



Erfpachtovereenkomst incl. recht van opstal

Michiel Adriaanszoon de Ruyterkazerne

De ondergetekenden:

I: de publiekrechtelijke rechtspersoon, DE PROVINCIE ZEELAND, zetelende en kantoorhoudend Abdij 6, 4331 BK Middelburg, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer drs. J.M.M. Polman, Commissaris van de Koning van Zeeland, die hierbij handelt ter uitvoering van het besluit d.d. 9 juni 2015, hierna te noemen: "de Provincie" c.q. "erfverpachter".

II: de Staat der Nederlanden, te dezen vertegenwoordigd door de Commandant Commando Diensten Centra, de heer drs. L.H. Kok, te dezen handelend namens de Minister van Defensie, hierna te noemen: "Defensie" c.q. "erfpachter";

Overwegende dat:

- a.** de van Braam Houckgeestkazerne in Doorn dateert uit WO II en sinds 1946 in gebruik is bij het Korps mariniers, maar inmiddels door wijzigende eisen en toegenomen gebruik ernstige tekortkomingen vertoont en nauwelijks uitbreidingsmogelijkheden heeft;
- b.** in 2011 de minister van Defensie en de Commissaris der Koningin van de provincie Zeeland een gezamenlijke werkgroep instelden, die in haar rapport van 1 maart 2012 positief heeft gerapporteerd over de mogelijkheden voor een nieuwe kazerne in de provincie Zeeland;
- c.** de minister van Defensie de Tweede Kamer in zijn brief van 10 april 2012 heeft laten weten op basis van genoemde studie te kiezen voor de verwezenlijking van een nieuwe kazerne op de locatie Buitenhaven bij Vlissingen;
- d.** de minister van Defensie bij brief van 31 augustus 2012 (referentie BS/2012027993) de Tweede Kamer heeft geïnformeerd over de uitgewerkte behoeftestelling en zijn besluit tot de bouw van een kazerne op de locatie Buitenhaven te Vlissingen;
- e.** de Provincie activiteiten bevordert om te komen tot een dynamische Zeeuwse economie die de basis vormt voor werkgelegenheid en welvaart en die bijdraagt aan de ontwikkeling van de provincie Zeeland;



- f.** de Provincie en de gemeente Vlissingen het mede uit oogpunt van het genoemde onder overweging e. wenselijk achten dat Defensie in de provincie Zeeland een kazerne realiseert;
- g.** in bestuurlijk overleg tussen de Provincie en de minister van Defensie de toezegging is gedaan, dat voor de kazerne gronden budgetneutraal en bouwrijp beschikbaar worden gesteld;
- h.** de Provincie en Defensie er de voorkeur aan geven het bouwrijp beschikbaar stellen van de in overweging g. bedoelde gronden praktisch vorm te geven middels betaling van een afkoopsom door de Provincie aan Defensie;
- i.** Provinciale Staten bij besluit van 15 november 2013 een bedrag van in totaal € 15.000.000 beschikbaar hebben gesteld als maximaal door de Provincie aan het project kazerne te besteden middelen;
- j.** de gemeenteraad van Vlissingen bij besluit van 27 februari 2014 een bedrag van in totaal € 3.000.000 beschikbaar heeft gesteld als maximaal door de gemeente Vlissingen aan het project kazerne te besteden middelen;
- k.** de kazerne is geprojecteerd op gronden, zoals aangegeven op de als bijlage 1 opgenomen kaart, hierna te noemen "exploitatiegebied", deels bestaande uit door de Provincie aan Defensie "in erfpacht uit te geven gronden" c.q. de "erfpachtzaak", gelegen aan de Buitenhaven in Vlissingen;
- l.** in het licht van het hiervoor onder overweging g. genoemde de Provincie de regie voert opdat gronden beschikbaar kunnen worden gesteld aan Defensie;
- m.** deze regie aldus wordt ingevuld dat de Provincie particuliere gronden in eigendom verwerft en gronden van de gemeente Vlissingen en het Waterschap Scheldestromen in erfpacht neemt, teneinde deze gronden middels (onder)erfpacht beschikbaar te stellen aan Defensie;
- n.** de gronden binnen het Exploitatiegebied op grond van de vigerende bestemmingsplannen niet als kazerne kunnen worden ingericht en bebouwd;
- o.** de Provincie bereid is voor de kazerne het bestemmingsplan te herzien door een provinciaal inpassingsplan als bedoeld in artikel 3.26 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vast te stellen, in het geval een goede ruimtelijke ordening en de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid kunnen worden aangetoond;
- p.** het hiervoor onder o. genoemde door de Provincie in overleg met Defensie wordt voorbereid; nader: per 25 februari 2015 is het inpassingsplan inmiddels onherroepelijk geworden.
- q.** het voor Defensie van belang is dat binnen een passende afstand van de te vestigen kazerne voldoende oefengelegenheden aanwezig zijn;
- r.** de Provincie en Defensie voornemens zijn hun toezeggingen en afspraken vast te leggen in een drietal overeenkomsten, te weten een bestuurlijke overeenkomst waarin onder meer de afspraken



