

Startdocument Stadsbioscoop de Kade

21 oktober 2014

Deel A: Basisgegevens

1. Omschrijving van het initiatief

Utrecht kent al jaren te weinig filmdoeken voor de arthouse film. Met de realisatie van de bieb++ en het daarin opgenomen artplex zou daarin worden voorzien. Toen deze ontwikkeling januari 2014 door de Raad werd stopgezet, is door enkele private initiatiefnemers een voorstel ontwikkeld voor De Kade. Dit initiatief betreft het bouwen van een stadsbioscoop op het Paardenveld, gecombineerd met het huisvesten van een aantal gelieerde, creatieve opleidingen van de HKU. Ook het Nederlands Film Festival zal hier wellicht zijn uitvalsbasis krijgen.

1.1 De initiatiefnemers

Onder aanvoering en op initiatief van Pim Hermeling (TwentyFourSevenBV) komen 4 Arthouse fimdistributeurs; September Film (voorheen Wild Bunch Benelux en bekend van films als Jagten, Melancholia en De Helaasheid der Dingen), Cineart (The Artist, Vicky Christina en Barcelona, Slumdog Millionaire), Cinemien (La Grande Belezza, Un Prophète, Das Leben der Anderen) en Lumière (Boyhood, Millenium trilogie, De Rouille et D'os) met een voorstel voor een nieuwe, stadsbioscoop 'De Kade'. Voor het initiatief is De Kade Utrecht BV (DKU) opgericht.

De Hogeschool voor de Kunsten Utrecht (HKU) en het Nederlandse Film Festival (NFF) onderzoeken of zij in de kade m2 gaan huren voor hun onderwijs en filmdoeleinden . De partijen willen behalve nieuwbouw voor de parkeergarage ook de plint van de bestaande parkeergarage Paardenveld herontwikkelen en een aantal m2 op de parkeergarage bouwen. De eigenaar van de parkeergarage, Paardenveld BV, heeft middels het afsluiten van een intentieovereenkomst met initiatiefnemers laten weten mee te willen werken aan dit initiatief. Zij zijn ook beoogd eigenaar van het totale gebouw de Kade. Het initiatief voor de stadsbioscoop de kade is een particulier initiatief dat geen subsidie behoeft.

1.2 Het voorstel

Het initiatief van de Stadsbioscoop De Kade bevat zeven filmzalen voor Arthouse films en bijbehorende horeca in een aansprekend gebouw. Naast zeven filmzalen (voor ca. 885 stoelen) komt er ook ruimte voor filmmakers o.a. door een samenwerking met de HKU. De HKU overweegt een deel van haar onderzoeks- en onderwijsactiviteiten in dit pand te herhuisvesten. In Utrecht zijn veel meer makers actief op het gebied van film, games, animatie en interactieve media die daarvoor montageruimtes, studio's en werkplaatsen nodig hebben.

HKU wil wellicht circa 4000m² onderwijshuisvesting huren en naast opleiding zien zij hier de mogelijkheid om er de etalage van de HKU van te maken. Dit programma zal worden gerealiseerd in de her te ontwikkelen plint van de parkeergarage (nu retail en opslag) en door nieuw te realiseren m² op de parkeergarage zelf.

Daarnaast zullen verschillende film, mediaorganisaties en bedrijven zich hier vestigen. Het NFF heeft al aangegeven hier haar huisvesting onder te willen brengen. HKU en het NFF hebben hun intenties schriftelijk vastgelegd (zie bijlagen van de intentieovereenkomst).

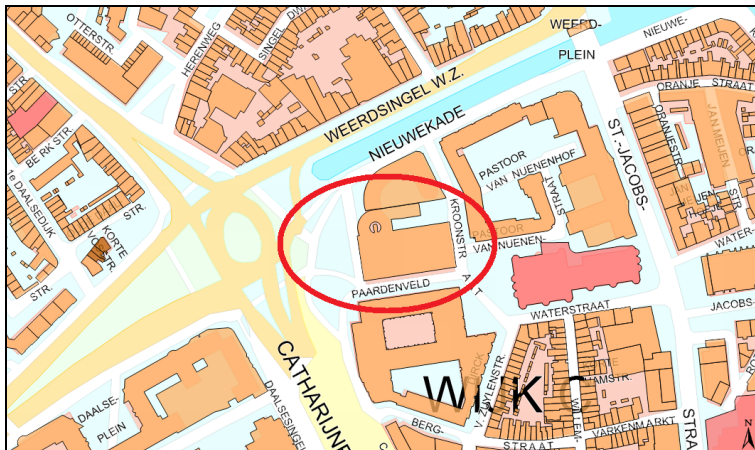
Het totale plan bevat:

