

Inventarislijst documenten inzake bezwaar Caffarelli B.V.

Document nummer	Document	Beoordeling	Beoordelingsgrond	Notitie
00001	akte Breskens.pdf	Document deels openbaar	5.1.2.b, 5.1.2.e	Definitief stuk
00002	Getekende ontwerpakte RVB-Gemeente verkoop haven Breskens 15 mei 2018.pdf	Document deels openbaar	5.1.2.b, 5.1.2.e, 5.1.5	
00003	overleg over overdracht haven Breskens .pdf	Document deels openbaar	5.1.2.e	
00004	Bespreking met wethouder x 10 juni 2013 (1).docx	Document deels openbaar	5.1.2.b, 5.1.2.e	
00005	Agenda bespreking 22 augustus 2013.docx	Document deels openbaar	5.1.2.e	
00006	13816 Verslag BRESKENS 02.pdf	Document deels openbaar	5.1.2.b, 5.1.2.e	Definitief stuk
00007	Verslag bespreking jachthavenontwikkeling Breskens 31-1-2013.doc	Document deels openbaar	5.1.2.b, 5.1.2.e	
00008	Verslag bespreking jachthavenontwikkeling Breskens met RWS-RVOB 27 febr. 2013 (2).doc	Document deels openbaar	5.1.2.b, 5.1.2.e	
00009	FW Vastlegging hoofdlijnen gesprek RVB - RWS, strategie verkoop HandelsHaven Breskens (HH).pdf	Document deels openbaar	5.1.2.b, 5.1.2.e	
00010	FW overdracht beheer en onderhoud haven Breskens aan de Gemeente.pdf	Document deels openbaar	5.1.2.e	
00011	Overdracht havencomplex Breskens aan de gemeente Sluis.docx	Document deels openbaar	5.1.2.e	Definitief stuk
00012	RE overdracht beheer en onderhoud haven Breskens aan de Gemeente.pdf	Document deels openbaar	5.1.2.e	
00013	FW concept-verslag haven Breskens.pdf	Document deels openbaar	5.1.2.e	
00014	Verslag overleg met RWS dd 29 09 2016.pdf	Document deels openbaar	5.1.2.b, 5.1.2.e	
00015	verslag overleg over haven Breskens.pdf	Document deels openbaar	5.1.2.e	
00016	eerste concept ontwerp-akte van verkoop .pdf	Document deels openbaar	5.1.2.e	Definitief stuk
00017	nieuwe versie ontwerp-akte van levering.pdf	Document deels openbaar	5.1.2.e	
00018	s.v.p. concept-overeenkomst en tekening RWS aanpassen!.pdf	Document deels openbaar	5.1.2.e	
00019	ZLRW-2014-06001 (2).pdf	Document deels openbaar	5.1.2.e	
00020	RVB-stukken ter besluitvorming in college van B&W .pdf	Document deels openbaar	5.1.2.e	
00021	nieuwe aangepaste documenten verkoop haven Breskens .pdf	Document deels openbaar	5.1.2.e	Definitief stuk
00022	Tekening B (staketsel), tekening van RWS.pdf	Document deels openbaar	5.1.2.e	
00023	Overzichtstekening beheer en onderhoud ZLRW-2014-06001 (2).pdf	Document deels openbaar	5.1.2.e	
00024	FW nieuwe aangepaste documenten verkoop haven Breskens .pdf	Document deels openbaar	5.1.2.e	
00025	reactie op vragen nieuwe versie ontwerp-akte c.a..pdf	Document deels openbaar	5.1.2.e	
00026	FW opmerkingen kopers op reactie RVB en concept k.o. dd 17 aug havengebied Breskens.pdf	Document deels openbaar	5.1.2.e	Definitief stuk
00027	nieuwe versie ontwerpakte met bijbehorende tekeningen.pdf	Document deels openbaar	5.1.2.e	
00028	ontwerpakte van verkoop met bijlagen (eindversie).pdf	Document deels openbaar	5.1.2.e	
00029	akte van levering GEMEENTE-ONTWIKKELAAR_v3 (AfschriftDigitaal).pdf	Document deels openbaar	5.1.2.b, 5.1.2.e	
00030	BULLAGE levering rvb-gemeente - peilkaart 2 - 176 20190930 Diff Min Breskens HH.pdf	Document deels openbaar	5.1.2.e	
00031	RE levering haven Breskens.pdf	Document deels openbaar	5.1.2.e	Definitief stuk
00032	BULLAGE levering rvb-gemeente - Kaart B - kaarten C tm G.pdf	Document deels openbaar	5.1.2.e	
00033	BULLAGE levering rvb-gemeente - peilkaart 1 - 176 20190930 Bathy Breskens HH.pdf	Document deels openbaar	5.1.2.e	
00034	Handelshaven Breskens.pdf	Document geheel openbaar		
00035	Tekening A (deel perceel 2909) (2).pdf	Document geheel openbaar		
00036	Kaarten deelgebieden A tot en met G.pdf	Document geheel openbaar		Definitief stuk
00037	Tekening B (staketsel).pdf	Document geheel openbaar		
00038	FW raming te maken onderzoekskosten in het kader van de voorgenomen overdracht van het havencomplex Breskens aan de gemeente Sluis.pdf	Document deels openbaar	5.1.2.b, 5.1.2.e	
00039	FW info van RWS over overdracht havencomplex Breskens aan Gemeente.pdf	Document deels openbaar	5.1.2.b, 5.1.2.e	
00040	email x gem. Sluis 27-11-2013.pdf	Document deels openbaar	5.1.2.e	
00041	RE vragen inzake handelshaven Breskens.pdf	Document deels openbaar	5.1.2.b, 5.1.2.e	Definitief stuk
00042	brf aan taxateurs 4-6-2015 opdr. terug.pdf	Document deels openbaar	5.1.2.b, 5.1.2.e, 5.1.5	
00043	commentaar Geelen op Ploum Smeets.pdf	Document reeds openbaar		
00044	2022-08-11 ~ Oostburg brief inzake Westhavendam Breskens inzake overdracht van het Havengebied van het Rijksvastgoedbedrijf aan de gemeente Sluis.PDF	Document deels openbaar	5.1.2.e, 5.1.5	
00045	2021-08-06 antwoordbrief aan gem Sluis .pdf	Document deels openbaar	5.1.2.e	
00046	IENW BSK-2021 337926 Brief en m ienw en s ienw van gemeente Sluis inzake havencomplex Breskens(2).pdf	Document deels openbaar	5.1.2.e, 5.1.5	Definitief stuk
00047	Bodemverontreiniging en NGE (2).pdf	Document deels openbaar	5.1.2.e	
00048	standpunt van de Staat terzake overdracht havencomplex Breskens.pdf	Document deels openbaar	5.1.2.e	
00049	email RVB-RWS standpunt m.b.t. bodemverontreiniging en NGE havencomplex Breskens.pdf	Document deels openbaar	5.1.2.e	
00050	Overeenkomst Beheer en onderhoud definitief.pdf	Document deels openbaar	5.1.2.b, 5.1.2.e	
00051	Memo Handelshaven Breskens 2 opm x en weropmw. x.docx	Document niet openbaar	5.1.2.i	Definitief stuk
00052	RE Nieuw memo Handelshaven Breskens.pdf	Document niet openbaar	5.1.2.i	
00053	105007703 Ontwerpakte van verkoop (versie 6 december 2017).pdf	Document niet openbaar	5.1.2.i + 5.2.1	
00054	Overdracht havencomplex Breskens aan de gemeente Sluis DEFINITIEF 1.docx	Document niet openbaar	5.1.2.i + 5.2.1	
00055	Verslag overleg met RWS dd. 29-09-16.docx	Document niet openbaar	5.1.2.i + 5.2.1	
00056	105007703 ontwerpakte (4).docx	Document niet openbaar	5.1.2.i + 5.2.1	Concept van document 2
00057	105007703 ontwerpakte (5.1).docx	Document niet openbaar	5.1.2.i + 5.2.1	Concept van document 2
00058	105007703 Ontwerpakte (5.3) versie 2.docx	Document niet openbaar	5.1.2.i + 5.2.1	Concept van document 2
00059	105007703 Ontwerpakte _5 3_ versie 2 _3_.pdf	Document niet openbaar	5.1.2.i + 5.2.1	Concept van document 2
00060	105007703 Ontwerpakte _5 3_ versie 2 _4_.pdf	Document niet openbaar	5.1.2.i + 5.2.1	Concept van document 2
00061	105007703 Ontwerpakte _5 3_ versie 2 _5_.pdf	Document niet openbaar	5.1.2.i + 5.2.1	Concept van document 2
00062	105007703 Ontwerpakte _6_ versie 1.pdf	Document niet openbaar	5.1.2.i + 5.2.1	Concept van document 2
00063	Reactie op notitie x 1 (2) opm kopers (2)opm RVB (2).docx	Document niet openbaar	5.1.2.i + 5.2.1	Concept van document 2
00064	Bodemverontreiniging en NGE DREB.docx	Document niet openbaar	5.1.2.i + 5.2.1	Concept van document 47
00065	ZLD Haven Breskens 2013-12-20 versie 21 04 2017 (2).pdf	Document niet openbaar	5.1.2.i + 5.2.1	Concept van document 50





2017.25194.01/1/EV/JB

annexen:

- Tekening A
- Deelgebied zoals aangegeven op Kaart B; deelgebieden zoals aangegeven op Kaarten C tot en met G
- Tekening B
- volmacht verkoper
- volmacht koper
- twee peilkaarten

**AKTE VAN LEVERING/VESTIGING OPSTALRECHT/CONSTATERING  
VERMENGING RECHTEN**

Heden, zeven oktober tweeduizend negentien (07-10-2019) verschenen voor —  
mij, 5.1.2.e notaris gevestigd te —  
IJzendijke, gemeente Sluis: —

1. 5.1.2.e  
5.1.2.e  
5.1.2.e en aldaar woonplaats —  
kiezend, ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van —  
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: —  
5.1.2.e MSUS, projectdirecteur, —  
kantoorhoudende te Den Haag, Korte Voorhout 7, 2511 CW, (Postbus —  
16700, 2500 BS Den Haag), 5.1.2.e  
5.1.2.e  
5.1.2.e,  
bij het geven van de volmacht handelend namens de publiekrechtelijke —  
rechtspersoon: **Staat der Nederlanden** (Rijksvastgoedbedrijf), gevestigd te  
's-Gravenhage, hierna te noemen: **de Staat**, hiertoe bevoegd op grond van  
het bepaalde in het bepaalde in het Mandaatbesluit Rijksvastgoedbedrijf —  
2018 van 8 november 2018 (08-11-2018) (Staatscourant 8 november 2019  
(08-11-2019) nr. 62761), —  
handelende namens de staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en —  
Koninkrijksrelaties; —  
De Staat hierna (ook) te noemen de "verkoper". —

2. 5.1.2.e wethouder, wonende te 5.1.2.e  
5.1.2.e  
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: —  
de publiekrechtelijk rechtspersoon: **Gemeente Sluis**, gevestigd te Sluis, —  
kantoorhoudende te 4501 BD Oostburg, Nieuwstraat 22; —  
Gemeente Sluis hierna (ook) te noemen de "koper". —

Van het bestaan van voormelde volmacht(en) is mij, notaris, genoegzaam —  
gebleken. —

**Considerans** —

De comparanten, handelend als gemeld, in aanmerking nemende: —

- a) - dat tussen de gemeente Sluis en de Staat (Ministerie van —  
Infrastructuur en Waterstaat) op vijftien augustus tweeduizend achttien  
(15-08-2018) onder kenmerk zaak id. nr. 31127820 een overeenkomst



- is gesloten inzake de overdracht door de Staat aan de gemeente Sluis, van het beheer en onderhoud van het havencomplex te Breskens, — gemeente Sluis, bestaande uit de Oosthaven, de Westhaven, de — Jachthaven en de Oost-, West- en Middenhavendam incl. de — aanwezige werken en alle natte- en droge infrastructuurvoorzieningen en objecten zoals bestratingen, rioleringen, straatmeubilair, steigers, — remmingswerken, kaden, damwanden, havenlichten et cetera; —
- dat de eigendom van de Westhaven, Oosthaven en Jachthaven — alsmede de West-, Midden- en Oosthavendam cum annexis bij de — Staat berust; —
  - dat het wenselijk is de eigendom hiervan over te dragen aan de — gemeente Sluis opdat beheer, onderhoud en eigendom in één hand — komen; —
- b) - dat ook de overdracht van het beheer en onderhoud van het houten — staketsel aan de noordzijde van de Westhavendam te Breskens door — de Staat aan de gemeente Sluis is opgenomen in de hiervoor onder a) bedoelde overeenkomst; —
- dat de eigendom van het houten staketsel bij de Staat berust; —
  - dat het wenselijk is de eigendom van het houten staketsel over te — dragen aan de gemeente Sluis, dit in combinatie met de vestiging van een opstalrecht ten behoeve van de gemeente Sluis voor het — behouden van het houten staketsel op staatseigendom; —
- c) - dat ook de overdracht van het beheer en onderhoud van het op het — perceel kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EB, nummer — 2910, (onderdeel van de strekdam aan de noordzijde van de — jachthaven te Breskens) staande havenlicht met de bijbehorende — voorzieningen is opgenomen in de hiervoor onder a) bedoelde — overeenkomst; —
- dat de eigendom van het havenlicht cum annexis bij de Staat berust; —
  - dat het Waterschap Scheldestromen ten behoeve van de Staat — (Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat) een recht van opstal heeft gevestigd op de percelen kadastraal bekend gemeente Oostburg, — sectie EB, nummers 2908 (Westhavendam te Breskens) en 2910 — (onderdeel strekdam aan de noordzijde van de jachthaven te — Breskens) voor het behouden van scheepvaart gerelateerde werken — (zoals havenlichten), een en ander met de bijbehorende — voorzieningen; —
  - dat het wenselijk is de eigendom van het havenlicht cum annexis en — het aan de Staat (Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat) — verleende recht van opstal op de genoemde percelen nummer 2908 — en 2910 over te dragen aan de gemeente Sluis. —

**verklaarden dat zij in verband hiermee het volgende overeenkomen:** —  
*Koopovereenkomst:* —

De Staat, hierna ook te noemen verkoper, verkoopt en draagt in eigendom over aan de gemeente Sluis, hierna ook te noemen de koper, die koopt en in — eigendom aanneemt: —

**de Westhaven, de Oosthaven, de Jachthaven, alsmede de West-, Midden- en Oosthavendam te Breskens, gemeente Sluis, waarop zich niet voor — rekening van de Staat gestichte opstallen bevinden, zijnde de percelen — kadastraal bekend gemeente Oostburg: —**  
**sectie EB, nummers: —**

- 1599, groot twee are vierenzestig centiare (2 a 64 ca), —





- de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig oktober tweeduizend eenenveertig (31-10-2041) ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Logus De Hoop Terneuzen B.V., gevestigd te Terneuzen;
- **1601, groot acht are tweeëntwintig centiare (8 a 22 ca),** de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig oktober tweeduizend eenenveertig (31-10-2041) ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Logus De Hoop Terneuzen B.V., gevestigd te Terneuzen;
  - **1621, groot zesentwintig are vijfentwintig centiare (26 a 25 ca),** de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig juli tweeduizend eenentwintig (31-07-2021) ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Haven Breskens Vastgoed B.V., gevestigd te Breskens;
  - **1622, groot zes are zesentwintig centiare (6 a 26 ca),** de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig juli tweeduizend eenentwintig (31-07-2021) ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Haven Breskens Vastgoed B.V., gevestigd te Breskens;
  - **1623, groot twee are vierentwintig centiare (2 a 24 ca),** de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig december tweeduizend zeventien (31-12-2017) ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **S.E.A.M. ONROERENDE ZAKEN B.V.**, (bij het kadaster ook bekend als Seam Onroerende Zaken B.V.), statutair gevestigd te Breskens, kantoorhoudende te 4511 AR Breskens, Haven Westzijde 12, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 22061658;-
  - **1624, groot achttien centiare (18 ca),** de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig december tweeduizend tweeënveertig (31-12-2042) ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Enduris B.V., gevestigd te Goes;
  - **1626, groot twee are vijf centiare (2 a 5 ca);** de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met dertig maart tweeduizend zevenentwintig (30-03-2027) ten behoeve van de <sup>5.1.2.e</sup><sup>5.1.2.e</sup> wonende te <sup>5.1.2.e</sup><sup>5.1.2.e</sup>
  - **1627, groot vijf are negentig centiare (5 a 90 ca),** de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig maart tweeduizend drieëndertig (31-03-2033) ten behoeve van de <sup>5.1.2.e</sup><sup>5.1.2.e</sup> wonende te <sup>5.1.2.e</sup><sup>5.1.2.e</sup>
  - **1628, groot veertien are zeventig centiare (14 a 70 ca),** de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig mei tweeduizend eenentwintig (31-05-2021) ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Haven Breskens Vastgoed B.V., gevestigd te Breskens;
  - **1629, groot negentien are vijfennegentig centiare (19 a 95 ca),** de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig mei tweeduizend achttien (31-05-2018) ten behoeve van de besloten



- vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Haven Breskens Vastgoed B.V., gevestigd te Breskens; \_\_\_\_\_
- **1630, groot acht are vijfenzeventig centiare (8 a 75 ca),** \_\_\_\_\_  
de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig —  
maart tweeduizend twintig (31-03-2020) ten behoeve van de besloten —  
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Haven Breskens Vastgoed  
B.V., gevestigd te Breskens; \_\_\_\_\_
  - **1631, groot twee are achtentwintig centiare (2 a 28 ca),** \_\_\_\_\_  
de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig —  
december tweeduizend tweeënveertig (31-12-2042) ten behoeve van de —  
besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Haven Breskens –  
Vastgoed B.V., gevestigd te Breskens; \_\_\_\_\_
  - **1633, groot zes are vijfenzeventig centiare (6 a 75 ca),** \_\_\_\_\_  
de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig —  
december tweeduizend tweeënveertig (31-12-2042) ten behoeve van de —  
besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Haven Breskens –  
Vastgoed B.V., gevestigd te Breskens; \_\_\_\_\_
  - **1634, groot zeven are vijftig centiare (7 a 50 ca),** \_\_\_\_\_  
de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig —  
maart tweeduizend twintig (31-03-2020) ten behoeve van de besloten —  
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Haven Breskens Vastgoed  
B.V., gevestigd te Breskens; \_\_\_\_\_
  - **1635, groot drie are vijfenzeventig centiare (3 a 75 ca),** \_\_\_\_\_  
de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met veertien —  
september tweeduizend negentien (14-09-2019) ten behoeve van de —  
besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Haven Breskens –  
Vastgoed B.V., gevestigd te Breskens; \_\_\_\_\_
  - **1636, groot zes are vijfenzeventig centiare (6 a 75 ca),** \_\_\_\_\_  
de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met dertig september  
tweeduizend tweeënveertig (30-09-2042) ten behoeve van de besloten —  
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Haven Breskens Vastgoed  
B.V., gevestigd te Breskens, waarbij een kwalitatieve verplichting bestaat –  
voor zend/ontvangstinstallatie ten behoeve van telecommunicatie- —  
doeleinden, blijkt een akte ingeschreven ten kantore van de Dienst voor  
het kadaster en de openbare registers te Middelburg, Hypotheken 4, op zes  
december negentienhonderdzesennegentig (06-12-1996) in deel 5292 —  
nummer 12; \_\_\_\_\_
  - **1642, groot vierentwintig are dertig centiare (24 a 30 ca),** \_\_\_\_\_  
de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig —  
december tweeduizend elf (31-12-2011) ten behoeve van koper; \_\_\_\_\_
  - **1644, groot drie are vierentwintig centiare (3 a 24 ca),** \_\_\_\_\_  
de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig —  
augustus tweeduizend negenentwintig (31-08-2029) ten behoeve van de —  
5.1.2.e \_\_\_\_\_
- 5.1.2.e \_\_\_\_\_ ten behoeve van de —  
vennootschap onder firma: **Kosten Watersport V.O.F.**, gevestigd te —  
Breskens, kantoorhoudende te 4511 RC Breskens, Kaai 3, ingeschreven in  
het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer —  
20147187, \_\_\_\_\_





welk kadastraal perceel – volgens opgave uit de openbare registers – is — belast met een kennisgeving, vordering, bevel of beschikking Wet — Bodembescherming met als betrokken bestuursorgaan Provincie Zeeland, welke aantekening is ontleend aan de inschrijving ten kantore van de — Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op dertien oktober — tweeduizend negen (13-10-2009), in register Hypotheken, deel 57290 — nummer 176; —

en waarbij een kwalitatieve verplichting bestaat in een akte van vestiging — kwalitatieve verplichtingen op achtentwintig oktober — negentienhonderdvierennegentig (28-10-1994) verleden voor <sup>5.1.2.e</sup> —

<sup>5.1.2.e</sup> destijds notaris te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven ten — kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te — Middelburg, in register Hypotheken 4, op achtentwintig oktober — negentienhonderdvierennegentig (28-10-1994) in deel 4751 nummer 24 — waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende: — (begin citaat) —

*“II. BEDING MET KWALITATIEVE WERKING —*

*Eigenaar en de stichting komen bij deze ten aanzien van het registergoed — het volgende overeen: —*

- 1 *De eigenaar verbindt zich jegens de stichting als volgt: — de eigenaar zal op het registergoed danwel de bloot eigendom of de — erfpachtsrechten of het ondererfpachtsrecht niet opnieuw een — verkooppunt voor motorbrandstoffen (doen) oprichten noch zullen op — het registergoed danwel de bloot eigendom of de erfpachtsrechten of — het ondererfpachtsrecht op enige andere wijze motorbrandstoffen — worden opgeslagen of verhandeld. —*
- 2 *De onder 1 omschreven verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het registergoed dan wel de bloot eigendom of de erfpachtsrechten of het ondererfpachtsrecht zullen verkrijgen, hetzij onder algemene — titel, hetzij onder bijzondere titel. —*
- 3 *Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het — registergoed dan wel de bloot eigendom of de erfpachtsrechten of het ondererfpachtsrecht zullen verkrijgen zijn eveneens aan de onder 1 — omschreven verplichtingen gebonden.” —*

(einde citaat) — Met ‘eigenaar’ wordt in gemeld citaat (zowel gezamenlijk als ieder — afzonderlijk) de bloot eigenaar, de erfpachter, de — erfpachter/ondererfverpachter en de ondererfverpachter (in casu De Staat, de verkoper, de gemeente Sluis en de verkoper) bedoeld. —

Met ‘stichting’ wordt in gemeld citaat de stichting: Stichting Uitvoering — Bodemsanering Amovering Tankstations ("Subat"), statutair gevestigd in de gemeente ‘s-Hertogenbosch bedoeld. —

Met ‘registergoed’ wordt in gemeld citaat de kadastrale percelen gemeente Oostburg, sectie EB nummers 1644 en 1845 bedoeld. —

- **1845, groot zesennegentig centiare (96 ca), —** de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met achtentwintig — februari tweeduizend negentien (28-02-2019) ten behoeve van koper, — gemeld erfpachtrecht is belast met een ondererfpachtrecht tot en met —



5.1.2.e

5.1.2.e

ten behoeve van de —

vennootschap onder firma: **Kosten Watersport V.O.F.**, gevestigd te —  
Breskens, kantoorhoudende te 4511 RC Breskens, Kaai 3, ingeschreven in  
het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer —  
20147187; —

en waarbij een kwalitatieve verplichting bestaat in een akte van vestiging —  
kwalitatieve verplichtingen op achtentwintig oktober —  
negentienhonderdvierennegentig (28-10-1994) verleden voor 5.1.2.e

5.1.2.e

destijds notaris te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven ten —  
kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te —  
Middelburg, in register Hypotheken 4, op achtentwintig oktober —  
negentienhonderdvierennegentig (28-10-1994) in deel 4751 nummer 24 —  
waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende: —  
(begin citaat) —

***“II. BEDING MET KWALITATIEVE WERKING*** —

*Eigenaar en de stichting komen bij deze ten aanzien van het registergoed —  
het volgende overeen: —*

- 1 *De eigenaar verbindt zich jegens de stichting als volgt: —  
de eigenaar zal op het registergoed danwel de bloot eigendom of de —  
erfpachtsrechten of het ondererfpachtsrecht niet opnieuw een —  
verkooppunt voor motorbrandstoffen (doen) oprichten noch zullen op —  
het registergoed danwel de bloot eigendom of de erfpachtsrechten of —  
het ondererfpachtsrecht op enige andere wijze motorbrandstoffen —  
worden opgeslagen of verhandeld. —*
- 2 *De onder 1 omschreven verplichtingen zullen overgaan op al degenen —  
die het registergoed dan wel de bloot eigendom of de erfpachtsrechten —  
of het ondererfpachtsrecht zullen verkrijgen, hetzij onder algemene —  
titel, hetzij onder bijzondere titel. —*
- 3 *Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het —  
registergoed dan wel de bloot eigendom of de erfpachtsrechten of het —  
ondererfpachtsrecht zullen verkrijgen zijn eveneens aan de onder 1 —  
omschreven verplichtingen gebonden.” —*

(einde citaat) —

Met ‘eigenaar’ wordt in gemeld citaat (zowel gezamenlijk als ieder —  
afzonderlijk) de bloot eigenaar, de erfpachter, de —  
erfpachter/ondererfverpachter en de ondererfverpachter (in casu De Staat,  
de verkoper, de gemeente Sluis en de verkoper) bedoeld. —

Met ‘stichting’ wordt in gemeld citaat de stichting: Stichting Uitvoering —  
Bodemsanering Amovering Tankstations ("Subat"), statutair gevestigd in de  
gemeente ‘s-Hertogenbosch bedoeld. —

Met ‘registergoed’ wordt in gemeld citaat de kadastrale percelen gemeente  
Oostburg, sectie EB nummers 1644 en 1845 bedoeld. —

- **3230, waaraan door het kadaster met ordernummer 6170080 een —  
voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend van veertien —  
are negenenzestig centiare (14 a 69 ca), —**

de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig —  
maart tweeduizend drieëndertig (31-03-2033) ten behoeve van de besloten  
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Haven Breskens Vastgoed  
B.V., gevestigd te Breskens; —





- **3244, waaraan door het kadaster met ordernummer 6170305 een ——— voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend van zes are zestig centiare (6 a 60 ca), ———**  
de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig ———  
maart tweeduizend drieëndertig (31-03-2033) ten behoeve van de besloten  
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Haven Breskens Vastgoed  
B.V., gevestigd te Breskens; ———
- **3245, waaraan door het kadaster met ordernummer 6170305 een ——— voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend van ——— negenenzeventig centiare (79 ca), ———**  
de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig ———  
maart tweeduizend drieëndertig (31-03-2033) ten behoeve van de besloten  
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Haven Breskens Vastgoed  
B.V., gevestigd te Breskens; ———
- **3232, waaraan door het kadaster met ordernummer 6170305 een ——— voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend van ——— zevenenvijftig are twintig centiare (57 a 20 ca), ———**  
de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig ———  
maart tweeduizend drieëndertig (31-03-2033) ten behoeve van de besloten  
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Beleggingsmaatschappij —  
Aarbeco II B.V., gevestigd te Terneuzen; ———
- **3233, waaraan door het kadaster met ordernummer 6170305 een ——— voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend van vier are (4 a ), ———**  
de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig ———  
maart tweeduizend drieëndertig (31-03-2033) ten behoeve van de besloten  
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Beleggingsmaatschappij —  
Aarbeco II B.V., gevestigd te Terneuzen; ———
- **1934, groot vierenveertig centiare (44 ca), ———**  
de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig ———  
december tweeduizend elf (31-12-2011) ten behoeve van koper, ———  
gemeld erfpachtrecht is belast met een ondererfpachtrecht tot en met ———  
eenendertig december tweeduizend drie (31-12-2003) ten behoeve van de  
besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: de Pender beheer  
B.V., gevestigd te Breskens; ———
- **1935, groot zesentachtig centiare (86 ca), ———**  
de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig ———  
december tweeduizend elf (31-12-2011) ten behoeve van koper, ———  
gemeld erfpachtrecht is belast met een ondererfpachtrecht tot en met ———  
eenendertig december tweeduizend drie (31-12-2003) ten behoeve van de  
besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: <sup>5.1.2.e</sup> ———  
Breskens B.V., gevestigd te Breskens; ———
- **1936, groot vijfennegentig centiare (95 ca), ———**  
de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig ———  
december tweeduizend elf (31-12-2011) ten behoeve van koper, ———  
gemeld erfpachtrecht is belast met een ondererfpachtrecht tot en met ———  
eenendertig december tweeduizend drie (31-12-2003) ten behoeve van de  
besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: <sup>5.1.2.e</sup> ———  
Breskens B.V., gevestigd te Breskens; ———
- **1937, groot tweeënveertig centiare (42 ca), ———**  
de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig ———  
december tweeduizend elf (31-12-2011) ten behoeve van koper, ———





gemeld erfpachtrecht is belast met een ondererfpachtrecht tot en met —  
 eenendertig december tweeduizend drie (31-12-2003) ten behoeve van —

5.1.2.e

- **1938, groot tweeënveertig centiare (42 ca),** —  
 de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig —  
 december tweeduizend elf (31-12-2011) ten behoeve van koper, —  
 gemeld erfpachtrecht is belast met een ondererfpachtrecht tot en met —  
 eenendertig december tweeduizend drie (31-12-2003) ten behoeve van de  
 5.1.2.e
- **1940, groot drieënvijftig centiare (53 ca),** —  
 de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig —  
 december tweeduizend elf (31-12-2011) ten behoeve van koper, —  
 gemeld erfpachtrecht is belast met een ondererfpachtrecht tot en met —  
 eenendertig december tweeduizend drie (31-12-2003) ten behoeve van de  
 5.1.2.e irt;
- **2021, groot tweeënvijftig centiare (52 ca);** —  
 de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig —  
 december tweeduizend elf (31-12-2011) ten behoeve van koper, —
- **2022, groot tweeënvijftig centiare (52 ca),** —  
 de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig —  
 december tweeduizend elf (31-12-2011) ten behoeve van koper, —  
 gemeld erfpachtrecht is belast met een ondererfpachtrecht tot en met —  
 eenendertig december tweeduizend drie (31-12-2003) ten behoeve van de  
 besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: de Pender beheer  
 B.V., gevestigd te Breskens;
- **2083, groot dertien centiare (13 ca),** —  
 de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig —  
 december tweeduizend elf (31-12-2011) ten behoeve van koper, —
- **2136, groot vijfentwintig centiare (25 ca);** —  
 de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig —  
 maart tweeduizend drieëndertig (31-03-2033) ten behoeve van de besloten  
 vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Beleggingsmaatschappij —  
 Aarbeco II B.V., gevestigd te Terneuzen;
- **2137, groot vijftien centiare (15 ca),** —  
 de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig —  
 december tweeduizend elf (31-12-2011) ten behoeve van koper, —  
 gemeld erfpachtrecht is belast met een ondererfpachtrecht tot en met —  
 eenendertig december tweeduizend drie (31-12-2003) ten behoeve van de  
 besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: de Pender beheer  
 B.V., gevestigd te Breskens;
- **2140, groot twee are zevenentachtig centiare (2 a 87 ca),** —  
 de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met achtentwintig —  
 februari tweeduizend negentien (28-02-2019) ten behoeve van koper, —  
 gemeld erfpachtrecht is belast met een ondererfpachtrecht tot en met —  
 achtentwintig februari tweeduizend vijf (28-02-2005) ten behoeve van de —  
 5.1.2.e
- **2236, groot drieënnegentig centiare (93 ca),** —  
 de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig —  
 december tweeduizend achttien (31-12-2018) ten behoeve van de besloten  
 vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **S.E.A.M. ONROERENDE –  
 ZAKEN B.V.**, (bij het kadaster ook bekend als Seam Onroerende Zaken —  
 B.V.), statutair gevestigd te Breskens, kantoorhoudende te 4511 AR —



- Breskens, Haven Westzijde 12, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 22061658; \_\_\_\_\_
- **2370, groot dertien centiare (13 ca),** \_\_\_\_\_  
de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig december tweeduizend elf (31-12-2011) ten behoeve van koper, \_\_\_\_\_
  - **2372, groot een are achtennegentig centiare (1 a 98 ca),** \_\_\_\_\_  
de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig december tweeduizend tweeënveertig (31-12-2042) ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: M.D. Meeusen B.V., gevestigd te Groede; \_\_\_\_\_
  - **2399, groot acht are vijfenveertig centiare (8 a 45 ca),** \_\_\_\_\_  
de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met achtentwintig februari tweeduizend negentien (28-02-2019) ten behoeve van koper, \_\_\_\_\_  
gemeld erfpachtrecht is belast met een ondererfpachtrecht tot en met achtentwintig februari tweeduizend negentien (28-02-2019) ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Jachthaven Breskens B.V., gevestigd te Breskens; \_\_\_\_\_
  - **2520, groot zes are eenenzestig centiare (6 a 61 ca),** \_\_\_\_\_  
de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met achtentwintig februari tweeduizend negentien (28-02-2019) ten behoeve van koper, \_\_\_\_\_  
gemeld erfpachtrecht is belast met een ondererfpachtrecht tot en met achtentwintig februari tweeduizend negentien (28-02-2019) ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Vishandel- en Cafetaria De Dukdalf B.V., gevestigd in de gemeente Sluis; \_\_\_\_\_
  - **2522, groot zesennegentig centiare (96 ca),** \_\_\_\_\_  
de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig december tweeduizend elf (31-12-2011) ten behoeve van koper; \_\_\_\_\_
  - **2523, groot dertig centiare (30 ca),** \_\_\_\_\_  
de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig december tweeduizend elf (31-12-2011) ten behoeve van koper, \_\_\_\_\_
  - **2524, groot een are negenentwintig centiare (1 a 29 ca),** \_\_\_\_\_  
de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig december tweeduizend elf (31-12-2011) ten behoeve van koper, \_\_\_\_\_
  - **2525, groot een are achtentachtig centiare (1 a 88 ca),** \_\_\_\_\_  
de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig december tweeduizend elf (31-12-2011) ten behoeve van koper; \_\_\_\_\_
  - **2604, groot twee are negen centiare (2 a 9 ca),** \_\_\_\_\_  
de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig december tweeduizend tweeënveertig (31-12-2042) ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: M.D. Meeusen B.V., gevestigd te Groede; \_\_\_\_\_
  - **2605, groot vijftientig are tweeënzeventig centiare (25 a 72 ca);** \_\_\_\_\_  
de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig december tweeduizend tweeënveertig (31-12-2042) ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Haven Breskens – Vastgoed B.V., gevestigd te Breskens; \_\_\_\_\_
  - **2632, groot een are zestig centiare (1 a 60 ca);** \_\_\_\_\_  
de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig december tweeduizend vijftien (31-12-2015) ten behoeve van \_\_\_\_\_





- **2694, groot achttien are negenentachtig centiare (18 a 89 ca),** \_\_\_\_\_  
de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig—  
maart tweeduizend drieëndertig (31-03-2033) ten behoeve van de besloten  
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Beleggingsmaatschappij —  
Aarbeco II B.V., gevestigd te Terneuzen; \_\_\_\_\_
- **2695, groot zeven are zestig centiare (7 a 60 ca),** \_\_\_\_\_  
de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig—  
december tweeduizend zevenentwintig (31-12-2027) ten behoeve van de —  
5.1.2.e \_\_\_\_\_ en 5.1.2.e \_\_\_\_\_  
5.1.2.e \_\_\_\_\_ ten behoeve van de vennootschap onder firma: VOF —  
Jachtwerk Delta, te Breskens; \_\_\_\_\_
- **2724, groot veertien are vijftientwintig centiare (14 a 25 ca);** geen \_\_\_\_\_  
erfpacht; \_\_\_\_\_
- **2903, groot vijf hectare, achtenzeventig are vijfennegentig centiare —  
(5 ha 78 a 95 ca),** \_\_\_\_\_  
de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met achtentwintig —  
februari tweeduizend negentien (28-02-2019) ten behoeve van koper; \_\_\_\_\_  
gemeld erfpachtrecht is belast met een ondererfpachtrecht tot en met —  
achtentwintig februari tweeduizend negentien (28-02-2019) ten behoeve —  
van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Jachthaven  
Breskens B.V., gevestigd te Breskens; \_\_\_\_\_
- **2905, groot vijftien are twintig centiare (15 a 20 ca),** \_\_\_\_\_  
de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met achtentwintig —  
februari tweeduizend negentien (28-02-2019) ten behoeve van koper, \_\_\_\_\_  
gemeld erfpachtrecht is belast met een ondererfpachtrecht tot en met —  
achtentwintig februari tweeduizend negentien (28-02-2019) ten behoeve —  
van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Jachthaven  
Breskens B.V., gevestigd te Breskens; \_\_\_\_\_
- **2907, groot twee hectare, achtennegentig are vijfennegentig centiare —  
(2 ha 98 a 95 ca),** \_\_\_\_\_  
de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met achtentwintig —  
februari tweeduizend negentien (28-02-2019) ten behoeve van koper, \_\_\_\_\_  
gemeld erfpachtrecht is belast met een ondererfpachtrecht tot en met —  
achtentwintig februari tweeduizend negentien (28-02-2019) ten behoeve —  
van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Jachthaven  
Breskens B.V., gevestigd te Breskens; \_\_\_\_\_
- **3221 (uit oud 2909; gebied uitbreiding jachthaven), waaraan door het—  
kadaster met ordernummer 6169939 een voorlopige kadastrale grens  
en oppervlakte is toegekend van vier hectare, tweeënveertig are —  
negentendertig centiare (4 ha 42 a 39 ca),** welk kadastraal perceel —  
volgens opgave uit de openbare registers — is belast met een besluit op —  
basis van artikel 9.1 Wet Natuurbescherming met als betrokken —  
bestuursorgaan: De Staat (Economische Zaken), blijkens inschrijving ten—  
kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op —  
achttien februari tweeduizend tien (18-02-2010), in register Hypotheken 4,—  
deel 57922 nummer 28; \_\_\_\_\_
- **3225 (uit oud 2909; oude vismijn cum suis), waaraan door het—  
kadaster met ordernummer 6169940 een voorlopige kadastrale grens  
en oppervlakte is toegekend van twintig are tweeënnegentig centiare—  
(20 a 92 ca),** welk kadastraal perceel — volgens opgave uit de openbare —  
registers — is belast met een besluit op basis van artikel 9.1 Wet —  
Natuurbescherming met als betrokken bestuursorgaan: De Staat \_\_\_\_\_





- (Economische Zaken), blijkens inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op achttien februari tweeduizend — tien (18-02-2010), in register Hypotheken 4, deel 57922 nummer 28; —
- **3246 (uit oud 2909; handelshaven), waaraan door het kadaster met —  
ordernummer 6170305 een voorlopige kadastrale grens en —  
oppervlakte is toegekend van vijfennegentig are zesenzeventig —  
centiare (95 a 76 ca), —**  
welk kadastraal perceel – volgens opgave uit de openbare registers – is — belast met een besluit op basis van artikel 9.1 Wet Natuurbescherming met als betrokken bestuursorgaan: De Staat (Economische Zaken), blijkens — inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare — registers, op achttien februari tweeduizend tien (18-02-2010), in register — Hypotheken 4, deel 57922 nummer 28; —
  - **3247 (uit oud 2909; handelshaven), waaraan door het kadaster met —  
ordernummer 6170305 een voorlopige kadastrale grens en —  
oppervlakte is toegekend van vier hectare, vijftachtig are —  
vierentwintig centiare (4 ha 85 a 24 ca), —**  
welk kadastraal perceel – volgens opgave uit de openbare registers – is — belast met een besluit op basis van artikel 9.1 Wet Natuurbescherming met als betrokken bestuursorgaan: De Staat (Economische Zaken), blijkens — inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare — registers, op achttien februari tweeduizend tien (18-02-2010), in register — Hypotheken 4, deel 57922 nummer 28; —
  - **3248 (uit oud 2909; handelshaven), waaraan door het kadaster met —  
ordernummer 6170305 een voorlopige kadastrale grens en —  
oppervlakte is toegekend van vijf are zevenenzeventig centiare —  
(5 a 77 ca), —**  
welk kadastraal perceel – volgens opgave uit de openbare registers – is — belast met een besluit op basis van artikel 9.1 Wet Natuurbescherming met als betrokken bestuursorgaan: De Staat (Economische Zaken), blijkens — inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare — registers, op achttien februari tweeduizend tien (18-02-2010), in register — Hypotheken 4, deel 57922 nummer 28; —
  - **3249 (uit oud 2909; handelshaven), waaraan door het kadaster met —  
ordernummer 6170305 een voorlopige kadastrale grens en —  
oppervlakte is toegekend van tien are achtenvijftig centiare —  
(10 a 58 ca), —**  
welk kadastraal perceel – volgens opgave uit de openbare registers – is — belast met een besluit op basis van artikel 9.1 Wet Natuurbescherming met als betrokken bestuursorgaan: De Staat (Economische Zaken), blijkens — inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare — registers, op achttien februari tweeduizend tien (18-02-2010), in register — Hypotheken 4, deel 57922 nummer 28; —
  - **3234 (uit oud 2909; Middenhavendam), waaraan door het kadaster met —  
ordernummer 6170305 een voorlopige kadastrale grens en —  
oppervlakte is toegekend van vijf are drieënvijftig centiare (5 a 53 ca), —**  
welk kadastraal perceel – volgens opgave uit de openbare registers – is — belast met een besluit op basis van artikel 9.1 Wet Natuurbescherming met als betrokken bestuursorgaan: De Staat (Economische Zaken), blijkens — inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare — registers, op achttien februari tweeduizend tien (18-02-2010), in register — Hypotheken 4, deel 57922 nummer 28; —





- **3235 (uit oud 2909; Middenhavendam), waaraan door het kadaster met ordernummer 6170305 een voorlopige kadastrale grens en \_\_\_\_\_ oppervlakte is toegekend van vijfenzestig are achtenzestig centiare — (65 a 68 ca), \_\_\_\_\_**  
welk kadastraal perceel – volgens opgave uit de openbare registers – is — belast met een besluit op basis van artikel 9.1 Wet Natuurbescherming met als betrokken bestuursorgaan: De Staat (Economische Zaken), blijktens — inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare — registers, op achttien februari tweeduizend tien (18-02-2010), in register — Hypotheken 4, deel 57922 nummer 28; \_\_\_\_\_
- **3236 (uit oud 2909; Middenhavendam), waaraan door het kadaster met ordernummer 6170305 een voorlopige kadastrale grens en \_\_\_\_\_ oppervlakte is toegekend van drieëntwintig are zesenvetertig centiare (23 a 46 ca), \_\_\_\_\_**  
welk kadastraal perceel – volgens opgave uit de openbare registers – is — belast met een besluit op basis van artikel 9.1 Wet Natuurbescherming met als betrokken bestuursorgaan: De Staat (Economische Zaken), blijktens — inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare — registers, op achttien februari tweeduizend tien (18-02-2010), in register — Hypotheken 4, deel 57922 nummer 28; \_\_\_\_\_
- **3237 (uit oud 2909; Middenhavendam), waaraan door het kadaster met ordernummer 6170305 een voorlopige kadastrale grens en \_\_\_\_\_ oppervlakte is toegekend van negenendertig are tien centiare — (39 a 10 ca), \_\_\_\_\_**  
welk kadastraal perceel – volgens opgave uit de openbare registers – is — belast met een besluit op basis van artikel 9.1 Wet Natuurbescherming met als betrokken bestuursorgaan: De Staat (Economische Zaken), blijktens — inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare — registers, op achttien februari tweeduizend tien (18-02-2010), in register — Hypotheken 4, deel 57922 nummer 28; \_\_\_\_\_
- **3238 (uit oud 2909; Middenhavendam), waaraan door het kadaster met ordernummer 6170305 een voorlopige kadastrale grens en \_\_\_\_\_ oppervlakte is toegekend van vijf are drieëndertig centiare (5 a 33 ca), \_\_\_\_\_**  
welk kadastraal perceel – volgens opgave uit de openbare registers – is — belast met een besluit op basis van artikel 9.1 Wet Natuurbescherming met als betrokken bestuursorgaan: De Staat (Economische Zaken), blijktens — inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare — registers, op achttien februari tweeduizend tien (18-02-2010), in register — Hypotheken 4, deel 57922 nummer 28; \_\_\_\_\_
- **3239 (uit oud 2909; Middenhavendam), waaraan door het kadaster met ordernummer 6170305 een voorlopige kadastrale grens en \_\_\_\_\_ oppervlakte is toegekend van negenentwintig are twintig centiare — (29 a 20 ca), \_\_\_\_\_**  
welk kadastraal perceel – volgens opgave uit de openbare registers – is — belast met een besluit op basis van artikel 9.1 Wet Natuurbescherming met als betrokken bestuursorgaan: De Staat (Economische Zaken), blijktens — inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare — registers, op achttien februari tweeduizend tien (18-02-2010), in register — Hypotheken 4, deel 57922 nummer 28; \_\_\_\_\_
- **3240 (uit oud 2909; Middenhavendam), waaraan door het kadaster met ordernummer 6170305 een voorlopige kadastrale grens en \_\_\_\_\_**





- oppervlakte is toegekend van zes are achtenveertig centiare (6 a 48 ca),** \_\_\_\_\_  
 welk kadastraal perceel – volgens opgave uit de openbare registers – is – belast met een besluit op basis van artikel 9.1 Wet Natuurbescherming met als betrokken bestuursorgaan: De Staat (Economische Zaken), blijkens – inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare – registers, op achttien februari tweeduizend tien (18-02-2010), in register – Hypotheken 4, deel 57922 nummer 28; \_\_\_\_\_
- **3241 (uit oud 2909; Middenhavendam), waaraan door het kadaster met ordernummer 6170305 een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend van zes are vijfennegentig centiare (6 a 95 ca),** \_\_\_\_\_  
 welk kadastraal perceel – volgens opgave uit de openbare registers – is – belast met een besluit op basis van artikel 9.1 Wet Natuurbescherming met als betrokken bestuursorgaan: De Staat (Economische Zaken), blijkens – inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare – registers, op achttien februari tweeduizend tien (18-02-2010), in register – Hypotheken 4, deel 57922 nummer 28; \_\_\_\_\_
  - **3242 (uit oud 2909; Middenhavendam), waaraan door het kadaster met ordernummer 6170305 een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend van negen are zesennegentig centiare (9 a 96 ca),** \_\_\_\_\_  
 welk kadastraal perceel – volgens opgave uit de openbare registers – is – belast met een besluit op basis van artikel 9.1 Wet Natuurbescherming met als betrokken bestuursorgaan: De Staat (Economische Zaken), blijkens – inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare – registers, op achttien februari tweeduizend tien (18-02-2010), in register – Hypotheken 4, deel 57922 nummer 28; \_\_\_\_\_
  - **3243 (uit oud 2909; Middenhavendam), waaraan door het kadaster met ordernummer 6170305 een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend van vijftientig are vierenvijftig centiare (25 a 54 ca),** \_\_\_\_\_  
 welk kadastraal perceel – volgens opgave uit de openbare registers – is – belast met een besluit op basis van artikel 9.1 Wet Natuurbescherming met als betrokken bestuursorgaan: De Staat (Economische Zaken), blijkens – inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare – registers, op achttien februari tweeduizend tien (18-02-2010), in register – Hypotheken 4, deel 57922 nummer 28; \_\_\_\_\_
  - **3146, groot vier are vijfenveertig centiare (4 a 45 ca),** \_\_\_\_\_  
 de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met achtentwintig februari tweeduizend negentien (28-02-2019) ten behoeve van koper, \_\_\_\_\_  
 gemeld erfpachtrecht is belast met een ondererfpachtrecht tot en met \_\_\_\_\_  
 achtentwintig februari tweeduizend negentien (28-02-2019) ten behoeve \_\_\_\_\_  
 van <sup>5.1.2.e</sup> \_\_\_\_\_; \_\_\_\_\_
  - **3222 (uit oud 3147; daarvoor 2521; deel Kaai exclusief gedeelte vismijn cum suis), waaraan door het kadaster met ordernummer 6169940 een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, van drieënzeventig are achtenvijftig centiare (73 a 58 ca) – de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met achtentwintig februari tweeduizend negentien (28-02-2019) ten behoeve van koper; \_\_\_\_\_**
  - **3223 (uit oud 3147; daarvoor 2521; deel gedeelte vismijn cum suis exclusief Kaai), waaraan door het kadaster met ordernummer \_\_\_\_\_**





**6169940, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, van negen are achtenzeventig centiare – (9 a 78 ca) —**

de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met achtentwintig — februari tweeduizend negentien (28-02-2019) ten behoeve van koper; —

**sectie L, nummers:**

- **1226, groot negenendertig are zeventien centiare (39 a 17 ca), —**  
de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met achtentwintig — februari tweeduizend negentien (28-02-2019) ten behoeve van koper, —  
gemeld erfpachtrecht is belast met een ondererfpachtrecht tot en met —  
achtentwintig februari tweeduizend negentien (28-02-2019) ten behoeve —  
van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Jachthaven  
Breskens B.V., gevestigd te Breskens; —
- **2345 (oud 1227; deel zonder later te vestigen opstalrecht pinguins), —**  
**waaraan door het kadaster met ordernummer 6169955, een voorlopige**  
**kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, van zes are —**  
**drieëntachtig centiare (6 a 83 ca), —**  
de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met achtentwintig —  
februari tweeduizend negentien (28-02-2019) ten behoeve van koper, —  
gemeld erfpachtrecht is belast met een ondererfpachtrecht tot en met —  
achtentwintig februari tweeduizend negentien (28-02-2019) ten behoeve —  
van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Jachthaven  
Breskens B.V., gevestigd te Breskens; —
- **2346 (oud 1227; deel later te vestigen opstalrecht pinguins), waaraan—**  
**door het kadaster met ordernummer 6169955, een voorlopige —**  
**kadastrale grens en oppervlakte is toegekend van een are —**  
**tweeëntachtig centiare (1 a 82 ca); —**  
de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met achtentwintig —  
februari tweeduizend negentien (28-02-2019) ten behoeve van koper, —  
gemeld erfpachtrecht is belast met een ondererfpachtrecht tot en met —  
achtentwintig februari tweeduizend negentien (28-02-2019) ten behoeve —  
van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Jachthaven  
Breskens B.V., gevestigd te Breskens; —
- **1228, groot twee are vierendertig centiare (2 a 34 ca), —**  
de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met achtentwintig —  
februari tweeduizend negentien (28-02-2019) ten behoeve van koper, —  
gemeld erfpachtrecht is belast met een ondererfpachtrecht tot en met —  
achtentwintig februari tweeduizend negentien (28-02-2019) ten behoeve —  
van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Jachthaven  
Breskens B.V., gevestigd te Breskens; —
- **1229, groot een are tweeëntachtig centiare (1 a 82 ca), —**  
de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met achtentwintig —  
februari tweeduizend negentien (28-02-2019) ten behoeve van koper, —  
gemeld erfpachtrecht is belast met een ondererfpachtrecht tot en met —  
achtentwintig februari tweeduizend negentien (28-02-2019) ten behoeve —  
van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Jachthaven  
Breskens B.V., gevestigd te Breskens; —
- **2343, (oud 1230; deel later te vestigen opstalrecht pinguins), waaraan**  
**door het kadaster met ordernummer 6169955, een voorlopige —**  
**kadastrale grens en oppervlakte is toegekend van negentig centiare –**  
**(90 ca); —**





de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met achtentwintig —  
februari tweeduizend negentien (28-02-2019) ten behoeve van koper, —  
gemeld erfpachtrecht is belast met een ondererfpachtrecht tot en met —  
achtentwintig februari tweeduizend negentien (28-02-2019) ten behoeve —  
van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Jachthaven  
Breskens B.V., gevestigd te Breskens; —

- **2344, (oud 1230; deel zonder later te vestigen opstalrecht pinguïns), –  
waaraan door het kadaster met ordernummer 6169955, een voorlopige  
kadastrale grens en oppervlakte is toegekend van tweeënveertig are –  
tweeënzeventig centiare (42 a 72 ca); —**

de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met achtentwintig —  
februari tweeduizend negentien (28-02-2019) ten behoeve van koper, —  
gemeld erfpachtrecht is belast met een ondererfpachtrecht tot en met —  
achtentwintig februari tweeduizend negentien (28-02-2019) ten behoeve —  
van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Jachthaven  
Breskens B.V., gevestigd te Breskens; —

hierna ook te noemen het verkochte. —

**Het verkochte omvat een totale oppervlakte van circa zesentwintig —  
hectare, negentig are drieëndertig centiare (26 ha 90 a 33 ca). —**

In het verkochte worden tevens geacht te zijn inbegrepen: —

- het op een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente —  
Oostburg, sectie EB, oud nummer 2909, staande kantoor annex —  
werkruimte, plaatselijk bekend als Haven Westzijde 27 te Breskens, —  
partijen genoegzaam bekend; —
- de aan partijen genoegzaam bekende aan de Staat in eigendom —  
toebehorende, natte- en droge infrastructuurvoorzieningen en objecten die  
met het verkochte zijn verbonden zoals wegverhardingen, straatmeubilair, —  
rioleringen, kaden, steigers, damwanden bestaande jachthaven, —  
remmingswerken, et cetera, zoals op de tekeningen behorende bij de —  
koopovereenkomsten is aangegeven. —

### **Vermenging** —

Als gevolg van de in deze akte gemelde eigendomsoverdracht zullen de —  
navolgende kadastrale percelen door vermenging in volle eigendom zijn bij de —  
koper: —

kadastrale gemeente Oostburg, sectie EB, nummers: —

1642, 2021, 2083, 2370, 2522, 2523, 2524, 2525 en 3222 en 3223. —

### **Conformiteit:** —

De koper zal het verkochte (doen) gebruiken ten behoeve van meerdere —  
doeleinden: deels handhaving huidige bestemming en huidig gebruik, deels —  
voor ontwikkelingsdoeleinden zoals beschreven in het Masterplan Havengebied  
Breskens, mei tweeduizend vijftien en het op zes september tweeduizend —  
zeventien (06-09-2017) ter inzage gelegde Voorontwerp-bestemmingsplan —  
Havengebied Breskens. —

Ten aanzien van het gebruik van het verkochte verklaart verkoper dat hem niet  
bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke grond al dan niet is —  
toegestaan. —

### **Aankomsttitel:** —

Het verkochte is voor wat betreft de ondergrond eigendom van verkoper —  
krachtens titel(s) ouder dan twintig of dertig jaar. De opstellen zijn door en voor  
rekening van derden gesticht, dit met uitzondering van het op een gedeelte van  
het perceel kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EB, oud nummer —  
2909, staande kantoor annex werkruimte, plaatselijk bekend als Haven —



Westzijde 27 te Breskens, dat voor rekening van de Staat is gesticht, partijen —  
genoegzaam bekend. —

**Koopsom bij levering van het verkochte in tweeduizend negentien (2019):**

Bij levering van het verkochte in tweeduizend negentien (2019) wordt de —  
koopsom voor de te ontwikkelen gebiedsdelen plus de Westhaven —  
(deelgebieden op **kaarten C tot en met G**) op eenendertig december —  
tweeduizend achttien (31-12-2018) 5.1.2.b

5.1.2.b

verhoogd met een discontovoet van zes procent (6%) naar rato van de —  
verstreken dagen over het jaar tweeduizend negentien (2019) tot de datum van  
levering, zijnde vanaf een januari tweeduizend negentien (01-01-2019) tot —  
zeven oktober tweeduizend negentien (07-10-2019) tweehonderdtachtig (280) —  
dagen maakt 5.1.2.b

5.1.2.b

De koopsom van de te ontwikkelen gebiedsdelen —  
plus de Westhaven bedraagt daarmee op heden 5.1.2.b

5.1.2.b

5.1.2.b

De koopsom van de jachthaven (water, gedeelte bedrijventerrein en —  
parkeerterrein, totaal deelgebied op **kaart B**) bedraagt in tweeduizend —  
negentien (2019) 5.1.2.b

5.1.2.b

Genoemde bedragen zijn exclusief eventueel verschuldigde belastingen. —  
Blijkens overleg met de belastingdienst is de te ontwikkelen gebiedsdelen plus —  
de Westhaven (deelgebieden op **kaarten C tot en met G**) belast met —  
eenentwintig procent (21%) omzetbelasting over het totaalbedrag ad 5.1.2.b

5.1.2.b

5.1.2.b

5.1.2.b

, zijnde een 5.1.2.b zodat de —  
koopsom van de te ontwikkelen gebiedsdelen plus de Westhaven —  
(deelgebieden op **kaarten C tot en met G**) in totaal 5.1.2.b

5.1.2.b

5.1.2.b

inclusief omzetbelasting bedraagt. —  
De koopsom van de jachthaven (water, gedeelte bedrijventerrein en —  
parkeerterrein, totaal deelgebied op **kaart B**) bedraagt in tweeduizend —  
negentien (2019) 5.1.2.b

5.1.2.b

5.1.2.b

De totale koopsom inclusief omzetbelasting is dan 5.1.2.b

5.1.2.b

5.1.2.b

**KWIJTING** —

Koper heeft de koopprijs van het verkochte ad 5.1.2.b

5.1.2.b

5.1.2.b

inclusief omzetbelasting) alsmede het verder door hem  
blijkens de koopovereenkomst en deze akte verschuldigde voldaan door storting  
op een kwaliteitsrekening ten name van Verhaegen & Peijnenburg Netwerk —  
Notarissen, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in de koopovereenkomst. —  
De verschenen persoon sub 1, handelend als gemeld, verleent koper kwitantie —  
voor de betaling van de koopprijs en na te noemen lasten. —

Verkoper stemt ermee in dat de notaris de koopprijs onder zich houdt totdat —  
zeker is dat het verkochte geleverd wordt vrij van hypotheken en beslagen. —

**VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING** —





Koper doet een beroep op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a en i van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien het verkochte een — perceel bouwterrein betreft als bedoeld in artikel 11, lid 1 onderdeel a onder 1 — en lid 4 van de Wet op de Omzetbelasting 1968 en voorts op artikel 15 lid 1 — letter c van de Wet op belastingen van rechtsverkeer aangezien koper een — gemeente is. —

#### **Bepalingen:** —

**De volgende bepalingen zijn van toepassing op deze overeenkomst:** —

#### **Artikel 1. Leveringsplicht** —

1. Verkoper levert de eigendom van het verkochte: —
  - a. onvoorwaardelijk; —
  - b. niet bezwaard met beslagen of hypotheken of met inschrijvingen — daarvan; —
  - c. niet bezwaard met kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen — anders dan in deze akte vermeld; —
  - d. niet bezwaard met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden, — van welke de aan verkoper bekende hierna zullen worden vermeld. —
2. In afwijking van het bepaalde in artikel 15, lid 1 Boek 7 Burgerlijk Wetboek gaan alle bijzondere lasten en beperkingen, ook de lasten en beperkingen die niet in deze akte zijn vermeld, op de datum van de notariële levering — over op wederpartij, die deze uitdrukkelijk aanvaardt. —

#### **Artikel 2. Afwijking verkochte** —

Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere — omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent verkoper noch de — koper daaraan rechten. —

#### **Artikel 3. Aanvaarding** —

Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, onder gestanddoening van de — rechten zoals deze hierna zijn vermeld in de artikelen 10 en 11 van deze akte. — Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar vanaf voormeld tijdstip tot aan het tijdstip van feitelijke levering wordt geacht geen wijziging te — hebben gebracht in de staat van het verkochte. —

De havens, met uitzondering van de jachthaven die reeds bij de koper in beheer is, worden geleverd op de vereiste waterdiepte zoals nader is geregeld in de — beheerovereenkomst tussen Rijkswaterstaat en de Gemeente Sluis., welke — peildiepten zijn vastgelegd in de twee aan deze akte te hechten peilkaarten. —

#### **Artikel 4. Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico** —

De feitelijke levering van het verkochte vindt plaats terstond na de — ondertekening van deze akte bij de notaris. —

Vanaf de datum van feitelijk levering komen de baten van het verkochte de — koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte. —

De onroerende zaakbelastingen en alle andere zakelijke belastingen en lasten — die van het verkochte worden geheven, zijn vanaf de datum van levering voor — rekening van de koper, ongeacht aan wie de aanslag wordt opgelegd. —

#### **Artikel 5. Titelbewijzen/bescheiden** —

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als — bedoeld in artikel 9 Boek 7 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan de koper afgegeven. —

#### **Artikel 6. Garanties verkoper** —

- a. De verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte; —



- b. Op het verkochte rusten geen andere dan de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan. \_\_\_\_\_

**Artikel 7. Overname van verplichtingen met betrekking tot leidingen, buizen, kabels en dergelijke** \_\_\_\_\_

Koper verklaart de verplichtingen verbandhoudende met de in het verkochte aanwezige leidingen, buizen en/of kabels van verkoper over te nemen, zich te verbinden deze na te komen en verkoper te vrijwaren voor iedere vordering te dier zake. \_\_\_\_\_

**Artikel 8. Bodemverontreiniging** \_\_\_\_\_

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in de onroerende zaak komen de koper en de verkoper, ten dele in afwijking van het hiervoor in artikel 4 bepaalde omtrent het risico van het verkochte, het navolgende overeen. \_\_\_\_\_

1. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van de onroerende zaak hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, voorzover het de vaste bodem betreft, en gelet op de Streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2013, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen. \_\_\_\_\_
2. Er is in de loop der jaren door diverse, van beide partijen onafhankelijke, adviesbureaus onderzoek verricht naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de onroerende zaak. De resultaten hiervan zijn onder anderen vastgelegd in de onderstaande rapporten:
  - Verkennend, aanvullend en nader onderzoek Haven Westzijde te Breskens; Laboratorium Zeeuws-Vlaanderen, de dato drieëntwintig november tweeduizend veertien (23-11-2014); \_\_\_\_\_
  - Rapport betreffende een historisch onderzoek conform NEN 5725 Masterplan Havengebied Breskens; IDDS, de dato twintig november tweeduizend vijftien (20-11-2015) (concept); \_\_\_\_\_
  - Vlekkenkaart IDDS op BP-kaart, de dato negenentwintig februari tweeduizend zestien (29-02-2016) (overzicht van diverse onderzoeken die in het verleden hebben plaats gevonden); \_\_\_\_\_
  - Aanvullend en actualiserend bodemonderzoek; Witteveen en Bos, de dato eenentwintig mei tweeduizend twaalf (21-05-2012); \_\_\_\_\_
  - Sanering Oostburg EB1644; verklaring van GS van Zeeland, de dato negen november negentienhonderdnegenennegentig (09-11-1999). \_\_\_\_\_
3. Beide partijen verklaren in het bezit te zijn van deze rapporten. De verkoper verwijst naar deze onderzoeksrapporten voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in de onroerende zaak. \_\_\_\_\_
4. Op basis van de inhoud van vermelde rapporten gaan beide partijen ervan uit dat de onroerende zaak geen ernstiger verontreiniging bevat dan in de rapporten is vermeld. Het is de koper bekend dat de in de hierboven bedoelde rapporten geconstateerde verontreinigingen gebruiksbeperkingen met zich kunnen brengen voor het door de koper beoogde gebruik van het gekochte. \_\_\_\_\_
5. De koper zal de verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in de onroerende zaak, dan wel tot vergoeding van de kosten of schade ten gevolge van bodemverontreiniging. Deze verplichting van de koper geldt als kwalitatieve \_\_\_\_\_





verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degenen die de onroerende zaak zullen verkrijgen onder – bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik – van de onroerende zaak zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze – verplichting gebonden. \_\_\_\_\_

6. De eventuele door koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, – tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de – bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het – waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging komen voor – rekening van de koper indien blijkt dat ten tijde van deze overdracht – behalve beide partijen bekende verontreiniging, ook andere verontreiniging in de onroerende zaak aanwezig is. \_\_\_\_\_
7. Een afschrift van deze akte wordt door de koper gezonden aan het – bevoegd gezag Wet bodembescherming. \_\_\_\_\_

#### **Artikel 9. Niet gesprongen conventionele explosieven** \_\_\_\_\_

1. Koper is ermee bekend dat de verkochte locatie verdacht is op de – aanwezigheid van conventionele explosieven en dat dit op grond van de – vigerende wet- en regelgeving nadere onderzoeksverplichtingen kan – inhouden, alsmede beperkingen indien roeringen in de bodem en/of de – waterbodem plaats gaan vinden. \_\_\_\_\_
2. De Staat en het Waterschap Scheldestromen hebben in het kader van de – projecten “vernieuwing damwanden” en “aanleg nieuwe primaire – waterkering”, onderzoek laten verrichten naar de aanwezigheid van – conventionele explosieven in delen van het verkochte. \_\_\_\_\_
3. De resultaten zijn vastgelegd in de volgende rapportages: \_\_\_\_\_
  - Quicksan risico-inventarisatie tot de aanwezigheid van conventionele explosieven uit WO II Havengebied Breskens; Cees van den Akker – advies, de dato vijftientig februari tweeduizend zestien (25-02-2016) (concept); \_\_\_\_\_
  - Historisch vooronderzoek Breskens zeeweringen; opsporen – conventionele explosieven; Riel Explosive Advice & Services Europe – BV, vier september tweeduizend twaalf (04-09-2012); \_\_\_\_\_
  - Proces-verbaal van oplevering conventionele explosieven Breskens – zeeweringen; Riel Explosive Advice & Services Europe BV, de dato – twaalf november tweeduizend twaalf (12-11-2012); \_\_\_\_\_
  - Proces-Verbaal van oplevering OCE Breskens Handelshaven; Bodac, de dato dertig september tweeduizend zestien (30-09-2016). \_\_\_\_\_
4. Koper is ermee bekend dat de onderzoeken niet gebiedsdekkend zijn. \_\_\_\_\_
5. Partijen verklaren beide in het bezit te zijn van de onder lid 3 vermelde – rapporten en met de inhoud hiervan volledig op de hoogte te zijn. \_\_\_\_\_
6. De koper neemt ingaande de datum van levering het risico van en de – aansprakelijkheid voor de aanwezigheid van alle – zowel bekende als – onbekende – explosieven en munitie in, op en/of aan het verkochte van de verkoper over en vrijwaart de verkoper voor iedere vordering ter zake. \_\_\_\_\_
7. De koper zal de verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of – onrechtmatige daad aanspreken op aansprakelijkheid en tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van de in dit artikel – bedoelde explosieven en munitie in, op en/of aan het verkochte, dan wel tot vergoeding van enige schade of kosten ten gevolge van deze explosieven en munitie. \_\_\_\_\_

#### **Artikel 10. Door de Staat verleende zakelijke genotsrechten op het – verkochte** \_\_\_\_\_



1. 1 Bij akte van inbreng verleden op twee juni tweeduizend veertien (02-06-2014) voor een waarnemer van <sup>5.1.2.e</sup> [redacted] <sup>5.1.2.e</sup> [redacted] notaris te IJzendijke, gemeente Sluis, gevolgd – door de inschrijving ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, in Register Hypotheken 4 op vijf juni tweeduizend veertien (05-06-2014), in deel 64419, nummer 44, werd het recht van – erfpacht ingebracht in Haven Breskens Vastgoed BV. op de percelen – kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EB, nummer 1621, — 1622, 1628, 1629, 1630, 1631, 1633, 1634, 1635, 1636, 1849 en 2605 (zaaknrs. RVB 107011583, (de canon per een augustus tweeduizend – negentien (01-08-2019) bedraagt per jaar een bedrag ad <sup>5.1.2.b</sup> [redacted] – <sup>5.1.2.b</sup> [redacted] RVB 107011560, (de canon per een – juni tweeduizend negentien (01-06-2019) bedraagt per jaar een bedrag ad <sup>5.1.2.b</sup> [redacted] <sup>5.1.2.e</sup> [redacted] 107011385 ((de canon per een juni tweeduizend – negentien (01-06-2019) bedraagt per jaar een bedrag ad <sup>5.1.2.b</sup> [redacted] <sup>5.1.2.b</sup> [redacted] RVB 107010826 (de – canon per een april tweeduizend negentien (01-04-2019) bedraagt per jaar een bedrag ad <sup>5.1.2.b</sup> [redacted] RVB 107010822 (de canon per een januari tweeduizend negentien – (01-01-2019) bedraagt per jaar een bedrag ad – <sup>5.1.2.b</sup> [redacted], RVB – 107010818 (de canon per een september tweeduizend negentien (01-09-2019) bedraagt per jaar een bedrag ad <sup>5.1.2.b</sup> [redacted] <sup>5.1.2.b</sup> [redacted] RVB 107010824 (de canon per een april tweeduizend negentien (01-04-2019) per jaar een bedrag ad <sup>5.1.2.b</sup> [redacted] RVB – 107010828 (de canon per vijftien april tweeduizend negentien (15-04-2019) bedraagt per jaar een bedrag ad <sup>5.1.2.b</sup> [redacted] <sup>5.1.2.b</sup> [redacted] RVB 107010820 (de canon per een oktober – tweeduizend negentien (01-10-2019) per jaar bedraagt een bedrag ad <sup>5.1.2.b</sup> [redacted] <sup>5.1.2.b</sup> [redacted] RVB 107011100 (de canon per een april tweeduizend – negentien (01-04-2019) per jaar bedraagt een bedrag ad <sup>5.1.2.b</sup> [redacted] <sup>5.1.2.b</sup> [redacted] en RVB 107011618 (de canon – per een januari tweeduizend negentien (01-01-2019) per jaar een – bedrag ad <sup>5.1.2.b</sup> [redacted] <sup>5.1.2.b</sup> [redacted]
1. 2 Bij akte van uitgifte erfpacht verleden op vijftien februari tweeduizend dertien (15-02-2013) voor <sup>5.1.2.e</sup> [redacted] <sup>5.1.2.b</sup> [redacted] notaris te IJzendijke, gemeente Sluis, , gevolgd door de – inschrijving ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de – Openbare Registers, in Register Hypotheken 4 op vijftien februari – tweeduizend dertien (15-02-2013), in deel 62555, nummer 148, werd – in erfpacht uitgegeven aan M.D. Meeusen BV. de percelen kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EB, nummers 2604 en 2372 – (zaaknr. RVB 107010839) (de canon per een januari tweeduizend – negentien (01-01-2019) per jaar een bedrag ad – <sup>5.1.2.b</sup> [redacted].
1. 3 Bij akte van uitgifte erfpacht verleden voor een waarnemer van <sup>5.1.2.e</sup> [redacted] <sup>5.1.2.e</sup> [redacted] destijds notaris te Terneuzen, gevolgd door de – inschrijving ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de –





Openbare Registers te Middelburg, in Register Hypotheken 4 op —  
veertien juni tweeduizend een (14-06-2001), in deel 6557, nummer 11,

werd aan Delta Netwerkbetrijf BV. (thans genaamd Enduris B.V.) het—  
perceel kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EB, nummer —  
1624 (zaaknr. RVB 107011005) (de canon per een maart —  
tweeduizend negentien (01-03-2019) per jaar een bedrag ad —

5.1.2.b

1. 4 Bij akte van uitgifte erfpacht verleden voor 5.1.2.e —  
notaris te Kapelle, gevolgd door de inschrijving ten Kantore van de —  
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, in Register —  
Hypotheken 4 op achtentwintig augustus tweeduizend dertien (28-08-  
2013), in deel 63225, nummer 136, werd n erfpacht uitgegeven aan —  
Bouwcenter Logus De Hoop Terneuzen B.V., de percelen kadastraal —  
bekend gemeente Oostburg, sectie EB, nummers 1601 en 1599 —  
(zaaknr. RVB 107011019) (de canon per een november tweeduizend—  
achtien (01-11-2018) per jaar een bedrag ad 5.1.2.b

5.1.2.b

en per een —  
november tweeduizend negentien (01-11-2019) per jaar een bedrag—  
ad 5.1.2.b

1. 5 Bij akte van uitgifte in erfpacht verleden voor 5.1.2.e —  
notaris te IJzendijke, gemeente Sluis, welke akte bij afschrift is —  
ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de —  
openbare registers, in register Hypotheken 4, op dertig december —  
tweeduizend zestien (30-12-2016), in deel 69781 nummer 154, werd —  
ingående een januari tweeduizend zeventien (01-01-2017) en —  
eindigende op eenendertig december tweeduizend zeventien (31-12-  
2017) in erfpacht uitgegeven aan de besloten vennootschap met —  
beperkte aansprakelijkheid: **S.E.A.M. ONROERENDE ZAKEN B.V.**, —  
(bij het kadaster ook bekend als Seam Onroerende Zaken B.V.), —  
statutair gevestigd te Breskens, kantoorhoudende te 4511 AR —  
Breskens, Haven Westzijde 12, ingeschreven in het handelsregister —  
van de Kamer van Koophandel onder nummer 22061658, de percelen  
kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EB, nummers 2236 en  
1623 (zaaknr. RVB 107011221).

