

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

De ondergetekenden:

1. De heer Ch.B. Aptroot, burgemeester van de gemeente Zoetermeer, als zodanig die gemeente krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigende en handelend ter uitvoering van het collegebesluit d.d. 15 juli 2014.

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

en

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

hierna te noemen "de erfpachter",

overwegende,

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

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

hierna te noemen "de grond"

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

hierna te noemen "onroerende zaak" .

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

BIJZONDERE ERFPACHTVOORWAARDEN

Vestiging erfpacht/duur/financiën.

Artikel 1.

De uitgifte in erfpacht geschiedt voor onbepaalde tijd.

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

onherroepelijk is dan wel waartegen binnen 6 weken na de bekendmaking van de verlening bezwaar is ingediend dan wel in eerste aanleg beroep is ingesteld en binnen die termijn geen verzoek om voorlopige voorziening of tot schorsing aanhangig is gemaakt dan wel een dergelijke verzoek of verzoeken is (zijn) afgewezen. Een en ander ten overstaan van een door erfpachter aan te wijzen notaris, bij voorkeur binnen de gemeente Zoetermeer.

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

Artikel 2.

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

Artikel 3.

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

Artikel 4.

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

daarvan en van de vestiging, alsmede de kosten van kadastrale opmeting, zijn voor rekening van de erfpachter.

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

Artikel 5. Bodemgesteldheid

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

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

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

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

Artikel 6.

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

Artikel 7.

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

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

Artikel 8 controle

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



Artikel 9. parkeren

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

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

Artikel 10. riolering

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

Artikel 11. planschade.

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

Artikel 12.

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

Vervreemding en splitsing erfpacht.

Artikel 13.

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

van overgang, doch in elk geval voor het verschijnen van de eerstvolgende canon, aan de gemeente mee te delen op wie de rechten en verplichtingen, voortvloeiende uit de erfpacht, zijn overgegaan.

Beëindiging of opzegging van de erfpachtovereenkomst.

Artikel 14.

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

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

Artikel 15.

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

Slotbepalingen

Artikel 16.

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

Artikel 17.

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

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

Artikel 18.

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

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

openbaarmaking op grond van de Wet openbaarheid bestuur achterwege kan blijven. Ter zake zullen Partijen overleg plegen. Het voorgaande kan op geen enkele wijze afbreuk doen aan de publiekrechtelijke bevoegdheden van de Gemeente.

Artikel 19. Exploitatieplan

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

Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend te Zoetermeer

Namens de gemeente,
d.d.

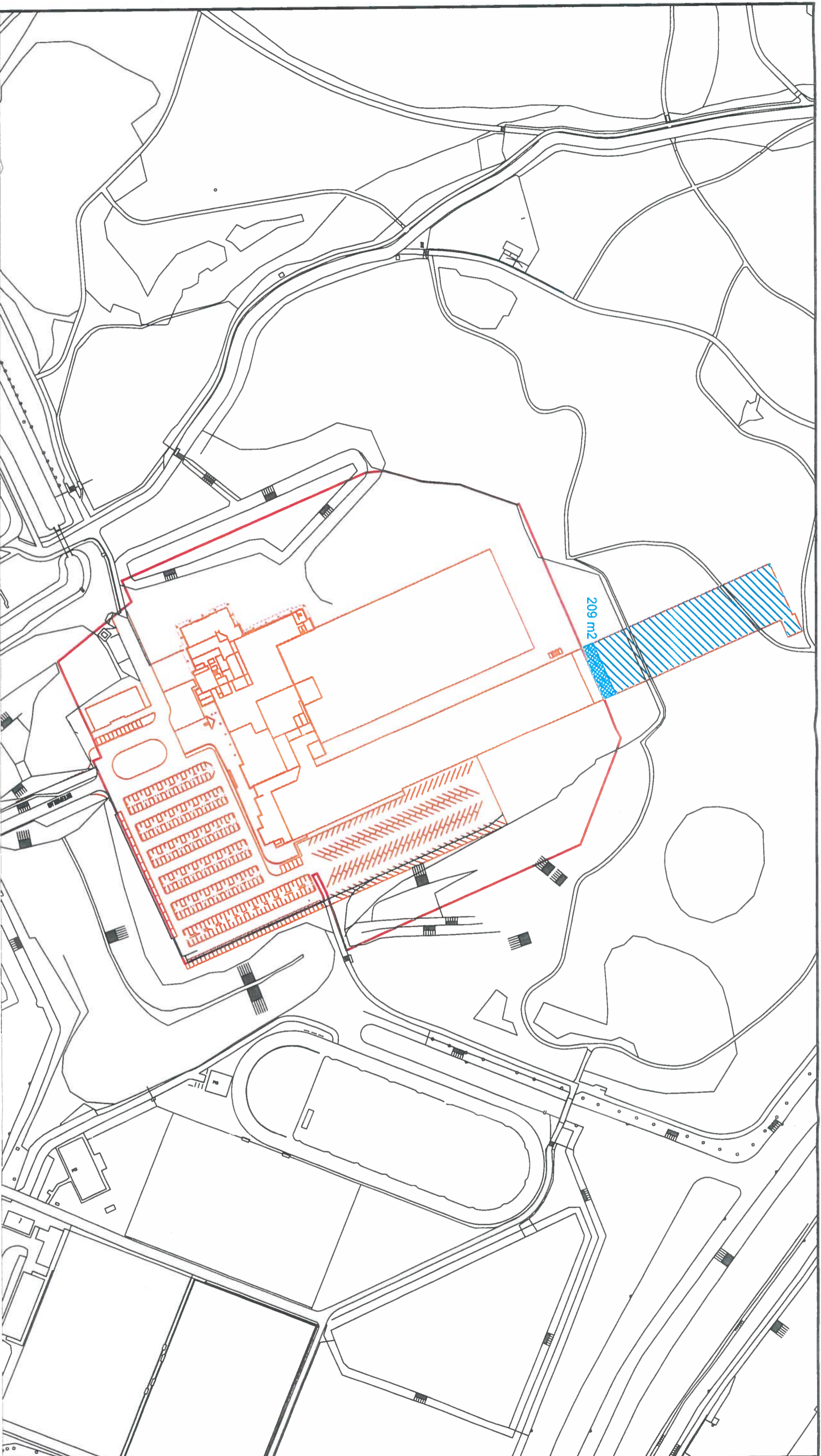
3/11/14

Namens erfpachter,
d.d.

3-10-2014

Bijlagen:

1. Gronduitgifte tekening nr 19807/11;
2. Taxatie rapport LBP/SIGHT van 19/6/2014, nr. RO85668;
3. Erfpachtvoorwaarden : AE 2004;
4. Criteria en uitgangspunten stadsbouwmeester



uitgifte

in erfpacht uit te geven aan Snowworld Holding BV :



+ 3386 m2



+ 209 m2 reeds in gebruik genomen



+ 3595 m2 totaal

Kadastrale gemeente Zoetermeer Sectie C 5892 gedeeltelijk



Gemeente
Zoetermeer



Stad Stadsontwikkeling

gelekend: H. Tammeijin formaat: A3
 gewijzigd: 10-10-2013 schaal: 1:2000
 datum: 04-02-2013 volgnummer:
 gecontroleerd: bladnummer:
 akkoord: besteks nr.
 file:

**Gemeente Zoetermeer: taxatie SnowWorld
te Zoetermeer**
Taxatierapport

Opdrachtgever

Gemeente Zoetermeer, afdeling Projectmanagement & Vastgoed

Contactpersoon

de heer mr. R.M. Meijer

Kenmerk

R085668ad.00001.ave

Versie

02_001

Datum

19 juni 2014

Auteur

ing. A.S. (Arend) Dijkstra

Inhoudsopgave

1	Algemene informatie	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Taxateur/deskundige.....	3
1.3	Datum opname en waardepeildatum	3
1.4	Doel van de taxatie	3
1.5	Eigenaar	4
1.6	Erfpachter	4
2	Omschrijving.....	5
2.1	Getaxeerde.....	5
2.2	Ligging	5
2.3	Kadastrale omschrijving	5
2.4	Planologie.....	5
2.4.1	Voorheen geldend bestemmingsplan.....	5
2.4.2	Vigerend bestemmingsplan 'Buytenpark'	7
2.5	Bodemverontreiniging/asbest.....	8
3	Overwegingen inzake de waardering	9
4	Waardebepaling/schadeloosstelling	12
5	Verantwoording	13

Bijlagen

- Bijlage I Kaart te taxeren oppervlakte
- Bijlage II Foto's
- Bijlage III Kadastrale informatie
- Bijlage IV Bestemmingsplangegevens

1 Algemene informatie

1.1 Inleiding

Door LBP|SIGHT is een taxatierapport opgesteld (d.d. 19 juli 2013) van de grond die de gemeente Zoetermeer (mogelijk) in erfpacht gaat uitgeven aan SnowWorld voor de uitbreiding van een derde baan.

Na de verdere uitwerking van de plannen is het gebleken dat de benodigde oppervlakte afwijkt van hetgeen waarvan partijen in eerste instantie waren uitgegaan. Tevens is het gebleken dat de door SnowWorld begrote kosten van de uitbreiding fors hoger uitvallen dan in eerste instantie was opgegeven. Op basis van deze geactualiseerde situatie heeft de gemeente Zoetermeer opdracht verstrekt aan LBP|SIGHT een hernieuwde taxatie uit te voeren.

In paragraaf 1.4 is het doel van deze taxatie nader omschreven. In hoofdstuk 2 staat een omschrijving van het object. In hoofdstuk 3 staan de overwegingen vermeld die meegewogen zijn bij de in hoofdstuk 4 vermelde waardebeoordeling.

1.2 Taxateur/deskundige

De heer ing. A.S. Dijkstra, rentmeester NVR en Register Taxateur, ingeschreven bij VastgoedCert, kamers Landelijk Vastgoed en Bedrijfsmatig Vastgoed onder registratienummers LV01.101.0852 en BV02.101.1785, werkzaam bij LBP|SIGHT, Kelvinbaan 40, 3439 MT te Nieuwegein, Postbus 1475, 3430 BL te Nieuwegein, telefoonnummer 030 - 23 11 377.

1.3 Datum opname en waardepeildatum

Datum opname : 26 juni 2013.

Waardepeildatum : 18 juni 2014.

1.4 Doel van de taxatie

De gemeente Zoetermeer, afdeling Projectmanagement & Vastgoed, is in overleg met de directie van SnowWorld over het in erfpacht uitgeven van een (extra) perceel grond ter grootte van circa 3.595 m². SnowWorld heeft sinds 1996 het huidige complex in erfpacht voor de duur van 50 jaar van de gemeente, waarop het indoorskicentrum is gevestigd. In verband met de verlenging van de derde baan dient er een extra oppervlakte grond in erfpacht te worden uitgegeven aan SnowWorld.

Het doel van deze taxatie is om de marktwaarde per waardepeildatum van de (mogelijk) in erfpacht uit te geven grond te bepalen.

Onder de marktwaarde wordt hier verstaan:

'De prijs die bij een verkoop bij aanbieding en op de voor het onroerend goed meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door een redelijke handelende partij zou worden besteed'.

Onder erfpacht wordt verstaan:

'Erfpacht is een beperkt zakelijk recht dat de erfpachter bevoegdheid geeft eens anders onroerende zaak te houden en te gebruiken' (artikel 5:85 BW).

'Voor zover niet in de akte van vestiging anders is bepaald, heeft de erfpachter hetzelfde genot van de zaak als de eigenaar' (artikel 5:89 BW).

1.5 Eigenaar

Gemeente Zoetermeer, Stadhuisplein 1 te 2711 EC Zoetermeer.

1.6 Erfpachter

SnowWorld Leisure N.V., Buytenparklaan 30 te 2717 AX Zoetermeer, contactpersoon de heer W. Moerman.

2 Omschrijving

2.1 Getaxeerde

Het getaxeerde betreft een strook grond gelegen ten noorden van het huidige SnowWorld-complex, ter grootte van circa 3.595 m². De betreffende strook grond maakt deel uit van een (voormalige) vuil-/puinstortplaats. De voormalige stortplaats is thans ingericht als heuvelachtig recreatie-/wandelgebied met begrazing door vee. De getaxeerde strook bestaat uit een gedeelte van een relatief vlak en hoger gelegen ruigte.

Het getaxeerde grenst aan één van de bouwwerken met daarin een skipiste van SnowWorld.

*De kaart met daarop aangegeven de te taxeren oppervlakte is opgenomen in bijlage I.
Foto's van het getaxeerde zijn opgenomen in bijlage II.*

2.2 Ligging

Het getaxeerde is gelegen in het Buytenpark in het noordwesten van de gemeente Zoetermeer. Het getaxeerde beschikt niet over een zelfstandige ontsluiting. Het gebied waarin het getaxeerde is gelegen, is ontsloten middels wandelpaden en moeilijk toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer.

2.3 Kadastrale omschrijving

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Omschrijving	Oppervlakte
Zoetermeer	C	6354 (ged.) ¹	Wonen	ca. 0.35.95 ha
Totaal				ca. 0.35.95 ha

Voor informatie betreffende de eigendomssituatie wordt verwezen naar bijgevoegde kadastrale uittreksels met bijbehorende kaarten.

(Bron: gemeente Zoetermeer).

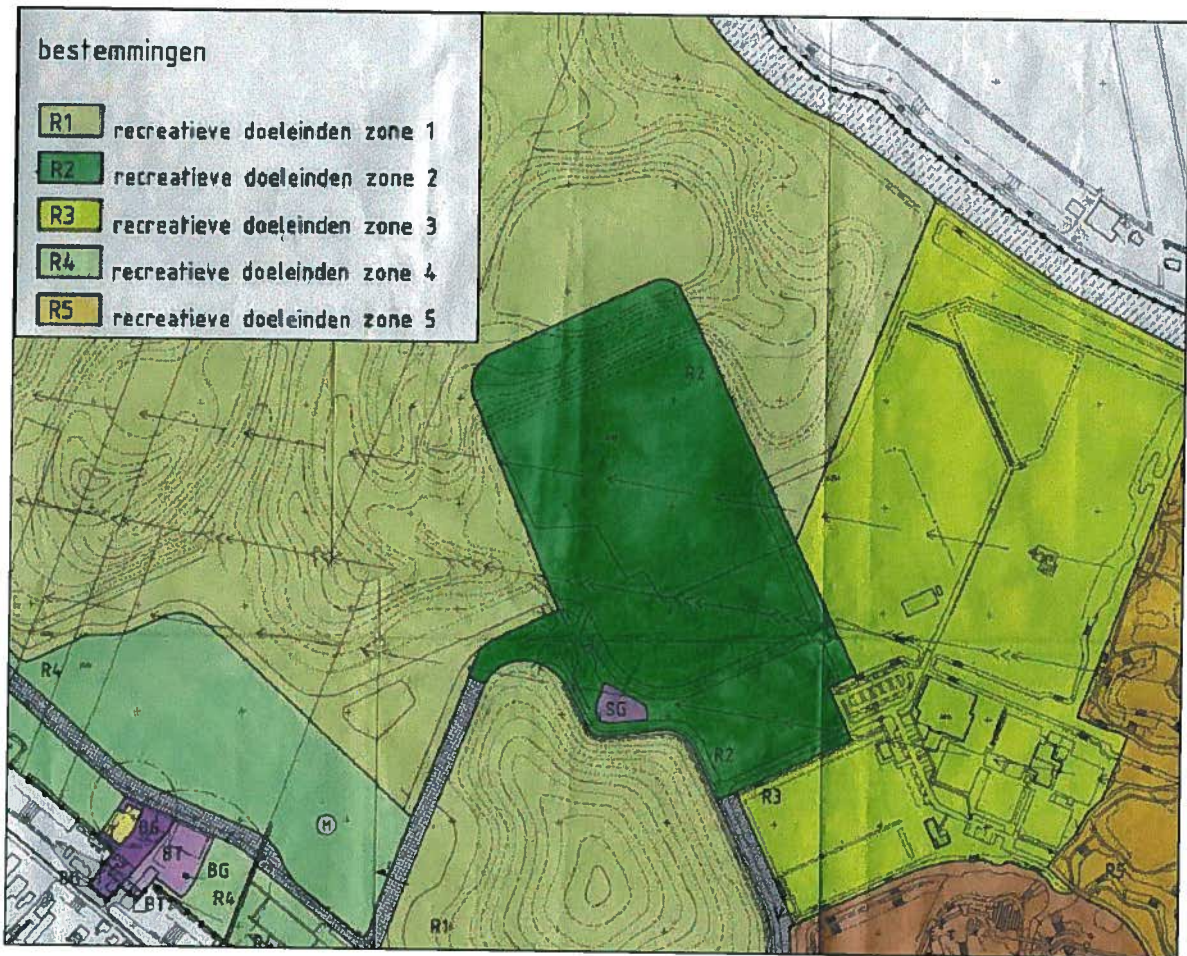
De kadastrale informatie is opgenomen in bijlage III.

2.4 Planologie

2.4.1 Voorheen geldend bestemmingsplan

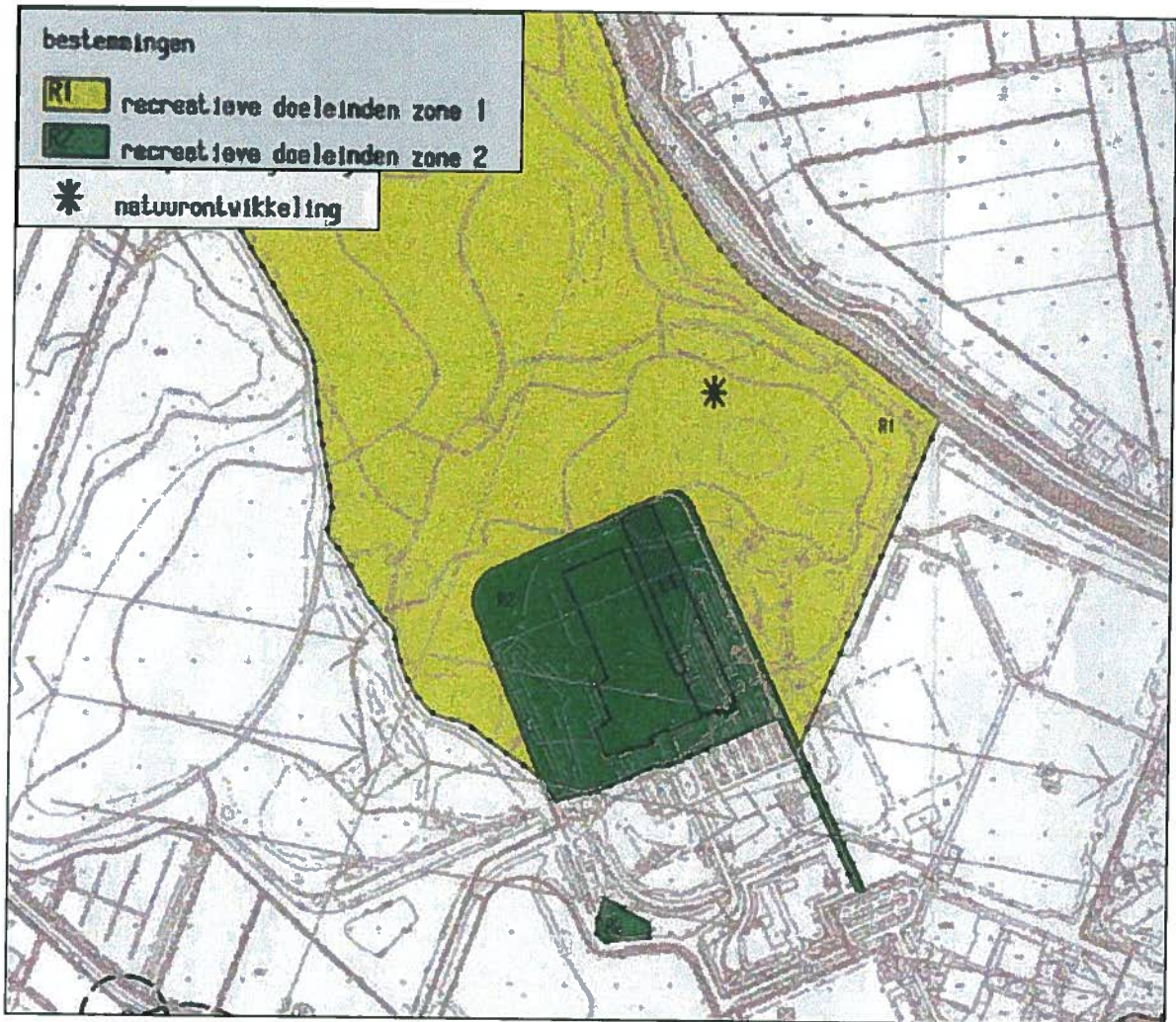
Op 27 juni 1994 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Buytenpark Noordwest' vastgesteld.

¹ Voorheen bekend als Zoetermeer C 5892.



De gronden hebben een recreatieve bestemming.

In 2001 heeft een herziening plaatsgevonden: bestemmingsplan 'Buytenpark Noordwest, herziening 2000'.



Ook in deze herziening hebben de gronden een recreatieve bestemming, echter is in de herziening ook natuurontwikkeling opgenomen voor het R1-gebied.