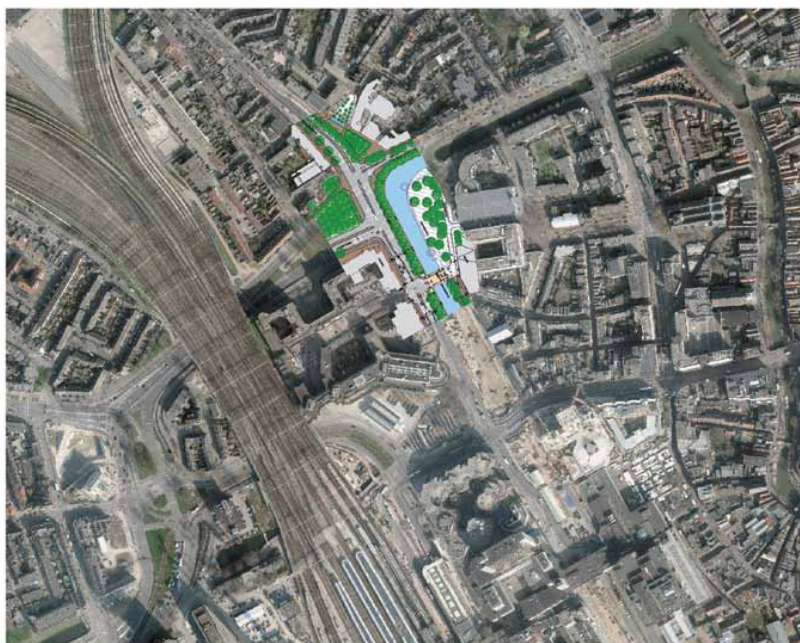
- 7 filmzalen (totaal circa 885 stoelen) met een capaciteit per zaal van 50 tot 200 stoelen (ongeveer dezelfde capaciteit als het programma dat voor Artplex in Bieb++ was opgenomen ...);
- Restaurant/foyer;
- Circa 4.000 m² onderwijsruimte (in en op aangrenzende parkeergarage Paardenveld);
- Fietsenstalling voor 500-1000 fietsen;
- Autoparkeerplaatsen plus of min 10% van het aanwezige aantal.

2. Gegevens van het plangebied

2.1. Begrenzing en eigendom

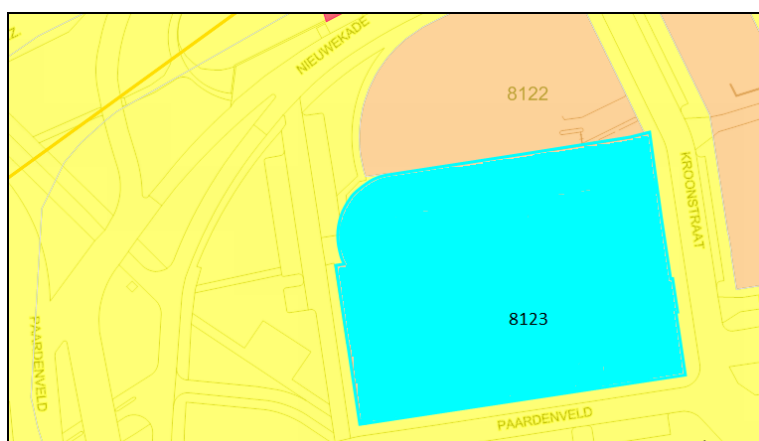
De locatie Paardenveld en de parkeergarage Paardenveld zijn gelegen in de hoek van de Catherijnesingel en de Nieuwekade. In de onderstaande afbeelding is de locatie rood omcirkeld.





Hierboven is de situatie nogmaals weergegeven. In de luchtfoto is de toekomstige situatie met teruggebrachte singel gemonteerd.

De parkeergarage Paardenveld is in eigendom van Paardenveld BV. In de afbeelding op blz. 3 hieronder is deze in het blauw weergegeven. De grond waarop deels het beoogde initiatief gebouwd zal worden (op het Paardenveld tegen de westkant van de parkeergarage aan), is in eigendom van de Gemeente Utrecht. Het is dus gedeeltelijk een particulier initiatief en gedeeltelijk een gronduitgifte.