Partijen zijn ermee bekend dat gemeld erfpachtrecht feitelijk is komen  
te vervallen en de opstallen reeds zijn gesloopt. Formeel dient het  
erfpachtrecht nog wel te worden opgeheven middels een notariële  
akte, wat aan partijen genoegzaam bekend is.

1. 6 Bij akte van levering op dertig april tweeduizend negentien —  
(30-04-2019) verleden voor 5.1.2.e —  
5.1.2.e notaris gevestigd te IJzendijke, gemeente Sluis, gevolgd —  
door de inschrijving ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de  
Openbare Registers, in Register Hypotheken 4 op een mei —  
tweeduizend negentien (01-05-2019), in deel 75480, nummer 101, —  
werd de erfpacht/ondererfpacht overgedragen aan 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

ten —  
behoefte van de vennootschap onder firma: **Kosten Watersport** —





- V.O.F., gevestigd te Breskens, kantoorhoudende te 4511 RC —  
 Breskens, Kaai 3, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer —  
 van Koophandel onder nummer 20147187, —  
 van het perceel kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EB, —  
 nummer 1644 en 1845 (zaaknr. RVB 107037495) (de canon bedraagt  
 per een september tweeduizend negentien (01-09-2019) per jaar een—  
 bedrag ad <sup>5.1.2.b</sup> —
1. 7 Bij akte van uitgifte erfpacht, verleden voor <sup>5.1.2.e</sup> —  
 destijds notaris te Oostburg, gevolgd door de inschrijving ten Kantore—  
 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te —  
 Middelburg, in Register Hypotheken 4 op twee oktober—  
 negentienhonderdachtennegentig (02-10-1998), in deel 5802, nummer  
 31, werd in erfpacht uitgegeven aan de gemeente Sluis, de percelen —  
 kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EB, nummers 1642, —  
 1934, 1935, 1936, 1937, 1938, 1940, 2021, 2022, 2083, 2137, 2370, —  
 2522, 2523, 2524 en 2525 (zaaknr. RVB 107011796). (de canon —  
 bedraagt per een januari tweeduizend negentien (01-01-2019) per jaar  
 een bedrag ad <sup>5.1.2.b</sup> — De —  
 erfpachtovereenkomst is sedert de expiratiedatum niet beëindigd; de —  
 overeenkomst is derhalve van rechtswege nog steeds van kracht en—  
 loopt voor onbepaalde tijd door tot opzegging door één van de partijen.
1. 8 Bij akte houdende wijziging en uitbreiding erfpacht verleden voor <sup>5.1.2.e</sup> —  
<sup>5.1.2.e</sup> — destijds notaris te IJzendijke, van welke akte een —  
 afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster —  
 en de openbare registers te Middelburg, in register Hypotheken 4, deel  
 5460, nummer 39, werd deels de bestaande erfpacht verlengd casu —  
 quo uitgebreid met nieuwe in erfpacht uitgegeven percelen vanaf een—  
 maart negentienhonderdvierennegentig (01-03-1994) en eindigende—  
 achtentwintig februari tweeduizend negentien (28-02-2019) in erfpacht  
 (her)uitgegeven aan de gemeente Sluis, de percelen kadastraal —  
 bekend gemeente Oostburg: —  
 sectie L, nummers 1226, 2345, 2346, 1228, 1229, 2343, 2344, en —  
 sectie EB, nummers 1845, 2140, 2399, 2520, 3146, 3222, 3223, 2903,  
 2905 en 2907 (zaaknummer: RVB 107012831). (de canon bedraagt per  
 een maart tweeduizend negentien (01-03-2019) per jaar ee4n bedrag  
 ad <sup>5.1.2.b</sup> —
1. 9 Bij akte van vestiging erfpacht verleden voor <sup>5.1.2.e</sup> —  
<sup>5.1.2.e</sup> — notaris gevestigd te IJzendijke, —  
 gemeente Sluis, gevolgd door de inschrijving ten Kantore van de —  
 Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Middelburg, in  
 Register Hypotheken 4 op eenentwintig april tweeduizend vijf (21-04-  
 2005), in deel 7187, nummer 3, werd in erfpacht uitgegeven aan de —  
<sup>5.1.2.e</sup> — en <sup>5.1.2.e</sup> —  
<sup>5.1.2.e</sup> — handelend voor zich als enige vennoten van de —  
 vennootschap onder firma: V.O.F. Jachtwerf Delta, statutair gevestigd  
 te Breskens, Deltahoek 11, postcode 4511 PA, ingeschreven in het —  
 Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken te —  
 Zeeland onder nummer 21012174, —  
 het perceel kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EB, —  
 nummer 2695 (zaaknr. RVB 107020571). (de canon bedraagt per een—  
 januari tweeduizend negentien (01-01-2019) per jaar een bedrag ad —



- 5.1.2.b
- 5.1.2.b
1. 10 Bij akte van uitgifte erfpacht verleden voor 5.1.2.e  
5.1.2.e notaris gevestigd te IJzendijke, gemeente Sluis, gevolgd door de inschrijving ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, in Register Hypotheken 4 op zes juni tweeduizend acht (06-06-2008) in deel 53751, nummer 184 in erfpacht uitgegeven aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Beleggingsmaatschappij Aarbeco II B.V., statutair – gevestigd te Terneuzen, kantoorhoudende te 4538 AA Terneuzen, – Schuttershofweg 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 21015360, de percelen kadastraal – bekend gemeente Oostburg, sectie EB, nummers 2136, 3232, 3233 en 2694(zaaknr. RVB 107025795). (de canon bedraagt per een april – tweeduizend negentien (01-04-2019) per jaar een bedrag ad 5.1.2.b )
1. 11 Bij akte van levering verleden voor 5.1.2.e  
notaris te Middelburg gevolgd door de inschrijving ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, in Register Hypotheken 4 op drie september tweeduizend achttien (03-09-2018), – in deel 73908, nummer 89, werd in erfpacht overgedragen aan 5.1.2.e  
5.1.2.e  
5.1.2.e de percelen kadastraal – bekend gemeente Oostburg, sectie EB, nummers 1626 en 2632 – (zaaknr. RVB 107036807). (de canon bedraagt per een maart – tweeduizend negentien (01-03-2019) per jaar een bedrag ad 5.1.2.b )
1. 12 Bij akte van levering verleden voor 5.1.2.e notaris in de – gemeente Sluis, , gevolgd door de inschrijving ten Kantore van de – Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, in Register – Hypotheken 4 op een november tweeduizend zestien (01-11-2016), in 5.1.2.e 5.1.2.e  
5.1.2.e het perceel kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EB, nummer 1627 (zaaknr. RVB – 107035010). (de canon per een oktober tweeduizend negentien (01- – 10-2019) per jaar bedraagt een bedrag ad 5.1.2.b )
2. De canon voor de verleende zakelijke genotsrechten op het verkochte komt vanaf de datum van levering: –  
1) ten bate van de koper, voor zover die rechten geheel betrekking – hebben op het verkochte; –  
2) naar evenredigheid ten bate van de koper, voor zover die rechten – betrekking hebben op een gedeelte van het verkochte. –
3. Koper verklaart van alle erfpachtovereenkomsten alsmede van alle daarop betrekking hebbende Algemene voorwaarden, een kopie te hebben – ontvangen, met uitzondering van die gevallen waarbij de koper zelf de – erfpachter is. Na het verlijden van deze akte zal de koper van de verkoper – een overzicht ontvangen met verrekening van bedragen die aan de koper – toekomen. –





4. In afwijking van het bepaalde in artikel 4 van deze akte en lid 2 van dit artikel over de verrekening van baten en lasten geldt het volgende. De inkomsten die door de Staat uit de te ontwikkelen gebiedsdelen plus de Westhaven (deelgebieden zoals aangegeven op kaarten C tot en met G) worden verkregen, komen ten bate van de koper vanaf een januari tweeduizend achttien (01-01-2018) en worden na de notariële levering van het verkochte met de koper verrekend. Dit zullen partijen onderling nog doen.

#### **Art. 11. Huur- en gebruiksrechten**

1. Koper verklaart van alle huur- en gebruiksovereenkomsten alsmede van alle daarop betrekking hebbende Algemene voorwaarden een kopie te hebben ontvangen. Na het verlijden van deze akte zal de koper van de verkoper een overzicht ontvangen met verrekening van bedragen die aan de koper toekomen een en ander zoals bedoeld is in lid 3 van dit artikel.
2. De koper neemt de verplichtingen die voor de Staat voortvloeien uit de in lid 1 van dit artikel bedoelde huur- en gebruiksrechten over, verbindt zich deze na te komen en vrijwaart de Staat voor iedere vordering te diere zake.
3. Indien de in lid 1 van dit artikel bedoelde huur- en gebruiksrechten inkomsten opleveren, komen deze vanaf heden:
  - a) ten bate van de koper, voor zover die rechten geheel betrekking hebben op het verkochte;
  - b) naar evenredigheid ten bate van de koper, voor zover die rechten betrekking hebben op een gedeelte van het verkochte.
4. In afwijking van het bepaalde in artikel 4 van deze akte en lid 3 van dit artikel over de verrekening van baten en lasten geldt het volgende. De inkomsten die door de Staat uit de te ontwikkelen gebiedsdelen plus de Westhaven (deelgebieden zoals aangegeven op de kaarten C tot en met G) worden verkregen, komen ten bate van de koper vanaf een januari tweeduizend achttien (01-01-2018) en worden na de notariële levering van het verkochte met de koper verrekend. Dit zullen partijen onderling nog doen.

#### **Artikel 12. Verrekening eventuele meerwaarde bij doorverkoop**

1. De koper annex de gemeente Sluis heeft aan de Staat meegedeeld het verkochte niet voor eigen rekening en risico te zullen ontwikkelen, maar het verkochte geheel of gedeeltelijk te zullen verkopen en te leveren aan projectontwikkelaars.
2. De koper annex de gemeente Sluis is ermee bekend dat de Staat aan andere overheden (provincies, gemeenten, waterschappen) in het kader van de behartiging van het algemeen belang, een voorkeursrecht tot koop verleent voor de verwerving van overtollige rijkseigendommen. De koper annex de gemeente Sluis is ermee bekend dat het in dat kader niet toegestaan is dat met op deze wijze verkregen Staatseigendommen wordt gespeculeerd op de vastgoedmarkt.
3. Indien de koper annex de gemeente Sluis overgaat tot de doorverkoop van het verkochte of delen van het verkochte en het totaalbedrag van de koopsommen komt uit boven de koopsom die aan de Staat is betaald, is de koper annex de gemeente Sluis verplicht het meerdere terstond aan de Staat op eerste aanzegging te betalen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de koopsom voor de jachthaven cum annexis (totaal deelgebied op kaart B) van 5.1.2.b en de koopsom voor de te ontwikkelen gebiedsdelen plus Westhaven (deelgebieden op de kaarten C tot en met G) van



5.1.2.b

verhoogd met een discontovoet van zes procent (6%) naar rato van de —  
 verstreken dagen over het jaar tweeduizend negentien (2019) tot de datum  
 van levering, zijnde vanaf een januari tweeduizend negentien (01-01-2019)  
 tot zeven oktober tweeduizend negentien (07-10-2019) tweehonderdtachtig  
 (280) dagen maakt 5.1.2.b

5.1.2.b

. De koopsom —  
 van de te ontwikkelen gebiedsdelen plus de Westhaven bedraagt daarmee  
 op heden 5.1.2.b

5.1.2.b

De koopsom van de jachthaven (water, gedeelte bedrijventerrein en —  
 parkeerterrein, totaal deelgebied op **kaart B**) bedraagt in tweeduizend —  
 negentien (2019) een 5.1.2.b

5.1.2.b

Genoemde bedragen zijn exclusief eventueel verschuldigde belastingen. —  
 De te ontwikkelen gebiedsdelen plus de Westhaven (deelgebieden op —  
**kaarten C tot en met G**) is belast met eenentwintig procent (21%) —  
 omzetbelasting over het totaalbedrag ad 5.1.2.b

5.1.2.b

5.1.2.b zijnde een 5.1.2.b

5.1.2.b

zodat de  
 koopsom van de te ontwikkelen gebiedsdelen plus de Westhaven —  
 (deelgebieden op **kaarten C tot en met G**) in totaal 5.1.2.b

5.1.2.b

5.1.2.b inclusief omzetbelasting bedraagt. —

De koopsom van de jachthaven (water, gedeelte bedrijventerrein en —  
 parkeerterrein, totaal deelgebied op **kaart B**) bedraagt in tweeduizend —  
 negentien (2019) 5.1.2.b

5.1.2.b

De totale koopsom inclusief omzetbelasting is dan 5.1.2.b

5.1.2.b

cent (€ 10.473.269,06) —

4. De koper annex de gemeente Sluis verplicht zich om de Staat bij —  
 aangetekende brief te informeren over iedere vervreemding van delen van  
 het gekochte, binnen twee maanden nadat de akte van doorverkoop is —  
 gepasseerd, bij gebreke waarvan de koper annex de gemeente Sluis een —  
 direct opeisbare boete van 5.1.2.b ) —  
 verbeurt aan de Staat. Indien de koper annex de gemeente Sluis niet —  
 binnen twee (2) maanden na eerste aanzegging van de Staat overgaat tot—  
 betaling van de door de Staat gevorderde meerwaarde, verbeurt de koper—  
 annex de gemeente Sluis zonder dat enige ingebrekestelling nodig is een —  
 direct opeisbare boete van 5.1.2.b . De boete —  
 strekt niet tot betaling van de door de Staat gevorderde meerwaarde; de —  
 Staat behoudt het recht naast het gevorderde bedrag eventueel —  
 aanvullende schadevergoeding te vorderen. —

### Artikel 13. Verrekenbedingen bij wijziging van het vastgoedprogramma —

1. De koopsom van het verkochte deel dat wordt ontwikkeld, is bepaald op —  
 basis van de residuele grondwaardemethodiek, waarbij als uitgangspunt is  
 genomen dat er maximaal vierhonderdzes (460) zelfstandige —  
 wooneenheden mogen worden gerealiseerd, waarvan maximaal —  
 eenhonderd (100) eenheden voor permanente bewoning gebruikt mogen —  
 worden en maximaal driehonderdzes (360) eenheden worden —





gerealiseerd voor recreatieve woondoeleinden. De koopsom van het —  
verkochte deel dat wordt ontwikkeld, bedraagt op heden zeven oktober —  
tweeduizend negentien (07-10-2019) 5.1.2.b

5.1.2.b

5.1.2.b

2. In de Businesscase van Gloudemans/ Ecorys van oktober tweeduizend —  
zestien is gerekend met het volgende programma aan te realiseren —  
vastgoed: \_\_\_\_\_

“

taxatie oktober 2016	aantal	VON-prijs	kavelprijs
appartementen goedkoop	33	5.1.2.b	
appartementen middelduur	34		
appartementen duur	33		
recreatiewoning goedkoop	120		
recreatiewoning middelduur	120		
recreatiewoning duur	120		

”

3. Indien er meer zelfstandige wooneenheden dan vierhonderdzestig (460) —  
worden gerealiseerd, zal voor de meerdere te realiseren wooneenheden —  
een verrekening plaatsvinden van de kavelprijs als in de tabel is vermeld —  
vermeerderd met een procent (1%) per jaar tot en met eenendertig —  
december tweeduizend achttien (31-12-2018) en twee procent (2%) per —  
jaar vanaf een januari tweeduizend negentien (01-01-2019); verrekening —  
van meeropbrengsten zal betrekking hebben op wijzigingen in het —  
vastgoedprogramma tot uiterlijk een juli tweeduizend drieëndertig (01-07- —  
2033); \_\_\_\_\_
4. Indien een verschuiving plaatsvindt van het aantal geplande —  
recreatiewoningen (driehonderdzestig (360)) ten gunste van het aantal —  
geplande woonappartementen (eenhonderd (100)) zal een verrekening van —  
de meerwaarde van de kavels plaatsvinden op basis van het uitgangspunt —  
zoals hiervoor in lid 3 van dit artikel is beschreven; verrekening van —  
meeropbrengsten zal betrekking hebben op wijzigingen in het —  
vastgoedprogramma tot uiterlijk een juli tweeduizend drieëndertig (01-07- —  
2033); \_\_\_\_\_
5. Jaarlijks zal worden geijkt of er afwijkingen zijn op het vastgoedprogramma, —  
waaronder wordt verstaan in totaal maximaal vierhonderdzestig (460) —  
wooneenheden, waarvan maximaal eenhonderd (100) appartementen die —  
voor permanente bewoning mogen worden gebruikt. Op basis van de —  
bevindingen zal verrekening van de meerwaarde met de Staat —  
plaatsvinden. Indien er geen sprake is van meerwaarde, vindt geen —  
verrekening plaats. \_\_\_\_\_
6. De koper verplicht zich de Staat binnen één maand na vaststelling van een —  
wijziging van het vastgoedprogramma, zoals vermeld in lid 5 van dit artikel, —  
bij aangetekende brief hierover te informeren. \_\_\_\_\_
7. Bij het niet of niet tijdig nakomen van deze verplichting door de koper —  
verbeurt deze een direct opeisbare boete van 5.1.2.b  
5.1.2.b ten gunste van de Staat. \_\_\_\_\_
8. Dit lid 8 is gewijzigd bij nadere overeenkomst in: \_\_\_\_\_  
Indien sprake is van wijziging van het vastgoedprogramma, zoals in lid 2 —  
van dit artikel is vermeld, zal een verrekening van de meerwaarde van de —  
kavels plaatsvinden met de gemeente Sluis. Wijzigingen van het —  
vastgoedprogramma hebben betrekking op de periode tot een juli —  
tweeduizend drieëndertig (01-07-2033). \_\_\_\_\_



De gemeente Sluis verplicht zich de op basis van de leden 3 en 4 van dit artikel berekende meerwaarde aan de Staat op eerste aanzegging binnen zes weken na dagtekening te vergoeden.

De verrekening van de meerwaarde tussen de Staat als verkoper, en de Gemeente als koper, laat onverlet wie de meerwaarde van de bestemmingswijziging casu quo de wijziging van het gebruik, realiseert.

#### **Artikel 14. Aantekeningen bij het Kadaster**

1. Het perceel kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EB, nummer 1644 (gedeeltelijk) is – volgens opgave uit de openbare registers – belast – met een kennisgeving, vordering, bevel of beschikking Wet Bodembescherming met als betrokken bestuursorgaan Provincie Zeeland, welke aantekening is ontleend aan de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op dertien oktober tweeduizend negen (13-10-2009), in register Hypotheken, deel 57290 nummer 176.

Op basis van deze aantekening gelden er publiekrechtelijke beperkingen – vanwege een sterke restverontreiniging met minerale olie en aromaten. De verontreiniging is ontstaan door de aanwezigheid van een verkooppunt van motorbrandstoffen, toebehorende aan de toenmalige eigenaar van de winkel op het adres Kaai 3 te weten C. Kosten B.V. te Breskens. De verontreiniging is blijkens een verklaring van Gedeputeerde Staten van Zeeland van negentien december tweeduizend twee (19-12-2002), kenmerk 0213053dg, gesaneerd door de Stichting Uitvoering Bodemsanering Amovering Tankstations (SUBAT) te Rotterdam namens de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Kosten B.V., gevestigd te Breskens, voormalig erfpachter van genoemd perceel van de Staat. Er is een restverontreiniging van circa zeventig kubieke meter (70 m<sup>3</sup>) achtergebleven onder de opstallen ter plaatse van het adres Kaai 3 te Breskens. Deze restverontreiniging dient als de genoemde opstallen ooit in de toekomst gesloopt of ingrijpend verbouwd worden, alsnog verwijderd te worden door de eigenaar van de opstallen casu quo erfpachter van het perceel kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EB, nummer 1644. – Voor het huidige gebruik heeft de aanwezigheid van de restverontreiniging geen nadelige gevolgen.

2. Voorts wordt verwezen naar vorenstaande beschrijvingen van de registergoederen.

#### **Artikel 15. Waterwaartse grens**

De waterwaartse grens van het verkochte geldt als vaste en onveranderlijke grens tussen het verkochte en het aangrenzende (staats-)water.

#### **Artikel 16. Overdracht houten staketsel en vestiging opstalrecht**

De Staat

1. draagt bij deze in eigendom over aan de koper, die zulks aanneemt: het houten staketsel aan de noordzijde van de Westhavendam te Breskens, zonder betaling van een tegenprestatie;
2. vestigt bij deze ten behoeve van de koper, die zulks aanneemt: het recht van opstal op het perceel kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EB, nummer 3219 (uit oud nummer 2909), waaraan door het kadaster met ordernummer 6169813, een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend van twee are tweeënzestig centiare (2 a 62 ca) voor het daarop behouden van het in lid 1 van dit artikel bedoelde houten staketsel. Na de toepassing van deze akte bij het Kadaster treedt de uitkomst van de meting, zoals die uit de





kadastrale stukken zal blijken, in de plaats van de bovenstaande —  
 omschrijving van de met het recht van opstal belaste zaak en de tekening —  
 en zijn de kadastrale gegevens beslissend ten aanzien van de vraag —  
 waarop het recht van opstal is gevestigd. —

Het in dit artikel onder 2 bedoelde opstalrecht wordt gevestigd voor onbepaalde  
 duur, zonder betaling van een tegenprestatie aan de Staat. —

Met ingang van de datum van feitelijke levering zijn de onroerende —  
 zaakbelastingen en alle andere zakelijke belastingen en lasten welke van de —  
 met het (in dit artikel bedoelde) recht van opstal belaste oppervlakte worden —  
 geheven voor rekening van de koper, ongeacht aan wie de aanslag wordt —  
 opgelegd. —

#### **Artikel 17. Overdracht havenlicht cum annexis en recht van opstal** —

- 1) Het Waterschap Scheldestromen heeft ten behoeve van de Staat —  
 (Infrastructuur en Milieu) een recht van opstal gevestigd op de percelen —  
 kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EB, nummers 2908 —  
 (Westhavendam te Breskens) en 2910 (onderdeel strekdam aan de —  
 noordzijde van de jachthaven te Breskens) voor het behouden van —  
 scheepvaart gerelateerde werken, een en ander met de bijbehorende —  
 voorzieningen. —

Het in dit lid bedoelde recht van opstal is gevestigd voor onbepaalde duur,  
 zonder betaling van een tegenprestatie door de Staat. —

- 2) Het behouden van een havenlicht met de bijbehorende voorzieningen op —  
 het perceel kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EB, nummer —  
 2910, is toegestaan op grond van het in dit artikel onder 1) bedoelde recht  
 van opstal. —
- 3) De Staat —
  - draagt bij deze met ingang van de datum van levering over aan de —  
 koper, die zulks aanneemt: —  
 het in lid 1 van dit artikel omschreven (ten behoeve van de Staat —  
 gevestigde) opstalrecht. —
- 4) Met ingang van de datum van levering zijn de onroerende zaakbelastingen  
 en alle andere zakelijke belastingen en lasten welke van de met het (in dit-  
 artikel bedoelde) recht van opstal belaste oppervlakten worden geheven —  
 voor rekening van de koper, ongeacht aan wie de aanslag wordt opgelegd.

#### **Artikel 18. Vestiging opstalrecht voor behouden meetinrichting — waterhoogten** —

Partijen zijn aanvullend nog het volgende overeengekomen: —

1. In de Westhaven, ook wel bekend als Handelshaven, bevindt zich een —  
 meetinrichting van de Staat voor het meten en registreren van de —  
 waterhoogten. De meetinrichting bestaat uit een buispaal, waarop een —  
 instrumentenkast gemonteerd is, welke voor de verwerking en het —  
 versturen van de meetgegevens zorgdraagt. Daarnaast is er aan de —  
 damwand een sensor gemonteerd welke middels een kabel verbonden is —  
 met de instrumentenkast. De instrumentenkast wordt vanuit het —  
 Rijkswaterstaat kantoor voorzien van een 230V voeding, welke doorgelust  
 wordt naar de havenverlichting. Tussen de buispaal en de sensor loopt —  
 onder de bestrating een mantelbuis waarin zich de bekabeling bevindt van  
 de sensor. —
2. Ten behoeve van de Staat (Infrastructuur en Waterstaat/ Rijkswaterstaat) —  
 wordt hierbij een recht van opstal gevestigd voor het behouden en —  
 onderhouden van de in lid 1 bedoelde meetinrichting op een gedeelte, —  
 groot ongeveer een centiare (1 ca/1 m<sup>2</sup>) van het perceel, gemeente —





Oostburg, sectie EB, nummer 3247 (uit oud nummer 2909, gedeeltelijk), — welke meetinrichting cum annexis met rode stip is aangegeven op de — bijgaande, aan deze akte gehechte tekening met werknummer 13047 van — Aannemingsbedrijf Liebregts. —

3. Na de toepassing van deze akte bij het Kadaster treedt de uitkomst van de meting, zoals die uit de kadastrale stukken zal blijken, in de plaats van de — bovenstaande omschrijving van de met het recht van opstal belaste zaak — en de tekening en zijn de kadastrale gegevens beslissend ten aanzien van de vraag waarop het recht van opstal is gevestigd. —
4. Het in dit artikel onder 2 bedoelde opstalrecht wordt gevestigd voor — onbepaalde duur, zonder betaling van een tegenprestatie door de Staat. —
5. Met ingang van de datum van feitelijke levering zijn de eventuele — onroerende zaakbelastingen en alle andere zakelijke belastingen en lasten welke van de met het (in dit artikel bedoelde) recht van opstal belaste — oppervlakte worden geheven voor rekening van de Staat, ongeacht aan wie de aanslag wordt opgelegd. —
6. De buispaal met instrumentenkast en de locatie waar de sensor — gemonteerd is, dienen 7x24h bereikbaar te zijn. —
7. Voor het verzenden van de meetgegevens, dient de antenne line of sight te kunnen houden met Westkapelle; dit voor de ontvangst van de — meetgegevens aldaar. —
8. De bodem van de haven rondom het gebied van de sensor dient op — voldoende diepte gehouden te worden zodat de meting niet verstoord — wordt. —
9. De koper gedooft dat de bestaande voedingskabel van de meetinrichting — naar het kantoor van Rijkswaterstaat, plaatselijk bekend als Haven — Westzijde 27 te Breskens in stand blijft. —

#### **Vestiging kwalitatieve verplichting**

Deze kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk — Wetboek gaat over op degenen die het verkochte onder bijzondere titel — verkrijgen. Mede gebonden zijn degenen die enig recht tot gebruik van het verkochte verkrijgen. —

Verkoper is voor het overeenkomen van deze verplichting geen vergoeding verschuldigd. —

10. Ingeval in de toekomst ontwikkelingen plaatsvinden gericht op herinrichting en bestemmingswijziging, en diensgevolge het genoemde kantoor wordt gesloopt en de voedingskabel dient te worden verlegd, treden partijen in — goed overleg met elkaar teneinde de functionaliteit van de meetinrichting te behouden onder dezelfde voorwaarden als in dit artikel is vermeld. —
11. Opstaller is verplicht de opstallen naar herbouwwaarde te verzekeren en — verzekerd te houden tegen gevolgen van brand, storm en andere onheilen waartegen opstallen verzekerd moeten worden. —

#### **Artikel 19. Kosten**

De kosten van overdracht / vestiging recht van opstal, waaronder begrepen het kadastraal recht, het opmaken van deze akte en het uitreiken van een afschrift — daarvan aan de Staat zijn voor rekening van de koper. —

De comparant sub 2 verklaart namens de koper een beroep te doen op — vrijstelling van de overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15, eerste lid, letter c van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer. —

#### **Artikel 20. Ontbinding**



Partijen doen over en weer afstand van de bevoegdheid om na overdracht op—  
grond van het bepaalde in artikel 265 Boek 6 Burgerlijk Wetboek ontbinding van  
deze overeenkomst te verlangen. \_\_\_\_\_

#### **Artikel 21. Woonplaatskeuze**

Partijen kiezen voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de —  
inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede voor aangelegenheden—  
betreffende de overdrachtsbelasting, woonplaats ten kantore van de bewaarder  
van deze akte. \_\_\_\_\_

De comparanten, handelend als gemeld, zijn mij, notaris, bekend. \_\_\_\_\_

#### **Waarvan akte**

Verleden te IJzendijke, gemeente Sluis, op de datum in het hoofd van deze akte  
vermeld. De inhoud is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht. —  
De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte  
geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van deze akte te —  
hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen. \_\_\_\_\_

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst—  
door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om zestien uur —  
vierenveertig minuten. \_\_\_\_\_

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT



Dit betreft een digitaal exemplaar van een afschrift als bedoeld in artikel 49 van de Wet  
op het notarisambt.



Rijksvastgoedbedrijf  
Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

**ONTWERP AKTE VAN KOOP/ LEVERING**

Heden, de  
verschenen voor mij,  
notaris ter standplaats

**Bedrijfsnaam**  
Directie Transacties &  
Projecten  
Afdeling Verkoop  
Spoorlaan 175  
5038 CB Tilburg  
  
Postbus 16700  
2500 BS Den Haag  
Nederland  
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

**Datum**  
19 april 2018

**Zaaknummer**  
105007703

**Kvk nummer**  
65890604

**Iban nummer**  
5.1.6

1. 5.1.2.e MSUS, projectdirecteur, kantoorhoudende te Den Haag, Korte Voorhout 7, 2511 CW, (Postbus 16700, 2500 BS Den Haag), geboren 5.1.2.e gehuwd, van wie de identiteit is vastgesteld aan de hand van een paspoort met nummer: 5.1.2.e, afgegeven op 5.1.2.e te dezen handelend namens de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Staat der Nederlanden** (Rijksvastgoedbedrijf), gevestigd te 's-Gravenhage, hierna te noemen: **de Staat**, hiertoe bevoegd op grond van het bepaalde in het Organisatie- en Mandaatbesluit Rijksvastgoedbedrijf tweeduizend veertien van achttien augustus tweeduizend veertien, met kenmerk: RVB/D\_IZV91KD (Staatscourant tweeëntwintig augustus tweeduizend veertien, nummer 23698), laatstelijk gewijzigd bij besluit van negen december tweeduizend veertien (Staatscourant zeventien december tweeduizend veertien, nummer 36131), alsmede op grond van het Organisatiebesluit BZK tweeduizend vijftien (Staatscourant eenentwintig augustus tweeduizend vijftien, nummer 25792); het Mandaatbesluit BZK tweeduizend twaalf (Staatscourant vijftientwintig juli tweeduizend twaalf, nummer 15354), laatstelijk gewijzigd bij besluit (Staatscourant negenentwintig juli tweeduizend veertien, nummer 21452) en het door de Directeur van de Directie Transacties & Ontwikkeling van het Rijksvastgoedbedrijf ingevolge artikel 6 van het Organisatie- en Mandaatbesluit Rijksvastgoedbedrijf op een juli tweeduizend veertien verleende mandaat, handelende namens de staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties;
2. Comparitie gemeente Sluis (door notaris nader in te vullen), hierna te noemen de "koper".

Van het bestaan van voormelde volmacht(en) is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

**Considerans**

*De comparanten, handelend als gemeld, in aanmerking nemende:*

- a) - dat tussen de gemeente Sluis en de Staat (Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat) op ..... onder kenmerk ..... een overeenkomst is gesloten inzake de overdracht door de Staat aan de gemeente Sluis, van het beheer en onderhoud van het havencomplex te Breskens, gemeente Sluis, bestaande uit de Oosthaven, de Westhaven, de Jachthaven en de Oost-, West- en Middenhavendam incl. de aanwezige werken en alle natte- en droge infrastructuurvoorzieningen en objecten zoals bestratingen, rioleringen, straatmeubilair, steigers, remmingswerken, kaden, damwanden, havenlichten etc.;
- dat de eigendom van de Westhaven, Oosthaven en Jachthaven alsmede de West-, Midden- en Oosthavendam c.a. bij de Staat berust;
- dat het wenselijk is de eigendom hiervan over te dragen aan de gemeente Sluis opdat beheer, onderhoud en eigendom in één hand komen;

5.1.2.e

5.1.2.e

- b) - dat ook de overdracht van het beheer en onderhoud van het houten staketsel aan de noordzijde van de Westhavendam te Breskens door de Staat aan de gemeente Sluis is opgenomen in de hiervoor onder a) bedoelde overeenkomst;
  - dat de eigendom van het houten staketsel bij de Staat berust;
  - dat het wenselijk is de eigendom van het houten staketsel over te dragen aan de gemeente Sluis, dit in combinatie met de vestiging van een opstalrecht ten behoeve van de gemeente Sluis voor het behouden van het houten staketsel op staatseigendom;
  
- c) - dat ook de overdracht van het beheer en onderhoud van het op het perceel kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EB, nummer 2910, (onderdeel van de strekdam aan de noordzijde van de jachthaven te Breskens) staande havenlicht met de bijbehorende voorzieningen is opgenomen in de hiervoor onder a) bedoelde overeenkomst;
  - dat de eigendom van het havenlicht c.a. bij de Staat berust;
  - dat het Waterschap Scheldestromen ten behoeve van de Staat (Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat) een recht van opstal heeft gevestigd op de percelen kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EB, nummers 2908 (Westhavendam te Breskens) en 2910 (onderdeel strekdam aan de noordzijde van de jachthaven te Breskens) voor het behouden van scheepvaart gerelateerde werken (zoals havenlichten), een en ander met de bijbehorende voorzieningen;
  - dat het wenselijk is de eigendom van het havenlicht c.a. en het aan de Staat (Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat) verleende recht van opstal op de genoemde percelen nummer 2908 en 2910 over te dragen aan de gemeente Sluis.

**Bedrijfsnaam**  
NaamDirectie

**Datum**  
19 april 2018

**Zaaknummer**  
105007703

#### **(Ontbindende voorwaarde van de zijde van de verkoper**

Dit koopaanbod van de zijde van de Staat geldt alleen ingeval de koper voorafgaand aan de koop van het hele havencomplex c.a. een overeenkomst met de Staat (Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat) heeft gesloten inzake de overdracht door de Staat aan de gemeente Sluis, van het beheer en onderhoud van het havencomplex te Breskens, gemeente Sluis, een en ander zoals is opgenomen in de considerans bij deze koopovereenkomst).

#### **verklaarden dat zij in verband hiermee het volgende overeenkomen:**

##### *Koopovereenkomst:*

De Staat, hierna ook te noemen verkoper, verkoopt en draagt in eigendom over aan de gemeente Sluis, hierna ook te noemen de koper, die koopt en in eigendom aanneemt:

de Westhaven, de Oosthaven, de Jachthaven, alsmede de West-, Midden- en Oosthavendam te Breskens, gemeente Sluis, waarop zich niet voor rekening van de Staat gestichte opstallen bevinden, zijnde de percelen kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EB, nummers:

1599, groot 0.02.64 ha  
 1601, groot 0.08.22 ha  
 1621, groot 0.26.25 ha  
 1622, groot 0.06.26 ha  
 1623, groot 0.02.24 ha  
 1624, groot 0.00.18 ha  
 1626, groot 0.02.05 ha  
 1627, groot 0.05.90 ha  
 1628, groot 0.14.70 ha  
 1629, groot 0.19.95 ha  
 1630, groot 0.08.75 ha  
 1631, groot 0.02.28 ha



1633, groot 0.06.75 ha  
1634, groot 0.07.50 ha  
1635, groot 0.03.75 ha  
1636, groot 0.06.75 ha  
1642, groot 0.24.30 ha  
1644, groot 0.03.24 ha  
1845, groot 0.00.96 ha  
1849, groot 0.22.08 ha  
1850, groot 0.61.20 ha,  
1934, groot 0.00.44 ha  
1935, groot 0.00.86 ha  
1936, groot 0.00.95 ha  
1937, groot 0.00.42 ha  
1938, groot 0.00.42 ha  
1940, groot 0.00.53 ha  
2021, groot 0.00.52 ha  
2022, groot 0.00.52 ha  
2083, groot 0.00.13 ha  
2136, groot 0.00.25 ha,  
2137, groot 0.00.15 ha  
2140, groot 0.02.87 ha  
2236, groot 0.00.93 ha  
2370, groot 0.00.13 ha  
2372, groot 0.01.98 ha  
2399, groot 0.08.45 ha  
2520, groot 0.06.61 ha  
2521, groot 0.87.81 ha  
2522, groot 0.00.96 ha  
2523, groot 0.00.30 ha  
2524, groot 0.01.29 ha  
2525, groot 0.01.88 ha  
2604, groot 0.02.09 ha  
2605, groot 0.25.72 ha  
2632, groot 0.01.60 ha  
2694, groot 0.18.89 ha  
2695, groot 0.07.60 ha  
2724, groot 0.14.25 ha  
2903, groot 5.78.95 ha  
2905, groot 0.15.20 ha  
2907, groot 2.98.95 ha

sectie L, nummers:

1226, groot 0.39.17 ha  
1227, groot 0.08.65 ha  
1228, groot 0.02.34 ha  
1229, groot 0.01.82 ha  
1230, groot 0.43.62 ha

en een gedeelte, groot ongeveer 12.77.13 ha, van het perceel kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EB, nummer 2909,

zoals voor wat betreft het gedeelte van genoemd perceel nummer 2909 globaal met enkele arcering is aangegeven op de door partijen gewaarmerkte aan deze akte gehechte **tekening A**, met dien verstande dat, na toepassing van deze akte bij het Kadaster, de uitkomst van de meting, zoals die uit de kadastrale stukken zal blijken, in de plaats treedt van de bovenstaande omschrijving van de verkochte zaak en de tekening en de kadastrale gegevens beslissend zijn ten aanzien van de vraag naar hetgeen ver- en gekocht is, hierna ook te noemen het verkochte.

**Bedrijfsnaam**  
NaamDirectie

**Datum**  
19 april 2018

**Zaaknummer**  
105007703

Het verkochte omvat een totale oppervlakte van circa 26.90.33 ha.

In het verkochte worden tevens geacht te zijn inbegrepen:

- het op een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EB, nummer 2909, staande kantoor annex werkruimte, plaatselijk bekend als Haven Westzijde 27 te Breskens,
- de aan partijen genoegzaam bekende aan de Staat in eigendom toebehorende, natte- en droge infrastructuurvoorzieningen en objecten die met het verkochte zijn verbonden zoals wegverhardingen, straatmeubilair, rioleringen, kaden, steigers, damwanden, remmingswerken, etc.

**Bedrijfsnaam**  
Naam Directie

**Datum**  
19 april 2018

**Zaaknummer**  
105007703

#### **Conformiteit:**

De koper zal het verkochte (doen) gebruiken ten behoeve van meerdere doeleinden: deels handhaving huidige bestemming en huidig gebruik, deels voor ontwikkelingsdoeleinden zoals beschreven in het Masterplan Havengebied Breskens, mei 2015 en het op 6 september 2017 terinzage gelegde Voorontwerp-bestemmingsplan Havengebied Breskens.

Ten aanzien van het gebruik van het verkochte verklaart verkoper dat hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke grond al dan niet is toegestaan.

#### **Aankomsttitel:**

Het verkochte is voor wat betreft de ondergrond eigendom van verkoper krachtens titel(s) ouder dan twintig of dertig jaar. De opstallen zijn door en voor rekening van derden gesticht, dit met uitzondering van het op een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EB, nummer 2909, staande kantoor annex werkruimte, plaatselijk bekend als Haven Westzijde 27 te Breskens, dat voor rekening van de Staat is gesticht.

#### **Koopsom bij levering van het verkochte in 2018:**

De koopsom bedraagt, uitgaande van levering van het verkochte in 2018, € 5.1.2.b en is opgebouwd als volgt:

- jachthaven (water, gedeelte bedrijventerrein en parkeerterrein, totaal deelgebied zoals aangegeven op **kaart B**): € 5.1.2.b
- te ontwikkelen gebiedsdelen plus Westhaven (deelgebieden zoals aangegeven op de **kaarten C t/m G**): € 5.1.2.b;

exclusief eventueel verschuldigde belastingen, welk bedrag door de koper is voldaan door storting op rekening van de notaris, voor welk bedrag verkoper bij deze kwijting verleent.

#### **Koopsom bij levering van het verkochte in 2019:**

Bij levering van het verkochte in 2019 wordt de koopsom voor de te ontwikkelen gebiedsdelen plus de Westhaven (deelgebieden op **kaarten C t/m G**) op 31 december 2018 bedragende € 5.1.2.b verhoogd met een discontovoet van 6% naar rato van de verstreken dagen over het jaar 2019 tot de datum van levering.

De koopsom van de jachthaven (water, gedeelte bedrijventerrein en parkeerterrein, totaal deelgebied op **kaart B**) bedraagt in 2019 € 5.1.2.b

Genoemde bedragen zijn exclusief eventueel verschuldigde belastingen.

#### **Koopsom bij levering van het verkochte in 2020:**

Bij levering van het verkochte in 2020 wordt de koopsom voor de te ontwikkelen gebiedsdelen plus de Westhaven (deelgebieden op **kaarten C t/m G**) op 31 december 2019 bedragende € 5.1.2.b verhoogd met een discontovoet van 6% naar rato van de verstreken dagen over het jaar 2020 tot de datum van levering.

5.1.2.e

5.1.2.e



De koopsom van de jachthaven (water, gedeelte bedrijventerrein en parkeerterrein, totaal deelgebied op **kaart B**) bedraagt in 2020 € 5.1.2.b

**Bedrijfsnaam**  
NaamDirectie

Genoemde bedragen zijn exclusief eventueel verschuldigde belastingen.

**Datum**  
19 april 2018

#### **Opschortende voorwaarde van de zijde van de koper**

Van de zijde van de koper geldt de volgende opschortende voorwaarde. Deze koopovereenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat de verkoop en daaropvolgend de levering van het verkochte door de Staat aan de koper, alleen plaatsvindt indien een onherroepelijk, definitief bestemmingsplan tot stand komt dat de ontwikkeling zoals vastgelegd in het Voorontwerp bestemmingsplan Havengebied Breskens mogelijk maakt. De koper kan tot uiterlijk 1 juli 2020 een beroep doen op deze opschortende voorwaarde.

**Zaaknummer**  
105007703

#### **Ontbindende voorwaarde van de zijde van de koper**

Ingeval de koper een beroep doet op bovenstaande opschortende voorwaarde geldt genoemde opschortende voorwaarde tevens als ontbindende voorwaarde. De koopovereenkomst tussen partijen, alsmede de overeenkomst tussen de gemeente Sluis en de Staat (Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat) gesloten op ..... onder kenmerk ..... inzake de overdracht door de Staat aan de gemeente Sluis, van het beheer en onderhoud van het havencomplex te Breskens, gemeente Sluis, worden dan geacht te zijn ontbonden. Partijen hebben dan van elkaar over en weer niks meer te vorderen en vrijwaren elkaar voor iedere eventuele vordering te dier zake.

#### **Bepalingen:**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing op deze overeenkomst:**

##### **Artikel 1. Leveringsplicht**

1. Verkoper levert de eigendom van het verkochte:
  - a. onvoorwaardelijk;
  - b. niet bezwaard met beslagen of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
  - c. niet bezwaard met kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen anders dan in deze akte vermeld;
  - d. niet bezwaard met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden, van welke de aan verkoper bekende hierna zullen worden vermeld.
2. In afwijking van het bepaalde in artikel 15, lid 1 Boek 7 Burgerlijk Wetboek gaan alle bijzondere lasten en beperkingen, ook de lasten en beperkingen die niet in deze akte zijn vermeld, op de datum van de notariële levering over op wederpartij, die deze uitdrukkelijk aanvaardt.

##### **Artikel 2. Afwijking verkochte**

Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent verkoper noch de koper daaraan rechten.

##### **Artikel 3. Aanvaarding**

Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, onder gestanddoening van de rechten zoals deze hierna zijn vermeld in de artikelen 10 en 11 van deze akte.

Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar vanaf voormeld tijdstip tot aan het tijdstip van feitelijke levering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

De havens, met uitzondering van de jachthaven die reeds bij de koper in beheer is, worden geleverd op de vereiste waterdiepte zoals nader is geregeld in de beheerovereenkomst tussen Rijkswaterstaat en de Gemeente Sluis.

5.1.2.e

5.1.2.e

**Artikel 4. Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico**

Het verlijden van de koopakte door de notaris vindt plaats binnen twee maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. De feitelijke levering van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte bij de notaris.

**Bedrijfsnaam**  
NaamDirectle

**Datum**  
19 april 2018

**Zaaknummer**  
105007703

Vanaf de datum van feitelijk levering komen de baten van het verkochte de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

De onroerende-zaakbelastingen en alle andere zakelijke belastingen en lasten die van het verkochte worden geheven, zijn vanaf de datum van levering voor rekening van de koper, ongeacht aan wie de aanslag wordt opgelegd.

**Artikel 5. Titelvrijzetting/bescheiden**

De op het verkochte betrekking hebbende titelvrijzettingen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan de koper afgegeven.

**Artikel 6. Garanties verkoper**

- a. De verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. Op het verkochte rusten geen andere dan de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

**Artikel 7. Overname van verplichtingen met betrekking tot leidingen, buizen, kabels en dergelijke**

Koper verklaart de verplichtingen verbandhoudende met de in het verkochte aanwezige leidingen, buizen en/of kabels van verkoper over te nemen, zich te verbinden deze na te komen en verkoper te vrijwaren voor iedere vordering te dier zake.

**Artikel 8. Bodemverontreiniging**

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in de onroerende zaak komen de koper en de verkoper, ten dele in afwijking van het hiervoor in artikel 4 bepaalde omtrent het risico van het verkochte, het navolgende overeen.

1. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van de onroerende zaak hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, voorzover het de vaste bodem betreft, en gelet op de Streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2013, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
2. Er is in de loop der jaren door diverse, van beide partijen onafhankelijke, adviesbureaus onderzoek verricht naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de onroerende zaak. De resultaten hiervan zijn o.a. vastgelegd in de onderstaande rapporten:
  - Verkennend, aanvullend en nader onderzoek Haven Westzijde te Breskens; Laboratorium Zeeuws-Vlaanderen, 23-11-2014;
  - Rapport betreffende een historisch onderzoek conform NEN 5725 Masterplan Havengebied Breskens; IDDS, 20-11-2015 (concept);
  - Vlekkenkaart IDDS op BP-kaart, 29-02-2016 (overzicht van diverse onderzoeken die in het verleden hebben plaatsgevonden);
  - Aanvullend en actualiserend bodemonderzoek; Witteveen en Bos, 21-5-2012;
  - Sanering Oostburg EB1644; verklaring van GS van Zeeland, 9-11-1999.



3. Beide partijen verklaren in het bezit te zijn van deze rapporten. De verkoper verwijst naar deze onderzoeksrapporten voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in de onroerende zaak.
4. Op basis van de inhoud van vermelde rapporten gaan beide partijen ervan uit dat de onroerende zaak geen ernstiger verontreiniging bevat dan in de rapporten is vermeld. Het is de koper bekend dat de in de hierboven bedoelde rapporten geconstateerde verontreinigingen gebruiksbeperkingen met zich kunnen brengen voor het door de koper beoogde gebruik van het gekochte.
5. De koper zal de verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in de onroerende zaak, dan wel tot vergoeding van de kosten of schade ten gevolge van bodemverontreiniging. Deze verplichting van de koper geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degenen die de onroerende zaak zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.
6. De eventuele door koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging komen voor rekening van de koper indien blijkt dat ten tijde van deze overdracht behalve beide partijen bekende verontreiniging, ook andere verontreiniging in de onroerende zaak aanwezig is.
7. Een afschrift van deze akte wordt door de koper gezonden aan het bevoegd gezag Wet bodembescherming.

**Bedrijfsnaam**  
Naam Directie

**Datum**  
19 april 2018

**Zaaknummer**  
105007703

#### **Artikel 9. Niet gesprongen conventionele explosieven**

1. Koper is ermee bekend dat de verkochte locatie verdacht is op de aanwezigheid van conventionele explosieven en dat dit op grond van de vigerende wet- en regelgeving nadere onderzoeksverplichtingen kan inhouden, alsmede beperkingen indien roeringen in de bodem en/of de waterbodem plaats gaan vinden.
2. De Staat en het Waterschap Scheldestromen hebben in het kader van de projecten "vernieuwing damwanden" en "aanleg nieuwe primaire waterkering", onderzoek laten verrichten naar de aanwezigheid van conventionele explosieven in delen van het verkochte.
3. De resultaten zijn vastgelegd in de volgende rapportages:
  - Quicksan risico-inventarisatie tot de aanwezigheid van conventionele explosieven uit WO II Havengebied Breskens; Cees van den Akker advies 25-02-2016 (concept);
  - Historisch vooronderzoek Breskens zeeweringen; opsporen conventionele explosieven; Riel Explosive Advice & Services Europe BV, 4-9-2012;
  - Proces-verbaal van oplevering conventionele explosieven Breskens zeeweringen; Riel Explosive Advice & Services Europe BV, 12-11-2012;
  - Proces-Verbaal van oplevering OCE Breskens Handelshaven; Bodac, 30-9-2016.
4. Koper is ermee bekend dat de onderzoeken niet gebiedsdekkend zijn.
5. Partijen verklaren beide in het bezit te zijn van de onder lid 3 vermelde rapporten en met de inhoud hiervan volledig op de hoogte te zijn.
6. De koper neemt ingaande de datum van levering het risico van en de aansprakelijkheid voor de aanwezigheid van alle – zowel bekende als onbekende – explosieven en munitie in, op en/of aan het verkochte van de verkoper over en vrijwaart de verkoper voor iedere vordering ter zake.
7. De koper zal de verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken op aansprakelijkheid en tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van de in dit artikel bedoelde

explosieven en munitie in, op en/of aan het verkochte, dan wel tot vergoeding van enige schade of kosten ten gevolge van deze explosieven en munitie.

**Bedrijfsnaam**  
NaamDirectie

**Artikel 10. Door de Staat verleende zakelijke genotsrechten op het verkochte**

**Datum**  
19 april 2018

*Ontbrekende gegevens aan te vullen door de notaris. De actuele canon is de canon per 1 januari 2017.*

**Zaaknummer**  
105007703

1.1 Bij akte van ... , verleden voor notaris .....te ....., overgeschreven ten hypotheekkantore te Middelburg op ....., in deel ...., nummer ....., werd ingaande .... en eindigende 31 augustus 2018 in erfpacht uitgegeven aan Haven Breskens Vastgoed BV. het perceel kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EB, nummer 1633, tegen een actuele canon van € 5.1.2.b per jaar (1..... tot 1 .....daaropvolgend) (zaaknr. RVB 107010818).

1.2 Bij akte van ... verleden voor notaris .....te ....., overgeschreven ten hypotheekkantore te Middelburg op ....., in deel ...., nummer ....., werd ingaande .... en eindigende 3 september 2042 in erfpacht uitgegeven aan Haven Breskens Vastgoed BV. het perceel kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EB, nummer 1636, tegen een actuele canon van € 5.1.2.b -- per jaar (1..... tot 1 .....daaropvolgend) (zaaknr. RVB 107010820).

1.3 Bij akte van ... verleden voor notaris .....te ....., overgeschreven ten hypotheekkantore te Middelburg op ....., in deel ...., nummer ....., werd ingaande .... en eindigende 31 december 2042 in erfpacht uitgegeven aan Haven Breskens Vastgoed BV. het perceel kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EB, nummer 1631, tegen een actuele canon van € 5.1.2.b per jaar (1..... tot 1 .....daaropvolgend) (zaaknr. RVB 107010822).

1.4 Bij akte van ... verleden voor notaris .....te ....., overgeschreven ten hypotheekkantore te Middelburg op ....., in deel ...., nummer ....., werd ingaande .... en eindigende 31 maart 2020 in erfpacht uitgegeven aan Haven Breskens Vastgoed BV. het perceel kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EB, nummer 1634, tegen een actuele canon van € 5.1.2.b -- per jaar (1..... tot 1 .....daaropvolgend) (zaaknr. RVB 107010824).

1.5 Bij akte van ... verleden voor notaris .....te ....., overgeschreven ten hypotheekkantore te Middelburg op ....., in deel ...., nummer ....., werd ingaande .... en eindigende 31 maart 2020 in erfpacht uitgegeven aan Haven Breskens Vastgoed BV. het perceel kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EB, nummer 1630, tegen een actuele canon van € 5.1.2.b -- per jaar (1..... tot 1 .....daaropvolgend) (zaaknr. RVB 107010826).

1.6 Bij akte van ... verleden voor notaris .....te ....., overgeschreven ten hypotheekkantore te Middelburg op ....., in deel ...., nummer ....., werd ingaande .... en eindigende 14 april 2019 in erfpacht uitgegeven aan Haven Breskens Vastgoed BV. het perceel kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EB, nummer 1635, tegen een actuele canon van € 5.1.2.b per jaar (1..... tot 1 .....daaropvolgend) (zaaknr. RVB 107010828).

1.7 Bij akte van ... verleden voor notaris .....te ....., overgeschreven ten hypotheekkantore te Middelburg op ....., in deel ...., nummer ....., werd ingaande .... en eindigende 31 december 2042 in erfpacht uitgegeven aan M.D. Meeusen BV. de percelen kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EB,

nummers 2604 en 2372, tegen een actuele canon van € 5.1.2.b per jaar (1..... tot 1 .....daaropvolgend) (zaaknr. RVB 107010839).

5.1.2.e

5.1.2.e



1.8 Bij akte van ... verleden voor notaris .....te ....., overgeschreven ten hypotheekkantore te Middelburg op ....., in deel ..., nummer ....., werd ingaande .... en eindigende 28 februari 2026 in erfpacht uitgegeven aan Delta Netwerkbedrijf BV. het perceel kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EB, nummer 1624, tegen een actuele canon van € 5.1.2b per jaar (1..... tot 1 .....daaropvolgend) (zaaknr. RVB 107011005).

**Bedrijfsnaam**  
NaamDirectie

**Datum**  
19 april 2018

**Zaaknummer**  
105007703

1.9 Bij akte van ... verleden voor notaris .....te ....., overgeschreven ten hypotheekkantore te Middelburg op ....., in deel ..., nummer ....., werd ingaande .... en eindigende 31 oktober 2041 in erfpacht uitgegeven aan Bouwcenter Logus-De Hoop, de percelen kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EB, nummers 1601 en 1599, tegen een actuele canon van € 5.1.2b per jaar (1..... tot 1 .....daaropvolgend) (zaaknr. RVB 107011019).

1.10 Bij akte van ... verleden voor notaris .....te ....., overgeschreven ten hypotheekkantore te Middelburg op ....., in deel ..., nummer ....., werd ingaande .... en eindigende 31 maart 2033 in erfpacht uitgegeven aan Haven Breskens Vastgoed BV. het perceel kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EB, nummer 1849, tegen een actuele canon van € 5.1.2b -- per jaar (1..... tot 1 .....daaropvolgend) (zaaknr. RVB 107011100).

1.11 Bij akte van ... verleden voor notaris .....te ....., overgeschreven ten hypotheekkantore te Middelburg op ....., in deel ..., nummer ....., werd ingaande .... en eindigende 31 maart 2016 in erfpacht uitgegeven aan Seam Onroerende Zaken BV. de percelen kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EB, nummers 2236 en 1623, tegen een actuele canon van € 5.1.2b per jaar (1..... tot 1 .....daaropvolgend). De erfpacht is sedertdien tweemaal beperkt verlengd voor telkens één jaar bij akten van ....en.....verleden voor notaris ....te ....., overgeschreven ten hypotheekkantore te Middelburg op ....., in deel ..., nummer..... en op....., in deel..., nummer....., tegen een actuele canon van € 5.1.2b per jaar, laatstelijk eindigende 31 december 2018 (zaaknr. RVB 107011221).

1.12 Bij akte van ... verleden voor notaris .....te ....., overgeschreven ten hypotheekkantore te Middelburg op ....., in deel ..., nummer ....., werd ingaande .... en eindigende 31 augustus 2029 in erfpacht uitgegeven aan Kosten BV. het perceel kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EB, nummer 1644, tegen een actuele canon van € 5.1.2b per jaar (1..... tot 1 .....daaropvolgend) (zaaknr. RVB 107011264).

1.13 Bij akte van ... verleden voor notaris .....te ....., overgeschreven ten hypotheekkantore te Middelburg op ....., in deel ..., nummer ....., werd ingaande .... en eindigende 31 mei 2018 in erfpacht uitgegeven aan Haven Breskens Vastgoed BV. het perceel kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EB, nummer 1629, tegen een actuele canon van € 5.1.2b -- per jaar (1..... tot 1 .....daaropvolgend) (zaaknr. RVB 107011385).

1.14 Bij akte van ... verleden voor notaris .....te ....., overgeschreven ten hypotheekkantore te Middelburg op ....., in deel ..., nummer ....., werd ingaande .... en eindigende 31 mei 2021 in erfpacht uitgegeven aan Haven Breskens Vastgoed BV. het perceel kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EB, nummer 1628, tegen een actuele canon van € 5.1.2b per jaar (1..... tot 1 .....daaropvolgend) (zaaknr. RVB 107011560).

1.15 Bij akte van ... verleden voor notaris .....te ....., overgeschreven ten hypotheekkantore te Middelburg op ....., in deel ..., nummer ....., werd ingaande .... en eindigende 31 juli 2021 in erfpacht uitgegeven aan Haven

5.1.2e

5.1.2e

Breskens Vastgoed BV. de percelen kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EB, nummers 1621 en 1622, tegen een actuele canon van € 5.1.2.b -- per jaar (1..... tot 1 .....daaropvolgend) (zaaknr. RVB 107011583).

**Bedrijfsnaam**  
NaamDirectie

1.16 Bij akte van ... verleden voor notaris .....te ....., overgeschreven ten hypotheekkantore te Middelburg op ....., in deel ...., nummer ....., werd ingaande .... en eindigende 31 december 2042 in erfpacht uitgegeven aan Haven Breskens Vastgoed BV. het perceel kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EB, nummer 2605, tegen een actuele canon van € 5.1.2.b per jaar (1..... tot 1 .....daaropvolgend) (zaaknr. RVB 107011618).

**Datum**  
19 april 2018

**Zaaknummer**  
105007703

1.17 Bij akte van ... verleden voor notaris .....te ....., overgeschreven ten hypotheekkantore te Middelburg op ....., in deel ...., nummer ....., werd ingaande .... en eindigende 31 december 2011 in erfpacht uitgegeven aan de gemeente Sluis, de percelen kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EB, nummers 1642, 1934, 1935, 1936, 1937, 1938, 1940, 2021, 2022, 2083, 2137, 2370, 2522, 2523, 2524 en 2525, tegen een actuele canon van € 5.1.2.b per jaar (1..... tot 1 .....daaropvolgend) (zaaknr. RVB 107011796). De erfpachtovereenkomst is sedert de expiratiedatum niet beëindigd; de overeenkomst is derhalve van rechtswege nog steeds van kracht en loopt voor onbepaalde tijd door tot opzegging door één van de partijen.

1.18 Bij akte van ... verleden voor notaris .....te ....., overgeschreven ten hypotheekkantore te Middelburg op ....., in deel ...., nummer ....., werd ingaande .... en eindigende 28 februari 2029 in erfpacht uitgegeven aan gemeente Sluis, de percelen kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie L, nummers 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1751, sectie EB, nummers 1845, 2140, 2399, 2520, 2521, 2903, 2905 en 2907, tegen een actuele canon van € 5.1.2.b per jaar (1..... tot 1 .....daaropvolgend) (zaaknr. RVB 107012831).

1.19 Bij akte van ... verleden voor notaris .....te ....., overgeschreven ten hypotheekkantore te Middelburg op ....., in deel ...., nummer ....., werd ingaande .... en eindigende 31 december 2027 in erfpacht uitgegeven aan Jachtwerf Delta, het perceel kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EB, nummer 2695, tegen een actuele canon van € 5.1.2.b per jaar (1..... tot 1 .....daaropvolgend) (zaaknr. RVB 107020571).

1.20 Bij akte van ... verleden voor notaris .....te ....., overgeschreven ten hypotheekkantore te Middelburg op ....., in deel ...., nummer ....., werd ingaande .... en eindigende 31 maart 2033 in erfpacht uitgegeven aan Aarbeco IIB.V. Beleggingsmij., de percelen kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EB, nummers 2136, 1850 en 2694, tegen een actuele canon van € 5.1.2.b per jaar (1..... tot 1 .....daaropvolgend) (zaaknr. RVB 107025795).

1.21 Bij akte van ... verleden voor notaris .....te ....., overgeschreven ten hypotheekkantore te Middelburg op ....., in deel ...., nummer ....., werd ingaande .... en eindigende 31 maart 2027 in erfpacht uitgegeven aan Holding G. van de Gruyter BV., de percelen kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EB, nummers 1626 en 2632, tegen een actuele canon van € 5.1.2.b per jaar (1..... tot 1 .....daaropvolgend) (zaaknr. RVB 107034228).

1.22 Bij akte van ... verleden voor notaris .....te ....., overgeschreven ten hypotheekkantore te Middelburg op ....., in deel ...., nummer ....., werd ingaande .... en eindigende 30 september 2027 in erfpacht uitgegeven aan 5.1.2.e het perceel kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EB, nummer 1627, tegen een actuele canon van € 5.1.2.b per jaar (1..... tot 1 .....daaropvolgend) (zaaknr. RVB 107035010).

5.1.2.e

5.1.2.e



2. De canon voor de verleende zakelijke genotsrechten op het verkochte komt vanaf de datum van levering:

- 1) ten bate van de koper, voor zover die rechten geheel betrekking hebben op het verkochte;
- 2) naar evenredigheid ten bate van de koper, voor zover die rechten betrekking hebben op een gedeelte van het verkochte.

**Bedrijfsnaam**  
NaamDirectie

**Datum**  
19 april 2018

**Zaaknummer**  
105007703

3. Koper verklaart van alle erfpachtovereenkomsten alsmede van alle daarop betrekking hebbende Algemene voorwaarden, een kopie te hebben ontvangen, met uitzondering van die gevallen waarbij de koper zelf de erfpachter is. Na het verlijden van deze akte zal de koper van de verkoper een overzicht ontvangen met verrekening van bedragen die aan de koper toekomen.

4. In afwijking van het bepaalde in artikel 4 van deze akte en lid 2 van dit artikel over de verrekening van baten en lasten geldt het volgende. De inkomsten die door de Staat uit de te ontwikkelen gebiedsdelen plus de Westhaven (deelgebieden zoals aangegeven op kaarten C t/m G) worden verkregen, komen ten bate van de koper vanaf 1 januari 2018 en worden na de notariële levering van het verkochte met de koper verrekend.

#### **Art. 11. Huur- en gebruiksrechten**

1. Koper verklaart van alle huur- en gebruiksovereenkomsten alsmede van alle daarop betrekking hebbende Algemene voorwaarden een kopie te hebben ontvangen. Na het verlijden van deze akte zal de koper van de verkoper een overzicht ontvangen met verrekening van bedragen die aan de koper toekomen een en ander zoals bedoeld is in lid 3 van dit artikel.
2. De koper neemt de verplichtingen die voor de Staat voortvloeien uit de in lid 1 van dit artikel bedoelde huur- en gebruiksrechten over, verbindt zich deze na te komen en vrijwaart de Staat voor iedere vordering te dier zake.
3. Indien de in lid 1 van dit artikel bedoelde huur- en gebruiksrechten inkomsten opleveren, komen deze vanaf heden:
  - a) ten bate van de koper, voor zover die rechten geheel betrekking hebben op het verkochte;
  - b) naar evenredigheid ten bate van de koper, voor zover die rechten betrekking hebben op een gedeelte van het verkochte.
4. In afwijking van het bepaalde in artikel 4 van deze akte en lid 3 van dit artikel over de verrekening van baten en lasten geldt het volgende. De inkomsten die door de Staat uit de te ontwikkelen gebiedsdelen plus de Westhaven (deelgebieden zoals aangegeven op de kaarten C t/m G) worden verkregen, komen ten bate van de koper vanaf 1 januari 2018 en worden na de notariële levering van het verkochte met de koper verrekend.

#### **Artikel 12. Verrekening eventuele meerwaarde bij doorverkoop**

1. De koper annex de gemeente Sluis heeft aan de Staat meegedeeld het verkochte niet voor eigen rekening en risico te zullen ontwikkelen, maar het verkochte geheel of gedeeltelijk te zullen verkopen en te leveren aan projectontwikkelaars.
2. De koper annex de gemeente Sluis is ermee bekend dat de Staat aan andere overheden (provincies, gemeenten, waterschappen) in het kader van de behartiging van het algemeen belang, een voorkeursrecht tot koop verleent voor de verwerving van overtollige rijkseigendommen. De koper annex de gemeente Sluis is ermee bekend dat het in dat kader niet toegestaan is dat met op deze wijze verkregen Staatseigendommen wordt gespeculeerd op de vastgoedmarkt.
3. Indien de koper annex de gemeente Sluis overgaat tot de doorverkoop van het verkochte of delen van het verkochte en het totaalbedrag van de koopsommen komt uit boven de koopsom die aan de Staat is betaald, is de koper annex de

gemeente Sluis verplicht het meerdere terstond aan de Staat op eerste aanzegging te betalen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de koopsom voor de jachthaven c.a. (totaal deelgebied op kaart B) van € 5.1.2.b en de koopsom voor de te ontwikkelen gebiedsdelen plus Westhaven (deelgebieden op de kaarten C t/m G) van € 5.1.2.b (geldt voor 2018; bij aktepassering in 2019 of 2020 wordt de koopsom voor de te ontwikkelen gebiedsdelen aangepast). Het deelgebied op kaart B en de deelgebieden op de kaarten C t/m G worden in deze als twee aparte entiteiten gezien. Bij de koopsommen is niet met eventuele BTW gerekend.

