

ECLI:NL:RBNHO:2021:5502

Instantie	Rechtbank Noord-Holland
Datum uitspraak	23-06-2021
Datum publicatie	05-07-2021
Zaaknummer	299213 HA ZA 20-86
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Bodemzaak
Inhoudsindicatie	

Gedaagde heeft een eeuwigdurend erfpachtrecht en opstalrecht op een perceel grond in de duinen bij Overveen. Eiseres is de eigenaar van het terrein en heeft de rechten van gedaagde opgezegd, omdat gedaagde volgens haar de activiteiten voor de drinkwatervoorziening op het terrein heeft beëindigd en gedaagde ernstig tekortschiet in de nakoming van de verplichtingen op grond van de overeenkomsten van erfpacht en opstal. Als deze overeenkomsten niet zijn beëindigd door opzegging, zijn deze volgens eiseres vervallen, althans dienen deze te worden ontbonden. Eiseres vraagt aan de rechtbank om het erfpachtrecht in ieder geval op te heffen of te wijzigen, zodat het erfpacht niet meer geldt voor het hele terrein, maar alleen voor het gedeelte dat in gebruik is voor het aanjaagstation en bij een derde.

De rechtbank wijst de vorderingen af, omdat in 2008 al door de rechter is beslist dat gedaagde haar activiteiten ten behoeve van de drinkwatervoorziening op het terrein niet heeft beëindigd en de omstandigheden nadien niet zijn veranderd. Ook is gedaagde niet in ernstige mate tekortgeschoten in haar verplichting om het terrein te onderhouden en beheren. Omdat bij het vestigen van het erfpachtrecht afspraken zijn gemaakt over wanneer het erfpachtrecht eindigt, bestaat er in dit geval geen ruimte voor gedeeltelijke opheffing van het erfpachtrecht door de rechtbank.

Vindplaatsen [Rechtspraak.nl](https://rechtspraak.nl)

Uitspraak

—

vonnis

RECHTBANK NOORD-HOLLAND

Handel, Kanton en Insolventie

Zittingsplaats Haarlem

Vonnis van 23 juni 2021

in de zaak van

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

COBRASPEN VASTGOEDONTWIKKELING B.V.,

gevestigd te Overveen, gemeente Bloemendaal,

eiseres in conventie, verweerster in voorwaardelijke reconventie,

advocaat: mr. J. Sinnige te Amsterdam,

tegen

1. de naamloze vennootschap

N.V. PWN WATERLEIDINGBEDRIJF NOORD-HOLLAND,

gevestigd te Velsbroek, gemeente Velsen,

gedaagde in conventie, eiseres in voorwaardelijke reconventie,

advocaat: mr. A. de Snoo te Amsterdam,

2. de stichting

VOLKSSTERRENWACHT COPERNICUS,

gevestigd te Overveen, gemeente Bloemendaal,

belanghebbende,

niet verschenen.

Partijen zullen hierna Cobraspen, PWN en Copernicus genoemd worden.

Kern van de zaak

PWN heeft een eeuwigdurend erfpachtrecht en opstalrecht op een perceel grond in de duinen bij Overveen. Cobraspen is de eigenaar van het terrein en heeft de rechten van PWN opgezegd, omdat PWN volgens haar de activiteiten voor de drinkwatervoorziening op het terrein heeft beëindigd en PWN ernstig tekortschiet in de nakoming van de verplichtingen op grond van de overeenkomsten van erfpacht en opstal. Als deze overeenkomsten niet zijn beëindigd door opzegging, zijn deze volgens Cobraspen vervallen, althans dienen deze te worden ontbonden. Cobraspen vraagt aan de rechtbank om het erfpachtrecht in ieder geval op te heffen of te wijzigen, zodat het erfpacht niet meer geldt voor het hele terrein, maar alleen voor het gedeelte dat in gebruik is voor het aanjaagstation en bij Copernicus.

De rechtbank wijst de vorderingen af, omdat in 2008 al door de rechter is beslist dat PWN haar activiteiten ten behoeve van de drinkwatervoorziening op het terrein niet heeft beëindigd en de

omstandigheden nadien niet zijn veranderd. Ook is PWN niet in ernstige mate tekortgeschoten in haar verplichting om het terrein te onderhouden en beheren. Omdat bij het vestigen van het erfpachtrecht afspraken zijn gemaakt over wanneer het erfpachtrecht eindigt, bestaat er in dit geval geen ruimte voor gedeeltelijke opheffing van het erfpachtrecht door de rechtbank.

1 De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding van 28 januari 2020 met producties 1 tot en met 27 van de zijde van Cobraspen en de oproeping van Copernicus van 29 januari 2020 ;
- het tegen Copernicus verleende verstek;
- de conclusie van antwoord, tevens conclusie van eis in reconventie met producties 1 tot en met 22 van de zijde van PWN;
- het tussenvonnissen van 1 juli 2020, waarbij een mondelinge behandeling is gelast;
- de conclusie van antwoord in reconventie tevens houdende akte overlegging producties met producties 28 tot en met 34 van de zijde van Cobraspen;
- de akte overlegging producties met producties 23 en 24 van de zijde van PWN;
- de akte overlegging producties met producties 25 tot en met 29 van de zijde van PWN;
- de akte overlegging productie 35 van de zijde van Cobraspen;
- de mondelinge behandeling van 17 mei 2021, waarbij door beide partijen pleitaantekeningen zijn overgelegd en waarvan door de griffier aantekeningen zijn bijgehouden.

