpacht. Wijziging of splitsing van het erfpachtrecht kan uitsluitend plaatsvinden met voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypotheekhouder.
2. De houder van een hypotheek, waarmee het recht van erfpacht is bezwaard, zal te zijnen behoeve alleen aanspraak kunnen maken op rechten welke aan de hypotheekhouder zijn toegekend bij deze algemene bepalingen, wanneer bij de Directie is ingeleverd een afschrift en schriftelijk opgave is gedaan van het adres, waar de kennisgevingen, exploten enzovoorts in dit verband te doen, kunnen geschieden.

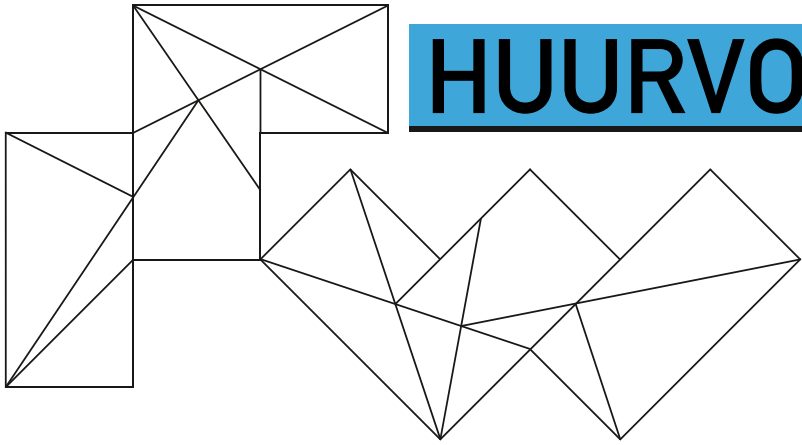
ARTIKEL 58: OPSTALLENVERWIJDERING

1. Aan het einde van de erfpacht, anders dan door opzegging in het algemeen belang, is de Erfpachter verplicht de opstallen voor eigen rekening en risico te verwijderen.
2. De Erfpachter is verplicht de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak terug te brengen in de staat/toestand zoals die was op het moment van uitgifte. Bij gebreke daarvan en na schriftelijke ingebrekestelling, zal het Havenbedrijf Moerdijk bevoegd zijn de nodige voorzieningen op kosten van de Erfpachter te treffen.
3. De Directie kan aan de Erfpachter geheel of gedeeltelijk ontheffing verlenen van de in de voorgaande leden bedoelde verplichtingen. De Directie is gerechtigd aan die ontheffing voorwaarden te verbinden.
4. Na het einde van de erfpacht heeft de voormalige Erfpachter geen recht op vergoeding van de waarde van nog aanwezige opstallen, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.

[TERUG NAAR INHOUDSOPGAVE](#)



HUURVOORWAARDEN



ARTIKEL 1: LOOPTIJD

1. De huurovereenkomst zal gelden voor een periode van (maximaal) vijf jaar, tenzij anders wordt overeengekomen.

ARTIKEL 2: GEBRUIK

1. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het Havenbedrijf Moerdijk mag de Huurder het gehuurde noch geheel noch gedeeltelijk door derden laten gebruiken of aan derden in onderhuur afstaan.

ARTIKEL 3: BODEMGEBRUIK

1. De Huurder zal zich onthouden van elk handelen of nalaten waardoor op, in of nabij het gehuurde verontreiniging van de bodem, het grondwater, het oppervlaktewater of de waterbodem, of andere vormen van milieuverontreiniging kunnen ontstaan of worden bevorderd.
2. Indien verontreiniging aanwezig is of dreigt te ontstaan, zal de Huurder Havenbedrijf Moerdijk daarvan terstond in kennis stellen.
3. De Huurder zal aansprakelijk zijn voor op, in of nabij het gehuurde aanwezige verontreiniging behoudens voor zover die verontreiniging hetzij vóór de ingang van de huur of van voorafgaand gebruik door hem van het gehuurde 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 huur of het voorafgaande gebruik toegang tot het gehuurde hebben gehad.

4. Havenbedrijf Moerdijk zal tijdens of na afloop van de huur steeds gerechtigd zijn, na overleg met de Huurder, een onderzoek in te stellen naar de aanwezigheid, de omvang, de oorzaak en/of de gevolgen van verontreiniging .

5. Indien verontreiniging aanwezig is of dreigt te ontstaan zal Havenbedrijf Moerdijk, na overleg met de Huurder, gerechtigd zijn tot het vaststellen en uitvoeren, of tot het door de Huurder of door een derde doen uitvoeren van maatregelen, die naar zijn oordeel nodig zijn ter opheffing, beperking of voorkoming van die verontreiniging of de vermoedelijke oorzaken of mogelijke gevolgen daarvan.

6. De Huurder 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 acht.

7. Havenbedrijf Moerdijk is niet aansprakelijk voor schade, welke de Huurder 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 Havenbedrijf Moerdijk. De kosten van dat onderzoek en die maatregelen zijn voor rekening van de Huurder, tenzij hij voor de verontreiniging niet aansprakelijk is.

8. De Huurder zal zich ten genoegen van Havenbedrijf Moerdijk verzekeren tegen de voor hem uit dit artikel voortvloeiende risico's.

9. Na het einde van de huur is de Huurder verplicht de grond weer ter vrije beschikking te stellen aan Havenbedrijf Moerdijk en wel tenminste in de toestand waarin de grond zich bevond ten tijde van de aanvang van het recht van huur, welke toestand is beschreven en vastgelegd in het rapport van het milieukundige onderzoek als bedoeld in artikel 3 Algemene Voorwaarden, Algemeen deel.

10. Indien er aanleiding bestaat om te twijfelen aan de toestand waarin de grond zich bevindt, is het Havenbedrijf, onverminderd zijn bevoegdheid in lid 4 van dit artikel, gerechtigd van de Huurder een milieukundig onderzoek te verlangen naar de toestand van de grond. Voormeld onderzoek dient binnen drie maanden na het einde van de huurovereenkomst te zijn afgerond.
11. Indien uit het in lid 10 bedoelde onderzoek blijkt dat de grond in meerdere of mindere mate verontreinigd is, is de Huurder 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 voorzover de Huurder, ondanks aanmaning daartoe in gebreke blijft het in lid 10 bedoelde onderzoek te verrichten, is Havenbedrijf Moerdijk gerechtigd dit onderzoek te laten verrichten en de kosten daarvan te verhalen op de Huurder.
13. Indien de Huurder ondanks aanmaning daartoe binnen een, gegeven de ernst en de aard van de geconstateerde verontreiniging, redelijke termijn in gebreke blijft de bodem te saneren in de lid 9 van dit artikel bedoelde zin, is Havenbedrijf Moerdijk gerechtigd de sanering te laten verrichten en de kosten daarvan te verhalen op de Huurder.

ARTIKEL 4: OMZETBELASTING

1. Alle bedragen, genoemd in deze Bijzondere Voorwaarden en in de aanbieding c.q. de overeenkomst waarbij deze Bijzondere Voorwaarden van toepassing zijn verklaard, zijn exclusief omzetbelasting. Huurder is over de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten omzetbelasting verschuldigd. Bij belaste verhuur, geldt dit ook voor de huurprijs. De omzetbelasting wordt door het Havenbedrijf Moerdijk in rekening gebracht en dient tegelijk met de huurprijs en de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten, of het voorschot daarop, te worden voldaan.

2. Partijen komen overeen dat het Havenbedrijf Moerdijk wel omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
3. Indien is overeengekomen dat omzetbelasting over de huurprijs in rekening zal worden gebracht, verleent Huurder bij deze een onherroepelijke volmacht aan verhuurder en diens rechtsoptvolger(s) om mede namens hem een verzoek als bedoeld in artikel 11, lid 1 sub b, 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 (optieverzoek tot belaste verhuur) in te dienen. Desgevraagd zal hij dit verzoek binnen veertien (14) dagen na ontvangst medeondertekenen en weer in het bezit van het Havenbedrijf Moerdijk stellen.
4. Huurder en het Havenbedrijf Moerdijk verklaren uitdrukkelijk dat bij het vaststellen van de huurprijs uitgangspunt is geweest dat Huurder het gehuurde voor tenminste het bij wet vastgestelde of nader vast te stellen minimumpercentage blijvend zal gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting, zodanig dat kan worden geopteerd voor een belaste (ver)huur.
5. Indien de beschikking op het ingewilligde verzoek om te opteren voor belaste (ver)huur mocht komen te vervallen, omdat Huurder het gehuurde niet (meer) gebruikt voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting als bedoeld onder 4, dan is Huurder niet langer omzetbelasting over de huurprijs aan het Havenbedrijf Moerdijk verschuldigd, doch dan is Huurder met ingang van de datum waarop de optiebeschikking is vervallen, naast de huurprijs exclusief omzetbelasting, als een afzonderlijke vergoeding aan verhuurder een zodanig bedrag verschuldigd dat laatstgenoemde volledig wordt gecompenseerd voor:
 - I. de als gevolg van het vervallen van de optie voor het Havenbedrijf Moerdijk niet (langer) aftrekbare omzetbelasting op de exploitatiekosten van het gehuurde of investeringen daarin, alsmede voor het toekomstige gemis aan rendement over de (voorheen) door het Havenbedrijf Moerdijk aftrekbare omzetbelasting;

II. de omzetbelasting die het Havenbedrijf Moerdijk als gevolg van het vervallen van de optie wegens herrekening als bedoeld in artikel 15, lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968 of herziening als bedoeld in de artikelen 11 tot en met 13 van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 aan de fiscus moet betalen, alsmede voor het toekomstig gemis aan rendement over het aan de fiscus te betalen bedrag;

III. alle overige schade die het Havenbedrijf Moerdijk door het vervallen van de optieschikking lijdt. Het door het Havenbedrijf Moerdijk te lijden financiële nadeel na en als gevolg van het verval van de optiebeschikking wordt, voorzover die schade alsdan is of kan worden vastgesteld, door Huurder aan het Havenbedrijf Moerdijk voldaan gelijktijdig met de periodieke huurprijssbetalingen en wordt, met uitzondering van de schade als bedoeld in I., zo mogelijk door middel van een annuïteit gelijkelijk verdeeld over de resterende duur van de lopende huurperiode, doch is terstond, volledig en ineens van Huurder opeisbaar als de huurovereenkomst om welke reden dan ook tussentijds wordt beëindigd.

