

arrest

GERECHTSHOF AMSTERDAM

afdeling civiel recht en belastingrecht, team I

zaaknummers : 200.025.412/01 (Zaak A) en
200.306.393/01 (Zaak B)

zaak-/rolnummers rechtbank Noord-Holland: 133798 / HA ZA 07-408 (Zaak A) en
C/15/299213 / HA ZA 20-86 (Zaak B)

arrest van de meervoudige burgerlijke kamer van 9 april 2024

inzake

Zaak A

STORM DUNE FILTERED WATER B.V. (voorheen **RAAKS CENTRE B.V.**),
gevestigd te Overveen,
appellante,
advocaat: mr. J. Sinnige te Amsterdam,

tegen

N.V. PWN WATERLEIDINGBEDRIJF NOORD-HOLLAND,
gevestigd te Velsbroek,
geïntimeerde,
advocaat: mr. J.W.A. Meesters te Amsterdam.

en inzake

Zaak B

COBRASPEN VASTGOEDONTWIKKELING B.V.,
gevestigd te Overveen,
appellante,
advocaat: mr. J. Sinnige te Amsterdam,

tegen

- 1. N.V. PWN WATERLEIDINGBEDRIJF NOORD-HOLLAND**,
gevestigd te Velsbroek,
geïntimeerde,
advocaat: mr. J.W.A. Meesters te Amsterdam,
- 2. STICHTING VOLKSSTERRENWACHT COPERNICUS**,
gevestigd te Overveen,
belanghebbende,
niet verschenen.

Appelanten en geïntimeerde worden hierna Cobraspen c.s. en PWN genoemd.
Cobraspen c.s. worden afzonderlijk aangeduid als Cobraspen en Storm.
Belanghebbende wordt Sterrenwacht Copernicus genoemd.

1. Het geding in hoger beroep

Zaak A

Storm is bij dagvaarding van 23 januari 2009, hersteld bij exploit van 27 februari 2009, in hoger beroep gekomen van het vonnis van de rechtbank Haarlem van 5 november 2008 onder bovenvermeld zaak-/rolnummer. Dit vonnis is geweest tussen PWN als eiseres en Raaks Centre B.V. (hierna: Raaks Centre), de rechtsvoorganger van Storm, als gedaagde.

Partijen hebben daarna de volgende stukken ingediend:

- memorie van grieven, tevens houdende incidenteel verzoek tot voeging en voorwaardelijk verzoek tot tussenkomst, met producties;
- incidentele antwoordconclusie tot voeging en voorwaardelijk verzoek tot tussenkomst.

Bij incidenteel arrest van 25 oktober 2022 is zaak A gevoegd met zaak B.

Partijen hebben daarna de volgende stukken ingediend:

- memorie van antwoord, met producties;
- akte overlegging producties (producties 21 tot en met 36) van de zijde van PWN;
- akte overlegging producties (producties 6 tot en met 11) van de zijde van Storm;
- akte overlegging producties (producties 37 tot en met 39) van de zijde van PWN.

Op 30 januari 2023 heeft in deze zaak en in zaak B een mondelinge behandeling plaatsgevonden. Namens Cobraspen c.s. heeft mr. Sinnige, voornoemd, het woord gevoerd aan de hand van spreekantekeningen. Mr. Meesters, voornoemd, bijgestaan door mr. G.M. Unval, heeft namens PWN het woord gevoerd aan de hand van spreekantekeningen. Beide advocaten hebben hun spreekantekeningen overgelegd. Verder hebben partijen vragen van het hof beantwoord.

Ten slotte is arrest gevraagd.

Storm heeft geconcludeerd dat het hof het bestreden vonnis zal vernietigen en alsnog de vorderingen van PWN zal afwijzen, met veroordeling van PWN, uitvoerbaar bij voorraad, in de proceskosten in beide instanties, met nakosten en rente.

PWN heeft geconcludeerd tot bekrachtiging van het bestreden vonnis, met veroordeling van Storm, uitvoerbaar bij voorraad, in de proceskosten van beide instanties.

Beide partijen hebben in hoger beroep bewijs van hun stellingen aangeboden.

Zaak B

Cobraspen is bij dagvaarding van 8 september 2021 in hoger beroep gekomen van het vonnis van de rechtbank Noord-Holland van 23 juni 2021 onder bovenvermeld zaak-/rolnummer. Dit vonnis is gewezen tussen Cobraspen als eiseres, PWN als gedaagde en Sterrenwacht Copernicus als belanghebbende. Bij exploit van 20 september 2021 heeft Cobraspen de dagvaarding in hoger beroep aan Sterrenwacht Copernicus betekend.

