

Samenwerkingsovereenkomst bezoekerscentrum De Boswerf

Inhoud

Samenwerkingsovereenkomst bezoekerscentrum De Boswerf	1
1. Partijen	2
2. Doel van de samenwerking.....	3
3. Stuurgroep en globale projectfasering.....	3
4. Financiën – geschatte kosten en dekking.....	3
Raming investeringskosten	3
Verwachting stichtingskosten bezoekerscentrum De Boswerf.....	4
Beschikbaar stellen voorbereidingskosten bezoekerscentrum De Boswerf	5
5. Juridische en contractuele aspecten.....	5
6. Grond Utrechts Landschap	5
7. Algemene bepalingen	6
8. Ondertekening	7
Bijlage 1: Globale projectfasering	8
Bijlage 2: Projectorganisatie en aansturing	9
Bijlage 3: Omschrijving van het te vervangen gebouw	10

1. Partijen

Ondergetekenden:

1. Gemeente Bunnik, gevestigd aan Singelpark 1, 3984 NC, Odijk, krachtens volmacht van de burgemeester rechtsgeldig vertegenwoordigd door(naam, functie), handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d (datum besluit tot aangaan overeenkomst), hierna te noemen: “gemeente Bunnik”
2. Gemeente De Bilt, gevestigd aan Soestdijkseweg Zuid 173, 3721 AB, Bilthoven, krachtens volmacht van de burgemeester rechtsgeldig vertegenwoordigd door(naam, functie), handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d (datum besluit tot aangaan overeenkomst), hierna te noemen: “gemeente De Bilt”
3. Gemeente Utrechtse Heuvelrug, gevestigd aan Kerkplein 2, 3941 HV, Doorn, krachtens volmacht van de burgemeester rechtsgeldig vertegenwoordigd door(naam, functie), handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d (datum besluit tot aangaan overeenkomst), hierna te noemen: “gemeente Utrechtse Heuvelrug”
4. Gemeente Wijk bij Duurstede, gevestigd aan Karel de Grotestraat 30, 3962 CL, Wijk bij Duurstede, krachtens volmacht van de burgemeester rechtsgeldig vertegenwoordigd door(naam, functie), handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d (datum besluit tot aangaan overeenkomst), hierna te noemen: “gemeente Wijk bij Duurstede”
5. Gemeente Zeist, gevestigd aan Het Rond 1, 3701 HS, Zeist, krachtens volmacht van de burgemeester rechtsgeldig vertegenwoordigd door(naam, functie), handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d (datum besluit tot aangaan overeenkomst), hierna te noemen: “gemeente Zeist”
6. Omgevingsdienst regio Utrecht, na 1 januari 2026 de rechtsopvolger Omgevingsdienst Utrecht, gevestigd aan de Archimedeslaan 6, 3584 BA Utrecht, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur, de heer A. van Vuuren

Tezamen te noemen: ‘partijen’;

Overwegend dat:

- dat het bezoekerscentrum ‘De Boswerf’, gevestigd op Prins Bernhardlaan 3 te Zeist niet voldoet vanwege de staat van het gebouw en aangetroffen asbest;
- momenteel tijdelijke units zijn geplaatst ter uitvoering van de belangrijkste functies. Deze worden gehuurd voor een periode van twee jaar met een optie tot verlenging naar drie jaar (dus februari 2028);

- partijen willen samenwerken aan het project ter vervanging van het bezoekerscentrum met als doel een toekomstbestendige, duurzame en functionele huisvesting;
- het gebouw wordt vervangen om de activiteiten van De Boswerf (zoals nu uitgevoerd door de Omgevingsdienst regio Utrecht) te kunnen voortzetten. De activiteiten worden niet uitgebreid;
- deze samenwerkingsovereenkomst ziet op de planvormingsfase;
- als einde van de planvormingsfase een realisatieovereenkomst volgt waarvoor partijen hun deelname kunnen overwegen.