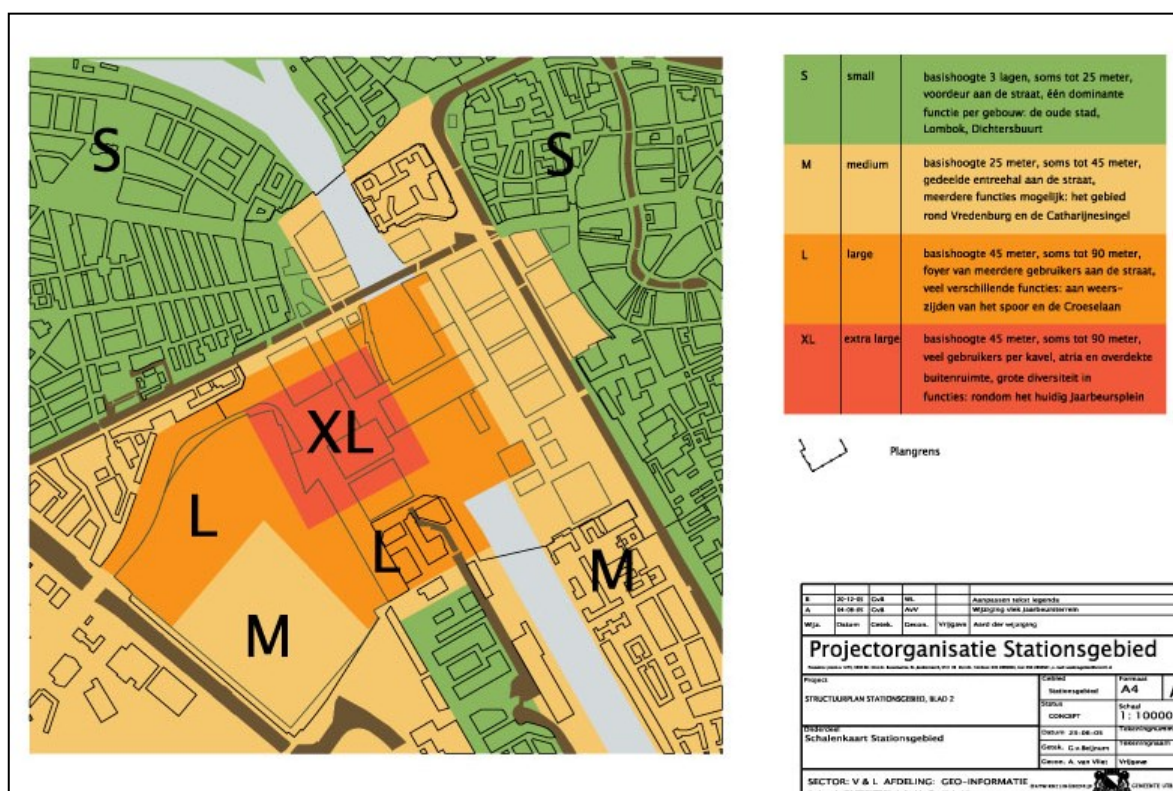
2.2. Juridisch/planologisch/structuurvisie

Masterplan en actualisatie

Het voor het stationsgebied vastgestelde Masterplan sluit aan bij de ontwikkelingen in de hele stad en brengt de schaal van het stationsgebied daarmee in evenwicht. Tegelijkertijd geeft het Masterplan invulling aan de rol van Utrecht als onderdeel van de Randstad en het Nieuwe Sleutelproject. Dit om de leefbaarheid te vergroten, de kwaliteit van de fysieke omgeving te verhogen, het ruimtegebruik te intensiveren en de omsluiting te verbeteren. Alles op basis van de ambities 'verbinden', 'herstellen' en 'betekenis geven'. Herstellen houdt in oude structuren terugbrengen, zoals water in de Catharijnesingel. Het herstellen van deze singel zal voor het plangebied Paardenveld een belangrijke impact hebben. In het Masterplan stationsgebied is het gebied rondom knooppunt Paardenveld aangeduid als openbare ruimte en het gebied binnen de singel als studiegebied.

In het Masterplan stationsgebied is een schalenkaart opgenomen.

