

---

**ONTWIKKELINGSOPDRACHT  
VOORMALIGE VliegBASIS SOESTERBERG**

---

van

**Provincie Utrecht**

aan

**[Project B.V.]**

## **INHOUDSOPGAVE:**

1.	Definities, considerans en bijlagen .....	5
A.	OPDRACHT ALGEMEEN .....	5
2.	Ontwikkelingsopdracht .....	5
3.	Reikwijdte Ontwikkelopdracht.....	6
4.	Taken Opdrachtnemer .....	6
5.	Algemene Taakvervulling.....	7
6.	Communicatie, sturing en zeggenschap .....	7
7.	Besluitvormingsproces .....	9
8.	Financiële vergoeding [NTB] .....	9
9.	Fasering .....	10
10.	Publiekrechtelijke Procedures .....	10
B.	UITVOERING OPDRACHT .....	11
11.	Algemeen .....	11
12.	Grondexploitatie.....	11
13.	Opheffen bestaande ontwikkelbeperkingen .....	12
14.	Bouwrijp maken .....	13
15.	Selectie marktpartijen woonvlekken / gegadigden vrije kavels .....	13
16.	Levering gronden .....	13
17.	Woonrijp maken.....	14
18.	Leveren openbaar gebied .....	14
C.	SLOTBEPALINGEN .....	15
19.	Contractsoverneming .....	15
20.	Ontbinding .....	15
21.	Looptijd .....	15
22.	Sluitingsdatum.....	16
23.	Toepasselijk recht, geschillenregeling en forumkeuze.....	16
24.	Slotbepaling.....	16

**BIJLAGEN:**

- Bijlage 1. Definitielijst**
- Bijlage 2. Demarcatielijst met uit te voeren werkzaamheden**
- Bijlage 3. Mastergrex HvdH en GREX VBS, inclusief Planning**
- Bijlage 4. Kaders en uitgangspunten**
- Bijlage 5. Faseringskaart**
- Bijlage 6. Model-koopovereenkomst**
- Bijlage 7. Kadastrale percelen**



## **PARTIJEN:**

1. **PROVINCIE UTRECHT**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, kantoorhoudende te Utrecht (3584 BA) aan de Archimedeslaan 6, ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel onder nummer 30277172, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar secretaris / algemeen directeur mr. drs. A.G. Knol – van Leeuwen op grond van artikel 14 en 15 van het Organisatiebesluit provincie Utrecht 2022 en handelend ter uitvoering van het besluit d.d. [ ]], van gedeputeerde staten, hierna te noemen: “**Provincie**”,

en

2. **PROJECT B.V.**, een besloten vennootschap naar Nederlands recht, statutair gevestigd te [ ], kantoorhoudende aan de ([ ]) [ ], ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel onder nummer [ ], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [ ], hierna te noemen “**Opdrachtnemer**”,

Provincie en Opdrachtnemer tezamen “**Partijen**” en afzonderlijk ook “**Partij**”

## **NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:**

- (A) Sinds 2009 werkt de Provincie samen met de gemeenten Zeist en Soest aan de uitwerking van plannen voor een beoogde ontwikkeling van de voormalige vliegbasis Soesterberg. De Provincie, de gemeente Zeist en de gemeente Soest hebben op 14 april 2011 hun afspraken terzake geformaliseerd in de Samenwerkingsovereenkomst Vliegbasis Soesterberg 2011;
- (B) In het kader van deze samenwerking is vervolgens een Ruimtelijk Plan en een Beheer- en Inrichtingsplan opgesteld, heeft de Provincie de eigendommen van de gronden van de voormalige Vliegbasis Soesterberg verworven van het Ministerie van Defensie en zijn in 2013 bestemmingsplannen voor de realisatie van de verschillende deelprojecten onherroepelijk geworden;
- (C) Omdat de Samenwerkingsovereenkomst Vliegbasis Soesterberg 2011 eindigde met het onherroepelijk worden van de bestemmingsplannen hebben Partijen - nadat ook de financiële haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling van de voormalige Vliegbasis Soesterberg was vastgesteld en er in 2013 tussen de gemeente Zeist, Soest en de

Provincie een afsprakenkader was vastgesteld - op 5 juni 2015 een nieuwe samenwerkingsovereenkomst gesloten gericht op de realisatie van de ontwikkelingsplannen (hierna "**SOK VBS 2015**", en is tegelijkertijd tussen dezelfde partijen de samenwerkingsovereenkomst Hart van de Heuvelrug tot stand gekomen (hierna "**SOK HvdH 2015**"), gericht op realisatie van het Programma Hart van de Heuvelrug dat nauw verbonden is met de beoogde ontwikkeling van de voormalige Vliegbasis Soesterberg;