6. Het onder lid 5 van dit artikel gestelde geldt eveneens indien het optieverzoek tot belaste verhuur ex artikel 11 lid 1 sub b, 5e van de Wet op de omzetbelasting 1968 om welke reden dan ook door de fiscus niet wordt gehonoreerd.
7. Wanneer zich een situatie als bedoeld onder lid 5 van dit artikel voordoet, zal het Havenbedrijf Moerdijk aan Huurder berichten welke bedragen door het Havenbedrijf Moerdijk aan de fiscus moeten worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld onder lid 5 van dit artikel zulks met uitzondering van de bij voorbaat vastgestelde schade als bedoeld in I. Het Havenbedrijf Moerdijk zal zijn medewerking verlenen, indien Huurder de opgave van het Havenbedrijf Moerdijk wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van Huurder.
8. Aan het einde van elke boekjaar van Huurder zal hij onverwijld een door hem ondertekende verklaring aan het Havenbedrijf Moerdijk doen toekomen dat het door hem gehuurde (ook als het geheel of gedeeltelijk aan een derde in gebruik is gegeven) over het afgelopen boekjaar al dan niet is gebruikt voor doeleinden waarvoor op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 een

volledig of nagenoeg volledig (tenminste negentig procent (90%)) recht op aftrek van omzetbelasting bestaat.

9. Indien Huurder niet voldoet aan vorenbedoelde informatieverplichting of achteraf blijkt dat hij van een onjuist uitgangspunt is uitgegaan en het Havenbedrijf Moerdijk daardoor, naar achteraf blijkt, ten onrechte omzetbelasting over de huurprijs in rekening heeft gebracht, is Huurder in verzuim en is het Havenbedrijf Moerdijk gerechtigd het daardoor ontstane financiële nadeel op Huurder te verhalen. Dit nadeel betreft de volledige ter zake door het Havenbedrijf Moerdijk alsnog aan de fiscus verschuldigde omzetbelasting vermeerderd met rente en eventuele verhogingen. Het in dit lid gestelde voorziet in een schadevergoedingsregeling voor het geval de optiebeschikking met terugwerkende kracht mocht komen te vervallen, zulks naast de onder lid 5 van dit artikel weergegeven regeling. De extra schade die voor het Havenbedrijf Moerdijk uit die terugwerkende kracht voortvloeit, is terstond, volledig en ineens van Huurder opeisbaar. Het Havenbedrijf Moerdijk zal zijn medewerking verlenen indien Huurder de opgave van deze extra schade van het Havenbedrijf Moerdijk wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van het Havenschap Moerdijk.
10. Het onder lid 5 van dit artikel gestelde is eveneens van toepassing indien het Havenbedrijf Moerdijk eerst na, al dan niet tussentijdse, beëindiging van de huurovereenkomst wordt geconfronteerd met schade door het verval van de voor partijen geldende optiebeschikking, welke schade alsdan terstond, volledig en ineens door het Havenbedrijf Moerdijk opeisbaar is.

ARTIKEL 5: ONTBINDING

1. Havenbedrijf Moerdijk is, voor zover het gaat om een huurovereenkomst van onbebouwde grond, bevoegd de huurovereenkomst te ontbinden zonder rechterlijke tussenkomst indien de Huurder in verzuim is de huur over zes achtereenvolgende maanden te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen.

ARTIKEL 6: OPZEGGING

1. Havenbedrijf Moerdijk kan, indien zich geen dwingendrechtelijke bepalingen daartegen verzetten, de huurovereenkomst ook opzeggen om redenen van algemeen belang als hierna bedoeld in artikel 8. De opzegging geschiedt door artikel 7, opzegging van de huurovereenkomst nadat de Directie een daartoe strekkend besluit heeft genomen.
2. Daarin wordt gemotiveerd uiteengezet welke de redenen zijn die de opzegging van de huurovereenkomst rechtvaardigen. De Directie geeft de Huurder en eventuele belanghebbenden schriftelijk kennis van het besluit.
3. De redenen die een opzegging van de huurovereenkomst door Havenbedrijf Moerdijk kunnen rechtvaardigen zoals bedoeld in artikel 7 zijn gelegen in redenen van infrastructurele aard, met name in het kader van de verdere ontwikkeling van het havengebied van Havenbedrijf Moerdijk en/of milieuhygiënische redenen/omstandigheden.

ARTIKEL 7: SCHADELOOSSTELLING

1. Indien de huurovereenkomst eindigt op de wijze als hiervoor bedoeld in artikel 6, vindt schadeloosstelling plaats op basis van de Onteigeningswet 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 huurovereenkomst 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 Huurder 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. Havenbedrijf Moerdijk keert de aan de Huurder toekomende schadevergoeding uit, na aftrek van al hetgeen de Huurder met betrekking tot de huurovereenkomst ten aanzien van de grond en de opstallen nog aan Havenbedrijf Moerdijk verschuldigd is.
5. Zolang de grond met de opstallen (behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten) niet ter vrije beschikking van Havenbedrijf Moerdijk 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 Havenbedrijf Moerdijk geen bezwaar opleveren.

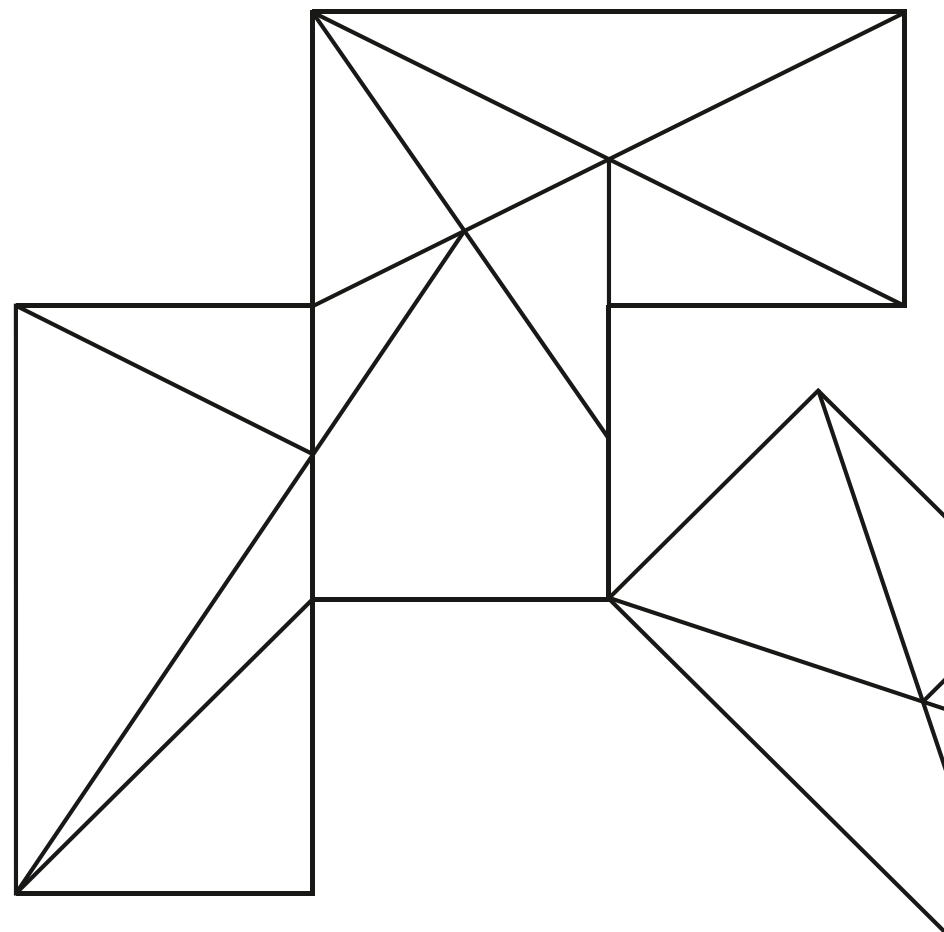
ARTIKEL 8: OPLEVERING

1. Bij het einde van de huur vindt er geen vergoeding voor opstallen plaats of voor de sloop daarvan.
2. De keuze voor het al dan niet slopen van de opstallen bij het einde van de huur is aan het Havenbedrijf Moerdijk.
3. Bij het einde van de huur zal de Huurder het gehuurde opleveren in de staat waarin hij het gehuurde bij de aanvang van de huur heeft aanvaard.
4. Bij het einde van de huur zal voor rekening van de Huurder wederom een milieuraapport worden opgemaakt. Indien blijkt dat tijdens de huur bodemverontreiniging is ontstaan, zal deze bodemverontreiniging door de Huurder voor zijn rekening worden verwijderd.
5. Bij niet-nakoming van de in lid 4 van dit artikel genoemde verplichting tot verwijdering van bodemverontreiniging verbeurt de Huurder een boete welke berekend wordt volgens de formule:
$$B = [S + (H \times L)]$$
waarin dient te worden gelezen voor:
B: de door de Huurder verbeurde boete.
S: de sanerings- en andere schoonmaakkosten van grond en grondwater.
H: de huurprijs van de grond.
L: het aantal maanden dat de grond (als gevolg van de tijd gemoeid met het schoonmaken van de grond) onverhuurd blijft.
H x L: het gedeelde huurinkomen.
6. Indien, op de dag dat de overeenkomst eindigt, het perceel grond en de opstallen door de Huurder niet zijn ontruimd en ter beschikking van Havenbedrijf Moerdijk zijn gesteld, kan de Directie zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten, alles op kosten van de contractpartij behoudens indien en voorzover deze laatste jegens Havenbedrijf Moerdijk een beroep kan doen op zijn retentierecht totdat hem de toekomstige schadeloosstelling c.q. vergoeding ex artikel 9 is voldaan.