**Bedrijfsnaam**  
NaamDirectie

**Datum**  
19 april 2018

**Zaaknummer**  
105007703

4. De koper annex de gemeente Sluis verplicht zich om de Staat bij aangetekende brief te informeren over iedere vervreemding van delen van het gekochte, binnen twee maanden nadat de akte van doorverkoop is gepasseerd, bij gebreke waarvan de koper annex de gemeente Sluis een direct opeisbare boete van € 5.1.2.b verbeurt aan de Staat. Indien de koper annex de gemeente Sluis niet binnen 2 maanden na eerste aanzegging van de Staat overgaat tot betaling van de door de Staat gevorderde meerwaarde, verbeurt de koper annex de gemeente Sluis zonder dat enige ingebrekestelling nodig is een direct opeisbare boete van € 5.1.2.b. De boete strekt niet tot betaling van de door de Staat gevorderde meerwaarde; de Staat behoudt het recht naast het gevorderde bedrag eventueel aanvullende schadevergoeding te vorderen.

### **Artikel 13. Verrekenbedingen bij wijziging van het vastgoedprogramma**

- De koopsom van het verkochte deel dat wordt ontwikkeld, is bepaald op basis van de residuele grondwaardemethodiek, waarbij als uitgangspunt is genomen dat er maximaal 460 zelfstandige wooneenheden mogen worden gerealiseerd, waarvan maximaal 100 eenheden voor permanente bewoning gebruikt mogen worden en maximaal 360 eenheden worden gerealiseerd voor recreatieve woondoeleinden. De koopsom van het verkochte deel dat wordt ontwikkeld, bedraagt bij levering in 2018: € 5.1.2.b
- In de Businesscase van Gloudemans/ Ecorys van oktober 2016 is gerekend met het volgende programma aan te realiseren vastgoed:

taxatie oktober 2016	aantal	VON-prijs	kavelprijs
appartementen goedkoop	33	5.1.2.b	
appartementen middelduur	34		
appartementen duur	33		
recreatiewoning goedkoop	120		
recreatiewoning middelduur	120		
recreatiewoning duur	120		

- Indien er meer zelfstandige wooneenheden dan 460 worden gerealiseerd, zal voor de meerdere te realiseren wooneenheden een verrekening plaatsvinden van de kavelprijs als in de tabel is vermeld vermeerderd met 1% per jaar t/m 31-12-2018 en 2% per jaar vanaf 1-1-2019; verrekening van meeropbrengsten zal betrekking hebben op wijzigingen in het vastgoedprogramma tot uiterlijk 1 juli 2033;
- Indien een verschuiving plaatsvindt van het aantal geplande recreatiewoningen (360) ten gunste van het aantal geplande woonappartementen (100) zal een verrekening van de meerwaarde van de kavels plaatsvinden op basis van het uitgangspunt zoals

5.1.2.e

5.1.2.e



hiervoor in lid 3 van dit artikel is beschreven; verrekening van meeropbrengsten zal betrekking hebben op wijzigingen in het vastgoedprogramma tot uiterlijk 1 juli 2033;

5. Jaarlijks zal worden geijkt of er afwijkingen zijn op het vastgoedprogramma, waaronder wordt verstaan in totaal maximaal 460 wooneenheden, waarvan maximaal 100 appartementen die voor permanente bewoning mogen worden gebruikt. Op basis van de bevindingen zal verrekening van de meerwaarde met de Staat plaatsvinden. Indien er geen sprake is van meerwaarde, vindt geen verrekening plaats.
6. De koper verplicht zich de Staat binnen één maand na vaststelling van een wijziging van het vastgoedprogramma, zoals vermeld in lid 5 van dit artikel, bij aangetekende brief hierover te informeren.
7. Bij het niet of niet tijdig nakomen van deze verplichting door de koper verbeurt deze een direct opeisbare boete van € 5.12b ten gunste van de Staat.
8. Koper verbindt zich de in dit artikel opgelegde verplichtingen bij elke vervreemding in eigendom van het ingevolge deze akte gekochte, exclusief de jachthaven (deelgebied B op bijgaande tekening), of gedeelte daarvan aan de nieuwe verkrijger in eigendom op te leggen, ten behoeve van de Staat te bedingen en aan te nemen en om die bedingen, alsmede het in dit artikel bepaalde, in elke verdere akte van vervreemding in eigendom woordelijk te doen opnemen, zulks op verbeurte voor koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom die verzuimt te bedingen, op te leggen, aan te nemen of te doen opnemen van een direct opeisbare boete van één miljoen euro (€ 5.12e) ten gunste van de Staat. Deze verplichting van koper geldt tot uiterlijk 1 juli 2033.
9. Nadat het hiervoor genoemde aantal van 460 zelfstandige wooneenheden (appartementen en/of recreatiewoningen) door de koper is gerealiseerd, zal het kettingbeding zoals hiervoor omschreven, niet van toepassing zijn, voor zover alsdan binnen het plan gerealiseerde zelfstandige wooneenheden (appartementen die gebruikt mogen worden voor permanente bewoning en appartementen die alleen voor recreatieve doeleinden mogen worden gebruikt) aan individuele kopers in privé, in eigendom worden overgedragen.

**Bedrijfsnaam**  
NaamDirectie

**Datum**  
19 april 2018

**Zaaknummer**  
105007703

#### **Artikel 14. Aantekeningen bij het Kadaster**

1. Bij het perceel kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EB, nummer 1644 (ged.) staat in de kadastrale registratie bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers een WKPB-contour vermeld.

Op basis van deze contour gelden er publiekrechtelijke beperkingen vanwege een sterke restverontreiniging met minerale olie en aromaten. De verontreiniging is ontstaan door de aanwezigheid van een verkooppunt van motorbrandstoffen, toebehorende aan de eigenaar van de winkel op het adres Kaai 3 te weten C. Kosten B.V. te Breskens. De verontreiniging is blijkens een verklaring van Gedeputeerde Staten van Zeeland van 19 december 2002, kenmerk 0213053dg, gesaneerd door de Stichting Uitvoering Bodemsanering Amovering Tankstations (SUBAT) te Rotterdam namens C. Kosten B.V. te Breskens, erfpachter van genoemd perceel van de Staat. Er is een restverontreiniging van circa 70 m<sup>3</sup> achtergebleven onder de opstallen ter plaatse van het adres Kaai 3 te Breskens. Deze restverontreiniging dient als de genoemde opstallen ooit in de toekomst gesloopt of ingrijpend verbouwd worden, alsnog verwijderd te worden door de

5.1.2.e

5.1.2.e

eigenaar van de opstallen c.q. erfpachter van het perceel kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EB, nummer 1644. Voor het huidige gebruik heeft de aanwezigheid van de restverontreiniging geen nadelige gevolgen.

**Bedrijfsnaam**  
NaamDirectie

2. Overige aantekeningen bij het Kadaster door notaris na te gaan.

**Datum**  
19 april 2018

#### **Artikel 15. Waterwaartse grens**

De waterwaartse grens van het verkochte geldt als vaste en onveranderlijke grens tussen het verkochte en het aangrenzende (staats-)water.

**Zaaknummer**  
105007703

#### **Artikel 16. Overdracht houten staketsel en vestiging opstalrecht**

De Staat

1. draagt bij deze in eigendom over aan de koper, die zulks aanneemt:  
het houten staketsel aan de noordzijde van de Westhavendam te Breskens, zonder betaling van een tegenprestatie;
2. vestigt bij deze ten behoeve van de koper, die zulks aanneemt:  
het recht van opstal op een gedeelte, groot ongeveer 0.02.61 ha, van het perceel kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EB, nummer 2909, welk gedeelte met enkele arcering is aangegeven op de door partijen gewaarmerkte aan deze akte gehechte **tekening B**, voor het daarop behouden van het in lid 1 van dit artikel bedoelde houten staketsel.

Na de toepassing van deze akte bij het Kadaster treedt de uitkomst van de meting, zoals die uit de kadastrale stukken zal blijken, in de plaats van de bovenstaande omschrijving van de met het recht van opstal belaste zaak en de tekening en zijn de kadastrale gegevens beslissend ten aanzien van de vraag waarop het recht van opstal is gevestigd.

Het in dit artikel onder 2 bedoelde opstalrecht wordt gevestigd voor onbepaalde duur, zonder betaling van een tegenprestatie aan de Staat.

Met ingang van de datum van feitelijke levering zijn de onroerende zaakbelastingen en alle andere zakelijke belastingen en lasten welke van de met het (in dit artikel bedoelde) recht van opstal belaste oppervlakte worden geheven voor rekening van de koper, ongeacht aan wie de aanslag wordt opgelegd.

#### **Artikel 17. Overdracht havenlicht c.a. en recht van opstal**

- 1) Het Waterschap Scheldestromen heeft ten behoeve van de Staat (Infrastructuur en Milieu) een recht van opstal gevestigd op de percelen kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EB, nummers 2908 (Westhavendam te Breskens) en 2910 (onderdeel strekdam aan de noordzijde van de jachthaven te Breskens) voor het behouden van scheepvaart gerelateerde werken, een en ander met de bijbehorende voorzieningen. Het in dit lid bedoelde recht van opstal is gevestigd voor onbepaalde duur, zonder betaling van een tegenprestatie door de Staat.
- 2) Het behouden van een havenlicht met de bijbehorende voorzieningen op het perceel kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EB, nummer 2910, is toegestaan op grond van het in dit artikel onder 1) bedoelde recht van opstal.
- 3) De Staat
  - draagt bij deze met ingang van de datum van levering in eigendom over aan de koper, die zulks aanneemt:  
het op het perceel kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EB, nummer 2910, staande havenlicht met de bijbehorende voorzieningen, zonder betaling van een tegenprestatie;



- draagt bij deze met ingang van de datum van levering over aan de koper, die zulks aanneemt:  
het in lid 1 van dit artikel omschreven (ten behoeve van de Staat gevestigde) opstalrecht.

**Bedrijfsnaam**  
NaamDirectie

**Datum**  
19 april 2018

**Zaaknummer**  
105007703

- 4) Met ingang van de datum van levering zijn de onroerende zaakbelastingen en alle andere zakelijke belastingen en lasten welke van de met het (in dit artikel bedoelde) recht van opstal belaste oppervlakten worden geheven voor rekening van de koper, ongeacht aan wie de aanslag wordt opgelegd.

#### **Artikel 18. Kosten**

De kosten van overdracht / vestiging recht van opstal, waaronder begrepen het kadastraal recht, het opmaken van deze akte en het uitreiken van een afschrift daarvan aan de Staat zijn voor rekening van de koper.

De comparant sub 2 verklaart namens de koper een beroep te doen op vrijstelling van de overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15, eerste lid, letter c van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer.

#### **19. Ontbinding**

Partijen doen over en weer afstand van de bevoegdheid om na overdracht op grond van het bepaalde in artikel 265 Boek 6 Burgerlijk Wetboek ontbinding van deze overeenkomst te verlangen.

#### **Artikel 20. Woonplaatskeuze**

Voor de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, kiezen partijen woonplaats ten kantore van mij, notaris, bewaarder van de minute van deze akte.

Waarvan akte.....15 mei 2018

Voor ontwerp,  
Namens de Staat der Nederlanden,  
De staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
namens deze,

5.1.2.e

5.1.2.e

Project Directeur

Namens de gemeente Sluis,

5.1.2.e

Burgemeester

#### **Bijlagen**

1. Tekening A (waarop globaal met enkele arcering is aangegeven het gedeeltelijke perceel gemeente Oostburg, sectie EB, nummer 2909, groot 12.77.13 ha);
2. Deelgebied zoals aangegeven op Kaart B; deelgebieden zoals aangegeven op Kaarten C t/m G;
3. Tekening B (waarop met enkele arcering is aangegeven het gedeeltelijke perceel gemeente Oostburg, sectie EB, nummer 2909, groot 0.02.61 ha, waarop een recht van opstal is gevestigd voor het behouden van het houten staketsel).

5.1.2.e

5.1.2.e



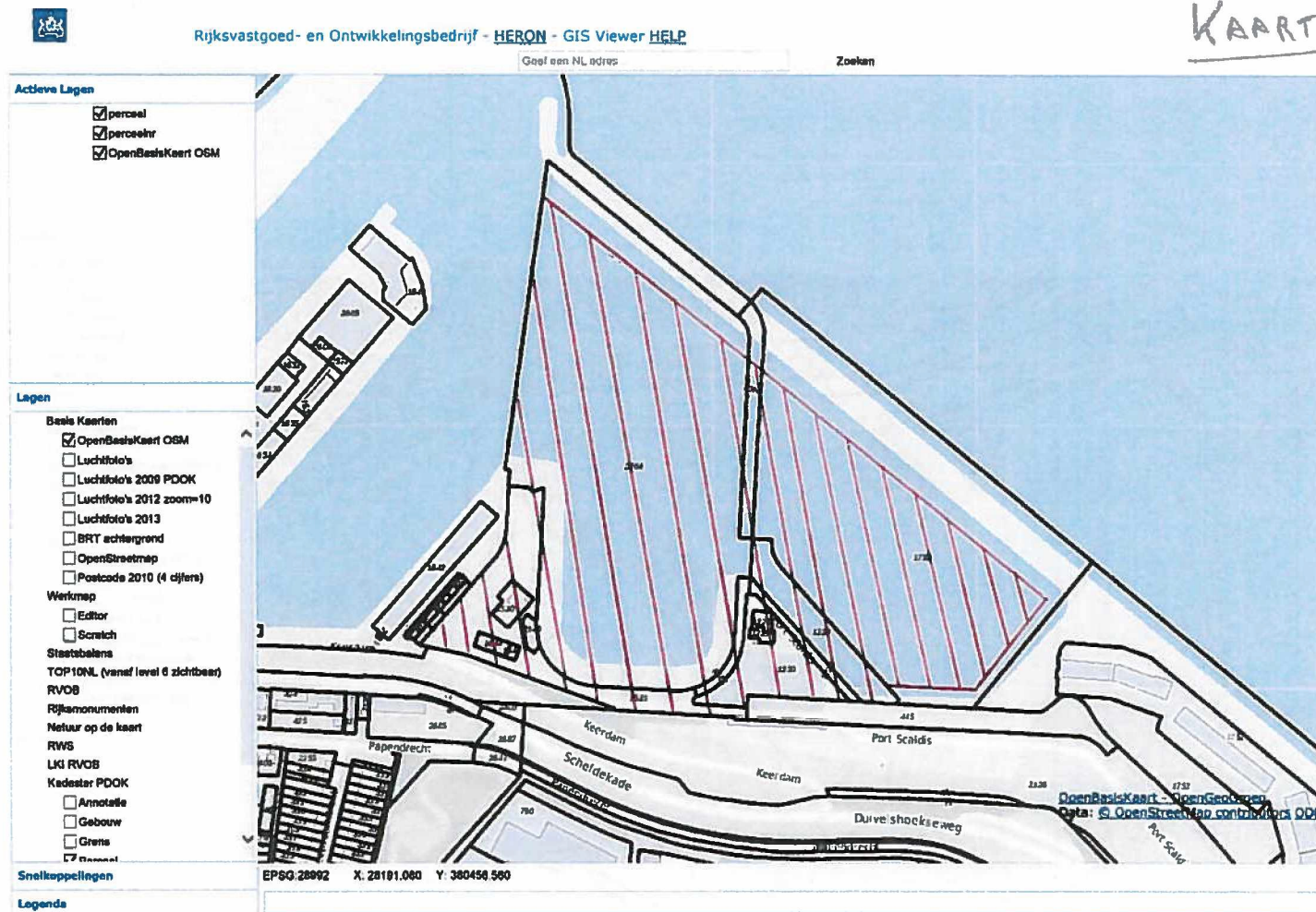



TERRAIN A









 **Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf - HERON - GIS Viewer** [HELP](#)

Geef een NL adres Zoeken

**Actieve Lagen**

- ☒ perceel
- ☒ perceelnr
- ☒ OpenBasisKaart OSM

**Lagen**

**Basis Kaarten**

- ☒ OpenBasisKaart OSM
- ☐ Luchtfoto's
- ☐ Luchtfoto's 2009 PDOK
- ☐ Luchtfoto's 2012 zoom=10
- ☐ Luchtfoto's 2013
- ☐ BRT achtergrond
- ☐ OpenStreetmap
- ☐ Postcode 2010 (4 cijfers)

**Werkmap**

- ☐ Editor
- ☐ Sketch

**Statistiek**

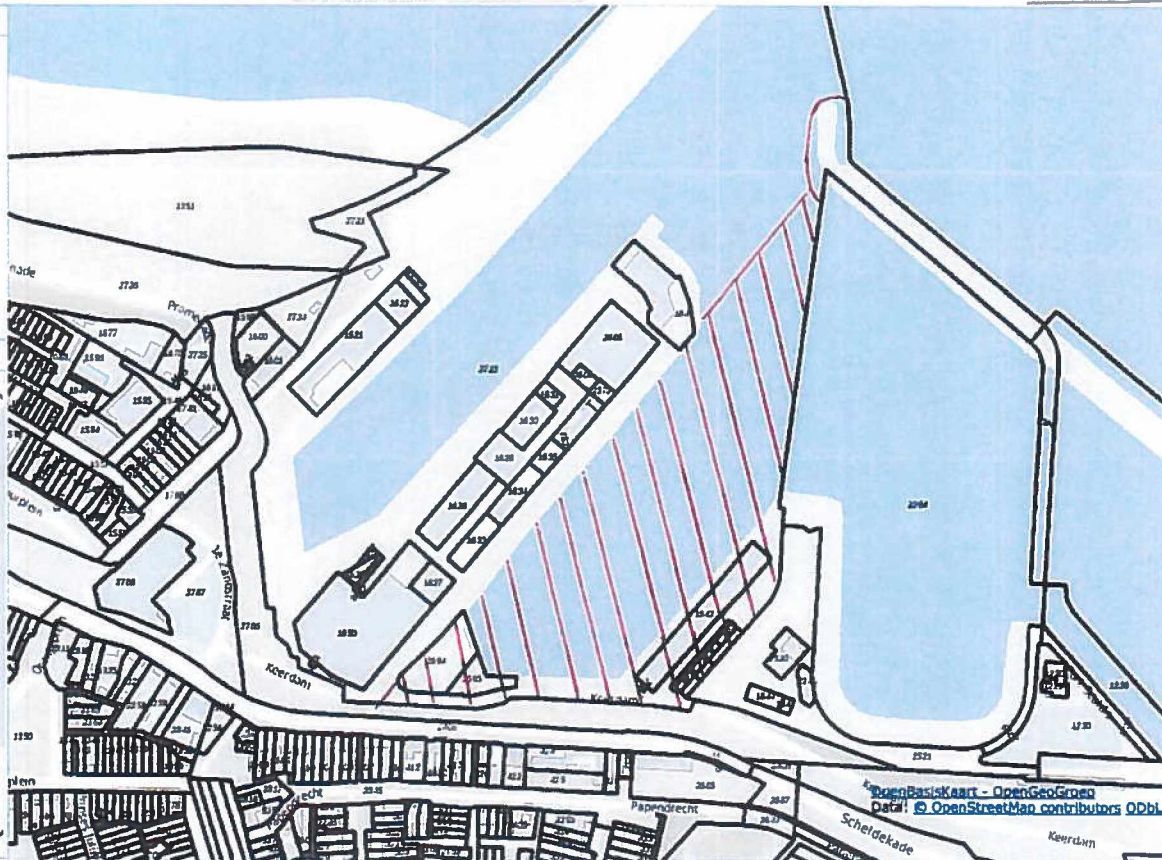
- TOP10NL (vanaf level 6 zichtbaar)
- RVOB
- Rijksmonumenten
- Natuur op de kaart
- RWS
- LKI RVOB
- Kadaster PDOK

**Kadaster PDOK**

- ☐ Annotatie
- ☐ Gebouw
- ☐ Grond

**Snelkoppelingen**

**Legenda**



OpenBasisKaart - OpenGeoGroep  
Data: © OpenStreetMap contributors ODbL

EPSG:28992 X: 27807.200 Y: 380357.440

KAART C





 **Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf - HERON - GIS Viewer HELP**

Geef een NL adres Zoeken

**Actieve Lagen**

- ☒ perceel
- ☒ perceelnr
- ☒ OpenBasisKaart OSM

**Lagen**

**Basis Kaarten**

- ☒ OpenBasisKaart OSM
- ☐ Luchtfoto's
- ☐ Luchtfoto's 2009 PDOK
- ☐ Luchtfoto's 2012 zoom=10
- ☐ Luchtfoto's 2013
- ☐ BRT achtergrond
- ☐ OpenStreetmap
- ☐ Postcode 2010 (4 cijfers)

**Werkmap**

- ☐ Editor
- ☐ Scratch

**Statebeelden**

- TOP10NL (vanaf level 8 zichtbaar)
- RVOB
- Rijksmonumenten
- Natuur op de kaart
- RWS
- LKI RVOB

**Kadaster PDOK**

- ☐ Annotatie
- ☐ Gebouw
- ☐ Grens
- ☐ 7 Gebruik

**Snelkoppelingen**

**Legende**



OpenBasisKaart - OpenGeoGroep  
Data: © OpenStreetMap contributors ODbL

EPSG 28992 X: 27810.590 Y: 380548.900

KAART E



Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf - **HERON** - GIS Viewer [HELP](#)

Geef een NL adres Zoeken

**KAART F**

**Actieve Legen**

- ☒ perceel
- ☒ perceelnr
- ☒ OpenBasisKaart OSM

**Legen**

**Basis Kaarten**

- ☒ OpenBasisKaart OSM
- ☐ Luchtfoto's
- ☐ Luchtfoto's 2009 PDOK
- ☐ Luchtfoto's 2012 zoom=10
- ☐ Luchtfoto's 2013
- ☐ BRT achtergrond
- ☐ OpenStreetmap
- ☐ Postcode 2010 (4 cijfers)

**Werkmap**

- ☐ Editor
- ☐ Scratch

**Staatsbelang**

- TOP10NL (vanaf level 6 zichtbaar)

**RVOB**

- Rijksmonumenten
- Natuur op de kaart
- RWS
- LKI RVOB

**Kadaster PDOK**

- ☐ Annotatie
- ☐ Gebouw
- ☐ Grens
- ☐ Gravel

**Snelt koppelingen**

**Legenda**

OpenBasisKaart - OpenStreetMap  
Data: © OpenStreetMap contributors, CC-BY

EPSG:28992 X: 27803.000 Y: 380672.440

Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf - [HERON](#) - GIS Viewer [HELP](#)

Geef een NL adres

Zoeken

KAART G

## Actieve Lagen

- ☒ perceel
- ☒ perceelnr
- ☒ OpenBasisKaart OSM

## Lagen

## Basis Kaarten

- ☒ OpenBasisKaart OSM
- ☐ Luchtfoto's
- ☐ Luchtfoto's 2009 PDOK
- ☐ Luchtfoto's 2012 zoom=10
- ☐ Luchtfoto's 2013
- ☐ BRT achtergrond
- ☐ OpenStreetmap
- ☐ Postcode 2010 (4 cijfers)

## Werkmap

- ☐ Editor
- ☐ Scratch

## Staatsbalans

TOP10NL (vanaf level 6 zichtbaar)

## RVOB

Rijksmonumenten

Natuur op de kaart

## RWS

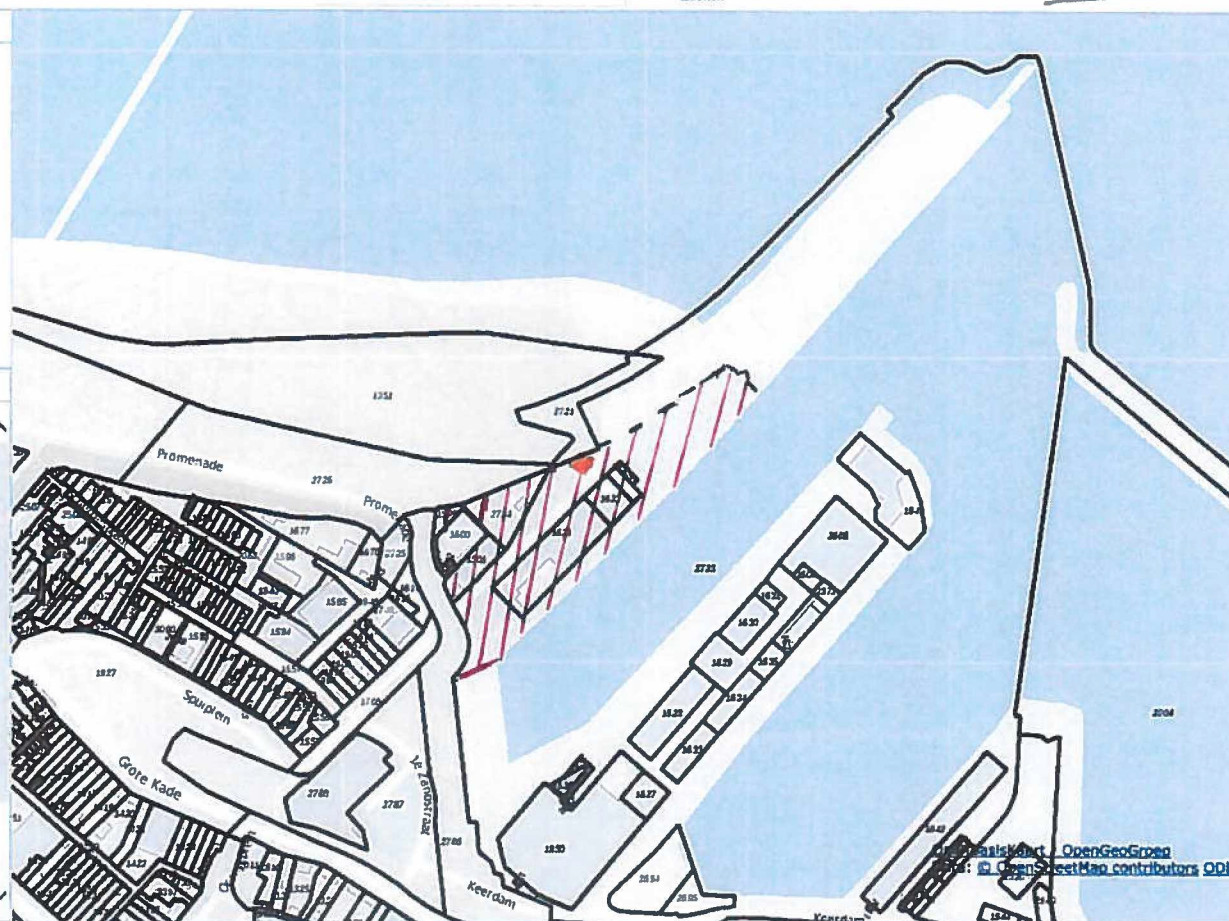
LKI RVOB

## Kadaster PDOK

- ☐ Annotatie
- ☐ Gebouw
- ☐ Grens
- ☐ Perceel

## Snelkoppelingen

## Legenda

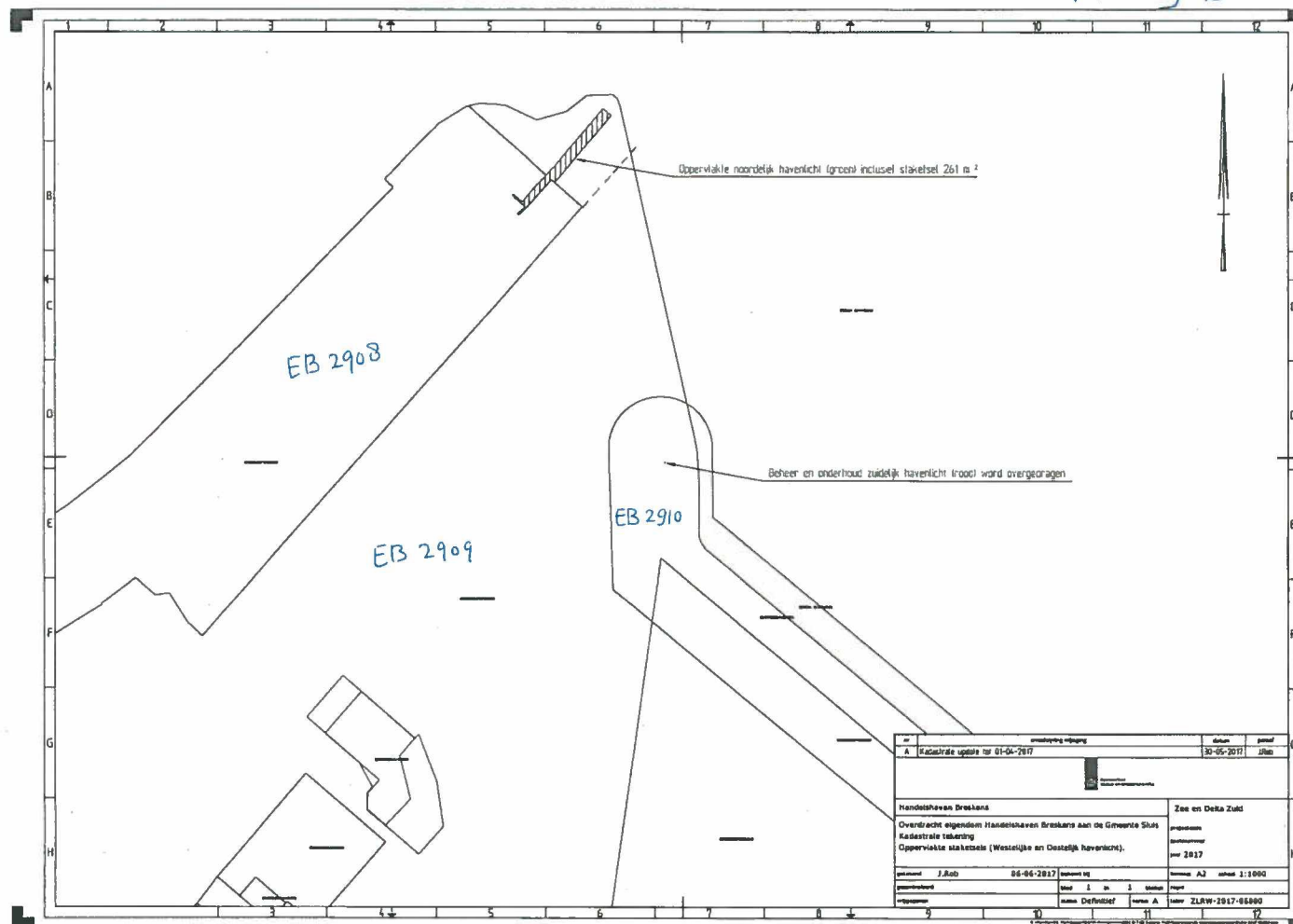


EPSG:28992 X: 27677 840 Y: 380826.240

OpenBasisKaart: OpenGeoGrip  
Data: © OpenStreetMap contributors ODbL



### Tekening B













**From:** "5.1.2.e"  
**Sent:** Thu, 15 Aug 2013 14:52:12 +0200  
**To:** "5.1.2.e" <5.1.2.e@rvob.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@rws.nl>;  
"5.1.2.e@rws.nl" <5.1.2.e@rws.nl>  
**Cc:** "5.1.2.e" <5.1.2.e@rvob.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@rvob.nl>;  
"5.1.2.e" <5.1.2.e@rvob.nl>  
**Subject:** overleg over overdracht haven Breskens  
**Attachments:** Bespreking met wethouder 5.1.2.e 10 juni 2013 (1).docx, Agenda bespreking 22 augustus 2013.docx, 13816 Verslag BRESKENS 02.pdf, Verslag bespreking jachthavenontwikkeling Breskens 31-1-2013.doc, Verslag bespreking jachthavenontwikkeling Breskens met RWS-RVOB 27 febr 2013 (2).doc, Handelshaven Breskens.pdf

Beste Collegae,

Hierbij doe ik jullie de concept-agenda toekomen voor het bovengenoemde overleg op donderdag 22 aug. van 14:00-16:00 uur bij RWS, Evertsenstraat te Goes, kamer 1.10.

Ik heb over de agenda contact gehad met 5.1.2.e Mochten er nog aanvullende punten zijn, dan verneem ik zulks graag.

De nodige stukken zijn bijgevoegd; de tekening omvat het hele gebied incl. de aan het Waterschap Zeeuwse Delta over te dragen RWS-werken. De begrenzing moet hierop nog aangepast worden.

Met vriendelijke groet,

**Ir.** 5.1.2.e **RT**  
5.1.2.e

.....  
**Directie Ontwikkeling**  
**Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf**  
**Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)**

Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag  
Postbus 16038 | 2500 BA | Den Haag

.....  
**T** 5.1.2.e  
**M** 5.1.2.e  
5.1.2.e@rvob.nl  
<http://www.rvob.nl>

.....  
**Het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB) realiseert ruimtelijke en financiële doelen voor het Rijk. We doen dat door (gebieds)ontwikkeling, beheer, aan- en verkoop van rijksgronden en -gebouwen.**  
.....

**Bespreking met weth. 5.1.2.e van de gemeente Oostburg dd. 10 juni 2013**  
**Concept**

1. De wethouder heet 5.1.2.e welkom en geeft aan een gesprek met het RVOB, directie Ontwikkeling over de beoogde ruimtelijke ontwikkeling van de haven Breskens, zeer op prijs te stellen. Hij refereert aan de CoDesignsessie van 23 mei 2013, waarbij alle relevante partijen hun visie op de ontwikkeling hebben gegeven. Het Rijk is als eigenaar en publiek beheerder van de haven een uiterst belangrijke speler in het geheel.
2. Voor de rol van het RVOB, directie Ontwikkeling, verwijst 5.1.2.e naar het convenant dat tussen Rijk (Min. Van BZK) en Regio (provincie Zeeland) is gesloten in het kader van de voorziene demografische ontwikkeling (krimp en vergrijzing; Zeeuws-Vlaanderen is met Zuid-Limburg en NO-Groningen één van de 3 topkrimpgebieden). Rijk en Regio gaan in onderling overleg na welke maatregelen het meest effectief kunnen bijdragen aan het begeleiden van de krimpproblematiek.

In het convenant is aangegeven op welke punten het RVOB, directie Ontwikkeling, zal worden ingezet:

- A. In overleg met de Regio zal bekeken worden of en zo ja, hoe het Rijksgrondbezit in Zeeuws-Vlaanderen kan bijdragen aan regionale programma's en -projecten;
- B. Ondersteuning leveren bij de totstandkoming van een MKBA voor heel Zeeuws-Vlaanderen gericht op wonen, werken en voorzieningen;
- C. Bijdragen leveren aan de versterking van de economische vitaliteit van het gebied.

Naast een rol van het RVOB, directie Ontwikkeling, is een belangrijke rol weggelegd voor RVOB, directie Vastgoed Zuid, in Breda. Als het gaat om het sluiten van overeenkomsten met betrekking tot verkoop of het verlenen van rechten op Rijksgrond is de Directie Vastgoed van het RVOB de contracterende partij. Uiteraard zijn er korte lijnen tussen de directie Ontwikkeling en de directie Vastgoed van het RVOB. 5.1.2.e is verder genoegzaam bekend met de rol en positie van de directie Vastgoed.

Ad 5.1.2.e heeft een eerste verkennende ronde gemaakt langs Provincie/ DLG en de Gemeente. De mogelijkheden van matching lijken voor alsnog niet erg groot.

Ad B. Dit proces loopt en de Gemeente participeert hierin volop.

Ad C. Zeeuws-Vlaanderen heeft met uitzondering van de Kanaalzone een uitgesproken agrarisch en toeristisch-recreatief profiel. De Kanaalzone is een sterk geïndustrialiseerd gebied en West-en Oost-Zeeuws-Vlaanderen zijn vooral agrarisch en recreatief georiënteerd. In het convenant is aangegeven dat het RVOB samen met de Regio zal bekijken hoe door bijdragen aan het toeristisch-recreatieve profiel de economie en de leefbaarheid van het gebied kunnen worden versterkt. Genoemd zijn de projecten jachthavenontwikkeling langs de Noordzeekust en de Westerschelde.

3. Voor de gemeente Oostburg betreft het respectievelijk de aanleg van een nieuwe jachthaven te Cadzand Bad en uitbreiding van de bestaande jachthaven te Breskens. Bij Cadzand Bad gaat het om de aanleg van een compleet nieuwe jachthaven; de werken lopen gelijk op met de werkzaamheden ter versterking van de kust in het kader van het hoogwaterbeschermingsprogramma. Het Waterschap Scheldestromen, de gemeente Oostburg en de initiatiefnemer hebben onlangs een uitvoeringsovereenkomst gesloten. Hierop is naar verwachting geen verdere inzet van het RVOB, directie Ontwikkeling, meer nodig.

Voor Breskens heeft de wethouder na afloop van de CoDesignsessie globaal het gewenste eindbeeld geschetst wat betreft de inzet van de Gemeente:

- Realisatie van de vis-experience en het visserij-museum op de kop van de Westhavendam; de al aangeschafte viskotter zal op de te stichten nieuwe opstal worden geplaatst;
- Zo mogelijk verplaatsing van de vismijn naar de kop van de Westhavendam;
- De hele Oosthaven komt voor uitbreiding voor de Jachthaven ter beschikking;
- De visserijkotters kunnen ligplaats krijgen in de Westhaven, waar ze volgens de wethouder nu ook al vaak liggen;



## RIJKSVASTGOED-EN ONTWIKKELINGSBEDRIJF

- Het gebied van de vismijn en de visboxen komt ter beschikking voor jachthaven gerelateerde bedrijvigheid.

Er zit volgens de wethouder de nodige urgentie op het proces, want de voorwaarden die gekoppeld zijn aan de verleende subsidie op de bouw van de vis-experience van plm. € 5.1.2.b 5.1.2.b bepalen dat in 2014 met de uitvoering moet zijn begonnen.

4. 5.1.2.e geeft aan dat het RVOB blij is met de expliciete keuze van de Gemeente, waardoor de jachthavenontwikkeling ruim baan krijgt. Een compromis inhoudende dat de vismijn op zijn plaats blijft, en dat in de Oosthaven de vissersschepen kunnen blijven afmeren, zou betekenen dat de gewenste uitbreiding van de jachthavenontwikkeling onvoldoende gestalte kan worden gegeven. De keuze van de Gemeente houdt in dat er fors moet worden geïnvesteerd in de ontwikkeling van de haven. Volgens 5.1.2.e heeft de Jachthaven BV de afgelopen jaren een behoorlijk bedrag gespaard (plm. € 5.1.2.b) om de gewenste uitbreiding te kunnen financieren en de gebouwen van de vismijn te kopen. Met de opbrengst van de verkoop van de oude vismijn, is een eerste bedrag beschikbaar voor de stichting van nieuwe gebouwen. Er zijn echter enkele grote spelers die niet op één lijn zitten, te weten de heren Verstraeten en Vroon. Beiden bezitten elk de helft van het aandelenkapitaal van de Stichting Jachthaven Breskens, die een meerderheidsbelang heeft in de jachthaven van circa 51 %. De Watersportvereniging Breskens, bestaande uit 18 aandeelhouders, heeft de andere 49 % van het aandelenkapitaal. 5.1.2.e wil investeren in een forse uitbreiding van het aantal ligplaatsen en opkoop van de opstallen van de vismijn, 5.1.2.e acht dit financieel onverantwoord. De vraag is of een meerderheid voor uitbreiding gevonden kan worden of niet. 5.1.2.e denkt dat dit zondermeer gaat lukken, maar er dient wel met de bestaande rechthebbende partijen rekening te worden gehouden, waarvan 5.1.2.e gezien zijn vastgoedpositie op de Middenhavendam de belangrijkste is.
5. 5.1.2.e geeft aan dat voor de regierol van de Gemeente de eigendom van de haven van doorslaggevend belang is. Met alleen het ruimtelijke ordeningsinstrumentarium zal het de Gemeente in de praktijk niet lukken om voldoende sturing en grip te houden op de gewenste ontwikkelingen.
6. Recentelijk hebben enkele partijen aan het RVOB verzocht in aanmerking te komen voor aankoop van delen van de haven w.o. Vroon. Vroon houdt de nodige vastgoedposities op erfpachtbasis aan op de Middenhavendam. Economische activiteiten vinden echter niet of nauwelijks nog plaats; het geheel ziet er nogal verpauperd uit. De indruk bestaat dat Vroon zijn erfpachtposities om strategische redenen aanhoudt om grip te houden op de ontwikkelingen. Hij heeft eerder al aangegeven appartementen te willen ontwikkelen op de Middenhavendam. Volgens de wethouder is er op dit moment geen behoefte aan appartementen en is de plek problematisch voor de bestemming wonen. Immers, in de Westhaven vinden nog allerlei op- en overslagactiviteiten van zand en grint plaats, die gepaard gaan met lawaai en stof. Er is sprake van een milieuzonering, die de bestemming wonen in de weg staat c.q. niet zondermeer toelaat.
7. De beheerder van de haven, in casu Rijkswaterstaat, heeft er geen belang bij om delen van de haven af te stoten. Het belang van RWS is gericht op overdracht van de hele haven m.u.v. die delen die aan het Waterschap (o.a. strekdam) zullen worden overgedragen. De verzoeken om delen van de haven te mogen kopen, zijn dan ook op aangeven van RWS door het RVOB afgewezen.
8. Al sinds tientallen jaren speelt de overdracht van de haven. Eerst heeft de verontreinigingsproblematiek de overdracht belemmerd, maar daarvan is thans geen sprake meer. Ook zijn de dijken en kaden inmiddels op deltagoogte gebracht; de havendammen zijn geen primaire waterkering meer; de primaire waterkering loopt achter de haven langs. Niets staat wat RWS betreft de overdracht meer in de weg.
9. Binnen afzienbare termijn staat omvangrijk onderhoud aan kaden (vernieuwing stalen damwanden) op stapel. Thans is dan ook het geëigende moment om opnieuw te overleggen of overdracht aan een lagere overheid, mogelijk is. Als dat niet mogelijk is, komt verkoop aan derden aan de orde.

## RIJKSVASTGOED-EN ONTWIKKELINGSBEDRIJF

10. Het verdient de voorkeur van het Rijk om de haven c.a. over te dragen aan een lagere overheid, in casu de gemeente Oostburg. De vraag is hoe hierover binnen de Gemeente wordt gedacht?! De wethouder beaamt dat voor de gewenste regierol van de Gemeente de eigendom van de gehele haven van groot belang is. De wethouder wil daarover met het Rijk (RWS en RVOB) graag z.s.m. in overleg treden.
11. De volgende afspraak wordt gemaakt.
- 5.1.2.e zal in overleg treden met RWS en RVOB Breda over de aspecten die met de overdracht aan de Gemeente te maken hebben:
- In kaart brengen alle rechthebbenden;
  - In kaart brengen huidige tegenprestaties, bijzondere rechten en plichten;
  - Begrenzing van het over te dragen gebied;
  - Voorwaarden van de zijde van RWS;
  - Situatie t.a.v. de (onderwater)bodem;
  - Afkoop publiekrechtelijk beheer en onderhoud;
  - Overnamesom.
12. Na een eerste oriëntatie cfm het bepaalde bij punt 10, komen partijen opnieuw bij elkaar.

Den Haag, 1 juli 2013

5.1.2.e



**Agenda 1<sup>e</sup> bespreking overdracht haven Breskens dd. 22 augustus 2013**

Aanwezig: 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e (afw. 5.1.2.e )

**Concept**

1. Opening en mededelingen
2. Rol en taakverdeling RVOB ( en )
3. Verslag diverse besprekingen ter informatie
  - RVOB-gemeente Sluis dd. 31/01/2013
  - RVOB-RWS dd. 27/02/2013
  - RVOB- weth. 5.1.2.e dd. 10/06/2013
4. Resultaat Co Design Sessie Herontwikkeling Havengebied Breskens dd. 27/05/2013
5. Lessons learned rond proces overdracht vml. Veerhaven Terneuzen
6. Aandachtspunten m.b.t. de overdracht vanuit RWS als materieel beheerder
  - Begrenzing over te dragen gebied (beheerstekeningen en kadastrale tekeningen)
  - Welke werken/kades behoren tot de primaire zeewering
  - Afspraken met Waterschap Zeeuwse Delta
  - Toestand van de bodem en de onderwaterbodem
  - Jaarlijkse onderhoudskosten
  - Jaarlijkse beheerskosten
  - Groot onderhoud op termijn
  - Eventuele vervangingsinvesteringen
  - Opnamerapport toestand damwanden e.d.
  - Welke publiekrechtelijke verplichtingen gaan over
  - Welke publiekrechtelijke zeggenschap behoudt RWS (goedkeuring uit te voeren werken door Jachthaven BV?)
  - Publiekrechtelijke zoneringen
  - Wat moet er t.b.v. het veiligstellen van de belangen van RWS in het kader van de overdracht geregeld worden (ligplaats voor vaartuigen, RPW, calamiteiten??)
  - Bepaling hoogte afkoopsom publiek beheer en onderhoud
7. Aandachtspunten m.b.t. de overdracht vanuit RVOB als privaatrechtelijk beheerder
  - Verleende rechten en aangegane verplichtingen
  - Huidige tegenprestaties
  - Einddatum verleende rechten
  - Actuele stavaza aanvragen koop percelen/ verlenging erfpacht etc.
  - Welke rechten en bepalingen kunnen de voorgestane ontwikkeling belemmeren
  - Bepaling overnamebedrag (kapitalisatie uitkomsten/ toekomstige bestemming en gebruik)
  - Opname verrekenbeding bij andere bestemming dan als uitgangspunt is genomen bijv. bouw appartementen/ander commercieel vastgoed
  - Is een middelenafpraak tussen Financiën en I&M van toepassing?
8. W.v.t.t.k.
9. Afspraken over het vervolg
10. Rondvraag
11. Sluiting

23 mei 2013

# Co Design Sessie

## Herontwikkeling Havengebied Breskens

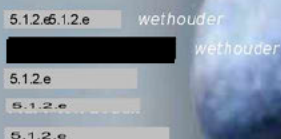


# Inhoud

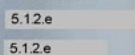
3	Introductie
9	Presentatie Stand van Zaken
12	Presentatie Update plannen visserij-experience
15	Presentatie ZKA
18	Uitwerking van de Varianten
26	Toets door de stakeholders

## Deelnemers

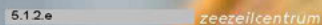
### Gemeente Sluis



### Provincie



### Hiswa



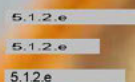
### Economische Impuls Zeeland



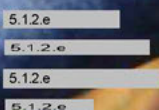
### Vismijn



### Jachthaven



### Vroon & Lisman



### KNRM



### RWS



### RVOB



### Ondernemersvereniging



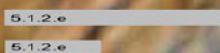
### Havenmeester



### ZKA



### Plein06



### Facilitatie





# Introductie

5.1.2.e

## - Wethouder gemeente Sluis

Namens het gemeentebestuur van harte welkom bij de Co Design Sessie. Ik ben de verantwoordelijke wethouder voor de herontwikkeling van de haven. Ik ben hier samen met mijn collega wethouder Conny Almekinders van Financiën en Economische Zaken. Ook niet onbelangrijk bij deze herontwikkeling.

Het havengebied is heel belangrijk voor de ontwikkeling van de gemeente. Wij willen vanmiddag meer helderheid krijgen samen met u. We zitten met een heel gemêleerd gezelschap bij elkaar. We praten al heel lang over dit gebied. We willen daadwerkelijk aan de slag kunnen.

Het is een complex project. Vandaar dat 5.1.2.e dit proces verder zal begeleiden. Ik hoop dat we er met elkaar een succes van maken en dat we met elkaar een duidelijk beeld hebben aan het eind van de dag, waar we naar toe willen.

5.1.2.e

## - vervanger van de Gedeputeerde van de Provincie Zeeland, 5.1.2.e

Vanuit de provincie Zeeland is de focus op Breskens niet toevallig. We hebben wel degelijk goed gekeken hoe we goede balans krijgen en welk marktperspectief er is. In het cluster verblijfsrecreatie en toerisme willen we graag inzetten op de ontwikkeling van Breskens als hotspot.

**Provinciaal omgevings- en economisch beleid:** de provincie wil de toeristisch-recreatieve potenties van Zeeland optimaal benutten. Daarom is voor haar omgevingsbeleid van de komende jaren gekeken naar het marktperspectief voor de meest ruimtevragende verblijfsrecreatieve sectoren (kamperen, recreatiewoningen, hotellerie en watersport). Dit onderzoek heeft geleid tot de recreatiekansenkaart en is de basis voor het omgevingsbeleid. De belangrijkste opgaven daarbij zijn:

- ▶ Revitalisering van bestaande bedrijven, innovatie in de kampeer- en bungalow-sector en een algehele verbetering van de omgevingskwaliteit in de kustzone, waarbij beperkt ruimte is voor nieuwe ontwikkelingen.
- ▶ Realiseren van een beperkt aantal 'Leisure-Hotspots' op kansrijke locaties (o.a. aan de invalspoorten van Zeeland en langs doorgaande hoofdverbindingen), waarbij mogelijkheden worden geboden voor nieuwe ontwikkelingen.

Uitgangspunt voor de hotspots is dat

- ▶ meerdere kansen op deze locaties worden gecombineerd tot initiatieven met een economische meerwaarde.
- ▶ Gemeente, bedrijven en (mogelijk nieuwe) investeerders bereid zijn samen hiermee aan de slag te gaan.

**Breskens is één van die hotspots**, want

- ▶ Breskens biedt ontwikkelingskansen voor het toerisme;
- ▶ Private partijen willen investeren; dat wordt eigenlijk ook bevestigd door de aanwezigheid van u allen vandaag;
- ▶ Er spelen diverse projecten in en rond het havengebied van Breskens, met zeezeilvaart en visserij als centrale thema's, wat duidelijk aansluit bij het DNA van onze provincie.

Omdat is gebleken dat hier in Breskens zowel vanuit overheid als private partijen bereidheid is om het gebied rondom de jachthaven een boost te geven, is de hotspot Breskens in het provinciaal economisch beleid als businesscase bestempeld: een 'samenhangend publiek-privaat samenwerkingsarrangement dat door diverse partijen gezamenlijk wordt gedragen en geconcretiseerd door middel van een aantal projecten'.

Dat wil zeggen dat de Provincie graag op diverse manieren (niet louter financieel!) wil bijdragen om het gebied verder te helpen. De Provincie heeft daarom 5.1.2.e (o.m. algemeen voorzitter HISWA) aangetrokken als externe trekker voor deze hotspot. Voor vragen m.b.t. wat de Provincie kan betekenen kunt u dan ook als eerste bij hem terecht of bij de ambtelijke ondersteuning (5.1.2.e). Beiden hier aanwezig.

Ontwikkelingen waar wij o.m. op in zetten zijn

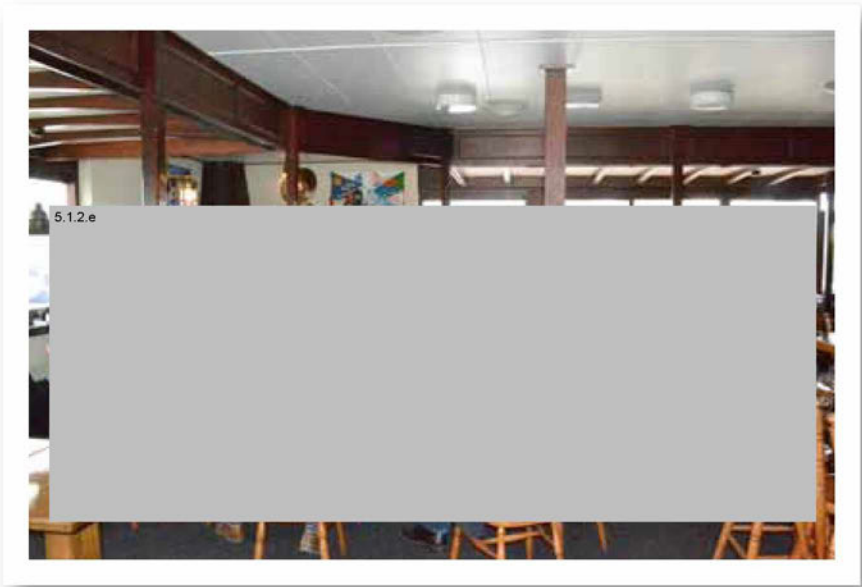
- ▶ De VisserijExperience, waarvoor de beste exploitatieoptie is uitgewerkt en waaraan een financiële injectie is gegeven;
- ▶ De mogelijke opzet van een zeezeilcentrum waar opleiding en refit elkaar kunnen ontmoeten en aanvullen. De invulling en positionering daarvan wordt momenteel in kaart gebracht door 5.1.2.e watersportcoördinator (vandaag ook aanwezig);
- ▶ Versterking van de recreatieve infrastructuur via investeringen waar mogelijk;
- ▶ Promotie van Zeeland als watersportprovincie in het algemeen en deze regio in het bijzonder o.m. via grootschalige evenementen, waarvan de komende Tour de France a la voile in ieder geval de eerste is.
- ▶ Het doortrekken van de Vlaamse kusttram van Knokke tot in Breskens, een wens die al jaren leeft, wordt - als het van ons afhangt - hopelijk dit jaar definitief op haalbaarheid onderzocht, zodat dit inzichtelijk is als zich over een paar jaar reële kansen voordoen. Dan is het voorwerk voor het gehele traject in ieder geval gerealiseerd;
- ▶ En de belangrijkste drager voor geheel Breskens: de uitbreiding van de jachthaven, zowel binnen de huidige haven als bij Port Scaldis Oost. Er loopt een onderzoek naar de juridische haalbaarheid van uitbreiding Port Scaldis Oost, waar een aantal van u bij betrokken is.

De Provincie vervult een regierol m.b.t. de ontwikkeling en realisatie van de businesscase Breskens en draagt mede zorg voor de nodige investeringen t.b.v. de recreatieve infrastructuur.

Waar mogelijk worden verbindingen gelegd met andere thema's en opgaven (provinciale, nationale en Europese) en wordt provinciaal geld als cofinanciering gebruikt voor Europese middelen.



**Conclusie:** Want zoals gezegd, we zien Breskens als een kansrijke regio op zich, maar ook zeker voor de Provincie Zeeland als geheel. Alleen is een basisvoorwaarde - en dat is ook de reden dat we hier vandaag samen zijn - dat alle neuzen dezelfde kant opstaan. Dat we - in eerste instantie wat de ontwikkelingen hier met de jachthaven betreft - gezamenlijk één keuze maken en daar voor gaan. Vandaag is dan ook een belangrijke dag. We kunnen nog lang praten, maar hopelijk hoeft dat na vanmiddag niet meer zo nodig, omdat we weten waar we samen voor gaan en weten waarvoor we op wie kunnen rekenen.



## Introductie door 5.1.2.e

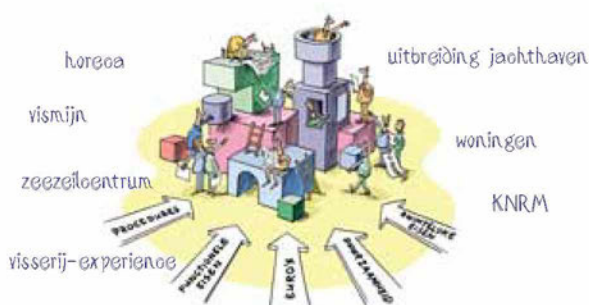
Voor 80% hebben we alle stakeholders bij elkaar, die van belang zijn voor de herontwikkeling van de haven. Dit is uniek en daarmee ook een belangrijke middag.

Hoe gaan we tot een oplossing komen en welke mogelijke oplossingen zijn er.

Niet kiezen is ook een beslissing. Want dan gaan we door op de ingeslagen weg en dat betekent ook iets.

Een jaar geleden zijn 5.1.2.e en ik samen aan de slag gegaan, om weer met alle partijen in gesprek te raken en te bekijken hoe we weer beweging krijgen in de herontwikkeling van de haven van Breskens. Er is heel veel gebeurd, teveel nog op papier en te weinig nog in de praktijk.

De puzzel zit alleen wel heel ingewikkeld in elkaar:



Vandaag willen we de vraag toespitsen op de uitbreiding van de jachthaven in combinatie met de plannen voor de visserij-experience en de vismijn inclusief vissersschepen. Met daarbij in het achterhoofd alle functies, die ook ontwikkeld moeten worden, zoals uitbreiding van de KNRM, etc.





BouwCenter Logus  
De Hoop Breskens

Middelhavendam

Keerdam

Spetters II

Jachthaven  
Breskens Bv

Verhuurburo  
Zee en Land

Port-Sc

Restaurant  
"Michiel  
de Ruyter"

't Viissershuis  
eten & drinken

Papendrecht

Papendrecht

Scheldekade

Keerdam

Papendrecht

Duivelshoe

Havenstraat

Scheepvaartsstraat

Wisselstraat

Golepoldersedijk

Varamo  
Breskens

Deltahoek



# Presentatie Stand van Zaken

## Ontwikkelingen Herontwikkeling Haven van Breskens door 5.1.2.e

Ik ben projectleider van de gemeente Sluis. Ik wil graag even de feiten op een rijtje zetten.

Er zijn drie initiatieven die we wat nader willen toelichten.

De eerste is het plan van Vroon & Lisman ontwikkeld samen met 5.1.2.e

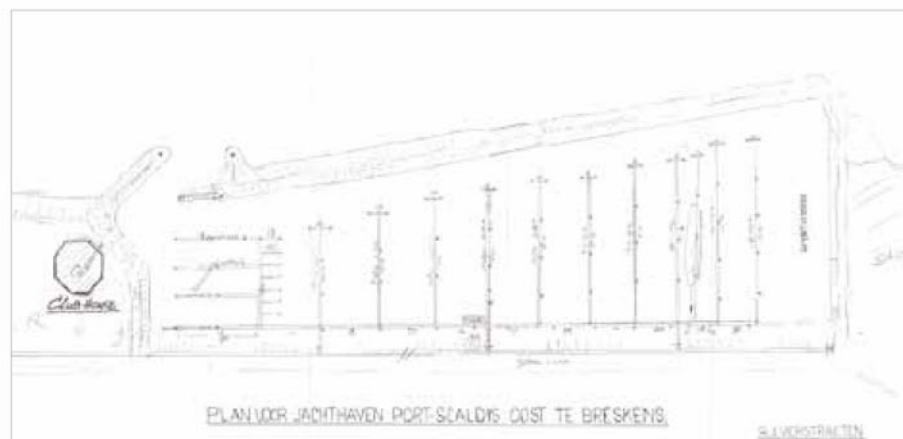
We hebben met 5.1.2.e afgesproken dat de plannen voor de verdere ontwikkeling van (recreatie) woningen en commerciële functies volgend zijn. We zullen allereerst een keuze moeten maken voor de definitieve plek van de vismijn en visexperience en de combinatie met de uitbreiding van de jachthaven. Daarna kunnen we de plannen voor woningen en commerciële functies verder uitwerken en verfijnen.



Het tweede initiatief is de voorstellen voor uitbreiding van de jachthaven. Als de jachthaven op deze wijze uitbreidt, is er geen mogelijkheid om de vissers te laten aanmeren in de visserij haven.



En uitbreiding van de haven in Port Scaldis Oost, dat door de provincie nog verder onderzocht zal worden.







# Presentatie Update plannen visserij-experience

door 5.1.2.e

In principe lopen de plannen voor de visserij-experience al sinds 2 à 3 jaar. Ik heb meegewerkt aan het onderzoek naar visserijgemeenschappen en de cultureel maatschappelijke invloed. De invloed van de zee heeft een hele speciale betekenis: zowel voor de natuurlijke omgeving en als de gebouwde omgeving.

We willen zeezeilen en de visserijgemeenschap graag combineren. Breskens is al heel lang een visserijgemeenschap. De Kaaie geeft het 'Breskens-gevoel'. Dat is gebleken uit het onderzoek. De vraag die we ons nu stellen is: hoe kunnen we van een productie gerichte visserij, naar een meer recreatieve visserij, die gekoppeld wordt aan de maritieme sector.

Dit wordt het voorste gedeelte van de vismijn (zie beeld hieronder).

We wilden een statement maken met de kotter op het dak, zodat mensen dit ook gaan onthouden. In de kotter zelf komt een totale beleving van het leven aan boord. Onder de kotter komt een complete expo. Met ook een internationale uitwisseling.

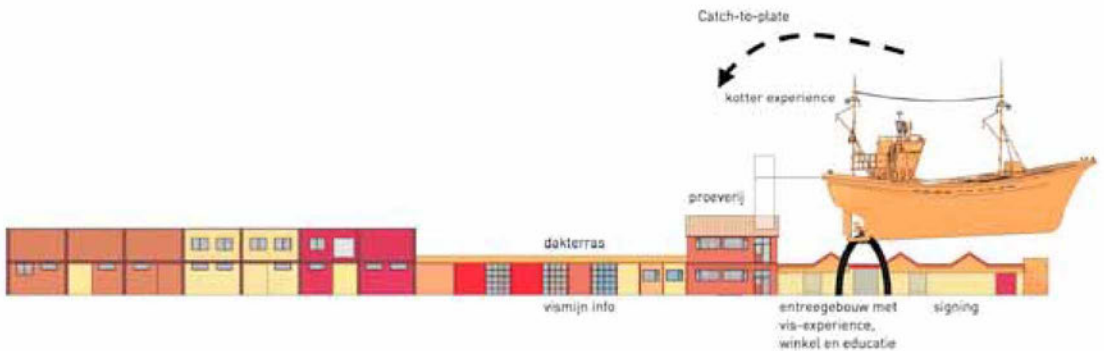
Er komt ook een proeverij. Met de koks van Zeeuws Vlaanderen.



Hypsos is het bureau dat het concept heeft uitgewerkt voor de visserij-experience. Zij staan bekend bijvoorbeeld om hun uitwerking van het Scheepvaartmuseum in Amsterdam en het museum voor Beeld en geluid in Hilversum. De kotter is inmiddels aangekocht. Hij wordt op korte termijn helemaal geconserveerd.

Is er al een onderzoek gedaan naar de economische potentie van het plan? Door ZKA en nog een ander bureau zijn er onderzoeken gedaan.

Het is heel belangrijk dat er brede integratie plaatsvindt met de huidige ondernemers en dat daar zaken aan worden toegevoegd. Het is ook van belang dat het goed samengaat met de andere ontwikkelingen.



### De Proeverij



## Belangrijke vraag is:

Gaat de visserij-experience hier daadwerkelijk komen?

5.1.2.e

Wij hebben geconstateerd, dat wanneer de plannen doorgaan zoals nu gepland voor de visserijbelevens, dan kunnen we de uitbreiding van de jachthaven niet realiseren binnen het huidige havengebied.

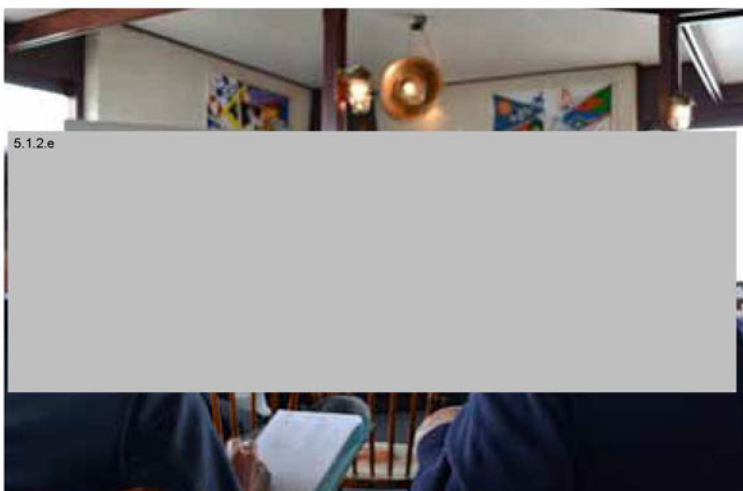
Vandaar dat we vandaag bij elkaar zitten om te bekijken of en hoe het mogelijk is om de visserij-experience en de uitbreiding van de jachthaven met elkaar te combineren?

Dat willen we vanmiddag met elkaar onderzoeken.

5.1.2.e 5.1.2.e

**Mijn standpunt is dat de visserijbelevens op deze locatie doorgaat - er is voor mij alleen over te praten om een andere plek te overwegen, als er ook daadwerkelijk concreet iets gaat gebeuren. De visserijbelevens is namelijk heel concreet, er zijn Europese subsidies bij betrokken. Voor mij staat voorop dat de visserijbelevens er in ieder geval komt.**

Vanmiddag wil ik samen met jullie bekijken of er een andere locatie mogelijk is en of we dan ook concrete afspraken kunnen maken? De subsidietermijnen lopen af. Het gaat om heel veel geld en om deze te laten schieten, daar voel ik niets voor.





# Presentatie ZKA

## Economische impact van uitbreiding van de haven van Breskens - door 5.1.2 e

### Opzet

- ▶ Raming economische effecten uitbreiding jachthaven Breskens:
  - ▶ aan de hand van het Transcoastmodel -informatie komt uit verschillende internationale jachthavens.
  - ▶ verschillende scenario's

### Doel en resultaat Transcoastmodel

- ▶ Analyseren en voorspellen economische effecten:
  - ▶ transformaties oude havens naar maritieme gebieden
  - ▶ met een verschillend karakter
- ▶ Zoeken naar meest effectieve transformaties (o.b.v. economische effecten)
- ▶ Resultaat: hypothesen over meest effectieve transformaties

Bij Breskens zijn we er nu vanuit gegaan dat het voornamelijk gaat om capaciteitsvergroting.

Het uitgangspunt is dat de uitbreiding van de jachthaven haalbaar en markt-conform zijn.

### Output (economische effecten)

- ▶ Directe effecten:
  - ▶ Groei aantal overnachtingen, vaste plaatsen en passanten
  - ▶ Groei bestedingen in o.a. havens, horeca, leisure, detailhandel
- ▶ Indirecte effecten:
  - ▶ Meer inkopen bij lokale / regionale leveranciers, dienstverleners
  - ▶ Vestigingsplaats wordt interessanter voor andere bedrijven binnen en buiten de sector
- ▶ Uitdrukken effecten in bestedingen of werkgelegenheid (per jaar).

### Opgave Breskens

- ▶ Input: transformatie jachthaven Breskens
  - ▶ Uitbreiding van capaciteit vaste ligplaatsen
  - ▶ Verschillende scenario's: uitbreiding binnenhaven / Scaldis
- ▶ Scenario 1
  - ▶ Uitbreiding binnenhaven
  - ▶ Met 210 vaste ligplaatsen

- ▶ Scenario 2
  - ▶ Uitbreiding binnenhaven + uitbreiding Scaldis
  - ▶ Met resp. 210 plaatsen en 500 plaatsen, totaal 710 ligplaatsen
  - ▶ Uitgangspunt voor Scaldis: ligplaatsen niet verkocht samen met appartementen.

## Resultaten

- ▶ Uitgangspunten (opgave provincie Zeeland)
- ▶ Capaciteit:
  - ▶ Huidige capaciteit 580 ligplaatsen
  - ▶ Ligplaatsen deels verhuurd als seizoenplaats (zomer/winter)
  - ▶ Lege plekken deels benut door passanten, m.n. hoogseizoen
  - ▶ Volledig bezet
- ▶ Bestedingen:
  - ▶ Ligplaatstarief gemiddeld € 5.12 b per plaats
  - ▶ Passantentarium gemiddeld € 512 b per overnachting
  - ▶ Gemiddeld bestedingsniveau buiten de haven (spin-off), raming door ZKA
- ▶ Absoluut:
  - ▶ Jaarlijkse impact in euro's: € 5.12 b
  - ▶ Werkgelegenheid in FTE (inclusief indirect) 35-45 banen
- ▶ Verdeling over sectoren
 

▶ Logies (haven)	€ 5.12 b
▶ Retail	€
▶ Horeca	€
▶ Entertainment	€
▶ Transport	€
▶ Reparatie en onderhoud	€

## Resultaten scenario 1

- ▶ Weergegeven in groeicijfers
- ▶ Absoluut:
  - ▶ Jaarlijkse impact in euro's: € 5.12 b
  - ▶ Werkgelegenheid in FTE (inclusief indirect) 12-15 banen
- ▶ Verdeling over sectoren
 

▶ Logies (haven)	€ 5.12 b
▶ Retail	€
▶ Horeca	€
▶ Entertainment	€
▶ Transport	€
▶ Reparatie en onderhoud	€

## Resultaten scenario 2

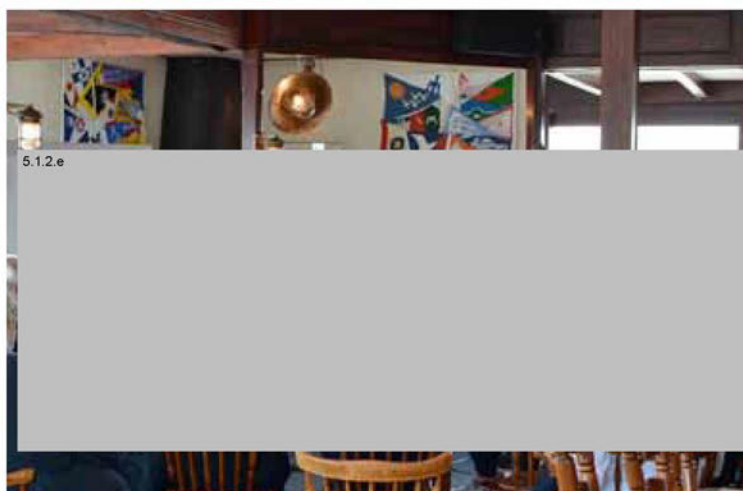
- ▶ Weergegeven in groeicijfers
- ▶ Absoluut:
  - ▶ Jaarlijkse impact in euro's: € 5.12b
  - ▶ Werkgelegenheid in FTE (inclusief indirect) 35-40 banen
- ▶ Verdeling over sectoren
  - ▶ Logies (haven) € 5.12b
  - ▶ Retail €
  - ▶ Horeca €
  - ▶ Entertainment €
  - ▶ Transport €
  - ▶ Reparatie en onderhoud €

## Hoe nu verder?

- ▶ Alternatieve scenario's/concepten mogelijk?
- ▶ Kwaliteitsniveau/koppeling voorzieningen dat werkt het beste als je kijkt naar havenprojecten.
- ▶ Onderzoek naar haalbaarheid /draagvlak van scenario's lijkt ons noodzakelijk

Er worden opmerkingen gemaakt over de cijfers en dat deze niet helemaal kloppen.