2. Doel van de samenwerking

De planvorming voor een nieuwe, duurzame, accommodatie die past bij de bedrijfsvoering van de Boswerf en gericht is op de gebruikers en bezoekers van de Boswerf. Een volwaardige accommodatie met een minimale technische levensduur van 40 jaar. Tevens borging van de locatie door de erfpachtsituatie met het Utrechts Landschap en afspraken over eigenaarschap, exploitatie en beheer.

3. Stuurgroep en globale projectfasering

Er wordt een stuurgroep gevormd door vertegenwoordigers van de verschillende rollen in het project. De beoogde globale projectfasering is als volgt:

1. Voorbereidings- en planvormingsfase, afgerond per 1 juli 2026;
2. Realisatiefase, afgerond per 1 januari 2028;
3. Exploitatiefase, start na realisatiefase waarbij geen einddatum is voorzien.

Deze overeenkomst gaat over de samenwerking in de eerste fase. Zie verder bijlage 1 voor de projectfasering en bijlage 2 voor de projectorganisatie en aansturing.

4. Financiën – geschatte kosten en dekking

Raming investeringskosten

Om een globale inschatting van de kosten te krijgen, is door gemeente Zeist het meest recente conceptprogramma van eisen van het bezoekerscentrum geprojecteerd op de gemiddelde stichtingskosten voor voortgezet onderwijsgebouwen. Deze twee typologieën zijn in meerdere opzichten kwalitatief en ruimtelijk vergelijkbaar. Inbegrepen in de stichtingskosten (in dit specifiek geval) zijn: de sloopkosten, de bouwkosten, de advieskosten, de leges, de rentes en de onvoorziene posten.

Minimum schatting

$$281 \text{ m}^2 \times \text{€}2.550 \text{ per m}^2 = \text{€}716.550 \text{ excl. btw (€}867.026 \text{ incl. btw)}$$

Maximum schatting

$$281 \text{ m}^2 \times \text{€}3.050 \text{ per m}^2 = \text{€}857.050 \text{ excl. btw (€}1.037.031 \text{ incl. btw)}$$

Bovenstaande betreft een indicatie; met het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst gaan partijen nog geen verplichting aan voor deze investeringskosten. Dat gebeurt bij de realisatieovereenkomst, die het hoofdproduct is van de planvormingsfase, waarvoor deze samenwerkingsovereenkomst geldt.

Vorbereidingskosten

€150.000 excl. btw voor de fasen Schetsontwerp (SO) t/m Definitief Ontwerp (DO) excl. aanvraag omgevingsvergunning waaronder minimaal:

- Projectmanagement;
- Omgevingsmanagement (omwonenden, vrijwilligers, bedrijven);
- Ontwerp gebouw en terrein;
- Kostenraming en dekkingsvoorstel met draagvlak;
- Installatieadvies;
- Advies bouwfysica;
- Constructief advies;
- Asbestonderzoek;
- Bodemonderzoek;
- Bomen effect analyse;
- Realisatieovereenkomst.

Verwachting stichtingskosten bezoekerscentrum De Boswerf

De stichtingskosten voor het gebouw kunnen op verschillende manieren worden gedekt. Het voorstel is om de stichtingskosten eerst specifieker te maken op basis van een definitief programma van eisen. In de realisatieovereenkomst worden vervolgens afspraken over de dekking vastgelegd die zijn voorbereid in de planvormingsfase. Ook wordt een nieuwe verdeelsleutel afgesproken. Hieronder worden als voorbeeld de kosten aangegeven uitgaande van een gemiddelde afschrijving van 30 jaar voor het gemiddelde van de minimum en maximum schatting inclusief btw.

Tabel 1 kostenverdeling naar rato UVP afname uren Boswerf 2024.