ARTIKEL 9: CITEERTITEL

Dit deel van de algemene voorwaarden wordt nader aangeduid als “Algemene Uitgiftevoorwaarden Havenbedrijf Moerdijk 2020, Huurvoorwaarden”.

TERUG NAAR INHOUDSOPGAVE



KETTINGBEDINGEN INDUSTRIAL PARK & CHEMIESTROOK

ARTIKEL 1: INFRASTRUCTUUR

Ten aanzien van de Infrastructuur, Chemieweg, Erfdienstbaarheden en Kwalitatieve verplichtingen gelden de navolgende bepalingen uit de akte van levering zoals genoemd in de definities van deze Algemene Uitgiftevoorwaarden Havenbedrijf Moerdijk 2020

ARTIKEL 14

14.1. In en op het Verkochte bevindt zich de Blijvende Infrastructuur, een en ander zoals blijkt uit de Dataroom en zoals nader is aangegeven op de tekening die als bijlage 3 aan deze Algemene Voorwaarden is gehecht. Verkoper verklaart niet bekend te zijn met de aanwezigheid van andere kabels en leidingen dan omschreven in de definitie van Blijvende Infrastructuur. Indien blijkt dat kabels en/of leidingen aanwezig zijn die niet op de hiervoor bedoelde tekeningen zijn weergegeven, én deze voor Koper of zijn rechtsopvolgers op enigerlei wijze de gebruiksmogelijkheden redelijkerwijs beperken, dan zal Verkoper voor zijn rekening en risico voor verwijdering/verlegging zorgdragen. Het in de vorige zin bepaalde geldt niet voor kabels en/of leidingen die reeds aanwezig waren ten tijde van de eigendomsverkrijging door Verkoper.

De tot de Blijvende Infrastructuur behorende EO-leiding (en bijbehorende instrumentatie en electrakabels naar het EO-meteringsstation) zal door Verkoper binnen vijf jaar na heden worden verlegd naar een nieuw tracé zoals blijkt uit bijlage 2. Na die verlegging vervalt het oude tracé.

Indien gebruikers (hetzij Huurders, hetzij Erfpachters, hetzij gebruikers onder enige andere titel) of rechtsopvolgers (in geval van al dan niet gedeeltelijke vervreemdingen) op enig moment voor hun gebruiksactiviteiten aanleg en gebruik van kabels of leidingen van en naar de locatie van Verkoper ten Noorden van het Verkochte wensen, zal Koper daaraan naar redelijkheid haar medewerking verlenen.

14.2. Specifiek voor de thans aanwezige spoorlijn met spoorloot (als aangegeven op bijlage 2) stellen Partijen vast dat deze mee in eigendom zal overgaan naar Koper, die haar tevens zal onderhouden. Verkoper krijgt een gebruiksrecht om niet op de spoorlijn en spoorloot totdat een nieuwe vervangende spoorlijn naar het terrein van Verkoper ten Noorden van het Verkochte is aangelegd (via de zogenaamde “Westelijke route”), waartoe Verkoper een inspanningsverplichting heeft. Verkoper zal voor eigen rekening en risico de huidige spoorlijn daarna geheel of gedeeltelijk verwijderen uiterlijk drie jaar na de Overdrachtsdatum. (Rest)materialen van de verwijderde spoorlijn komen aan Verkoper toe.

Indien aanleg van een nieuwe spoorlijn naar het terrein van Verkoper ten Noorden van het Verkochte (via de zogenaamde “westelijke route”) niet toegestaan wordt of anderszins redelijkerwijs niet mogelijk blijkt binnen drie jaar na de Overdrachtsdatum, zal de koopprijs verlaagd worden en zal Verkoper het verschil tussen de door Koper betaalde koopprijs als bedoeld in artikel 3.1 en de conform het vorenstaande verlaagde koopprijs onverwijld aan Koper restitueren, vermeerderd met een samengestelde rente van vijf procent (5%) (op jaarbasis) over dat verschil, berekend vanaf heden tot het moment van betaling van het verschil. Verkoper behoudt alsdan zijn gebruiksrecht van de huidige spoorlijn met spoorloot en Koper houdt zijn onderhoudsplicht daarvan. Aan de redelijke onderhoudskosten zal Verkoper bijdragen naar rato van het aantal treinen dat rijdt naar het terrein van Verkoper ten Noorden van het Verkochte ten opzichte van het totale aantal treinen dat deze spoorlijn gebruikt. Indien de nieuwe spoorlijn niet kan worden aangelegd via de zogenaamde “Westelijke route” als in de voorgaande alinea bedoeld, dan zullen Partijen in overleg treden over een alternatieve route, Oostelijk langs de Chemieweg, zonder kruising daarvan, waarbij als uitgangspunt geldt dat Verkoper gehouden is mee te werken aan dat alternatief en de aanlegkosten voor haar rekening te nemen. Partijen zullen in dat kader afspraken maken over gebruik en onderhoudskosten in lijn met het bepaalde hiervoor. De koopprijs zal, indien dit alternatief gekozen wordt, blijven zoals in artikel 3.1 vermeld. Indien deze alternatieve route niet toegestaan wordt of anderszins redelijkerwijs niet mogelijk blijkt, dan geldt het bepaalde in de voorgaande alinea, aangezien Verkoper te allen tijde een spoorwegaansluiting naar haar terrein dient te hebben.

- 14.3.** Zolang de spoorlijn niet is verwijderd, verplicht Koper zich het gebruik door Verkoper (of derden aan wie door Verkoper of zijn rechtsopvolgers enig (gebruiks-)recht daartoe heeft verleend) en de aanwezigheid van (en het verrichten van alle benodigde (onderhouds-)werkzaamheden aan) de spoorlijn en spoorloot (indien Verkoper dat op enig moment onverplicht toch zou willen doen), onverminderd het bepaalde in lid 2 hierboven, te dulden en niets te doen wat voor het gebruik daarvan door Verkoper (of derden aan wie door Verkoper of zijn rechtsopvolgers enig (gebruiks-)recht daartoe heeft verleend) enige beperking of belemmering veroorzaakt. In de Koopovereenkomst zijn Partijen overeengekomen ter zake een erfdiensbaarheid te vestigen. Ter uitvoering daarvan verleent Koper en aanvaardt Verkoper bij deze, ten laste van het Verkochte als dienend erf, en ten behoeve van het Noordelijk Terrein als heersend erf, een erfdiensbaarheid inhoudend de verplichting het gebruik als hiervoor in dit lid bedoeld te dulden en niets te doen wat voor dat gebruik enige beperking of belemmering veroorzaakt. Ook de toegang tot het dienend erf teneinde de spoorlijn en spoorloot te bereiken dient in het kader van deze erfdiensbaarheid te worden geduld en niet te worden beperkt of belemmerd. De eigenaar van het dienend erf is gehouden de spoorlijn en spoorloot te onderhouden zodanig dat deze in de huidige functionele staat blijft. Zodra Verkoper een vervangende spoorlijn naar het Noordelijk Terrein heeft gerealiseerd, zal Verkoper afstand doen van deze erfdiensbaarheid, welke afstand Koper zal aanvaarden. Partijen verlenen de Notaris hierbij onherroepelijk volmacht tot het verlijden van een akte waarin Partijen zulks verklaren en een afschrift van die akte te doen inschrijven in de daartoe bestemde openbare registers.
- 14.4.** Fysieke schade aan het Verkochte na de Overdrachtsdatum anders dan door toedoen van Koper of diens rechtsopvolgers of diens Huurders/(erf)pachters als gevolg van (i) werkzaamheden door of namens Verkoper aan de Blijvende Infrastructuur, dan wel (ii) in het kader van het gebruik van de Blijvende Infrastructuur door Verkoper, zullen voor rekening en risico van Verkoper zijn en door Verkoper worden hersteld. Tot enige andere schadevergoeding is Verkoper niet gehouden en zal hij door Koper niet aangesproken worden. De verplichting Verkoper niet tot enige andere schadevergoeding aan te spreken, zal tevens gelden voor rechtsopvolgers van Koper in enige goederenrechtelijke gerechtigdheid tot het Verkochte en mede gebonden zullen

zijn degenen die van Koper of diens rechtsopvolgers een recht tot gebruik van het Verkochte krijgen. Partijen zijn overeengekomen dat die verplichting zal worden gevestigd als kwalitatieve verplichting jegens Verkoper in de zin van artikel 6:252, lid 1 Burgerlijk Wetboek en vestigen die verplichting als zodanig bij dezen.

- 14.5.** Verkoper verplicht zich te dulden dat de Chemieweg te allen tijde gebruikt wordt, door elk daartoe geschikt voertuig om te komen van de Zuidelijke Randweg en te gaan naar het Verkochte en vice versa. In de Koopovereenkomst zijn Partijen overeengekomen ter zake een erfdiensbaarheid te vestigen. Ter uitvoering daarvan verleent Verkoper en aanvaardt Koper bij deze, ten laste van het perceel grond waarop zich thans de Chemieweg bevindt (schetsmatig aangegeven op bijlage 2), uitmakende het bij Verkoper in eigendom verblijvende gedeelte van de percelen kadastraal bekend gemeente Klundert sectie C nummer 1704 en gemeente Zevenbergen sectie A nummer 388, als dienend erf, en ten behoeve van het Verkochte, als heersend erf, de erfdiensbaarheid inhoudend de verplichting het gebruik als hiervoor bedoeld te dulden.