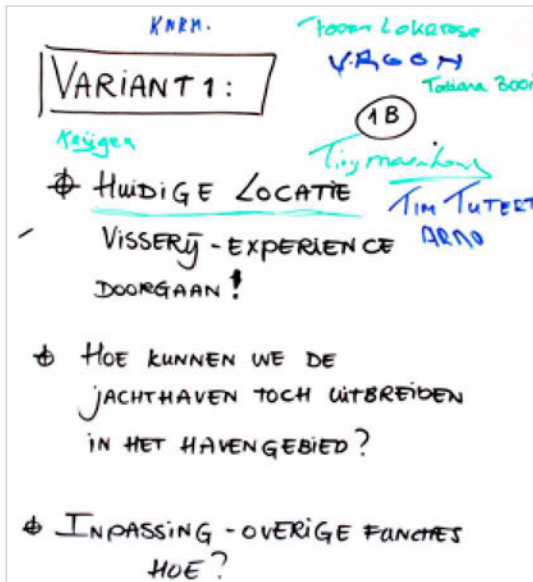
De cijfers zullen verder worden verfijnd en ook met de cijfers van de MER worden vergeleken, die in een eerder stadium zijn gemaakt.





# Uitwerking van de Varianten

**Variant 1** - Behoud van de huidige locatie voor de visserij-experience + vismijn



Allereerst hebben we een inventarisatie gemaakt van de belanghebbenden op de Middenhavendam in het havengebied:

- ▶ Huidige eigenaren:
  - ▶ Vroon is de eigenaar van het grootste deel van de opstallen, circa 60%
  - ▶ Kok - jacht-service (circa 25% van de opstallen)
  - ▶ Meeuwsen - 2 gebouwen
  - ▶ Delta - Kranen t.b.v. de jachtwerf
  - ▶ Vishandelaar - De Smet
- ▶ Gebruikers
  - ▶ KNRM - huurder - ligplaatsen + gebouw + ponton
  - ▶ Tankstation jachthaven
  - ▶ Jacht-service - gebruiker van het voorterrein -> stallen en in- en uithalen van boten
  - ▶ Meeuwsen - steiger - maintenance
  - ▶ Binnenvaart - vrachtschepen - (gratis liggen)
  - ▶ Olieboot
  - ▶ Openbare diensten: douane, marechaussee, RWS, KLPD
  - ▶ Visserij
  - ▶ Festijn - sportvissers + rondvaarten

Onze eerste conclusie bij deze variant is dat de combinatie van uitbreiding ligplaatsen van de jachthaven samen met het uitvoeren van de plannen van de visserij-experience op de huidige locatie van de vismijn niet mogelijk is. Wij zien mogelijkheden voor uitbreiding van de jachthaven op de lange termijn (5 - 10 jaar) in Port Scaldis Oost.

Wij hebben als strategie gekozen dat we de huidige kernwaarden van het havengebied willen versterken en verbreden in combinatie met wonen. Om meer draagvlak en meer inwoners te krijgen in Breskens.

De basis is de visserij, maar die willen we graag combineren met nieuwe thema's als Havengebonden High-tech Marine industrie. Wij zien veel mogelijke joint ventures ontstaat met huidige bedrijven in het gebied. Bijvoorbeeld ook met de KNRM die hier haar opleidingscentrum wil vestigen. Daarnaast zien we ook mogelijkheden voor de zeezeilschool. Dit levert een belangrijke bijdrage aan het imago, maar levert niet direct zelf geld op. Het imago van Breskens als zeezeilcentrum hebben we al gevestigd met de succesvolle zeezeilers zoals o.a. de

5.1.2.e

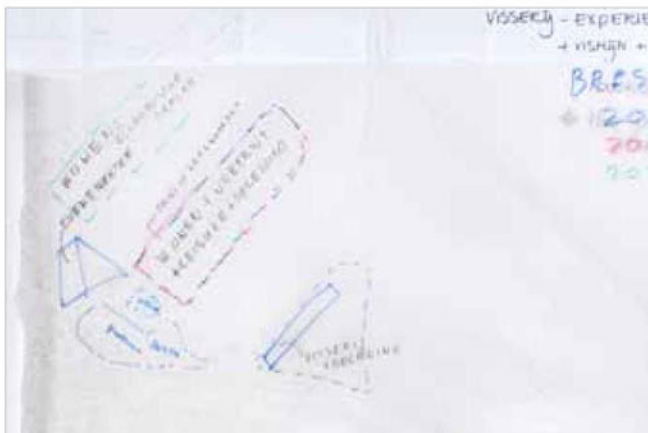
We willen ook een belangrijke relatie leggen met de rest van Breskens.

Er zijn maar weinig locaties aan zee, waar je met zo'n ligging, ook nog ruimte hebt voor verdere ontwikkeling.

Daarnaast zijn er ook goed georganiseerde evenementen mogelijk, die gekoppeld zijn aan de kernwaarden. En mogelijkheden voor diensten, gebonden aan het havengebied + faciliteiten.

### Tijd 2015 - Visserij / beleving

De zorg is of je voldoende aantrekkelijk bent om mensen hier naar toe te trekken om te gaan wonen, zonder verdere uitbreiding van de jachthaven.



## Variant 2 - Verplaatsen van de visserij-experience, samen met de vismijn, visserijmuseum en de vissersschepen

Wiebo de Boer. Rob Jan van der Veen.

**VARIANT 2:** Roosa id Markt  
Verplaatsen  
RVS + Museum.  
DIRK ROEST  
ZAAK HENTEN

✦ VERPLAATSEN - LOCATIE

VISSERIJ - EXPERIENCE /  
VISMIJN EN VISSERIJMUSEUM  
+ VISSERSCHEPEN

✦ UITBREIDEN JACHTHAVEN  
MET 210 LIGPLAATSEN

✦ HOE GAAN WE DE OVERIGE  
FUNCTIES INPASSEN?

We hebben gekeken naar 2 locaties t.b.v. de integrale verplaatsing.

- 1 We zouden de vismijn en visserijexperience en visserijmuseum dwars op de Middenhavendam kunnen plaatsen.

Hiermee zorgen we ervoor dat de vismijn aan twee kanten benaderbaar is. En daarmee kunnen we ook direct de fasering goed krijgen. Zo lang de zand- en grindhandel nog niet is verplaatst willen we de vissersschepen nog in de visserijhaven laten binnenkomen.

Er zal een functie moeten verdwijnen uit de Handelshaven, voordat de vissers daar voldoende ruimte hebben om af te meren.

Wat is de minimale manoeuvreerruimte?

- 2 Op de kop van de Handelshaven

De vraag is of daar voldoende ruimte is om de combinatie van vismijn, visserij-experience en visserijmuseum te kunnen maken. Deze locatie heeft meer economische meerwaarde voor de kern.



#### Aandachtspunten en aannames:

- ▶ Wat zijn de gevolgen voor de binnenvaart indien de vissersschepen naar de Handelshaven gaan (en de zand- en grind handel inmiddels weg is)?
- ▶ De jachthaven koopt de huidige panden vismijn etc.
- ▶ Momenteel minimale bedrijvigheid op de Middenhavendam
- ▶ Planning conform Europese subsidies
- ▶ Overeenstemming nodig met:
  - ▶ Erfpachter Middenhavendam
  - ▶ Jachthaven koop huidige locatie
  - ▶ Zand & grind weg.
- ▶ Ten behoeve van het parkeren zouden we het haveneind van de Handelshaven extra kunnen indammen.
- ▶ Behouden jachtwerf



### Variant 3 - Verplaatsen vismijn en visserij-experience doorzetten op de huidige locatie.



Voordelen van deze variant:

- ▶ Beide zijn snel te realiseren.
- ▶ De vismijn valt in bestemming, dat maakt het verplaatsen makkelijker.

Het is over het algemeen genomen een keuze die 'Second best' lijkt in eerste instantie.

Ten zij het mogelijk is om de visserij-experience door het gehele gebied te trekken. De experience als wandeling. Dus mensen gaan dan eerst kijken bij de veilig en het afmeren van de schepen en lopen daarna door naar de visserij-experience.

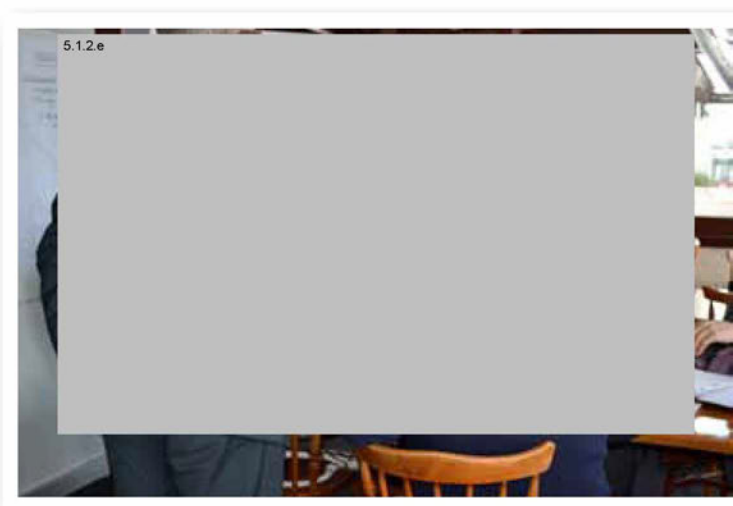
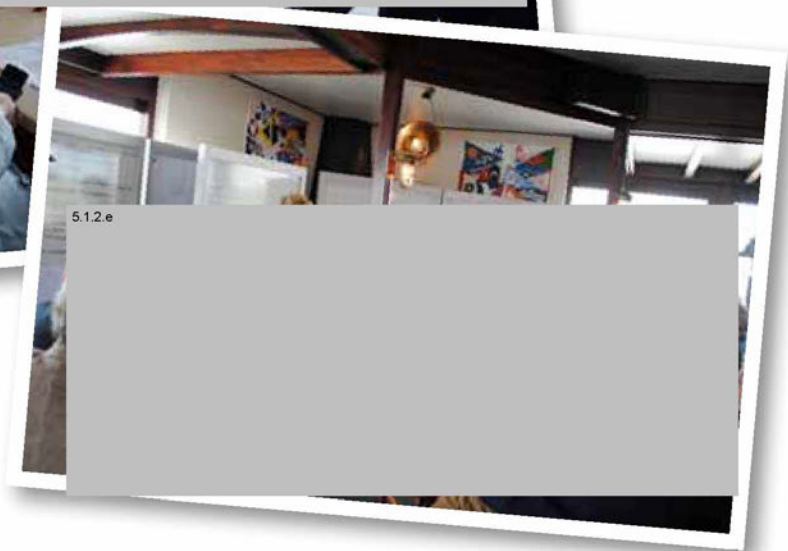
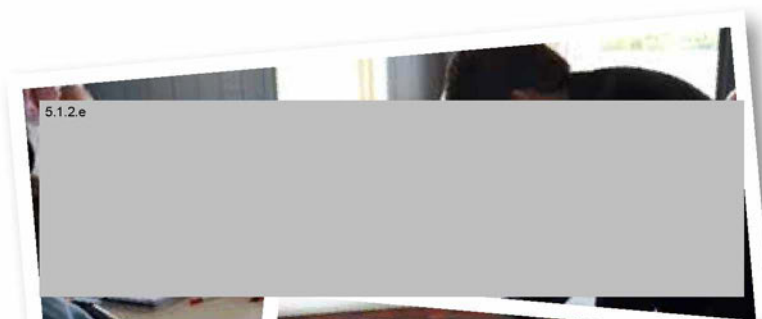
De vraag is of hiermee afbreuk wordt gedaan aan de experience.

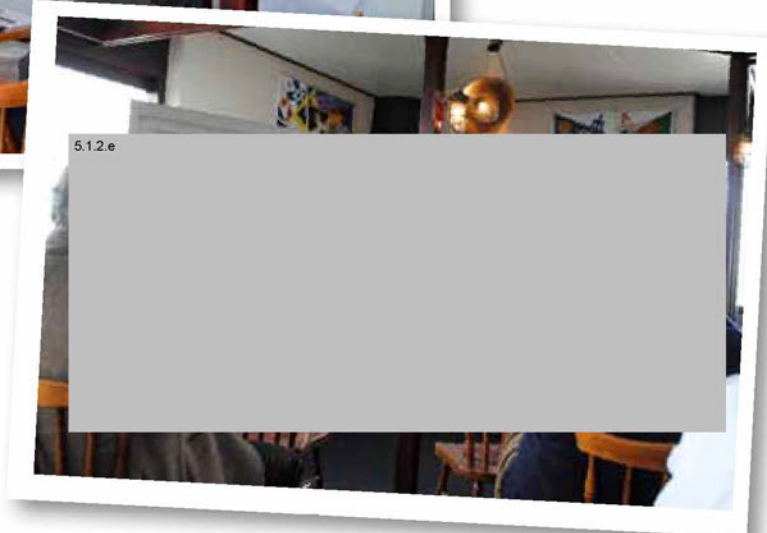
Het grote voordeel is dat de uitbreiding van de jachthaven, wel kan worden gecombineerd met de visserij-experience. De jachthaven koopt dan het beneden deel van de vismijn, t.b.v. de voorzieningen voor de uitbreiding van de jachthaven.

Aandachtspunt bij alle varianten:

- We moeten er goed rekening mee houden dat de bijvangst niet meer mag worden teruggegooid en dat er in de vismijn dus ook ruimte voor de bijvangst moet worden gemaakt.







# Toets door de stakeholders

Elke stakeholder heeft aangegeven wat hij de belangrijkste voor- en nadelen vindt van elk van de uitgewerkte varianten.

## Vismijn

- 1 Alle mogelijke middelen benutten om de EU-subsidies aan te wenden
  - ▶ op geplande locatie
  - ▶ op alternatieve locatie

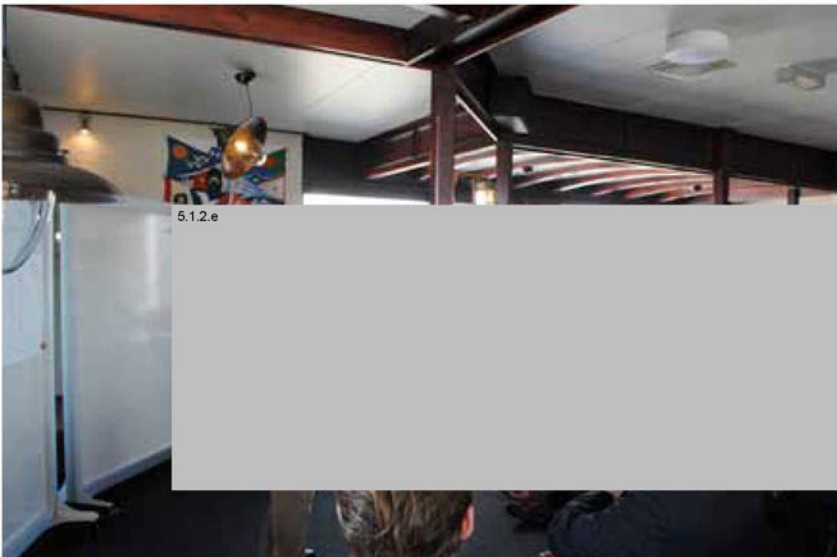
Dat is de enige manier om de ontwikkelingen in gang te zetten.

- 2 De vismijn is geen voorstander om de vismijn en de visserij-experience los te koppelen.

## Ondernemers

Conclusies - 5.1.2.e en 5.1.2.e verschillen nog van mening over de uitbreiding van de jachthaven.

We moeten een tweesporenbeleid voeren: uitbreiden van de jachthaven en ondertussen bekijken wat de mogelijkheden zijn in Natura 2.000 om ook de jachthaven uit te breiden in Port Scaldis Oost. We willen graag de uitbreiding van de jachthaven combineren met het opzetten van een zeezeilschool. Wel zullen we aandacht moeten besteden aan de mogelijkheden voor de huidige ondernemers in het gebied.





## RVOB / RWS

RVOB - havenbeheer is geen core business. We stellen de haven graag ter beschikking van de toekomstige ondernemers. Geen versnipperde verkoop. Wij hebben gekozen voor variant 2, omdat deze het meest reëel lijkt. Aan de andere kant maken de varianten ons niet uit. Als wij met de nieuwe eigenaar (en) van de haven afspraken kunnen maken. Wij zullen eerst met de gemeente overleggen. Stel dat de gemeente niet het eigendom van de haven wil overnemen, dan zullen we ook opties onderzoeken met de ondernemers die geïnteresseerd zijn met alle rechten en plichten. Verontreiniging speelt niet meer. Onze voorkeur heeft het om met de gemeente zaken te doen.

Dit is een issue, dat we met de gemeente en de provincie verder moeten uitwerken.

## Ontwikkelaar van woningen / commerciële functies

Wij zijn voor het verplaatsen van de visserij-experience en vismijn.

Progressie vinden we ook belangrijk. Second best is dat je het gaat splitsen: vismijn en visserij-experience. De optie van de looproute erin vinden we ook interessant.

We willen de opties zoveel mogelijk open houden, zodat je geen ontwikkelingen en planvarianten afsnijdt.

## Provincie

Een beschouwing op de 3 varianten:

*Variant I:*

**Nadelen:**

- ▶ Geen uitbreiding van de jachthaven mogelijk
- ▶ Minder aantrekkelijke woonfunctie

**Voordelen:**

- ▶ Timing / tempo / subsidie
- ▶ Geen geschuif met bedrijven

*Variant II:*

**Nadelen:**

- ▶ Geschuif met bedrijven
- ▶ Financiën -> duurder

**Voordelen:**

- ▶ Jachthaven uitbreiden
- ▶ Betere performance Visserij Experience, als je het dorp uitkomt en je ziet hem gelijk.

Variant III:

Voordelen:

- ▶ uitbreiding jachthaven mogelijk

Nadelen:

- ▶ Vervallen 'Catch to plate' model
- ▶ Verplaatsen kostbaar

## Conclusie van de provincie

Je moet zorgen voor een totaalbeeld dat er goed uitziet. We vinden dat de jachthaven uitbreiding moet doorgaan, dat de visserij-experience moet worden verplaatst. In de tussentijd wel doorgaan met onderzoeken van Port-Scaldis Oost. De offerte uitvraag voor het onderzoek vindt nu plaats. De combinatie met de zeezeilschool, daarmee zet je Breskens ook op de kaart.

Op de Middenhavendam kun je op termijn prima een soort 'Waterfront' achtige ontwikkeling voor elkaar kunt krijgen. Dit wil ik graag 'voordragen' bij de provincie. Natuurlijk moeten we nog veel problemen oplossen, maar we moeten bereid zijn om in het totale concept samen te gaan werken. Dat betekent dus alle neuzen dezelfde richting in.

## Stedenbouwkundigen - Plein 06

- ▶ Sowieso uitbreiden van de jachthaven
  - ▶ Marktvraag is aanwezig en is fantastisch dat ondernemers hierin willen investeren.
  - ▶ allure - kwaliteit van de jachthaven
  - ▶ snel realiseren
- ▶ Twee mogelijkheden:
  - ▶ Stadshaven + werkhaven, waarbij je de mijn en de visserij-experience scheidt, dat past in dit concept. Dit in een termijn van 15 jaar.
  - ▶ Geheel stadshaven -> concentreren van de mijn en de experience in de 'Westhaven'. Dan is het mooi als je het zicht hebt direct vanuit het centrum op de kotter en misschien zelfs wel een loopbrug te creëren.

## Gemeente - 5.1.2.e 5.1.2.e

Deze middag is heel nuttig geweest. Het heeft ook ons tot denken gezet.

Wij vinden het om te beginnen heel belangrijk dat beide ontwikkelingen doorgang vinden, dus uitbreiding van de jachthaven en de visserij-experience. We kennen de wens voor de uitbreiding van de jachthaven in Port Scaldis Oost, maar we zijn de eerste om te erkennen dat dit lange termijn werk is.

Daarom kiezen we er toch voor om de uitbreiding van de haven in het havengebied als eerste stap te zien. Hiermee maken we de haven ook aantrekkelijker.

Wat gaan we dan met de visserij-experience doen? Ik ben begonnen vanmiddag omwille van de tijdsdruk en de financiële druk die we voelen, te zeggen dat we met de huidige plannen doorgaan.

**Maar ik wil nu graag onze denkrichting vanuit de gemeente met u delen, zoals we er nu tegen aankijken. Wij zijn van mening, gelet op alles wat we vanmiddag gehoord hebben, de gehele visserij-experience te verplaatsen naar de kop van de handelshaven. Dat heeft een aantal voordelen: het ligt dicht bij het dorp, het blokkeert verder geen andere mogelijkheden en hier zou je naar alle waarschijnlijkheid snel kunnen bouwen. Dat is de variant die we graag als eerste willen bekijken. Als dit niet zou kunnen dan willen we variant 3 overwegen: splitsing van de visserij en de visserij-experience. We willen in ieder geval graag dat de jachthaven uitbreidt, dat is ook aantrekkelijk voor het eventuele wonen in de toekomst en voor de toeristen, want die willen graag beweging in de haven zien. Wat ons betreft blijft er zo'n strook van 30 meter over om de bestaande bedrijven niet te belemmeren. Zelfs als er geen uitbreiding van de jachthaven komt, dan ligt de visserij-experience beter op deze plek.**

Ik denk dat de meeste zich hier in kunnen vinden. We zullen dus nu dit ideaalplaatje verder willen uitwerken, om te bekijken naar de gehele haalbaarheid. Deze denkrichting willen we nu met elkaar verder onderzoeken.

#### 5.1.2.e

We kunnen het nooit iedereen naar de zin maken. We hebben nu richting en helderheid. We moeten nu veel werk verrichten: financiële onderbouwing en rekening houden met alle randvoorwaarden die vandaag genoemd zijn.

### Vervolgstappen

In klein comité komen we bij elkaar, om de vervolgstappen vast te leggen en deze leggen we even bij jullie voor. Jullie als groep deelnemers is van belang, om mee te blijven denken en we hebben jullie nodig om het met elkaar te realiseren.







## *Colofon*

### *titel*

Co Design Sessie Breskens

### *facilitatie*

Strateon, Rotterdam

### *ontwerp verslag*

Peanutsch, Den Haag

juni 2013







**RIJKSVASTGOED EN -ONTWIKKELINGSBEDRIJF RVOB  
DIRECTIE ONTWIKKELING**

**Verslag bespreking dd. 31 jan. 2013 over uitbreiding jachthaven te Breskens**  
(definitieve versie)

**Aanwezig:** 5.1.2.e (gem. Sluis), 5.1.2.e (RVOB DO)

1. De jachthaven Breskens heeft een wachtlijst van plm 200 gegadigden. Daarom heeft men een aantal mogelijkheden onderzocht om tot uitbreiding te komen. Een uitbreiding in oostelijke richting zou het beste aansluiten op de huidige jachthaven, maar stuit op ernstige bezwaren van de zijde van de natuurbescherming. Dit is nl. een Natura 2000-gebied bestaande uit slikken en schorren met een hoge natuurwaarde en een hoog beschermingsregiem. Een jachthavenontwikkeling in dit gebied en diens gevolge versterking van de natuur is volgens de gemeente Sluis bestuurlijk nagenoeg onmogelijk te realiseren. 5.1.2.e wijst in dit kader op de plannen voor de aanleg van een Westerschelde Container Terminal (WCT) nabij het Sloegebied, die mede om die reden zijn afgeblazen. De economische belangen van de WCT zijn van andere orde dan de uitbreiding van een jachthaven; 5.1.2.e is van mening dat we de uitbreiding van de jachthaven Breskens derhalve op deze plek moeten vergeten. Recente signalen vanuit de provincie Zeeland zijn dat deze variant nog niet helemaal moet worden afgeschreven.
2. De locatie van de vml. Veerhaven Breskens- nu nog voet-/fietsveer- is ook onderzocht. Deze locatie is fysiek gescheiden van de bestaande jachthaven, hetgeen een optimale exploitatie uiteraard bepaald niet ten goede komt. Er is een rapport gewijd aan de ontwikkeling van de locatie, maar jachthavenontwikkeling is afgefallen. Hoe de besluitvorming precies is verlopen, weet 5.1.2.e niet. 5.1.2.e procesmanager van de gemeente Sluis, is waarschijnlijk goed op de hoogte. 5.1.2.e zal hierover nog nadere informatie in het gemeentelijke archief opzoeken en zo mogelijk het desbetreffende rapport toesturen (**actie** 5.1.2.e).
3. Wat al vele jaren speelt is de wens van RWS tot overdracht van de vml. handelshaven Breskens aan de gemeente Sluis. De vml. handelshaven ligt pal ten westen van de jachthaven; beide havens hebben dezelfde toegang vanaf de Westerschelde. De kades en het haventerrein zijn in erfpacht gegeven door het RVOB Breda aan een aantal grote ondernemers w.o. Fundex (eigenaar 5.1.2.e), VRP (eigenaar 5.1.2.e en zoon 5.1.2.e) en de CZAV. Het geheel wordt nauwelijks nog gebruikt door deze erfpachters en het geheel maakt een verpauperde aanblik. De indruk bestaat dat deze grote spelers hun zakelijke rechten om puur strategische redenen aanhouden.
4. Er is sprake van verontreiniging van de onderwaterbodem en mogelijk ook van de in erfpacht gegeven percelen. Hoe ernstig de haven is verontreinigd en hoe urgent sanering is, is waarschijnlijk bij RWS wel bekend. De vraag is of dit een belemmering vormt om tot overdracht te komen. Dit zal worden nagegaan bij RWS (**actie** 5.1.2.e).
5. 5.1.2.e maakt er melding van dat RWS binnen 5 jaar in de haven groot onderhoud moet verrichten. De damwanden dienen integraal te worden vervangen, waarmee een kostenpost van € 5.1.2.b is gemoeid. De bestendige gedragslijn van RWS is dat bij overdracht van een waterstaatswerk aan een lagere overheid, een gewenningsbijdrage wordt verstrekt die in 10 jaar wordt afgebouwd met telkens 10%. Dit komt per saldo neer op 5x de gemiddelde jaarlijkse onderhouds- en beheerskosten. Daarnaast wordt de haven bij overdracht voor rekening van RWS in een goede toestand gebracht. RWS zal dus naar alle waarschijnlijkheid bereid zijn een aanzienlijk bedrag aan de overnemende partij mee te geven voor de overname van de publiekrechtelijke verplichtingen.
6. RVOB Breda stelt de overnamesom vast voor de overdracht van de eigendom. Normaliter worden de inkomsten uit verleende rechten, gekapitaliseerd tegen factor 22,22.
7. De combinatie van een aantal dossiers kan wellicht leiden tot een ontwikkeling die voor alle partijen meerwaarde heeft. Genoemd worden de dossiers:
  - grootste overdracht handelshaven aan lagere overheid (belang RWS);
  - groot onderhoud dat binnen afzienbare tijd door RWS moet plaatsvinden;
  - hoge kosten voor RWS kunnen mogelijk kostendrager zijn voor herinrichting;

- gewenste uitbreiding van de bestaande jachthavencapaciteit (belang gemeente/provincie/ ondernemers);
  - herinrichting van de handelshaven waarbij een tweetal (zeer invloedrijke en kapitaalkrachtige) spelers zakelijke rechten bezitten t.w. de heren Verstraeten en Vroon;
  - er bestaan al gemeentelijk plannen voor een upgrading van de vismijn met het oog op de recreatieve functie; herinrichting kan hierop mogelijk aansluiten;
  - de beide heren Verstraeten en Vroon hebben zich in de afgelopen jaren ingezet voor en zijn nauw betrokken bij de gewenste verdere jachthavenontwikkeling van Breskens.
8. De eerste stap in een mogelijk ontwikkelingsproces is in overleg treden met RWS om de stand van zaken van de overdracht en mogelijkheden als bovengeschetst te verkennen. 5.1.2.e zal dit entameren en RVOB Breda betrekken (**actie** 5.1.2.e).
9. Daarna zal een terugkoppeling van het resultaat met de gemeente Sluis plaatsvinden. Bekeken zal dan worden of een oriënterende bespreking met in eerste instantie 5.1.2.e (tel. 5.1.2.e) zinvol is om het initiatief verder te brengen en wat daarvoor eventueel verder nodig is. Verstraeten is hiervoor de aangewezen persoon. Als hij het initiatief ziet zitten, is dat een belangrijk signaal. De Provincie zal ook geïnformeerd worden (**acties** 5.1.2.e).
10. Een mogelijkheid om in gedachten te houden is een oriënterende bespreking met alle betrokken instanties en spelers om alle informatie en ideeën bij elkaar te brengen. 5.1.2.e noemt in dit kader nog de persoon 5.1.2.e 5.1.2.b

## RIJKSVASTGOED EN –ONTWIKKELINGSBEDRIJF RVOB Directie Ontwikkeling

### Verslag bespreking dd. 27 februari 2013 over uitbreiding jachthaven te Breskens

**Aanwezig:** 5.1.2.e en 5.1.2.e (beiden van RWS), 5.1.2.e (RVOB DV Breda) en 5.1.2.e (RVOB DO Den Haag)

1. Er is veel vraag naar uitbreiding van het aantal ligplaatsen in de jachthaven; het aantal ligplaatsen bedraagt nu ongeveer 600. In principe zijn er 3 alternatieven om tot uitbreiding te komen. Een mogelijke uitbreiding in oostelijke richting, genaamd Port Scaldis-Oost, is definitief afgefallen om redenen dat de locatie in het Natura-2000 gebied ligt. De locatie van de vml. veerhaven Breskens is eveneens definitief afgefallen om redenen van veiligheid (golfslag), verzandingsproblematiek en economie (er kunnen te weinig ligplaatsen gerealiseerd worden). De aandacht is nu gevestigd op de handelshaven en de mogelijkheden die hier zijn.
2. Er zijn drie ontwikkelingen relevant om te vermelden. E.e.a. is beschreven in een masterplan havengebied van dec. 2010:
  - De gemeente Sluis is voornemens van de vismijn een toeristische trekpleister te maken d.m.v. vestiging visserijmuseum, realisatie visexperience en de plaatsing van een viskotter van 40 m. lengte op het dak van de opstal van de vismijn;
  - De jachthaven onder aanvoering van 5.1.2.e wil graag komen tot een aanzienlijke uitbreiding van het aantal ligplaatsen op de locatie ten oosten van de Middenhavendam;
  - 5.1.2.e c.s. van VRP ziet mogelijkheden voor de ontwikkeling van vastgoed en appartementen op de Middenhavendam, de Westhavendam en op de Kaai.

Als de verschillende ontwikkelingsmogelijkheden gecombineerd kunnen worden, zou dit voor Breskens en heel Zeeuws-Vlaanderen een geweldige kans bieden op verdere versterking van het reeds bestaande toeristisch-recreatieve profiel en een belangrijke bijdrage leveren aan de economische vitaliteit van het gebied.

3. Sinds de jaren 70 van de vorige eeuw is RWS al bezig met de overdracht van de handelshaven aan de gemeente Breskens, nu gemeente Sluis. Dat is steeds niet gelukt vanwege de hoogte van het bedrag van de gekapitaliseerde rechten die verleend zijn aan derden. De kapitalisatiefactor is 22,22 en daaraan valt niet te tornen.
4. De verontreinigings situatie van de haven waarvan vroeger met name bij de onderwaterbodem sprake was, vormt thans geen belemmering meer bij de overdracht. De haven wordt jaarlijks gebaggerd. Op het droge was nog sprake van een verontreiniging bij de scheepsreparatielocatie, maar deze plek is ook al gesaneerd. Bij de silo van de CZAV is mogelijk nog een verontreiniging (hot spot) aanwezig die nog opgeruimd dient te worden.
5. Bij vroegere besprekingen over de overdracht van de haven dienden de havendammen nog als primaire waterkering; om deze reden moest de eigendom bij RWS blijven. Nu het Waterschap Scheldestromen de achterliggende waterkering aan het versterken is, zullen de havendammen in de nabije toekomst



geen onderdeel meer uitmaken van de primaire waterkering. Deze loopt dan om het havengebied heen. De primaire waterkering zal in 2013 overgedragen worden aan het Waterschap Scheldestromen. Dit betekent in feite dat de gehele handelshaven met alles wat daarbij hoort aan havendammen, strekdammen en kaden afgestoten kan worden aan een lagere overheid of een ontwikkelaar. Verkoop aan een ontwikkelaar is absoluut een mogelijkheid in geval de Gemeente niets voelt voor overname en daar ziet het naar uit. Omdat RVOB niet rechtstreeks zaken mag doen met een ontwikkelaar, is het nodig om de eigendom dan door tussenkomst van de Gemeente (ABC-constructie), te verkopen aan de ontwikkelaar.

6. 5.1.2.e wordt gewezen op de ontwerp-Wet Basiswet voor risicovolle transporten; bij deze Wet horen uitvoeringsbesluiten waarin risicocontouren zijn opgenomen. Als voor Breskens de nieuwe dijklijn wordt gevolgd, betekent dit dat binnen een afstand van 150 m. niet mag worden gebouwd. De Wet is nog niet van kracht. Dit kan mogelijk grote gevolgen krijgen voor de gedachte ontwikkelingsrichtingen, terwijl deze uitwerking in de praktijk volledig onterecht zou zijn. Immers de vaargeul waarin risicovolle scheepsladingen worden vervoerd, ligt aan de noordzijde van de Westerschelde. Het is dus zaak om hiervoor bij de directie van I&M die hierover gaat, tijdig aandacht te vragen.
7. Gezien vanuit een oogpunt van nautische veiligheid worden er niet of nauwelijks problemen voorzien met de voorgestane jachthavenuitbreiding te Breskens. Er is een onderzoek uitgevoerd en de jachthaven Breskens (incl. uitbreiding) scoort goed op de criteria binnen de categorieën groen/geel/oranje/rood.
8. Het gebied van de handelshaven loopt in de huidige praktijk ongeveer 12x per jaar onder water; hiermee dient uiteraard bij de plannen terdege rekening te worden gehouden.
9. Op de Westhavendam vinden al sinds jaar en dag overslagactiviteiten plaats van zand en grint. 5.1.2.e en Oosterlee zijn door RVOB Breda huurrechten verleend. Deze activiteiten verdragen zich niet met de gewenste ontwikkelingen, zoals beschreven in het Masterplan. 5.1.2.e heeft 5.1.2.e het bedrijf Oosterlee inmiddels overgenomen en betekent dit dat we in de praktijk alleen te maken hebben met 5.1.2.e. Het gaat volgens hem om aanzienlijke bedrijvigheid en het economisch belang 5.1.2.e is groot. Het zal niet makkelijk zijn om zonder een afkoopsom aan deze huurrechten een eind te maken met het argument dat de overheden een andere ontwikkeling voorstaan. Dat zal waarschijnlijk een planschadeclaim opleveren. Nader onderzoek is nodig om e.e.a. op zijn juridische en financiële merites te kunnen beoordelen.
10. De veronderstelling dat de bestaande erfpachters op de Middenhavendam hun rechten om strategische redenen aanhouden, wordt beaamd. Economische activiteiten vinden niet of nauwelijks nog plaats en het geheel maakt een verpauperde indruk. Met name VRP (contactpersoon 5.1.2.e namens Vroon) wil minder canon betalen omdat het gebruik marginaal is geworden. Of men gebruik maakt van het verleende recht of niet, is echter voor RVOB geen maatstaf bij het bepalen van de canon. Bij beëindiging van het recht, dient de situatie in de oorspronkelijke toestand teruggebracht te worden en daarvoor voelt VRP niet. VRP heeft in het verleden al eens een verzoek aan RVOB gedaan om de hele Middenhavendam te mogen kopen met het oog op vastgoedontwikkeling. Dit is echter geen optie voor de betrokken overheden; het gebied vraagt om een integrale benadering en oplossing.
11. RWS heeft de vervanging van een aantal damwanden voor 2016 in de planning staan. Hiermee is een bedrag gemoeid van circa € 5.1.2.b. De damwanden gaan

minimaal 50 jaar mee, maar waarschijnlijk nog veel langer. De haven en de toegangsgeul worden 4x per jaar gebaggerd. De totale kosten die hiermee zijn gemoeid bedragen ruim € 5.1.2b per jaar. Bij overdracht van de haven en alles wat daarbij hoort, heeft RWS geen onderhoudsverplichtingen meer. Thans wordt door RWS toezicht op de haven gehouden door een havenmeester; ook dat komt dan te vervallen. Punt van overleg vormt het bedrag dat RWS bereid is mee te geven aan de overnemende partij als afkoopsom voor de overname van de publiekrechtelijke verplichtingen (onderhoud, baggerwerken, toezicht).

12. Partijen zijn het er over eens dat het alleszins de moeite waard is om de ontwikkelingsmogelijkheden verder te onderzoeken en te trachten de belangen van de diverse partijen bij elkaar te brengen in een win-winsituatie. Als het lukt kan dit voor Breskens en heel Zeeuws-Vlaanderen een positieve impuls geven aan de economie en het bestaande toeristisch-recreatieve profiel van het gebied verder versterken.

5.1.2e /RVOB/ 4 maart 2013

**From:** "5.1.2.e"  
**Sent:** Wed, 22 Apr 2015 09:34:33 +0200  
**To:** "5.1.2.e" <5.1.2.e@Rijksoverheid.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@Rijksoverheid.nl>  
**Subject:** FW: Vastlegging hoofdlijnen: gesprek RVB - RWS, strategie verkoop HandelsHaven Breskens (HH)

Ter info.

---

**Van:** 5.1.2.e@rws.nl]  
**Verzonden:** woensdag 22 april 2015 8:44  
**Aan:** 5.1.2.e; 5.1.2.e; 5.1.2.e; 5.1.2.e  
**CC:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** Vastlegging hoofdlijnen: gesprek RVB - RWS, strategie verkoop HandelsHaven Breskens (HH)

Maandag 20 april 2015 te Goes

Aanwezig

RVB: 5.1.2.e 5.1.2.e

RWS: 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e (voor onderdelen RWS beheer en RWS Partner)

RVB heeft het concept-taxatierapport voor het havencomplex Breskens ontvangen, verkoopwaarde +/- 5.1.2.b De taxatie lijkt aan de lage kant. Het voordeel hiervan kan zijn dat de gemeente eerder de haven kan kopen. Het taxatierapport is zeer matig van kwaliteit en op diverse punten slecht onderbouwd. Over de uitkomst dient overleg plaats te vinden met de Gemeente Sluis, als zijnde de andere opdrachtgever. Insteek tot nu toe is geweest dat de Gemeente de hele haven van de Staat koopt met alle lusten en lasten. Dat zal sowieso een grote opgave voor de Gemeente betekenen. Het is goed dat RVB en RWS samen terugvalscenario's te bedenken om het verkoopproces zoveel mogelijk kansen te geven.

Wiebo zal binnenkort een gesprek hebben met de gemeente Sluis. Daarna zullen de onderhandelingen starten.

Belangen van RWS zijn:

Afstoten van NIET Core Business areaal.

RWS wil geen havenmeester meer leveren, geen onderhoud, geen beheer, geen kosten meer maken (geen "gedoe" meer).

RWS en ook het programma RWS Partner wil wel Maatschappelijke Meerwaarde creëren.

Dit kunnen we doen door de HH Breskens op een nette (en op een gebruikelijke) manier (niet te duur/goedkoop incl. afkoop van onderhoud (= gebruikelijk)) te verkopen. Hierdoor kunnen de gemeente, verenigingen en ondernemers door met hun plannen, zodat het gebied verder kan ontwikkelen.

Bij verkoop geeft RWS een gewenningsbijdrage voor het onderhoud mee van maximaal 5.1.2.b Bij erfpacht gebeurt dit niet.

Bij verkoop moet ook de grond worden bemonsterd. De grond is waarschijnlijk vervuild. Deze bemonstering en/of sanering zal hoge kosten met zich mee brengen.

Verkoop scenario's zijn:

- 1 Alle percelen HH van de overheid verkopen.
- 2 Alle percelen HH van de overheid in erfpacht uitgeven.
- 3 Een combinatie van scenario 1 en 2.

De gemeente wil van de zomer al beginnen met de bouw van het Visserij experience, op RWS grond. Dit hoort in het totaalplan, waarin de vissers dicht bij de experience worden verplaatst, ook om ruimte te creëren voor de watersportvereniging.

RWS wil en kan dan geen beheerder meer zijn van de HH. A, RWS wil geen gedoe (havenmeester, beheer en onderhoud) op geen Core Business areaal. B, RWS kan de vissers ook niet wettelijk verplaatsen, ook al is RWS eigenaar van het water.

RWS stemt dan ook alleen in met de verkoop als alles wordt verkocht, dan wel in erfpacht wordt uitgegeven. (Niet alleen de kersen van de taart verkopen en blijven zitten met .....)

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

Secretaris Nederlands/Vlaamse werkgroep TGO/TGS

5.1.2.e



5.1.2.e [@rws.nl](mailto:districtzeeendeltazuid@rws.nl)

**Rijkswaterstaat Zee & Delta**

**District Zuid**

Buitenhaven 2 | 4531 BX Terneuzen  
Postbus 556 | 3000 AN Rotterdam  
[districtzeeendeltazuid@rws.nl](mailto:districtzeeendeltazuid@rws.nl)  
[www.rijkswaterstaat.nl](http://www.rijkswaterstaat.nl)

5.1.2.e

**Water. Wegen. Werken. Rijkswaterstaat.**

**From:** "5.1.2.e" <5.1.2.e@rws.nl>  
**Sent:** Wed, 30 Sep 2015 15:21:59 +0200  
**To:** "5.1.2.e" (ZD) <5.1.2.e@rws.nl>; "5.1.2.e" (ZD) <5.1.2.e@rws.nl>  
**Cc:** "5.1.2.e" <5.1.2.e@Rijksoverheid.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@Rijksoverheid.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@Rijksoverheid.nl>  
**Subject:** FW: overdracht beheer en onderhoud haven Breskens aan de Gemeente  
**Attachments:** Overdracht havencomplex Breskens aan de gemeente Sluis.docx  
**Importance:** High

5.1.2.e

Op 16 september heb ik jou onderstaande mail gestuurd over de overdracht van het havencomplex Breskens en levering van het deel dat bestemd voor de visserij-experience.

Daarna heb ik op maandag 21 september een mail aan je gestuurd met bijlage met daarin een standpunt over bodemverontreiniging en Niet-gesprongen explosieven.

Graag verneem ik dat RWS ermee instemt dat ik beide documenten als standpunt van de Staat, ter hand stel van de ambtelijke organisatie van de gemeente Sluis.

Ik denk dat we de onderhandelingen conform de standpunten zoals door mij verwoord, in moeten gaan.

De reactie van RWS zal ik graag ten spoedigste vernemen, want partijen moeten verder. E.e.a. heeft invloed op de GREX die door de taxateurs wordt opgesteld.

Met vriendelijke groet,

**Ir.** 5.1.2.e **RT**

5.1.2.e

5.1.2.e

.....  
**Directie Transacties en Ontwikkeling**

**Rijksvastgoedbedrijf**

**Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)**

Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag

Postbus 16700 | 2500 BS | Den Haag

.....  
**M** 5.1.2.e

5.1.2.e @rijksoverheid.nl

<http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl>

.....  
*Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.*  
 .....

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** woensdag 16 september 2015 15:26

**Aan:** 5.1.2.e (ZD); 5.1.2.e (ZD)

**CC:** 5.1.2.e ; 5.1.2.e

**Onderwerp:** overdracht beheer en onderhoud haven Breskens aan de Gemeente

Beste 5.1.2.e en 5.1.2.e

Ik heb mij nog eens goed verdiept in de kwestie overdracht havencomplex Breskens.

Mijn bevindingen heb ik op een rijtje gezet in bijgaande notitie.

De thans door mij opgezette redenering is een andere, dan die wij onlangs tijdens de bespreking in Goes hebben gevoerd.

Normaliter is de beheerder van openbaar (vaar)water, verantwoordelijk voor baggerwerk en de instandhouding van de oevers (in dit geval damwanden). De eigenaar van het naastliggende land is normaliter niet de beheerder van de damwanden langs een openbaar vaarwater.

Die publieke taak is altijd in handen van een overheid. Bij overdracht van het Rijk naar bijv. een gemeente of waterschap, wordt een gewenningsbijdrage betaald.

De verantwoordelijkheid voor de damwanden kunnen we dus alleen overdragen aan de Gemeente en niet voor een deel aan Vroon, een deel aan Verstraeten, een deel aan het visserij-museum, andere ontwikkelaars etc.

Uitgangspunt moet zijn dat de Gemeente het **volledige** publieke beheer van het Rijk overneemt, daarvoor een bedrag meekrijgt en vervolgens een bijdrage kan vragen aan ontwikkelaars. In mijn ogen niet de volledige onderhoudskosten, want het is een publieke taak.

De gemeente is immers ook beheerder van het langs liggende water en daarvoor is de damwand ook nodig. Voor de uitoefening van de publieke taken int de Gemeente ook allerlei belastingen in casu leges, OZB, toeristenbelasting e.d.

In de notitie heb ik dat zo goed mogelijk verwoord. Als jullie opmerkingen hebben, verneem ik dat uiteraard graag.

Daarna kan de notitie naar de Gemeente. Ik denk dat zij er wel blij mee zullen zijn, want op dit moment zien zij door de bommen het bos niet en dit kan veel verduidelijken.

Met vriendelijke groet,

**Ir.** 5.1.2.e RT  
5.1.2.e  
5.1.2.e

.....  
**Directie Transacties en Ontwikkeling**  
**Rijksvastgoedbedrijf**  
**Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)**  
Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag  
Postbus 16700 | 2500 BS | Den Haag

.....  
**M** 5.1.2.e  
5.1.2.e @rijksoverheid.nl  
<http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl>

.....  
*Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.*  
.....



## **Overdracht havencomplex Breskens aan de gemeente Sluis** **concept**

### **Considerans**

1. Het beheer en onderhoud van het havencomplex is geen kerntaak meer van het Ministerie van I&M. In dat kader wenst RWS het beheer en onderhoud van het complex in zijn geheel of te stoten; met de overdracht van het beheer en onderhoud, wordt ook de eigendom door het RVB overgedragen, opdat beheer en onderhoud en de eigendom in één hand komen.
2. De ambitie van de gemeente Sluis is het havencomplex over te nemen en te ontwikkelen tot zeelzeilcentrum, te komen tot uitbreiding van de bestaande jachthaven en te ontwikkelen tot een dag- en verblijfsrecreatielocatie door de realisering van het zgn. viscentrum/vis-experience (vismijn/proeverij/museum); dit alles in combinatie met vastgoedontwikkeling (appartementen) en op watersportgerichte bedrijvigheid. Met de herontwikkeling wordt beoogd het gebied een economische impuls te geven.
3. Het is de intentie van de Staat als overdragende partij en de Gemeente als overnemende partij, het hele complex in beheer en eigendom over te dragen c.q. over te nemen. Voor de overname van het publiek beheer en onderhoud van het havencomplex krijgt de Gemeente van I&M een gewenningsbijdrage mee. Een gewenningsbijdrage is alleen aan de orde bij overdracht aan een andere overheid, in case de gemeente Sluis.
4. De Gemeente gaat de ontwikkeling niet zelf doen m.u.v. de vis-experience, maar wil meewerken aan het scheppen van het planologische kader en fungeert als bestuurlijke trekker. Ondernemers/investeerdere zullen de overige onderdelen van de ruimtelijke ontwikkeling voor hun rekening dienen te nemen.
5. Partijen onderkennen dat de ontwikkeling van de diverse onderscheiden deelgebieden in de tijd niet gelijk loopt. De realisatie van de vis-experience is al in gang gezet, de uitbreiding van de jachthaven is de volgende stap. De vastgoedontwikkeling is een zaak van langere tijd vanwege de grotere ruimtelijke en financiële impact.

### **Voorwaarden van de zijde van de Staat**

Deelgebied B- Bestaande jachthaven (percelen water)  
 Deelgebied C – Vissershaven (percelen water en grond)  
 Deelgebied D- Middenhavendam (percelen grond)  
 Deelgebied E- locatie viscentrum/ vis-experience (percelen grond)  
 Deelgebied F- Handelshaven (percelen water)  
 Deelgebied G – Westkade (percelen grond)

1. De Staat kan instemmen met de realisatie van de vis-experience (deelgebied E) als eerste, min of meer op zichzelf staande vastgoedontwikkeling; de eigendomsoverdracht van dit deelgebied aan de Gemeente kan vooruit lopen op de overdracht van de rest van het havencomplex.
2. De volgende stap in de ontwikkeling is de uitbreiding van de jachthaven met het gebied van de Vissershaven (deelgebied C). Daarvoor is nodig de verplaatsing van de vaste ligplaatsen van de vissersboten en de KNRM naar de Handelshaven (deelgebied F). RWS wil daaraan alleen medewerking verlenen als de Gemeente vooraf het beheer en onderhoud en de eigendom overneemt van de Vissershaven en de Handelshaven. Het baggeren en de damwanden zijn in de overdracht begrepen.
3. De Staat is bereid de overige deelgebieden B, D, G en de grond behorende bij deelgebied C te leveren aan een door de Gemeente te selecteren ontwikkelaar dmv. een verkoop met gebruikmaking van een zgn. ABC-akte.
4. Het publiekrechtelijk beheer en onderhoud kan alleen aan de Gemeente worden overgedragen. Voor de overname van de publiekrechtelijke beheers- en onderhoudsverplichtingen krijgt de Gemeente een zgn. gewenningsbijdrage van het Rijk (RWS).
5. Als de Gemeente besluit om publieke gebieden of delen van gebieden aan de openbaarheid te onttrekken (bijv. openbaar vaarwater) door deze aan ontwikkelaars te verkopen, kan de verplichting tot onderhoud aan de ontwikkelaar overgedragen worden of kan een bijdrage in de onderhoudsverplichtingen worden gevraagd.

### **Ter verduidelijking**

Het ligt voor de hand dat de verplichting tot baggeren van de Vissershaven, overgedragen wordt aan de Jachthaven Breskens BV op het moment dat de Vissershaven wordt verkocht.

Het staat de Gemeente vrij om de gewenningsbijdrage die betrekking heeft op baggeren geheel of gedeeltelijk uit te keren aan de partij aan wie de onroerende zaken (water) wordt geleverd.

Het staat de Gemeente vrij om van de partijen die vastgoed gaan ontwikkelen (op de Middenhavendam, de Westkade en de gronden behorende bij deelgebied C) een jaarlijkse bijdrage te vragen voor de instandhouding en op termijn vervanging van damwanden (vorming van een fonds). Dit zou met name voor de Middenhavendam een voor de hand liggende optie zijn. De kosten van de damwanden rond de Middenhavendam dienen voornamelijk voor de instandhouding van de Middenhavendam en het vastgoed daarop; dan is het ook redelijk om van de ontwikkelaar een bijdrage te vragen.

Op deze manier blijven alle damwanden in beheer bij de Gemeente en wordt het beheer niet versnipperd. De Gemeente draait niet op voor alle kosten, maar houdt wel de regie in handen voor de kwaliteit van het gebied.

Door verkoop aan de Gemeente, kan de Gemeente bij de doorverkoop en levering hierop sturen.

6. Voor de Staat is uitgangspunt dat de Gemeente de partij is met wie door de Staat zaken wordt gedaan; de Gemeente is voor de Staat enig aanspreekpunt. De Staat ziet het niet als haar taak om als gebiedsontwikkelaar op te treden, maar wil de Gemeente zo goed mogelijk in staat stellen om de regie te voeren over de gewenste herontwikkeling. In dat kader is de Staat desgewenst bereid om het proces richting de ontwikkelaars te faciliteren d.m.v. doorlevering van delen van gebieden. De Staat aanvaardt echter geen aansprakelijkheid jegens ontwikkelaars, dit zijn voor de Staat derden.

**From:** "5.1.2.e (ZD)" <5.1.2.e@rws.nl>  
**Sent:** Wed, 7 Oct 2015 09:45:56 +0200  
**To:** "5.1.2.e" <5.1.2.e@Rijksoverheid.nl>  
**Cc:** "5.1.2.e" <5.1.2.e@Rijksoverheid.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@Rijksoverheid.nl>; "5.1.2.e (ZD)" <5.1.2.e@rws.nl>; "5.1.2.e (ZD)" <5.1.2.e@rws.nl>; "5.1.2.e (ZD)" <5.1.2.e@rws.nl>  
**Subject:** RE: overdracht beheer en onderhoud haven Breskens aan de Gemeente  
**Attachments:** Overdracht havencomplex Breskens aan de gemeente Sluis DEFINITIEF 1.docx, Bodemverontreiniging en NGE DREB.docx

Hallo 5.1.2.e

Sorry, door de haast waren de documenten inderdaad niet toegevoegd.

Hierbij nog een poging.

Met vriendelijke groet,



5.1.2.e  
 5.1.2.e  
 Secretaris Nederlands/Vlaamse werkgroep TGO/TGS  
 5.1.2.e  
 5.1.2.e @rws.nl

5.1.2.e & Delta

#### District Zuid

Buitenhaven 2 | 4531 BX Terneuzen  
 Postbus 556 | 3000 AN Rotterdam  
[districtzeeendeltazuid@rws.nl](mailto:districtzeeendeltazuid@rws.nl)  
[www.rijkswaterstaat.nl](http://www.rijkswaterstaat.nl)

5.1.2.e

Water. Wegen. Werken. Rijkswaterstaat.

**Van:** 5.1.2.e [5.1.2.e@Rijksoverheid.nl]

**Verzonden:** vrijdag 2 oktober 2015 22:02

**Aan:** 5.1.2.e (ZD)

**CC:** 5.1.2.e; 5.1.2.e; 5.1.2.e; 5.1.2.e; 5.1.2.e (ZD)

**Onderwerp:** RE: overdracht beheer en onderhoud haven Breskens aan de Gemeente

Beste 5.1.2.e

De documenten zitten er niet bij!

Maar je hebt even tijd, want volgende week ben ik met vakantie. Dank voor je goede vakantiewensen.

Met vriendelijke groet,

**Ir.** 5.1.2.e RT

5.1.2.e

5.1.2.e

.....  
**Directie Transacties en Ontwikkeling**

**Rijksvastgoedbedrijf**

**Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)**

Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag  
 Postbus 16700 | 2500 BS | Den Haag

.....  
**M** 5.1.2.e

5.1.2.e @rijksoverheid.nl

<http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl>



.....  
*Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.*  
.....

---

**Van:** 5.1.2.e (ZD) [5.1.2.e]@rws.nl  
**Verzonden:** vrijdag 2 oktober 2015 18:14  
**Aan:** 5.1.2.e  
**CC:** 5.1.2.e ; 5.1.2.e ; 5.1.2.e 5.1.2.e ; 5.1.2.e (ZD)  
**Onderwerp:** RE: overdracht beheer en onderhoud haven Breskens aan de Gemeente

Hallo 5.1.2.e

Zie hier op opmerkingen van RWS, zie in de documenten zelf.

We vonden de 'juridische verplichtingen' vanuit de staat en de adviezen 'wat de gemeente zou kunnen doen richting de ontwikkelaar' wat door elkaar lopen en daardoor onduidelijk. Daarom stellen we voor dat stuk in 2-en te splitsen. Voor de rest is het prima.

Alvast een prettige vakantie gewenst.

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e [5.1.2.e]@Rijksoverheid.nl  
**Verzonden:** vrijdag 2 oktober 2015 9:45  
**Aan:** 5.1.2.e (ZD)  
**CC:** 5.1.2.e ; 5.1.2.e ; 5.1.2.e 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: overdracht beheer en onderhoud haven Breskens aan de Gemeente

5.1.2.e

GREX staat voor grondexploitatie, een rekenmodel waarbij de kosten en opbrengsten over de jaren op contante waarde wordt gezet. Het saldo dat overblijft is wat de ontwikkelende partij voor de grond kan betalen.

De teksten die ik heb gemaakt, zijn niet als juridische documenten bedoeld, maar betreffen het standpunt van de Staat bij de onderhandelingen met de Gemeente en vormt input voor de taxateurs bij de GREX.

Volgende week ben ik met verlof.

Met vriendelijke groet,

**Ir.** 5.1.2.e **RT**  
5.1.2.e  
5.1.2.e

.....  
**Directie Transacties en Ontwikkeling**  
**Rijksvastgoedbedrijf**  
**Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)**  
Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag  
Postbus 16700 | 2500 BS | Den Haag

.....  
**M** 5.1.2.e  
5.1.2.e @rijksoverheid.nl  
<http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl>

.....  
*Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.*  
.....

---

**Van:** 5.1.2.e (ZD) [5.1.2.e]@rws.nl  
**Verzonden:** donderdag 1 oktober 2015 9:02  
**Aan:** 5.1.2.e ; 5.1.2.e (ZD)  
**CC:** 5.1.2.e ; 5.1.2.e ; 5.1.2.e 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: overdracht beheer en onderhoud haven Breskens aan de Gemeente

Hallo 5.1.2.e

Vanochtend zag ik dat je gisteren gebeld had (ik was in verlof).

De stukken die je had verstuurd hadden een zodanig juridisch karakter, dat we onze jurist er naar hebben laten kijken. Helaas kon hij pas afgelopen dinsdag naar ons komen, daarnaast was 5.1.2.e 2 weken met vakantie. (Sorry voor het niet doorgeven van deze info.)

Ik moet het commentaar vandaag verwerken, waarop de anderen nog snel zullen reageren. Maandag 5 oktober verwacht ik je te informeren.

Wiebo, kan je vertellen wat GREX betekend.

Met vriendelijke groet,



5.1.2.e

5.1.2.e

Secretaris Nederlands/Vlaamse werkgroep TGO/TGS

5.1.2.e

5.1.2.e @rws.nl

5.1.2.e & Delta

#### District Zuid

Buitenhaven 2 | 4531 BX Terneuzen

Postbus 556 | 3000 AN Rotterdam

[districtzeeendeltazuid@rws.nl](mailto:districtzeeendeltazuid@rws.nl)

[www.rijkswaterstaat.nl](http://www.rijkswaterstaat.nl)

5.1.2.e

Water. Wegen. Werken. Rijkswaterstaat.

**Van:** 5.1.2.e [5.1.2.e @Rijksoverheid.nl]

**Verzonden:** woensdag 30 september 2015 15:22

**Aan:** 5.1.2.e (ZD); 5.1.2.e (ZD)

**CC:** 5.1.2.e ; 5.1.2.e ; 5.1.2.e 5.1.2.e

**Onderwerp:** FW: overdracht beheer en onderhoud haven Breskens aan de Gemeente

**Urgentie:** Hoog

5.1.2.e

Op 16 september heb ik jou onderstaande mail gestuurd over de overdracht van het havencomplex Breskens en levering van het deel dat bestemd voor de visserij-experience.

Daarna heb ik op maandag 21 september een mail aan je gestuurd met bijlage met daarin een standpunt over bodemverontreiniging en Niet-gesprongen explosieven.

Graag verneem ik dat RWS ermee instemt dat ik beide documenten als standpunt van de Staat, ter hand stel van de ambtelijke organisatie van de gemeente Sluis.

Ik denk dat we de onderhandelingen conform de standpunten zoals door mij verwoord, in moeten gaan.

De reactie van RWS zal ik graag ten spoedigste vernemen, want partijen moeten verder. E.e.a. heeft invloed op de GREX die door de taxateurs wordt opgesteld.

Met vriendelijke groet,

**Ir.** 5.1.2.e **RT**

5.1.2.e

5.1.2.e

Directie Transacties en Ontwikkeling  
Rijksvastgoedbedrijf

**Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)**

Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag  
Postbus 16700 | 2500 BS | Den Haag

M 5.1.2.e  
5.1.2.e @rijksoverheid.nl  
<http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl>

*Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.*

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** woensdag 16 september 2015 15:26  
**Aan:** 5.1.2.e (ZD); 5.1.2.e (ZD)  
**CC:** 5.1.2.e ; 5.1.2.e  
**Onderwerp:** overdracht beheer en onderhoud haven Breskens aan de Gemeente

Beste 5.1.2.e en 5.1.2.e

Ik heb mij nog eens goed verdiept in de kwestie overdracht havencomplex Breskens.  
Mijn bevindingen heb ik op een rijtje gezet in bijgaande notitie.

De thans door mij opgezette redenering is een andere, dan die wij onlangs tijdens de bespreking in Goes hebben gevoerd.

Normaliter is de beheerder van openbaar (vaar)water, verantwoordelijk voor baggerwerk en de instandhouding van de oevers (in dit geval damwanden). De eigenaar van het naastliggende land is normaliter niet de beheerder van de damwanden langs een openbaar vaarwater.  
Die publieke taak is altijd in handen van een overheid. Bij overdracht van het Rijk naar bijv. een gemeente of waterschap, wordt een gewenningsbijdrage betaald.

De verantwoordelijkheid voor de damwanden kunnen we dus alleen overdragen aan de Gemeente en niet voor een deel aan Vroon, een deel aan Verstraeten, een deel aan het visserij-museum, andere ontwikkelaars etc.  
Uitgangspunt moet zijn dat de Gemeente het **volledige** publieke beheer van het Rijk overneemt, daarvoor een bedrag meekrijgt en vervolgens een bijdrage kan vragen aan ontwikkelaars. In mijn ogen niet de volledige onderhoudskosten, want het is een publieke taak.  
De gemeente is immers ook beheerder van het langs liggende water en daarvoor is de damwand ook nodig. Voor de uitoefening van de publieke taken int de Gemeente ook allerlei belastingen in casu leges, OZB, toeristenbelasting e.d.

In de notitie heb ik dat zo goed mogelijk verwoord. Als jullie opmerkingen hebben, verneem ik dat uiteraard graag.

Daarna kan de notitie naar de Gemeente. Ik denk dat zij er wel blij mee zullen zijn, want op dit moment zien zij door de bomen het bos niet en dit kan veel verduidelijken.

Met vriendelijke groet,

Ir. 5.1.2.e RT  
5.1.2.e  
5.1.2.e

**Directie Transacties en Ontwikkeling**  
**Rijksvastgoedbedrijf**  
**Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)**  
Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag  
Postbus 16700 | 2500 BS | Den Haag

M 5.1.2.e  
5.1.2.e @rijksoverheid.nl  
<http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl>



**From:** "5.1.2.e"  
**Sent:** Thu, 6 Oct 2016 18:08:25 +0200  
**To:** "5.1.2.e" <5.1.2.e@Rijksoverheid.nl>  
**Subject:** FW: concept-verslag haven Breskens  
**Attachments:** Verslag overleg met RWS dd. 29-09-16.docx

Ter info voor dossier.

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** donderdag 6 oktober 2016 17:04  
**Aan:** 5.1.2.e; 5.1.2.e; 5.1.2.e  
**Onderwerp:** FW: concept-verslag haven Breskens

Collegae,

Hierbij mail ik jullie bijgaand verslag van overleg met RWS t.k.n.

Het gestelde door RWS t.a.v. de verkoop van een nat-waterstaatswerk, waarbij er geen verplichting is het beheer aan een andere overheid over te dragen, biedt ons mogelijkheden het object desnoods bij inschrijving te verkopen.

Met vriendelijke groet,

**Ir.** 5.1.2.e **RT**

5.1.2.e  
5.1.2.e

.....  
**Directie Transacties en Projecten**  
**Rijksvastgoedbedrijf**  
**Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)**  
Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag  
Postbus 16700 | 2500 BS | Den Haag  
.....

**M** 5.1.2.e  
5.1.2.e @rijksoverheid.nl  
<http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl>  
.....

*Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.*  
.....

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** donderdag 6 oktober 2016 17:00  
**Aan:** 5.1.2.e (ZD); 5.1.2.e (ZD); 5.1.2.e (ZD)  
**Onderwerp:** concept-verslag

Beste 5.1.2.e 5.1.2.e en 5.1.2.e

Hierbij mail ik jullie in concept het verslag van ons overleg van vorige week donderdag.

Graag verneem ik van jullie eventuele opmerkingen en aanvullingen.

Met vriendelijke groet,

**Ir.** 5.1.2.e **RT**

5.1.2.e  
5.1.2.e

.....  
**Directie Transacties en Projecten**  
**Rijksvastgoedbedrijf**  
**Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)**  
Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag  
Postbus 16700 | 2500 BS | Den Haag

.....

**M** 5.1.2.e

5.1.2.e @rijksoverheid.nl  
<http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl>

.....

*Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.*

.....

**Bespreking met RWS dd. 29-09-2016; overdracht en verkoop havencomplex Breskens**

5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e en 5.1.2.e

**1. Stavaza verkoop van het hele complex aan de gemeente Breskens**

De uitkomst van de tweede taxatie door Bureau Gloudemans, heeft geen marktconform resultaat opgeleverd. Gezien het grote bouwvolume, was de meerwaarde veel te gering. Hierover is op bestuurlijk niveau overleg gevoerd (Gedeputeerde PZLD, wethouder gem. Sluis en DG RVB). Na ampel overleg is besloten extra expertise in te huren door inschakeling van Ecorys. Het uitbrengen van een nieuw taxatierapport met nieuwe uitgangspunten heeft vertraging opgelopen door fouten in de berekening, alsmede ziekte van een deskundige van Ecorys. De Gemeente dringt aan op grote spoed, omdat de wethouder beweert dat door het telkens om extra tijd vragen bij de Raad, zijn portefeuille op het spel staat. Na ontvangst van het nieuwe rapport, zal het RVB z.s.m. een aanbod tot koop aan de Gemeente doen.

**2. Overdracht publiek beheer en onderhoud door I&M aan de Gemeente**

Van de zijde van RWS wordt aangegeven dat de havenmeester (5.1.2.e) inmiddels met pensioen is gegaan en dat er thans geen enkel toezicht meer wordt uitgeoefend. Een nieuwe havenmeester zal niet worden aangesteld. RWS zou dan ook graag zien dat de Gemeente alvast het onderhoud overneemt en wijst op de voordelen voor de Gemeente ingeval thans het onderhoud al wordt overgenomen:

- Gemeente kan dan zelf juridisch optreden;
- Gemeente kan zaken als verplaatsing vissersschepen, uitbreiding jachthaven e.d. al publiekrechtelijk regelen;
- Jachthaven kan eerder aan de slag;
- Gemeente kan zelf vergunningen afgeven;
- Geen toetsing meer van aanvragen aan Wet beheer Rijkswaterstaatswerken en Waterwet;
- RWS houdt wel de verantwoordelijkheid voor de waterkwaliteit!

Naar de mening van het RVB zal de Gemeente het onderhoud alleen overnemen als er reëel zicht is op overname van de eigendom van het complex. Immers RWS geeft een gewenningsbijdragen mee aan de Gemeente als de overeenkomst met RWS is getekend, maar vergoedt niet integraal alle kosten. RVB zal het t.z.t. onder de aandacht brengen van de Gemeente. Naar verwachting zal het binnen nu en drie maanden duidelijk worden of partijen RVB en Gemeente tot overeenstemming komen over de verkoop of niet.

**3. Terugvalopties**

Wat zijn de terugvalopties ingeval het Rijk en de Gemeente niet tot overeenstemming komen?

Volgens 5.1.2.e vormt het beheer en onderhoud bij een **nat**-waterstaatswerk voor een openbare verkoop geen belemmering. Het ligt nergens vast dat het publiek beheer en onderhoud voor onbepaalde tijd gecontinueerd dient te worden en dat RWS er zonder overdracht aan een andere publieke beheerder niet vanaf kan! De huidige praktijk is dat het publiek beheer bij verkoop van een nat-waterstaatswerk door RWS wordt geschrapt van het Waterbesluit/ de Waterregeling. Hiervan zijn diverse voorbeelden. De aanpassing van het Waterbesluit/ de Waterregeling vindt één keer per jaar plaats. Op dat moment houdt de verantwoordelijkheid van RWS als beheerder formeel op.



Bij het beheer van een droog-waterstaatwerk (bijv. openbare weg) ligt de overdracht anders. Een openbare weg staat op de wegenlegger en in zo'n geval moet het onderhoud sowieso bij een andere overheid belegd worden. Overdracht van het Rijk naar een andere overheid gaat dan bij Koninklijk Besluit.

Bij overdracht van een nat-waterstaatswerk is in het verleden de systematiek van Brokx-nat gehanteerd, inhoudende de overdracht in goede toestand en afkoop van toekomstige kosten op basis van een zgn. gewenningsbijdrage. Deze systematiek is bij de overdracht van het havencomplex Breskens ook gehanteerd. Op basis hiervan krijgt de Gemeente een gewenningsbijdrage van circa € 5.1.2b en worden slechte kades, remmingswerken e.d. in goede toestand gebracht door en voor rekening van RWS. De eigendomsoverdracht volgt op de overdracht van het beheer en onderhoud (in die volgorde).