Gemeente	Uren	% van totaal	Kosten per jaar	Kosten totaal
Bunnik	155	3	€ 952	€ 28.561
De Bilt	340	6,6	€ 2.094	€ 62.834
Utrechtse Heuvelrug	380	7,4	€ 2.348	€ 70.450
Wijk bij Duurstede	150	3	€ 952	€ 28.561
Zeist	4133	80	€ 25.387	€ 761.622

Totaal	5158	100	€ 31.734	€ 952.028
---------------	-------------	------------	-----------------	------------------

Beschikbaar stellen voorbereidingskosten bezoekerscentrum De Boswerf

Voor de voorbereidingskosten (exclusief btw) wordt voorgesteld om dit te verdelen op basis van dezelfde verdeelsleutel als de tijdelijke huisvesting. Er wordt geen rente berekend.

Gemeente	Uren	% van totaal	Kosten totaal
Bunnik	155	3	€ 4.500
De Bilt	340	6,6	€ 9.900
Utrechtse Heuvelrug	380	7,4	€ 11.100
Wijk bij Duurstede	150	3	€ 4.500
Zeist	4133	80	€ 120.000
Totaal	5158	100	€ 150.000

Vooruitlopend op de bijdragen voor de realisatie van het gebouw committeren de partijen zich middels het tekenen van deze samenwerkingsovereenkomst om bij te dragen aan de voorbereidingskosten. Deze bedragen worden na ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst beschikbaar gesteld. De ODRU (na 1 januari de ODU) factureert hiervoor op basis van de voortgang van de planvormingsfase. De ODRU (na 1 januari de ODU) bewaakt de voortgang van de kosten. Bij dreiging van de overschrijding van het maximale bedrag gaan alle partijen in overleg.

5. Juridische en contractuele aspecten

De partijen moeten in dit traject de juridische kant van het gebouw regelen. Alle partijen zien zichzelf niet als logische eigenaar van het pand. Daarom moet worden uitgezocht wat hierin een logische oplossing is. Daarbij kan worden gedacht aan een (bestaande) stichting. Er moet een langjarig gebruikscontract van het pand worden opgesteld met bijbehorende taken. Daarin wordt ook vastgelegd wat er gebeurt wanneer deze periode is afgelopen en/of wanneer één der partijen eerder uit wil stappen en/of een nieuwe partij in wil stappen. De ODRU (vanaf 1 januari 2026 de ODU) is voorzien als de enige gebruiker en eigenaar tot een nieuwe eigenaar is gevonden.

6. Grond Utrechts Landschap

Een nieuw bezoekerscentrum betekent een langdurige relatie met het Utrechts Landschap, van wie een deel van de grond van het terrein wordt gepacht. Daarom stelt het Utrechts Landschap een intentieovereenkomst op. De missie van het Utrechts

Landschap is het actief werken aan het behouden, versterken en ontwikkelen van natuur, landschap en erfgoed voor de eeuwigheid. De Boswerf draagt hier graag aan bij door mensen te leren beter met de natuur om te gaan en zorg te dragen voor het behoud van de natuur.

7. Algemene bepalingen

7.1 Penvoerder

De ODRU, na 1 januari ODU, treedt op als penvoerder.

7.2. Looptijd van de samenwerkingsovereenkomst

De overeenkomst treedt in werking na ondertekening van alle partijen en blijft van kracht tot de inwerkingtreding van de realisatieovereenkomst, tenzij eerder wordt beëindigd conform artikel 7.2 van deze bepalingen. Partijen hebben de keuze om wel of niet deel te nemen aan de realisatiefase. Wanneer de planvormingsfase om wat voor reden dan ook niet leidt tot het gewenste resultaat (de realisatieovereenkomst), dan worden de voorbereidingskosten niet terugbetaald.

7.2. Tussentijdse beëindiging en ontbinding

7.2.1. Indien een van partijen voornemens is de samenwerkingsovereenkomst op te zeggen, treden partijen hierover met elkaar in overleg. Tijdens dit overleg betrekken partijen in ieder geval de financiële en organisatorische gevolgen van de opzegging van de overeenkomst. Dit gebeurt in lijn met de bestaande afspraken tussen bijvoorbeeld de gemeente Zeist en de omgevingsdienst.

