

BIJLAGE 8A

Koopovereenkomst Parkstad Zuid. Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas – AM B.V.

BESCHRIJVING VERPLICHTINGEN STICHTING JEGENS GEMEENTE INZAKE PLANOLOGIE EN PLANONTWIKKELING

1. Planologie

- 1.1. Partijen onderkennen dat het beoogde Bouwprogramma niet in overeenstemming is met het thans ter plaatse van de Onroerende Zaak geldende bestemmingsplan. De Stichting zal conform de als Bijlage aangehechte indicatieve planning (hierna: 'Planning') een concept van een ontwerpbestemmingsplan (laten) opstellen dat voorziet in het beoogde Bouwprogramma, alsmede de in het kader van het ontwerpbestemmingsplan benodigde (milieu- en overige) onderzoeken laten verrichten. Het ontwerpbestemmingsplan zal uiterlijk 3 november 2019 ter inzage zijn gelegd. Deze datum is een harde (en dus niet indicatieve) uiterste datum. Deze uiterste datum zal uitsluitend door Partijen gezamenlijk worden gewijzigd indien (1) de Stichting zich maximaal heeft ingespannen om deze datum te halen en (2) het niet-behalen van deze uiterste datum uitsluitend is te wijten aan handelen c.q. nalaten van de zijde van de Gemeente en/of andere overheden, waarbij Partijen onderkennen dat de in de Planning opgenomen indicatieve termijnen voor door de Gemeente uit te voeren werkzaamheden erg krap zijn en dat de Stichting derhalve in het ontwerptraject nauw zal dienen samen te werken met de Gemeente teneinde de Gemeente in staat te stellen die krappe termijnen te behalen.
- 1.2. Na goedkeuring door de Gemeente van het hiervoor in lid 1 bedoelde concept daarvan, zal de Gemeente het desbetreffende ontwerpbestemmingsplan in procedure brengen en zich inspannen opdat dit ontwerpbestemmingsplan zo snel mogelijk onherroepelijk zal worden. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 onder a, b en c Wro zal er geen exploitatieplan worden vastgesteld. Voorts zal de Gemeente zich inspannen om een zogenoemd besluit hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder te nemen ten behoeve van de in het Bouwprogramma voorziene woningen, dit ingeval er sprake is van een te hoge geluidbelasting op de gevels vanwege onder meer het geluid vanuit het nieuwe stadion.
- 1.3. De Gemeente zal zich voorts inspannen om de aanvraag om een Omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van het Bouwprogramma zo snel mogelijk in te willigen en onherroepelijk te laten worden.
- 1.4. De in dit artikel beschreven inspanningsverplichtingen voor de Gemeente laten de publiekrechtelijke positie, bevoegdheden, beleids- en beoordelingsruimte van de Gemeente en van ieder van haar bestuursorganen onverlet. Indien het in dit artikel bedoelde bestemmingsplan en/of de Omgevingsvergunning niet, niet tijdig of niet op de door de Stichting beoogde wijze onherroepelijk zou(den) worden, dan is de Gemeente niet gehouden tot vergoeding van kosten, schade en/of ander nadeel van de Stichting.
- 1.5. Partijen onderkennen dat als gevolg van de nieuwe Omgevingswet een aantal van de in de Overeenkomst genoemde rechtsfiguren (zoals het bestemmingsplan) kunnen komen te vervallen. Partijen zijn voor die situatie overeengekomen dat voor de werking



BIJLAGE 8A

Koopovereenkomst Parkstad Zuid. Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas – AM B.V.

van deze Overeenkomst zal worden uitgegaan van de nieuwe rechtsfiguren onder de Omgevingswet die het meest in lijn liggen met de strekking van de vervallen rechtsfiguren.

2. Planontwikkeling

- 2.1. De Gemeente en de Stichting zullen gezamenlijk en in samenspraak met de Marktpartij een stedenbouwkundig matenplan (hierna: 'SMP') opstellen met daarin onder meer het(de) ter plaatse van de Bouwkavel en het Openbaar Gebied te hanteren peilniveau(s). In het planteam zullen Partijen gezamenlijk afspraken maken over het voorlopig te hanteren peilniveau zodat daarmee rekening kan worden gehouden bij het opmaken van het V.O. Het stedenbouwkundig matenplan met daarin de definitieve peilniveau(s) zal uiterlijk vóór het door de Stichting ter goedkeuring aan bieden van het D.O. door de Gemeente zijn vastgesteld.
- 2.2. De Stichting zal met inachtneming van de Planning voor eigen rekening en risico een V.O. (laten) opstellen voor het ter plaatse van de Bouwkavel beoogde Bouwprogramma.
- 2.3. Het V.O. zal voldoen aan het Bouwprogramma, de Nota van Uitgangspunten en de beoogde kwaliteit zoals omschreven in het door de Marktpartij ingediende planvoorstel zoals als bijlage is aangehecht aan de koopovereenkomst.
- 2.4. De Stichting zal het V.O. conform Planning aan de Gemeente ter goedkeuring voorleggen. De Gemeente zal haar goedkeuring niet onthouden indien deze documenten in overeenstemming zijn met het bepaalde in het derde lid.
- 2.5. Na goedkeuring van het V.O. door de Gemeente zal de Stichting het V.O. conform Planning (laten) uitwerken tot een D.O.
- 2.6. Het D.O. zal een uitwerking zijn van het door de Gemeente goedgekeurde V.O. en zal mede de functies beschrijven waarmee de Marktpartij de commerciële ruimtes beoogt in te vullen, zoals bijvoorbeeld met horeca, restaurant, winkelruimte e.d.. Deze invulling van de commerciële ruimtes behoeft de goedkeuring van de Gemeente. Voor het overige geldt dat tenzij de Gemeente bij de goedkeuring van het V.O. expliciet heeft ingestemd met een afwijking daarvan, het D.O. zal voldoen aan het vastgestelde (definitieve) SMP, het Bouwprogramma, de Nota van Uitgangspunten en de beoogde kwaliteit zoals omschreven in het door de Marktpartij ingediende planvoorstel zoals als bijlage is aangehecht aan de koopovereenkomst.
- 2.7. De Stichting zal het D.O. ter goedkeuring voorleggen aan de Gemeente. De Gemeente zal haar goedkeuring niet onthouden indien het D.O. voldoet aan het bepaalde het zesde lid.
- 2.8. De Stichting zal vóór uiterlijk 17 april 2020 een aanvraag om een Omgevingsvergunning indienen, welke aanvraag in overeenstemming zal zijn met het nieuwe bestemmingsplan – zo nodig met gebruikmaking van eventuele binnenplanse afwijkingsmogelijkheden - en het door de Gemeente goedgekeurde D.O. De hiervoor in dit artikellid genoemde datum is een harde (en dus niet indicatieve) uiterste datum. Indien op 17 april 2020 het ontwerpbestemmingsplan wel al ter inzage is gelegd of heeft

BIJLAGE 8A

Koopovereenkomst Parkstad Zuid. Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas – AM B.V.

gelegen, maar de gemeenteraad nog niet heeft besloten tot vaststelling van het bestemmingsplan, zullen Partijen in overleg treden over ofwel uitstel van de hiervoor genoemde datum indien de vaststelling door de gemeenteraad binnen afzienbare termijn wordt verwacht ofwel het indienen van de hiervoor bedoelde ontvankelijke aanvraag die alsdan als verzoek tot afwijking van het op dat moment nog vigerende (oude) bestemmingsplan zal worden aangemerkt (art. 2.12 Wabo).

R N



