HMK/RTR/2019.001239.01
Versie de dato 28 januari 2022

OVEREENKOMST TOT VESTIGING ERFPACHT

Keileweg 26-28 te Rotterdam

De ondergetekenden:

1. a. mevrouw H.M. van Bockxmeer, te dezen handelend in haar hoedanigheid van concerndirecteur Stadsontwikkeling,
   b. de heer C.A.M. Schreuder, te dezen handelend in zijn hoedanigheid van directeur Bestaande stad en vastgoed,

   gezamenlijk bevoegd om het college van burgemeester en wethouders van de publiekrechtelijke rechtspersoon de **gemeente Rotterdam**, kantoorhoudende te 3011 AD Rotterdam op het adres Coolsingel 40 (correspondentieadres: Wilhelminakade 179, 3072 AP Rotterdam), hierna te noemen: "**Gemeente**", ter zake van de hierna vermelde besluitvorming te vertegenwoordigen, zulks krachtens het Besluit Mandaat, Volmacht en Machtiging Rotterdam 2016 van het college van burgemeester en wethouders en de burgemeester van de gemeente Rotterdam, zoals gepubliceerd in he Gemeenteblad 2016, nummer 233 (hierna te noemen: "MVMR 2016") , zoals nadien is gewijzigd, alsmede het Besluit ondermandaat, ondervolmacht en ondermachtiging van de algemeen directeur 2016, zoals gepubliceerd in het Gemeenteblad 2016, nummer 233, zoals nadien gewijzigd;

en

2. a. de heer [redacted]
   b. de heer [redacted]
   c. de heer [redacted]
   d. de heer [redacted]

   te dezen handelend in hun hoedanigheid van bestuurders van de besloten vennootschap: **Crossing Keileweg BV**, statutair gevestigd te Den Haag, kantoorhoudende te Den Haag, Burgemeester van Karnebeeklaan 6, hierna te noemen: "**Contractant**";

Parafen [redacted]

Verklaren het volgende in aanmerking nemend:

I. Definities

Tenzij anders blijkt, zijn de hierna met een hoofdletter aangeduide begrippen gedefinieerd in:

- de Algemene Voorwaarden voor vestiging van Erfpacht op onroerende zaken van de gemeente Rotterdam in beheer bij het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam (2006), hierna aan te duiden als: de "**Algemene Voorwaarden**"; dan wel
- de Algemene Voorwaarden voor vestiging erfpacht door de gemeente Rotterdam door middel van een inschrijving met voorselectie en dialoog, hierna aan te duiden als: "**AV Vestiging Erfpacht met Voorselectie en Dialoog**".

II. Considerans

1. De Gemeente is eigenaar van:
   - het perceel grond met het daarop aanwezige kantoorpand, zijnde een gemeentelijk monument, gelegen te 3029 BT Rotterdam, Keileweg 28, kadastraal bekend gemeente Rotterdam sectie AA nummer 2966, groot circa vierhonderd negenenvijftig vierkante meter (459 m²),
     hierna aan te duiden als: "**Kantoorpand**";
   - het perceel grond met de daarop aanwezige opstallen, zijnde een voormalige fabriek, zijnde een gemeentelijk monument, gelegen te 3029 BT Rotterdam, plaatselijk bekend Keileweg 26, naast het Kantoorpand, uitmakende een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Rotterdam sectie AA nummer 3004, groot circa tweeduizend vijfhonderd tweeëntwintig vierkante meter (2.522 m²), van welke perceel de kadastrale grens en oppervlakte voorlopig door het kadaster zijn vastgesteld,
     hierna aan te duiden als: "**Kunst & Complex**";
   - het perceel grond met buitenruimte, grenzend aan Kunst en Complex, uitmakende een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Rotterdam sectie AA nummer 3004, groot circa eenduizend vijfhonderd acht en tachtig vierkante meter (1.588 m²), van welke perceel de kadastrale grens en oppervlakte voorlopig door het kadaster zijn vastgesteld,
     hierna aan te duiden als: "**Buitenruimte**".

   welke drie percelen aan partijen genoegzaam bekend zijn, zodat zij daarvan geen nadere aanduiding op een tekening verlangen;
   tezamen hierna aan te duiden als: "**Onroerende Zaak**".

Parafen [redacted]

2. De Onroerende Zaak is gelegen in de stadshaven Merwe-Vierhaven, hierna aan te duiden als: "**M4H**".
3. Het M4H gebied staat aan de vooravond van een grote transformatie naar een nieuwe, Rotterdamse stadswijk om te wonen en werken. M4H vormt samen met RDM het Rotterdam Makers District bestemd voor de innovatieve maakindustrie, waar experiment, creatie en groei volop de ruimte krijgen en verschillende woon- en werkmilieus zich vermengen.
4. De ontwikkelvisie voor het M4H gebied is vastgelegd in het 'Ruimtelijk Raamwerk M4H', dat op 27 juni 2019 door de raad van de Gemeente is vastgesteld.
5. De Gemeente acht het wenselijk dat de Onroerende Zaak wordt herontwikkeld tot een brandpunt in het M4H gebied en wenst daartoe met de Contractant deze Overeenkomst Tot Vestiging aan te gaan op grond waarvan:
   - een Erfpacht wordt gevestigd op het Kantoorpand;
   - een Erfpacht wordt gevestigd op de Buitenruimte; én
   - een Erfpacht wordt gevestigd op Kunst & Complex.
6. De Gemeente wil daartoe met een betrouwbare, gecommitteerde partij contracteren, die conceptueel en financieel sterk is en die:
   - gericht is op samenwerking met de Gemeente, het Havenbedrijf, de huidige huurder van Kunst & Complex en de stakeholders in het gebied teneinde het thans nog onzekere eindbeeld van het gebied te helpen vormgeven;
   - gevoel heeft voor de beoogde eindgebruikers van het Kantoorpand, de Buitenruimte en Kunst & Complex;
   - gevoel heeft voor het gebied en de ontwikkeling daarvan;
   - ook in de toekomst bij de ontwikkeling van het gebied betrokken wil zijn en blijven;
   - ervaring heeft met tijdelijke exploitatie;
   - ervaring heeft met de herontwikkeling van een monument;
   - de kwaliteit nastreeft, zoals bedoeld in het Ruimtelijk Raamwerk M4H.
7. Om te komen tot een Overeenkomst Tot Vestiging met een partij die:
   - voldoet aan het hiervoor onder 6 vermelde; en
   - de Onroerende Zaak niet direct meer of anders wil bebouwen dan zoals het thans bebouwd is, maar zulks, desgewenst, eerst later wil doen;

   heeft de Gemeente een verkoopprocedure doorlopen met voorselectie en dialoog.
8. Partijen die aan de in de Procesbrief bedoelde, in de AV Vestiging Erfpacht met Voorselectie en Dialoog nader omschreven, deelnamevoorwaarden voldoen, hebben de mogelijkheid gekregen in Ronde I een ruimtelijke en conceptuele visie en referentieprojecten in te dienen. Aan de hand van de selectieleidraad uit de Procesbrief zijn vier partijen uitgenodigd deel te nemen aan Ronde II.

Parafen [redacted]

9. De vier hiervoor bedoelde partijen zijn in de gelegenheid gesteld een Aanbieding te doen, bestaande uit een ruimtelijke en conceptuele visie en een financiële bieding ter zake van de Afkoopsom-canon van ten minste twee miljoen driehonderdduizend euro (€ 2.300.000,=), waarbij de notariële- en kadastrale kosten alsmede de overdrachtsbelasting en/of de eventueel verschuldigde omzetbelasting voor rekening zijn van de Contractant.
10. Van deze vier partijen was Contractant degene met de hoogste Score, zoals bedoeld in de selectieleidraad uit de Procesbrief.
11. Het door Contractant uitgebrachte is vermeld en beschreven in de door Contractant opgestelde documenten genaamd "Financiële bieding de dato 29 januari 2021" en "Visiedocument Keileweg 26-28 Rotterdam" de dato 29 januari 2021, in deze akte tezamen aan te duiden als: "Aanbieding", waarvan een exemplaar een bijlage bij deze akte is.

Overeen te komen als volgt:

Overeenkomst Tot Vestiging

Artikel 1

1. De Gemeente zal:
   a. een Erfpacht vestigen op het Kantoorpand;
   b. een Erfpacht vestigen op de Buitenruimte;
   c. een Erfpacht vestigen op Kunst & Complex,

   welke Erfpachten door Contractant zullen worden aanvaard.
2. Contractant heeft ter zake van de Erfpachten een Aanbieding gedaan. De in de Aanbieding opgenomen financiële bieding is gelijk aan het totaal van de hierna in artikel 3 vermelde Afkoopsommen-canon.
3. De Gemeente heeft de Erfpachten Gegund aan Contractant.
   Ingevolge deze Gunning wordt hierbij vastgelegd:
   - de Overeenkomst Tot Vestiging ter zake van de drie Erfpachten, ter zake waarvan de totale Afkoopsom-canon gelijk is aan het totaalbedrag dat ter zake in de Aanbieding vermeld is.
4. Op de Overeenkomst Tot Vestiging zijn van toepassing:
   a. de Algemene Voorwaarden voor zover daarvan in de Overeenkomst Tot Vestiging niet wordt afgeweken;
   b. de AV Vestiging Erfpacht met Voorselectie en Dialoog voor zover daarvan in deze Overeenkomst Tot Vestiging niet wordt afgeweken;

Parafen: [redacted]

c. de in deze Overeenkomst Tot Vestiging vermelde bepalingen, zulks met inbegrip van de bij deze Overeenkomst Tot Vestiging behorende bijlagen als vermeld in het slot van deze Overeenkomst Tot Vestiging; en
d. het bepaalde in de Model-Akte (van vestiging van de drie Erfpachten ter zake van het Kantoorpand, Buitenruimte respectievelijk Kunst & Complex).

5. Contractant heeft de hiervoor bedoelde voorwaarden en bepalingen aanvaard door het doen van de Aanbieding en het akkoord verklaren van de AV Vestiging Erfpacht met Voorselectie en Dialoog.

Datum Van Verlijden
Artikel 2

1. De Akte van Vestiging van de Erfpachten zal worden verleden binnen zes weken na het verkrijgen van een Onherroepelijke Omgevingsvergunning.
2. De Akte zal worden verleden voor Mr [redacted] notaris, verbonden aan Schaap Advocaten Notarissen te Rotterdam, of voor een andere aan dit kantoor verbonden notaris dan wel de plaatsvervanger van een van deze notarissen.

Afkoopsom-canon en kosten. Betaling
Artikel 3

1. De Afkoopsom-canon:
   - ter zake van de Erfpacht op het Kantoorpand bedraagt: driehonderd éénendertig duizend euro (€ 331.000,=); en
   - ter zake van de Erfpacht op Kunst & Complex bedraagt:
     één miljoen negenhonderdachtenzestig duizend negenhonderd negenennegentig euro (€ 1.968.999,=);
   - ter zake de Erfpacht op de Buitenruimte bedraagt: één euro (€ 1,=);

   derhalve bedragen de Afkoopsommen-canon in totaal een bedrag van EUR 2.300.000,00.- .
   Vermelde bedragen hebben prijspeil 1 februari 2022, vermelde bedragen zullen tot de datum van Verlijden worden geïndexeerd conform de CPI-alle huishoudens met een maximum van 2,5% per jaar.
2. De in het vorige lid van dit artikel vermelde Afkoopsommen-canon zien op (en zijn derhalve de tegenprestaties voor):
   - de verkrijging van een Erfpacht op het Kantoorpand, een Erfpacht op de Buitenruimte en een Erfpacht op Kunst & Complex in de staat waarin deze zich thans bevinden;

Parafen: [redacted]

- de hierna in deze akte vermelde, voorgenomen, Bestemmingen.

De Afkoopsommen-canon geven de Contractant derhalve niet het recht om meer of anders te bouwen dan de thans aanwezige opstallen, anders dan hetgeen is bepaald in artikel 9 hierna.

De aan de Akte en de inschrijving daarvan verbonden notariële- en kadastrale kosten alsmede de ter zake van de levering verschuldigde belastingen, waaronder de overdrachtsbelasting, zijn voor rekening van Contractant.

3. De Afkoopsommen-canon (geïndexeerd conform het bepaalde in lid 1 van dit artikel) en de in het vorige lid bedoelde kosten en belastingen zal Contractant voldoen door storting op de daartoe door de Notaris op te geven Kwaliteitsrekening, zulks zodanig dat het verschuldigde op de Datum Van Verlijden op bedoelde Kwaliteitsrekening zichtbaar is.

Waarborgsom, bankgarantie. Ontbindende voorwaarde
Artikel 4

1. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen is Contractant verplicht tot storting van een waarborgsom, welk bedrag binnen tien dagen na de datum waarop de Overeenkomst Tot Vestiging Erfpacht door de Gemeente en Contractant is ondertekend bijgeschreven dient te zijn op de Kwaliteitsrekening. Indien de Overeenkomst Tot Vestiging eerst door Contractant en dan door de Gemeente wordt ondertekend gaat vermelde termijn van tien dagen in nadat de Overeenkomst Tot Vestiging per e-mail door de Contractant is ontvangen.
2. De waarborgsom bedraagt 10% van de totale Afkoopsom-canon.
3. De waarborgsom zal op de Datum van Verlijden aan de Contractant worden gerestitueerd of met de Afkoopsom-canon worden verrekend.

   De waarborgsom wordt eveneens aan Contractant gerestitueerd indien de Overeenkomst Tot Vestiging wordt ontbonden op grond van een blijkens deze Overeenkomst Tot Vestiging geldende ontbindende voorwaarde, zulks met uitzondering van de ontbindende voorwaarde vermeld in artikel 17 hierna.

   Per het moment dat zich een situatie voordoet als vermeld in artikel 17 hierna houdt de Notaris de waarborgsom voor de Gemeente. In dat geval is de Notaris bevoegd om de op de Kwaliteitsrekening gestorte waarborgsom ten titel van voldoening door Contractant van de door hem verbeurde boete uit te betalen aan de Gemeente.
4. Zolang op grond van het vorenstaande geen restitutie, verrekening dan wel uitbetaling van de waarborgsom aan de Gemeente vanwege het bepaalde in artikel 17 hierna, zulks juncto het bepaalde in het vorige lid, heeft plaatsgevonden, houdt de Notaris de waarborgsom onder zich, totdat bij een in kracht van gewijsde gegaan vonnis is beslist aan wie hij de waarborgsom moet

Parafen [redacted]

afdragen, zulks behoudens eensluidende betalingsopdracht van beide Partijen.

5. Contractant is bevoegd om in plaats van een waarborgsom een garantie ter grootte van het in lid 2 van dit artikel bedoelde bedrag te doen stellen door een te goeder naam en faam bekend staande financiële instelling welke garantie op uiterlijk de in lid 1 van dit artikel bedoelde datum in het bezit van de Notaris moet zijn.
   Deze garantie dient onvoorwaardelijk en onherroepelijk te zijn en tot tenminste één maand na de overeengekomen respectievelijk overeen te komen Datum Van Verlijden haar geldigheid te behouden en voorts de bepaling te bevatten, dat de garant op eerste verzoek van de Notaris het bedrag van de garantie aan de Notaris zal uitkeren.