1.2. Ten slotte is een datum voor vonnis bepaald.

2 De feiten

2.1. Het waterleidingbedrijf Zuid-Kennemerland (WLZK), rechtsvoorganger van PWN, heeft bij akte van 24 juni 1992 (verder: de vestigingsakte) van de gemeente Haarlem een eeuwigdurend recht van erfpacht met het recht van opstal verkregen op een aantal percelen grond (op dat moment twaalf kadastrale nummers) gelegen nabij de Zeeweg en de Tetterodeweg in Overveen (verder: het Reinwaterterrein).

2.2. In de vestigingsakte staat onder meer het volgende:

"Artikel 9

WLZK is slechts bevoegd het onderhavige onroerend goed en hetgeen daarop is of zal worden gebouwd te gebruiken en te bestemmen als waterleidingbedrijf.

Andere activiteiten mogen daarop niet worden uitgeoefend.

Overtreding van deze bepaling kan leiden tot vervallen verklaring van het erfpachts- en opstalrecht, een en ander zoals omschreven in de algemene voorwaarden.

Bij bedrijfsbeëindiging (beëindiging van de activiteiten ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening) kan zowel het WLZK als de gemeente het recht het erfpachtsrecht en opstalrecht met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste twaalf (12) maanden door opzegging beëindigen."

2.3. Bij leveringsakte van 30 juli 2004 heeft de gemeente Haarlem het blote eigendom van de percelen die behoren tot het Reinwaterterrein (op dat moment 23 kadastrale nummers) aan Raaks Centre B.V. (hierna: Raaks Centre) overgedragen. In de leveringsakte staat onder meer het volgende:

"Artikel 6

(...)

3. De bestemming van de gronden is zoals in genoemde akte houdende vestiging van het eeuwigdurende recht van erfpacht en opstal omschreven.

Raaks Centre is bekend met de brief van de Gemeente van dertien mei negentienhonderd zevenennegentig aan de PWN en aanvaardt het gebruik voor natuurbeheer en recreatie (waaronder ook bezoekerscentrum en sterrenwacht) als vallende onder de vanwege de Gemeente vooralsnog goedgekeurde bestemmingen als bedoeld in artikel 2 lid 3 van de algemene erfpacht voorwaarden (AEV).

(...)

8. De Gemeente heeft Raaks Centre tevens op de hoogte gesteld van de inhoud van een akte houdende vestiging van een tijdelijk onder-recht van opstal tussen de PWN en de Stichting Volkssterrenwacht Copernicus te Haarlem – hierna te noemen: 'Copernicus', waarin door de PWN aan Copernicus voor vijftwintig jaar een onderopstalrecht is verleend met betrekking tot het kadastrale perceel nummer 10994 voor de vestiging van een observatorium en observatieterras, op basis van een door het PWN aan Copernicus verleend gebruiksrecht voor de als ondergrond dienende opstal. De Gemeente heeft voor vestiging van dit onder-opstalrecht toestemming verleend. (...)

9. Ook is de Gemeente bekend met en geeft door aan Raaks Centre het feit dat de PWN het ter plaatse aanwezige aanjaagstation wil continueren. Dat geldt ook voor bepaalde kabels en leidingen waarvan de ligging gewaarborgd dient te blijven."

