

Intentieovereenkomst 'de Kade'

Intentieovereenkomst betreffende de ontwikkeling van de stadsbioscoop in het gebouw "de Kade", gesloten tussen de gemeente Utrecht en De Kade Utrecht BV.

Utrecht, 21 oktober 2014.

Status van dit document: concept versie, uitsluitend bedoeld voor discussiedoeleinden. Er komt niet eerder een overeenkomst tot stand, ook niet voorwaardelijk, dan nadat het bestuur van de gemeente Utrecht een daartoe strekkend besluit heeft genomen. Het bestuur van de gemeente Utrecht kan aan een dergelijk besluit (nadere) voorwaarden verbinden.

Versie 1.1 def to



Partijen

- a. De Kade Utrecht BV, gevestigd aan de Willemsstraat 24B (1015 JD) Amsterdam en ingeschreven in de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer 61401633, te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P. Hermeling, directeur, hierna te noemen "DKU";
- b. De rechtspersoon naar publiek recht "de gemeente Utrecht", gevestigd aan de Korte Minrebroederstraat 2 te Utrecht, te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A.J.H. Hutschemaekers, directeur Projectorganisatie Stationsgebied Utrecht, hierna te noemen "GU".

Partijen sub a en b gezamenlijk tevens aan te duiden als "Partijen".

Overwegende dat

- a) Partijen van mening zijn dat er binnen de gemeente Utrecht behoefte is aan toevoeging van bioscoopzalen voor de betere, niet commerciële film (waaronder arthouse en cross-over films);
- b) DKU voor eigen rekening en risico hiertoe het initiatief heeft genomen en een bioscoop voor de betere, niet commerciële film (waaronder arthouse en cross-over films) wenst te ontwikkelen, te realiseren en te exploiteren (hierna te noemen "Stadsbioscoop"), en hiertoe een gebouw wil ontwikkelen en realiseren, welk gebouw hierna zal worden aangeduid als "de Kade";
- c) DKU daarnaast gesprekken heeft gevoerd met de Hogeschool voor de Kunsten Utrecht (verder: HKU), welke geïnteresseerd is in het huren van ruimten voor onderwijs en creatieve opleidingen in de Kade en die hiertoe haar intenties heeft verwoord in een brief welke aan de onderhavige overeenkomst is gehecht in bijlage a;
- d) DKU en de HKU verwachten dat hierdoor inhoudelijke, creatieve kruisbestuiving zal ontstaan tussen het onderwijsaanbod van de HKU en de Stadsbioscoop;
- e) Onderdeel van de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van de Kade zal zijn de parkeergarage Paardenveld, welke parkeergarage DKU beoogt te integreren in de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van de Kade.
- f) DKU hiertoe afspraken heeft gemaakt met de eigenaar van de parkeergarage Paardenveld, te weten Paardenveld Vastgoed BV, en waarvoor DKU van Paardenveld Vastgoed BV een notariële volmacht heeft verkregen;
- g) De Stadsbioscoop, en daarmee gedeeltelijk de Kade, indien gerealiseerd, door DKU dan wel de toekomstig eigenaar van de Kade de intentie heeft om studioruimte en kantoorruimte te verhuren aan Het Nederlands Filmfestival, welk filmfestival daarmee een basisplaats kan behouden in de gemeente Utrecht hetgeen is verwoord in een brief van het Nederlands Filmfestival welke brief aan de onderhavige overeenkomst is gehecht in bijlage b.

1. Het Initiatief voor de Kade

Ontwikkelaars beogen met de Kade een gebouw te ontwikkelen, te realiseren en te exploiteren omvattende:

- a. Een Stadsbioscoop van circa 2.665 (1960 nieuw, 695 bestaand) m² (vierkante meter) bruto vloer oppervlak (verder: b.v.o), horeca van circa 150 m² (vierkante meter) b.v.o. en bijbehorende aan de functie van Stadsbioscoop gerelateerde kantoorruimte/studio's (werkplekken) van circa 610 m² (vierkante meter) b.v.o.
- b. Het wijzigen van de bestemming van de plint (niveau 0 - maaiveld, en 1 - eerste verdieping) van de parkeergarage Paardenveld van de bestemming automobielbedrijf/showroom naar de bestemming onderwijsdoeleinden, ter grootte van circa 2460 m² (vierkante meter) b.v.o.
- c. Het realiseren van bouwlagen bovenop de parkeergarage Paardenveld ter grootte van circa 1610 m² (vierkante meter) b.v.o. ten behoeve van onderwijsdoeleinden en de aan de Stadsbioscoop functie-gerelateerde werkplekken als bedoeld onder sub a van dit artikel.
- d. Het realiseren van facilitaire ruimte in bestaande bebouwing van samen ca. 1000 m².
- e. Het realiseren van een terras.
- f. Het behoud van de huidige in parkeergarage Paardenveld aanwezige 390 openbare parkeerplaatsen, dan wel een vermindering of vermeerdering met 10%. Gedurende de ontwikkeling van de Kade wordt onderzocht of en zo ja, hoe er kan worden gekomen tot een sluitende parkeerbalans conform de gemeentelijke parkeernota.
- g. Een fietsenstalling met een capaciteit conform de parkeernota met een minimum van 500 fietsparkeerplaatsen.
- h. Partijen zullen gedurende de looptijd van deze Intentieovereenkomst onderzoeken welke types en categorieën films precies behoren tot de voormelde als bedoeld in overwegingen sub b 'arthouse en cross over' films, en eventueel bereikte overeenstemming ter zake in voorkomend geval opnemen in een opvolgende overeenkomst, de erfpachtovereenkomst(en) en het bestemmingsplan.