Feitelijke staat

Artikel 5

1. Contractant aanvaardt het Kantoorpand, de Buitenruimte respectievelijk Kunst & Complex in de feitelijke staat waarin het zich ten tijde van de Datum Van Verlijden bevindt, mits deze niet afwijkt van de staat ten tijde dan het uitbrengen van het Aanbieding, waarbij slijtage als gevolg van normaal gebruik niet wordt aangemerkt als een afwijking als hiervoor in deze zin bedoeld.
2. Wat betreft de fundering, asbest, zwam- en schimmel wordt verwezen naar de betreffende rapporten die zich bevinden in de Dataroom en als bijlage bij deze Overeenkomst Tot Vestiging behoren.
   Contractant is niet bevoegd om de Gemeente ter zake van gebreken aan de fundering, asbest, zwam en/of schimmels aan te spreken, zulks ongeacht of ter zake van dergelijke gebreken een rapport in de Dataroom aanwezig was en voorts ongeacht of een gebrek blijkt uit een in de Dataroom aanwezig rapport.
   Ter zake van de in Dataroom opgenomen rapporten staat de Gemeente er niet voor in dat deze volledig en juist zijn. Het risico dat de rapporten niet volledig en/of niet juist zijn, komt derhalve voor rekening en risico van Contractant, die ter zake geen enkel recht jegens de Gemeente geldend kan maken.
3. Contractant is voorts niet bevoegd om de Gemeente ter zake van eventuele zichtbare dan wel onzichtbare gebreken aan te speken.
4. Contractant aanvaardt het Kantoorpand, de Buitenruimte en Kunst & Complex derhalve "as is" en dient ter zake van de staat van het Kantoorpand, de Buitenruimte respectievelijk Kunst & Complex desgewenst zelf (nader) onderzoek te doen, welk onderzoek eerst ná het passeren van de Akte dient plaats te vinden. De kosten van door Contractant uit te voeren onderzoeken komen voor rekening van Contractant.

Parafen: [redacted]

Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat dergelijke eigenschappen casu quo gebreken, zowel zichtbare als onzichtbare, voor rekening en risico van Contractant komen.

5. In verband met het bepaalde in dit artikel stellen Partijen vast dat de Gemeente het Kantoorpand, de Buitenruimte en Kunst & Complex niet zelf feitelijk in gebruik heeft gehad en uit eigen hoofde derhalve niet met de feitelijke staat en eventuele gebreken bekend is.
6. Het bepaalde in artikel 17 van de Algemene Voorwaarden is mede op het hiervoor in dit artikel bepaalde van toepassing.

Bodem
Artikel 6

1. Contractant aanvaardt de Bodem milieutechnisch in de staat waarin deze zich bij het ondertekenen van de Overeenkomst Tot Vestiging bevindt.
2. Wat betreft de milieutechnische staat van de Bodem wordt verwezen naar de Milieurapportage. Contractant is niet bevoegd om de Gemeente ter zake van verontreiniging van de Bodem aan te spreken, noch ter zake van verontreiniging die wel uit de Milieurapportage blijkt noch ter zake van verontreiniging die niet uit de Milieurapportage blijkt.
   Ter zake van de Milieurapportage staat de Gemeente er niet voor in dat deze volledig en juist is. Het risico dat de Milieurapportage niet volledig en/of niet juist is, komt derhalve voor rekening en risico van Contractant, die ter zake geen enkel recht jegens de Gemeente geldend kan maken.
3. In afwijking van het bepaalde in artikel 5 van de Algemene Voorwaarden is het risico dat de Bodem is verontreinigd voor rekening en risico van Contractant. Contractant en zijn rechtsopvolgers zijn niet bevoegd om de Gemeente aan te spreken ter zake van - al dan niet in de Milieurapportage vermelde - verontreiniging van de Bodem.
4. Contractant aanvaardt de Bodem derhalve "as is" en dient ter zake van de milieutechnische staat van de Bodem desgewenst zelf (nader) onderzoek te doen, welk onderzoek eerst ná het passeren van de Akte dient plaats te vinden. De kosten van door Contractant uit te voeren onderzoeken komen voor rekening van Contractant.
5. Het bepaalde in artikel 17 van de Algemene Voorwaarden is mede op het hiervoor in dit artikel bepaalde van toepassing.

Juridische staat
Artikel 7

Ter zake van de juridische staat van het Kantoorpand, de Buitenruimte respectievelijk Kunst & Complex, wordt met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.2.1 van de Algemene Voorwaarden verwezen naar het bepaalde in:

a. de akte(n) van levering aan de Gemeente, zulks indien en voor zover daarin bijzondere lasten en beperkingen zijn opgenomen;
b. de akte(n) van vestiging van bijzondere lasten en beperkingen dan wel houdende kwalitatieve verplichtingen ten behoeve van (een) derde(n), waarvan blijkt uit het/de kadastrale bericht(en) ter zake van het Kantoorpand, de Buitenruimte respectievelijk Kunst & Complex;
c. het resultaat van het onderzoek van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers inzake de titel van aankomst;

een en ander indien en voor zover daarvan een kopie aanwezig is in de Dataroom.

Voorgenomen gebruik en publiekrechtelijke bestemming
Artikel 8

1. Contractant is voornemens het Kantoorpand, de Buitenruimte respectievelijk Kunst & Complex te gaan gebruiken conform de in artikel 9 vermelde Bestemmingen.
2. Met het oog op vermeld voornemen is Contractant voorts voornemens het Kantoorpand, de Buitenruimte en Kunst & Complex te (her)ontwikkelen respectievelijk renoveren overeenkomstig het vermelde in de Aanbieding (waarbij onder (her)ontwikkeling niet wordt begrepen: meer of anders bouwen).
3. Indien en voor zover de in artikel 9 vermelde bestemmingen publiekrechtelijk niet zijn toegestaan, zal Contractant er voor eigen rekening en risico voor zorgdragen dat de in artikel 9 vermelde Bestemmingen publiekrechtelijk alsnog toegestaan zijn.
   Contractant zal daartoe voor eigen rekening en risico alle ten behoeve van de Bestemmingen benodigde vergunningen, waaronder begrepen een eventueel benodigde Omgevingsvergunning, ontheffingen en toestemmingen aanvragen.
4. Aangezien Contractant deze Overeenkomst Tot Vestiging ter zake van zowel het Kantoorpand, de Buitenruimte als Kunst & Complex aangaat teneinde vermelde voornemens tot uitvoering te brengen en de Gemeente deze Overeenkomst Tot Vestiging ter zake van zowel het Kantoorpand, de Buitenruimte als Kunst & Complex aangaat om Contractant in staat te stellen haar hiervoor vermelde voornemens uit te voeren, is Contractant jegens de Gemeente verplicht om zich ervoor in te spannen dat de Bestemming zo spoedig mogelijk publiekrechtelijk toegestaan is. Contractant

Parafen [redacted]

is in dat verband jegens de Gemeente verplicht om, indien en voor zover zulks ten behoeve van de in artikel 9 vermelde Bestemmingen benodigd is, binnen twaalf (12) maanden na de datum waarop zowel de Gemeente als Contractant deze onderhandse akte houdende de Overeenkomst Tot Vestiging hebben getekend, zorg te dragen:

- voor volledige en ontvankelijke aanvragen voor de vergunningen, waaronder begrepen een eventueel benodigde Omgevingsvergunning, ontheffingen en toestemmingen die noodzakelijk zijn om het Kantoorpand, de Buitenruimte respectievelijk Kunst & Complex te kunnen gebruiken conform de Bestemming; en
- indiening van deze aanvragen bij het bevoegde gezag.

Het bepaalde in artikel 13.1 sub a en b van de Algemene Voorwaarden is hierop van toepassing.

5. Contractant is voorts jegens de Gemeente verplicht om binnen twee (2) maanden na verkrijging van de benodigde vergunningen, ontheffingen en toestemmingen te starten met de in lid 2 van dit artikel vermelde activiteiten en deze gestaag en conform de in overleg met de Gemeente vast te stellen planning voort te zetten.
6. Indien Contractant binnen achttien (18) maanden na de in lid 4 van dit artikel bedoelde datum, behoudens een eventuele verlenging, er niet voor heeft zorggedragen dan wel er toerekenbaar niet in geslaagd is, dat de Bestemmingen publiekrechtelijk toegestaan zijn en, voor zover nodig, toerekenbaar niet beschikt over een Onherroepelijke Omgevingsvergunning en derhalve niet binnen achttien (18) maanden na de in lid 4 van dit artikel bedoelde datum, behoudens een eventuele verlenging, kan starten met de in lid 2 van dit artikel bedoelde activiteiten, is Contractant in verzuim als bedoeld in artikel 18 hierna.
7. Het risico dat het gebruik conform de Bestemming en/of de in lid 2 van dit artikel vermelde activiteiten worden belemmerd en/of verhinderd door de feitelijke staat van het Kantoorpand, de Buitenruimte respectievelijk Kunst & Complex komt voor rekening van Contractant.
   De Gemeente staat derhalve niet in voor de afwezigheid van zichtbare en/of onzichtbare gebreken van het Kantoorpand, de Buitenruimte respectievelijk Kunst & Complex.
   Contractant zal de Gemeente nimmer aanspreken vanwege de aanwezigheid van dergelijke gebreken.
8. Het risico dat het door Contractant voorgenomen gebruik van het Kantoorpand, de Buitenruimte respectievelijk Kunst & Complex conform de Bestemming publiekrechtelijk niet mogelijk blijkt te zijn, is voor rekening van Contractant en verleent Contractant geen enkele aanspraak jegens de Gemeente, en geeft Contractant ook niet het recht om deze Overeenkomst Tot Vestiging en/of de vestiging van de Erfpacht te ontbinden.
9. Contractant is ermee bekend dat de huidige gebruikssituatie mogelijk deels in strijd is met de publiekrechtelijke bestemming.

Het risico dat de betreffende afdeling van de Gemeente ter zake van dit mogelijk afwijkend gebruik handhavend optreedt, is voor rekening van de Contractant, die in dat geval de lopende huurovereenkomst zal moeten opzeggen. Contractant kan in dat geval geen enkel recht jegens de Gemeente geldend maken.

10. Contractant is jegens de Gemeente verplicht om het lopende huurcontract ter zake van Kunst en Complex niet voortijdig te beëindigen. Contractant zal met de huurder in overleg gaan over de voorwaarden van een nieuw huurcontact.
11. Het bepaalde in artikel 17 van de Algemene Voorwaarden in op het bepaalde in dit artikel 8 van toepassing.

Bestemming (privaatrechtelijk)

Artikel 9

1. Contractant dient:

   het Kantoorpand, Kunst & Complex en de Buitenruimte te gebruiken voor de volgende Bestemmingen (programma):

   a. horecafunctie, omvattende de functies:
      - hotel;
      - restaurants;
      - bars; en
      - aan horeca gerelateerde productieactiviteiten zoals een bakkerij en/of een brouwerij
   b. bedrijfsactiviteiten, omvattende:
      - makers ateliers; en
      - bedrijfsruimten;
      - vergader- en congresruimten
   c. kantoren, omvattende:
      - werkplekken (niet zijnde ateliers);

   een en ander zoals vermeld en nader omschreven in de Aanbieding, met name wat betreft het structureel creëren van werkplaatsen voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt een centrale rol speelt, in welk verband ter zake van de horecabestemming geldt dat de invulling daarvan een sociaal-maatschappelijk karakter dient te hebben.
2. Per hiervoor in lid 1 onder a, b en c vermelde bestemming gelden de volgende oppervlakten:
   a. horeca: minimaal 2.174 en maximaal 2.866 m2 bvo;
   b. bedrijfsactiviteiten: minimaal 3.006 en maximaal 3.698 m2 bvo;
   c. kantoren: minimaal 1.047 en maximaal 1.739 m2 bvo.

Parafen [redacted]

3. Ter zake van de hiervoor in lid 2 onder a, b en c vermelde grootten geldt dat in totaal maximaal 6.918 m2 bvo gerealiseerd mag worden. Dit aantal vierkante meters is in overeenstemming met de huidige gebouwcontour. Contractant is bevoegd om in aanvulling op het in de vorige zin vermelde aantal m2 bvo:
   - ten behoeve van de hotelfunctie entresol vloeren aan te brengen;
   - maximaal 500 m2 bvo te realiseren voor trappen, liften en andere soortgelijke ruimten voor verticale bewegingen, zij het dat deze vierkante meters slechts *dienstbaar* mogen zijn aan de te verhuren vierkante meters bvo en derhalve niet commercieel geëxploiteerd mogen worden als onderdeel van de te verhuren vierkante meters bvo; en
   - de Buitenruimte te gebruiken als Makers stage.

   Contractant dient bij het vorenstaande voorts het volgende in acht te nemen:
   - de hotelfunctie dient een minimum oppervlakte van 757 m² bvo en een maximum oppervlakte van 1.514 m² bvo te hebben;
   - de functies 'restaurant' en 'bar' mogen alleen op de begane grond komen en als roof-top bar.
4. Contractant respectievelijk Erfpachter zijn jegens de Gemeente verplicht:
   a. om het Kantoorpand, Kunst & Complex en de Buitenruimte conform de hiervoor in dit artikel 9 vermelde Bestemmingen te gebruiken; en
   b. om de in de Aanbieding eventueel voorziene renovaties en bouwkundige aanpassingen uit te voeren, waarbij meer of anders bouwen dan de huidige opstallen uit hoofde van deze Overeenkomst Tot Vestiging niet toegestaan is.

   In verband met het hiervoor in dit lid 4 vermelde stellen Partijen vast dat de Afkoopsom Canon alleen ziet op de in de Aanbieding opgenomen, hiervoor vermelde, Bestemming (programma) en niet op de bevoegdheid dan wel verplichting om meer of anders te bouwen. Indien Contractant meer of anders wil bouwen, is zij daartoe alleen bevoegd met toestemming van de Gemeente, die aan die toestemming financiële voorwaarden kan verbinden.
5. Indien:
   - de Bestemming, indien en voor zover deze heden niet is toegestaan, niet binnen achttien (18) maanden na de datum van ondertekening door beide Partijen van deze Overeenkomst Tot Vesting publiekrechtelijk toegestaan is, de aanwezigheid van een eventueel benodigde Onherroepelijke Omgevingsvergunning daaronder begrepen; en
   - de Gemeente niet van haar ontbindingsrecht uit hoofde van artikel 19 lid 1 hierna gebruik maakt (in welk geval de in artikel 19 lid 1 hierna bedoelde boete niet verbeurd wordt),

   treden Partijen met elkaar in overleg teneinde overeenstemming te bereiken over:
   - een alternatieve Bestemming, waarvan het de verwachting is dat deze publiekrechtelijk wel toegestaan wordt en de eventueel benodigde Onherroepelijke Omgevingsvergunning wel verkregen wordt;

Parafen [redacted]

- de planning, dat wil zeggen: de termijnen waarbinnen:
  - Partijen overeenstemming ter zake van de alternatieve Bestemming dienen te hebben;
  - de alternatieve Bestemming publiekrechtelijk toegestaan dient te zijn; en
  - de alternatieve Bestemming vervolgens gerealiseerd dient te zijn.

Het risico dat Partijen niet tot overeenstemming komen, komt voor rekening van Contractant die jegens de Gemeente in dat geval geen enkel recht geldend maken. In dat geval geldt artikel 19 lid 1 hierna onverkort, met dien verstande dat de bedoelde boete niet verbeurd wordt

6. Onverminderd het in lid 5 van dit artikel bepaalde, is Contractant desgewenst bevoegd de Onroerende Zaak gefaseerd te (her)ontwikkelen. In dat geval geldt, in afwijking van het bepaalde in het vorige lid van dit artikel, het volgende:
   (i) de herontwikkeling geschiedt in de volgende 3 fases, te weten:
   - fase 1: de herontwikkeling van: Kantoorpand
   - fase 2: de herontwikkeling van: Buitenruimte
   - fase 3: de herontwikkeling van: Kunst & Complex

   (ii) Op elk van deze fases is zowel het bepaalde in artikel 8 hiervoor als het bepaalde in dit artikel 9 lid 3 "zelfstandig van toepassing", met dien verstande dat voor:
   - fase 1 de in artikel 8 en artikel 9 lid 5 vermelde termijnen gelden:
   - fase 2 de volgende termijnen gelden:
     - wat betreft de termijn vermeld in artikel 8 lid 4: 24
     - wat betreft de termijn vermeld in artikel 8 lid 6: 18
     - wat betreft de termijn vermeld in artikel 8 lid 6: 18;
   - fase 3 de volgende termijnen gelden:
     - wat betreft de termijn vermeld in artikel 8 lid 4: 24
     - wat betreft de termijn vermeld in artikel 8 lid 6: 18
     - wat betreft de termijn vermeld in artikel 8 lid 6: 18.