Als het RVB er met de Gemeente niet uitkomt, kan het complex openbaar verkocht worden (erfpacht is in het verleden weleens geopperd als mogelijkheid, maar thans is door de Bestuursraad van RWS besloten dat erpachtovereenkomsten niet meer mogen worden aangegaan m.u.v. projecten die bijdragen aan duurzame opwekking van energie). Bij verkoop krijgt de koper het complex met alle lusten en lasten. Het onderhoud is geheel ter beoordeling en ter bepaling van de koper zelf; hij wordt niet verplicht om het vaarwater te onderhouden en/of openbare ligplaatsen aan te bieden. Hij mag bij wijze van spreken de haven dicht laten slibben. Het is gewoon privé-bezit geworden. RWS schrapt het object van het Waterbesluit/ de Waterregeling. Deze optie kan voor RWS mogelijk financieel zeer voordelig uitpakken, want de koper krijgt geen gewenningsbijdrage van € 5.1.2b mee! De vervanging van slechte damwanden e.d. is reeds in gang gezet en zal door RWS gewoon doorgezet worden, ook als de Gemeente afhaakt en het object openbaar wordt verkocht.

De afspraak wordt gemaakt dat RWS een juridische check zal doen op de stellingname van 5.1.2.e dat het object openbaar kan worden verkocht zonder formele overdracht van het beheer en onderhoud van vaarwater en delen van de haven die nu nog in publiek beheer bij het Rijk zijn. **Actie zal door 5.1.2.e bij de juridische afdeling worden uitgezet.**

#### 4. **Stavaza bodemverontreiniging en NGE**

##### NGE

Het RVB heeft aan de Gemeente meegedeeld buiten de vigerende regelgeving (bommenregeling van BZK) geen enkele aansprakelijkheid te aanvaarden voor de eventuele aanwezigheid van NGE. De koper neemt het risico volledig voor zijn rekening. Wel zullen we alle beschikbare informatie met de koper delen. Daarmee is het punt van de NGE voor het Rijk van de baan.

##### Waterbodem

Volgens 5.1.2.e is een waterbodemonderzoek bij een dynamisch systeem slechts één jaar geldig. De haven van Breskens staat in open verbinding met de Westerschelde en er is dus sprake van een dynamisch systeem. Het heeft geen enkel nut om thans een onderzoek naar de kwaliteit van de onderwaterbodem te doen, want iedere keer dat gebaggerd moet worden, dient een nieuw onderzoek overlegd te worden. Tot nu toe mag de baggerspecie gewoon in de Westerschelde geschoven worden. Bij gelijkblijvende omstandigheden zal dit zo blijven.

##### Landbodem

In de afgelopen jaren zijn de nodige bodemonderzoeken verricht. Deze zijn allemaal geregistreerd bij het Provinciale bodemloket. De informatie die hieruit verkregen kan worden is divers:

- Er zijn de nodige saneringen geweest;
- Er is verontreiniging geconstateerd die onder gebouwen zit en vanwege verhardingen kan blijven zitten; verder onderzoek kan nodig zijn;
- Er zijn onderzoeken uitgevoerd, waarbij verder onderzoek of sanering niet noodzakelijk is.

Verder is duidelijk dat de nodige onderzoeken door het grote tijdsverloop niet meer geldig zijn. Nieuw en aanvullend onderzoek zal dus nodig zijn om de koper goed te kunnen informeren over de huidige situatie van de bodemkwaliteit.

Het RVB stelt voor om een bespreking te beleggen met de gemeente Sluis als beoogd koper (5.1.2.e), de gemeente Sluis als bevoegd gezag (5.1.2.e) en de provincie Zeeland als bevoegd gezag en als deskundige partij (5.1.2.e) (Schrage). De vragen zullen zijn:

- wat kan er nog zinvol aan aanvullend onderzoek worden gedaan;
- hoe gaan we om met de risico's;
- hoe gaan we om met de aansprakelijkheid.

RWS heeft het object nooit geëxploiteerd; bij verontreiniging zal dit zo mogelijk op de vervuilers/gebruikers (in casu erfpachters) verhaald worden. De Gemeente is een grote erfpachter. In gevallen dat de Gemeente erfpachter is en de grond in ondererfpacht heeft gegeven, rust de verhaalsplicht op de Gemeente en niet op de Staat (RWS als materieel beheerder). Dat zal de insteek zijn bij de onderhandelingen door het RVB met de Gemeente.

In andere gevallen heeft de DG RVB aangegeven dat het waardedrukkend effect van verontreinigingen zal worden geschat en in mindering zal worden gebracht op de koopsom d.m.v. afkoop. Het Rijk zal proberen de kosten te verhalen op de veroorzakers/erfpachters/huurders. Probleem is dat een schatting van de kosten van verontreiniging onder bestaande funderingen, erg moeilijk is en dat de kosten van onderzoek erg hoog zullen zijn. Hoe het RVB hiermee in de praktijk zal omgaan is op dit moment nog niet duidelijk.

RWS geeft aan niet bij de geplande bespreking aanwezig te hoeven zijn; RWS laat dit graag over aan het RVB. Als er besloten wordt tot aanvullend onderzoek, heeft RWS hiervoor financiële middelen achter de hand; het project opruimen "staketsel" wordt nl. niet meer uitgevoerd en op dit project blijft geld over dat voor bodemonderzoek kan worden aangewend. RVB kan de kosten met RWS verrekenen via een op te geven SAP-nr.

5.1.2.e 6 okt. 2016

Opmerkingen verwerkt 24 okt. 2016

**From:** " 5.1.2.e "   
**Sent:** Mon, 24 Oct 2016 10:55:44 +0200   
**To:** " 5.1.2.e " < 5.1.2.e @rws.nl>; " 5.1.2.e " < 5.1.2.e @rws.nl>; " 5.1.2.e " < 5.1.2.e @rws.nl>   
**Cc:** " 5.1.2.e " < 5.1.2.e @Rijksoverheid.nl>; " 5.1.2.e " < 5.1.2.e @Rijksoverheid.nl>; " 5.1.2.e " < 5.1.2.e @Rijksoverheid.nl>; " 5.1.2.e " < 5.1.2.e @Rijksoverheid.nl>; " 5.1.2.e " < 5.1.2.e @Rijksoverheid.nl>   
**Subject:** verslag overleg over haven Breskens   
**Attachments:** Verslag overleg met RWS dd 29 09 2016.pdf

Beste 5.1.2.e / 5.1.2.e en 5.1.2.e

Dank voor jullie opmerkingen. Ik heb deze verwerkt in de bijgaande, definitieve versie van het verslag.

Met vriendelijke groet,

**Ir.** 5.1.2.e **RT**  
5.1.2.e  
5.1.2.e

.....  
**Directie Transacties en Projecten**  
**Rijksvastgoedbedrijf**  
**Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)**  
Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag  
Postbus 16700 | 2500 BS | Den Haag  
.....

**M** 5.1.2.e  
5.1.2.e @rijksoverheid.nl  
<http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl>  
.....

*Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.*  
.....



**From:** "5.1.2.e"  
**Sent:** Wed, 18 Jan 2017 12:04:30 +0100  
**To:** "5.1.2.e" @gemeentesluis.nl" <5.1.2.e@gemeentesluis.nl>  
**Cc:** "5.1.2.e" <5.1.2.e@Rijksoverheid.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@Rijksoverheid.nl>  
**Subject:** eerste concept ontwerp-akte van verkoop  
**Attachments:** 105007703 ontwerpakte (4).docx  
**Importance:** High

Beste 5.1.2.e

Hierbij mail ik je het eerste concept van de ontwerpakte van verkoop.  
Deze moet op een aantal punten nog worden aangevuld en er moet nog een controleslag overheen.

De zakelijke genotsrechten in artikel 10 (erfpacht) moeten door de notaris in de akte allemaal worden vermeld; wij zullen een voorzet doen. Daar wordt aan gewerkt.

Voor de persoonlijke gebruiksrechten (huur en vergunningen e.d.) in artikel 11 wordt verwezen naar een totaaloverzicht. Ook daaraan wordt door ons gewerkt.

Artikel 14 moet worden ingevuld met in ieder geval nog de verklaring van GS van Zeeland.

In het Kadaster staat de aantekening die ik eerder deze ochtend heb gemaïld.

Hoe hiermee in de praktijk moet worden omgegaan staat in de mail van 5.1.2.e (de resterende verontreiniging onder de gebouwen van Kosten moet bij sloop van de bestaande bebouwing alsnog worden gesaneerd).

Voor het verrekenbeding (art. 13) opteren de ontwikkelaars (en dus ook de Gemeente) voor een afkoop.

De afspraak is dat de ontwikkelaars terzake met een voorstel zullen komen. Zij moeten dit wel serieus nemen en hier niet aan voorbij gaan! (ik kreeg gisteren van 5.1.2.e op dit punt niet helemaal het goede gevoel).

-  
Ik denk dat het belangrijk is dat wij (RVB en Gemeente) gezamenlijk met elkaar blijven optrekken in dit stadium van het proces.

Mocht je vragen hebben of suggesties voor het vervolg, dan verneem ik dat uiteraard graag.

Ook als je een kink in de kabel voorziet, verneem ik dat graag en kunnen we eerst onderling kijken wat we eraan kunnen doen c.q. hoe we hiermee moeten omgaan.

Wellicht is het verstandig om het eerste concept van de ontwerp-akte binnenkort met de ontwikkelaars te bespreken.

Graag verneem ik je reactie.

Met vriendelijke groet,

**Ir.** 5.1.2.e **RT**  
5.1.2.e  
5.1.2.e

.....  
**Directie Transacties en Projecten**  
**Rijksvastgoedbedrijf**  
**Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)**  
Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag  
Postbus 16700 | 2500 BS | Den Haag

.....  
**M** 5.1.2.e  
5.1.2.e @rijksoverheid.nl  
<http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl>

.....  
*Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.*  
.....

**From:** "5.1.2.e"  
**Sent:** Wed, 25 Jan 2017 17:07:53 +0100  
**To:** "5.1.2.e" <5.1.2.e@gemeentesluis.nl>  
**Cc:** "5.1.2.e" <5.1.2.e@Rijksoverheid.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@Rijksoverheid.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@Rijksoverheid.nl>  
**Subject:** nieuwe versie ontwerp-akte van levering  
**Attachments:** 105007703 ontwerpakte (5.1).docx

Beste 5.1.2.e

Wij hebben inmiddels weer een slag gemaakt met de ontwerp-akte van levering voor Breskens.  
Deze doe ik je hierbij toekomen.

Ik zal je nog nader informeren over de gesignaleerde gevallen van bodemverontreiniging en hoe we daarmee m.i. om dienen te gaan.  
Dat doe ik per separate mail.

De conclusie van het deskundigenoverleg van afgelopen week (dinsdag 17 jan.) was, dat er verder eigenlijk geen bijzonderheden zijn en dat er geen vervolgonderzoek ondernomen behoeft te worden.  
Ik heb de akte op dit punt aangepast.

Met vriendelijke groet,

**Ir.** 5.1.2.e **RT**

5.1.2.e

5.1.2.e

.....  
**Directie Transacties en Projecten**  
**Rijksvastgoedbedrijf**  
**Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)**  
Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag  
Postbus 16700 | 2500 BS | Den Haag

.....  
**M** 5.1.2.e  
5.1.2.e @rijksoverheid.nl  
<http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl>

.....  
*Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.*  
.....

**From:** "5.1.2.e"  
**Sent:** Wed, 24 May 2017 14:11:44 +0200  
**To:** "5.1.2.e" <5.1.2.e@rws.nl>  
**Cc:** "5.1.2.e" <5.1.2.e@rws.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@Rijksoverheid.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@Rijksoverheid.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@Rijksoverheid.nl>  
**Subject:** s.v.p. concept-overeenkomst en tekening RWS aanpassen!  
**Attachments:** ZLD Haven Breskens 2013-12-20 versie 21 04 2017 (2).pdf, ZLRW-2014-06001 (2).pdf, 105007703 Ontwerpakte (5.3) versie 2.docx, Tekening A (deel perceel 2909) (2).pdf  
**Importance:** High

Dag 5.1.2.e

Ik heb van jou enige tijd geleden het laatste concept ontvangen van de overeenkomst m.b.t. overdracht van beheer en onderhoud van de haven Breskens.  
 E.e.a. dient zodanig te worden aangepast dat de overeenkomst en de gegevens op de tekening 100% aansluiten op onze concept-akte van verkoop.  
 Dat is nu niet het geval.

Onderstaand geef ik je de opmerkingen door:

1. Perceel EB 2725, groot 0.07.65 ha dient **niet** opgenomen te worden. Dus van tekening verwijderen en totaal oppervlakte aanpassen. Dit perceel betreft de Duinstraat. Het beheer en onderhoud zit al sinds jaar en dag bij de Gemeente.  
 Een particulier heeft een deel van het perceel als tuingrond in gebruik en dit gedeelte gaan we apart verkopen. Dus helemaal uit akte en tekening halen.
2. Een drietal percelen zijn inmiddels vernummerd en hebben een andere oppervlakte gekregen.  
 EB 2401---→ 2905 groot 0.15.20 ha  
 EB 1750---→ 2907 groot 2.98.95 ha  
 EB 2204---→ 2903 groot 5.78.95 ha

De oppervlakte wordt met 5 ca verminderd als gevolg hiervan.

S.v.p gegevens op tekening hierop aanpassen.

3. Na aanpassing van de gegevens sluiten de oppervlakten in onze akte en de RWS-overeenkomst naadloos op elkaar aan nl. totaal circa 26.90.33 ha
4. In de overeenkomst zou ik aan artikel 1 Omschrijving van het werk een lid 4 willen toevoegen. Hierin expliciet opnemen dat het havenlicht en het staketsel ook geacht worden in beheer en onderhoud te worden overgedragen aan/overgenomen door de Gemeente Sluis.
5. Gelieve op een kadastrale tekening aan te geven de oppervlakte waarop het staketsel zich bevindt. Naar deze tekening met circa oppervlakte kunnen we dan verwijzen in onze akte. Na uitmeting door het Kadaster staat dan de werkelijke oppervlakte vast waarop het opstalrecht wordt gevestigd.

Ik heb onze ontwerp-akte met een tekening A bijgevoegd, zodat jij en 5.1.2.e daarvan kennis kunnen nemen. Hieruit kun je gegevens halen m.b.t. havenlicht en staketsel. Onze akte ligt nog niet bij de gemeente Sluis, dus stukken graag onder je houden!

Het zou mooi zijn als ik de gewijzigde documenten **uiterlijk begin volgende** week mag ontvangen!!!

Mocht je vragen hebben, dan verneem ik dat graag.



Met vriendelijke groet,

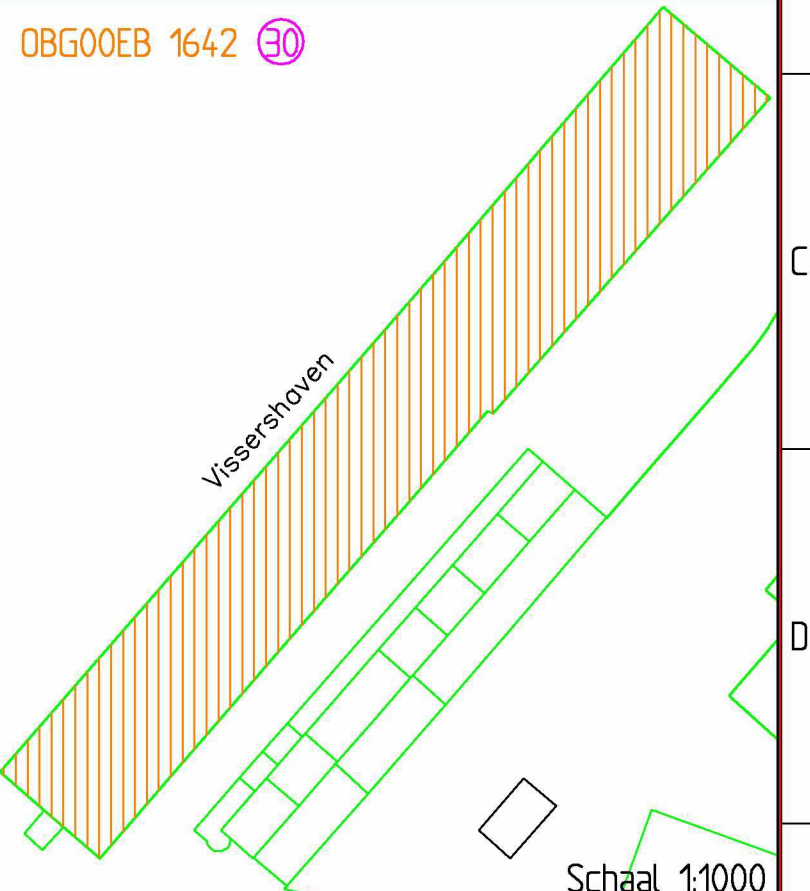
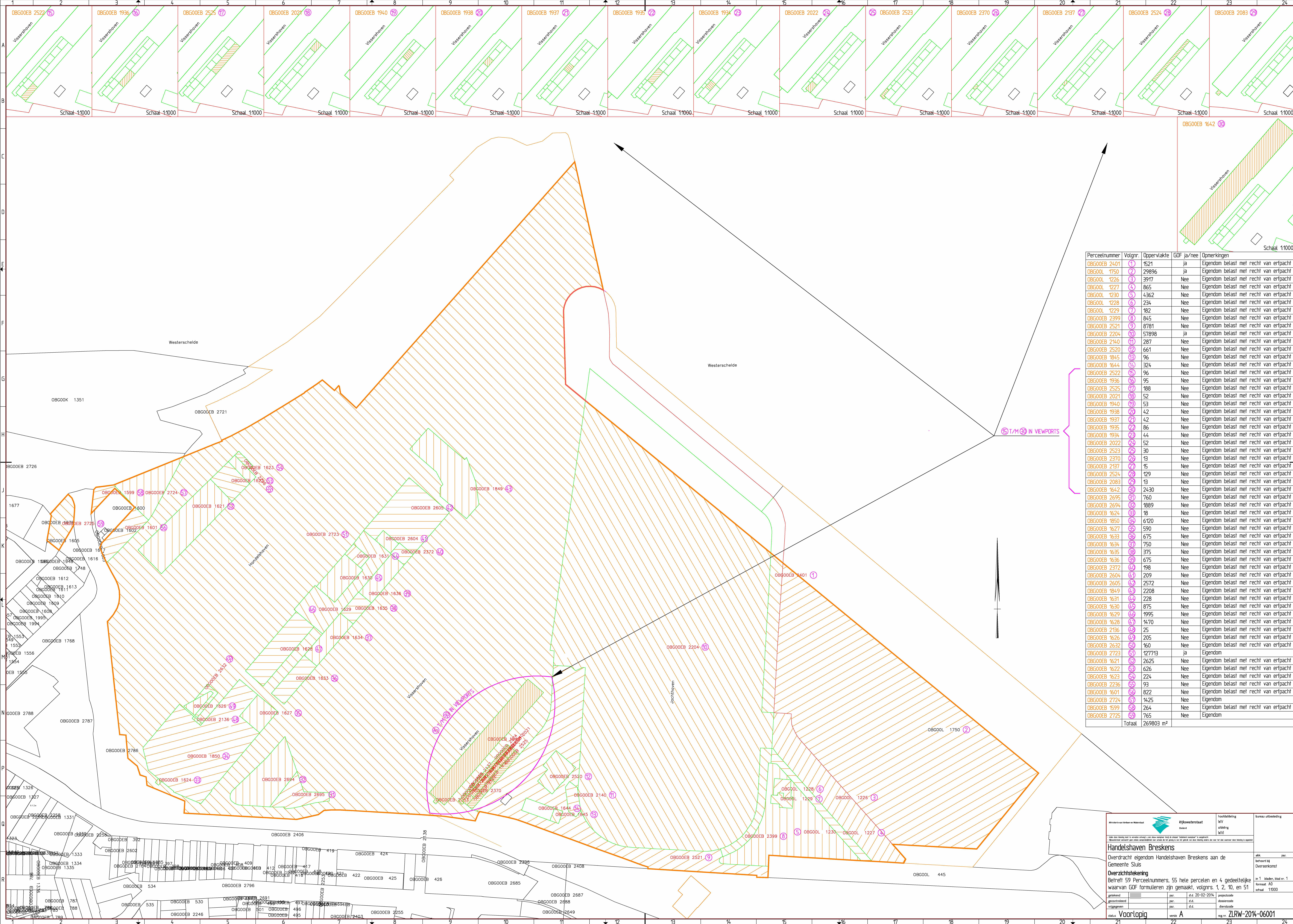
**Ir.** 5.1.2.e **RT**  
5.1.2.e  
5.1.2.e

.....  
**Directie Transacties en Projecten**  
**Rijksvastgoedbedrijf**  
**Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)**  
Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag  
Postbus 16700 | 2500 BS | Den Haag

.....  
**M** 5.1.2.e  
5.1.2.e @rijksoverheid.nl  
<http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl>

.....  
*Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.*  
.....





Perceelnummer	Volgnr.	Oppervlakte	GOF ja/nee	Opmerkingen
OBG00EB 2401	1	1521	ja	Eigendom belast met recht van erfpacht
OBG00L 1750	2	29896	ja	Eigendom belast met recht van erfpacht
OBG00L 1226	3	3917	Nee	Eigendom belast met recht van erfpacht
OBG00L 1227	4	865	Nee	Eigendom belast met recht van erfpacht
OBG00L 1230	5	4362	Nee	Eigendom belast met recht van erfpacht
OBG00L 1228	6	234	Nee	Eigendom belast met recht van erfpacht
OBG00L 1229	7	182	Nee	Eigendom belast met recht van erfpacht
OBG00EB 2399	8	845	Nee	Eigendom belast met recht van erfpacht
OBG00EB 2521	9	8781	Nee	Eigendom belast met recht van erfpacht
OBG00EB 2204	10	57898	ja	Eigendom belast met recht van erfpacht
OBG00EB 2140	11	287	Nee	Eigendom belast met recht van erfpacht
OBG00EB 2520	12	661	Nee	Eigendom belast met recht van erfpacht
OBG00EB 1845	13	96	Nee	Eigendom belast met recht van erfpacht
OBG00EB 1644	14	324	Nee	Eigendom belast met recht van erfpacht
OBG00EB 2522	15	96	Nee	Eigendom belast met recht van erfpacht
OBG00EB 1936	16	95	Nee	Eigendom belast met recht van erfpacht
OBG00EB 2525	17	188	Nee	Eigendom belast met recht van erfpacht
OBG00EB 2021	18	52	Nee	Eigendom belast met recht van erfpacht
OBG00EB 1940	19	53	Nee	Eigendom belast met recht van erfpacht
OBG00EB 1938	20	42	Nee	Eigendom belast met recht van erfpacht
OBG00EB 1937	21	42	Nee	Eigendom belast met recht van erfpacht
OBG00EB 1935	22	86	Nee	Eigendom belast met recht van erfpacht
OBG00EB 1934	23	44	Nee	Eigendom belast met recht van erfpacht
OBG00EB 2022	24	52	Nee	Eigendom belast met recht van erfpacht
OBG00EB 2523	25	30	Nee	Eigendom belast met recht van erfpacht
OBG00EB 2370	26	13	Nee	Eigendom belast met recht van erfpacht
OBG00EB 2137	27	15	Nee	Eigendom belast met recht van erfpacht
OBG00EB 2524	28	129	Nee	Eigendom belast met recht van erfpacht
OBG00EB 2083	29	13	Nee	Eigendom belast met recht van erfpacht
OBG00EB 1642	30	2430	Nee	Eigendom belast met recht van erfpacht
OBG00EB 2695	31	760	Nee	Eigendom belast met recht van erfpacht
OBG00EB 2694	32	1889	Nee	Eigendom belast met recht van erfpacht
OBG00EB 1624	33	18	Nee	Eigendom belast met recht van erfpacht
OBG00EB 1850	34	6120	Nee	Eigendom belast met recht van erfpacht
OBG00EB 1627	35	590	Nee	Eigendom belast met recht van erfpacht
OBG00EB 1633	36	675	Nee	Eigendom belast met recht van erfpacht
OBG00EB 1634	37	750	Nee	Eigendom belast met recht van erfpacht
OBG00EB 1635	38	375	Nee	Eigendom belast met recht van erfpacht
OBG00EB 1636	39	675	Nee	Eigendom belast met recht van erfpacht
OBG00EB 2372	40	198	Nee	Eigendom belast met recht van erfpacht
OBG00EB 2604	41	209	Nee	Eigendom belast met recht van erfpacht
OBG00EB 2605	42	2572	Nee	Eigendom belast met recht van erfpacht
OBG00EB 1849	43	2208	Nee	Eigendom belast met recht van erfpacht
OBG00EB 1631	44	228	Nee	Eigendom belast met recht van erfpacht
OBG00EB 1630	45	875	Nee	Eigendom belast met recht van erfpacht
OBG00EB 1629	46	1995	Nee	Eigendom belast met recht van erfpacht
OBG00EB 1628	47	1470	Nee	Eigendom belast met recht van erfpacht
OBG00EB 2136	48	25	Nee	Eigendom belast met recht van erfpacht
OBG00EB 1626	49	205	Nee	Eigendom belast met recht van erfpacht
OBG00EB 2632	50	160	Nee	Eigendom belast met recht van erfpacht
OBG00EB 2723	51	127713	ja	Eigendom
OBG00EB 1621	52	2625	Nee	Eigendom belast met recht van erfpacht
OBG00EB 1622	53	626	Nee	Eigendom belast met recht van erfpacht
OBG00EB 1623	54	224	Nee	Eigendom belast met recht van erfpacht
OBG00EB 2236	55	93	Nee	Eigendom belast met recht van erfpacht
OBG00EB 1601	56	822	Nee	Eigendom belast met recht van erfpacht
OBG00EB 2724	57	1425	Nee	Eigendom
OBG00EB 1599	58	264	Nee	Eigendom belast met recht van erfpacht
OBG00EB 2725	59	765	Nee	Eigendom
Totaal		269803 m²		

Ministerie van Verkeer en Waterstaat

Rijkswaterstaat

Zeeuwat

hoofddirectie

VV

steering

WV

bureau uitbesteding

Handelshaven Breskens

Overdracht eigendom Handelshaven Breskens aan de Gemeente Sluis

Overzichtstekening

Betreft 59 Perceelnummers, 55 hele percelen en 4 gedeeltelijke waarvan GOF formulieren zijn gemaakt, volgnrs. 1, 2, 10, en 51

akt.

behoort bij

Overeenkomst

in 1 bladen, blad nr. 1

formaat A0

schaal 1:1000

getekend

gecontroleerd

vragegeven

status

par.

d.d.

d.d.

versie

projectcode

doorcode

diercode

reg.nr.

20-02-2019

A

ZLRW-2014-06001



**From:** "5.1.2.e"  
**Sent:** Wed, 31 May 2017 12:03:42 +0200  
**To:** "5.1.2.e" <5.1.2.e@gemeentesluis.nl>  
**Cc:** "5.1.2.e" <5.1.2.e@gemeentesluis.nl>; "5.1.2.e"  
<5.1.2.e@Rijksoverheid.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@Rijksoverheid.nl>; "5.1.2.e"  
<5.1.2.e@Rijksoverheid.nl>  
**Subject:** RVB-stukken ter besluitvorming in college van B&W  
**Attachments:** Kaarten deelgebieden A tot en met G.pdf, Tekening A (deel perceel 2909) (2).pdf, Tekening B (staketsel).pdf, 105007703 Ontwerpakte\_5\_3\_versie 2\_3\_.pdf

Beste 5.1.2.e

Ter voorbereiding van de besluitvorming door het college van B&W en de Raad van de gemeente Sluis m.b.t. de koop en levering van het havencomplex Breskens, mail ik je hierbij:

- De ontwerp-akte van koop/levering, en de daarbij behorende tekeningen t.w.
- Tekening A (betreft perceel EB 2909)
- Tekening B (perceelsgedeelte waarop staketsel)
- Kaarten met de onderscheiden deelgebieden A t/m G (A valt overigens buiten de overdracht).

Separaat stuur ik de overeenkomst waarbij de Staat (I&M) het beheer en onderhoud aan de gemeente Sluis overdraagt. Ik doe dit per aparte mail om het geheel enigszins overzichtelijk te houden.

Met vriendelijke groet,

**Ir.** 5.1.2.e **RT**

5.1.2.e

5.1.2.e

.....  
**Directie Transacties en Projecten**

**Rijksvastgoedbedrijf**

**Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)**

Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag

Postbus 16700 | 2500 BS | Den Haag  
.....

**M** 5.1.2.e

5.1.2.e @rijksoverheid.nl

<http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl>  
.....

*Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.*  
.....



**From:** "5.1.2.e"  
**Sent:** Wed, 14 Jun 2017 14:56:27 +0200  
**To:** "5.1.2.e @gemeentesluis.nl" <5.1.2.e @gemeentesluis.nl>  
**Cc:** "5.1.2.e" <5.1.2.e @Rijksoverheid.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e @Rijksoverheid.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e @Rijksoverheid.nl>  
**Subject:** nieuwe aangepaste documenten verkoop haven Breskens  
**Attachments:** 105007703 Ontwerpakte \_5 3\_ versie 2 \_4\_.pdf, Kaarten deelgebieden A tot en met G.pdf, Tekening B (staketsel); tekening van RWS.pdf, Overzichtstekening beheer en onderhoud ZLRW-2014-06001 (2).pdf  
**Importance:** High

Beste 5.1.2.e

Hierbij doe ik je een nieuwe versie toekomen van de ontwerp-akte van verkoop/levering van het havencomplex Breskens. Het enige dat ik heb aangepast is de oppervlakte van het staketsel in art. 16 lid 2. De juiste oppervlakte zoals door RWS is uitgemeten, bedraagt 261 m<sup>2</sup>.

Verder mail ik hierbij een nieuwe tekening B waarop het perceelsgedeelte staat waarop het staketsel zich bevindt. Deze tekening komt in de plaats van de eerder gemaakte tekening.

Voor zover wij kunnen zien, zijn dit de laatste aanpassingen en blijft het hierbij. Uiteraard afgezien van zaken die de notaris nog uit moet zoeken.

Daarnaast mail ik je hierbij een nieuwe overzichtstekening zoals ik die heb ontvangen van RWS; deze tekening spoort thans helemaal met de akte van verkoop/levering.

Deze tekening hoort bij de overeenkomst m.b.t. de overdracht van het beheer en onderhoud van RWS aan de gemeente Sluis.

Met vriendelijke groet,

**Ir.** 5.1.2.e **RT**

5.1.2.e

5.1.2.e

.....  
**Directie Transacties en Projecten**

**Rijksvastgoedbedrijf**

**Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)**

Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag

Postbus 16700 | 2500 BS | Den Haag  
 .....

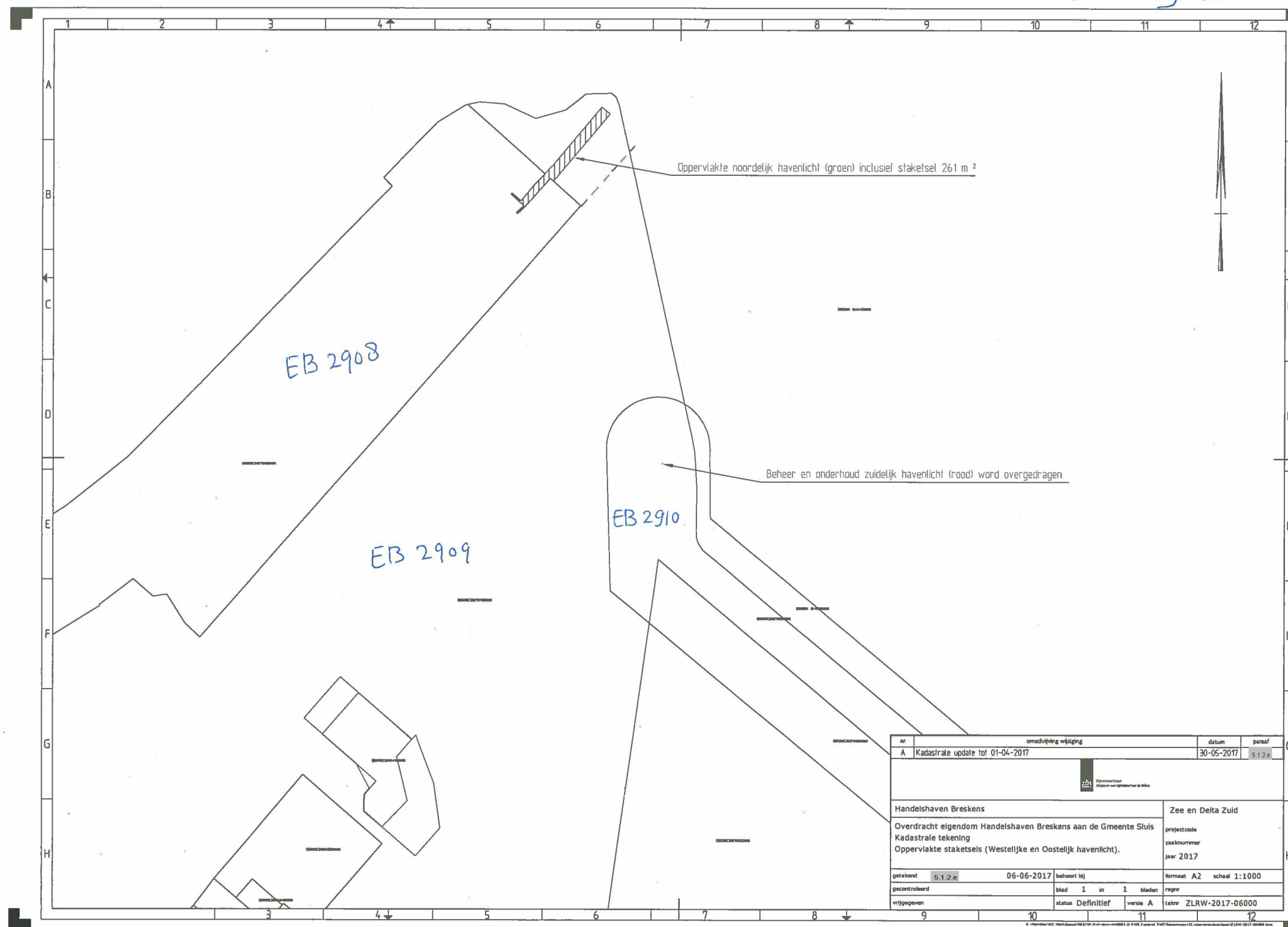
**M** 5.1.2.e

5.1.2.e @rijksoverheid.nl

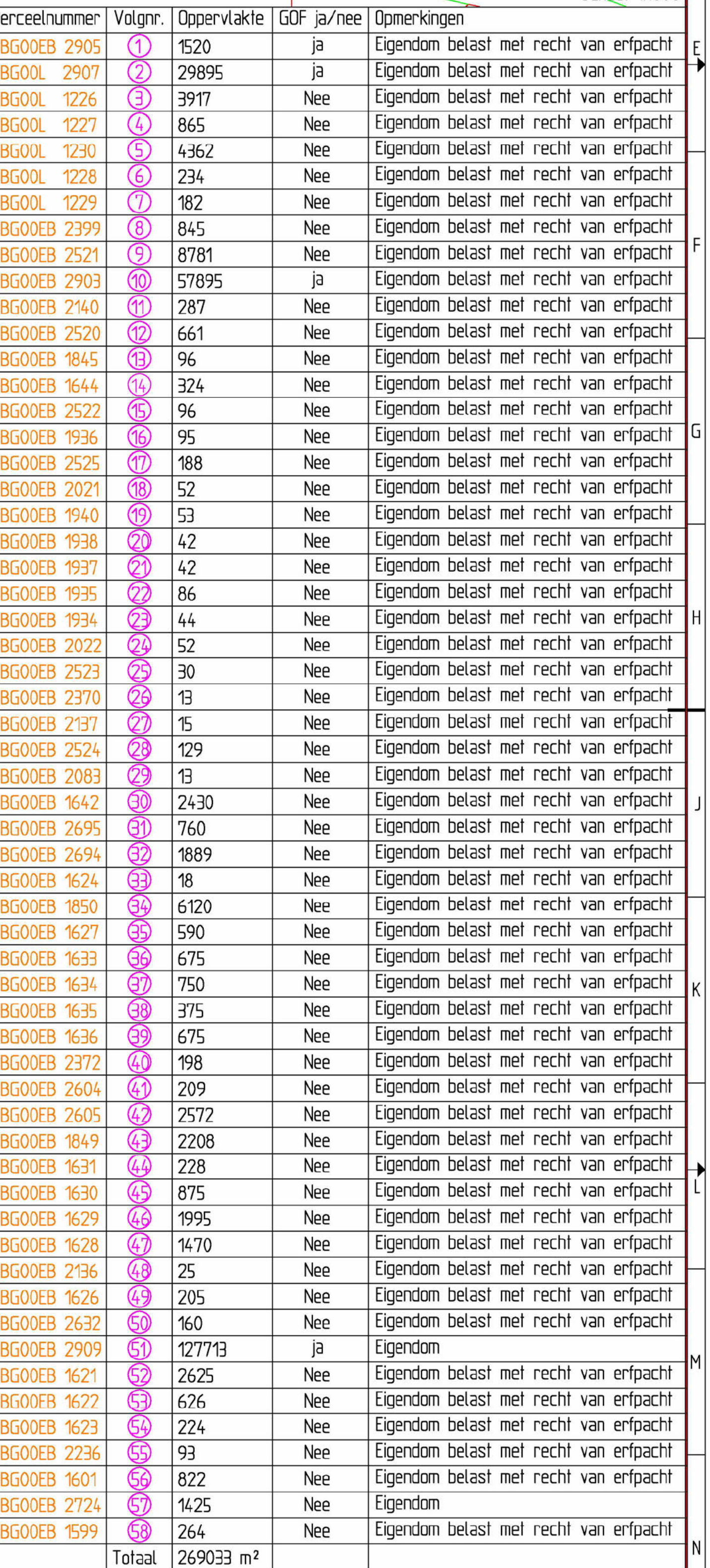
<http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl>  
 .....


*Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.*  
 .....

## Tekening B







nr.		omschrijving wijziging	datum	aanval
1	A	Kadastrele update tot 01-04-2007	06-06-2007	JRB
A	P	Perceel B 2725 opp. 707,65 ha met leekring wijkvrij!	07-06-2007	JRB
A	P	Perceel B 2401 is verarmend nummer B 2905 nieuw opp. is 0,52 ha	07-06-2007	JRB
A	P	Perceel B 1750 is verarmend nummer B 28 2907 nieuw opp. is 2,9895 ha	07-06-2007	JRB
A	P	Perceel B 2204 is verarmend nummer B 28 2903 nieuw opp. is 5,7895 ha	07-06-2007	JRB
A	P	Perceel B 2723 is verarmend nummer B 28 2904	07-06-2007	JRB
A	B	Langeveegse toewijdsland is de hofstall op, aangepast en komt uit op 26,9033 ha	07-06-2007	JRB
			bureau uitbreiding	
		Rijkswaterstaat Dienst	nvt afdeling VVI	
<p>Hierbij wordt kennis te worden gegeven van een aanpak voor de afwikkeling van de aanvragen die voortvloeien uit het besluit van de Raad van Bestuur van de Provincie Noord-Holland d.d. 11 oktober 2006 betreffende de afwijking van de bestemmingsplannen van de gemeenten Alkmaar, IJmuiden, Lelystad, Noordoostpolder, Schiedamschen dijk en de gemeente Sluis.</p>				
<b>Handelsbreskens Breskens</b>			ak	par.
Overdracht eigendom Handelsbresken aan de Gemeente Sluis			behoort hi Overeenkomst	
<b>Overzichtstekering</b>				
Betreft 58 Perceelnummers, 54 heel perceelen en 4 gedeeltelijke waarvan GOF formulieren zijn gemaakt, volgens 1, 2, 10, en 51			in 1 bladn, blad nr. 1	R
getekend	per.	d.d. 20-02-2014	geregistreerd	format: A
gecontroleerd	per.	d.d.	doorgesd	schaal 1:1000
verigaten	per.	d.d.	dergesd	
status	Determinatief	vers. A	reg.nr. ZLRW-2014-06001	



**From:** "5.1.2.e" <5.1.2.e@gemeentesluis.nl>  
**Sent:** Mon, 31 Jul 2017 09:40:20 +0200  
**To:** "5.1.2.e" <5.1.2.e@Rijksoverheid.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@Rijksoverheid.nl>  
**Cc:** "5.1.2.e" <5.1.2.e@gemeentesluis.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@gemeentesluis.nl>  
**Subject:** FW: nieuwe aangepaste documenten verkoop haven Breskens  
**Attachments:** 105007703 Ontwerpakte \_5 3\_ versie 2 \_4\_.pdf, Opmerkingen op de door RVB aangeleverde ontwerpakte van koop.docx  
**Importance:** High

Goede morgen,

ik ontvang een afwezigheidsmelding van 5.1.2.e op onderstaande mail. In deze mail stond niet aangegeven wanneer 5.1.2.e terug op kantoor zou zijn.  
Volledigheidshalve zend ik onze reactie dan ook naar u door ter verdere afhandeling.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

Gemeente Sluis  
Afdeling Beleid & Beheer  
Postbus 27, 4500 AA Oostburg

5.1.2.e

5.1.2.e

Tel. algemeen: 5.1.2.e  
Tel doorkiesnummer: 5.1.2.e  
Fax: 5.1.2.e

email: 5.1.2.e@gemeentesluis.nl  
website: [www.gemeentesluis.nl](http://www.gemeentesluis.nl)



---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** maandag 31 juli 2017 09:31  
**Aan:** '5.1.2.e@Rijksoverheid.nl'  
**CC:** 5.1.2.e; 5.1.2.e; 5.1.2.e  
**Onderwerp:** re: nieuwe aangepaste documenten verkoop haven Breskens  
**Urgentie:** Hoog

Goede morgen,

In bijlage vind je een eerste gemeentelijke reactie op de laatst door jullie aangeleverde ontwerpakte (eveneens bijgesloten).  
Aanvullend op deze opmerkingen gelden eveneens onderstaande voorwaarden:

1. de overeenstemming over koop RVB - gemeente kan uiteindelijk enkel bereikt worden bij overeenstemming gemeente-ontwikkelaars. Als er door ons geen overeenkomst bereikt kan worden met de ontwikkelaars, komt er dus ook geen overeenkomst met het RVB.
2. de overeenkomst gemeente-ontwikkelaars moet nog worden ontworpen. Als gemeente behouden we ons het recht voor nogmaals te reageren op het nu voorliggende concept RVB - gemeente bij het ontwerpen van de overeenkomst gemeente - ontwikkelaars.

We zien jullie reactie op bijgevoegde opmerkingen met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

Gemeente Sluis  
Afdeling Beleid & Beheer  
Postbus 27, 4500 AA Oostburg

5.1.2.e

5.1.2.e

Tel. algemeen: 5.1.2.e

Tel doorkiesnummer: 5.1.2.e

Fax: 5.1.2.e

email: 5.1.2.e [@gemeentesluis.nl](mailto:5.1.2.e@gemeentesluis.nl)

website: [www.gemeentesluis.nl](http://www.gemeentesluis.nl)



---

**Van:** 5.1.2.e [@Rijksoverheid.nl](mailto:5.1.2.e@Rijksoverheid.nl)

**Verzonden:** woensdag 14 juni 2017 14:56

**Aan:** 5.1.2.e

**CC:** 5.1.2.e ; 5.1.2.e ; 5.1.2.e

**Onderwerp:** nieuwe aangepaste documenten verkoop haven Breskens

**Urgentie:** Hoog

Beste 5.1.2.e

Hierbij doe ik je een nieuwe versie toekomen van de ontwerp-akte van verkoop/levering van het havencomplex Breskens. Het enige dat ik heb aangepast is de oppervlakte van het staketsel in art. 16 lid 2. De juiste oppervlakte zoals door RWS is uitgemeten, bedraagt 261 m<sup>2</sup>.

Verder mail ik hierbij een nieuwe tekening B waarop het perceelsgedeelte staat waarop het staketsel zich bevindt. Deze tekening komt in de plaats van de eerder gemaakte tekening.

Voor zover wij kunnen zien, zijn dit de laatste aanpassingen en blijft het hierbij. Uiteraard afgezien van zaken die de notaris nog uit moet zoeken.

Daarnaast mail ik je hierbij een nieuwe overzichtstekening zoals ik die heb ontvangen van RWS; deze tekening spoort thans helemaal met de akte van verkoop/levering.

Deze tekening hoort bij de overeenkomst m.b.t. de overdracht van het beheer en onderhoud van RWS aan de gemeente Sluis.

Met vriendelijke groet,

**Ir.** 5.1.2.e RT  
5.1.2.e  
5.1.2.e

.....  
**Directie Transacties en Projecten**  
**Rijksvastgoedbedrijf**  
**Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)**  
Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag  
Postbus 16700 | 2500 BS | Den Haag

.....  
**M** 5.1.2.e  
5.1.2.e @rijksoverheid.nl  
<http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl>

.....  
*Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.*  
.....

---

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.  
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.



**From:** "5.1.2.e"  
**Sent:** Mon, 21 Aug 2017 11:57:53 +0200  
**To:** "5.1.2.e" <5.1.2.e@gemeentesluis.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@gemeentesluis.nl>  
**Cc:** "5.1.2.e" <5.1.2.e@Rijksoverheid.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@Rijksoverheid.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@Rijksoverheid.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@Rijksoverheid.nl>  
**Subject:** reactie op vragen/ nieuwe versie ontwerp-akte c.a.  
**Attachments:** Reactie op notitie 5.1.2.e 1 (2).docx, 105007703 Ontwerpakte \_5 3\_ versie 2 \_5\_.pdf, Kaarten deelgebieden A tot en met G.pdf, Tekening B (staketsel); tekening van RWS.pdf, Tekening A (deel perceel 2909) (2).pdf  
**Importance:** High

Beste 5.1.2.e en 5.1.2.e

De vakantieperiode zit er voor ons weer op.

Op 31 juli, tijdens mijn vakantie, ontving ik de mail van 5.1.2.e met tal van vragen en opmerkingen op de ontwerp-akte van verkoop/levering. Dank daarvoor, want dit kan alleen maar leiden tot een product dat voor beide partijen helder en duidelijk is.

Ik beschouw deze mail van 5.1.2.e als de overall- reactie van de Gemeente op het ontwerp en ben hiermee aan de slag gegaan.

Omdat het een ingewikkelde transactie betreft, is het uiteraard een document dat met de inbreng van diverse betrokkene meerdere ontwikkelingslagen doormaakt tot de eindversie is bereikt.

Bijgaand stuur ik jullie de bijgestelde, nieuwe versie van de akte en de beantwoording van de vragen en opmerkingen van 5.1.2.e

Ik ben uitgebreid ingegaan op de vragen van 5.1.2.e m.b.t. artikel 13: Verrekenbedingen bij wijziging van het vastgoedprogramma.

In aanvulling hierop merk ik op dat artikel 13 in de leveringsakte kan vervallen op het moment dat in het definitieve en onherroepelijke bestemmingsplan voor het Havengebied Breskens vastligt dat het aantal te realiseren zelfstandige wooneenheden maximaal 460 bedraagt, waarvan maximaal 100 voor permanente bewoning in aanmerking komen. Als de Gemeente garandeert dat dit de situatie is tot 1 juli 2033 hoeft er geen verrekening plaats te vinden tussen partijen. Als de gemeente dat niet kan garanderen, dient het artikel te blijven staan.

Ik heb nog een tekening B bijgevoegd. Van het perceel EB 2909 wordt het gedeelte boven de onderbroken lijn niet verkocht. Op het gearceerde gedeelte wordt het opstalrecht gevestigd voor het staketsel.

Ik neem omgaand contact op met 5.1.2.e om een afspraak te maken voor het doornemen van het verdere proces binnen de Gemeente ten einde voor uiterlijk 31 sept. de goedkeuring van de Raad te bewerkstelligen.

Met vriendelijke groet,

**Ir.** 5.1.2.e **RT**

5.1.2.e  
 5.1.2.e

.....  
**Directie Transacties en Projecten**  
**Rijksvastgoedbedrijf**  
**Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)**  
 Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag  
 Postbus 16700 | 2500 BS | Den Haag

.....  
**M** 5.1.2.e  
 5.1.2.e@rijksoverheid.nl  
<http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl>  
 .....

*Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.*

.....

**From:** "5.1.2.e"  
**Sent:** Tue, 26 Sep 2017 10:34:27 +0200  
**To:** "5.1.2.e" <5.1.2.e@Rijksoverheid.nl>; "5.1.2.e"  
 <5.1.2.e@Rijksoverheid.nl>  
**Subject:** FW: opmerkingen kopers op reactie RVB en concept k.o. dd 17 aug havengebied Breskens  
**Attachments:** Reactie op notitie 5.1.2.e 1 (2) opm kopers (2)opm RVB (2).docx

t.k.n.

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** dinsdag 19 september 2017 16:04  
**Aan:** '5.1.2.e'  
**CC:** '5.1.2.e'; 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: opmerkingen kopers op reactie RVB en concept k.o. dd 17 aug havengebied Breskens

Dag 5.1.2.e

Onderstaand mijn reactie op de vragen/opmerkingen die door de gemeente Sluis bij de ontwerp-akte zijn geschreven:

1. De ontwerp-akte van koop/levering: het is een akte van koop, maar die vormt tevens de basis voor de akte van levering. 95 % van de bepalingen komen overeen. Dus: laten staan.
2. Vragen over staketsel worden separaat beantwoord. Havenlicht wordt overgedragen aan de toekomstige havenbeheerder, want is functionele asset voor de havenbeheerder.
3. Vragen over Baggerhoeveelheid worden separaat beantwoord.
4. Aan zin onder conformiteit wordt ontwerp-bestemmingsplan toegevoegd. Befaamde dubbele ontkenning is standaardbepaling in veel akten. Er staat in feite dat het RVB geen aansprakelijkheid heeft voor de beoogde toekomstige bestemming en dat klopt. Passage blijft gehandhaafd.
5. Opmerking over fiscale regiem. Fiscale regiem wordt niet door de verkoper bepaald, maar door de koper en de Inspecteur der Belastingen. Daarom nemen we op "exclusief eventuele belastingen". Daarmee laten we de kwestie open totdat dit gaat spelen.
6. Voorbehoud opnemen indien vertraging te wijten is aan verkoper, is m.i. onzin.
7. Over datum 1 juli 2019 zijn we nog met elkaar in gesprek. Eerst is nodig dat we voor 1 oktober 2017 overeenstemming verkrijgen over de koop door de Gemeente (onder een opschortende en een ontbindende voorwaarde, die bij levering direct vervallen)
8. Art. 1, lid 2 kunnen we niet laten vervallen. Akte is opgesteld door Landsadvocaat en het is Afd. Verkoop van RVB niet toegestaan hiervan af te wijken.
9. Artikel 4 blijft ongewijzigd. Redactie is goed in de voorliggende vorm.
10. Titelbewijzen heeft het RVB niet. Het verkochte is eigendom van de Staat krachtens titels ouder dan 20 of 30 jaar.
11. Art. 8, lid 7. Het bevoegd gezag krijgt van het RVB altijd een afschrift van de akte indien er bepalingen m.b.t. de bodemverontreiniging voorkomen. Gemeente en RVB hebben in het voortraject overleg gevoerd met de Provincie over bodemverontreiniging.  
 Wat is er trouwens voor bezwaar tegen om de akte in kopie aan de Provincie als bevoegd gezag te sturen??? We moeten geen spijkers op laag water gaan zoeken!
12. Art. 9 lid 1. Hiervoor zal een iets andere redactie gekozen worden, zoals besproken in het overleg van maandag 11 sept.
13. Artikel 10 Blijft ongewijzigd. De aanvulling is veel werk en is tijdsafhankelijk. Daarom is ervoor gekozen om dit de notaris te laten doen bij het opmaken van de akte van levering. Dan is de opgave aktueel.  
**Z.sm. na de levering** krijgt de Gemeente van alle overeenkomsten een afschrift en de van toepassing zijnde Algemene voorwaarden. Verder wordt dan een verrekenstaat opgemaakt van ontvangen en nog te ontvangen bedragen van rechthebbenden. Vanaf 1-1-2018 zijn de inkomsten voor de Gemeente voor wat betreft de te ontwikkelen gebiedsdelen. Van de gebiedsdelen die niet ontwikkeld worden, krijgt de Gemeente de inkomsten vanaf datum aktepassering. De akten worden **niet** op voorhand verstrekt.
14. Art. 11 Zie de toelichting zoals hiervoor onder 13 is gedaan.
15. Art. 12, lid 3. De koopsom is iets verderop in dit lid expliciet vermeld. Leidt niet tot aanpassing.



16. Art. 13, lid 4. De term recreatiewoningen komt uit het taxatierapport en sluit aan op de tabel in lid 2. Dit hoeft geen aanpassing omdat voldoende duidelijk is wat bedoeld wordt. Datum 1 juli 2033 blijft in tact, want sluit aan op de GREX. Het RVB wil de gevolgte systematiek niet wijzigen.

17. In aansluiting op de GREX kan de eindtermijn gesteld worden op 1 juli 2033.

18. Art. 16 over het staketsel wordt separaat op ingegaan.

19. Art. 17 Het havenlicht is voor de toekomstige havenbeheerder een functionele asset en heeft na overdracht van het havencomplex geen functie meer voor RWS. Dus overdragen.

Ik zal de akte binnenkort aanpassen cfm vorenstaande en nadat ik de beantwoording van RWS van de uitstaande vragen heb ontvangen en doorgegeven aan de Gemeente.

Verder voeg ik hierbij de lijst met opmerkingen over en weer; laatstelijk in blauw mijn opmerkingen. E.e.a. zal ik verwerken nadat ik de beantwoording van de uitstaande vragen van RWS binnen heb.

Met vriendelijke groet,

**Ir.** 5.1.2.e RT

5.1.2.e

5.1.2.e

.....  
**Directie Transacties en Ontwikkeling**

**Rijksvastgoedbedrijf**

**Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)**

Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag

Postbus 16700 | 2500 BS | Den Haag

.....  
**M** 5.1.2.e

5.1.2.e @rijksoverheid.nl

<http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl>

.....  
*Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.*

---

**Van:** 5.1.2.e [ 5.1.2.e @gemeentesluis.nl]

**Verzonden:** dinsdag 19 september 2017 7:04

**Aan:** 5.1.2.e

**CC:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** FW: opmerkingen kopers op reactie RVB en concept k.o. dd 17 aug havengebied Breskens

Beste 5.1.2.e

Wij hebben nog niks gehoord van RWS. Zou jij daar eens achteraan willen bellen? Want zoals we besproken hebben vorige week is dit wel een belangrijk onderdeel.

Daarnaast hebben we in het overleg afgesproken dat we de andere discussiepunten per mail zouden afhandelen.

Zou jij een reactie willen geven op deze onderstaande mail die ik je eerder stuurde?

Alvast bedankt.

groet,

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** maandag 11 september 2017 7:58

**Aan:** ' 5.1.2.e <5.1.2.e @Rijksoverheid.nl> ( 5.1.2.e @Rijksoverheid.nl)'

**CC:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** opmerkingen kopers op reactie RVB en concept k.o. dd 17 aug havengebied Breskens

Beste 5.1.2.e

Hierbij sturen wij onze reactie op jouw reactie en de concept k.o. met de datum 17 augustus. Naast deze opmerkingen en reacties dient vermeld te worden dat de k.o. pas kan worden vastgesteld nadat er overeenstemming is tussen partijen over de gewenningsbijdrage. Dit gezien de discussie die momenteel gevoerd wordt over de te baggeren hoeveelheden in het havengebied.

Met vriendelijke groet,  
Gemeente Sluis

5.1.2.e

**Telefoon:**

5.1.2.e

**Email:**

5.1.2.e

[@gemeentesluis.nl](mailto:5.1.2.e@gemeentesluis.nl)

**Bezoekadres:** Nieuwstraat 22, 4501 BD Oostburg

**Postadres:** Postbus 27, 4501 AA OOSTBURG

**Website:** [www.gemeentesluis.nl](http://www.gemeentesluis.nl)

**From:** "5.1.2.e"  
**Sent:** Tue, 26 Sep 2017 10:33:31 +0200  
**To:** "5.1.2.e" <5.1.2.e@gemeentesluis.nl>  
**Cc:** "5.1.2.e" <5.1.2.e@gemeentesluis.nl>; "5.1.2.e"  
<5.1.2.e@Rijksoverheid.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@Rijksoverheid.nl>; "5.1.2.e"  
<5.1.2.e@Rijksoverheid.nl>  
**Subject:** nieuwe versie ontwerpakte met bijbehorende tekeningen  
**Attachments:** 105007703 Ontwerpakte \_6\_ versie 1.pdf, Kaarten deelgebieden B tot en met G.pdf, Tekening A (deel perceel 2909) (2).pdf, Tekening B (staketsel); tekening van RWS.pdf  
**Importance:** High

Beste 5.1.2.e

Hierbij doe ik je in navolging van mijn mail van dinsdag 19 september, waarin het RVB is ingegaan op vragen en opmerkingen van de Gemeente, de nieuwe versie toekomen van de ontwerpakte van verkoop/levering.

Op het gebied van het havenlicht en het staketsel is de overeenkomst niet gewijzigd. Ik verwijs hiervoor naar de reactie van afgelopen vrijdag van de zijde van RWS.

De concept-overeenkomst m.b.t. de overdracht van het beheer en onderhoud van het havencomplex tussen RWS en de Gemeente, met bijbehorende tekening, is reeds in je bezit.

Hierin zijn geen aanpassingen aan de orde.

Graag vernemen wij deze week of de Gemeente kan instemmen met de beide overeenkomsten.

Met vriendelijke groet,

**Ir.** 5.1.2.e **RT**

5.1.2.e  
5.1.2.e

.....  
**Directie Transacties en Ontwikkeling**  
**Rijksvastgoedbedrijf**  
**Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)**  
Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag  
Postbus 16700 | 2500 BS | Den Haag

.....  
**M** 5.1.2.e  
5.1.2.e @rijksoverheid.nl  
<http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl>

.....  
*Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.*  
.....



**From:** "5.1.2.e"  
**Sent:** Wed, 6 Dec 2017 14:27:42 +0100  
**To:** "5.1.2.e" <5.1.2.e@gemeentesluis.nl>  
**Cc:** "5.1.2.e" <5.1.2.e@Rijksoverheid.nl>; "5.1.2.e" @gemeentesluis.nl  
 <5.1.2.e@gemeentesluis.nl>  
**Subject:** ontwerpakte van verkoop met bijlagen (eindversie)  
**Attachments:** Kaarten deelgebieden B tot en met G.pdf, Tekening A (deel perceel 2909) (2).pdf, Tekening B (staketsel); tekening van RWS.pdf, 105007703 Ontwerpakte van verkoop (versie 6 december 2017).pdf  
**Importance:** High

Beste 5.1.2.e

Hierbij mail ik je de eindversie van de ontwerpakte van verkoop met alle bijlagen.

De opmerkingen van de gemeente Sluis op het eerdere ontwerp zijn verwerkt, er zijn diverse controles uitgevoerd en aanpassingen gedaan om de akte aan de actuele situatie aan te passen.

Ook heeft een check plaatsgevonden op consistentie tussen de overeenkomst m.b.t. de overdracht van beheer en onderhoud en de ontwerp-akte van verkoop.

De artikelen, nummers, oppervlakten etc. zijn nogmaals gecheckt en het spoort over en weer met elkaar.

Verder is de datum van de totstandkoming van een onherroepelijk definitief bestemmingsplan op verzoek van de Gemeente aangepast in 1 juli 2020. De akte voorziet nu ook in levering in 2020.

De vragen m.b.t. het baggeren, de stortvakken e.d. zijn reeds enkele weken geleden uitvoerig per mail beantwoord.

Daarmee kunnen we m.i. tot afronding overgaan.

Partijen, Rijksvastgoedbedrijf, RWS en de gemeente Sluis streven alle naar een akkoord vóór 1 januari 2018.

Het komt ons verstandig voor dat we de ontwerpakte (=voorlopige koopovereenkomst) als verkoper en koper bij een door de Gemeente te kiezen notaris over en weer tekenen; de notaris kan e.e.a. dan nogmaals controleren.

Bij de totstandkoming van een onherroepelijk definitief bestemmingsplan, kan dezelfde notaris de akte van levering maken en een nota van afrekening etc. opstellen. De kosten van inschakeling van de notaris zijn zoals gebruikelijk voor de koper. De keuze om dit al dan niet te willen, is aan de Gemeente.

In bevestigd geval verneem ik graag welke notaris met de tekening van de voorlopige koopovereenkomst dient te worden belast.

Verder stellen we voor de ondertekening met enige publiciteit gepaard te laten gaan. Dit is tenslotte een (zeer) bijzonder en langjarig project en ons inziens is enige exposure op zijn plaats, ook al is de levering nog niet zeker. Als de Gemeente hierover dezelfde mening is toegedaan, verneem ik dat graag. In bevestigend geval stellen we voor dat onze afdeling Communicatie en de desbetreffende afdeling van de Gemeente een en ander uitwerken.

Mochten er nog vragen zijn, dan verneem ik dat graag.

In afwachting van de instemming van de Gemeente,

Met vriendelijke groet,

**Ir.** 5.1.2.e **RT**

5.1.2.e

5.1.2.e

.....  
**Directie Transacties en Projecten**

**Rijksvastgoedbedrijf**

**Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)**

Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag

Postbus 16700 | 2500 BS | Den Haag

.....

**M** 5.1.2.e

5.1.2.e @rijksoverheid.nl

<http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl>

.....

*Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.*

.....



**2017.25194.01/10/EV**

annexen:

- Deelgebied zoals aangegeven op Kaart B; deelgebieden zoals aangegeven op Kaarten C tot en met G
- 2x volmacht aankoop
- 1x volmacht verkoop
- twee kaarten met peildiepten

**AKTE VAN LEVERING**

Vandaag, zeven oktober tweeduizend negentien (07-10-2019), verschenen voor mij, <sup>5.1.2.e</sup> notaris gevestigd te \_\_\_\_\_ IJzendijke, gemeente Sluis: \_\_\_\_\_

1.

<sup>5.1.2.e</sup> <sup>5.1.2.e</sup>

hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: \_\_\_\_\_ de publiekrechtelijk rechtspersoon: **Gemeente Sluis**, gevestigd te Sluis, — kantoorhoudende te 4501 BD Oostburg, Nieuwstraat 22, \_\_\_\_\_ Gemeente Sluis, hierna ook te noemen "verkoper"; en \_\_\_\_\_

2.

a. <sup>5.1.2.e</sup>

werkzaam te mijnen kantore aan de Markt 23 te 4515 BB IJzendijke en aldaar woonplaats kiezend, \_\_\_\_\_

<sup>5.1.2.e</sup>

<sup>5.1.2.e</sup> bij het geven van de volmacht handelend in zijn — hoedanigheid van gezamenlijk bevoegd bestuurder met de titel \_\_\_\_\_ directeur van de besloten vennootschap met beperkte \_\_\_\_\_ aansprakelijkheid: Aannemersbedrijf Van der Poel B.V., statutair \_\_\_\_\_ gevestigd te Rijssen, kantoorhoudende te 4536 HM Terneuzen, \_\_\_\_\_ Hughersluys 31, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer —

b.

<sup>5.1.2.e</sup>

<sup>5.1.2.e</sup> hierbij handelend in zijn hoedanigheid van \_\_\_\_\_ gezamenlijk bevoegd bestuurder met de titel directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Aannemersbedrijf Van der Poel B.V., statutair gevestigd te Rijssen, kantoorhoudende te \_\_\_\_\_ 4536 HM Terneuzen, Hughersluys 31, ingeschreven in het \_\_\_\_\_ handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer \_\_\_\_\_ 21001827; \_\_\_\_\_

c.

<sup>5.1.2.e</sup>





5.1.2.e

5.1.2.e

hierbij handelend in zijn hoedanigheid van zelfstandig bevoegd algemeen directeur van de — besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Haven — Breskens Vastgoed B.V., statutair gevestigd te Breskens, — kantoorhoudende te 4822 NJ Breda, Lage Mosten 17, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer — 59494298; —

d.

5.1.2.e

hierbij handelend in zijn hoedanigheid van gevolmachtigde de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Beheersmaatschappij—Verstraeten B.V., statutair gevestigd te Oostburg, kantoorhoudende te 4501 NE Oostburg, Brugsevaart 6, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 21003346. —

De comparanten sub 2.a, 2.b en 2.c, handelend als gemeld, hierbij handelend in hun hoedanigheid van gezamenlijk bevoegde bestuurders van de besloten — vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Caffarelli B.V.**, statutair — gevestigd te Breskens, kantoorhoudende te 4536 HM Terneuzen, Hughersluys 31, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder — nummer 72070676. —

De comparanten sub 2.a, 2.b en 2.d, handelend als gemeld, hierbij handelend in hun hoedanigheid van gezamenlijk bevoegde bestuurders van de besloten — vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Residence Jachthaven — Breskens B.V.**, statutair gevestigd te Terneuzen, kantoorhoudende te 4536 HM Terneuzen, Hughersluys 31, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 72657650. —

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Caffarelli B.V.**, — statutair gevestigd te Breskens, kantoorhoudende te 4536 HM Terneuzen, — Hughersluys 31, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van — Koophandel onder nummer 72070676, en de besloten vennootschap met — beperkte aansprakelijkheid: **Residence Jachthaven Breskens B.V.**, statutair — gevestigd te Terneuzen, kantoorhoudende te 4536 HM Terneuzen, Hughersluys 31, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder — nummer 72657650, hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk ook te noemen "koper". —

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden: —

#### KOOPOVEREENKOMST

Verkoper en —

- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: — **Aannemersbedrijf Van der Poel B.V.**, statutair gevestigd te Rijssen, — kantoorhoudende te 4536 HM Terneuzen, Hughersluys 31, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer — 21001827; —
- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: — **Beheersmaatschappij Verstraeten B.V.**, statutair gevestigd te Oostburg, —



kantoorhoudende te 4501 NE Oostburg, Brugsevaart 6, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 21003346, – en \_\_\_\_\_

- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Haven Breskens Vastgoed B.V.**, statutair gevestigd te Breskens, \_\_\_\_\_ kantoorhoudende te 4822 NJ Breda, Lage Mosten 17, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 59494298, – hebben een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de hierna te \_\_\_\_\_ vermelden registergoederen. \_\_\_\_\_

Laatste drie (3) genoemde vennootschappen **Aannemersbedrijf Van der Poel B.V.**, **Beheersmaatschappij Verstraeten B.V.**, en **Haven Breskens Vastgoed B.V.**, hebben de rechten en verplichtingen uit die overeenkomst overgedragen – aan kopers **Caffarelli B.V.**, en **Residence Jachthaven Breskens B.V.**, en wel als hierna bepaald, waarmee de gemeente Sluis verklaart in te stemmen, \_\_\_\_\_ uitsluitend voor wat betreft de in deze akte opgenomen rechtshandelingen – (eigendomsoverdracht). \_\_\_\_\_

Met betrekking tot de (overige) overeenkomst blijven de oorspronkelijke kopers hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen in gemelde koopovereenkomst is \_\_\_\_\_ overeengekomen. \_\_\_\_\_

Hierin is onder meer vermeld, woordelijk luidend: \_\_\_\_\_

#### **“Considerans** \_\_\_\_\_

*De comparanten, handelend als gemeld, in aanmerking nemende:* \_\_\_\_\_

- a. dat de Staat (Ministerie van Infrastructuur en Milieu) de wens heeft geuit – het Havengebied te Breskens, bestaande uit de Oosthaven, de Westhaven, de Jachthaven en de Oost-, West- en Middenhavendam in eigendom over te dragen aan de Verkoper; \_\_\_\_\_
- b. dat de Verkoper slechts de eigendom van de Staat wenst over te nemen – onder voorwaarde dat een groot gedeelte van het Havengebied (bijlage 1), waarvan het gedeelte hierna te noemen “het Plangebied” (bijlage 2) gelijk – na in eigendom verkrijging wordt doorgeleverd aan de Koper. \_\_\_\_\_
- c. dat het Plangebied bestaat uit een te herontwikkelen gedeelte, hierna te – noemen “Ontwikkelgebied” (bijlage 3) en de bestaande jachthaven met – bijbehorende voorzieningen, hierna te noemen “Bestaande Jachthaven” – (bijlage 4); \_\_\_\_\_
- d. dat Partijen samen met de provincie Zeeland op 14 januari 2015 een – intentieovereenkomst hebben gesloten met als doel te komen tot een – herontwikkeling van het Ontwikkelgebied; \_\_\_\_\_
- e. dat de gemeenteraad van de gemeente Sluis op 25 juni 2015 het – Masterplan Havengebied Breskens heeft vastgesteld. Het Masterplan is de ruimtelijke onderlegger voor de herontwikkeling binnen het – Ontwikkelgebied; \_\_\_\_\_
- f. dat Partijen op 4 juli 2017 principeovereenstemming hebben bereikt over – de voorwaarden waaronder het Ontwikkelgebied door de Koper wordt – ontwikkeld; \_\_\_\_\_
- g. dat voor de voorgenomen ontwikkelingen in het Ontwikkelgebied een – bestemmingsplanprocedure wordt gevoerd; \_\_\_\_\_
- h. dat Partijen voornemens zijn om alle afspraken inzake de ontwikkeling van het Ontwikkelgebied vast te leggen in een anterieure overeenkomst; \_\_\_\_\_
- i. dat de Koper ten behoeve van deze ontwikkeling het Plangebied in – eigendom wenst over te nemen van de Verkoper; \_\_\_\_\_
- j. dat tussen de Verkoper en de Staat (Ministerie van Infrastructuur en Milieu) op 15 mei 2018 een overeenkomst is gesloten inzake de overdracht van –





het eigendom van het Havengebied, bestaande uit de Oosthaven, de Westhaven, de Jachthaven en de Oost-, West- en Middenhavendam door de Staat aan de Verkoper;

- k. dat de eigendom van de Westhaven, Oosthaven en Jachthaven alsmede de West-, Midden- en Oosthavendam c.a. bij de Verkoper berust;

De in het hiervoor gemelde citaat (onder h) bedoelde afspraken zijn door partijen schriftelijk vastgelegd in de anterieure overeenkomst de dato vijf juni tweeduizend achttien (05-06-2018), aan partijen genoegzaam bekend.