- 2.4. Bij brief van 28 februari 2006 heeft Raaks Centre aan PWN het erfpachtrecht en het opstalrecht tegen 1 april 2007 opgezegd. Aan de opzegging heeft Raaks Centre ten grondslag gelegd dat de bedrijfsactiviteiten ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening op het Reinwaterterrein zijn beëindigd.
- 2.5. Deze rechtbank heeft op vordering van PWN bij vonnis van 5 november 2008 voor recht verklaard dat de opzegging van 28 februari 2006 niet rechtsgeldig is gedaan, zodat het erfpachtrecht en het opstalrecht niet zijn beëindigd. Aan deze beslissing lagen onder meer de volgende overwegingen van de rechtbank ten grondslag:
- "5.3. PWN heeft evenwel ook gesteld dat de percelen nog immer worden gebruikt voor de activiteiten ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening. Zo wordt een aantal gebouwen gebruikt ten behoeve van het beheer van de duinen en is in één van de gebouwen een aanjaagstation gevestigd om de waterdruk in een deel van Bloemendaal, Overveen en Zandvoort te verhogen. Nu Raaks Centre heeft aangevoerd dat zij steeds de rechtbank begrijpt ten tijde van besprekingen over de overname van de opstallen door Raaks Centre (Cobraspen, zie 2.4) - heeft gezegd dat zij bereid was het gebruik van diverse thans nog door PWN voor de drinkwatervoorziening in gebruik zijnde gebouwen te waarborgen door bijvoorbeeld die gebouwen aan PWN te verhuren, heeft zij de stelling van PWN dat de percelen worden gebruikt voor de activiteiten ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening onvoldoende weersproken.*
- 5.4. *Anders dan Raaks Centre kennelijk meent, is voor de vraag of de opzeggingsgrond van artikel 9 van de vestigingsakte zich voordoet niet van belang of de nog bestaande activiteiten op de percelen noodzakelijk zijn voor de openbare drinkwatervoorziening, maar slechts of deze activiteiten worden uitgeoefend ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening. Raaks Centre heeft niet (voldoende) weersproken dat de huidige activiteiten van PWN op de percelen, waaronder ook die in het kader van het duinbeheer, als zodanig kunnen worden begrepen."*
- 2.6. Tijdens deze procedure bij de rechtbank, heeft Raaks Centre de percelen grond en opstallen die behoren tot het Reinwaterterrein (op dat moment 26 kadastrale nummers) verkocht aan B.V. Nederlands Monumenten Bezit en Riso Vastgoed B.V. (hierna: NMB en Riso). In de leveringsakte van 11 mei 2007 is de tekst zoals vermeld in 2.3 van dit vonnis eveneens opgenomen.

- 2.7. De percelen en opstallen die behoren tot het Reinwaterterrein (op dat moment 27 kadastrale nummers) zijn op 28 december 2016 door NMB en Riso overgedragen aan Cobraspen. In de leveringsakte is de tekst zoals geciteerd in 2.3 van dit vonnis wederom vermeld.
- 2.8. Cobraspen heeft het plan opgevat om op het Reinwaterterrein een woonwijk te realiseren met 74 woningen. Zij is daarover in overleg getreden met de gemeente Bloemendaal. PWN was van deze plannen van Cobraspen op de hoogte.
- 2.9. De gemeenteraad van de gemeente Bloemendaal heeft op 8 maart 2018 ingestemd met een voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan ten aanzien van het Reinwaterterrein en een bestuursopdracht verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders om het voorlopig ontwerp binnen een jaar door te doen ontwikkelen tot een definitief ontwerp stedenbouwkundig plan. In het plan is rekening gehouden met de aanwezigheid van het aanjaagstation en de bijbehorende leidingen van PWN.
- 2.10. In haar brief van 12 juli 2018 heeft PWN aan de gemeente Bloemendaal medegedeeld dat zij het Reinwaterterrein in de toekomst mogelijk intensiever in gebruik wenst te nemen ten behoeve van de drinkwatervoorziening. PWN heeft de mogelijkheden daartoe laten onderzoeken, onder meer door bureau H+N+S die daarover in 2018 een rapport heeft opgesteld.
- 2.11. De gemeente Bloemendaal heeft PWN per brief van 25 juli 2018 gewezen op achterstallig onderhoud aan de gebouwen op het Reinwaterterrein.
- 2.12. Cobraspen heeft bij brieven van 14 augustus 2018 (betekend bij exploitatie van 15 augustus 2018) en 20 september 2018 (betekend bij exploitatie van dezelfde datum) het erfpachtrecht en het opstalrecht van PWN opgezegd tegen 1 oktober 2018, althans het erfpachtrecht en het opstalrecht vervallen verklaard met ingang van 1 december 2018. Subsidiair heeft zij het erfpachtrecht en het opstalrecht opgezegd tegen 1 september 2019.
- 2.13. Op 13 december 2018 heeft de gemeenteraad van de gemeente Bloemendaal beslist dat de bestuursopdracht ten aanzien van het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan voor het Reinwaterterrein wordt opgeschort totdat er meer duidelijkheid bestaat over de erfpachtsituatie.
- 2.14. Cobraspen heeft op 23 augustus 2019 aan PWN aangezegd dat zij uiterlijk op 1 september 2019 het Reinwaterterrein moet hebben ontruimd. PWN heeft daaraan niet voldaan.

3 Het geschil

in conventie

- 3.1. Cobraspen vordert samengevat - dat de rechtbank bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad;

primair

I. voor recht verklaart dat het recht van erfpacht en opstal van al de hiervoor genoemde percelen, al die percelen gezamenlijk als ook elk perceel afzonderlijk, althans voor door de rechtbank te bepalen percelen, door opzegging is geëindigd;

subsidiair

II. voor recht verklaart dat het recht van erfpacht en opstal van al de hiervoor genoemde percelen, al die percelen gezamenlijk als ook elk perceel afzonderlijk, althans voor door de rechtbank te bepalen percelen, is vervallen;

meer subsidiair

III. de tussen partijen bestaande overeenkomst van erfpacht en opstal van al de hiervoor genoemde percelen, al die percelen gezamenlijk als ook elk perceel afzonderlijk, althans voor door

de rechtbank te bepalen percelen, ontbindt;