   (iii) In verband met vermelde fasering is in de Aanbieding vermeld dat van het gedeelte van de Afkoopsom canon dat betrekking heeft op Kunst & Complex, het hierna te vermelden gedeelte betrekking heeft op:
   - fase 1: het bedrag ad € 331.000,-
   - fase 2: het bedrag ad € 1,-
   - fase 3: het bedrag ad € 1.998.999,-
7. Met het "zelfstandig van toepassing" zijn wordt bedoeld dat een ter zake van een bepaalde fase uitgeoefend recht dan wel nagekomen verplichting als bedoeld in artikel 8 respectievelijk 9 lid 3 de andere fase(s) niet regardeert en daarop dus niet van toepassing is.
8. De Gemeente heeft voor het gehele gebied Merwe4havens een mobiliteitsstrategie ontwikkeld. Ten behoeve van de parkeer- en mobiliteitsopgave realiseert de Gemeente bebouwde

Parafen: [redacted]

mobiliteitshubs waarin multimodale mobiliteit en parkeren worden vormgegeven. Op de Datum Van Verlijden zijn deze hubs nog niet gerealiseerd. Contractant dient tot het moment van de realisatie van de hubs zelf voor een tijdelijke parkeeroplossing zorg te dragen.

9. Contractant heeft in zijn Aanbieding een locatie ingetekend voor tijdelijk parkeren aan de zuidwestzijde van de Onroerende Zaak. Contractant is ermee bekend dat op deze locatie geen tijdelijk parkeren kan worden gerealiseerd in verband met ander gebruik door de Gemeente. Contractant zal voor tijdelijk parkeren een andere oplossing creëren. De Gemeente is bereid om in overleg te treden over welke mogelijkheden er zijn.
10. De Gemeente zal ten behoeve de realisatie van mobiliteitshubs met Contractant onder nader overeen te komen voorwaarden een overeenkomst sluiten voor deelname aan het mobiliteitsconcept.

Huursituatie
Artikel 10

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 8 van de Algemene Voorwaarden staat de Gemeente ervoor in dat Kunst & Complex is verhuurd aan Vereniging Kunst en complex, als vermeld in de opgave die in de Dataroom is opgenomen.
2. Op de Datum van Verlijden zal de Gemeente aan Contractant:
   - overhandigen: het origineel van de lopende huurovereenkomst, indien deze beschikbaar is, en als het origineel niet beschikbaar is een kopie daarvan;
   - voldoen: de door de huurder gestorte waarborgsom (via de Kwaliteitsrekening).
3. Indien en voor zover de Gemeente geen waarborgsom aan Contractant voldoet, staat zij ervoor in dat de huurder geen waarborgsom gestort heeft.
4. Indien de huurder in plaats van een waarborgsom een bankgarantie heeft gesteld, zal de Gemeente eraan meewerken dat de betreffende garantie komt te gelden jegens Contractant.
5. Indien de Datum Van Verlijden niet valt op de eerste dag van een kalendermaand zal de op de Datum Van Verlijden de lopende huur verminderd met eventueel verschuldigde servicekosten op en per de Datum Van Verlijden tussen de Gemeente en Contractant worden verrekend. De over de huur eventueel verschuldigde omzetbelasting zal niet tussen de Gemeente en Contractant worden verrekend.
6. Eventuele huur- en servicekosten achterstanden op de Datum Van Verlijden zijn en blijven voor rekening en risico van de Gemeente. Partijen hebben na de Datum Van Verlijden over en weer niets meer van elkaar te vorderen ter zake van door de huurder eventueel te veel of te weinig

betaalde servicekosten. De afrekening van de na de Datum van Verlijden door de huurder teveel of te weinig betaalde servicekosten komt derhalve voor rekening van Contractant.

7. Een eventuele huuropzegging na de ondertekening van de Overeenkomst Tot Vestiging komt voor rekening en risico van de Contractant. De Gemeente zal in dat geval alleen in overleg met Contractant een nieuwe huurovereenkomst aangaan.

Energielabel
Artikel 11

De Gemeente verklaart dat een energieprestatiecertificaat als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen niet is vereist op grond van het bepaalde in artikel 2.2 sub b van het Besluit energieprestatie gebouwen.

Hoofdelijke verbondenheid
Artikel 12

Indien de Contractant bestaat uit twee of meer partijen, is ieder van hen hoofdelijk jegens de Gemeente verbonden tot nakoming van de uit de Overeenkomst Tot Vestiging voor de Contractant voortvloeiende verplichtingen.

Overdracht van de rechtsverhouding
Artikel 13

Het is Contractant niet toegestaan zijn rechtsverhouding tot de Gemeente voortvloeiend uit de Overeenkomst Tot Vestiging geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een derde, tenzij de Gemeente met die overdracht schriftelijk heeft ingestemd, aan welke instemming de Gemeente voorwaarden kan verbinden.
De Gemeente verleent hierbij zijn voorafgaande schriftelijke goedkeuring als Contractant ter uitvoering van een (schuld)financieringsovereenkomst in verband met de vestiging van de Erfpachten de rechten uit de Overeenkomst Tot Vestiging dient te verpanden ten gunste van een externe financier.

Doorverkoop door Contractant
Artikel 14

1. Indien Contractant alleen Kunst & Complex (her)ontwikkelt, geldt het volgende:

Parafen [redacted]

a. Zolang de Bestemming publiekrechtelijk niet is toegestaan is Contractant niet bevoegd de Erfpacht ter zake van Kunst & Complex door te verkopen, tenzij met schriftelijke toestemming van de Gemeente.
b. Gedurende de eerste twaalf volle kalendermaanden na de Datum Van Verlijden is Contractant niet bevoegd de Erfpacht ter zake van het Kantoorpand, of een gedeelte daarvan, te verkopen aan een derde, tenzij met schriftelijke toestemming van de Gemeente.

2. Indien Contractant zowel Kunst & Complex als het Kantoorpand (her)ontwikkelt, geldt het vermelde onder a voor zowel de Erfpacht ter zake van het Kantoorpand als de Erfpacht ter zake van Kunst & Complex.
3. De Gemeente is bevoegd om in het kader van een gevraagde toestemming ter zake van de beoogde verkrijger een Bibob-toets uit te (doen) voeren.
4. Indien Contractant bij een doorverkoop binnen twaalf volle maanden na de Datum Van Verlijden een koopsom ontvangt die hoger is dan de (in artikel 3 hiervoor bedoelde) Afkoopsom-canon ter zake van de betreffende Erfpacht, dient Contractant aan de Gemeente te vergoeden: het verschil tussen de koopsom en de Afkoopsom-canon indien en voor zover de meeropbrengst niet het gevolg is van door Contractant aan het Kantoorpand respectievelijk Kunst & Complex aangebrachte verbeteringen en/of marktontwikkelingen en/of de beëindiging van een huurovereenkomst, zulks in onderling overleg tussen de Gemeente en Contractant vast te stellen. Indien sprake is van doorverkoop van een deel van de Erfpacht zal ter zake van het bepaalde in de vorige zin een toerekening dienen plaats te vinden van de betreffende hiervoor in artikel 3 bedoelde Afkoopsom-canon (dat wil zeggen: de Afkoopsom-canon ter zake van de betreffende Erfpacht). Deze toerekening geschiedt door de betreffende Afkoopsom-canon toe te rekenen aan de verschillende, tot het gedeelte van het Kantoorpand respectievelijk Kunst & Complex waarop de Erfpacht betrekking heeft, behorende onderdelen, zulks naar rato van de waarden die de verschillende onderdelen bij de totstandkoming van de Overeenkomst Tot Vestiging hadden.
5. Het in dit artikel bepaalde zal als bijzondere verplichting worden opgenomen in de Akte.
6. Het bepaalde in artikel 17 van de Algemene Voorwaarden is mede op het hiervoor in dit artikel bepaalde van toepassing.

Financieringsvoorbehoud. Ontbindende voorwaarde

Artikel 15

N.V.T.

Bibob-toets. Ontbindende voorwaarde

Artikel 16

Parafen [redacted]

Ter zake van de Bibob-toets en daarvoor geldende ontbindende voorwaarde, wordt verwezen naar het bepaalde in de AV Vestiging Erfpacht met Voorselectie en Dialoog.

Faillissement. Ontbindende voorwaarde
Artikel 17

1. De Overeenkomst Tot Vestiging komt tot stand onder de ontbindende voorwaarde dat de Contractant op de Datum van Verlijden failliet is, in surseance van betaling verkeert dan wel anderszins beschikkingsonbevoegd of handelingsonbekwaam is.
2. Het in het vorige lid vermelde geldt eveneens indien de Contractant bestaat uit meerdere personen waarvan er een of meerdere op de Datum van Verlijden failliet zijn, in surseance van betaling verkeren dan wel anderszins beschikkingsonbevoegd of handelingsonbekwaam zijn in de zin als hiervoor bedoeld.
3. Op de in dit artikel bedoelde ontbindende voorwaarde kan alleen door de Gemeente een beroep worden gedaan. De Gemeente dient dit beroep te doen binnen uiterlijk zes weken nadat aan haar bekend is geworden dat een omstandigheid als bedoeld in de vorige twee leden zich voordoet. Indien de Gemeente een beroep doet op een in dit artikel bedoelde ontbindende voorwaarde, verbeurt Contractant jegens de Gemeente een boete van 10% van de Afkoopsom-canon.
4. Het intreden van de in dit artikel bedoelde ontbindende voorwaarde heeft geen betrekking op het bepaalde in de laatste zin van lid 3 van dit artikel, welk bepaalde bij het in vervulling gaan van de ontbindende voorwaarde derhalve van volle kracht en waarde blijft.

Verzuim
Artikel 18

1. Komt een Partij een op hem rustende verplichting jegens de andere Partij toerekenbaar niet na, dan is die Partij in verzuim, indien hij - na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld waarbij hem een redelijke termijn voor de nakoming is gesteld - na ommekomst van deze termijn zijn betreffende verplichting niet alsnog is nagekomen.
2. Het bepaalde in het vorige lid geldt niet in de gevallen waarvoor dat uitdrukkelijk in deze Overeenkomst Tot Vestiging is bepaald.

Boetebeding

Artikel 19

1. Indien Contractant in verzuim is ter zake van een andere verplichting dan de verplichtingen vermeld in lid 2 van dit artikel:
   a. is de Gemeente bevoegd de Overeenkomst Tot Vestiging zonder nadere ingebrekestelling te ontbinden; en
   b. verbeurt Contractant jegens de Gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare en niet voor rechtelijke matiging vatbare boete van 10 procent (10%) van de Afkoopsom-canon. Het recht op ontvangst van vermelde boete mag en zal de Gemeente verrekenen met de hiervoor vermelde door Contractant gestorte waarborgsom dan wel het bedrag dat kan worden geïnd uit hoofde van de hiervoor vermelde bankgarantie.
2. Indien Contractant in verzuim is ter zake van zijn verplichting tot aanvaarding van het Kantoorpand respectievelijk Kunst & Complex zoals bedoeld in artikel 2 en/of betaling van de Afkoopsom-canon, heeft de Gemeente de keuze tussen:
   a. ontbinding van de Overeenkomst Tot Vestiging, in welk geval Contractant jegens de Gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare en niet voor rechtelijke matiging vatbare boete verbeurt van 10 procent (10%) van de Afkoopsom-canon, onverminderd het recht om naast de boete schadevergoeding te vorderen, voor zover de schade het bedrag van de boete overtreft; dan wel
   b. het vorderen van nakoming, in welk geval Contractant aan de Gemeente verschuldigd is een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete die gelijk is aan drie promille van de Afkoopsom-canon voor iedere dag die verstrijkt na de ingebrekestelling tot de datum waarop Contractant nakomt, onverminderd het recht om naast de boete schadevergoeding te vorderen, voor zover de schade het bedrag van de boete overtreft.
3. Indien Contractant de Gemeente laat weten dat hij de Overeenkomst Tot Vestiging niet wil naleven en de Gemeente daarmee instemt, zal de Overeenkomst Tot Vestiging in onderling overleg worden ontbonden, in welk geval Contractant jegens de Gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare en niet voor rechtelijke matiging vatbare boete verbeurt van 10 procent (10%) van de Afkoopsom-canon, onverminderd het recht om naast de boete schadevergoeding te vorderen, voor zover de schade het bedrag van de boete overtreft.

Risico Opstal

Artikel 20

1. Indien het Kantoorpand respectievelijk Kunst & Complex vóór de Datum Van Verlijden geheel of gedeeltelijk door een niet aan Partijen toe te rekenen oorzaak tenietgaat, wordt beschadigd of anderszins achteruitgaat, is de Gemeente verplicht daarvan terstond mededeling te doen aan Contractant.
2. Contractant heeft gedurende een tijdvak van veertien dagen na ontvangst van de in lid 1 van dit artikel bedoelde mededeling van de Gemeente, het recht de Overeenkomst Tot Vestiging te ontbinden door middel van een mededeling daartoe aan de Gemeente.
3. De Gemeente kan ontbinding van de Overeenkomst Tot Vestiging als bedoeld in lid 2 van dit artikel voorkomen door binnen een tijdvak van veertien dagen na ontvangst van de betreffende mededeling van Contractant, te verklaren de schade aan het Kantoorpand respectievelijk Kunst & Complex binnen drie maanden volledig te doen herstellen.
4. Wordt ontbinding van de Overeenkomst Tot Vestiging aldus voorkomen, dan wordt de Datum Van Verlijden drie maanden opgeschort en vergoedt de Gemeente aan Contractant de door Contractant ten gevolge van dit uitstel ontstane schade.
5. Wordt de Overeenkomst Tot Vestiging niet ontbonden doordat de Contractant de betreffende mededeling niet of niet tijdig heeft gedaan, dan zal de Gemeente, in afwijking van het hiervoor daaromtrent bepaalde respectievelijk het bepaalde in de Ontwerpakte het Kantoorpand respectievelijk Kunst & Complex afleveren in de staat waarin het zich als gevolg van het tenietgaan dan wel de betreffende beschadiging of achteruitgang op de Datum Van Verlijden bevindt, en zal de Gemeente haar eventuele recht op schadevergoeding jegens derden aan de Contractant overdragen.
6. Heeft de Gemeente, overeenkomstig het bepaalde in lid 3 van dit artikel, aan Contractant verklaard de schade aan het Kantoorpand respectievelijk Kunst & Complex te zullen herstellen en blijkt dat het Kantoorpand respectievelijk Kunst & Complex niet binnen de overeengekomen termijn is hersteld, dan zal de Overeenkomst Tot Vestiging alsnog zijn ontbonden op grond van de eerder daartoe door Contractant gedane mededeling.

Parafen [redacted]

Bijlagen
Artikel 21

De volgende bij deze akte en Ontwerpakte behorende bijlagen maken onderdeel uit van de Overeenkomst Tot Vestiging:

1. Algemene Voorwaarden;2. AV Vestiging Erfpacht met Voorselectie en Dialoog;
3. de Model-Akte (van vestiging), alsmede de bijlagen waarnaar in de Model-Akte wordt verwezen;
4. de Milieurapportage(s);
5. rapporten inzake asbest, fundering, zwam en schimmel:
6. een kopie van de in artikel 7 hiervoor bedoelde akten;

Contractant heeft van vermelde bijlagen (voor zover niet aan deze overeenkomst toegevoegd) kunnen kennisnemen, aangezien deze alle zijn opgenomen in de Dataroom.

Bij deze akte behoren voorts de volgende bijlagen, die eveneens onderdeel uitmaken van de Overeenkomst Tot Vestiging:

a. De aanbieding: Financiële bieding en Visiedocument Keileweg 26-28 Rotterdam de dato 29 januari 2021
b. Plattegrond met daarop aangegeven de ligging van het Kantoorpand, Kunst & Complex en de Buitenruimte;
c. Planning dd 28 jan 2022;

Woonplaats
Artikel 22

Voor de uitvoering van de Overeenkomst Tot Vestiging kiest iedere Partij mede woonplaats op zijn adres vermeld in de aanhef van de Overeenkomst Tot Vestiging.