De eigenaar van het heersend erf is gehouden de helft bij te dragen aan de kosten van onderhoud, herstel, verlichting, vernieuwing, bebording en toezicht ten aanzien van de Chemieweg. De eigenaar van het dienend erf is gehouden de Chemieweg zodanig te onderhouden dat deze geschikt blijft voor het huidige gebruik of op enig moment in redelijkheid gewenste gebruik, met dien verstande dat ingeval van verzaamd of intensiever gebruik, anders dan door Verkoper (of diens rechtsopvolgers in de eigendom van het Noordelijk Terrein), de verhoging van de kosten die daarvan het gevolg is, geheel voor rekening van de eigenaar van het (desbetreffende) heersend erf komen. Indien andere werkzaamheden worden verricht dan onderhoudswerkzaamheden teneinde de Chemieweg geschikt te houden voor het huidig gebruik, zal de eigenaar van het heersend erf slechts dan tot bijdrage van de helft van de kosten gehouden zijn, indien de eigenaar van het heersend en dienend erf gezamenlijk tot het verrichten van die werkzaamheden hebben besloten. In geval van gedeeltelijke ingebruikgeving zoals verhuur, verpachting, uitgifte in erfpacht of welke andere ingebruikgeving van het heersend erf aan derden ook, zal steeds de eigenaar daarvan de rechten en verplichtingen jegens de eigenaar van het dienend erf

hebben en uitoefenen (onverminderd het gebruik van de Chemieweg door die derden). De eigenaar van het dienend erf zal niet aansprakelijk zijn voor schade ten gevolge van onvolkomenheden aan de Chemieweg, behoudens grove verwaarlozing van de onderhoudsverplichting.

- 14.6.** Koper verplicht zich (behoudens hetgeen hiervoor specifiek is bepaald voor de spoorlijn en spoorloot) de aanwezigheid (onderhoud, vernieuwing, gebruik, wijziging, toegang daaronder begrepen) van de Blijvende Infrastructuur (inclusief de EO-leiding volgens het nieuwe tracé en de aanleg daarvan) te dulden en niets te doen wat voor het gebruik daarvan door Verkoper (of derden aan wie door Verkoper of zijn rechtsopvolgers enig (gebruiks-)recht daartoe heeft verleend) enige beperking of belemmering veroorzaakt.
- In de Koopovereenkomst zijn Partijen overeengekomen ter zake een erfdienstbaarheid te vestigen. Ter uitvoering daarvan verleent Koper en aanvaardt Verkoper bij deze, ten laste van het Verkochte als dienend erf, en ten behoeve van het Noordelijk Terrein als heersend erf, een erfdienstbaarheid inhoudend de verplichting de Blijvende Infrastructuur en de daaraan te verrichten werkzaamheden en het toegang krijgen tot het dienend erf, alles als hiervoor in dit lid bedoeld, te dulden en niets te doen wat dat beperkt of belemmert.

In onderling overleg kunnen de eigenaar van het heersend erf en de eigenaar van het dienend erf besluiten om de huidige ligging van de Blijvende Infrastructuur (voor zoveel nodig met medewerking van de desbetreffende derden) te wijzigen. Indien de ligging van de Blijvende Infrastructuur op verzoek van de eigenaar van het dienend erf wordt gewijzigd, dan zal dat moeten geschieden conform de daarvoor geldende regels en de daaraan door eventueel betrokken derden gestelde eisen. De kosten van het verleggen en al hetgeen daarmee verband houdt komen voor rekening van de eigenaar van het dienend erf. Voorzover relevant zal iedere wijziging zodanig moeten plaatsvinden dat de continue bedrijfsvoering op het Noordelijk Terrein te allen tijde gewaarborgd is; leveranties van daartoe benodigde middelen zullen nimmer onderbroken mogen worden.

VOORTS GELDEN IN HET KADER VAN DEZE ERFDIENSTBAARHEID DE VOLGENDE VOORSCHRIFTEN.

- a. Behoudens een conform de specificaties van de eigenaar van het heersend erf aangebrachte overkluizing geldt voor het dienend erf ter plaatse van de Blijvende Infrastructuur een maximale toegestane aslast van vijftien ton.
 - b. Het dienend erf zal door de eigenaar daarvan ter plaatse van de Blijvende Infrastructuur voor zijn rekening verhard dienen te worden (gehouden) conform de richtlijnen van de “Handleiding Wegenbouw Rijkswaterstaat 1991”, met dien verstande dat er tenminste een meter dekking boven de Blijvende Infrastructuur aanwezig moet blijven en het zand tot zestig centimeter boven de Blijvende Infrastructuur (gemeten vanaf de bovenkant van de Blijvende Infrastructuur) ontdaan moet zijn van puin, stenen et cetera die groter zijn dan acht millimeter. Verkoper verklaart dat zij ten tijde van de aanleg van de Blijvende Infrastructuur laatstbedoelde zestig centimeter norm heeft gehanteerd. Niettemin dient voorafgaand aan het aanbrengen van de verharding door Koper te worden geverifieerd of het zand tot zestig centimeter boven de Blijvende Infrastructuur (gemeten vanaf de bovenkant van de Blijvende Infrastructuur) nog steeds vrij is van dergelijk puin, stenen et cetera; zo niet, dan dienen dergelijk puin, stenen, et cetera, verwijderd te worden.
- De verharding zal zodanig moeten zijn dat deze eenvoudig weer te verwijderen is, (bijvoorbeeld betonstraatsteen, stelconplaten of de bestaande verharding indien die voldoet aan het vorenstaande).
- Indien het dienend erf niet is verhard mag er van het dienend erf ter plaatse van de Blijvende Infrastructuur geen enkel gebruik gemaakt worden.
- c. Het dienend erf mag ter plaatse van de Blijvende Infrastructuur niet anders gebruikt worden dan om te kruisen, te voet of met voertuigen. Het gebruik mag dus bijvoorbeeld niet bestaan uit bouwen, opslag plegen, iets in de grond aan te brengen of parkeren.

- d. Nimmer mogen op het dienend erf activiteiten worden ontplooid die schade aan of gevaar voor de Blijvende Infrastructuur kunnen veroorzaken of de continuïteit van het gebruik daarvan kunnen bedreigen. Indien sprake is van het plannen van tijdelijke risicoverhogende activiteiten (bijvoorbeeld heiwerkzaamheden) dient Verkoper of zijn rechtsopvolgers daarvan ten minste een week voorafgaand aan die activiteiten op de hoogte te worden gesteld. Indien door handelingen (of het nalaten daarvan) ten aanzien van het dienend erf door/in opdracht van Koper, volgende eigenaren of een derde-gebruiker schade ontstaat aan de kabels en leidingen in het dienend erf, is de desbetreffende veroorzaker jegens Verkoper (dan wel de volgende eigenaar van het heersend erf) schadelijkt voor alle daarmee samenhangende schade aan de kabels en leidingen in het dienend erf en de gevolgen daarvan. Handelingen (werkzaamheden) aan het dienend erf zullen pas uitgevoerd worden na overleg met de eigenaar van het heersend erf.
- e. De eigenaar van het heersend erf en/of zijn groepsmaatschappijen als bedoeld in artikel 2:24b Burgerlijk Wetboek en/of derden handelend in opdracht van één van hen dienen te allen tijde toegang te hebben tot het dienend erf. Indien zij werkzaamheden van welke aard ook wensen te verrichten kunnen verhandelingen, bestratingen of overkluisingen worden weggenomen.
- f. Koper en volgende eigenaren van het dienend erf hebben een vergaande inspanningsverplichting om naleving van de in dit artikel vervatte verplichtingen door derden-gebruikers (Erfpachters daaronder begrepen) zeker te stellen. Voor de inhoud van deze inspanningsverplichting wordt verwezen naar het bepaalde hierna onder 7. Ten overvloede merken Partijen op dat Koper geen “restaansprakelijkheid” heeft voor handelingen (of nalaten daarvan) door volgende eigenaren of derden-gebruikers. Indien derden-gebruikers (Erfpachters daaronder begrepen) door niet naleving van de in dit artikel vervatte verplichtingen schade veroorzaken, zal Verkoper (of de volgende eigenaar van het heersend erf) eerst die derde-veroorzaker dienen aan te spreken en zal pas indien daar geen verhaal gevonden wordt, aan de orde komen of Koper (of de volgende eigenaar van het dienend erf) zijn inspanningsverplichting al dan niet na is gekomen. Pas indien die inspanningsverplichting niet is nagekomen, kan schadelijkt van Koper (of de volgende eigenaar van het dienend erf) aan de orde komen.
- g. Ter indicatie van de omvang van de inspanningsverplichting als hiervoor onder 6 bedoeld, geldt het volgende:
- (i) Koper zal toezicht houden op de naleving van de in dit artikel vervatte verplichtingen, in het kader van het toezicht dat zij gewoon is te houden (onder meer door middel van camera’s en langs de terreinen vanaf de weg een rondgang één maal per dag) op naleving van de diverse voorschriften die ter plaatse gelden. Indien het algemene niveau van toezicht wordt verlaagd, zal tenminste het cameratoezicht gehandhaafd blijven en meerdere malen per week ter plaatse gekeken worden of de in dit artikel vervatte verplichtingen worden gerespecteerd;
- (ii) Koper zal onverwijld alle actie die redelijkerwijs van hem verwacht mag worden ondernemen om activiteiten in strijd met de in dit artikel vervatte verplichtingen en herhaling van die activiteiten te beëindigen respectievelijk te voorkomen, redelijkerwijs rekening houdend met de ernst van de inbreuk en de mate waarin daardoor schade dreigt. Ook indien Verkoper of diens rechtsopvolgers inbreuken constateren en deze ter kennis van Koper brengen, zal Koper dergelijke actie ondernemen;
- (iii) Koper zal de ligging van de Blijvende Infrastructuur ter plaatse markeren. Koper zal voorafgaand aan ingebruikname door middel van gesprekken met de toekomstige gebruiker nagaan in hoeverre een verhoogd risico aanwezig is dat in het kader van de ter plaatse te ontplooiën activiteiten inbreuk zal worden gemaakt op de in dit artikel vervatte verplichtingen. Indien een dergelijk verhoogd risico aanwezig is, zal Koper redelijke maatregelen nemen teneinde naleving van de verplichtingen te ondersteunen (bijvoorbeeld door betonranden te plaatsen zodat de grond boven Blijvende Infrastructuur niet meer met te zware voertuigen kan worden bereikt). Tevens zal Koper er op toezien dat de gebruiker een algemene aansprakelijkheidsverzekering heeft die ook het toebrengen van schade aan de Blijvende Infrastructuur dekt voor tenminste vijf miljoen euro (EUR 5.000.000,--) per voorval. Het vorenstaande dient ter indicatie. Normaliter zal Koper hiermee aan zijn inspanningsverplichting hebben voldaan. Bijzondere omstandigheden kunnen evenwel tot andere door Koper te nemen maatregelen aanleiding geven;