Aan artikel 8.1 lid 1 wordt een nieuw sub g toegevoegd, luidende als volgt:
g. daar waar de gronden bestemd voor recreatieve doeleinden R1 zijn aangeduid voor “natuurontwikkeling” zijn de gronden op de eerste plaats bestemd voor de bescherming en ontwikkeling van natuurwaarden. (4.2. bescherming natuurwaarden)

De gronden aangeduid als natuurontwikkeling (*) zijn in de eerste plaats bedoeld voor natuurontwikkeling.

2.4.2 Vigerend bestemmingsplan 'Buytenpark'

Op 3 december 2012 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Buytenpark' vastgesteld.



De gronden waar de uitbreiding is gepland, hebben deels de bestemming Sport - skibaan (recreatie) en deels de bestemming Natuur.

De bestemmingsplangegevens zijn opgenomen in bijlage IV.

2.5 Bodemverontreiniging/asbest

Het getaxeerde is gelegen op de (voormalige) provinciale vuil-/puinstortplaats 'Stortplaats Noord West 1'. Deze stortplaats is in gebruik geweest van 1982 tot 1992. Het betrof een stortplaats voor bouw- en sloofafval. De stortplaats is afgedekt met een laag schone grond ter dikte van circa 50 tot 100 cm dik.

Ondergetekende heeft geen nadere informatie ontvangen of ingezien inzake de milieukundige situatie van de in erfpacht uitgegeven grond.

Uitgangspunt is dat het milieurisico volledig blijft rusten bij de gemeente Zoetermeer. Bij het bepalen van de waarde is dan ook geen rekening gehouden met, of onderzoek gedaan naar, de aanwezige bodem- en/of grondwaterverontreinigingen.

3 Overwegingen inzake de waardering

- Bij de waardering is uitgegaan van de opgegeven oppervlakte door de opdrachtgever.
- Ondergetekende heeft het huidige in erfpacht uit te geven object niet opgenomen.
- Het getaxeerde is gelegen op een voormalige vuil-/puinstortplaats. De getaxeerde strook grond wordt door de gemeente in erfpacht uitgegeven, waarbij het milieurisico volledig bij de gemeente blijft rusten. Nu dit milieurisico geheel bij de gemeente blijft rusten, is ondergetekende van mening dat hieraan dan ook geen waardedrukkend effect aan kan worden toegekend.
- In verband met de ligging op de vervuilde en puinondergrond is het SnowWorld niet toegestaan een fundering (heipalen) aan te brengen in deze (onder)grond. De fundering van de uitbreiding van de piste dient dan ook aangebracht te worden op het 'dek' van de vuil-/puinstortplaats. De fundering zal bestaan uit betonstroken. De metaalconstructie zal worden aangebracht op een vijzelconstructie met een kolommenstructuur. Deze constructie is nodig om mogelijke verzakkingen ten gevolge van de zetting van de stortplaats op te kunnen vangen en te herstellen (bron: SnowWorld). Tijdens de bouw dient rekening gehouden te worden met de afdeklaag en aanwezige afdekfolie. Schade aan deze laag dient hersteld te worden.

- Volgens opgave van SnowWorld bedragen de extra bouwkosten ten gevolge van het bouwen op de vuil-/puinstortplaats als volgt:

- kosten grondonderzoek, sondering, geotechnisch advies	€	18.000,00
- kosten repaclaag (i.v.m. wrijvingsweerstand)	€	35.000,00
- extra fundatiekosten	€	75.000,00
- vijzelconstructie	€	210.000,00
- aanpassen draagconstructie	€	90.000,00
- extra kosten bouwweg	€	125.000,00
- infiltratiesysteem i.v.m. vegetatie	€	35.000,00
- beplanting onder baan	€	50.000,00
- jaarlijkse inspectie i.v.m. zetting	€	51.000,00
- jaarlijkse correctie vijzelconstructie	€	250.000,00 +
Totaal extra kosten	€	939.000,00

SnowWorld heeft gemeld dat inmiddels gebleken is dat deze begrote kosten fors bijgesteld dienen te worden.

- Ondergetekende is van mening dat niet al deze opgevoerde kosten als extra kosten ten gevolge van het bouwen op een vuil-/puinstortplaats (vervuilde grond) aan te merken zijn. De hogere ligging van het terrein (stortplaats) maakt deze locatie meer geschikt voor het doel waarvoor SnowWorld het terrein wil gebruiken. Een deel (inschatting circa 15 à 20 meter) van de benodigde hoogte voor een piste is reeds aanwezig. Dit kan een kostenbesparing geven in de bouw (fundering, minder hoge constructie voor piste). Ten gevolge van deze hogere ligging zullen er extra kosten gemaakt dienen te worden die niet het rechtstreekse gevolg zijn van het puin en de verontreiniging in de grond, maar ten gevolge van de bereikbaarheid van het hoger gelegen terrein.

- In het algemeen kan gesteld worden dat het bouwen op staal (op repaclaag) goedkoper is of gelijk is aan het bouwen op heipalen.
- De uitbreiding van de piste zal op een palencontractie worden geplaatst. Vanuit landschappelijk oogpunt zullen er altijd inrichtingseisen worden gesteld aan het gebied onder de piste. Ook in de situatie dat de piste op een andere locatie zou worden aangelegd. Vanuit veiligheidsoverwegingen zal een dergelijke palencontractie periodieke controle behoeven. Deze mogelijke extra kosten voor het periodiek controleren van de constructies zijn niet enkel en alleen het (directe) gevolg van het bouwen op de vervuilde grond.
 - Alles overwegende is ondergetekende van mening dat het redelijk is bij het bepalen van de grondprijs rekening te houden met de extra kosten van de vijzel- en draagconstructie en het infiltratiesysteem. De overige kosten zouden ook gemaakt dienen te worden indien er gebouwd zou worden op schone grond. Het bouwen op de hoger gelegen grond (vuil-/puinstortplaats) zal duurder zijn dan het bouwen op het maaiveld. Daar tegenover staat het voordeel dat er door het bouwen op de stortplaats circa 15 à 20 meter hoogte wordt gewonnen. Deskundige acht het niet redelijk om de contant gemaakte kosten van de jaarlijkse inspectie en correctie van de vijzelconstructie te verrekenen met de grondprijs. Gezien het intensieve gebruik en de veiligheidsvoorschriften zal de constructie periodiek gecontroleerd dienen te worden.
 - Door de gemeente Zoetermeer is in haar grondprijzennota (actualisatie Nota Grondprijzen 2011, prijzenlijst 2012/2013, d.d. 1 juli 2012) aangegeven dat de prijs voor gronden bestemd voor leisure 'maatwerk' is. Bij het bepalen van de grondprijs kan aansluiting worden gezocht bij de grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen die is vastgesteld op € 190,00 per m². Onder leisure valt de verzameling van commerciële vrijetijdsvoorzieningen (amusement-, sport-, culturele- en uitgaansvoorzieningen die op commerciële wijze geëxploiteerd worden). Deskundige heeft onderzoek gedaan naar uitgifteprijzen in omliggende gemeenten voor gronden bestemd voor leisure of maatschappelijke doeleinden. Voor dergelijke bestemmingen worden uitgifteprijzen gehanteerd van circa € 150,00 tot € 215,00 per m². De door de gemeente Zoetermeer gehanteerde uitgifteprijzen kunnen dan ook als marktconform worden aangemerkt.
 - Ondergetekende heeft onderzoek gedaan naar vergelijkingstransacties waarbij gezocht is naar direct vergelijkbare objecten, indoor(sport/ski)hallen en commerciële sportterreinen. Ondergetekende heeft geen objecten gevonden in een vergelijkbare omgeving (randstad) die recent (of binnen een redelijke termijn) verkocht zijn en die als referentieobjecten kunnen dienen.
 - De huidige bestemming van het getaxeerde is 'recreatieve doeleinden zone 1'. Deze gronden zijn bestemd voor (dag)recreatie, volkstuinten, groenvoorzieningen, natuurontwikkeling, stalhouderij e.d. Om de uitbreiding van een derde baan te kunnen realiseren, zal de bestemming gewijzigd dienen te worden. Partijen zijn overeengekomen dat dit door en voor rekening van SnowWorld gedaan zal worden. Indien de bestemmingswijziging niet gerealiseerd kan worden, zal de erfpacht geen doorgang vinden.
 - De benodigde bestemming kan verkregen worden middels:
 - het opstellen van een nieuw (postzegel)bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro), dan wel middels;

- het afwijken van het huidige bestemmingsplan met een omgevingsvergunning voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan' ex artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voor het verkrijgen van de vergunning dient op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 een goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld worden.
- Ondergetekende verwacht dat de extra planologische kosten (in vergelijking met wanneer de bouw wel passend zou zijn binnen de bestemming) circa € 15.000,00 bedragen.
- Ondergetekende acht het redelijk om bij het bepalen van de waarde rekening te houden met de kosten die SnowWorld zal moeten maken om de bestemmingswijziging te realiseren.
- Gezien de ligging, ontsluiting en de cultuurtechnische omstandigheden zijn gebruiksmogelijkheden, los van de bestemming, van het getaxeerde beperkt.
- Op basis van de bovenstaande uitgangspunten en overwegingen is ondergetekende van mening dat het redelijk is om als basisgrondprijs de door de gemeente Zoetermeer gehanteerde uitgifteprijs te nemen, die gecorrigeerd dient te worden met de direct aan de vervuiling toe te rekenen bouwkosten. Deze extra kosten zijn (indicatief) begroot op € 110,00 per m², waarbij rekening is gehouden met de geactualiseerde begroting van de bouwkosten. Tevens is rekening gehouden met de kosten die gemoed zijn met de bestemmingswijziging.

4 Waardebepaling/schadeloosstelling

De waarde is bepaald op van de op de vorige pagina vermelde omstandigheden, informatie en de overwegingen inzake de waardering.

Waarde object 3.595 m² à € 70,00 (afgerond)

(zegge: tweehonderdvijftigduizend euro)

€ 250.000,00



Alle bedragen genoemd in dit rapport zijn exclusief btw.

5 Verantwoording

Deze taxatie is tot stand gekomen na opname van het object, rekening houdende met:

- stand, ligging en marktsituatie;
- het object zoals hierboven omschreven;
- informatie van de opdrachtgever.

Er is geen onderzoek gedaan naar eventuele lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, die kenbaar gemaakt zijn in de openbare registers als bedoeld in artikel 16 boek 3 BW en blijkens en/of voortvloeiend uit de akte van levering of andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd.

Ondergetekende aanvaardt aangaande de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever.

Dit rapport kan alleen worden gebruikt voor het doel waarvoor het is opgesteld.

Aldus gedaan en opgemaakt naar beste weten en kunnen te Nieuwegein op 19 juni 2014.

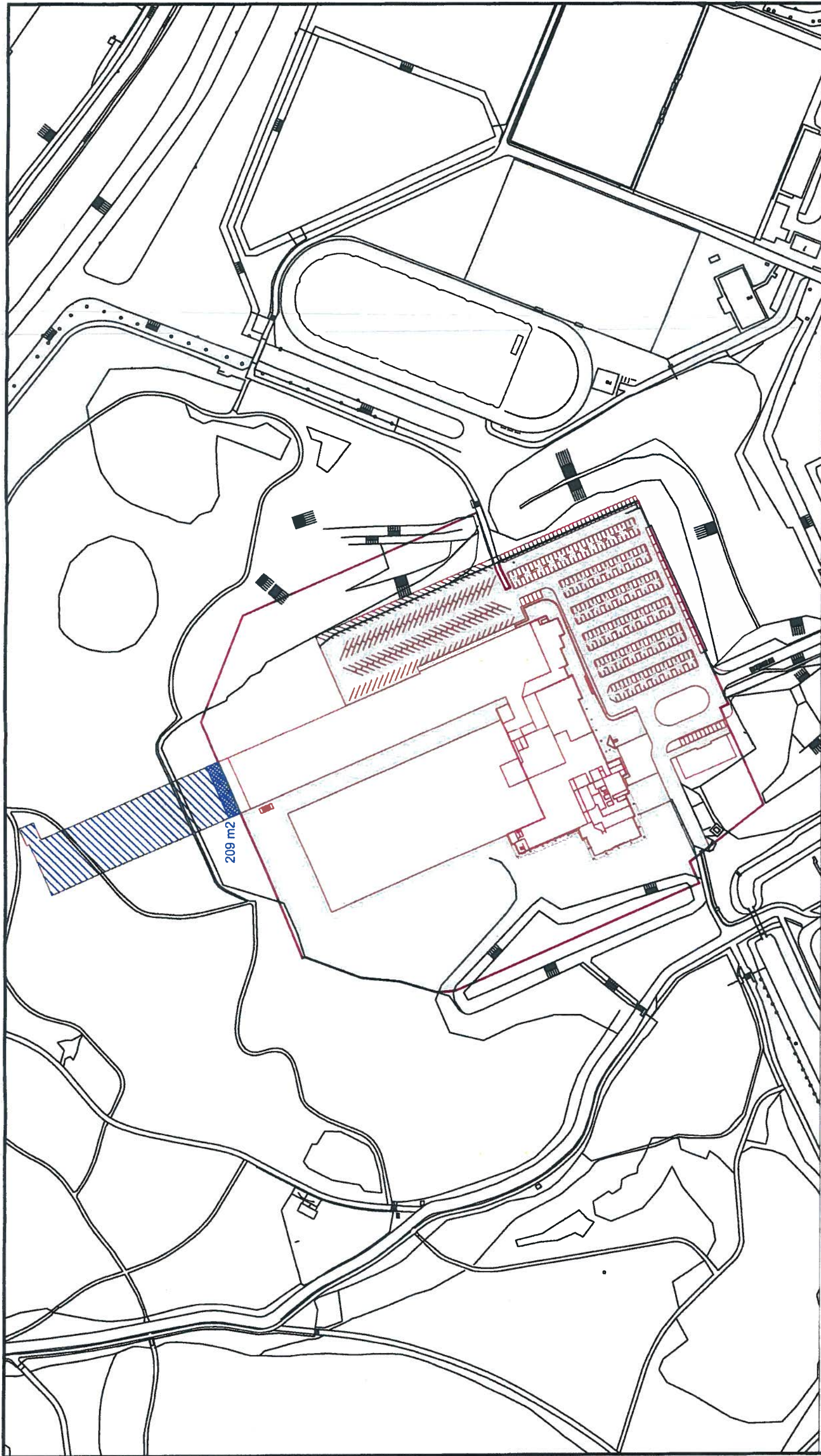
LBP|SIGHT BV



Ing. A.S. (Arend) Dijkstra
Rentmeester NVR en Registermakelaar Taxateur o.z.

Bijlage I

Kaart te taxeren oppervlakte



uitgifte

in erfpacht uit te geven aan Snowworld Holding BV :

+ 3386 m2

+ 209 m2 reeds in gebruik genomen

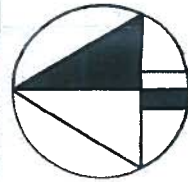
+ 3595 m2 totaal

Kadastrale gemeente Zoetermeer Sectie C 5892 gedeeltelijk



Gemeente

Zoetermeer



Stad Stadsontwikkeling

getekend: H.Tammerlin formaat: A3
 gewijzigd: 10-10-2013 schaal: 1:2000
 datum: 04-02-2013 volgnummer:
 gecontroleerd: bladnummer:
 akkoord: besteks nr:
 file:

Bijlage II

Foto's



Bijlage III

Kadastrale informatie

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake
hypotheek en beslagen

Betreft: ZOETERMEER C 6354 26-6-2013
Buytenparklaan ZOETERMEER 11:41:03
Uw referentie: 085668ad-ave
Toestandsdatum: 25-6-2013

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: ZOETERMEER C 6354
Grootte: 71 ha 15 a 3 ca
Coördinaten: 91826-453722
Omschrijving kadastraal object: PARKEN - PLANTSOENEN
Locatie: Buytenparklaan
ZOETERMEER
Ontstaan op: 26-10-2012
Ontstaan uit: ZOETERMEER C 6112 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

KENNISGEVING, VORDERING, BEVEL OF BESCHIKKING, WET BODEMBESCHERMING
(ZIE TEKENING)
Zie ingeschreven tekening voor ligging
Betrokken bestuursorgaan: Provincie Zuid-Holland
Ontleend aan: HYP4 56828/85 d.d. 25-6-2009

Kadaster

Betreft: ZOETERMEER C 6354
Buytenparklaan ZOETERMEER
Uw referentie: 085668ad-ave
Toestandsdatum: 25-6-2013

26-6-2013
11:41:03

Gerechtigde**EIGENDOM**

Gemeente Zoetermeer
Stadhuisplein 1
2711 EC ZOETERMEER
Postadres:

Postbus: 15
2700 AA ZOETERMEER
ZOETERMEER

Zetel:

Recht ontleend aan:
Eerst genoemde object in
brondocument:

84 ZTM00/9414 d.d. 13-8-1987
ZOETERMEER C 3815

Recht ontleend aan:

HYP4 15803/29 reeks ZOETERMEER
d.d. 12-7-1999

Eerst genoemde object in
brondocument:

ZOETERMEER C 4708 gedeeltelijk

Recht ontleend aan:

HYP4 17610/39 reeks ZOETERMEER
d.d. 11-9-2001

Eerst genoemde object in
brondocument:

ZOETERMEER C 3205 gedeeltelijk

Recht ontleend aan:

HYP4 13403/43 reeks ZOETERMEER
d.d. 19-11-1996

Eerst genoemde object in
brondocument:

ZOETERMEER C 3205

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 63012/42 d.d. 24-6-2013
HYP4 63001/91 d.d. 20-6-2013
HYP4 63001/89 d.d. 20-6-2013
HYP4 8120/28 reeks ZOETERMEER
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 8120/29 reeks ZOETERMEER
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 8149/61 reeks ZOETERMEER
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 8168/58 reeks ZOETERMEER
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 8168/57 reeks ZOETERMEER
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 8241/34 reeks ZOETERMEER
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 8256/59 reeks ZOETERMEER
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Bijlage IV

Bestemmingsplangegevens

schaal 1:200
 profiel 1
 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100
 meter

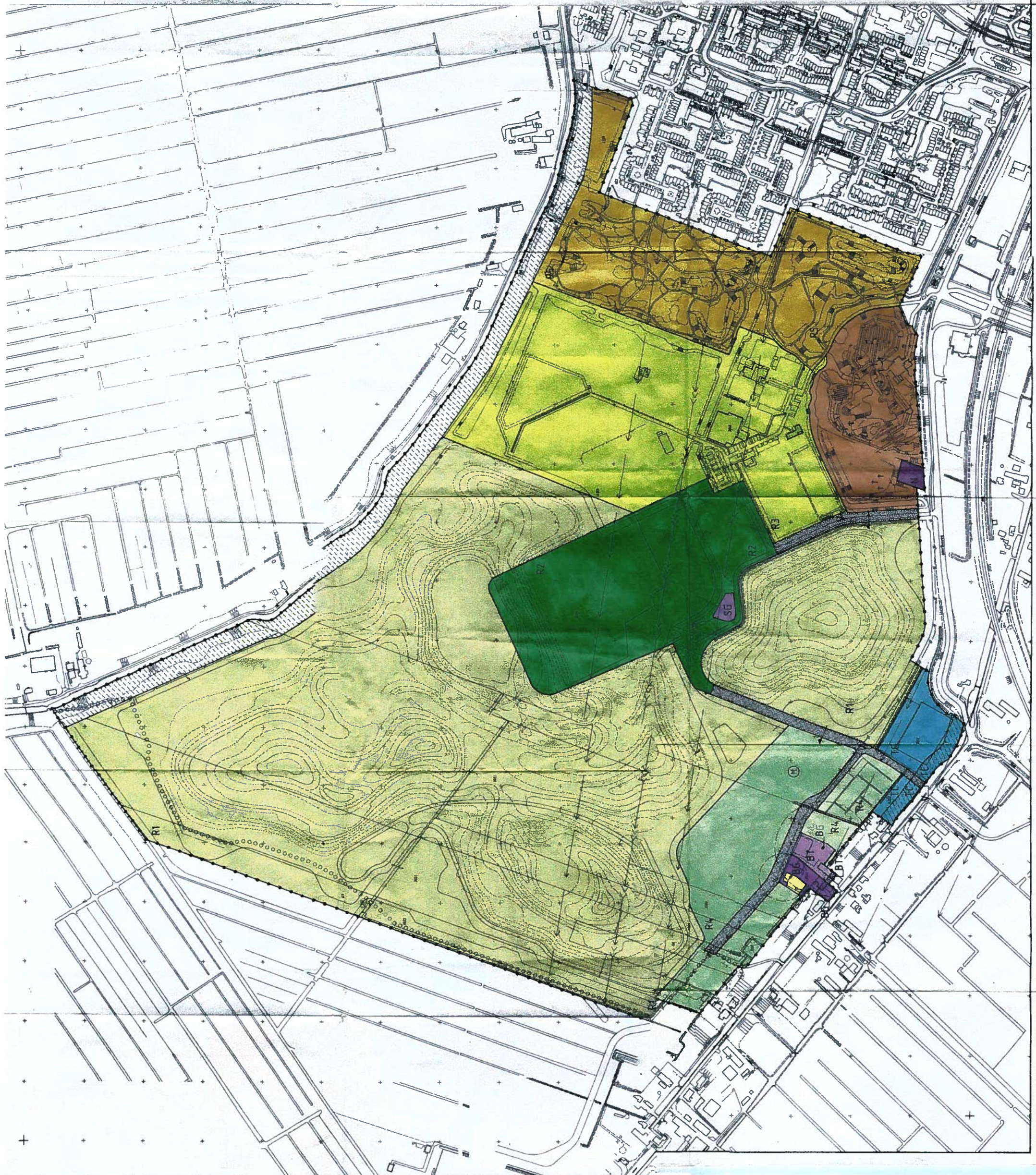
bestemmingen

- R1 recreatieve doeleinden zone 1
- R2 recreatieve doeleinden zone 2
- R3 recreatieve doeleinden zone 3
- R4 recreatieve doeleinden zone 4
- R5 recreatieve doeleinden zone 5
- T.T.1 begraafplaats
- T tuin
- TC tuincentrum
- BG garagebedrijf
- BT transportbedrijf
- nultdoeleinden
- verkeersdoeleinden
- waterkering
- stortgaswinning