Ontbindende voorwaarde Gemeente
Artikel 23

De Overeenkomst Tot Vestiging wordt gesloten onder het nadrukkelijk voorbehoud van finale goedkeuring door de directie van het cluster SO en/of het bestuur van de Gemeente. Het betreft hier een kosteloze ontbinding waarbij Partijen zich niet kunnen beroepen op enige aansprakelijkheden over en weer.

Parafen [redacted]

Aldus overeengekomen door:

Gemeente:

ValidSigned door Hermineke van Bockxmeer
op 08-03-2022

H.M. van Bockxmeer

(namens de gemeente Rotterdam)

Plaats: Rotterdam

Datum:

[redacted]

Plaats: Den Haag

Datum: 28/01/2022

ValidSigned door Carlo Schreuder
op 08-03-2022

C.A.M. Schreuder

(namens de gemeente Rotterdam)

Plaats: Rotterdam

Datum:

[redacted]

Plaats: Den Haag

[redacted]

(namens Crossing Keileweg BV)

Plaats: Den Haag

Datum: 28-01-2022

[redacted]

(namens Crossing Keileweg BV)

Plaats: Den Haag

Datum: 28-01-2022

Parafen:

CROSSING KEILEWEG

Financiële bieding Keileweg 26-28 Rotterdam, 29-01-2020

Inleiding en samenwerking

Het opzetten van een succesvolle ontwikkeling en exploitatie op deze locatie vragen om een lange adem, terwijl het overgrote deel van de investering direct gedaan moet worden. Deze investeringsspagaat levert een relatief laag rendements-risico profiel en zet spanning op het vroegtijdige commitment van de volledige investering. Het Due Diligence, ontwerp en ontwikkelproces de afgelopen maanden heeft ons diepgaand inzicht gegeven in deze gehele kostenkant van de businesscase. Zoals toegelicht is ons concept opgebouwd rondom huurders met een sociale doelstellingen en hebben we goed inzicht gekregen in de omzetpotentie en de daarmee samenhangende duurzaam houdbare huur. Onderstaand geven wij inzicht in de dealstructuur en de daarbij horende businesscase.

Wij hebben gekozen voor een dealstructuur waarbij de betrokkenheid van zowel de ontwikkelaar/ assetmanager als de gebruiker/ huurder (hierna tezamen Partijen) langjarig geborgd is en de kans op een duurzaam bruisende plek in het centrum van M4H maximaal is. Partijen richten de Stichting Crossing Keileweg (SCK) op die de koper, ontwikkelaar en eigenaar van het complex wordt. Middels het aangaan van een Maatschappelijke Financiering kan de jaarlijkse financieringslast sterk worden beperkt waarbij elk jaar ook wordt afgelost op de financiering. Door deze structuur is het mogelijk om de huisvestingslasten voor de gebruikers laag te houden en daarmee ruimte te houden voor het experiment en het ruimte geven aan startende makers.

Dealstructuur, ontwikkeling en exploitatie

[redacted]

[redacted]

[redacted]

* gezamenlijk is onderbouwt met bouwkosten calculatie van MultiCal en kan desgevraagd worden aangeleverd;
**zie toegevoegde bijlage 1 (offerte Maatschappelijke Financiering)

[redacted]

[redacted]

[redacted]

*** https://vng.nl/nieuws/werk-voor-mensen-met-arbeidsbeperking-levert-veel-op
**** zie voor allocatie programma in plattegronden bijlage 2 (plattegronden)

Visiedocument Keileweg 26-28
Rotterdam, 29-01-2020

CROSSING KEILEWEG



[redacted]

M4H

De geschiedenis van het Merwe-Vierhaven gebied (M4H) kent een grote rijkdom van havenactiviteiten, bijzondere functies, nieuwbouwontwikkelingen en transformaties van historische gebouwen. Gebouwd als Cargohaven, getransformeerd tot Fruithaven. Met iconen zoals de Ferro Dome, Katoenveem, Kunst&Complex, HAKA-gebouw en de Marconi Torens. En in ons collectieve geheugen herinneren we ons nog de prostitutie aan de Keileweg in de jaren 80/90 en de start van de vrijstaat AYL van Joep van Lieshout.

In dit gebied leven werkers en bewoners in harmonie naast elkaar. Een schip wordt volgestort naast het verbouwen van planten en groenten, koeien grazen op een drijvende boerderij naast de overslag van goederen en tweedehands bouwmaterialen worden verkocht naast de Praxis.

In M4H kan het, en daarom gebeurt het ook.

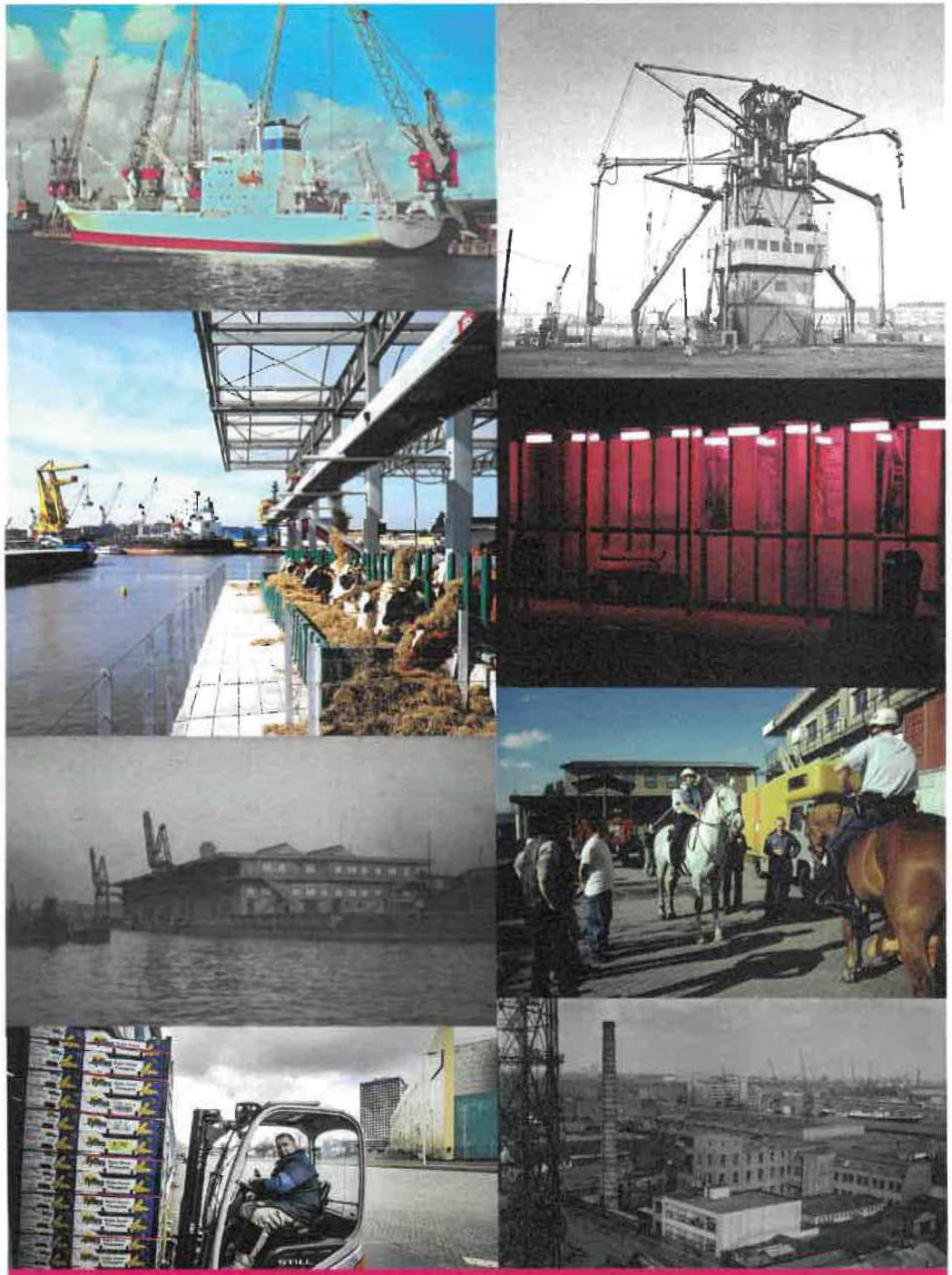
Tegelijkertijd zien wij dat M4H nog geen bruisende en veilige 24 uurs dynamiek kent. Naast succesvolle verblijfsplekken zoals Buurman, Keilecafe of Weelde mist M4H een eigen centrum waar 24 uur per dag iets gebeurt, waar je elkaar kan ontmoeten, stoom kan afblazen en kan verblijven. Dit wordt onderkent in het door de gemeenteraad vastgestelde 'Ruimtelijk Raamwerk'. Het doel is om van Kunst&Complex en de Ferro Dome een nieuw brandpunt te maken in M4H waardoor het gebied als 'Makers District' verder tot wasdom komt.

De ontwikkeling wordt begeleidt door acht Leidende Principes. Wij omarmen alle acht principes, maar drie van de principes vormen de pijlers voor ons concept:

- M4H biedt blijvend ruimte aan verschillende typen makers.
- M4H geeft ruimte aan experimenten en leren.
- M4H bouwt voort op de industriële capaciteit en kwaliteit van het gebied.

Met de Leidende Principes als leidraad voegen wij een uniek en energiek 24/7 programma toe. Met jonge en oude makers, divers, inclusief, anders, onderscheidend, ongekend en klaar om te rocken:

CROSSING KEILEWEG



I

SOCIAAL & INCLUSIEF

Wij geloven in een sociale inclusieve samenleving en willen hier een actieve rol in nemen. Met onze partners BANK15 en Social Capital creëren wij werkplekken voor mensen met een arbeidsbeperking, koppelen wij jong talent aan het bedrijfsleven en zoeken wij de verbinding met talent uit omliggende wijken.
De broedplaats van M4H waar je vrolijk van wordt!

WHY

II

24/7

Wij creëren een doorlopend creatief programma en functies, 24/7: food lab, restaurant, bar, brouwerij, hotel, ateliers, werkplekken. Gecentreerd rondom ons podium, de Makerstage. Een brandpunt in het kwadraat: hier ontmoet je elkaar, wordt jouw idee werkelijkheid, vind je je nieuwe liefde.

WHAT

III

TOEVOEGEN

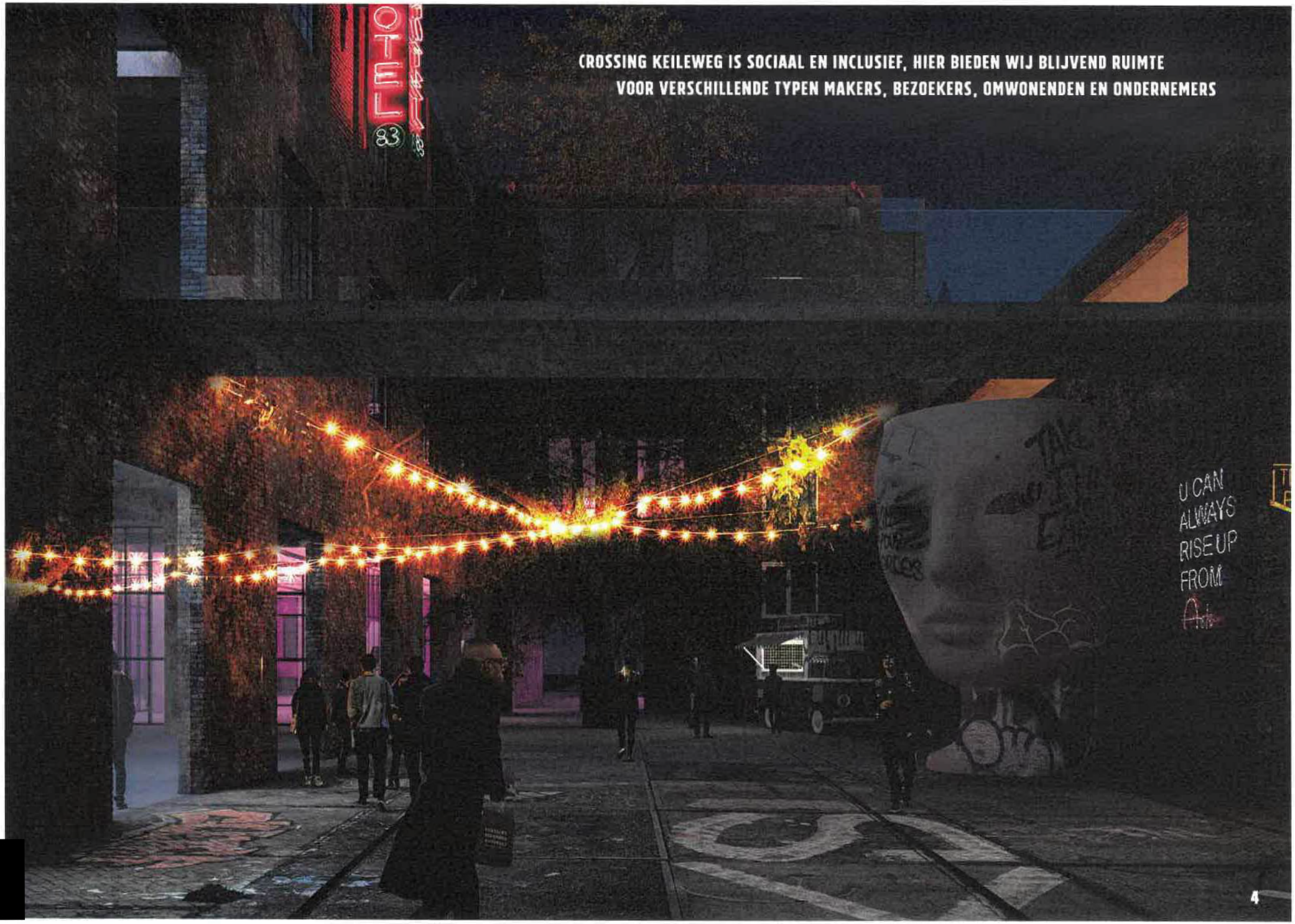
Temidden van andere iconen gaan wij Kunst&Complex, het monumentale ensemble, versterken door toevoegen & koppelen van functies/volumes. De basis is de industriële capaciteit en kwaliteit van M4H. Het resultaat is een open en uitnodigend gebouw aan de Keileweg!

IV

SAMEN WERKEN

Om het brandpunt tot een succesvolle plek te maken zoeken wij actief de samenwerking met omliggende eigenaren en huurders. Door de oprichting van de Stichting Crossing Keileweg spreken de huurders, ontwikkelaar en eigenaar commitment uit naar elkaar om het concept te laten slagen.

HOW



CROSSING KEILEWEG IS SOCIAAL EN INCLUSIEF, HIER BIEDEN WIJ BLIJVEND RUIMTE VOOR VERSCHILLENDE TYPEN MAKERS, BEZOEKERS, OMWONENDEN EN ONDERNEMERS

SOCIAAL EN INCLUSIEF

Wij zien dat Nederlandse steden voor sommige groepen onbereikbaar worden. Zij profiteren niet mee van de ontwikkeling van de stad en hebben moeite om hun initatieven te ontplooien. Voor veel mensen met een zogenoemde arbeidsbeperking is het onmogelijk om een betaalde baan te krijgen, laat staan te behouden. Maar ook voor jong talent zijn er weinig betaalbare werkplekken waar zij, in samenwerking met het bedrijfsleven, hun droom waar kunnen maken. Dat is zonde, want veel steden, en zeker Rotterdam, hebben zich kunnen ontwikkelen door zich open te stellen voor verschillende culturen en door talent een kans te bieden.