uiterst subsidiair

IV. de tussen partijen bestaande overeenkomst van erfpacht en opstal van al de hiervoor genoemde percelen, al die percelen gezamenlijk als ook elk perceel afzonderlijk, althans voor door de rechtbank te bepalen percelen, opheft ofwel te wijzigt in die zin dat de overeenkomst van erfpacht en opstal voor het aanjaagstation en Copernicus in stand blijft (onderdeel van de kadastrale percelen met nummer 10983 en 10994);

primair, subsidiair, meer subsidiair en uiterst subsidiair

V. met vaststelling van het tijdstip van de ontruiming daarvan en met veroordeling van PWN om de percelen met al degenen die en al datgene dat zich daarin of daarop bevinden respectievelijk bevindt, voor althans uiterlijk op het vastgestelde tijdstip van de ontruiming volledig en behoorlijk te verlaten en te ontruimen en met afgifte van alle sleutels ter vrije beschikking van Cobraspen te stellen en vervolgens verlaten en ontruimd te houden;

VI. PWN veroordeelt in de buitengerechtelijke kosten en de buitengerechtelijke kosten vast te stellen op € 1.125,-;

een en ander met veroordeling van PWN in de kosten van dit geding, te vermeerderen met de nakosten en wettelijke rente.

3.2. Hieraan legt Cobraspen, zakelijk weergegeven, ten grondslag dat PWN in ernstige mate tekort schiet in de nakoming van haar verplichtingen uit de erfpachtakte (artikel 5:87 lid 2 BW), omdat het terrein anti-kraak in gebruik/verhuur is gegeven aan derden zonder toestemming van Cobraspen, er geen sprake is van beheer door PWN en bovendien de gebouwen op het terrein slecht worden onderhouden. Daarnaast doet de in de erfpachtvoorwaarden vermelde opzeggingsgrond zich voor (artikel 5:87 lid 3 BW), te weten de bedrijfsbeëindiging door PWN op het terrein, hetgeen tevens leidt tot vervallenverklaring van het erfpachtrecht.

Uiterst subsidiair voert Cobraspen aan dat gelet op het nog maar zeer beperkte gebruik van het Reinwaterterrein voor de drinkwatervoorziening, sprake is van onvoorziene omstandigheden die maken dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van het erfpachtrecht niet van Cobraspen kan worden gevergd (artikel 5:97 BW en 6:248 lid 2 BW),

3.3. PWN voert verweer. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

in voorwaardelijke reconventie

3.4. PWN vordert samengevat - dat indien de rechtbank de vorderingen in conventie (gedeeltelijk) toewijst, de rechtbank bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad, Cobraspen veroordeelt tot betaling aan PWN van de vast te stellen waarde van de opstallen zoals die zal blijken uit het daartoe op te stellen taxatierapport, te vermeerderen met de wettelijke rente, en met veroordeling van Cobraspen in de kosten van de procedure, waaronder de nakosten.

3.5. PWN legt hieraan, zakelijk weergegeven, ten grondslag dat in geval van beëindiging van de erfpacht, zij recht heeft op vergoeding van de waarde van nog aanwezige gebouwen, die moet worden vastgesteld door een taxatie, dan wel via de procedure zoals vastgelegd in de vestigingsakte.

3.6. Cobraspen voert verweer. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

4 De beoordeling

in conventie

Beëindiging van de activiteiten ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening

- 4.1. Bij de beoordeling van het geschil van partijen heeft als uitgangspunt te gelden dat aan (de rechtsvoorganger van) PWN een eeuwigdurend recht van erfpacht is toegekend. Dat betekent dat PWN in beginsel voor altijd aanspraak heeft en houdt op de rechten zoals vastgelegd in de vestigingsakte. Dit is slechts anders indien Cobraspen aantoont dat er een grond bestaat voor opzegging, vervallenverklaring of wijziging van het erfpachtrecht.
- 4.2. In artikel 9 van de vestigingsakte is bepaald dat het erfpachtrecht vervallen kan worden verklaard indien PWN handelt in strijd met de verplichting het terrein te gebruiken als waterleidingbedrijf. In dat zelfde artikel is voorts vastgelegd dat aan de grondeigenaar (Cobraspen) een opzeggingsbevoegdheid toekomt, indien sprake is van bedrijfsbeëindiging, hetgeen in de tekst van artikel 9 van de vestigingsakte nader is aangeduid als de "*beëindiging van de activiteiten ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening*". Cobraspen stelt dat die situatie zich voordoet. PWN betwist dat zij de activiteiten ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening op het terrein heeft beëindigd en heeft zich daarbij onder meer beroepen op het vonnis van 5 november 2008 van deze rechtbank tussen PWN en Raaks Centre.
- 4.3. In voornoemd vonnis is geoordeeld dat op dat moment geen sprake was van beëindiging van de activiteiten ten behoeve van de drinkwatervoorziening. Daaraan lag de overweging van de rechtbank ten grondslag dat destijds een aantal gebouwen op het Reinwaterterrein gebruikt werd ten behoeve van het beheer van de duinen en dat in één van de gebouwen een aanjaagstation was gevestigd om de waterdruk in een deel van Bloemendaal, Overveen en Zandvoort te verhogen en dat als onvoldoende weersproken is komen vast te staan dat daarmee de percelen worden gebruikt voor de activiteiten ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening (rechtsoverweging 5.3 en de laatste zin van 5.4 van het vonnis van 5 november 2008). Dit vonnis (zowel de beslissing, als de dragende overwegingen) heeft gezag van gewijsde. Het gezag van gewijsde geldt eveneens voor Cobraspen als rechtsopvolger onder bijzondere titel van Raaks Centre (artikel 236 lid 3 Rv).
- 4.4. Ook in de onderhavige procedure heeft Cobraspen herhaaldelijk erkend dat - tot op de dag van vandaag - in (de kelder van) één van de gebouwen op het terrein nog altijd hetzelfde aanjaagstation (althans de zelfde aanjager) is gevestigd. Nu ook overigens niet is gesteld of gebleken dat het gebruik van de gebouwen ten behoeve van het beheer van de duinen nadien is gewijzigd, staat daarmee -gelet op de inhoud van het vonnis van 5 november 2008, waaraan partijen zijn gebonden- vast dat het Reinwaterterrein door PWN nog steeds wordt gebruikt voor activiteiten ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening. Het betoog van Cobraspen dat slechts sprake is van mogelijk toekomstig gebruik door PWN, wordt om die reden gepasseerd.
- 4.5. Cobraspen heeft nog aangevoerd dat PWN het terrein kennelijk voornamelijk gebruikt voor natuurbeheer, hetgeen volgens Cobraspen (vrijwel) niets met de openbare drinkwatervoorziening heeft te maken. Dit betoog faalt nu immers in het vonnis van 5 november 2008 uitdrukkelijk is overwogen dat ook de activiteiten van PWN in het kader van duinbeheer kunnen worden begrepen onder activiteiten uitgeoefend ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening (zoals ook verdedigd door PWN in deze procedure). Ook aan dit oordeel zijn partijen gebonden. Dit betoog van Cobraspen kan de vorderingen ook overigens niet dragen. Op basis van de uitleg van de vestigingsakte, waarbij het aankomt op de in de bewoording van de leveringsakte tot uitdrukking gebrachte en naar objectieve maatstaven vast te stellen partijbedoeling (vgl. HR 22 oktober 2010, ECLI:NL:HR:2010:BM8933), is immers pas sprake van een bedrijfsbeëindiging, indien in het geheel geen activiteiten meer ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening op het terrein plaatsvinden. Zelfs indien natuurbeheer niet kan worden aangemerkt als activiteit ten behoeve van de drinkwatervoorziening (zoals Cobraspen verdedigt), doet die situatie zich niet voor, gelet op de aanwezigheid van de aanjager. De omstandigheid dat óók natuurbeheer

plaatsvindt op het terrein, is met andere woorden niet relevant voor de vraag of bedrijfsbeëindiging aan de orde is. Voor zover Cobraspen bedoelt zich te beroepen op de bepaling in artikel 9 van de vestigingsakte, inhoudende dat andere activiteiten (dan de activiteiten ten behoeve van de drinkwatervoorziening) niet mogen worden uitgeoefend op het Reinwaterterrein (zie 2.2 van dit vonnis), slaagt dit betoog evenmin. In de leveringsakte waarmee het Reinwaterterrein aan Cobraspen is geleverd (zie 2.7 van dit vonnis) is immers de brief van de gemeente Haarlem van 13 mei 1997 aangehaald, waarbij het gebruik voor natuurbeheer is aanvaard. Volgens Cobraspen mag hieruit niet worden afgeleid dat PWN is toegestaan om uitsluitend natuurbeheer uit te oefenen op het Reinwaterterrein (dus in plaats van activiteiten voor de drinkwatervoorziening). Of deze uitleg juist is, kan verder in het midden blijven, omdat gezien het voorgaande vast staat dat een dergelijke situatie zich niet voordoet.

- 4.6. Cobraspen heeft ter zitting voorts betoogt dat het Reinwaterterrein, althans het gebruik daarvan door PWN, niet *essentieel* is voor de drinkwatervoorziening. Ook daarmee miskent Cobraspen echter de rechten van PWN. Zolang PWN het Reinwaterterrein gebruikt voor de drinkwatervoorziening, zoals het geval is, blijft het erfpachtrecht van kracht (behoudens opzegging om andere redenen). Bij die stand van zaken is het niet aan Cobraspen om voor PWN te bepalen of dat gebruik voldoende belangrijk of noodzakelijk is voor de drinkwatervoorziening. Die afweging berust uitsluitend bij PWN.

Benadrukt wordt ook hier dat reeds in het vonnis van 5 november 2008 (voor partijen bindend) is geoordeeld dat niet van belang of de nog bestaande activiteiten op de percelen noodzakelijk zijn voor de openbare drinkwatervoorziening, maar slechts of deze activiteiten worden uitgeoefend ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening (rechtsoverweging 5.4 van het vonnis van 5 november 2008).