1:1 schaal voor 1:1000 schaal
 de bestemming wordt vastgesteld op basis van de bestemming

aanduidingen


- topografische gegevens
- bestaande bebouwing
- kadastrale gegevens
- grens van het plan
- grens van het plan tevens gemeentegrens
- bestemmingsgrens
- wegprofiel
- maten in meters
- wijzigingsbevoegdheid zie art.20 van de
- voorschriften
- straatpad (p.f.t.)
- straatpad (d)
- verwijzingslijn
- modeltuinen
- suggestie provinciaal fietspad
- leidingtracé L.p.g.
- zonering zie art 6 zonering L.p.g.
- gastransportheiding
- bouwperceelgrens



zie voor nadere omschrijving bijbehorende voorschriften en toelichting

plankaart bestemmingsplan
 Buytenpark / noord-west


 Gemeente Zoetermeer
 Postbus 1000
 2600 CA Zoetermeer
 T 079 461 1111
 F 079 461 1112
 E info@zoetermeer.nl
 www.zoetermeer.nl


gemeente zoetermeer
 Gemeente Zoetermeer
 Postbus 1000
 2600 CA Zoetermeer
 T 079 461 1111
 F 079 461 1112
 E info@zoetermeer.nl
 www.zoetermeer.nl

revisie 28 Jun 1996

Hoofdstuk I Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. bestemmingsplan of plan
het bestemmingsplan Buytenpark/Noord-West van de gemeente Zoetermeer, bestaande uit de in lid 2 genoemde kaart en deze voorschriften;
2. kaart
de bij het bestemmingsplan Buytenpark/Noord-West behorende en als zodanig gewaarmerkte kaart met volgnummer 631/1992;
3. bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
4. bouwwerk
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
5. gebouw
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
6. ander bouwwerk
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
7. hoofdgebouw
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
8. bijgebouw
een gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
9. bebouwing
een of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
10. bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
11. bebouwingspercentage
een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

12. woning
een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden;
13. bedrijfs/dienstwoning
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw, noodzakelijk moet worden geacht;
14. bedrijfsvloeroppervlakte
de totale vloeroppervlakte van bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten;
15. detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending, anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Hieronder wordt niet begrepen het verkopen en/of leveren van goederen in een niet-zelfstandig onderdeel van de desbetreffende vestiging, dat slechts een ondergeschikt onderdeel uitmaakt van die vestiging;
16. tuincentrum
een detailhandelsvestiging waar boomkwekerijproducten, planten, bloembollen, bloemen en kamerplanten en attributen ter verfraaiing en het onderhoud van tuinen en de daarbij nodige hulpmaterialen en tuinmeubilair ten verkoop worden aangeboden;
17. modeltuinencentrum
een educatief centrum waar bedrijfsmatig voorlichting, advies en cursussen worden gegeven alsmede exposities worden gehouden betreffende het onderhoud, de aanleg, de inrichting en de verfraaiing van tuinen en de daarbij nodige hulpmaterialen en tuinmeubilair, niet zijnde een detailhandelsvestiging;
18. garagebedrijf
een bedrijf, gericht op het repareren en onderhouden van motorvoertuigen;
19. transportbedrijf
een bedrijf, gericht op het transport en de opslag van goederen;
20. stalhouderij
een bedrijf, gericht op het stallen en verhuren van paarden en rytuigen alsmede het fokken en verzorgen van paarden;
21. manege
een bedrijf, dat is gericht op het, verzorgen, dresser en trainen van paarden (voor de ruitersport);
22. composteerinrichting

-
- een bedrijf, dat zich richt op het composteren van gemeentelijk groenafval, snoei- en dunningshout en maaisel;
23. horeca
een bedrijf, gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken;
24. peil
a Voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b In andere gevallen: de hoogte van het aansluitend afgewerkte terrein, dat aansluit aan de hoofdtoegang van het gebouw na de voltooiing van de bouw;
25. NAP
de hoogte ten opzichte van NAP met dien verstande, dat bij het bepalen van de hoogte van gebouwen niet meegerekend worden plaatselijke uitsteeksels, zoals antennes, liftopbouwen, trappenhuizen, schoorstenen, reclame-constructies en dakkapellen;
26. categorie A-Inrichting
de in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Milieubeheer aangewezen categorieën van inrichtingen van Bijlage I van genoemd besluit, zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet Geluidhinder.
27. leidingbeheerders
met betrekking tot de gastransportleiding de NV Nederlandse Gasuni, danwel de rechtsopvolger(s)
28. dijkbeheerders
het waterschap Meer en Woude, danwel de rechtsopvolger(s)
29. Besluit LPG tankstations
het Koninklijk Besluit van 11 maart 1988, Staatsblad 95, zoals dat luidt ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan;
30. Hotel
een bedrijf, dat is gericht op het verstrekken van nachtverblijf en/of van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of op het exploiteren van zaalakkomodatie;
31. Algemene Wet Bestuursrecht
de wet van 4 juni 1992, Staatsblad 315, zoals deze luidt ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. (bouw)hoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot het hoogste punt van een bouwwerk; voor wat betreft gebouwen worden antennes, schoorstenen en andere ondergeschikte dakopbouwen hierbij niet meegerekend.
2. goothoogte van gebouwen
vanaf het peil tot de bovenkant van de goot cq. de druiplijn, het boeiboord of het daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
3. oppervlakte van een gebouw
tussen de (buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren.
4. inhoud van een gebouw
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren en de dakvlakken, zulks met in begrip van erkers en dakkapellen en boven peil.
5. bebouwingspercentage
door middel van de bebouwde oppervlakte, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, dat voor de bestemming is aangewezen, waarop het percentage betrekking heeft.
6. bedrijfsvloeroppervlakte
binnenwerks, op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

Artikel 3 Gastransportleiding

1. Gronden die op de kaart met de aanduiding gastransportleiding zijn aangegeven zijn op en ter weerszijden van de aangegeven as mede bestemd voor kabels en leidingen als bedoeld in artikel 18. De breedte van de medebestemmingsstrook bedraagt 4 meter ter weerszijden van de als zodanig aangegeven as.

2. Al hetgeen elders in deze voorschriften over de in het eerste lid bedoelde gronden is bepaald is ondergeschikt aan de in het eerste lid genoemde bestemming.

3. Al hetgeen in de voorschriften omtrent de ondergeschikte bestemming als bedoeld in het tweede lid is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien en voorzover zulks - gehoord de beheerder van de betreffende leiding- verenigbaar is met het belang van de bestemming kabels en leidingen.

Artikel 4 Straalverbinding

In afwijking van hetgeen elders in deze voorschriften is bepaald, mag tussen de op kaart aangegeven belijningen van het straalpad van de PTT en het straalpad van defensie de hoogte van bouwwerken, gemeten vanaf NAP, niet meer bedragen dan 41.00 m, tenzij een hogere maat, gehoord de beheerder van het straalpad, verenigbaar is met de hoogte van de straalverbinding. In afwijking van artikel 2 worden voor het bepalen van genoemde hoogte plaatselijke uitsteeksels wel meegerekend.

Artikel 5 Algemene bepaling inzake het beleid met betrekking tot sociale veiligheid

Bij de inrichting van het plangebied, in het bijzonder daarvan het openbare gebied, dient rekening te worden gehouden met het aspect sociale veiligheid. Daarbij dienen de mogelijkheden te worden gezien om tot clustering van voorzieningen over te gaan. In dit verband kunnen zo nodig nadere eisen worden gesteld als bedoeld in artikel 21.

Artikel 6 Algemene bepaling inzake zonering LPG

1. Binnen een straal van 80 meter van het LPG-vulpunt en 40 meter van het LPG-reservoir behorende bij de bestemming "garagebedrijf (BG)" is het bouwen van nieuwe (dienst)woningen niet toegestaan.
2. Bij de inrichting en gebruik van de gronden vallende binnen de in lid 1 genoemde zones dient rekening te worden gehouden met het bepaalde in het Besluit LPG-tankstations.

Artikel 7 Algemene bepaling inzake de bodemgesteldheid

1. Voor de gronden in het plangebied geldt dat het zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders verboden is gronden te ontginnen, te verlagen, af te graven, te egaliseren of op te hogen.
2. Bij het aanvragen van een vergunning voor genoemde activiteiten dient door aanvrager een rapport te worden overgelegd waaruit de bodemgesteldheid blijkt, zulks met het oog op mogelijke bodemverontreiniging.
3. Het in dit artikel onder 1 vervatte verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden die noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de gronden of het normale onderhoud betreffen, een en ander onder voorwaarde dat:
 - a bedoelde werken en/of werkzaamheden uiterlijk 14 werkdagen voor de uitvoering schriftelijk moeten worden gemeld bij burgemeester en wethouders en
 - b het eventueel afvoeren van gronden uiterlijk 14 werkdagen van te voren schriftelijk moet worden gemeld bij burgemeester en wethouders onder overlegging van een rapport inzake de samenstelling van de betreffende grond en waarin is aangegeven waar naar toe de grond wordt afgevoerd.
4. Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn vergunning te verlenen als bedoeld in lid 1 dan is het bepaalde in afdeling 4.1.2 van de Algemene Wet Bestuursrecht van toepassing.

Hoofdstuk II

Voorschriften inzake de bebouwing en het gebruik van gronden voor bebouwing

Artikel 8 Recreatieve doeleinden (R1,R2,R3,R4,R5)

8.1 Doeleinden

1. De op de kaart voor recreatieve doeleinden (R1,R2,R3,R4,R5) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. recreatie, zoals:
 - dagrecreatie in de open lucht;
 - sportieve recreatie c.q. sport al dan niet in de open lucht;
 - volkstuinen;
 - groenvoorzieningen;
 - waterpartijen, waterlopen en waterbeheersing met de daarbij behorende oevers, oeververbindingen en beschoeiingenof andere naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen met uitzondering van een:
 - autocircuit;
 - motorcrossterrein;
 - skelterbaan;
 - schietinrichting op vrije (niet overdekte) buitenbanen, niet zijnde een boogbaan;
 - categorie A-inrichting en van
 - voorzieningen, zoals recreatie-huisjes t. b. v permanente bewoning (nachtverblijf) bij volkstuinen;
 - terrein voor modelvliegtuigen met benzinemotoren.
 - b. alsmede voor een:
 - stalhouderij met een maximum oppervlakte van 20.000 m² in zone 3, alsmede een stalhouderij met een maximum oppervlakte van 12.500 m² in zone 4;
 - manege met een maximum oppervlakte van 20.000 m² in zone 3;
 - composteerinrichting met een maximum oppervlakte van 10.000 m²;
 - baggerdepot met een maximum oppervlakte van 15.000 m²;
 - een waterzuiveringsinstallatie met een maximum oppervlakte van 100 m²
 - c. natuur-ontwikkeling met bijbehorende voorzieningen, zoals muurconstructies voor oeverzwaluwen, vleermuisvoorzieningen e.d.;
 - d. daar waar dit op de kaart als zodanig is aangegeven, mede een modeltuinencentrum met een maximale omvang van 31.000 m²;
 - e. daar waar dit op de kaart als zodanig is aangegeven, mede een provinciaal fietspad;
 - f. een hotel.

Ten dienste van en in verband met deze doeleinden zijn de daarbij behorende gebouwen, dienstwoningen, bijgebouwen en andere bouwwerken, toegangswegen, parkeervoorzieningen en fiets-, wandel- en ruiterspaden toegestaan, een en ander met inachtneming van het overige in dit artikel bepaalde.

2. Waar de op de kaart voor recreatieve doeleinden (R1,R2,R3,R4,R5) aangewezen gronden samenvallen met de bestemming Kabels en leidingen, zijn deze gronden primair bestemd voor Kabels en leidingen en is het bepaalde in artikel 18 (Kabels en leidingen) van toepassing.

8.2 Beschrijving in hoofdlijnen

Algemeen

1. Een groot deel van de gronden met de bestemming recreatieve doeleinden in zone 1 heeft een heuvelachtig karakter met een grote interne belevingswaarde. De hoogte van de heuvels is gevarieerd en loopt op tot maximaal 20 meter boven maaiveld. De grondophoging mag niet meer bedragen dan 20 meter boven maaiveld, oftewel circa 16 meter boven NAP. In principe zijn deze grondophogingen alleen van toepassing in de zones 1 en 2.

Hoogte zonering

Als regel geldt een maximale hoogte van 20 meter inclusief eventuele bebouwing.

2. Primair is gekozen voor voortzetting en intensivering van een sport- en recreatiegebied. Secundair aan natuur-ontwikkeling, waarbij het er om gaat voorwaarden te scheppen voor zodanige ontwikkeling. Dat betekent zo weinig mogelijk voorzieningen voor mensen, terwijl door inrichting (hoog-laag-nat-droog, materiaal gebruik) en beheer (grazen van vee) goede ontwikkelingskansen kunnen worden gecreëerd voor ecologie en natuur.

Ter bescherming van de Meerpolder mag in een strook grond in zone 1 en 3 ter breedte van respectievelijk 100 meter en minimaal 30 meter ten noorden en noordwesten langs de Meerpolder geen bebouwing en geen actieve sportbeoefening in verenigingsverband plaatsvinden.

De gronden met de bestemming recreatieve doeleinden zijn bedoeld voor diverse vormen van recreatie. Daarbij gaat het zowel om dagrecreatieve activiteiten, als om recreatie, gericht op de fysieke gezondheid (sportdoeleinden) al dan niet in verenigingsverband beoefend en om volkstuinten. De gronden met deze bestemming mogen bovendien worden gebruikt voor een modeltuinencentrum, een stalhouderij, een hotel, een composteerinrichting, een baggerdepot, alsmede een waterzuiveringsinstallatie.

Inrichting

3. De inrichting van de gronden dient te voldoen aan de kwaliteits- c.q. inrichtingseisen, zoals deze (per zone) hieronder zijn beschreven.
4. Op deze gronden mogen onder voorwaarden bouwwerken worden gebouwd. Ten behoeve van de bebouwing wordt een onderscheid gemaakt in vijf zones, die als

zodanig op de kaart zijn aangegeven. Zone 1 wordt gekarakteriseerd door een lage bebouwings-dichtheid en een beperkte bouwhoogte. Deze zone is vooral geschikt voor dagrecreatie in de open lucht (natuurgerichte recreatie). De randen van zone 1 langs de noordelijke, noord-westelijke en westelijke plangrens zijn mede bestemd voor natuur-ontwikkeling. Zone 2 wordt gekarakteriseerd door een hoge bebouwings-dichtheid. Binnen deze zone zijn bovendien relatief hoge bouwwerken toegestaan. Deze zone is vooral bedoeld voor sport- en recreatieve activiteiten, waarvoor grote en hoge bouwwerken nodig zijn. Zone 3 wordt gekarakteriseerd door een lage bebouwingsdichtheid en relatief hoge bouwwerken, waardoor deze zone met name is geschikt voor veldsporten. Zone 4 wordt gekarakteriseerd door een hoge bebouwingsdichtheid en beperkte bouwhoogte. Om de ruimtelijke structuur van het Voorweggebied intact te laten en waar mogelijk te versterken dienen de gebouwen zo veel mogelijk in de lengterichting en haaks op de Voorweg-wetering te worden gesitueerd. De kassen op het in deze zone opgenomen volkstuint-complex moeten om deze reden aan de achterzijde van de tuinen worden gebouwd in, haaks op de Voorweg-wetering georiënteerde, stroken. In deze zone kan op de daartoe aangegeven locatie een modeltuinencentrum worden gevestigd. In zone 5, die een recreatieve functie vervult als park voor de nabij gelegen woonwijk, geldt een laag bebouwings-percentages en mogen slechts kleine gebouwtjes worden gebouwd. Deze zone fungeert als een buffer tussen het recreatiepark en de aangrenzende woonwijk.

5. Voordat bebouwing mag plaatsvinden op de voormalige stortlocatie moet uit technisch onderzoek zijn gebleken dat het bouwen milieu-hygiënisch verantwoord is en dat geen gevaar of schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers, het milieu en/of het bouwwerk. Op deze gronden mogen geen dienstwoningen worden gebouwd.
6. Indien de gronden met de bestemming recreatieve doeleinden worden gebruikt ten behoeve van een composteerinrichting, een baggerdepot en/of een waterzuiveringsinstallatie dan moet de eventuele visuele hinder vanwege deze activiteiten ten aanzien van het recreatiepark en de woonbebouwing worden beperkt door middel van afschermend groen dan wel op andere wijze aan het oog worden onttrokken. Deze activiteiten dienen bovendien te worden gesitueerd op locaties, die goed ontsloten zijn voor het gemotoriseerde verkeer en die ten aanzien van het recreatiepark en de woonbebouwing geen onevenredige hinder veroorzaken.
7. Een eventueel te bouwen hotel dient kleinschalig van karakter te zijn en dient een relatie te hebben met het recreatiegebied en de daarin opgenomen overige voorzieningen. Er mag in het plangebied maximaal 1 hotel worden gebouwd.
8. Voorzieningen mogen slechts worden gerealiseerd c.q. activiteiten mogen slechts plaatsvinden wanneer voldoende vast staat dat er geen tekort aan parkeerruimte zal ontstaan.
9. Met betrekking tot de voor de waterhuishouding relevante watergangen, zijn de voor de polders geldende keuren van het hoogheemraadschap Rijnland, alsmede van het waterschap Meer en Woude mede van toepassing;

10. Commerciële voorzieningen mogen slechts worden gerealiseerd wanneer door middel van distributie planologisch onderzoek of anderszins voldoende vast staat dat er voldoende economische ruimte aanwezig is.
11. In verband met deze beschrijving in hooflijnen kunnen zonodig nadere eisen worden gesteld als bedoeld in artikel 21.

8.3 Bebouwingsvoorschriften

Op deze gronden mag uitsluitend bebouwing plaatsvinden ten dienste van en in overeenstemming met de aangewezen bestemmingen en beschrijving in hoofdlijnen, met dien verstande dat:

- a. ten behoeve van de bestemmingen niet meer dan vijf dienstwoningen en bijbehorende bijgebouwen mogen worden gebouwd;
- b. de maximale goothoogte, hoogte en inhoud van de dienstwoning respectievelijk 4.20 m, 6.00 m en 600 m³ bedraagt;
- c. de totale oppervlakte van de bijgebouwen maximaal 50 m² per dienstwoning bedraagt;
- d. de maximale goothoogte en hoogte van de bijgebouwen respectievelijk 2.40 m en 3.50 m bedraagt;
- e. de onderlinge afstand tussen de gebouwen, voor zover niet aaneengebouwd, minimaal 3.00 m bedraagt;
- f. onverminderd het bepaalde onder a t/m e van dit artikellid, ten aanzien van bebouwing ten behoeve van de aangewezen bestemmingen het gestelde in onderstaande tabel in acht dient te worden genomen:

op de kaart aangegeven zone	maximaal bebouwingspercentage	maximale hoogte gebouwen	maximale oppervlakte gebouwen	maximale hoogte andere bouwwerken
zone 1	3	3.50 m	250 m ²	5.00 m
zone 2	35	15.00 m	5.000 m ²	15.00 m
zone 3	10	15.00 m	2.500 m ²	10.00 m
zone 4	30	3.00 m	25 m ²	5.00 m
zone 5	0.5	3.00 m	25 m ²	5.00 m

- g. in afwijking van- en onverminderd het overig bepaalde onder f. van dit artikellid is het volgende van toepassing:
 - de maximum hoogte van lichtmasten bedraagt 15.00 m;
 - het aantal gebouwen dat in zone 1 mag worden gebouwd maximaal 5;
 - de maximum oppervlakte van ten hoogste één voorziening c.q. gebouw t.b.v. een sportvoorziening in zone 2 bedraagt 13.000 m²;
 - in zone 2 mag ten hoogste één restaurant worden gebouwd, waarvan de maximum bedrijfsvloeroppervlakte 600 m² bedraagt;

- de maximum oppervlakte van ten hoogste één gebouw t.b.v. een sportvoorziening in zone 3 bedraagt 4.000 m²;
- de maximum oppervlakte van een gebouw t.b.v. een stalhouderij in zone 3 bedraagt 600 m² met een maximale hoogte van 5 meter;
- op de gronden gelegen in zone 4 mogen ten hoogste twee verenigingsgebouwen met een maximale hoogte en oppervlakte van respectievelijk 5.50 meter en 250 m² worden gebouwd, alsmede één centraal gebouw ten behoeve van opslagdoeleinden voor volkstuinten met een maximale oppervlakte van 100 m² worden gebouwd en ten hoogste twee hooitassen van elk maximaal 50 m²;
- in zone 4 mag t.b.v. de realisering van modeltuinen maximaal één gebouw worden opgericht met een maximale goothoogte en hoogte van 5 m resp. 8 m en een oppervlakte van maximaal 5500 m² en waarvan de dakhelling minimaal 10 graden en maximaal 60 graden bedraagt, danwel –in de plaats daarvan– meer gebouwen met een maximale goothoogte en hoogte van 5 m resp. 8 m tot een totale oppervlakte van 5500 m² en waarvan de dakhellingen minimaal 10 graden en maximaal 60 graden bedraagt.