Partijen hebben daarna de volgende stukken ingediend:

- memorie van grieven, met producties;
- memorie van antwoord, met producties;
- akte overlegging producties (producties 47 tot en met 63) van de zijde van PWN;
- akte overlegging producties (producties 14 tot en met 19) van de zijde van Cobraspen;
- akte overlegging producties (producties 64 tot en met 66) van de zijde van PWN.

Op 30 januari 2023 heeft in deze zaak en in zaak A een mondelinge behandeling plaatsgevonden. Namens Cobraspen c.s. heeft mr. Sinnige, voornoemd, het woord gevoerd aan de hand van spreekantekeningen. Mr. Meesters, voornoemd, bijgestaan door mr. G.M. Unval, heeft namens PWN het woord gevoerd aan de hand van spreekantekeningen. Beide advocaten hebben hun spreekantekeningen overgelegd. Verder hebben partijen vragen van het hof beantwoord.

Ten slotte is arrest gevraagd.

Cobraspen heeft geconcludeerd dat het hof het bestreden vonnis zal vernietigen en, uitvoerbaar bij voorraad, alsnog de vorderingen zal toewijzen, met veroordeling van PWN in de proceskosten, met nakosten en rente.

PWN heeft geconcludeerd tot bekrachtiging van het bestreden vonnis, met veroordeling van Cobraspen, uitvoerbaar bij voorraad, in de proceskosten van beide instanties.

Beide partijen hebben in hoger beroep bewijs van hun stellingen aangeboden.

2. Feiten

Zaken A en B

De rechtbank heeft in het bestreden vonnis in zaak A onder 2.1. tot en met 2.5. en in het bestreden vonnis in zaak B onder 2.1. tot en met 2.14. de feiten vastgesteld die zij tot uitgangspunt heeft genomen. Deze vastgestelde feiten zijn in hoger beroep niet in geschil. In zaak B voert Cobraspen onder grief I slechts aan dat de rechtbank een aantal relevante feiten niet in haar oordeel heeft betrokken. De vastgestelde feiten heeft Cobraspen niet betwist. Het hof neemt dan ook de door de rechtbank

vastgestelde feiten als uitgangspunt en vult die, waar nodig, aan met andere onomstreden feiten. De feiten komen samengevat op het volgende neer.

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

2.2. In de vestigingsakte staat, voor zover relevant, onder meer het volgende:

“De gemeente is eigenaar van de navolgende percelen grond met de daarop gestichte opstallen te weten: de percelen duingrond met de daarop gebouwde laboratoria, garages, schuren, dienstwoningen, watertoren en andere gebouwen ten behoeve van het waterleidingbedrijf Zuid-Kennemerland, gelegen te Overveen ten zuiden van de Zeeweg, kadastraal bekend gemeente Bloemendaal, sectie A nummers 4106, 4107, 4109, 4110, 7448, 9398, 10016, 10276, 10278 en 10280, alsmede gemeente Bloemendaal, sectie E nummers 924 en 925, tezamen groot zes (6) hectare achttien (18) are vierenveertig (44) centiare (...) al voormelde percelen hierna tezamen te noemen: het onroerend goed.

(...)

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 bloot eigendom van het terrein aan Raaks Centre overgedragen. In deze leveringsakte staat, voor zover relevant, 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 vijftig 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 aanwezig 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 terrein zijn beëindigd.

2.5. Bij akte van 11 mei 2007 heeft Raaks Centre het bloot eigendom van het terrein aan B.V. Nederlands Monumenten Bezit en Riso Vastgoed B.V. (hierna: NMB en Riso) geleverd.

2.6. Raaks Centre heeft op een gegeven moment haar naam gewijzigd in Storm Dune Filtered Water B.V.

2.7. Bij akte van 28 december 2016 hebben NMB en Riso het bloot eigendom van het terrein overgedragen aan Cobraspen. In deze leveringsakte staat de tekst van artikel 6 lid 3 zoals hiervoor onder 2.3. geciteerd, opgenomen.

2.8. Cobraspen heeft het plan opgevat om op het terrein een woonwijk te realiseren met 74 woningen. Voorafgaand aan de overdracht van het bloot eigendom van het terrein aan Cobraspen heeft Cobraspen het voorontwerp (hierna: VO) van haar plan voor het terrein aan PWN voorgelegd. Hierop heeft PWN bij e-mail van 6 mei 2015, voor zover relevant, als volgt gereageerd:

“PWN heeft het VO SP van 17 april 2015 bekeken vanuit onze blijvende drinkwaterbelangen. Wij kunnen instemmen met dit stuk, onder de volgende toevoegingen:

- Blz. 10 en 14: de blijvende drinkwaterfunctie noemen
- Blz. 16: de sterrenwacht wordt wel genoemd als blijvende functie, de drinkwaterfunctie niet. Graag toevoegen.
- Op blz. 24 staan duidelijk onze afspraken in tekst en tekening vermeld. Graag toevoegen dat PWN er de voorkeur aan geeft dat de drinkwatervoorzieningen in openbaar toegankelijk gebied komen te liggen.
- Blz. 34: hier staat in de tekening dat de kelder in gebruik blijft. Graag toevoegen: tbv drinkwaterfunctie.”