over het bouwrijp maken nader worden geregeld, een erfpachtovereenkomst en een overeenkomst inzake de financiële bijdrage;

s. de Provincie en Defensie vooruitlopend op de onder r. bedoelde overeenkomsten toezeggingen en afspraken hebben vastgelegd in de “Bestuursovereenkomst Michiel Adriaanszoon De Ruyterkazerne” d.d. 19 juni 2014;

t. Provincie en Defensie zich er voor willen inzetten dat de vestiging van de kazerne optimaal bijdraagt aan de sociaal-economische ontwikkeling van Zeeland;

u. de onderhavige overeenkomst de onder r. bedoelde erfpachtovereenkomst is;

Komen het volgende overeen:

De erfverpachter geeft in erfpacht aan erfpachter die in erfpacht aanneemt totaal 51,92 ha, zoals een en ander is aangegeven op de door partijen gewaarmerkte en als bijlage 1 aan deze akte gehechte tekening, alsmede gespecificeerd opgesomd op bijlage 2, met dien verstande dat na de inschrijving van deze akte bij het kadaster de uitkomst van de meting zoals uit de kadastrale stukken zal blijken in de plaats treedt van bovenstaande omschrijving en tekening. De kadastrale gegevens zijn dan beslissend over de vraag naar hetgeen in erfpacht is gegeven en verkregen.

De volgende bepalingen en bedingen zijn van toepassing op de erfpacht:

Artikel 1 Duur en ingangsdatum

1.1. De erfpacht geldt voor onbepaalde tijd ingaande 1 januari 2016, dan wel zoveel eerder of later als erfverpachter en erfpachter nader overeen komen. Het verlijden van de uit deze erfpachtovereenkomst voortvloeiende akte zal zo spoedig mogelijk plaatsvinden, doch niet later dan 1 januari 2016.

1.2. Overeenkomstig de tussen erfpachter en erfverpachter aanvullend gemaakte afspraak zal erfpachter uiterlijk 01 juli 2017 kunnen beschikken over het perceel aan de Havenweg 3-5 zoals aangegeven op bijlage 3 bij deze overeenkomst.

1.3. Overeenkomstig de tussen erfpachter en erfverpachter aanvullend gemaakte afspraak zal erfpachter uiterlijk 01 december 2016 kunnen beschikken over het perceel aan de Fort de Ruijterweg 6 (Terrein Zeelandia), zoals aangegeven op bijlage 3 bij deze overeenkomst.



