

OVEREENKOMST TOT HET VESTIGEN VAN EEN RECHT VAN ERFPACHT VAN GRONDEN GELEGEN IN RECREATIEGEBIED NOORD-WEST TE ZOETERMEER TEN BEHOEVE VAN UITBREIDING VAN SNOWWORLD

De ondergetekenden:

1. De heer Ch.B. Aptroot, burgemeester van de gemeente Zoetermeer, als zodanig die gemeente krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigende,

hierna te noemen "de gemeente" dan wel "de grondeigenaar" ;

en

2. De heer J.H.M. Hendriks, handelend als enig bestuurder van de naamloze vennootschap SnowWorld Leisure N.V. statutair gevestigd te 's-Gravenhage en kantoorhoudend te 2717 AX Zoetermeer, Buytenparklaan 30;

hierna te noemen "de erfpachter",

overwegende,

dat op 15 november 1996 een perceel grond door de gemeente Zoetermeer ten behoeve van de realisatie van een skibaan met toebehoren in erfpacht is uitgegeven aan Skibaan De Ijsbreker BV;

dat de erfpacht vervolgens is overgenomen door Degi Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mit beschränkter Haftung;

dat op 7 september 2001 ter uitbreiding van het complex aangrenzende gronden door de gemeente Zoetermeer in erfpacht zijn uitgegeven aan Degi voornoemd ten behoeve van uitbreidingsfasen II en III;

dat bij de uitgifte in 2001 de canonbetalingsverplichting voor alle in erfpacht uitgegeven gronden (Fasen I, II en III) voor 50 jaren is afgekocht;

dat beide erfpachtrechten inmiddels zijn geleverd aan de besloten vennootschap SnowWorld Holding B.V. statutair gevestigd te 's-Gravenhage en dat ingevolge juridische fusie en omzetting beide erfpachtrechten thans aan erfpachter toebehoren;

dat geconstateerd is dat de huidige derde baan voor een klein deel buiten het erfpachtperceel is gebouwd;

dat erfpachter het huidige complex van Snowworld wenst uit te breiden met een verlenging van de 3^e baan met voorzieningen;

dat de stadsbouwmeester criteria en uitgangspunten heeft aangegeven die bij het ontwerp van de 3^e baan in acht dienen te worden genomen (**bijlage 4**);

dat de gemeente onder voorwaarden medewerking wil verlenen aan de realisatie daarvan;

dat daarvoor ter uitbreiding van het huidige erfpachtrechten extra grond in erfpacht dient te worden uitgegeven en

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

de gemeente zal aan de erfpachter in erfpacht uitgeven een perceel grond in het recreatiegebied Noord-West te Zoetermeer, ter grootte van in totaal circa 3.595 m², kadastraal bekend gemeente Zoetermeer, sectie C, nummer 5892, zoals schetsmatig is aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende tekening d.d. 10 oktober 2013 nr. 19807/11 2013 (**bijlage 1**);

hierna te noemen "de grond"

Een en ander ten behoeve van de aanleg/bouw en instandhouding van een (recreatieve) voorziening, namelijk een verlengde 3^e skihal met bijbehorende voorzieningen,

hierna te noemen "onroerende zaak" .

De gemeente en de erfpachter verklaren dat deze uitgifte zal geschieden onder de "Algemene Erfpachtbepalingen van de gemeente Zoetermeer 2004" hierna te noemen AE 2004, zoals deze zijn vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 23 november 2004, waarvan een kopie aan deze overeenkomst zal worden gehecht (**bijlage 3**), aangevuld dan wel gewijzigd bij de navolgende bijzondere bepalingen.

BIJZONDERE ERFPACHTVOORWAARDEN

Vestiging erfpacht/duur/financiën.

Artikel 1.

De uitgifte in erfpacht geschiedt voor onbepaalde tijd.