2.9. PWN heeft een aantal jaren een deel van het terrein en enkele garages gebruikt als overwinteringsgebouw en rustplaats voor een schaapskudde. Ook heeft PWN aan een stichting een gebouw verhuurd. Verder heeft PWN een aantal gebouwen in het kader van leegstandsbeheer en anti-kraak als woonruimte aan derden in gebruik gegeven. Op dit moment worden het terrein, de garages en de gebouwen niet meer voor deze doeleinden gebruikt.

2.10. Cobraspen heeft bij brieven van 14 augustus 2018 (betekend bij exploit van 15 augustus 2018) en 20 september 2018 (betekend bij exploit van dezelfde datum) het recht van erfpacht en opstal van PWN opgezegd tegen 1 oktober 2018, althans het recht van erfpacht en opstal vervallen verklaard met ingang van 1 december 2018. Cobraspen heeft subsidiair het recht van erfpacht en opstal opgezegd tegen 1 september 2019.

2.11. Cobraspen heeft op 23 augustus 2019 PWN aangezegd dat PWN uiterlijk op 1 september 2019 het terrein moet hebben ontruimd. PWN heeft daaraan niet voldaan.

3. Beoordeling

Zaak A

De procedure in eerste aanleg

3.1. Bij inleidende dagvaarding heeft PWN, samengevat en voor deze procedure in hoger beroep van belang, gevorderd dat de rechtbank voor recht verklaart dat de door Raaks Centre bij brief van 28 februari 2006 gedane opzegging niet rechtsgeldig is gedaan.

3.2. De rechtbank heeft in het bestreden vonnis deze vordering van PWN toegewezen. Deze beslissing berust, kort weergegeven en voor zover in hoger beroep van belang, op de volgende overwegingen. Een redelijke uitleg van artikel 9 van de vestigingsakte brengt met zich dat Raaks Centre bevoegd is het erfpachtrecht en opstalrecht te beëindigen ingeval de activiteiten ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening op de percelen waarop deze rechten zijn gevestigd, zijn beëindigd. Nu Raaks Centre heeft aangevoerd dat zij steeds – de rechtbank begrijpt ten tijde van de besprekingen over de overname van de opstallen door Raaks Centre (Cobraspen) – 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. 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. Op grond van het voorgaande moet het ervoor worden gehouden dat de activiteiten ten behoeve van de drinkwatervoorziening op de percelen niet zijn beëindigd, zodat Raaks Centre geen grond had om het erfpachtrecht en opstalrecht door opzegging te beëindigen, aldus nog steeds de rechtbank.

De procedure in hoger beroep

3.3. Tegen deze beslissing en de daaraan ten grondslag gelegde motivering komt Storm met haar vier grieven op. Deze grieven zullen hierna worden besproken.

Zaak B*De procedure in eerste aanleg*

3.4. Bij inleidende dagvaarding heeft Cobraspen, samengevat, gevorderd dat de rechtbank voor recht verklaart dat het recht van erfpacht en opstal door opzegging is geëindigd (primair) dan wel is vervallen (subsidiar). Verder heeft Cobraspen gevorderd dat de rechtbank de overeenkomst van erfpacht en opstal ontbindt (meer subsidiar) dan wel opheft of wijzigt (uiterst subsidiar).

3.5. De rechtbank heeft in het bestreden vonnis de vorderingen van Cobraspen afgewezen. Deze beslissing berust, kort weergegeven en voor zover in hoger beroep van belang, op de volgende overwegingen. In het vonnis van zaak A 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 terrein werd gebruikt ten behoeve van het beheer van de duinen en dat in één van de gebouwen een aanjaagstation was gevestigd om de waterdruk 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. Dit vonnis van zaak A heeft gezag van gewijsde.

3.6. Vervolgens heeft de rechtbank overwogen dat Cobraspen erkent dat in één van de gebouwen op het terrein nog altijd hetzelfde aanjaagstation is gevestigd en dat niet is gesteld of gebleken dat het gebruik van de gebouwen ten behoeve van het beheer van de duinen is gewijzigd. Gelet daarop stelt de rechtbank vast dat – gelet op de inhoud van het vonnis in zaak A, waaraan partijen zijn gebonden – het terrein door PWN nog steeds wordt gebruikt voor activiteiten ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening. De rechtbank overweegt verder dat de tekst van de vestigingsakte geen aanknopingspunt bevat 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 de 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. 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 desbetreffende kadastrale perceel. Het voorgaande leidt tot de slotsom dat van schending door PWN van haar verplichting het terrein te gebruiken als waterleidingbedrijf noch van *bedrijfsbeëindiging* is gebleken. Deze grondslag kan de opzegging dan wel vervallenverklaring van het erfpachtrecht en het opstalrecht niet dragen.