Wij willen aan Rotterdam, Nederland, de wereld laten zien hoe het anders kan. Dit gaan we doen door een gave plek te maken die uitdaagt, inspireert, sociaal en inclusief is. Bedacht en geëxploiteerd door onze creatieve en ervaren partners:

[redacted]

BANK15

Wij zijn BANK15, een human development agency. We zijn er voor de makers en de ondernemende creatieven die hun talent willen ontwikkelen in een veilige omgeving en koppelen hen aan commerciële partijen. Hierdoor maken we verbindingen met mensen die een kans verdienen en mensen die 'm allang gepakt hebben, tussen mensen met ideeën en bedrijven met knowhow, tussen mensen die het lef hebben om iets nieuws te doen en organisaties die hun nek willen uitsteken. Onder ons motto 'niets wordt ooit echt tot het wordt ervaren' gaan we binnen Crossing Keileweg makers de ruimte geven om zich te ontwikkelen.

[redacted]

SOCIAL CAPITAL verbinden werkt.

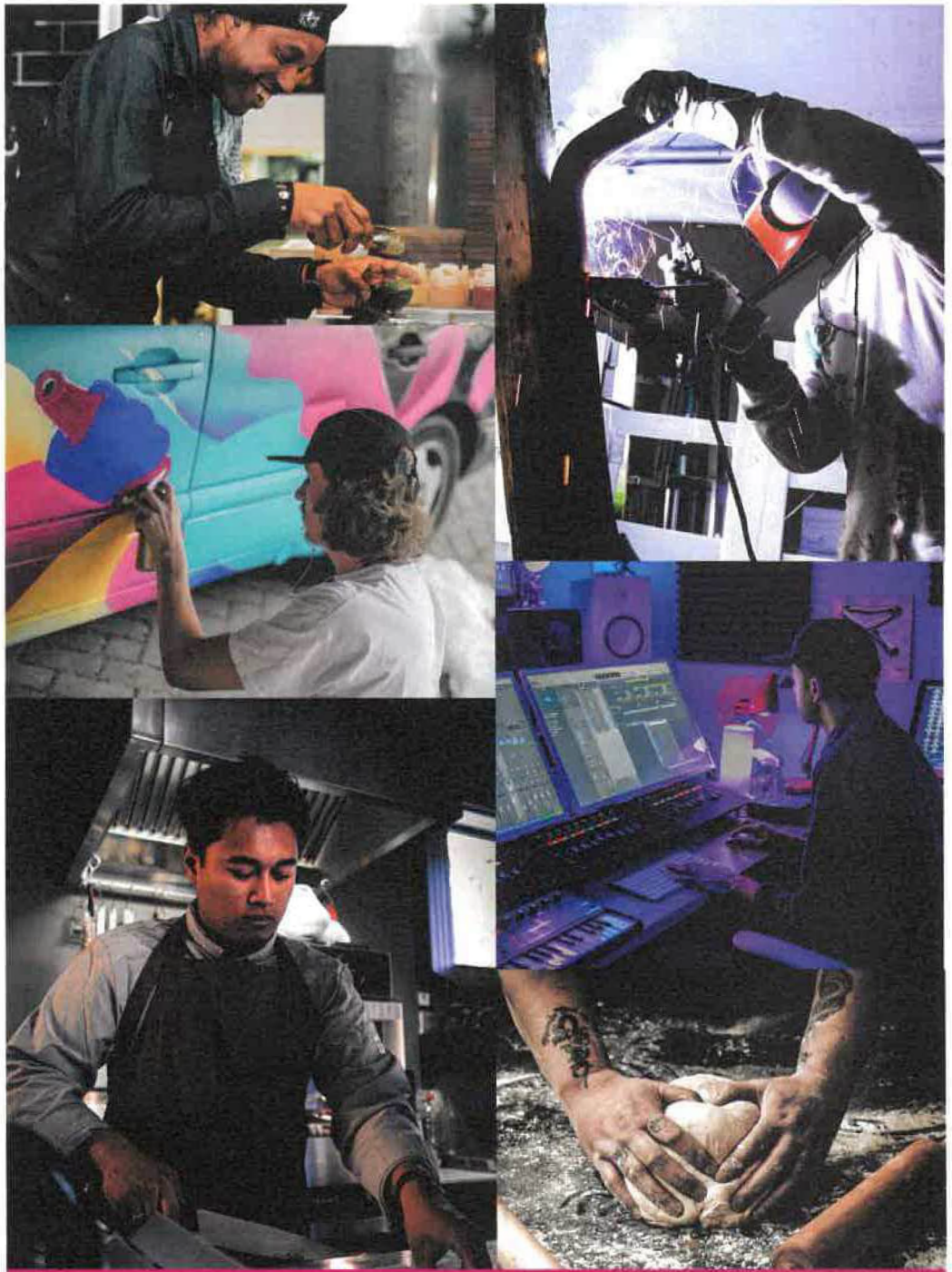
HAPPY TOSTI

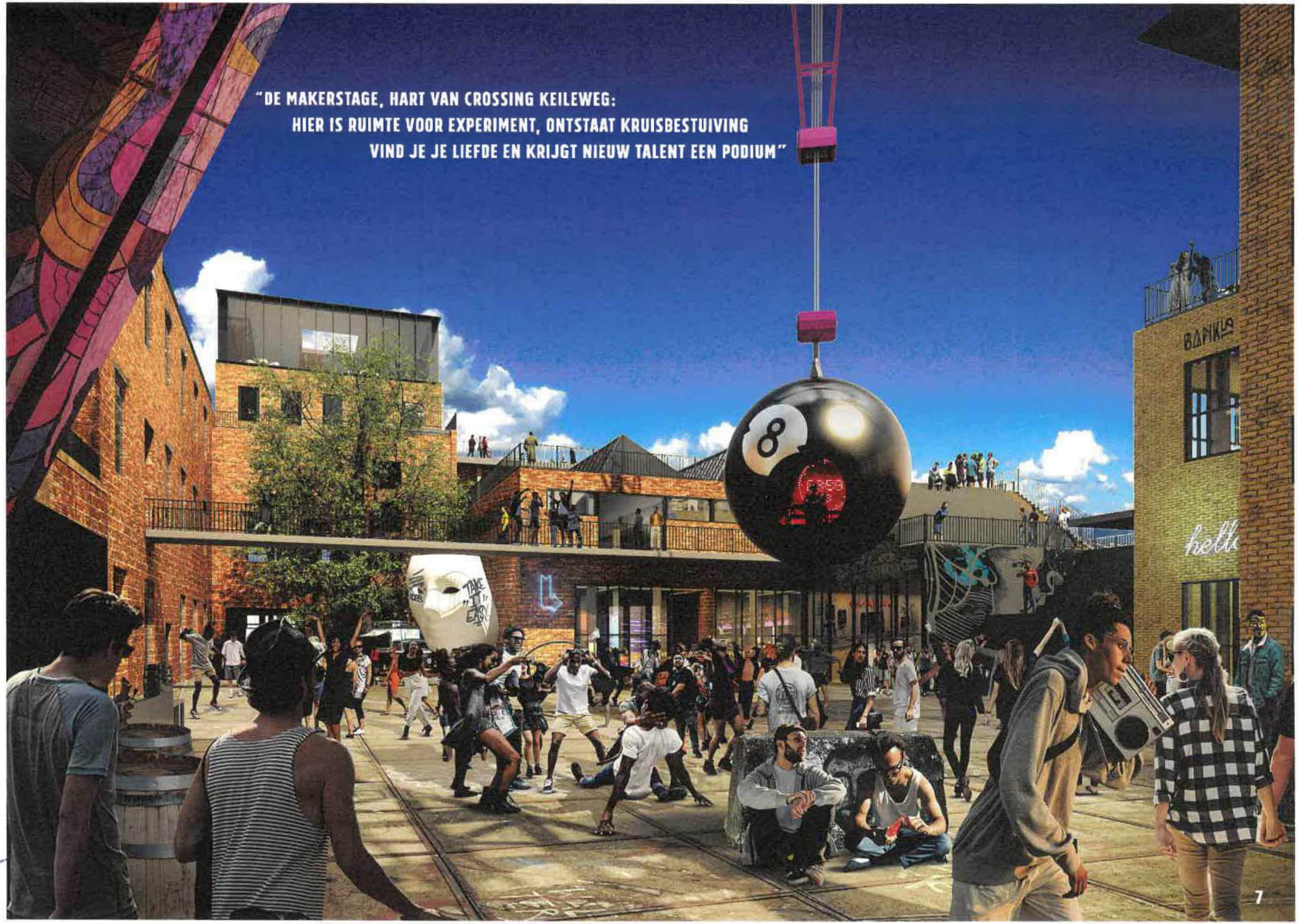
Social Capital is een jong en ambitieus bedrijf, ontstaan vanuit een gedeelde visie van HEINEKEN Nederland en twee elkaar aanvullende sociale ondernemingen: Happy Tosti en Milieuwerk. De missie van Social Capital (en alle onderliggende merken) is om ruim 2500 mensen met een arbeidsbeperking in dienst te hebben in 2030. Wij creëren deze banen door middel van detachering en social outsourcing binnen een deel eigen exploitaties maar ook bij externe werkgevers. Crossing Keileweg wordt een 'hub voor social impact' waarbij we ongeveer 40 tot 50 mensen met een arbeidsbeperking structureel aan het werk zullen hebben.

[redacted]

WIJ BIEDEN BLIJVEND RUIMTE AAN VERSCHILLENDE TYPEN MAKERS

- Elk programma onderdeel biedt ruimte aan makers zoals brouwers, kunstenaars, chefs, dj's, techneuten, lassers. Experimenteren, maken en lol hebben staan hierbij hoog in het vaandel!
- M4H bestaat uit vele typen makers. Uiteenlopend maar niet altijd even zichtbaar of openbaar. Door ons ruimtelijk concept met de centrale 'Makerstage' in de buitenlucht, openbare functies op de begane grond en een opgetilde dakroute, maken wij de makers en hun producten zichtbaar en tastbaar.
- Jong talent krijgt, met het BANK15 programma, de kans om zich binnen één jaar te bewijzen. Na dit jaar worden de werkplekken weer beschikbaar gesteld voor een nieuwe lichting jong talent. Zo bieden wij letterlijk blijvend ruimte aan nieuwe makers.
- Kunst&Complex is bekend geworden door het kunstenaarscollectief. Zij behouden hun werkruimte en worden onderdeel van ons concept. Wij bieden hen expositieruimte en gaan de samenwerking aan. Hun kunst zichtbaar door het hele gebouw.




"DE MAKERSTAGE, HART VAN CROSSING KEILEWEG:
HIER IS RUIMTE VOOR EXPERIMENT, ONTSTAAT KRUISBESTUIVING
VIND JE JE LIEFDE EN KRIJGT NIEUW TALENT EEN PODIUM"
8
BANK
hello

24/7

Start van het nieuwe brandpunt van M4H is een goede programmering, waar we met de juiste functies een verblijfsplek creëren. Ons programma is zo gekozen dat iedereen altijd welkom is. Dag en nacht, 24/7.
Overdag trouwen, in de avond feesten, in de ochtend ontbijt op bed in het hotel met uitzicht over de skyline van de haven. Maar ook: overdag muziek schrijven, 's avonds opnemen in de studio en 's nachts jouw plaat draaien op het Kweektuin Digital event.
Middelpunt is de Makerstage van 400 m²: het centrale plein in het hart van het complex. Een open ruimte in de buitenlucht die flexibel indeelbaar is. Hier komen functies, programma en mensen samen. De plek voor ontmoeting!

Restaurant
genieten van heerlijke creaties temidden van kunst en experiment
ca. 450 m²

Hotel
ontbijt op bed met uitzicht over de skyline van de haven
ca. 1.580 m² (ca. 80 kamers)

Bar
je nieuwe vlam ontmoeten onder het genot van de beste cocktails
ca. 60 m²



Makers werkplekken
dromen waarmaken met ervaren begeleiders
ca. 1.600 m²

Brouwerij
experimenten met vers geteelde hop van het dak
ca. 75 m²

Events
dansen in de ondergaande zon totdat je niet meer kan
ca. 340 m²

Makers ateliers
alles wat je nodig hebt om te MAKEN: grote open ruimtes met werkbanken en machines
ca. 560 m²

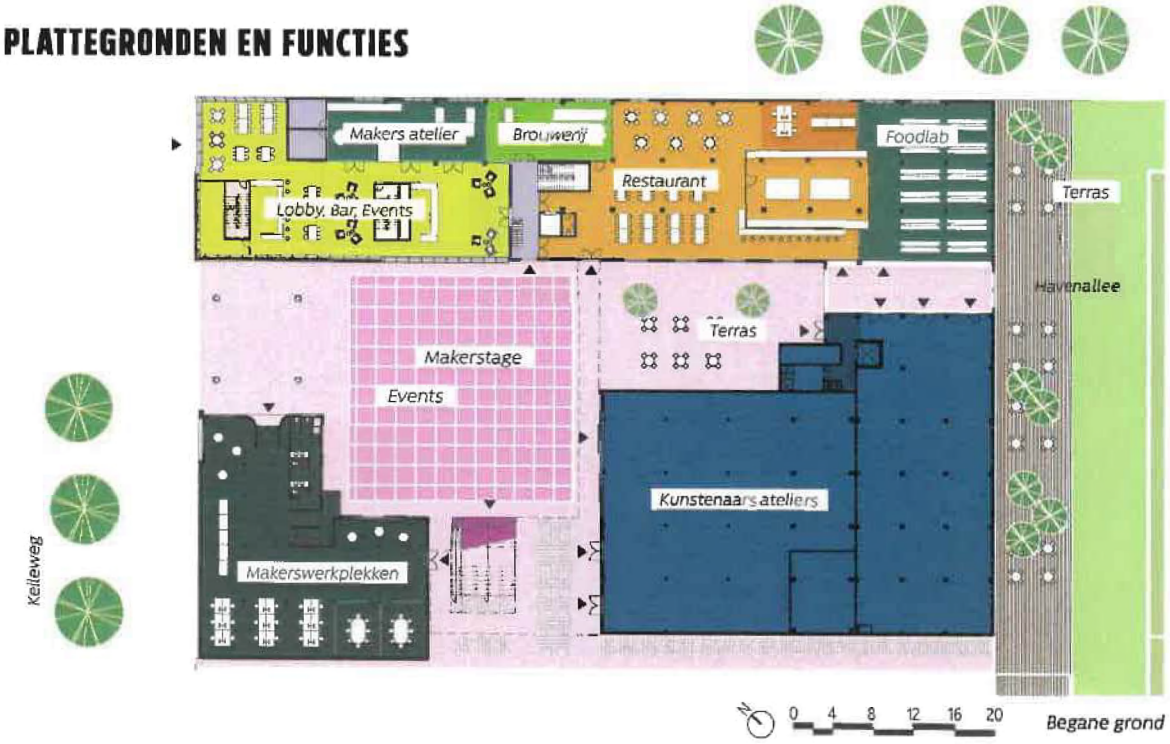
Kunst ateliers
gewoon lekker creëren in het bekende Kunst&Complex
ca. 2.720 m²

WIJ BIEDEN RUIMTE VOOR EXPERIMENTEREN EN LEREN

- 800 m² aan flexibele en betaalbare werkruimte voor jong talent. Een broedplaats van creativiteit. Gekoppeld aan het bedrijfsleven worden hier dromen waargemaakt. Elk jaar een nieuwe lichting met nieuwe ideeën.
- De centrale Makerstage is een multifunctionele ruimte: experimenten, producten testen & presenteren, ontmoeten, feesten en exposities. Niet alleen bereikbaar voor de makers van Crossing Keileweg maar ook voor doorgroeiers uit het gebied.
- Wij maken een letterlijke proeftuin: in het foodlab worden nieuwe creaties bedacht die worden geserveerd in het restaurant.
- Wij bieden ruimte aan een keten van makers (brouwers, chefs, kunstenaars), producenten (lokaal uit M4H), jong talent (uit omliggende wijken) en bedrijfsleven (in samenwerking met Heineken). Een keten van lokale en internationale kracht!