De erfpacht gaat in op de datum van het verlijden van de notariële akte van vestiging van de erfpacht. Deze akte zal worden verleden binnen één maand na de datum, waarop het betreffende collegebesluit ter kennisneming aan erfpachter is gebracht en de erfpachter beschikt over een vergunning ingevolge de Wabo, die onherroepelijk is dan wel waartegen binnen 6 weken na de bekendmaking van de

verlening bezwaar is ingediend dan wel in eerste aanleg beroep is ingesteld en binnen die termijn geen verzoek om voorlopige voorziening of tot schorsing aanhangig is gemaakt dan wel een dergelijke verzoek of verzoeken is (zijn) afgewezen. Een en ander ten overstaan van een door erfpachter aan te wijzen notaris, bij voorkeur binnen de gemeente Zoetermeer.

Tevens wordt de erfpachtbestemming van het huidige erfpacht zodanig verruimd dat de verlenging van de derde baan gebouwd en in stand gehouden mag worden. Voor het verkrijgen van de voornoemde vergunning zal erfpachter voor 31 december 2014 een ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag indienen ter verkrijging van onder andere een bouwtitel. Erfpachter zal ten behoeve van het verkrijgen van voormelde vergunning tevens voor eigen rekening een gewijzigd bestemmingsplan inclusief de benodigde onderzoeken laten opstellen en tijdig aan de gemeente aanleveren.

Artikel 2.

1. De grondwaarde van de onroerende zaak, is door de onafhankelijke taxateur Ing. A.S. Dijkstra van LBP/SIGHT vastgesteld en vastgelegd in het rapport met kenmerk R085668ad.00001.ave d.d. 19 juni 2014 (**bijlage 2**)
2. De grondwaarde bedraagt € 250.000,-- exclusief omzetbelasting. De erfpachter zal de grond in erfpacht aanvaarden nadat hij een omgevingsvergunning met bouwtitel heeft verkregen.
3. De erfpachter zal bij het verlijden van de notariële akte van uitgifte in erfpacht de canonbetalingsverplichting voor het eerste tijdvak van 50 jaren afkopen tegen betaling van een conform artikel 12 van de AE 2004 berekend bedrag van € 250.000,-- exclusief omzetbelasting en/of eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting;
4. Gemis van het genot van de erfpacht door toedoen van de erfpachter geeft de erfpachter generlei recht, hoe dan ook, op vermindering, kwijtschelding of vrijstelling van de verschuldigde canon/afkoopsom.
- 5 Een deel van de door de gemeente gemaakte ambtelijke kosten voor het realiseren van deze ontwikkeling ad € 212.500,-- (185.000,-- + € 27.500,--) exclusief omzetbelasting zal door de erfpachter aan de gemeente worden voldaan. Dit zodra de omgevingsvergunning met bouwtitel onherroepelijk is geworden.
- 6 Het bedrag als genoemd in het vorige lid wordt verminderd met een bijdrage van de gemeente aan de erfpachter ad € 50.000,-- exclusief omzetbelasting voor de meerkosten voor het hogere ambitieniveau inzake de aanleg en het onderhoud van een brandtrap annex uitzichttoren die openbaar toegankelijk zal zijn.

Artikel 3.

Uiterlijk bij het verlijden van de erfpachtakte moet de over de grondwaarde verschuldigde omzetbelasting volledig aan de gemeente zijn voldaan.

Artikel 4.

1. De uitgifte in erfpacht, een mogelijke gehele of gedeeltelijke overdracht, scheiding, splitsing of andere wijziging van de erfpacht geschieden bij notariële akte.
2. Alle kosten en rechten van de erfpachtovereenkomst, van de tenuitvoerlegging daarvan en van de vestiging, alsmede de kosten van kadastrale opmeting, zijn

voor rekening van de erfpachter.

Voor zover deze kosten en rechten door de gemeente mochten zijn voorgesloten, moeten deze uiterlijk bij het verlijden van de notariële akte van vestiging, dan wel binnen een maand na kennisgeving door het college van burgemeester en wethouders aan haar worden gerestitueerd.

Artikel 5. Bodemgesteldheid

1. Artikel 19 van de AE 2004 inzake Milieubepaling van de grond is niet van toepassing.

Uitgifte vindt plaats in de staat waarin de grond zich bevond op de datum van de ingebruikneming zoals blijkt uit artikel 4.2.2. van de notitie mer-beoordeling opgesteld door RBOI projectnummer 191401.13952.00 d.d. 24 augustus 2009 Voorts vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen.