2. Locatie

De locatie waarop Ontwikkelaars de Kade beogen te ontwikkelen bestaat uit de navolgende kadastrale percelen: gemeente Utrecht sectie C nummer 8963 gedeeltelijk, één en ander voor zover benodigd voor het gebouw de Kade aan de zijde van de singel, alsmede gemeente Utrecht sectie C nummer 8123 (kroonstraat 9, parkeergarage Paardenveld).

3. Taken en resultaten

Partijen streven ernaar binnen de Planning de navolgende taken uit te voeren en de navolgende resultaten te behalen:

- a. GU stelt een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) op voor de Kade.
- b. Ontwikkelaars stellen binnen voormeld SPvE een Schetsontwerp (SO), een Voorlopig Ontwerp (VO) en een Definitief Ontwerp (DO) op, en leggen dit ter beoordeling voor aan GU. Partijen beschouwen dit als een vorm van vooroverleg in het kader van de door Ontwikkelaars aan te vragen omgevingsvergunning.
- c. Ontwikkelaars stellen een volledige en ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning op voor de activiteit bouwen.
- d. GU stelt een concept bestemmingsplan op, en brengt deze op de gebruikelijke wijze in procedure.
- e. Partijen stellen een op deze Intentieovereenkomst volgende overeenkomst op, welke wordt ondertekend voor vaststelling van het bestemmingsplan door de Raad.

4. Overlegstructuur

Partijen streven ernaar om middels een zogenoemd open planproces de voormelde ontwerpproducten op elkaar af te stemmen. Hiervoor wordt 2 wekelijks een planteam georganiseerd bij de projectorganisatie Stationsgebied in Utrecht waartoe Partijen gemandateerde medewerkers afvaardigen. Het voorzitterschap en de verslaglegging van de vergaderingen wordt door GU verzorgd.

5. Communicatie

Ontwikkelaars zullen een actieve rol in de communicatie met belanghebbenden, buurtbewoners en bewoners binnen wijk C innemen. Alle communicatie zal vooraf worden afgestemd met GU. Ontwikkelaars zullen niet communiceren inzake de gebiedscommunicatie van het project Stationsgebied Utrecht, welke door GU wordt verzorgd.

6. Plankosten

- a. Alle plankosten en overige interne en externe kosten (bijvoorbeeld voor eigen medewerkers maar ook voor ingeschakelde architecten en adviseurs) van DKU zijn voor rekening en risico van DKU.
- b. De gemeentelijke plankosten, welke voor rekening van DKU zijn, bedragen €50.000,- exclusief btw. Deze worden in twee tranches van ieder 50% op 15 december 2014, na goedkeuring van het ontwerp voor de Kade door het Atelier Stedenbouw van GU (POS), en 15 maart 2015, na aanvang van de coördinatie tussen het opstellen van het bestemmingsplan en de aanvraag van de omgevingsvergunning, in rekening gebracht bij DKU. De kosten worden niet verrekend met gronduitgifte.

- c. Het bepaalde in dit artikel laat onverlet de verplichtingen van DKU tot betaling van publiekrechtelijke kosten, vergoedingen en leges, waaronder doch niet uitsluitend leges voor planologische procedures (bestemmingsplan) en een aanvraag omgevingsvergunning, activiteit bouwen.

7. Planning

De Planning zoals deze is opgenomen in bijlage c maakt onderdeel uit van deze overeenkomst. Partijen streven ernaar voormelde Planning te halen, maar geven ter zake geen garanties. De mijlpalen in voormelde Planning zijn:

- 1) Opstellen SPvE en vaststellen SPvE door de Raad van de gemeente Utrecht.
- 2) SO, VO en DO de Kade gereed en goedgekeurd door GU.
- 3) Vrijgeven bestemmingsplan de Kade voor inspraak.
- 4) Vaststellen bestemmingsplan de Kade door de Raad van de gemeente Utrecht.
- 5) Levering grond door GU aan DKU op basis van de Modelovereenkomst en de AV 1989 zoals aangehecht in bijlage d en bijlage e.
- 6) Oplevering de Kade en herinrichting openbare ruimte.

Deze planning houdt geen rekening met eventueel tegen het bestemmingsplan ingebrachte schorsings-, bezwaar en beroepsprocedures, welke in voorkomend geval voor de Raad van State kunnen worden gebracht. In voorkomend geval treden Partijen in overleg om de eventueel daaruit voortvloeiende consequenties voor de Planning te bespreken, en deze zoveel als mogelijk te beperken.