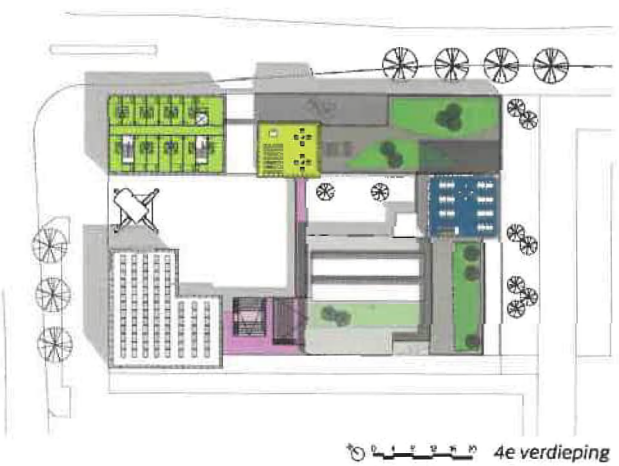
PLATTEGRONDEN EN FUNCTIES









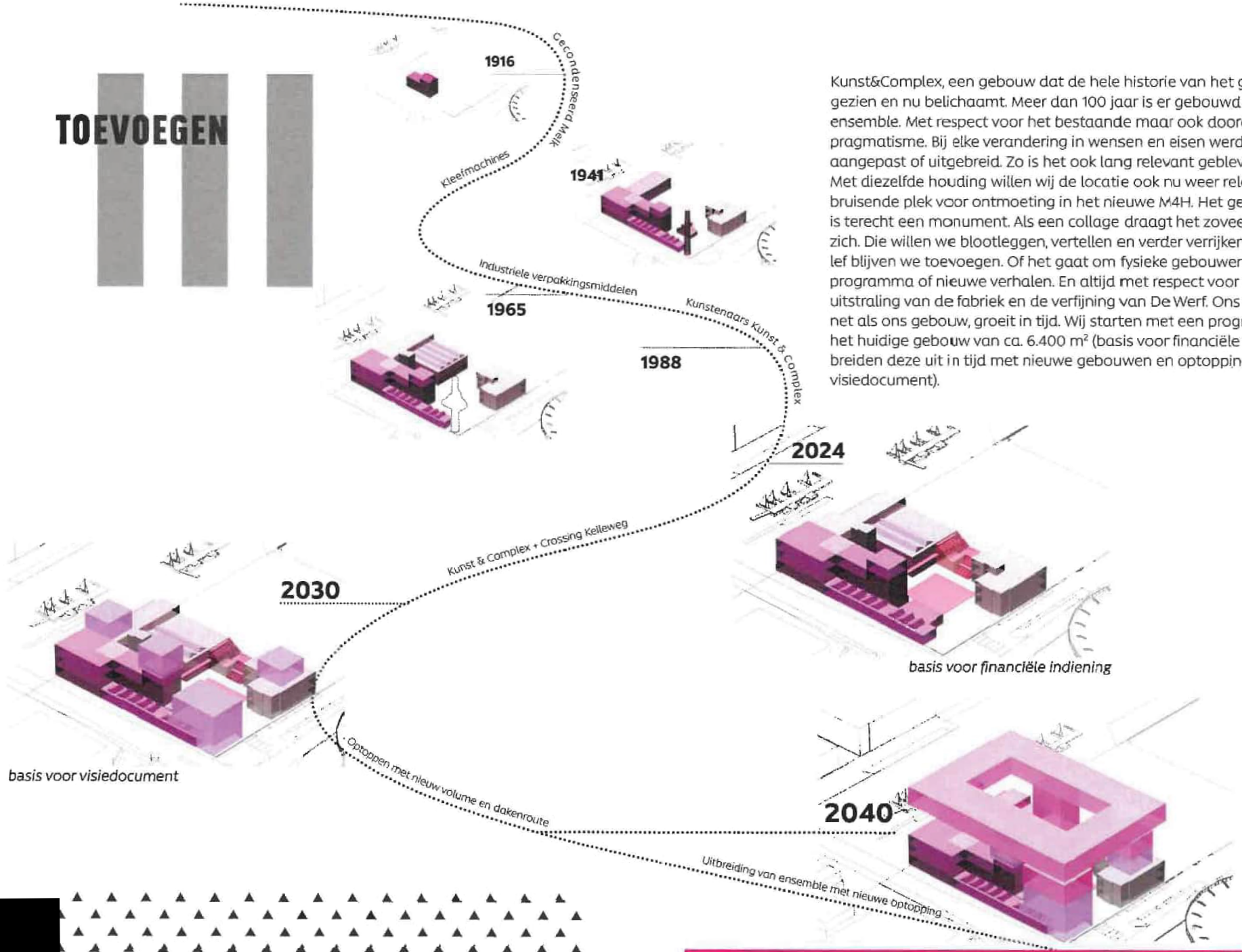




WIJ BOUWEN VOORT OP DE INDUSTRIËLE KWALITEIT VAN HET GEBIED EN ZOEKEN ACTIEF DE VERBINDING MET DE OMGEVING, HET NIEUWE BRANDPUNT VAN M4H!

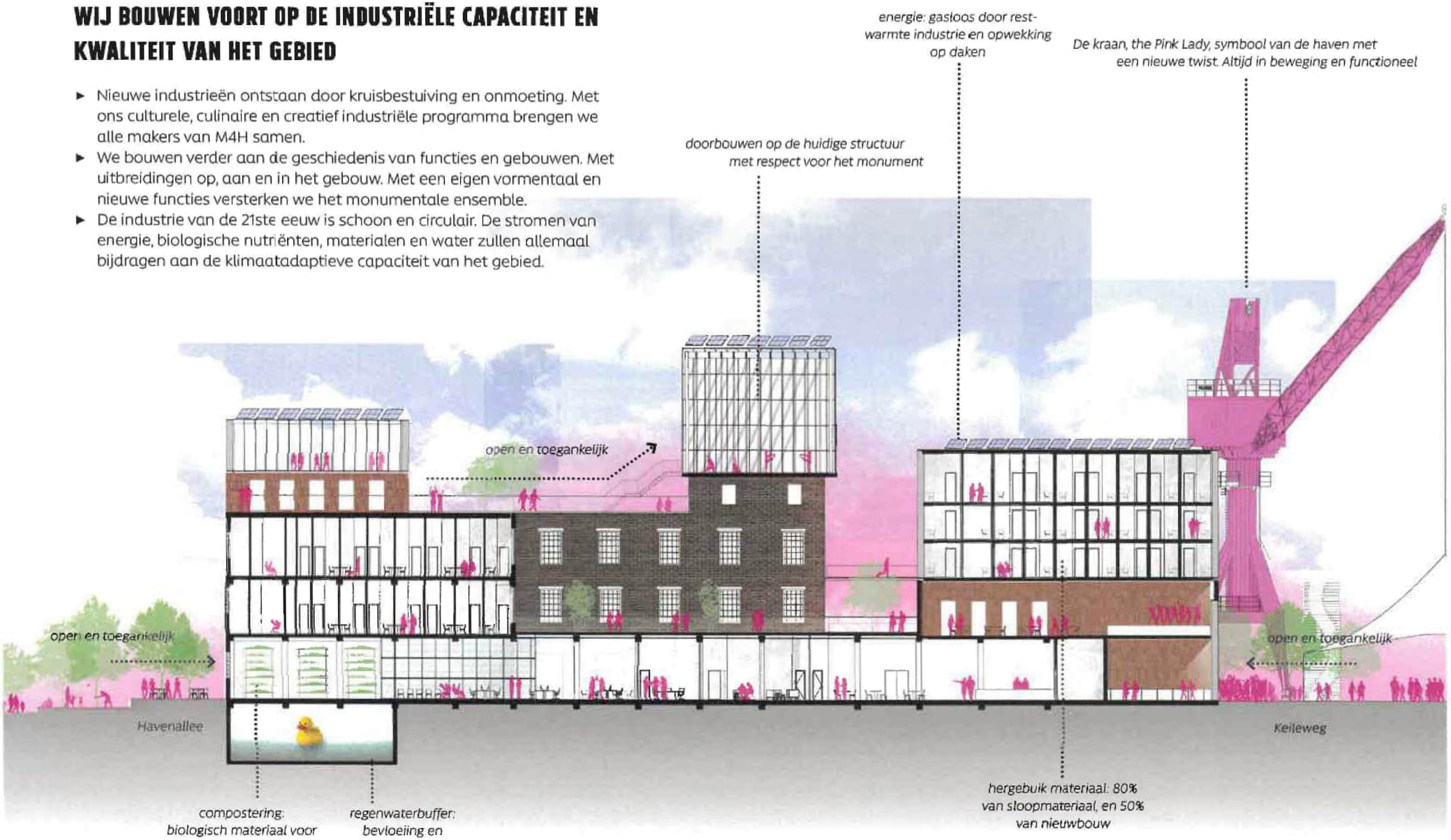
TOEVOEGEN

Kunst&Complex, een gebouw dat de hele historie van het gebied heeft gezien en nu belichaamt. Meer dan 100 jaar is er gebouwd aan dit unieke ensemble. Met respect voor het bestaande maar ook doordrongen van pragmatisme. Bij elke verandering in wensen en eisen werd het gebouw aangepast of uitgebreid. Zo is het ook lang relevant gebleven.
Met diezelfde houding willen wij de locatie ook nu weer relevant maken als bruisende plek voor ontmoeting in het nieuwe M4H. Het gebouw-ensemble is terecht een monument. Als een collage draagt het zoveel verhalen in zich. Die willen we blootleggen, vertellen en verder verrijken. Met de nodige lef blijven we toevoegen. Of het gaat om fysieke gebouwen, zichtbaar programma of nieuwe verhalen. En altijd met respect voor de robuuste uitstraling van de fabriek en de verfijning van De Werf. Ons programma, net als ons gebouw, groeit in tijd. Wij starten met een programma in het huidige gebouw van ca. 6.400 m² (basis voor financiële bieding) en breiden deze uit in tijd met nieuwe gebouwen en optoppingen (basis voor visiedocument).

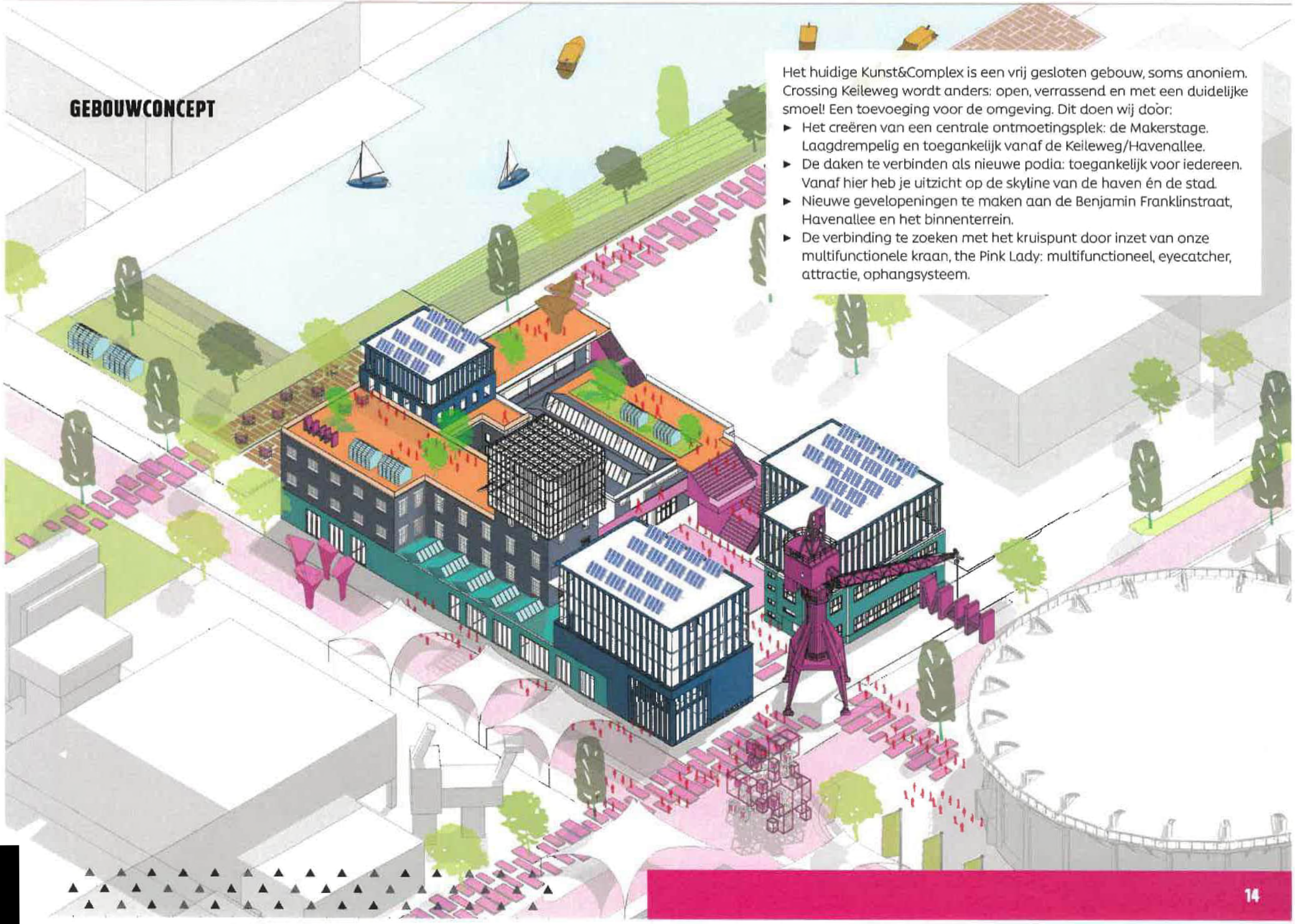


WIJ BOUWEN VOORT OP DE INDUSTRIËLE CAPACITEIT EN KWALITEIT VAN HET GEBIED

- Nieuwe industrieën ontstaan door kruisbestuiving en onmoeting. Met ons culturele, culinaire en creatief industriële programma brengen we alle makers van M4H samen.
- We bouwen verder aan de geschiedenis van functies en gebouwen. Met uitbreidingen op, aan en in het gebouw. Met een eigen vormentaal en nieuwe functies versterken we het monumentale ensemble.
- De industrie van de 21ste eeuw is schoon en circulair. De stromen van energie, biologische nutriënten, materialen en water zullen allemaal bijdragen aan de klimaatadaptieve capaciteit van het gebied.