- 4.7. Verder is door Cobraspen nog aangevoerd dat de aanjager maar een zeer beperkt deel (0,013%) van het Reinwaterterrein in beslag neemt. Het erfpachtrecht op de percelen die onderdeel uitmaken van het Reinwaterterrein maar waarop de aanjager niet is gevestigd, kan daarom (in ieder geval) worden opgezegd, aldus Cobraspen. Nog daargelaten dat op basis van het vonnis van 5 november 2008 niet alleen de aanjager, maar ook het beheer van de duinen als activiteit ten behoeve van de drinkwatervoorziening kan worden aangemerkt, volgt de rechtbank Cobraspen ook voor het overige niet in dit betoog. De tekst van de leveringsakte bevat geen aanknopingspunt voor de gedachte dat de opzeggingsgrond afhankelijk is van de vraag *in welke mate of op welke wijze* PWN het terrein gebruikt voor de drinkwatervoorziening. Slechts is van belang of sprake is van *bedrijfsbeëindiging*, wat - op basis van een uitleg naar objectieve maatstaven - betekent dat slechts een opzeggingsbevoegdheid bestaat indien er in het geheel geen activiteit meer is ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening. Verder overweegt de rechtbank dat aan het tweede deel van dit betoog van Cobraspen de veronderstelling ten grondslag ligt dat op ieder van de kadastrale percelen waaruit het Reinwaterterrein bestaat, een separaat erfpachtrecht is gevestigd. Die veronderstelling vindt echter geen steun in de tekst van de vestigingsakte. Die wijst er daarentegen juist op dat één ondeelbaar recht van erfpacht is gevestigd op de verschillende kadastrale percelen. In de vestigingsakte is immers bepaald (onderstreping door de rechtbank): "*De comparanten (...) verklaarden dat de gemeente en WLZK zijn overeengekomen een eeuwigdurend recht van erfpacht met het recht van opstal te vestigen betreffende na te melden onroerende goederen en opstallen (...)*". Evenmin is in de vestigingsakte bepaald dat PWN verplicht is ieder afzonderlijk kadastraal perceel te gebruiken voor activiteiten ten behoeve van de drinkwatervoorziening, op straffe van verval of opzegbaarheid van het erfpachtrecht voor het betreffende kadastrale perceel. Een dergelijke uitleg is ook niet te rijmen met de omstandigheid dat (kennelijk als gevolg van het feit dat de opvolgend eigenaren de percelen zelf verder kadastraal hebben gesplitst) de aanduiding van de percelen en het aantal percelen waarop het erfpachtrecht rust, sinds de vestigingsakte steeds is gewijzigd (ten tijde van de vestiging bestond het Reinwaterterrein uit 12 kadastrale nummers, in 2016 kennelijk uit 27).

- 4.8. Het voorgaande leidt tot de slotsom dat van een schending door PWN van haar verplichting het

Reinwaterterrein te gebruiken als waterleidingbedrijf noch van bedrijfsbeëindiging is gebleken. Deze grondslag kan de opzegging dan wel vervallenverklaring van het erfpachtrecht en het opstalrecht daarom niet dragen.