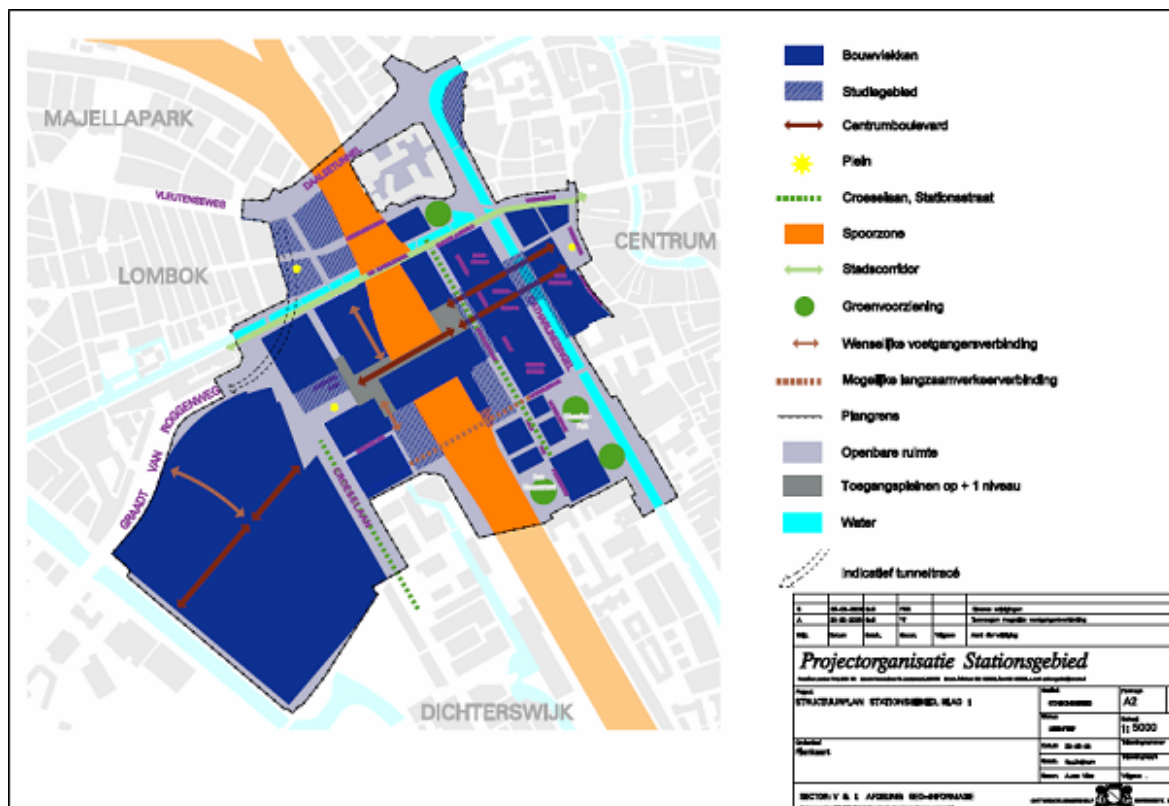
Het gebied rond Paardenveld valt in de schaalniveaus Small en Medium.



Figuur 1: Kaart Structuurplan Stationsgebied

Structuurplan stationsgebied

Het structuurplan is de juridische vertaalslag van het Masterplan voor het stationsgebied uit 2003 (inclusief de bijbehorende actualisatie).



Figuur 2: Kaart Structuurplan Stationsgebied

Het plangebied voor de stadsbioscoop valt grotendeels buiten de structurerende elementen van het Structuurplan. De projectlocatie is aangeduid met 'studiegebied' en heeft in de hoogteschalenkaart de categorisering 'small' gekregen. Vanuit de ligging in het gebied 'small' betekent conform Structuurplan 'basishoogte 3 lagen, soms tot 25 meter, voordeur aan de straat, één dominante functie per gebouw'.

Bestemmingsplannen

Het plangebied voor de stadsbioscoop op het Paardenveld ligt binnen het bestemmingsplan Binnenstad (op 18 februari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad) en binnen Bestemmingsplan Oude Stad 'deelplan Wijk C' (vastgesteld op ...).

In het bestemmingsplan Binnenstad is aan de gronden de bestemming ‘Verkeer – parkeergarage’ (V-PG) toegekend met een functieaanduiding ‘Gemengde doeleinden’ (gd). De maximale bouwhoogte van het blok is 17 meter.

Bestemmingsplan Oude Stad 'deelplan Wijk C'

Conclusie

Het initiatief stadsbioscoop past niet binnen de vigerende planologische kaders waardoor een herziening van het bestemmingsplan ter plaatse noodzakelijk is.

2.3. Visie wijk C

In de Discussienota Binnenstad (d.d. juli 2007) wordt wijk C beschreven als een gemengd gebied. De identiteit is onduidelijk evenals de functionele ontwikkeling. Het gebied kent een mix van bouwstijlen en sferen. De bebouwing staat in contrast met de historische binnenstad; grootschalige architectuur uit de jaren 70 domineert. In het midden ligt een kleinschalig maar waardevol woongebied. Aan de randen zijn de gebouwen grootschaliger, waaronder het Politiebureau en de Paardenveld garage.

Met het herstellen van de singelstructuur zal de positie en identiteit van wijk veranderen. In de Discussienota wordt aangegeven dat de ambitie voor wijk C zich richt op behoud van de kleinschalige woningen, toevoegen van een mix van functies en toevoegen van goede routes die het gebied tot een volwaardig aanloopgebied maken. Dit laatste wordt al ingezet door de nieuwe stedenbouwkundige structuur met de komst van het Muziekpaleis en het vernieuwde plein Vredenburg.

Er wordt gesproken over kansen in de functionele ontwikkeling van wijk C op het gebied van cultuur en muziek. Kleinschalige, op elkaar afgestemde functies kunnen een thema (muziekkwartier) manifest maken.