3.4 Aanlegvergunningstelstel

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders deze gronden te ontginnen, te verlagen, af te graven, te egaliseren of op te hogen;
- c. het in dit lid onder a. vervatte verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden die noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de gronden of het normale onderhoud betreffen.

8.5 Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor de bouw van:

- a. ten hoogste vijf gebouwtjes ten behoeve van de horeca mits de oppervlakte van elk van de gebouwtjes niet groter is dan 25 m² en de hoogte ervan niet meer bedraagt dan 3.60 m, een en ander met dien verstande dat ten hoogste één gebouw een maximale oppervlakte mag hebben van 400 m²;
- b. andere bouwwerken ten behoeve van een skivoorziening in zone 2 in afwijking van de algemene hoogtezonering (8.2 onder 1).

8.6 Procedure regeling

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn vergunning te verlenen als bedoeld in 8.4 onder a en vrijstelling als bedoeld in 8.5 dan is het bepaalde in afdeling 4.1.2 van de Algemene Wet Bestuursrecht van toepassing.

Artikel 9 Stortgaswinning (SG)

9.1 Doeleinden

De op de kaart voor stortgaswinning (SG) aangewezen gronden zijn bestemd voor een inrichting t.b.v. de winning van stortgas, alsmede voor recreatieve doeleinden (R1,R2,R3-,R4,R5) als bedoeld in artikel 8.

9.2 Beschrijving in hoofdlijnen

1. De installatie voor stortgaswinning dient zodanig in het recreatiegebied te worden opgenomen dat daarvan geen onevenredige hinder plaatsvindt voor de omgeving.
2. Na beëindiging van de stortgaswinning en verwijdering van de installatie kunnen de gronden worden bestemd voor recreatieve doeleinden.

9.3 Bebouwingsvoorschriften

Op deze gronden mag uitsluitend bebouwing plaats vinden ten dienste van en in overeenstemming met de aangewezen bestemmingen en beschrijving in hoofdlijnen, met dien verstande dat:

- a. de maximale hoogte van de gebouwen 4 meter en van andere bouwwerken 10 meter zal bedragen;

Artikel 10 Tuincentrum (TC)

10.1 Doeleinden

1. De op de kaart voor Tuincentrum (TC) aangewezen gronden zijn bestemd voor de vestiging van een tuincentrum met de daarbij behorende gebouwen, een dienstwoning, bijgebouwen, andere bouwwerken, erven, parkeer- en groen- en speelvoorzieningen en waterpartijen, een en ander met inachtneming met het overige in dit artikel bepaalde.
2. Waar de op de kaart voor Tuincentrum (TC) aangewezen gronden samenvallen met de bestemming Waterkering, zijn deze gronden primair bestemd voor Waterkering en is het bepaalde in artikel 17 (Waterkering) van toepassing.

10.2 Beschrijving in hoofdlijnen

1. De inrichting van de gronden dient te voldoen aan de hieronder genoemde kwaliteits- c.q. inrichtingseisen. In verband hiermede kunnen zonodig nadere eisen worden gesteld als bedoeld in artikel 21.
2. Het bedrijf dient te worden ontsloten via de Voorweg. De inrichting van het bedrijf dient hierop aan te sluiten.
3. Voorzieningen mogen slechts worden geraliseerd c.q. activiteiten mogen slechts plaatsvinden wanneer voldoende vast staat dat er geen tekort aan parkeerruimte zal ontstaan. Daarbij wordt uitgegaan van parkeren op eigen terrein.
4. Bebouwing dient zoveel mogelijk in de lengterichting en haaks op de Voorwegwetering te worden gesitueerd. Een eventuele dienstwoning dient zo dicht mogelijk bij de Voorweg te worden gesitueerd.
5. Een dienstwoning dient bovendien zodanig te worden gesitueerd en/of er zullen zodanige maatregelen moeten worden genomen dat de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder terzake niet zal worden overschreden.

10.3 Bebouwingsvoorschriften

1. Op deze gronden mag uitsluitend bebouwing plaatsvinden ten dienste van en in overeenstemming met de aangewezen bestemming met dien verstande dat:
 - a. het bebouwingspercentage maximaal 70% bedraagt;
 - b. ten behoeve van het tuincentrum één dienstwoning mag worden gebouwd;
 - c. de maximale goothoogte, hoogte en inhoud van de dienstwoning respectievelijk 4.20 m, 7.00 m en 600 m³ bedraagt;
 - d. de dienstwoning dient te worden afgedekt met een kap, waarvan de dakhelling minimaal 15° en maximaal 60° bedraagt;
 - e. de totale oppervlakte van de bijgebouwen maximaal 50 m² bedraagt;

- f. de maximale goothoogte en hoogte van de bijgebouwen respectievelijk 2.40 m en 3.50 m bedraagt;
- g. de maximale goothoogte, hoogte en oppervlakte van de bedrijfsgebouwen respectievelijk 4.50 m, 7.00 m en 100 m² bedraagt met een dakhelling van minimaal 10 graden en maximaal 60 graden, een en ander met dien verstande dat ten hoogste één gebouw mag worden gebouwd met een maximale goothoogte, hoogte en oppervlakte van respectievelijk 4.5 m, 7.00 m en 6800 m²;
- h. de onderlinge afstand tussen de gebouwen, voor zover niet aaneengebouwd, minimaal 3.00 m bedraagt;
- i. de maximale hoogte van andere bouwwerken 7.00 m bedraagt, met dien verstande dat voor ten hoogste één reclamebord een hoogte van maximaal 10 meter mag worden aangehouden.

Artikel 11 Garagebedrijf (BG)

11.1 Doeleinden

1. De op de kaart voor Garagebedrijf (BG) aangewezen gronden zijn bestemd voor een garagebedrijf met een inrichting voor de verkoop van motorbrandstoffen, inclusief LPG, met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken, erven, parkeer- en groenvoorzieningen, een en ander met inachtneming van het overige in dit artikel bepaalde.
2. Waar de op de kaart voor Garagebedrijf (BG) aangewezen gronden samenvallen met de bestemming Waterkering, zijn deze gronden primair bestemd voor Waterkering en is het bepaalde in artikel 17 (Waterkering) van toepassing.

11.2 Beschrijving in hoofdlijnen

1. In het plan wordt het bestaande garagebedrijf gehandhaafd. In stedenbouwkundig opzicht is een uitbreiding van nieuwe bedrijfsgebouwen aanvaardbaar tot een oppervlakte van circa 450 m² op het achterterrein. De totale oppervlakte die door bedrijfsgebouwen (bestaand en nieuwbouw) in beslag mag worden genomen mag echter niet meer dan 850 m² bedragen, alsmede 100 m² voor een overkapping van de wasplaats.
2. Het beleid is er op gericht (doorgaand) autoverkeer op de Voorweg zoveel mogelijk terug te dringen. In verband hiermede dient het garagebedrijf aan de achterzijde te worden ontsloten. De inrichting van het garagebedrijf dient hierop aan te sluiten. Alleen het verkooppunt van motorbrandstoffen (inclusief LPG) mag mede worden ontsloten via de Voorweg. Voordat tot realisering van nieuwe bedrijfsgebouwen op het achterterrein mag worden overgegaan dient een ontsluiting via de achterzijde gegarandeerd te zijn.
3. Voorzieningen mogen slechts worden gerealiseerd c.q. activiteiten mogen slechts plaatsvinden wanneer voldoende vast staat dat er geen tekort aan parkeerruimte zal ontstaan. Daarbij wordt uitgegaan van parkeren op eigen terrein.
4. Voorzieningen ten behoeve van de opslag en verkoop van LPG dienen te voldoen aan de voorschriften zoals opgenomen in het besluit LPG-tankstations Hinderwet. Het benzinstation c.a. mag uitsluitend in gebruik zijn overeenkomstig de vereiste milieuvergunning(en). Bij de situering van bouwwerken dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergronds verkeer.
5. In verband met de verkeersaantrekkende werking ervan is het gewenst dat de verkoop van motorbrandstoffen wordt beëindigd. In verband hiermede is in artikel 20 van de voorschriften een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waardoor het mogelijk wordt het garagebedrijf na beëindiging van de verkoop van motorbrandstoffen efficiënter in te delen en een vrijstaande woning langs de Voorweg te bouwen. Om beëindiging van de verkoop van motorbrandstoffen te stimuleren en mede als compensatie van (gedeeltelijk) te slopen bedrijfsbebouwing wordt enige aanvullende bedrijfsbebouwing

toegestaan. Een en ander wordt aan de hand van kaartjes in de toelichting nader geconcretiseerd.

6. In verband met deze beschrijving in hoofdlijnen kunnen zonodig nadere eisen worden gesteld als bedoeld in artikel 21.

11.3 Bebouwingsvoorschriften

1. Op deze gronden mag uitsluitend bebouwing plaatsvinden ten dienste van en in overeenstemming met de aangewezen bestemming en beschrijving in hoofdlijnen met dien verstande dat:
 - a. gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de op de kaart aangegeven bouwpercelen;
 - b. de bouwpercelen volledig mogen worden bebouwd;
 - c. de maximale goothoogte en de hoogte van de gebouwen respectievelijk 4.20 m en 6.00 m bedraagt;
 - d. de gebouwen dienen te worden afgedekt met een kap, waarvan de dakhelling minimaal 15° en maximaal 60° bedraagt;
 - e. de onderlinge afstand tussen de gebouwen, voor zover niet aaneengebouwd, minimaal 3.00 m is;
 - f. t.b.v. een wasplaats voor auto's een overkapping van maximaal 100 m² en 3.00 m hoogte mag worden gebouwd;
 - g. de hoogte van andere bouwwerken maximaal 2.00 m bedraagt.

Artikel 12 Tuin (T)

12.1 Doeleinden

1. De op de kaart voor tuin (T) aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin.

12.2 Bebouwingsvoorschriften

1. Op deze gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de aangewezen bestemming worden gebouwd met een maximale hoogte van 1.00 meter.

Artikel 13 Transportbedrijf (BT)

13.1 Doeleinden

1. De op de kaart voor Transportbedrijf (BT) aangewezen gronden zijn bestemd voor een transportbedrijf met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken, erven, parkeer- en groenvoorzieningen, een en ander met inachtneming van het overige in dit artikel bepaalde.
2. Waar de op de kaart voor Transportbedrijf (BT) aangewezen gronden samenvallen met de bestemming Waterkering, zijn deze gronden primair bestemd voor Waterkering en is het bepaalde in artikel 17 (Waterkering) van toepassing.

13.2 Beschrijving in hoofdlijnen

1. In het plan wordt het bestaande transportbedrijf gehandhaafd. In stedenbouwkundig opzicht is een uitbreiding van nieuwe bedrijfsgebouwen aanvaardbaar met een maximum oppervlakte van circa 800 m² op het achterterrein.
2. Het beleid is er op gericht (doorgaand) autoverkeer op de Voorweg zoveel mogelijk terug te dringen. In verband hiermede dient het transportbedrijf aan de achterzijde te worden ontsloten. De inrichting van het transportbedrijf dient hierop aan te sluiten. Voordat tot realisering van nieuwe bedrijfsgebouwen op het achterterrein mag worden overgegaan dient een ontsluiting via de achterzijde gegarandeerd te zijn.
3. Voorzieningen mogen slechts worden gerealiseerd c.q. activiteiten mogen slechts plaatsvinden wanneer voldoende vast staat dat er geen tekort aan parkeerruimte zal ontstaan. Daarbij wordt uitgegaan van parkeren op eigen terrein.
4. In verband met deze beschrijving in hoofdlijnen kunnen zonodig nadere eisen worden gesteld als bedoeld in artikel 21.

13.3 Bebouwingsvoorschriften

1. Op deze gronden mag uitsluitend bebouwing plaatsvinden ten dienste van en in overeenstemming met de aangewezen bestemming en beschrijving in hoofdlijnen, met dien verstande dat:
 - a. gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de op de kaart aangegeven bouwpercelen;
 - b. de bouwpercelen volledig mogen worden bebouwd;
 - c. de maximale goothoogte en hoogte van gebouwen respectievelijk 5.25 m en 7.50 m bedraagt;
 - d. de gebouwen dienen te worden afgedekt met een kap, waarvan de dakhelling minimaal 15° en maximaal 60° bedraagt;
 - e. de onderlinge afstand tussen gebouwen, voorzover niet aaneengebouwd, minimaal 3.00 m bedraagt;
 - f. de hoogte van andere bouwwerken maximaal 2.00 m bedraagt.

Artikel 14 Nutsdoeleinden (N)

14.1 Doeleinden

1. De op de kaart voor Nutsdoeleinden (N) aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de energievoorziening.

14.2 Bebouwingsvoorschriften

1. Op deze gronden mag uitsluitend bebouwing ten dienste van de aangewezen bestemming plaatsvinden met dien verstande dat:
 - a. de gronden volledig mogen worden bebouwd;
 - b. de hoogte van de gebouwen maximaal 6.00 m bedraagt;
 - c. hoogte van andere bouwwerken maximaal 2.00 m bedraagt.

Artikel 15 Begraafplaats

15.1 Doeleinden

1. De op de kaart voor Begraafplaats aangewezen gronden zijn bestemd voor een begraafplaats en crematorium een en ander met de daarbij behorende gebouwen, dienstwoning, bijgebouwen, andere bouwwerken, ontsluitingswegen, paden, waterpartijen, parkeer- en groenvoorzieningen.

15.2 Bebouwingsvoorschriften

1. Op deze gronden mag uitsluitend bebouwing ten dienste van de aangegeven bestemming plaatsvinden met dien verstande dat:
 - a. het bebouwingspercentage maximaal 30% bedraagt;
 - b. de maximale goothoogte, hoogte en oppervlakte van de gebouwen respectievelijk 3.50 m, 6.50 m en 250 m² bedraagt; in afwijking van de maximale oppervlakte van 250 m² mag ten hoogste één gebouw een oppervlakte hebben van 1000 m²;
 - c. ten hoogste één dienstwoning mag worden gebouwd, waarvan de maximale goothoogte, hoogte en inhoud respectievelijk 2.70 m, 5.20 m en 600 m³ bedraagt;
 - d. de totale oppervlakte van de bijgebouwen maximaal 50 m² bedraagt;
 - e. de maximale goothoogte en hoogte van de bijgebouwen respectievelijk 2.40 m en 3.50 m bedraagt;
 - f. de onderlinge afstand tussen de gebouwen, voor zover niet aaneengebouwd, minimaal 3.00 m bedraagt;
 - g. de hoogte van andere bouwwerken maximaal 5.00 m bedraagt.

Artikel 16 Verkeersdoeleinden (V)

16.1 Doeleinden

1. De op de kaart voor Verkeersdoeleinden (V) aangewezen gronden zijn bestemd voor ontsluitingswegen, fiets- en voetpaden, parkeer- en groenvoorzieningen, waterbeheersingswerken met de daarbij behorende andere bouwwerken, een en ander uitgezonderd inrichtingen voor de verkoop van brandstoffen.
2. Waar de op de kaart voor Verkeersdoeleinden (V) aangewezen gronden samenvallen met de bestemming Waterkering of Kabels en leidingen, zijn deze gronden primair bestemd voor Waterkering, respectievelijke Kabels en leidingen en is het bepaalde in artikel 17 (Waterkering), respectievelijk 18 (Kabels en leidingen) van toepassing.

16.2 Bebouwingsvoorschriften

Op deze gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd met een maximum hoogte van 10.00 m.

16.3 Inrichting

Bij de inrichting van de voor verkeersdoeleinden (V) bestemde gronden dient het op de kaart aangegeven profiel in acht te worden genomen.

Artikel 17 Waterkering

17.1 Doeleinden

1. a. Primair zijn de op de kaart voor Waterkering aangewezen gronden bestemd voor de bescherming, het in stand houden en het onderhoud van de waterkering met de daarbij behorende andere bouwwerken en groen-, verkeers- en parkeer-voorzieningen;
- b. Secundair zijn deze gronden, voor zover deze samenvallen met andere bestemmingen, bestemd voor de doeleinden als omschreven in de artikelen 10 (Tuincentrum TC), 11 (Garagebedrijf BG), 13 (Transportbedrijf BT), en 16 (Verkeersdoeleinden V)
- c. De op de kaart voor Waterkering aangewezen gronden, die niet samenvallen met de onder 1.b bedoelde bestemmingen, zijn secundair bestemd voor natuur-ontwikkeling.

17.2 Bebouwingsvoorschriften

1. a. Op deze gronden mogen uitsluitend ander bouwwerken ten behoeve van de in artikel 17.1, lid 1, onder a. bedoelde bestemming Waterkering worden gebouwd met een maximum hoogte van 5 m;
- b. Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de in artikel 16.1, lid 1, onder b. bedoelde secundaire bestemmingen worden gebouwd --waarbij de bebouwingsvoorschriften van de aangegeven artikelen van overeenkomstige toepassing zijn-- indien de belangen van de waterstaat zulks gedogen en nadat burgemeester en wethouders advies hebben ingewonnen bij de water- en/of dijkbeheerder(s).

Artikel 18 Kabels en leidingen

18.1 Doeleinden

1. De gronden die met inachtneming van het bepaalde in artikel 3 zijn aangewezen voor kabels en leidingen zijn bestemd voor een gastransportleiding met de daarbij behorende andere bouwwerken.

18.2 Bebouwingsvoorschriften

1. Op deze gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten behoeve van de in artikel 18.1, lid 1 bedoelde bestemmingen worden gebouwd met een maximum hoogte van 5.00 m;

18.3 Aanlegvergunningstelsel

1. Het is verboden op of in de in artikel 18.1 bedoelde gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders de volgende werken of werkzaamheden uit te (doen) voeren:
 - a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen of bomen tot een diepte groter dan 0.50 meter;
 - b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen, daaronder begrepen drainage werkzaamheden;
 - c. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronden, bodemverlagen, afgraven en ophogen;
 - d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 - e. het verrichten van graafwerkzaamheden;
 - f. het permanent opslaan van goederen.
2. Het onder 1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
 - a. betrekking hebben op het normale onderhoud, gericht op en noodzakelijk voor, de instandhouding van de leidingen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
3. De onder 1 vermelde werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien hierdoor geen schade aan de leiding zal worden veroorzaakt en indien hierdoor het onderhoud van de leiding steeds mogelijk blijft.
4. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder 1, wordt schriftelijk advies gevraagd bij de beheerder van de betreffende leiding.
5. Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn vergunning te verlenen als bedoeld in lid 1 dan is het bepaalde in afdeling 4.1.2 van de Algemene Wet Bestuursrecht van toepassing.

