

### **BIJLAGE 3: WERKZAAMHEDEN EN DEMARCATIE**

#### **Werkzaamheden en procedures van de organisatie Woonwijk VBS, S16 en Kavels Westflank**

Datum: 19-10-2022, v3

De werkzaamheden en procedures die de uitvoeringsorganisatie ww VBS, S16 en kavels westflank (Kwf) moet realiseren zijn onder te verdelen in een aantal fasen, waarbij onderstaand een scherpe demarcatie is aangebracht voor wat de PU aan werkzaamheden verricht en waar de demarcatie van de PU naar de marktpartij ligt:

1. Algemene taken gedurende het hele proces
2. Voorbereiding tot ontwikkeling (wegnemen van ontwikkelrisico's)
3. Bouwrijp maken
4. Selectie marktpartijen
5. Verkoop kavels aan particulieren
6. Ontwerpproces:
  - a. woningen (Marktpartij)
  - b. woningen (Particulieren)
  - c. openbare ruimte (Provincie Utrecht)
7. Realisatie en oplevering
  - a. woningen (marktpartij en particulieren)
  - b. openbare ruimte ww VBS en Kwf (Provincie Utrecht)
  - c. Openbare ruimte S16 (Marktpartij)
8. Afronden projectorganisatie (Provincie Utrecht)

Met name in de fasen 4 tot en met 7 is er sprake van samenwerking tussen de uitvoeringsorganisatie, de gemeente en de marktpartijen (ontwikkelaars) en aannemers.

Tabel (zie onderstaand):

Omschrijving taak	Organisatie PU of in opdracht van PU	Zeist /Soest /HUL /RUD	Markt-partij / derde n	Procedures
<b>1. Algemene taken</b>				
- Samenwerking in programma	Ja	Ja	Nee	- Besluiten Stuurgroep
- Samenwerking op projectniveau	Ja	Ja	Ja	- Gemeenten en HUL besluiten iz beheer en onderhoud
- Het voeren van de grondexploitatie	Ja	Ja	Nee	- Herziening en tussenrapportage GREX (GS, PS, B&W en gemeenteraden)
- Sturen op risico's binnen de eigen exploitatie	Ja	Nee	Nee	Niet van toepassing
- Sturen op de gewenste mix woningbouwprogramma (betaalbaarheid);	Ja	Nee	Nee	Niet van toepassing
- Sturen op de duurzaamheidsambities;	Ja	Ja	Nee	- Evt besluiten in B&W en gemeenteraad iz duurzaamheidsambities
- Sturen op stedenbouwkundige kwaliteitsambities	Ja	Ja	Ja	- Oprichten kwaliteitsteam en afvaardiging gemeenten
- Positionering, placemaking en marketing van het gebied;	Ja	Nee	Ja	- Inkoop bureau
- Personeelsbeleid	Ja	Nee	Nee	- Inkoopprocedure personeel (diverse keren)
- Monitoring en verantwoording Flora en Fauna	Ja	Nee	Nee	- Inkoop diverse ecologische onderzoeken
- Onderhoud verkeerstoren	Ja	Nee	Ja	- Inkoop aannemer
- Omgevingsmanagement (oa bewoners van Beukbergen, CNA, Park VBS en Soesterberg Noord)	Ja	Ja	Nee	Niet van toepassing
- Tijdelijk beheer	Ja	Nee	Nee	- Inkoop aannemer
- Afhandeling krakers D'weg	Ja	Nee	Nee	- Rechtszaak voeren
<b>2. Voorbereiding/ wegnemen risico's</b>				
- PFOS (kostenverhaal, saneringsplan);				- Besluit stuurgroep HvdH/VBS en GS
o Vaststellen beoogde saneringsvariant	Ja	Ja	Nee	- Vaststelling ovk binnen departementen en binnen PU
	Ja	Nee	Nee	