Verder wordt gesteld dat op strategische plekken, bijvoorbeeld langs de nieuwe singel en rond het plein van de Jacobskerk, nieuwe horeca de loop van en naar het Paardenveld kunnen begeleiden en kunnen maken. Ook de inrichting van de openbare ruimte kan de identiteit van het gebied verder versterken.

Conclusie

Het initiatief stadsbioscoop past in het vigerende beleid/discussienota binnenstad. Een nieuwe functie op het Paardenveld geeft extra betekenis en identiteit aan wijk C; het sluit aan bij gewenste functionele ontwikkeling van de wijk. De Stadsbioscoop met de bijbehorende horeca kan een van de nieuwe oriëntatiepunten worden, als stapsteen in route naar de binnenstad en woonbuurt van wijk c.

4. Marktpotentie

Er zijn te weinig goed ingerichte filmzalen in de stad Utrecht die voldoen aan de eisen van deze tijd. Recent onderzoek toont aan dat Utrecht slecht presteert als filmstad in vergelijking met de rest van Nederland. Daar waar in grote steden het publiek in 2013 gemiddeld meer dan 5 keer per jaar een bioscoop bezocht (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Eindhoven, Groningen) is dat in Utrecht slechts 2,5 keer per jaar (bron: jaarverslagen 2013 NVB/NVF). Niet verwonderlijk, want in Utrecht is er een duidelijke ondercapaciteit aan bioscoopzalen.

In diverse haalbaarheidsonderzoeken wordt dan ook gepleit voor een inhaalslag op het gebied van filmvertoning in de stad. Veel theaters en zalen zijn inmiddels achterhaald op het gebied van bereikbaarheid, accommodatie en comfort. Hoewel de stad zeker na de bouw van het Louis Hartlooper Complex relatief veel doeken heeft voor Arthouses (9 zalen), is er geen state-of-the-art filmtheater met ruime, comfortabele zalen en grote filmschermen. Daarnaast zijn de huidige vertoningsmogelijkheden voor de grote filmfestivals ondermaats, hebben deze geen goede publiekscirculatie en laat de toegankelijkheid van minder validen te wensen over.

Een groot filmtheater voor kwaliteitsfilms – een centrumfunctie voor de film – ontbreekt in Utrecht.

Het verschil tussen een commerciële bioscoop en een arthouse bioscoop zit 'm in de programmering en haar directe primaire doelgroep. Een commerciële bioscoop is op zoek naar de zogenaamde blockbusters. Het gaat bij commerciële bioscopen veel meer om entertainment. De arthouse bezoeker is maatschappelijk geëngageerd, heeft een middelbaar tot hogere opleidingsgraad, is woonachtig in de grotere (studenten) steden, is uitgaand, zoekend naar een kwalitatieve invulling van zijn of haar vrije-tijd en daarnaast zeer recensie-gevoelig.

Staat bij een commerciële bioscoop het geprognostiseerde rendement van de te vertonen film voorop, bij een arthouse bioscoop is de kwaliteit van de film leidend. Veelal zijn arthouse films director driven, heeft het onderwerp van de film een maatschappelijke georiënteerde boodschap en is de grote van de cast ondergeschikt aan het verhaal en genre.

Stadsbioscoop De Kade is een arthouse bioscoop, een bioscoop waar naast de kleine, kwetsbare en gesubsidieerde films ook de toegankelijke films vertoond zullen gaan worden. Om een goed idee van de beoogde programmering te krijgen, is deze te vergelijken met die van Lux in Nijmegen, The Movies en De Hallen in Amsterdam, Lantaren Venster in Rotterdam en een mix van Het Louis Hartlooper Complex en 't Hoogt in Utrecht.

Er wordt jaarlijks een groot aantal films uitgebracht. Met het huidige zeer beperkte aantal zalen heeft die uitbreng tot gevolg dat films in Utrecht heel kort draaien. Iedere aanbieder wil een nieuwe film graag meteen programmeren om gebruik te maken van de publiciteit die rond die uitbreng in kranten en op televisie wordt gemaakt. Als een film dan niet in Utrecht te zien is, dan verliest die film een groot deel van het potentiële publiek. Naast recensies is de mond op mond reclame van groot belang voor het bezoek aan een film. Voor het goed functioneren van die reclame moet een film juist wat langer draaien. Daarvoor is in Utrecht geen plaats met als gevolg minder bezoek.

De overall conclusie is dat in Utrecht voldoende marktpotentie aanwezig is voor extra filmzalen voor deze marktsector. Het nieuwe initiatief voor de Stadsbioscoop De Kade vult die ontbrekende functie in.

In het SPVE en bestemmingsplan zal dit verder onderbouwd worden.