- (D) Omdat de Provincie in de SOK VBS 2015 en de SOK HvdH 2015 voor wat betreft de ontwikkeling van (een deel van) de voormalige Vliegbasis Soesterberg tot woningbouwlocaties als projectverantwoordelijke is aangewezen, heeft de Provincie in 2023 Opdrachtnemer opgericht, met als doel om Opdrachtnemer te belasten met de opdracht tot het uitvoering brengen van de grondexploitatie van de toekomstige woongebieden Woonwijk Vliegbasis Soesterberg, Sortie 16 en Kavels Westflank ((als nader beschreven in de SOK VBS 2015 en de SOK HvdH 2015), waaronder in ieder geval begrepen het verder uitwerken van reeds bestaande plannen, het bouwrijp en woonrijp maken van de locaties, het (doen) opheffen van ontwikkelbeperkingen (waaronder in de bodem aanwezig PFOS), het voorbereiden van de benodigde bestemmingsplanherziening(en) en de verkoop van de bouwrijpe Ontwikkelvelden en Kavels, een en ander met inachtneming van het in deze Ontwikkelingsopdracht bepaalde en met inachtneming van de voor de Provincie geldende kaders en randvoorwaarden voortvloeiende uit (onder andere) de SOK VBS 2015 en de SOK HvdH 2015;
- (E) De Provincie zal de werkzaamheden van Opdrachtnemer op afstand aansturen en superviseren. De Provincie zal zich bij de beoordeling van de stukken in beginsel beperken tot het beoordelen van de hoofdlijnen van de voorgelegde aanpak en strategieën, waarbij de Provincie zich met name richt op het borgen van 'wat' de Opdrachtnemer moet doen en hierbij de vraag 'hoe' de Opdrachtnemer dit uit gaat voeren zoveel als mogelijk aan de deskundigheid van de Opdrachtnemer laat, een en ander binnen de (financiële) kaders van de door de Stuurgroep VBS en de Stuurgroep HvdH laatstelijk vastgestelde Mastergrex HvdH en GREX VBS.
- (F) Partijen hebben overeenstemming bereikt over de (rand)voorwaarden voor de te verstrekken opdracht en wensen de tussen hen gemaakte afspraken in dit kader in deze Ontwikkelingsopdracht schriftelijk vast te leggen.

## **KOMEN HIERBIJ OVEREEN EN STELLEN VAST:**

### **1. DEFINITIES, CONSIDERANS EN BIJLAGEN**

- 1.1 Tenzij uit de context duidelijk anders blijkt, hebben de in deze Ontwikkelingsopdracht met een hoofdletter geschreven woorden en uitdrukkingen de betekenis die in Deel A van **Bijlage 1** daaraan is toegekend. Deel B van **Bijlage 1** bevat bepalingen die zien op de uitleg en interpretatie van deze Ontwikkelingsopdracht.
- 1.2 De considerans ('NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING') en de op pagina 2 genoemde Bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Ontwikkelingsopdracht. Bij tegenstrijdigheid geldt de volgende volgorde (van boven naar beneden):
- (i) (de tekst van) de Artikelen.
  - (ii) (de tekst van) de considerans.
  - (iii) (de tekst van) de Bijlagen.

### **A. OPDRACHT ALGEMEEN**

### **2. ONTWIKKELINGSOPDRACHT**

- 2.1 De Provincie draagt hierbij op aan Opdrachtnemer – gelijk Opdrachtnemer de opdracht aanvaardt van de Provincie – om tot ontwikkeling te brengen de toekomstige woongebieden Woonwijk Vliegbasis Soesterberg, Sortie 16 en Kavels Westflank door het aldaar realiseren van bouwrijpe Kavels. De navolgende werkzaamheden maken in ieder geval onderdeel uit van de opdracht:
- (i) Het voeren van de Grondexploitatie;
  - (ii) Het voeren van regie over de gebiedsontwikkeling gedurende het gehele proces tot en met de verkoop van de binnen de Plangebieden begrepen bouwrijpe Ontwikkelvelden en Kavels aan respectievelijk marktpartijen en particulieren;
  - (iii) Het (doen) opheffen van bestaande ontwikkelingsbeperkingen (en in dat kader onder meer het (laten) uitvoeren van de PFOS-sanering;
  - (iv) Het bouwrijp maken van de binnen de Plangebieden begrepen uit te geven Ontwikkelvelden en Kavels en de gronden bestemd voor het (toekomstig) openbaar gebied;
  - (v) Het selecteren van marktpartijen door middel van het uitschrijven van tenders of (Europese) aanbestedingen en het leveren van de betreffende gronden aan de geselecteerde marktpartijen;
  - (vi) Het verkopen en leveren van de binnen de Plangebieden opgenomen Kavels aan particulieren,;
  - (vii) Het woonrijp maken van het (toekomstig) openbaar gebied;

(viii) Het leveren van het (toekomstig) openbaar gebied aan de gemeente Soest, respectievelijk de gemeente Zeist.

- 2.2 Uitvoering door Opdrachtnemer van de in lid 1 bedoelde opdracht geschiedt met inachtneming van het in deze Ontwikkelingsopdracht bepaalde, de thans geldende wet- en regelgeving, de daartoe strekkende aanwijzingen van de Provincie en op basis van de voor de Provincie geldende kaders en randvoorwaarden voortvloeiende uit (onder andere) de SOK VBS 2015 en de SOK HvdH 2015, alsmede de nadien vastgestelde kaders in de Stuurgroep VBS en de Stuurgroep HvdH, waaronder die met betrekking tot de stedenbouwkundige plannen en de laatstelijk door de Stuurgroep HvdH en de Stuurgroep VBS vastgestelde Mastergrex HvdH en GREX VBS (zie **Bijlage 4**, kaders en uitgangspunten).
- 2.3 Een nadere specificatie van de in het kader van de in lid 1 bedoelde opdracht door Opdrachtnemer uit te voeren werkzaamheden is opgenomen in de als **Bijlage 2** aangehechte Demarcatielijst.