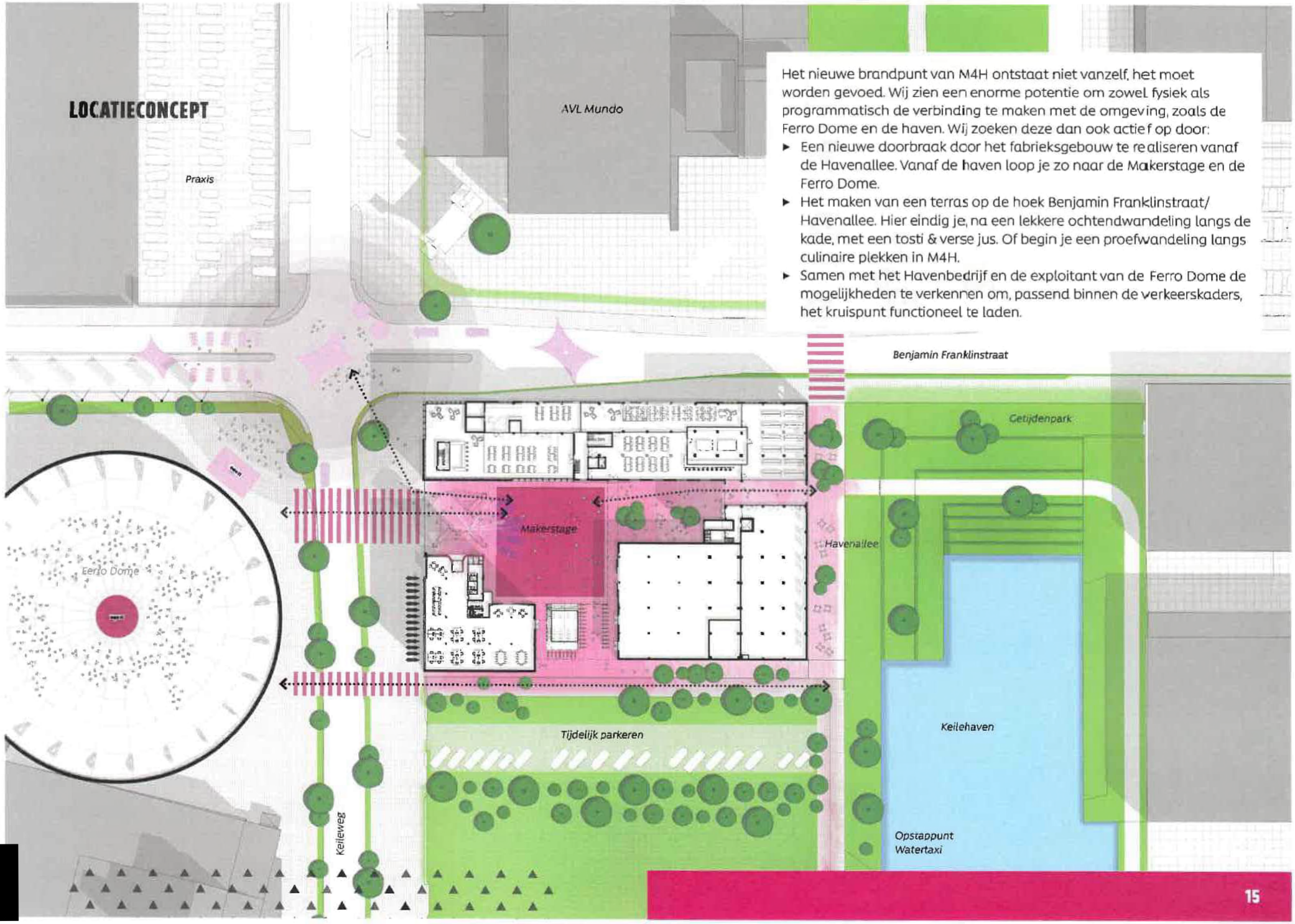
GEBOUWCONCEPT



Het huidige Kunst&Complex is een vrij gesloten gebouw, soms anoniem. Crossing Keileweg wordt anders: open, verrassend en met een duidelijke smoel! Een toevoeging voor de omgeving. Dit doen wij door:

- Het creëren van een centrale ontmoetingsplek: de Makerstage. Laagdrempelig en toegankelijk vanaf de Keileweg/Havenallee.
- De daken te verbinden als nieuwe podia: toegankelijk voor iedereen. Vanaf hier heb je uitzicht op de skyline van de haven én de stad.
- Nieuwe gevelopeningen te maken aan de Benjamin Franklinstraat, Havenallee en het binnenterrein.
- De verbinding te zoeken met het kruispunt door inzet van onze multifunctionele kraan, the Pink Lady: multifunctioneel, eyecatcher, attractie, ophangsysteem.

LOCATIECONCEPT



Het nieuwe brandpunt van M4H ontstaat niet vanzelf, het moet worden gevoed. Wij zien een enorme potentie om zowel fysiek als programmatisch de verbinding te maken met de omgeving, zoals de Ferro Dome en de haven. Wij zoeken deze dan ook actief op door:

- Een nieuwe doorbraak door het fabrieksgebouw te realiseren vanaf de Havenallee. Vanaf de haven loop je zo naar de Makerstage en de Ferro Dome.
- Het maken van een terras op de hoek Benjamin Franklinstraat/ Havenallee. Hier eindig je, na een lekkere ochtendwandeling langs de kade, met een tosti & verse jus. Of begin je een proefwandeling langs culinaire plekken in M4H.
- Samen met het Havenbedrijf en de exploitant van de Ferro Dome de mogelijkheden te verkennen om, passend binnen de verkeerskaders, het kruispunt functioneel te laden.

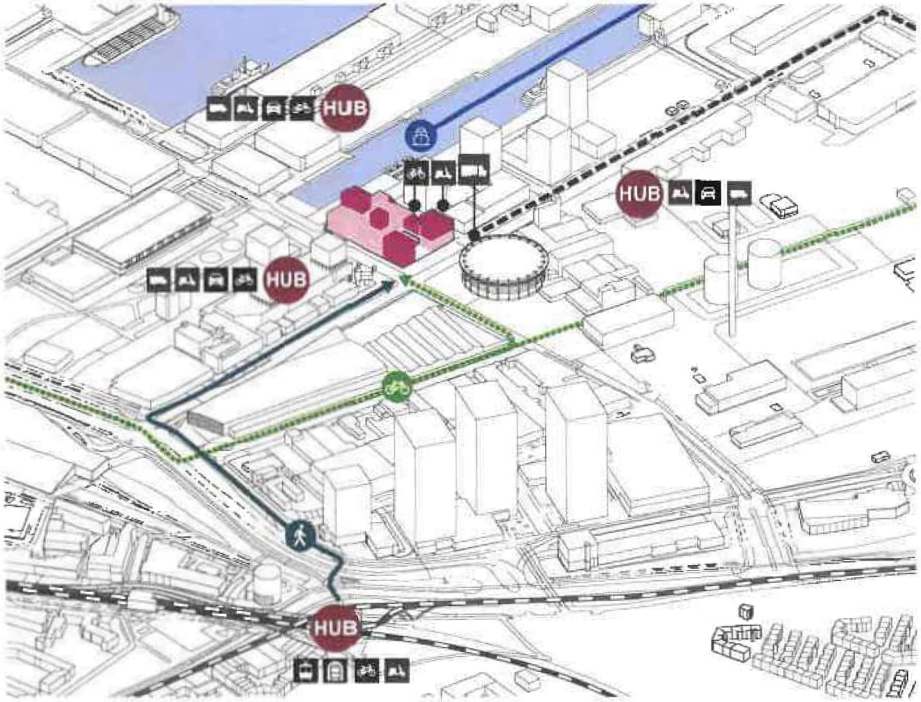
MOBILITEIT

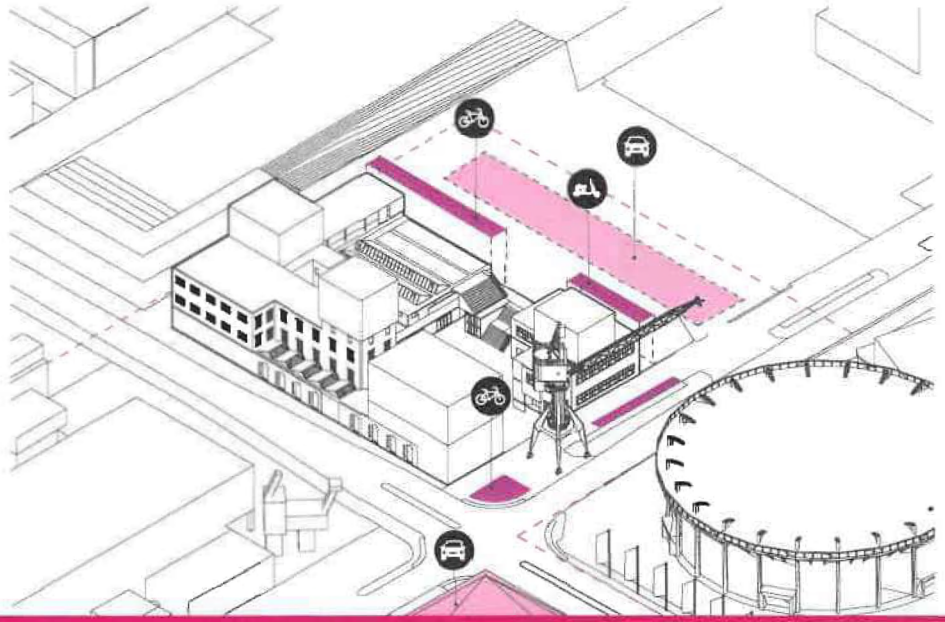
M4H is één van de weinige industriële gebieden die dichtbij de stad ligt zonder grote fysieke barrière te moeten doorkruisen. Geen brug over het water zoals bij Katendrecht of een snelweg zoals bij de Spaanse Polder. Met maar drie stoplichten op de route ben je op de stadsfiets in 15 minuten op Rotterdam Centraal. In 8 minuten lopen bereik je OV-knooppunt Marconiplein.

Voor de mobiliteitsstrategie van Crossing Keileweg zetten wij in op groene vormen van (deel)mobiliteit en stimuleren lopen, fietsen en elektrisch vervoer. Wij takken aan op het huidige uitgebreide netwerk van deelsystemen die M4H als gebied aanbiedt, zoals bijvoorbeeld SIXT share (elektrische auto's), Felyx (elektrische scooters) of Donkey Republic (fiets). Zo bereiken wij een brede doelgroep die mobiliteit op een groene manier gebruikt. Aan de zuidkant van Crossing Keileweg en bij het kruispunt maken wij plek voor deze deelmobiliteit en laadpalen, goed ingepast in het straatbeeld. Door de samenwerking tussen RET en het deelvervoer is Crossing Keileweg ook goed verbonden met de metro en de tram. Wij stimuleren om te lopen door de route naar OV-knooppunt Marconiplein aantrekkelijk te maken, in samenwerking met de gemeente en andere eigaren. De ligging naast het beoogde 'Collectief Opstappunt' in de Keilehaven maakt vervoer over water snel bereikbaar. In 5 min ben je bij het zusje van M4H, de RDM Campus.
De autoparkeerbehoefte voorzien wij in de nabije mobiliteitshubs zoals uitgewerkt in de 'Mobiliteitsstrategie Merwe Vierhavens'. Deze hubs voorzien ruim in de parkeerbehoefte van het programma van Crossing Keileweg. Voor kleine logistiek zoals pakketservice zien wij kansen tot integratie in de hubs. Grotere logistiek voor bijvoorbeeld linnen voor het hotel vindt plaats via de Keileweg/bij de Makerstage.

De Mobiliteitsstrategie richt zich op de 'eindsituatie' in 2045. In de tussenperiode pakken wij mobiliteit als volgt aan:

- Het stimuleren van deelvervoer door vanaf dag 1 plek te maken voor fietsen/scooters/deelauto's, ingepast in het straatbeeld.
- In overleg met de gemeente maken van een aantal auto/fiets/scooter parkeerplaatsen aan de zuidkant van de plot.
- Het stimuleren van autoparkeren in de nabije openbare parkeergarages (zoals Parking Europoint) door uitrijkaarten.
- In overleg treden met eigenaar van Praxis om van hun prive parkeerterrein gebruik te kunnen maken.



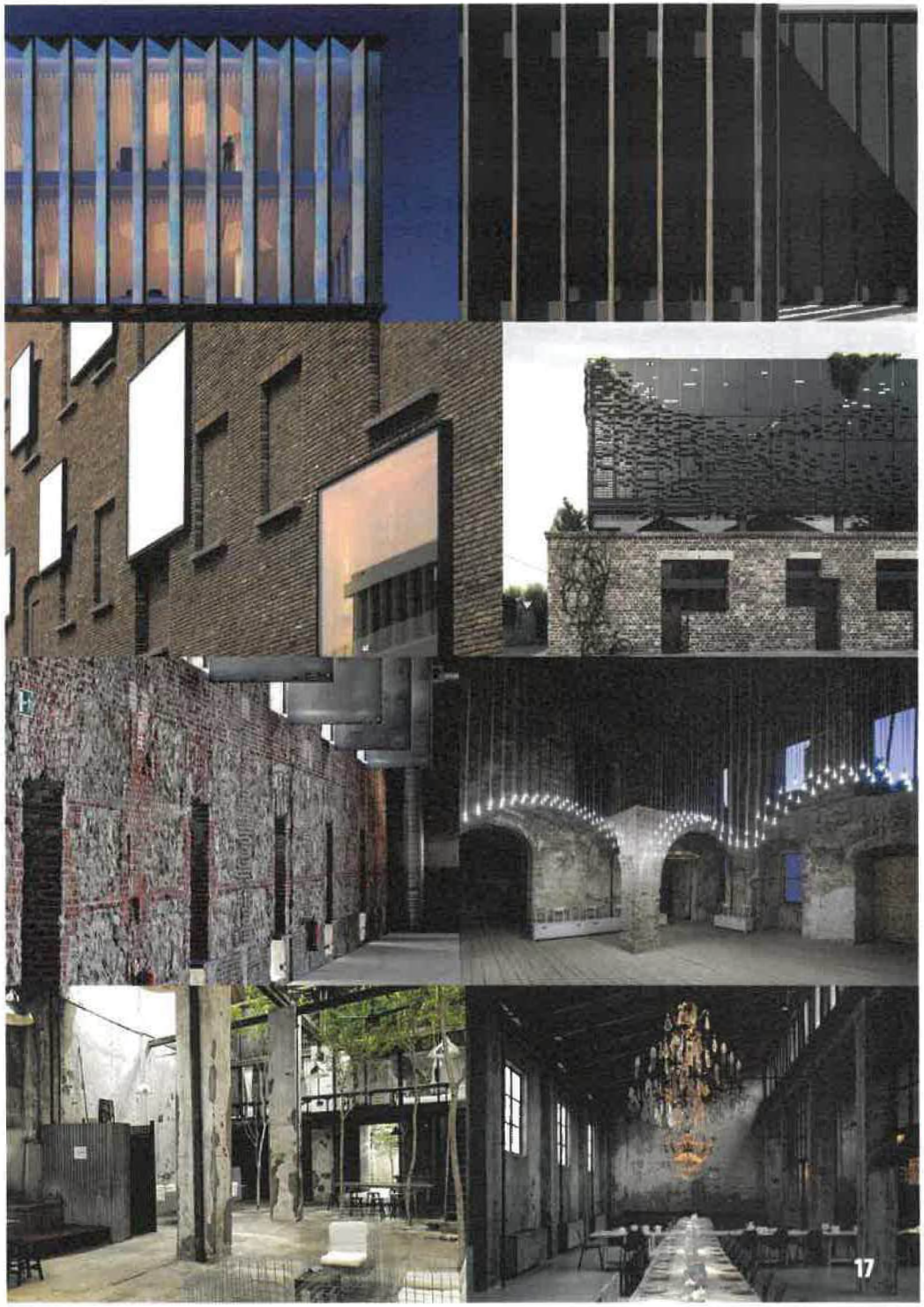


BEELDKWALITEIT EN MATERIAAL PALET

In 1912 werd gestart met het uitgraven van de Vierhavens. In datzelfde jaar begon Picasso in zijn studio in Parijs met een nieuwe kunstvorm: de collage.
Het eerste gebouw in de Merwe-Vierhavens werd een collage die zijn weerga niet kent. Baksteen, beton, staal, tegels, deuren, gaten, kappen, nieuwe baksteen. Alles is bij elkaar en aan elkaar geplakt. Soms onzichtbaar, soms met littekens. Maar ook littekens kunnen mooi zijn. Ze vertellen een verhaal. Het contrast van de fabriek met het puntgave kantoor uit de jaren '30 van Dürrer is geweldig.
Wij bouwen door aan de collage met dezelfde attitude van historische continuïteit. Sommige littekens zullen we vieren, sommige verbergen. Met oog voor de historie maar ook met oog voor de artistieke kwaliteit zoals Picasso dat deed.

Concrete uitwerking
Bij toevoeging van materialen en gebouwen op een monument moeten de verschillende tijdslagen altijd herkenbaar blijven. Dat spel zullen we hier ook subtiel spelen zoals het de afgelopen 100 jaar is gedaan.
We continueren met het palet van beton, staal, glas en baksteen. Onze materialen zijn zoveel mogelijk hergebruikt (circulair) en nemen een verhaal mee. Nieuwe toevoegingen zullen gedeeltelijk contrastrijk zijn. Glas, staal, verticaal geleed, wel robuust vormgegeven als symbool van doorontwikkeling. Een gedeelte van de uitbreiding kan versmelten met de fabriek (niet met het kantoor) waarbij subtiele verschillen te zien zullen zijn in metselverband of een met messing ingelegd litteken. Een subtiele dans tussen oud en nieuw.






