

ANTERIEURE EN ERFPACHTOVEREENKOMST

ex 13.13 Omgevingswet

SNOWWORLD ZOETERMEER (BUYTENPARKLAAN 30 E.O.)

Partijen:

GEMEENTE ZOETERMEER

EN

SNOWWORLD LEISURE N.V.

ADVENTURE VALLEY ZOETERMEER B.V.

INHOUDSOPGAVE

DEEL A. DEFINITIES

Artikel 1 Definities

DEEL B. DOEL EN VERPLICHTINGEN PARTIJEN

Artikel 2 Doel van de Overeenkomst

Artikel 3 Algemene verplichtingen Gemeente, publiekrechtelijke medewerking

Artikel 4 Algemene verplichtingen Exploitant

DEEL C. REALISATIE

Artikel 5 Realisatie Bouwplan

Artikel 6 Realisatie Openbaar Gebied

Artikel 7 Planning

Artikel 8 Archeologische vondsten

Artikel 9 Milieukundige staat Percelen

DEEL D. FINANCIËLE BIJDRAGE(N)

Artikel 10 Kostenverhaalbijdrage

Artikel 11 Voortuitbetaling gedeelte erfpachtcanon

Artikel 12 Betalingsregeling

Artikel 13 Zekerheidsstelling

Artikel 14 Nadeelcompensatie

Artikel 15 Betaald parkeren

DEEL E. UITGIFTE IN ERFPACHT SNOWWORLD-LOCATIE

Artikel 16 Uitgifte in erfpacht Grond SnowWorld

Artikel 17 Erfpachtcanon, belastingen, kosten

Artikel 18 Juridische levering Grond SnowWorld

Artikel 19 Verklaringen van de Gemeente

Artikel 20 Verklaringen van SnowWorld

Artikel 21 Milieukundige staat Grond SnowWorld

DEEL F. WIJZIGING (ERFPACHT)VOORWAARDEN SNOWWORLD-LOCATIE

Artikel 22 Samenvoeging erfpachtrechten en wijziging Algemene Bepalingen

Artikel 23 Wijziging Bijzondere Bepalingen

DEEL G. UITGIFTE IN ERFPACHT ADVENTURE VALLEY-LOCATIE

Artikel 24 Uitgifte in erfpacht Grond Adventure Valley

Artikel 25 Waarborgsom uitgifte Grond Adventure Valley

Artikel 26 Juridische levering Grond Adventure Valley

Artikel 27 Verklaringen van de Gemeente

Artikel 28 Verklaringen van Adventure Valley

Artikel 29 Milieukundige staat Grond Adventure Valley

DEEL H. LASTEN EN BEPERKINGEN

Artikel 30 Te vestigen kwalitatieve verplichtingen /erfdienstbaarheden/ kettingbedingen

DEEL I. OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 31 Integriteit (Wet Bibob)
Artikel 32 Duur van de Overeenkomst
Artikel 33 Overdracht van rechten en plichten
Artikel 34 Toerekenbare tekortkoming
Artikel 35 Onvoorziene omstandigheden
Artikel 36 Nietigheid
Artikel 37 Geschillen en toepasselijk recht
Artikel 38 Publicatie/openbaarheid
Artikel 39 Totstandkomingsvereiste
Artikel 40 Ontbindende voorwaarden
Artikel 41 Bijlagen en overige slotbepalingen

Ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Zoetermeer**, statutair gevestigd te Zoetermeer en kantoorhoudende aan het Stadhuisplein 1 te (2711 EC) Zoetermeer, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27376002, e dezen krachtens een op grond van artikel 171 lid 2 Gemeentewet door burgemeester drs. M.J. Bezuijen op @ verleende machtiging, rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder de heer R. Weerwag en handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. @, hierna te noemen: de '**Gemeente**';

en
2. de naamloze vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **SnowWorld Leisure N.V.**, statutair gevestigd te Zoetermeer en kantoorhoudende aan de Buytenparklaan 30 te (2717 AX) Zoetermeer (postadres: De Stok 24, 4703 SZ Roosendaal), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27251497, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer W.F.D.M. Hubrechtsen, in hoedanigheid van zelfstandig tot vertegenwoordiging bevoegd bestuurder, hierna te noemen: '**SnowWorld**';
3. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Adventure Valley Zoetermeer B.V.**, statutair gevestigd te Zoetermeer en kantoorhoudende aan de Buytenparklaan 14 te (2717 AX) Zoetermeer (postadres: De Stok 24, 4703 SZ Roosendaal), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27169997, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer W.F.D.M. Hubrechtsen, in hoedanigheid van zelfstandig tot vertegenwoordiging bevoegd bestuurder, hierna te noemen: '**Adventure Valley**';

SnowWorld en Adventure Valley hierna gezamenlijk te noemen: de '**Exploitant**',
de Gemeente en de Exploitant hierna (gezamenlijk) ook te noemen: '**Partij**' en '**Partijen**',

nemen het volgende in overweging:

- A. SnowWorld is exploitant van het skicomplex SnowWorld Zoetermeer en is al vanaf 1996 actief in de leisure branche in Zoetermeer.
- B. Exploitant geeft aan dat de huidige activiteiten die worden aangeboden bij SnowWorld zorgen voor een bezoekersconcentratie in de wintermaanden en voor het voeren van een stabiele bedrijfsvoering wenst Exploitant in de zomermaanden het bezoekersaantal te laten stijgen;
- C. om dit te bewerkstelligen heeft Exploitant op in oktober 2020 een verzoek bij de Gemeente ingediend, in de vorm van het Masterplan 2021-2024 SnowWorld Zoetermeer (bijlage 1) voor medewerking aan de uitbreiding van het skicomplex SnowWorld door middel van de realisatie van een sneeuwspeeltuin van 3.000 m² (BVO), een hotel met 105 kamers (circa 3.880 m² BVO), de realisatie van een zipline tussen het hoogste punt van de derde skibaan en het complex van Adventure Valley, uitbreiding van het complex van Adventure Valley, alsmede de aanpassing van het parkeerterrein, het toegangsplein

- en de toegangsweg op de percelen, kadastraal bekend gemeente Zoetermeer, sectie C, nummer(s) 5654, 6779, 5492, 5493 (geheel) en 6778 (gedeeltelijk), zoals nader is aangegeven op de als bijlage 2 aangehechte tekening;
- D. de Gemeente is eigenaar van de onder C genoemde percelen en van het daaraan grenzend Openbaar Gebied;
 - E. SnowWorld is erfpachter van de percelen met nummers 5654 en 6779 en Adventure Valley is huurder/opstaller van de percelen met nummers 5492 en 5493, tevens huurt Adventure Valley een gedeelte van het perceel met nummer 6778;
 - F. op 19 september 2023 hebben de Gemeente en SnowWorld reeds een Intentieovereenkomst gesloten, mede in verband met een allonge verlenging intentieovereenkomst getekend op 26 juli 2024 (hierna: '**Eerste Allonge**') en mede in verband met een allonge verlenging intentieovereenkomst getekend op 3 maart 2025 (hierna: '**Tweede Allonge**'), waarin afspraken zijn gemaakt over het onderzoeken van de haalbaarheid van het Project en de uitwerking daarvan;
 - G. ter uitvoering van deze Intentieovereenkomst en ter uitwerking van het Project, is op [@datum] een Planuitwerkingskader (PUK) vastgesteld door de Gemeente;
 - H. de realisatie van het Project is niet mogelijk binnen de huidige planologische kaders, maar de haalbaarheid van het Project is voldoende vastgesteld;
 - I. de Gemeente heeft aan Exploitant te kennen gegeven dat zij haar medewerking wil verlenen om het Project mogelijk te maken indien het Project voldoet aan een veilige en gezonde fysieke leefomgeving;
 - J. Exploitant wenst ten behoeve van de realisatie van het Project grond in erfpacht uitgegeven te krijgen, een en ander zoals weergegeven op de als bijlage 2 aangehechte tekening bij deze Overeenkomst;
 - K. de Gemeente heeft door middel van een openbare publicatie de dato @ gemotiveerd dat SnowWorld de enige serieuze gegadigde is voor de uitgifte in erfpacht van de Grond SnowWorld. De Gemeente heeft door middel van een openbare publicatie de dato @ gemotiveerd dat Adventure Valley de enige serieuze gegadigde is voor de uitgifte in erfpacht van de Grond Adventure Valley. De Gemeente heeft @geen reactie ontvangen op deze publicaties;
 - L. Gelet op bovenstaande overwegingen wensen Partijen de voorwaarden waaronder de realisatie van het Project kan plaatsvinden, evenals hun onderlinge verhouding daarbij, vast te leggen in deze anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 13:13 Omgevingswet.

en komen het volgende overeen:

Voorwaarden en bepalingen:

DEEL A DEFINITIES

Artikel 1 Definities

De hiernavolgende definities maken integraal deel uit van deze Overeenkomst en kunnen in enkelvoud of in meervoud worden gebruikt zonder dat dit afbreuk doet aan hun betekenis:

AE 2022

Algemene erfpachtvoorwaarden van de gemeente Zoetermeer 2022 die als bijlage 3 onderdeel uitmaken van deze overeenkomst.

Awb

Algemene wet bestuursrecht.

Bouwplan

Het, eventueel nog door Exploitant in te dienen, bouwplan zoals bedoeld in artikel 8.13 Omgevingsbesluit inhoudende de uitbreiding van het skicomplex SnowWorld door middel van de realisatie van een sneeuwspeeltuin van 3.000 m2 (BVO), een hotel met 105 kamers (3.880 m2 BVO), de realisatie van een zipline tussen het hoogste punt van de derde skibaan van SnowWorld en het complex van Adventure Valley, uitbreiding van het complex van Adventure Valley, alsmede de aanpassing van het parkeerterrein en het toegangsplein.

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

Een activiteit zoals bedoeld in artikel 1.1 Omgevingswet inhoudende:

- a. een activiteit waarvoor het Omgevingsplan bepaalt dat een vergunning nodig is, maar het volgens de beoordelingsregels niet mogelijk is de vergunning te verlenen; of
- b. een andere activiteit die in strijd is met het Omgevingsplan.

College

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zoetermeer.

Gemeenteraad

De raad van de gemeente Zoetermeer.

Grond SnowWorld

De gronden van de Gemeente, zoals indicatief aangegeven met de blauwe kleur op de tekening die als bijlage 2 deel uitmaakt van deze Overeenkomst, kadastraal bekend gemeente Zoetermeer, sectie C, nummer 6778 (gedeeltelijk), ongeveer groot drie are veertien centiare, plaatselijk niet nader aangeduid, gelegen nabij Buytenparklaan 30 te 2717 AX Zoetermeer.

Grond Adventure Valley

De gronden van de Gemeente, zoals indicatief aangegeven met de groene kleur op de tekening die als bijlage 2 deel uitmaakt van deze Overeenkomst, kadastraal bekend gemeente Zoetermeer, sectie C, nummer 6778 (gedeeltelijk) en nummers 5492 en 5493

(geheel), ongeveer groot tachtig are vijftien centiare, plaatselijk bekend Buytenparklaan 14 te 2717 XA Zoetermeer.

Handboek Openbare Ruimte (HOR)

Het door de Gemeente vastgestelde Handboek Openbare Ruimte, d.d. december 2023 (of de opvolger hiervan), waarin de basiseisen zijn opgenomen voor het aanleggen van het Openbaar Gebied en die bij de aanleg en de (her)inrichting van het Openbaar Gebied in aanmerking moeten worden genomen.

Inrichtingsplan

Het door Exploitant op te stellen en door de Gemeente goed te keuren plan voor de inrichting van het Openbaar Gebied binnen het Kostenverhaalsgebied met in ieder geval de plaatsing, maatvoering, materialisering van de voorzieningen van openbaar nut en het ontwerp van de verkeersaansluitingen, waarvan een (voorlopig) schetsontwerp (SO) als bijlage 4 is bijgevoegd.

Intentieovereenkomst

De tussen de Gemeente en SnowWorld op 19 september 2023 gesloten overeenkomst, mede in verband met een allonge verlenging intentieovereenkomst getekend op 26 juli 2024, en mede in verband met een allonge verlenging intentieovereenkomst getekend op 3 maart 2025, waarin afspraken zijn gemaakt over het onderzoeken van de haalbaarheid van het Project.

Kostenverhaalbijdrage

De bijdrage die betrekking heeft op kostenverhaal zoals bedoeld in art. 13. 11 Omgevingswet en die Exploitant verschuldigd is aan de Gemeente. Deze bijdrage bestaat uit diverse kostenposten zoals beschreven in artikel [10] van deze Overeenkomst.

Kostenverhaalsgebied

Het gebied waarop het kostenverhaal zoals bedoeld in art. 13.11 Omgevingswet betrekking zal hebben, zoals nader is aangegeven op de als bijlage 5 aangehechte tekening.

Landelijk Bureau Bibob

Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, zoals bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordeling (Wet Bibob) door het openbaar bestuur.

Nadeelcompensatie

Alle schade hoe ook genoemd (Nadeelcompensatie als bedoeld in Afdeling 15.1 Omgevingswet of anderszins) die een rechtstreeks gevolg is van de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan wordt door Exploitant gedragen.

Omgevingsplan

Het omgevingsplan van Zoetermeer waarin de regels voor de fysieke leefomgeving staan, zoals bedoeld in artikel 2.4 Omgevingswet.

Omgevingsplan activiteit (OPA)

Een activiteit zoals bedoeld in artikel 1.1 Omgevingswet inhoudende:

- a. een activiteit waarvoor in het Omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die niet in strijd is met het Omgevingsplan,
- b. een activiteit waarvoor in het Omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die in strijd is met het Omgevingsplan, of
- c. een andere activiteit die in strijd is met het Omgevingsplan.

Omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning om het Bouwplan te kunnen realiseren bestaande uit (i) een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor de bouwactiviteit (e.a. activiteiten zoals kappen, werkzaamheden etc.) en (ii) een omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit.

