

Partijen:

De gemeente Hilversum, krachtens Mandaat-, Volmacht-, en Machtigingsbesluit 2019 vertegenwoordigd door haar wethouder Ruimtelijke ordening, de heer F.G.J. Voorink, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 26 mei 2020

gemeente Hilversum hierna te noemen: **de Gemeente**,

en

de heer [REDACTED], te dezen handelend als alleen/zelfstandig bevoegd directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Kollam B.V., statutair gevestigd te Hilversum, kantoorhoudende te 1223 RE Hilversum, Arendstraat 23, ingeschreven in het Handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel onder nummer 32081487, welke vennootschap op haar beurt handelt als alleen/zelfstandig bevoegd directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Medianest B.V.**, statutair gevestigd te Hilversum, kantoorhoudende te 1223 RE Hilversum, Arendstraat 23, ingeschreven in het Handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel onder nummer 54907381; Medianest B.V. hierna te noemen: **de Initiatiefnemer**,

Gemeente en Initiatiefnemer hierna gezamenlijk te noemen: **partijen**;

overwegende:

- a. dat de Initiatiefnemer aan de Gemeente kenbaar heeft gemaakt tot herontwikkeling te willen overgaan van het perceel grond met opstallen, gelegen nabij de Mussenstraat te Hilversum, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie C nummer 9186, een en ander zoals aangegeven op de aan deze overeenkomst (bijlage) gehechte tekening; hierna te noemen: **“het exploitatiegebied”**;
- b. dat het exploitatiegebied is gelegen in de geldende bestemmingsplannen ‘Kamerlingh Onnesweg’, d.d. 12 juni 2013 met enkelbestemming Bedrijf, “Regeling meervoudige bewoning”, d.d. 24 juni 2016, en “Veegbestemmingsplan 2016”, d.d. 14 december 2016;
- c. dat de Initiatiefnemer op het moment van het aangaan van deze overeenkomst eigenaar is van het exploitatiegebied;
- d. dat voor het realiseren van de herontwikkeling een planologische wijziging noodzakelijk zal zijn;
- e. dat partijen hebben besloten gezamenlijk onderzoek te doen naar een voor beide partijen aanvaardbare (maatschappelijk, stedenbouwkundig, planologisch, financieel en economisch) herontwikkeling van het exploitatiegebied en dat de Gemeente, alvorens zij wenst mee te werken aan een planologisch traject, eerst duidelijkheid wenst te verkrijgen over de maatschappelijke, stedenbouwkundige, planologische, financiële en economische

consequenties van de voorgenomen herontwikkeling;

- f. dat partijen in deze fase een aantal uitgangspunten en afspraken wensen vast te leggen in deze intentieovereenkomst;
- g. dat de Initiatiefnemer zich ervan bewust is dat uitsluitend het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente krachtens de Gemeentewet bevoegd is tot het aangaan van deze overeenkomst en dat derhalve de overeenkomst niet eerder tot stand komt dan nadat een besluit tot het aangaan van de onderhavige overeenkomst van het college plus een tevens door de Gemeente getekend exemplaar van deze overeenkomst aan de Initiatiefnemer is overhandigd;

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1. Doel van de intentieovereenkomst

Deze intentieovereenkomst beoogt:

- 1. gezamenlijk, met behoud van ieders verantwoordelijkheid, te onderzoeken of en zo ja binnen welk stedenbouwkundig kader kan worden gekomen tot herontwikkeling van het exploitatiegebied voor rekening en risico van Initiatiefnemer, alsmede, bij een positief resultaat:
- 2. overeenstemming te bereiken over de voorwaarden waaronder, en de wijze waarop, de Gemeente Initiatiefnemer kan faciliteren bij de daadwerkelijke ontwikkeling van het exploitatiegebied en dit vervolgens vast te leggen in een anterieure overeenkomst van grondexploitatie ex in artikel 6:24 Wet ruimtelijke ordening;
- 3. de verhouding tussen Partijen te regelen gedurende de looptijd van de onderhavige intentieovereenkomst.

Artikel 2. Looptijd

- 1. Deze overeenkomst eindigt op het moment dat tussen partijen een anterieure overeenkomst van grondexploitatie tot stand is gekomen door ondertekening van Partijen, doch uiterlijk 1 december 2021, tenzij Partijen gezamenlijk besluiten om de overeenkomst te verlengen. Verlenging kan alleen schriftelijk geschieden door middel van een daartoe strekkende en door beide Partijen ondertekende verklaring.
- 2. Het bepaalde in dit artikel laat de mogelijkheden voor tussentijdse beëindiging op voet van artikel 10 (Wijziging en tussentijdse beëindiging) en 11 (Ontbinding) onverlet.