### 3. REIKWIJDTE ONTWIKKELOPDRACHT

- 3.1 Partijen leggen met deze Ontwikkelingsopdracht de voorwaarden vast waaronder Opdrachtnemer de in Artikel 2.1 begrepen opdracht zal uitvoeren, de in dit kader gemaakte (proces-)afspraken en een aantal algemene afspraken.

Jegens de Provincie blijft Opdrachtnemer verantwoordelijk voor de tijdige en deugdelijke nakoming van de Ontwikkelingsopdracht. Dat verschillende - door Opdrachtnemer op te stellen - documenten onderhevig zijn aan acceptatie/goedkeuring door de Provincie en/of door de Provincie zijn geaccepteerd, doet niet af aan de verantwoordelijkheid van Opdrachtnemer zoals deze uit de eerste volzin van dit Artikel volgt.

### 4. TAKEN OPDRACHTNEMER

- 4.1 In het kader van de uitvoering van de aan Opdrachtnemer uit hoofde van deze Ontwikkelingsopdracht verstrekte opdracht zal Opdrachtnemer in ieder geval, de taken en werkzaamheden uitvoeren zoals deze zijn beschreven in Artikel 2.1 respectievelijk de als **Bijlage 2** aangehechte demarcatielijst en daarnaast – al dan niet op eerste verzoek van de Provincie – al hetgeen te doen om de Provincie in staat te stellen om de verplichtingen van de Provincie uit hoofde van de SOK VBS 2015 en de SOK HvdH 2015 na te komen, meer in het bijzonder voor wat betreft de ontwikkeling van de Plangebieden VBS, Sortie 16 en kavels Westflank.

- 4.2 Bij de uitvoering van de in lid 1 en **Bijlage 2** beschreven taken en werkzaamheden zal Opdrachtnemer de conformiteit met de Mastergrex HvdH en GREX VBS, inclusief Planning (**Bijlage 3**) bewaken en in acht nemen.

## 5. ALGEMENE TAAKVERVULLING

- 5.1 Opdrachtnemer zal de Provincie periodiek informeren omtrent de voortgang, de Planning, de wijze waarop uitvoering wordt gegeven aan de Ontwikkelingsopdracht en al hetgeen daarmee verband houdt en/of daarmee samenhangt, een en ander in de ruimste zin van het woord.
- 5.2 De Provincie zal Opdrachtnemer periodiek informeren omtrent voor de uitvoering van de onderhavige Ontwikkelingsopdracht relevante informatie en/of besluiten van of door de uit hoofde van de SOK VBS 2015 en de SOK HvdH 2015 ingerichte projectorganisatie.
- 5.3 Opdrachtnemer aanvaardt dat de Provincie zich in haar relatie tot Opdrachtnemer zal hebben te houden aan de voorwaarden die gelden op grond van de Wet markt & overheid (WM&O) en overige regulatoire kaders en randvoorwaarden. Indien in dit kader bepaalde informatie niet gedeeld kan worden, danwel anderszins zou worden afgeweken van het bepaalde in deze Ontwikkelingsopdracht, zal dit niet kwalificeren als tekortkoming jegens de Opdrachtnemer. In dit kader zal de Provincie onder andere geen informatie verschaffen aan Opdrachtnemer die de Provincie uit hoofde van haar publiekrechtelijke bevoegdheden heeft verkregen en zullen provinciale medewerkers die betrokken zijn (geweest) bij publiekrechtelijke handelingen en besluiten omtrent de ontwikkeling van de voormalige Vliegbasis Soesterberg niet betrokken worden bij de werkzaamheden van Opdrachtnemer, ten behoeve van Opdrachtnemer worden gedetacheerd of anderszins ten dienste van Opdrachtnemer komen.
- 5.4 Teneinde haar taken en verplichtingen jegens de Provincie uit hoofde van de Ontwikkelingsopdracht adequaat te vervullen verplicht Opdrachtnemer zich jegens de Provincie steeds zorg te dragen voor adequate bemensing van de eigen projectorganisatie.
- 5.5 Indien Opdrachtnemer overeenkomsten aangaat met derden zal zij deze derden selecteren steeds met inachtneming van het daaromtrent bepaalde in de Aanbestedingswet en/of uit hoofde van het Inkoopbeleid [Project B.V.] 2023, voor zover daarvan in deze Ontwikkelingsopdracht niet nadrukkelijk wordt afgeweken.