h. Bij iedere overdracht, overgang of ingebruikgeving – geheel of gedeeltelijk – van het Verkochte zal het in dit artikel 14.6 (bij ingebruikgeving met uitzondering van de onderdelen 6 en 7, welke slechts verplichtingen voor Koper en opvolgende eigenaren beogen), alsmede het in artikel 14.7 bepaalde ook uitdrukkelijk bij wijze van kettingbeding ten behoeve van Verkoper dan wel de opvolgende eigenaar van het Noordelijk Terrein aan de verkrijger of gebruiker dienen te worden opgelegd en namens Verkoper dan wel de opvolgende eigenaar van het Noordelijk terrein te worden aanvaard, zulks op straffe van een direct en zonder rechterlijke tussenkomst opleggbare geldboete van vijfhonderdduizend euro (EUR 500.000,-), onverminderd de overige rechten van Verkoper of de opvolgende eigenaren van het Noordelijk Terrein op nakoming, of schadevergoeding. Verkoper of de opvolgende eigenaar van het Noordelijk terrein zal Koper van een geconstateerde overtreding van dit artikel op de hoogte stellen, waarna Koper een maand de tijd heeft om het verzuim te herstellen, bij gebreke waarvan voornoemde geldboete wordt verbeurd.

14.7 Er zal – behoudens het bepaalde in de volgende alinea – geen sprake zijn van een dwarsweg in Oost-Westelijke richting die de verschillende delen van het Verkochte verbindt, ook niet bij wijze van noodweg. Niettemin is Verkoper bereid daarover desverzocht geheel vrijblijvend met Koper te spreken. De positie van Verkoper en de aanwezige infrastructuur dient ten volle en ten genoegen van Verkoper gewaarborgd te zijn en tenminste zullen de verplichtingen als hiervoor in artikel 14.6 vermeld gelden. Verkoper zal – met inachtneming van de tweede volzin van de voorgaande alinea – in ieder geval meewerken aan twee ontsluitingswegen van de Chemieweg naar het middelste perceel, waarvan de eerste op ongeveer een/derde en de tweede op ongeveer twee/derde afstand (gerekend vanaf het Basell-terrein) zullen liggen. Verkoper zal ook zijn medewerking verlenen aan vestiging van erfdienstbaarheden voor beide ontsluitingswegen. Indien deze ontsluitingswegen infrastructuur van Verkoper kruisen, zal conform de redelijke specificaties van Verkoper een overkluizing worden aangelegd, tenzij Partijen anders overeenkomen. Alle kosten van de ontsluitingswegen, overkluizingen en erfdienstbaarheden zijn voor rekening van Koper. Voorzover het Verkochte grenst aan (eigendom van Koper grenzend aan) de Westelijke Randweg of aan de Chemieweg, staat dit artikel aan het realiseren van door Koper gewenst ontsluitingen niet in de weg.

14.8. De eigendomspositie van Verkoper met betrekking tot de Blijvende Infrastructuur is thans niet ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers van het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, als bedoeld in artikel 37 van de Kadasterwet. Koper garandeert Verkoper dat zij te allen tijde haar medewerking zal verlenen aan (een) vorenbedoelde rechtshandeling(en), waarvoor Koper Verkoper bij deze een onherroepelijke volmacht verleent teneinde alle daartoe benodigde handelingen te verrichten, met recht van substitutie en met het recht van “selbsteintritt”. In geval van overgang of overdracht van het Verkochte – geheel of gedeeltelijk – zal Koper ook zijn rechtsopvolgers deze volmacht doen verlenen en bij wijze van kettingbeding vastleggen dat zij dat ook bij volgende overgangen dienen te doen.

14.9. Ter plaatse van de toekomstige noordelijke eigendomsscheiding tussen de percelen van Verkoper en Koper is in de insteekhaven ten Oosten van het Verkochte de bouw van een steiger ten behoeve van het scheepvaartverkeer voorzien. Deze steiger maakt het mogelijk om circa tien hectare extra als havengebonden terrein aan te merken. Verkoper heeft geen bezwaar tegen een toekomstige aanleg van een dergelijke steiger en de daarbij behorende pijpleidingen, mits de aanleg en het gebruik van deze steiger en de daarbij behorende pijpleiding haar bedrijfsvoering niet schaadt. Verkoper is gehouden mee te werken aan de vestiging van de benodigde erfdienstbaarheden inhoudend de verplichting om te dulden dat de Chemieweg en de grond van Verkoper ten Westen daarvan wordt gekruist door pijpleidingen die lopen vanaf deze steiger naar de grond van Koper ten Westen van de Chemieweg. Partijen zullen bij een voorgenomen aanleg van deze steiger met elkaar in overleg treden. Indien voor die aanleg gebruik van percelen van Verkoper nodig is, kan Verkoper technische en financiële voorwaarden voor de bouw en aanleg stellen.

ARTIKEL 2: VEILIGHEIDSZONES

1. Ten aanzien van de Bedrijfsactiviteiten, Veiligheidszones en Milieuvergunning gelden de navolgende bepalingen uit de akte van levering zoals genoemd in de definities van de AVW 2020 :

ARTIKEL 15

- 15.1. Koper en Verkoper komen overeen dat Verkoper bij de (al dan niet gedeeltelijke) vervreemding of ingebruikgeving (zoals verhuur, verpachting, uitgifte in erfpacht, verkoop of welke andere (economische) vervreemding of ingebruikgeving ook) van het Verkochte een consultatierecht heeft. Koper zal aan Verkoper aangeven aan welk soort bedrijf of instelling zij van zins is te vervreemden of in gebruik te geven als hiervoor bedoeld. Verkoper heeft slechts een adviserende rol in deze, van welke adviezen Koper kan en mag afwijken.
- 15.2. Voorts blijkt uit de als bijlage 3 aangehechte tekening dat Verkoper twee veiligheidszones hanteert, welke veiligheidszones in lijnen met aanduiding “zonder opslag gevaarlijke stoffen” respectievelijk “zonder Procesinstallaties” weergegeven. Binnen die zones gelden beperkingen ten aanzien van het toegestane gebruik (te weten een zone “zonder opslag van gevaarlijke stoffen” respectievelijk een zone “zonder Procesinstallaties”). Voor wat de “zonder opslag gevaarlijke stoffen” zone betreft zijn Partijen het er over eens dat het in die zone leggen van buisleidingen voor de aan en afvoer van (chemische) producten toegestaan is, zolang de geldende wet- en regelgeving dit toestaat. Voor wat de zone “zonder Procesinstallatie” aangaat zijn partijen het er over eens dat in bedoelde zone geen Procesinstallaties zelf mogen worden gevestigd, maar dat er wel opslag van grondstoffen voor die Procesinstallaties, waaronder gevaarlijke stoffen, mogelijk is.
- 15.3. Koper en Verkoper komen (ten aanzien van het gehele Verkochte) overeen dat de lijst, afkomstig uit het “Inrichtingsplan Shell reserveterrein Zuid” van het RBOI, versie veertien augustus tweeduizendzeven, aldaar genoemd “bijlage 1” met daarop aangegeven de wel en niet toegestane hoofdtypen bedrijven, zal gelden. Als een redelijke interpretatie van voornoemde lijst geen uitkomst biedt

zullen de bepalingen van het op dat moment vigerende bestemmingsplan maatgevend zijn voor de vraag of bepaalde hoofdtypen bedrijven op het Verkochte zijn toegestaan of verboden.

- 15.4. In de Koopovereenkomst zijn Partijen overeengekomen ter zake van het hiervoor in artikel 15 bepaalde erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen te vestigen. Ter uitvoering daarvan:
 - (i) verleent Koper en aanvaardt Verkoper bij deze op de in artikel 15.2 bedoelde zones van het Verkochte (aangegeven op de tekening die als bijlage 3 aan deze Algemene Voorwaarden wordt gehecht; de zones gelden vanaf de desbetreffende lijn tot het terrein van Verkoper ten Noorden van het Verkochte), als dienend erf, en ten behoeve van het Noordelijke Terrein als heersend erf, de erfdienstbaarheid inhoudend de verplichting in de zone vanaf de lijn “zonder opslag gevaarlijke stoffen” geen gevaarlijke stoffen van welke aard ook op te slaan en vanaf de lijn “zonder procesinstallaties” geen Procesinstallaties aanwezig te hebben; voor wat onder “gevaarlijke stoffen” dient te worden verstaan, wordt verwezen naar de “Publicatie Gevaarlijke Stoffen”, nummer 15 en nummer 29;
 - (ii) verleent Koper en aanvaardt Verkoper bij deze op het Verkochte, als dienend erf, en ten behoeve van het Noordelijk Terrein, als heersend erf, de erfdienstbaarheid inhoudend de verplichting geen bedrijfsactiviteiten uit te oefenen of te doen plaatsvinden of toe te laten in strijd met de in artikel 15.3 bedoelde lijst. De in artikel 15.2, 15.3 en 15.4 voor Koper vervatte verplichtingen jegens Verkoper (of diens rechtsopvolgers als gerechtigden tot het Noordelijk Terrein), zullen tevens gelden voor rechtsopvolgers van Koper in enige goederenrechtelijke gerechtigdheid tot de desbetreffende zones van het Verkochte (voor wat betreft sub (i) hiervoor) en het gehele Verkochte (voor wat betreft sub (ii) hiervoor) en mede gebonden zullen zijn degenen die van Koper of diens rechtsopvolgers een recht tot gebruik van het Verkochte krijgen. Partijen zijn overeengekomen dat die verplichting zal worden gevestigd als kwalitatieve verplichting jegens Verkoper in de zin van artikel 6:252, lid 1 Burgerlijk Wetboek en vestigen die verplichting als zodanig bij dezen. Het in dit artikel bepaalde laat de publiekrechtelijke regelingen (bijvoorbeeld BEVI) onverlet, en Koper verklaart daarmee bekend te zijn.