Artikel 3. Concept-stedenbouwkundige visie

De Initiatiefnemer stelt voor diens rekening een concept-stedenbouwkundige visie op.

Hieronder verstaan partijen:

Het door de Initiatiefnemer voor diens rekening op te stellen plan als uitwerking van zijn voornemen, waarin het door de Initiatiefnemer te realiseren project is vastgelegd met inachtneming van de kaders, uitgangspunten en principes zoals zijn neergelegd in artikel 4.

De concept-stedenbouwkundige visie dient voldoende gedetailleerd te zijn zodat getoetst kan

worden aan de uitgangspunten en randvoorwaarden, zoals beschreven in artikel 4.

De concept-stedenbouwkundige visie dient een duidelijk beeld te geven van o.a. bedrijfsactiviteiten, woningprogramma, situering, bouwhoogte, aansluiting/afstanden tot omgeving, ontsluiting, duurzaamheid, parkeerbalans, mobiliteitsconcept, cultuurhistorie, etc.

Artikel 4. Uitgangspunten en randvoorwaarden concept-stedenbouwkundige visie

1. Nieuwe ontwikkelingen reageren op korrel, schaal en maat op de directe omgeving;
2. Door ontwikkeling krijgt het gebied een sterk representatieve uitstraling en een herkenbaar adres richting het spoor;
3. Ontwikkelingen versterken zowel de creatieve dynamiek in het gebied als het huidige industriële karakter en uitstraling van het gebied;
4. De maximale bebouwing bedraagt 13.000 m² bvo.
5. In de eindfase dient minimaal 8.500 m² bvo te worden ingevuld door creatieve bedrijvigheid. Deze bedrijvigheid vindt plaats binnen de in bijlage opgenomen bedrijfsactiviteiten;
6. Andere functies zijn toegestaan mits:
 - a. deze ondersteunend en ondergeschikt zijn aan de creatieve bedrijvigheid;
 - b. onomstotelijk vaststaat dat de oppervlakte-eis voor creatieve bedrijvigheid nog steeds kan worden gerealiseerd;
7. Horeca is toegestaan als ondersteunende functie, mits:
 - a. In totaal maximaal 520 m² bvo (incl. terrassen) groot;
 - b. Niet leidt tot duurzame ontwrichting van de gemeentelijke horecastructuur;
 - c. Alleen horeca wordt gerealiseerd binnen categorie A en B (zie bijlage);
8. Het gebied krijgt een groot openbaar karakter en blijft in privaat eigendom;
9. Monumentale en cultuurhistorische waarden worden geconserveerd;
10. Met nieuwe ontwikkelingen blijft voldoende (fysieke en milieutechnische) ruimte voor evenementen met lokale en bovenlokale aantrekkingskracht;
11. De ontwikkeling biedt (maatschappelijke) meerwaarde aan straat, buurt en stad.
12. Wonen is toegestaan, maar alleen als het bedrijfsecosysteem hiermee wordt versterkt, hetgeen niet persé betekent dat bewoners ingeschreven staan bij de Kamer van Koophandel. Uitgangspunt is dat de ontwikkeling van Wonen en Werken gelijk op gaan en dat daarmee per fase 50% Werken (Creatieve bedrijvigheid (zie bijlage)) en 50% Wonen wordt ontwikkeld. De nieuwbouw wordt in fases ontwikkeld.
13. Parkeren en mobiliteit:
 - a. Tenzij partijen nader overeenkomen: hanteer parkeernorm conform gemeentelijk parkeerbeleid.
 - b. Parkeerbehoefte inpassen op eigen terrein.
 - c. Parkeren niet op terrein dat is bedoeld als openbaar gebied.
14. Minimaal 40% van het terrein moet onbebouwd zijn, waartoe ook behoren parkeren en buitenruimte.
15. Om enige flexibiliteit te behouden is het mogelijk om onbebouwd terrein te benutten voor tijdelijke functies (geen permanent karakter of permanente bebouwing), passend binnen het concept van Werf 35. Hierover dient vooraf afstemming plaats te vinden met de Gemeente. Daarnaast zijn deze tijdelijke functies waarschijnlijke vergunningplichtig.