Artikel 2 Canon

2.1. De erfpacht geschiedt gedurende de gehele erfpachtperiode tegen een canon per jaar, zijnde € 600.000,-. De canon wordt jaarlijks aangepast aan de hand van de door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) vastgestelde consumentenprijsindex alle huishoudens. Indien het CBS in de toekomst het hiervoor genoemde prijsindexcijfer niet langer publiceert, zal de canon jaarlijks worden herzien op basis van het meest vergelijkbare indexcijfer van de algemene prijsstijging.

2.2. Partijen, in aanmerking nemende:

- a. dat het registergoed, ten aanzien waarvan het in de onderhavige overeenkomst omschreven (altijddurend) zakelijk recht zal worden gevestigd, op het moment van vestiging een bouwterrein zal zijn als bedoeld in artikel 11.4 van de Wet op de omzetbelasting 1968;
- b. dat de grondeigenaar (op het moment van de vestiging) zich kwalificeert als een ondernemer als bedoeld in genoemde wet;
- c. dat de vestiging van zo'n recht op een registergoed, het welk zich kwalificeert als voormeld, van de ondernemer, op grond van de tot 1 januari 2015 geldende regelgeving niet belast is met omzetbelasting;
- d. dat inmiddels sprake is van een wijziging van het Uitvoeringsbesluit OB 1968, als ook van de Overgangsregeling, een en ander als gepubliceerd in het Staatsblad 579;
- e. dat de onderhavige overeenkomst is gesloten vóór 1 juli 2015;
- f. dat overeengekomen is de daaruit voortvloeiende notariële akte van vestiging van het zakelijk recht te doen passeren vóór 1 januari 2016, waarmee aan de wettelijke verplichting van 1-1-2017 is voldaan,

verklaren -onder verwijzing naar de hiervoor benoemde publicaties – specifiek –als onderdeel van de onderhavige overeenkomst- dat de inhoud van Bijlage A, onderdeel c, bij het Uitvoeringsbesluit omzetbelasting 1968, zoals dat op 31 december 2014 luidde, hen inhoudelijk bekend is en door hen op de onderhavige overeenkomst en de daaruit voortvloeiende notariële akte wordt toegepast, dat daarover tussen hen overeenstemming is bereikt en dat zulks in de bedoelde notariële akte zal worden bevestigd.

2.3. Ten aanzien van de financiële afhandeling van de in lid 1 bedoelde canon zullen de Provincie en Defensie nadere afspraken maken opdat wordt voldaan aan overweging g. dat de gronden budgetneutraal beschikbaar worden gesteld.



2.4. Onverminderd de jaarlijkse indexering zal de canon na een verloop van dertig (30) jaar in overleg tussen erfpachter en erfverpachter worden herzien.

Artikel 3 Staat van Oplevering

3.1. De erfverpachter draagt er zorg voor dat de erfpachtzaak in de staat waarin deze zich bevindt (zie artikel 7 en 8) wordt geleverd per de in artikel 1.1, respectievelijk artikel 1.2 en artikel 1.3 genoemde data.

3.2. De erfverpachter draagt er zorg voor dat per de in artikel 1.1, respectievelijk artikel 1.2 en artikel 1.3 genoemde data, er op de dan aan erfpachter ter beschikking staande gronden geen gebouwen en bouwwerken c.a. inclusief funderingen meer aanwezig zullen zijn, uitgezonderd de gebouwen en bouwwerken op het in artikel 1.2 bedoelde perceel Havenweg 3-5.

3.3. Binnen de kaders van haar publiekrechtelijke mogelijkheden en beperkingen doet de erfverpachter al het redelijke om ervoor te zorgen dat de erfpachtzaak onherroepelijk wordt bestemd om te gebruiken als militair terrein.

3.4. De erfpachtzaak wordt geleverd vrij van zakelijke rechten, huur en pacht met uitzondering van de in artikel 8 genoemde erfdienstbaarheden/zakelijke rechten.

3.5. De erfverpachter spant zich ervoor in dat de erfpachter het rustige en vrije genot van de erfpachtzaak heeft gedurende de erfpachtperiode.

