

Voorwaarden en uitgangspunten

De voorwaarden zijn aanvullend ten opzichte van de voorwaarden uit het raadsbesluit van 5 november 2009, met uitzondering van de eerste voorwaarde. Deze voorwaarde betreft een aanpassing op de eerdere voorwaarde om de grond om niet over te dragen aan de ontwikkelaar.

Voorwaarden

1. de grond van het Deltaplein zal marktconform verkocht worden aan de initiatiefnemer. De initiatiefnemer betaalt de koopsom en het (negatieve) resultaat van de grondexploitatie wordt verrekend met de bijdrage
2. de conform de Wro verplicht te verhalen kosten zullen worden verhaald op de initiatiefnemer. Voor wat betreft de plankosten (exclusief de plankosten die anders door middel van leges zouden worden verhaald) zal de bijdrage verhoogd worden met de hoogte van deze kosten
3. om eventuele bezwaarmakers voor te zijn en risico op vertraging van het project te voorkomen zal over worden gegaan tot aanmelding van het project en de te verlenen steun bij de Europese Commissie
4. ter beoordeling van de financiële haalbaarheid van het plan moet Niersman aan de gemeente onderbouwd laten zien dat zijn grondexploitatie (al dan niet met meenemen van het saldo van zijn vastgoedexploitatie) inclusief de bijdrage van € 2,7 mln. en ook met het meenemen van kosten voor K&L en riolering neutraal (saldo € 0,- of hoger) sluit
5. de gemeente heeft een sluitend dekkingsplan voor de bijdrage van € 2,7 mln. en de interne plankosten voor de gemeente, dat door de gemeenteraad wordt goedgekeurd
6. de gemeente komt tot een planschadeverhaalovereenkomst met Niersman, waarin wordt afgesproken dat eventuele planschade als gevolg van het gewijzigde bestemmingsplan voor rekening van Niersman komt
7. het laad- en losverkeer voor de winkels in het centrum moet de Schoolstraat aan de zuidzijde kunnen blijven inrijden of eventueel verlaten
8. het programma van eisen van de parkeergarage moet worden goedgekeurd door de gemeente
9. de mogelijke kosten voor meer grootschalige verkeerskundige aanpassingen en herinrichting van de kruising komen voor rekening van de gemeente en worden onder een nieuw te vormen project Traverse Deel 5 geschaard
10. er worden afspraken gemaakt die ervoor moeten zorgen dat de sociale woningen niet binnen enkele jaren commercieel worden verkocht.
11. qua architectonische kwaliteit dient te worden aangesloten op de Schoolstraat
12. uitgangspunt voor het plan is het behoud van de bestaande leilindes in het huidige straatprofiel. Mochten de leilindes toch moeten verdwijnen dan moet de waarde van de bomen minimaal in de nieuwe inrichting worden teruggebracht

Uitgangspunten

1. de door het plan gecreëerde parkeerdruk (berekend op basis van het parkeerbeleid van het centrum) moet zoveel mogelijk binnen het plangebied worden opgevangen
2. initiatiefnemer en gemeente streven er beiden naar om tot een voor beide partijen zo gunstig mogelijke ontsluiting te komen zowel ruimtelijk als financieel, waarbij de uitgangspunten in het bouwprogramma als gesteld door de gemeenteraad leidend blijven
3. gestreefd zal worden naar een ruimtelijke en programma technische optimalisatie die zoveel mogelijk voldoet aan het stedenbouwkundig en volkshuisvestelijk advies
4. uitgangspunt voor de indeling van winkelruimte is één grotere winkelruimte met enkele kleinere omzoomwinkels en gelegenheid voor ondersteunende horeca