16. Bij een gefaseerde ontwikkeling dient per fase een kwalitatief en hoogwaardige ruimte te ontstaan, waarbij de bovenstaande uitgangspunten en randvoorwaarden overeind blijven.
17. De bebouwing bestaat in het algemeen uit laagbouw van maximaal 12 meter hoogte, hiermee sluit het aan bij de bestaande bebouwing. Daarbovenop zijn afwijkende hoogteaccenten mogelijk. Deze hoogteaccenten zijn maximaal 18 meter hoog en zijn alleen mogelijk binnen het aangegeven gearceerde oppervlakte (zie bijlage "Bouwhoogte")
18. Bij de ontwikkeling van de Werf in de toekomst zullen woningen en werkruimten ook gemengd worden aangeboden. Elk heeft echter een heldere eigen entree;
19. Aan de Mussenstraat worden ingangen gecreëerd en is - in aansluiting op de bestaande woningen - wonen op de begane grond mogelijk. De bebouwingshoogte sluit aan bij de woningen in de Mussenstraat.
20. De hekken worden geleidelijk verwijderd en de nieuwe grens van de werf wordt gedemarqueerd met fronten van nieuwe gebouwen of doorlopende muurtjes van max. 1.50m. Dit wordt in één doorlopende rooilijn gebouwd, waardoor de Werf 'uit één stuk' geslagen lijkt;
21. De buitenruimte is vormgegeven als een 'werkvloer'. De 'werkvloer' wordt letterlijk gemaakt, van zoveel mogelijk bestaande materialen (stelconplaten, gebakken klinkers, beton), die indien mogelijk op de plek blijven liggen. Deze worden aangevuld met andere vergelijkbare materialen.

Artikel 5. Ateliersessies / stappenplan ontwikkelproces

1. Partijen zijn voornemens de thema's van de concept-stedenbouwkundige visie periodiek te agenderen voor atelierssessies conform het hieronder vermelde stappenplan, waarin deelnemen namens de Gemeente in ieder geval: de gemeentelijk projectleider, een stedenbouwkundige en een planoloog.

Voorts nemen naar gelang het thema van de atelierssessies deskundigen van partijen deel aan de werkateliers.

Doel van de atelierssessies is het afronden en uitwerken van de concept-stedenbouwkundige visie tot een door beide partijen gedragen stedenbouwkundig plan, dat kan dienen als vertrekpunt voor de benodigde documenten ten behoeve van een anterieure overeenkomst van grondexploitatie en de voor te bereiden bestemmingsplanwijziging.

Stappenplan ontwerpproces

a. Ateliersessie 1 (thema: structuur)

Vorbereiden door initiatiefnemer d.m.v. presentatie van de (stedenbouwkundige) kaders.

Kaders voor deze sessie: ruimtelijke structuur, aansluiting met omgeving, structuren groen en water, inpassing cultuurhistorie, principes voor bereikbaarheid en parkeren.

Dit o.b.v. analyse waarbij zo veel mogelijk aangesloten wordt bij aanwezige kwaliteiten.

b. Ateliersessie 2 (thema: gebruikskwaliteit)

Start met korte terugkoppeling conclusies uit de vorige sessie, voorbereid door initiatiefnemer d.m.v. presentatie van de (stedenbouwkundige)kaders, incl. themakaarten en beelden.

Kaders voor deze sessie: gebruikskwaliteit openbare ruimte en beeldkwaliteit, bereikbaarheid en parkeren, voorstel programma, principes voor fasering. Dit o.b.v. analyse waarbij zo veel mogelijk aangesloten wordt bij aanwezige kwaliteiten.

c. *Tussentijdse planuitwerking (eerste concept)*

Initiatiefnemer stelt plandocumenten (zie bijlage "Gewenste planproducten" op ter voorbereiding op eerste plantoetsing: eerste concept stedenbouwkundige visie en eerste concept BKP → voor advies naar de ARK.

d. *Tussentijdse plantoetsing (integraal)*

Initiatiefnemer dient de concept stedenbouwkundige visie en BKP als vooronderzoek in. Daarop stelt de Gemeente een integrale reactie/vragen op. Deze wordt minimaal 1 week voor ateliersessie 3 aan initiatiefnemer aangeleverd. Als er essentiële aspecten ontbreken of de planuitwerking onvoldoende blijkt, zal mogelijk een extra ateliersessie ingevoegd worden voordat de derde sessie (over haalbaarheid) plaats kan vinden.

e. *Ateliersessie 3 (thema: haalbaarheid)*

Voorbereiden door initiatiefnemer d.m.v. presentatie van de (stedenbouwkundige) kaders.