<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Afspraken met het rijk over kostenverhaal</li> <li>○ Opstellen saneringsplan</li> </ul>	Ja	Nee	Nee	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aanbesteding ingenieursbureau</li> <li>- GS besluit/ PS informeren</li> <li>- Goedkeuringsbesluit bevoegd gezag bodem (RUD) op (deel)saneringsplan (2/3x)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ruimen niet gesprongen explosieven; <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Voorbereiding door Rijksvastgoedbedrijf</li> </ul> </li> </ul>	Nee	Nee	Ja	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aanbesteding ruimen NGE's</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Realisatie ruimen NGE door RVB</li> </ul>	Nee	Nee	Ja	Niet van toepassing
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Inhuren aannemer door PU om gelijktijdig werk – werk te maken (bijv. verwijderen van &gt;10km K&amp;L)</li> </ul>	Ja	Nee	Nee	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inkoop aannemer</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Archeologische begeleiding en evt. opstellen van rapportages/ opgravingen</li> </ul>	Ja	Nee	Nee	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inkoop bureau archeologie</li> <li>- Evt overleg met bevoegde gezagen over archeologische vondsten</li> </ul>
- Planologie				
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Wegnemen hindercirkels geluid</li> </ul>	Ja	Ja	Nee	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Initiatief bij PU. Procedure zelf (3x) wordt door de gemeente Soest (2x) en Zeist (1x) gedaan met ondersteuning door de PU; waarschijnlijk incl. behandeling t/m Raad van State</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Opstellen + procedure bestemmingsplan Sortie 16</li> </ul>	Ja	Ja	Nee	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Initiatief bij PU. Procedure zelf wordt door de gemeente Zeist gedaan met ondersteuning door de PU; waarschijnlijk incl. behandeling t/m Raad van State</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Opstellen herziening Bestemmingsplan Kavels Westflank</li> </ul>	Ja	Ja	Nee	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Initiatief bij PU. Procedure zelf wordt door de gemeente Zeist gedaan met ondersteuning door de</li> </ul>

				PU; waarschijnlijk incl. behandeling t/m Raad van State
- Vergunningen en ontheffingen				
○ Ontheffing wet natuurbescherming woonwijk VBS	Ja	Nee	Nee	- Ontheffing verleend; november 2022 bij rechtbank, indien voor PU succesvol, waarschijnlijk naar Raad van State
	Ja	Nee	Nee	- EWP door PU opgesteld en door RUD akkoord
○ Ontheffing wet natuurbescherming S16,	Ja	Nee	Nee	- Ontheffing aangevraagd, nog niet verleend. Gang via bezwaar commissie, rechtbank naar RvS is waarschijnlijk
○ Ontheffing wet natuurbescherming Kavels Westflank	N.v.t.	N.v.t.	Nv.t.	- Ontheffing (nog) niet noodzakelijk voor verkoop.
○ Evt. specifieke ontheffingen (n.t.b.)	Ja	Nee	Nee	- n.t.b.
- Monitoring Flora en fauna	Ja	Nee	Nee	- Inkoop bureau(s)
- Mitigatiemaatregelen Wnb	Ja Ja	Nee Nee	Nee Nee	- Ontheffingprocedure(s) Wnb incl evt. gerechtelijke procedures - Boscompensatie t.g.v. mitigatiemaatregelen - Inkoop ib's en aannemers
- Afspraken met gemeenten en HUL over kaders waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt (uitwerking SOK);				
○ Openbare ruimte	Ja	Ja	Nee	- Vaststellen handboek inrichtingsprincipes in stuurgroep
○ Ontwerp riolering en gemaal	Ja	Ja	Nee	Niet van toepassing
○ Beheer en onderhoud	Ja	Ja	Nee	Niet van toepassing
○ Duurzaamheid	Ja	Ja	Nee	- Vaststellen ambitiedocument Duurzaamheid + rol energie in aanleg energiesysteem in Stuurgroep, GS + evt PS
○ Stedenbouw	Ja	Ja	Nee	- Reeds vastgesteld in stuurgroep, GS voor

				Woonwijk VBS en Sortie 16
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Evt. beeldkwaliteitsplan woonwijk VBS</li> </ul>	Ja	Ja	Nee	- Nog vast te stellen in stuurgroep en door gemeenten eventueel in beleid (onderdeel van welstandsnota)
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Oprichten kwaliteitsteam</li> </ul>	Ja	Ja	Nee	- Vaststellen voorstel oprichting kwaliteitsteam Woonwijk VBS en Sortie 16. Daarnaast het aanstellen van leden kwaliteitsteam door stuurgroep en gemeenten
- Definitieve afspraken met RVB/Min. Defensie over secundaire ontsluiting Camp New Amsterdam + verleggen persleiding (incl. evt. verkoop klein stuk grond)	Ja	Ja	Nee	- Evt GS besluit grondverkoop
- Afstemmen met beide gemeenten inzake straatnamen, afvalinzameling, beheer en onderhoud etc.	Ja	Ja	Nee	- Evt besluit gemeentebesturen/raden
<b>3. Bouwrijp maken</b>				
- Voorbereiding bouwrijp maken <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Maken bestek(ken)</li> </ul>	Ja (i.g.v. ww VBS)	Nee	Ja (i.g.v. S16)	- Aanbesteden ingenieursbureau
- Kappen bomen, verwijderen bestaande verharding <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Toezicht en handhaving</li> <li>○ Bestrijden van invasieve exoten</li> </ul>	Ja  Nee  Ja	Nee  Ja  Nee	Nee  Nee  Nee	- Inkoop ib's - Aanbesteden kap bomen - Aanbesteden verwijderen verharding (evt combineren met riolering en bouwwegen)
- Maatregelen in het kader van ontheffing Wnb voor woonwijk VBS en Sortie 16 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Evt. Faunatunnel sortie 16</li> <li>○ Dassencorridor</li> <li>○ Nieuwe vleermuisbunker inrichten (2x)</li> <li>○ Zie ontheffingen en EWP's</li> </ul>	Ja	Nee	Ja	- Diverse inkoopprocedures ib's en aannemer(s)
- Aanleg riolering en bouwwegen <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Westelijke ontsluiting</li> <li>○ Hoofdstructuur</li> </ul>	Ja	Nee	Ja	- Aanbesteden aanleg riolering en bouwwegen (evt