3.7. Verder heeft de rechtbank overwogen dat het gestelde achterstallige onderhoud en de omstandigheid dat PWN gebouwen aan derden in gebruik heeft gegeven, geen ernstige tekortkoming van PWN in de nakoming van de verplichtingen uit de erfpachtvoorwaarden opleveren. Met betrekking tot het uiterst subsidiair gevorderde heeft de rechtbank overwogen dat Cobraspen feitelijk geen wijziging, maar opheffing van het erfpachtrecht vordert. De rechtbank acht het van belang dat partijen in de vestigingsakte reeds een regeling hebben getroffen voor de 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. Een dergelijke situatie speelt in dit geval in ieder geval niet. Verder heeft de rechtbank de belangen van PWN bij behoud van het recht van erfpacht en opstal zwaarder laten wegen dan de belangen van Cobraspen.

De procedure in hoger beroep

3.8. Cobraspen voert tegen deze beslissing en de daaraan ten grondslag gelegde motivering tien grieven (grief VI ontbreekt en grief X bestaat uit twee onderdelen) aan, die hierna zullen worden besproken.

Zaak A

De ontvankelijkheid van Storm

3.9. PWN stelt dat Storm niet-ontvankelijk in haar hoger beroep dient te worden verklaard, omdat zij onvoldoende belang heeft bij haar vordering. Storm is namelijk geen eigenaar meer van het terrein en Cobraspen voert zelfstandig een procedure tegen PWN over het recht van erfpacht en opstal, aldus PWN.

3.10. Ter zitting heeft Storm toegelicht dat haar belang is gelegen in de omstandigheid dat de proceskosten in eerste aanleg ten onrechte tussen partijen zijn gecompenseerd. Verder heeft Cobraspen aan Storm de last gegeven om op eigen naam, maar ten behoeve van de eigenaren, de procedure voort te zetten. Gelet op deze toelichting, die verder niet meer is weersproken door PWN, is het hof van oordeel dat Storm voldoende belang heeft bij haar vordering jegens PWN en dus ontvankelijk is in haar hoger beroep.

Zaken A en B

De rechtsgeldigheid van de opzeggingen in 2006 en in 2018

3.11. In zaak A en in zaak B is in geschil of de opzeggingen in 2006 door Raaks Centre (zaak A) en in 2018 door Cobraspen (zaak B) rechtsgeldig zijn gedaan. De grievens I en II van zaak A hebben hier betrekking op en in zaak B de grieven II tot en met IV en VIII. Omdat dit geschil zich in beide zaken richt op de vraag of PWN in

deze jaren op het terrein “activiteiten ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening” uitvoerde, zal het hof beide zaken wat dit geschilpunt betreft gezamenlijk behandelen.

3.12. In artikel 9 van de vestigingsakte staat dat bij bedrijfsbeëindiging (beëindiging van de activiteiten ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening) het recht van erfpacht en opstal kan worden opgezegd (zie hiervoor onder 2.2.). Partijen verschillen erover van mening hoe dit artikel moet worden uitgelegd en met name wat “activiteiten ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening” zijn.

3.13. Cobraspen c.s. stellen zich op het standpunt dat bij de uitleg van de vestigingsakte dient te worden gekeken naar hoe het terrein ten tijde van de uitgifte van de erfpacht (juni 1992) werd gebruikt. Op dat moment werd op het terrein drinkwater uit de duinen opgepompt, verwerkt en gedistribueerd. Dit zijn dan ook volgens Cobraspen c.s. de activiteiten die partijen bij het aangaan van de erfpacht voor ogen hebben gehad en die zij met de gebruikte bewoordingen in de vestigingsakte hebben bedoeld. Omdat deze activiteiten lang geleden zijn beëindigd, is sprake van bedrijfsbeëindiging. Verder voeren Cobraspen c.s. aan dat de overweging van de rechtbank dat eerst van bedrijfsbeëindiging kan worden gesproken als in het geheel geen activiteiten meer ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening op het terrein plaatsvinden, onjuist en rigide is.

3.14. PWN stelt dat hoewel er op dit moment op het terrein geen waterwinning meer plaatsvindt, er wel degelijk activiteiten ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening plaatsvinden. PWN heeft daar een aantal voorbeelden van genoemd, die hierna zullen worden besproken. Volgens PWN heeft zij haar bedrijf dan ook niet beëindigd als bedoeld in artikel 9 van de vestigingsakte.