5. Hogeschool voor de Kunsten Utrecht (HKU) en Nederlands Filmfestival

Doelstelling van de stadsbioscoop is natuurlijk primair de vertoning van de (kwetsbare) arthouse/crossover films. Echter, in de steeds aan veranderingen onderhevige filmindustrie is er vraag naar een meer interactieve omgeving waar educatie, cultuur en (sociale) filmbeleving bij elkaar dienen te komen. De doelgroep voor deze bioscoop heeft zijn oorsprong in de middelbaar tot hoogopgeleide student, breed georiënteerd, experimenteel, openstaand voor nieuwe ideeën, technieken en belevingen. De artfilm ontstaat uit een creatief proces waar makers kijkers zijn of worden, zij zijn de ambassadeurs van het project. Deze groep “bewoners” van de Kade zorgt voor constante rumoer, voor vernieuwing, voor aanwas van de steeds maar groter wordende groep arthouse liefhebbers

Daarnaast hebben anderen bedrijven/instellingen aangegeven onderdeel te willen zijn van de stadsbioscoop; Dutch Game Garden, NFF en ‘t Hoogt. Het NFF heeft in zijn beleidsplan voor de komende jaren niet voor niets The Dutch Game Garden en de HKU genoemd als belangrijke medepartners in de gang naar een professionalisering van de gehele industrie.

In haar missie stelt de HKU dat zij ‘toekomst- en vernieuwingsgericht’ is en gelooft in het belang van het leggen van verbindingen tussen artistieke en creatieve processen en andere werkgebieden, disciplines en hybride beroepspraktijken. HKU wil haar studenten en medewerkers een stimulerende en ondersteunende leeromgeving bieden.’ Dit heeft geleid tot het programma herhuisvesting van de HKU, een heroverweging van de locaties en gebruik van de huidige gebouwen. Het huren van ruimten in de kade als etalage voor de HKU past binnen het herhuisvestingprogramma van de HKU

Door synergie met de HKU kunnen zalen maximaal geëxploiteerd worden, krijgen studenten de mogelijkheid ‘op het grote doek’ te monteren, te mixen en te vertonen. Je ziet tegenwoordig steeds meer geluidsstudio’s en edit bedrijven een eigen bioscoopzaaltje bouwen omdat het met de huidige technieken essentieel is om op het grote scherm “af te monteren”. De kade voorziet hier duidelijk in een behoefte van de (toekomstige) student.

Deel B Inhoud

3. Resultaat van de initiatieffase

3.1. Beoordeling van het initiatief

Het initiatief past goed in het motto van Utrecht als stad van kennis en cultuur en het Utrechtse filmbeleid. Ook de cross-over functie met de opleidingen van de HKU biedt kansen. Ook de intentie van het NFF om zich te huisvesten in de Kade en van daaruit initiatieven te ontplooiën past goed in het Utrechtse streven de stad voor kennis en cultuur te zijn. Er is in Utrecht ruimte voor meer filmdoeken voor de arthouse film. Het initiatief behoeft geen subsidie.

3.2. Ruimtelijk

Eind 2015 is het verkeersplein Paardenveld herontwikkeld en stroomt er weer water in de Catharijnesingel. Uit een gemeentelijke interne quick scan van het nieuw ingerichte Paardenveld is de door de initiatiefnemers gekozen bouwveld geanalyseerd als toekomstige locatie voor vastgoed. Om milieureden zijn gevoelige bestemmingen, zoals wonen, op deze plek niet mogelijk. Uit deze analyse blijkt ook dat een groen Paardenveld op deze plek van belang is voor wijk C en de stad. De interactie tussen het gebouw en het groen van het Paardenveld is bij nadere uitwerking een belangrijk aandachtspunt.

Integratie van de bioscoop en de onderwijshuisvesting in en op de bestaande parkeergarage is het uitgangspunt bij de verdere uitwerking van de plannen. Hierbij is het van belang dat in het gebouw de overgang wordt gemaakt van de meer stedelijk georiënteerde buitenring bij de singel, naar lagere bebouwingshoogte in wijk C. De (gedeeltelijke) herontwikkeling van een bestaand gebouw past ook in het gemeentelijke ruimtelijke beleid.

3.3. Openbare ruimte, verkeer en parkeren

Nader onderzoek is nodig naar de effecten van het initiatief op verkeer en parkeren. Zowel de stadsbioscoop als de onderwijshuisvesting zijn in hun aard functies waar de fiets verreweg het dominantste vervoermiddel is. Eerste analyses van het ontwerp laten zien dat het huidige aantal parkeerplaatsen (390) zal dalen met 40 plekken, dan wel zal stijgen met 15 plekken. Tijdens de verdere uitwerking zal meer inzicht verkregen moeten worden in de verkeerseffecten en of de parkeerbalans conform de parkeernota sluitend te maken is. De parkeerbalans sluitend krijgen conform de nota stallen en parkeren is een randvoorwaarde voor realisatie van het project.