Start met korte terugkoppeling op concept documenten, voorbereiden door initiatiefnemer d.m.v. themakaarten en beelden. Kaders voor deze sessie: fasering en programma, financiële haalbaarheid, eerste voorstel kaders bestemmingsplan. Om tijd te besparen is het advies om vroegtijdig te beginnen met de QuickScan onderzoeken van de omgeving (milieu) aspecten.

Dit o.b.v. analyse waarbij zo veel mogelijk aangesloten wordt bij aanwezige kwaliteiten.

f. *Planuitwerking*

Initiatiefnemer stelt voorlopig stedenbouwkundige visie en BKP op en legt deze middels een vooronderzoek ter toetsing voor aan de Gemeente. Daarnaast presenteert initiatiefnemer het BKP aan commissie welstand en monumenten ter informatie.

g. *Plantoetsing*

De Gemeente stelt een integraal advies en eventueel opmerkingen/vragen op over de als vooronderzoek ingediende stukken. Zo nodig geeft de Gemeente een (telefonische) terugkoppeling/toelichting aan initiatiefnemer. Bij een positief advies, kan initiatiefnemer een definitieve stedenbouwkundige visie opstellen, vast te stellen door de Gemeente.

2. Partijen dienen beide nadrukkelijk in te stemmen met het stedenbouwkundig plan.

Vaststelling van en daarmee instemming van de Gemeente met het stedenbouwkundig plan dient te blijken uit een daartoe strekkend besluit van het daartoe bevoegd orgaan van de Gemeente.

Artikel 6. Anterieure overeenkomst

Partijen hebben de intentie na beider instemming met het stedenbouwkundig plan tot overeenstemming te komen over een anterieure overeenkomst van grondexploitatie. In het kader daarvan zullen in ieder geval de volgende onderwerpen worden besproken (niet limitatieve opsomming):

- a. Het stedenbouwkundig plan / kader;
- b. Bouwprogramma en bouwplan;
- c. De categorieën / bandbreedte voor het gewenste bouwprogramma;

- d. Te doorlopen planologische procedure;
- e. Kostenverhaal door de Gemeente: inclusief verhaal van ambtelijke kosten en de kosten in verband met de inschakeling van externe deskundigen;
- f. De bijdrage door Initiatiefnemer in de kosten van eventuele bovenwijkse voorzieningen;
- g. Beleggen van het planschaderisico;
- h. De wijze van communicatie met omwonenden, belanghebbenden en belangstellenden;

Artikel 7. Rol partijen

1. De positie van de Gemeente in onderhavige overeenkomst en een eventueel te sluiten anterieure exploitatieovereenkomst wordt bepaald door haar publiekrechtelijke kwaliteit. De Gemeente bepaalt het juridisch-planologisch kader.
Deze overeenkomst doet niet af aan de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van de Gemeente. De Gemeente is nimmer aansprakelijk indien de bestuurlijke besluitvorming door externe factoren anders verloopt dan thans door partijen wordt voorzien dan wel indien door ingrijpen van hogere overheden of de rechter het thans door partijen beoogde resultaat wordt belemmerd, vertraagd of gefrustreerd.
2. De positie van Initiatiefnemer in onderhavige overeenkomst en een eventueel te sluiten anterieure exploitatieovereenkomst wordt bepaald door zijn eigendomspositie van de grond binnen het exploitatiegebied en zijn voornemen op te treden als enig risicodragend ontwikkelaar.

Artikel 8. Kosten

1. De Gemeente zal voor de (faciliterende, ambtelijke en toetsende) rol die zij vervult voorafgaande aan en tijdens de looptijd van de intentieovereenkomst tot aan het moment van ondertekening van de anterieure overeenkomst door partijen in het kader van de voorgenomen ontwikkeling kosten maken.
2. Ten behoeve van de in lid 1 bedoelde kosten zal initiatiefnemer een bedrag van [REDACTED] aan de Gemeente betalen, uitgaande van een gemeentelijke / ambtelijke inzet van [REDACTED]
Over de kosten verbonden aan een eventuele overschrijding van dit aantal uren, plegen partijen te zijner tijd overleg.
3. Dit bedrag zal worden voldaan in één termijn binnen vier weken na ondertekening van de onderhavige Intentieovereenkomst.
4. Alle overige kosten die worden gemaakt door Initiatiefnemer ten behoeve van het project komen voor rekening van Initiatiefnemer.
5. De Gemeente overlegt aan het eind van de looptijd van de intentieovereenkomst een verantwoording op hoofdlijnen van de gemaakte kosten.