3.6. De erfverpachter staat er voor in dat zij gerechtigd is het erfpachtrecht op onderhavige percelen te vestigen.

Artikel 4 Zakelijke lasten en belastingen

4.1. De onroerendzaakbelasting en alle overige zakelijke lasten en belastingen komen per de in artikel 1.1 respectievelijk artikel 1.2 en 1.3 genoemde data voor rekening van erfpachter voor zover het betreft de in artikel 1.1 respectievelijk artikel 1.2 en 1.3 bedoelde delen van de erfpachtzaak en de door de erfpachter opgerichte c.q. op te richten opstallen. Conform artikel 16 van de Wet Woz vormen de erfpachtzaak en de daarop opgerichte c.q. op te richten opstallen een samenstel dat resulteert in één onroerende zaak waarvan erfpachter eigenaar krachtens beperkt zakelijk recht alsook gebruiker is. Voor wat betreft de erfpachtzaak en de daarop opgerichte c.q. op te richten opstallen betaalt de erfpachter derhalve zowel het eigenaarsdeel als het gebruikersdeel van de onroerendzaakbelasting.



Artikel 5 Gebruik

5.1. Voor zover publiekrechtelijke verantwoordelijkheden en verplichtingen niet anders vergen, zal de erfverpachter zich onthouden van gedragingen op de erfpachtzaak die het bedrijfsproces en de werkzaamheden van de erfpachter storen.

5.2. De erfpachter zal zich gedragen naar de bepalingen van de wet en de plaatselijke verordeningen, alsmede naar de voorschriften van de overheid.

5.3. De erfpachter is verantwoordelijk voor en draagt zelf zorg voor de vereiste vergunningen en/of ontheffingen voor het gebruik van de erfpachtzaak en de daarop gerealiseerde of nog te realiseren bouwwerken. De erfverpachter verleent, voor zover publiekrechtelijke verantwoordelijkheden en verplichtingen niet anders vergen, medewerking bij het tot stand komen van c.q. het verkrijgen van deze vergunningen en/of ontheffingen.

5.4. De erfpachter zal de erfpachtzaak gebruiken als militair terrein, voor de oprichting en aanleg, behoud en onderhoud van een kazernecomplex met toebehoren ten behoeve van de opleiding tot en huisvesting van parate eenheden.

5.5. Indien het militair terrein niet meer benodigd is voor de erfpachter, dan heeft erfpachter het recht de erfpachtzaak te verhuren of te verpachten aan een ander Ministerie voor een functie, in nauw overleg met erfverpachter te bepalen. Het gebruik dat alsdan zal gaan plaatsvinden, dient voor erfverpachter acceptabel te zijn en kan alsdan onder nader overeen te komen voorwaarden en tegen een nader overeen te komen erfpachtcanon plaatsvinden. Binnen de kaders van haar publiekrechtelijke mogelijkheden en beperkingen doet de erfverpachter alsdan al het redelijke om ervoor te zorgen dat de erfpachtzaak voor deze nieuwe overeengekomen functie kan worden gebruikt.

5.6. Op de erfpachtzaak bevinden zich enkele openbare wegen. Voor zover zijn publiekrechtelijke mogelijkheden en verplichtingen daartoe strekken, zal de erfverpachter ervoor zorgdragen dat de onttrekking aan de openbaarheid van deze wegen uiterlijk per de in artikel 1.2 genoemde datum van 01 juli 2017 heeft plaatsgevonden. Tot de onttrekking draagt erfpachter geen verantwoordelijkheid voor de veiligheid en het onderhoud vanuit de publieke functie van deze wegen.

Artikel 6 Recht van Opstal

6.1. Gelijktijdig met het vestigen van het erfpachtrecht zal het recht van opstal worden gevestigd ten behoeve van het oprichten van alle bouwwerken welke onderdeel gaan uitmaken van het militair terrein c.q. kazernecomplex met toebehoren zoals genoemd in artikel 5.4.