Hoofdstuk III **Voorschriften inzake ander gebruik van de grond en van de opstallen**

Artikel 19 **Gebruik van de onbebouwde grond en van de opstallen**

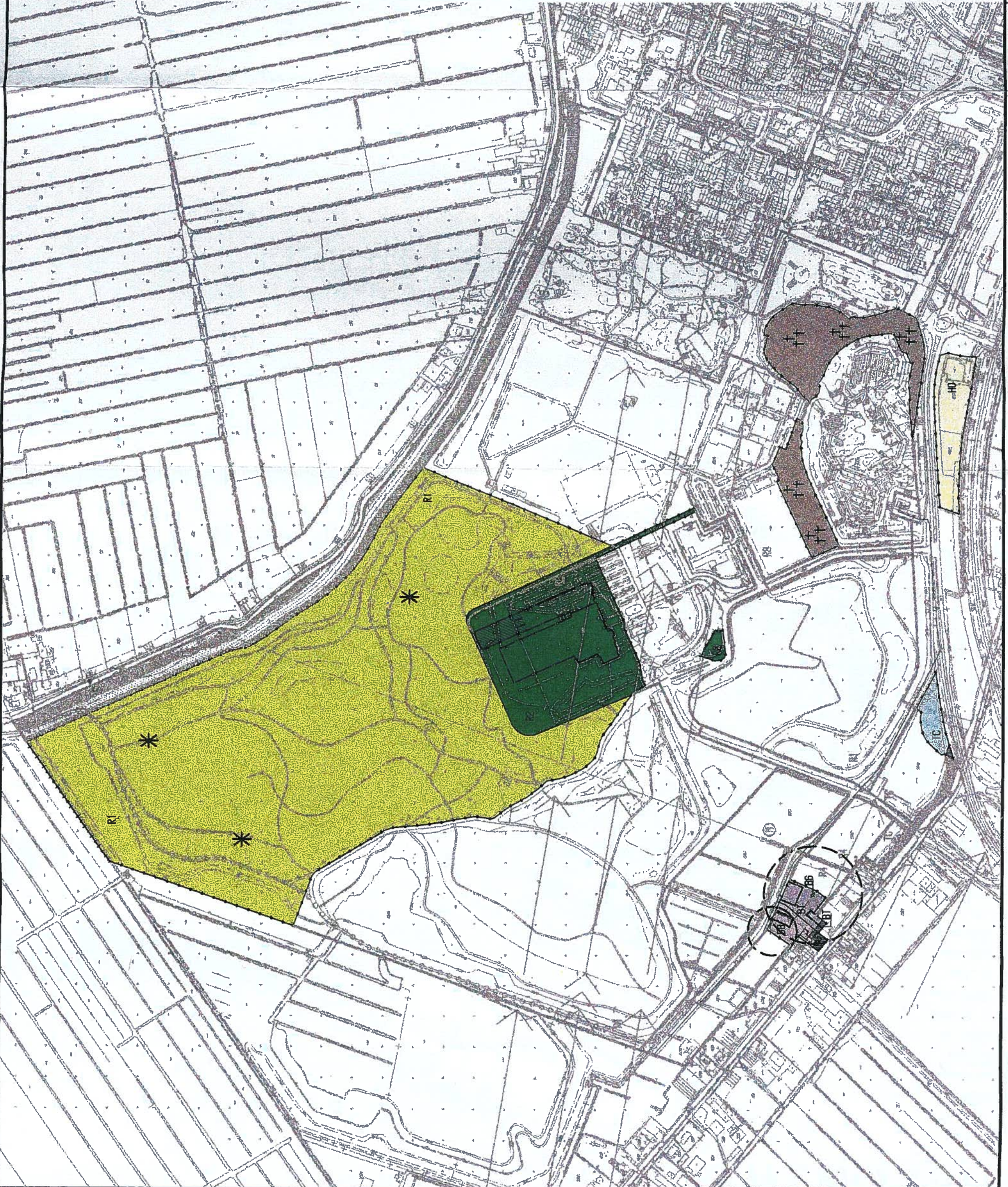
1. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met het in dit plan bepaalde.
2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1. indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
3. Indien toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in lid 2 is het bepaalde in Afdeling 4.1.2 van de Algemene Wet Bestuursrecht van toepassing.

bestemmingen

- recreatieve doeleinden zone 1
- recreatieve doeleinden zone 2
- recreatieve doeleinden zone 3
- recreatieve doeleinden zone 4
- recreatieve doeleinden zone 5
- begraafplaats
- tuincentrum
- garagebedrijf
- transportbedrijf
- nutsbedrijf
- verkooftentoonstelling
- waterkering
- horeca

aanduidingen

- topografische gegevens
- bestaande bebouwing
- kadastrale gegevens
- grens van het plan levens bestemmingsgrens
- grens van het plan levens gemeentegrens
- bestemmingsgrens
- vegratie
- water in zee
- vrijzingsbevoegdheid zie art.20 van de voorschriften
- straatweg (p.t.t.)
- straatweg (d)
- verwijzingslijn
- aanduidingen
- suggestie privatiseringsfietspad
- leidingswaaier l.p.g.
- zonerings zie art 6 zonering l.p.g.
- gestructureerd
- bouwparceelsgrens/grens bouwvlak
- natuurontwikkeling
- hogere bebouwing toegestaan

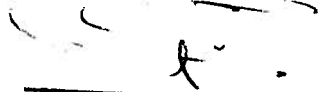


vertaling v.h. origineel



Zoetermeer
 Gemeente
 afdeling Bestuurs- en Financiële Zaken
plankaart bestemmingsplan
 Buylensperk Noordwest
 herziening 2000
 de voor dit plan vervaardigde tekeningen, met name de tekening op deze kaart, zijn vervaardigd op basis van de kadastrale gegevens van 1998.

Voorschriften

Behoort bij brief/overeenkomst
raadsbesluit / B & W besluit
nr. 010970 d.d. 29-10-2001
De gemeentesecretaris,


Behoort bij besluit van
Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland
d.d. 11 JUNI 2002
nr. DRG/ARB/2001/10661

Bestemmingsplan Buytenpark Noordwest
Herziening 2000
november 2001

VOORSCHRIFTEN

I. De voorschriften van het bestemmingsplan Buytenpark / noordwest worden als volgt gewijzigd:

Begripsbepalingen

1. Aan artikel 1 worden de leden 32 tot en met 37 toegevoegd, luidende als volgt:
 32. seksinrichting:
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een mate alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater, een parenclub en een prostitutiebedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;
 33. seksbioscoop/-theater:
een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid, waarin voorstellingen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;
 34. seksautomatenhal:
een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid, waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en liveshows (peepshows) van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;
 35. prostitutiebedrijf:
een bedrijf waar prostitutie het hoofdbestanddeel van de activiteiten vormt, een erotische massagesalon mede begrepen;
 36. prostitutie:
het aanbieden van seksuele diensten tegen een materiële vergoeding.
 37. bouwvlak:
een op de kaart aangegeven vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.

Recreatieve doeleinden (R1, R2, R3, R4, R5)

2. Aan artikel 8.1 lid 1 wordt een nieuw sub g toegevoegd, luidende als volgt:
 - g. daar waar de gronden bestemd voor recreatieve doeleinden R1 zijn aangeduid voor "natuurontwikkeling" zijn de gronden op de eerste plaats bestemd voor de bescherming en ontwikkeling van natuurwaarden. (4.2. bescherming natuurwaarden)
3. In artikel 8.1 lid 1 wordt in de laatste alinea het woord "toegangswegen" geschrapt en wordt na "toegestaan" toegevoegd "alsmede wegen" en wordt voor "parkeervoorzieningen" toegevoegd "ongebouwde", (4.8. ontsluitingsweg en parkeergarages)

4. In artikel 8.2 lid 4 wordt de passage “De randen van zone 1” tot en met “bestemd voor natuurontwikkeling” geschrapt. (4.2. *bescherming natuurwaarden*)

5. In artikel 8.3 wordt sub a als volgt gewijzigd:

- a. ten behoeve van de bestemming Recreatieve Doeleinden 2 niet meer dan twee dienstwoningen en bijbehorende bijgebouwen mogen worden gebouwd ~~en ten behoeve van de bestemming Recreatieve Doeleinden 4 één dienstwoning met de daarbij behorende bijgebouwen mag worden gebouwd;~~ (4.10. *dienstwoningen*)

6. In artikel 8.3 worden in sub f de volgende percentages aangepast:

op de kaart aangegeven zone	maximaal bebouwingspercentage
zone 1	1
zone 2*	15
zone 4	10

* Voor zone 2 geldt het bebouwingspercentage voor de gronden buiten het op de kaart aangegeven bouwvlak.

7. De aanhef in artikel 8.3, sub g wordt als volgt gewijzigd:

In afwijking van c.q. in aanvulling op en onverminderd het overig bepaalde onder f van dit artikellid is het volgende van toepassing:

In artikel 8.3 worden in sub g de beide alinea's, die betrekking hebben op zone 2, als volgt gewijzigd:

- het op de kaart aangegeven bouwvlak van zone 2 mag voor 100% worden bebouwd, zulks in afwijking van c.q. in aanvulling op het bepaalde in lid 3 sub f ter zake van de maximale oppervlakte van gebouwen van 5000 m² in zone 2;
- de maximum hoogte van het met 'hogere bebouwing toegestaan' aangeduide gedeelte van het bouwvlak in zone 2 mag in afwijking van het bepaalde in lid 3 sub f maximaal 35 meter vanaf peil bedragen, met een maximum van 32 meter boven N.A.P..
- in zone 2 is horeca behorende bij en ten dienste van de in lid 1 genoemde doeleinden toegestaan waarvan de totale maximale bedrijfsvloeroppervlakte 2800 m² mag bedragen en waarvan de bedrijfsvloeroppervlakte van één voorziening ten hoogste 2600 m² mag bedragen.
- in zone 2 is detailhandel toegestaan als onderdeel van en ten dienste van de in lid 1 genoemde doeleinden, waarvan de totale maximale bedrijfsvloeroppervlakte 875 m² mag bedragen en waarvan de bedrijfsvloeroppervlakte voor één voorziening ten hoogste 675 m² mag bedragen.
- In zone 2 is dienstverlening aan het publiek toegestaan tot een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 80 m² (4.5. *Snowworld / Ayers Rock*)

Goedkeuring
onthouden

Aan artikel 8.3 worden in sub g aan de laatste alinea, die betrekking heeft op zone 4 toegevoegd:

- in zone 4 mag ten behoeve van het afdraven en trainen van fokpaarden één schuur gerealiseerd worden, waarvan de hoogte en oppervlakte niet meer mag bedragen dan 7 meter en de oppervlakte niet meer dan 840 m². Deze schuur mag uitsluitend ter plaatse van de bestaande schuur gerealiseerd worden. Vergrotingen van de bestaande schuur zijn uitsluitend toegestaan loodrecht op de Voorweg en aan de van de Voorweg afgekeerde zijde.
(vergroting schuur ten behoeve van stalhouderij in zone 4)
- In zone 4 mag een horecavestiging worden gerealiseerd met een oppervlakte van maximaal 25 m² en een hoogte van maximaal 3.60 meter.
(open counter bij Intratuin-modeltuinen)

8. In artikel 8.3 sub g wordt voor zone 4 in de eerste alinea “twee verenigingsgebouwen” gewijzigd in “drie verenigingsgebouwen”. De oppervlakte wordt gewijzigd van 250 m² in 350 m². De hoogte wordt gewijzigd van 5.50 meter in 7 meter. *(4.4. Scouting)*

9. Artikel 8.5 wordt als volgt gewijzigd:

- aan lid a wordt toegevoegd:
“met dien verstande, dat geen vrijstelling wordt verleend voor een horecavoorziening, groter dan 25 m² in zone R5”.
- toegevoegd wordt:
“c. gebouwde parkeervoorzieningen, waarvan de hoogte maximaal 6 meter mag zijn en waarvan de oppervlakte per gebouwde parkeervoorziening maximaal 2500 m² mag zijn, in afwijking van het bepaalde in lid 1, laatste alinea, mits tevoren een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten is ontvangen”.

Stortgaswinning (SG)

10. Artikel 9 “Stortgaswinning” wordt gewijzigd in “Horeca”, luidende als volgt:
Artikel 9. Horeca

9.1. Doeleinden

De op de kaart voor horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor horeca, met de daarbij behorende gebouwen, bijgebouwen, andere bouwwerken, erven, parkeer- en groenvoorzieningen, een en ander met inachtneming van het overige in dit artikel bepaalde.

9.2. Bebouwingsvoorschriften

Op deze gronden mag uitsluitend bebouwing plaatsvinden ten dienste van en in overeenstemming met de aangewezen bestemming, met dien verstande, dat:

- a. de gronden voor ten hoogste 20% mogen worden bebouwd;
- b. de hoogte van de gebouwen niet meer dan 10 m mag bedragen;

- c. de onderlinge afstand tussen de gebouwen, voor zover niet aaneengebouwd, niet minder dan 3 m mag bedragen;
- d. de hoogte van andere bouwwerken niet meer dan 5 m mag bedragen.

9.3 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor een hoogte van maximaal 15 meter, over ten hoogste 20% van de oppervlakte van een gebouw, mits de afstand tot de bestemmingsgrenzen ten minste 15 meter bedraagt en door de grotere hoogte geen hinder of overlast voor het verkeer, waaronder het spoorwegverkeer ontstaat. (4.7. Locomotion en 4.9. Stortgaswinning)

Tuincentrum (TC)

- 11. Aan artikel 10.2 wordt een nieuw sublid 6 toegevoegd, luidende als volgt:
 - 6. Horeca ten behoeve van en ten dienste van de in lid 1 genoemde doeleinden is toegestaan tot een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 600 m². (4.6. Intratuin)

- 12. Artikel 10.3 lid 1 sub g wordt als volgt gewijzigd:
 - g. de maximale goothoogte en hoogte van de bedrijfsgebouwen respectievelijk 4,50 m en 7.00 m bedraagt met een dakhelling van minimaal 10 graden en maximaal 60 graden, een en ander met dien verstande dat de totale oppervlakte van de gebouwen niet meer dan 12.500 m² bedraagt; (4.6. Intratuin)

- 13. Aan artikel 10 worden nieuwe leden lid 10.4 tot en met 10.6 toegevoegd, luidende als volgt:

10.4 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen:

- a. voor een maximale goothoogte en hoogte van bedrijfsgebouwen van resp. 5.50 m en 8 m, indien dit noodzakelijk is in verband met een doelmatige bedrijfsvoering;
- b. van het bepaalde in lid 3 sub g voor een gebouwde parkeervoorziening in maximaal twee parkeerlagen en waarvan de oppervlakte niet meer dan 2500 m² mag zijn en de hoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen, mits deze parkeergarage noodzakelijk is in verband met de opvang van de parkeerdruk ten behoeve van het tuincentrum en de modeltuinen, een en ander mits een verklaring van geen bezwaar van gedeputeerde staten is ontvangen. (vrijstelling ten behoeve van parkeergarage bij Intratuin)

10.5 Procedure regeling

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn vrijstelling te verlenen als bedoeld in 10.4 dan is het bepaalde in afdeling 4.1.2. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

10.6 Gebruik

Als een verboden gebruik als bedoeld in artikel 19 lid 1 wordt in ieder geval beschouwd het gebruik van gronden en of bouwwerken ten behoeve van de detailhandel in producten, niet genoemd in artikel 1 lid 16. (4.6. Intratuin)

Transportbedrijf (BT)

14. Artikel 13.3 lid 1 onder c komt als volgt te luiden:
c. de maximale hoogte van gebouwen 7.50 m bedraagt.

Begraafplaats

15. In artikel 15.2 wordt in lid 1 sub b de zinsnede “mag ten hoogste één gebouw een oppervlakte hebben van 1000 m²” gewijzigd in “mogen ten hoogste twee gebouwen een totale gezamenlijke oppervlakte hebben van 2000 m²”.
(4.3. Begraafplaats)

Gebruik van onbebouwde grond en van de opstallen

16. Aan artikel 19 wordt een nieuw lid 1 A toegevoegd, luidende als volgt:
1.A. Onder een strijdig gebruik als bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval verstaan een gebruik van gebouwen ten behoeve van seksinrichtingen.
(4.11 prostitutiebeleid)

Algemene Vrijstellingsbepaling

17. Aan artikel 22 wordt toegevoegd:
- i. het bouwen van antennemasten ten behoeve van mobiele telefonie met een hoogte van maximaal 40 meter, mits gelegen op tenminste 100 meter van woningen en niet geplaatst op gebouwen en zoveel mogelijk nabij niet-woongebouwen;
 - j. het bouwen van antenne-inrichtingen ten behoeve van mobiele telefonie, waarvan de hoogte maximaal 5 meter mag bedragen, zulks op gebouwen dan wel in de directe omgeving van bestaande gebouwen.

II. De voorschriften van het bestemmingsplan Recreatiegebied noord – west worden als volgt gewijzigd:

Discotheek (DIS)

1. Artikel 5 wordt geschrapt. (4.7. *Locomotion*)

III De voorschriften van het bestemmingsplan verlengde Amerikaweg (N469 1997) worden als volgt gewijzigd:

Gemengde doeleinden (GD)

1. In artikel 4 worden de volgende onderdelen geschrapt:
 - a. lid 4.1 sub b;
 - b. lid 4.2 sub 3;
 - c. lid 4.3 sub 2. (4.6. *Intratuin*)

***Algemene Erfpachtbepalingen van
de gemeente Zoetermeer 2004***

Ontwikkelingsbedrijf Zoetermeer
Postbus 15
2700 AA Zoetermeer

Inhoudsopgave

PARAGRAAF I.	Algemene Bepalingen	1
ARTIKEL 1.	Toepasselijkheid bepalingen	1
ARTIKEL 2.	Begrippen	1
PARAGRAAF II.	Aanvraag, overeenkomst en waarborgsom	2
ARTIKEL 3.	Totstandkoming overeenkomst tot vestiging	2
ARTIKEL 4.	Waarborgsom	3
ARTIKEL 5.	Faillissement en surcéance	5
ARTIKEL 6.	Datum vestiging recht van erfpacht	5
PARAGRAAF III.	Akte van vestiging, duur van het recht.	6
ARTIKEL 7.	Akte van vestiging	6
ARTIKEL 8.	Ingebruikneming van de onroerende zaak	7
ARTIKEL 9.	Duur van het recht	8
PARAGRAAF IV.	Lasten, belastingen, canon,	9
ARTIKEL 10.	Lasten en belastingen, risico	9
ARTIKEL 11.	Vaststelling canon	9
ARTIKEL 12.	Afkoop van de canon	10
ARTIKEL 13.	Wijze en termijn van betaling	11
ARTIKEL 14.	Periodieke aanpassing canon	12
ARTIKEL 15.	Herziening bij wijziging bestemming of gebruik	13
ARTIKEL 16.	Herziening canon bij einde tijdvak	14
PARAGRAAF V.	Aflevering, staat, bodem	17
ARTIKEL 17.	Over- en ondermaat	17
ARTIKEL 18.	Omschrijving leveringsverplichting	17
ARTIKEL 19.	Milieubepaling	17
PARAGRAAF VI.	Bebouwingsplicht, recht van terugkoop	19
ARTIKEL 20.	Bebouwingsplicht	19
ARTIKEL 21.	Recht van terugkoop	21
PARAGRAAF VII.	Gebruik en onderhoud onroerende zaak	23
ARTIKEL 22.	Instandhouding van opstallen en bestemming	23

PARAGRAAF VIII. Bijzondere regels voor de uitgifte in erfpacht van een tot (de bouw van een) woning bestemde onroerende zaak.	24
ARTIKEL 23. Anti-speculatiebeding	24
ARTIKEL 24. Siertuinen en parkeerplaatsen	24
ARTIKEL 25. Achter- en zijpaden	25
PARAGRAAF IX. Overgang, vervreemding en splitsing	26
ARTIKEL 26. Overgang van het recht van erfpacht	26
ARTIKEL 27. Overdracht van het recht van erfpacht	26
ARTIKEL 28. Splitsing en samenvoeging	26
PARAGRAAF X. Wijziging erfpacht bij einde tijdvak	28
ARTIKEL 29. Wijziging algemene voorwaarden	28
PARAGRAAF XI. Opzegging recht van erfpacht, staat van de onroerende zaak bij einde recht van erfpacht	29
ARTIKEL 30. Opzegging in algemeen belang	29
ARTIKEL 31. Vergoeding bij opzegging in algemeen belang	30
ARTIKEL 32. Opzegging bij niet-nakoming	31
ARTIKEL 33. Opzegging door de erfpachter	32
ARTIKEL 34. Wegneemrecht erfpachter	32
PARAGRAAF XII. Niet-nakoming en boetebeding	34
ARTIKEL 35. Verzuim	34
ARTIKEL 36. Boetebeding	34
ARTIKEL 37. Herstel door gemeente	35
ARTIKEL 38. Hoofdelijkheid	36
PARAGRAAF XIII. Gedoogverplichtingen, kabels, leidingen, beschoeiingen	37
ARTIKEL 39. Nutsvoorzieningen	37
ARTIKEL 40. Kabels en leidingen	37
ARTIKEL 41. Watergangen en beschoeiingen	38
PARAGRAAF XIV. Slotbepalingen	40
ARTIKEL 42. Forumkeuze	40
ARTIKEL 43. Woonplaats	40
ARTIKEL 44. Citeertitel	40

PARAGRAAF I. Algemene Bepalingen

ARTIKEL 1. Toepasselijkheid bepalingen

- Toepasselijkheid bepalingen**
- 1.1. De onderhavige algemene bepalingen zullen van toepassing zijn op - en integraal deel uitmaken van - iedere overeenkomst tussen de gemeente Zoetermeer en haar wederpartij(en) met betrekking de uitgifte in erfpacht van onroerende zaken door de gemeente Zoetermeer (hierna: "de overeenkomst tot vestiging van erfpacht").
- 1.2. De onderhavige bepalingen zullen voorts van toepassing zijn op het door de gemeente gevestigd recht van erfpacht

ARTIKEL 2. Begrippen

- Definities**
- 2.1. In deze bepalingen wordt verstaan onder:
- a. onroerende zaak: het in erfpacht uitgegeven perceel grond met de zich eventueel daarop bevindende opstallen, dan wel de daarop te bouwen opstallen;
 - b. college: het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zoetermeer;
 - c. gemeente: de gemeente Zoetermeer, danwel haar rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel;
 - d. gegadigde: degene(n) die een recht van erfpacht wens(t)(en) te verkrijgen van de gemeente, danwel degene(n) met wie een overeenkomst tot uitgifte tot stand is gekomen;
 - e. erfpachter: degene(n) ten behoeve van wie een recht van erfpacht is gevestigd, danwel aan wie op grond van artikel 8.2 de onroerende zaak in gebruik is gegeven.
- Tekening**
- 2.2. Bij elke uitgifte in erfpacht behoort een tekening, waarop de onroerende zaak schetsmatig staat aangegeven.