Artikel 9. Overdracht rechtsverhouding

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente zijn rechtsverhouding voortvloeiend uit deze intentieovereenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen. De Gemeente kan aan de schriftelijk toestemming nadere voorwaarden verbinden.

Artikel 10. Wijziging en (tussentijdse) beëindiging

1. Wijziging van de overeenkomst kan slechts schriftelijk plaatsvinden met instemming van Partijen.
2. Partijen hebben het recht deze overeenkomst tussentijds in goed overleg en met gegronde redenen welke schriftelijk worden overlegd te beëindigen, door middel van een door Partijen ondertekende schriftelijke verklaring.
3. Indien deze overeenkomst eindigt, zonder dat een anterieure overeenkomst is gesloten, is geen van Partijen aansprakelijk jegens de ander voor de financiële gevolgen van het niet tot stand komen van de anterieure overeenkomst. Geen van Partijen is voorts gehouden tot het betalen van enige vergoeding aan de ander, tenzij partijen over specifieke kosten schriftelijk anders overeenkomen.

Artikel 11. Ontbinding

Indien een Partij:

- a. enige bepaling van de overeenkomst niet, niet behoorlijk of niet tijdig nakomt;
 - b. haar onderneming staakt, haar rechtspersoonlijkheid verliest, wordt ontbonden of feitelijk wordt geliquideerd;
 - c. surseance van betaling of faillissement aanvraagt of in staat van faillissement wordt verklaard;
- heeft de andere Partij het recht deze overeenkomst te ontbinden, zonder dat deze ontbinding in rechte behoeft te worden aangevraagd en zonder dat de Partij(en) die de ontbinding inroept gehouden is (zijn) tot enigerlei vergoeding of ongedaan making uit welke hoofde dan ook.

Artikel 12. Toepasselijk recht en geschillenregeling / domiciliekeuze

1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Partijen zullen het ontstaan van geschillen zoveel mogelijk trachten te voorkomen door middel van het voeren van overleg. Geschillen - van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één Partij als zodanig wordt beschouwd - die naar aanleiding van of op grond van deze overeenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten, inclusief eventuele wijzigingen daarvan mochten ontstaan, zullen in eerste instantie worden beslecht door de bevoegde Nederlandse rechter.

Artikel 13 - Planning

Partijen hebben een planning opgesteld welke als bijlage aan deze overeenkomst is gehecht. Partijen nemen de inspanningsverplichting op zich om de in de planning genoemde activiteiten

binnen de daarvoor opgenomen periode uit te (doen) voeren.

Artikel 14. Slotbepalingen

1. De considerans maakt integraal onderdeel uit van deze overeenkomst.
2. Gedurende de looptijd van deze overeenkomst zullen partijen zich onthouden van alle handelingen, die het bereiken van de doelstellingen van deze overeenkomst op enigerlei wijze kunnen belemmeren. Tot deze handelingen behoort uitdrukkelijk niet de publiekrechtelijke besluitvorming van de Gemeente terzake van de vaststelling van de planologische documenten.
3. Partijen zullen gedurende de looptijd van deze overeenkomst geen verplichtingen aangaan met betrekking tot het exploitatiegebied jegens derden, op grond waarvan de tussen partijen voorgenomen samenwerking kan worden belemmerd.

Van deze overeenkomst maken de volgende bijlagen onderdeel uit:

Exploitatiegebied

Bouwhoogtes

Planproducten stedenbouwkundige visie

Kostenraming gemeente Hilversum (vertrouwelijk)