<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Subwegen (relatie met ontwerpproces openbare ruimte)</li> <li>○ Droge gracht</li> <li>○ Ontwerp rolbaan</li> <li>○ Aanleg K&amp;L</li> </ul>				combineren met kap bomen en verwijderen verharding)
- Ontwerp en afspraken met Gemeente Soest + realisatie geluidsscherm tussen kamer 3 en woonwijk VBS + tussen kamer 3 en Sortie 16	Ja	Nee	Nee	- Inkoop ib's + aannemer voor aanbesteden aanleg geluidsscherm
- Sanering PFOS <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Voorbereiding n.a.v. vastgesteld saneringsplan</li> <li>○ Bestek maken</li> <li>○ Uitvoering</li> </ul>	Ja	Nee	Nee	- Aanbesteding ingenieursbureau (ib)
- Opstellen bodemkwaliteitskaart	Ja	Nee	Nee	- Aanbesteding sanering PFOS (1 tot 3 keer, afhankelijk van wijze van aanbesteden)
- Bodemonderzoeken voor grondtransport en notariële aktepassering	Nee	Nee	Ja	- Evt vergunningen en ontheffingen (bijv. ontgronding, kap, Wnb, omgevingsvergunning installaties)
- Loodsanering (kleine verontreiniging)	Ja	Nee	Nee	
- Coördinatie kabels en leidingen	Ja	Nee	Ja	- Procedure bij K&L bedrijven
- Coördinatie bouwplaats (V&G + Ecologie)	Ja	Nee	Ja	Niet van toepassing
<b>4. Selectie marktpartijen</b>				
Uitgangspunt:				
- Voor Sortie 16: 1 selectie voor geheel of corporatie apart (incl woning aan de westelijke ontsluiting)	Ja	Nee	Nee	Niet van toepassing
- Voor Woonwijk VBS: 3-5 selecties (incl woning)	Ja	Nee	Nee	Niet van toepassing
Per keer:				
- Voorbereiden verkoopdocumentatie (opstellen leidraad selectie, concept koopovereenkomst, opstellen voorwaarden van ontwikkeling)	Ja	Nee	Nee	- GS besluit op vaststellen van de tender-voorwaarden
- Selectieproces <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Publiceren selectiedocumenten</li> <li>○ Inschrijving marktpartijen obv schetsontwerp, duurzaamheidsambitie en financiële bieding</li> <li>○ Gunning</li> </ul>	Ja	Nee	Nee	Niet van toepassing
	Nee	Nee	Ja	Niet van toepassing

<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Sluiten van koop-/ontwikkelovereenkomst met marktpartij;</li> </ul>	Ja Ja	Nee Nee	Nee Ja	Niet van toepassing Niet van toepassing
- Apart of samen met deel van woonwijk VBS: Bestemming verkeerstoren/verkoop	Ja	Nee	Ja	Niet van toepassing
<b>5. Verkoop kavels particulieren</b>				
- Voor Woonwijk VBS: 50 - 70(?) kavels				
- Voor kavels Westflank: 5 kavels <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Voorbereiden verkoopdocumentatie (opstellen leidraad selectie/ verkoopbrochure, concept koopovereenkomst, opstellen voorwaarden van ontwikkeling waaronder kavelpaspoorten)</li> </ul>	Ja	Nee	Nee	- GS besluit op vaststellen van de tendervoorwaarden
- Selectie/ verkoopproces <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Publiceren verkoop/ selectiedocumenten</li> <li>○ Inschrijving marktpartijen/ kopers</li> <li>○ Gunning</li> </ul>	Ja	Nee	Nee	- Selectie/ Verkoopprocedure
- Sluiten van koopovereenkomst per kavel;	Nee	Nee	Ja	Niet van toepassing
	Ja Ja	Nee Nee	Nee Ja	Niet van toepassing Niet van toepassing
<b>6. Ontwerpproces</b>				
<i>Ontwerpproces woningen marktpartijen (ca. 4 tot 6 keer)</i>				
- Voorlopig ontwerp/ Vastgoedexploitatie (VEX)	Nee	Nee	Ja	Niet van toepassing
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Maken ontwerp i.s.m. ontwerp openbare ruimte</li> <li>○ Toetsen ontwerp Q-team</li> <li>○ Start marketing project i.s.m. projectorganisatie</li> </ul>	Ja	Nee	Ja	Niet van toepassing
	Ja	Nee	Nee	Niet van toepassing
	Ja	Nee	Ja	Niet van toepassing
- Definitief ontwerp/ VEX <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Maken ontwerp i.s.m. ontwerp openbare ruimte</li> </ul>	Nee	Nee	Ja	Niet van toepassing