De bouw en het hebben van een verlengde derde baan met aanhorigheden is mogelijk mits de fundering (poeren) van die baan zodanig wordt aangepast dat ter plaatse van de verzamelleiding van het geohydrologisch beheerssysteem een zodanige bovenbelasting optreedt dat nu en in de toekomst geen schade ontstaat aan het geohydrologisch beheerssysteem. Graafwerkzaamheden in en eventuele verplaatsing van zowel de toplaag als het stortmateriaal is slechts toegestaan in overleg met en na goedkeuring door de provincie Zuid-Holland.

2. De gemeente vrijwaart erfpachter voor uitwinning maar is verder tot geen enkele vrijwaring, hoe ook genaamd, gehouden.

Artikel 6.

Erfpachter verbindt zich in de notariële akte van vestiging van de erfpacht medewerking te verlenen tot het vestigen van al de zodanige erfdienstbaarheden dan wel zakelijke rechten ten laste en ten nutte van de erven van de gemeente en de erfpachter over en weer, welke erfdienstbaarheden dan wel zakelijke rechten onder meer door de aard, ligging of constructie van het skicomplex door de gemeente noodzakelijk worden geacht, een en ander voor zover deze geen belemmering voor de exploitatie van het ski-complex vormen.

Artikel 7.

Tenzij in deze overeenkomst anders is bepaald dienen alle door erfpachter op de in erfpacht uit te geven grond uit te voeren werkzaamheden voor eigen rekening te geschieden

De erfpachter mag bij het onderhoud van de grond geen chemische middelen gebruiken. Het uit de (mede) onder de bij deze overeenkomst in erfpacht uit te geven grond aanwezige puinlaag vrijkomende water kan worden geloosd op de riolering.

Artikel 8 controle

Erfpachter moet gedogen dat door burgemeester en wethouders aangewezen personen te allen tijde – gedurende de openingstijden van het complex - de in erfpacht uitgegeven grond kunnen betreden in verband met de controle op de naleving van deze overeenkomst door erfpachter.

Artikel 9. parkeren

Eventuele herinrichting van de parkeerplaatsen op het in erfpacht uit gegeven terrein dient door en voor rekening van de erfpachter te geschieden.

Het is erfpachter niet toegestaan een systeem van betaald parkeren in te voeren dan wel een andere wijze van regulering in te voeren.

Artikel 10. riolering

Het is de erfpachter bekend dat in een gedeelte van de reeds uitgegeven grond een riolering is gelegen. Een en ander is op uitgifte tekening aangegeven. De voorwaarden ten aanzien van die riolering als vermeld in bepaling 21 van de akte van uitgifte van fase I van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Zoetermeer op 19 november 1996 in register Hypotheken 4 in deel 13403, nummer 44 zijn en blijven onverkort van kracht.

Artikel 11. planschade.

Eventuele planschade die door de beoogde wijziging van het bestemmingsplan zou kunnen ontstaan komt voor rekening van erfpachter. De hoogte van onverhoopte planschade zal door een onafhankelijk bureau dienen te worden getaxeerd een en ander conform de Procedureverordening van de gemeente Zoetermeer.

Artikel 12.

Bij herziening van de canon overeenkomstig na afloop van een erfpachttijdvak zal de nieuwe canon niet meer bedragen dan 200% van de geldende canon, welke percentages worden berekend over de geldende canon na toepassing van het bepaalde in artikel 16 van de AE 2004.

Vervreemding en splitsing erfpacht.

Artikel 13.

1. De meldingsplicht zoals bedoeld in de artikelen 26 en 27 van de AE 2004 bestaat ook voor de inbreng van de erfpacht in een (andere) vennootschap en voor de scheiding tussen gezamenlijke rechthebbenden op het recht.
2. De nieuwe erfpachter, ondererfpachter of de verkrijger van een gebruiksrecht als bedoeld in lid 1 is verplicht om binnen een maand op zijn kosten aan burgemeester en wethouders een authentiek afschrift van de akte van verkrijging over te leggen.
3. In geval van vervreemding van de erfpacht blijft de oude erfpachter naast de nieuwe erfpachter voor de eventuele niet betaalde, reeds vervallen erfpachttermijnen over de aan de overdracht voorafgaande vijf jaar hoofdelijk aansprakelijk.
4. Ingeval de erfpacht door overlijden van een mogelijke opvolgende erfpachter of anderszins tot een onverdeeldheid komt te behoren of overgaat op een andere wijze dan in dit artikel is bedoeld, rust op de erfpachter, diens erfgenamen, rechtsopvolgers of rechtverkrijgenden de verplichting binnen een maand na het overlijden, het ontstaan van die onverdeeldheid of het tijdstip van overgang, doch in elk geval voor het verschijnen van de eerstvolgende