Openbaar Gebied

De buitenruimte die voor eenieder toegankelijk is, inclusief de openbare werken zoals bijvoorbeeld openbare verhardingen, nutsvoorzieningen, openbaar groen en openbaar water, zoals aangegeven op de kaart die als bijlage 4 bij de Overeenkomst is gevoegd.

Overeenkomst

De onderhavige anterieure en erfpachtovereenkomst inclusief de overwegingen en bijlagen.

Percelen

De gronden die aan Exploitant in erfpacht zijn uitgegeven binnen het Kostenverhaalsgebied, plaatselijk bekend Buytenparklaan 30 te 2717 XA te Zoetermeer, kadastraal bekend gemeente Zoetermeer, sectie C, nummer 5654 en 6779, respectievelijk groot 570 are 25 centiare en 39 are 20 centiare, waarop hij, al dan niet na uitgifte van de Grond SnowWorld en Grond Adventure Valley het Project, nader zal uitwerken en realisatie zal laten plaatsvinden, zoals aangegeven op bijlage 2.

Plangebied

Het gebied waarop de Planologische Maatregel betrekking heeft, zoals weergegeven op bijlage 5.

Planning

De in bijlage 6 aangehechte indicatieve planning met betrekking tot de realisatie van het Project.

Planologische Maatregel

De planologische maatregel(en) die ingevolge de Omgevingswet vereist is/zijn om de realisatie van het Project planologisch doorgang te laten vinden (Omgevingsvergunning voor een BOPA).

Planologische Medewerking

Het doorlopen van de procedure van de Planologische Maatregel door de Gemeente op verzoek van Exploitant en het afgeven van een Omgevingsvergunning door de Gemeente op aanvraag van Exploitant.

Planuitwerkingskader (PUK)

Het op @ bestuurlijk vastgesteld document waarin de uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Project zijn opgenomen en aan de hand waarvan de haalbaarheid van het Project door Partijen is beoordeeld, zoals aangehecht als bijlage 7. Daarbij kunnen onder meer de volgende aspecten, aan de orde komen: wettelijke- en beleidseisen, Omgevingsplan, stedenbouwkundige uitgangspunten, economisch beleid, verkeer en parkeren, woonvisie, groen, water, archeologie, flora en fauna, bodem en fundering, afval, duurzaamheid, uitkomsten participatie, toegankelijkheid, e.d.

Programma van Eisen

De eisen die worden gesteld aan de realisatie van het Inrichtingsplan, die onder meer zijn samengesteld uit het Handboek Openbare Ruimte van de Gemeente en het toepasselijke vigerende beleid van de Gemeente.

Project

Het door Exploitant voor eigen rekening en risico ontwikkelen en realiseren van het Bouwplan op de Percelen en het aanleggen en realiseren van de fietsstraat, de fietsstrook en de aanpassingen aan de parkeervoorzieningen en het toegangsplein en de brug bij de toegang van Adventure Valley en door de Gemeente het realiseren van de aanpassing van de toegangsweg.

Stedenbouwkundige paragraaf

Randvoorwaarden voor de stedenbouwkundige opzet van het Project die zijn opgenomen in het PUK in bijlage 7 en onderdeel uitmaken van deze Overeenkomst en uitgangspunten bevat voor de Planologische Maatregel.

Woonrijp

De aanleg van infrastructurele werken en voorzieningen van openbaar nut in het Openbaar Gebied.

DEEL B DOEL EN VERPLICHTINGEN PARTIJEN

Artikel 2 Doel van de Overeenkomst

1. Het doel van deze Overeenkomst is het vastleggen van de voorwaarden waaronder de realisatie van het Project kan plaatsvinden, evenals de onderlinge verhouding van Partijen daarbij.
2. Tevens is het doel van deze Overeenkomst:
 - a. het vastleggen van de voorwaarden waaronder de Gemeente zich zal inspannen om de Planologische Medewerking te verlenen die vereist is voor realisatie van het Project;
 - b. het vastleggen van de voorwaarden en bepalingen ter zake van de voor de uitbreiding en realisatie benodigde erfpachtuitgifte(n) en -wijzigingen, zoals nader uitgewerkt in artikelen [16] tot en met [29] van deze Overeenkomst;
 - c. het vastleggen van afspraken over de (overige) financiële aspecten in verband met het Project en de zekerheidsstelling daarvan zodat realisatie van het Project kan plaatsvinden.

Artikel 3 Algemene verplichtingen Gemeente, publiekrechtelijke medewerking

1. Partijen stellen vast dat het op het moment van het in werking treden van de Overeenkomst het Project niet binnen het Plangebied gerealiseerd kan worden zonder de benodigde Planologische Maatregel. Het vaststellen van de Planologische Maatregel en het verlenen van een Omgevingsvergunning zijn uitdrukkelijk voorbehouden aan de Raad en het College. Partijen spannen zich in dat het Project binnen het Plangebied door middel van de te nemen Planologische Maatregel kan worden gerealiseerd en gebruikt.
2. Aanpassingen aan het Project, de ruimtelijke onderbouwing of nieuwe onderzoeken die noodzakelijk zijn naar aanleiding van zienswijzen of omdat dit om andere redenen noodzakelijk of wenselijk is, komen voor rekening van Exploitant.
3. De in deze Overeenkomst omschreven verplichtingen van de Gemeente laten de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid en bevoegdheden van de Gemeente c.q. haar bestuursorganen onverlet. Partijen zijn zich ervan bewust dat de Gemeente en haar bestuursorganen gebonden zijn aan hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de wet en andere voorschriften en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.
4. Het bepaalde in deze Overeenkomst kan aan de in lid 3 genoemde verantwoordelijkheid en bevoegdheden niet afdoen en kan ook niet tot aansprakelijkheid of wanprestatie van de Gemeente leiden. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente géén sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming zal zijn indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de Gemeente c.q. haar bestuursorganen bezwaren van derden honoreert, aanwijzingen van hogere overheden volgt, uitvoering geeft aan uitspraken van rechtelijke instanties, nalaat rechtshandelingen te verrichten respectievelijk rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard en strekking van deze Overeenkomst of de voortgang van de Planologische Medewerking.

Artikel 4 Algemene verplichtingen Exploitant

1. Exploitant is gehouden alles te doen wat bijdraagt aan het behalen van het doel van deze Overeenkomst zoals in artikel [2] is vermeld, en alles na te laten wat aan dit doel afbreuk doet.
2. Exploitant zal met inachtneming van de Planning zoals bedoeld in artikel [7] van deze Overeenkomst voor eigen rekening en risico de benodigde inlichtingen en publiekrechtelijke besluiten aanvragen voor de realisatie van het Project en ervoor zorgdragen dat de aanvragen hiertoe volledig zijn c.q. voldoen aan de toepasselijke indieningsvereisten, in zoverre dat de Gemeente deze met inachtneming van de wettelijke termijnen in behandeling kan nemen.

CONCEPT

DEEL C REALISATIE

Artikel 5 Realisatie Bouwplan

1. Exploitant draagt geheel voor eigen rekening en risico zorg voor de realisatie van het Bouwplan binnen het Kostenverhaalsgebied.
2. De realisatie van het Bouwplan zal niet eerder aanvangen dan nadat de in artikelen [10] en [11] bedoelde bijdrage(n), voor zover reeds verschuldigd, door Exploitant volledig aan de Gemeente is/zijn voldaan, de Planologische Maatregel onherroepelijk is vastgesteld en in werking is getreden en de vereiste Omgevingsvergunning onherroepelijk is verleend.
3. Uiterlijk vier weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden voor de realisatie van het Bouwplan zullen Partijen het bestaande omliggende openbaar gebied inspecteren en zal de Gemeente een opleveringsrapport opstellen om de staat van voornoemde openbaar gebied vast te stellen.
4. Alle schade welke in verband met de bouwwerkzaamheden door of namens Exploitant wordt veroorzaakt aan het bestaande omliggende openbaar gebied waaronder ook de daarop gevestigde objecten (assets) die in eigendom en/of beheer vallen van de Gemeente, zal door Exploitant onverwijld worden gemeld bij de Gemeente en uiterlijk binnen twee maanden na aanschrijven door de Gemeente, doch uiterlijk één maand na het gereedkomen van de bebouwing, door of namens en voor rekening van Exploitant worden hersteld, zulks ter goedkeuring van de Gemeente. Tijdens de bouwfase zal het herstel binnen een maand binnen die Bouwfase alleen worden geëist indien herstel op korte termijn noodzakelijk is (bijvoorbeeld in verband met veiligheid) en derhalve niet onredelijk is.

Artikel 6 Realisatie Openbaar Gebied

1. Met betrekking tot de realisatie van het Openbaar Gebied zijn Partijen overeengekomen dat de Gemeente de aanpassing van de toegangsweg zal realiseren. De andere aanpassingen aan het Openbaar Gebied, waaronder maar niet beperkt tot, de fietsstraat langs het hotel, de fietsstrook over de parkeerplaats, aanpassingen aan het toegangsplein en het parkeerterrein en de brug bij de toegang van Adventure Valley zullen door de Exploitant worden gerealiseerd.
2. De Gemeente voert voor rekening en risico van de Exploitant in ieder geval de werkzaamheden uit met betrekking tot de aanpassing van de toegangsweg overeenkomstig het Programma van Eisen en met inachtneming van het in lid 3 bepaalde.
3. Exploitant is gehouden om voor de aanleg van kabels en leidingen en het maken van huisaansluitingen tijdig in overleg te treden met de nutsbedrijven, zulks voor rekening en risico van Exploitant. Indien Exploitant dit nalaat of niet tijdig met de nutsbedrijven in overlegt treedt en de Gemeente hierdoor niet of niet tijdig kan starten met het Bouw- en Woonrijp maken, komt alle (vertraging)schade die hieruit voortvloeit voor rekening van Exploitant en kan de Gemeente hiervoor niet aansprakelijk worden gesteld.
4. De aan Exploitant toe te rekenen bijdrage voor de realisatie van de aanpassing van de toegangsweg is verdisconteerd in de Kostenverhaalbijdrage.

5. Exploitant dient voor eigen rekening en risico overeenkomstig de door de Gemeente te stellen eisen en voorwaarden zoals onder andere opgenomen in het HOR, na goedkeuring door de Gemeente het Inrichtingsplan, de bestekken en de tekeningen voor de realisatie van de fietsstraat langs het hotel, de fietsstrook over de parkeerplaats, aanpassingen aan het toegangsplein en het parkeerterrein en de brug bij de toegang van Adventure Valley op te stellen.
6. De bestekken en de tekeningen dienen te voldoen aan:
 - het bepaalde in deze Overeenkomst; en
 - het HOR; en
 - het Inrichtingsplan; en
 - de voorwaarden welke verbonden zijn aan vergunningen, goedkeuringen en ontheffingen; en
 - nadere afspraken die tussen Partijen schriftelijk zijn vastgelegd.
7. Exploitant legt de bestekken en de tekeningen aan de Gemeente ter goedkeuring voor. De Gemeente zal tijdig de bestekken en de tekeningen beoordelen volgens het bepaalde in lid 5 van dit artikel. Van de uitkomst daarvan zal zij gemotiveerd mededeling doen aan Exploitant.
8. Indien de bestekken en de tekeningen naar de mening van de Gemeente niet voldoen aan het hierboven gestelde of anderszins van onvoldoende niveau worden geacht, verzoekt de Gemeente Exploitant een nieuwe variant te maken. Deze procedure kan zich herhalen totdat de benodigde goedkeuring van de Gemeente alsnog door Exploitant wordt verkregen. Het maken van varianten geeft geen recht de Planning te verruimen.
9. Het goedkeuren van de bestekken en de tekeningen, zoals in dit artikel bedoeld, laat alle verplichtingen van Exploitant uit hoofde van de Overeenkomst jegens de Gemeente onverlet en betekent niet dat de Gemeente op enigerlei wijze verantwoordelijk is/wordt voor de deugdelijkheid en/of volledigheid van de inhoud van de bestekken en/of de wijze waarop deze worden uitgevoerd en het Openbaar Gebied in opdracht en voor rekening en risico van Exploitant wordt gerealiseerd. Het goedkeuren van de bestekken en de tekeningen heeft uitsluitend tot gevolg dat de Gemeente medeverantwoordelijk is voor de gekozen materialen en constructies, maar nimmer voor de wijze van uitvoering. Exploitant is aansprakelijk voor eventuele fouten en/of onvolledigheden in de bestekken en de tekeningen en de wijze van uitvoering daarvan en vrijwaart de Gemeente voor eventuele aanspraken van derden ter zake. Zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente is Exploitant niet gerechtigd de goedgekeurde bestekken te wijzigen.
10. Exploitant zal niet (eerder) overgaan tot het Woonrijp maken van het Openbaar Gebied dan nadat de bestekken en de tekeningen door de Gemeente zijn goedgekeurd overeenkomstig het bepaalde in dit artikel.
11. Exploitant zal het Woonrijp maken van het Openbaar Gebied conform lid 5 van dit artikel overeenkomstig schriftelijk door de Gemeente goedgekeurde bestekken en tekeningen doen realiseren.
12. De Gemeente is gerechtigd om toezicht te houden op het Woonrijp maken van het Openbaar Gebied. De namens de Gemeente met het toezicht belaste personen zullen vrije toegang hebben tot het Plangebied met dien verstande dat zij zich te allen tijde zullen moeten houden aan de geldende veiligheidsinstructies die gelden voor het betreden van het bouwterrein.

13. De werkzaamheden als bedoeld in [lid 2] van dit artikel worden gezien als overheidsopdracht(en) in de zin van de Aanbestedingswet 2012.
De werkzaamheden als bedoeld in [lid 5] van dit artikel worden niet gezien als overheidsopdracht(en) in de zin van de Aanbestedingswet 2012.