7.2.2. Bij beëindiging worden lopende verplichtingen afgehandeld en vindt een finale verrekening plaats van kosten en bijdragen.

7.3. Inbreng van kennis en middelen

7.3.1. Iedere partij brengt de overeengekomen kennis, middelen, personeel en/of faciliteiten in zoals benoemd in de overeenkomst.

7.3.2. Partijen zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit en beschikbaarheid van hun inbreng gedurende de looptijd van de overeenkomst.

7.4. Intellectueel eigendom

7.4.1. Alle intellectuele eigendomsrechten die voortvloeien uit de samenwerking komen toe aan de opdrachtgevende partij (ODRU, na 1 januari ODU), tenzij anders overeengekomen.

7.4.2. Indien gezamenlijk eigendom ontstaat, worden gebruiksrechten, licenties en exploitatie nader geregeld in een aparte bijlage.

Door het ondertekenen van de deze overeenkomst committeren de partijen zich aan de projectfasering, organisatie en de financiële bijdragen voor de voorbereidingskosten.

Handtekening

Handtekening

Handtekening

Handtekening

Handtekening

Namens Utrechts Landschap

Handtekening

Handtekening

Bijlage 1: Globale projectfasering

De globale projectfasering beschrijft de belangrijkste stappen van initiatief tot oplevering. Per fase wordt bekeken wat nodig is voor de realisatie en worden specifieke plannen uitgewerkt.

1. Initiatieffase (afgerond)

Doel: Verkennen van de noodzaak en haalbaarheid van vervanging.

- Probleem- en behoefte vaststellen
- Stakeholders inventariseren
- Visievorming en doelstellingen incl. concept PvE
- Haalbaarheid toetsen
- Besluitvorming over vervolg

2. Planvormingsfase (= scope van deze Samenwerkingsovereenkomst (bezig))

Het gebouw moet voldoen aan kwaliteits- en arbeidsnormen, met karakter en duurzame uitstraling, maar hoeft zeker niet overmatig luxe te worden. Zie hiervoor de beschrijving van het te vervangen gebouw in bijlage 3. Dit wordt uitgewerkt in een Programma van Eisen (PvE). Afhankelijk van de ambitie van de betrokken partijen wordt gestreefd naar circulariteit en energie-efficiëntie. In het proces willen we de vele (vrijwillig) betrokkenen bij de Boswerf bij de inhoudelijke keuzes en later ook bij de realisatie betrekken.

2.a Samenwerkingsovereenkomst

Doel: Formele afspraken over samenwerking in de planvorming.

- Rollen en verantwoordelijkheden
- Financiering van ontwerpfase en investering
- Communicatie en besluitvorming
- Juridische en contractuele lijnen

2b. Programma van Eisen (PvE)

Doel: Vastleggen van eisen en wensen als basis voor ontwerp en aanbesteding. Een groot deel is al opgenomen in een concept PvE.

- Inventarisatie van gebruikerswensen
- Functionele, technische en ruimtelijke eisen

- Duurzaamheidsambities en wettelijke kaders
- Toetsingscriteria voor ontwerp en uitvoering
- Afstemming met stakeholders en andere betrokken partijen/personen

2c. Ontwerp

Doel: Vertaling van PvE naar ontwerp.

- Voorlopig ontwerp (VO)
- Definitief ontwerp (DO)
- Kostenraming en planning
- Vergunningentraject
- Ontwerp voor de lange termijn (financiering/exploitatie)

2d. Realisatieovereenkomst opstellen

Doel: Juridische en financiële afspraken over uitvoering.

- Scope en planning van de bouw
- Kostenverdeling en financiering
- Kwaliteitseisen en toezicht
- Risicoverdeling en geschillenregeling
- Langjarige pachtconstructie

Na ondertekening van de realisatieovereenkomst:

3. Realisatiefase: Uitvoering en Oplevering

Doel: Bouw en ingebruikname van het nieuwe gebouw.