Artikel 7 Bodem

7.1. Er is door specifiek gekwalificeerde en van beide partijen onafhankelijke instellingen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de erfpachtzaak. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in een aantal rapporten. De opsomming van deze rapporten is als bijlagen 4 en 5 aan deze overeenkomst gehecht. Erfpachter en erfverpachter verklaren in het bezit te zijn van deze rapporten en zich bewust te zijn van de inhoud van deze rapporten. De erfverpachter 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 erfpachtzaak.

7.2. Blijkens de in artikel 7.1 bedoelde rapporten is er sprake van bodemverontreinigingen op drie locaties, welke zijn aangegeven op de als bijlage 6 aan deze overeenkomst gehechte tekening. Erfverpachter draagt voor eigen rekening en risico er voor zorg dat de sanering van de mobiele verontreiniging op locatie B1 uiterlijk per 1-1-2017 heeft plaatsgevonden. Ten aanzien van locatie A en B2 neemt erfverpachter geen maatregelen.

7.3. De verontreinigingen op de locaties A en B2, welke achterblijven in de erfpachtzaak, blijven te allen tijde een verantwoordelijkheid van de erfverpachter. Voor zover erfverpachter monitoring wenst, zal dit in nauw overleg met erfpachter plaatsvinden. Erfverpachter zal, binnen de kaders van haar publiekrechtelijke mogelijkheden en verplichtingen al het redelijke doen om ervoor te zorgen dat ten aanzien van de locaties A en B2 aan erfpachter, zo mogelijk vóór 01 januari 2016, beschikkingen op grond van de Wet bodembescherming worden verstrekt opdat gebruiksmogelijkheden van de locaties A en B2 ook juridisch verankerd zijn.

7.4. Op de erfpachtzaak bevindt zich een grond- en slibdepot, zoals aangegeven op de als bijlage 7 aan deze overeenkomst gehechte tekening. De locatie van het grond- en slibdepot zal leeg worden opgeleverd op 1-1-2016, tenzij erfpachter voor 01 oktober 2015 aangeeft de aldaar op dat moment nog aanwezige grond- en/of slibvoorraad (bodemklasse deels industrie, deels wonen) te willen benutten.

7.5. In opdracht van erfverpachter zal door (een) specifiek gekwalificeerde en van beide partijen onafhankelijke instelling(en) onderzoek worden verricht naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de erfpachtzaak op enkele locaties. De betreffende locaties zijn alle aangegeven op de als bijlage 7 aan deze overeenkomst gehechte tekening. Erfverpachter zal de resultaten van het onderzoek volgens planning vóór 1-8-2015 aan erfpachter ter beschikking stellen. Voor wat betreft het in artikel 7.4. bedoelde grond- en slibdepot zal erfverpachter de resultaten van het onderzoek volgens planning vóór 1-3-2016 aan erfpachter beschikbaar stellen.



7.6. Nadat de uitkomsten van de in artikel 7.5 bedoelde onderzoeken bekend zijn, zullen partijen in een alsdan op te maken overeenkomst nadere afspraken vastleggen over de eventueel noodzakelijke sanering van eventuele bodem- en grondwaterverontreiniging en over de verdeling van de hieruit voortvloeiende kosten tussen partijen. Hierbij gelden de in art. 4.2 van de bestuursovereenkomst van 19 juni 2014 genoemde randvoorwaarden van maatschappelijk verantwoord en kosten efficiënt. Tevens zal in deze op te maken overeenkomst worden vastgelegd welke eventuele restricties ten aanzien van het gebruik voortvloeien uit de alsdan gemaakte afspraken.