## 6. COMMUNICATIE, STURING EN ZEGGENSCHAP



- 6.1 Onverminderd het in deze Ontwikkelingsopdracht bepaalde ten aanzien van verantwoordelijkheden van Partijen, onderkennen Partijen het belang van een wederzijdse continue betrokkenheid en informatie-uitwisseling.
- 6.2 De Provincie zal ten aanzien van de wijze waarop zij haar rol als Opdrachtgever zal uitvoeren en inrichten - waaronder mede begrepen het besluitvormingsproces en bijbehorende termijnen - nog nadere uitvoeringsafspraken maken met Opdrachtnemer.
- 6.3 Opdrachtnemer zal de Provincie in ieder geval op reguliere basis informeren omtrent de aard en voortgang van de werkzaamheden. Opdrachtnemer draagt op haar kosten zorg voor het notuleren van de beraadslagingen met de Provincie en zal de notulen daarvan binnen 5 werkdagen na de vergadering verspreiden. De notulen zullen in het eerstvolgende geplande reguliere overleg tussen de Provincie en Opdrachtnemer worden vastgesteld.
- 6.4 Onderdeel van de in Artikel 6.2 bedoelde nadere uitvoeringsafspraken zal in ieder geval ook zijn de frequentie en het moment waarop (periodieke) overleggen tussen Partijen plaatsvinden.
- 6.5 Alle door of namens de Provincie ter beschikking gestelde informatie en/of door Opdrachtnemer opgestelde (Ontwerp)documenten die verband houden met de Ontwikkelopdracht zullen niet met derden worden gedeeld, behoudens door Opdrachtnemer gecontracteerde adviseurs/aannemers voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de deugdelijke uitvoering door deze adviseurs/aannemers van de aan hen opgedragen taken en werkzaamheden en niet eerder dan nadat deze adviseurs/aannemers zich jegens Opdrachtnemer onvoorwaardelijk tot geheimhouding hebben verbonden.
- 6.6 De door de Provincie gegeven goedkeuringen en/of toestemmingen doen niet af aan de verantwoordelijkheid en de aansprakelijkheid van Opdrachtnemer voor de deugdelijke uitvoering van de aan haar verleende opdracht, meer in het bijzonder de uitvoering van de in Artikel 2.1 begrepen werkzaamheden.
- 6.7 De in Artikel 6.2 bedoelde nadere uitvoeringsafspraken zal mede omvatten de besluiten en keuzes met een impact op de ruimtelijke keuzes en ambities, waarvoor voorafgaande nadrukkelijke toestemming van de Provincie noodzakelijk is. Niettegenstaande de hiervoor bedoelde nadere uitvoeringsafspraken, zal de Provincie in ieder geval haar voorafgaande schriftelijke goedkeuring hebben te verlenen voor keuzes met een grote financiële en/of maatschappelijke impact, waaronder in ieder geval – doch niet beperkt tot – de navolgende:

- a. Aanpak sanering PFOS;
- b. Aanbestedingsstrategie bouw- en woonrijp maken;
- c. Tenderstrategie woonvlekken;
- d. Verkoopstrategie vrije kavels.

## 7. **BESLUITVORMINGSPROCES**

- 7.1 Daar waar uit hoofde van deze Ontwikkelingsopdracht en/of de nadere uitvoeringsafspraken als bedoeld in Artikel **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**, met name ook – maar niet beperkt tot – het bepaalde in Artikel 6.7, volgt dat voorafgaande goedkeuring door de Provincie noodzakelijk is zal Opdrachtnemer het verzoek daartoe indienen met inachtneming van de in de laatstelijk door de Stuurgroep HvdH en de Stuurgroep VBS vastgestelde Mastergrex HvdH en de GREX VBS (**Bijlage 3**) opgenomen termijnen voor besluitvorming. In voornoemde **Bijlage 3** zal de Provincie de termijn voor indiening van dergelijke verzoeken, de in dit kader te verstrekken informatie, onderliggende documentatie en overige voor adequate en tijdige besluitvorming noodzakelijke informatie nader vastleggen. Opdrachtnemer is zich bewust van het binnen de Provincie geldende interne besluitvormingsproces en zal zich bij de uitvoering van de Ontwikkelingsopdracht hier steeds nadrukkelijk rekenschap van geven, mede in relatie tot de Planning en tijdige uitvoering van noodzakelijke werkzaamheden. De Provincie op haar beurt zal Opdrachtnemer hier zoveel als mogelijk in faciliteren, dit mede via een door de Provincie aangewezen medewerker.
- 7.2 Opdrachtnemer is bekend met de aard en omvang van de op de Provincie rustende (informatie)verplichtingen terzake de ontwikkeling van de Plangebieden VBS, Sortie 16 en kavels Westflank uit hoofde van de SOK VBS 2015 en de SOK HvdH 2015 en zal de Provincie steeds tijdig voorzien van alle noodzakelijke informatie en medewerking ten einde de Provincie in staat te stellen voornoemde verplichtingen steeds tijdig en deugdelijk na te komen.

## 8. **FINANCIËLE VERGOEDING**

- 8.1 Opdrachtnemer zal jaarlijks een begroting vaststellen en ter goedkeuring voorleggen aan de Provincie, waarin de voor het begrotingsjaar voorziene kosten, zowel intern, als extern verantwoord worden.
- 8.2 Op basis van de goedgekeurde begroting zal Opdrachtnemer aan de Provincie elk kwartaal een factuur sturen voor de voorziene kosten. Op basis daarvan worden de voorziene

kosten, te vermeerderen met de daarover verschuldigde omzetbelasting bij wege van bevoorschotting aan de Provincie in rekening gebracht. Bij de facturering van een voorschot wordt ook een afrekening van het laatst afgeronde kwartaal verstrekt, ingedeeld naar de begrotingsposten van de GREX. Eventuele minderkosten worden in principe verrekend met de bevoorschotting voor de komende periode. Omtrent de wijze van facturering zullen Partijen nader uitvoeringsafspraken vastleggen.