canon, aan de gemeente mee te delen op wie de rechten en verplichtingen, voortvloeiende uit de erfpacht, zijn overgegaan.

Beëindiging of opzegging van de erfpachtovereenkomst.

Artikel 14.

Beëindiging wegens algemeen belang en opzegging wegens tekortkomingen door de erfpachter zijn geregeld in de artikelen 30 en 31 van de AE 2004.

Artikel 21 van de AE 2004 inzake recht van terugkoop is niet van toepassing op deze uitgifte

Artikel 15.

Bij beëindiging van de erfpacht in het kader van de artikelen 30 en 32 van de AE 2004 is erfpachter verplicht gedurende drie maanden vóór het einde van de erfpacht de onroerende zaak aan derden ter bezichtiging te stellen op de dagen en uren welke door burgemeester en wethouders na overleg met hem zijn bepaald, zonder dat daarvoor enige vergoeding kan worden gevorderd.

Slotbepalingen

Artikel 16.

Voor zover één of meer bepalingen van deze overeenkomst bij rechterlijke toetsing ongeldig worden geacht of anderszins ongeldig zijn, blijven de overige bepalingen onverminderd van kracht. Partijen verbinden zich om de niet-bindende bepalingen te vervangen door bepalingen die wel verbindend zijn en die zo min mogelijk – gelet op doel en strekking van deze overeenkomst – afwijken van de niet-bindende bepalingen.

Artikel 17.

De in deze overeenkomst bedoelde kennisgevingen, mededelingen, aanschrijvingen, aanmaningen en toestemmingen aan de erfpachter geschieden ter keuze van burgemeester en wethouders aan de werkelijke of de bij de erfpachtakte gekozen woonplaats.

Titels van artikelen zijn alleen bedoeld voor de leesbaarheid, daaraan kan geen enkel recht worden ontleend. Het gestelde in de considerans maakt deel uit van deze overeenkomst.

Artikel 18.

Na ondertekening van deze anterieure overeenkomst zal de Gemeente de (zakelijke inhoud van de) overeenkomst openbaar maken overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.24 lid 3 Wet ruimtelijke ordening en 6.2.12 Besluit ruimtelijke ordening.

De Gemeente is gehouden aan de Wet openbaarheid bestuur. Indien wordt verzocht zal derhalve inzicht verschaft moeten worden in de overeenkomst. Indien en voor zover mogelijk zal dat geschieden met weglaten/wegglakken van gegevens waarvan openbaarmaking op grond van de Wet openbaarheid bestuur achterwege kan blijven.

Ter zake zullen Partijen overleg plegen. Het voorgaande kan op geen enkele wijze afbreuk doen aan de publiekrechtelijke bevoegdheden van de Gemeente.

Artikel 19. Exploitatieplan

Met betrekking tot de uitvoering van de in deze overeenkomst genoemde openbare voorzieningen, zal geen aanvullend kostenverhaal op basis van een exploitatieplan ten laste van de betreffende onroerende zaak plaatsvinden.

Artikel 20.

Deze overeenkomst tot uitgifte in erfpacht geschiedt onder voorbehoud van instemming door het college van burgemeester en wethouders, bij gebreke waarvan deze overeenkomst van rechtswege zal zijn ontbonden, zonder dat de gemeente tot enige schadevergoeding gehouden zal kunnen worden.

Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend te Zoetermeer

Namens de gemeente,
d.d.

Namens erfpachter,
d.d.

Bijlagen:

1. Gronduitgifte tekening nr 19807/11;
2. Taxatie rapport LBP/SIGHT van 19/7/2013, nr. RO85668;
3. Erfpachtvoorwaarden : AE 2004;
4. Criteria en uitgangspunten stadsbouwmeester