7.7. In de art.7.6. bedoelde overeenkomst zullen partijen tevens afspraken maken over hoe om te gaan met de situatie waarin, ondanks de in artikel 7.1 en 7.5 bedoelde onderzoeken, binnen een periode van tien jaren, ingaande op de in artikel 1.1 respectievelijk 1.2 en 1.3 bedoelde ingangsdatum, indien alsdan de rechtsvordering van de erfpachter niet reeds op grond van de wet is vervallen of verjaard, door het bevoegd gezag krachtens de Wet bodembescherming wordt vastgesteld dat er in de erfpachtzaak sprake is van een partijen ten tijde van de ingangsdatum niet bekend geval van bodemverontreiniging en door de erfpachter aannemelijk wordt gemaakt dat deze verontreiniging ook ten tijde van de levering van de erfpachtzaak in de erfpachtzaak aanwezig was en ook onder de op de ingangsdatum geldende normen moest worden aangemerkt als een geval van bodemverontreiniging.

7.8. De in de in artikel 7.1 en artikel 7.5 bedoelde rapporten weergegeven bodemsituatie(s) geldt (geldt) als ijkpunt voor het vastleggen van de zogenoemde actuele nulsituatie. Deze nulsituatie vormt de toetssteen voor de uitkomsten van het in artikel 7.10 bedoelde onderzoek. In aanvulling op de in artikel 7.1 en artikel 7.5 bedoelde rapporten, zal erfverpachter zorg dragen voor door van beide partijen onafhankelijke en specifiek gekwalificeerde partijen vervaardigde onderzoeksrapportages waarin de nulsituatie wordt vastgelegd met betrekking tot de in artikel 7.2 bedoelde locatie B1 na sanering.

7.9. Eventuele restricties die voortvloeien uit de aanwezigheid van de in artikel 7.2 genoemde verontreinigingen op de locaties A en B2, zal erfpachter voor eigen rekening en risico respecteren.

7.10. Bij beëindigen van deze overeenkomst zal in opdracht en op kosten van erfpachter door een specifiek gekwalificeerde en van beide partijen onafhankelijke instelling bodemonderzoek worden verricht omtrent de aanwezigheid van verontreiniging op en of in de erfpachtzaak. Verontreinigingen welke zijn ontstaan na de in artikel 1 genoemde ingangsdatum en waarvan erfpachter niet kan aantonen dat deze niet door of vanwege erfpachter zijn ontstaan of veroorzaakt, worden door of vanwege en op kosten van erfpachter verwijderd.



Artikel 8 Erfdienstbaarheden

8.1. Op de erfpachtzaak rusten de volgende zakelijke rechten/erfdienstbaarheden, welke tevens zijn opgenomen in bijlage 8 van deze overeenkomst:

a. Erfdienstbaarheid K538 betreffende het dulden boven het lijdend erf van het bewegen van de rotorbladen van de op het heersend erf staande windturbine en het hebben, houden en onderhouden van electriciteitskabels in de grond van het lijdend erf ten behoeve van de windturbine, staande op het heersend erf.

b. Erfdienstbaarheid K 634 betreffende het dulden boven het lijdend erf van het bewegen van rotorbladen van de op het heersend erf staande windturbine.

Gelijktijdig met het vestigen van het erfpachtrecht zal het recht van opstal worden gevestigd betreffende het hebben, houden en onderhouden van een rioolpersleiding in de grond van de erfpachtzaak c.q. het lijdend erf, ten behoeve van de gemeente Vlissingen.

8.2. De erfpachter is van de voorwaarden van deze zakelijke rechten/erfdienstbaarheden op de hoogte gesteld en zal bij het gebruik van de erfpachtzaak met deze belangen rekening houden.

8.3. De houder van het zakelijk recht/erfdienstbaarheid kan enkel met toestemming van erfpachter de erfpachtzaak betreden ten behoeve van de zaak waarvoor het zakelijke recht of de erfdienstbaarheid is gevestigd.

Artikel 9 Archeologie

9.1. De erfpachtzaak is in opdracht van erfverpachter archeologisch onderzocht. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in rapporten. Een opsomming van deze rapporten is als bijlage 9 aan deze overeenkomst gehecht. Erfpachter en erfverpachter verklaren in het bezit te zijn van deze rapporten en zich bewust te zijn van de inhoud van deze rapporten.