- 8.3 Na afloop van ieder begrotingsjaar zal Opdrachtnemer rekening en verantwoording afleggen over de in rekening gebrachte kosten als bedoeld in 8.2. Eventuele minderkosten zullen in beginsel worden verrekend met de bevoorschotting voor het komende begrotingsjaar.
- 8.4 Indien zich lopende een begrotingsjaar niet in de begroting verwerkte meerkosten voordoen, zullen de aard en omvang hiervan op voorhand door Opdrachtnemer inzichtelijk worden gemaakt. Indien de meerkosten per geval de € 50.000,- overstijgen is voor toekenning van dit meerwerk voorafgaande toestemming van de algemene vergadering van aandeelhouders vereist. Indien eventuele kosten wél in de begroting waren voorzien, is enkel voorafgaande goedkeuring van de Provincie als opdrachtgever vereist.
- 8.5 Partijen zullen in ieder geval elk kwartaal overleg voeren over de financiële administratie behorende bij de Grondexploitatie en de daarop gebaseerde lopende begroting.

## 9. FASERING

- 9.1 Het Plangebied VBS is onderverdeeld in drie verschillende Deelgebieden, die op de in **Bijlage 5** opgenomen Faseringskaart zijn aangegeven. De Plangebieden Sortie 16 en Kavels Westflank kennen voorsnog geen separate Deelgebieden. De fasering van de Plangebieden en Deelgebieden (Ontwikkelvelden en Kavels) zullen worden opgenomen op de Faseringskaart. De Faseringskaart zal door de opdrachtnemer periodiek aan de Provincie ter goedkeuring worden voorgelegd indien er afwijkingen plaatsvinden.

Op basis van de in de SOK VBS 2015 en SOK HvdH 2015 vastgelegde programmatische randvoorwaarden, zal Opdrachtnemer – met inachtneming van de Grondexploitatie – per Plangebied uitvoering geven aan de onderhavige Ontwikkelingsopdracht.

## 10. PUBLIEKRECHTELIJKE PROCEDURES

De onderhavige Ontwikkelingsopdracht omvat mede de verplichting voor Opdrachtnemer om tijdig en met inachtneming van de meest recent vastgestelde versie van de

Mastergrex HvdH en GREX VBS, inclusief Planning (**Bijlage 3**) en de daartoe strekkende instructies van de Provincie zorg te dragen voor het opstellen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de beoogde ontwikkeling van de Plangebieden VBS, Sortie 16 en kavels Westflank en in dit kader alle onderzoeken te doen die noodzakelijk zijn in het kader van de planologische besluitvorming.

- 10.1 Bij de uitwerking van de stedenbouwkundige randvoorwaarden zal Opdrachtnemer de uit de SOK VBS 2015 en SOK HvdH 2015 voortvloeiende kaders en uitgangspunten in acht nemen.
- 10.2 De Provincie zal in overleg met Opdrachtnemer de in dit kader noodzakelijke documenten (waaronder in ieder geval – doch niet beperkt tot – stedenbouwkundige plannen, inrichtingsplannen openbaar gebied, bodemonderzoeken, ontheffing Wet natuurbescherming, akoestisch onderzoek, verkavelingsplannen en dergelijke) inventariseren en per Plangebied nader vastleggen.
- 10.3 Op basis van de hiervoor genoemde stedenbouwkundige randvoorwaarden en de daarmee verband houdende documentatie zal de Provincie met in achtneming van het daartoe bepaalde in de SOK VBS 2015 en SOK HvdH 2015 zich inspannen om de voor de ontwikkeling noodzakelijke planologische besluiten tijdig te laten nemen door het bevoegde gezag (gemeente Soest respectievelijk gemeente Zeist).

## **B. UITVOERING OPDRACHT**

### **11. ALGEMEEN**

- 11.1 Het onderhavige Onderdeel B omvat een nadere uitwerking en precisering van de opdracht als bedoeld in Artikel 2.1 hiervoor. De in Onderdeel B beschreven (deel)opdrachten zullen door Opdrachtnemer steeds worden uitgevoerd met inachtneming van het bepaalde in Onderdeel A alsmede eventueel aanvullende instructies van de Provincie.

### **12. GRONDEXPLOITATIE**

- 12.1 De grondexploitatie wordt uitgevoerd door Opdrachtnemer, voor rekening en risico van de Provincie. Uitgaven en opbrengsten die verband houden met de uitvoering van de onderhavige Ontwikkelingsopdracht worden door de Opdrachtnemer bijgehouden en door de Provincie verwerkt in haar financiële administratie.