In ernstige mate tekortschieten in de nakoming van haar verplichtingen

- 4.9. Cobraspen stelt voorts dat PWN in ernstige mate is tekortgeschoten in de nakoming van haar verplichtingen uit de erfpachtakte. Zij voert daartoe aan dat PWN de verplichting om de grond in goede staat te onderhouden en te beheren (artikel 7 van de vestigingsakte), en de verplichting om het erfpachtrecht en opstalrecht niet te verhuren of in gebruik of genot te geven zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Cobraspen (artikel 8 sub a van de vestigingsakte) heeft geschonden. PWN heeft ook deze stellingen van Cobraspen betwist.
- 4.10. De rechtbank overweegt dat de enkele omstandigheid dat de gemeente Bloemendaal in juli 2018 PWN heeft gewezen op achterstallig onderhoud, nog geen ernstige tekortkoming van PWN oplevert. PWN heeft toegelicht en met gespecificeerde stukken onderbouwd, dat zij doorlopend aanzienlijke kosten maakt en investeringen doet om de gebouwen te onderhouden. Het gaat om oude gebouwen, zodat niet van PWN kan worden gevergd dat de gebouwen zich te allen tijde in perfecte staat bevinden. Het betoog van Cobraspen dat de gebouwen zijn verwaarloosd en zich in erbarmelijke staat bevinden wordt bovendien ontkracht door de nulmeting die zij zelf heeft laten verrichten. In het rapport daarvan is de algemene staat van het onderhoud van de afzonderlijke gebouwen steeds aangemerkt als 'goed' of 'voldoende', en slechts in twee gevallen als 'matig', hetgeen in lijn is met het voormelde betoog van PWN.
- 4.11. Ten aanzien van het verwijt dat PWN zonder toestemming van Cobraspen gebouwen in gebruik heeft gegeven aan derden, heeft PWN aangevoerd dat zij dit heeft gedaan om achteruitgang van de panden door leegstand te voorkomen en in het kader van haar verplichting de gebouwen te beheren. Cobraspen heeft ook op deze stelling van PWN niet, althans onvoldoende gereageerd.
- 4.12. Bij de beoordeling van de vraag of PWN in ernstige mate is tekortgeschoten in de nakoming van haar verplichtingen, speelt verder de houding van Cobraspen in de aanloop naar de beëindiging van het erfpachtrecht een belangrijke rol. Het heeft er alle schijn van dat de werkelijke reden voor Cobraspen om het erfpachtrecht op te zeggen niet is gelegen in het feit dat de gebouwen anti-kraak worden gebruikt of de staat van het onderhoud van de gebouwen, maar in haar wens het Reinwaterterrein op andere wijze te exploiteren, waartoe het noodzakelijk is dat het erfpachtrecht van PWN (op welke basis dan ook) eindigt. Cobraspen heeft nimmer aan PWN kenbaar gemaakt dat zij bezwaar maakte tegen het anti-kraakgebruik van de gebouwen of de staat van het onderhoud van de gebouwen, laat staan dat zij dit als ernstige tekortkoming van PWN aanmerkte, tot aan de opzeggingsbrief van 14 augustus 2018. Evenmin heeft Cobraspen PWN voorafgaand aan deze opzegging van het erfpachtrecht in gebreke gesteld of anderszins in de gelegenheid gesteld om het gestelde tekortschieten te eindigen. PWN heeft voorts uit eigen beweging aangeboden om een einde te maken aan het anti-kraak gebruik indien Cobraspen dat van haar verlangde, van welke aanbod Cobraspen nadrukkelijk (in haar brief van 30 april 2021) geen gebruik heeft gemaakt. De rechtbank is daarom van oordeel dat gezien al het voorgaande, van een ernstige tekortkoming van PWN in de nakoming van de verplichtingen uit de erfpachtvoorwaarden, niet is gebleken.
- 4.13. Ook deze grondslag kan de opzegging van het erfpachtrecht en het opstalrecht daarom niet dragen.

Tussenconclusie opzegging/vervallenverklaring/ontbinding erfpachtrecht en opstalrecht

- 4.14. Dit leidt tot de tussenconclusie dat de opzegging dan wel vervallenverklaring van het erfpachtrecht en opstalrecht van 14 augustus 2018 (en 20 september 2018) zonder rechtsgevolg zijn gebleven. Evenmin bestaat grond voor ontbinding van de overeenkomst van erfpacht en

opstal, zoals subsidiair gevorderd. Vorderingen I tot en met III van Cobraspen zijn daarom niet toewijsbaar.