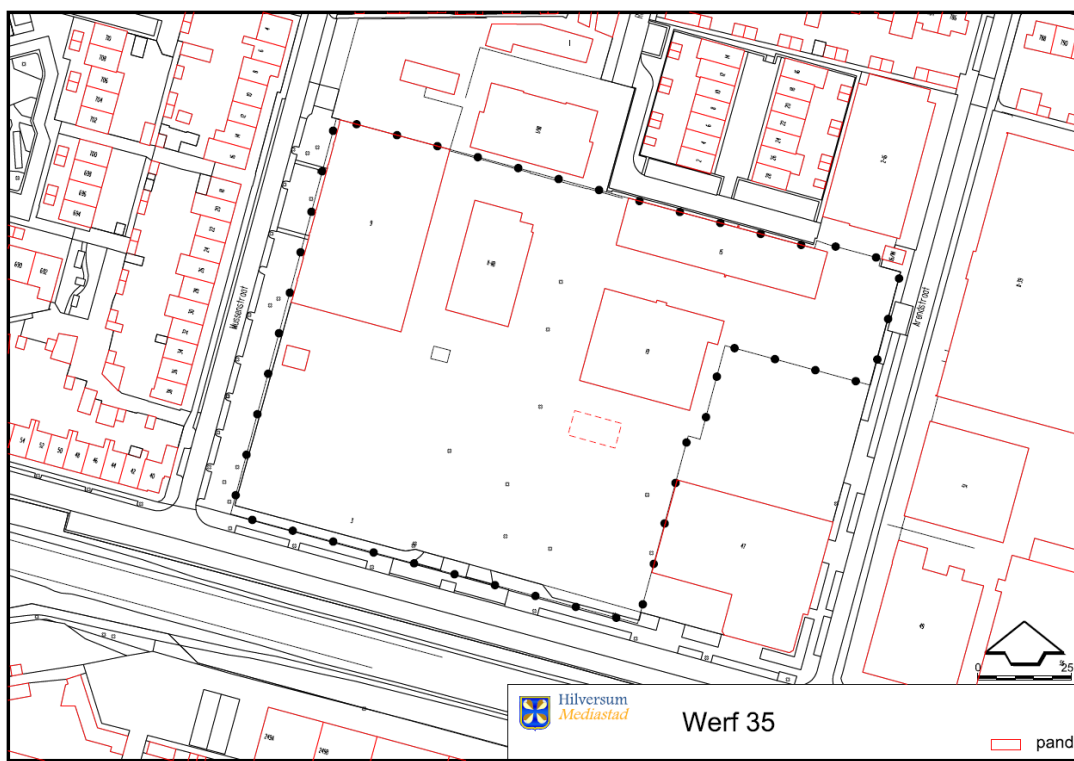
Planning

Definitie "Creatieve Industrie"

Horeca A/B

Aldus opgemaakt en getekend in tweevoud

Bijlage: exploitatiegebied



Bijlage: bouwhoogtes



Bijlage: Omschrijving gewenste planproducten

Eisen aan Stedenbouwkundige visie (ruimtelijk strategisch kader voor nadere uitwerking)

Om te komen tot een passende stedenbouwkundige visie voor Werf 35 is een analyse van de geschiedenis, het cultureel erfgoed, de ruimtelijke en functionele ontwikkeling en de aanwezige kwaliteiten van het gebied en de direct omliggende buurten belangrijk. Een goed begrip van de locatie geeft inspiratie en houvast voor de verdere planvorming.

De stedenbouwkundige visie voor Werf 35 is geen concreet bouwplan, het zijn de kaders waarbinnen de toekomstige bouwplannen ingepast zullen worden. Het plan geeft inzicht in de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkelingen van Werf 35 en op welke wijze deze aansluiten bij de omliggende buurten.

De stedenbouwkundige visie zal uiteindelijk in de vorm van het bestemmingsplan haar juridische vertaling krijgen.

De stedenbouwkundige visie is een integraal kader en omvat een planomschrijving, (maatvast) plankaarten en profielen en zo nodig referentiebeelden voor de onderstaande aspecten. De stedenbouwkundige visie bevat tenminste de volgende onderdelen:

- a) Kaart eigendomssituatie en begrenzing ontwikkellocatie;
- b) Een beeld van de cultuurhistorische waarden, middels een cultuurhistorische analyse (denk aan een ruimtelijk-functionele analyse, bouwhistorische inventarisatie, ontwikkelgeschiedenis van het gebied);
- c) Planconcept (een erfgoed-inclusief ontwerp);
- d) Ruimtelijke onderbouwing en opzet (denk aan kavelgrootte en bebouwingspercentage, rooilijnen, bouwkavels, aansluiting naar omgeving, bouwhoogtes en hun positie met profielen cq. doorsnedes/korrelgrootte/etc.);
- e) Programmatische onderbouwing (denk aan functieverdeling over de kavel, minimale en maximale programma en de kaders daarvoor, gewenste functies aan het maaiveld en positie voordeuren/voorkanten);
- f) Openbare ruimte (denk aan inrichting buitenruimte, groen, bomen, ecologie, afspraken over beheer en onderhoud en relatie tussen buitenruimte en gebouwen);
- g) Bereikbaarheid of mobiliteit (denk aan principes voor bereikbaarheid, logistiek en parkeren over alle fases heen (en indien van toepassing intentieovereenkomsten voor alternatieven));
- h) Groen- en waterstructuur, hierbij aandacht voor klimaat adaptieve maatregelen gericht op droogte, hittestress en wateroverlast;
- i) Beeldkwaliteit (incl. materialen/overgang binnen-buiten/regels voor de beoogde beeldkwaliteit van gebouwen en buitenruimte)
- j) Participatie en planning (denk aan een toelichting op het gevolgde en nog te volgen participatieproces conform Leidraad Participatie 'Betrek de Omgeving' van de Gemeente)
- k) Ontwikkelstrategie (denk bijv. aan planning en voorbeelduitwerking met fasering)