- 12.2 Opdrachtnemer zal haar taken en werkzaamheden uit hoofde van de Ontwikkelingsopdracht uitvoeren met inachtneming van de Mastergrex HvdH en GREX VBS, inclusief Planning (**Bijlage 3**).
- 12.3 Opdrachtnemer stuurt actief op de uitvoering van de grondexploitatie en de daarbij behorende Planning. De Opdrachtnemer zal vertragingen en financiële afwijkingen vroegtijdig signaleren en bij de Provincie melden en zich – vervolgens – inspannen om nadelige effecten voor de Planning te vermijden, dan wel zoveel mogelijk te beperken.
- 12.4 Partijen zullen tweemaandelijks overleg voeren over de financiële administratie behorende bij de grondexploitatie. Dit heeft tot doel om voor de uitvoering van de Ontwikkelingsopdracht benodigde financieringsstroom van de Provincie naar de Opdrachtnemer in goede afstemming te laten verlopen (zie verder Artikel 8 (Financiële vergoeding)). De grondexploitatie zal telkenjare per 31 december door Opdrachtnemer worden geactualiseerd.
- 12.5 De geactualiseerde grondexploitatie wordt vervolgens door de Provincie ingebracht in de Mastergrex HvdH en GREX VBS en zal jaarlijks door de Stuurgroep HvdH en Stuurgroep VBS worden vastgesteld en is daarmee het nieuwe financiële kader voor de verdere uitvoering door Opdrachtnemer. Indien de geactualiseerde grondexploitatie niet past binnen de vastgestelde financiële kaders van de SOK HvdH en SOK VBS zullen de geactualiseerde Mastergrex HvdH en Grex VBS ter besluitvorming worden voorgelegd aan de colleges van Provincie, gemeente Zeist en gemeente Soest, de Provinciale Staten en gemeenteraden van Zeist en Soest.

### **13. OPHEFFEN BESTAANDE ONTWIKKELBEPERKINGEN**

- 13.1 Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het wegnemen van de bestaande ontwikkelbeperkingen zoals het ruimen van niet gesprongen explosieven, het verkrijgen van benodigde ontheffingen en vergunningen, waaronder in ieder geval, maar niet beperkt tot, de ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming, de PFOS-sanering etc. In de Demarcatielijst (**Bijlage 2**) zijn deze door Opdrachtnemer uit te voeren werkzaamheden geïnventariseerd opgenomen.
- 13.2 Voor de noodzakelijke sanering PFOS van (delen van) de Plangebieden VBS en de locatie 'tankplaats VBS' zal de opdrachtnemer een plan van aanpak (saneringsplan) op (laten) stellen en dit ter goedkeuring voorleggen aan de Provincie. De Provincie zal het vorenbedoelde saneringsplan ter instemming voorleggen aan de Stuurgroep HvdH en Stuurgroep VBS uit hoofde van de SOK HvdH en SOK VBS 2015. Opdrachtnemer zal

eerst een aanvang maken met de noodzakelijke saneringswerkzaamheden na voorafgaande schriftelijke goedkeuring door de Provincie, als bedoeld in Artikel 6.7.

#### **14. BOUWRIJP MAKEN**

14.1 De Plangebieden VBS, Sortie 16 en kavels Westflank inclusief de grond benodigd voor het openbaar gebied, de hoofdinfrastructuur en de kunstwerken, zal/zullen in opdracht van de Provincie door Opdrachtnemer bouwrijp gemaakt worden met inachtneming van het bepaalde in Artikel 15.1.

14.2

14.2 Opdrachtnemer zal een aanbestedingsstrategie op (laten) stellen ten behoeve van het bouwrijp maken en ter goedkeuring voorleggen aan de Provincie. Deze aanbestedingsstrategie kan per Plangebied en/of Deelgebied worden voorgesteld of voor een combinatie van Plan- en/of Deelgebieden. De Opdrachtnemer kan pas starten met de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van het bouwrijp maken na voorafgaande schriftelijke goedkeuring door de Provincie als bedoeld in Artikel 6.7. Het voorstel voor het bouw- en woonrijp maken (zie Artikel 17) kan ook gecombineerd worden voorgelegd.

#### **15. SELECTIE MARKTPARTIJEN WOONVLEKKEN / GEGADIGDEN VRIJE KAVELS**

15.1 Opdrachtnemer zal een Tenderstrategie voor de woonvlekken (laten) opstellen en ter goedkeuring voorleggen aan de Provincie. Deze Tenderstrategie kan per Plangebied en/of Deelgebied worden voorgesteld of voor een combinatie van Plan- en/of Deelgebieden. De Opdrachtnemer zal de tenderprocedure op basis van de Tenderstrategie pas starten na voorafgaande schriftelijke goedkeuring door de Provincie als bedoeld in Artikel 6.7.

15.2 Opdrachtnemer zal een verkoopstrategie opstellen voor de verkoop van de vrije kavels. De Opdrachtnemer kan pas starten met de verkoop van de vrije kavels na voorafgaande schriftelijke goedkeuring door de Provincie als bedoeld in Artikel 6.7.

#### **16. LEVERING GRONDEN**

16.1 Nadat de Opdrachtnemer de werkzaamheden in het kader van de ontwikkeling van de Plangebieden inclusief het bouwrijp maken zal hebben uitgevoerd, zullen de Kavels – in een keer, althans in nader door de Provincie op basis van de verkoopstrategie te bepalen tranches, in eigendom worden geleverd door de Provincie aan Opdrachtnemer ten behoeve van de verkoop en doorlevering aan particuliere kopers. De Provincie zal nadere afspraken maken met Opdrachtnemer inzake de leveringsmodaliteiten, waaronder

de vestiging van beperkt zakelijke rechten en/of kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen, betaling van de koopprijs etc., een en ander onder andere met inachtneming van fiscale optimalisatie.