8. Financieel

Partijen zullen in de opvolgende overeenkomst financiële afspraken maken, ten minste betreffende de gronduitgifte. Uitgangspunten voor de overeen te komen financiële afspraken zijn als volgt:

- a. GU zal de grondwaarde (te rekenen per uit te geven b.v.o.) voor de nieuw uit te geven vierkante meters (m²) van het gebouw de Kade berekenen op basis van een grondprijs voor maatschappelijke functies. Voor de nieuw uit te geven vierkante meters (m²) horecafuncties in het gebouw de Kade (te rekenen per uit te geven b.v.o.) wordt uitgegaan van een commerciële grondwaarde.
- b. De huidige parkeergarage Paardenveld, inclusief de plint daarvan, wordt benaderd op basis van het principe 'een vierkante meter nieuw voor een vierkante meter oud' (een m² voor een m²), waarbij prioritair onderzocht wordt of het huidige erfpachtcanon van de huidige parkeergarage Paardenveld eenmalig kan worden afgekocht.

9. Voorbehouden en totstandkomingsvereiste

Deze Intentieovereenkomst is aangegaan onder de navolgende voorbehouden en totstandkomingsvereisten:

- a. Het initiatief voor de Kade leidt vooralsnog niet tot een andere situatie betreffende de erfpacht van de Parkeergarage Paardenveld. De vigerende erfpacht van de Parkeergarage Paardenveld blijft krachtens de betreffende erfpachtovereenkomst en algemene voorwaarden gelden tot het moment dat op basis van deze Intentieovereenkomst andere voorwaarden overeengekomen zijn.
- b. De status van de onderhavige intentieovereenkomst is concept , uitsluitend bedoeld voor discussiedoeleinden. Er komt niet eerder een intentie- of anderszins een overeenkomst tot stand, ook niet voorwaardelijk, dan nadat het bestuur van de gemeente Utrecht een daartoe strekkend besluit heeft genomen. Het bestuur van de gemeente Utrecht kan aan een dergelijk besluit (nadere) voorwaarden verbinden.
- c. De verdere planvorming behoeft goedkeuring van gemeente Utrecht ten aanzien van alle Utrechtse standaarden, zoals erfpachtvoorwaarden, taxatierichtlijnen, integriteitsregels, Algemene Plaatselijke verordeningen en beleid.

10. Einde van deze overeenkomst

Deze intentieovereenkomst eindigt door tijdsverloop van rechtswege zonder dat ter zake een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist op 1 april 2015. Partijen zijn slechts bevoegd deze intentieovereenkomst te verlengen door middel van een door Partijen ondertekend schriftelijk document, waarin ten minste de datum is opgenomen waarop deze intentieovereenkomst alsdan zal eindigen. Deze intentieovereenkomst eindigt tevens indien voor 1 april 2015 de door Partijen beoogde opvolgende overeenkomst is opgesteld, ondertekend en in werking is getreden.

GU is bevoegd deze Intentieovereenkomst zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst per aangetekend schrijven te beëindigen indien DKU surseance van betaling aanvraagt of failliet gaat.

11. Overige bepalingen

Deze intentieovereenkomst is aangegaan onder de navolgende voorwaarden:

- a. Op deze intentieovereenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- b. Alle geschillen, daaronder begrepen die geschillen die door één der Partijen als zodanig worden aangemerkt, worden beslecht door de rechtbank te Midden Nederland.
- c. Partijen zullen gedurende de looptijd van deze intentieovereenkomst onderzoek doen naar de fiscale optimalisatie van de beoogde gronduitgifte. Partijen zullen in voorkomend geval hiertoe een regeling opnemen in de beoogde opvolgende overeenkomst.

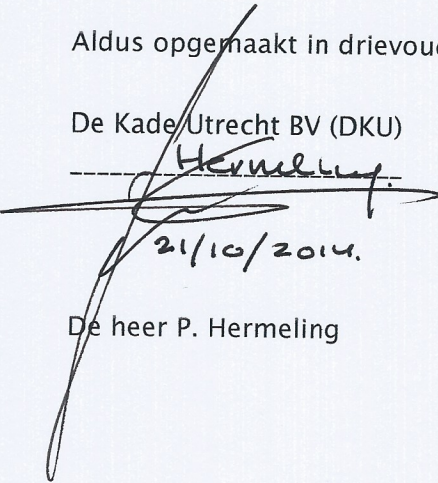
12. Bijlagen

De navolgende Bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze overeenkomst:

- a) Brief HKU (zie overwegingen).
- b) Brief Nederlands Filmfestival (zie overwegingen).
- c) Planning.
- d) Modelovereenkomst uitgifte in erfpacht.
- e) AV 1989.

Aldus opgemaakt in drievoud en ondertekend te Amsterdam/Utrecht op 21 oktober 2014.

De Kade/Utrecht BV (DKU)



21/10/2014.

De heer P. Hermeling

De gemeente Utrecht

De heer A.J.H. Hutschemaekers