Wijziging/opheffing van het erfpachtrecht

- 4.15. Vervolgens wordt daarom toegekomen aan de meer subsidiaire vordering van Cobraspen tot wijziging van het erfpachtrecht op grond van onvoorziene omstandigheden. Volgens Cobraspen zijn de onvoorziene omstandigheden van dien aard dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van het erfpachtrecht niet van Cobraspen kan worden geveerd. Dit betoog heeft Cobraspen nader toegelicht door erop te wijzen dat ten tijde van het vestigen van het erfpachtrecht het Reinwaterterrein en de daarop aanwezig gebouwen intensief werden gebruikt om drinkwater te winnen, terwijl het huidige gebruik al tientallen jaren uitsluitend bestaat uit de aanjager en enkele waterleidingen, die maar een zeer beperkt gedeelte van het terrein beslaat.
- 4.16. Vooropgesteld wordt dat feitelijk geen wijziging, maar opheffing wordt gevorderd van het erfpachtrecht (zij het met uitzondering van de delen van de percelen grond waarop de aanjager en Sterrenwacht Copernicus is gevestigd). Bij de beoordeling van deze vordering acht de rechtbank van belang dat partijen in de vestigingsakte reeds een regeling hebben getroffen voor opheffing (vervallenverklaring) van het erfpachtrecht, namelijk in geval van (volledige) bedrijfsbeëindiging. Omdat partijen de mogelijkheid van beëindiging van het erfpachtrecht in geval van bedrijfsbeëindiging door PWN hebben verdisconteerd in de vestigingsakte, is in die zin geen sprake van onvoorziene omstandigheden en is voor wijziging van het erfpachtrecht slechts in uitzonderlijke gevallen ruimte. Met de wettelijke wijzigingsbevoegdheid moet daarom - zeker in dit geval - zeer terughoudend worden omgegaan. In de parlementaire geschiedenis bij het toepasselijke artikel 5:97 BW, is vermeld dat bij een situatie die wijziging dan wel opheffing van het erfpacht recht rechtvaardigt, te denken valt aan het geval waarin de erfpacht is gebonden aan bedingen ter zake van de bestemming van de grond, terwijl die bestemming inmiddels niet meer mogelijk is (Parl. Gesch. BW Boek 5 1981, p. 326). Een dergelijke situatie speelt in dit geval in ieder geval niet.
- 4.17. Ook een belangenafweging leidt niet tot een ander oordeel. De belangen van Cobraspen bij opheffing van het erfpachtrecht bestaan er uit dat zij op het Reinwaterterrein een woonwijk wenst te ontwikkelen en dat zij inmiddels met de gemeente Bloemendaal verschillende stappen heeft ondernomen om die plannen te realiseren. Ook heeft Cobraspen aangevoerd dat in het huidige ontwerp van het stedenbouwkundige plan de aanwezigheid van het aanjaagstation en de waterleidingen kan worden gehandhaafd. De rechtbank is echter - mede gelet op de voornoemde terughoudendheid - van oordeel dat deze belangen de opheffing van het erfpachtrecht niet rechtvaardigen. Daarbij weegt onder meer mee dat PWN weliswaar heeft erkend dat zij (tot op zekere hoogte) bekend was met de plannen van Cobraspen, maar dat niet is gebleken dat PWN op enig moment aan Cobraspen heeft toegezegd dat zij daaraan haar medewerking zou verlenen en dus afstand zou doen van (een deel van) haar erfpachtrecht. Cobraspen heeft een dergelijke toezegging van PWN ook niet met zoveel woorden gesteld of aan haar vorderingen ten grondslag gelegd. Mogelijk heeft Cobraspen ten tijde van de verkrijging van het terrein en het ontwikkelen van haar plannen op die bereidheid van PWN gehoopt (of gespeculeerd) en daarom ondanks het ontbreken van duidelijke afspraken met PWN vervolgstappen met de gemeente Bloemendaal ondernomen. Dat rechtvaardigt echter niet dat Cobraspen nu bij het ontbreken van die vrijwillige medewerking van PWN kan afdwingen dat PWN haar erfpachtrecht (grotendeels) moet prijsgeven.
- 4.18. Tegenover de belangen van Cobraspen staan de belangen van PWN. Die bestaan niet alleen uit het voorzetten van de huidige activiteiten ten behoeve van de drinkwatervoorziening op het terrein, maar ook uit het feit dat PWN in ieder geval sinds 2018 serieus onderzoek doet (en laat doen, bijvoorbeeld door het bureau H+N+S) naar de mogelijkheden om het Reinwaterterrein (naast het huidige gebruik voor de drinkwatervoorziening) in de toekomst veel intensiever te gaan gebruiken, kort gezegd om haar productiecapaciteit te vergroten om te kunnen blijven voldoende

aan haar wettelijke verplichtingen. PWN heeft dit recht ook, zolang het erfpachtrecht niet rechtsgeldig is opgezegd of is vervallen. De rechtbank laat die belangen van PWN gezien het voorgaande zwaarder wegen dan de belangen van Cobraspen. Daarom is geen sprake van uitzonderlijke omstandigheden die maken dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van het erfpachtrecht niet van Cobraspen kan worden gevegd (vgl. artikel 5:97 BW en artikel 6:248 lid 2 BW).

4.19. Het voorgaande betekent dat ook vordering IV zal worden afgewezen.

Slotsom en proceskosten

4.20. Uit de afwijzing van vorderingen I tot en met IV vloeit voort dat ook de gevorderde ontruiming (vordering V) en de buitengerechtelijke kosten (vordering VI) niet voor toewijzing in aanmerking komen.

4.21. Cobraspen zal als de in het ongelijk gestelde partij worden veroordeeld in de proceskosten, die aan de zijde van PWN als volgt worden begroot:

- griffierechten: € 2.042
- salaris advocaat: € 1.126 (2 punten x tarief € 563)

totaal: € 3.168

4.22. De nakosten zullen conform het liquidatietarief worden begroot en de wettelijke rente over de proceskosten en nakosten zal worden toegewezen op de wijze zoals in de beslissing vermeld.

in voorwaardelijke reconventie

4.23. Omdat de voorwaarde waaronder de eis in reconventie is ingesteld niet is vervuld, wordt aan de beoordeling daarvan niet toegekomen.

5 De beslissing

De rechtbank

in conventie

5.1. wijst de vorderingen af;

5.2. veroordeelt Cobraspen in de kosten van de procedure, aan de zijde van PWN tot op heden begroot op € 3.168, te vermeerderen met de na dit vonnis ontstane kosten, begroot op € 163 aan salaris advocaat, te vermeerderen, onder de voorwaarde dat Cobraspen niet binnen veertien dagen na aanschrijving aan het vonnis heeft voldaan en er vervolgens betekening van de uitspraak heeft plaatsgevonden, met een bedrag van € 85 aan salaris advocaat en de exploitkosten van betekening van de uitspraak, en te vermeerderen met de wettelijke rente over de proceskosten en de nakosten met ingang van veertien dagen na de datum van dit vonnis tot aan de voldoening;

in voorwaardelijke reconventie

5.3. verstaat dat de vordering niet is ingesteld.

Dit vonnis is gewezen door mr. H.A. Pott Hofstede en in het openbaar uitgesproken op 23 juni 2021.¹

¹ type: 1538