9.2. Blijkens het in artikel 9.1 bedoelde onderzoek bevinden zich in de erfpachtzaak drie zogenoemde vindplaatsen en één zogenoemd AMK-terrein. De betreffende locaties zijn aangeduid op de als bijlage 10 aan deze overeenkomst gehechte tekening. Erfverpachter zal ten aanzien van deze locaties geen maatregelen nemen en erfpachter zal eventuele restricties die met deze locaties verbonden zijn voor eigen rekening en risico respecteren.

9.3. Blijkens het in artikel 9.1 bedoelde onderzoek bevinden zich in de erfpachtzaak meerdere locaties waarvoor nader archeologisch onderzoek aan de orde kan zijn bij graafwerk dieper dan 1 meter onder maaiveld. De betreffende locaties zijn aangeduid op de als bijlage 10 aan deze overeenkomst gehechte tekening. Erfpachter zal voor eigen rekening en risico de huidige rapporten opwaarderen naar KNA-niveau.



9.4. Voor de locaties waarvoor ook na het verrichten van het in artikel 9.3 bedoelde onderzoek, nader archeologisch onderzoek aan de orde kan zijn bij graafwerk dieper dan één meter onder maaiveld wordt in een alsdan op te maken overeenkomst vastgelegd hoe de kosten van nader archeologisch onderzoek en eventuele daaruit voortvloeiende vervolgmaatregelen verdeeld zullen worden. Hierbij gelden de in art. 4.2 van de bestuursovereenkomst van 19 juni 2014 genoemde randvoorwaarden van maatschappelijk verantwoord en kosten efficiënt. Tevens zal in deze op te maken overeenkomst worden vastgelegd welke eventuele restricties ten aanzien van gebruik voortvloeien uit de alsdan gemaakte afspraken.

Artikel 10 Ontbinding

10.1. Indien de voor de realisatie en ingebruikname van de kazerne op de erfpachtzaak benodigde vergunningen en/of ontheffingen en/of toestemmingen door het bevoegde gezag niet worden verleend, heeft de erfpachter het recht deze erfpachtovereenkomst per omgaande te ontbinden. Indien aan de voor de realisatie en ingebruikname van de kazerne op de erfpachtzaak benodigde vergunningen en/of ontheffingen en/of toestemmingen door het bevoegde gezag zodanige voorwaarden worden verbonden, dat de consequenties hiervan niet inpasbaar zijn in het financieel kader zoals benoemd in art 2.2 van de in overweging s bedoelde bestuursovereenkomst d.d. 19 juni 2014, zullen partijen nader in overleg treden teneinde tot een passende oplossing te komen om de vestiging van de kazerne alsnog doorgang te laten vinden.

10.2. Indien uit het in artikel 7.5 en artikel 9.3 bedoelde onderzoek en uit de nader te maken overeenkomst zoals bedoeld in de artikelen 7.6, 7.7 en 9.4 en/of uit het in artikel 3.4 van de tussen erfpachter en erfverpachter gesloten 'Bestuursovereenkomst afkoopsom bouwrijp maken' bedoelde vergunningentraject blijkt dat de consequenties hiervan niet inpasbaar zijn in het financieel kader zoals benoemd in art 2.2 van de in overweging s bedoelde bestuursovereenkomst d.d. 19 juni 2014 en in de betreffende kamerstukken en vergaderverslagen, zullen partijen nader in overleg treden teneinde tot een passende oplossing te komen om de vestiging van de kazerne alsnog doorgang te laten vinden. Leidt dit overleg niet tot een passende oplossing, dan heeft de erfpachter het recht deze erfpachtovereenkomst per omgaande te ontbinden.