Bij deze wordt nog uitdrukkelijk verwezen naar het tussen partijen opgestelde 'was-wordt-document' waarin de gewijzigde afspraken uit eerder de overeenkomst(en) zijn verwoord, is aan partijen genoegzaam bekend.

### **LEVERING**

Ter uitvoering van deze koopovereenkomst levert de verschenen persoon sub 1, handelend als gemeld, namens verkoper bij deze aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Caffarelli B.V.**, statutair gevestigd te Breskens, kantoorhoudende te 4536 HM Terneuzen, Hughersluys 31, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 72070676, voor wie de verschenen personen sub 2, handelend als gemeld, bij deze aanvaarden:

### **OMSCHRIJVING REGISTERGOEDEREN**

de Westhaven, de Oosthaven, de Jachthaven, alsmede de West-, Midden- en Oosthavendam te Breskens, gemeente Sluis, waarop zich niet voor rekening van de Staat gestichte opstallen bevinden, zijnde de percelen kadastraal bekend gemeente Oostburg:

sectie EB, nummers:

- **1599, groot twee are vierenzestig centiare (2 a 64 ca),** de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig oktober tweeduizend eenenveertig (31-10-2041) ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Logus De Hoop Terneuzen B.V., gevestigd te Terneuzen;
- **1601, groot acht are tweeëntwintig centiare (8 a 22 ca),** de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig oktober tweeduizend eenenveertig (31-10-2041) ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Logus De Hoop Terneuzen B.V., gevestigd te Terneuzen;
- **1621, groot zesentwintig are vijfentwintig centiare (26 a 25 ca),** de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig juli tweeduizend eenentwintig (31-07-2021) ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Haven Breskens Vastgoed B.V., gevestigd te Breskens;
- **1622, groot zes are zesentwintig centiare (6 a 26 ca),** de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig juli tweeduizend eenentwintig (31-07-2021) ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Haven Breskens Vastgoed B.V., gevestigd te Breskens;
- **1623, groot twee are vierentwintig centiare (2 a 24 ca),** de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig december tweeduizend zeventien (31-12-2017) ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **S.E.A.M. ONROERENDE ZAKEN B.V.**, (bij het kadaster ook bekend als Seam Onroerende Zaken B.V.), statutair gevestigd te Breskens, kantoorhoudende





- te 4511 AR Breskens, Haven Westzijde 12, ingeschreven in het \_\_\_\_\_ handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 22061658;—
- **1626, groot twee are vijf centiare (2 a 5 ca),** \_\_\_\_\_ de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met dertig maart \_\_\_\_\_ tweeduizend zevenentwintig (30-03-2027) ten behoeve van <sup>5.1.2.e</sup> \_\_\_\_\_  
5.1.2.e
  - **1627, groot vijf are negentig centiare (5 a 90 ca),** \_\_\_\_\_ de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig \_\_\_\_\_ maart tweeduizend drieëndertig (31-03-2033) ten behoeve van <sup>5.1.2.e</sup> \_\_\_\_\_  
5.1.2.e
  - **1628, groot veertien are zeventig centiare (14 a 70 ca),** \_\_\_\_\_ de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig mei tweeduizend eenentwintig (31-05-2021) ten behoeve van de besloten \_\_\_\_\_ vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Haven Breskens Vastgoed B.V., gevestigd te Breskens; \_\_\_\_\_
  - **1629, groot negentien are vijfennegentig centiare (19 a 95 ca),** \_\_\_\_\_ de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig mei tweeduizend achttien (31-05-2018) ten behoeve van de besloten \_\_\_\_\_ vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Haven Breskens Vastgoed B.V., gevestigd te Breskens; \_\_\_\_\_
  - **1630, groot acht are vijfenzeventig centiare (8 a 75 ca),** \_\_\_\_\_ de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig \_\_\_\_\_ maart tweeduizend twintig (31-03-2020) ten behoeve van de besloten \_\_\_\_\_ vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Haven Breskens Vastgoed B.V., gevestigd te Breskens; \_\_\_\_\_
  - **1631, groot twee are achtentwintig centiare (2 a 28 ca),** \_\_\_\_\_ de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig \_\_\_\_\_ december tweeduizend tweeënveertig (31-12-2042) ten behoeve van de \_\_\_\_\_ besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Haven Breskens – Vastgoed B.V., gevestigd te Breskens; \_\_\_\_\_
  - **1633, groot zes are vijfenzeventig centiare (6 a 75 ca),** \_\_\_\_\_ de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig \_\_\_\_\_ december tweeduizend tweeënveertig (31-12-2042) ten behoeve van de \_\_\_\_\_ besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Haven Breskens – Vastgoed B.V., gevestigd te Breskens; \_\_\_\_\_
  - **1634, groot zeven are vijftig centiare (7 a 50 ca),** \_\_\_\_\_ de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig \_\_\_\_\_ maart tweeduizend twintig (31-03-2020) ten behoeve van de besloten \_\_\_\_\_ vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Haven Breskens Vastgoed B.V., gevestigd te Breskens; \_\_\_\_\_
  - **1635, groot drie are vijfenzeventig centiare (3 a 75 ca),** \_\_\_\_\_ de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met veertien \_\_\_\_\_ september tweeduizend negentien (14-09-2019) ten behoeve van de \_\_\_\_\_ besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Haven Breskens – Vastgoed B.V., gevestigd te Breskens; \_\_\_\_\_
  - **1636, groot zes are vijfenzeventig centiare (6 a 75 ca),** \_\_\_\_\_ de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met dertig september tweeduizend tweeënveertig (30-09-2042) ten behoeve van de besloten \_\_\_\_\_



- vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Haven Breskens Vastgoed B.V., gevestigd te Breskens; \_\_\_\_\_
- **3244, waaraan door het kadaster met ordernummer 6170305 een ——— voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend van zes are zestig centiare (6 a 60 ca), ———**  
de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig ———  
maart tweeduizend drieëndertig (31-03-2033) ten behoeve van de besloten  
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Haven Breskens Vastgoed  
B.V., gevestigd te Breskens; \_\_\_\_\_
  - **3232, waaraan door het kadaster met ordernummer 6170305 een ——— voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend van ——— zevenenvijftig are twintig centiare (57 a 20 ca); ———**  
de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig ———  
maart tweeduizend drieëndertig (31-03-2033) ten behoeve van de besloten  
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Beleggingsmaatschappij —  
Aarbeco II B.V., gevestigd te Terneuzen; \_\_\_\_\_
  - **2136, groot vijftientwintig centiare (25 ca); ———**  
de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig ———  
maart tweeduizend drieëndertig (31-03-2033) ten behoeve van de besloten  
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Beleggingsmaatschappij —  
Aarbeco II B.V., gevestigd te Terneuzen; \_\_\_\_\_
  - **2236, groot drieënnegentig centiare (93 ca), ———**  
de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig ———  
december tweeduizend achttien (31-12-2018) ten behoeve van de besloten  
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **S.E.A.M. ONROERENDE –  
ZAKEN B.V.**, (bij het kadaster ook bekend als Seam Onroerende Zaken —  
B.V.), statutair gevestigd te Breskens, kantoorhoudende te 4511 AR ———  
Breskens, Haven Westzijde 12, ingeschreven in het handelsregister van de  
Kamer van Koophandel onder nummer 22061658; \_\_\_\_\_
  - **2372, groot een are achtennegentig centiare (1 a 98 ca), ———**  
de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig ———  
december tweeduizend tweeënveertig (31-12-2042) ten behoeve van de —  
besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **5.1.2.e** —  
B.V., gevestigd te Groede; \_\_\_\_\_
  - **2604, groot twee are negen centiare (2 a 9 ca), ———**  
de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig ———  
december tweeduizend tweeënveertig (31-12-2042) ten behoeve van de —  
besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **5.1.2.e** —  
B.V., gevestigd te Groede; \_\_\_\_\_
  - **2605, groot vijftientwintig are tweeënzeventig centiare (25 a 72 ca); ———**  
de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig ———  
december tweeduizend tweeënveertig (31-12-2042) ten behoeve van de —  
besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Haven Breskens –  
Vastgoed B.V., gevestigd te Breskens; \_\_\_\_\_
  - **2632, groot een are zestig centiare (1 a 60 ca); ———**  
de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig ———  
december tweeduizend vijftien (31-12-2015) ten behoeve van de heer —  
**5.1.2.e**  
\_\_\_\_\_
  - **2694, groot achttien are negenentachtig centiare (18 a 89 ca), ———**





- de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig —  
maart tweeduizend drieëndertig (31-03-2033) ten behoeve van de besloten  
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Beleggingsmaatschappij —  
Aarbeco II B.V., gevestigd te Terneuzen; —
- **2695, groot zeven are zestig centiare (7 a 60 ca),** —  
de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig —  
december tweeduizend zevenentwintig (31-12-2027) ten behoeve van de —  
5.1.2.e en 5.1.2.e  
5.1.2.e ten behoeve van de vennootschap onder firma: VOF —  
Jachtwerk Delta, te Breskens; —
  - **2724, groot veertien are vijfentwintig centiare (14 a 25 ca);** geen —  
erfpacht; —
  - **3235, waaraan door het kadaster met ordernummer 6170305 een** —  
voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend van —  
vijfenzestig are achtenzestig centiare (65 a 68 ca); geen erfpacht; —
  - **3243, waaraan door het kadaster met ordernummer 6170305 een** —  
voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend van —  
vijfentwintig are vierenvijftig centiare (25 a 54 ca); geen erfpacht; —
  - **3249, waaraan door het kadaster met ordernummer 6170305 een** —  
voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend van tien are  
achtenvijftig centiare (10 a 58 ca); geen erfpacht; —
  - **3238, waaraan door het kadaster met ordernummer 6170305 een** —  
voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend van vijf are —  
drieëndertig centiare (5 a 33 ca); geen erfpacht; —
  - **3242, waaraan door het kadaster met ordernummer 6170305 een** —  
voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend van negen —  
are zesennegentig centiare (9 a 96 ca); geen erfpacht; —
  - **3234, waaraan door het kadaster met ordernummer 6170305 een** —  
voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend van vijf are —  
drieënvijftig centiare (5 a 53 ca); geen erfpacht; —
  - **3241, waaraan door het kadaster met ordernummer 6170305 een** —  
voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend van zes are  
vijfennegentig centiare (6 a 95 ca); geen erfpacht; —
  - **3237, waaraan door het kadaster met ordernummer 6170305 een** —  
voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend van —  
negenendertig are tien centiare (39 a 10 ca); geen erfpacht; —
  - **3248, waaraan door het kadaster met ordernummer 6170305 een** —  
voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend van vijf are —  
zevenenzeventig centiare (5 a 77 ca); geen erfpacht; —
  - **2399, groot acht are vijfenveertig centiare (8 a 45 ca),** —  
de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met achtentwintig —  
februari tweeduizend negentien (28-02-2019) ten behoeve van de besloten  
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Jachthaven Breskens B.V.,  
gevestigd te Breskens; —
  - **2903, groot vijf hectare, achtenzeventig are vijfennegentig centiare** —  
**(5 ha 78 a 95 ca),** —  
de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met achtentwintig —  
februari tweeduizend negentien (28-02-2019) ten behoeve van de besloten  
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Jachthaven Breskens B.V.,  
gevestigd te Breskens; —
  - **2905, groot vijftien are twintig centiare (15 a 20 ca),** —



de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met achtentwintig — februari tweeduizend negentien (28-02-2019) ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Jachthaven Breskens B.V., gevestigd te Breskens;—

- **2907, groot twee hectare, achtennegentig are vijfennegentig centiare — (2 ha 98 a 95 ca), —**

de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met achtentwintig — februari tweeduizend negentien (28-02-2019) ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Jachthaven Breskens B.V., gevestigd te Breskens;—

- **3221 (uit oud 2909; gebied uitbreiding jachthaven), waaraan door het-kadaster met ordernummer 6169939 een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend van vier hectare, tweeënveertig are — negenendertig centiare (4 ha 42 a 39 ca),** welk kadastraal perceel — — volgens opgave uit de openbare registers — is belast met een besluit op — basis van artikel 9.1 Wet Natuurbescherming met als betrokken — — bestuursorgaan: De Staat (Economische Zaken), blijkens inschrijving ten — kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op — — achttien februari tweeduizend tien (18-02-2010), in register Hypotheken 4, — deel 57922 nummer 28;—

**sectie L, nummers:—**

- **1226, groot negenendertig are zeventien centiare (39 a 17 ca), —** de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met achtentwintig — februari tweeduizend negentien (28-02-2019) ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Jachthaven Breskens B.V., gevestigd te Breskens;—
- **2345 (oud 1227; deel zonder later te vestigen opstalrecht pinguins), — waaraan door het kadaster met ordernummer 6169955, een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, van zes are — drieëntachtig centiare (6 a 83 ca), —**

de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met achtentwintig — februari tweeduizend negentien (28-02-2019) ten behoeve van koper, — — gemeld erfpachtrecht is belast met een ondererfpachtrecht tot en met — — achtentwintig februari tweeduizend negentien (28-02-2019) ten behoeve — van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Jachthaven Breskens B.V., gevestigd te Breskens;—

- **2346 (oud 1227; deel later te vestigen opstalrecht pinguins), waaraan-door het kadaster met ordernummer 6169955, een voorlopige — kadastrale grens en oppervlakte is toegekend van een are — tweeëntachtig centiare (1 a 82 ca); —**

de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met achtentwintig — februari tweeduizend negentien (28-02-2019) ten behoeve van koper, — — gemeld erfpachtrecht is belast met een ondererfpachtrecht tot en met — — achtentwintig februari tweeduizend negentien (28-02-2019) ten behoeve — van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Jachthaven Breskens B.V., gevestigd te Breskens;—

- **1228, groot twee are vierendertig centiare (2 a 34 ca), —** de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met achtentwintig — februari tweeduizend negentien (28-02-2019) ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Jachthaven Breskens B.V., gevestigd te Breskens;—
- **1229, groot een are tweeëntachtig centiare (1 a 82 ca), —**





de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met achtentwintig — februari tweeduizend negentien (28-02-2019) ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Jachthaven Breskens B.V., gevestigd te Breskens; \_\_\_\_\_

- **2343, (oud 1230; deel later te vestigen opstalrecht pinguïns), waaraan door het kadaster met ordernummer 6169955, een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend van negentig centiare — (90 ca); \_\_\_\_\_**

de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met achtentwintig — februari tweeduizend negentien (28-02-2019) ten behoeve van koper, ————  
gemeld erfpachtrecht is belast met een ondererfpachtrecht tot en met ————  
achtentwintig februari tweeduizend negentien (28-02-2019) ten behoeve —  
van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Jachthaven Breskens B.V., gevestigd te Breskens; \_\_\_\_\_

- **2344, (oud 1230; deel zonder later te vestigen opstalrecht pinguïns), — waaraan door het kadaster met ordernummer 6169955, een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend van tweeënveertig are — tweeënzeventig centiare (42 a 72 ca); \_\_\_\_\_**

de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met achtentwintig — februari tweeduizend negentien (28-02-2019) ten behoeve van koper, ————  
gemeld erfpachtrecht is belast met een ondererfpachtrecht tot en met ————  
achtentwintig februari tweeduizend negentien (28-02-2019) ten behoeve —  
van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Jachthaven Breskens B.V., gevestigd te Breskens; \_\_\_\_\_

hierna ook te noemen het verkochte. \_\_\_\_\_

In het verkochte worden tevens geacht te zijn inbegrepen: \_\_\_\_\_

- de aan partijen genoegzaam bekende aan de Verkoper in eigendom ————  
toebehorende, natte- en droge infrastructuurvoorzieningen en objecten die  
met het verkochte zijn verbonden zoals wegverhardingen, straatmeubilair, —  
rioleringen, kaden, steigers, damwanden bestaande jachthaven (en ————  
derhalve dus exclusief alle overige damwanden, deze blijven eigendom van  
verkoper), remmingswerken, bebouwing et cetera. \_\_\_\_\_

Ter uitvoering van deze koopovereenkomst levert de verschenen persoon sub —  
1, handelend als gemeld, namens verkoper bij deze aan koper de besloten ————  
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Residence Jachthaven ————  
Breskens B.V.**, statutair gevestigd te Terneuzen, kantoorhoudende te 4536 HM  
Terneuzen, Hughersluys 31, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer  
van Koophandel onder nummer 72657650, voor wie de verschenen personen —  
sub 2, handelend als gemeld, bij deze aanvaarden: \_\_\_\_\_

**de percelen kadastraal bekend gemeente Oostburg: \_\_\_\_\_**

**sectie EB, nummers: \_\_\_\_\_**

- **1642, groot vierentwintig are dertig centiare (24 a 30 ca), \_\_\_\_\_**  
NIET belast met een recht van erfpacht; \_\_\_\_\_
- **1934, groot vierenveertig centiare (44 ca), \_\_\_\_\_**  
de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig ————  
december tweeduizend drie (31-12-2003) ten behoeve van de besloten ————  
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **de Pender beheer B.V., —**  
gevestigd te Breskens; \_\_\_\_\_
- **1935, groot zesentachtig centiare (86 ca), \_\_\_\_\_**  
de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig ————  
december tweeduizend drie (31-12-2003) ten behoeve van de besloten ————



- vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: 5.1.2.e —  
**B.V.**, gevestigd te Breskens; —
- **1936, groot vijfnegentig centiare (95 ca)**, —  
 de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig —  
 december tweeduizend drie (31-12-2003) ten behoeve van de besloten —  
 vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: 5.1.2.e —  
**B.V.**, gevestigd te Breskens; —
  - **1937, groot tweeënveertig centiare (42 ca)**, —  
 de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig —  
 december tweeduizend elf (31-12-2011) ten behoeve van koper, —  
 gemeld erfpachtrecht is belast met een ondererfpachtrecht tot en met —  
 eenendertig december tweeduizend drie (31-12-2003) ten behoeve van —  
 5.1.2.e ; —
  - **1938, groot tweeënveertig centiare (42 ca)**, —  
 de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig —  
 december tweeduizend drie (31-12-2003) ten behoeve van 5.1.2.e —  
 5.1.2.e ; —
  - **1940, groot drieënvijftig centiare (53 ca)**, —  
 de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig —  
 december tweeduizend drie (31-12-2003) ten behoeve van 5.1.2.e —  
 5.1.2.e ; —
  - **2021, groot tweeënvijftig centiare (52 ca)**; —  
 NIET belast met een recht van erfpacht; —
  - **2022, groot tweeënvijftig centiare (52 ca)**, —  
 de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig —  
 december tweeduizend drie (31-12-2003) ten behoeve van de besloten —  
 vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **de Pender beheer B.V.**, —  
 gevestigd te Breskens; —
  - **2083, groot dertien centiare (13 ca)**, —  
 NIET belast met een recht van erfpacht; —
  - **2137, groot vijftien centiare (15 ca)**, —  
 de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met eenendertig —  
 december tweeduizend drie (31-12-2003) ten behoeve van de besloten —  
 vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **de Pender beheer B.V.**, —  
 gevestigd te Breskens; —
  - **2370, groot dertien centiare (13 ca)**, —  
 NIET belast met een recht van erfpacht; —
  - **2522, groot zesennegentig centiare (96 ca)**; —  
 NIET belast met een recht van erfpacht; —
  - **2523, groot dertig centiare (30 ca)**, —  
 NIET belast met een recht van erfpacht; —
  - **2524, groot een are negenentwintig centiare (1 a 29 ca)**, —  
 NIET belast met een recht van erfpacht; —
  - **2525, groot een are achtentachtig centiare (1 a 88 ca)**, —  
 NIET belast met een recht van erfpacht; —
  - **3223 (uit oud 3147; daarvoor 2521; deel gedeelte vismijn cum suis —  
 exclusief Kaai), waaraan door het kadaster met ordernummer —  
 6169940, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens  
 en oppervlakte is toegekend, van negen are achtenzeventig centiare —  
 (9 a 78 ca); —**
  - **3225 (uit oud 2909; oude vismijn cum suis), waaraan door het —  
 kadaster met ordernummer 6169940 een voorlopige kadastrale grens**





en oppervlakte is toegekend van twintig are tweeënnegentig centiare—  
(20 a 92 ca), welk kadastraal perceel – volgens opgave uit de openbare —  
registers – is belast met een besluit op basis van artikel 9.1 Wet —  
Natuurbescherming met als betrokken bestuursorgaan: De Staat —  
(Economische Zaken), blijkens inschrijving ten kantore van de Dienst voor  
het kadaster en de openbare registers, op achttien februari tweeduizend —  
tien (18-02-2010), in register Hypotheken 4, deel 57922 nummer 28. —

Partijen vestigen hierbij ten behoeve van de verkoper, die zulks aanneemt: —  
het recht van opstal op de **percelen kadastraal bekend gemeente Oostburg,**  
**sectie L:** —

- **2343, (oud 1230), waaraan door het kadaster met ordernummer —  
6169955, een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is —  
toegekend van negentig centiare (90 ca); —**
- **2346 (oud 1227), waaraan door het kadaster met ordernummer —  
6169955, een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is —  
toegekend van een are tweeëntachtig centiare (1 a 82 ca); —**

de eigendom belast met een recht van erfpacht tot en met achtentwintig februari  
tweeduizend negentien (28-02-2019) ten behoeve van de besloten —  
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Jachthaven Breskens B.V., —  
gevestigd te Breskens, welke bij akte later op heden voor mij, notaris, te —  
verlijden de bloot eigendom zal verkrijgen, zodat de erfpacht door vermenging –  
te niet gaat, —

onder opschortende voorwaarde van dit tenietgaan van de erfpacht; —  
voor het daarop in eigendom hebben, gebruiken, in stand houden, inspecteren,  
onderhouden, herstellen, vervangen en verwijderen van het kunstwerk met —  
pinguïns en bijbehoren. —

Na de toepassing van deze akte bij het Kadaster treedt de uitkomst van de —  
definitieve meting, zoals die uit de kadastrale stukken zal blijken, in de plaats —  
van de bovenstaande omschrijving van de met het recht van opstal belaste zaak  
en de tekening en zijn de kadastrale gegevens beslissend ten aanzien van de –  
vraag waarop het recht van opstal is gevestigd. —

Het bedoelde opstalrecht wordt gevestigd voor onbepaalde duur, zonder —  
betaling van een tegenprestatie aan de gemeente Sluis. —

#### **Conformiteit:** —

De koper zal het verkochte (doen) gebruiken ten behoeve van meerdere —  
doeleinden: deels handhaving huidige bestemming en huidig gebruik, deels —  
voor ontwikkelingsdoeleinden zoals beschreven in het Masterplan Havengebied  
Breskens, mei tweeduizend vijftien en het op zes september tweeduizend —  
zeventien (06-09-2017) ter inzage gelegde Voorontwerp-bestemmingsplan —  
Havengebied Breskens. —

Ten aanzien van het gebruik van het verkochte verklaart verkoper dat hem niet  
bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke grond al dan niet is —  
toegestaan. —

#### **KOOPPRIJS** —

Bij levering van het verkochte in tweeduizend negentien (2019) wordt de —  
koopsom voor de te ontwikkelen gebiedsdelen plus de Westhaven op —  
eenendertig december tweeduizend achttien (31-12-2018) bedragende 5.1.2.b

5.1.2.b

(€ 5.1.2.b), verhoogd met een discontovoet van zes procent (6%) naar —  
rato van de verstreken dagen over het jaar tweeduizend negentien (2019) tot de  
datum van levering, zijnde vanaf een januari tweeduizend negentien (01-01-—  
2019) tot zeven oktober tweeduizend negentien (07-10-2019) —



tweehonderdtachtig (280) dagen maakt <sup>5.1.2.b</sup>

<sup>5.1.2.b</sup> (€ <sup>5.1.2.b</sup>). De koopsom van –  
de te ontwikkelen gebiedsdelen plus de Westhaven bedraagt daarmee op –  
heden <sup>5.1.2.b</sup>

<sup>5.1.2.b</sup> (€ <sup>5.1.2.b</sup>).  
De koopsom van de jachthaven (water, gedeelte bedrijventerrein en –  
parkeerterrein, totaal deelgebied op **kaart B**) bedraagt in tweeduizend –  
negentien (2019) <sup>5.1.2.b</sup>  
(€ <sup>5.1.2.b</sup>).

Genoemde bedragen zijn exclusief eventueel verschuldigde belastingen. –  
Blijkens overleg met de belastingdienst is de te ontwikkelen gebiedsdelen plus –  
de Westhaven (deelgebieden op **kaarten C tot en met G**) belast met –  
eenentwintig procent (21%) omzetbelasting over het totaalbedrag ad <sup>5.1.2.b</sup>

<sup>5.1.2.b</sup>  
<sup>5.1.2.b</sup> (€ <sup>5.1.2.b</sup>), zijnde <sup>5.1.2.b</sup>

<sup>5.1.2.b</sup> (€ <sup>5.1.2.b</sup>) zodat de –  
koopsom van de te ontwikkelen gebiedsdelen plus de Westhaven –  
(deelgebieden op **kaarten C tot en met G**) in totaal <sup>5.1.2.b</sup>

<sup>5.1.2.b</sup> –  
(€ <sup>5.1.2.b</sup>) inclusief omzetbelasting bedraagt. –

De koopsom van de jachthaven (water, gedeelte bedrijventerrein en –  
parkeerterrein, totaal deelgebied op **kaart B**) bedraagt in tweeduizend –  
negentien (2019) <sup>5.1.2.b</sup>  
(€ <sup>5.1.2.b</sup>).

De totale koopsom inclusief omzetbelasting is dan <sup>5.1.2.b</sup>  
<sup>5.1.2.b</sup>  
(€ <sup>5.1.2.b</sup>).

De koopsom met betrekking tot hetgeen door de koper sub 2.a, Caffarelli B.V. –  
wordt verkregen bedraagt: –

- voor de te ontwikkelen gebieden: <sup>5.1.2.b</sup>  
<sup>5.1.2.b</sup> (€ <sup>5.1.2.b</sup>), exclusief –  
eenentwintig procent (21%) omzetbelasting, zijnde <sup>5.1.2.b</sup>  
<sup>5.1.2.b</sup> –  
<sup>5.1.2.b</sup> (€ <sup>5.1.2.b</sup>), alzo in totaal <sup>5.1.2.b</sup>  
<sup>5.1.2.b</sup> –  
<sup>5.1.2.b</sup> (€ <sup>5.1.2.b</sup>); –  
- <sup>5.1.2.b</sup>  
(€ <sup>5.1.2.b</sup>).

De koopsom met betrekking tot hetgeen koper sub 2.b, Residentie Jachthaven–  
Breskens B.V. wordt verkregen bedraagt: –

- voor de te ontwikkelen gebieden: <sup>5.1.2.b</sup>  
<sup>5.1.2.b</sup> (€ <sup>5.1.2.b</sup>), inclusief de –  
hiervoor gemelde discontovoet en exclusief eenentwintig procent (21%) –  
omzetbelasting, de omzetbelasting zijnde <sup>5.1.2.b</sup>  
<sup>5.1.2.b</sup> (€ <sup>5.1.2.b</sup>), alzo  
in totaal <sup>5.1.2.b</sup>  
<sup>5.1.2.b</sup> (€ <sup>5.1.2.b</sup>).

## KWIJTING

Koper heeft bedoelde koopprijzen van het verkochte (inclusief omzetbelasting) –  
alsmede het verder door hem blijkens de koopovereenkomst en deze akte –  
verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van –





Verhaegen & Peijnenburg Netwerk Notarissen, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in de koopovereenkomst. \_\_\_\_\_

De verschenen persoon sub 1, handelend als gemeld, verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs en na te noemen lasten. \_\_\_\_\_

Verkoper stemt ermee in dat de notaris de koopprijs onder zich houdt totdat zeker is dat het verkochte geleverd wordt vrij van hypotheken en beslagen. \_\_\_\_\_

### **VOORGAANDE VERKRIJGING** \_\_\_\_\_

Het verkochte zal door de verkoper in eigendom worden verkregen door de inschrijving ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, in Register Hypotheken 4, van het afschrift van een akte van levering, inhoudende kwijting voor de koopprijs eerder op heden verleden voor mij, notaris, verleden. \_\_\_\_\_

### **BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST** \_\_\_\_\_

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering van toepassing de bepalingen vermeld in de koopovereenkomst, waaronder: \_\_\_\_\_

#### **Artikel 1** \_\_\_\_\_

##### **Kosten** \_\_\_\_\_

De kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte zijn voor rekening van koper. \_\_\_\_\_

#### **Artikel 2** \_\_\_\_\_

##### **Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.** \_\_\_\_\_

1. De verschenen persoon sub 1, handelend als gemeld, levert aan koper eigendom van het verkochte dat:
  - a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook; \_\_\_\_\_
  - b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten; \_\_\_\_\_
  - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen; \_\_\_\_\_
  - d. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen, een en ander behoudens de in deze akte vermelde bezwaren. \_\_\_\_\_
2. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en), aan partijen genoegzaam bekend, welke huur vanaf heden ten bate en ten invordering komt aan koper. Koper wordt hierbij door verkoper gesubrogeerd in de rechten en verplichtingen uit die overeenkomst vanaf heden, hetgeen partijen aanvaarden. Koper dient de huurder(s) hiervan te verwittigen. Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het totstand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht, behoudens normale slijtage, geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte. \_\_\_\_\_

#### **Artikel 3** \_\_\_\_\_

##### **Baten en lasten, risico.** \_\_\_\_\_

De feitelijke aflevering en aanvaarding van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte. \_\_\_\_\_

Vanaf heden komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor diens rekening en draagt deze het risico van het verkochte. \_\_\_\_\_

#### **Artikel 4** \_\_\_\_\_

##### **Titelbewijzen en bescheiden.** \_\_\_\_\_

Koper verklaart er genoeg mee te nemen dat hem als enig eigendomsbewijs een afschrift van deze akte wordt uitgereikt. \_\_\_\_\_



## Artikel 5

### Overgang/overdracht van rechten

Gelijktijdig met deze overdracht van het verkochte gaan op koper over alle rechten van vrijwaring en andere rechten en vorderingen (voor zover deze laatste voor overgang en/of overdracht vatbaar zijn), die verkoper tegen zijn rechtsvoorgangers en/of derden -daaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers - ten aanzien van het verkochte heeft. Voor het geval ten aanzien van een of meer van die rechten en/of vorderingen – om welke reden ook - de hiervoor bedoelde overgang niet plaatsvindt op grond van het bepaalde in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek:

- a. wordt het betreffende recht casu quo vordering geacht te zijn begrepen in – de onderhavige koop/verkoop; en
- b. is verkoper verplicht om – voor zover mogelijk – op eerste verzoek van koper mee te werken aan een levering van het betreffende recht casu quo vordering.

Tot de hiervoor bedoelde rechten behoren - indien van toepassing - tevens voor het verkochte geldende publiekrechtelijke vergunningen. Indien ter zake van de levering van het verkochte een wijziging van de tenaamstelling van een dergelijke vergunning wenselijk of vereist is, zal verkoper – voor zover in redelijkheid mogelijk – op eerste verzoek van koper meewerken aan de betreffende wijziging van de tenaamstelling, welk verzoek door koper dient te worden gedaan zodra zulks praktisch gezien mogelijk is na de datum van ondertekening van deze akte doch in ieder geval binnen zes (6) maanden na de datum van ondertekening van deze akte.

Het risico dat een vergunning niet kan worden overgedragen is voor rekening van koper. Het is verkoper overigens niet bekend of de hiervoor bedoelde rechten casu quo vorderingen bestaan of niet en of zij kunnen worden overgedragen.

## Artikel 6

### Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen, alsmede die bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

Hierbij wordt nog uitdrukkelijk verwezen hetgeen partijen zijn overeengekomen zijn in gemelde koopovereenkomst, woordelijk luidende:

*“Artikel 7. Overname van verplichtingen met betrekking tot leidingen, buizen, kabels en dergelijke*

*Koper verklaart de verplichtingen verbandhoudende met de in het verkochte aanwezige leidingen, buizen en/of kabels van Verkoper over te nemen, zich te verbinden deze na te komen en Verkoper te vrijwaren voor iedere vordering te dier zake.”*

## GARANTIES

Na het ondertekenen van de koopovereenkomst zijn, voor zover de verkoper bekend, geen feiten of omstandigheden gewijzigd of bekend geworden, waardoor zij de in de koopovereenkomst gegeven garanties en verklaringen niet op eenzelfde wijze zou hebben afgegeven/afgelegd.

In de koopovereenkomst en de aanvullingen daarop is voorts nog opgenomen, woordelijk luidend:

***“Artikel 8. Bodemverontreiniging***





Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in de onroerende zaak—  
komen de koper en de verkoper, ten dele in afwijking van het hiervoor in artikel  
4 bepaalde omtrent het risico van het verkochte, het navolgende overeen. —

1. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op —  
en/of in de bodem van de onroerende zaak hogere concentraties van —  
schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te —  
verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de —  
Regeling bodemkwaliteit, voorzover het de vaste bodem betreft, en gelet op  
de Streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2013, voor  
zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of —  
aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen. —
2. Er is in de loop der jaren door diverse, van beide partijen onafhankelijke, —  
adviesbureaus onderzoek verricht naar de aanwezigheid van —  
bodemverontreiniging in de onroerende zaak. De resultaten hiervan zijn —  
onder anderen vastgelegd in de onderstaande rapporten: —
  - Verkennend, aanvullend en nader onderzoek Haven Westzijde te —  
Breskens; Laboratorium Zeeuws-Vlaanderen, de dato drieëntwintig —  
november tweeduizend veertien (23-11-2014); —
  - Rapport betreffende een historisch onderzoek conform NEN 5725 —  
Masterplan Havengebied Breskens; IDDS, de dato twintig november —  
tweeduizend vijftien (20-11-2015) (concept); —
  - Vlekkenkaart IDDS op BP-kaart, de dato negenentwintig februari —  
tweeduizend zestien (29-02-2016) (overzicht van diverse onderzoeken  
die in het verleden hebben plaats gevonden); —
  - Aanvullend en actualiserend bodemonderzoek; Witteveen en Bos, de —  
dato eenentwintig mei tweeduizend twaalf (21-05-2012); —
  - Sanering Oostburg EB1644; verklaring van GS van Zeeland, de dato —  
negen november negentienhonderdnegenennegentig (09-11-1999). —
3. Beide partijen verklaren in het bezit te zijn van deze rapporten. De verkoper  
verwijst naar deze onderzoeksrapporten voor de hem bekende feiten en —  
omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er —  
sprake kan zijn van bodemverontreiniging in de onroerende zaak. —
4. Op basis van de bodemkwaliteitskaart valt het ontwikkelgebied in de —  
categorie "Max Wonen", hetgeen er op duidt dat het niet de verwachting is  
dat de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied de beoogde —  
transformatie in de weg staat. Voordat op basis van de —  
bodemkwaliteitskaart gewerkt kan worden (bijv. bouw-, —  
graafwerkzaamheden en grondtransport) moet een historische toets —  
uitgevoerd worden. Op basis van de onderzoeken die zijn uitgevoerd is het  
namelijk bekend dat er op een aantal plaatsen sprake is van —  
verontreiniging. Locaties die op basis van de verplichte historische toet —  
verdacht zijn in relatie tot de bodemkwaliteit vallen buiten de werking van —  
de bodemkwaliteitskaart. Daar waar nader onderzoek nodig is in het —  
ontwikkелgebied op basis van regelgeving en het bepaalde in het —  
bestemmingsplan, wordt door de Koper uitgevoerd en eventuele —  
verontreinigingen worden – indien nodig – gesaneerd. Eventuele —  
saneringen van verontreinigingen zullen door of vanwege de Koper voor —  
eigen rekening en risico worden gesaneerd op een zodanige wijze dat —  
wordt voldaan aan de vereisten die voortvloeien uit de wet- en regelgeving.  
Eventuele grondafvoer moet uitgevoerd worden conform het Besluit —  
Bodemkwaliteit. —



5. De koper zal de verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in de onroerende zaak, dan wel tot vergoeding van de kosten of schade ten gevolge van bodemverontreiniging. Deze verplichting van de koper geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degenen die de onroerende zaak zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.
6. De eventuele door koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging komen voor rekening van de koper indien blijkt dat ten tijde van deze overdracht behalve beide partijen bekende verontreiniging, ook andere verontreiniging in de onroerende zaak aanwezig is.
7. Een afschrift van deze akte wordt door de koper gezonden aan het bevoegd gezag Wet bodembescherming.

#### **Artikel 9. Niet gesprongen conventionele explosieven**

1. Koper is ermee bekend dat de verkochte locatie verdacht is op de aanwezigheid van conventionele explosieven en dat dit op grond van de vigerende wet- en regelgeving nadere onderzoeksverplichtingen kan inhouden, alsmede beperkingen indien roeringen in de bodem en/of de waterbodem plaats gaan vinden.
2. De Staat en het Waterschap Scheldestromen hebben in het kader van de projecten "vernieuwing damwanden" en "aanleg nieuwe primaire waterkering", onderzoek laten verrichten naar de aanwezigheid van conventionele explosieven in delen van het verkochte.
3. De resultaten zijn vastgelegd in de volgende rapportages:
  - Quickscan risico-inventarisatie tot de aanwezigheid van conventionele explosieven uit WO II Havengebied Breskens; Cees van den Akker advies, de dato vijftiengint februari tweeduizend zestien (25-02-2016) (concept);
  - Historisch vooronderzoek Breskens zeeweringen; opsporen conventionele explosieven; Riel Explosive Advice & Services Europe BV, vier september tweeduizend twaalf (04-09-2012);
  - Proces-verbaal van oplevering conventionele explosieven Breskens zeeweringen; Riel Explosive Advice & Services Europe BV, de dato twaalf november tweeduizend twaalf (12-11-2012);
  - Proces-Verbaal van oplevering OCE Breskens Handelshaven; Bodac, de dato dertig september tweeduizend zestien (30-09-2016).
4. Koper is ermee bekend dat de onderzoeken niet gebiedsdekkend zijn.
5. Partijen verklaren beide in het bezit te zijn van de onder lid 3 vermelde rapporten en met de inhoud hiervan volledig op de hoogte te zijn.
6. De koper neemt ingaande de datum van levering het risico van en de aansprakelijkheid voor de aanwezigheid van alle – zowel bekende als onbekende – explosieven en munitie in, op en/of aan het verkochte van de verkoper over en vrijwaart de verkoper voor iedere vordering ter zake.
7. De koper zal de verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken op aansprakelijkheid en tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van de in dit artikel





bedoelde explosieven en munitie in, op en/of aan het verkochte, dan wel tot vergoeding van enige schade of kosten ten gevolge van deze explosieven en munitie.

**Artikel 10. Verleende zakelijke genotsrechten op het verkochte**

1. Een overzicht van de door de Staat en de Verkoper verleende genotsrechten is terug te vinden in de aan deze akte gehechte bijlage 5. —
2. De canon voor de verleende zakelijke genotsrechten op het verkochte komt vanaf feitelijke levering: —
  - 1) ten bate van de Koper, voor zover die rechten geheel betrekking hebben op het verkochte; —
  - 2) naar evenredigheid ten bate van de Koper, voor zover die rechten betrekking hebben op een gedeelte van het verkochte. —
3. Koper verklaart van alle erfpachtovereenkomsten alsmede van alle daarop betrekking hebbende Algemene voorwaarden, een kopie te hebben ontvangen, met uitzondering van die gevallen waarbij de Koper zelf de erfpachter is. Na het verlijden van deze akte zal de Koper van de Verkoper een overzicht ontvangen met verrekening van bedragen die aan de Koper toekomen. —
4. In afwijking van het bepaalde in artikel 4 van deze akte en lid 2 van dit artikel over de verrekening van baten en lasten geldt het volgende. De netto inkomsten die door de Verkoper uit de te ontwikkelen gebiedsdelen worden verkregen, gelegen in het Ontwikkelgebied, komen ten bate van de Koper vanaf 1 januari 2018 en worden na de notariële levering van het verkochte met de Koper verrekend. —

**Art. 11. Huur- en gebruiksrechten**

1. Een overzicht van de door de Staat en de Verkoper verleende huur- en gebruiksovereenkomsten is terug te vinden in de aan deze akte gehechte bijlage 5. —  
Na het verlijden van deze akte zal de Koper van de Verkoper een overzicht ontvangen met verrekening van bedragen die aan de Koper toekomen een en ander zoals bedoeld is in lid 3 van dit artikel, —
2. De Koper neemt de verplichtingen die voor de Verkoper voortvloeien uit de in lid 1 van dit artikel bedoelde huur- en gebruiksrechten over, verbindt zich deze na te komen en vrijwaart de Verkoper voor iedere vordering te dier zake. —
3. Indien de in lid 1 van dit artikel bedoelde huur- en gebruiksrechten inkomsten opleveren, komen deze vanaf feitelijke levering: —
  - a) ten bate van de Koper, voor zover die rechten geheel betrekking hebben op het verkochte; —
  - b) naar evenredigheid ten bate van de Koper, voor zover die rechten betrekking hebben op een gedeelte van het verkochte. —
4. In afwijking van het bepaalde in artikel 4 van deze akte en lid 3 van dit artikel over de verrekening van baten en lasten geldt het volgende. De netto inkomsten die door de Verkoper uit de te ontwikkelen gebiedsdelen worden verkregen, komen ten bate van de Koper vanaf 1 januari 2018 en worden na de notariële levering van het verkochte met de Koper verrekend. —

**Artikel 12. Verrekenbedingen bij wijziging van het vastgoedprogramma**

1. De koopsom van de over te dragen gronden (met uitzondering van de bestaande jachthaven) is bepaald op basis van de residuele grondwaardemethodiek, waarbij als uitgangspunt is genomen dat er maximaal 460 zelfstandige wooneenheden mogen worden gerealiseerd, waarvan maximaal 100 eenheden voor permanente bewoning gebruikt —



mogen worden en maximaal 360 eenheden worde gerealiseerd voor ———  
recreatieve woondoeleinden. De koopsom van de over te dragen gronden—  
(niet inbegrepen de bestaande jachthaven) bedraagt bij levering in 2018: €

5.1.2.b ———.

2. In de Businesscase van Gloudemans/ Ecorys van oktober 2016 is ———  
gerekend met het volgende programma aan te realiseren vastgoed: ———

taxatie oktober 2016	aantal	VON-prijs	kavelprijs
appartementen goedkoop	33	5.1.2.b	5.1.2.b
appartementen middelduur	34		
appartementen duur	33		
recreatiewoning goedkoop	120		
recreatiewoning middelduur	120		
recreatiewoning duur	120		

3. Indien er meer zelfstandige wooneenheden dan 460 worden gerealiseerd,—  
zal voor de meerdere te realiseren wooneenheden een verrekening ———  
plaatsvinden van de kavelprijs als in de tabel is vermeld vermeerderd met—  
1% per jaar t/m 31-12-2018 en 2% per jaar vanaf 1-1-2019; verrekening —  
van meeropbrengsten zal betrekking hebben op wijzigingen in het ———  
vastgoedprogramma tot uiterlijk 1 juli 2033; ———
4. Indien een verschuiving plaatsvindt van het aantal geplande ———  
recreatiewoningen (360) ten gunste van het aantal geplande ———  
woonappartementen (100) zal een verrekening van de meerwaarde van de  
kavels plaatsvinden op basis van het uitgangspunt zoals hiervoor in lid 3 —  
van dit artikel is beschreven; verrekening van meeropbrengsten zal ———  
betrekking hebben op wijzigingen in het vastgoedprogramma tot uiterlijk 1—  
juli 2033; ———
5. Jaarlijks zal worden geijkt of er afwijkingen zijn op het vastgoedprogramma,  
waaronder wordt verstaan in totaal maximaal 460 wooneenheden, waarvan  
maximaal 100 appartementen die voor permanente bewoning mogen ———  
worden gebruikt. Op basis van 'de bevindingen zal verrekening van de ———  
meerwaarde met de Verkoper plaatsvinden. Indien er geen sprake is van —  
meerwaarde, vindt geen verrekening plaats. ———
6. De Koper verplicht zich om, zodra bekend is dat afgeweken gaat worden—  
van het in lid 5 van dit artikel vermelde vastgoedprogramma, de Verkoper —  
binnen 20 dagen na vaststelling hiervan bij aangetekende brief te ———  
informereren. ———
7. Bij het niet of niet tijdig nakomen van deze verplichting door de Koper ———  
verbeurt deze een direct opeisbare boete van 5.1.2.b ten gunste van de  
Verkoper. ———
8. Indien sprake is van wijziging van het vastgoedprogramma, zoals in lid 2 —  
van dit artikel is vermeld, zal een verrekening van de meerwaarde van de —  
kavels plaatsvinden met de koper of iedere opvolgende verkrijger in ———  
eigendom. Wijzigingen van het vastgoedprogramma hebben betrekking op  
de periode tot 1 juli 2033. ———  
Koper of iedere opvolgende verkrijger in eigendom verplichten zich de op —  
basis van de leden 3 en 4 van dit artikel berekende meerwaarde aan de —  
gemeente Sluis op eerste aanzegging binnen zes weken na dagtekening te  
vergoeden. ———  
De verrekening van de meerwaarde tussen Verkoper enerzijds en Koper—  
dan wel de opvolgende verkrijger in eigendom anderzijds laat onverlet wie





de meerwaarde van de bestemmingswijziging c.q. de wijziging van het gebruik, realiseert.

9. Koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom zijn het bedrag verschuldigd, bestaande uit de meeropbrengst bij gewijzigd gebruik van recreatieve bewoning naar gebruik dat (mede) permanente bewoning toestaat, een en ander zoals bedoeld in het derde en vierde lid van dit artikel. Deze meeropbrengst bedraagt maximaal 5.1.2.b Koper verbindt zich de in dit artikel opgelegde verplichtingen bij elke vervreemding in eigendom van het ingevolge deze akte gekochte, exclusief de jachthaven – (deelgebied B op bijgaande tekening) of gedeelte daarvan, in elke akte van vervreemding aan de nieuwe verkrijger in eigendom op te leggen en woordelijk te doen opnemen, zulks op verbeurte door Koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom die verzuimt het voorgaande te bedingen, op te leggen, aan te nemen of te doen opnemen, van een direct opeisbare boete van maximaal 5.1.2.b ten gunste van de gemeente. Dit bedrag bestaat uit de gedeelde meeropbrengst van maximaal 5.1.2.b vermeerderd met een boete van 5.1.2.b

Enzovoorts.

#### **Artikel 16. Verkoop ondergronden**

Wanneer de ondergronden van de bebouwing gelegen op de locaties kadastraal bekend Oostburg, sectie EB, nummers 2520, 2521 ged., 2140, 1644 en 1845, – welke niet onderdeel uitmaken van onderhavige koopovereenkomst, voor 1 juli 2033 door Verkoper in eigendom worden overgedragen aan derden, gaan de netto verkoopopbrengsten naar Koper. Verkoper onderhandelt met derden in overleg met Koper en maakt geen afspraken met derden alvorens Koper hiermee heeft ingestemd.

#### **Artikel 17. recht van opstal**

Verkoper vestigt een recht van opstal op het perceel kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie L, nummers 1227 en 1230. Het recht van opstal houdt in: het recht van Verkoper tot het in eigendom hebben, gebruiken, in stand houden, inspecteren, onderhouden, herstellen, vervangen en verwijderen van het kunstwerk met pinguïns en bijbehoren.

#### **Artikel 18. Bijzondere bepalingen**

- 1) Koper dient ten alle tijde zorg te dragen voor vrije toegang voor hulpdiensten tot het gedeelte water, breed 20 meter, ten oosten van de Middenhavendam.
- 2) Koper dient ten alle tijde zorg te dragen voor een openbaar en vrij toegankelijk parkeerterrein en toegangsweg op de percelen kadastraal bekend Oostburg, sectie L, nummer 1230 en Oostburg, sectie EB, nummer 2399.
- 3) Koper is verplicht en verbindt zich jegens Verkoper, die dit voor zich aanvaardt, de bepalingen in artikel 18 lid 1, artikel 18 lid 2 alsmede deze bepaling bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht van het verkochte en bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht van het verkochte aan de nieuwe verkrijger of zakelijk gerechtigde op te leggen en te bedingen ten behoeve van Verkoper. Bij nietnakoming van dit beding verbeurt de Koper of de nieuwe verkrijger, die deze bepaling overtreedt, ten behoeve van de Verkoper een door het enkele feit der niet-nakoming of overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, dadelijk opeisbare boete van 5.1.2.e; daarnaast blijft Koper tegenover de Verkoper hoofdelijk voor het geheel aansprakelijk voor deze boete, met dien verstande, dat de een betalend, de ander zal zijn bevrijd.



## **ZAKELIJKE RECHTEN/BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN**

Met betrekking tot bekende zakelijke rechten, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar gemelde akte waarbij verkoper – het verkochte in eigendom verkreeg, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

### **“Artikel 15. Waterwaartse grens**

*De waterwaartse grens van het verkochte geldt als vaste en onveranderlijke grens tussen het verkochte en het aangrenzende (staats-)water.”*

### **“Artikel 18. Vestiging opstalrecht voor behouden meetinrichting waterhoogten**

*Partijen zijn aanvullend nog het volgende overeengekomen:*

1. *In de Westhaven, ook wel bekend als Handelshaven, bevindt zich een meetinrichting van de Staat voor het meten en registreren van de waterhoogten. De meetinrichting bestaat uit een buispaal, waarop een instrumentenkast gemonteerd is, welke voor de verwerking en het versturen van de meetgegevens zorgdraagt. Daarnaast is er aan de damwand een sensor gemonteerd welke middels een kabel verbonden is met de instrumentenkast. De instrumentenkast wordt vanuit het Rijkswaterstaat kantoor voorzien van een 230V voeding, welke doorgelust wordt naar de havenverlichting. Tussen de buispaal en de sensor loopt onder de bestrating een mantelbuis waarin zich de bekabeling bevindt van de sensor.*
2. *Ten behoeve van de Staat (Infrastructuur en Waterstaat/ Rijkswaterstaat) – wordt hierbij een recht van opstal gevestigd voor het behouden en onderhouden van de in lid 1 bedoelde meetinrichting op een gedeelte, groot ongeveer een centiare (1 ca/1 m<sup>2</sup>) van het perceel, gemeente Oostburg, sectie EB, nummer 3247 (uit oud nummer 2909, gedeeltelijk), welke meetinrichting cum annexis met rode stip is aangegeven op de bijgaande, aan deze akte gehechte tekening met werknummer 13047 van Aannemingsbedrijf Liebrechts.*
3. *Na de toepassing van deze akte bij het Kadaster treedt de uitkomst van de meting, zoals die uit de kadastrale stukken zal blijken, in de plaats van de bovenstaande omschrijving van de met het recht van opstal belaste zaak – en de tekening en zijn de kadastrale gegevens beslissend ten aanzien van de vraag waarop het recht van opstal is gevestigd.*
4. *Het in dit artikel onder 2 bedoelde opstalrecht wordt gevestigd voor onbepaalde duur, zonder betaling van een tegenprestatie door de Staat.*
5. *Met ingang van de datum van feitelijke levering zijn de eventuele onroerende zaakbelastingen en alle andere zakelijke belastingen en lasten welke van de met het (in dit artikel bedoelde) recht van opstal belaste oppervlakte worden geheven voor rekening van de Staat, ongeacht aan wie de aanslag wordt opgelegd.*
6. *De buispaal met instrumentenkast en de locatie waar de sensor gemonteerd is, dienen 7x24h bereikbaar te zijn.*
7. *Voor het verzenden van de meetgegevens, dient de antenne line of sight te kunnen houden met Westkapelle; dit voor de ontvangst van de meetgegevens aldaar.*
8. *De bodem van de haven rondom het gebied van de sensor dient op voldoende diepte gehouden te worden zodat de meting niet verstoord wordt.*





9. De koper gedooft dat de bestaande voedingskabel van de meetinrichting – naar het kantoor van Rijkswaterstaat, plaatselijk bekend als Haven – Westzijde 27 te Breskens in stand blijft. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Vestiging kwalitatieve verplichting \_\_\_\_\_

Deze kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek gaat over op degenen die het verkochte onder bijzondere titel verkrijgen. Mede gebonden zijn degenen die enig recht tot gebruik van het verkochte verkrijgen. \_\_\_\_\_

Verkoper is voor het overeenkomen van deze verplichting geen vergoeding verschuldigd. \_\_\_\_\_

10. Ingeval in de toekomst ontwikkelingen plaatsvinden gericht op herinrichting en bestemmingswijziging, en diensgevolge het genoemde kantoor wordt gesloopt en de voedingskabel dient te worden verlegd, treden partijen in – goed overleg met elkaar teneinde de functionaliteit van de meetinrichting te behouden onder dezelfde voorwaarden als in dit artikel is vermeld. \_\_\_\_\_

11. Opstaller is verplicht de opstallen naar herbouwwaarde te verzekeren en – verzekerd te houden tegen gevolgen van brand, storm en andere onheilen waartegen opstallen verzekerd moeten worden. “\_\_\_\_\_

De hiervoor in gemeld citaat aangehaalde verplichtingen in artikel 18 sub 4, 5 – en 8, zijn verplichtingen die verkoper overeengekomen is met diens verkoper, – partijen zijn hiermee genoegzaam bekend. Ter informatie worden de – peildiepteakten eveneens aan deze akte gehecht. \_\_\_\_\_

Partijen zijn aanvullend overeengekomen dat de kosten behorende bij het – hiervoor geciteerde onder artikel 18 lid 10 voor rekening van koper komen. \_\_\_\_\_

#### **AANVAARDING DOOR KOPER**

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke – verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet de verschenen persoon sub – 1, handelend als gemeld, dat bij deze en worden die bepalingen bij deze door – de verschenen persoon sub 2, handelend als gemeld, aanvaard. \_\_\_\_\_

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, – worden die rechten bij deze tevens door de verschenen persoon sub 1, – handelend als gemeld, voor die derden aangenomen. \_\_\_\_\_

#### **ENERGIELABEL**

Verkoper en koper verklaren voldoende bekend te zijn met de regelgeving – omtrent de registratie van het energielabel. \_\_\_\_\_

#### **DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN**

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het – kantoor van mij, notaris, om zondig namens hen de afstand van – hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van – anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte en voorts ter – zake alles meer te doen wat ten deze nodig mocht zijn. \_\_\_\_\_

#### **OMZETBELASTING**

Wegens de levering van (een deel van) het verkochte is van rechtswege – omzetbelasting verschuldigd als voormeld. \_\_\_\_\_

#### **OVERDRACHTSBELASTING**

Wegens de levering van (een deel van) het verkochte, namelijk de bestaande – jachthaven) is overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper. \_\_\_\_\_

De grondslag voor de overdrachtsbelasting bedraagt een <sup>5.1.2.b</sup> \_\_\_\_\_

<sup>5.1.2.b</sup> \_\_\_\_\_ (€ <sup>5.1.2.b</sup> \_\_\_\_\_), waarover ter zake van de – onderhavige levering zes procent (6%) overdrachtsbelasting verschuldigd is, –



zijnde een bedrag van 5.1.2.b

(€ 5.1.2.b).

Partijen verklaren nog dat in verband met deze verkrijging geen roerende zaken zijn verkregen, waaraan door partijen een waarde is toegekend.

#### **VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING**

Koper doet voor wat betreft het verkochte voor wat betreft de nog te ontwikkelen gebieden een beroep op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien het verkochte betreft een bouwterrein waarover omzetbelasting verschuldigd is.

#### **ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE**

#### **OVEREENKOMSTEN**

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de koopovereenkomst (en ook overigens) tussen hen is overeengekomen met dien verstande dat alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, thans zijn uitgewerkt en alle opschortende voorwaarden zijn vervallen, waaronder uitdrukkelijk begrepen ingeval verkrijgen vergunning, waaronder tevens uitdrukkelijk begrepen ingeval van verkrijging van een bestemmingswijziging.

Noch verkoper noch koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende of opschortende voorwaarde beroepen.

#### **INFORMATIEPLICHT VERKOPER/ONDERZOEKSP LICHT KOPER**

Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot diens onderzoeksgebied behoren, voor diens risico komen (voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn).

#### **VOLMACHTEN**

Voorzover van volmachten gebruik is gemaakt is mij, notaris, van het bestaan daarvan genoegzaam gebleken en worden deze volmachten aan deze akte gehecht.

#### **WOONPLAATS**

Partijen kiezen voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting, woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

#### **WAARVAN AKTE**

Verleden te IJzendijke, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. De inhoud is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht.

De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om zestien uur – zevenenveertig minuten.

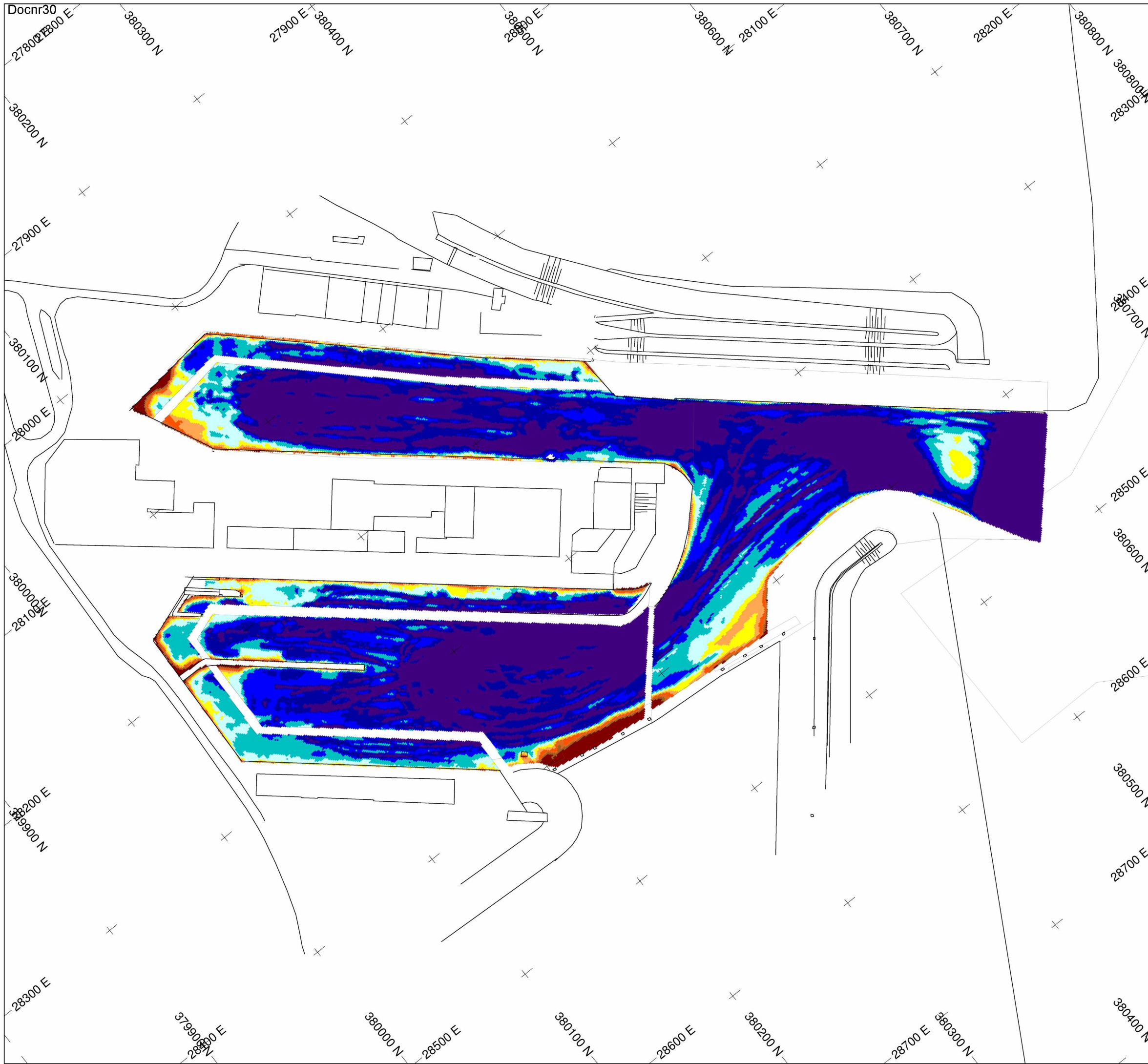
Volgt ondertekening.


UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT






Dit betreft een digitaal exemplaar van een afschrift als bedoeld in artikel 49 van de Wet op het notarisambt.





Combinatie  
**Baggerbedrijf de Boer  
&  
van der Kamp**




Kaartlocatie:

**Breskens Handelshaven**

Opdrachtgever:

Rijkswaterstaat  
PPO



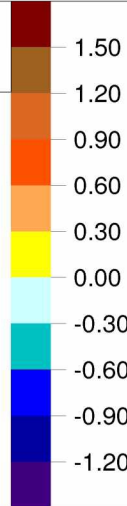
Geodetische Informatie:

Projectie en kaartdatum: ETRS 89 - RD (2008)  
Ellipsoïde: Bessel 1841  
Verticaal datum: N.A.P.  
Getijtoepassing: RTK-GPS  
Plaatsbepaling: Applanix Wavemaster GNSS-RTK (VRSNOW)  
MRU+Gyro: Applanix Wavemaster


Algemene informatie:

Meetvaartuig: SV Etna  
Echolood: Reson T20R  
Inwinsoftware: PDS2000 versie 3.9.3.7  
Verwerkingssoftware: Autoclean V1.3  
Opnamedatum: 30-09-2019  
Omschrijving GRID: 1 x 1 m

Soort kaart: Verschil tov Minimale hoogten  
Soort peiling: Maandpeiling



1.50
1.20
0.90
0.60
0.30
0.00
-0.30
-0.60
-0.90
-1.20



Surveyor: 5.1.2.e

5.1.2.e

Tekeningnummer: 05.2.045A

Verwerkt: 5.1.2.e

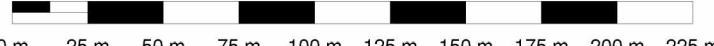
5.1.2.e

Tekening 1 van 1

Gecontroleerd: 5.1.2.e

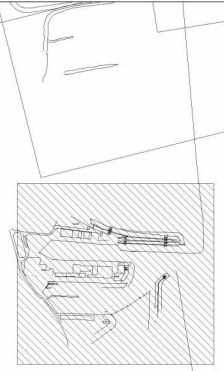
5.1.2.e

Formaat: A3



Scale 1:2500

0 m 25 m 50 m 75 m 100 m 125 m 150 m 175 m 200 m 225 m





**From:** "5.1.2.e" <5.1.2.e@gemeentesluis.nl>  
**Sent:** Wed, 23 Oct 2019 12:19:23 +0200  
**To:** "5.1.2.e" <5.1.2.e@Rijksoverheid.nl>  
**Cc:** "5.1.2.e" <5.1.2.e@Rijksoverheid.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@Rijksoverheid.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@Rijksoverheid.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@gemeentesluis.nl>  
**Subject:** RE: levering haven Breskens  
**Attachments:** akte van levering GEMEENTE-ONTWIKKELAAR\_v3 (AfschriftDigitaal).pdf, BIJLAGE levering rvb-gemeente - Kaart B - kaarten C tm G.pdf, BIJLAGE levering rvb-gemeente - peilkaart 1 - 176 20190930 Bathy Breskens HH.pdf, BIJLAGE levering rvb-gemeente - peilkaart 2 - 176 20190930 Diff Min Breskens HH.pdf

Beste 5.1.2.e

Bedankt voor je mail en prima om deze lijn verder in te zetten. Bijgaand in pdf de leveringsakte van gemeente naar de ontwikkelaars toe incl. bijlagen.

We zien het overzicht met verrekeningen graag tegemoet alsmede ook een afschrift van de brieven aan betreffende rechthebbende partijen zodat wij hier aansluitend mee aan de gang kunnen. In de tussentijd zullen wij wachten met communicatie met de rechthebbenden, maar inmiddels is het wel zo dat – ondanks dat de levering low-profile is geweest – bedrijven de gemeente hierover benaderen. Het is daarom wel zaak dat deze communicatie daarover vanuit RVB niet te lang uitblijft maar dat is voor iedereen wel helder.

Met vriendelijke groet,  
Gemeente Sluis

5.1.2.e



**Telefoon:** 5.1.2.e  
**Email:** 5.1.2.e [@gemeentesluis.nl](mailto:5.1.2.e@gemeentesluis.nl)  
**Bezoekadres:** Nieuwstraat 22, 4501 BD Oostburg  
**Postadres:** Postbus 27, 4501 AA OOSTBURG  
**Website:** [www.gemeentesluis.nl](http://www.gemeentesluis.nl)

---

**Van:** 5.1.2.e <5.1.2.e@Rijksoverheid.nl>  
**Verzonden:** maandag 14 oktober 2019 10:50  
**Aan:** 5.1.2.e <5.1.2.e@gemeentesluis.nl>  
**CC:** 5.1.2.e <5.1.2.e@Rijksoverheid.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@Rijksoverheid.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@Rijksoverheid.nl>  
**Onderwerp:** RE: levering haven Breskens  
**Urgentie:** Hoog

Beste 5.1.2.e

Wat mij betreft kan de aangetekende brief achterwege blijven, als je mij van alle doorleveringsakten in pdf een kopie stuurt. Het RVB kan dan de controle op de doorverkoop uitvoeren.

Indien in de toekomst aanvullend nog verkopen plaatsvinden, dient uiteraard wel stipt de hand te worden gehouden aan de bepalingen in de akte van 7 oktober 2019 (met name art. 12, lid 4).

Verder ben ik op dit moment in onze vestiging in Tilburg om de verrekening van bedragen uit rechten, tot een afronding te brengen.

Wij willen het vorm gaan geven op de wijze zoals in bijgaande brief is verwoord voor alle rechthebbenden. De brief bevat m.i. alle informatie die voor de Gemeente van belang is.

In de onderhavige brief is opgenomen dat de canon tot 1-10-2020 door het RVB is ingevorderd en zal worden doorbetaald aan de Gemeente.

De canon kan ingaande 1-10-2020 opnieuw worden geïndexeerd, maar die actie is aan de Gemeente!

Ik adviseer de Gemeente te wachten met communicatie met de rechthebbenden totdat wij onze brieven aan iedereen die het betreft, hebben verstuurd.

Dat komt de duidelijkheid m.i. ten goede.

Deze week gaat het RVB een aanvang nemen met het versturen van de brieven per zaak.

Als alle brieven klaar zijn, maken we een overzicht van door de Gemeente te ontvangen bedragen.

Daarna is het voornemen alle dossiers met daarin de van belang zijnde documenten over te dragen aan de Gemeente.

Mocht je vragen hebben, bel mij dan **z.s.m.** want deze lijn gaan we zo voortzetten.

Met vriendelijke groet,

**Ir.** 5.1.2.e

5.1.2.e

Aanwezig: ma t/m wo en donderdagochtend

.....  
**Directie Transacties en Projecten**

**Rijksvastgoedbedrijf**

**Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)**

Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag

Postbus 16169 | 5.1.2.e

.....  
**M** 5.1.2.e

5.1.2.e @rijksoverheid.nl

<http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl>

.....  
*Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.*

---

**Van:** 5.1.2.e <5.1.2.e @gemeentesluis.nl>

**Verzonden:** donderdag 10 oktober 2019 12:50

**Aan:** 5.1.2.e <5.1.2.e @Rijksoverheid.nl>

**CC:** 5.1.2.e <5.1.2.e @gemeentesluis.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e @gemeentesluis.nl>

**Onderwerp:** levering haven Breskens

Beste 5.1.2.e

In de leveringsakte RVB – Gemeente staat in artikel 12 lid 4 dat de Gemeente de Staat per aangetekende brief dient te informeren over elke vervreemding van de in de akte genoemde percelen, ten laatste 2 maanden na verkoop.

Nu heeft afgelopen maandag ook meteen de doorlevering naar de ontwikkelaars plaatsgevonden. Dit was ook bij partijen op voorhand al genoegzaam bekend. Wat ons betreft is het dan wat overbodig om hierover nog een aangetekende brief te sturen aan de Staat. Zie jij dat ook zo? En kun je ons dan bevestigen dat deze aangetekende brief achterwege kan blijven?