Artikel 7 Planning

1. Partijen spannen zich in om met inachtneming van de Planning als weergegeven in bijlage 6 de procedure met betrekking tot de Planologische Maatregel, zoals door Exploitant is verzocht, te volgen.
2. Partijen zullen hun werkzaamheden tijdens de planvorming zo veel als redelijkerwijs mogelijk verrichten met inachtneming van de hiervoor bedoelde Planning.
3. Een Partij meldt een dreigende termijnoverschrijding van een in de Planning vermelde activiteit zo spoedig mogelijk schriftelijk aan de andere Partij waarbij zij de aard van de dreigende termijnoverschrijding, de door haar te treffen maatregelen en de verwachte duur van de vertraging meldt.
4. De andere Partij bevestigt schriftelijk de ontvangst van de melding als bedoeld in lid 3 en geeft daarbij aan of zij instemt met de voorgestelde handelswijze. Deze instemming houdt niet in dat de andere Partij de oorzaak van de dreigende vertraging erkent en laat alle andere rechten of vorderingen die de andere Partij op grond van de Overeenkomst toekomen onverlet.

Artikel 8 Archeologische vondsten

1. Indien tijdens de realisatie van het Project of tijdens de daaraan voorafgaande activiteiten archeologische vondsten door Exploitant of namens haar ingeschakelde derden worden gedaan, zal de Gemeente daarvan onverwijld in kennis worden gesteld. Vervolgens zal conform een te nemen besluit van het College overleg worden gepleegd over de wijze waarop deze het archeologisch onderzoek zal verrichten. Partijen spannen zich ervoor in dat de tijdsduur van het archeologisch onderzoek zoveel mogelijk in de bouwactiviteiten wordt ingepast.
2. Indien het opgraven van waardevolle archeologische vondsten leidt tot vertraging van het Project, dan zal in overleg tussen Partijen worden gezocht naar de meest gunstige (financiële) oplossing. Schade of extra kosten aan de zijde van Exploitant als gevolg van vertragingen e.d. zullen nimmer voor rekening van de Gemeente komen.
3. Alle archeologische vondsten zijn op grond van artikel 5.7 van de Erfgoedwet eigendom van de op het moment van de vondst aangewezen depothouder. Een archeologische vondst wordt door Exploitant schriftelijk aan de Gemeente gemeld waarna de Gemeente aan Exploitant zal berichten aan welke depothouder de vondst kan worden overgedragen.

Artikel 9 Milieukundige staat Percelen

1. Ten behoeve van de beoordeling van de milieukundige staat van onder andere de Percelen zal Exploitant uiterlijk zes (6) maanden na ondertekening van deze Overeenkomst, maar vóór het indienen van de aanvraag voor de Planologische Maatregel, een bodemonderzoek conform NEN 5740 laten uitvoeren.

2. Bij de bouwwerkzaamheden mag geen uit de bodem vrijkomende grond of ander materiaal worden afgevoerd zonder voorafgaande goedkeuring van de Omgevingsdienst Haaglanden.
3. De aanwezige leeflaag moet in stand worden gehouden.
4. Voor de afvoer van grond en/of eventuele wateronttrekking tijdens de werkzaamheden zijn aanvullende maatregelen noodzakelijk. Het bodemonderzoek conform NEN 5740 wordt ter beoordeling en voor akkoord voorgelegd aan de vakspecialisten van de Gemeente en de Omgevingsdienst Haaglanden.

DEEL D FINANCIËLE BIJDRAGE(N)

Artikel 10 Kostenverhaalbijdrage

1. Exploitant is aan de Gemeente een Kostenverhaalbijdrage verschuldigd van **honderdtienduizend euro (€ 110.000,00)**. Over deze bijdrage is geen BTW verschuldigd.
2. In de voornoemde Kostenverhaalbijdrage zijn begrepen:
 - a. de kosten van door het gemeentelijk apparaat uitgevoerde werkzaamheden die rechtstreeks verband houden met de in deze Overeenkomst bedoelde werkzaamheden die zien op het handelen als overheid van **éénenveertigduizend vijfhonderd euro (€ 41.500,00) (peildatum 2027)**. Vanaf 1 januari 2028 worden deze kosten voor het eerst geïndexeerd en vervolgens, voor zover nog verschuldigd, maandelijks geïndexeerd aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek gepubliceerde laatst bekende Consumentenprijsindexcijfer alle huishoudens (2015 = 100);
 - b. de kosten voor de aanpassing van de toegangsweg, conform het Inrichtingsplan en Programma van Eisen van **zevenendertigduizend euro (€ 37.000,00)**. Deze post betreft een kostenraming. Het werkelijke bedrag zal na afronden van de voornoemde werkzaamheden via een eindafrekening met de Exploitant worden gedeeld en worden afgerekend. Mochten er meer kosten zijn gemaakt, dan zullen die extra kosten – naast het geraamde bedrag - door de Exploitant aan de Gemeente worden vergoed. Mochten er minder kosten zijn gemaakt, dan zal het te veel betaalde aan de Exploitant worden terugbetaald;
 - c. de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het Kostenverhaalsgebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen van **éénendertigduizend vijfhonderd euro (€ 31.500,00)**. Deze post betreft een kostenraming. Het werkelijke bedrag zal na afronden van de voornoemde werkzaamheden via een eindafrekening met de Exploitant worden gedeeld en worden afgerekend. Mochten er meer kosten zijn gemaakt, dan zullen die extra kosten – naast het geraamde bedrag - door de Exploitant aan de Gemeente worden vergoed. Mochten er minder kosten zijn gemaakt, dan zal het te veel betaalde aan de Exploitant worden terugbetaald. Indien Exploitant verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen binnen de Percelen - al dan niet na uitgifte van de Grond SnowWorld en Grond Adventure Valley - zelf compenseert, is hiervoor geen Kostenverhaalbijdrage verschuldigd.
3. Exploitant is aan de Gemeente een Vrijwillige financiële bijdrage verschuldigd van **vijfenzeventigduizend euro (€ 75.000,00)**.

4. Voornoemde Vrijwillige financiële bijdrage zal worden aangewend voor een kwaliteitsimpuls aan de landschappelijke en ecologische kwaliteiten van het Buytenpark.
5. In de voornoemde Kostenverhaalbijdrage en/of Vrijwillige financiële bijdrage is niet begrepen:
 - a. de Nadeelcompensatie als bedoeld in Afdeling 15.1 Omgevingswet of anderszins die een rechtstreeks gevolg is van de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan. Deze nadeelcompensatie komt voor rekening en risico van Exploitant;
 - b. de gebruikelijke leges die door Exploitant verschuldigd zijn;
 - c. de afkoopsommen van de erfpachtcanon(s);
 - d. de kosten voor nutsvoorzieningenaansluitingen (welke door Exploitant apart aangevraagd dienen te worden). De kosten daarvan worden separaat bij Exploitant in rekening gebracht.
6. Indien het Project (deels) niet wordt uitgevoerd of (deels) gewijzigd wordt uitgevoerd, zal Exploitant niettemin de kosten opgenomen onder lid 1 en lid 2 volledig betalen aan de Gemeente. Daarnaast zal Exploitant de extra kosten vergoeden die de Gemeente moet maken als gevolg van het (deels) niet uitvoeren van het Project of het (deels) gewijzigd uitvoeren van het Project. Het voorgaande geldt niet indien het (deels) niet uitvoeren toe te rekenen is aan de Gemeente. Mocht de situatie zich voordoen dat de Planologische Maatregel niet onherroepelijk wordt vastgesteld/verleend of de noodzakelijke Omgevingsvergunning niet onherroepelijk wordt verleend en de realisatie van het Project hierdoor niet tot stand komt, zullen de kosten ten aanzien van het Openbaar Gebied zoals bepaald in lid 2 sub b en c door de Gemeente aan Exploitant worden terugbetaald. Dit, alleen voor het geval deze kosten daadwerkelijk bij Exploitant in rekening zijn gebracht.
7. In geval van planwijziging en/of andere onvoorziene omstandigheden die leiden tot extra (plan)kosten van de Gemeente, worden deze redelijkerwijs door de Gemeente gemaakte extra (plan)kosten door de Gemeente - op basis van nacalculatie - bij Exploitant in rekening gebracht, behoudens indien sprake is van een toerekenbare tekortkoming door de Gemeente.
8. De betaling van de voornoemde Kostenverhaalbijdrage op grond van deze Overeenkomst vrijwaart Exploitant tegen publiekrechtelijk kostenverhaal.

Artikel 11 Vooruitbetaling gedeelte erfpachtcanon

1. Een deel van de kosten van door het gemeentelijk apparaat uitgevoerde werkzaamheden die rechtstreeks verband houden met de werkzaamheden om het Project te realiseren die zien op het handelen als overheid, te weten een bedrag geraamd ad **vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00)**, zullen worden voldaan door middel van de betaling van de afkoopsom van de erfpachtcanon met betrekking tot de economische meerwaarde zoals bedoeld in artikel [23 lid 3 sub 2 onder 3] van deze Overeenkomst en zijn niet begrepen in de Kostenverhaalbijdrage zoals omschreven in artikel [10 lid 2] van deze Overeenkomst.
2. Omdat de realisering en betaling van de afkoopsom economische meerwaarde afhankelijk is van het onherroepelijk worden van de Planologische Maatregel, maar de werkzaamheden al uitgevoerd moeten worden om de Planologische Maatregel in procedure te brengen komen Partijen hieromtrent het volgende overeen:

- a. De betaling van het bedrag ad vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00) zal geschieden in drie delen.
 - b. De Gemeente verstuurt binnen 30 dagen na het tot stand komen van deze Overeenkomst een betaalverzoek voor het eerste gedeelte ad éénhonderd vijftigduizend euro (€ 150.000,00) aan Exploitant, welke Exploitant binnen 30 dagen na ontvangst zal voldoen.
 - c. Wanneer de kosten van door het gemeentelijk apparaat uitgevoerde werkzaamheden onder deze Overeenkomst de hoogte van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00) heeft bereikt verstuurt de Gemeente een betaalverzoek voor het tweede gedeelte ad éénhonderd vijftigduizend euro (€ 150.000,00) aan Exploitant, welke Exploitant binnen 30 dagen na ontvangst zal voldoen. Ongeacht de bereikte hoogte van genoemde kosten zal het tweede betaalverzoek uiterlijk verstuurd worden per 1 januari 2027.
 - d. Wanneer de kosten van door het gemeentelijk apparaat uitgevoerde werkzaamheden onder deze Overeenkomst de hoogte van tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) heeft bereikt verstuurt de Gemeente een betaalverzoek voor het derde gedeelte ad éénhonderd vijftigduizend euro (€ 125.000,00) aan Exploitant, welke Exploitant binnen 30 dagen na ontvangst zal voldoen. Ongeacht de bereikte hoogte van genoemde kosten zal het derde betaalverzoek uiterlijk verstuurd worden per 1 januari 2028.
 - e. Indien de Planologische Maatregel niet onherroepelijk wordt of deze Overeenkomst anderszins wordt ontbonden is Exploitant gehouden om de kosten van door het gemeentelijk apparaat uitgevoerde werkzaamheden aan de Gemeente te voldoen. De Gemeente zal hiervan een kostenspecificatie opstellen. Indien de kosten hoger zijn dan het volgens dit artikel vooruitbetaalde bedrag zal Exploitant het verschil bijbetalen op eerste verzoek van de Gemeente. Indien de kosten lager zijn dan het volgens dit artikel vooruitbetaalde bedrag zal de Gemeente het verschil aan Exploitant retourneren.
 - f. Indien de Planologische Maatregel onherroepelijk is geworden zal bij het passeren van de notariële akte van uitgifte in erfpacht, samenvoeging, wijziging erfpachtvoorwaarden en afkoop canon het vooruitbetaalde bedrag van vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00) in mindering worden gebracht op de betaling van de afkoopsom van de erfpachtcanon met betrekking tot de economische meerwaarde zoals bedoeld in artikel [23 lid 3 sub 2 onder 3] van deze Overeenkomst.
3. In artikel 4 lid 8 van de Tweede Allonge zijn Partijen tevens overeengekomen dat bij het passeren van de notariële akte van uitgifte in erfpacht, samenvoeging, wijziging erfpachtvoorwaarden en afkoop canon het vooruitbetaalde bedrag van veertigduizend euro (€40.000,00) in het kader van de verlenging van de Intentieovereenkomst in mindering zal worden gebracht op de betaling van de afkoopsom van de erfpachtcanon met betrekking tot de economische meerwaarde zoals bedoeld in artikel [23 lid 3 sub 2 onder 3] van deze Overeenkomst.