<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Toetsen ontwerp Q-team</li> <li>○ Marketing project i.s.m. projectorganisatie</li> </ul>	Ja	Nee	Nee	Niet van toepassing
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Marketing project i.s.m. projectorganisatie</li> </ul>	Ja	Nee	Ja	Niet van toepassing
- Omgevingsvergunning / toets verplichtingen ontheffing Wnb <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Aanvraag</li> <li>○ Toetsing omgevingsvergunning</li> <li>○ Toetsing duurzaamheidsambities</li> </ul>	Nee Nee	Nee Ja	Ja Nee	Niet van toepassing - Procedure omgevingsvergunningen
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Toetsing duurzaamheidsambities</li> </ul>	Ja?	Ja?	Nee	Niet van toepassing
- Verkoop/ verhuur van woningen	Nee	Nee	Ja	Niet van toepassing
<i>Ontwerpproces woningen particulieren (ca. 60 keer)</i>				
- Voorlopig ontwerp/ VEX <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Maken ontwerp</li> <li>○ Toetsen ontwerp Q-team</li> </ul>	Nee Ja	Nee Nee	Ja Nee	Niet van toepassing Niet van toepassing
- Definitief ontwerp/ VEX <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Maken ontwerp</li> <li>○ Toetsen ontwerp Q-team</li> </ul>	Nee Ja	Nee Nee	Ja Nee	Niet van toepassing Niet van toepassing
- Omgevingsvergunning/ toets verplichtingen ontheffing Wnb <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Aanvraag</li> <li>○ Toetsing omgevingsvergunning</li> <li>○ Toetsing duurzaamheidsambities</li> </ul>	Nee Nee	Nee Ja	Ja Nee	Niet van toepassing Niet van toepassing
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Toetsing duurzaamheidsambities</li> </ul>	Ja?	Nee	Nee	Niet van toepassing
Begeleiding kavelkopers	Ja	Nee	Nee	Niet van toepassing
<i>Ontwerpproces openbare ruimte</i>				
- Voorlopig ontwerp <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Maken ontwerp in afstemming met marktpartijen</li> <li>○ Toetsen ontwerp Q-team</li> </ul>	Ja of Ja	Nee Nee	Ja Nee	Niet van toepassing Niet van toepassing
- Definitief ontwerp/ inrichtingsplan <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Maken ontwerp</li> <li>○ Toetsen ontwerp Q-team</li> </ul>	Ja of Ja	Nee Nee	Ja Nee	Niet van toepassing Niet van toepassing
- Evt. vergunningen voor aanleg van openbare ruimte	Ja	Ja	Nee	Vergunningprocedures
<b>7. Realisatie</b>				
<i>Realisatie woningen via marktpartij (ca. 4-6 keer)</i>				



- Overdracht van de grond van projectorganisatie aan marktpartij	Ja	Nee	Ja	- Notariële akte passering
- Start bouw	Nee	Nee	Ja	Niet van toepassing
- Oplevering woningen	Nee	Nee	Ja	Niet van toepassing
<i>Realisatie woningen particulier (60x)</i>				
- Overdracht van de grond van projectorganisatie aan marktpartij	Ja	Nee	Ja	- Notariële akte passering
- Start bouw	Nee	Nee	Ja	Niet van toepassing
- Toezicht en handhaving (Wnb, omgevingsvergunning, privaat op duurzaamheid?)	Ja	Ja	Nee	Niet van toepassing
- Oplevering woningen	Nee	Nee	Ja	Niet van toepassing
<i>Realisatie openbare ruimte</i>				
- Het woonrijp maken aanleg van de benodigde infrastructuur (wegen, bruggen, kunstwerken, speeltuinen etc.) in afstemming met marktpartij/ aannemer vd marktpartij en groen/natuur	Ja	Nee	Ja	Niet van toepassing
<i>Oplevering openbaar gebied</i>				
- Overdracht van het openbaar gebied aan de gemeenten Zeist en Soest en HUL (Aandacht voor fasering)	Ja	Ja	Nee	- Opleverprotocol (van aannemer aan projectorganisatie) en overdrachtsprotocol (van projectorganisatie aan gemeenten/ HUL)
<i>Afronden projectorganisatie</i>				