VANAF HET MAAIVELD WORDEN DE DAKEN VERBONDEN ALS NIEUWE PODIA
HIER HEB JE UITZICHT OVER DE SKYLINE VAN DE STAD ÉN DE HAVEN
EEN PLEK OM JE OMA MEE NAAR TOE TE NEMEN...OF OM TE TROUWEN!

IV SAMENWERKEN

Alle betrokken binnen Crossing Keileweg gaan een samenwerkingsvorm aan die borgt dat de belangen gelijk oplopen. Als investeerder en ontwikkelaar van het complex wordt de Stichting Crossing Keileweg (SCK) opgericht waarin de gebruikers/ huurder en de ontwikkelaar/ assetmanager deelnemen. Daarnaast hebben de verschillende disciplines binnen het programma (werkplekken, horeca, brouwerij) het voornemen om in een enkelvoudige huurovereenkomst te gaan huren. Hierdoor profiteren de verschillende gebruikers van elkaars succes en is de prikkel maximaal om de aanwezig synergie waar te maken. Een goed voorbeeld hiervan is de 'Makersstage' die, naast de fysieke verbinding en identiteitsdrager van het concept, ook bijdraagt aan het verdienmodel van alle gebruikers.

Samenwerking Kunst&Complex
De Vereniging Kunst&Complex past goed binnen de concept van Crossing Keileweg omdat het experiment en de zoektocht naar nieuwe kunstvormen tot het DNA van de gebruikers behoord. Ook zien we de mogelijkheid om kunstenaars ruimte te geven voor het tentoonstellen van hun werk in de buitenruimte, horeca maar bijvoorbeeld ook door kunstenaars het interieur van een hotelkamer te laten adopteren.
Aan de andere kant willen wij ook graag met de Vereniging het gesprek aangaan hoe de sociale doelstellingen, vanuit het helpen van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt, ook bij Kunst&Complex invulling kunnen krijgen. Wij anticiperen er volledig op dat deze groep gebruikers open zal staan voor deze doel- en vraagstelling en dat we daarmee ons concept nog sterker kunnen verankeren.

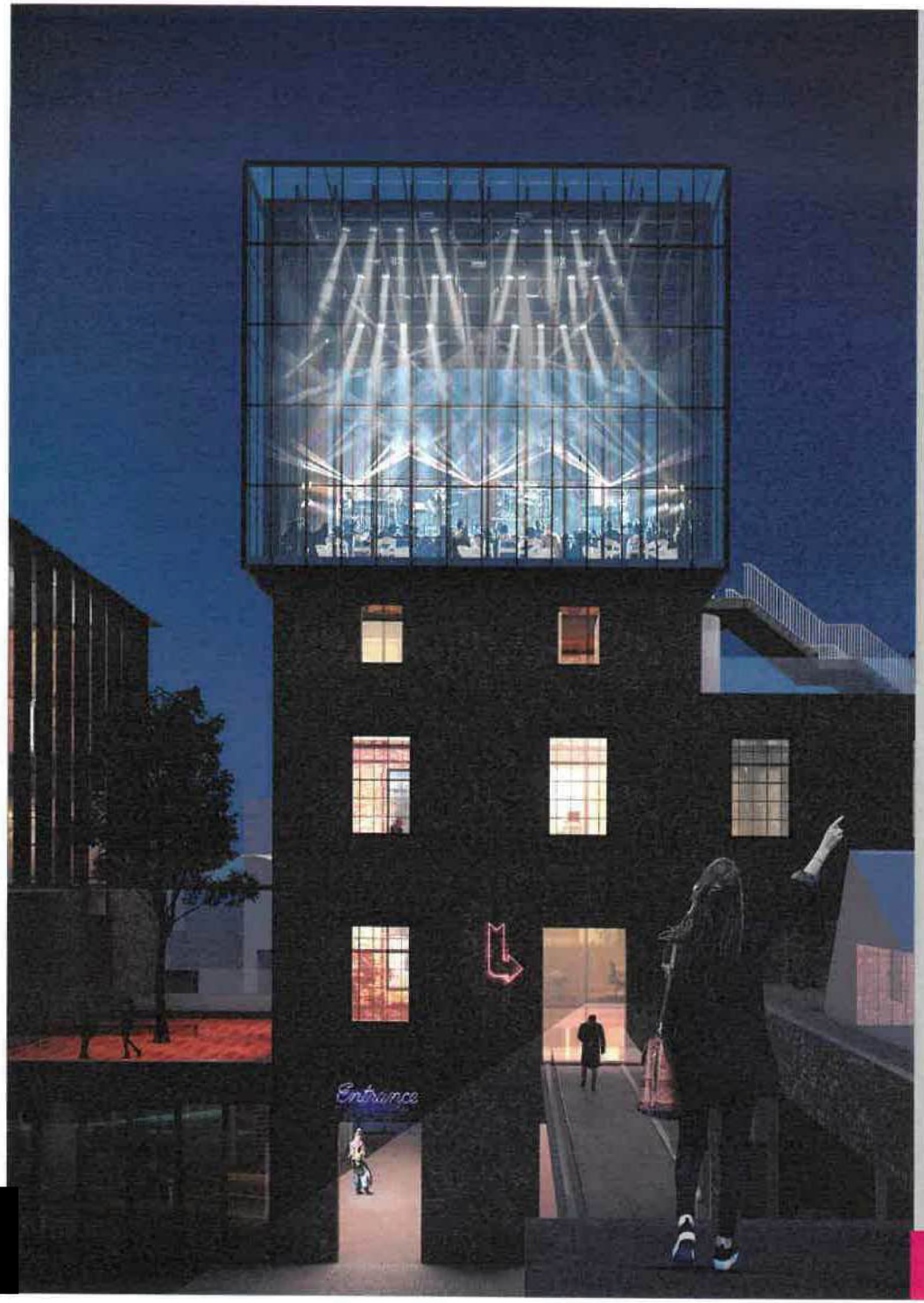
Samenwerking met M4H stakeholders
De Keileweg wordt niet vanzelf de Makersstraat. Om dit waar te maken geloven wij in samenwerking met andere partijen, verbinden van plekken met waarde. Wij starten met een projectbureau on site. Hier worden direct activiteiten geprogrammeerd, plannen tentoon gesteld en wordt het gesprek/discussie gestart. Daarnaast willen wij graag aanhaken op de aanwezige initiatieven. Crossing Keileweg als onderdeel van het Keilefest festival of een samenwerking met de Stichting Voedseltuin Rotterdam om verse lokale producten te verwerken in het foodlab.

We gaan in gesprek met het Havenbedrijf Rotterdam om samen met het plan voor de Ferro Dome de kruising op de kaart te zetten, het brandpunt van M4H. Het betrekken van de kruising in de programmering is een essentieel onderdeel van onze ruimtelijke visie. De kruising niet alleen als verkeerskundig element, maar als een plek in de stad die betekenis krijgt op een aantal momenten in het jaar (zoals de Coolsingel dat is tijdens de Marathon van Rotterdam).

Samenwerking gemeente
Als toegelicht in de financiële bieding zijn wij tenminste tien jaar verbonden aan deze locatie en zien wij voor onszelf een actieve rol weggelegd in het meedenken en sturen aan de ontwikkeling van M4H. De functie en rol van Crossing Keileweg binnen M4H als brandpunt van verbinding vraagt ook om een actieve en verbindende rol. Daarnaast zien wij vanuit onze competentie als (concept)ontwikkelaar de meerwaarde om mee te denken over zowel de programmering als de fysieke verschijningsvorm van de wereld om Crossing Keileweg heen.

Zoals ook toegelicht in onze financiële bieding heeft de gemeente een betrokkenheid tijdens de exploitatie van ons concept, wij geloven sterk in deze opzet en denken hiermee het optimale resultaat te bereiken in sociaal-, functioneel-, vliegwiel- en financieel rendement. Dat de gemeente hierbij een oogje in het zeil wil houden is voor ons vanzelfsprekend. Om ons concept mogelijk te kunnen maken vragen wij de gemeente medewerking te verlenen aan een envelop waar alle functies behalve wonen zijn toegestaan (zoals bijvoorbeeld bestemming centrumdoeleinden 1).

Crossing Keileweg wordt een 'hub voor social impact'. Door werk te bieden aan circa 40 tot 50 mensen met een arbeidsbeperking worden we een belangrijke partner voor Gemeente Rotterdam in de samenwerking om het grote maatschappelijke vraagstuk rondom inclusiviteit en arbeidsparticipatie in te kleuren. Dat is waar wij het voor doen!



CROSSING KEILEWEG

Met veel plezier, hard werken, discussies en toewijding is het plan dat voor u ligt tot stand gekomen. Door een team van mensen met lef, passie en visie.

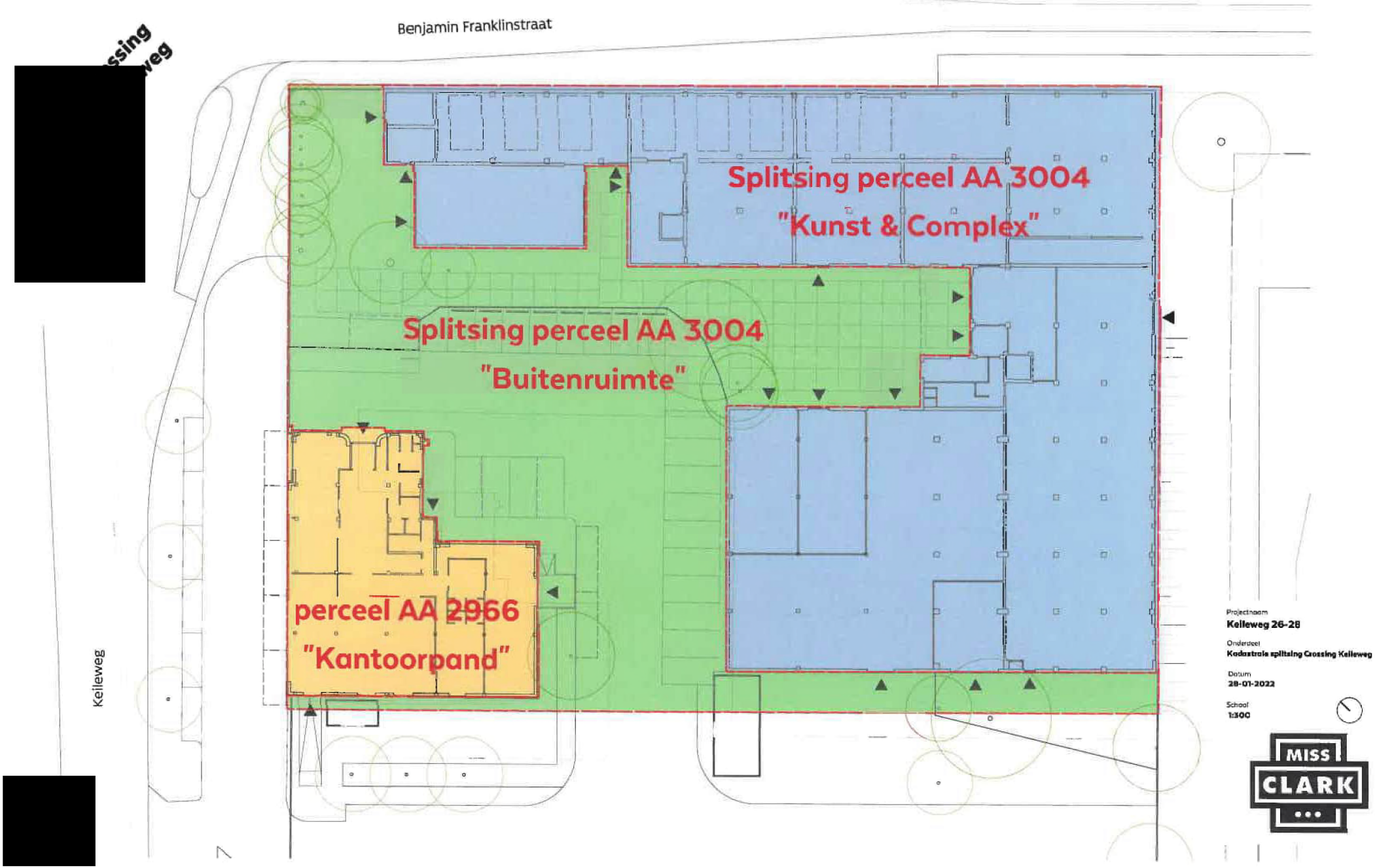
Wij staan in de startblokken om Crossing Keileweg te realiseren in dit bijzondere complex, op deze rauwe industriële locatie, in het hart van M4H. Wij starten morgen!

Team Crossing Keileweg

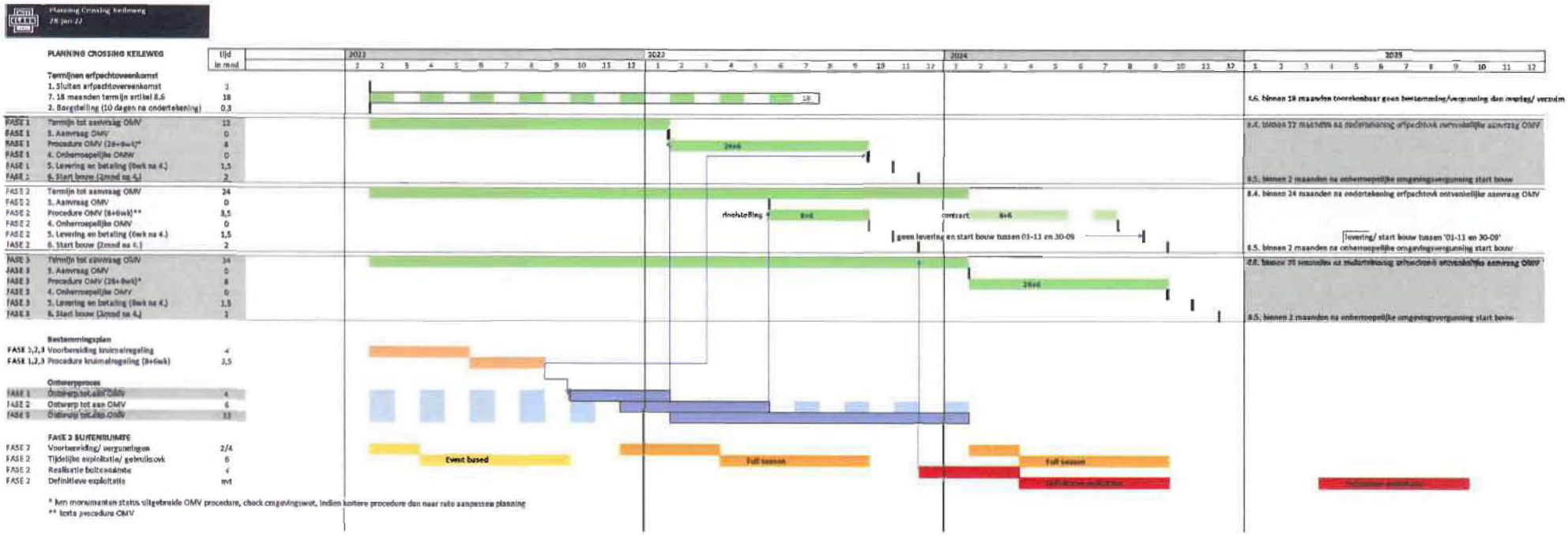
Disclaimer
Op alle aan u verstrekte gegevens is het recht van copyright verbonden. Niets van deze gegevens mag worden vermenigvuldigd of openbaar gemaakt op enige wijze, hetzij elektronische, mechanische, fotokopieën, opnamen of anderszins, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming. De getoonde beelden zijn indicatief en gelden als referentie. Getoond ontwerp is indicatief en dient nader te worden uitgewerkt. Aan deze ruimtelijke studie kunnen geen rechten worden ontleend.

Bijlage B

Plattegrond met daarop aangegeven de ligging van het Kantoorpand, Kunst & Complex en de Buitenruimte



Bijlage C



* km monumenten status uitgebreide OMV procedure, check omgevingswet, indien kortere procedure dan naar rato aanpassen planning
** korte procedure OMV

[redacted]