Artikel 12 Betalingsregeling

1. De betaling van de overeen gekomen bedragen in deze Overeenkomst zal plaatsvinden volgens het volgende betalingsschema:

- a. het bedrag ad elfduizend tweehonderd vijftig euro (€ 11.250,00) zoals bedoeld in artikel [25] van deze Overeenkomst zal door Exploitant worden voldaan binnen 14 dagen na totstandkoming van deze Overeenkomst;
- b. het bedrag ad éénhonderd vijftigduizend euro (€ 150.000,00) zoals bedoeld in artikel [11] lid 2 sub b. van deze Overeenkomst zal door Exploitant worden voldaan binnen 30 dagen na het ontvangen van het betaalverzoek, welke binnen 30 dagen na totstandkoming van deze Overeenkomst zal worden verstuurd;
- c. het bedrag ad éénhonderd vijftigduizend euro (€ 150.000,00) zoals bedoeld in artikel [11] lid 2 sub c. van deze Overeenkomst zal door Exploitant worden voldaan binnen 30 dagen na het ontvangen van het betaalverzoek, welke binnen 30 dagen nadat de kosten van door het gemeentelijk apparaat uitgevoerde werkzaamheden onder deze Overeenkomst de hoogte van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00) heeft bereikt, doch uiterlijk per 1 januari 2027, zal worden verstuurd;
- d. het bedrag ad éénhonderd vijftigduizend euro (€ 125.000,00) zoals bedoeld in artikel [11] lid 2 sub d. van deze Overeenkomst zal door Exploitant worden voldaan binnen 30 dagen na het ontvangen van het betaalverzoek, welke binnen 30 dagen nadat de kosten van door het gemeentelijk apparaat uitgevoerde werkzaamheden onder deze Overeenkomst de hoogte van tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) heeft bereikt, doch uiterlijk per 1 januari 2028, zal worden verstuurd;
- e. het bedrag ad éénveertigduizend vijfhonderd euro (€ 41.500,00) zoals bedoeld in artikel [10 lid 2 sub a.] van deze Overeenkomst zal door Exploitant worden voldaan binnen 30 dagen na de gereed melding in de zin van de Omgevingsvergunning(en) en wanneer er geen bouwverkeer meer gebruik zal maken van de toegangsweg;
- f. het totaalbedrag dat uit de aanbestedingsprocedures en offerten volgt voor de kosten zoals bedoeld in artikel 10 lid 2 sub b. en c., vooralsnog begroot op een bedrag van achtenzestigduizend vijfhonderd euro (€ 68.500,00), wordt betaald naar rato van de werkzaamheden, telkens voldaan op moment van gunning van de betreffende werkzaamheden op basis van een door de Gemeente aan Exploitant te zenden betalingsverzoek. Wanneer uit meer- of minderwerk meer- of minderkosten volgen, dan vindt verrekening tussen Partijen plaats nadat het werk aan de Gemeente is opgeleverd. De meerkosten zullen door Exploitant worden voldaan, de minderkosten zullen door de Gemeente worden terugbetaald;
- g. het bedrag ad vijfenzeventigduizend euro (€ 75.000,00) zoals bedoeld in artikel [10 lid 3] van deze Overeenkomst zal door Exploitant worden voldaan bij het passeren van de notariële akte van uitgifte in erfpacht, samenvoeging, wijziging erfpachtvoorwaarden en afkoop canon;
- h. het bedrag voor de afkoop van de erfpachtcanon van het verlengde tijdvak zoals bedoeld in artikel [23 lid 3 sub 2 onder 2] van deze Overeenkomst zal door Exploitant worden voldaan bij het passeren van de notariële akte van uitgifte in erfpacht, samenvoeging, wijziging erfpachtvoorwaarden en afkoop canon;
- i. het bedrag ad veertigduizend euro (€ 40.000,00) zoals bedoeld in artikel [23 lid 3 sub 2 onder 3] van deze Overeenkomst minus de vooruitbetaalde bedragen zoals bedoeld in artikel [11] van deze Overeenkomst (zijnde € 505.000,00 minus € 425.000,00 en minus € 40.000,00) zal door Exploitant worden voldaan bij het

- passeren van de notariële akte van uitgifte in erfpacht, samenvoeging, wijziging erfpachtvoorwaarden en afkoop canon;
- j. het bedrag ad éénhonderd één duizend tweehonderd vijftig euro (€ 101.250,00) zoals bedoeld in artikel [24 lid 5 sub 2 onder 2] van deze Overeenkomst minus het vooruitbetaalde bedrag zoals bedoeld in artikel [25] van deze Overeenkomst (zijnde € 112.500,00 minus € 11.250,00) zal door Exploitant worden voldaan bij het passeren van de notariële akte van uitgifte in erfpacht Gronden Adventure Valley;
 - k. eventuele Nadeelcompensaties worden voldaan met in achtneming van artikel [14].
- 2. Ten behoeve van de betaling van de bedragen zendt de Gemeente aan Exploitant betalingsverzoeken welke Exploitant 30 dagen na ontvangst zal voldoen.
 - 3. Bij te late betaling van de in artikel [10] bedoelde bedragen, is Exploitant aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over die delen van het bedrag die niet tijdig betaald zijn, zulks na een ingebrekestelling en berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag waarop betaling daarvan op een gemeentelijke bank- of girorekening binnenkomt.

Artikel 13 Zekerheidsstelling

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen tot betaling van de Kostenverhaalbijdrage zoals bedoeld artikel [10] en de betaling van de Nadeelcompensatie zoals bedoeld in artikel [14], is Exploitant verplicht, ten genoegen van de Gemeente een door een Nederlandse grootbank afgegeven bankgarantie ter grootte van **honderdtienduizend euro (€ 110.000,00)** te deponeren, uiterlijk één maand na de totstandkoming van deze Overeenkomst. De bankgarantie dient onvoorwaardelijk en onherroepelijk te zijn en haar geldigheid te behouden tot en met de realisatie van het Openbaar Gebied. Voorts dient de bankgarantie de bepaling te bevatten dat de bank bij de enkele mededeling van de Gemeente dat Exploitant toerekenbaar tekort is geschoten het corresponderende bedrag onder de garantie aan de Gemeente zal uitkeren.

Artikel 14 Nadeelcompensatie

- 1. Alle schade hoe ook genoemd (Nadeelcompensatie als bedoeld in Afdeling 15.1 Omgevingswet of anderszins) die een rechtstreeks gevolg is van de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan wordt door Exploitant gedragen.
- 2. Voor Nadeelcompensatie als bedoeld in Afdeling 15.1 Omgevingswet gelden de volgende regels:
 - a. Exploitant zal onverwijld schriftelijk in kennis worden gesteld van elke aanvraag om Nadeelcompensatie als bedoeld in Afdeling 15.1 Omgevingswet die voortvloeit uit de Planologische Maatregel (en het dientengevolge af te geven Omgevingsvergunning), een maatwerkvoorschrift of een toestemming voor een gelijkwaardige maatregel. De verzoeker zal bij de behandeling van zo'n aanvraag worden betrokken op de wijze zoals voorgeschreven in de Verordening Nadeelcompensatie Zoetermeer 2022.
 - b. Exploitant zal in de gelegenheid worden gesteld om zijn/haar zienswijze te geven over de aanvraag om vergoeding van Nadeelcompensatie die het gevolg kan zijn van de Planologische Maatregel (en het dientengevolge af te geven Omgevingsvergunning), een maatwerkvoorschrift of een toestemming voor een gelijkwaardige maatregel, bij de hiertoe door de Gemeente ingeschakelde adviseur

- kenbaar te maken en vervolgens in de gelegenheid worden gesteld te reageren op het conceptadvies van de adviseur.
- c. Exploitant verbindt zich om aan de Gemeente het totale bedrag te compenseren van de nadeelcompensatie als bedoeld in Afdeling 15.1 Omgevingswet die onherroepelijk voor vergoeding door de Gemeente in aanmerking komt ten gevolge van het nemen van de Planologische Maatregel (en het dientengevolge af te geven Omgevingsvergunning) een maatwerkvoorschrift of een toestemming voor een gelijkwaardige maatregel, ten behoeve van het Project.
 - d. Zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van Nadeelcompensatie die voortvloeit uit de eerder bedoelde Planologische Maatregel en de Omgevingsvergunning, een maatwerkvoorschrift of een toestemming voor een gelijkwaardige maatregel, zal het te compenseren bedrag aan schadevergoeding schriftelijk aan Exploitant worden meegedeeld. Ter uitvoering hiervan verplicht Exploitant zich het desbetreffende bedrag na iedere mededeling aan de Gemeente over te maken binnen vier weken na de verzending van de mededeling door storting op het daartoe bestemde rekeningnummer ten name van de gemeente Zoetermeer en onder vermelding van "Nadeelcompensatie ontwikkeling SnowWorld te Zoetermeer".
 - e. Indien ter zake van (plan)schadeverzoeken in bezwaar, beroep of hoger beroep door de Gemeente onverhoopt in rechte zou moeten worden geprocedeerd, zijn de kosten van een eventueel noodzakelijke raadsman en eventueel toegewezen proceskosten, evenals de interne kosten voor bezwaar en beroep, voor rekening van Exploitant. Exploitant kan zich in een gerechtelijke procedure desgewenst altijd zelf en voor eigen rekening, laten vertegenwoordigen door een raadsman, maar dit laat de verplichting om de kosten te vergoeden die de Gemeente in verband met een gerechtelijke procedure maakt onverlet.
 - f. Als degene die een aanvraag voor een tegemoetkoming in Nadeelcompensatie heeft ingediend een oordeel van de rechter vraagt, dan is dat oordeel, wanneer het onherroepelijk is geworden ook voor Partijen bindend.
 - g. Het staat Exploitant vrij om met degene die een aanvraag voor Nadeelcompensatie heeft ingediend te onderhandelen over een, in overleg met de Gemeente goed te keuren, minnelijke regeling. Komen Partijen tot overeenstemming dan betaalt Exploitant het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de verzoeker.
 - h. Deze bepaling vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de Planologische Maatregel niet wordt vastgesteld (verleend) en de Omgevingsvergunning niet wordt verleend, dan wel geen rechtskracht zal verkrijgen, dan wel in geval de termijn als bedoeld in artikel 4:131 Awb ongebruikt is verstreken.
 - i. Het is de verzoeker zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze bepaling over te dragen aan derden. De Gemeente kan aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden verbinden.
3. Bij te late betaling van de in dit artikel bedoelde bedragen, is Exploitant aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over die delen van het bedrag die niet tijdig betaald zijn, zulks berekend vanaf de dag na de uiterste dag van betaling tot aan de dag waarop betaling daarvan op een gemeentelijke bank- of girorekening binnenkomt.

Artikel 15 Betaald parkeren

Exploitant heeft de wens om betaald parkeren in te voeren binnen het Plangebied. Partijen hebben in de haalbaarheidsfase geen overeenstemming bereikt over het wel of niet invoeren van betaald parkeren in het Plangebied. Partijen zijn overeengekomen om in de uitwerkingsfase een beslissing te nemen over het wel of niet invoeren van betaald parkeren. Indien Partijen overeenkomen dat Exploitant betaald parkeren in mag voeren binnen het Plangebied zullen Partijen de afspraken hierover vastleggen in een allonge op deze Overeenkomst.

Partijen streven ernaar om binnen vierentwintig (24) maanden, gerekend vanaf de totstandkoming van deze overeenkomst, overeenstemming te bereiken over het wel of niet invoeren van betaald parkeren.

CONCEPT

DEEL E UITGIFTE IN ERFPACHT SNOWWORLD-LOCATIE

Artikel 16 Uitgifte in erfpacht Grond SnowWorld

1. Partijen komen hierbij overeen dat de Gemeente aan SnowWorld de Grond SnowWorld in voortdurende erfpacht uitgeeft, zoals indicatief aangegeven op de tekening die als bijlage 2 deel uitmaakt van deze Overeenkomst.
2. De Grond SnowWorld wordt in de huidige staat met de daarop rustende huidige bestemming, te weten 'groen', in erfpacht uitgegeven.
3. De ingangsdatum van het erfpachtrecht van de Grond SnowWorld is de datum waarop de notariële akte van uitgifte in erfpacht, samenvoeging, wijziging erfpachtvoorwaarden en afkoop canon wordt gepasseerd. Het eerste tijdvak eindigt vijftig (50) jaar na de ingangsdatum.
4. Op de uitgifte in erfpacht van de Grond SnowWorld zijn de AE2022 van toepassing. Bij tegenstrijdigheid tussen onderhavige Overeenkomst en de AE2022 prevaleert onderhavige Overeenkomst.
5. Op de uitgifte in erfpacht van de Grond SnowWorld zullen de bijzondere bepalingen zoals opgenomen in artikel [24] van toepassing worden verklaard.
6. De uitgifte in erfpacht van de Grond SnowWorld geschiedt onder de ontbindende voorwaarde dat de Planologische Maatregel ten behoeve van het Project onherroepelijk is vastgesteld/verleend en een onherroepelijke Omgevingsvergunning ten behoeve van het Project aan Exploitant is verleend.
7. Ten behoeve van de juiste situering en begrenzing van het erfpachtrecht met betrekking tot de Grond SnowWorld levert de Gemeente de digitale ondergrond aan bij de door de SnowWorld aangewezen notaris. De notaris vormt het erfpachtrecht middels voorlopige grenzen.

Artikel 17 Erfpachtcanon, belastingen, kosten

1. De grondwaarde voor de door de Gemeente uit te geven Grond SnowWorld wordt geconverteerd in de gewijzigde grondwaarde en aanvullende afkoopsom zoals opgenomen in artikel [23 lid 3 sub 2.1 t/m 2.5.]. De aanvullende afkoopsom zal worden voldaan via de kwaliteitsrekening van de notaris ten tijde van het passeren van de notariële akte van uitgifte in erfpacht, samenvoeging, wijziging erfpachtvoorwaarden en afkoop canon.
2. De notariële kosten voor de uitgifte in erfpacht van de Grond SnowWorld, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van SnowWorld.
3. De (eventuele) kosten voor de inmeting van de Grond Gemeente door het kadaster zijn voor rekening van SnowWorld.

Artikel 18 Juridische levering Grond Gemeente

1. De notariële akte van uitgifte in erfpacht, samenvoeging, wijziging erfpachtvoorwaarden en afkoop canon van de Grond SnowWorld zal verleden worden binnen drie (3) maanden nadat de Planologische Maatregel ten behoeve van het Project onherroepelijk is vastgesteld/verleend en een onherroepelijke Omgevingsvergunning ten behoeve van het Project aan Exploitant is verleend.
2. Partijen doen bij de uitgifte in erfpacht van Grond SnowWorld afstand van hun recht de overeenkomst tot uitgifte van de Grond SnowWorld te ontbinden.

3. Vanaf de datum van de juridische levering van Grond SnowWorld zijn de Grond SnowWorld voor rekening en risico van SnowWorld, daaronder mede begrepen de kosten van beheer en onderhoud van de Grond SnowWorld door SnowWorld.