De locatie is uitstekend geschikt voor het toevoegen van een grote fietsenstalling beheerd door de eigenaren/huurders. De initiatiefnemers hebben ook dit voornemen. In de intentieovereenkomst is overeengekomen dat de initiatiefnemers minimaal 500 fietsparkeerplaatsen zullen realiseren, conform de nota stallen en parkeren.

Voor de openbare ruimte Paardenveld zal een ruimtelijk programma van eisen en een functioneel ontwerp worden gemaakt, welke onderdeel is van het SPVE. Om het Paardenveld groen te maken en de nieuwbouw van de Kade mogelijk te maken, zullen oplossingen

moeten worden gevonden voor routes (langzaam verkeer en bevoorrading), de circa 25 aanwezige straatparkeerplaatsen en de aanwezige half pipe. Ook zal veel aandacht nodig zijn voor de aanwezige bomen, in relatie tot de nieuwbouw en herinrichting, maar ook in relatie tot bestaande en nieuwe kabels en leidingen.

Ook de aanleg van de oever (vlonder?) vraagt aandacht. In beeld moet worden gebracht welke eisen er zijn vanuit beheer en in hoeverre de in de ondergrond aanwezige resten beperkend zijn voor de vormgeving van de oever.

3.4. Milieu

Geluid

Reeds aangegeven is dat om milieuredenen een gevoelige bestemming zoals wonen niet mogelijk is. Ook onderwijs is echter een beschermd object in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh). In de bestemmingsplanprocedure zal hier onderzoek naar moeten worden verricht. Bij overschrijding van de maximale ontheffingswaarde mag alleen gebouwd worden met een dove gevel of een vliesgevel.

Milieueffecten verkeer

Onderzocht moet worden of het plan een verkeersaantrekkende werking heeft en daarmee effecten op de luchtkwaliteit. Naar verwachting zijn deze gering, maar moeten goed in beeld gebracht worden. Ook geluidsonderzoek is noodzakelijk.

Milieuzonering

Door de initiatiefnemer moet onderzoek worden verricht of onderwijs onder en op de parkeergarage en/of bioscoop en aanverwante functies milieu hygiënisch combineerbaar en motiveerbaar zijn. Tevens moet worden onderzocht of een functie als De Kade ten opzichte van zijn omgeving vanuit met name lucht en geluid inpasbaar is (o.a. VNG – milieuzonering).

Flora en Fauna onderzoek

Ten aanzien van bestemmingsplan zijn Flora en Fauna-onderzoeken noodzakelijk. Onderzoek is nodig naar de aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten en de effecten van de plannen hierop.

Duurzaamheid

In het coalitieakkoord *Utrecht maken we samen* (d.d. 25 april 2014), zijn duurzaamheidsdoelstellingen opgenomen. Utrecht wil zuinig omgaan met energie en grondstoffen, zoveel mogelijk kringlopen sluiten en energie duurzaam opwekken. In 2030 wil Utrecht klimaatneutraal zijn. Als tussendoel is geformuleerd om in 2020 30% energie te besparen en dat het aandeel duurzaam opgewekte energie binnen de gemeentegrenzen tot minimaal 20% is toegenomen.

Aan de initiatiefnemers zal worden gevraagd aandacht te schenken aan duurzaamheidsaspecten bij de ontwikkeling van de stadsbioscoop en bijbehorende herontwikkeling en optopping parkeergarage. Bijzondere aandacht daarbij vragen energie (m.n. een optimaal geïsoleerde bouwschil), milieu en gezondheid in het gebouw (zie PvE maatschappelijk vastgoed), materiaalgebruik en een flexibele bouwwijze.

3.5. Nadere onderzoeken

Aangezien voor het mogelijk maken van het initiatief een bestemmingsplanwijziging nodig is, zullen bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan alle daarvoor relevante onderzoeken moeten worden verricht. Niet uitputtend betreft dit in ieder geval: archeologisch onderzoek, verkeersonderzoek, parkeeronderzoek, milieuonderzoek (geluid, externe veiligheid, milieuzonering, risico, lucht, flora en fauna en dergelijke). Ruimtelijk zullen in een beknopt SPVE de randvoorwaarden moeten worden opgesteld voor de inpassing van het initiatief. Dit SPVE dient tevens als ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan. Tevens zijn deze onderzoeken de onderbouwing voor de haalbaarheid van de plannen in het SPVE.

Deel C Proces

4. Te volgen planproces

De initiatiefnemers hebben aangegeven tempo te willen maken met het realiseren van de stadsbioscoop, mede ingegeven door het behouden van het Nederlands Filmfestival voor de stad Utrecht. Daarom is een compact planproces opgezet dat voorziet in:

Publiek

- a) Het opstellen en in procedure brengen van een bestemmingsplan voor de plot.
- b) Het opstellen en in procedure brengen van een compact SPVE.
- c) Het opstellen van een bouwaanvraag (door de initiatiefnemers).