15.5. Het Verkochte behoort tot de inrichting waarvoor de milieuvergunning van Verkoper de dato tweeëntwintig april tweeduizenddrie, kenmerk 910351, gewijzigd op zevenentwintig januari tweeduizendzes (kenmerk 1164239), op vijf oktober tweeduizendzeven (kenmerk 1334730) en op dertien februari tweeduizendacht (kenmerk 1374832) (de “Milieuvergunning”) geldt. Verkoper zal na de levering bij het bevoegd gezag verzoeken om wijziging van de Milieuvergunning die strekt tot uitsluiting van het Verkochte van de inrichting van Verkoper. Vanaf heden tot het moment waarop de gewijzigde milieuvergunning onherroepelijk is, zal Koper de Milieuvergunning respecteren en ten aanzien van het Verkochte aansprakelijk zijn jegens Verkoper en Verkoper vrijwaren voor alle kosten, claims van derden (inclusief (aanzeggingen tot) bestuursrechtelijke sancties van bestuursorganen) en/of (andere) schade van Verkoper die verband houden met een schending van de Milieuvergunning en/of of de van belang zijnde milieurechtwetgeving, tenzij deze veroorzaakt zijn door toedoen van Verkoper of derden handelend in opdracht van Verkoper. Het in dit lid bepaalde zal – tot het moment waarop de gewijzigde milieuvergunning onherroepelijk is - door Koper bij (al dan niet gedeeltelijke) vervreemding of ingebruikgeving (zoals verhuur, verpachting, uitgifte in erfpacht, verkoop of welke andere (economische) vervreemding of ingebruikgeving ook) duidelijk worden vastgelegd ten opzichte van de desbetreffende derden, zodanig dat ook zij jegens Verkoper gehouden zijn de Milieuvergunning te respecteren en aansprakelijk zijn als hiervoor bedoeld. Bij iedere overdracht of overgang - geheel of gedeeltelijk - van het Verkochte zal het in dit artikel 15.5 bepaalde ook uitdrukkelijk bij wijze van kettingbeding ten behoeve van Verkoper aan de verkrijger dienen te worden opgelegd en namens Verkoper dienen te worden aanvaard, zulks op straffe van een direct en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare geldboete van vijfhonderdduizend euro (EUR 500.000,-), onverminderd de overige rechten van Verkoper op nakoming, of schadevergoeding. Dat laat de aansprakelijkheid van Koper jegens Verkoper overigens onverlet. Verkoper zal Koper van een geconstateerde overtreding van dit artikel op de hoogte stellen, waarna Koper een maand de tijd heeft om het verzuim te herstellen, bij gebreke waarvan voornoemde geldboete wordt verbeurd.

ARTIKEL 3: CHEMIESTROOK

- 1.** Ten aanzien van de gronden van het Havenbedrijf Moerdijk binnen de Chemiestrook (zie bijlage 4) gelden op basis van voornoemde akte van ruiling d.d. 4 juni 1991 de navolgende bijzondere (letterlijk geciteerde) bepalingen.
- 10.** IHM verbindt zich er jegens Shell (Shell Nederland Chemie B.V.) toe dat het ten gevolge van deze ruil door haar te verkrijgen perceel B in verband met de eisen van veiligheid, gezondheid en milieu door de zich daarop te vestigen ondernemingen zal worden ingericht overeenkomstig de doelstellingen van het door Shell en het Havenbedrijf Moerdijk opgestelde ‘Typical Lay Out Plan’ bepaalde. Binnen het kader van vermeld ‘Typical Lay Out Plan’ is Shell bereid, al dan niet door tussenkomst van IHM, overleg te voeren met de zich op perceel B te vestigen ondernemingen, opdat de wederzijdse activiteiten elkaar niet onnodig nadelig beïnvloeden en/of elkaars mogelijkheden onnodig beperken.
- 11.A.** IHM verbindt zich er jegens Shell toe dat het ten gevolge van deze ruil door haar te verkrijgen perceel B zal worden uitgegeven aan derden die daarop een (deel van een) onderneming zullen vestigen als gevolg waarvan deze derden een zakelijke relatie met SNC (gaan) onderhouden in casu derden (afnemers en/of leveranciers van SNC) die grondstoffen (bij voorkeur per pijpleiding) aan SNC leveren dan wel van SNC betrekken.
- 11.B.** In verband met het gestelde onder 11A zal IHM Shell consulteren alvorens het door haar te verkrijgen perceel B of enig deel daarvan op enigerlei wijze te vervreemden of met enig zakelijk (genots-)recht te bezwaren, welke consultatie tot doel heeft gezamenlijk te onderzoeken of door IHM recht gedaan wordt aan het hiervoor onder 11A gestelde. Het oordeel van Shell of zulks het geval is, zal doorslaggevend zijn.

12. Bij elke verdere gehele of gedeeltelijke vervreemding van perceel B dient het in sub 10 en 11 en dit sub 12 bepaalde in de betreffende akte van overdracht of vestiging van een zakelijk (genots-)recht te worden opgenomen en door de overdragende partij ten behoeve van Shell te worden bedongen en aangenomen zulks op straffe van een boete van tweehonderdvijftigduizend gulden (f. 250.000,-) door de overdragende partij die zulks verzuimt te verbeuren en aan Shell te betalen binnen 14 dagen na een daartoe strekkende aanmaning van Shell onverkort het recht van Shell om schadevergoeding en/of nakoming te vorderen.

13.A. Partijen zijn ermee bekend dat het huidige Shell-terrein op het Industrierrein Moerdijk voor wat betreft het geluidsvermogen en de geluidszonering is ingedeeld in blokken. Aan elk blok is een geluidsvermogen toegekend. De tot op heden gehanteerde uitgangspunten met betrekking tot Shell (de zogenaamde ‘convenantafspraken’) leiden tot een geluidsniveau van 55 decibel (A) op de rand van de gemeente Klundert. De convenantafspraken zijn door Shell destijds geformuleerde uitgangspunten voor de geluidinvulling van het gehele Shell terrein op het Industrierrein Moerdijk. Het beleid van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant is er thans op gericht om binnen woonkernen geen waarden hoger dan 50 decibel (A) toe te staan, hetgeen kan betekenen, dat uitgaande van de convenantafspraken, additionele voorwaarden kunnen worden gesteld.

13.B. Shell verklaart zich bereid om het ingevolgde de hierboven genoemde convenantafspraken vastgestelde geluidsvermogen per vierkante meter, rekening houdend met additionele voorwaarden ten gevolge van de geluidszonering, naar evenredigheid mee over te dragen. De bedrijven welke zich op het perceel B zullen vestigen zullen al dan niet door tussenkomst van IHM met Shell overleg voeren opdat binnen de totaal beschikbare geluidruimte de wederzijdse activiteiten elkaar niet onnodig nadelig beïnvloeden en/of elkaars ontwikkelingsmogelijkheden onnodig beperken.

13.C. Bij elke verdere gehele of gedeeltelijke vervreemding van perceel B dient het in dit sub 14 bepaalde in de betreffende akte van overdracht of vestiging van een zakelijk (genots-)recht te worden opgenomen en door de overdragende partij ten behoeve van SNC te worden bedongen en aangenomen zulks op straffe van een zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst terstond

opeisbare en niet voor matiging vatbare boete van eenmiljoen gulden (f. 1.000.000,-) door de overdragende partij die zulks verzuimt te verbeuren en aan Shell te betalen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning van Shell onverminderd het recht van Shell om schadevergoeding en/of nakoming te vorderen.

ARTIKEL 4: CITEERTITEL

1. Dit deel van de algemene voorwaarden wordt nader aangeduid als “Algemene Uitgiftevoorwaarden Havenbedrijf Moerdijk 2020, Kettingbedingen Industrial Park & Chemiestrook”.