- l) Omgevingsaspecten (toets aan relevant beleid en relevante wet- en regelgeving) en de resultaten van onderzoeken die blijken een QuickScan van beslissende invloed zijn op de haalbaarheid het project (denk bijv. aan milieu, energie, duurzaamheid, akoestiek, kabels & leidingen, bodem, bezonning en windklimaat)

Bijlage: Kostenraming

Concept Stedenbouwkundige Visie	Functie	Uren		Kosten per uur		Totaal	
	Projectmanager						
	Planoloog						
	Stedenbouwkundige						
	Monumentenadviseur						
	Divers adviseurs						
	Totaal						
Voorlopige Stedenbouwkundige Visie	Functie	Uren		Kosten per uur		Totaal	
	Projectmanager						
	Planoloog						
	Stedenbouwkundige						
	Monumentenadviseur						
	Divers adviseurs						
	Totaal						
Definitief Stedenbouwkundige Plan	Functie	Uren		Kosten per uur		Totaal	
	Projectmanager						
	Planoloog						
	Stedenbouwkundige						
	Monumentenadviseur						
	Divers adviseurs						
	Totaal						
Stedenbouwkundige Plan	Totaal						

Bijlage: Planning

	Onderwerp/stukken	datum - deadline	toelichting op datum	actiehouder	opmerking	Uren vanuit gemeente
Planproces & Intentieovereenkomst						
Planproces & IOK	Regietafel Fysiek PHO RO College B&W	6 mei 2020 18 mei 2020 26 mei 2020	Alleen indien akkoord Coup Group/eigenaar Werf 35	gemeente gemeente gemeente	na besluit college B&W ondertekening	
Concept Stedenbouwkundige Visie/Plan (75% versie)						120
Ateliersessie 1	thema: structuur	1 juni t/m 26 juni 2020	aanleveren stukken werkstelier Verslag Werkstelier	Coup Group Coup Group/Gemeente Coup Group		
Ateliersessie 2	thema: gebruikskwaliteit	29 juni t/m 24 juli 2020	aanleveren stukken werkstelier Verslag Werkstelier	Coup Group Coup Group/Gemeente Coup Group		
planuitwerking	concept Stedenbouwkundige Visie	27 juli t/m 21 augustus 2020		Coup Group	Inclusief eerste concept BKP	
Bewonersavond	Concept Stedenbouwkundige Visie	21 augustus 2020		Coup Group	ophalen/verzamen reacties bewoners	
ARK	Concept Stedenbouwkundige Visie (incl. BKP)	21 augustus 2020 eind augustus 2020 begin september 2020	aanleveren stukken Presentatie aan ARK advies ARK	Coup Group Coup Group gemeente	data vergaderingen ARK zijn nog niet bekend datum indicatief	
plantoetsing	Concept Stedenbouwkundige Visie (incl. BKP)	medio september 2020	minimaal 1 week voor start werkstelier 3	gemeente	integrale reactie/vragen gemeente op eerste concept	
Voorlopig Stedenbouwkundige Visie/Plan (98% versie)						56
Ateliersessie 3	thema: haalbaarheid	eind september t/m eind oktober 2020	aanleveren stukken werkstelier Verslag Werkstelier	Coup Group Coup Group/Gemeente Coup Group		
Planuitwerking	Voorlopig Stedenbouwkundige Visie (incl. BKP)	medio november 2020 eind november	aanleveren stukken Presentatie BKP aan CWM (ter informatie)	Coup Group Coup Group	data vergaderingen CWM zijn nog niet bekend	
Plantoetsing	Voorlopig Stedenbouwkundige Visie (incl. BKP)	medio december 2020		gemeente		
Definitief Stedenbouwkundige Visie/Plan (100% versie)						46
	planuitwerking	Begin januari 2021	Aanleveren definitief stedenbouwkundige visie/plan	Coup Group		
College	Collegevoorstel: definitief stedenbouwkundige visie + ARK advies	medio januari 2021 eind januari 2021 begin februari 2021	aanleveren collegevoorstel PHO RO College	gemeente gemeente gemeente	collegevoorstel wordt opgesteld op basis van stukken begin januari 2021	

Bijlage: Bedrijfsactiviteiten Creatieve Industrie

Een onderneming of instelling die gericht is op het voortbrengen en exploiteren van kunstzinnigheid, creativiteit en intellectueel eigendom via goederen, diensten of activiteiten, zoals media en entertainment, creatieve zakelijke dienstverlening en kunsten en cultureel erfgoed.