Deze drie planproducten zullen gecoördineerd in procedure worden gebracht.

Privaat

- a. Intentieovereenkomst/plankostenregeling.
Hierin worden de uitgangspunten voor de verdere planvorming afgesproken met initiatiefnemers en eigenaren van de parkeergarage Paardenveld. Het gaat daarbij vooral om financiële aspecten (zoals plankostenbijdrage initiatiefnemers), planning, overlegstructuur etc.
Deze intentieovereenkomst is tussen gemeente en De Kade Utrecht B.V. opgesteld en wordt, na instemming van B&W, bekrachtigd.
- b. Ontwikkel-/uitgifte overeenkomst.
Bij indiening van de bouwvergunning wordt een ontwikkel-/uitgifteovereenkomst afgesloten met de toekomstige eigenaar van de bioscoop waarin alle zakelijk aspecten worden geregeld. Onderdeel hiervan is ook de nieuwe basis voor de canonberekening van de huidige parkeergarage na herontwikkeling.
- c. Grondtransport.

- **Te volgen besluitvormings- en participatieproces**

Na vaststelling van dit startdocument door B&W (november 2014), zullen middels een RIA en een bijeenkomst in wijk C de belanghebbenden en overige geïnteresseerden worden geïnformeerd over het voornemen van de initiatiefnemers en het standpunt van het College daarover.

Bij het opstellen van de planproducten zal worden overlegd met een samen te stellen klankbordgroep.

Vervolgens verloopt de besluitvormings- en inspraakprocedure zijn geëigende vorm via B&W (vrijgave concept SPVE en conceptbestemmingsplan voor inspraak), al dan niet gewijzigd vaststellen door B&W van de planproducten.

Tenslotte worden de planproducten via de RIA, Commissie Stad en Ruimte aan de raad voorgelegd ter vaststelling.

Daarna staan de gebruikelijke beroepsprocedures open.

- **Projectomgeving**

In de nabije omgeving zijn enkele projecten/onderzoeken van belang. Dit zijn:

- a. De aanleg van de singel met groene plek tussen waterkant en bestaande parkeergarage en herinrichting van de verkeersknoop Paardenveld (in uitvoering) .
- b. De verkeerscirculatie in wijk C die hieruit voortvloeit, gecombineerd met de verkeersmaatregelen rond de Monicabrug.
- c. De hernieuwde procedure bestemmingsplan Bijenkorf in verband met de onderbouwing van de parkeerbalans.
- d. De herinrichting van de Jacobsstraat.

Eerste analyses laten zien dat de bouw inpasbaar is.

- **Financiën**

Het project is in financiële zin gedeeltelijk een gronduitgifte (voor de bouw van de bioscoop voor de parkeergarage) van een plot van 14 bij 34 meter en gedeeltelijk de upgradering van een parkeergarage tot een gemengd gebouw met parkeren en onderwijsdoeleinden.

Bij de gronduitgifte wordt door de initiatiefnemers een grondwaarde betaald in ruil voor bouwrijpe grond. Voor de upgradering van de parkeergarage zal een nieuwe grondslag voor de erfpachtcanon moeten worden bepaald, dan wel worden overgegaan tot eeuwigdurende afkoop daarvan. Overeenstemming over zowel de grondwaarde voor de toe te voegen m2 en de afkoop dan wel nieuwe grondslag voor de erfpachtcanon met de initiatiefnemers en de eigenaar van de parkeergarage is een randvoorwaarde voor het slagen van het project.

Met initiatiefnemers is een intentieovereenkomst gesloten waarbij betaling van het faciliteren van het private deel van de gemeentelijke plankosten wordt vastgelegd.

Voor de aanloopplankosten bij het onverhoeds niet doorgaan van het project zijn, tot aan het afsluiten van de ontwikkelingsovereenkomst, financiële afspraken gemaakt in de intentieovereenkomst.

De herinrichtingskosten voor een bescheiden inrichting van het Paardenveld zijn in het programma Openbare Ruimte voorzien binnen de POS. Aanvullende wensen zullen moeten worden gefinancierd door de indiener.

De financiële onderhandelingen worden samen met het erfpachtsbedrijf gevoerd.

- **Planning**

Onderstaande planning is ambitieus en gaat uit van geen Raad van State procedure. Mocht dit wel het geval zijn, dan verschuift de planning met minimaal een half jaar.

November 2014	Startnotitie in BenW
Maart/april 2015	Vrijgave Concept bestemmingsplan en SPVE door B&W
Augustus 2015	Bestemmingsplan vastgesteld door Raad
September 2015	Bij geen Raad van State Procedure: Start Bouw
Najaar 2016	Oplevering