Verder zijn we wel benieuwd wanneer vanuit de Staat de brieven uitgestuurd worden naar de partijen waarmee de Staat een huur- of gebruiksovereenkomst had. Kun je ons dat aangeven, en indien mogelijk alvast de concept brief alvast sturen? Dan kunnen wij ook communiceren naar de partijen waar wij een huur- of gebruiksovereenkomst mee hadden. Hierover worden door deze partijen al vragen gesteld, dus communicatie willen we snel optuigen.

Zie je reactie graag tegemoet,

Met vriendelijke groet,



5.1.2.e

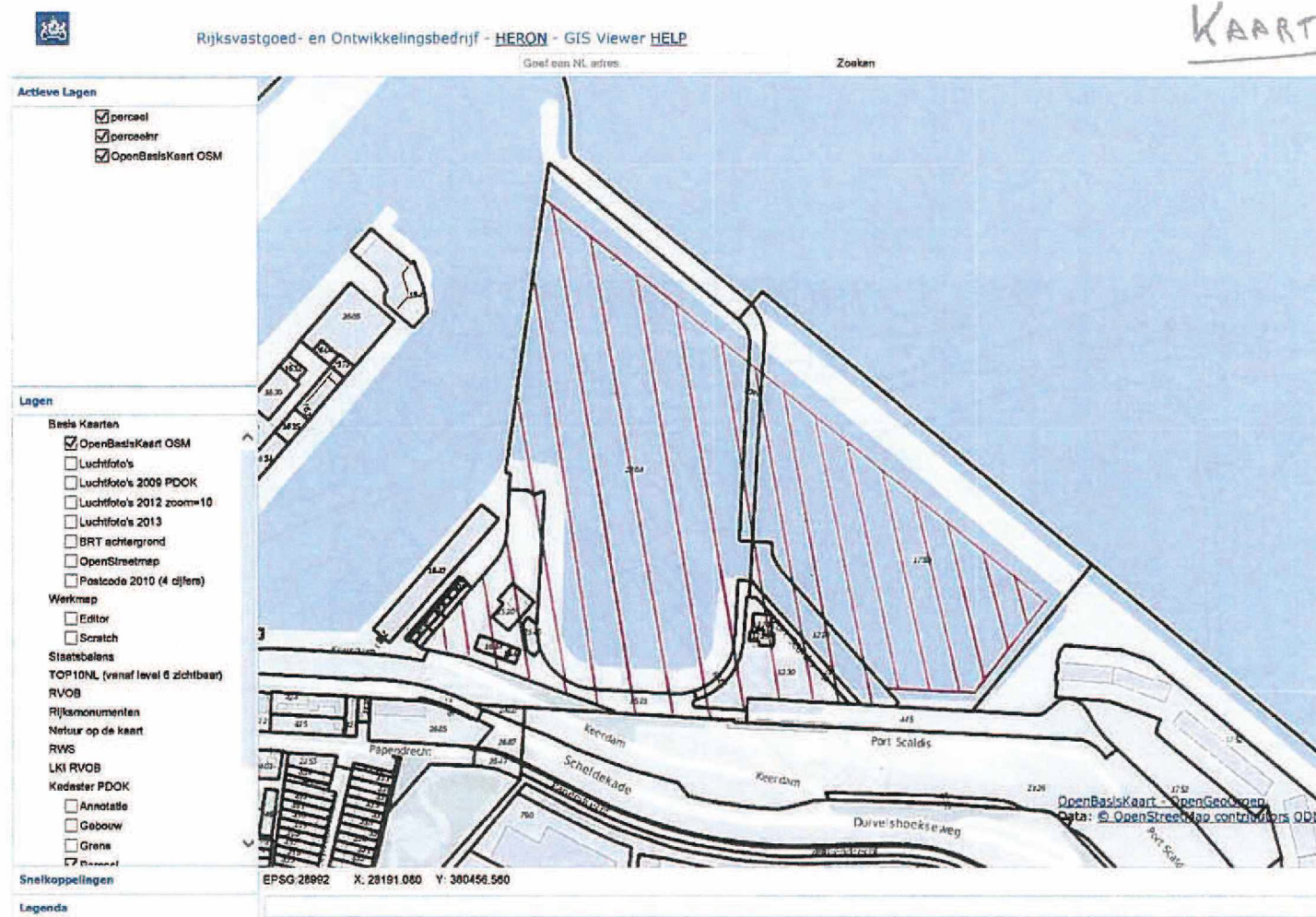


**Telefoon:** 5.1.2.e  
**Email:** 5.1.2.e [@gemeentesluis.nl](mailto:5.1.2.e@gemeentesluis.nl)  
**Bezoekadres:** Nieuwstraat 22, 4501 BD Oostburg  
**Postadres:** Postbus 27, 4501 AA OOSTBURG  
**Website:** [www.gemeentesluis.nl](http://www.gemeentesluis.nl)

---

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.





5.1.2.e

5.1.2.e



 Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf - **HERON** - GIS Viewer [HELP](#)

Geef een NL adres: Zoeken

**Actieve Lagen**

- ☒ perceel
- ☒ perceelnr
- ☒ OpenBasisKaart OSM

**Lagen**

**Basis Kaarten**

- ☒ OpenBasisKaart OSM
- ☐ Luchtfoto's
- ☐ Luchtfoto's 2009 PDOK
- ☐ Luchtfoto's 2012 zoom=10
- ☐ Luchtfoto's 2013
- ☐ BRT achtergrond
- ☐ OpenStreetmap
- ☐ Postcode 2010 (4 differs)

**Werkmap**

- ☐ Editor
- ☐ Scratch

**Staatbelans**

- TOP10NL (vanaf level 6 zichtbaar)
- RVOB
- Rijksmonumenten
- Natuur op de kaart
- RWS
- LKI RVOB

**Kadastraal PDOK**

- ☐ Annotatie
- ☐ Gebouw
- ☐ Grens
- ☐ C7 kadastraal

**Snelkoppelingen**

**Legenda**



OpenBasisKaart - OpenGeoGroep  
Data: © OpenStreetMap contributors ODbL

EPSG 26992 X: 27808 880 Y: 380258 640

**KAART D**



5.1.2.e

5.1.2.e



## RVOB - GIS Viewer

5.1.2.e

5.1.2.e

 Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf - **HERON** - GIS Viewer [HELP](#)

Geef een NL adres Zoeken

**KAART G**

**Actieve Lagen**

- ☒ perceel
- ☒ perceelnr
- ☒ OpenBasisKaart OSM

**Lagen**

**Basis Kaarten**

- ☒ OpenBasisKaart OSM
- ☐ Luchtfoto's
- ☐ Luchtfoto's 2009 PDOK
- ☐ Luchtfoto's 2012 zoom=10
- ☐ Luchtfoto's 2013
- ☐ BRT achtergrond
- ☐ OpenStreetmap
- ☐ Postcode 2010 (4 cijfers)

**Werkmap**

- ☐ Editor
- ☐ Scratch

**Staatabelans**

- TOP10NL (vanaf level 6 zichtbaar)
- RVOB
- Rijksmonumenten
- Natuur op de kaart
- RWS
- LKI RVOB
- Kadaster PDOK
- ☐ Annotatie
- ☐ Gebouw
- ☐ Grens
- ☐ Perceel

**Snelkoppelingen**

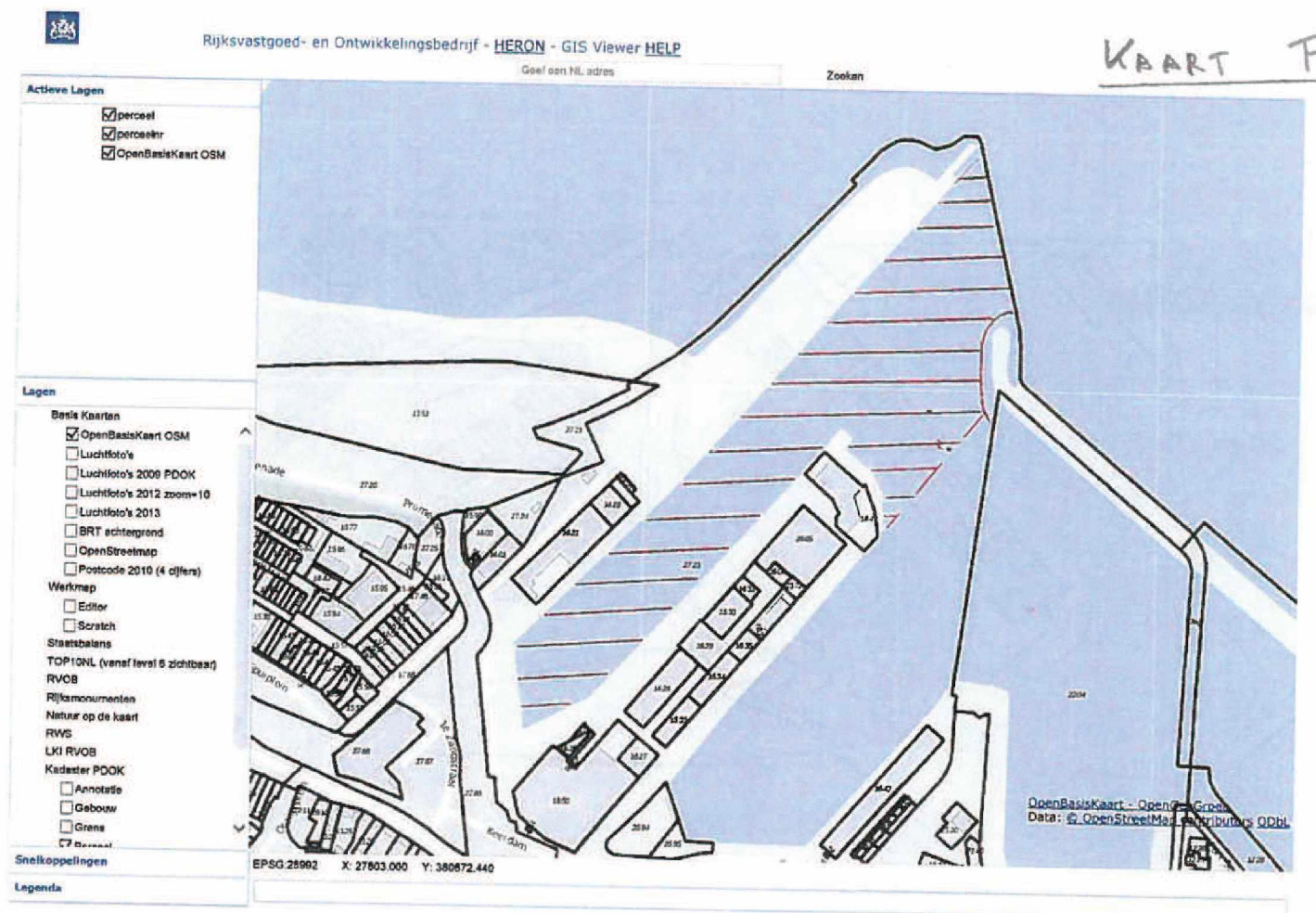
**Legenda**

EPSG:28992 X: 27877.840 Y: 360626.240

OpenBasisKaart - OpenGeoGroep  
Data: © OpenStreetMap contributors ODbL



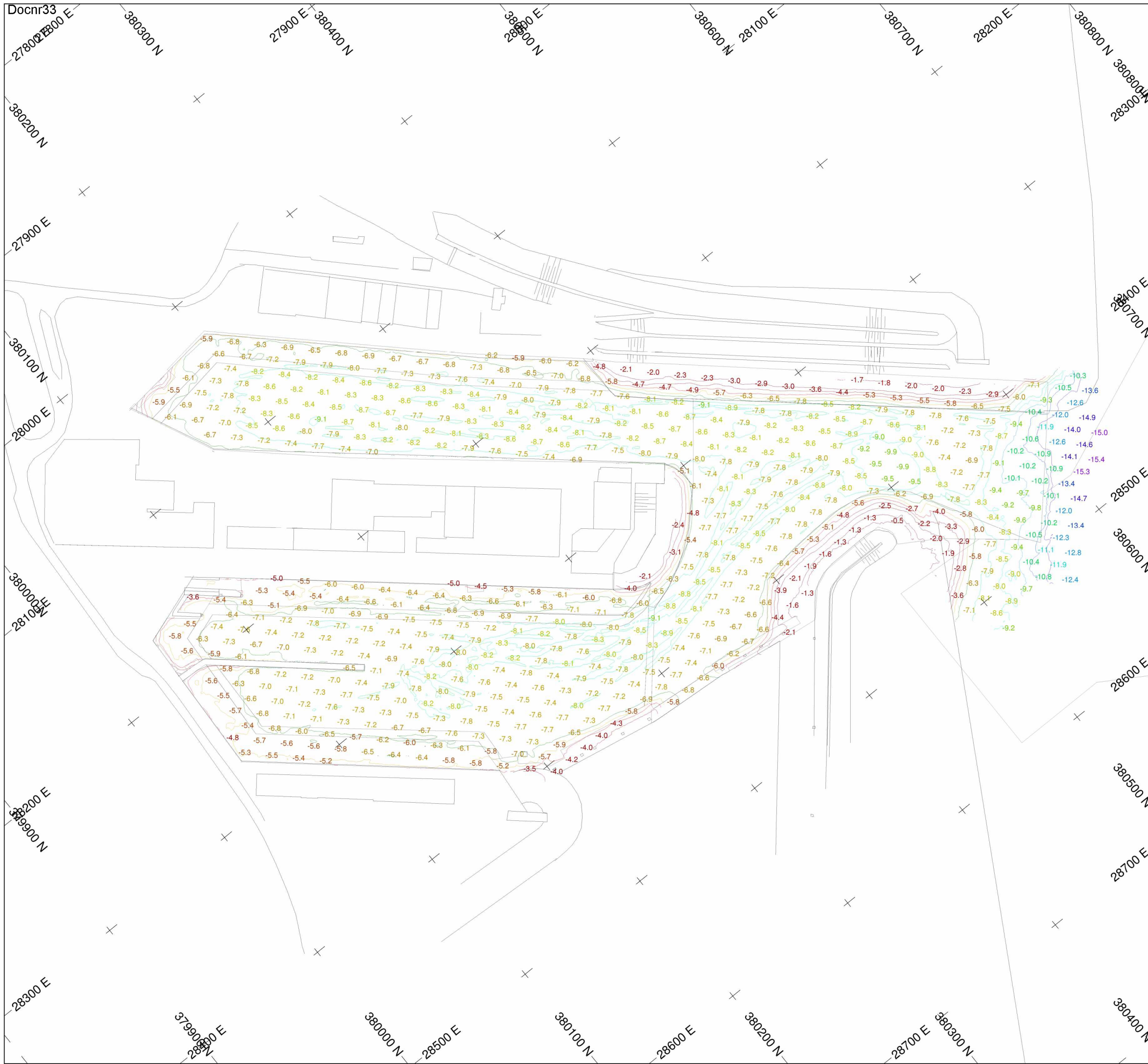





5.1.2.e


5.1.2.e







Combinatie  
**Baggerbedrijf de Boer  
&  
van der Kamp**




Kaartlocatie:

**Breskens Handelshaven**

Opdrachtgever:

Rijkswaterstaat  
PPO



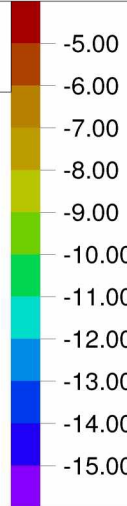
Geodetische Informatie:


Projectie en kaartdatum: ETRS 89 - RD (2008)  
Ellipsoïde: Bessel 1841  
Verticaal datum: N.A.P.  
Getijtoepassing: RTK-GPS  
Plaatsbepaling: Applanix Wavemaster GNSS-RTK (VRSNOW)  
MRU+Gyro: Applanix Wavemaster

Algemene informatie:

Meetvaartuig: SV Etna  
Echolood: Reson T20R  
Inwinsoftware: PDS2000 versie 3.9.3.7  
Verwerkingssoftware: Autoclean V1.3  
Opnamedatum: 30-09-2019  
Omschrijving GRID: 1 x 1 m

Soort kaart: Bathymetrie  
Soort peiling: Maandpeiling





Surveyor: 5.1.2.e 5.1.2.e

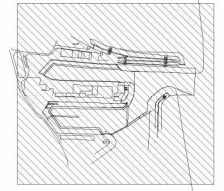
Verwerkt: 5.1.2.e 5.1.2.e

Gecontroleerd: 5.1.2.e 5.1.2.e

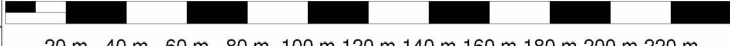
Tekeningnummer:  
03.1.045A

Tekening 1 van 1

Formaat: A3



Scale 1:2500

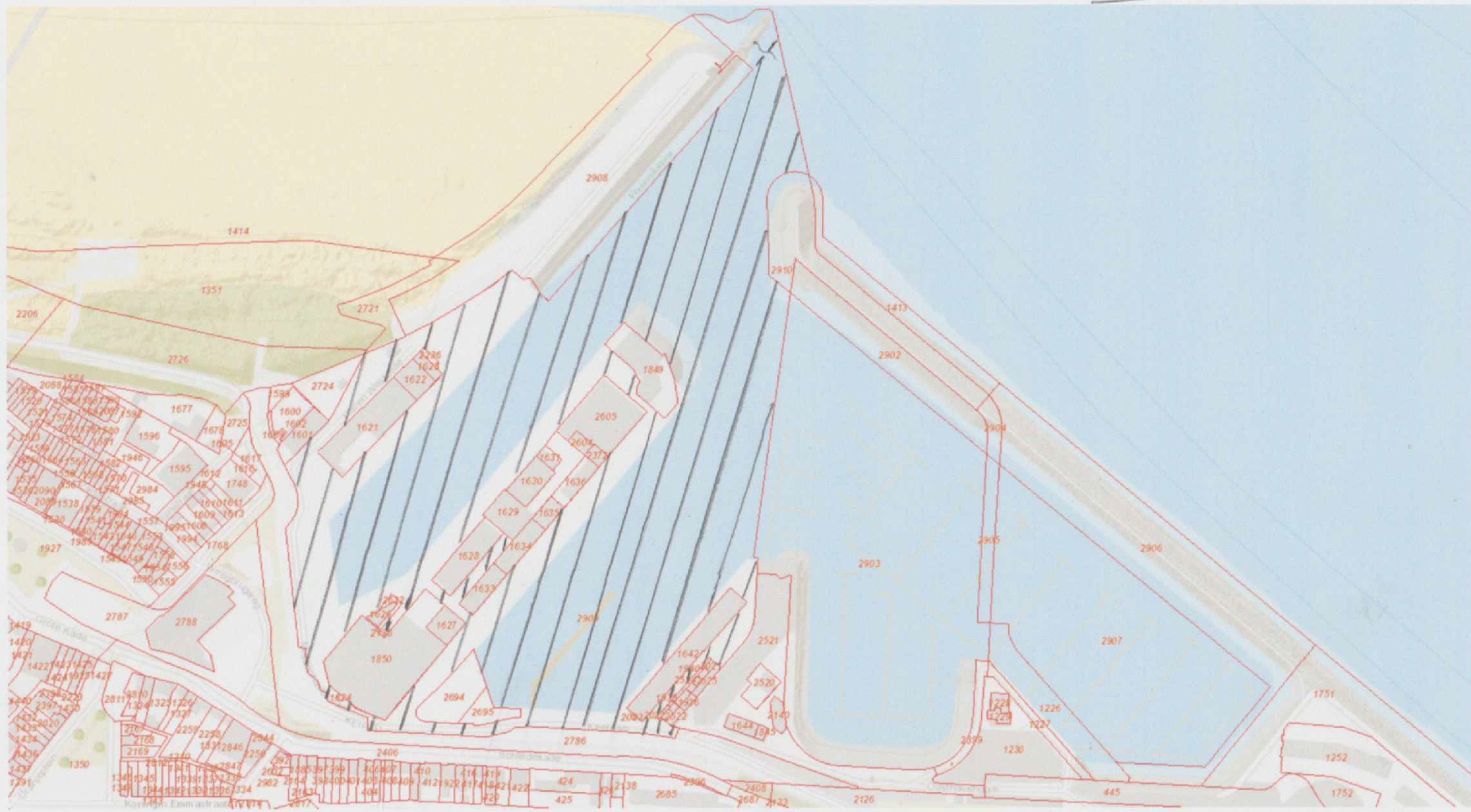









TEKENING A





 Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf - [HERON](#) - GIS Viewer [HELP](#)

Geef een NL adres Zoeken

**KAART A**

**Actieve Lagen**

- ☒ perceel
- ☒ perceelnr
- ☒ OpenBasisKaart OSM

**Lagen**

**Basis Kaarten**

- ☒ OpenBasisKaart OSM
- ☐ Luchtfoto's
- ☐ Luchtfoto's 2009 PDOK
- ☐ Luchtfoto's 2012 zoom=10
- ☐ Luchtfoto's 2013
- ☐ BRT achtergrond
- ☐ OpenStreetmap
- ☐ Postcode 2010 (4 cijfers)

**Werkmap**

- ☐ Editor
- ☐ Scratch

**Staatsbalans**

TOP10NL (vanaf level 6 zichtbaar)

**RVOB**

Rijksmonumenten

Natuur op de kaart

**RWS**

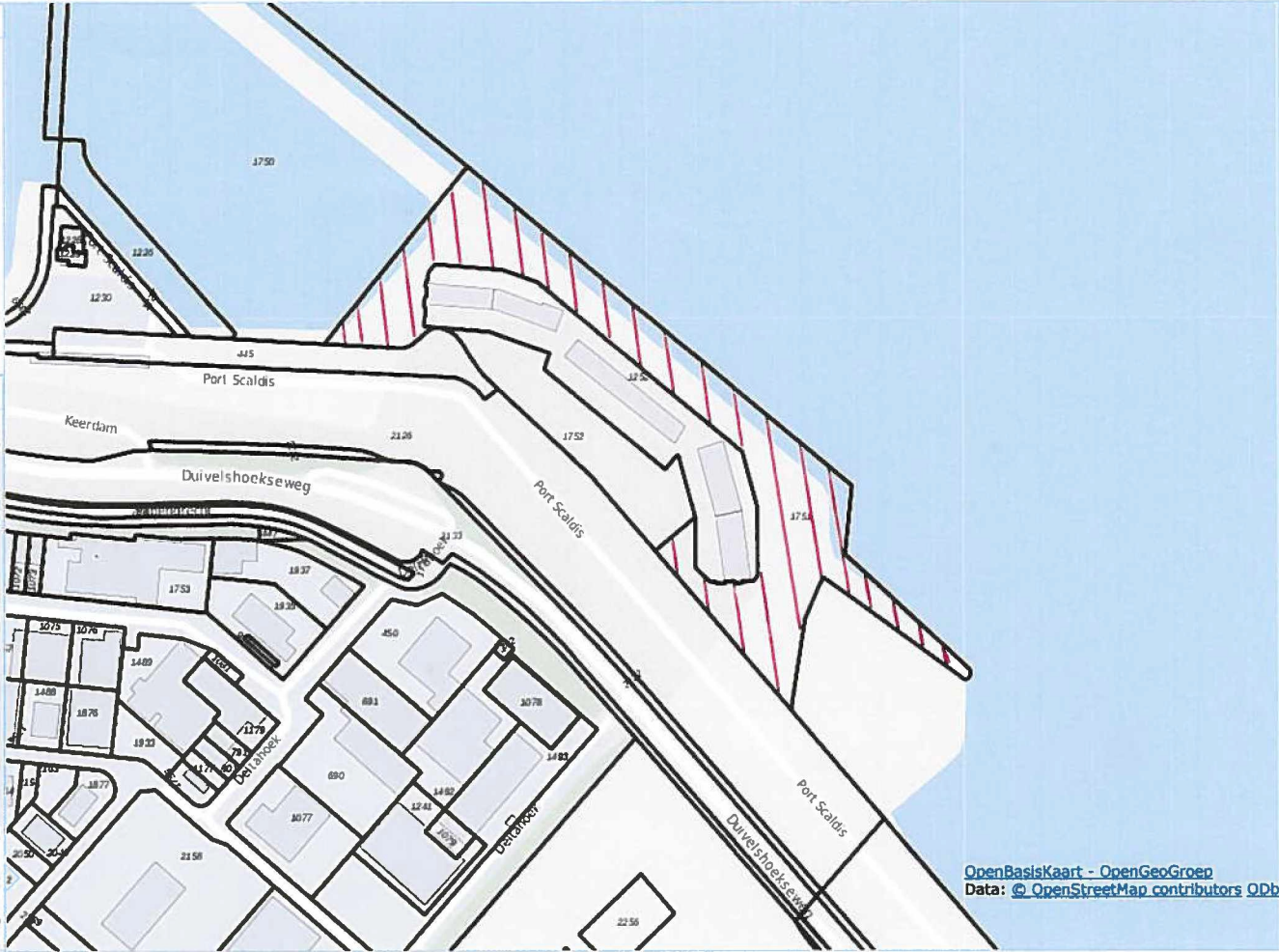
**LKI RVOB**

**Kadastr PDOK**

- ☐ Annotatie
- ☐ Gebouw
- ☐ Grens

**Snelkoppelingen**

**Legenda**



OpenBasisKaart - OpenGeoGroep  
Data: [@ OpenStreetMap contributors](#) [ODbL](#)

EPSG:28992 X: 28551.440 Y: 380059.240

KAART B

 Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf - [HERON](#) - GIS Viewer [HELP](#)

Goef een NL adres... Zoeken

**Actieve Lagen**

- ☒ perceel
- ☒ perceelnr
- ☒ OpenBasisKaart OSM

**Lagen**

**Basis Kaarten**

- ☒ OpenBasisKaart OSM
- ☐ Luchtfoto's
- ☐ Luchtfoto's 2009 PDOK
- ☐ Luchtfoto's 2012 zoom=10
- ☐ Luchtfoto's 2013
- ☐ BRT achtergrond
- ☐ OpenStreetmap
- ☐ Postcode 2010 (4 cijfers)

**Werkmap**

- ☐ Editor
- ☐ Scratch

**Staatsbalans**

- TOP10NL (vanaf level 6 zichtbaar)

**RVOB**

- Rijksmonumenten
- Natuur op de kaart

**RWS**

- LKI RVOB

**Kadaster PDOK**

- ☐ Annotatie
- ☐ Gebouw
- ☐ Grens
- ☒ Perceel

**Snelkoppelingen**

**Legenda**



OpenBasisKaart - OpenGeometrie  
Data: © OpenStreetMap contributors ODb

EPSG:28992 X: 28191.080 Y: 380456.560



 Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf - [HERON](#) - GIS Viewer [HELP](#)

Goef een NL adres... Zoeken

**Actieve Lagen**

- ☒ perceel
- ☒ perceelnr
- ☒ OpenBasikaart OSM

**Lagen**

**Basis Kaarten**

- ☒ OpenBasikaart OSM
- ☐ Luchtfoto's
- ☐ Luchtfoto's 2009 PDOK
- ☐ Luchtfoto's 2012 zoom=10
- ☐ Luchtfoto's 2013
- ☐ BRT achtergrond
- ☐ OpenStreetmap
- ☐ Postcode 2010 (4 cijfers)

**Werkmap**

- ☐ Editor
- ☐ Scratch

**Staatsbalans**

- TOP10NL (vanaf level 6 zichtbaar)
- RVOB
- Rijksmonumenten
- Natuur op de kaart
- RWS
- LKI RVOB
- Kadaster PDOK
- ☐ Annotatie
- ☐ Gebouw
- ☐ Grens
- ☐ Boven

**Snelkoppelingen**

**Legenda**



OpenBasikaart - OpenGeoGroup  
Data: © OpenStreetMap contributors ODbL

KAART C

 **Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf - HERON - GIS Viewer [HELP](#)**

Goel een NL adres... Zoeken

**KAART D**

**Actieve Lagen**

- ☒ perceel
- ☒ perceelnr
- ☒ OpenBasisKaart OSM

**Lagen**

**Basis Kaarten**

- ☒ OpenBasisKaart OSM
- ☐ Luchtfoto's
- ☐ Luchtfoto's 2009 PDOK
- ☐ Luchtfoto's 2012 zoom=10
- ☐ Luchtfoto's 2013
- ☐ BRT achtergrond
- ☐ OpenStreetmap
- ☐ Postcode 2010 (4 cijfers)

**Werkmap**

- ☐ Editor
- ☐ Scratch

**Staatsbalans**

- TOP10NL (vanaf level 6 zichtbaar)
- RVOB
- Rijksmonumenten
- Natuur op de kaart
- RWS
- LKI RVOB
- Kadaster PDOK

**Kadaster PDOK**

- ☐ Annotatie
- ☐ Gebouw
- ☐ Grens
- ☐ Perceel

**Snelkoppelingen**

**Legenda**




OpenBasisKaart - OpenGeoGrip  
Data: © OpenStreetMap contributors ODbL

EPSG:28992 X: 27806.880 Y: 380258.640



KAART E

 Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf - [HERON](#) - GIS Viewer [HELP](#)

Goef een NL adres... Zoeken

**Actieve Lagen**

- ☒ perceel
- ☒ perceelnr
- ☒ OpenBasisKaart OSM

**Lagen**

**Basis Kaarten**

- ☒ OpenBasisKaart OSM
- ☐ Luchtfoto's
- ☐ Luchtfoto's 2009 PDOK
- ☐ Luchtfoto's 2012 zoom=10
- ☐ Luchtfoto's 2013
- ☐ BRT achtergrond
- ☐ OpenStreetmap
- ☐ Postcode 2010 (4 cijfers)

**Werkmap**


- ☐ Editor
- ☐ Scratch

**Staattebalans**

- TOP10NL (vanaf level 6 zichtbaar)
- RVOB
- Rijksmonumenten
- Natuur op de kaart
- RWS
- LKI RVOB
- Kadaster PDOK
  - ☐ Annotatie
  - ☐ Gebouw
  - ☐ Grens
  - ☒ Perceel


**Snelkoppelingen**

**Legenda**



EPG:28992 X: 27810.580 Y: 380548.980

[OpenBasisKaart - OpenGeoGroep](#)  
Data: © OpenStreetMap contributors ODbL

 **Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf - HERON - GIS Viewer** [HELP](#)

Geef een NL adres... Zoeken

**KAART F**

**Actieve Lagen**

- ☒ perceel
- ☒ perceelnr
- ☒ OpenBasisKaart OSM

**Lagen**

**Basis Kaarten**

- ☒ OpenBasisKaart OSM
- ☐ Luchtfoto's
- ☐ Luchtfoto's 2009 PDOK
- ☐ Luchtfoto's 2012 zoom=10
- ☐ Luchtfoto's 2013
- ☐ BRT achtergrond
- ☐ OpenStreetmap
- ☐ Postcode 2010 (4 cijfers)

**Werkmap**

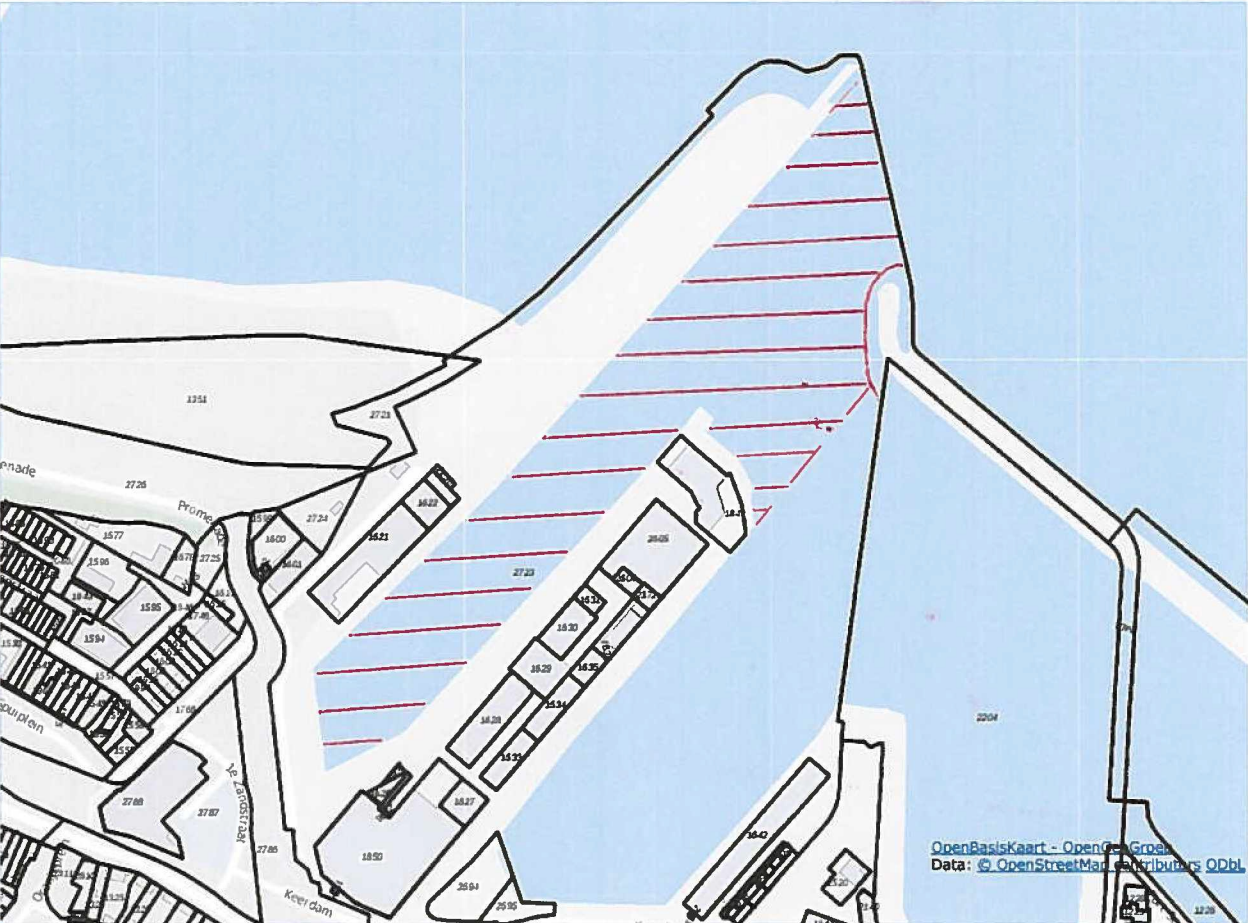
- ☐ Editor
- ☐ Scratch

**Staatsbalans**

- TOP10NL (vanaf level 6 zichtbaar)
- RVOB
- Rijksmonumenten
- Natuur op de kaart
- RWS
- LKI RVOB
- Kadaster PDOK
- ☐ Annotatie
- ☐ Gebouw
- ☐ Grens
- ☒ Perceel

**Snelkoppelingen**

**Legenda**



OpenBasisKaart - OpenStreetMap  
Data: © OpenStreetMap contributors, ODbL

EPSG:28992 X: 27803.000 Y: 380872.440



 Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf - [HERON](#) - GIS Viewer [HELP](#)

Geef een NL adres ... Zoeken

**KAART G**

**Actieve Lagen**

- ☒ perceel
- ☒ perceelnr
- ☒ OpenBasisKaart OSM

**Lagen**

**Basis Kaarten**

- ☒ OpenBasisKaart OSM
- ☐ Luchtfoto's
- ☐ Luchtfoto's 2009 PDOK
- ☐ Luchtfoto's 2012 zoom=10
- ☐ Luchtfoto's 2013
- ☐ BRT achtergrond
- ☐ OpenStreetmap
- ☐ Postcode 2010 (4 cijfers)

**Werkmap**

- ☐ Editor
- ☐ Scratch

**Staatsbalans**

- TOP10NL (vanaf level 6 zichtbaar)
- RVOB
- Rijksmonumenten
- Natuur op de kaart
- RWS
- LKI RVOB

**Kadaster PDOK**

- ☐ Annotatie
- ☐ Gebouw
- ☐ Grens
- ☐ Opslag

**Snelkoppelingen**

**Legenda**



EPSG:28992 X: 27677.840 Y: 380626.240

OpenBasisKaart OpenGeoGroep  
Data: © OpenStreetMap contributors ODbL



# Titel

Geografisch loket Provincie Zeeland

Legenda:

 Kadastrale percelen

TEKENING B



Schaal: 1:500

0 0,01 0,02  
Kilometers

29-mei-2017

<http://loket.zeeland.nl/geo>



**From:** "5.1.2.e"  
**Sent:** Mon, 29 Dec 2014 10:53:20 +0100  
**To:** "5.1.2.e" <5.1.2.e@Rijksoverheid.nl>  
**Subject:** FW: raming te maken onderzoekskosten in het kader van de voorgenomen overdracht van het havencomplex Breskens aan de gemeente Sluis  
**Importance:** High

[Ter info voor dossier.](#)

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** dinsdag 23 december 2014 12:24  
**Aan:** 5.1.2.e (ZD)  
**CC:** 5.1.2.e (ZD); 5.1.2.e (ZD); 5.1.2.e (ZD); 5.1.2.e; 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: raming te maken onderzoekskosten in het kader van de voorgenomen overdracht van het havencomplex Breskens aan de gemeente Sluis  
**Urgentie:** Hoog

Beste 5.1.2.e

Dank voor deze berichtgeving m.b.t. het oplijnen van de nodige onderzoeken zodra de voorgenomen overdracht meer vorm gaat krijgen.  
 Wat ik bedoel met "uit handen nemen" is dat RVB opdrachtgever zou kunnen zijn voor de nodige (bodem)onderzoeken in overleg met RWS.  
 Dat staat los van de kosten, want die zullen zoals gebruikelijk voor rekening komen van de materieel beheerder.  
 Als RWS de onderzoeken geheel in eigen hand wil houden, is dat uiteraard ook prima. Beschouw het aanbod, dat ik overigens nog wel moet kortsluiten met mijn collega's van de Afdeling verkoop, als een handreiking, meer niet.

Wat ik graag zou willen, is informatie over de afkoopsom en de kosten van groot onderhoud van de haven doorgeven aan de beide taxateurs.  
 Je hebt mij daarover nog niet bericht.  
 Kan ik hen het volgende meedelen?

#### **Bedrag gemoeid met afkoop beheer en onderhoud**

Het bedrag dat de Gemeente van RWS meekrijgt voor de overname van het beheer en onderhoud van het complex is berekend op een kleine € 5.1.2.b; dit is de orde van grootte op basis van een voorlopige berekening. Het gaat om onderhoud aan verhardingen, vissteiger, remmingswerken, schoonmaken, klein onderhoud en baggeren van de haven excl. het jachthavendeel.

#### **Onderhoud aan kades**

In 2008 zijn al diverse damwanden en remmingswerken door RWS vernieuwd. Wat niet vernieuwd is komt in de periode tot 2017 aan bod in het kader van het project Renovatie Oevers. Dit is een groot bestek dat veel meer omvat dan alleen het vernieuwen van damwanden in de haven van Breskens. De hoofdmoot heeft betrekking op het vernieuwen van damwanden in het Kanaal van Gent naar Terneuzen. Eind 2013 heeft gunning van het totale project plaatsgevonden aan een aannemer. Deze voert het werk uit volgens een door hemzelf op te stellen plan volgens criteria die door RWS zijn geformuleerd.

**Graag zou ik dit laatste nog aanvullen met het globale bedrag dat gemoeid is met het wegwerken van het achterstallig onderhoud en het in goede onderhoudstoestand brengen van de haven door RWS.**  
**Kun je mij verder nog berichten wanneer de uitvoering van de werken door de aannemer wordt voorzien.**

-  
 Met de aanvulling van de gevraagde gegevens door jou, kan ik de taxateurs m.i. berichten. De details hoeven zij niet te weten.

Graag verneem ik z.s.m. van je om wat druk te kunnen zetten bij de taxateurs om hun voorlopige rapport te produceren.  
 Met vriendelijke groet,

5.1.2.e  
 5.1.2.e RT

---

**Directie Transacties en Ontwikkeling**  
**Rijksvastgoedbedrijf**  
**Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)**  
 Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag  
 Postbus 16700 | 2500 BS | Den Haag

.....  
**T** 5.1.2.e  
**M** 5.1.2.e  
5.1.2.e @rijksoverheid.nl  
<http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl>  
.....

**Het Rijksvastgoedbedrijf is een uitvoeringsdienst van het Rijk die op 1 juli 2014 is ontstaan uit een fusie van vier vastgoeddiensten: de Dienst Vastgoed Defensie, de Rijksgebouwendienst, het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf en de directie Rijksvastgoed.**  
.....

---

**Van:** 5.1.2.e (ZD) [ 5.1.2.e @rws.nl]

**Verzonden:** dinsdag 23 december 2014 11:24

**Aan:** 5.1.2.e ; 5.1.2.e (ZD)

**CC:** 5.1.2.e (ZD); 5.1.2.e (ZD); 5.1.2.e (ZD)

**Onderwerp:** RE: raming te maken onderzoekskosten in het kader van de voorgenomen overdracht van het havencomplex Breskens aan de gemeente Sluis

Beste 5.1.2.e

Voor de onderzoeken moet budget vrijgemaakt worden en ook opdracht gegeven worden.  
Opdracht verlenen zal via Inkoop moeten lopen, is mijn verwachting, aangezien het hier waarschijnlijk een behoorlijk bedrag gaat zijn.

Ik zal in januari met Ben en Assetmanagement een afspraak maken als voorbereiding op de onderzoeken.  
Overigens wil ik de onderzoeken pas in gang zetten, als wij bijna 90% zekerheid hebben, dat de verkoop kans van slagen heeft.

De volgende onderzoeken gaat het om:

- waterbodemonderzoek kwaliteit;
- waterbodemonderzoek NGE;
- bodemonderzoek kwaliteit;
- bodemonderzoek NGE;
- asbestinventarisatie.

Bijgevoegd het rapport NGE dat al aanwezig is.

Welke werkzaamheden zou RVB ons uit handen kunnen nemen?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

Ruimtelijke Ordening/Adviseur Omgevingsmanagement IPM-team Westerschelde

.....  
**Afdeling Beschikbaarheid Netwerk en Crisismanagement**

**Directie Netwerkmanagement (NWM)**

**Rijkswaterstaat Zee & Delta (ZD)**

Buitenhaven 2 | 4531 BX Terneuzen

Postbus 5014 | 4330 KA Middelburg

Factuuradres | Postbus 8185 | 3503 RD Utrecht  
.....

**T** 5.1.2.e  
**M** 5.1.2.e  
**F** 5.1.2.e  
5.1.2.e @rws.nl  
[www.rijkswaterstaat.nl](http://www.rijkswaterstaat.nl)  
.....

**Water. Wegen. Werken. Rijkswaterstaat.**  
.....

---

**Van:** 5.1.2.e [ 5.1.2.e @rvob.nl]

**Verzonden:** dinsdag 28 oktober 2014 15:25

**Aan:** 5.1.2.e (ZD)

**CC:** 5.1.2.e (ZD); 5.1.2.e (ZD); 5.1.2.e (ZD); 5.1.2.e ; 5.1.2.e ; 5.1.2.e 5.1.2.e



**Onderwerp:** raming te maken onderzoekskosten in het kader van de voorgenomen overdracht van het havencomplex Breskens aan de gemeente Sluis

Beste 5.1.2.e

Zoals je weet zijn we druk bezig om het havencomplex Breskens in eigendom en beheer over te dragen aan de gemeente Sluis.

Een gezamenlijke taxatieopdracht van Gemeente en Rijk is verstrekt, er is een startoverleg geweest en alle betrokken ontwikkelaars zijn in de gelegenheid geweest hun visie op de toekomst van de haven te geven. Partijen willen iets met elkaar en ik schat de gewenste afstoot aan de Gemeente als positief in; het is nu of nooit!

Het concept-taxatierapport hoop ik in de loop van eind november/ begin december binnen te hebben.

Straks gaan zaken spelen als:

- al dan niet verontreinigde (water)bodem;
- risico op niet gesprongen explosieven;
- aanwezigheid van eventuele asbest in wegverhardingen e.d.

Als eigenaar dienen we de koper hierover zo goed mogelijk te informeren.

**Mijn verzoek aan jou is om alvast de nodige financiële middelen te ramen en te reserveren voor onderzoeken die zullen moeten worden verricht.**

**Als materieel beheerder is dit een zaak voor RWS. RWS krijgt overigens ook de opbrengsten van de verkoop in het kader van de getroffen middelenafpraak.**

Ik stel mij voor dat de uitvoering van de onderzoeken plaatsvindt op het moment dat we iets meer weten over de taxatie-uitkomst en we van de Gemeente iets meer gevoel krijgen over de haalbaarheid van de overdracht.

Wellicht is het ook mogelijk dat het RVB jullie bepaalde zaken uit handen neemt, maar dat moeten we dan even met elkaar afstemmen.

Voor nader overleg, waar ik uiteraard graag toe bereid ben, weet je mij wel te vinden.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e RT

5.1.2.e

.....  
**Directie Transacties en Ontwikkeling**

**Rijksvastgoedbedrijf**

**Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)**

Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag

Postbus 16700 | 2500 BS | Den Haag

.....  
**T** 5.1.2.e

**M** 5.1.2.e

5.1.2.e @rvob.nl

<http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl>

.....  
**Het Rijksvastgoedbedrijf is een uitvoeringsdienst van het Rijk die op 1 juli 2014 is ontstaan uit een fusie van vier vastgoeddiensten: de Dienst Vastgoed Defensie, de Rijksgebouwendienst, het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf en de directie Rijksvastgoed.**  
.....

**From:** "5.1.2.e"  
**Sent:** Mon, 29 Dec 2014 10:53:44 +0100  
**To:** "5.1.2.e" <5.1.2.e@Rijksoverheid.nl>  
**Subject:** FW: info van RWS over overdracht havencomplex Breskens aan Gemeente

[Ter info voor dossier.](#)

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** dinsdag 23 december 2014 17:22  
**Aan:** '5.1.2.e @xs4all.nl'; 5.1.2.e@gmail.com  
**CC:** 5.1.2.e; 5.1.2.e@gemeentesluis.nl; 5.1.2.e; 5.1.2.e; 5.1.2.e; 5.1.2.e  
**Onderwerp:** info van RWS over overdracht havencomplex Breskens aan Gemeente

Beste 5.1.2.e en 5.1.2.e

Ik heb zojuist informatie ontvangen van RWS m.b.t. de overdracht van het havencomplex Breskens.

RWS geeft bij aankoop van de haven door de Gemeente een bedrag mee voor het overnemen van het publiek beheer en onderhoud van ongeveer € 5.1.2.b

RWS vervangt de damwanden, zoals in het project meegenomen. De gemeente ontvangt bij aankoop een compleet "nieuwe" haven.

De overige voorzieningen, zoals bestratingen en dergelijke, zijn al grotendeels in eigendom van de gemeente.

Met de gemeente en andere ontwikkelaars zijn vanaf 2012 gesprekken gehouden over de wensen van hen.

RWS heeft de ontwikkelaars met de opdrachtnemer in contact gebracht, zodat zij daarover eventueel afspraken kunnen maken.

RWS houdt zich hierbuiten, aangezien in de voorbereiding geen extra wensen naar voren zijn gebracht.

De uitvoering zal plaatsvinden in 3 termijnen:

Westhaven fase 1	20 juli 2015 tot 28 augustus 2015
Oosthaven	1 oktober 2015 tot 21 april 2016
Westhaven fase 2	22 juli 2016 tot 2 september 2016

Ik ga ervan uit dat ermee aan de informatiewensen van u beiden is voldaan; meer lijkt mij eerlijk gezegd ook niet nodig om de waarde van de haven zoals verzocht in de opdracht, te taxeren.

Mocht het anders zijn, dan verneem ik dat graag omgaand.

De Gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf zien thans met belangstelling het concept-rapport tegemoet.

Alvast fijne feestdagen en een goed en gezond 2015 toegewenst.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e  
 5.1.2.e **RT**

---

**Directie Transacties en Ontwikkeling**  
**Rijksvastgoedbedrijf**  
**Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)**  
 Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag  
 Postbus 16700 | 2500 BS | Den Haag

---

**T** 5.1.2.e  
**M** 5.1.2.e  
 5.1.2.e@rijksoverheid.nl  
<http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl>

---

**Het Rijksvastgoedbedrijf is een uitvoeringsdienst van het Rijk die op 1 juli 2014 is ontstaan uit een fusie van vier vastgoeddiensten: de Dienst Vastgoed Defensie, de Rijksgebouwendienst, het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf en de directie Rijksvastgoed.**

---



**From:** "5.1.2.e" <5.1.2.e>  
**Sent:** Fri, 24 Feb 2023 11:48:03 +0100  
**To:** "5.1.2.e" <5.1.2.e> <5.1.2.e>@Rijksoverheid.nl>  
**Subject:** email 5.1.2.e gem. Sluis 27-11-2013

**Van:** 5.1.2.e <5.1.2.e>@rvob.nl]  
**Verzonden:** woensdag 27 november 2013 15:04  
**Aan:** 5.1.2.e <5.1.2.e>  
**CC:** 5.1.2.e <5.1.2.e>@strateon.nl  
**Onderwerp:** RE: havengebied Breskens

Dag 5.1.2.e

In reactie op je vragen het volgende.

Zoals bij jou bekend is, ben ik al enige tijd bezig met helder te krijgen wat de kosten van de exploitatie van de haven zijn, alsmede de opbrengsten.

Aan de **kostenzijde** ben ik daarover in overleg met Rijkswaterstaat; volgens afspraak leveren zij mij op korte termijn de nodige gegevens aan, zodat de zgn. gewenningsbijdrage kan worden bepaald. Op dit moment ben ik nog in afwachting van de resultaten en heb ik in feite nog weinig informatie. Wel is duidelijk dat het alleen om jaarlijkse baggerkosten gaat. Voor achterstallig onderhoud wordt geen bedrag meegegeven, want dat wordt door RWS helemaal weggewerkt. Voor 2017 worden diverse damwanden, kades, remmingswerken e.d. compleet vernieuwd. De andere kades zijn in de afgelopen jaren al compleet vernieuwd. De haven moet er dan ook weer minstens 50 jaar tegen kunnen. Het is goed mogelijk dat de damwanden zelfs 100 jaar meegaan!

Voor de **opbrengstenzijde** ben ik aangewezen op informatie van mijn collega's van het RVOB, directie Vastgoed in Breda. Ook daarmee ben ik in overleg. Zoals eerder door mij gesteld, is de systematiek dat de inkomsten uit rechten uit het publieke gedeelte van de haven worden gekapitaliseerd met factor 22,22. Dat vormt bedrag X. (Het publieke gedeelte van de haven is het gedeelte excl. de in erfpacht gegeven jachthaven. De canoninkomsten uit de jachthaven moeten dus afgescheiden worden van de rest van de inkomsten uit de haven. Dat geldt ook voor het kantoor met opslagterrein van RWS. Wellicht dat er nog andere onderdelen zijn die eveneens apart beschouwd dienen te worden, maar dat kan ik op dit moment niet overzien). Om de waarde van de jachthaven te bepalen dient een externe taxatie te worden uitgevoerd, tenzij het RVOB op basis van vergelijkingsgegevens de waarde zelf kan bepalen. Zoals het er nu uit ziet, heeft het RVOB voldoende vergelijkingsmateriaal om de waarde te kunnen bepalen. Dit vormt bedrag Y.

X + Y samen, vormt de overdrachtsprijs van het gehele complex. De Gemeente krijgt de eerdergenoemde gewenningsbijdrage mee.

Volgens afspraak met wethouder 5.1.2.e neem ik contact op met hem zodra ik een totaal plaatje kan presenteren. Mijn idee is om daarna in goed ambtelijk overleg de overdracht verder uit te werken, binnen de randvoorwaarden die het Bestuur meegeeft.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e  
5.1.2.e RT

.....  
**Directie Ontwikkeling**  
**Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf**  
**Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)**  
Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag  
Postbus 16038 | 2500 BA | Den Haag

.....  
**T** 5.1.2.e

**M** 5.1.2.e

5.1.2.e [5.1.2.e@rvob.nl](mailto:5.1.2.e@rvob.nl)

5.1.2.e

5.1.2.e

**Vastgoed en Infrastructuur**

.....  
**Afdeling Verkoop & Gebiedsprojecten, sectie 4**

**Directie Transacties & Projecten**

**Rijksvastgoedbedrijf**

**Ministerie van Binnenlandse Zaken & Koninkrijksrelaties**

Spoorlaan 175 | 5038 CB | Tilburg

Postbus 16169 | 2500 BD | Den Haag

.....  
**M** 5.1.2.e

5.1.2.e [5.1.2.e@rijksoverheid.nl](mailto:5.1.2.e@rijksoverheid.nl)

[www.rijksvastgoedbedrijf.nl](http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl)

[www.Biedboek.nl](http://www.Biedboek.nl)

*Het RVB realiseert en beheert zijn vastgoedportefeuille voor zijn gebruikers en zet gebouwen en terreinen in voor de realisatie van economische en maatschappelijke meerwaarde op basis van beleidsdoelen.*



**From:** "5.1.2.e" <5.1.2.e@rijksverheid.nl>  
**Sent:** Fri, 24 Feb 2023 11:57:22 +0100  
**To:** "5.1.2.e" <5.1.2.e@rijksverheid.nl>  
**Cc:** "5.1.2.e" <5.1.2.e@Rijksoverheid.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@Rijksoverheid.nl>  
**Subject:** RE: vragen inzake handelshaven Breskens  
**Attachments:** brf aan taxateurs 4-6-2015 opdr. terug.pdf, FW: info van RWS over overdracht havencomplex Breskens aan Gemeente, FW: raming te maken onderzoekskosten in het kader van de voorgenomen overdracht van het havencomplex Breskens aan de gemeente Sluis, email 5.1.2.e gem. Sluis 27-11-2013

5.1.2.e

Het zal lastig zijn om de opmerkingen van 5.1.2.e te staven met bewijs. Aan de andere kant zijn het uitlatingen n.a.v. besprekingen waarvan RWS dus ook het verslag heeft gekregen en goedgekeurd....  
 Ik heb voor jou de email van 5.1.2.e d.d. 27-11-2013 zoals vermeld in de email van 5.1.2.e onder punt 2.a., als ook de gevraagde 3 documenten onder punt 2. b. , c. en d. uit de Filenetzak gevist en hierbij gevoegd.

Volgens mij heb ik het papieren dossier in Tilburg, zo niet dan vraag ik die nog wel op.

Als ik nog iets kan betekenen verneem ik dat graag.

Gr. 5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e <5.1.2.e@rijksverheid.nl>  
**Verzonden:** vrijdag 24 februari 2023 10:45  
**Aan:** 5.1.2.e <5.1.2.e@Rijksoverheid.nl>  
**CC:** 5.1.2.e <5.1.2.e@rijksverheid.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@Rijksoverheid.nl>  
**Onderwerp:** FW: vragen inzake handelshaven Breskens

Beste 5.1.2.e

Onlangs hebben wij elkaar kort gesproken over Haven Breskens. Dinsdag heb ik overleg gehad met twee juristen en een afdelingshoofd van RWS over de discussie die nu speelt. Naar aanleiding van dit overleg ontving ik onderstaande email (met bijlage).

Het blijkt dat de damwanden van de haven in veel slechtere staat verkeren dan oorspronkelijk werd gedacht. De gemeente Sluis en RWS hebben allerlei maatregelen moeten nemen om ervoor te zorgen dat de veiligheid gewaarborgd is.

Eerder had RWS al laten weten dat 5.1.2.e RVB 5.1.2.e uitlatingen heeft gedaan over de toestand van de damwanden. 5.1.2.e heeft meerdere keren per email laten weten dat de damwanden in zeer goede staat verkeren en dat er de komende 50 jaar geen omkijken naar zou zijn. De gemeente heeft tegen RWS gezegd dat de gemeente om die reden zelf geen onderzoek heeft gedaan naar de damwanden.

Achteraf blijken deze uitspraken dus onjuist te zijn en is de toestand van de damwanden zorgwekkend.

De gemeente en RWS zijn nu in gesprek over de maatregelen die moeten worden genomen t.a.v. de damwanden. Zij willen beiden RVB hier graag bij betrekken i.v.m. de uitlatingen van 5.1.2.e RWS wil niet alleen in gesprek met het RVB over de (juridische) tijdslijn en argumenten, maar wil ook dat het RVB in gesprek gaat met de gemeente.

Wat mij betreft zou het zinvol zijn als RVB RWS bijstaat in deze discussie. De eventuele non-conformiteit (er is niet geleverd wat had moeten worden geleverd) ziet op de overdracht van de haven en dat is een verantwoordelijkheid van het RVB. Aan de andere kant was RWS verantwoordelijk voor beheer en onderhoud van de haven; er is ook een aparte overeenkomst gesloten voor de overdracht van het beheer en onderhoud. Daarmee is het toch vooral een aangelegenheid van RWS.

Ik leg dit dilemma nu bij jou. Wat vind jij hiervan? Zullen we hier een overleg over plannen, dan kan ik e.e.a. verder toelichten. We moeten ook nadenken of we contact opnemen met 5.1.2.e over deze kwestie, omdat er vragen zijn die zijn gericht aan hem (zie onderstaande email).

Graag verneem ik van je!

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

.....  
**Afdeling Juridisch Advies**  
**Directie Financiën en Bestuursadvisering**  
**Rijksvastgoedbedrijf**  
**Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties**

Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag  
Postbus 16169 | 2500 BD | Den Haag

.....  
**M** 5.1.2.e

**E** 5.1.2.e @rijksoverheid.nl

**W** <http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl> / [www.biedboek.nl](http://www.biedboek.nl)

Afwezig op woensdag

---

**Van:** 5.1.2.e <5.1.2.e@rws.nl>

**Verzonden:** dinsdag 21 februari 2023 16:50

**Aan:** 5.1.2.e <5.1.2.e@rijksoverheid.nl>

**CC:** 5.1.2.e <5.1.2.e@rws.nl>

**Onderwerp:** vragen inzake handelshaven Breskens

Geachte 5.1.2.e beste 5.1.2.e

Naar aanleiding van ons gesprek zojuist treft u in bijlage de tijdlijn die we tot heden hebben reconstrueren in samenspraak met de gemeente. Daarin wordt nadrukkelijk verwezen naar de mails van 5.1.2.e

Wij hebben na doorneming van het dossier in zijn geheel nog de volgende vragen voor RVB. Deze zijn van belang om te kunnen bepalen of er sprake is van non-conformiteit, en zo ja in hoeverre.

1. De bijlagen bij het taxatierapport van 5.1.2.e m.n. bijlage 13 (risico's en kansen) en bijlage 16 (Notitie Uitgangspunten haven Breskens 18-07-2016, Ecorys en 5.1.2.e).
2. In zijn algemeenheid alle mailwisselingen tussen 5.1.2.e met RWS en/of en gemeente Sluis aangaande de kades of nog uit te voeren werkzaamheden aan de kades, zodat we goed kunnen bepalen binnen welke context bepaalde door de gemeente aangehaalde citaten uit deze stukken moeten worden geplaatst. In elk geval in het bijzonder:
  - a. In zijn email van 27 november 2013 zegt 5.1.2.e het volgende:  
*Aan de kostenzijde ben ik daarover in overleg met Rijkswaterstaat; volgens afspraak leveren zij mij op korte termijn de nodige gegevens aan, zodat de zgn. gewenningsbijdrage kan worden bepaald. Op dit moment ben ik nog in afwachting van de resultaten en heb ik in feite nog weinig informatie. Wel is duidelijk dat het alleen om jaarlijkse baggerkosten gaat. Voor achterstallig onderhoud wordt geen bedrag meegegeven, want dat wordt door RWS helemaal weggewerkt. Voor 2017 worden diverse damwanden, kades, remmingswerken e.d. compleet vernieuwd. De andere kades zijn in de afgelopen jaren al compleet vernieuwd.*  
*De haven moet er dan ook weer minstens 50 jaar tegen kunnen. Het is goed mogelijk dat de damwanden zelfs 100 jaar meegaan!*  
Het is ons niet duidelijk op welke informatie 5.1.2.e de onderstreepte uitlating baseert. Zo er correspondentie met RWS of anderen aanwezig is waaruit dit blijkt, ontvangen wij die graag.



b. Er zou een gespreksverslag zijn van een gesprek tussen RVB en wethouder 5.1.2.e van de gemeente Sluis van 16 januari 2014, opgesteld door 5.1.2.e waarin het herstel van de kades eveneens aan de orde komt. Graag zouden wij een kopie van dit verslag ontvangen.

c. Op 23 oktober 2014 zou 5.1.2.e aan 5.1.2.e en 5.1.2.e een email hebben gestuurd in het kader van een taxatieopdracht, waarin aan hen het volgende zou zijn medegedeeld:  
*Ik heb zojuist informatie ontvangen van RWS m.b.t. de overdracht van het havencomplex Breskens. RWS geeft bij aankoop van de haven door de Gemeente een bedrag mee voor het overnemen van het publiek beheer en onderhoud van ongeveer € 5.1.2.b RWS vervangt de damwanden, zoals in het project meegenomen. De gemeente ontvangt bij aankoop een compleet "nieuwe" haven".*

Graag ontvangen wij een kopie van deze mail en ook vernemen wij graag welke informatie hij van RWS zou hebben ontvangen.

d. In een brief van 4 juni 2015 van 5.1.2.e van RVB aan de heren 5.1.2.e en 5.1.2.e wordt de taxatieopdracht teruggeven en vermeld dat gemeente en RVB op zoek gaan naar een nieuwe taxateur. Graag ontvangen wij een kopie van deze brief en eventuele informatie waaruit blijkt wat de reden is van de teruggave van de opdracht.

3. Hoe moet bepaling 2.C.2 van het Eindrapport Stuurgroep Decentralisatie Beheer van natte waterstaatswerken: "Beginselen en uitgangspunten bij de overdracht van het beheer en onderhoud van natte waterstaatswerken 1992" precies worden begrepen? In de toelichting bij het document wordt hier niets over gezegd, maar wellicht heeft RVB al eerder zaken gehad waarin dit artikel een rol speelde en nader is belicht. Wij zijn met name uiteraard geïnteresseerd wat onder een goede staat van onderhoud moet worden verstaan. Dat is uiteraard iets anders dan nieuwstaat.

*2.C.2 : Bij de overdracht dienen de werken in goede staat van onderhoud te zijn. Indien dit niet het geval is, worden passende regelingen getroffen.*

Aan de hand van deze informatie, en ook nader nog intern en bij de gemeente in te winnen informatie, kunnen wij een nadere inschatting maken van de juridische risico's die er hier voor de Staat bestaan in het geval de gemeente met een beroep op non-conformiteit de Staat aansprakelijk stelt, dan wel herstel of vervanging vordert. Die analyse zullen we te zijn er tijd dan uiteraard ook met het RVB delen.

Wij hopen zo spoedig mogelijk uw reactie te ontvangen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

**Afdeling Werkenpakket, juridische zaken**

**Rijkswaterstaat Zee en Delta**

Poelendaesingel 18 | 4335 JA Middelburg |

Kamer 2.17 P | Postbus 2232 | 3500 GE Utrecht

.....  
T

5.1.2.e

5.1.2.e [@rws.nl](mailto:5.1.2.e@rws.nl)

[www.rijkswaterstaat.nl](http://www.rijkswaterstaat.nl)



*dossier*

Rijksvastgoedbedrijf  
Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 16700, 2500 BS Den Haag

Makelaarskantoor 5.1.2.e

5.1.2.e 508  
3311 HP Dordrecht

5.1.2.e  
Terneuzensestraag 71  
4543 RR Zaamslag

Datum 4 juni 2015  
Betreft taxatie havencomplex Breskens

Geachte 5.1.2.e en 5.1.2.e

Op 3 juni 2015 hebben opdrachtgevers (Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente Sluis) het taxatieproces en de inhoud van het concept-taxatierapport van 20 maart 2015 aan de hand van een ter plaatse uitgereikte notitie, met u besproken. Volledigheidshalve is bedoelde notitie nogmaals bijgevoegd.

De opdrachtgevers hebben u hun conclusie meegedeeld dat zij van mening zijn dat niet aan de opdracht is voldaan en dat het concept-taxatierapport niet is wat partijen daarvan conform de algemeen geldende kwaliteitsnormen voor taxaties, mogen verwachten. Op het punt van de onderbouwingen van de afgegeven waarden, heeft u naar voren gebracht er bewust voor te hebben gekozen deze niet in het concept-taxatierapport te hebben opgenomen.

Opdrachtgevers hebben u vervolgens verzocht antwoord te geven op de vraag of U zichzelf in staat acht binnen één maand ná 3 juni 2015 de opdracht tot een goed einde te brengen, teneinde u daarmee in de gelegenheid te stellen alsnog binnen een redelijke tijd aan de opdracht te voldoen.

Na ampel beraad heeft u aangegeven voor de beantwoording van die vraag alleen al één maand tijd nodig te hebben, terwijl opdrachtgevers binnen die tijd het afgeronde rapport willen hebben. Het hele proces heeft wat opdrachtgevers betreft al veel te lang geduurd en het vertrouwen bij opdrachtgevers dat de taxateurs de opdracht tot een goed einde kunnen brengen, is door de hele gang van zaken beschaamd.

Na de discussie die hierover vervolgens heeft plaatsgevonden heeft u de opdracht uiteindelijk terug gegeven, waarvan akte.

De opdrachtgevers betreuren met u de gang van zaken, maar zien met u geen andere oplossing.

Mede namens het college van B&W van de gemeente Sluis,

Hoogachtend,

5.1.2.e  
5.1.2.e  
cluster Verkoop

#### Rijksvastgoedbedrijf

Directie Transacties &  
Ontwikkeling  
Afdeling Ontwikkeling

Korte Voorhout 7  
2511 CW Den Haag  
Postbus 16700  
2500 BS Den Haag  
Nederland  
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

#### BTW nummer

NL822551810B01

#### Kvk nummer

27371116

#### Iban nummer

5.1.5

#### Inlichtingen

5.1.2.e  
M 5.1.2.e  
5.1.2.e @rijksoverheid.n

#### Ons Kenmerk

1020173648

#### Ons Zaaknummer

105007703

#### Uw brief (kenmerk)

#### Bijlagen

*Het Rijksvastgoedbedrijf is een uitvoeringsdienst van het Rijk die op 1 juli 2014 is ontstaan uit een fusie van vier vastgoeddiensten: de Dienst Vastgoed Defensie, de Rijksgebouwendienst, het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf en de directie Rijksvastgoed.*





Afschrift gezonden aan gemeente Sluis, t.a.v. 5.1.2.e postbus 27,  
4501 AA Oostburg.

Hoogachtend,

5.1.2.e

5.1.2.e cluster Verkoop

5.1.2.e

**Rijksvastgoedbedrijf**  
Directie Transacties &  
Ontwikkeling

**Datum**  
4 juni 2015

**Ons Kenmerk**  
1020173648

**Ons Zaaknummer**  
105007703

## **Notitie bevindingen concept-taxatierapport haven Breskens**

Op 26 mei hebben de opdrachtgevers, de gemeente Sluis en het RVB, het concept-taxatierapport haven Breskens in aanwezigheid van 5.1.2.e van 5.1.2.e besproken.

### **Conclusie**

*De opdrachtgevers zijn tot de conclusie gekomen dat het concept-taxatierapport niet is wat partijen daarvan in redelijkheid zouden mogen verwachten. Enerzijds is niet aan de opdracht voldaan, anderszijds ontbreekt het aan kader en aan nagenoeg iedere vorm van onderbouwing. Het relaas van de feiten is verregaand onvolledig, waardoor een goede oordeelsvorming niet mogelijk is.*

Ter toelichting van bovenstaande moge het volgende dienen.

### **Procedureel**

1. De schriftelijke opdracht dateert van 3 september 2014 en behelsde een uitvoering binnen 6 weken. Na veel aandrang en diverse toezeggingen van de taxateurs, die niet nagekomen zijn, is uiteindelijk een concept ingediend dat gedateerd is op 20 maart 2015.
2. De vraag van opdrachtgevers was om te taxeren voor twee situaties:
  - de huidige bestemming en het huidige gebruik, en
  - de beoogde toekomstige bestemming en gebruik.Hieraan is geen uitvoering gegeven.
3. Gevraagd is om een gespecificeerde opbouw, berekeningswijze en eventuele vergelijkingsgegevens per onderdeel. Hieraan is geen uitvoering gegeven.
4. Gevraagd is ondermeer om het kantoor van de rijkshavenmeester te taxeren. Hieraan is geen uitvoering gegeven, want dit gegeven ontbreekt volledig in de rapportage.