Artikel 19 Verklaringen van de Gemeente

1. De Gemeente verklaart jegens SnowWorld dat:
 - a. de Gemeente ten tijde van de uitgifte in erfpacht bevoegd is tot uitgifte van de Grond SnowWorld;
 - b. de Grond SnowWorld wordt geleverd vrij van hypotheken en beslagen en/of inschrijvingen daarvan;
 - c. de Grond SnowWorld geheel vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten wordt geleverd en derhalve bij de levering geheel vrij zal zijn van huur, pacht, of andere aanspraken tot gebruik;
 - d. met betrekking tot de Grond SnowWorld geen verplichtingen bestaan uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten en deze zullen evenmin bestaan bij het ondertekenen van de akte van uitgifte in erfpacht, samenvoeging, wijziging erfpachtvoorwaarden en afkoop canon;
 - e. er geen andere erfdienstbaarheden zijn en geen andere kwalitatieve verplichtingen in de zin van 6:251 e.v. van het Burgerlijk Wetboek en aan de Gemeente geen andere kettingbedingen behoeven te worden opgelegd dan zoals deze blijken uit de openbare registers, de aankomsttitel(s) en uit deze Overeenkomst.
 - f. er geen andere beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht zijn, dan zoals deze blijken uit de openbare registers;
 - g. met betrekking tot de Grond SnowWorld per heden geen rechtsgeding, bindend advies procedure of arbitrage aanhangig is.

Artikel 20 Verklaringen van SnowWorld

1. SnowWorld aanvaardt vanaf het moment van de uitgifte in erfpacht van de Grond SnowWorld uitdrukkelijk de in artikel [19, 24 en 33] gemelde lasten en beperkingen.
2. SnowWorld is voornemens de Grond SnowWorld te gebruiken ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van het Project.

Artikel 21 Milieukundige staat Grond SnowWorld

1. De Grond SnowWorld wordt uitgegeven in de milieukundige staat zoals blijkt uit het ter zake conform artikel [9 lid 1] op te maken bodemonderzoek conform NEN 5740. Bij de bouwwerkzaamheden mag geen uit de bodem vrijkomende grond of ander materiaal worden afgevoerd.
3. De aanwezige leeflaag moet in stand worden gehouden.
4. Voor de afvoer van grond en/of eventuele wateronttrekking tijdens de werkzaamheden zijn aanvullende maatregelen noodzakelijk. Het bodemonderzoek conform NEN 5740 wordt ter beoordeling en voor akkoord voorgelegd aan de vakspecialisten van de Gemeente en de Omgevingsdienst Haaglanden.

DEEL F WIJZIGING (ERFPACHT)VOORWAARDEN SNOWWORLD-LOCATIE

Artikel 22 Samenvoeging erfpachtrechten en wijziging Algemene Bepalingen

1. De Gemeente en SnowWorld komen overeen dat de Percelen en de Gronden SnowWorld worden samengevoegd waardoor het volgende erfpachtrecht ontstaat:
het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van de gemeente Zoetermeer, **kadastraal bekend** gemeente Zoetermeer, sectie C, nummer 5654 (geheel), groot vijfhonderdzeventig are vijfentwintig centiare, 6779 (geheel), groot negenendertig are twintig centiare, 6778 (gedeeltelijk), tezamen ongeveer groot drie are veertien centiare, omvattende een skicomplex (15.500 m2 BVO), een hotel (3.880 m2 BVO), een indoor sneeuwspeeltuin (3.000 m2 BVO), met een daarbij passende horecagelegenheid (2.800 m2 BVO), een ski- en skeelershop (875 m2 BVO), parkeervoorzieningen en overige bijbehorende voorzieningen, plaatselijk bekend **Buytenparklaan 30 te 2717 XA Zoetermeer**.
2. De ingangsdatum van het eerste tijdvak van het samengevoegde erfpachtrecht is de datum waarop de notariële akte van uitgifte in erfpacht, samenvoeging, wijziging erfpachtvoorwaarden en afkoop canon wordt gepasseerd. Het eerste tijdvak eindigt vijftig (50) jaar na de ingangsdatum.
3. Op het samengevoegde erfpachtrecht zijn de AE2022 van toepassing. Bij tegenstrijdigheid tussen onderhavige Overeenkomst en de AE2022 prevaleert onderhavige Overeenkomst.

Artikel 23 Wijziging Bijzondere Bepalingen

1. De Gemeente en SnowWorld komen overeen dat de bestaande bijzondere bepalingen op het samengevoegde erfpachtrecht van toepassing blijven voor zover daarvan in de Overeenkomst niet wordt afgeweken en dat de hierna in lid 3 opgenomen gewijzigde bijzondere bepalingen op het samengevoegde erfpachtrecht van toepassing worden verklaard.
2. Bij strijdigheid van de bepalingen geldt de volgende volgorde:
 1. de gewijzigde bijzondere bepalingen zoals opgenomen in lid 3;
 2. de AE2022; en
 3. de bestaande bijzondere bepalingen.
3. De volgende gewijzigde bijzondere bepalingen zijn van toepassing op het samengevoegde erfpachtrecht:
 1. Het huidige tijdvak van de samengevoegde (verlengde) tijdvakken eindigt vijftig (50) jaar na de datum waarop de samenvoeging is ingegaan.
 2.
 1. De grondwaarde van het samengevoegde erfpachtrecht bedraagt één miljoen vijftienduizend tweehonderd tweedertig euro negenentwintig eurocent (€ 1.015.232,29), waarvan een bedrag van vijfhonderd vijfduizend euro (€ 505.000,00) is toegerekend aan de economische meerwaarde zoals bedoeld in artikel 4.6 sub b. AE2022.
 2. De canon van het erfpachtrecht met betrekking tot de Percelen zoals gold voor de samenvoeging als bedoeld in artikel [22] is in het verleden afgekocht. Partijen komen overeen dat ook het samengevoegde erfpachtrecht voor het verlengde tijdvak wordt afgekocht. De berekening van deze verlengde afkoopsom is opgenomen in bijlage 8 van de Overeenkomst. Omdat de

verlengde afkoopsom afhankelijk is van de datum van de ondertekening van de notariële akte van uitgifte in erfpacht, samenvoeging, wijziging erfpachtvoorwaarden en afkoop canon zal het bedrag van de verlengde afkoopsom volgen uit bijlage 8.

3. De afkoopsom met betrekking tot de economische meerwaarde zoals bedoeld in art. 4.6 sub b. AE2022 bedraagt vijfhonderd vijfduizend euro (€ 505.000,00). De afkoopsom met betrekking tot de economische meerwaarde wordt geïndexeerd vanaf de datum waarop deze Overeenkomst tot stand komt tot aan de datum waarop de afkoopsom wordt voldaan aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek in het Statistisch Bulletin gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishoudens (2015=100).
4. De indexering van de afkoopsom wordt berekend volgens de volgende formule:
$$a \times (b / c)$$

a: de afkoopsom met betrekking tot de economische meerwaarde
b: het laatst bekende (definitieve) indexcijfer (voorafgaand aan de datum van aktepassering)
c: het indexcijfer van de kalendermaand geldend op de ondertekeningsdatum van deze Overeenkomst.

De afkoopsom met betrekking tot de economische meerwaarde wordt niet gewijzigd indien de indexering leidt tot een lagere afkoopsom dan de afkoopsom op de ondertekeningsdatum van deze Overeenkomst.
5. De door Exploitant te betalen aanvullende afkoopsom, op het moment van de ondertekening van de notariële akte van uitgifte in erfpacht, samenvoeging, wijziging erfpachtvoorwaarden en afkoop canon, bedraagt de optelsom van de bedragen zoals bedoeld in lid 2 en 3 van dit artikel.
3. 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.
4.
 1. Erfpachter is gehouden op het object te realiseren en te exploiteren een skicomplex (15.500 m² BVO), een hotel (3.880 m² BVO), een indoor sneeuwspeeltuin (3.000 m² BVO), met een daarbij passende horecagelegenheid (2.800 m² BVO), een ski- en skeelershop (875 m² BVO), parkeervoorzieningen en overige bijbehorende voorzieningen.
 2. De bestemming als bedoeld in het hiervoor sub 3.1. bepaalde laat onverlet alle terzake geldende publiekrechtelijke regelingen, waaronder in ieder geval zijn begrepen het aanvragen van de benodigde bouwvergunning(en), vergunningen op grond van de Drank- en horecawet, Milieuvergunningen.
5. Alle kosten en rechten van de erfpachtsovereenkomst, 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, zullen deze binnen een maand na kennisgeving door het College aan haar worden gerestitueerd.
6. Erfpachter verleent bij deze volmacht aan de Gemeente tot het vestigen van al de zodanige erfdienstbaarheden casu quo beperkte rechten ten laste en ten nutte van de erven van de Gemeente en de erfpachter over en weer, welke

erfdienstbaarheden casu quo beperkte rechten onder meer door de aard, ligging of constructie van het bouwproject door de Gemeente noodzakelijk worden geacht, een en ander voor zover deze geen belemmering voor de exploitatie van het erfpachtrecht volgens de bestemming vormen.

7. Voor het hebben van steunpunten, overbouwingen, luifels en al hetgeen volgens het goedgekeurde bouwplan een onlosmakelijk onderdeel vormt van de bebouwing en zich in, op of boven gemeentegrond bevindt, op de plaatsen die zijn aangegeven, zullen erfdienstbaarheden casu quo rechten van opstal om niet worden gevestigd, voor zover deze voorzieningen zich bevinden buiten het object.
8. Het bij de aanleg van de toegangsweg naar het skicomplex vrijkomende puin uit de te onderbreken geluidswal zal door de erfpachter binnen de inrichting worden aangewend, mits het vrijkomende puin in een dusdanige mate vrij is van verontreiniging dat het conform de geldende wet- en regelgeving binnen de inrichting mag worden aangewend. Indien mocht blijken dat het puin in die mate is verontreinigd dat het niet binnen de inrichting kan worden aangewend zal het vrijkomende puin door de grondeigenaar op de daarvoor geëigende wijze worden afgevoerd.
9. Onder het zeefzand is een drainflex aangelegd ter opvang van het percolatiewater.
10. Het uit het zeefzand en uit de mede onder de in erfpacht – en onder de ingebruikgegeven grond aanwezige puinlaag vrijkomende water kan worden geloosd op de riolering. De hiermede gemoeid gaande kosten komen in het kader van de nazorg voor rekening van de Gemeente.
11. Op het object zijn riooldwarsstrengen aangelegd. Het onderhoud zal door en voor rekening van de Gemeente geschieden.
12. De kosten van aansluiting van de opstallen en het geo-hydrologisch beheerssysteem op de gemeentelijke riolering (gescheiden stelsel) zijn voor rekening van erfpachter.
13. Erfpachter zal zich onthouden van elk handelen of nalaten waardoor de milieuhygiënische voorzieningen ter afdekking van het zeefzand kunnen worden beschadigd. Hieronder wordt mede begrepen het verwijderen van aaneengesloten verhardingen op het terrein, wat enkel mogelijk is in afstemming met de Omgevingsdienst Haaglanden als bevoegd gezag.
In dit verband wordt uitdrukkelijk opgemerkt dat de fundering van gebouwen, lichtmasten, skiliften en afrastering de bovenafdichting niet mogen beschadigen. Erfpachter is gehouden eventueel geconstateerde beschadigingen en zettingsverschijnselen onverwijld aan de Gemeente te melden.
14. In een gedeelte van de grond, zoals op de tekening (bijlage 9) is aangegeven, bevindt zich een riolering; in verband hiermee zijn ten aanzien van deze strook grond de volgende bepalingen van toepassing:
 1. in de grond mogen geen zware diepwortelende gewassen worden geplant;
 2. de palen voor een eventuele omheining mogen niet dieper in de grond worden aangebracht dan veertig centimeter onder het maaiveld;
 3. obstakels in de vorm van straatpotjes, brandkranen, afsluiters, apparatuur in de vorm van lichtmasten en/of kasten en eventuele aanwijspaaltes moet erfpachter en zijn rechtverkrijgende(n) (hierna tezamen te noemen erfpachter, gedogen;

4. de erfpachter van de strook grond zal zich onthouden van elke handeling – waardoor de in de grond aanwezige riolering, alsmede de bijbehorende onderdelen beschadigd kunnen worden of waardoor de bereikbaarheid van een en ander kan worden belemmerd;
5. schade, ontstaan aan de riolering en de onderdelen die in de strook grond zijn aangebracht, door enige handeling in strijd met lid 1 tot en met 4, zal volledig op erfpachter worden verhaald;
6. de erfpachter moet gedogen dat door of vanwege de openbare nutsbedrijven in de grond werkzaamheden worden verricht voor het leggen, onderhouden, vernieuwen en zonodig verwijderen van de voorzieningen.
7. schade, ontstaan door werkzaamheden als bedoeld onder 6 dient te worden geregeld met de betreffende bedrijven.
15. De erfpachter mag bij het onderhoud van de grond geen chemische middelen gebruiken.
16. Behoudens schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders is het niet toegestaan de exploitatie van de ski-helling cum annexis aan derden te verhuren of op enigerlei ander wijze in gebruik of genot te geven; burgemeester en wethouders kunnen deze toestemming niet op onredelijke gronden weigeren. In principe zal de toestemming voor een herstructurering in concernverband, waarbij een eventuele Bibob-procedure succesvol is doorlopen, niet worden geweigerd.
17.
 1. Deze erfpachtvoorwaarden blijven onverminderd van toepassing bij herbouw of herstel van de op het object staand of gestaan hebbende bebouwing.
 2. Tenzij burgemeester en wethouders hebben toegestaan, dat van het bepaalde in dit lid wordt afgeweken, moeten bij elke vervreemding en elke splitsing van de erfpacht deze erfpachtvoorwaarden aan elke opvolgende erfpachter worden opgelegd, onder verbeurte door de overtreder ten behoeve van de gemeente van een, door het enkele feit der overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, opeisbare en niet voor vermindering vatbare boete van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00).
18. Ter plaatse van de aanwezige verzamelleiding van het geohydrologisch beheerssysteem is een maximale bovenbelasting van 25 kN/m² toegestaan. Exploitant dient er zorg voor te dragen dat nu en in de toekomst geen schade ontstaat aan deze verzamelleiding en het geohydrologisch beheerssysteem. Bij de bouwwerkzaamheden mag geen uit de bodem vrijkomende grond of ander materiaal worden afgevoerd zonder goedkeuring van de Omgevingsdienst Haaglanden. Graafwerkzaamheden in en eventuele verplaatsing van zowel de top laag, verhardingen als het stortmateriaal is slechts toegestaan in overleg met en na goedkeuring door de Omgevingsdienst Haaglanden.
19. Het uit de (mede) onder het object aanwezige puinlaag vrijkomende water kan worden geloosd op de riolering.
20. 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.
21. Op de kop van de verlengde derde baan is een uitkijktoren en panoramabalkon gerealiseerd die vanaf de buitenzijde vrij toegankelijk zijn. De trap wordt voor

bezoekers van de uitkijktoren en het panoramabalkon afgesloten na zonsondergang.