- 16.2 De overige gronden binnen de Plangebieden (niet zijnde de in lid 1 bedoelde Kavels), zullen door de Provincie aan Opdrachtnemer in eigendom worden geleverd nadat deze bouw- en woonrijp gemaakt zijn als bedoeld in Artikel 14, respectievelijk Artikel 17. Behoudens de gronden bestemd voor het toekomstig openbaar gebied, zullen de overige gronden binnen de Plangebieden vervolgens door Opdrachtnemer worden doorgeleverd aan de geselecteerde afnemers hiervan, nadat de Opdrachtnemer de werkzaamheden in het kader van de ontwikkeling van de Plangebieden inclusief het bouwrijp maken zal hebben uitgevoerd, en na gunning aan de geselecteerde afnemers (levering a-b, b-c). De Provincie zal nadere afspraken maken met Opdrachtnemer inzake de leveringsmodaliteiten, waaronder de vestiging van beperkt zakelijke rechten en/of kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen, betaling van de koopprijs etc.

## **17. WOONRIJP MAKEN**

- 17.1 De binnen de Plangebieden VBS, Sortie 16 en kavels Westflank begrepen gronden benodigd voor het openbaar gebied, de hoofdinfrastructuur en de kunstwerken, zullen in opdracht van de Provincie door Opdrachtnemer per Plangebied respectievelijk Deelgebied woonrijp gemaakt worden met inachtneming van het bepaalde in Artikel 15.1. De in dit lid begrepen werkzaamheden omvatten het naar de definitieve vorm afwerken van het openbaar gebied, waaronder de aanleg van wegen, trottoirs, verplichtingen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, straatmeubilair, artistieke sierende en overige inrichtingselementen.
- 17.2 Opdrachtnemer zal een aanbestedingsstrategie op (laten) stellen ten behoeve van het woonrijp maken en ter goedkeuring voorleggen aan de Provincie. Deze aanbestedingsstrategie kan per Plangebied en/of Deelgebied worden voorgesteld of voor een combinatie van Plan- en/of Deelgebieden. De Opdrachtnemer kan pas starten met de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van het bouw- en woonrijp maken na voorafgaande schriftelijke goedkeuring door de Provincie als bedoeld in Artikel 6.7.
- 17.3 Over de inrichting van het openbaar gebied zal afstemming plaatsvinden met de respectievelijke gemeente in verband met de levering van de gronden van het openbaar gebied zoals beschreven in Artikel 18.1 en met inachtneming van de laatstelijk door de Stuurgroep HvdH en de Stuurgroep VBS vastgestelde Mastergrex HvdH en GREX VBS.

## **18. LEVEREN OPENBAAR GEBIED**

- 18.1 De binnen de Plangebieden begrepen gronden bestemd als openbaar gebied inclusief de hoofdinfrastructuur en de kunstwerken, zullen in ieder geval na afronding van de bouw- en woonrijp werkzaamheden of zoveel eerder als Opdrachtnemer aangeeft, door Opdrachtnemer in eigendom worden overgedragen aan de desbetreffende gemeente (gemeente Soest of gemeente Zeist), waartoe Opdrachtnemer nadere afspraken met de betreffende gemeente zal maken. Indien geen overeenstemming wordt bereikt met voornoemde gemeente(n), zal Opdrachtnemer de Provincie hierover onverwijld informeren.

## **C. SLOTBEPALINGEN**

### **19. CONTRACTSOVERNEMING**

- 19.1 Indien Opdrachtnemer opdrachten verstrekt aan derden in het kader van de uitvoering van onderhavige Ontwikkelingsopdracht, zal Opdrachtnemer er bij de aanbesteding en opdrachtverstrekking, met in achtneming van het bepaalde in Artikel 5.5, er in voorzien dat de Provincie gerechtigd zal zijn bij wege van contractsoverneming als partij toe te treden tot de desbetreffende overeenkomst van welk recht de Provincie uitsluitend gebruik zal maken in geval de onderhavige Ontwikkelingsopdracht eindigt en/of Opdrachtnemer niet langer beschikt over het vrije beheer over haar vermogen. Uit dien hoofde staat Opdrachtnemer er voor in dat in bedoelde overeenkomsten zal zijn bepaald dat de partijen reeds nu voor alsdan onvoorwaardelijk en onherroepelijk instemmen met contractsoverneming (instaprecht Provincie).

### **20. ONTBINDING**

- 20.1 De Provincie heeft het recht deze Ontwikkelingsopdracht te allen tijde zonder rechterlijke tussenkomst en zonder opgaaf van reden eenzijdig en buitengerechtelijk door ontbinding schriftelijk te beëindigen.
- 20.2 Als deze Ontwikkelingsopdracht op grond van Artikel 20.1 wordt beëindigd, vervallen alle financiële aanspraken van Opdrachtnemer op de Provincie uit hoofde van de onderhavige Ontwikkelingsopdracht en bestaat er voor Opdrachtnemer ook overigens geen enkele aanspraak op vergoeding van schade en/of kosten en ontstaan er voor de Provincie geen verbintenissen tot ongedaanmaking van de reeds door haar op grond van deze Ontwikkelingsopdracht ontvangen prestaties.