TERUG NAAR INHOUDSOPGAVE

BIJLAGE 1

Havengebied van het complex
zeehaven- en industrieterrein
Moerdijk



Groene omlijning:

Havengebied waarbinnen
uitgeefbare gronden betreffende
de onderhavige Algemene
Voorwaarden zijn gelegen

Blauwe omlijning:

Het vastgestelde totale
Beheersgebied van het
Havenbedrijf Moerdijk

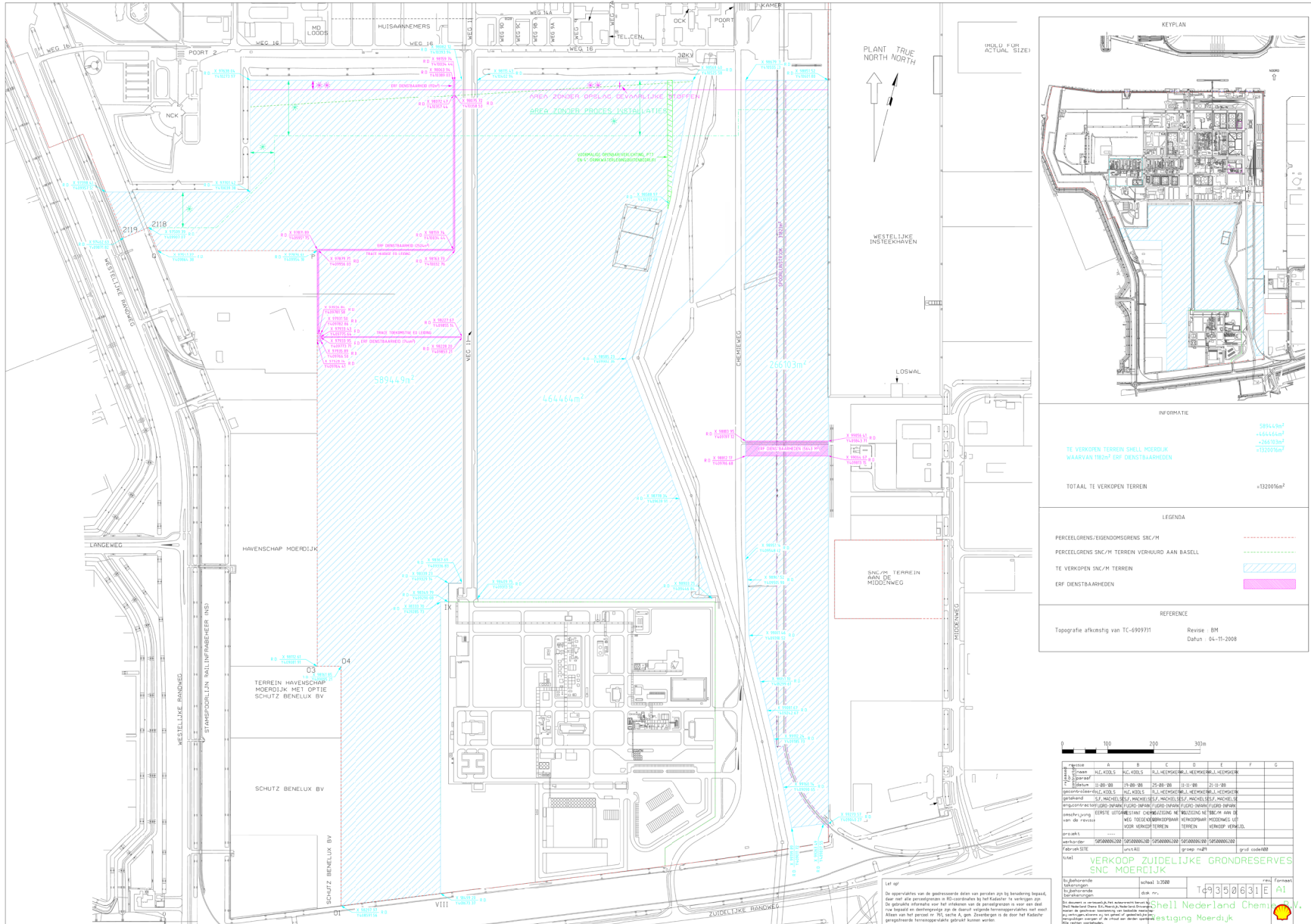
BIJLAGE 2

Aanwijzing en werkwijze deskundigen

1. Waar in deze voorwaarden sprake is van Deskundigen wordt daaronder verstaan een aantal van drie (3);
2. De aanwijzing van Deskundigen geschiedt op aanzegging van de Erfpachter zo mogelijk in onderling overleg tussen het Havenbedrijf en de Erfpachter;
3. Indien binnen één (1) maand na de aanzegging als bedoeld in lid 2 ter zake de aanwijzing van Deskundigen geen overeenstemming is bereikt, zal binnen vier (4) weken na de dagtekening van de aanzegging, als bedoeld in lid 2, een Deskundige moeten zijn aangewezen door ieder der partijen;
4. De beide aldus aangewezen Deskundigen zullen binnen drie (3) maanden na dagtekening van de aanzegging als bedoeld in lid 2 een derde Deskundige hebben aan te wijzen;
5. Indien hetzij de aanwijzing van een Deskundige als bedoeld in lid 3 binnen de in dat lid vermelde termijn niet ter kennis is gebracht van de wederpartij, dan wel de aanwijzing als bedoeld in lid 4 niet binnen de in dat lid bedoelde termijn ter kennis is gebracht van beide partijen, verzoekt de meest gerede partij de president van de rechtbank te Breda zo spoedig mogelijk drie (3) Deskundigen te benoemen;
6. Binnen veertien (14) dagen na de dag waarop de aanwijzing van een derde Deskundige ter kennis van partijen is gebracht, casu quo na de dag waarop de benoeming van Deskundigen door de president van de rechtbank te Breda heeft plaats gehad, moet de Erfpachter bij de Deskundigen een conclusie van eis indienen; één (1) exemplaar van bedoelde conclusie zendt de Erfpachter tegelijkertijd aan het Havenbedrijf;
7. 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;
8. 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 casu quo 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 de desbetreffende getuige, casu quo getuige-deskundige, ongegrond voorkomt, roepen zij deze ten minste veertien (14) dagen voor de zitting op bij hun schriftelijke kennisgeving;
9. Partijen kunnen op de zitting hun conclusie nader toelichten. Getuigen en getuige-deskundigen zullen - telkens wanneer één (1) der Deskundigen of Partijen zulks nodig oordeelt - worden gehoord;
10. De Deskundigen doen binnen twee (2) maanden na de zitting uitspraak. De uitspraak wordt binnen veertien (14) dagen schriftelijk ter kennis gebracht aan Partijen;
11. 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;
12. 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;
13. De in lid 12 bedoelde kosten worden door de Erfpachter gedragen, indien door hem een uitspraak is uitgelokt.

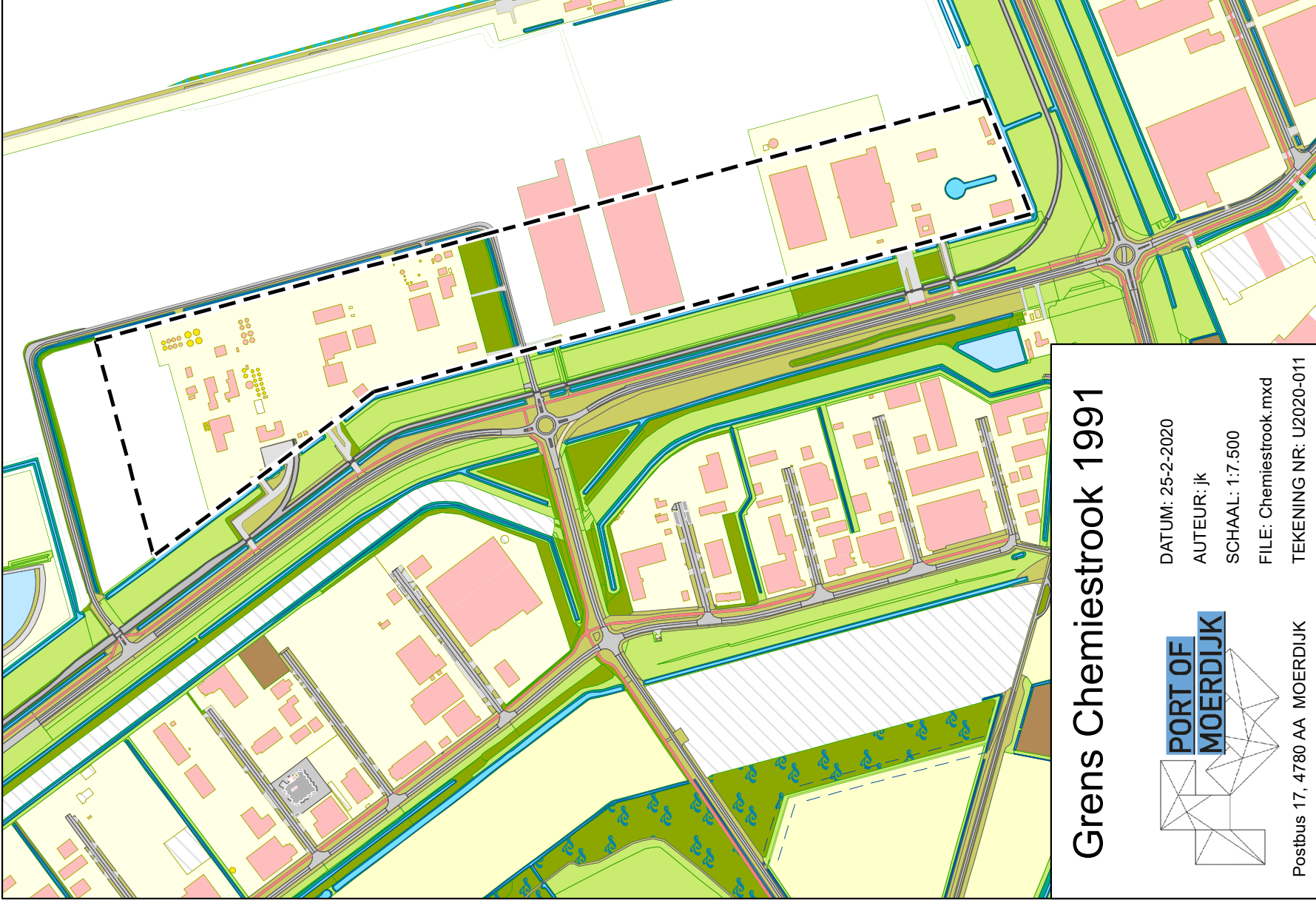
BIJLAGE 3

Tekening Industrial Park met referentie Tc-6909731



BIJLAGE 4

Tekening Chemiestrook met referentie U2020-011



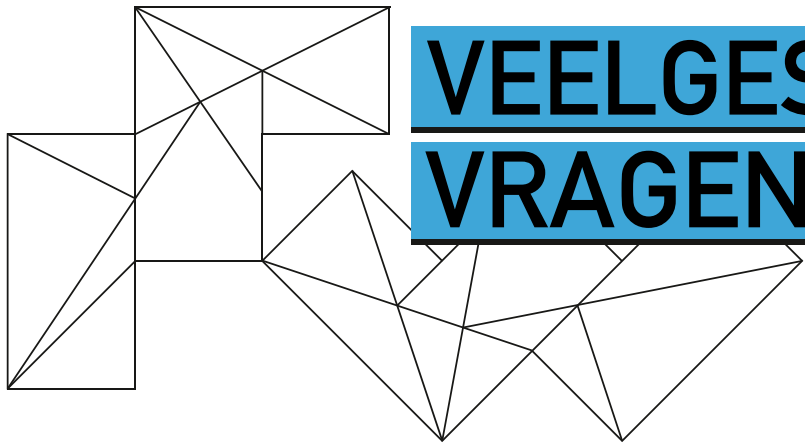
Grens Chemiestrook 1991



DATUM: 25-2-2020
AUTEUR: jk
SCHAAL: 1:7.500
FILE: Chemiestrook.mxd
TEKENING NR: U2020-011

Postbus 17, 4780 AA MOERDIJK

VEELGESTELDE VRAGEN



1. Hoe komt de erfpachtcanon tot stand?

De erfpachtcanon komt tot stand door de tussen Partijen overeengekomen grondwaarde per vierkante meter te vermenigvuldigen met de erfpachtrente. Die rente is door Havenbedrijf Moerdijk vastgesteld op basis van de gemiddelde rente waartegen zij zelf is gefinancierd en kent een winst- en risico-opslag van 1.5%.