22. 1. De meldingsplicht zoals bedoeld in de artikelen 8.1 en 8.2 van de AE 2022 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 in verplicht om binnen een maand op zijn kosten aan burgemeester en wethouders een authentiek afschrift van de akte van verkrijging over te leggen.
 3. 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.
23. Beëindiging wegens algemeen belang en opzegging wegens tekortkomingen door de erfpachter zijn geregeld in Hoofdstuk 10 van de AE 2022.
Artikel 6.2 van de AE 2022 inzake recht van terugkoop is niet van toepassing op deze uitgifte.
24. Bij beëindiging van de erfpacht in het kader van de Hoofdstuk 10 van de AE 2022 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.

DEEL G UITGIFTE IN ERFPACHT ADVENTURE VALLEY-LOCATIE

Artikel 24 Uitgifte in erfpacht Grond Adventure Valley

1. Partijen komen hierbij overeen dat de Gemeente aan Adventure Valley de Grond Adventure Valley in voortdurende erfpacht uitgeeft, zoals indicatief aangegeven op de tekening die als bijlage 2 deel uitmaakt van deze Overeenkomst.
2. De Grond Adventure Valley wordt in de huidige staat met de daarop rustende huidige bestemming, te weten 'sport', in erfpacht uitgegeven.
3. De ingangsdatum van het erfpachtrecht van de Grond Adventure Valley is de datum waarop de notariële akte van uitgifte in erfpacht wordt gepasseerd. Het eerste tijdvak eindigt vijftig (50) jaar na de ingangsdatum.
4. Op de uitgifte in erfpacht van de Grond Adventure Valley zijn de AE2022 van toepassing. Bij tegenstrijdigheid tussen onderhavige Overeenkomst en de AE2022 prevaleert onderhavige Overeenkomst.
5. Op de uitgifte in erfpacht van de Grond Adventure Vallen zullen de volgende bijzondere bepalingen van toepassing worden verklaard:
 1. Het eerste tijdvak van het erfpachtrecht duurt vijftig (50) jaar en gaat in op de datum van het passeren van de akte van uitgifte in erfpacht.
 2.
 1. De grondwaarde voor de Grond Adventure Valley bedraagt éénhonderd twaalfduizend vijfhonderd euro (€ 112.500,00) met peildatum vierentwintig juli tweeduizend vierentwintig.
 2. De Gemeente en Adventure Valley komen overeen dat de dat de canon voor het eerste tijdvak wordt afgekocht. De afkoopsom is, conform artikel 4.3 lid a. van de AE2022, gelijk aan de grondwaarde en bedraagt derhalve éénhonderd twaalfduizend vijfhonderd euro (€ 112.500,00) met peildatum vierentwintig juli tweeduizend vierentwintig.
 3. De grondwaarde wordt geïndexeerd vanaf de datum waarop deze Overeenkomst tot stand komt tot aan de datum waarop de afkoopsom wordt voldaan aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek in het Statistisch Bulletin gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishoudens (2015=100).
 4. De indexering van de afkoopsom wordt berekend volgens de volgende formule:
$$a \times (b / c)$$

a: de grondwaarde
b: het laatst bekende (definitieve) indexcijfer (voorafgaand aan de datum van aktepassering)
c: het indexcijfer van de kalendermaand geldend op de ondertekeningsdatum van deze Overeenkomst.

De grondwaarde wordt niet gewijzigd indien de indexering leidt tot een lagere grondwaarde dan de grondwaarde op de ondertekeningsdatum van deze Overeenkomst.
 3. 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.

4. 1. Erfpachter is gehouden op het object te realiseren en te exploiteren een klimpark (@ m2 BVO), met een daarbij passende horecagelegenheid (@ m2 BVO), en overige bijbehorende voorzieningen.
2. De bestemming als bedoeld in het hiervoor sub 3.1. bepaalde laat onverlet alle terzake geldende publiekrechtelijke regelingen, waaronder in ieder geval zijn begrepen het aanvragen van de benodigde bouwvergunning(en), vergunningen op grond van de Drank- en horecawet, Milieuvergunningen.
5. Alle kosten en rechten van de erfpachtsovereenkomst, 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 voorgeschieden, zullen deze binnen een maand na kennisgeving door het College aan haar worden gerestitueerd.
6. Erfpachter verleent bij deze volmacht aan de Gemeente tot het vestigen van al de zodanige erfdienstbaarheden casu quo beperkte rechten ten laste en ten nutte van de erven van de gemeente en de erfpachter over en weer, welke erfdienstbaarheden casu quo beperkte rechten onder meer door de aard, ligging of constructie van het bouwproject door de Gemeente noodzakelijk worden geacht, een en ander voor zover deze geen belemmering voor de exploitatie van het erfpachtrecht volgens de bestemming vormen.
7. Voor het hebben van steunpunten, overbouwingen, luifels en al hetgeen volgens het goedgekeurde bouwplan een onlosmakelijk onderdeel vormt van de bebouwing en zich in, op of boven gemeentegrond bevindt, op de plaatsen die zijn aangegeven, zullen erfdienstbaarheden casu quo rechten van opstal om niet worden gevestigd, voor zover deze voorzieningen zich bevinden buiten het object.
8. Behoudens schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders is het niet toegestaan de exploitatie van het klimpark cum annexis aan derden te verhuren of op enigerlei ander wijze in gebruik of genot te geven; burgemeester en wethouders kunnen deze toestemming niet op onredelijke gronden weigeren. In principe zal de toestemming voor een herstructurering in concernverband, waarbij een eventuele Bibob-procedure succesvol is doorlopen, niet worden geweigerd.
9. 1. Deze erfpachtvoorwaarden blijven onverminderd van toepassing bij herbouw of herstel van de op het object staand of gestaan hebbende bebouwing.
2. Tenzij burgemeester en wethouders hebben toegestaan, dat van het bepaalde in dit lid wordt afgeweken, moeten bij elke vervreemding en elke splitsing van de erfpacht deze erfpachtvoorwaarden aan elke opvolgende erfpachter worden opgelegd, onder verbeurte door de overtreder ten behoeve van de gemeente van een, door het enkele feit der overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, opeisbare en niet voor vermindering vatbare boete van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00).
10. 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 in verplicht om binnen een maand op zijn kosten aan

- burgemeester en wethouders een authentiek afschrift van de akte van verkrijging over te leggen.
3. 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.
 11. Beëindiging wegens algemeen belang en opzegging wegens tekortkomingen door de erfpachter zijn geregeld in Hoofdstuk 10 van de AE 2022.
Artikel 6.2 van de AE 2022 inzake recht van terugkoop is niet van toepassing op deze uitgifte.
 12. Bij beëindiging van de erfpacht in het kader van de Hoofdstuk 10 van de AE 2022 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.
 13. Het onderhoud en beheer van de oevers en het onderhouden en uitbaggeren van de waterpartij binnen de grenzen van het erfpachtrecht dient door en voor rekening van erfpachter te geschieden.
 14. De Gemeente aanvaardt geen aansprakelijkheid voor het gebruik van de attractietoestellen binnen en buiten het erfpachtrecht.
 15. De attractietoestellen dienen te allen tijde voor zover nodig te zijn goedgekeurd op grond van het geldende Besluit veiligheid attractie- en speeltoestellen.
 16. De horecavoorziening en de winkel dienen voor wat betreft de situering, de oppervlakte, het assortiment en de wijze van bedrijfsvoering ondergeschikt te zijn aan de klim-, survival-, en overige outdoor-activiteiten; het assortiment dient een duidelijke relatie met deze activiteiten te hebben.
 6. De uitgifte in erfpacht van de Grond Adventure Valley geschiedt onder de ontbindende voorwaarde dat de Planologische Maatregel ten behoeve van het Project onherroepelijk is vastgesteld/verleend en een onherroepelijke Omgevingsvergunning ten behoeve van het Project aan Exploitant is verleend.
 7. Ten behoeve van de juiste situering en begrenzing van het erfpachtrecht met betrekking tot de Grond Adventure Valley levert de Gemeente de digitale ondergrond aan bij de door de Adventure Valley aangewezen notaris. De notaris vormt het erfpachtrecht middels voorlopige grenzen.
 8. De notariële kosten voor de uitgifte in erfpacht van de Grond Adventure Valley, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van Adventure Valley.
 9. De (eventuele) kosten voor de inmeting van de Grond Adventure Valley door het kadaster zijn voor rekening van Adventure Valley.

Artikel 25 Waarborgsom uitgifte Grond Adventure Valley

1. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen uit de overeenkomst tot vestigen erfpacht dient de erfpachter een waarborgsom over te maken conform artikel 2.1. AE2022.
2. Adventure Valley dient binnen 14 dagen na de datum waarop de Overeenkomst tot stand is gekomen een waarborgsom van tien procent (10%) van de grondwaarde, exclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting, zijnde elfduizend tweehonderd vijftig euro (€ 11.250,00), over te maken conform de door de Gemeente op te maken factuur. De waarborgsom dient volgens factuur te worden voldaan aan de Gemeente. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.
3. De in lid 1 bedoelde waarborgsom zal bij de uitgifte in erfpacht worden verrekend met de afkoopsom voor het eerste tijdvak.
4. In plaats van de waarborgsom, zoals bedoeld in leden 1 en 2, kan de Adventure Valley binnen de in lid 1 genoemde termijn een schriftelijke bankgarantie ten gunste van de Gemeente stellen voor het in lid 2 genoemde bedrag mits deze bankgarantie:
 - a. Onvoorwaardelijk is en voortduurt tot tenminste één maand na de uitgifte in erfpacht;
 - b. Afgegeven is door een kredietinstelling die is onderworpen aan financieel toezicht ingevolge de Wet op het financieel toezicht (Wft), zulks ter beoordeling van de Gemeente;
 - c. Een clausule bevat dat op eerste verzoek van de Gemeente het bedrag van de garantie aan de Gemeente wordt uitgekeerd.
5. Adventure Valley geeft uiterlijk 7 dagen na de ondertekening van de Overeenkomst schriftelijk bij de Gemeente aan of er een waarborgsom zal worden gestort of dat er een bankgarantie zal worden gesteld.

Artikel 26 Juridische levering Grond Adventure Valley

1. De notariële akte van uitgifte in erfpacht van de Grond Adventure Valley zal verleden worden binnen drie (3) maanden nadat de Planologische Maatregel ten behoeve van het Project onherroepelijk is vastgesteld/verleend en een onherroepelijke Omgevingsvergunning ten behoeve van het Project aan Exploitant is verleend.
2. Partijen doen bij de uitgifte in erfpacht van Grond Adventure Valley afstand van hun recht de overeenkomst tot uitgifte van de Grond Adventure Valley te ontbinden.
3. Vanaf de datum van de uitgifte in erfpacht van Grond Adventure Valley zijn de Grond Adventure Valley voor rekening en risico van Adventure Valley, daaronder mede begrepen de kosten van beheer en onderhoud van de Grond Adventure Valley.
4. Bij de akte van uitgifte wordt de thans tussen Gemeente en Adventure Valley lopende huurovereenkomst (bijlage 10) en het huur afhankelijke opstalrecht (bijlage 11) beëindigd.

Artikel 27 Verklaringen van de Gemeente

2. De Gemeente verklaart jegens Adventure Valley dat:
 - a. de Gemeente ten tijde van de uitgifte in erfpacht bevoegd is tot uitgifte van de Grond Adventure Valley;

- b. de Grond Adventure Valley wordt geleverd vrij van hypotheken en beslagen en/of inschrijvingen daarvan;
- c. de Grond Adventure Valley geheel vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten wordt geleverd en derhalve bij de levering geheel vrij zal zijn van huur, pacht, of andere aanspraken tot gebruik;
- d. met betrekking tot de Grond Adventure Valley geen verplichtingen bestaan uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten en deze zullen evenmin bestaan bij het ondertekenen van de akte van uitgifte in erfpacht;
- e. er geen andere erfdienstbaarheden zijn en geen andere kwalitatieve verplichtingen in de zin van 6:251 e.v. van het Burgerlijk Wetboek en aan de Gemeente geen andere kettingbedingen behoeven te worden opgelegd dan zoals deze blijken uit de openbare registers, uit de aankomsttitel(s) en deze Overeenkomst.
- f. er geen andere beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht zijn, dan zoals deze blijken uit de openbare registers;
- g. met betrekking tot de Grond Adventure Valley per heden geen rechtsgeding, bindend advies procedure of arbitrage aanhangig is.

Artikel 28 Verklaringen van Adventure Valley

- 1. Adventure Valley aanvaardt vanaf het moment van de uitgifte in erfpacht van de Grond Adventure Valley uitdrukkelijk de in artikel [27 en 30] gemelde lasten en beperkingen.
- 2. Adventure Valley is voornemens de Grond Adventure Valley te gebruiken ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van het Project.