PARAGRAAF II. Aanvraag, overeenkomst en waarborgsom

ARTIKEL 3. Totstandkoming overeenkomst tot vestiging

Verzoek tot uitgifte	<p>3.1. Iedere gegadigde die van de gemeente een recht van erfpacht op een onroerende zaak wenst te verkrijgen dient daartoe een verzoek in bij de gemeente. De gemeente zal daarop, onder voorbehoud van goedkeuring door het college, met de gegadigde in onderhandeling treden omtrent de mogelijke uitgifte, danwel de gegadigde mededelen dat de gemeente het verzoek van de gegadigde niet zal honoreren.</p> <p>3.2. Indien tussen de gemeente en de gegadigde overeenstemming wordt bereikt over de voorwaarden waaronder de gemeente in beginsel bereid zou zijn tot vestiging van een recht van erfpacht ten behoeve van de gegadigde, zal de gemeente de gegadigde een overeenkomst tot vestiging van een recht van erfpacht toezenden. Deze aanbieding geschiedt alsdan onder uitdrukkelijke voorwaarde van goedkeuring door het college. Aan de toezending van deze overeenkomst kan, zolang vorenbedoelde goedkeuring niet is verleend, geen van partijen enig recht ontlenen.</p>
Termijn van terugzenden overeenkomst	<p>3.3. De gegadigde dient de door de gemeente opgestelde overeenkomst tot vestiging van erfpacht binnen één maand na ontvangst ondertekend te retourneren, bij gebreke waarvan de gemeente vrij is over de onroerende zaak te beschikken op de wijze die haar het meest geschikt voorkomt. Alsdan is de gegadigde gehouden de door de gemeente terzake gemaakte kosten te vergoeden.</p>
Totstandkoming overeenkomst	<p>3.4. Nadat de gegadigde de overeenkomst tot vestiging van erfpacht heeft ondertekend en aan de gemeente heeft geretourneerd, zal deze overeenkomst ter goedkeuring aan het college worden voorgelegd. Door het besluit van het college tot de uitgifte in erfpacht, komt de overeenkomst tot vestiging van erfpacht tot stand.</p>

Goedkeuring bebouwing	3.5. Voordat op een verzoek tot uitgifte in erfpacht van een voor bebouwing bestemde onroerende zaak door het college wordt beslist, kan het college vorderen dat de gegadigde de bestemming, de aard en de uiterlijke welstand van de daarop te stichten bebouwing aan zijn goedkeuring onderwerpt. Tevens kan het college, mede in verband met de vaststelling van de grondwaarde van de onroerende zaak, de gegadigde verzoeken zijn bouwkosten op te geven.
ARTIKEL 4. Waarborgsom	
Waarborgsom/ bankgarantie	4.1. Voordat op een verzoek tot uitgifte in erfpacht van een onroerende zaak door het college wordt beslist, kan het college van de gegadigde eisen, dat een waarborgsom wordt gestort, die overeenkomt met 10% van de grondwaarde, afgerond tot een veelvoud van eenhonderd euro (€ 100,--) of, in bijzondere gevallen, zulks ter beoordeling van het college, tot een daarvan afwijkend bedrag. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed. Onder waarborgsom wordt in dit verband mede verstaan een garantie tot dat bedrag. Deze garantie dient alsdan: <ul style="list-style-type: none"> a. onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot ten minste één maand na de overeengekomen datum van vestiging van het recht van erfpacht; b. afgegeven te zijn aan de gemeente door een kredietinstelling met een vergunning in de zin van de Wet toezicht kredietwezen 1992 (danwel een op enig moment daarvoor in de plaats tredende publiekrechtelijke regeling), door een verzekeringsbedrijf met een vergunning in de zin van Wet toezicht verzekeringsbedrijf 1993 (danwel een op enig moment daarvoor in de plaats tredende publiekrechtelijke regeling) of door een te goeder naam bekend staande buitenlandse bank, zulks ter beoordeling van de gemeente; en

- c. de clause te bevatten, dat op eerste verzoek van de gemeente het bedrag van de garantie aan de gemeente wordt uitgekeerd.
- 4.2. Het in ontvangst nemen van een waarborgsom verplicht de gemeente niet de grond aan de gegadigde in erfpacht uit te geven. Wordt niet besloten de grond aan de gegadigde in erfpacht uit te geven, dan wordt de waarborgsom, vermeerderd met de daarover door de gemeente ontvangen rente, zo spoedig mogelijk gerestitueerd. In dat geval zal de gemeente tevens de garantie bedoeld in het vorige lid retourneren aan de verstrekker daarvan.
- 4.3. De in lid 1 bedoelde waarborgsom zal, nadat het recht van erfpacht is gevestigd, worden verrekend met de alsdan verschuldigde canon en, voorzover de waarborgsom de canon overtreft, met de canons over de daaropvolgende jaren, dan wel met de afkoopsom als bedoeld in artikel 12.1. Na de vestiging zal de garantie, bedoeld in het eerst lid worden geretourneerd aan de verstrekker daarvan.
- 4.4. Indien de gegadigde, nadat de overeenkomst tot vestiging van erfpacht tot stand is gekomen, niet meewerkt aan vestiging van het recht van erfpacht door het passeren van een notariële akte en hij medewerking blijft weigeren gedurende een termijn van langer dan twee weken, nadat de gemeente hem schriftelijk in gebreke heeft gesteld, is de gemeente gerechtigd de overeenkomst tot vestiging van een recht van erfpacht eenzijdig te ontbinden. De waarborgsom vervalt alsdan aan de gemeente.
- 4.5. Het vorige lid is van overeenkomstige toepassing indien de gegadigde een andere overeengekomen verplichting met betrekking tot de uitgifte in erfpacht niet voldoet.

ARTIKEL 5. Faillissent en surséance	
Faillissent en surséance	<p>5.1. Indien, voor de overeengekomen datum van ondertekening van de notariële akte:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. de gegadigde in staat van faillissement wordt verklaard, dan wel diens faillissement is aangevraagd; b. de gegadigde surséance van betaling heeft gekregen of aangevraagd; c. de Wet schuldsanering natuurlijke personen ten aanzien van de gegadigde van toepassing is verklaard, dan wel de toepassing daarvan is verzocht; of d. executoriaal beslag is gelegd op een naar het oordeel van de gemeente substantieel gedeelte van het vermogen van de gegadigde, <p>is de gemeente bevoegd de overeenkomst eenzijdig te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.</p> <p>5.2. Reeds betaalde gedeelten van de waarborgsom, de canon of de afkoopsom daarvan, zullen aan de gegadigde worden gerestitueerd voorzover ze het bedrag van de kosten en boeten welke de gegadigde ingevolge deze bepalingen is verschuldigd, te boven gaan.</p>
ARTIKEL 6. Datum vestiging recht van erfpacht	
Datum vestiging recht van erfpacht	<p>6.1. Tenzij anders wordt overeengekomen, dient de notariële akte van vestiging te worden verleden binnen zes weken, na dagtekening van het schrijven waarbij het besluit van het college tot uitgifte in erfpacht ter kennis van de gegadigde is gebracht. De keuze van een notaris, bij voorkeur met standplaats te Zoetermeer, ligt bij de gegadigde. Indien gegadigde binnen een maand na kennisneming van het gemeentelijk besluit tot uitgifte in erfpacht geen notaris heeft aangewezen, wijst de gemeente een notaris aan.</p>

PARAGRAAF III. Akte van vestiging, duur van het recht

ARTIKEL 7. Akte van vestiging

- Akte van vestiging 7.1.** In de akte van vestiging wordt in ieder geval **recht van erfpacht** opgenomen:
- a. Een duidelijke aanduiding van de onroerende zaak, waarin tenminste begrepen de kadastrale aanduiding alsmede, zo mogelijk, de plaatselijke aanduiding daarvan;
 - b. De bestemming van de onroerende zaak;
 - c. Ingeval van uitgifte van een voor bebouwing bestemde onroerende zaak, het maximaal aantal vierkante meters Bruto Vloer Oppervlak, gemeten conform NEN 2580 (dan wel een te eniger tijd daarvoor in de plaats tredende norm) dat in en/of op de onroerende zaak mag worden gerealiseerd.
 - d. De grondwaarde, de canon en het canonpercentage dat aan die canon ten grondslag ligt, alsmede de betalingstermijnen van de canon;
 - e. De toepasselijkheid van deze algemene bepalingen;
 - f. De ingangsdatum van het recht van erfpacht;
 - g. De einddatum van het eerste tijdvak;
 - h. De staat waarin de onroerende zaak zich op het moment van de vestiging van het recht van erfpacht bevindt;
 - i. De tekening als bedoeld in artikel 2: deze wordt aan de akte van vestiging gehecht.
- 7.2.** Uiterlijk bij het verlijden van de akte van vestiging dienen aan de gemeente te zijn voldaan:
- de omzetbelasting, voorzover deze terzake van de vestiging is verschuldigd; en
 - de canon voor het eerste kalenderjaar; dan wel, indien het bepaalde in artikel 10 van toepassing is, de aldaar bedoelde afkoopsom.
- 7.3.** Alle betalingen moeten geschieden in Euro's zonder korting, inhouding of verrekening, uit welken hoofde ook.

ARTIKEL 8. Ingebruikneming van de onroerende zaak

- 8.1. Tenzij in de overeenkomst tot vestiging van erfpacht een ander tijdstip is overeengekomen, kan de erfpachter de grond, voorzover niet verhuurd of verpacht, in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de canon voor het eerste jaar, dan wel de afkoopsom, alsmede de eventueel verschuldigde rente en omzetbelasting volledig is betaald en de notariële akte is ondertekend.
- 8.2. In afwijking van het bepaalde in het vorige lid kan de gegadigde de onroerende zaak, nadat de overeenkomst tot vestiging van het recht van erfpacht tot stand is gekomen en na daartoe verkregen goedkeuring van het college in gebruik nemen vóór het daar bedoelde tijdstip. Het recht van erfpacht wordt alsdan geacht te zijn ingegaan op het moment van feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak. De gegadigde is jegens de gemeente verplicht de onroerende zaak te verzekeren op de voor dergelijke objecten gebruikelijke wijze en de gemeente, zolang het recht van erfpacht niet is gevestigd, als eerste begunstigde van die verzekering aan te wijzen, dan wel, op eerste verzoek van de gemeente, de rechten van de verzekeringsnemer uit die polis voortvloeiend aan de gemeente te verpanden.
- 8.3. Indien en voorzover, ter uitsluitende beoordeling van de gemeente, de eerdere ingebruikneming een verkrijging als bedoeld in de Wet op belastingen van rechtsverkeer (of een daarvoor in de plaats tredende wet) vormt, zal de gemeente binnen de ingevolge die wet geldende termijnen daarvan melding maken op de ingevolge die wet voorgeschreven wijze.
- 8.4. Alle fiscale gevolgen welke uit de eerdere ingebruikneming van de onroerende zaak voor de gemeente of de erfpachter voortvloeien, zijn geheel voor rekening van de erfpachter. Onder gevolgen als in dit artikel bedoeld vallen in ieder

geval de fiscale gevolgen op het gebied van de omzetbelasting en de overdrachtsbelasting.

8.5. Aan de gemeente wordt op kosten van de erfpachter een afschrift van de notariële akte uitgereikt, alsmede op eerste aanvraag een gosse daarvan.

8.6. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de uitgifte in erfpacht en met betrekking tot de overdracht en de aflevering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale uitmeting, zijn voor rekening van de erfpachter. Voor zover deze kosten en rechten door de gemeente mochten zijn voorgesloten, moeten deze uiterlijk bij het verlijden van de notariële akte, dan wel binnen één maand na kennisgeving door burgemeester en wethouders, aan haar worden gerestitueerd.

ARTIKEL 9. Duur van het recht

Duur

9.1. De uitgifte in erfpacht geschiedt voor onbepaalde tijd (voortdurend).

PARAGRAAF IV. Lasten, belastingen, canon	
ARTIKEL 10. Lasten en belastingen, risico	
Lasten, belastingen	10.1. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar volgende op de ingangsdatum van het recht van erfpacht voor rekening van de erfpachter.
Risico	10.2. Het risico voor de opstallen, beplantingen op en het gebruik van de grond berust vanaf de ingangsdatum van de erfpacht bij de erfpachter. 10.3. De erfpachter vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van kosten schaden en rente ontstaan na de ingangsdatum van de erfpacht als gevolg van: <ul style="list-style-type: none"> a. gebruik van de grond en opstallen; b. verontreiniging als gevolg van het onder a. bedoelde gebruik; c. gehele of gedeeltelijke instorting van of een ander gebrek aan opstallen, werken of beplantingen die zich op in of boven de onroerende zaak bevinden.
ARTIKEL 11. Vaststelling canon	
Vaststelling canon	11.1. De vestiging van het recht van erfpacht geschiedt tegen een in geld vast te stellen jaarlijkse canon die bestaat uit een percentage van de grondwaarde. De canon wordt afgerond op hele euro's. 11.2. De in artikel 11.1 bedoelde grondwaarde wordt bepaald met inachtneming van de marktprijzen van onroerende zaken, alsmede met het oog op de bestemming en het gebruik van de onroerende zaak dat aan de erfpachter is of wordt toegestaan. 11.3. Het in artikel 11.1 bedoelde canonpercentage is gelijk aan het door de Bank voor Nederlandse Gemeenten in rekening te brengen rentepercentage voor vijftientwintigjarige leningen op annuïteitbasis, zoals dat geldt aan het begin van het kwartaal, waarin de gemeente de erfpacht heeft

aangeboden vermeerderd met één procent (1%) per jaar of, bij gebreke van een op vorenbedoelde wijze vastgesteld percentage, een percentage dat het college zal vaststellen op zoveel mogelijk overeenkomstige wijze

ARTIKEL 12. Afkoop van de canon

Afkoop van de canon

12.1. De voor onbepaalde tijd aangegane erfpacht is verdeeld in tijdvakken van vijftig (50) jaren. De erfpachter is gerechtigd op elk gewenst moment de jaarlijkse door hem verschuldigde canon voor de gehele, resterende, duur van het tijdvak af te kopen en deze ineens en bij vooruitbetaling aan de gemeente te voldoen, door betaling van een door het college vast te stellen afkoopsom. Bij de vestiging van een erfpachtrecht is de afkoopsom gelijk aan de grondwaarde. De afkoopsom voor de nog niet verschenen canon binnen het 50- jarige tijdvak kan ineens bij vooruitbetaling worden voldaan door storting van de contante waarde van de dan geldende canonbedragen.

Berekening contante waarde

12.2. De in het vorige lid bedoelde contante waarde zal worden vastgesteld overeenkomstig de volgende formule:

$$\text{contante waarde} = \text{canon} \times \frac{a}{n p}$$

waarin:

- a = de kleine a als gebruikt bij financiële rekenkunde;
- n = aantal jaren waarvoor de canonverplichting wordt afgekocht, zijnde gelijk aan vijftig jaren minus het aantal reeds verstreken jaren sinds de vestiging van het recht van erfpacht;
- p = het rentepercentage dat geldt binnen de vijfjaarstermijn waarin de contante waarde wordt bepaald.

12.3. Teruggave van ingevolge artikel 12.1 gestorte bedragen kan niet worden gevorderd

Notariële akte	<p>12.4. De afkoop en vooruitbetaling der canon bij uitgifte wordt geconstateerd in de akte van vestiging. Afkoop na de uitgifte wordt geconstateerd in een notariële akte. De erfpachter is verplicht die akte te doen inschrijven in de in de openbare registers, bij gebreke waarvan de gemeente de akte voor rekening van de erfpachter doet inschrijven. De kosten van de akte zijn voor rekening van de erfpachter.</p> <p>12.5. Tussentijdse beëindiging van de erfpacht geeft geen recht op terugbetaling van (een gedeelte van) het vooruitbetaalde bedrag, behoudens in geval van beëindiging van het recht overeenkomstig Artikel 30.</p>
ARTIKEL 13. Wijze en termijn van betaling	
Betaling van de canon	<p>13.1. De canon moet bij vooruitbetaling worden betaald per kalenderjaar op door de gemeente aan te geven wijze, met dien verstande, dat het bedrag van de canon door de gemeente moet zijn ontvangen, uiterlijk op de achtste dag van de maand januari van het betreffende kalenderjaar. De canon gedurende de periode vanaf de datum van ingang van het recht van erfpacht en 1 januari daarop wordt apart in rekening gebracht ter gelegenheid van de vestiging dan wel de ingebruikgeving van de onroerende zaak.</p> <p>13.2. De canon en hetgeen de erfpachter aan de gemeente met betrekking tot de erfpacht overigens verschuldigd is, moet worden betaald zonder enige korting, inhouding of verrekening uit welken hoofde ook.</p>
Verzuimrente	<p>13.3. Indien de canon niet tijdig wordt betaald, is een rente verschuldigd, ter hoogte van de van toepassing zijnde wettelijke rente, vermeerderd met 1%, over het achterstallige bedrag, te rekenen vanaf de dag waarop de canon verschuldigd is. Voor de toepassing van dit artikel wordt een gedeelte van een maand voor een volle maand gerekend en worden de gevonden bedragen afgerond op hele euro's. De door de gemeente</p>

eventueel te maken incassokosten voor het innen van verschuldigde canon en/of boete komen voor rekening van de erfpachter.

ARTIKEL 14. Periodieke aanpassing canon

Periodieke aanpassing van de canon

14.1. Na verloop van iedere 5 jaar tot het einde van het tijdvak wordt de canon aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau.

14.2. De aangepaste canon wordt gevonden door de geldende canon te vermenigvuldigen met een voor elke aanpassingsperiode vast te tellen aanpassingscoëfficiënt, deze canon wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de erfpachter. Te late kennisgeving kan de erfpachter noch ontslaan van zijn verplichting tot bijbetaling noch zijn recht op terugbetaling teniet doen gaan.

Aanpassingscoëfficiënt

14.3. De voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt wordt berekend door toepassing van de formule:

a

-- waarin voorstelt:

b

a. het consumentenprijsindexcijfer, reeks voor alle huishoudens, voor de maand juni van het jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar, zoals die waarde wordt bekendgemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, een overeenkomstig indexcijfer, vastgesteld door een ander onafhankelijk instituut; en

b. het overeenkomstige cijfer voor de maand juni van het zesde jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar.

14.4. Indien de canon bij toepassing van de hiervoor omschreven berekeningswijze lager zou worden dan de op het moment van aanpassing geldende canon, zal de canon niet worden aangepast en zal de geldende canon blijven gelden tot het volgende moment van aanpassing.

14.5. Indien door enige oorzaak een of meer waarden in dit lid, voorgesteld door de letters a en b, niet of niet tijdig bekend zijn, wordt de in dit lid bedoelde aanpassingscoëfficiënt door de Gemeenteraad bepaald op een wijze die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening die in dit artikel is omschreven.

ARTIKEL 15. Herziening bij wijziging bestemming of gebruik

Herziening van de canon wegens wijziging bestemming of gebruik 15.1. Indien, op verzoek van de erfpachter, het college overeenkomstig artikel 22.5 goedkeuring verleent aan een wijziging van het gebruik van de onroerende zaak, dan wel tot een wijziging van de bestemming daarvan, zal de gemeente gerechtigd zijn de canon aan te passen.

Wijze berekening 15.2. Ingeval van wijziging van de bestemming van de onroerende zaak, dan wel in geval de gemeente toestemming verleent aan de erfpachter tot een van die bestemming afwijkend gebruik van de onroerende zaak, zal de canon opnieuw worden vastgesteld als volgt: $a + ((b - c) * d)$, waarin voorstelt:

- a. de canon als hiervoor bedoeld;
- b. de waarde van het perceel en de zich daarop bevindende opstallen op het moment van herziening, met inachtneming van het gewijzigde gebruik;
- c. de waarde van het perceel en de zich daarop bevindende opstallen op het moment van herziening, met inachtneming van het vóór de wijziging toegestane gebruik;
- d. het alsdan voor de berekening van canon terzake de uitgifte van onroerende zaken, voor het door erfpachter beoogde gebruik, bij de gemeente gangbare percentage

Geen aanpassing van de canon zal plaatsvinden indien de aldus gevonden canon lager is dan de op dat moment geldende of, indien de canon is afgekocht, berekende canon.

<p>Afkoop</p>	<p>15.3. Artikel 11.2 is op de bepaling van de grondwaarden in het vorige lid sub b. en c. genoemd van overeenkomstige toepassing.</p> <p>15.4. Indien aanpassing van de canon als bedoeld in dit artikel heeft plaatsgevonden, dan is de erfpachter gerechtigd de verplichting tot betaling daarvan af te kopen door betaling van een bedrag ineens gelijk aan het verschil tussen de waarden als bedoeld in het vorige lid sub b. en c. Op afkoop van de canon nadat de toestemming tot wijziging van de bestemming of het gebruik is geconstateerd in een notariële akte is artikel 12.1 van overeenkomstige toepassing.</p>
<p>Notariële akte</p>	<p>15.5. De wijziging van de bestemming, alsmede de herziening van de canon en de eventuele afkoop en/of vooruitbetaling daarvan worden geconstateerd bij notariële akte, die de gemeente voor rekening van de erfpachter zal doen opmaken bij een daartoe door de erfpachter aan te wijzen, bij voorkeur in Zoetermeer gevestigde, notaris en op kosten van de erfpachter doet inschrijven in de openbare registers.</p>
<p>ARTIKEL 16. Herziening canon bij einde tijdvak</p>	
<p>Herziening canon</p>	<p>16.1. De canon zal bij de aanvang van een nieuw tijdvak worden herzien. De canon wordt door het college vastgesteld op basis van een opnieuw berekende grondwaarde en de canonpercentages geldende in het desbetreffende kwartaal van het jaar van kennisgeving als bedoeld in lid 2 van dit artikel. Bij de berekening van de grondwaarde wordt rekening gehouden met de bij de aanvang van het nieuwe tijdvak toepasselijke algemene voorwaarden; alsook</p> <ul style="list-style-type: none"> - indien bij de uitgifte de onroerende zaak onbebouwd was en de erfpachter verplicht was deze te bebouwen en deze bebouwing inmiddels is gerealiseerd, met een redelijke toedeling van een deel van de gezamenlijke waarde van het perceel en de opstallen aan het perceel; en/of

- indien de onroerende zaak mede bedrijfsruimten, winkels of kantoorruimte(n) omvat, met de onderhandse verkoopwaarde van normaal onderhouden onroerende zaken van een gelijke soort welke onder normale voorwaarden en bedingen zijn verhuurd.

Van de voorgenomen herziening van de canon wordt uiterlijk 6 maanden voor het verstrijken van het tijdvak van 50 jaren bij aangetekend schrijven kennis gegeven aan de erfpachter en aan de eventuele hypotheekhouder. Te late kennisgeving kan de erfpachter niet ontslaan van zijn verplichting tot betaling van de gewijzigde canon.

De canon zal niet minder bedragen dan de geldende canon, dan wel, indien deze is afgekocht, de berekende canon.

**Deskundigen-
commissie**

- 16.2. Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de herziene grondwaarde, geeft hij hiervan, binnen twee maanden na ontvangst van de kennisgeving, bij aangetekend schrijven blijk aan het college. Na ontvangst van dit bericht geschiedt de vaststelling van de grondwaarde door een commissie van drie deskundigen, waarvan er binnen twee maanden na het bericht van de erfpachter één wordt benoemd door de erfpachter, één door het college en de derde door de twee aldus benoemden. De aanwijzing van een deskundige door een der partijen wordt schriftelijk ter kennis gebracht van de ander. Van de aanwijzing van de derde deskundige wordt door de commissie schriftelijk kennis gegeven aan de erfpachter en de gemeente.

Bij niet-benoeming binnen de gestelde termijn van een of van beide partijen te benoemen deskundigen zal/zullen deze op verzoek van de meest gerede partij worden aangewezen door de kantonrechter van de rechtbank te Den Haag. Komen de benoemde deskundigen niet tot overeenstemming omtrent de aanwijzing van een derde, dan zal deze laatste eveneens op verzoek van de meest gerede partij door de kantonrech-

ter worden benoemd. De door de deskundigen vastgestelde grondwaarde wordt zo spoedig mogelijk aan de gemeente en erfpachter ter kennis gebracht.

- 16.3. Komen de deskundigen echter niet tot overeenstemming omtrent de bepaling van de grondwaarde, dan zal het gemiddelde van hun waardering als zodanig worden vastgesteld.
- 16.4. De kosten van de deskundigen komen voor de helft voor de gemeente en voor de andere helft ten laste van de erfpachter.

PARAGRAAF V. Aflevering, staat, bodem	
ARTIKEL 17. Over- en ondermaat	
Over- en ondermaat	17.1. Indien de door de gemeente opgegeven maat of grootte van de onroerende zaak of de verdere omschrijving daarvan in de bijzondere bepalingen niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontlenen.
ARTIKEL 18. Omschrijving leveringsverplichting erfpacht	
Toestand object	<p>18.1. De gemeente is verplicht een recht van erfpacht te vestigen dat onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan welke inkorting of vernietiging dan ook;</p> <p>18.2. De onroerende zaak zal, tenzij uitdrukkelijk anders wordt overeengekomen, ten tijde van de vestiging van recht van erfpacht:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. niet bezwaard zijn met beslagen, hypotheek of inschrijvingen daarvan, noch met andere dan de opgegeven en door de koper uitdrukkelijk aanvaarde beperkte rechten; b. vrij zijn van huur, pacht en andere gebruiksrechten en niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden; c. vrij van andere bijzondere lasten en beperkingen die de in deze algemene voorwaarden of de bijzondere erfpachtvoorwaarden overeengekomen bebouwing, inrichting of ingebruikname van de onroerende zaak verhinderen of beperken.
ARTIKEL 19. Milieubepaling	
	19.1. De bodem wordt door de gemeente geleverd in een staat waarin milieu-onvriendelijke stoffen naar op dat moment gangbare opvattingen niet of slechts in zodanige concentraties voorkomen dat er geen humane of ecologische risico's bestaan bij het voorgenomen gebruik dat van de bodem zal worden gemaakt. Met voorgenomen

gebruik wordt bedoeld het gebruik zoals dat is omschreven in de akte van vestiging. Onder milieuonvriendelijke stoffen worden in ieder geval niet verstaan funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen of struiken.

19.2. Behoudens anders luidend beding dient de onroerende zaak voorts vrij te zijn van ondergrondse olie- of septictanks, alsook van asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen.

Uitkomende grond 19.3. Uitkomende grond dient – voor zover niet bestemd voor opvulling c.q. ophoging op de onroerende zaak – om niet aan de gemeente te worden aangeboden, waarbij koper door middel van het overleggen van de nodige certificaten dient aan te tonen dat de grond onbeperkt geschikt is voor hergebruik. Grond die niet onbeperkt geschikt is voor hergebruik of niet door de gemeente wordt aanvaard, dient door en voor rekening van de erfpachter te worden afgevoerd naar een daarvoor geschikt gronddepot. De erfpachter dient daartoe de nodige vergunningen aan te vragen. De (extra) kosten van het afvoeren van de grond komen voor rekening van de erfpachter.

PARAGRAAF VI. Bebouwingsplicht, recht van terugkoop

ARTIKEL 20. Bebouwingsplicht

- Bebouwingsplicht** 20.1. Deze paragraaf is uitsluitend van toepassing op een recht van erfpacht dat betrekking heeft op een voor bebouwing bestemde onroerende zaak, dan wel een onroerende zaak ten aanzien waarvan een verzoek tot wijziging van het gebruik of de bestemming is ingediend en ingewilligd en onderdeel van dat verzoek inhoudt de verbouw, dan wel de sloop en herbouw van de onroerende zaak.
- Indienen aanvraag bouwvergunning** 20.2. De erfpachter dient bij de gemeente een voor toewijzing vatbare aanvraag voor een bouwvergunning in te dienen en wel binnen een zodanige termijn dat hij ten volle zal kunnen voldoen aan de in het volgende lid gestelde verplichtingen, uitgaande van het maximum van de termijnen welke de wet terzake de bouwvergunning voorschrijft.
- Voorwaarden voor bebouwing** 20.3. De erfpachter is verplicht de onroerende zaak te bebouwen, verbouwen, casu quo te slopen en herbouwen onder de volgende voorwaarden:
- a. de bebouwing, verbouwing, dan wel sloop en herbouwing dient te geschieden overeenkomstig de bestemming en een daartoe door de gemeente goedgekeurd bouwplan;
 - b. binnen zes maanden na de datum van ingang van het erfpachtrecht dient erfpachter met de bebouwing, verbouwing, dan wel sloop en herbouwing van de onroerende zaak perceel te zijn gestart, mits op dat moment de benodigde publiekrechtelijk medewerking [onherroepelijk / in bruikbare vorm voorhanden] is, anders dient te worden gestart met de bebouwing, verbouwing, dan wel sloop en herbouwing zodra die medewerking [onherroepelijk / in bruikbare vorm voorhanden] is;
 - c. binnen twee jaar na datum van het ondertekenen van de notariële akte terzake de vestiging van een recht van erfpacht op een voor

	<p>bebouwing bestemde onroerende zaak, moet de op die onroerende zaak te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn, tenzij de vertraging naar het oordeel van de gemeente niet aan de erfpachter is toe te rekenen;</p>
Onbebouwd gebied	<p>20.4. Een bouwvergunning wordt geacht in bruikbare vorm voorhanden te zijn indien deze is verleend en onherroepelijk is geworden, dan wel de tegen die vergunning ingediende bezwaren zijn afgewezen en er geen verzoek tot voorlopige voorziening is ingediend, dan wel een verzoek tot voorlopige voorziening tot schorsing van de bouwvergunning is afgewezen.</p> <p>20.5. De erfpachter dient voor aanvang van de bouw bij de gemeente een werkterreinvergunning aan te vragen.</p> <p>20.6. De erfpachter is verplicht de onbebouwde grond op behoorlijke wijze overeenkomstig de in de akte van vestiging van het recht van erfpacht aangegeven bestemming in te richten en ingericht te houden.</p>
Ingebruikname onroerende zaak	<p>20.7. De erfpachter dient de onroerende zaak direct na oplevering van het gebouwde, verbouwde dan wel herbouwde gebouw, in gebruik te nemen overeenkomstig de in de akte van vestiging van het recht van erfpacht aangegeven bestemming, dan wel het door de gemeente toegestane daarvan afwijkende gebruik.</p> <p>20.8. De erfpachter dient het terrein op behoorlijke wijze van de belendende percelen en van de openbare weg af te scheiden en afgescheiden te houden.</p>
Beperking overdracht	<p>20.9. Zolang niet is voldaan aan de in de artikelen 20.3 sub a. en b. vermelde voorwaarden, mag de erfpachter de erfpacht niet zonder toestemming van burgemeester en wethouders in juridische of economische eigendom overdragen, in ondererfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten.</p> <p>Aan deze toestemming kunnen (financiële) voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van</p>

Vrijstelling	<p>het recht van hypotheek is geen toestemming benodigd.</p> <p>20.10. Het bepaalde in het voorgaande artikel is niet van toepassing in het geval van executoriale verkoop bij veiling en van verkoop door de hypotheekhouder op grond van artikel 3:268 lid 2 BW.</p> <p>20.11. Burgemeester en wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter ontheffing verlenen van een of meer van de in artikel 20.1 tot en met 20.8 genoemde verplichtingen en/of van de terzake van vestiging gestelde voorwaarden en termijnen; indien burgemeester en wethouders ontheffing verlenen kunnen zij daaraan (financiële) voorwaarden verbinden.</p>
ARTIKEL 21. Recht van terugkoop	
Recht van terugkoop van het recht van erfpacht	<p>21.1. Indien de erfpachter, ten behoeve van wie een recht van erfpacht is gevestigd op een ter bebouwing bestemde onroerende zaak, in gebreke blijft met de realisering van de bebouwing binnen de in het vorige artikel genoemde termijnen, of indien vóór het verloop van die termijnen redelijkerwijze aangenomen moet worden dat deze realisering door de erfpachter nimmer of niet tijdig zal plaatsvinden, heeft de gemeente het recht de erfpacht te kopen tegen een koopprijs van € 1,--, dan wel, indien de canon is afgekocht, tegen een bedrag gelijk aan de afkoop-som, verminderd met de canon, berekend over de periode die is verstreken sinds de vestiging van het recht van erfpacht, dan wel eerdere ingebruikgeving van de onroerende zaak. De gemeente is dan tevens gerechtigd om het bouwterrein op kosten van de erfpachter in oorspronkelijke staat terug te brengen.</p> <p>21.2. De kosten van of in verband met de terugkoop en wederoverdracht van het erfpachtrecht komen geheel voor rekening van de verkopende partij.</p>

Verrekening

21.3. De gemeente is gerechtigd alle kosten, schaden en boeten welke zij ingevolge deze bepalingen of de op het recht van erfpacht toepasselijke bijzondere bepalingen te vorderen heeft te verrekenen met de koopsom en, voorzover deze de koopsom te boven gaan, nader in te vorderen van de erfpachter.

PARAGRAAF VII. Gebruik en onderhoud onroerende zaak**ARTIKEL 22. Instandhouding van opstallen en bestemming**

Instandhouden opstallen	22.1. De erfpachter is verplicht de onroerende zaak in zodanige staat te houden zodat deze de in de akte van vestiging aangegeven bestemming en het daarin vermelde gebruik kan dienen, daaronder wordt in ieder geval begrepen de verplichting voor de erfpachter om de onroerende zaak in alle opzichten goed te onderhouden en alle nodige herstellingen te (doen) verrichten.
Herbouwplicht	22.2. Het is erfpachter niet geoorloofd de opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen. De erfpachter is verplicht tot gehele of gedeeltelijke herbouw van de opstallen over te gaan indien deze door welke oorzaak dan ook teniet zijn gegaan. Op deze herbouw is Artikel 20 van overeenkomstige toepassing.
Handhaven bestemming	22.3. Het is de erfpachter niet toegestaan de bestemming van de onroerende zaak te wijzigen of deze in strijd met de bestemming te gebruiken, dan wel enige andere handeling te verrichten die in strijd met de bestemming is.
Inspectie	22.4. De erfpachter moet gedogen dat eenmaal per halfjaar de in erfpacht uitgegeven grond door de door het college aangewezen personen wordt betreden ter inspectie van de naleving van het gestelde in de akte van uitgifte in erfpacht en deze algemene bepalingen. 22.5. Het college kan, op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter, vrijstelling verlenen van de in de leden 1 t/m 4 van dit artikel vermelde verplichtingen en verboden. Indien het college hiervoor vrijstelling verleent, kan hieraan een tijdsbepaling en/of voorwaarden worden verbonden, waaronder een herziening van de canon als bedoeld in artikel 13.

PARAGRAAF VIII. Bijzondere regels voor de uitgifte in erfpacht van een tot (de bouw van een) woning bestemde onroerende zaak.

ARTIKEL 23. Anti-speculatiebeding

Anti-speculatiebeding

- 23.1. Bij de levering van een perceel bouwgrond, bestemd voor de bouw van een woning geldt het anti-speculatiebeding zoals dat is vastgelegd in de op het moment van sluiten van de erfpacht-overeenkomst geldende versie van het Raadsbesluit inzake anti-speculatie (thans: het raadsbesluit d.d. 26 april 2004 nr. 040170), dan wel een op enig moment daarvoor in de plaats tredende gemeentelijke regeling, welk raadsbesluit (of opvolgende regeling) als bijlage bij de overeenkomst tot vestiging van het recht van erfpacht zal worden gevoegd.
- 23.2. De erfpachter is verplicht de gemeente bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het registergoed binnen de termijn, genoemd in de in het vorige lid bedoelde regeling, tenminste één maand voor de overdracht schriftelijk in kennis te stellen en aan het college van burgemeester en wethouders alle inlichtingen te verschaffen die het college voor de handhaving van dit beding nodig acht

ARTIKEL 24. Siertuinen en parkeerplaatsen

Aanleg, onderhoud siertuin

- 24.1. De erfpachter of diens rechtsopvolger/rechtverkrijgende moet voor zover het verkochte een of meer tot tuin bestemde stro(o)k(en) bevat, deze stro(o)k(en) als siertuin aanleggen en onderhouden. In alle gevallen dient het niet te bebouwen gedeelte van het uit te geven perceel door de erfpachter of diens rechtsopvolger/rechtverkrijgende in goede en nette staat, ter uitsluitende beoordeling van het college, te worden gebracht en gehandhaafd.

**Aanleg,
onderhoud
parkeerplaats**

24.2. De erfpachter of diens rechtsopvolger of rechtverkrigende van een (eengezins)woning met auto-opstelplaats en/of garage is verplicht op het aan hem in erfpacht uitgegeven terrein een verharde parkeerplaats voor een personenauto aan te leggen en in stand te houden. Deze parkeerplaats dient in open verbinding te staan met de openbare weg en blijkens haar inrichting kunnen voldoen aan haar functie als parkeerplaats.

ARTIKEL 25. Achter- en zijpaden

**Handhaven
achter- en
zijpaden**

25.1. De eventueel geheel of gedeeltelijk bij het perceel behorende achter- en/of zijpaden dienen te allen tijde in goede staat te worden gehandhaafd en dienen ten behoeve van de bewoners van de daaraan gelegen en aangrenzende woningen (te voet) toegankelijk te zijn, welke bewoners voorts het recht zullen hebben om over die paden materieel voor het onderhoud van hun tuinen te vervoeren. Het onderhoud van de achter- en/of zijpaden komt voor gezamenlijke rekening van de aangrenzende erfpachters/eigenaren.

25.2. Het gestelde in dit artikel zal als erfdiensbaaheid in de akte van uitgifte worden opgenomen.

PARAGRAAF IX. Overgang, vervreemding en splitsing	
ARTIKEL 26. Overgang van het recht van erfpacht	
Overgang van het erfpachtrecht	26.1. In geval van gehele of gedeeltelijke overgang van de erfpacht onder algemene titel, behoudens het geval dat de erfpacht onderdeel uitmaakt dan wel gaat uitmaken van enige huwelijks- of partnerschapsgemeenschap van goederen waarin een erfpachter deelgenoot wordt, dien(t)(en) de rechtverkrijgende(n) de gemeente (per adres van het Ontwikkelingsbedrijf Zoetermeer) hiervan in kennis stellen binnen 6 maanden na de dag van overgang van de erfpacht. Bij deze kennisgeving dient in het geval van overgang van de erfpacht onder algemene titel krachtens erfrecht, tevens een verklaring van erfrecht te worden overlegd.
ARTIKEL 27. Overdracht van het recht van erfpacht	
Overdracht van het erfpachtrecht	27.1. De erfpachter dient bij overdracht, toedeling of splitsing van de erfpacht een verwijzing naar deze algemene bepalingen alsmede woordelijk alle blijkens de akte van uitgifte op de erfpacht toepasselijke bijzondere bepalingen in de desbetreffende notariële akte op te laten nemen. Aan de gemeente (per adres van het Ontwikkelingsbedrijf Zoetermeer) dient de erfpachter, binnen drie maanden nadat de betreffende akte is verleden, op zijn kosten een afschrift van de notariële akte van levering toe te zenden.
ARTIKEL 28. Splitsing en samenvoeging	
Splitsen en samenvoegen van erfpachtrechten	28.1. De erfpachter is tot splitsing van de erfpacht door overdracht of toedeling van het recht van erfpacht op een gedeelte van de onroerende zaak, tot splitsing van het recht van erfpacht in appartementsrechten of tot samenvoeging van verschillende erfpachten slechts bevoegd na voorgaande schriftelijke toestemming van het college. Voor de toepassing van dit artikel wordt met de in de eerste zin bedoelde handelingen

	<p>gelijkgesteld het door de erfpachter verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van de onroerende zaak of van een gedeelte daarvan dat blijkens de inrichting bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.</p> <p>De erfpachter zal bij zijn verzoek om toestemming voor splitsing van de erfpacht in appartementsrechten of de verlening van deelnemings- of lidmaatschapsrechten als bedoeld in de vorige volzin, de gemeente een exemplaar toezenden van de daartoe opgestelde conceptakte en het daarbij behorende reglement, alsmede van de daarbij behorende tekening.</p>
	<p>28.2. Het in het vorige lid bepaalde geldt tevens ten aanzien van de appartementsrechten waarin de erfpacht is gesplitst. De gerechtigde tot een van de appartementsrechten waarin het recht van erfpacht is gesplitst, is tot splitsing van zijn appartementsrecht in appartementsrechten slechts bevoegd na voorgaande schriftelijke toestemming van het college. Het in dit lid en het vorige lid bepaalde dient woordelijk te worden opgenomen in de akte van splitsing.</p>
Ondererfpacht	<p>28.3. De erfpachter is slechts bevoegd tot vestiging van een recht van erfpacht op de onroerende zaak of een gedeelte daarvan na voorafgaande schriftelijke toestemming van het college.</p> <p>28.4. Het college kan aan het verlenen van de toestemming als bedoeld in de voorgaande leden van dit artikel voorwaarden verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in Artikel 16.</p>
Verdeling canon	<p>28.5. Indien het college toestemming verleent tot een van de in dit artikel vermelde handelingen strekkende tot enigerlei vorm van splitsing van het recht van erfpacht, stelt zij tevens de verdeling van de canon vast.</p>
Hoofdelijkheid	<p>28.6. Indien de erfpacht is gesplitst in appartementsrechten is de vereniging van appartementseigenaren hoofdelijk verbonden voor de door één of meer appartementseigenaren verschuldigde canon.</p>

PARAGRAAF X. Wijziging erfpacht bij einde tijdvak

ARTIKEL 29. Wijziging algemene voorwaarden

**Wijziging
voorwaarden**

- 29.1. Na afloop van een erfpachttijdvak, zijnde 50 jaren, waarvan de eerste aanvangt op de datum waarop het erfpachtrecht ingaat, heeft de gemeente het recht de op het erfpachtrecht toepasselijke algemene voorwaarden te herzien.
- 29.2. Ten minste drie jaar voor de afloop van een tijdvak als in het vorige lid bedoeld, wordt door burgemeester en wethouders aan de erfpachter en aan de eventuele hypotheekhouder(s) kennis gegeven bij aangetekend schrijven van de wijzigingen in de algemene bepalingen, welke gedurende het volgende tijdvak van toepassing zullen zijn.
- 29.3. Ten aanzien van een erfpachter aan wie een kennisgeving als in het vorige lid bedoeld niet is gedaan, wordt geacht in de bepalingen geen wijzigingen te zijn aangebracht, zolang niet tenminste drie jaren zijn verstreken nadat de gemeente de erfpachter alsnog heeft medegedeeld dat de bepalingen gewijzigd zullen worden.

PARAGRAAF XI. Opzegging recht van erfpacht, staat van de onroerende zaak bij einde recht van erfpacht

ARTIKEL 30. Opzegging in algemeen belang

**Beëindiging
wegens
algemeen belang**

30.1. De erfpacht kan krachtens besluit van het college worden opgezegd om redenen van algemeen belang is, zulks ter uitsluitende beoordeling van het college. In het besluit dient gemotiveerd worden uiteengezet welke de gronden zijn die beëindiging van de erfpacht in het algemeen belang rechtvaardigen.