- Bouwmanagement
- Tussentijdse toetsing
- Oplevering en nazorg
- Evaluatie en overdracht

4. Exploitatie- en beheerfase

De Omgevingsdienst Utrecht is de beoogde gebruiker van het gebouw en het terrein. De eigenaar (-aren) is (zijn) verantwoordelijk voor het onderhoud. In de planvormingsfase wordt uitgewerkt welke langjarige afspraken hierover gemaakt moeten worden.

Bijlage 2: Projectorganisatie en aansturing

Het traject kent veel stakeholders. Daarom is het belangrijk om met elkaar duidelijke rollen en verantwoordelijkheden af te spreken voor een goede samenwerking en efficiënte besluitvorming.

1. Opdrachtgevende en eigenaarsrol

De vertegenwoordigers van onderstaande rollen vormen samen **een stuurgroep**.

Opdrachtgever / eigenaar huidige gebouw (ODRU, na 1 januari ODU)

Draagt de aanleiding en noodzaak uit en is verantwoordelijk voor de strategische aansturing, het budget en het uiteindelijke resultaat. De opdrachtgever stelt een projectleider aan en bewaakt de scope en voortgang van het project.

Financierende / investerende partijen (gemeenten)

Dragen bij aan de financiering van het project (bijv. via subsidies, leningen of investeringen) en worden betrokken bij besluitvorming over budget, risico's en voorwaarden.

Eigenaar grond (Utrechts Landschap en gemeente Zeist)

Heeft zeggenschap over de grond waarop het nieuwe gebouw wordt gerealiseerd. Belangrijk bij juridische, ruimtelijke en planologische aspecten.

2. Projectleiding

Het project bestaat uit een (aan te stellen) projectmanager en inhoudelijke experts (zoals op vastgoed, financiën, duurzaamheid). Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de inhoudelijke expertise binnen de betrokken partijen en waar nodig ingehuurd, zoals voor de projectmanager.

De projectmanager coördineert werkzaamheden, bewaakt planning, kwaliteit, risico's en communicatie. Verantwoordelijk voor de operationele uitvoering van het project. Rapporteert aan de (voorzitter van de) stuurgroep en zorgt voor afstemming met stakeholders.

3. Gebruikersvertegenwoordiging

De gebruikersvertegenwoordiging bestaat in ieder geval uit medewerkers die het gebouw dagelijks gebruiken. Medewerkers leveren input over werkplekken, voorzieningen en interne logistiek. Daarnaast zijn bezoekers, vrijwilligers en andere partijen die nauw betrokken zijn bij De Boswerf belangrijk om te betrekken in het traject zoals bij het opstellen van het Programma van Eisen, het toetsen van ontwerpkeuzes en het beoordelen van gebruiksgemak.

Bijlage 3: Omschrijving van het te vervangen gebouw

Het hoofdgebouw van De Boswerf is het centrale punt van het terrein. Het gebouw vervult meerdere functies, waarvan de belangrijkste:

- Een geschikte werkplek voor de medewerkers en vrijwilligers van de Boswerf;
- Het contactpunt met bezoekers in alle seizoenen;
- Het tastbaar en visueel maken van de visie;
- Het vervullen van een voorbeeldfunctie waar De Boswerf voor staat;

- Het verbinden van mensen en groepen in het kader van natuur en duurzaamheid.

In 2024 is door middel van een risico-inventarisatie- en evaluatie (RI&E) en bouwkundig onderzoek (opnieuw) bevestigd dat het huidige bezoekerscentrum niet voldoet vanwege de staat van het gebouw en gevonden (inmiddels verwijderde) asbest. Er zijn in februari 2025 tijdelijke units geplaatst ter vervanging van de belangrijkste functies. Deze worden gehuurd voor een periode van twee jaar met een optie tot verlenging naar drie jaar (dus februari 2028).