Artikel 29 Milieukundige staat Grond Gemeente

- 1. De Grond Gemeente worden geleverd in een milieukundige staat die geschikt is voor het beoogde gebruik, ten behoeve van de realisatie van het Project. Uitkomende grond dient – voor zover niet bestemd voor opvulling dan wel ophoging – door en voor rekening van Exploitant te worden afgevoerd naar een daarvoor geschikt gronddepot of erkend grondverwerker. Exploitant dient daartoe zelf de benodigde vergunningen aan te vragen.
- 2. Ten tijde van de ondertekening thans tussen Gemeente en Adventure Valley lopende huurovereenkomst (bijlage 10) is door en voor rekening van de Gemeente een zogenaamd “nulwaardenonderzoek” verricht omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de grond. Onder voor het milieu gevaarlijk of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken. De staat van het onderhoud van de bodem is omschreven in het evaluatierapport van de sanering en in het rapport van het zogenaamd “nulwaardenonderzoek”.
De in het terrein aanwezige puinresten zullen met uitzondering van de saneringslokaties niet worden verwijderd. Onder bouwrijp opleveren wordt verstaan dat plaatselijk een puinlaag (tot 500mm) aanwezig kan zijn. Teneinde schade aan heiwerk te voorkomen, dienen de palen zonodig plaatselijk te worden voorgegraven c.q. voorgeboord/-geheid. Bij eventuele ontgravingen (bijv. sleuven, kabels en leidingen) dienen vrijkomende puinresten in het terrein te worden verwerkt.

3. Gemeente vrijwaart erfpachter of diens rechtsopvolger(s) voor iedere aansprakelijkheid voortvloeiende uit bodemverontreinigingen van het erfpachtrecht die blijkens bovengenoemde onderzoeken casu quo rapporten reeds aanwezig was of bleek te zijn op het moment van de ondertekening van voornoemd huurcontract.

DEEL H LASTEN EN BEPERKINGEN

Artikel 30 Te vestigen kwalitatieve verplichtingen /erfdienstbaarheden/ kettingbedingen

1. Als onderdeel van het Bouwplan wenst Exploitant een zipline te realiseren tussen het hoogste punt van de derde skibaan van SnowWorld en een drijvend landingsplateau gelegen ter plaatse van de Gronden Adventure Valley. Hierbij zal de zipline gedeeltelijk boven gronden van de Gemeente lopen. Om dit mogelijk te maken komen Partijen overeen de hierna te omschrijven bepalingen op te nemen als kwalitatieve verplichtingen en indien deze niet gelden als kwalitatieve verplichting als erfdienstbaarheid, dan wel kettingbeding op het in dit artikel omschreven wijze.
2. De beoogde locatie van de zipline loopt over een gedeelte van het perceel thans kadastraal bekend gemeente Zoetermeer, sectie C, nummer 6778. Om te voorkomen dat gehele kadastrale perceel wordt besmet met bepalingen die slechts gelden voor een gedeelte van het perceel komen Partijen overeen dat de gedeelten van het perceel waarop de bepalingen van toepassing zijn kadastraal worden afgesplitst van het huidige perceel zoals aangegeven op bijlage 12. De kosten voor de splitsing zijn voor rekening van Exploitant.
3. De in lid 4 overeengekomen bepalingen zullen worden gevestigd bij notariële akte van vestiging kwalitatieve verplichtingen, erfdienstbaarheden en/of kettingbeding verleden voor de door Exploitant aangewezen notaris. De notariële kosten zijn voor rekening van Exploitant.
4. Partijen komen overeen de volgende bepalingen te vestigen als kwalitatieve verplichting in de zin van art. 6:252 BW, voor zover de bepalingen niet kwalificeren als kwalitatieve verplichting worden deze gevestigd als erfdienstbaarheid, dan wel als kettingbeding, ten behoeve en ten laste, over en weer, van:
 - a. het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van de gemeente Zoetermeer, **kadastraal bekend** gemeente Zoetermeer, sectie C, nummer 5654 (geheel), groot vijfhonderdzeventig are vijftientig centiare, 6779 (geheel), groot negenendertig are twintig centiare, 6778 (gedeeltelijk), ongeveer groot drie are veertien centiare, omvattende een skicomplex (15.500 m² BVO), een hotel (3.880 m² BVO), een indoor sneeuwspeeltuin (3.000 m² BVO), met een daarbij passende horecagelegenheid (2.800 m² BVO), een ski- en skeelershop (875 m² BVO), parkeervoorzieningen en overige bijbehorende voorzieningen, plaatselijk bekend **Buytenparklaan 30 te 2717 XA Zoetermeer**; en
 - b. het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van de gemeente Zoetermeer, **kadastraal bekend** gemeente Zoetermeer, sectie C, nummer (nieuw te vormen kadastraal perceel Grond Adventure Valley), ongeveer groot tachtig are vijftien centiare, omvattende een klimpark (@ m² BVO), met een daarbij passende horecagelegenheid (@ m² BVO) en overige bijbehorende voorzieningen, plaatselijk bekend **Buytenparklaan 14 te 2717 AX Zoetermeer**;

- c. (na kadastrale splitsing) de percelen grond zoals met een blauwe kleur aangeduid op bijlage 12, thans deel uitmakende van het perceel **kadastraal bekend** gemeente Zoetermeer, sectie C, nummer 6778, ongeveer groot negenenveertig are achtentwintig centiare, aan welke percelen voorlopige grenzen en oppervlakten zullen worden toegekend door het kadaster.
1. Recht van overbouw: De eigenaar en zijn rechtsopvolger(s)/rechtverkrijgende(n) van de hiervoor onder c. omschreven registergoederen' is verplicht ten behoeve van de eigenaar(s) en diens rechtsopvolger(s)/rechtverkrijgende(n) van de hiervoor onder a. en b. omschreven registergoederen te gedogen, zonder enige vergoeding, dat de zipline over de onder c. omschreven registergoederen zal worden aangebracht, geëxploiteerd, onderhouden, hersteld, vernieuwd en/of vervangen.
 2. Recht van overpad: De eigenaar en zijn rechtsopvolger(s)/rechtverkrijgende(n) van de hiervoor onder c. omschreven registergoederen is verplicht om de eigenaar(s) en diens rechtsopvolger(s)/rechtverkrijgende(n) en de door hem aangewezen personen te gedogen om te komen en gaan naar de in dit artikel bedoelde zaken op de minst bezwarende wijze ten behoeve van het onderhouden, herstellen, vernieuwen en/of vervangen van deze zaken.
 3. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in dit lid bedoelde zaken, zal door de eigenaar van het onder a. omschreven registergoed op zijn kosten worden hersteld of, indien de eigenaar van het onder c. omschreven registergoed dat wenst, aan de eigenaar van het onder c. omschreven registergoed worden vergoed.
 4. Partijen stellen zich op het standpunt dat de in dit lid bedoelde zaken door natrekking onderdeel zijn van de onder a., dan wel b., omschreven registergoederen. Dientengevolge zal de Gemeente nimmer door derden aansprakelijk gesteld kunnen worden voor schade welke het gevolg is van de in dit artikel bedoelde zaken. De eigenaar(s) en diens rechtsopvolger(s)/rechtverkrijgende(n) van de hiervoor onder a. en b. omschreven registergoederen vrijwaren de Gemeente indien deze aansprakelijk wordt gesteld voor schade van derden.
 5. Bij niet-nakoming van het bepaalde in dit artikel, verbeurt de nalatige, voor elk geval van niet-nakoming, een direct opeisbare boete ten bedrage van vijftigduizend euro (€ 50.000,00), zonder dat enige ingebrekestelling nodig is.
 6. Het bepaalde in dit artikel alsmede het onderhavige boete- en kettingbeding dient - voor zover alsdan nog van toepassing- bij elke (overeenkomst strekkende tot) gehele of gedeeltelijke vervreemding, (overeenkomst strekkende tot) verdeling, overeenkomst strekkende tot verhuring of iedere andere wijze van in gebruik geven of toekenning van een zakelijk genotsrecht op de registergoederen aan de huurders/gebruikers, de opvolgende eigenaren of anderszins zakelijk gerechtigden te worden opgelegd en te worden bedongen ten behoeve van de wederpartij, op verbeurte van een zonder rechterlijke tussenkomst dadelijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de wederpartij, voor iedere niet-oplegging van het onderhavige kettingbeding.
5. Als onderdeel van het Bouwplan wenst Adventure Valley een brug te realiseren vanaf de toegangsweg naar de nieuwe hoofdingang van het klimpark gelegen ter plaatse van de Gronden Adventure Valley. Hierbij zal de brug gedeeltelijk boven gronden (en/of water) van de Gemeente worden gerealiseerd. Om dit mogelijk te maken komen Partijen

overeen de hierna te omschrijven bepalingen op te nemen als kwalitatieve verplichtingen en indien deze niet gelden als kwalitatieve verplichting als erfdienstbaarheid, dan wel kettingbeding op het in dit artikel omschreven wijze.

6. De beoogde locatie van de brug loopt over een gedeelte van het perceel thans kadastraal bekend gemeente Zoetermeer, sectie C, nummer 6778. Om te voorkomen dat gehele kadastrale perceel wordt besmet met bepalingen die slechts gelden voor een gedeelte van het perceel komen Partijen overeen dat de gedeelten van het perceel waarop de bepalingen van toepassing zijn kadastraal worden afgesplitst van het huidige perceel zoals aangegeven op bijlage 12. De kosten voor de splitsing zijn voor rekening van Exploitant.
7. De in lid 8 overeengekomen bepalingen zullen worden gevestigd bij notariële akte van vestiging kwalitatieve verplichtingen, erfdienstbaarheden en/of kettingbeding verleden voor de door Exploitant aangewezen notaris. De notariële kosten zijn voor rekening van Exploitant.
8. Partijen komen overeen de volgende bepalingen te vestigen als kwalitatieve verplichting in de zin van art. 6:252 BW, voor zover de bepalingen niet kwalificeren als kwalitatieve verplichting worden deze gevestigd als erfdienstbaarheid, dan wel als kettingbeding, ten behoeve en ten laste, over en weer, van:
 - a. het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van de gemeente Zoetermeer, **kadastraal bekend** gemeente Zoetermeer, sectie C, nummer (nieuw te vormen kadastraal perceel Grond Adventure Valley), groot tachtig are vijftien centiare, omvattende een klimpark (@ m2 BVO), met een daarbij passende horecagelegenheid (@ m2 BVO) en overige bijbehorende voorzieningen, plaatselijk bekend **Buytenparklaan 14 te 2717 AX Zoetermeer**;
 - b. (na kadastrale splitsing) een perceel grond zoals met de paarse kleur aangeduid op bijlage 12, thans deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente Zoetermeer, sectie C, nummer 6778, ongeveer groot negenentwintig centiare, aan welke percelen voorlopige grenzen en oppervlakten zullen worden toegekend door het kadaster.
1. Recht van overbouw: De eigenaar en zijn rechtsopvolger(s)/rechtverkrijgende(n) van de hiervoor onder b. omschreven registergoederen' is verplicht ten behoeve van de eigenaar(s) en diens rechtsopvolger(s)/rechtverkrijgende(n) van de hiervoor onder a. omschreven registergoederen te gedogen, zonder enige vergoeding, dat de brug over de onder b. omschreven registergoederen zal worden aangebracht, geëxploiteerd, onderhouden, hersteld, vernieuwd en/of vervangen.
2. Recht van overpad: De eigenaar en zijn rechtsopvolger(s)/rechtverkrijgende(n) van de hiervoor onder b. omschreven registergoederen is verplicht om de eigenaar(s) en diens rechtsopvolger(s)/rechtverkrijgende(n) en de door hem aangewezen personen te gedogen om te komen en gaan naar de in dit artikel bedoelde zaken op de minst bezwarende wijze ten behoeve van het onderhouden, herstellen, vernieuwen en/of vervangen van deze zaken.
3. De brug zal aan de kant van de toegangsweg worden voorzien van een afsluitbaar hek zodat de brug en het daarachter gelegen terrein worden afgesloten buiten de openingstijden van Adventure Valley.
4. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in dit artikel bedoelde zaken, zal door de eigenaar

van het onder a. omschreven registergoed op zijn kosten worden hersteld of, indien de eigenaar van het onder b. omschreven registergoed dat wenst, aan de eigenaar van het onder b. omschreven registergoed worden vergoed.

5. Partijen stellen zich op het standpunt dat de in dit artikel bedoelde zaken door natrekking onderdeel zijn van de onder a. omschreven registergoederen. Dientengevolge zal de eigenaar en zijn rechtsopvolger(s)/rechtverkrijgende(n) van de onder b. omschreven registergoederen nimmer door derden aansprakelijk gesteld kunnen worden voor schade welke het gevolg is van de in dit artikel bedoelde zaken. De eigenaar(s) en diens rechtsopvolger(s)/rechtverkrijgende(n) van de hiervoor onder a. omschreven registergoederen vrijwaren de eigenaar en zijn rechtsopvolger(s)/rechtverkrijgende(n) van de onder b. omschreven registergoederen indien deze aansprakelijk wordt gesteld voor schade van derden.
6. Bij niet-nakoming van het bepaalde in dit artikel, verbeurt de nalatige, voor elk geval van niet-nakoming, een direct opeisbare boete ten bedrage van vijftigduizend euro (€ 50.000,00), zonder dat enige ingebrekestelling nodig is.
7. Het bepaalde in dit artikel alsmede het onderhavige boete- en kettingbeding dient - voor zover alsdan nog van toepassing- bij elke (overeenkomst strekkende tot) gehele of gedeeltelijke vervreemding, (overeenkomst strekkende tot) verdeling, overeenkomst strekkende tot verhuring of iedere andere wijze van in gebruik geven of toekenning van een zakelijk genotsrecht op de registergoederen aan de huurders/gebruikers, de opvolgende eigenaren of anderszins zakelijk gerechtigden te worden opgelegd en te worden bedongen ten behoeve van de wederpartij, op verbeurte van een zonder rechterlijke tussenkomst dadelijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de wederpartij, voor iedere niet-oplegging van het onderhavige kettingbeding.