Rekenvoorbeeld: Stel, de grondwaarde per vierkante meter bedraagt € 150 per m2 en de erfpachtrente bedraagt 6%. De erfpachtcanon bedraagt dan € 9,- per m2 per jaar.

2. Hoe zit het met de indexering?

Met ingang van 1 januari van ieder jaar wordt de erfpachtcanon geïndexeerd. We gebruiken daarvoor het Consumenten Prijs Indexcijfer (CPI) zoals dat door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) wordt bijgehouden. Omdat de publicatie van die cijfers soms wat langer duurt en we de berekening al in december maken, nemen we voor de zekerheid 1 oktober van het voorgaande jaar als basis voor de berekening.

3. Wanneer betaal ik de erfpachtcanon?

De erfpachtcanon is een bedrag per vierkante meter per jaar. De betaling hiervan vindt echter ieder kwartaal plaats.

4. Hoe lang loopt een erfpachtcontract eigenlijk?

De looptijd van het recht van erfpacht is doorgaans verdeeld in twee tijdvakken. Dat zijn ofwel twee tijdvakken van 25 jaar, ofwel twee tijdvakken van 40 jaar. Dit is mede afhankelijk van het gewenste gebruik van de grond. Maatwerk is mogelijk. Neem voor de mogelijkheden contact met ons op via de bijgevoegde contactgegevens.

5. Wanneer wordt de erfpachtcanon integraal herzien?

De erfpachtcanon wordt gedurende een tijdvak twee keer herzien. Halverwege een tijdvak wordt de erfpachtcanon herzien aan de hand van alleen de (eventueel)

gewijzigde grondwaarde.

Aan het einde van een tijdvak wordt de erfpachtcanon herzien aan de hand van zowel de (eventueel) gewijzigde grondwaarde als de (eventueel) gewijzigde erfpachtrente.

Rekenvoorbeeld: Stel, u kwam een aanvangscanon overeen van € 8,40 per m2 per jaar; Die erfpachtcanon werd gebaseerd op een grondwaarde van € 140 per m2 en een erfpachtrente van 6%. Halverwege het eerste tijdvak bedraagt de inmiddels jaarlijks geïndexeerde erfpachtcanon € 9,75 per m2 per jaar. Op basis van een grondwaardetaxatie blijkt dat de grondwaarde enigszins in waarde is toegenomen tot € 145 per m2. Dit betekent dat vanaf dat moment de herziene erfpachtcanon $145 * 6\% = € 8,70$ per m2 per jaar bedraagt. Let op: een herziening kan zowel tot een hogere als tot een lagere erfpachtcanon leiden.

6. Hoe wordt een recht van erfpacht gevestigd?

Een recht van erfpacht is een zakelijk recht. Dat betekent dat het recht wordt gevestigd bij notariële akte, vergelijkbaar met de koop en levering van een onroerend goed zoals een huis. Eerst spreekt u met het Havenbedrijf Moerdijk over de voorwaarden van de erfpacht en sluit u met ons een erfpachtovereenkomst. Als beide Partijen daartoe akkoord geven, stelt de notaris op basis van de wederzijds ondertekende erfpachtovereenkomst een notariële akte tot vestiging van het erfpachtrecht op. Als beide partijen ook daarmee akkoord zijn, passeert de notaris de akte en wordt deze ingeschreven bij het Kadaster. Doorgaans maakt het Havenbedrijf Moerdijk gebruik van een voor haar bekende notaris, zodat de vestiging van het recht vlot en goed gebeurt. Over het algemeen maakt Havenbedrijf Moerdijk daarom gebruik van een (doorlopende) volmacht aan de notaris om de akte te passeren.

7. Hoe weet ik wat ik geleverd krijg?

Om ervoor te zorgen dat het voor alle Partijen te allen tijde duidelijk is wat u geleverd heeft gekregen, laat het Havenbedrijf Moerdijk een bodemonderzoek doen voorafgaand aan de gronduitgifte. Zodoende leggen we de feitelijk 0-situatie vast. Het rapport van het namens het Havenbedrijf Moerdijk uitgevoerde bodemonderzoek, voegen we als bijlage bij de erfpachtovereenkomst. Als er voorafgaand aan de gronduitgifte verontreinigingen in de bodem blijken te zitten die voor risico komen van het Havenbedrijf Moerdijk, ruimt Havenbedrijf Moerdijk die vanzelfsprekend op en maken we daarover goede afspraken.

8. Wat wordt er geregeld als ik op erfpachtgrond wil bouwen?

Om ervoor te zorgen dat de door u beoogde gebouwen/opstallen uw eigendom blijven, vestigen we tegelijkertijd met het erfpachtrecht een daarvan afhankelijk opstalrecht. Dat betekent dat de eigendom van de grond en de eigendom van de gebouwen/opstallen formeel juridisch gescheiden wordt. Zodoende voorkomen we eventuele (verticale) natrekking van eigendom. Het opstalrecht kent dezelfde looptijd als het erfpachtrecht. Voor een dergelijk afhankelijk opstalrecht brengen wij doorgaans geen vergoeding (retributie) in rekening.

9. Wat zijn de SBM & SBIM?

De SBM en SBIM zijn stichtingen die een collectief belang behartigen op het vlak van safety en security op het haven- en industrieterrein Moerdijk; principes die ook wij hoog in het vaandel hebben staan. Bij de invulling van dat collectieve belang gaat het bijvoorbeeld om beveiligingsmiddelen en -maatregelen, (bedrijfs)brandweezorg en voorlichting op dat gebied en andere collectieve maatregelen op het gebied van veiligheid, gezondheidszorg, Arbowetgeving en milieu. De Stichting Bedrijfsbrandweezorg Moerdijk (SBM) beoogt door middel van een collectieve organisatie invulling te geven aan bedrijfsbrandweezorg binnen het haven- en industrieterrein Moerdijk. Een voorbeeld daarvan treft u aan op de Plaza, waar de brandweerkazerne zich bevindt.

De Stichting Beveiliging Industrieterrein Moerdijk (SBIM) draagt zorg voor de organisatie van de collectieve beveiliging van het haven- en industrieterrein Moerdijk. Dit is onder andere te zien aan cameratoezicht, omheining van het terrein en een collectieve surveillanceorganisatie. Wanneer u een perceel grond van ons afneemt verplicht u zich via onze vestigingsvoorwaarden deel te nemen aan deze collectiviteit en daarvoor jaarlijks een financiële bijdrage te leveren. Deze bijdrage wordt vastgesteld door het bestuur van de bedoelde organisaties en met u afgestemd in een contract dat u met hen sluit.

10. Waarom betaal ik een spoorgeldgarantie?

Het Havenbedrijf Moerdijk heeft in het verleden fors geïnvesteerd in de aanleg van een zogenoemde stamspoorlijn van, naar en binnen het haven- en industrieterrein en ook vandaag de dag investeren wij in deze modaliteit. De stamspoorlijn is als collectieve voorziening voor het grootste deel van het haven- en industrieterrein beschikbaar gesteld. Wanneer u een stuk grond van ons afneemt, bent u doorgaans gehouden om aan die collectieve voorziening jaarlijks een (bescheiden) financiële bijdrage te leveren in de vorm van een (stam)spoorgeldgarantie. Dit geldt ook wanneer u zelf geen (eigen) spoor aansluiting maakt of wenst te maken. U draagt immers bij aan een collectieve voorziening van het Havenbedrijf Moerdijk.

11. Hoe of waar vraag ik toestemmingen voor een inrit, hemelwater of cetera?

U kunt dergelijke toestemmingen aanvragen bij onze afdeling Infrastructuur & Beheer. Zij helpen u graag verder en stemmen met u af welke acties benodigd zijn voor het verkrijgen van bijvoorbeeld een toestemming voor het maken van een inrit naar het uitgegeven terrein.

12. Welke voorwaarden gelden er voor het deelgebied Logistiek Park Moerdijk?

Voor dit gebied zijn separate Algemene Voorwaarden vastgesteld. Deze vindt u op onze website.

TERUG NAAR INHOUDSOPGAVE

MEER WETEN?



Ard
van Kooten

BEDRIJFSJURIST

0168 - 38 88 83 | a.vankooten@portofmoerdijk.nl



Manon
Baartmans

PROGRAMMAMANAGER COMMERCIE

0168 - 38 88 68 | m.baartmans@portofmoerdijk.nl



Henk
Schakenraad

PROGRAMMAMANAGER INFRASTRUCTUUR EN BEHEER

0168 - 38 88 78 | h.schakenraad@portofmoerdijk.nl