### **21. LOOPTIJD**



- 21.1 Deze Ontwikkelingsopdracht eindigt nadat de laatste kavel en/of openbaar gebied en/of infrastructuur binnen de Plangebieden en/of deelgebieden door Opdrachtnemer zijn overgedragen aan derden en overigens is voldaan aan alle verplichtingen op grond van deze Ontwikkelingsopdracht en de uit hoofde van deze Ontwikkelingsopdracht gesloten overeenkomsten en opdrachten.

## **22. SLUITINGSDATUM**

- 22.1 Deze Ontwikkelingsopdracht komt tot stand (art. 6:217 BW) nadat Gedeputeerde Staten een besluit hebben genomen tot het geven van deze opdracht en deze Ontwikkelingsopdracht namens beide Partijen door een of meer daartoe bevoegde personen is ondertekend.

## **23. TOEPASSELIJK RECHT, GESCHILLENREGELING EN FORUMKEUZE**

- 23.1 Op deze Ontwikkelingsopdracht en iedere niet-contractuele verplichting die voortvloeit uit of verband houdt met deze Ontwikkelingsopdracht is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- 23.2 Een geschil bestaat als een Partij zulks schriftelijk aan de andere Partij(en) mededeelt, onder aanduiding van het geschil.
- 23.3 Ten aanzien van alle geschillen die samenhangen met of voortvloeien uit deze Ontwikkelingsopdracht zullen Partijen zich inspannen en beijveren het geschil in onderling overleg op te lossen. Mochten Partijen er onderling niet uitkomen, dan zal het geschil in eerste instantie worden voorgelegd aan – de bevoegde rechter van – de rechtbank Midden-Nederland, locatie Utrecht.
- 23.4 Het is Opdrachtnemer niet toegestaan om rechten en plichten uit hoofde van deze Ontwikkelingsopdracht over te dragen aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Provincie.

## **24. SLOTBEPALING**

- 24.1 Geen aanpassing van, wijziging van of toevoeging aan deze Ontwikkelingsopdracht zal bindend zijn tussen Partijen, tenzij deze schriftelijk is vastgelegd en door beide Partijen door een of meer daartoe bevoegde personen is ondertekend. Het bepaalde in de vorige zin geldt tussen Partijen als een bewijsovereenkomst in de zin van art. 153 Rv en art.

7:900 lid 3 BW. In het verlengde daarvan kan het bewijs van een overeengekomen wijziging uitsluitend worden geleverd met een schriftelijke verklaring als bedoeld in de eerste volzin van dit Artikel; andere schriftelijke verklaringen en getuigenverklaringen ten aanzien van enige door mondelinge verklaringen of andere gedragingen overeengekomen wijziging zijn als bewijsmiddel uitgesloten.

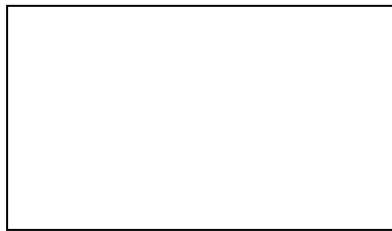
24.2 Als één of meerdere bepalingen in deze Ontwikkelingsopdracht op enig moment geheel of gedeeltelijk nietig blijkt/blijken te zijn of vernietigd mochten worden, dan blijft het overige in deze Ontwikkelovereenkomst bepaalde volledig van toepassing. Partijen zullen alsdan in overleg treden teneinde nieuwe bepalingen ter vervanging van de nietige of vernietigde bepalingen overeen te komen, waarbij zoveel als mogelijk het doel en de strekking van de oorspronkelijke bepalingen in acht wordt genomen. Indien Partijen niet binnen twee (2) maanden nadat met voornoemd overleg is aangevangen tot overeenstemming zijn gekomen, staat het Partijen geheel vrij het overleg af te breken zonder enige vorm van schadevergoeding verschuldigd te raken en geldt de geschillenregeling als bedoeld in Artikel 23.3.

*Separate handtekeningenpagina volgt*

*Handtekeningenpagina*

**ONDERTEKENING:**

Aldus in tweevoud opgemaakt en door Partijen ondertekend:



**Provincie Utrecht**  
**(Provincie)**

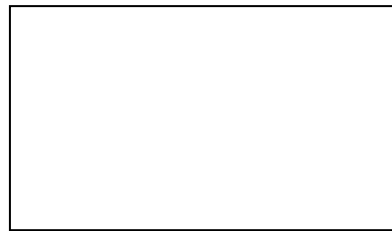
Voor deze:

**mr. drs. A.G. Knol – van Leeuwen,**

**Algemeen directeur**

Op: [•]

Te: [•]



**[naam]**  
**(Opdrachtnemer)**

Voor deze:

**[naam],**

**[functie]**

Op: [•]

Te: [•]

## **Bijlage 1. Definitielijst**

**Bijlage 2. Demarcatielijst met uit te voeren werkzaamheden**

**Bijlage 3. Mastergrex HvdH en GREX VBS, inclusief Planning**

Zoals vastgesteld in GS van ... april 2023.

## **Bijlage 4. Kaders en uitgangspunten**

## **Bijlage 5. Faseringskaart**

Volgt voordat GS het oprichtingsbesluit neemt



## **Bijlage 6. Model-koopovereenkomst**

Volgt voordat GS het oprichtingsbesluit neemt

## **Bijlage 7. Kadastrale percelen**