DEEL I SLOTBEPALINGEN

Artikel 31 Integriteit (Wet Bibob)

1. Op deze Overeenkomst is de Beleidsregel Bibob Zoetermeer (of diens opvolger) van toepassing. Exploitant verklaart kennis te hebben genomen van deze beleidsregel en medewerking te verlenen aan een Bibob-procedure. Op grond van de Beleidsregel Bibob Zoetermeer of de opvolger hiervan, kan de Gemeente onder andere na het sluiten van deze Overeenkomst een Bibob-toets (laten) uitvoeren.
2. Het College kan besluiten tot ontbinding van de Overeenkomst indien de in het vorige lid van dit artikel genoemde Bibob-toets daartoe aanleiding geeft en nadat Exploitant in de gelegenheid is gesteld zijn zienswijze naar voren te brengen zoals bedoeld in artikel 33 Wet Bibob. De Gemeente is in voornoemd geval niet verplicht tot vergoeding van eventuele schade en hoeft bij de ontbinding geen termijn in acht te nemen. De opzegging geschiedt bij aangetekend schrijven.
3. Er is sprake van de in het vorige lid van dit artikel bedoelde aanleiding tot ontbinding op gronden als vermeld in artikel 9, derde lid, sub a en/of b en/of sub c van de Wet Bibob.
4. De Gemeente kan deze Overeenkomst eveneens onmiddellijk ontbinden, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien de Exploitant het verstrekte dan wel het eventueel nog te verstrekken Bibob-vragenformulier (als bedoeld in artikel 7a van de Wet Bibob) weigert binnen vier (4) weken na verstrekking (volledig) te beantwoorden.
5. De Gemeente kan deze Overeenkomst eveneens onmiddellijk ontbinden zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien de Exploitant nalaat de eventuele vragen die door het Landelijk Bureau Bibob worden gesteld op grond van artikel 12 lid 3 van de Wet Bibob volledig en naar waarheid te beantwoorden.
6. Ontbinding van de Overeenkomst op basis van dit artikel kan niet door de Gemeente worden ingeroepen nadat de akte van uitgifte/wijziging van het recht van erfpacht is gepasseerd. Deze ontbindende voorwaarden worden dan ook geacht te zijn uitgewerkt na het passeren van de akte van uitgifte/wijziging van het recht van erfpacht.
7. Alle kosten verbonden aan de ontbinding als bedoeld in dit artikel komen voor rekening van Exploitant.

Artikel 32 Duur van de Overeenkomst

1. Deze Overeenkomst wordt aangegaan voor de duur van de realisatie van het Project en eindigt van rechtswege wanneer aan alle verplichtingen uit deze Overeenkomst is voldaan, behoudens voor zover de bepalingen uit deze Overeenkomst naar hun aard bestemd zijn om ook hierna van kracht te blijven.
2. Indien blijkt dat de Planologische Medewerking niet mogelijk is vanwege (bijvoorbeeld) daartegen door een derde/derden met succes aangewende rechtsmiddelen, dan kunnen Partijen de Overeenkomst beëindigen. Alsdan ontstaan tussen Partijen ongedaanmakingsverplichtingen behoudens voor zover het gaat om kosten en/of vergoedingen (o.a. kosten waarop de Kostenverhaalbijdrage betrekking heeft) die reeds door de Gemeente zijn gemaakt/voldaan of ter zake waarvan de Gemeente reeds onherroepelijke verplichtingen is aangegaan.

Artikel 33 Overdracht van rechten en plichten

1. Gedurende de duur van de realisatie van het Project is Exploitant, behoudens voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente, niet gerechtigd om het geheel dan wel een gedeelte van de uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen aan derden over te dragen, te bezwaren of te verpanden. De Gemeente zal een dergelijke toestemming niet op onredelijke gronden weigeren. In principe zal de toestemming voor een herstructurering in concernverband, waarbij een eventuele Bibob-procedure succesvol is doorlopen, niet worden geweigerd. Aan de door haar te verlenen goedkeuring kan de Gemeente die voorwaarden verbinden die zij nodig oordeelt voor de correcte nakoming van de op de opvolger overgegangene verplichtingen. De Gemeente zal voornoemde goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden.
2. Gedurende de duur van de realisatie van het Project is Exploitant, behoudens voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente, niet gerechtigd de zeggenschap van de aandeelhouder geheel of gedeeltelijk te wijzigen. Aan de door haar te verlenen goedkeuring, kan de Gemeente die redelijke voorwaarden verbinden die zij nodig oordeelt voor de correcte nakoming van de Overeenkomst. De Gemeente zal voornoemde goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden. In principe zal de goedkeuring voor een herstructurering in concernverband, waarbij een eventuele Bibob-procedure succesvol is doorlopen, niet worden geweigerd.
3. Een door de Gemeente toegestane overdracht van de rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst zal, ondanks de daaraan voorafgaande goedkeuring, de Gemeente pas binden nadat Exploitant en degene aan wie zijn contractpositie is overgedragen hebben verklaard dat een dergelijke overdracht alsmede de overname van eventuele andere, door de Gemeente op basis van de in de onderhavige Overeenkomst gestelde voorwaarden, wordt aanvaard zodat aan de wettelijke eisen van contractoverneming is voldaan.
4. Bij overtreding van het bepaalde in dit artikel is de Gemeente bevoegd deze Overeenkomst, na voorafgaande ingebrekestelling per aangetekende brief, te ontbinden zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist en onverminderd het recht een schadevergoeding te eisen van Exploitant en alsnog nakoming van de verplichtingen van Exploitant op basis van artikel 6:74 e.v. BW te eisen.

Artikel 34 Toerekenbare tekortkoming

1. Ingeval één der Partijen in gebreke is in de nakoming van haar verplichtingen uit deze Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn nadat deze door de andere Partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft en derhalve toerekenbaar tekortschiet, is de andere Partij gerechtigd om deze Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes (6) weken.
2. In geval van ontbinding overeenkomstig lid 1, is de tekortschietende Partij verplicht om, op verzoek van de andere Partij, aan het tot stand komen van een ontbindingsovereenkomst mee te werken.
3. Het in de vorige leden bepaalde laat onverlet het recht van de andere Partij om van de tekortschietende Partij nakoming van haar verplichtingen uit deze Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere Partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende Partij tot vergoeding van alle ten gevolge van de toerekenbare tekortkoming aan de andere Partij opkomende kosten, schaden en interesten.

4. Onverminderd het in de vorige leden bepaalde kan de Gemeente de Overeenkomst direct ontbinden indien:
 - a. Exploitant in staat van faillissement wordt verklaard;
 - b. Exploitant surséance van betaling verkrijgt;
 - c. Besloten wordt tot ontbinding van de rechtspersoon van Exploitant;
 - d. één der Partijen één of meer van haar rechten en/of verplichtingen uit deze Overeenkomst overdraagt aan derden zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij;
1. Een ontbinding als bedoeld in dit artikel leidt niet tot ongedaanmakingsverplichtingen voor de Gemeente.

Artikel 35 Onvoorziene omstandigheden

Indien zich een onvoorziene omstandigheid voordoet als bedoeld in artikel 6:258 BW zullen Partijen alvorens elkaar in rechte te betrekken in overleg treden. In dit overleg zullen Partijen bezien in hoeverre er sprake is van een onvoorziene omstandigheid welke van dien aard is dat ongewijzigde instandhouding van de Overeenkomst naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet gevegd kan worden. Zo nodig kunnen Partijen deze Overeenkomst wijzigen en/of gedeeltelijk ontbinden.

Artikel 36 Nietigheid

Indien vast komt te staan dat een bepaling uit deze Overeenkomst nietig is, blijft de Overeenkomst voor het overige in stand. Omtrent de nietige bepaling treden Partijen in overleg teneinde een rechtsgeldige oplossing te vinden die zoveel als mogelijk aansluit bij de inhoud en de strekking van deze Overeenkomst.

Artikel 37 Geschillen en toepasselijk recht

1. Op deze Overeenkomst is uitsluitend het Nederlands recht van toepassing.
2. Alle geschillen tussen Partijen die naar aanleiding van deze Overeenkomst of uit deze Overeenkomst voortvloeiende overeenkomsten mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, zullen in eerste aanleg worden voorgelegd aan de rechtbank te 's-Gravenhage.

Artikel 38 Publicatie/openbaarheid

1. Na ondertekening van deze Overeenkomst zal de Gemeente de (zakelijke inhoud van de) Overeenkomst openbaar maken overeenkomstig het bepaalde in artikel 16.138 Omgevingswet.
2. Het bovenstaande laat onverlet de publiekrechtelijke bevoegdheden van de Gemeente in het kader van een verzoek op basis van de Wet open overheid (Woo).

Artikel 39 Totstandkomingsvereiste

Deze Overeenkomst komt pas tot stand indien namens het College wordt besloten tot het aangaan van deze Overeenkomst en de Overeenkomst namens de Gemeente en Exploitant ondertekend is. Dit besluit en de ondertekening door bevoegde personen zijn voorwaarde voor de totstandkoming van deze Overeenkomst. Indien de Overeenkomst niet tot stand komt, kan de Gemeente niet gehouden worden tot het vergoeden van enige schadevergoeding of compensatie van welke aard of onder welke naam ook.

Artikel 40 Ontbindende voorwaarden

1. Deze Overeenkomst wordt aangegaan onder de volgende ontbindende voorwaarden dat:
 - a. Indien de noodzakelijke Planologische Maatregel op dermate ernstige bezwaren stuit dat vaststelling van de Planologische Maatregel geen doorgang vindt, dan wel verlening van de vereiste Omgevingsvergunning geen doorgang vindt, dan wel de Planologische Maatregel niet onherroepelijk wordt verklaard / verleend uiterlijk op 31 december 2035, kan Exploitant uiterlijk één werkdag na laatstgemelde datum schriftelijk verzoeken deze Overeenkomst te ontbinden. Indien de Planologische Maatregel niet tijdig onherroepelijk wordt verklaard / verleend, treden Partijen in overleg om deze termijn te verlengen voor zover dit op grond van de redelijkheid en billijkheid gevegd kan worden;
 - b. de ter zake van de uitvoering van wezenlijke delen van het Project benodigde vergunningen van hogere overheden niet worden verkregen (hieronder wordt mede verstaan schorsing, vernietiging, buiten werking stellen van een vergunning door een rechtelijke uitspraak);
 - c. zich de situatie voordoet dat de in deze Overeenkomst opgenomen bepalingen strijdig zijn met uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen.
 - d. de rechter een deel van deze Overeenkomst vernietigt.
2. Wanneer zich de situatie voordoet waarin sprake is van een ontbinding krachtens dit artikel dienen Partijen in overleg te treden om gezamenlijk te beraden of de Overeenkomst zodanig aangepast kan worden zodat ontbinding van de Overeenkomst kan worden voorkomen.

Artikel 41 Bijlagen en overige slotbepalingen

1. Bij deze Overeenkomst behoren de volgende bijlagen:

Bijlage 1:	Masterplan 2021-2024 SnowWorld Zoetermeer
Bijlage 2:	Kaart percelen
Bijlage 3:	Algemene erfpachtvoorwaarden 2022
Bijlage 4:	(Voorlopig) SO Inrichtingsplan
Bijlage 5:	Kaart Plangebied
Bijlage 6:	Planning
Bijlage 7:	Planuitwerkingskader (PUK)
Bijlage 8:	Berekening verlengde afkoopsom
Bijlage 9:	Tekening riool
Bijlage 10:	Huurovereenkomsten Adventure Valley (A en B)
Bijlage 11:	Opstalovereenkomst Adventure Valley
Bijlage 12:	Kaart lasten en beperkingen
2. De aanhef, overwegingen en de bijlage(n) maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. In geval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de bijlage(n), prevaleert de inhoud van deze Overeenkomst.

3. Alle afspraken tussen Partijen aangaande het Project zijn in deze Overeenkomst vervat, derhalve is deze Overeenkomst dienaangaande het enig juridisch bindend kader tussen Partijen.
4. Verwijzingen in deze Overeenkomst naar artikelen en bijlagen zijn verwijzingen naar artikelen van en bijlagen behorende bij deze Overeenkomst. Kopteksten boven de artikelen dienen de overzichtelijkheid en hebben geen zelfstandige betekenis.
5. Verwijzingen naar wetsartikelen, wettelijke procedures en publiekrechtelijke instrumenten worden geacht mede te omvatten verwijzingen naar daarvoor in de plaats gekomen dan wel daarmee gelijk te stellen artikelen, procedures en publiekrechtelijke instrumenten zoals deze luiden na een wetswijziging.
6. De termijnen die in deze Overeenkomst worden genoemd dan wel van toepassing zijn, moeten worden gelezen in het licht van de Algemene termijnen wet.
7. Daar waar ter uitvoering van deze Overeenkomst publiekrechtelijke besluitvorming aan de orde is, wordt met Gemeente (mede) bedoeld op het bevoegde orgaan van de Gemeente (het College of de Raad). In zoverre moet deze Overeenkomst als bevoegdhedenovereenkomst worden beschouwd.
8. Indien ter uitvoering van deze Overeenkomst een besluit of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe bevoegde orgaan het College, behoudens andersluidende wettelijke bepalingen of afwijkende regelingen bij of krachtens deze Overeenkomst.
9. Indien ter uitvoering van deze Overeenkomst een besluit of handeling van de Exploitant wordt verlangd, zijn de conform het Handelsregister tot vertegenwoordiging van de Exploitant bevoegde personen daartoe bevoegd, behoudens andersluidende ondernemingsrechtelijke of statutaire voorschriften of afwijkende regelingen bij of krachtens deze overeenkomst.

(ondertekening volgt op volgende pagina)

Aldus overeengekomen, opgemaakt en ondertekend:

Gemeente Zoetermeer

Naam:

Functie:

Datum:

SnowWorld Leisure N.V

Adventure Valley Zoetermeer B.V.

Naam:

Functie:

Datum:

Naam:

Functie:

Datum: