

Clusterovereenkomst Zeist II

Bestaande uit:

- Deelovereenkomst Kamp van Zeist
- Deelovereenkomst Den Dolder/ Vierde Kwadrant



Versie 23 februari 2007

Clusterovereenkomst Zeist II, Deelovereenkomst Kamp van Zeist

Partijen:

1. De provincie Utrecht als rechtspersoon, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer mr. J.H. Ekkers, gedeputeerde, hierna te noemen: de provincie.
2. De gemeente Zeist als rechtspersoon, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door C.M.W. Berkhout, wethouder, hierna te noemen: de gemeente Zeist.
3. De gemeente Soest als rechtspersoon, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer T. Middelkoop, wethouder, hierna te noemen: de gemeente Soest,
4. De Staat der Nederlanden, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de Minister van Financiën, mede handelend namens de Minister van Defensie en de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM).
5. De Stichting Het Utrechts Landschap, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter Jhr. L. de Geer, hierna te noemen: Het Utrechts Landschap.

gezamenlijk te noemen: partijen;

Overwegingen:

1. De gemeenten Amersfoort, De Bilt, Leusden, Soest, Zeist, de provincie Utrecht, de Kamer van Koophandel Utrecht, de Stichting Het Utrechts Landschap, de Stichting Reinaerde, de Stichting Abrona, de Stichting Altrecht, de Minister van Defensie, de Minister van Financiën, de Minister van Verkeer en Waterstaat, de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en de besloten vennootschap Railinfrabeheer B.V., hebben op 29 juni 2004 de Raamovereenkomst Hart van de Heuvelrug ondertekend. Doel van deze Raamovereenkomst is door middel van samenwerking tussen publieke en private partners te komen tot realisering van groene en rode projecten binnen het project Hart van de Heuvelrug en daarmee de ruimtelijke kwaliteit van het Hart van de Heuvelrug te verbeteren, waarbij prioriteit wordt gegeven aan de ontwikkeling van een robuuste hoofdstructuur door middel van ontsnippering en door middel van realisatie van groene corridors ten westen en ten oosten van Soesterberg en van de groene corridor Bosch en Duin.
2. Partijen hebben met deze Raamovereenkomst de randvoorwaarden vastgelegd die gelden voor de uitvoering van het project Hart van de Heuvelrug (de beoogde ruimtelijke kwaliteitsverbetering, het beginsel van de rood-groenbalans, financiële verevening tussen de projecten en de daarvoor geldende uniforme rekenregels), de clustergewijze uitvoering van de projecten (de wijze waarop een clusterovereenkomst tot stand komt), de specifieke toepassing van het compensatiebeginsel en de voorgenomen toepassing van de specifieke uitwerkingsregeling in het streekplan (inclusief de planologische uitwerking daarvan).
3. Partijen geven met de voorliggende clusterovereenkomst nadere uitwerking aan hun verplichtingen uit de Raamovereenkomst. De verplichtingen van de individuele partijen zijn vastgelegd in hoofdstuk IV. De overige hoofdstukken hebben betrekking op de uitvoeringsorganisatie, de projecten, financiering en risicoverdeling, alsmede de slotbepalingen.
4. De clusterovereenkomst Zeist II bestaat uit deelovereenkomst Den Dolder/ Vierde Kwadrant (realisatie van woningbouw en zorg) en deelovereenkomst Kamp van Zeist (realisatie natuur en detentiecentrum).
5. Ten behoeve van de sturing op projecten binnen het programma Hart van de Heuvelrug zijn er reeds twee stuurgroepen in het leven geroepen. De eerste stuurgroep is ingesteld naar aanleiding van de op 30 mei 2005 gesloten clusterovereenkomst Zeist Zorgpilot. In deze stuurgroep participeren de

ondertekenaars van de Clusterovereenkomst Zeist Zorgpilot, zijnde de provincie, de gemeente Zeist, de Stichting Reinaerde, de Stichting Altrecht, de Stichting Abrona, het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport en het zorgkantoor Utrecht. De Tweede stuurgroep is ingesteld naar aanleiding van de op 20 juni 2005 gesloten clusterovereenkomst Hart van de Heuvelrug Soest I. In deze stuurgroep participeren de provincie, de gemeente Zeist en de gemeente Soest. Om tot een efficiënte vergaderstructuur te komen, worden nieuwe clustercontracten voor de aansturing ondergebracht bij één van deze twee stuurgroepen. De aansturing van clustercontract Zeist II is vanwege de te realiseren zorgopgave ondergebracht bij de eerstgenoemde stuurgroep. Conform artikel 5 lid 4 van beide deellovenkomsten van dit clustercontract, zijn binnen deze stuurgroep uitsluitend de partijen die het clustercontract Zeist II getekend hebben verantwoordelijk voor de sturing op dit clustercontract. Het Utrechts Landschap, de gemeente Soest en het Rijk zijn in de gelegenheid tot de stuurgroep toe te treden, indien de clusterovereenkomst Zeist II besproken wordt.

Gelet op het bepaalde in artikel 160, eerste lid, onder e, van de Gemeentewet en artikel 158, eerste lid, onder e, van de Provinciewet, alsmede de artikelen 11 en 12 van de Raamovereenkomst;

Komen als volgt overeen:

Hoofdstuk I Algemeen

Artikel 1 Definities

1. Raamovereenkomst Hart van de Heuvelrug: de op 29 juni 2004 door zeventien partijen gesloten overeenkomst waarmee beoogd wordt tot realisering te komen van groene en rode projecten binnen het Programma Hart van de Heuvelrug.
2. Overeenkomst: de voorliggende clusterovereenkomst als bedoeld in artikel 12 van de Raamovereenkomst Hart van de Heuvelrug.
3. Programma Hart van de Heuvelrug: het project als bedoeld in artikel 1, vierde lid, van de Raamovereenkomst Hart van de Heuvelrug.
4. Cluster: een pakket groene en rode projecten die binnen één grondexploitatie worden betrokken en die leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.
5. Streekplan: het door provinciale staten van Utrecht op 13 december 2004 vastgestelde Streekplan 2005-2015.
6. Bestuurlijk Platform Hart van de Heuvelrug: het overleg met de bestuurlijke vertegenwoordigers van de partijen als bedoeld in artikel 9 van de Raamovereenkomst Hart van de Heuvelrug.
7. Groen project: ontwikkeling die leidt tot bestemmingswijziging naar natuur en bos dan wel tot het opheffen van ecologische barrières binnen het Programma Hart van de Heuvelrug, die voldoet aan de gewenste ruimtelijke kwaliteitsverbetering, hier de realisatie van 29 ha natuur op Kamp van Zeist.
8. Rood project: ontwikkeling van woningen, kantoor- of bedrijfsruimten en andere niet-groene functies buiten de rode bebouwingscontouren als aangegeven in het streekplan binnen het Programma Hart van de Heuvelrug, die voldoet aan de gewenste ruimtelijke kwaliteitsverbetering, hier het detentiecentrum.
9. Kamp van Zeist: 41 hectare, kadastraal gelegen SOEOE 5407, 5408, 5409/ ZEIOOC 1262, 1270, 1271, 1273, 1281, 1280.
10. Project Den Dolder, Vierde Kwadrant, zie artikel 8 lid 2, Deelovereenkomst Dolder/ Vierde Kwadrant, verder genoemd, "het project Vierde Kwadrant".
11. Ruimtelijke kwaliteitsverbetering: de gewenste ruimtelijke ontwikkeling als omschreven in Bijlage 1 bij de Raamovereenkomst Hart van de Heuvelrug.
12. Stuurgroep: de stuurgroep als bedoeld in artikel 5.
13. Projectgroep: de projectgroep als bedoeld in artikel 6.
14. Programmabureau Hart van de Heuvelrug: het door gedeputeerde staten van Utrecht ingestelde programmabureau dat verantwoordelijk is voor het faciliteren en coördineren van het Programma Hart van de Heuvelrug als beschreven in artikel 1, vierde lid, van de Raamovereenkomst Hart van de Heuvelrug.
15. Beheercommissie Fonds: de commissie als bedoeld in artikel 10 van de Raamovereenkomst Hart van de Heuvelrug.
16. Rekenregels: de rekenregels als bedoeld in artikel 7 van de Raamovereenkomst Hart van de Heuvelrug en de uitwerking hiervan in Bijlage 3 van deze Raamovereenkomst.
17. Nota van uitgangspunten: Vereveningsconcept Hart van de Heuvelrug, nadere uitwerking van de in lid 16 genoemde rekenregels, zie bijlage 2 bij deelovereenkomst Den Dolder/ Vierde kwadrant.
18. Voorcalculatie: berekening van de geschatte kosten en baten voordat het project is uitgevoerd, zie bijlage II.

Artikel 2 Doel van de overeenkomst

1. De provincie en de gemeenten Zeist en Soest beogen binnen het cluster Kamp van Zeist te komen tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering als bedoeld in artikel 1, elfde lid. Daartoe worden afspraken door partijen gemaakt die erop gericht zijn om binnen de kaders van het Programma Hart van de Heuvelrug rode en groene ontwikkelingen binnen het cluster Kamp van Zeist – dat gelegen is op het grondgebied van de gemeenten Zeist en Soest – mogelijk te maken.

2. Met de realisering van dit cluster worden kwaliteitsverbeteringen beoogd van onder meer:
 - natuur, door aanleg van bos, heide en stuifzand;
 - de huisvesting van het detentiecentrum;
 - cultuurhistorie, door opname van verwijzingen naar de geschiedenis in de nieuwe inrichting van Kamp van Zeist.

Artikel 3 Algemene verplichtingen

1. Partijen verplichten zich over en weer jegens elkaar om, in de mate waarin zulks in de gegeven omstandigheden in redelijkheid gevergd zal kunnen worden, al datgene te doen respectievelijk na te laten, hetgeen hun samenwerking als voorzien in de Raamovereenkomst Hart van de Heuvelrug, zal kunnen bevorderen respectievelijk belemmeren.
2. Partijen verplichten zich over en weer om elkaar te informeren over alle activiteiten en ontwikkelingen in het Hart van de Heuvelrug die van belang zijn voor het cluster Zeist II, Kamp van Zeist – Den Dolder/Vierde Kwadrant.
3. Partijen verplichten zich over en weer jegens elkaar om, indien door enige oorzaak hun samenwerking mocht worden vertraagd of verhinderd, of de dreiging daartoe aanwezig is, onverwijld met elkaar in overleg te treden teneinde gezamenlijk alsnog aan de bedoeling van deze clusterovereenkomst te voldoen.

Hoofdstuk II Uitvoeringsorganisatie

Artikel 4 Uitvoering groene project

1. De uitvoeringsorganisatie van het in artikel 8 lid 2 omschreven groene project bestaat uit twee fasen.
2. Tot het tijdstip waarop partijen een Overeenkomst voor Inrichting en Beheer, inclusief grondexploitatie hebben gesloten als bedoeld in artikel 8 lid 4 is de op grond van artikel 5 ingestelde stuurgroep verantwoordelijk voor de uitvoering van het groene project.
3. Na ondertekening van de in het tweede lid genoemde overeenkomst vindt uitvoering van het in artikel 8 lid 2 bedoelde project plaats voor risico van Het Utrechts Landschap. De stuurgroep heeft vanaf dit moment uitsluitend een monitorende functie.

Artikel 5 De stuurgroep

1. Er is een stuurgroep waarin een vertegenwoordiger zitting heeft van iedere partij die op 30 mei 2005 de clusterovereenkomst Zeist Zorgpilot heeft ondertekend.
2. De stuurgroep wijst uit haar midden de voorzitter aan. Het secretariaat ten behoeve van de stuurgroep zal door de provincie worden verzorgd.
3. De stuurgroep stelt een vertegenwoordiger van Het Utrechts Landschap, de Staat der Nederlanden en de gemeente Soest in de gelegenheid tot haar toe te treden indien het project als omschreven in artikel 8, eerste en tweede lid, op de agenda staat.
4. Binnen de stuurgroep ligt de verantwoordelijkheid voor de in artikel 8 lid 1 en 2 genoemde projecten uitsluitend bij partijen die deze clusterovereenkomst hebben gesloten.
5. De stuurgroep is belast met de volgende taken:
 - a. de aansturing van het project als bedoeld in artikel 8, tweede lid, tot het tijdstip genoemd in artikel 4, tweede lid;
 - b. de monitoring van het project als bedoeld in artikel 8, eerste lid 1 en het project als bedoeld in artikel 8, tweede lid, vanaf het tijdstip genoemd in artikel 4, derde lid. Hierbij wordt onder monitoren verstaan "het voortdurend bezien of de uitvoering van de in artikel 8, eerste en tweede lid, genoemde projecten verloopt overeenkomstig de afspraken in deze deelovereenkomst.
 - c. het tijdig verzoeken aan de Beheercommissie Fonds als bedoeld in artikel 19 (hierna: de Beheercommissie) om de financiële middelen beschikbaar te stellen die nodig zijn voor de realisering van het groene project als bedoeld in artikel 8, tweede lid (hierna: het groene project);
 - d. het beheer van de financiële middelen als bedoeld onder c nadat deze door de Beheercommissie beschikbaar zijn gesteld;
 - e. het toekennen van de financiële middelen als bedoeld onder c aan het groene project nadat deze door de Beheercommissie beschikbaar zijn gesteld;
 - f. het bij de Beheercommissie indienen van een verzoek om voorfinanciering van het groene project als bedoeld in artikel 20.
 - g. het doen van voorstellen aan de provincie en de gemeente Zeist wanneer redelijkerwijs te verwachten is dat een beroep moet worden gedaan op het bepaalde in artikel 22 inzake de risicoverdeling;
 - h. het doen van voorstellen aan de provincie over de aanwijzing van een compenserend rood project als bedoeld in artikel 22, zevende lid;
 - i. de stuurgroep stelt de gemeenten Amersfoort, De Bilt en Leusden in de gelegenheid tot haar toe te treden wanneer een voorstel moet worden gedaan over de aanwijzing van een compenserend rood project, als bedoeld onder h.
 - j. het nemen van besluiten:
 - (1^e) bij mogelijke termijnoverschrijding bij de voortgang van een project;
 - (2^e) bij mogelijke financiële overschotten of tekorten op een project;
 - (3^e) over rapportages als bedoeld in artikel 6, derde lid, onder c;

- (4^e) over de goedkeuring van het Overeenkomst voor Inrichting en Beheer als bedoeld in artikel 8, vierde lid.
(5^e) ingeval van een mededeling als bedoeld in artikel 6, zevende lid;
(6^e) in onvoorziene gevallen.
4. Wanneer de leden van de stuurgroep geen overeenstemming met elkaar kunnen bereiken doen zij hiervan mededeling aan de partij die zij vertegenwoordigen. Deze partijen treden met elkaar in overleg om tot een oplossing te komen.

Artikel 6 De projectgroep

1. Ter uitvoering van het groene project als bedoeld in artikel 8 lid 2, stellen partijen onder voorzitterschap van Het Utrechts Landschap een projectgroep in en benoemen hierin ieder één of meerdere medewerkers uit hun organisatie die gerechtigd of gemandateerd zijn in de projectgroep namens hun organisatie de noodzakelijke beslissingen te nemen. In de eerste vergadering van de projectgroep zal de omvang van het mandaat van de individuele projectgroepleden worden vastgelegd.
2. De facilitering van de projectgroep berust bij het Programmabureau Hart van de Heuvelrug.
3. De projectgroep is verantwoordelijk voor het uitvoeren van alle noodzakelijke werkzaamheden om te komen tot de in artikel 8, vierde lid, genoemde Overeenkomst voor Inrichting en Beheer. Deze werkzaamheden omvatten in ieder geval:
 - A. het opstellen van een plan voor inrichting en beheer, inclusief grondexploitatie;
 - B. het bewaken van de voortgang;
 - C. het tijdig informeren van- en rapporteren aan de stuurgroep;
 - D. het voorbereiden van door de stuurgroep te nemen besluiten;
 - E. het voorbereiden van voorstellen die door de stuurgroep aan partijen zullen worden gedaan;
 - F. het in overleg met de Rijksgebouwendienst opstellen van een communicatieplan waarin wordt aangegeven op welke wijze gecommuniceerd wordt over de herontwikkeling van Kamp van Zeist.
4. De projectgroep kan ten behoeve van de uitvoering van haar werkzaamheden werkgroepen in het leven roepen. Afhankelijk van het onderwerp kunnen in deze werkgroep andere partijen participeren, mits de stuurgroep vooraf toestemming heeft verleend.
5. Bij het vaststellen van de taakverdeling binnen de projectgroep of aanvullende werkverbanden worden afspraken gemaakt over de verdeling van kosten.
6. De projectgroep stelt het Programmabureau Hart van de Heuvelrug in kennis van haar rapportages en voorstellen aan de stuurgroep.
7. Wanneer de leden van de projectgroep geen overeenstemming met elkaar kunnen bereiken wordt hiervan mededeling gedaan aan de stuurgroep.
8. Na het sluiten door de daarbij betrokken partijen van de in artikel 8, vierde lid, bedoelde Overeenkomst voor Inrichting en Beheer wordt de projectgroep opgeheven. De verdere uitvoering van het in artikel 8 lid 2 bedoelde project vindt na deze opheffing plaats onder verantwoordelijkheid en voor risico van Het Utrechts Landschap.

Artikel 7 Trekker van de projecten

1. De Minister van VROM (Rijksgebouwendienst), is trekker van het rode project als bedoeld in artikel 8, eerste lid.
2. Het Utrechts Landschap is trekker van het groene project als bedoeld in artikel 8, tweede lid.
3. In hoofdstuk IV zijn de bijzondere verplichtingen en bevoegdheden van de in het eerste en tweede lid genoemde partijen uitgewerkt.

Hoofdstuk III Projecten

Artikel 8 Groen en rood project

Het cluster Kamp van Zeist omvat de volgende projecten:

1. De realisering van een permanent detentiecentrum voor Justitie op 12 ha van het grondgebied van Kamp van Zeist in deelgebied A (het rode project): zie Bijlage 1.
2. De ontmanteling en herontwikkeling tot natuurgebied met natuurgerichte recreatie van 29 ha op het grondgebied van Kamp van Zeist in deelgebied B (het groene project): zie Bijlage 1.
3. Om uitvoering te geven aan het tweede lid stelt de projectgroep een Plan voor Inrichting en Beheer op. In dit plan worden uitspraken gedaan over onder meer:
 - a. het tijdelijk beheer van leegstaande objecten;
 - b. fasering in vrijgekomen rijksobjecten;
 - c. ontmanteling;
 - d. eventuele sanering aanvullend op de sanering als bedoeld in artikel 12, vierde lid;
 - e. de inrichting van de in deelgebied B gelegen gronden
 - f. planning
4. Het Plan voor Inrichting en Beheer resulteert in een Overeenkomst voor Inrichting en Beheer, inclusief grondexploitatie. De ramingen in Bijlage II zijn hierbij richtinggevend.
5. De grondexploitatie bij de Overeenkomst voor Inrichting en Beheer is afgestemd op de hoogte van de voorfinanciering afkomstig vanuit het project Vierde Kwadrant zoals opgenomen in de Realisatieovereenkomst, deelovereenkomst Den Dolder/ Vierde Kwadrant.
6. Na overdracht van de benodigde budgetten conform de in het vierde lid genoemde grondexploitatie uit het Fond aan Het Utrechts Landschap, vindt de uitvoering van de Overeenkomst voor Inrichting en Beheer vind plaats voor risico van Het Utrechts Landschap.
7. Voor de realisering van het in het tweede lid genoemde groene project is op basis van de Rekenregels voorcalculatie (prijspeil 2006) een bedrag van circa € 3.000.000,- nodig voor ontmanteling en herontwikkeling. Onder herontwikkeling wordt mede begrepen herinrichting maar niet beheer. Het betreft uitsluitend de kosten van grondaankoop, ontmanteling, sanering en herinrichting ten behoeve van de nieuwe bestemming 'bos en natuur', zie bijlage II.
8. Partijen spannen zich maximaal in om binnen de specificaties te blijven die zijn aangegeven in de in het vierde lid genoemde Bijlage 2.
9. In de artikelen 19 t/m 22 worden door partijen nadere financiële afspraken gemaakt, inclusief risicoverdeling.

Artikel 9 Rood-groenbalans

1. Voor de in artikel 8 van deze clusterovereenkomst genoemde projecten geldt de volgende rood-groenbalans:

Project	Transformatie conform bestemmingsplan Rood -> Groen	Transformatie conform rekenregels ¹ Rood -> Groen	Transformatie Bestemming Groen -> rood
Detentiecentrum Justitie	0 ha	0 ha	0 ha
Natuurgebied KvZ	29 ha	18,8 ha	0 ha

¹ Een gedeelte van de 29 ha die in het nieuwe bestemmingsplan formeel de groene bestemming krijgt, is in de huidige situatie al bos/natuur. Conform de rekenregels van de Raamovereenkomst worden deze ha. niet meegeteld in de rood-groenbalans. Wat resteert is de genoemde 18,8 ha.

2. Na verevening van het rode en groene project binnen deze deellovereenkomst levert de rood-groenbalans een surplus op van 18,8 ha. Van dit surplus wordt 12 ha ingezet ten behoeve van de realisatie van het project Vierde kwadrant, 3,8 ha komt ter beschikking aan de gemeente Soest ten behoeve van rode ontwikkeling, 3 ha kunnen binnen het project Hart van de Heuvelrug ingezet worden ten behoeve van de realisatie van een ander rood project.

Deel-cluster	Nieuw rood	Nieuw groen	saldo
Den Dolder	12		
Kamp van Zeist		18,8	
Soest	3,8		
Totaal balans	3		3 ha groen

Hoofdstuk IV Bijzondere verplichtingen en bevoegdheden

Verplichtingen Staat der Nederlanden

Artikel 10 Minister van Financiën (Domeinen)

1. De Staat der Nederlanden verkoopt haar van Kamp Zeist onderdeel uitmakende gronden, inclusief opstallen (deelgebied B) aan de provincie. Het gaat hier om 29 hectare grond. De prijs per vierkante meter van deze grond is de prijs die betaald moet worden voor grond met de bestemming natuur. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat alle opstallen worden verwijderd.
2. Op basis van de in art 8, vierde lid, genoemde overeenkomst kan besloten worden voor gefaseerde verkoop.
3. Het moment van overdracht is bepaald in de Overeenkomst voor Inrichting en Beheer en is afgestemd op de terbeschikkingstelling van voorfinanciering vanuit het project Vierde Kwadrant.
4. In de verkoopakte wordt een antispeculatiebeding opgenomen, dat in werking treedt indien de natuurbestemming binnen nader te bepalen periode wijzigt in een niet-natuurbestemming.
5. Indien uit de in artikel 8, vierde lid, genoemde Overeenkomst voor Inrichting en Beheer blijkt dat het wenselijk is om bestaande gebouwen in de nieuwe inrichting te handhaven, zal door tussenkomst van Domeinen alsnog worden afgerekend voor de waarde van de opstallen met bijbehorende bestemming.

Artikel 11 Minister van VROM (Rijksgebouwendienst)

1. De Rijksgebouwendienst is trekker van het rode project zoals bedoeld in artikel 8, eerste lid.
2. De Rijksgebouwendienst verlaat deelgebied B binnen zes maanden na de oplevering van het permanente detentiecentrum door Justitie in deelgebied A maar uiterlijk in het jaar waarin de planperiode afloopt van het thans in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.²
3. De Rijksgebouwendienst is verantwoordelijk voor de ontmanteling van de door haar gerealiseerde gebouwen binnen deelgebied B, binnen zes maanden na de oplevering door Justitie van het in het eerste lid bedoelde nieuwe detentiecentrum maar uiterlijk in het jaar waarin de planperiode afloopt van het thans in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.
4. De in het derde lid bedoelde bebouwing wordt aangegeven in bijlage III.
5. De Rijksgebouwendienst neemt het in artikel 12.1 genoemde deelgebied A door tussenkomst van Domeinen over van Defensie.

Artikel 12 Minister van Defensie

1. Defensie draagt door tussenkomst van de dienst Domeinen een deel (deelgebied A) van haar gronden van Kamp van Zeist, zijnde 12 hectare, over aan de Rijksgebouwendienst van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, waarbij de grond eigendom blijft van de Staat der Nederlanden. De transactie vindt plaats conform de kaders van het Programma Hart van de Heuvelrug. Als gevolg van de interne overdracht binnen de Staat der Nederlanden vindt de financiële afhandeling plaats buiten de context van het Programma Hart van de Heuvelrug.
2. Defensie verlaat het bij haar in gebruik zijnde deel van deelgebied B binnen zes maanden na oplevering van het nieuwe Militair Luchtvaartmuseum, maar uiterlijk in

² Betreft de planperiode van tien jaar als bedoeld in artikel 33, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zoals die luidt op het tijdstip van ondertekening van deze overeenkomst. Deze periode begint op de datum waarop het bestemmingsplan Kamp van Zeist rechtskracht krijgt. Zie ook artikel 12, tweede lid.

het jaar waarin de planperiode afloopt van het thans in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.³

3. Nadat Defensie voldaan heeft aan zijn in het tweede lid opgenomen verplichting wordt het betreffende deel van deelgebied B door tussenkomst van de dienst Domeinen tegen de in artikel 10, eerste lid, genoemde waarde verkocht aan de provincie.
4. Behoudens het bepaalde in het vijfde lid, is de Staat der Nederlanden (het Ministerie van Defensie) verantwoordelijk voor de saneringskosten van de bodem. Sanering vindt plaats op het niveau dat aan de orde zou zijn bij voortgezet gebruik van deze gronden voor defensiedoeleinden. Wanneer het noodzakelijk is om ten behoeve van natuurontwikkeling tot een verdergaande sanering te komen dan waartoe de Staat der Nederlanden gehouden is, worden deze extra saneringskosten ten laste gebracht van het Programma Hart van de Heuvelrug en dienen in eerste instantie binnen het cluster Zeist II te worden opgevangen.
5. De Staat der Nederlanden (het Ministerie van Defensie) is alleen verantwoordelijk voor de sanering van asbest voor zover het betreft in de bodem aanwezige asbest waarvoor een wettelijke saneringsplicht bestaat.

Verplichtingen provincie, gemeenten en de Stichting Het Utrechts Landschap

Artikel 13 Provincie

1. De provincie heeft de inspanningsverplichting om met inachtneming van wettelijke procedures en eisen van zorgvuldigheid te bevorderen dat op voortvarende wijze en binnen zo kort mogelijke termijnen:
 - a. een beslissing wordt genomen over gemeentelijke planologische maatregelen die betrekking hebben op het cluster Kamp van Zeist;
 - b. een uitwerking van het Streekplan wordt vastgesteld die de realisering van het permanente detentiecentrum mogelijk maakt.
2. De provincie koopt de in artikel 10, lid 1 bedoelde gronden van de Staat der Nederlanden (de Minister van Financiën, Domeinen). Ter verkrijging van de benodigde financiële middelen doet zij een beroep op Het Fonds, als bedoeld in artikel 19. Dit fonds is gevuld door voorfinanciering vanuit het project Vierde Kwadrant (deelovereenkomst Vierde Kwadrant, artikel 8 lid 1 sub B).
3. De provincie draagt de in het tweede lid bedoelde gronden om niet over aan Het Utrechts Landschap.
4. De in het derde lid bedoelde overdracht vindt plaats direct nadat de Staat der Nederlanden en de provincie de overeenkomst tot koop en verkoop van de in het tweede lid bedoelde gronden hebben gesloten.
5. De levering (eigendomsoverdracht) van de in het derde lid bedoelde gronden door de provincie vindt plaats direct nadat de eigendomsoverdracht van de gronden door de Staat der Nederlanden aan de provincie op grond van artikel 3.89 Burgerlijk Wetboek heeft plaatsgevonden.

Artikel 14 Gemeente Zeist

1. De gemeente heeft de inspanningsverplichting om, met inachtneming van wettelijke procedures en eisen van zorgvuldigheid, te bevorderen dat op voortvarende wijze en binnen zo kort mogelijke termijnen de rode functie van deelgebied B wordt gewijzigd in de groene bestemming natuur.
2. De gemeente heeft de inspanningsverplichting om, met inachtneming van wettelijke procedures en eisen van zorgvuldigheid, te bevorderen dat op voortvarende wijze en binnen zo kort mogelijke termijnen een bestemmingsplan ten behoeve van een permanent detentiecentrum wordt vastgesteld.

³ Zie noot 1.

Artikel 15 Gemeente Soest

1. De gemeente heeft de inspanningsverplichting om, met inachtneming van wettelijke procedures en eisen van zorgvuldigheid, te bevorderen dat op voortvarende wijze en binnen zo kort mogelijke termijnen de rode functie van deelgebied B wordt gewijzigd in de groene bestemming natuur.
2. De gemeente heeft de inspanningsverplichting om, met inachtneming van wettelijke procedures en eisen van zorgvuldigheid, te bevorderen dat op voortvarende wijze en binnen zo kort mogelijke termijnen een bestemmingsplan ten behoeve van een permanent detentiecentrum wordt vastgesteld.
3. De gemeente heeft de inspanningsverplichting om, met inachtneming van wettelijke procedures en eisen van zorgvuldigheid, te bevorderen dat op voortvarende wijze en binnen zo kort mogelijke termijnen een bestemmingsplan wordt vastgesteld ten behoeve van de vestiging op de voormalige vliegbasis Soesterberg van het luchtvaartmuseum en bijbehorende functies zoals parkeren en toeleidende wegen.

Artikel 16 Stichting Het Utrechts Landschap

1. Het Utrechts Landschap is trekker van het groene project zoals omschreven in artikel 8 lid 2.
2. Na ondertekening van de Overeenkomst voor Inrichting en Beheer door de hierbij betrokken partijen als bedoeld in artikel 8, vierde lid, is Het Utrechts Landschap eindverantwoordelijk voor de uitvoering van de herontwikkeling conform deze overeenkomst. Dit omvat in ieder geval de ontmanteling van de door de Staat der Nederlanden (het Ministerie van Defensie) geplaatste gebouwen, infrastructuur en eventuele sanering aanvullend op de sanering als bedoeld in artikel 12, vierde lid, in deelgebied B Ook is zij verantwoordelijk voor de herontwikkeling van dit deelgebied tot natuur. Uitvoering vindt plaats voor rekening en risico van Het Utrechts Landschap.
3. Het Utrechts Landschap is verantwoordelijk voor het beheer van de in deelgebied B gelegen gronden met de bestemming natuur nadat de overdracht van gronden conform het bepaalde in artikel 13, derde lid heeft plaatsgevonden.
4. Aan de in het tweede lid bedoelde verplichtingen moet zijn voldaan binnen één jaar nadat de Staat der Nederlanden (het Ministerie van Defensie) heeft voldaan aan zijn verplichting op grond van artikel 12, derde lid.

Bevoegdheden Gemeenten

Artikel 17 Gemeente Zeist

1. Conform de uitgangspunten van de Raamovereenkomst Hart van de Heuvelrug kan de gemeente 12 hectare groene winst (van de totale groene winst van 18,8 ha) gebruiken ter realisering van het project Vierde Kwadrant.
2. Wanneer het in het eerste lid bedoelde project niet wordt gerealiseerd, vraagt de stuurgroep advies aan het Bestuurlijk Platform Hart van de Heuvelrug over een nader te bepalen locatie.

Artikel 18 Gemeente Soest

De gemeente kan met instemming van het Bestuurlijk Platform maximaal 3,8 hectare groene winst (van de totale groene winst van 18,8 ha) gebruiken voor 'rode' compensatie binnen het Programma Hart van de Heuvelrug.

HOOFDSTUK V Financiële afspraken

Artikel 19 Beheercommissie Fonds

Op grond van artikel 10 van de Raamovereenkomst Hart van de Heuvelrug wordt door de provincie een Beheercommissie in het leven geroepen die een Fonds zal instellen dat door deze commissie zal worden beheerd. Tevens vloeit uit deze bepaling de verplichting voor partijen voort om indien uit de financiële verevening van een cluster een financieel overschot voortvloeit, dit in het Fonds te storten. Er wordt krachtens genoemde bepaling alleen een uitkering uit het Fonds gedaan ten behoeve van de realisering van een groen project in het kader van een clusterovereenkomst.

Artikel 20 Voorfinanciering

De voorfinanciering van € 3 miljoen vindt plaats vanuit het Fonds door gelden verkregen uit de realisatie van het project als bedoeld in artikel 8 lid 1 sub B van de deellovereenkomst Vierde Kwadrant.

Artikel 21 Financiële afspraken

1. De kosten van aankoop van de groen te bestemmen gronden van Kamp van Zeist (deelgebied B) komen ten laste van het Programma Hart van de Heuvelrug en worden gedekt uit het Fonds. Het Fonds haalt haar dekking uit het project Vierde Kwadrant.
2. Behoudens het bepaalde in artikel 11, derde lid, komen de ontmantelingkosten van de binnen deelgebied B aanwezige defensiegebouwen ten laste van het Programma Hart van de Heuvelrug en worden gedekt uit het Fonds.
3. De inrichtingskosten ten behoeve van de omvorming van deelgebied B naar natuur komen ten laste van het Programma Hart van de Heuvelrug en worden gedekt uit Het Fonds. Het Fonds haalt haar dekking uit het project Vierde Kwadrant.
4. Voorbereidingskosten worden gedekt vanuit de grondexploitatie. Hierbij gelden de spelregels uit de Nota van uitgangspunten: Vereveningsconcept Hart van de Heuvelrug (artikel 1, lid 17).
5. In de Overeenkomst voor Inrichting en Beheer worden nadere financiële afspraken gemaakt in relatie tot de planning van de overdracht, de ontmantelings- en inrichtingswerkzaamheden.
6. Als uit de in artikel 8, vierde lid, 4 bedoelde grondexploitatie blijkt dat de benodigde financiering lager of hoger uitvalt dan de geraamde € 3 miljoen, bepaalt de stuurgroep wat hiervan de consequenties zijn voor de hoogte van de financiële bijdrage vanuit het project Vierde Kwadrant aan het Fonds.

Artikel 22 Risicoverdeling

1. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 21 eerste lid, is uitgangspunt dat de kosten van het groene project van Kamp van Zeist ten laste komen van het project Vierde Kwadrant.
2. Wanneer zich na het afsluiten van de Overeenkomst voor Inrichting en Beheer onvoorziene omstandigheden voordoen, welke een effect hebben op de kosten en/of haalbaarheid van het in artikel 8, tweede lid, bedoelde project, legt Het Utrechts Landschap dit ter besluitvorming voor aan de stuurgroep.
3. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 5, vierde lid, onder j (6^e), neemt de stuurgroep een besluit.
4. Bij een dreigend tekort als gevolg van onvoorziene omstandigheden wordt door de stuurgroep in eerste instantie gezocht naar:
 - a. besparing- en optimalisermogelijkheden binnen het groene project;
 - b. wanneer de mogelijkheden als bedoeld onder a ontoereikend zijn, wordt gezocht naar besparing- en optimalisermogelijkheden binnen het project Vierde Kwadrant.

5. De provincie, de gemeente Zeist, de gemeente Soest en Het Utrechts Landschap verplichten zich om, samen met de partijen die betrokken zijn bij de uitvoering van de deellovereenkomst Den Dolder/ Vierde Kwadrant, bij een feitelijk financieel tekort, als gevolg van onvoorziene omstandigheden, binnen het cluster Zeist II, tijdig met afdoende voorstellen te komen om het tekort op te lossen. Zij doen dit door samen buiten dit cluster naar mogelijkheden te zoeken om het tekort af te dekken.
6. Wanneer, ondanks het bepaalde in het vierde- en vijfde lid, er na het afsluiten van de in artikel 8 lid 6, Deellovereenkomst Den Dolder/ Vierde Kwadrant bedoelde realisatieovereenkomst, onvoldoende opbrengst wordt gerealiseerd om uitvoering van het groene project mogelijk te maken, verzoekt de stuurgroep aan de Beheerscommissie als bedoeld in artikel 19 of het Fonds ruimte biedt ten behoeve van de aflossing van de voorfinanciering die Altrecht op zich heeft genomen ten behoeve van de realisering van het groene project. Wanneer deze ruimte aanwezig is of gaat komen, kan de stuurgroep middelen uit het fonds beschikbaar stellen voor het afdekken van het tekort. Hiermee is sprake van verevening tussen clusters.
7. Indien na afronding van alle clusters binnen het Programma Hart van de Heuvelrug een negatief saldo resteert over het totaal van de clusters, onderzoekt de provincie in samenwerking met de gemeenten Amersfoort, De Bilt, Leusden, Soest en Zeist de mogelijkheid van een afboeking van het tekort op een nader overeen te komen wijze, dan doen zij overeenkomstig het bepaalde in artikel 5, vierde lid, onder h, een compenserend rood voorstel om dit tekort op te lossen. De locatie voor dit project is gelegen in één van genoemde gemeenten en zal niet worden aangewezen dan na overeenstemming daarover tussen de gemeente wiens grondgebied het betreft en de provincie.
8. Als randvoorwaarde voor de aanwijzing van het in het zevende lid bedoelde compenserende rode project geldt dat er niet een negatieve rood-groenenbalans op het schaalniveau van het Programma Hart van de Heuvelrug mag ontstaan.
9. De in het zevende lid bedoelde locatie wordt planologisch vastgelegd door de gemeente die daartoe bevoegd is op grond van de wetgeving zoals die op dat tijdstip luidt.
10. Bij het ontbreken van overeenstemming tussen partijen over een locatie als bedoeld in het zevende lid of wanneer er sprake is van geen of onvoldoende planologische medewerking als bedoeld in het negende lid, maakt de provincie zonedig gebruik van haar planologische bevoegdheden op grond van de wetgeving zoals die op dat tijdstip luidt. De gemeenten behouden daarbij uiteraard hun publieke rechten.

HOOFDSTUK VI SLOTBEPALINGEN

Artikel 23 Inwerkingtreding

Deze overeenkomst treedt in werking de dag na ondertekening door partijen. Indien de overeenkomst niet door partijen op dezelfde datum wordt getekend, geldt als datum van inwerkingtreding de laatst opgetekende datum.

Artikel 24 Opzegging

Deze overeenkomst kan niet eenzijdig door partijen worden opgezegd.

Artikel 25 Onvoorziene omstandigheden

Bij het optreden van omstandigheden die op het tijdstip van ondertekening van deze overeenkomst redelijkerwijs niet waren te voorzien of konden worden voorzien en die op enigerlei wijze van invloed zijn op de nakoming van deze overeenkomst, treden partijen met elkaar in overleg. Een verzoek om overleg wordt door een partij schriftelijk gedaan. Het verzoek bevat een aanduiding van bedoelde omstandigheden.

Artikel 26 Overleg partijen

1. Wanneer een project als bedoeld in artikel 8 6 niet kan worden gerealiseerd door welke oorzaak dan ook, treden partijen met elkaar in overleg.
2. Een verzoek om overleg als bedoeld in het eerste lid wordt door een partij schriftelijk gedaan. In het verzoek worden in ieder geval oplossingsrichtingen aangegeven.

Artikel 27 Ontbinding overeenkomst

1. Wanneer het in artikel 26 bedoelde overleg als uitkomst heeft dat het cluster Kamp van Zeist niet kan worden gerealiseerd, kan deze overeenkomst worden ontbonden.
2. De in het eerste lid bedoelde uitkomst wordt schriftelijk vastgelegd.
3. Een verzoek om ontbinding van deze overeenkomst kan door partijen worden gedaan.
4. Een verzoek om ontbinding als bedoeld in het derde lid kan eerst worden gedaan nadat de schriftelijke verklaring als bedoeld in het tweede lid is opgesteld.
5. Een verzoek om ontbinding als bedoeld in het derde lid wordt schriftelijk gedaan. In het verzoek worden in ieder geval aangegeven:
 - A. de financiële consequenties van het niet doorgaan van het cluster Kamp van Zeist, onder meer in verband met reeds gedane investeringen;
 - B. mogelijke oplossingsrichtingen in verband met de onder A bedoelde financiële consequenties.
6. De overeenkomst wordt alleen ontbonden wanneer de in het derde lid genoemde partijen hierover overeenstemming hebben bereikt en schriftelijk met de ontbinding hebben ingestemd.
7. De partijen worden geacht geen overeenstemming als bedoeld in het zesde lid te hebben bereikt wanneer zij niet binnen zes maanden nadat een schriftelijk verzoek om ontbinding als bedoeld in het vijfde lid is gedaan, schriftelijk met de ontbinding hebben ingestemd.
8. Bij het ontbreken van overeenstemming als bedoeld in het zesde lid is de geschillenregeling als bedoeld in artikel 29 van toepassing.

Artikel 28 Beëindiging overeenkomst

1. De overeenkomst eindigt nadat partijen schriftelijk hebben vastgesteld dat het project als bedoeld in artikel 6 is gerealiseerd.

2. Bij het ontbreken van overeenstemming als bedoeld in het eerste lid is de geschillenregeling als bedoeld in artikel 29 van toepassing.

Artikel 29 Geschillenregeling

1. Partijen komen ten aanzien van alle geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van de uitvoering van deze overeenkomst overeen dat door middel van bestuurlijk overleg getracht zal worden tot een oplossing te komen.
2. Een verzoek om bestuurlijk overleg als bedoeld in het eerste lid wordt door een partij schriftelijk gedaan.
3. Wanneer het bestuurlijk overleg als bedoeld in het tweede lid niet binnen zes maanden na aanvang tot een oplossing heeft geleid, wordt het geschil behandeld overeenkomstig het NMI Mediation-reglement van de Stichting Nederlands Mediation Instituut.
4. Indien mediation als bedoeld in het derde lid niet leidt tot oplossing van het geschil en dit door de mediator schriftelijk is vastgesteld, kan het geschil aan de bevoegde rechter worden voorgelegd.

Artikel 30 Opschortende voorwaarde

Deze overeenkomst wordt door partijen aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat provinciale staten van de provincie Utrecht en de gemeenteraden van Zeist en Soest hiermee instemmen.

Artikel 31 Bijlagen

De in deze overeenkomst genoemde Bijlagen vormen een integraal en afdwingbaar onderdeel van deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen en ondertekend in vijfvoud, op 2007 te .

Namens de provincie Utrecht, mr. J.H. Ekkers, gedeputeerde,

Namens de gemeente Zeist, C.M.W. Berkhout, wethouder,

Namens de gemeente Soest, T. Middelkoop, wethouder,

Namens de Staat der Nederlanden, ,

Namens de Stichting Het Utrechts Landschap, ,

Bijlage I	Kaart Kamp van Zeist: deelgebied A en B
Bijlage II	Specificatie van voorcalculatorische kosten
Bijlage III	Verantwoordelijkheid voor sloop gebouwen

Bijlage I Kaart Kamp van Zeist: deelgebied A en B



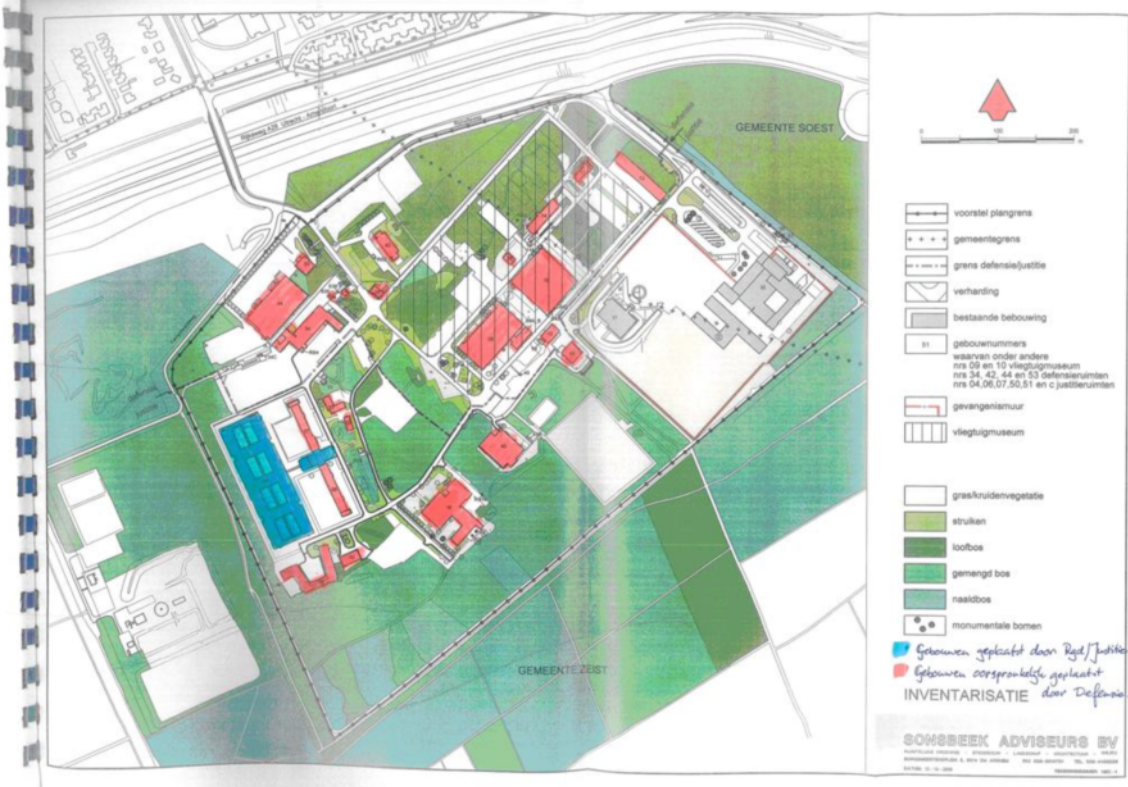
Bijlage II Specificatie van voorcalculatorische kosten

Werkzaamheden	Kosten
Grondaankoop deelgebied B (29ha)	29 ha x natuurprijs à € 1,50 = € 435.000,-
Sloop- en sanering deelgebied B (zie onderstaande tabel)	€ 1.557.396 (n.b. voor berekening zie onderstaande tabel gemaakt o.b.v. gegevens defensie)
Herinrichting	€ 500.000,-
Onvoorzien 10% (o.a. ondergrondse kabels)	€ 265.000,-
TOTAAL	€ 2.741.638

	Kosten, incl BTW
Kabels en leidingen	PM
Gebouwen	€ 475.082
Infrastructuur	€ 822.750
Onvoorzien 20%	€ 259.566
totaal	€ 1.557.398

- Terrein grootte: 422.570 m²
- Bebouwing = Opstallen en terreinverhardingen
- Investering bouwrijp maken; excl. de ruiming van kabels en leidingen met bijbehorende bovengrondse stations.
- Bedragen zijn de grondkosten; excl. terreinonderzoek en grondsanering.

Bijlage III Verantwoordelijkheid voor sloop gebouwen



Clusterovereenkomst Zeist II, Deelovereenkomst Den Dolder/Vierde Kwadrant

Partijen:

1. De provincie Utrecht als rechtspersoon, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer mr. J.H. Ekkers, gedeputeerde, hierna te noemen: de provincie.
2. De gemeente Zeist als rechtspersoon, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door C.M.W. Berkhout, wethouder, hierna te noemen: de gemeente.
3. De Stichting Altrecht, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar Voorzitter, A.P.J. Höppener, hierna te noemen: Altrecht.
4. De Stichting Het Utrechts Landschap, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter Jhr. L. de Geer, hierna te noemen: Het Utrechts Landschap.

Gezamenlijk te noemen: partijen;

Overwegingen:

1. De gemeenten Amersfoort, De Bilt, Leusden, Soest, Zeist, de provincie Utrecht, de Kamer van Koophandel Utrecht, de Stichting Het Utrechts Landschap, de Stichting Reinaerde, de Stichting Abrona, de Stichting Altrecht, de Minister van Defensie, de Minister van Financiën, de Minister van Verkeer en Waterstaat, de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en de besloten vennootschap Railinfrabeheer B.V., hebben op 29 juni 2004 de Raamovereenkomst Hart van de Heuvelrug ondertekend. Doel van deze Raamovereenkomst is door middel van samenwerking tussen publieke en private partners te komen tot realisering van groene en rode projecten binnen het project Hart van de Heuvelrug en daarmee de ruimtelijke kwaliteit van het Hart van de Heuvelrug te verbeteren, waarbij prioriteit wordt gegeven aan de ontwikkeling van een robuuste hoofdstructuur door middel van ontsnippering en door middel van realisatie van groene corridors ten westen en ten oosten van Soesterberg en van de groene corridor Bosch en Duin.
2. Partijen hebben met deze Raamovereenkomst de randvoorwaarden vastgelegd die gelden voor de uitvoering van het project Hart van de Heuvelrug (de beoogde ruimtelijke kwaliteitsverbetering, het beginsel van de rood-groenbalans, financiële verevening tussen de projecten en de daarvoor geldende uniforme rekenregels), de clustergewijze uitvoering van de projecten (de wijze waarop een clusterovereenkomst tot stand komt), de specifieke toepassing van het compensatiebeginsel en de voorgenomen toepassing van de specifieke uitwerkingsregeling in het streekplan (inclusief de planologische uitwerking daarvan).
3. Partijen geven met de voorliggende clusterovereenkomst nadere uitwerking aan hun verplichtingen uit de Raamovereenkomst. De verplichtingen van de individuele partijen zijn vastgelegd in hoofdstuk IV. De overige hoofdstukken hebben betrekking op de uitvoeringsorganisatie, de projecten, financiering en risicoverdeling, alsmede de slotbepalingen.
4. Dit Clustercontract Zeist II bestaat uit deelovereenkomst Den Dolder/ Vierde Kwadrant (realisatie van woningbouw en zorg) en deelovereenkomst Kamp van Zeist (realisatie natuur en detentiecentrum).
5. Ten behoeve van de sturing op projecten binnen het programma Hart van de Heuvelrug zijn er reeds twee stuurgroepen in het leven geroepen. De eerste stuurgroep is ingesteld naar aanleiding van de op 30 mei 2005 gesloten clusterovereenkomst Zeist Zorgpilot. In deze stuurgroep participeren de ondertekenaars van de clusterovereenkomst Zeist Zorgpilot, zijnde de provincie, de gemeente Zeist, de Stichting Reinaerde, de Stichting Altrecht, de Stichting Abrona, het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport ~~VWS~~ en het zorgkantoor

Utrecht. De Tweede stuurgroep is ingesteld naar aanleiding van de op 20 juni 2005 gesloten clusterovereenkomst Soest I. In deze stuurgroep participeren de provincie, de gemeente Zeist en de gemeente Soest. Om tot een efficiënte vergaderstructuur te komen, worden nieuwe clustercontracten voor de aansturing ondergebracht bij één van deze twee stuurgroepen. De aansturing van clustercontract Zeist II is vanwege de te realiseren zorgopgave ondergebracht bij de eerstgenoemde stuurgroep. Conform artikel 5 lid 4 van beide deellovereenkomsten van dit clustercontract, zijn binnen deze stuurgroep uitsluitend de partijen die het clustercontract Zeist II getekend hebben verantwoordelijk voor de sturing op dit clustercontract. Het Utrechts Landschap, de gemeente Soest en het Rijk zijn in de gelegenheid tot de stuurgroep toe te treden, indien de clusterovereenkomst Zeist II besproken wordt.

Gelet op het bepaalde in artikel 160, eerste lid, onder e, van de Gemeentewet en artikel 158, eerste lid, onder e, van de Provinciewet, alsmede de artikelen 11 en 12 van de Raamovereenkomst;

Komen als volgt overeen:

Hoofstuk I Algemeen

Artikel 1 Definities

1. Raamovereenkomst Hart van de Heuvelrug: de op 29 juni 2004 door zeventien partijen gesloten overeenkomst waarmee beoogd wordt tot realisering te komen van groene en rode projecten binnen het Programma Hart van de Heuvelrug.
2. Overeenkomst: de voorliggende clusterovereenkomst als bedoeld in artikel 12 van de Raamovereenkomst Hart van de Heuvelrug.
3. Programma Hart van de Heuvelrug: het project als bedoeld in artikel 1, vierde lid, van de Raamovereenkomst Hart van de Heuvelrug.
4. Cluster: een pakket groene en rode projecten die binnen één grondexploitatie worden betrokken en die leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.
5. Streekplan: het door provinciale staten van Utrecht op 13 december 2004 vastgestelde Streekplan 2005-2015.
6. Bestuurlijk Platform Hart van de Heuvelrug: het overleg met de bestuurlijke vertegenwoordigers van de partijen als bedoeld in artikel 9 van de Raamovereenkomst Hart van de Heuvelrug.
7. Groen project: ontwikkeling die leidt tot bestemmingswijziging naar natuur en bos dan wel tot het opheffen van ecologische barrières binnen het Programma Hart van de Heuvelrug, die voldoet aan de gewenste ruimtelijke kwaliteitsverbetering, hier de realisatie van 29 ha natuur op Kamp van Zeist.
8. Rood project: ontwikkeling van woningen, kantoor- of bedrijfsruimten en andere niet-groene functies buiten de rode bebouwingscontouren als aangegeven in het streekplan binnen het Programma Hart van de Heuvelrug, die voldoet aan de gewenste ruimtelijke kwaliteitsverbetering.
9. Project Den Dolder/Vierde Kwadrant, fase I, zie bijlage I: 19 ha, kadastraal gelegen:
 - a. eigendom van Het Utrechts Landschap: Zei00 A 3428, 3747 (gedeeltelijk), 3745, 3750 (gedeeltelijk).
 - b. Eigendom Altrecht: Zei00 A 3428, 3747, 3749, 3750, 3839 (alleen gedeeltelijk).
10. Project Den Dolder/Vierde Kwadrant, fase II, zie bijlage I: 5,8 ha, eigendom van Altrecht kadastraal gelegen Zei00 A 3423, 3748, 3839 (alleen gedeeltelijk).
11. Project Middenas, zoals omschreven in artikel 8, lid 1.
12. Kamp van Zeist: 41 hectare, kadastraal gelegen SOEOE 5407, 5408, 5409/ ZEIOOC 1262, 1270, 1271, 1273, 1281, 1280, zie deelovereenkomst Kamp van Zeist.
13. Ruimtelijke kwaliteitsverbetering: de gewenste ruimtelijke ontwikkeling als omschreven in Bijlage 1 bij de Raamovereenkomst Hart van de Heuvelrug.
14. Programmabureau Hart van de Heuvelrug: het door gedeputeerde staten van Utrecht ingestelde programmabureau dat verantwoordelijk is voor het faciliteren en coördineren van het Programma Hart van de Heuvelrug als beschreven in artikel 1, vierde lid, van de Raamovereenkomst Hart van de Heuvelrug.
15. Beheercommissie Fonds: de commissie als bedoeld in artikel 10 van de Raamovereenkomst Hart van de Heuvelrug.
16. Rekenregels: de rekenregels als bedoeld in artikel 7 van de Raamovereenkomst Hart van de Heuvelrug en de uitwerking hiervan in Bijlage 3 van deze Raamovereenkomst,
17. Voorcalculatie: berekening van de geschatte kosten en baten voordat het project is uitgevoerd.
18. Zorgplaats: een patiëntplaats in de tweede zorgkern waar intensieve zorg en bescherming worden geleverd.
19. Zorgwoning: zelfstandige, in de meeste gevallen aangepaste woning naar 1-persoonshuishoudens, die gelabeld is voor bewoners met een psychiatrische zorgindicatie, danwel ex-psychiatrische patiënten die eventueel gebruik kunnen maken van dienstverlening vanuit de zorginstelling.
20. Burgerwoning: een niet aan een bepaalde functie gebonden woning zonder enige zorgvoorziening.
21. Omgekeerde integratie: de bouw van burgerwoningen op het terrein van een zorginstelling.

22. Nota van uitgangspunten: Vereveningsconcept Hart van de Heuvelrug, nadere uitwerking van de in lid 16 genoemde rekenregels. Vastgesteld door Bestuurlijk Platform, 17 november 2006, zie bijlage II.
23. Stedenbouwkundige visie: Bos- en zorgwonen in het Vierde Kwadrant.

Artikel 2 Doel van de overeenkomst

1. Partijen streven er naar om tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering te komen, als bedoeld in artikel 1, dertiende lid.
2. De in het eerste lid bedoelde ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen hebben betrekking op:
3. wonen: het realiseren van een gedifferentieerd woningaanbod voor verschillende doelgroepen, in een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving.
4. zorg: het realiseren van gesloten zorgplaatsen die voldoen aan hedendaagse kwaliteitseisen.
5. Het door middel van de in het eerste en tweede lid bedoelde kwaliteitsverbetering genereren van een opbrengst die op basis van een financiële verkenning ten behoeve van de stedenbouwkundige visie voldoende is om de beoogde ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het project Kamp van Zeist mogelijk te maken, zoals omschreven in de artikelen 2 en 8 van de deelovereenkomst Kamp van Zeist).

Artikel 3 Algemene verplichtingen

1. Partijen verplichten zich over en weer jegens elkaar om, in de mate waarin zulks in de gegeven omstandigheden in redelijkheid gevergd zal kunnen worden, al datgene te doen respectievelijk na te laten, hetgeen hun samenwerking als voorzien in de Raamovereenkomst Hart van de Heuvelrug, zal kunnen bevorderen respectievelijk belemmeren.
2. Partijen verplichten zich over en weer om elkaar te informeren over alle activiteiten en ontwikkelingen in het Hart van de Heuvelrug die van belang zijn voor het cluster Zeist II, Kamp van Zeist- Den Dolder/ Vierde Kwadrant.
3. Partijen verplichten zich over en weer jegens elkaar om, indien door enige oorzaak hun samenwerking mocht worden vertraagd of verhinderd, of de dreiging daartoe aanwezig is, onverwijld met elkaar in overleg te treden teneinde gezamenlijk alsnog aan de bedoeling van deze clusterovereenkomst te voldoen.

Hoofdstuk II Uitvoeringsorganisatie

Artikel 4 Uitvoering algemeen

1. De uitvoeringsorganisatie bestaat uit twee fasen.
2. Tot het tijdstip waarop partijen de realisatieovereenkomst hebben gesloten als bedoeld in artikel 8, zesde lid, is de op grond van artikel 5 ingestelde stuurgroep verantwoordelijk voor de uitvoering van deze deelovereenkomst.
3. Na het sluiten van de in het tweede lid bedoelde realisatieovereenkomst vindt uitvoering van het in artikel 8 bedoelde project plaats voor rekening en risico van Altrecht. De stuurgroep heeft vanaf dit moment uitsluitend een monitorende functie.

Artikel 5 De stuurgroep

- 1 Er is een stuurgroep waarin een vertegenwoordiger zitting heeft van iedere partij die op 30 mei 2005 de clusterovereenkomst Zeist Zorgpilot heeft ondertekend.
- 2 De stuurgroep wijst uit haar midden de voorzitter aan. Het secretariaat ten behoeve van de stuurgroep zal door de provincie worden verzorgd.
- 3 De stuurgroep stelt een vertegenwoordiger van Het Utrechts Landschap in de gelegenheid tot haar toe te treden indien het project als omschreven in artikel 8 op de agenda staat.
- 4 Binnen de stuurgroep ligt de verantwoordelijkheid voor de aansturing van het in artikel 8 genoemde project uitsluitend bij partijen die deze clusterovereenkomst hebben gesloten.
- 5 De stuurgroep is belast met de volgende taken:
 - a. de aansturing van het project als bedoeld in artikel 8, tot het tijdstip genoemd in artikel 4, tweede lid;
 - b. de monitoring van het project als bedoeld in artikel 8, vanaf het tijdstip genoemd in artikel 4, derde lid.
- 6 De volgende taken van de stuurgroep behoren tot haar aansturende rol als bedoeld in het vierde lid onder a:
 - a. het sturen op de totstandkoming van een realisatieovereenkomst als bedoeld in artikel 8;
 - b. het aansturen van de in artikel 6 bedoelde projectgroep conform de afspraken in deze deelovereenkomst en de daarvan deelvormende bijlagen;
 - c. het nemen van besluiten:
 - (1^e) bij mogelijke termijnoverschrijding bij de voortgang van het in artikel 8 bedoelde project, ten opzichte van het in artikel 6, lid 3A bedoelde Plan van Aanpak;
 - (2^e) bij mogelijke financiële overschotten of tekorten op het in artikel 8 bedoelde project;
 - (3^e) bij spanning tussen maatschappelijke-, financiële, ruimtelijke en volkshuisvestelijke doelstellingen;
 - (4^e) over de goedkeuring van het Plan van Aanpak en het stedenbouwkundig plan met bijbehorende grondexploitatie als bedoeld in artikel 6, derde lid, onder A;
 - (5^e) over rapportages als bedoeld in artikel 6, derde lid, onder C;
 - (6^e) over het verlenen van voorafgaande toestemming als bedoeld in artikel 6, vierde lid;
 - (7^e) ingeval van een mededeling als bedoeld in artikel 6, zevende lid;
 - (8^e) in onvoorziene omstandigheden.
 - d. het doen van voorstellen aan de partijen wanneer redelijkerwijs te verwachten is dat een beroep moet worden gedaan op het bepaalde in artikel 16 inzake de risico-verdeling;
- 7 De volgende taak van de stuurgroep behoort tot haar monitorende rol als bedoeld in het vierde lid onder b: het voortdurend bezien of de uitvoering van het in artikel 8

bedoelde project verloopt overeenkomstig de in artikel 8, zesde lid, bedoelde realisatieovereenkomst.

- 8 Wanneer de leden van de stuurgroep geen overeenstemming met elkaar kunnen bereiken doen zij hiervan mededeling aan de partij die zij vertegenwoordigen. Deze partijen treden met elkaar in overleg om tot een oplossing te komen.

Artikel 6 De Projectgroep

- 1 Onder voorzitterschap van Altrecht stellen partijen een projectgroep in en benoemen hierin ieder één of meerdere medewerkers uit hun organisatie die gerechtigd of gemandateerd zijn in de projectgroep namens hun organisatie de noodzakelijke beslissingen te nemen. In de eerste vergadering van de projectgroep zal de omvang van het mandaat van de individuele projectgroepleden worden vastgelegd
- 2 De facilitering van de projectgroep berust bij het Programmabureau Hart van de Heuvelrug.
- 3 De projectgroep is verantwoordelijk voor het uitvoeren van alle noodzakelijke werkzaamheden om te komen tot de in art 8, zesde lid, genoemde realisatieovereenkomst. Deze werkzaamheden omvatten in ieder geval:
 - A het op basis van een stedenbouwkundige visie opstellen van een stedenbouwkundig plan, inclusief de daarbij behorende gedetailleerde grondexploitatie. Hiertoe stelt de projectgroep een Plan van Aanpak op. Het Plan van Aanpak en het stedenbouwkundig plan met grondexploitatie moeten door de stuurgroep worden goedgekeurd.
 - B het bewaken van de voortgang van het project als bedoeld in artikel 8;
 - C het tijdig informeren van- en rapporteren aan de stuurgroep;
 - D het voorbereiden van door de stuurgroep te nemen besluiten;
 - E het voorbereiden van voorstellen die door de stuurgroep aan partijen zullen worden gedaan;
 - F het opstellen van een communicatieplan waarin wordt aangegeven op welke wijze de bewoners van Den Dolder worden betrokken bij de planvorming.
- 4 De projectgroep kan ten behoeve van de uitvoering van haar werkzaamheden werkgroepen in het leven roepen. Afhankelijk van het onderwerp kunnen in deze werkgroep andere partijen participeren, mits de stuurgroep vooraf toestemming heeft verleend.
- 5 Bij het vaststellen van de taakverdeling binnen de projectgroep of aanvullende werkverbanden worden afspraken gemaakt over de verdeling van kosten.
- 6 De projectgroep stelt het Programmabureau Hart van de Heuvelrug in kennis van haar rapportages en voorstellen aan de stuurgroep.
- 7 Wanneer de leden van de projectgroep geen overeenstemming met elkaar kunnen bereiken wordt hiervan mededeling gedaan aan de stuurgroep.
- 8 Na het sluiten door de daarbij betrokken partijen van de in artikel 8, zesde lid, bedoelde realisatieovereenkomst wordt de projectgroep opgeheven. De verdere uitvoering van het in artikel 8 bedoelde project vindt na deze opheffing plaats onder verantwoordelijkheid en voor rekening en risico van Altrecht.

Artikel 7 Trekker van het project

1. Altrecht is de trekker van de rode projecten zoals bedoeld in artikel 8, eerste en tweede lid 1.
2. De rol van trekker houdt in:
 - a. het voorzitterschap van de projectgroep;
 - b. coördinator van het planproces;
 - c. eerste aanspreekpunt voor de partijen die betrokken zijn bij de planvorming en – realisatie.

Hoofdstuk III Project

Artikel 8 Rood project

1. De deellovereenkomst Den Dolder/Vierde Kwadrant gaat uit van de realisatie van de volgende projecten:
 - A. realisatie van de middenas, conform Masterplan Cox Kwartier, Willem Arntsz Hoeve Den Dolder, april 2005. De realisatie van dit project heeft een neutrale rood-groenbalans. De financiering en de projectorganisatie maakt geen onderdeel uit van deze overeenkomst; m.a.w de artikelen genoemd onder hoofdstuk II en hoofdstuk V zijn niet op dit project van toepassing
 - B. realisatie van Den Dolder, het "Vierde Kwadrant", bestaande uit een gesloten zorgkern, zorgwoningen en burgerwoningen.
2. Het project Vierde Kwadrant bestaat uit de in artikel 1, negende en tiende lid, nader omschreven gronden en wordt nader omschreven in bijlage III bij deze overeenkomst.
3. Op basis van een financiële verkenning van de stedenbouwkundige visie is bepaald dat een opbrengst van ten minste € 3 miljoen in principe realiseerbaar is op de in artikel 1, negende lid, omschreven gronden.
4. De in artikel 1, tiende lid, omschreven gronden komen op een later moment beschikbaar voor herontwikkeling, maar maken vanuit ruimtelijke en financiële optiek noodzakelijk onderdeel uit van de planontwikkeling van de in artikel 1, negende lid, bedoelde gronden. Daarnaast wordt op deze gronden nader invulling gegeven aan omgekeerde integratie.
5. De stedenbouwkundige visie wordt door de projectgroep uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan inclusief een gedetailleerde grondexploitatie. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:
 - A. De stedenbouwkundige visie, inclusief de daarbij behorende financiële uitgangspunten, is richtinggevend;
 - B. Het beleid van de gemeente ten aanzien van woningdifferentiatie is richtinggevend;
 - C. Bij de nadere uitwerking tot stedenbouwkundig plan wordt rekening gehouden met de aanvullende opmerkingen zoals deze in bijlage V staan opgenomen.
6. Het stedenbouwkundig plan inclusief de gedetailleerde grondexploitatie resulteert in een realisatieovereenkomst tussen de provincie, de gemeente, Altrecht en Het Utrechts Landschap indien op basis van dit plan blijkt dat een opbrengst van ten minste € 3 miljoen haalbaar is.
7. In de in het zesde lid bedoelde realisatieovereenkomst komen partijen overeen dat de ontwikkeling van de in artikel 1, negende en tiende lid, bedoelde gronden conform het stedenbouwkundige plan en de daarbij behorende grondexploitatie, plaatsvindt voor rekening en risico van Altrecht.
8. In de realisatieovereenkomst wordt tevens inzichtelijk gemaakt op welke wijze technisch en financieel wordt voorzien in bovenwijkse voorzieningen zoals de aansluiting van het plangebied op de Dolderseweg en geluidsreducerende maatregelen.
9. Wanneer tijdens het opstellen van het stedenbouwkundige plan en de daarbij behorende gedetailleerde grondexploitatie blijkt dat zonder afbreuk te doen aan de kwalitatieve uitgangspunten van het Programma Hart van de Heuvelrug, er mogelijkheden bestaan om de opbrengst te verhogen, beslist de stuurgroep of deze opbrengst wordt ingezet ten behoeve van de realisering van extra kwaliteit in het cluster Zeist II, danwel ter beschikking wordt gesteld wordt van het Fonds als bedoeld in artikel 14.
10. De afspraken in de realisatieovereenkomst ten aanzien van het moment van voorfinanciering en de exacte hoogte van het voor te financieren bedrag zijn afgestemd op de afspraken die gemaakt zijn in de Overeenkomst voor Inrichting en Beheer, zoals bedoeld in artikel 8 lid 4, Deellovereenkomst Kamp van Zeist.

11. In de artikelen 15 en 16 worden door partijen nadere financiële afspraken gemaakt inclusief risicoverdeling.

Artikel 9 Rood-groenbalans

1. Voor het in artikel 8 van deze clusterovereenkomst genoemde project geldt de volgende rood-groenbalans:

Project	Totaal	Transformatie Rekenregels Rood -> rood	Transformatie conform rekenregels⁴ Groen -> Rood
Middenas	0	volgt	volgt
Vierde kwadrant	19	7	12
Altrecht fase II	5,8	5,8	0

2. Het totaaloverzicht van de rood-groenbalans binnen het cluster Den Dolder – Kamp van Zeist ziet er als volgt uit:

Deel-cluster	Nieuw rood	Nieuw groen	Saldo
Den Dolder	12		
Kamp van Zeist		18,8	
Soest	3,8		
Totaal balans			3 ha groen

Zie tevens bijlage III, Van Groen naar Rood.

Hoofdstuk IV Bijzondere verplichtingen en bevoegdheden

Artikel 10 Provincie

1. De provincie heeft de inspanningsverplichting om met inachtneming van wettelijke procedures en eisen van zorgvuldigheid te bevorderen dat op voortvarende wijze en binnen zo kort mogelijke termijnen:
 - A. een uitwerking van het Streekplan wordt vastgesteld welke de uitvoering van het deelovereenkomst Den Dolder/Vierde Kwadrant faciliteert.
 - B. een beslissing wordt genomen over gemeentelijke planologische maatregelen die betrekking hebben op de deelovereenkomst Den Dolder/Vierde Kwadrant;

Artikel 11 Gemeente

1. De gemeente heeft de inspanningsverplichting om, met inachtneming van wettelijke procedures en eisen van zorgvuldigheid, te bevorderen dat op voortvarende wijze en binnen zo kort mogelijke termijnen het bestemmingsplan wordt aangepast, welke de uitvoering van de deelovereenkomst Den Dolder/Vierde Kwadrant faciliteert.
2. De gemeente heeft de inspanningsverplichting om, met inachtneming van wettelijke procedures en eisen van zorgvuldigheid, te bevorderen dat op voortvarende wijze en binnen zo kort mogelijke termijnen de noodzakelijke bouwvergunningen en eventuele overige publiekrechtelijke toestemmingen worden verleend, die de uitvoering van de deelovereenkomst Den Dolder/Vierde Kwadrant faciliteren.
3. De gemeente heeft de inspanningsverplichting om medewerking te verlenen aan het vaststellen van een differentiatieprofiel voor woningtypologieën op deze locatie, inclusief prijzen vrij op naam. Het differentiatieprofiel zoals dat geschetst wordt in de stedenbouwkundige visie is hierbij richtinggevend, waarbij definitieve vaststelling van het differentiatieprofiel plaatsvindt in de realisatieovereenkomst

Artikel 12 Altrecht

1. Altrecht is trekker van de projecten zoals beschreven in artikel 8.
2. Altrecht heeft de inspanningsverplichting om, met inachtneming van de daarvoor geldende procedures, te bevorderen dat eventuele benodigde publiekrechtelijke toestemmingen van een bestuursorgaan tijdig worden verkregen.
3. Altrecht draagt zorg voor tijdig overleg met de gemeente en de provincie over de procedures die gevolgd moeten worden om de publiekrechtelijke toestemmingen te krijgen die vereist zijn voor de ontwikkeling van de projecten als bedoeld in artikel 8.
4. Na ondertekening door de daarbij betrokken partijen van de realisatieovereenkomst als bedoeld in artikel 8, zesde lid, draagt Altrecht zorg voor een tijdig en adequaat informeren en consulteren van omwonenden van de locatie, waarbij afstemming plaatsvindt met de provincie, de gemeente, Het Utrechts Landschap en het Programmabureau Hart van de Heuvelrug.
5. Na ondertekening door de daarbij betrokken partijen van de realisatieovereenkomst als bedoeld in artikel 8, zesde lid, is Altrecht gehouden aan de in de realisatieovereenkomst neergelegde verplichtingen, waaronder een storting in het Fonds als bedoeld in artikel 14.
6. Wanneer na ondertekening van de in het vijfde lid bedoelde realisatieovereenkomst blijkt dat, zonder afbreuk te doen aan deze overeenkomst, er mogelijkheden bestaan om de opbrengst van het in artikel 8, lid 1 sub B bedoelde project te verhogen, zet Altrecht de extra gelden in ten behoeve van de ontwikkeling van extra kwaliteit binnen het project.
7. Na ondertekening door de daarbij betrokken partijen van de realisatieovereenkomst als bedoeld in artikel 8, zesde lid, is Altrecht eindverantwoordelijk voor de planvorming en –realisatie van het project als bedoeld in artikel 8, lid 1 sub B.
8. Na ondertekening door de daarbij betrokken partijen van de realisatieovereenkomst als bedoeld in artikel 8, zesde lid, is Altrecht risicodrager van de ontwikkeling binnen

de financiële afspraken zoals die in de realisatieovereenkomst gemaakt zullen worden.

9. Altrecht is verantwoordelijke voor de eventuele selectie van ontwikkelaar(s), corporatie(s), etc., die het project als bedoeld in artikel 8 lid 1 sub B zullen ontwikkelen.

Artikel 13 Het Utrechts Landschap

- 1 Het Utrechts Landschap draagt de in artikel 1 lid 9A bedoelde gronden om niet over aan Altrecht.

HOOFDSTUK V Financiële afspraken

Artikel 14 Beheercommissie Fonds

1. Op grond van artikel 10 van de Raamovereenkomst Hart van de Heuvelrug wordt door de provincie een Beheercommissie in het leven geroepen die een Fonds zal instellen dat door deze commissie zal worden beheerd. Tevens vloeit uit deze bepaling de verplichting voor partijen voort om indien uit de financiële verevening van een cluster een financieel overschot voortvloeit, dit in het Fonds te storten. Er wordt krachtens genoemde bepaling alleen een uitkering uit het Fonds gedaan ten behoeve van de realisering van een groen project in het kader van een clusterovereenkomst.
2. Ten aanzien van het in artikel 8, lid 1 en 2 omschreven project geldt dat de in lid 1 genoemde verplichting op gaat tot het moment van vaststelling van de in artikel 8, lid 6 genoemde realisatie overeenkomst.

Artikel 15 Financiële afspraken

1. Op basis van een financiële verkenning bij de stedenbouwkundige visie is bepaald dat een opbrengst van ten minste € 3 miljoen in principe realiseerbaar is; dit is het uitgangspunt bij de af te sluiten realisatieovereenkomst (zie artikel 8, lid 6)
2. Voorbereidingskosten en (voor)financieringskosten worden gedekt vanuit de grondexploitatie. Hierbij gelden de spelregels uit de Nota van uitgangspunten: Vereveningsconcept Hart van de Heuvelrug (artikel 1, lid 22).
3. In de realisatieovereenkomst worden nadere financiële afspraken gemaakt over:
 - a. de wijze waarop wordt omgegaan met eventuele opbrengsten uit de grondexploitatie van de in artikel 1, tiende lid, omschreven gronden behorende bij fase 2;
 - b. het tijdstip waarop Altrecht ten minste € 3 miljoen in het Fonds stort;
 - c. de mogelijkheid van een gefaseerde betaling van bedoelde € 3 miljoen door Altrecht aan het Fonds.
4. Als uit nadere uitwerkingen in het kader van de clusterovereenkomst Zeist II (deelovereenkomst Kamp van Zeist) blijkt dat de benodigde financiering lager of hoger uitvalt dan de geraamde € 3 miljoen, bepaalt de stuurgroep wat hiervan de consequenties zijn voor de hoogte van de financiële bijdrage vanuit het in artikel 8 lid 2 omschreven project aan het Fonds, ten behoeve van de realisatie van het project Kamp van Zeist.

Artikel 16 Risicoverdeling

1. Na ondertekening door partijen van de realisatieovereenkomst als bedoeld in artikel 8, zesde lid, draagt Altrecht het financiële risico voor de ontwikkeling van het project als bedoeld in artikel 8 lid 1 sub B en wordt er overeenkomstig de afspraken daarover in de realisatieovereenkomst voldaan aan de vereveningsbijdrage van ten minste € 3 miljoen.
2. Wanneer zich na het afsluiten van de realisatieovereenkomst onvoorziene omstandigheden voordoen, welke een effect hebben op de kosten, opbrengsten en/of haalbaarheid van het in artikel 8 bedoelde project, legt Altrecht dit ter besluitvorming voor aan de stuurgroep.
3. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 5, vijfde lid, onder c (8^e), neemt de stuurgroep een besluit.
4. Bij een dreigend tekort als gevolg van onvoorziene omstandigheden wordt in eerste instantie gezocht naar:
 - a. besparing- en optimaliseringmogelijkheden binnen het in artikel 8 omschreven project;
 - b. wanneer de mogelijkheden als bedoeld onder a ontoereikend zijn, wordt gezocht naar besparing- en optimaliseringmogelijkheden binnen het project Kamp van

Zeist, zoals omschreven in artikel 8 van de clusterovereenkomst Zeist II (deelovereenkomst Kamp van Zeist).

5. De provincie, Altrecht, de gemeente en Het Utrechts Landschap verplichten zich om, samen met de partijen die betrokken zijn de uitvoering van deelovereenkomst Kamp van Zeist, bij een feitelijk financieel tekort, als gevolg van onvoorziene omstandigheden, binnen het cluster Zeist II, tijdig met afdoende voorstellen te komen om het tekort op te lossen. Zij doen dit door samen buiten dit cluster naar mogelijkheden te zoeken om het tekort af te dekken.
6. Wanneer, ondanks het bepaalde in het vierde en vijfde lid, er na afsluiten van de realisatieovereenkomst geen opbrengst van ten minste € 3 miljoen kan worden gerealiseerd, verzoekt de stuurgroep aan de Beheerscommissie als bedoeld in artikel 14 of het Fonds ruimte biedt ten behoeve van de aflossing van de voorfinanciering die Altrecht op zich heeft genomen ten behoeve van de realisering van de clusterovereenkomst Zeist II (deelovereenkomst Kamp van Zeist). Voor verdere risicoafdekking ten behoeve van de realisering van het project Kamp van Zeist wordt verwezen naar de artikelen 21 en 22 van de clusterovereenkomst Zeist II (deelovereenkomst Kamp van Zeist).

HOOFDSTUK VI SLOTBEPALINGEN

Artikel 17 Inwerkingtreding

Deze overeenkomst treedt in werking de dag na ondertekening door partijen hiervan. Indien de overeenkomst niet door partijen op dezelfde datum wordt getekend, geldt als datum van inwerkingtreding de laatst opgetekende datum.

Artikel 18 Opzegging

Deze overeenkomst kan niet eenzijdig door partijen worden opgezegd.

Artikel 19 Onvoorziene omstandigheden

Bij het optreden van omstandigheden die op het tijdstip van ondertekening van deze overeenkomst redelijkerwijs niet waren te voorzien of konden worden voorzien en die op enigerlei wijze van invloed zijn op de nakoming van deze overeenkomst, treden partijen met elkaar in overleg. Een verzoek om overleg wordt door een partij schriftelijk gedaan. Het verzoek bevat een aanduiding van bedoelde omstandigheden.

Artikel 20 Overleg partijen

1. Wanneer het in artikel 8 lid 1 sub B bedoelde project niet kan worden gerealiseerd door welke oorzaak dan ook, treden partijen met elkaar in overleg.
2. Een verzoek om overleg als bedoeld in het eerste lid wordt door een partij schriftelijk gedaan. In het verzoek worden in ieder geval oplossingsrichtingen aangegeven.

Artikel 21 Ontbinding overeenkomst

1. Wanneer het in artikel 20 bedoelde overleg als uitkomst heeft dat het cluster Den Dolder/Vierde Kwadrant niet kan worden gerealiseerd, kan deze overeenkomst worden ontbonden.
2. De in het eerste lid bedoelde uitkomst wordt schriftelijk vastgelegd.
3. Een verzoek om ontbinding van deze overeenkomst kan door partijen worden gedaan.
4. Een verzoek om ontbinding als bedoeld in het derde lid kan eerst worden gedaan nadat de schriftelijke verklaring als bedoeld in het tweede lid is opgesteld.
5. Een verzoek om ontbinding als bedoeld in het derde lid wordt schriftelijk gedaan. In het verzoek worden in ieder geval aangegeven:
 - A. de financiële consequenties van het niet doorgaan van het cluster Den Dolder/Vierde Kwadrant, onder meer in verband met reeds gedane investeringen;
 - B. mogelijke oplossingsrichtingen in verband met de onder A bedoelde financiële consequenties.
6. De overeenkomst wordt alleen ontbonden wanneer de in het derde lid bedoelde partijen hierover overeenstemming hebben bereikt en schriftelijk met de ontbinding hebben ingestemd.
7. De partijen worden geacht geen overeenstemming als bedoeld in het zesde lid te hebben bereikt wanneer zij niet binnen zes maanden nadat een schriftelijk verzoek om ontbinding als bedoeld in het vijfde lid is gedaan, schriftelijk met de ontbinding hebben ingestemd.
8. Bij het ontbreken van overeenstemming als bedoeld in het zesde lid is de geschillenregeling als bedoeld in artikel 23 van toepassing.

Artikel 22 Beëindiging overeenkomst

1. De overeenkomst eindigt nadat partijen schriftelijk hebben vastgesteld dat de projecten als bedoeld in artikel 8 zijn gerealiseerd.

2. Bij het ontbreken van overeenstemming als bedoeld in het eerste lid is de geschillenregeling als bedoeld in artikel 23 van toepassing.

Artikel 23 Geschillenregeling

1. Partijen komen ten aanzien van alle geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van de uitvoering van deze overeenkomst overeen dat door middel van bestuurlijk overleg getracht zal worden tot een oplossing te komen.
2. Een verzoek om bestuurlijk overleg als bedoeld in het eerste lid wordt door een partij schriftelijk gedaan.
3. Wanneer het bestuurlijk overleg als bedoeld in het tweede lid niet binnen zes maanden na aanvang tot een oplossing heeft geleid, wordt het geschil behandeld overeenkomstig het NMI Mediation-reglement van de Stichting Nederlands Mediation Instituut.
4. Indien mediation als bedoeld in het derde lid niet leidt tot oplossing van het geschil en dit door de mediator schriftelijk is vastgesteld, kan het geschil aan de bevoegde rechter worden voorgelegd.

Artikel 24 Opschortende voorwaarde

Deze overeenkomst wordt door partijen aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat provinciale staten van de provincie Utrecht, het Bestuur van de Stichting Altrecht en de gemeenteraad van Zeist hiermee instemmen. Voorts is van belang dat het college Bouw, het College Sanwering en het College Zorgverzekeringen met de overeenkomst instemmen, zulks binnen de kaders van de WTZi.

Artikel 25 Bijlagen

De in deze overeenkomst genoemde Bijlagen vormen een integraal en afdwingbaar onderdeel van deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen en ondertekend in vijfvoud, op 2007 te .

Namens de provincie Utrecht, mr. J.H. Ekkers, gedeputeerde,

Namens de gemeente Zeist, C.M.W. Berkhout, wethouder,

Namens de Stichting Altrecht, A.P.J. Höppener, voorzitter,

Namens de Stichting Het Utrechts Landschap, Jhr. L. de Geer, voorzitter,

Bijlage I	Kaartplangebied, inclusief Altrecht fase II
Bijlage II	Nota van Uitgangspunten verevening
Bijlage III	Methodiek t.b.v. bepalen rood-groenbalans
Bijlage IV	Globale Grondexploitatie

Bijlage I Kaart plangebied



Bijlage II Nota van uitgangspunten: Vereveningsconcept Hart van de Heuvelrug,

1 Inleiding

Voor het vereveningsconcept voor Hart van de Heuvelrug wordt aansluiting gezocht bij de nieuwe grondexploitatiewet. Omdat er geen andere wettelijke figuren zijn, waarbij aangesloten kan worden, is er in de grondexploitatiewet gekozen voor introductie van een nieuwe planfiguur, het exploitatieplan. Het exploitatieplan is in feite een aangeklede exploitatieopzet dat bestaat uit eisen en regels, programma, een exploitatiegebied en een grondexploitatieopzet. In de grondexploitatiewet is tevens een (niet-limitatieve) kosten/batensoortenlijst opgenomen welke lijst als toetsingskader kan dienen voor de verrekening van kosten en baten. Een exploitatiegebied kan volgens de wet uit verschillende niet-aaneengesloten delen bestaan, als er planologisch of functioneel maar een duidelijke samenhang is tussen de delen.

De gemiddelde grondexploitatie kenmerkt zich als een langdurig en ingewikkeld proces. Tussen de eerste aankopen en de afronding verstrijkt al snel een periode van vijf tot tien jaar. Tijdens de exploitatie worden vrijwel altijd afwijkingen van eerdere ramingen geconstateerd in de vorm van tegenvallers (bijvoorbeeld hogere verwervingskosten, hogere milieukosten) en meevallers (bijvoorbeeld stijgende grondprijzen). Ook kunnen de grondexploitatieopzet en de stedenbouwkundige opzet verouderd raken als gevolg van een wijziging in de marktvrage of de maatschappelijke behoeften. Periodieke aanpassing van de exploitatieplannen is daarom nodig. Vanwege de begrotingssystematiek wordt een jaarlijkse herziening van de grondexploitaties voorgesteld;

2 Het exploitatieplan

Bij de berekening van de kosten en opbrengsten wordt uitgegaan van objectief vastgestelde prijzen en waarden die in het vrij maatschappelijk verkeer door een redelijk handelende partij gehanteerd zouden worden. Voor de berekening van de kosten en baten wordt er in principe van uitgegaan dat 1 partij de gehele grondexploitatie voor haar rekening neemt.

Een exploitatieplan met een exploitatieopzet bestaat uit:

- een kaart van het exploitatiegebied;
- de definitieve bestemming(en) van het exploitatiegebied;
- een omschrijving van de werken en werkzaamheden;
- een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke inbrengwaarden worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden;
- een raming van alle andere kosten in verband met de exploitatie;
- een raming van de opbrengsten van de exploitatie, alsmede de peildatum van de onder 1 tot 3 bedoelde ramingen;
- een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
- voor zover nodig een fasering van de exploitatie van de gronden en zo nodig koppelingen tussen de werken en werkzaamheden;
- de wijze van toerekening van kosten en baten.

3 Kosten/batensoortenlijst

Kosten

Tot de verrekenbare kosten behoren in beginsel ook kosten buiten het directe exploitatiegebied. Vaak zullen voorzieningen moeten worden getroffen die ten dienste staan van het exploitatiegebied en die geheel of gedeeltelijk zijn toe te rekenen aan de regionale exploitatie. Onderscheiden kan worden tussen de volgende kostenposten in relatie tot regionale gebiedsontwikkeling:

- door gemeente en/of provincie te maken kosten van werken en werkzaamheden buiten het gebied (mede) ten behoeve van het gebied; bijvoorbeeld: kosten aanleg ontsluitingsweg en brug, aanleg parkeervoorzieningen, aanleg onbebouwde recreatie- en groenvoorzieningen.
- compensatie buiten het gebied van verloren gegane waarden in het gebied; bijvoorbeeld: natuurwaarden, verplaatsing van monumenten, compensatie van collectieve functies (groenvoorzieningen, watervoorzieningen en dergelijke), meestal bestaande uit de kosten van het aanleggen of de verplaatsing naar elders;
- kosten buiten het gebied tengevolge van negatieve externe effecten; bijvoorbeeld: planschade, schade door het moeten aanscherpen van een milieuvergunning, kosten van opheffen of inperken van externe veiligheids- en geluidscontouren of stankcirkels
- kosten m.b.t. afdrachten aan gemeentelijke en/of provinciale fondsen.

Inbrengwaarde

De inbrengwaarden van alle gronden van publieke partijen zijn gebaseerd op de afspraken zoals deze in de raamovereenkomst Hart van Heuvelrug zijn vastgelegd. Bij de verwerving van privaat eigendom voor Hart van de Heuvelrug betreft het de feitelijke verwervingswaarde. Bij percelen die onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit genomen is, of die op onteigeningsbasis zijn verworven, wordt aangesloten bij de onteigeningswaarde.

Opbrengsten

Tot de opbrengsten van het in exploitatie brengen van de in de exploitatieopzet begrepen gronden worden gerekend de ramingen van:

- de opbrengst(en) uit subsidies en bijdragen van derden;
- de opbrengst(en) uit uitgifte van gronden;

4 Kostensoorten.

Tot de kosten worden gerekend de ramingen van:

- a. de inbrengwaarde van alle binnen het exploitatiegebied gelegen gronden, zijnde:
 1. de waarde van de grond;
 2. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden niet gehandhaafd kunnen worden;
 3. de kosten van het vrijmaken van de gronden van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
 4. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen;
- b. de kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch onderzoek en bommen en granaten;
- c. de kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
- d. de kosten van de aanleg van voorzieningen binnen een exploitatiegebied;
- e. de kosten van de aanleg van voorzieningen en van werkzaamheden buiten het exploitatiegebied, met inbegrip van de inbrengwaarde van de daartoe benodigde gronden, bedoeld onder a, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen;

- f. de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstellen, activiteiten en rechten buiten het gebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische en externe veiligheidscontouren;
- g. de kosten van andere voorzieningen en werken, dan bedoeld onder a tot en met f, voorzover deze noodzakelijk zijn in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen;
- h. de kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht verband houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken, bedoeld onder a tot en met g;
- i. de kosten van het opstellen van ruimtelijke plannen slechts ten behoeve van het exploitatiegebied;
- j. de kosten van andere door het overheidsapparaat te verrichten werkzaamheden en te nemen maatregelen, voorzover deze werkzaamheden en maatregelen rechtstreeks verband houden met de kosten op projectniveau;
- k. de kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de overheid verworven gronden, verminderd met de uit tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten;
- l. de kosten van schadevergoedingen;
- m. kosten van de aanleg van voorzieningen die aan de gemeente of provincie door een hogere overheid worden opgelegd, voor zover deze kosten niet via gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- n. niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW, of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder a tot en met m;
- o. de feitelijke rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met de feitelijke renteopbrengsten;
- p. de feitelijke indexering van kostenramingen in de grondexploitatie;
- q. afdrachten aan gemeentelijke en/of provinciale fondsen.

Tot de **voorzieningen**, bedoeld bij de kosten, worden gerekend:

- a. riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
- b. wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;
- c. groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, en natuurvoorzieningen;
- d. openbare verlichting en brandkranen met de nodige aansluitingen;
- e. straatmeubilair, speeltoestellen, sierelementen en afrasteringen in de openbare ruimte;
- f. nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt en bij de gemeente in rekening worden gebracht;
- g. infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt en bij de gemeente of provincie in rekening worden gebracht;
- h. gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten niet via gebruikstarieven worden gedekt en bij de gemeente of provincie in rekening worden gebracht;
- i. uit milieuhygiënisch, archeologisch of volksgezondheidsoogpunt noodzakelijke voorzieningen .

5 Opbrengsten

Tot de opbrengsten van de exploitatie worden gerekend de ramingen van:

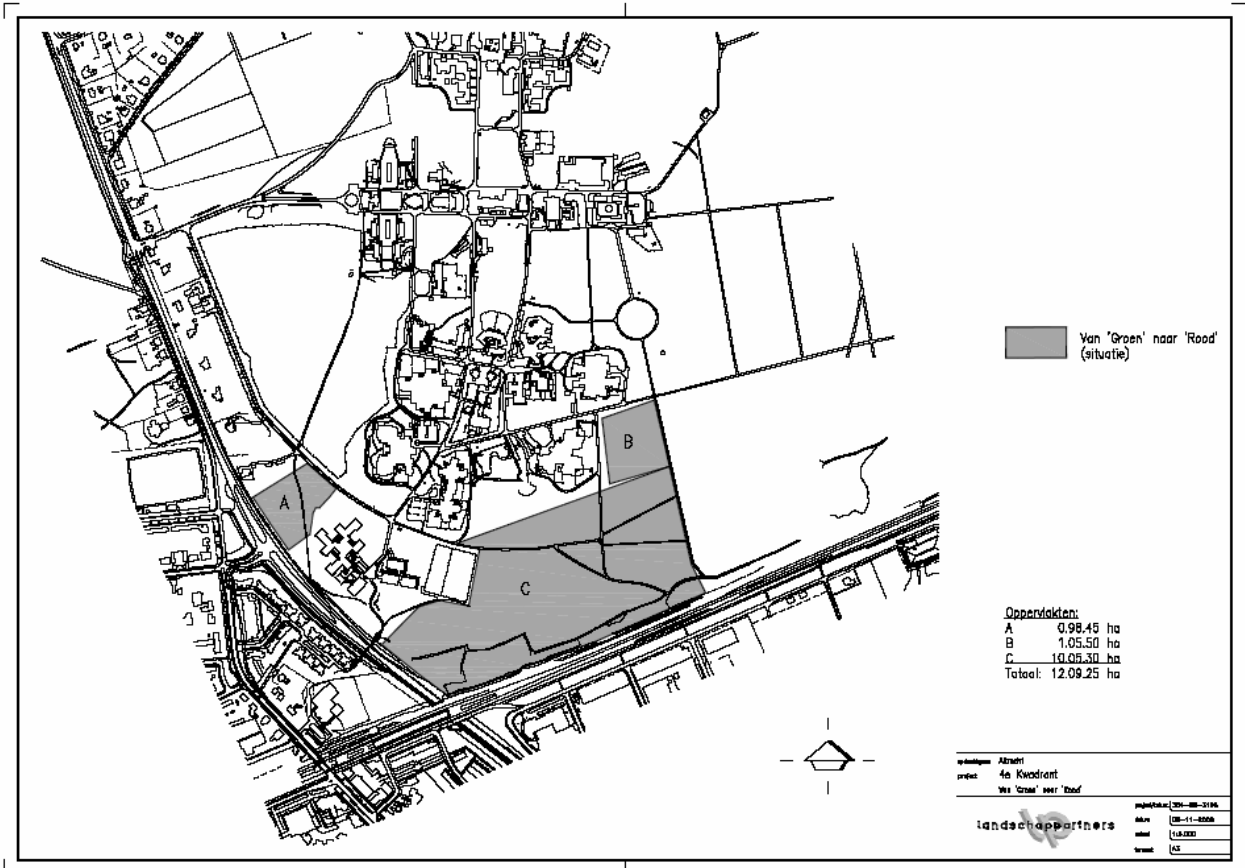
- a. de opbrengst uit subsidies en bijdragen van derden,

- b. de opbrengst uit uitgifte van gronden
- c. de indexering van de opbrengstenramingen.

6 Herzien van exploitatieplan

1. De trekker van het project/ de ontwikkelende partij herziet jaarlijks intern de exploitatieopzet totdat de in het exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn gerealiseerd.
2. Bij een herziening van een exploitatieplan kan dit betrekking hebben op:
 - a. een uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten;
 - b. een aanpassing van deze ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexering;
 - c. een vervanging van de ramingen van de gemeentelijke kosten door gerealiseerde kosten, of baten;
 - d. andere niet-structurele onderdelen.

Bijlage III Van Groen naar Rood



Bijlage IV Globale grondexploitatie

DEN DOLDER VIERDE KWADRANT						resultaat: 205.254	
Grondexploitatie							
Versiedatum				22 oktober 2006			
Projectfase				financiële verkenning			
KOSTEN							
hoofdcategorie/specificatie	aantal	eenheid	eenheidsprijs	subtotaal	totaal per hoofdcategorie	percentage	
1. Verwerving						5.172.500	
Delta huis	1	pand	2.000.000	2.000.000		39%	
Groen compensatie	1	post	3.000.000	3.000.000		58%	
verwerving HUL	115.000	post	1,50	172.500		3%	
				-			
2. Sloop						25.000	
diverse	1	post	25.000	25.000		100%	
				-			
3. Bodemonderzoek en Sanering						40.950	
Indicatief bodemonderzoek milieu	13,00	hectare	1.575	20.475		50,0%	
Aanvullend bodemonderzoek milieu	13,00	hectare	1.575	20.475		50,0%	
Saneringsonderzoek/plan		post		-			
Kosten sanering		ton		-			
Diversen				-			
4a. Bouwrijpmaken						1.842.083	
Grondwerk	130.000,00	m2	2,50	325.000		17,6%	
Riolering RWA	2.534	m1	150,00	380.125		21%	
Riolering DWA	2.534	m1	200,00	506.833		28%	
Kavel drainage		m1	15,00	-			
Persleiding	1	post	250.000,0	250.000		14%	
Kabels en leidingen		post		-			
Bouwstraat	15.205	m2	25	380.125		21%	
Diversen				-			
4b. Woonrijpmaken						3.109.193	
Groen (blok- / buurtniveau)	83.538	m2	15	1.211.301		39%	
Verharding (blok- / buurtniveau)	15.205	m2	90	1.368.450		44%	
Lichtmasten	127	stuks	2.000	253.417		8%	
Brandkranen	51	stuks	1.500	76.025		2%	
Speel plekken incl toestellen	10	post	20.000	200.000		6%	
4c. Kunstwerken						2.075.000	
Duikers	4	post	25.000	100.000		5%	
Rotondes		post		-			
Persleiding/gemaal	1	post	250.000	250.000		12%	
Geluidsscherm spoor 4,5 m h	700	post	1.250	875.000		42%	
Geluidsscherm weg 3,5 m h	600	post	1.000	600.000		29%	
Diversen / aansluiting plangebied Pleineslaan	1	post	250.000	250.000		12%	
5. Plankosten						1.762.819	
Voorbereiding en toezicht (uitvoering) posten 2 en 4	12%		7.051.276	846.153		48%	
Planvoorbereidingskosten posten 2 en 4	13%		7.051.276	916.666		52%	
Diverse				-			
6. Algemene Projectkosten						-	
Communicatie	1	post		-			
Advies	1	post		-			
Diversen				-			
7. Onvoorzien						885.505	
1. Verwerving	0,00	%	5.172.500	-			
2. Sloop	10,00	%	25.000	2.500		0%	
3. Bodemonderzoek en Sanering	10,00	%	40.950	4.095		0%	
4a Bouwrijpmaken+4b Woonrijpmaken+4c Kunstwerken	10,00	%	7.026.276	702.628		79%	
5. Plankosten	10,00	%	1.762.819	176.282		20%	
6. Algemene Projectkosten	10,00	%	-	-			
8. Fiscale kosten						-	
TOTAAL GRONDKOSTEN						14.913.050	
OPBRENGSTEN							
(Functies) Categorieën	aantal	eenheden	grondopbrengsten per eenheid	subtotaal	totaal post	percentage	
9a. Verkoop grond [residueel]							
Woningen vrije sector (koop)	176	aantal	84.241	14.826.424		107%	
Parkeervoorzieningen	96	plaatsen	-10.000	-960.000		-7%	
9b. Verkoop grond [norm]						1.251.880	
Normgrondwaarde Huurwoningen (sociaal)	88	aantal	14.226	1.251.880		100%	
10. Overige opbrengsten						-	
TOTAAL GRONDOPBRENGSTEN						15.118.304	
RESULTAAT DEELPLAN OP PRIJSPEIL				1-1-2006	205.254		

DEN DOLDER VIERDE KWADRANT

Programma nieuwbouw

Versiedatum

22 oktober 2006

Projectfase

financiële verkenning

Koopwoningen

Omschrijving	VON-prijs (prijspeil-datum)	GBO	Aantal	Stichtingskosten exclusief BTW <i>exclusief grond</i>	Verkoopopbrengst excl. BTW	<u>Residuele</u> Grondwaarde	
Midden App.	260.150	110	16	2.388.647	3.497.815	1.109.168	
Midden EGW drive-inn	334.800	135	88	18.521.205	24.758.319	6.237.115	
Penthouse	400.000	160	8	2.004.459	2.689.076	684.616	
Duur strokenwon	420.000	200	64	15.792.710	22.588.235	6.795.525	
Totaal exclusief BTW				176	38.707.022	53.533.445	14.826.424

res

sociale huur of koop

Omschrijving	huur /koop (prijspeil-datum)	GBO	Aantal	Stichtingskosten inclusief BTW <i>inclusief grond</i>	Bedrijfswaarde bij einde project 1-1-2016	<u>Norm / Vast</u> huurwoningen	
Goedkoop Dekwoningen	615/ € 181.000	115	56	9.562.078	9.562.078	833.000	
Zorgwoningen	520	54	32	2.472.820	2.472.820	418.880	
Totaal inclusief BTW				88	-	-	1.251.880

Parkeerplaatsen

Omschrijving	Huur/Von	Bar	Aantal	Stichtingskosten exclusief BTW <i>exclusief grond</i>	Opbrengstwaarde	<u>Residuele</u> Grondwaarde	
Dekparkeren			96	960.000		-960.000	
Gebouwd	1.200	7,50%					
1/2 verdiept	660	7,50%					
1/2 verdiept	700	7,50%					
Totaal exclusief BTW				96	960.000	-	960.000-

Bijlage V

Opmerkingen ten behoeve van het opstellen van een stedenbouwkundig plan voor Den Dolder/ Vierde Kwadrant

Bij de nadere uitwerking tot stedenbouwkundig plan dient onderzocht te worden in hoeverre het mogelijk is om de zorg in vier i.p.v. vijf carrés in te passen. Hierdoor zou een verbinding tussen het heidegebied en de ecologische corridor gerealiseerd kunnen worden. Als consequentie zou de zorg in drie i.p.v. in twee lagen gerealiseerd moeten worden en is een verdunning van het programma met circa 20 woningen wellicht noodzakelijk.

In de nadere uitwerking tot stedenbouwkundig plan dient aandacht besteed te worden aan de omgang met privacy en eigen buitenruimten.