### **Inhoudelijk**

1. Het concept is erg summier in zijn opzet: de totale omvang is (met ruime alinea's wit tussen de regels) nog geen 7,5 pagina, waarvan ook nog 4 pagina's alleen bestaan uit een opsomming van kadastrale percelen. Gezien in het licht van het te taxeren object: een circa 30 ha omvattend havencomplex, dat uit diverse onderdelen bestaat (havens, bedrijventerrein, infrastructuur, opstallen, erfpachten, huurrechten etc) met daarop vele tientallen verleende rechten met navenante inkomsten, is dat volstrekt onvoldoende.
2. De huidige bestemming, subbestemming, de gebruiker en het huidige gebruik van de diverse gebiedsonderdelen is niet vermeld. Van de zijde van het RVB is een bestemmingsplankaart op A0-formaat ter beschikking gesteld van de taxateurs, maar daarvan is niks in het rapport terug te vinden. Een simpele verwijzing naar de verstrekte gegevens is uiteraard niet voldoende.
3. De bedoeling van de beoogde koper en daarop volgend van de beoogde investeerders/ontwikkelaars met het complex is niet of nauwelijks verwoord. Daarmee ontbreekt het bredere kader dat aanleiding vormt voor de opdracht. Van de zijde van de opdrachtgevers is om dit goed in beeld te brengen van tevoren een informatiebijeenkomst voor de taxateurs georganiseerd, maar het relaas hiervan heeft geen vertaling gevonden in het concept-rapport.
4. Niet ingegaan is op het plan om de bestaande jachthaven uit te breiden met 200-220 ligplaatsen in het gebied van de Visserijhaven; evenmin is ingegaan op de plannen om op de Middenhavendam en de Westhavenkade vastgoed te ontwikkelen. Over het aantal appartementen op de Middenhavendam in relatie tot kosten en opbrengsten (zie ook punt 14) is met geen woord gesproken! Niet ingegaan is op het plan van de Gemeente om een visserij-experience met vismijn en visserijmuseum te realiseren in de kom van de Westhavendam.
5. Het uiterst relevante feitenrelaas ontbreekt en dat terwijl door de opdrachtgevers twee sets aan schriftelijke informatie aan beide taxateurs is verstrekt. Wie de zakelijk gerechtigden zijn van de kadastrale percelen, de duur en einddatum van het recht alsmede de zakelijke tegenprestatie is niet opgenomen. Als je de feiten niet kent, is een goede oordeelsvorming niet mogelijk!
6. Wat had dienen plaats te vinden is een opsomming van alle contracten, naam rechthebbende, einddatum en huidige tegenprestatie bijv. in de vorm van een bijlage. Op die manier ontstaat een beeld van alle inkomsten uit het complex, de potentie, maar ook wat daaruit voortvloeiende beperkingen zijn.
7. De Staat heeft de nodige onderdelen/terreinen in erfpacht gegeven aan de gemeente Sluis. Op haar beurt heeft de Gemeente de nodige ondererfpachten verleend. Daarover is



uitvoerige informatie verstrekt door de Gemeente. Maar van de rechthebbenden en de tegenprestaties is niets terug te vinden in het concept.

8. De Provincie Zeeland steunt het initiatief in de vorm van een toegekende subsidie van € 5.1.2.b daarnaast wordt getracht Europese subsidies in het kader van het Interreg twee zeeën-programma binnen te halen. Om een goed beeld van de business te kunnen neerzetten is zicht op opbrengsten en kosten van belang.
9. Er is niet ingegaan op de unieke ligging van Breskens voor jachthavendoeleinden, de ambitie van Zeeland om zeezeilcentrum te worden van Nederland, de bestaande wachtlijst voor ligplaatsen in Breskens etc. Het perspectief om te komen tot een succesvolle ontwikkeling ontbreekt.
10. Iedere vorm van onderbouwing van de afgegeven waarden ontbreekt. Op pagina 4 wordt gesteld dat de vergelijkingsmethodiek is gehanteerd. Op pagina 5 wordt echter opgemerkt dat vergelijkbare objecten ontbreken. Opdrachtgevers kunnen dit niet vatten. Er zijn wel degelijk vergelijkingsgegevens te achterhalen van jachthaven, ligplaatstarieven, natte bedrijventerreinen, andere bedrijventerreinen, opslagterreinen, laad-en losplaatsen in havengebieden etc.
11. Op pagina 4 wordt opgemerkt dat is getaxeerd per onderdeel, maar rekening houdend met een zekere complexwaarde(?). Op pagina 5 is gesteld dat het geheel niet direct een complexwaarde heeft hoewel het voor eventuele ontwikkelingen noodzakelijk zal zijn dat het geheel wordt aangepakt. Dit is versluisend, verwarrend en onduidelijk taalgebruik. Wat wordt nou feitelijk betoogd en bedoeld?
12. Op pagina 5 wordt opgemerkt dat een partij deels een te hoge prijs heeft betaald om positie te verwerven. De vraag is in hoeverre dit relevant is voor de taxatie.
13. Er staan verder geen adviezen in aan partijen, terwijl je zou kunnen denken aan de opname van verrekenbedingen o.i.d.
14. Hoe zien de plannen van de Gemeente eruit en welke invloed hebben de kosten op de waarde? Te denken valt aan kosten voor:
  - Nieuwe verkeersontsluiting havengebied;
  - Hoogwaterontsluiting voetgangers;
  - Voorzieningen i.v.m. bouwen buitendijks, ophogen gebied (appartementen worden op een plint gebouwd, eerste 2 bouwlagen waterdicht), trekpalen tegen opdrijven;
  - Het draaien van de golfbreker huidige Visserijhaven nodig voor realisering uitbreiding;
  - Nieuwe caissons, steigers en bolders in Handelshaven t.b.v. verplaatsing vissersboten uit huidige Visserijhaven;
  - Verwijderen steiger uit Visserijhaven;
  - Verplaatsen/aanpassen uitkijkpost en trailerhelling vissersbootjes i.v.m. inrichting uitbreidingsgedeelte jachthaven;
  - Sloopkosten huidige bebouwing op Middenhavendam en elders;
  - Eventuele risico's en kosten samenhangend met Niet Gesprongen Explosieven.

Het taxatierapport dient hierop in te gaan. De beoogde ontwikkeling van het gebied vormt immers de aanleiding van de taxatieopdracht. De verkoper en de koper dienen op basis van het taxatierapport een verantwoorde beslissing te kunnen nemen over de verkoop-/koopsom.

### **Vraag aan de taxateurs**

De opdrachtgevers willen de taxateurs alsnog in de gelegenheid stellen om het concept aan te passen, zodanig dat dit voldoet aan de vraagstelling in de opdracht en aan de van toepassing zijnde kwaliteitsnormen.

### **Vraag:**

**Zijn de taxateurs in staat om binnen afzienbare tijd een gedegen rapport te leveren dat conform de opdracht is en dat aan de daaraan te stellen kwaliteitseisen kan voldoen?**

**Zo ja, hoe gaan de taxateurs dat vormgeven en welk tijdspad hoort daarbij?**

## Ploum/Smeets en Geelen II: klachtplicht en uitleg 'in staat van-clausule'

<b>Publicatie:</b> Juridische Berichten voor het Notariaat
<b>Aflevering:</b> 2011/6
<b>Vindplaats:</b> 2011/37
<b>Publicatiedatum:</b> 01 juni 2011
<b>Auteurs:</b> C. G. Breedveld-de Voogd

### Samenvatting

De klachttermijn waarbinnen de koper de gekochte zaak moet onderzoeken, wordt beïnvloed door de mededelingen die de verkoper heeft gedaan. Een taalkundige uitleg van een 'in staat-van-clausule' leidt tot de conclusie dat geen sprake is van een exoneratiebeding.

### Tekst

#### Twee opvolgende arresten over een tankstation te Kerkrade

Op 23 november 2007 heeft de Hoge Raad een arrest gewezen over de aansprakelijkheid van de verkoper van een tankstation waarvan de grond verontreinigd blijkt te zijn (HR 23 november 2007, *NJ* 2008, 552 (*Ploum/Smeets en Geelen I*)). Dit arrest heeft op 25 maart jongstleden een vervolg gekregen (HR 25 maart 2011, LJN BP8991 (*Ploum/Smeets en Geelen*

*II*)). Aan deze twee arresten ligt het volgende geschil ten grondslag. Ploum heeft een perceel grond te Kerkrade met daarop een tankstation verkocht en geleverd aan Smeets en Geelen Tankstations (hierna: Smeets). In de akte van levering staat in artikel 2, lid 3: *'Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond.'* Na de levering constateert Smeets dat de grond ernstig verontreinigd is. Smeets stelt Ploum aansprakelijk voor de geleden schade op grond van de stelling dat Ploum toerekenbaar jegens Smeets is tekortgeschoten en ook onrechtmatig heeft gehandeld. Ploum verweert zich tegen deze vordering in de eerste plaats met het betoog dat Smeets niet tijdig heeft geklaagd over de non-conformiteit van het verkochte (artikelen 6:89 en 7:23 BW) en in de tweede plaats met een beroep op artikel 2, lid 3 van de akte van levering.



In het eerste arrest beslist de Hoge Raad - naast een procesrechtelijk oordeel, waarop in deze bijdrage niet nader wordt ingegaan - over (1) de conformiteitseis van artikel 7:17 BW, (2) de strekking van de klachtplicht van artikel 7:23 BW en (3) de uitleg van artikel 2, lid 3 akte van levering. Wat betreft de conformiteitseis overweegt de Hoge Raad dat ook indien de aanwezigheid van bodemverontreiniging niet in de weg zou staan aan het gebruik van het tankstation, toch sprake kan zijn van non-conformiteit indien Smeets op grond van mededelingen van Ploum de aanwezigheid van bodemverontreiniging niet behoefde te verwachten. Bij de toetsing aan het conformiteitsvereiste van artikel 7:17 BW moeten immers alle van belang zijnde omstandigheden in aanmerking worden genomen, waaronder ook de mededelingen die de verkoper over de zaak heeft gedaan.

Met betrekking tot de klachtplicht herhaalt de Hoge Raad hetgeen hij eerder heeft geoordeeld in zijn arrest van 21 april 2006, (*NJ* 2006, 272 (*Inno/Sluis*)) dat de artikelen 7:23 en 6:89 BW gelden voor iedere rechtsvordering van de koper die feitelijk gegrond is op het niet-beantwoorden van de afgeleverde zaak aan de overeenkomst, ook indien door de koper op deze grondslag een rechtsvordering uit onrechtmatige daad wordt gebaseerd. Voorts overweegt de Hoge Raad dat de artikelen 6:89 en 7:23, lid 1 BW er mede ertoe strekken de schuldenaar in zoverre te beschermen dat deze erop moet kunnen rekenen dat de schuldeiser die meent dat de verrichte prestatie niet aan de overeenkomst beantwoordt, zulks met spoed aan de schuldenaar mededeelt. De schuldenaar/verkoper die op andere wijze bekend is geworden met de manifestatie van het gebrek, blijft dus belang houden bij een daadwerkelijke uitoefening van de klachtplicht door de schuldeiser. In een procedure rust op de koper de verplichting te stellen en te bewijzen, dat en op welke wijze hij tijdig en heeft geklaagd over de tekortkoming.

In het eerste arrest breekt de Hoge Raad de staf over het onderscheid dat het Hof 's-Hertogenbosch met betrekking tot de uitleg van artikel 2, lid 3 van de akte van levering had gemaakt tussen zichtbare en onzichtbare gebreken. Volgens het hof zou de bepaling slechts betekenen dat de verkoper niet aansprakelijk is voor eventuele zichtbare gebreken, maar niet dat de verkoper evenmin instaat voor onzichtbare gebreken. Voor het maken van een dergelijk onderscheid bestaat volgens de Hoge Raad geen goede reden.

De Hoge Raad verwijst de zaak naar het Hof Arnhem. Dit hof komt tot het oordeel dat sprake is van nonconformiteit, dat dit toe te rekenen is aan Ploum, dat Smeets binnen bekwame tijd bij Ploum heeft geklaagd en dat Ploum zich niet met succes op artikel 2, lid 3 van de akte van levering kan beroepen, omdat hierin geen exoneratiebeding is te lezen. Ploum klaagt in cassatie over de oordelen met betrekking tot de

klachtplicht en de uitleg van de clause in de akte van levering.

### De klachtplicht

Artikel 7:23, lid 1 BW bepaalt dat het recht van de koper zich te beroepen op de non-conformiteit van de geleverde zaak vervalt indien hij de verkoper niet binnen bekwame tijd nadat hij het gebrek heeft ontdekt of redelijkerwijs had behoren te ontdekken van het gebrek kennis heeft gegeven. Uit deze bepaling blijkt dat op de koper na het verkrijgen van de zaak twee plichten rusten: (1) een plicht om de zaak te onderzoeken en (2) een plicht om de verkoper van het geconstateerde gebrek op de hoogte te stellen (zie ook Asser-Hijma 5-I, *Koop en ruil*, nr. 544a). Uit HR 29 juni 2007, NJ 2008, 606 (*Pouw/Visser*) blijkt dat zowel voor het nakomen van deze onderzoeksplicht als voor het uitvoeren van voormelde mededelingsplicht de koper een termijn ten dienste staat. Het gaat derhalve om twee cumulatieve vervalttermijnen. De lengte van de onderzoekstermijn is blijkens dit arrest afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Het onderzoek dient, gelet op de door artikel 7:23, lid 1 BW beschermde belangen van de verkoper, door de koper te worden ingesteld en uitgevoerd met de voortvarendheid die gelet op de omstandigheden van het geval in redelijkheid van hem kan worden gevergd. In dat verband kunnen onder meer van belang zijn de aard en waarneembaarheid van het gebrek, de wijze waarop dit aan het licht treedt, en de deskundigheid van de koper. Wanneer een onderzoek door een deskundige nodig is, mag de koper in beginsel de uitslag van dit onderzoek afwachten.

Wanneer er sprake is van consumentenkoop is wat betreft de lengte van de termijn voor de melding van het gebrek in de derde zin van artikel 7:23, lid 1 BW bepaald dat kennisgeving binnen een termijn van twee maanden na de ontdekking tijdig is. Aangezien consumentenkoop is gedefinieerd als de koop van een roerende zaak (zie artikel 7:5, lid 1 BW), is bij de koop van onroerende zaken in beginsel geen sprake van een consumentenkoop. In dat geval dient de vraag of de kennisgeving binnen bekwame tijd is geschied volgens het arrest *Pouw/Visser* te worden beantwoord onder afweging van alle betrokken belangen en met inachtneming van alle relevante omstandigheden, waaronder het antwoord op de vraag of de verkoper nadeel lijdt door de lengte van de in acht genomen klachttermijn. De Hoge Raad voegt hieraan toe dat een vaste termijn daarbij niet kan worden gehanteerd, ook niet als uitgangspunt. In de lagere rechtspraak treft men wel aan dat bij de koop van onroerende zaken in beginsel een klachttermijn van twee maanden zou moeten worden aangehouden. Voor een dergelijke standaardisering voelt de Hoge Raad dus niet (vgl. Asser-Hijma 5-I, *Koop en ruil*, nr. 545a).



In *Ploum/Smeets en Geelen II* neemt de Hoge Raad het hiervoor omschreven toetsingskader uit het arrest *Pouw/Visser* tot uitgangspunt. Ploum klaagt in cassatie over het oordeel van het Hof Arnhem dat Smeets binnen bekwame tijd heeft geklaagd. Nadat Smeets enige maanden na de levering bekend wordt met het feit dat het perceel was opgenomen in het provinciale saneringsprogramma, heeft Smeets bij BP, de huurster van het tankstation, schriftelijk geïnformeerd naar de redenen voor de opname in het saneringsprogramma. Nadat Smeets enkele malen heeft gerappelleerd, ontvangt Smeets een jaar later antwoord van BP, dat erop neer komt dat de bodem van het tankstation ernstig verontreinigd is. Smeets heeft zich hierover toen onmiddellijk schriftelijk bij Ploum beklagd. De onderzoekstermijn heeft in dit geval dus een jaar geduurd.

Het Hof Arnhem oordeelt dat Smeets toen zij van het saneringsplan op de hoogte kwam, mocht volstaan met een beperkt onderzoek door schriftelijk bij BP te informeren naar de redenen voor de opname in dat saneringsplan. Dit was voldoende omdat Smeets, mede op grond van de door Ploum verstrekte inlichtingen, ervan mocht blijven uitgaan dat de bodem niet was verontreinigd. In de akte van levering werd immers verwezen naar eerder uitgevoerd bodemonderzoek en werd ook de garantie gegeven dat op dat moment aan de verkoper van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd.

De Hoge Raad verwierpt het tegen het oordeel van het hof ingestelde cassatiemiddel met de volgende overweging (r.o.3.3.2):

*‘(...) Naarmate de koper op grond van de inhoud van de koopovereenkomst en de verdere omstandigheden van het geval sterker erop mag vertrouwen dat de zaak beantwoordt aan de overeenkomst, zal van hem minder snel een (voortvarend) onderzoek mogen worden verwacht, omdat de koper in het algemeen mag afgaan op de juistheid van de hem in dit verband door de verkoper gedane mededelingen, zeker als die mogen worden opgevat als geruststellende verklaringen omtrent de aan- of afwezigheid van bepaalde eigenschappen van het gekochte. De vereiste mate van voortvarendheid wat betreft de onderzoeksplicht van de koper zal voorts afhangen van de ingewikkeldheid van het onderzoek. (...)’*

Over de noodzakelijke medewerking van derden bij het te verrichten onderzoek overweegt de Hoge Raad:

*‘(...)Als de koper voor het verkrijgen van informatie of voor het verrichten van onderzoek afhankelijk is van de medewerking van derden, zal ook daarmee rekening*

*moeten worden gehouden. Het gebrek aan (tijdige) medewerking van derden komt niet altijd en zonder meer voor rekening van de koper. Bij dit alles is in belangrijke mate mede bepalend (...) in hoeverre de belangen van de verkoper al dan niet zijn geschaad. (...)*

Uit het arrest *Pouw/Visser* volgde al dat de onderzoekstermijn die ligt besloten in artikel 7:23, lid 1 BW, afhankelijk is van de omstandigheden van het geval. Uit *Ploum/Smeets en Geelen II* wordt duidelijk dat bij de weging van deze omstandigheden de mededelingen die de verkoper over de zaak heeft gedaan een rol spelen. Hoe minder de koper bedacht hoeft te zijn op non-conformiteit van de zaak, hoe meer tijd hem mag worden gegund om eventuele gebreken op het spoor te komen.

### **Exoneratieclausule?**

Nadat de Hoge Raad in het arrest *Ploum/Smeets en Geelen I* heeft geoordeeld dat in artikel 2, lid 3 van de akte van levering geen onderscheid kan worden gemaakt tussen zichtbare en onzichtbare gebreken, ligt bij het verwijzingshof de vraag voor of Ploum zich met een beroep op deze bepaling kan verweren. Het hof oordeelt dat geen sprake is van een exoneratiebeding met de volgende overweging:

*‘Het artikel luidt voor zoveel hier van belang: Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond. (...).*

*Ook voor dit beding geldt dat uitleg dient te geschieden aan de hand van de zogenaamde Haviltex-maatstaf, dat wil zeggen dat de vraag hoe in een schriftelijke overeenkomst de verhouding tussen partijen is geregeld, niet kan worden beantwoord op grond van alleen een zuiver taalkundige uitleg van de bepalingen in de overeenkomst, maar dat het aankomt op de zin die partijen in de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijs aan deze bepalingen mochten toekennen en op hetgeen zij te dien aanzien redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten. In praktisch opzicht is de taalkundige betekenis die de bewoordingen waarin deze bepalingen zijn gesteld, gelezen in de context van het geschrift als geheel, in de desbetreffende kring van het maatschappelijk verkeer normaal gesproken hebben, bij de uitleg van dat geschrift vaak wel van groot belang. Nu geen van partijen iets heeft gesteld over uitleg overeenkomstig de Haviltex-maatstaf dringt zich de bedoelde taalkundige uitleg van artikel 2 lid 3 op. Die uitleg brengt dan mee dat met het artikel enkel gezegd wil zijn dat de koper het verkochte aanvaardt in de staat waarin het zich bevond op het tijdstip van het tot stand komen van de koopovereenkomst. Een*



*exoneratiebeding als door Ploum verdedigd, dat wil zeggen een uitsluiting van aanspraken die Smeets op grond van de wet, in het bijzonder artikel 7:21 BW, jegens Ploum toekomen, is er niet in te lezen.'*

Ploum klaagt in cassatie dat het hof de grenzen van de rechtsstrijd na cassatie heeft miskend omdat reeds voor de vorige cassatieprocedure is komen vast te staan dat deze bepaling een exoneratiebeding is, terwijl dat oordeel (toen) niet in cassatie is bestreden.

Ook deze klacht van Ploum wordt door de Hoge Raad van de hand gewezen:

*'Het oordeel van het hof te 's-Hertogenbosch met betrekking tot de uitleg van het onderhavige beding is door Ploum in de eerste cassatie met succes bestreden. Na verwijzing moest het hof over de door Ploum gestelde uitleg van dit beding opnieuw oordelen. Het hof is aan de hand van de juiste maatstaf tot de conclusie gekomen dat een exoneratiebeding als door Ploum bedoeld, waarmee de aanspraken van Smeets op grond van art. 7:21 BW zijn uitgesloten, daarin niet valt te lezen.'*

Ploum heeft in de eerste cassatieprocedure met betrekking tot de betekenis van artikel 2, lid 3 van de akte van levering een Pyrrhus-overwinning behaald. Strikt genomen beperkte dit arrest zich tot wat niet in deze bepaling moest worden gelezen, namelijk dat hier een onderscheid zou moeten worden gemaakt tussen zichtbare en onzichtbare gebreken. Na verwijzing moest echter nog worden beslist op de vraag of Ploum zich tegen de vordering kan verweren met een beroep op deze bepaling. Met andere woorden: houdt de bepaling een exoneratieclausule in? In *JBN* 2009, nr. 39 ben ik naar aanleiding van het eerste arrest op deze vraag ingegaan. Kleijn heeft in zijn noot onder HR 21 juni 2002 *NJ* 2004, 128 (*Van den Akker/Helmond*) opgemerkt dat de clausule dat de zaak wordt overgedragen in de staat waarin deze zich bij de koop bevond, niet als exoneratieclausule is bedoeld. Volgens Kleijn ligt veel meer voor de hand de uitleg, dat de verkoper geen verandering zal aanbrengen aan het gekochte na de koopdatum. Doet hij dat wel, dan is hij hiervoor aansprakelijk. Men kan hier dan niet zonder meer a contrario redeneren en uit deze bepaling afleiden dat de verkoper niet aansprakelijk zal zijn voor de al dan niet zichtbare gebreken die de zaak op het moment van de koop al heeft en waarvan de koper niet op de hoogte is.

Het Hof Arnhem komt tot een vergelijkbaar resultaat door uit te gaan van een geobjectiveerde uitleg binnen de Haviltex-maatstaf. De overweging van het hof sluit aan bij HR 20 februari 2004, *NJ* 2005, 493 (*DSM/Fox*) en HR 23 december 2005, *NJ* 2010, 62 (*De Rooij/Van Olphen*), in welke arresten de overweging is terug te vinden dat de Haviltex-maatstaf behelst dat de uitleg niet alleen kan geschieden op grond

van alleen maar een zuiver taalkundige uitleg van de bepalingen, maar dat in praktisch opzicht de taalkundige betekenis bij de uitleg van de bepaling vaak wel van groot belang is. Nu geen van partijen iets heeft gesteld over uitleg overeenkomstig de Haviltex-maatstaf, beperkte het hof zich tot de taalkundige uitleg van artikel 2, lid 3. Men kan het met het hof eens zijn dat een taalkundige uitleg van deze bepaling niet leidt tot de conclusie dat een exonerationbeding is bedoeld. Wanneer aan het beding was toegevoegd 'met alle zichtbare en onzichtbare gebreken' had men via een taalkundige uitleg echter wel een exoneration in de bepaling kunnen lezen. De vraag of een 'in staat van-clausule' een exoneration voor gebreken inhoudt, is niet in zijn algemeenheid te beantwoorden. Het arrest *Ploum/Smeets en Geelen II* leert dat een taalkundige uitleg op de loer ligt als partijen in de procedure niet ingaan op de vraag wat zij in het licht van de Haviltex-maatstaf met de bepaling hebben bedoeld.

*HR 25, maart 2011, LJN BP8991, RvdW 2011, 419*

*C.G. Breedveld-de Voogd*

---





Rijkswaterstaat Zee & Delta, district Zuid  
t.a.v. 5.1.2.e  
Postbus 2232  
3500 GE Utrecht

Postadres:  
Postbus 27  
4500 AA Oostburg

Bezoekadres:  
Nieuwstraat 22  
4501 BD Oostburg

Telefoon 5.1.2.e  
Telefoon + 5.1.2.e  
Telefax + 5.1.2.e

IBAN: 5.1.5  
BIC code: INGBNL2A  
BTW-nummer: 5.1.5

www.gemeentesluis.nl  
info@gemeentesluis.nl

ons kenmerk : 22.7173  
uw brief d.d. : 22-06-2022  
uw kenmerk :  
behandeld door : 5.1.2.e  
doorkiesnummer: 0117 - 457 320

onderwerp : Westhavendam Breskens  
bijlage(n) : geen

Oostburg, 10 AUG 2022

Geachte 5.1.2.e

Rijkswaterstaat en de gemeente Sluis zijn met elkaar in gesprek over de staat van de kadeconstructies in het Havengebied Breskens in relatie tot de overdracht van het Havengebied van het Rijksvastgoedbedrijf aan de gemeente Sluis. Omdat, naar nu blijkt, deze niet voldoen aan de constructieve toestand en levensduurverwachting van 50 jaar zoals deze bij Rijkswaterstaat destijds op het netvlies stonden en de verwachtingen hierover die bij gemeente Sluis zijn gewekt.

Ten tijde van de overdrachtsgesprekken was er alleen een rapport uit 2010 beschikbaar, op basis waarvan later delen van de damwanden in de haven zijn vernieuwd. Uit het nieuwe onderzoek (dat Rijkswaterstaat zou laten opstellen) is gebleken dat de oude damwanden in een veel slechtere staat verkeren dan destijds aangegeven en dat de nieuwe niet voldoen.

Inmiddels hebben we vanuit de gezamenlijk opgezette monitoring van de westelijke kade (Pharos) geconstateerd dat de (nieuwe) damwand bij kade Pharos dusdanige zorgelijke vervorming vertoont dat vóór komend stormseizoen het treffen van noodmaatregelen ter voorkoming van het bezwijken van de damwand noodzakelijk wordt geacht.

Rijkswaterstaat heeft aangegeven zich moreel verantwoordelijk te voelen en heeft de bereidheid om haar expertise en slagkracht in te zetten ten behoeve van de ontstane situatie in het algemeen en de veiligheid van de westelijke kade in het bijzonder. Gemeente Sluis verzoekt hierbij om deze expertise en slagkracht direct in te zetten.

In recente gesprekken hierover is afgesproken dat beide partijen zich inzetten om de veiligheid te borgen en hierin doen wat mogelijk en nodig is. Partijen acteren vanuit een gezamenlijke verantwoordelijkheid, waarbij de "juridische schuldvraag" en de daaruit volgende kostenverdeling in een later stadium aan de orde komen.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

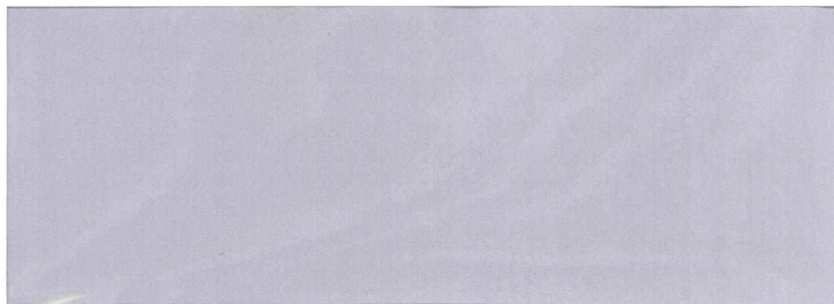
namens dezen,

Hoofd afdeling Beleid en Beheer.

5.1.2.e

5.1.2.e





INGEKOMEN 11 AUG. 2022

Postbus 27  
4500 AA Oostburg

RD2CC #X86DXDX#DD#DDDD#





Rijkswaterstaat  
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Retouradres: Rijkswaterstaat | Postbus 2232 | 3500 GE Utrecht

**RWS BEDRIJFSVERTROUWELIJK - PERSOONSVERTROUWELIJK**  
College van Burgemeester en Wethouders Gemeente Sluis

Postbus 27  
4500 AA Oostburg

Datum 6 augustus 2021  
Onderwerp Vragen over kademuur

Geacht College,

Uw brief van 3 augustus 2021 inzake de kademuren te Breskens heb ik in goede orde ontvangen. In reactie daarop bericht ik u als volgt.

De definitieve rapportage over de condities van de kademuren te Breskens, wil ik uiteraard met u delen en zal ik u te zijner tijd separaat toesturen. De inhoud van het rapport is reeds besproken met betrokken medewerkers van uw gemeente en ook bij de totstandkoming van de rapportage zijn zij steeds geïnformeerd en meegenomen. Het laatste overleg in dat kader was op 27 juli jl. op ons kantoor in Terneuzen. Ik wijs u er graag op dat de rapportage nu nog een conceptversie betreft die nog aanpassing behoeft voor wat betreft de leesbaarheid van de managementsamenvatting.

In het conceptrapport wordt de verwevenheid van de fundatie van de bestaande kadeconstructie met de fundatie van het nieuw gerealiseerde appartementencomplex als een risico gesignaleerd. We delen graag alle informatie met uw college, zodat u zelf kunt oordelen over de in uw brief geuite zorg over de veiligheid van de bewoners van het door u vergunde appartementencomplex.

Om deze veiligheid zoveel als mogelijk te borgen, is het advies van het adviserend bureau om permanente monitoring van de situatie ter plaatse in te zetten. Hierbij worden de eventuele deformaties gemeten waarbij dan de juiste beheersmaatregelen getroffen kunnen worden. Dit voornemen is door mij besproken met wethouder Werkman en wordt als een voldoende beheersmaatregel gezien. Het gezamenlijk oppakken van deze monitoring impliceert voor ons nadrukkelijk geen erkenning van aansprakelijkheid of consequenties die verder uit het dossier voortkomen.

**Rijkswaterstaat Zee en  
Delta**

District Zuid

Kennedylaan 1  
4538 AE Terneuzen  
Postbus 2232  
3500 GE Utrecht

T 5.1.2.e

F 5.1.2.e

[www.rijkswaterstaat.nl](http://www.rijkswaterstaat.nl)

**Contactpersoon**

5.1.2.e

5.1.2.e District Zuid

M 5.1.2.e

5.1.2.e @rws.nl

**Ons kenmerk**

RWS-2021/27921

**Uw kenmerk**

dd 3 aug 2021

**Bijlage(n)**

geen



**Rijkswaterstaat Zee en  
Delta**

District Zuid

**Datum**

6 augustus 2021

**Ons kenmerk**

2021/27921

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en voor eventuele vragen kunt u uiteraard contact met mij of één van mijn medewerkers opnemen.

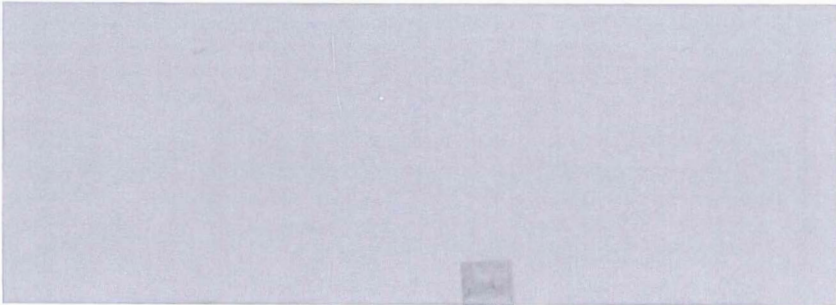
Met vriendelijke groet,

hoofd district Zuid Rijkswaterstaat Zee en Delta

5.1.2.e



5.1.2.e



Ministère van Infrastructuur  
en Waterstaat

13 DEC 2021

GESCHIED

Postbus 27  
4500 AA Oostburg

RD7CC #X83DXDX#00#0000#





Aan de minister en staatssecretaris van Infrastructuur en Waterstaat

Postbus 20901  
2500 EX Den Haag

Postadres:  
Postbus 27  
4500 AA Oostburg

Bezoekadres:  
Nieuwstraat 22  
4501 BD Oostburg

Telefoon 5.1.2.e  
Telefoon + 5.1.2.e  
Telefax + 5.1.2.e

IBAN: 5.1.5  
BIC code: INGBNL2A  
BTW-nummer: 5.1.5

www.gemeentesluis.nl  
5.1.2.e@gemeentesluis.nl

ons kenmerk : 21.155 89  
uw brief d.d. :  
uw kenmerk :  
behandeld door : 5.1.2.e  
doorkiesnummer: 0117-457300  
onderwerp : Havencomplex Breskens  
bijlage(n) : geen

**10 DEC 2021**

Oostburg,

Excellenties,

In 1986 is het regeringsbeleid ingezet om het beheer en onderhoud van waterstaatswerken die niet (meer) van nationaal belang zijn zoveel mogelijk over te dragen aan anderen (lees: regionale overheden).

In dat kader is de stuurgroep decentralisatie beheer van natte waterstaatswerken ingesteld die de beginselen en de uitgangspunten voor een dergelijke overdracht moest formuleren. Dat heeft de stuurgroep gedaan in zijn eindrapport 'Beginnelen en uitgangspunten bij de overdracht van het beheer en onderhoud van natte waterstaatswerken' van februari 1991.

Ter uitvoering van bovengenoemd beleid is het Rijk op 15 mei 2018 overeengekomen met ons dat het beheer en onderhoud van het havencomplex Breskens aan onze gemeente zal worden overgedragen.

Deze overeenstemming was nodig omdat artikel 3.1 lid 6 Waterwet voorschrijft dat het waterstaatkundig beheer van rijkswateren bij ministeriële regeling kan worden overgedragen aan niet tot het Rijk behorende overheidslichamen op voorwaarde dat met het andere overheidslichaam daarover overeenstemming is bereikt.

Aansluitend op deze overeenkomst is dezelfde dag overeengekomen dat de eigendom van het havencomplex aan onze gemeente zal worden overgedragen.

De eigendom is bij akte van 7 oktober 2019 geleverd. Het beheer en onderhoud zijn, voor zover wij hebben kunnen nagaan nog niet overgedragen.

Op grond van artikel 3.1 lid 1 en 2 Waterwet jo. artikel 3.1 lid 1 Waterbesluit jo. artikel 3.2 lid 3 jo. bijlage IV Waterregeling geldt o.i. namelijk het Rijk nog altijd als waterstaatkundig beheerder.

Ten tijde van het sluiten van de overeenkomsten van 15 mei 2018 gingen wij ervan uit dat de kaden van het havencomplex in een goede staat van onderhoud verkeerden, uitgaande van de functie van haven. Dat ten tijde van de overdracht van het beheer en onderhoud de waterstaatswerken in goede staat van onderhoud verkeren is ook één van de uitgangspunten in het Eindrapport van de stuurgroep.

Echter, uit onderzoek dat in opdracht van RWS is verricht door het ingenieursbureau Civil is gebleken dat een deel van de kaden niet voldoet aan de normen.

5.1.2.e

Als wij deze wetenschap hadden gehad ten tijde van het sluiten van de overeenkomsten, dan zouden wij deze overeenkomsten niet hebben gesloten, althans niet onder dezelfde voorwaarden.

Wij zijn in gesprek met RWS over een oplossing voor de ontstane situatie, maar willen door middel van deze brief u ook laten weten dat wij ons onder deze omstandigheden niet langer gebonden voelen aan de hiervoor aangehaald overeenkomst van 15 mei 2018 en niet instemmen met de overdracht van het (waterstaatkundig) beheer en onderhoud.

Daarmee wordt niet langer voldaan aan de voorwaarde van overeenstemming als bedoeld in artikel 3.1 lid 6 Waterwet en kan o.i. het (waterstaatkundig) beheer en onderhoud niet meer worden overgedragen totdat overeenstemming is bereikt over een oplossing.

Wij gaan er dan ook van uit dat u geen besluit tot wijziging van de ministeriële regeling zult nemen om het (waterstaatkundig) beheer en onderhoud van het havencomplex Breskens aan onze gemeente over te dragen totdat overeenstemming is bereikt over een oplossing voor het bovengenoemde probleem.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,

5.1.2.e

5.1.2.e

De burgemeester,

5.1.2.e

5.1.2.e



## **RIJKSVASTGOEDBEDRIJF**

### **Omgaan met bodemverontreiniging havencomplex Breskens**

Zoals bekend geldt bij bodemverontreiniging het principe "de vervuiler betaalt". In de jurisprudentie is bepaald dat dit geldt voor verontreinigingen die zijn ontstaan ná 1-1-1975; vóór 1-1-1975 was er nauwelijks aandacht voor de verontreiniging van de bodem. Als er sprake is van een verontreiniging ouder dan 1-1-1975, is de toevallige eigenaar van de grond zgn. schuldig eigenaar.

Dit betekent dat RWS als materieel beheerder van het gebied alleen aansprakelijk gesteld kan worden voor een verontreiniging ouder dan 1-1-1975. RWS heeft het gebied zelf nooit geëxploiteerd, dus de schade als gevolg van een verontreiniging van ná 1-1-1975 dient te worden verhaald op de veroorzaker/gebruiker (erfpachter of huurder).

In het verleden zijn diverse locaties in het havencomplex Breskens onderzocht op bodemverontreiniging en is ook het e.e.a. aan verontreiniging in de bodem aangetroffen. Wat er aan bodemonderzoek is verricht, is bij RWS bekend. Locaties die gesaneerd moesten worden, hebben via het bevoegd gezag i.c. de Provincie Zeeland een aantekening gekregen in het Kadaster. Als de sanering volledig is afgerond, wordt de aantekening van het perceel gehaald. Bij een eventuele restverontreiniging blijft de aantekening op het perceel rusten (vgl perceel EB 1644 Kosten Watersport BV) . Het gaat dan om verontreinigingen die geen humaan, ecologisch of verspreidingsrisico met zich brengen. Als de omstandigheden wijzigen bijv. een gebouw boven de verontreiniging wordt gesloopt, dient de verontreiniging alsnog te worden verwijderd.

Op dit moment is er bij de huidige bestemming en het huidige gebruik nergens op het havencomplex de noodzaak tot sanering. Bij de bepaling van de waarde in de huidige situatie van ongewijzigde bestemming en ongewijzigd gebruik, behoeft dan ook geen rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van een eventuele verontreiniging.

Als de waarde gebaseerd wordt op de toekomstige bestemming ligt dit anders. De toekomstige bestemming kan immers andere eisen stellen aan de kwaliteit van de bodem. De kosten van sanering vormen dan onderdeel van de GREX. De vraag is dan of de kosten in mindering komen op de opbrengst van de Staat. Voor de beantwoording van die vraag, moeten we dan terug naar het moment waarop de verontreiniging is ontstaan. Zoals gesteld zijn de kosten voor rekening van de eigenaar als de verontreiniging dateert van vóór 1-1-1975.

Als we kijken naar de Middenhavendam, dan zitten daar een aantal verontreinigingen die waarschijnlijk veroorzaakt zijn door de voormalige zakelijk gerechtigden. Veel van de zakelijke rechten zijn in de tijd overgenomen voor Vroon, waarbij alle rechten en plichten door Vroon zijn overgenomen. Vroon is ook de beoogd ontwikkelaar van dit gebiedsdeel. Dat zou er in de praktijk op neer kunnen komen, dat Vroon zelf de sanering dient te bekostigen als hij dit gebiedsdeel voor woningdoeleinden wil ontwikkelen. Uiteraard staat nu niet op voorhand al vast of een sanering aangewezen is; daarvoor is meer onderzoek nodig. In de regel is een sanering alleen noodzakelijk als deze een belemmering vormt voor het voorgenomen gebruik. Misschien kan een sanering in dit geval heel goed plaatsvinden door isolering onder de fundering.

Wat ik met bovenstaande heb willen aantonen is dat het bij voorbaat aannemen dat de Staat als eigenaar verantwoordelijk is voor alle bodemverontreiniging, niet juist is. Vast staat dat de Staat niet de vervuiler kan zijn geweest, omdat de Staat de gronden nooit zelf heeft gebruikt.

### **Niet-gesprongen explosieven (NGE)**

Het beleid bij bodemverontreiniging kan niet één op één doorvertaald worden naar NGE. Bij bodemverontreiniging geldt het adagium "de vervuiler betaalt". Bij NGE is de eigenaar/ zakelijk gerechtigde/gebruiker niet de vervuiler.

Van het risico op NGE kan sprake zijn op grond van een historische gebeurtenis (WO II). Als een gebied verdacht is, heeft dat wel grote gevolgen en de omgeving Breskens is voor zover mij bekend, verdacht. In WO II is hier zwaar gevochten en Breskens is zelfs gebombardeerd.

In zijn algemeenheid dient eerst historisch onderzoek plaats te vinden om daarmee een beeld te krijgen van de kans op NGE. Daarna vindt een opsporings- (sonderings) onderzoek plaats. Dit zijn vrij kostbare onderzoeken, waarbij de praktijk is dat een gebied ook al wordt er niks gevonden, niet vrijgegeven wordt omdat er altijd een kans op NGE aanwezig blijft. Als de nieuwe bestemming en het nieuwe gebruik meebrengt dat er in de grond geroerd moet worden, zal de bouw omkleed moeten worden met specifieke maatregelen. Dit brengt extra kosten voor de ontwikkeling met zich mee.

Als er niet in de grond geroerd wordt, is de problematiek van NGE niet aan de orde; bij de beoogde herontwikkeling wel. In principe is het dus een zaak van de initiatiefnemer, degene die in de grond wil gaan roeren.

Voor de opsporing en ruiming van NGE geldt de zgn. bommenregeling van BZK. De regeling is per 1-1-2015 gewijzigd. Als een ontwikkelaar opdracht geeft tot het uitvoeren van de onderzoeken en de Gemeenteraad stelt in een raadsbesluit het bedrag van de kosten vast voor vooronderzoek, opsporing, preventieve maatregelen, noodzakelijke spoedvoorzieningen en grondwerk, kan de Gemeente 70% van de totale werkelijke kosten declareren bij BZK. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de resterende 30% van de kosten en alle BTW. Het Rijk vergoedt namelijk de BTW niet. De niet-declarabele kosten werken door in de GREX.

Uiteraard dient de gemeente Sluis van tevoren wel overleg te plegen met BZK over de wijze waarop men hieraan in het concrete geval uitvoering wenst te geven.

De informatie die bij RWS aanwezig is over NGE in het kader van het project "vernieuwen damwanden", zal uiteraard met de Gemeente gedeeld worden.



**Van:** 5.1.2.e  
**Aan:** "5.1.2.e @gemeentesluis.nl"; "5.1.2.e @overwater.nl"  
**Cc:** "5.1.2.e @gloudemans.nl"; "5.1.2.e @gloudemans.nl"; 5.1.2.e 5.1.2.e  
 5.1.2.e  
**Onderwerp:** standpunt van de Staat terzake overdracht havencomplex Breskens  
**Datum:** vrijdag 16 oktober 2015 14:42:14  
**Bijlagen:** [Bodemverontreiniging en NGE \(2\).docx](#)  
[Overdracht havencomplex Breskens aan de gemeente Sluis \(2\).docx](#)  
**Prioriteit:** Hoog

---

Beste 5.1.2.e en 5.1.2.e

Hierbij doe ik jullie in de vorm van twee aparte bijlagen het standpunt van de Staat toekomen op een aantal punten t.w.:

- Voorwaarden voor medewerking aan gefaseerde levering en doorlevering;
- Hoe omgaan met bodemverontreiniging
- Hoe omgaan met Niet Gesprongen Explosieven (NGE).

De standpunten zijn met RWS afgestemd.

Ik mail de stukken ook aan 5.1.2.e omdat van die zijde op verduidelijking van de uitgangspunten is aangedrongen met het oog op de waardering.

Mocht het nodig zijn, dan kan op deze punten aanstaande woensdag in Breda met elkaar worden gesproken.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e RT  
 5.1.2.e  
 Aanwezig: 5.1.2.e

.....  
**Directie Transacties en Ontwikkeling**  
**Rijksvastgoedbedrijf**  
**Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)**  
 Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag  
 Postbus 16700 | 2500 BS | Den Haag

.....  
**M** 5.1.2.e  
 5.1.2.e @rijksoverheid.nl  
<http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl>

.....  
*Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.*  
 .....

**Van:** 5.1.2.e  
**Aan:** 5.1.2.e (ZD); 5.1.2.e (ZD)  
**Cc:** 5.1.2.p; 5.1.2.p; 5.1.2.e; 5.1.2.e  
**Onderwerp:** standpunt m.b.t. bodemverontreiniging en NGE havencomplex Breskens  
**Datum:** maandag 21 september 2015 17:59:43  
**Bijlagen:** [Bodemverontreiniging en NGE.docx](#)  
**Prioriteit:** Hoog

5.1.2.e en 5.1.2.e

Er zijn een aantal onderwerpen waarover we als Rijk een standpunt moeten innemen jegens de gemeente Sluis als het gaat om de overdracht/overname van het havencomplex Breskens. Ik heb het dan over Bodemverontreiniging en Niet-gesprongen explosieven.

Terzake heb ik in een korte notitie verwoord, hoe ik denk dat we het zouden moeten aanvliegen.

Het is een concept. Gelieve dit aan te vullen en waar nodig aan te passen vanuit jullie ervaring met bodemverontreiniging en NGE in Breskens.

Graag verneem ik ook jullie standpunt inzake de eerder toegezonden notitie over de wens van de gemeente Sluis m.b.t. een gefaseerde overname.

Met vriendelijke groet,

**Ir.** 5.1.2.e **RT**

5.1.2.e

Aanwezig: 5.1.2.e

.....  
**Directie Transacties en Ontwikkeling**

**Rijksvastgoedbedrijf**

**Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)**

Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag

Postbus 16700 | 2500 BS | Den Haag

.....  
**M** 5.1.2.e

5.1.2.e [@rijksoverheid.nl](mailto:5.1.2.e@rijksoverheid.nl)

<http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl>

.....  
*Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.*  
 .....





Rijkswaterstaat  
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Zaak id.nr. 31127820

Bijlagen: 3

d.d.

OVEREENKOMST tot regeling van de overdracht  
in beheer en onderhoud van het havencomplex  
te Breskens in de gemeente Sluis

De ondergetekenden:

De Minister van Infrastructuur en Waterstaat handelend als bestuursorgaan en als  
vertegenwoordiger van de Staat der Nederlanden, te dezen vertegenwoordigd door de directeur  
van de directie Bedrijfsvoering van Rijkswaterstaat Zee en Delta, <sup>5.1.2 e</sup> [redacted]  
hierna te noemen: "de Staat"

De burgemeester van de gemeente Sluis te Oostburg, <sup>5.1.2 e</sup> [redacted] als zodanig de  
Gemeente rechtsgeldig vertegenwoordigende en handelende ter uitvoering van het besluit van de  
Gemeenteraad-/ het College van Burgemeester en Wethouders van 1 mei 2018, hierna genoemd  
"de Gemeente"

De Staat en de Gemeente samen te noemen als Partijen.

Overwegende dat:

- het beheer en onderhoud van het havencomplex te Breskens, gelegen langs de Westerschelde  
in de gemeente Sluis, bij de Staat berust;
- de Gemeente te kennen heeft gegeven het havencomplex in beheer en onderhoud te willen  
overnemen van de Staat;
- de Staat het beheer en onderhoud van het havencomplex niet langer tot zijn taak acht te  
behoren;
- tussen de Staat en de Gemeente is overeengekomen dat het onderhoud van het havencomplex  
wordt afgekocht, door middel van een eenmalige bijdrage;
- het bij overdracht in beheer en onderhoud wenselijk is dat tevens de eigendom wordt  
overgedragen;
- de Staat het over te dragen havencomplex Breskens wenst vrij te stellen van de  
vergunningsplicht voor waterstaatswerken;
- de Gemeente medewerking zal verlenen aan een spoedige eigendomsoverdracht/-overname  
van het Waterstaatswerk.

De Staat <sup>5.1.2 e</sup> [redacted] paraaf	De Gemeente <sup>5.1.2 e</sup> [redacted] paraaf
---	--



Zijn overeengekomen als volgt:

#### Artikel 1 Omschrijving van het werk

1. De Staat draagt het havencomplex te Breskens, bestaande uit de Oost- en Westhaven, de jachthaven en de Oost-, Midden- en Westhavendam inclusief de aanwezige werken, in beheer en onderhoud over aan de Gemeente, die het havencomplex in beheer en onderhoud overneemt.
2. Het havencomplex omvat alle bijbehorende natte en droge infrastructuur, voorzieningen en objecten, zoals kaden, damwanden, beschoeiingen, verhardingen, riolering, remmingswerken, vissersteiger, straatverlichting, nautische havenverlichting enz., enz.
3. De in de leden 1 en 2 genoemde werken zijn aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende en daarvan als **bijlage 1** deel uitmakende tekening nr. ZLRW-2014-06001. Het havencomplex wordt in deze overeenkomst aangeduid als: "het Waterstaatswerk".
4. De Staat draagt het groene havenlicht met staketsel en het rode havenlicht in beheer en onderhoud over aan de Gemeente, die het Waterstaatswerk in beheer en onderhoud overneemt.
5. De havens, met uitzondering van de Jachthaven die bij de Gemeente in beheer is (erfpacht), worden geleverd op de vereiste waterdiepte; hiervoor wordt verwezen naar de bijgaande kaart met onderbouwing (**bijlage 2**) waarop de minimale waterbodemdiepten zijn vastgelegd. Deze eisen zijn afkomstig uit het huidige beheer- en onderhoudcontract: ZD A Baggeren en Bergingen. Conform contractafspraken zit in de eisen van de waterbodemdiepten een marge, welke terug te vinden is in de kaart met onderbouwing (**bijlage 2**). Omstreeks de datum van de juridische levering van de eigendom zal door RWS worden aangetoond dat de bedoelde havens voldoen aan de vereiste minimale waterdiepten door het overleggen van peilgegevens.

#### Artikel 2 Juridisch beheer

1. De Staat verbindt zich om initiatief te nemen om het over te dragen Havencomplex Breskens op de kaarten van de Waterregeling behorende bij de Waterwet aan te merken als vrijstellingsgebied voor de vergunningsplicht van de waterstaatswerken. Dit zal zoveel mogelijk synchroon lopen met de juridische overdracht van het Havencomplex Breskens.

#### Artikel 3 Ligplaatsenbeleid

1. De Gemeente neemt de verantwoordelijkheid voor het gebruik, waaronder het ligplaatsenbeleid, van het Waterstaatswerk van de Staat over.
2. De Gemeente vrijwaart de Staat voor iedere aansprakelijkheid te dier zake.

#### Artikel 4 Vergoeding voor beheer en onderhoud

1. Voor het beheer en onderhoud van het in artikel 1 genoemde Waterstaatswerk betaalt de Staat aan de Gemeente een eenmalige vergoeding van € 5.1.2.b (zegge: 5.1.2.b 5.1.2.b). De bijdrage is nader gespecificeerd in de bij deze overeenkomst behorende **bijlage 3**.
2. De in lid 1 bedoelde vergoeding zal betaalbaar worden gesteld binnen 4 weken nadat de juridische levering van het hele complex heeft plaatsgevonden en nadat door de Gemeente bij de Staat een deugdelijke declaratie voor inning van dat bedrag zal zijn ingediend. De declaratie dient te worden geadresseerd aan Rijkswaterstaat Zee en Delta, p/a Crediteurenadministratie, Postbus 8185, 3503 RD Utrecht, onder vermelding van het voornoemde zaak id.nr. 31127820 en het tiencijferige SAP-bestelnummer: (Dit 10 cijferig SAP nummer zal na ondertekening van deze overeenkomst naar de gemeente worden gestuurd.)

De Staat 5.1.2.e paraaf	De Gemeente 5.1.2.e paraaf
-------------------------------	----------------------------------





#### **Artikel 5 Privaatrechtelijk gevolgen**

1. De Staat vrijwaart de Gemeente voor aanspraken van derden tot vergoeding van schade, ontstaan ten gevolge van een feit dat zich voor de juridische levering heeft voorgedaan en dat is toe te rekenen aan de Staat.
2. De Gemeente vrijwaart de Staat voor aanspraken van derden tot vergoeding van schade, ontstaan ten gevolge van een feit dat zich voor de juridische levering heeft voorgedaan en dat is toe te rekenen aan de Gemeente.

#### **Artikel 6 Ontbindende voorwaarde**

1. Deze overeenkomst tot overdracht van beheer en onderhoud van het Waterstaatswerk treedt in werking op de dag waarop de juridische levering van het havencomplex plaatsvindt; alsdan gaan de verplichtingen en rechten voortvloeiende uit deze overeenkomst over op de Gemeente en wordt de vergoeding vermeld in artikel 4 door RWS aan de Gemeente betaalbaar gesteld. Bij het niet doorgaan van de juridische levering van de eigendom van het havencomplex, geldt dit als ontbindende voorwaarde voor deze overeenkomst tussen betrokken partijen.

#### **Artikel 7 Administratieve zaken**

1. Wijzigingen van deze overeenkomst of aanvullingen daarop zijn rechtsgeldig indien en voor zover deze schriftelijk tussen partijen zijn overeengekomen.
2. Indien één of meer bepalingen van deze overeenkomst nietig of niet rechtsgeldig verklaard worden, zullen de overige bepalingen van deze overeenkomst van kracht blijven. Partijen zullen over de bepalingen welke nietig zijn of niet rechtsgeldig verklaard worden, overleg plegen teneinde een vervangende regeling te treffen, in dier voege dat in zijn geheel de strekking van deze overeenkomst behouden blijft. Partijen onderkennen de mogelijkheid dat zich omstandigheden kunnen voordoen die weliswaar de essentialia van de overeenkomst betreffen en uit dien hoofde tot ontbinding van deze overeenkomst zouden kunnen leiden, doch die partijen ertoe nopen ter uitvoering van deze overeenkomst nadere afspraken met elkaar te maken. Zij verbinden zich alsdan op constructieve wijze met elkaar te overleggen en voorts al het mogelijke te doen ter verzekering van de nakoming van deze overeenkomst.
3. Tot deze overeenkomst behoren 3 gewaarmerkte bijlagen.

#### **Artikel 8 Van toepassing zijnde recht**


Deze overeenkomst wordt beheerst door Nederlands recht.

#### **Artikel 9 Geschillenregeling**

1. Elk geschil betreffende de totstandkoming, de uitleg of de uitvoering van deze overeenkomst of van nadere overeenkomsten die daaruit mochten voortvloeien, alsmede elk ander geschil terzake van of in verband met de overeenkomst, hetzij juridisch, hetzij feitelijk, geen uitgezonderd, zal door de bevoegde rechter te 's-Gravenhage beslecht worden.
2. Een geschil is aanwezig indien één der partijen zulks schriftelijk stelt.
3. Indien één der partijen stelt dat er sprake is van een geschil als bedoeld in het eerste lid, dient deze de andere partij onverwijld hiervan schriftelijk in kennis te stellen. Partijen zullen zich inspannen om het geschil in der minne te beslechten.

#### **Artikel 10 Eigendom, zakelijke rechten, rechten aan derden**

1. De juridische eigendomsoverdracht van het in artikel 1 genoemde havencomplex Breskens, wordt door de Directie Transacties en Projecten van het Rijksvastgoedbedrijf van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties afzonderlijk geregeld door middel van een akte van levering. De kadastrale begrenzing van de over te dragen eigendommen valt voor zoveel als mogelijk samen met de tussen partijen overeengekomen grenzen van feitelijk beheer.
2. De aan de eigendomsoverdracht verbonden kosten zijn voor rekening van de Gemeente.

De Staat 5.1.2.e  paraaf	De Gemeente 5.1.2.e  paraaf
--	---


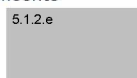


#### **Artikel 11 Overige bepalingen**

1. Partijen verbinden zich ten aanzien van de in artikel 1 van deze overeenkomst genoemde waterstaatswerken geen beheersdaden te verrichten, waarbij belangen van de andere partij zijn betrokken, dan na overleg met de wederpartij.
2. Partijen bevorderen de verlening van ontheffingen of vergunningen die voortvloeien uit de toepassing van hun publiekrechtelijke regelingen op de voltooide waterstaatswerken.
3. Deze overeenkomst treedt in de plaats van de ten aanzien van de, in artikel 1 van deze overeenkomst genoemde waterstaatswerken vóór de inwerkingtreding van deze overeenkomst gemaakte afspraken tussen partijen, hoe dan ook genaamd.
4. Indien bepalingen uit deze overeenkomst afwijken van of strijdig zijn met eerder ten aanzien van laatstgenoemde waterstaatswerken tussen de partijen gemaakte afspraken, hoe ook genaamd, gelden de bepalingen uit deze overeenkomst.
5. Bij tegenstrijdigheid tussen de bepalingen van deze overeenkomst én de bepalingen van de bijlagen van de overeenkomst, prevaleren de bepalingen uit de overeenkomst.
6. Bij verschil of tegenstrijdigheid tussen de bijlagen geldt de hiërarchie op grond van hun nummering als bijlagen. Nummer 1 gaat vóór nummer 2 enz.
7. Deze overeenkomst bevat uitsluitend juridisch afdwingbare bepalingen, tenzij de desbetreffende bepaling anders luidt.

#### **Artikel 12 Looptijd van de overeenkomst**

1. Deze overeenkomst treedt in werking op de dag van de juridische levering.

De Staat 5.1.2.e  paraaf	De Gemeente 5.1.2.e  paraaf
--	---





## Ondertekening

### Aldus opgemaakt en in tweevoud ondertekend te

Middelburg, d.d. 15 mei 2018  
De minister van Infrastructuur en Waterstaat  
namens deze,

5.1.2.e

De directeur van de directie Bedrijfsvoering  
van Rijkswaterstaat Zee en Delta,

5.1.2.e



Oostburg, d.d.  
De burgemeester van de gemeente Sluis,

5.1.2.e

mevr. mr. M.D. Vermue

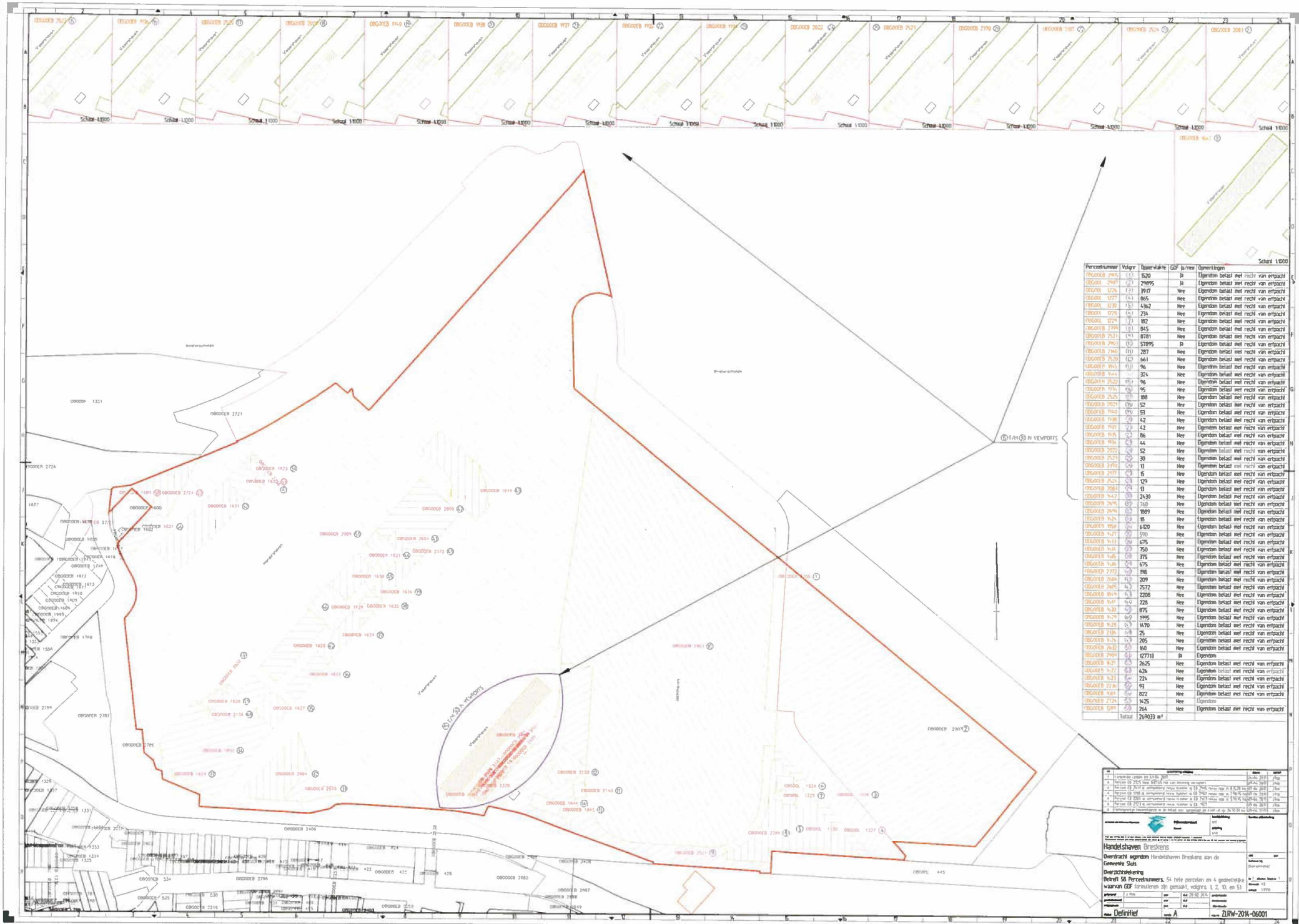
### Bijlagen:

1. Tekening nr. ZLRW-2014-06001 met aanduiding van het Waterstaatswerk (artikel 1, lid 3);
2. Kaart met bodemdieptes inclusief onderbouwing (artikel 1, lid 5)
3. Berekening gewenningsbijdrage (artikel 4, lid 1)

De Staat	De Gemeente
	
paraaf	paraaf

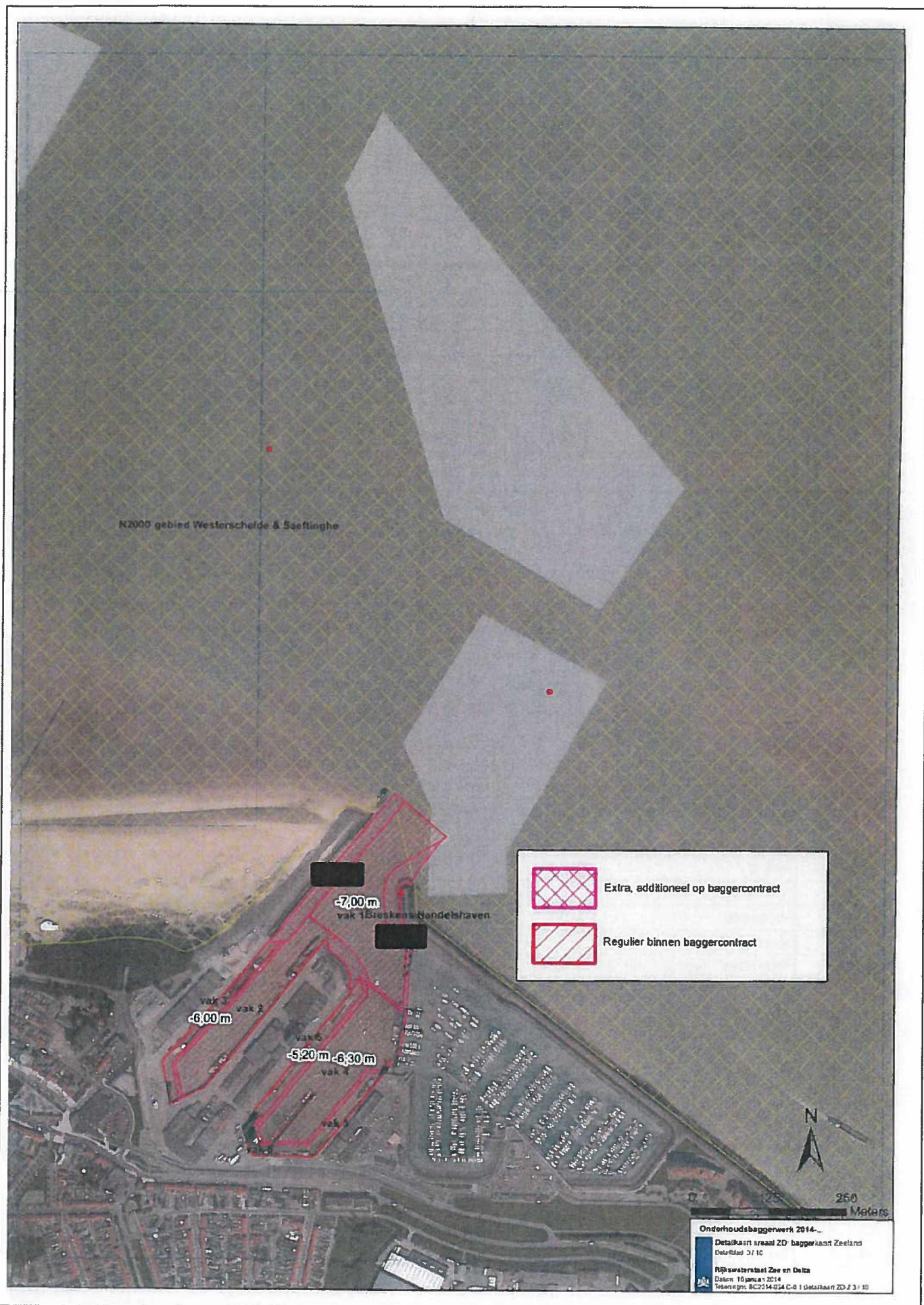














Bijlage: 2

De aannemer dient in ieder geval materieel in te zetten om de volgende verondiepingen te verhelpen:

1. Indien per vak meer dan 10% van het vakoppervlak ondieper dan de minimale besteksdiepte is;

## SP-E-4 Onderhoudsdieptes

Objectcode	Object	Bodemligging t.o.v. NAP		Opmerkingen
		Minimum diepte [m]	Maximale diepte [m]	
1.	Grote Vaargeulen	x	x	
1.8	Westerschelde	x	x	
1.8.1	Terneuzen	x	x	
1.8.1.1	Westbuitenhaven	x	x	
1.8.1.1.1	vak 1*	11,00	14,50	Westsluis
1.8.1.1.2	vak 2b	12,00	14,50	Westsluis
1.8.1.1.3	vak 3a	13,20	15,00	Westsluis
1.8.1.1.4	vak 1	10,00	12,00	Middensluis
1.8.1.1.5	vak 2	9,00	11,50	Middensluis
1.8.1.1.6	vak 3	8,20	9,70	Middensluis
1.8.1.1.7	vak 4	8,50	10,00	Middensluis
1.8.1.1.8	vak 5	9,30	10,60	Middensluis
1.8.1.1.9	vak 6	8,00	9,00	Middensluis
1.8.1.1.10	vak 7	7,50	9,00	Middensluis
1.8.1.2	Oostbuitenhaven	x	x	
1.8.1.2.1	Vak 1	6,40	8,00	
1.8.1.2.2	Vak 2	6,00	8,00	
1.8.1.2.3	Vak 3	6,00	8,00	
1.8.1.2.4	Vak 4	6,70	8,50	
1.8.1.3	Veerhaven	x	x	
1.8.1.3.1	Vak 1	5,60	6,70	
1.8.1.3.2	Vak 2	6,00	7,50	
1.8.1.3.3	Vak 3	5,00	6,50	
1.8.1.3.4	Vak 4 (jachthaven)	6,00	6,50	
1.8.2	Breskens	x	x	
1.8.2.1	Veerhaven Breskens vak 1	8,00	10,00	
1.8.2.2	Veerhaven geul BK vak 2	7,20	9,50	
1.8.2.3	Veerhaven geul BK vak 3	8,00	10,00	
1.8.2.5	Handelshaven Breskens	x	x	
1.8.2.5.1	Vak 1	7,00	8,80	
1.8.2.5.2	Vak 2	7,00	8,80	
1.8.2.5.3	Vak 3	6,00	7,50	
1.8.2.5.4	Vak 4 (Exclusief pontons)	6,30	7,80	
1.8.2.5.5	Vak 5	5,20	5,80	
1.8.3	Hansweert	x	x	
1.8.3.1	Buitenhaven vak 1	7,50	9,30	
1.8.3.2	Buitenhaven vak 2	7,50	9,30	
1.8.3.3	Buitenhaven vak 3Z	Max. 3,0 m boven theor. profiel		
1.8.3.4	Buitenhaven vak 3N	Max. 2,5 m boven theor. profiel		

1.8.3.5	Buitenhaven vak 3a	Max. 3,0 m boven theor. profiel		
1.8.4	Koopmanshaven Vlissingen, vak 1	4,00	5,30	

\* Vak 1 is de rand rond vakken 2 (2b op tekening) en 3 (3a op tekening).





## Bijlage: 3

Zaaknr. 31127820

Datum: 07 juli 2017

### Overdracht Haven Breskens

#### Berekening gewenningsbijdrage haven Breskens

gewennings- percentage	jaarlijkse kosten in Euro	jaar	bedrag in Euro bij uitvoeren 1 jr na overname
1	5.1.2.b	0	5.1.2.b
0,9		1	
0,8		2	
0,7		3	
0,6		4	
0,5		5	
0,4		6	
0,3		7	
0,2		8	
0,1		9	
totaal			2.084.470

Gewenningsbijdrage :

€ 2.084.470