10.3. Indien de erfverpachter en de erfpachter de juridische grondslag voor het vastleggen van afspraken over het beschikbaar stellen van de erfpachtzaak wensen te wijzigen, hebben erfverpachter en erfpachter het recht deze erfpachtovereenkomst per omgaande te ontbinden indien en zodra erfverpachter en erfpachter overeenstemming hebben bereikt over een gewijzigde juridische grondslag c.q. overeenkomst waarin de afspraken over het beschikbaar stellen van de erfpachtzaak zijn vastgelegd.



Artikel 11 Opzegging

11.1. De erfpachter zal deze erfpachtovereenkomst opzeggen, met inachtnaam van een opzegtermijn van 1 jaar, indien de erfpachtzaak niet meer gebruikt wordt door erfpachter.

11.2. Alleen indien de erfpachter zich, ook na daartoe bij aangetekend schrijven te zijn gesommeerd door erfverpachter, niet houdt aan het gestelde in artikel 5.2, 5.4 of 5.5 heeft de erfverpachter het recht de ze erfpachtovereenkomst op te zeggen.

11.3. Na afloop van de erfpacht zal het terrein door de erfpachter worden opgeleverd in de toestand waarin het per de in artikel 1 bedoelde ingangsdatum, alsook met inachtneming van het bepaalde in artikel 7 en in artikel 9, door erfverpachter beschikbaar is gesteld, tenzij erfpachter en erfverpachter in nader overleg en in alle redelijkheid anders overeenkomen. Partijen verklaren dat de grond, zoals aangegeven in artikel 5:99 lid 2 sub a en 5:105 lid 3 BW, een andere bestemming dan die van woningbouw zal hebben. Erfpachter heeft geen recht op vergoeding van de waarde van alsdan nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen, die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht, tenzij erfpachter en erfverpachter in nader overleg en in alle redelijkheid anders overeenkomen.

Artikel 12 Geschillenregeling

12.1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing;

12.2. Elk geschil betreffende de totstandkoming, de uitleg of de uitvoering van deze overeenkomst, dat daaruit mocht voortvloeien, alsmede elk ander geschil ter zake van of in verband met deze overeenkomst, hetzij juridisch, hetzij feitelijk, zal in eerste aanleg ter beslechting aan de bevoegde rechter van het Arrondissement Den Haag worden voorgelegd. De Provincie en Defensie zullen echter niet eerder een beroep op de rechter doen dan nadat zij zich tot het uiterste hebben ingespannen om dit geschil in onderling overleg te beslechten;

12.3. De Provincie en Defensie kunnen overeenkomen dat een geschil, als in artikel 12 lid 2 bedoeld, wordt onderworpen aan arbitrage volgens een op te maken akte van compromis of dat daarover een bindend advies wordt gevraagd. Elk der partijen draagt in dit verband haar eigen kosten.

12.4. Een geschil is aanwezig indien één der partijen dit in een aangetekende brief aan de wederpartij kenbaar maakt.

Deze overeenkomst treedt in werking met ingang van de dag van ondertekening door beide partijen.

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend:



Middelburg, 19 juni 2015

Middelburg, 19 juni 2015

De heer drs. L.H. Kok

De heer drs. J.M.M. Polman



Bijlagen:

Bijlage 1: Tekening totaaloverzicht erfpachtsgebied

Bijlage 2: Specificatie kadastrale aanduidingen erfpachtsgebied

Bijlage 3: Tekening Havenweg 3-5 en terrein Zeelandia

Bijlage 4: Opsomming Bodemrapporten

Bijlage 5: Tekening bodemrapporten deellocaties

Bijlage 6: Tekening deellocaties met vervuiling

Bijlage 7: Tekening locaties grond-en slibdepots en aanvullend onderzoek

Bijlage 8: Erfdienstbaarheden, bijlage a t/m g

Bijlage 9: Opsomming rapporten archeologische onderzoeken

Bijlage 10: Resultierend kaartbeeld archeologisch onderzoek