I. Media en entertainmentindustrie

1. Omroep
 - a. Productie van televisieprogramma's (productie)
 - b. Facilitaire activiteiten voor film- en televisieproducties (dienstverlenend)
2. Persmedia
 - a. Persagentschappen (creatie/productie)
 - b. Fotografie (creatie/productie)
 - c. Uitgeverijen van kranten (exploitatie/productie)
 - d. Uitgeverijen van tijdschriften (exploitatie/productie)
 - e. Overige dienstverlening op het gebied van informatie (dienstverlenend)
3. Film
 - a. Productie van films (productie)
 - b. Distributie van films en televisieproducties (exploitatie/uitgave)
4. Muziekindustrie
 - a. Maken en uitgeven van geluidsopnames (productie/exploitatie/uitgave)
5. Boekenindustrie
 - a. Uitgeverijen van boeken (productie/exploitatie/uitgave)
6. Gaming en overige uitgeverijen
 - a. Uitgeverijen van computergames (productie/exploitatie/uitgave)
 - b. Overige uitgeverijen van software (exploitatie/uitgave)
 - c. Overige uitgeverijen (niet van software) (exploitatie/uitgave)

II. Creatieve zakelijke dienstverlening

1. Communicatie en Informatie
 - a. Reclamebureaus (creatie/dienstverlenend)
 - b. Handel in advertentieruimte (dienstverlenend)
 - c. Public Relations-bureaus (creatie/dienstverlenend)
 - d. Organisatie van congressen en beurzen (creatie/dienstverlenend)

2. Vormgeving en Ontwerp
 - a. Architecten (creatie)
 - b. Industrieel ontwerp en vormgeving (creatie)

Kunsten en cultureel erfgoed

1. Podiumkunsten
 - a. Beoefening van podiumkunst (creatie)
 - b. Producenten van podiumkunst (productie)
2. Scheppende kunsten
 - a. Schrijven en overige scheppende kunst (creatie)
 - b. Kunstgalerieën en –expositieruimten (exploitatie/uitgave)
3. Cultureel erfgoed
 - a. Kunstuitleen en overige culturele uitleencentra (exploitatie/uitgave)
4. Overige kunsten en erfgoed
 - a. Dienstverlening voor uitvoerende kunst (dienstverlenend)
 - b. Informatieverstrekking op het gebied van toerisme (dienstverlenend)
 - c. Steunfondsen (dienstverlenend)
 - d. Vriendenkringen op gebied van cultuur en fanclubs (dienstverlenend)

Bijlage: Staat van Horeca activiteiten

Categorie A = horecabedrijven, die gelet op de aard en omvang ervan zowel uit functioneel als uit milieuoverwegingen niet of nauwelijks storend werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze horecabedrijven.

Categorie B = horecabedrijven die, gelet op de aard en de omvang ervan, zowel uit functionele als uit milieuoverwegingen in geringe mate storend kunnen werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze horecabedrijven.

Categorie C = horecabedrijven die, gelet op de aard en omvang ervan, zowel uit functionele als uit milieuoverwegingen in min of meer ernstige mate storend kunnen werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze horecabedrijven.

Horeca Bedrijf	Categorie A	Categorie B	Categorie C
automatiek		x	
bar			x
bardancing			x
bistro		x	
broodjeszaak	x		
café		x	
café-restaurant		x	
coffeeshop			x
crêperie	x		
croissanterie	x		
dancing			x
dansschool			x
discotheek			x
eetcafé		x	
grill-roomhotel		x	
hotel	x		
hotel-café		x	
hotel-café-restaurant		x	
konditorei	x		
lunchroom	x		
nachtclub			x
pannenkoekenhuis	x		
patisserie	x		
petit-restaurant		x	
pizzeria		x	
poffertjeszaak	x		
restaurant		x	
shoarma		x	
snackbar		x	
theehuis	x		
traiteur	x		
ijssalon	x		
zalenexploitatie	x		