

Intentieovereenkomst (concept)

Voor de huur en de exploitatie van het horecagedeelte in de Cichoreifabriek en de Witte Villa

Onderstaande partijen:

De heer / mevrouw ..., hierna te noemen exploitant,

De gemeente Dalfsen, vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer H. Noten, hierna te noemen de gemeente,

Overwegende:

- dat de gemeente de intentie heeft om zowel de Witte Villa als het horecagedeelte van de Cichoreifabriek, beiden gelegen in het plan Waterfront te Dalfsen, te verhuren ten behoeve van horeca- exploitatie;
- dat de gemeente de aanbesteding van de exploitatie van de beide panden zal uitvoeren in een procedure waarbij meerdere horeca ondernemers kunnen worden uitgenodigd om in te schrijven;
- dat de exploitant heeft aangegeven belangstelling te hebben om beide panden van de gemeente te huren ten behoeve van deze horeca- exploitatie;
- dat de definitieve beslissing over het huren en exploiteren van beide gebouwen door de exploitant zal worden genomen op basis van een definitief ondernemingsplan, waarin exploitatie en financiering van de onderneming nader zijn uitgewerkt;

Spreekt de intentie uit om in gezamenlijk overleg te komen tot een verdere invulling en ontwikkeling van de beide gebouwen waarbij de volgende uitgangspunten gelden:

1. De gemeente zal er naar streven om beide gebouwen en de daarbij behorende openbare ruimte eind 2015 gereed te hebben voor gebruik.
2. De Witte Villa zal vooral worden gebruikt als café / bar ruimte ,gelegenheid voor drankjes en kleine hapjes. Voor de uitstraling wordt gedacht aan een wijnbar of herensociëteit.
3. De horecagelegenheid in de Cichoreifabriek wordt gecombineerd met een cultuurfunctie in het overige deel van het gebouw. In het horecagedeelte komt een restaurant met een uitstraling die refereert aan het historisch industrieel erfgoed. De voorkeur gaat uit naar een open constructie met vide, waardoor het restaurant gedeelte op de bovenverdieping, visueel is gekoppeld aan het restaurant gedeelte beneden.
4. De exploitant krijgt naast het gebruik van het restaurant tevens de exploitatie van de foyer van het cultuurgedeelte. De exploitant streeft naar een inhoudelijke afstemming van de restauratieve functie met de programmering in het cultuurgedeelte.
5. Over het opleveringsniveau van zowel Witte Villa als Cichoreifabriek zullen gemeente en exploitant nog nadere afspraken maken. Uitgangspunt is voorlopig

een volledig afgewerkte ruimte (wanden, vloeren en plafonds), voorzien van installaties en aansluitingen voor elektriciteit, gas, water en ICT zoals in onderling overleg nader overeen te komen.

6. Exploitant en gemeente zullen nog nadere afspraken maken over de plaatsing en financiering van de restaurantkeuken in de Cichoreifabriek en de keuken in de Witte Villa en vast meubilair (uitgiftebalie/bar). Uitgangspunt is vooralsnog een basiskeuken restaurant voor de cichoreifabriek, een basisvoorziening uitgiftepunt voor de Witte Villa en een bar / uitgiftemeubel voor beide gebouwen.
7. In het gebied openbare ruimte tussen Witte Villa en Cichoreifabriek zal een terrasbestrating (natuursteen) worden aangelegd. De exploitant wordt in de gelegenheid gesteld hier een of meerdere terrassen te exploiteren. De aanleg en situering van de terrassen ten opzichte van de gebouwen zal in overleg plaatsvinden.
8. Door de gemeente zal in de Cichoreifabriek een toiletgedeelte worden aangelegd van ca 30 m2. Het toiletgedeelte is zowel bestemd voor het horecagedeelte als het cultuurgedeelte. Schoonmaak en beheer van het toiletgedeelte is ondergebracht in de horecafunctie.
9. Het horecagedeelte en het cultuurgedeelte in de Cichoreifabriek zullen gescheiden worden voor wat betreft energielevering en andere nutsvoorzieningen (eigen meters).
10. De exploitant draagt in opdracht van en voor kosten van de gemeente zorg voor de schoonmaak van het cultuurgedeelte.
11. De exploitant houdt namens de gemeente toezicht op het gebruik van het cultuurgedeelte in het gebouw en beheert de sleutels.
12. De exploitant en de gemeente overleggen over de programmering van het cultuurgedeelte. De exploitant kan in overleg met de gemeente gebruik maken van de ruimtes in het cultuurgedeelte tegen betaling van daarvoor overeengekomen huurprijzen.
13. Voor de genoemde ruimten wordt als uitgangspunt gehanteerd een huurprijs van € 140,- per m2 verhuurbaar vloeroppervlak begane grond (prijsspeil 1 januari 2014) (excl. BTW) en een huurprijs van € 50,- per m2 verhuurbaar vloeroppervlak voor de verdieping.

Er wordt uitgegaan van de volgende oppervlakken:

- a. De Witte Villa verhuurbaar vloer oppervlak begane grond 115 m2
- b. De Witte Villa verhuurbaar vloeroppervlak verdieping 110 m2
- c. Cichoreifabriek begane grond verhuurbaar vloeroppervlak 255 m2
- d. Cichoreifabriek verdieping verhuurbaar vloeroppervlak 180 m2

In de huurprijs is tevens begrepen de huur voor de exploitatie van de foyer in het cultuurgedeelte van de Cichoreifabriek.

In de huurprijs is niet begrepen de precariobelasting die door de gemeente zal worden geheven voor het gebruik van de terrassen op het openbaar gebied. De precariobelasting voor gebruik openbaar gebied voor terrassen bedraagt € 22,55 per m2 per jaar.

14. Voor het gebruik van de theaterzaal of een van de andere ruimten in het cultuurgedeelte wordt een huurprijs overeengekomen van € 250,- per keer.

Ondertekening,

Dalfsen, 31 januari 2014,

De heer / mevrouw

gemeente Dalfsen,
H. Noten, burgemeester