30.2. De beëindiging geschiedt door opzegging van de erfpacht nadat het college een daartoe strekkend besluit heeft genomen. Het college geeft de erfpachter, de eventuele hypotheekhouder(s) en derdebelaanghebbenden schriftelijk kennis van het voornemen tot het nemen van een dergelijk besluit.

30.3. Het college neemt geen besluit zolang niet tenminste twee maanden sedert dagtekening van het in lid 2 bedoelde schrijven zijn verstreken

30.4. Gedurende deze termijn kunnen erfpachter, de hypotheekhouder(s) en eventuele derdebelaanghebbenden bezwaren tegen het voornemen van het college inbrengen. Het besluit van het college bepaalt de dag waarop de erfpacht eindigt en de grond en opstallen ter vrije beschikking van de gemeente moet zijn gesteld.

**Opzegging
bij exploit**

30.5. De opzegging van de erfpacht vindt plaats bij exploit en met inachtneming van een termijn van tenminste een jaar. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger(s) op de erfpacht in de openbare registers zijn ingeschreven. De opzegging wordt door de gemeente ingeschreven in de openbare registers. Indien op de datum dat de erfpacht eindigt, het perceel met opstallen niet is ontruimd, kan de gemeente door middel van de grosse van de erfpachtakte, zonder nadere ingebrekestelling, de ontruiming doen bewerkstelligen.

ARTIKEL 31. Vergoeding bij opzegging in algemeen belang

Vergoeding bij beëindiging wegens algemeenbelang

- 31.1. Indien de erfpacht eindigt op de wijze als bedoeld in het vorige artikel vindt schadeloosstelling plaats op basis van de grondslagen als opgenomen in de Onteigeningswet. Geen vergoeding vindt plaats van de waarde van hetgeen in strijd met enige op het erfpachtrecht toepasselijke bepaling of voorwaarde in of op de onroerende zaak is aangebracht. Evenmin zal de schade worden vergoed terzake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige op het erfpachtrecht toepasselijke bepaling of voorwaarde in of op de onroerende zaak wordt uitgeoefend.
- 31.2. Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de door de gemeente aangeboden vergoeding, doet hij hiervan binnen twee maanden na ontvangst van de schriftelijke kennisgeving van de vergoeding schriftelijk mededeling aan burgemeester en wethouders. Indien omtrent de vaststelling van de schadevergoeding binnen een maand na het einde van de erfpacht geen overeenstemming is bereikt geschiedt de vaststelling door deskundigen op overeenkomstige wijze zoals vermeld in artikel 16.2 en volgende.
- 31.3. De gemeente keert de vergoeding aan de erfpachter uit na aftrek van al hetgeen zij uit hoofde van de algemene bepalingen en de bijzondere bepalingen met betrekking tot het perceel en opstallen nog te vorderen heeft, met uitzondering van de eventueel nog te vervallen canons.
- 31.4. De gemeente is bevoegd de betaling van de vergoeding op te schorten zolang de onroerende zaak niet ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

ARTIKEL 32. Opzegging bij niet-nakoming

Opzegging wegens tekortkoming, wanbetaling

- 32.1. Indien de erfpachter:
- a. gedurende een periode van twee achtereenvolgende jaren in verzuim is om de canon te betalen; of
 - b. in ernstige mate tekort schiet in de nakoming van zijn overige verplichtingen jegens de gemeente uit de algemene of bijzondere bepalingen;
- stelt het college de erfpachter bij aangetekend schrijven in de gelegenheid om binnen een daarbij aan te geven termijn van maximaal twee maanden alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen en de gevolgen van de gepleegde overtreding weg te nemen, een en ander met betaling van het totale bedrag dat de erfpachter alsdan aan de gemeente schuldig mocht zijn uit hoofde van het erfpachtrecht, de eventueel door de gemeente gevorderde schadevergoedingen en boetes daaronder begrepen.
- 32.2. Indien de erfpachter binnen de in lid 1 genoemde termijn niet of slechts gedeeltelijk gevolg heeft gegeven aan het gestelde in de daar bedoelde aanschrijving, kan het college besluiten tot opzegging van de erfpacht. De opzegging geschiedt bij exploit, met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste één maand. Het collegebesluit kan mede omvatten het instellen van een vordering tot integrale vergoeding van alle aan de gemeente toekomende bedragen, waaronder de aan een eventuele gerechtelijke procedure verbonden kosten. Het vorenstaande laat onverlet het recht van de gemeente op nakoming door de erfpachter van diens verplichtingen en op betaling van alle ingevolge de erfpacht door hem aan de gemeente verschuldigde bedragen.
- 32.3. De opzegging als bedoeld in het vorige lid dient op straffe van nietigheid binnen 8 dagen te worden betekend aan diegenen die blijkens de openbare registers als beperkt gerechtigde of

	<p>beslagleggen zijn ingeschreven. De gemeente draagt zorg voor de inschrijving van de opzegging en de beëindiging van de erfpacht in de openbare registers.</p> <p>32.4. Bij beëindiging van de erfpacht op de in dit artikel bedoelde wijze zal de gemeente binnen zes maanden na het einde van de erfpacht een openbare verkoping volgens plaatselijk gebruik en onder de gebruikelijke veilingvoorwaarden doen houden van een erfpacht op de grond met opstallen te verlenen voor het nog niet verstreken termijn van het betreffende tijdvak van het geëindigde erfpachtrecht en overigens onder de voor dat recht gegolden hebbende bepalingen en voorwaarden.</p> <p>32.5. De opbrengst van de verkoping wordt aan de erfpachter, wiens recht vervallen is verklaard uitgekeerd na aftrek van hetgeen met betrekking tot de erfpacht nog aan de gemeente is verschuldigd en van de te haren laste komende kosten van de openbare verkoping.</p>
ARTIKEL 33. Opzegging door de erfpachter	
Beëindiging door de erfpachter	33.1. Het is de erfpachter niet toegestaan het recht van erfpacht op te zeggen.
ARTIKEL 34. Wegneemrecht erfpachter	
Wegneemrecht	<p>34.1. De erfpachter heeft niet het recht om de gebouwen, werken of beplantingen welke door hem of zijn rechtsvoorganger in of op de onroerende zaak zijn aangebracht weg te nemen.</p> <p>34.2. Het vorenstaande lijdt uitzondering ten aanzien van al hetgeen door de erfpachter in strijd met een op het recht van erfpacht toepasselijke bepaling of voorwaarde, dan wel in strijd met enig publiekrechtelijk voorschrift is aangebracht. Dergelijke zaken dienen door de erfpachter bij het einde van de erfpacht te worden verwijderd, bij gebreke waarvan de gemeente gerechtigd is</p>

deze zaken op kosten van de erfpachter te (doen) verwijderen.

- 34.3. Bij het einde van de erfpacht is de erfpachter verplicht de onroerende zaak in goede staat op te leveren aan de gemeente. De gemeente is gerechtigd om op kosten van de erfpachter al zodanige maatregelen te treffen, waaronder begrepen de verwijdering van alle verontreiniging welke zich alsdan in het perceel bevindt en welke naar de alsdan geldende maatstaven aanleiding geeft tot sanering, als nodig is voor een verantwoorde exploitatie van de onroerende zaak overeenkomstig de bestemming daarvan op grond van het recht van erfpacht.

PARAGRAAF XII. Niet-nakoming en boetebeding

ARTIKEL 35. Verzuim

Verzuim bij termijnoverschrijdingen

35.1. Indien de erfpachter een in de wet, een in deze algemene bepalingen of in de bijzondere bepalingen gestelde termijn binnen welke hij een verplichting moet nakomen ongebruikt laat voorbijgaan, is hij door het enkel verloop van de termijn in verzuim, zonder dat daartoe een nadere ingebrekestelling is vereist.

Verzuim in andere gevallen

35.2. In andere gevallen dan bedoeld in het vorige lid, zal de gemeente, voordat zij gebruik maakt van een haar krachtens de wet, de algemene bepalingen of de bijzondere bepalingen toekomende bevoegdheid, de erfpachter schriftelijk in gebreke stellen en hem daarbij een redelijke termijn van ten hoogste twee maanden gunnen om aan zijn verplichtingen te voldoen. Indien de erfpachter na verloop van de in de vorige zin bedoelde termijn nog altijd niet ten volle aan zijn verplichtingen heeft voldaan, treedt het verzuim in en is de gemeente gerechtigd tot het treffen van al zodanige maatregelen als haar ten dienste staan.

35.3. Indien de erfpachter zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt kan de gemeente onverminderd de aan haar krachtens de wet toekomende bevoegdheden te hare keuze en, zo nodig, naast of na elkaar gebruikmaken van de in deze algemene bepalingen of de bijzondere bepalingen genoemde bevoegdheden.

ARTIKEL 36. Boetebeding

Boetebeding

36.1. Burgemeester en wethouders kunnen bij niet-, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting uit de algemene of bijzondere bepalingen door de erfpachter ten aanzien waarvan de erfpachter in verzuim is, aan de erfpachter een door hen te bepalen boete opleggen van ten hoogste tien maal het bedrag van de alsdan geldende canon. De boete moet worden betaald

binnen een maand na ontvangst van het schrijven waarin de boete is opgelegd. Indien de canon vooruitbetaald is wordt voor de toepassing van het vorige lid uitgegaan van de canon als was deze niet vooruitbetaald.

- 36.2. Naast de in het vorige lid bedoelde boete kunnen burgemeester en wethouders een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van een dag dat het verzuim voortduurt. Deze extra dagboete zal niet meer bedragen dan 3% van de canon.
- 36.3. Een boete als in dit artikel bedoeld kunnen Burgemeester en Wethouders kwijtschelden of, indien deze reeds betaald is, teruggeven indien daarvoor naar hun mening reden aanwezig is.
- 36.4. De kosten van de invordering van de boete zijn voor rekening van de erfpachter.
- 36.5. Het in dit artikel bepaalde laat onverlet het recht van de gemeente om alsnog nakoming en/of verdere schadevergoeding te vorderen.

ARTIKEL 37. Herstel door gemeente

Herstel door gemeente

- 37.1. Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting, de erfpachter opgelegd bij of krachtens deze algemene voorwaarden en/of bij of krachtens de van toepassing zijnde bijzondere voorwaarden en indien de betreffende verplichting daartoe geschikt is, kan de gemeente, op kosten van de erfpachter, de verplichting zelf (doen) voldoen.
- 37.2. De gemeente is tot zodanige uitvoering jegens de erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd. Op gelijke wijze is de gemeente gemachtigd op kosten van de erfpachter al datgene ongedaan te maken, dat in strijd met enige verplichting door de erfpachter is verricht.
- 37.3. Het college geeft aan de erfpachter en eventuele beperkt gerechtigden bij aangetekend schrijven kennis van het krachtens het eerste lid genomen besluit. De kennisgeving wordt vergezeld van een opgave van het vermoedelijke bedrag aan kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn.

37.4. Onverlet de verschuldigdheid van andere kosten, schade en rente bij de gemeente ontstaan als gevolg van de nalatigheid van de erfpachter, is de erfpachter verplicht op eerste aanzegging van het college de kosten te voldoen die gemoeid zijn met de uitvoering van het krachtens het eerste of het tweede lid genomen besluit.

ARTIKEL 38. Hoofdelijkheid

Hoofdelijkheid

38.1. De ten laste van de erfpachter komende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien het perceel aan meer (rechts)personen gezamenlijk wordt uitgegeven, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor het nakomen van de verplichtingen.

38.2. Na overdracht of toedeling van de erfpacht op een gedeelte van de onroerende zaak zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de laatstgenoemde verschuldigde canon die in de laatste vijf jaar opeisbaar is geworden.

PARAGRAAF XIII. Gedoogverplichtingen, kabels, leidingen, beschoeiingen

ARTIKEL 39. Nutsvoorzieningen

**Gedoogplicht
'nutsvoorzieningen'**

39.1. De erfpachter en zijn rechtsopvolger/rechtverkkrijgende is verplicht te gedogen, zonder enige vergoeding, dat er palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, pijpleidingen en dergelijke, obstakels in de vorm van straatpotjes, brandkranen, afsluiters, lichtmasten en/of -kasten en eventuele aanwijspaaltjes alsmede voorzieningen ten behoeve van de centrale antenne inrichting op, in, aan of boven het in erfpacht uitgegeven perceel en/of de daarop te bouwen opstal(len) worden aangebracht en onderhouden op de plaatsen waar en de wijze waarop burgemeester en wethouders dit nodig zullen achten.

39.2. Erfpachter en zijn rechtsopvolger/rechtverkkrijgende is verplicht al hetgeen is aangebracht te laten bestaan en, voorzover het betreft aanduidingsbordjes en straatnaamborden, deze vrij te houden van beplantingen op zodanige wijze dat deze borden vanaf de openbare weg duidelijk zichtbaar zijn.

ARTIKEL 40. Kabels en leidingen

**Onderhoud kabels
en leidingen**

40.1. De erfpachter en zijn rechtsopvolger/rechtverkkrijgende zijn verplicht te gedogen, dat de gemeente Zoetermeer en/of de door de gemeente daartoe aangewezen instanties of instellingen, om niet, leidingen voor gas, water, warmte, elektriciteit, riolering, telefoon, antenne-inrichting enzovoorts, in de door hem in erfpacht verkregen grond (doen) aanleggen, hebben onderhouden, repareren en zonodig vernieuwen of verwijderen. Het daarmee belaste personeel dient toegang te worden verleend voor het verrichten van de noodzakelijke werkzaamheden.

40.2. Indien voorzieningen ondergronds zijn aangebracht mag de erfpachter geen zware of diepwortelende beplanting plaatsen en geen bouwwerken of constructies dieper dan 40 centimeter onder het maaiveld in de grond aanbrengen.

40.3. Het college brengt de erfpachter van de desbetreffende onroerende zaak van het in- en/of aanbrengen van voorzieningen als bedoeld in het vorige artikel en dit artikel, van onderhoud, reparatie of vernieuwing dan wel verwijdering daarvan tijdig op de hoogte. Indien als gevolg van de hiervoor bedoelde werkzaamheden beschadiging optreedt aan bestrating en/of tuinbeplanting zal deze door de gemeente worden hersteld voorzover de werkzaamheden door/in opdracht van de gemeente worden uitgevoerd: overigens is de gemeente niet tot schadevergoeding verplicht.

ARTIKEL 41. Watergangen en beschoeiingen

Watergangen, beschoeiingen

41.1. De eventueel aan het uitgegeven perceel grenzende watergangen zullen door en voor rekening van de gemeente op een door burgemeester en wethouders te bepalen wijze van een beschoeiing worden voorzien.

Het perceel is in erfpacht uitgegeven tot aan de beschoeiing. De beschoeiing blijft eigendom van de gemeente. Ten behoeve van het onderhoud van de watergang en de beschoeiing dient de erfpachter of zijn rechtsopvolger(s) over een strook van twee meter langs de waterlijn gemeten vanaf de beschoeiing aan hen die met het onderhoud belast zijn vrije toegang te verlenen. De erfpachter mag binnen de hiervoor bedoelde strook geen zware of diepwortelende beplanting plaatsen en geen bouwwerken of constructies in de grond aanbrengen.

Indien als gevolg van hiervoor bedoelde werkzaamheden beschadiging optreedt aan bestrating en/of tuinbeplanting, zal deze door de gemeente worden hersteld, voor zover de werkzaamheden door/in opdracht van de gemeente

worden uitgevoerd; overigens is de gemeente niet tot schadevergoeding verplicht.

- 41.2. Indien de gemeente het in het kader van genoemde onderhoudswerkzaamheden noodzakelijk acht is erfpachter of zijn rechtsopvolger(s) gehouden op eerste aanzegging de in het vorige lid bedoelde strook vrij te maken van obstakels en verhardingen, zonder enig recht op schade-loosstelling of vergoeding.
- 41.3. De gemeente behoudt zich het recht voor, wanneer geen gevolg wordt gegeven aan de hiervoor in lid 2 bedoelde aanzegging, de voor het onderhoud noodzakelijke verwijdering van obstakels, verhardingen en/of beplanting door of vanwege de gemeente te laten plaatsvinden op kosten van de erfpachter of zijn rechtsopvolger/rechtverkrijgende, die verplicht is de uitvoering van deze werkzaamheden te gedogen.

PARAGRAAF XIV. Slotbepalingen	
ARTIKEL 42. Forumkeuze	
Forumkeuze	42.1. Alle geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van deze bepalingen dan wel naar aanleiding van de te sluiten erfpachtovereenkomsten zullen in eerste aanleg worden beslecht door de Arrondissementsrechtbank te 's-Gravenhage.
ARTIKEL 43. Woonplaats	
Doorgeven adreswijzigingen, woonplaatskeuze	43.1. De erfpachter dient ervoor te zorgen dat zijn adres bij de gemeente bekend is. Indien de erfpachter geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft, is hij verplicht met betrekking tot de erfpacht woonplaats te kiezen ten kantore van een binnen de gemeente Zoetermeer gevestigde notaris. Van de woonplaatskeuze en de wijziging daarvan moet de erfpachter aan de gemeente schriftelijk kennis geven. De gemeente kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen doen en alle vorderingen instellen op de laatst aan haar gemelde (gekozen) woonplaats.
ARTIKEL 44. Citeertitel	
Citeertitel	44.1. Deze algemene voorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel van "Algemene Erfpachtbepalingen van de gemeente Zoetermeer 2004".
Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Zoetermeer op 23 november 2004 onder nummer 040871.	

BIJLAGE 4 BIJ OVEREENKOMST TOT HET VESTIGEN VAN EEN RECHT VAN ERFPACHT VAN GRONDEN GELEGEN IN RECREATIEGEBIED NOORD-WEST TE ZOETERMEER TEN BEHOEVE VAN UITBREIDING VAN SNOWWORLD

1. Het landschap reageert op de baan.
2. Zo transparant en regelmatig mogelijke constructie, zicht houden op de lucht.
3. Verbijzondering van de kop, voorkant naar het landschap maken.
 - a. Onderdeel hiervan vormt de publiek toegankelijke trap naar de top, een andere belangrijke beelddrager.
4. Lichte kleur van het hoofdvolume van de baan, die opgaat in de lucht.
5. Eenduidig vormconcept, robuust, strak en "industrieel".
6. Expressie van snelheid, benadrukken van de lengterichting in één materiaal, vooral in de zijkanten.
7. Goede aansluiting op de voorgebouwen, zijkant van de baan loopt door tot op vloerniveau.

Addendum bij de overeenkomst tot het vestigen van een recht van erfpacht van gronden gelegen in recreatiegebied noordwest te Zoetermeer ten behoeve van uitbreiding van SnowWorld

Onder voorbehoud van instemming door het college van burgemeester en wethouders wordt Artikel 1 van de overeenkomst vervangen door onderstaand artikel 1.

Artikel 1

De uitgifte in erfpacht geschiedt voor onbepaalde tijd. De erfpacht gaat in op de datum van het verlijden van de notariële akte van vestiging van de erfpacht.

Deze akte zal worden verleden binnen 6 weken na de datum, waarop het betreffende collegebesluit ter kennisneming aan erfpachter is gebracht en de erfpachter beschikt over een vergunning ingevolge de Wabo, die onherroepelijk is dan wel waartegen binnen 6 weken na de bekendmaking van de verlening bezwaar is ingediend dan wel in eerste aanleg beroep is ingesteld en binnen die termijn geen verzoek om voorlopige voorziening of tot schorsing aanhangig is gemaakt dan wel een dergelijk verzoek of verzoeken is (zijn) afgewezen.

Een en ander ten overstaan van een door erfpachter aan te wijzen notaris, bij voorkeur binnen de gemeente Zoetermeer.

Tevens wordt de erfpachtbestemming van het huidige erfpacht zodanig verruimd dat de verlenging van de derde baan gebouwd en in stand gehouden mag worden.

Voor het verkrijgen van de voornoemde vergunning zal erfpachter voor 31 december 2014 een ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag indienen ter verkrijging van onder andere een bouwtitel. Erfpachter zal ten behoeve van het verkrijgen van voormelde vergunning tevens voor eigen rekening een gewijzigd bestemmingsplan inclusief de benodigde onderzoeken laten opstellen en tijdig aan de gemeente aanleveren.

Tot op het moment van het verlijden van de notariële akte van vestiging van de erfpacht heeft SnowWorld Leisure N.V. de mogelijkheid af te zien van het vestigen van de erfpacht indien zij de verlenging van de 3^e baan met voorzieningen dan wel de hiermee samenhangende en/of hieruit voortvloeiende werkzaamheden niet kan (doen) bekostigen, of de marktomstandigheden dusdanig zijn veranderd dat van SnowWorld redelijkerwijs niet mag worden verwacht dat zij de verlenging van de 3^e baan met voorzieningen dan wel de hiermee samenhangende en/of hieruit voortvloeiende werkzaamheden uitvoert of uit laat voeren.

Indien SnowWorld Leisure N.V. zich op bovengenoemde mogelijkheid beroept, geschiedt een en ander met dien verstande dat hetgeen in artikel 2.2 en artikel 2.3 van de Erfpachtovereenkomst is bepaald, komt te vervallen en zal zij de ambtelijke kosten zoals vermeld in artikel 2.5 van de erfpachtovereenkomst aan de gemeente voldoen.

Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend te Zoetermeer.

Namens de gemeente
3 november 2014



Namens de erfpachter
3 november 2014