3.15. Het hof stelt voorop dat het bij de uitleg van de vestigingsakte aankomt op de in de notariële akte tot uitdrukking gebrachte partijbedoeling, die moet worden afgeleid uit de in de akte gebruikte bewoordingen, uit te leggen naar de objectieve maatstaven in het licht van de gehele inhoud van die akte.

3.16. In de vestigingsakte wordt niet nader omschreven wat “activiteiten ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening” precies inhouden. In de akte wordt dus een ruime en algemene beschrijving gegeven van de activiteiten die op het terrein mogen plaatsvinden. Uit de bewoordingen van de vestigingsakte volgt dan ook niet de beperkte uitleg die Cobraspen c.s. aan artikel 9 van de vestigingsakte geven. De enkele omstandigheid dat ten tijde van het verlijden van de vestigingsakte de nadruk op waterwinning lag, betekent niet zonder meer dat partijen indertijd ook voor ogen hebben gehad dat de activiteiten op het terrein per se betrekking moesten hebben op de activiteit waterwinning. Cobraspen c.s. hebben onvoldoende feiten en omstandigheden naar voren gebracht waaruit zou blijken dat dit wel het geval was. Daarbij weegt nog mee dat in de vestigingsakte een eeuwigdurend recht van erfpacht is uitgegeven, waardoor het aannemelijk is dat er juist een algemene omschrijving van de activiteiten is opgenomen omdat voorzienbaar is dat de specifieke activiteiten ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening in de loop der jaren kunnen wijzigen.

3.17. De vestigingsakte biedt verder evenmin aanknopingspunten voor de (beperkte) uitleg van Cobraspen c.s. dat ook sprake is van bedrijfsbeëindiging als het terrein slechts marginaal voor activiteiten ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening wordt gebruikt. In de vestigingsakte is geen voorwaarde opgenomen dat de activiteiten noodzakelijk moeten zijn voor de openbare drinkwatervoorziening dan wel dat een substantieel deel van het terrein voor deze activiteiten moet worden gebruikt. Dit betekent dat de rechtbank terecht heeft geoordeeld dat uit de bewoordingen van de akte blijkt dat het recht van erfpacht en opstal pas kan worden opgezegd als er in het geheel geen activiteiten ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening op het terrein worden uitgevoerd. Vereist is dus een *volledige* bedrijfsbeëindiging.

3.18. Het voorgaande brengt met zich dat de vraag dient te worden beantwoord of de activiteiten die PWN in 2006 en in 2018 op het terrein uitvoerde, te kwalificeren zijn als activiteiten ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening. Het hof is van oordeel dat dit het geval is en overweegt daartoe het volgende.

3.19. Zowel in 2006 als in 2018 (en ook nog op dit moment) staat in één van de gebouwen op het terrein een aanjager, die ervoor zorgt dat er druk op het watersysteem blijft en die drinkwater transporteert naar het gebied Zandvoort. Gelet op deze functie is het hof van oordeel dat het gebruik van deze aanjager zonder meer een activiteit ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening is. Zonder dit aanjaagstation zou Zandvoort het immers zonder drinkwater moeten stellen.

3.20. Ook het gebruik van de leidingen die op het terrein liggen en waardoor het drinkwater naar Zandvoort wordt getransporteerd, is te kwalificeren als een activiteit ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening. Cobraspen c.s. stellen weliswaar dat PWN overal in Nederland leidingen heeft liggen en dat dit de bouw van woningen niet in de weg staat, maar dit laat onverlet dat de leidingen op het terrein worden gebruikt voor de openbare drinkwatervoorziening en dat daarom dit gebruik te kwalificeren is als een activiteit als bedoeld in de vestigingsakte.

3.21. Ook het duinbeheer dat PWN verricht is een activiteit ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening. In de vestigingsakte staat dat het terrein de bestemming van waterleidingbedrijf heeft. Wat de taken van een waterleidingbedrijf zijn, is in de vestigingsakte niet nader omschreven. Naar het oordeel van het hof valt daaronder ook alles wat het waterleidingbedrijf moet doen – zoals natuur- en milieubeheer – om de duingebieden waarin waterwinning en infiltratie plaatsvindt, in goede conditie te houden. Het voorgaande vindt bevestiging in de taakomschrijving van het waterleidingbedrijf in de op 1 juli 2011 in werking getreden Drinkwaterwet. Volgens de Memorie van Toelichting van artikel 3 van de Drinkwaterwet valt onder de zorgplicht, taken en verantwoordelijkheden van drinkwaterbedrijven ook de bescherming van waterwingebieden en de daaraan gerelateerde activiteiten op het gebied van natuur- en milieubeheer. Dit alles betekent dat het duinbeheer onder de bestemming waterleidingbedrijf valt als bedoeld in de vestigingsakte en dus een activiteit is ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening.

3.22. PWN is op grond van haar wettelijke taak (zowel onder de Drinkwaterwet als onder de voordien geldende Waterleidingwet) gehouden om de calamiteitenwinning aan te houden en te beheren. Op die manier kan zij garanderen dat er altijd drinkwater beschikbaar is. De calamiteitenwinning is dus een onderdeel van de openbare drinkwatervoorziening. Hoewel partijen het erover eens zijn dat deze calamiteitenwinning zich niet op het terrein bevindt, maar op het naastgelegen terrein, bevindt de stroomvoorziening voor deze calamiteitenwinning zich wel op het terrein. Ook hieruit volgt dat op het terrein een activiteit ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening – namelijk de calamiteitenwinning – plaatsvindt.

3.23. Tot slot heeft PWN voldoende toegelicht dat verscheidene gebouwen en loodsen op het terrein dienstbaar zijn aan de hiervoor omschreven activiteiten doordat in die gebouwen bijvoorbeeld spullen worden opgeslagen en vergaderingen ten behoeve van duinbeheer plaatsvinden. Het gebruik van deze gebouwen en loodsen vormt dan ook een onderdeel van de activiteiten ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening die op het terrein plaatsvinden.

3.24. Alle hiervoor genoemde activiteiten werden in 2006, in 2018 en ook nog op dit moment op het terrein uitgevoerd. PWN is dan ook al die jaren het terrein blijven gebruiken voor activiteiten ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening, waardoor zich geen bedrijfsbeëindiging heeft voorgedaan als bedoeld in artikel 9 van de vestigingsakte. Dit betekent dat noch in 2006 noch in 2018 grond bestond om het recht van erfpacht en opstal op te zeggen dan wel vervallen te verklaren. De grievens I en II in zaak A en grievens II tot en met IV en VIII in zaak B falen dan ook.

Zaak B

Gedeeltelijke opzegging is niet mogelijk

3.25. Onder grief V voert Cobraspen aan dat de vestigingsakte de mogelijkheid biedt om onderdelen van de in erfpacht en opstalrecht uitgegeven percelen separaat te kunnen opzeggen. Volgens Cobraspen wordt slechts een marginaal deel van het terrein gebruikt voor activiteiten ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening, zodat het recht van erfpacht en opstal voor de overige kadastrale percelen kan worden opgezegd.

3.26. Het hof is van oordeel dat deze grief faalt en overweegt daartoe het volgende.

3.27. Los van de omstandigheid dat uit hetgeen hiervoor onder 3.19 tot en met 3.24 is overwogen blijkt dat het terrein voor meerdere activiteiten ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening – en dus niet slechts marginaal – wordt gebruikt, biedt de vestigingsakte geen mogelijkheid het recht van erfpacht en opstal met betrekking tot losse kadastrale percelen op te zeggen. In artikel 9 van de vestigingsakte dat over de opzegging van het recht van erfpacht en opstal gaat, wordt die mogelijkheid niet genoemd. De enkele omstandigheid dat het terrein uit verschillende kadastrale percelen bestaat, is onvoldoende om te concluderen dat het recht van erfpacht van die percelen separaat kan worden opgezegd. Bovendien staat in de

vestigingsakte opgenomen dat al deze losse percelen tezamen het onroerend goed zijn waarvoor het recht van erfpacht en opstal wordt uitgegeven. Uit de bewoordingen van de vestigingsakte volgt dan ook dat het terrein als één geheel wordt beschouwd. Daarbij komt dat ook de omstandigheid dat het terrein na de vestiging van het erfpachtrecht in de loop der tijd kadastraal ‘versnipperd’ is geraakt, ernstig tegen deze lezing pleit.

Geen ernstige tekortkoming die opzegging rechtvaardigt (artikel 5:87 lid 2 BW)

3.28. Uit het voorgaande blijkt dat PWN alle jaren op het terrein activiteiten ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening uitvoerde. Het terrein is dan ook – anders dan Cobraspen stelt – overeenkomstig de bestemming gebruikt. In zoverre is PWN niet tekortgeschoten in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van de vestigingsakte.

3.29. Met betrekking tot het standpunt van Cobraspen dat PWN het terrein in strijd met de vestigingsakte voor andere activiteiten heeft gebruikt, overweegt het hof het volgende. Vaststaat dat PWN gedurende een aantal jaren gebouwen heeft gebruikt voor andere activiteiten dan die ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening. Zij heeft onder meer in het kader van leegstandsbeheer en anti-kraak een aantal gebouwen aan derden als woonruimte in gebruik gegeven. Naar het oordeel van het hof valt dit gebruik niet onder de bestemming “waterleidingbedrijf” als opgenomen in de vestigingsakte. PWN heeft weliswaar gesteld dat zij dit in het kader van het beheer van de gebouwen heeft gedaan, maar het hof volgt haar daarin niet. Het gaat feitelijk immers om bewoning van de gebouwen en dat kan niet als daad van beheer worden aangemerkt. Nu bewoning niet onder de bestemming van het terrein valt, is PWN wat dit punt betreft tekortgeschoten in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van de vestigingsakte.

3.30. Het hof is echter van oordeel dat deze tekortkoming niet zodanig ernstig is dat dit opzegging dan wel vervallenverklaring van het recht van erfpacht en opstal rechtvaardigt. De tekortkoming is immers op zichzelf te gering om een eeuwigdurend recht te doen eindigen. Verder weegt mee dat Cobraspen niet eerder bezwaar hiertegen heeft gemaakt, dat de bewoning tot doel had om het kraken van de gebouwen te voorkomen en dat PWN hiermee, zodra Cobraspen haar bezwaren hiertegen had geuit, is gestopt. Grief VII faalt dan ook.

Geen onvoorziene omstandigheid

3.31. Grief IX komt erop neer dat de overeenkomst van erfpacht (de vestigingsakte) dient te worden opgeheven of gewijzigd. Volgens Cobraspen is bij de vestiging van het recht van erfpacht en opstal namelijk niet gedacht aan de situatie dat de drinkwaterwinning, -zuivering en -verwerking op het terrein geheel zou zijn gestaakt en dat slechts 0,5% van het gehele terrein in verband met de watervoorziening zou worden gebruikt. Verder meent Cobraspen dat haar belangen voor herontwikkeling van het terrein zwaarder dienen te wegen dan de (toekomstige) belangen van PWN bij behoud van het terrein.

3.32. Het hof volgt Cobraspen niet in haar betoog. Dit berust op het volgende.

3.33. Artikel 5:97 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek (BW) bepaalt dat de rechter 25 jaar na de vestiging van de erfpacht, de erfpacht kan wijzigen of opheffen op grond van onvoorziene omstandigheden die van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de vestigingsakte niet van de eigenaar of de erfpachter kan worden gevergd.

3.34. Volgens dit artikel moeten er dus allereerst omstandigheden zijn die partijen ten tijde van het vestigen van de erfpacht niet hebben voorzien. De rechter dient bij de beoordeling daarvan terughoudendheid te betrachten. Bij de vestiging van de erfpacht hebben partijen namelijk juist een langdurige, stabiele rechtsverhouding tot stand willen brengen, waardoor in veel gevallen kan worden aangenomen dat toekomstige veranderingen in de omstandigheden bij de vestiging zijn verdisconteerd en dus niet als onvoorzien in de zin van dit artikel kunnen gelden.

3.35. In artikel 9 van de vestigingsakte is omschreven in welk geval het recht van erfpacht kan worden opgezegd, namelijk beëindiging van de activiteiten ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening. Zoals hiervoor onder 3.16 en 3.17 reeds is overwogen, wordt in de vestigingsakte een algemene en ruime omschrijving van deze activiteiten gegeven en is niet de voorwaarde gesteld dat een substantieel deel van het terrein voor deze activiteiten wordt gebruikt. Dit impliceert dat het deels gebruiken van het terrein voor activiteiten ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening in de vestigingsakte is verdisconteerd. Om deze reden kan deze omstandigheid niet als onvoorzien worden aangemerkt. Dit betekent dat geen grond bestaat om de vestigingsakte te wijzigen of op te heffen.

3.36. Nu het hof concludeert dat er geen onvoorziene omstandigheden zijn, komt hij niet toe aan de in artikel 5:97 lid 1 BW opgenomen belangenafweging. Dit betekent dat de stellingen van partijen over de toekomstplannen van PWN voor het terrein geen bespreking meer behoeven. Dit heeft verder tot gevolg dat het hof van oordeel is PWN de door haar overgelegde producties die hierop zien en waarvan een deel is zwartgelakt, in het geding mag brengen. Cobraspen c.s. zijn namelijk door overlegging daarvan niet in hun belang geschaad.

Zaken A en B

Geen misbruik van recht

3.37. Zowel in zaak A (grief III) als in zaak B (grief X(1)) stellen Cobraspen c.s. zich op het standpunt dat het verweer van PWN in deze procedures misbruik van recht oplevert. Volgens Cobraspen c.s. is dit verweer onverenigbaar met de eerdere uitlatingen en toezeggingen van PWN over het beëindigen van het gebruik van het terrein ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening en voert PWN dit verweer alleen om te voorkomen dat Cobraspen het terrein kan herontwikkelen. Deze opstelling van PWN frustreert de afwikkeling van het recht van erfpacht en opstal

zonder dat dit enig valide of gerechtvaardigd belang van PWN dient, aldus Cobraspen c.s.

3.38. Het hof is van oordeel dat Cobraspen c.s. onvoldoende feiten en omstandigheden naar voren heeft gebracht waaruit zou kunnen worden geconcludeerd dat PWN aan Cobraspen de toezegging heeft gedaan dat zij haar erfpachtrecht zou opgeven of haar heeft meegedeeld dat zij haar bedrijfsactiviteiten op het terrein heeft gestaakt. De enkele omstandigheid dat – zoals Cobraspen c.s. stellen – PWN Cobraspen heeft benaderd om de gebouwen over te nemen en betrokken is geweest bij de verkrijging van het recht van erfpacht en opstal, is daarvoor onvoldoende. Bovendien volgt uit de e-mail van 6 mei 2015 van PWN (zie hiervoor onder 2.8.) juist dat zij de blijvende drinkwaterfunctie heeft benadrukt, waaruit kan worden afgeleid dat zij niet van mening was dat de activiteiten ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening waren beëindigd. Evenmin is gebleken dat PWN haar verweer zonder enig belang voert met het enkele doel om Cobraspen c.s. te schaden. PWN heeft haar belang bij haar verweer voldoende onderbouwd, namelijk dat zij het terrein voor de toekomst zou willen gebruiken. Het hof merkt hierbij nog op dat het er alle schijn van heeft dat zich bij PWN voortschrijdend inzicht heeft voorgedaan en dat PWN aanvankelijk wél bereid was, mits tegen een voor haar aanvaardbare prijs, haar erfpachtrecht op te geven en haar activiteiten naar elders te verplaatsen. Het feit dat PWN destijds niet de door Cobraspen c.s. geboden prijs heeft willen aanvaarden, levert evenmin misbruik van recht op. Gelet hierop verwerpt het hof de hiervoor genoemde grieven.

Bewijsaanbiedingen

3.39. De door partijen gedane bewijsaanbiedingen hebben geen betrekking op voldoende concrete feitelijke stellingen die, indien bewezen, tot een ander oordeel kunnen leiden. Aan bewijslevering wordt dan ook niet toegekomen.

Slotsom en kosten

3.40. Het voorgaande leidt ertoe dat de rechtbank de vordering van PWN in zaak A terecht heeft toegewezen en in zaak B de vorderingen terecht heeft afgewezen. Dit betekent dat ook de grievens III in zaak A en X(2) in zaak B falen. Nu alle grieven in beide zaken geen succes hebben, zullen de vonnissen waarvan beroep worden bekrachtigd. Cobraspen c.s. zullen in beide zaken als de in het ongelijk gestelde partij worden veroordeeld in de proceskosten in hoger beroep.

3.41. Het hof heeft in zaak A bij arrest in incident van 25 oktober 2022 de vordering van Storm tot zaaksvoeging van zaken A en B toegewezen en de vordering tot tussenkomst dan wel voeging afgewezen. De beslissing over de proceskosten in beide incidenten heeft het hof aangehouden tot het eindarrest, maar daarbij overwogen dat Storm in de proceskosten van het incident tot tussenkomst dan wel voeging zal worden veroordeeld. Het hof zal dan ook Storm veroordelen in de proceskosten in dit incident.

3.42. Met betrekking tot de proceskosten in het incident tot zaaksvoeging van de zaken A en B overweegt het hof dat die de kosten van het hoger beroep volgen, zodat die voor rekening van Cobraspen c.s. komen.

3.43. PWN heeft in zaak A met betrekking tot de proceskosten gevorderd dat Storm tevens zal worden veroordeeld in de kosten in eerste aanleg. PWN heeft echter tegen het oordeel van de rechtbank in eerste aanleg dat de kosten tussen partijen worden gecompenseerd, geen incidentele grief ingesteld. Gelet hierop zal het hof de compensatie in stand laten.

4. Beslissing

Het hof:

Zaak A

bekrachtigt het vonnis waarvan beroep;

veroordeelt Storm in de proceskosten in hoger beroep, tot op heden aan de zijde van PWN begroot op € 313,- aan verschotten en € 4.856,- voor salaris;

verklaart deze kostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad;

Zaak B

bekrachtigt het vonnis waarvan beroep;

veroordeelt Cobraspen in de proceskosten in hoger beroep, tot op heden aan de zijde van PWN begroot op € 717,- aan verschotten en € 2.428,- voor salaris;

verklaart deze kostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Dit arrest is gewezen door mr. J.C.W. Rang, mr. I. de Greef en mr. H.D. Coumou en door de rolraadsheer in het openbaar uitgesproken op 9 april 2024.

mr. L. Alwin