

De gemeenteraad van Wijchen

15 RZ 050

Beslisnota

Vaststelling bestemmingsplan Oude Klapstraat 74-74a

Wijchen, 9 december 2014

Geachte leden van de raad,

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Oude Klapstraat 74-74a gewijzigd vast te stellen, waarmee u instemt met de voorwaarden waaronder een bioscoop gevestigd kan worden in het gebied van de zogenoemde Westflank van het centrum.
2. De ingekomen zienswijzen deels gegrond te verklaren en deels te weerleggen.

Inleiding

De gemeente Wijchen studeert al een aantal jaar op de herontwikkeling van de westflank van het centrum. In 2006 is er een integrale gebiedsvisie voor de westflank opgesteld. Deze voorzag in de realisatie van een sociaal-culturele accommodatie waarin de bibiotheek, de kerk en de bioscoop zouden worden samengebracht, aangevuld met woningen en parkeervoorzieningen. Dat integrale plan heeft echter de eindstreep niet gehaald. Er is besloten de gebiedontwikkeling niet te grootschalig aan te pakken, maar om stapsgewijs tot een herontwikkeling van het gebied te komen door concrete initiatieven op te pakken zodra deze zich vanuit de markt aandienen.

Het eerste plan dient zich nu aan in de vorm van verplaatsing van de bioscoop. De exploitant van de bioscoop heeft aangegeven dat hij zijn bedrijf wil moderniseren en voort wil zetten in Wijchen. In eerste instantie is gekeken of dat zou kunnen op de huidige locatie aan de Markt. Dat bleek al snel niet haalbaar als gevolg van de beperkte ruimte en de complexe interne ontsluiting aldaar. Vandaar dat opnieuw is gekeken naar de mogelijkheden voor verplaatsing van de bioscoop naar de westflank, maar dan nu als solitaire ontwikkeling. Daarbij is het doel niet zozeer een grootschalige uitbreiding van de capaciteit van de bioscoop (het aantal zalen blijft immers gelijk), maar een optimalisatie van het service bioscoop concept en implementatie van de nieuwste beeld- en geluid technieken. Het pand aan de markt zal vrij komen en is zeer geschikt voor detailhandel of horeca, bijvoorbeeld een wat grotere kledingzaak of een grand-café.

Concreet omvat het plan de volgende onderdelen:

- Sloop van het achterste bouwdeel (voormalig postsorteercentrum);
- Bouw van een nieuwe bioscoop incl horeca;
- Herbestemming van het voorste bouwdeel (voormalig postkantoor) als sociaal maatschappelijke voorziening;
- Herinrichting van het omliggende terrein.

De gemeente verkoopt het achterste bouwdeel inclusief ondergrond aan de initiatiefnemer, waarna de initiatiefnemer het oude gebouw sloopt, de grond bouwrijp maakt, de nieuwe bioscoop bouwt en de directe omgeving herinricht. De parkeerplaats achter het gebouw zal onderdeel worden van de openbare ruimte en kan als openbaar parkeerterrein worden ingericht.

Om het een en ander mogelijk te maken dient de bestemming gewijzigd te worden. De huidige bestemming is gemengde doeleinden, gericht op kantoren en dienstverlening. Deze wordt gewijzigd naar een bredere centrumdoeleinden bestemming, waarbinnen de bioscoop mogelijk is, maar ook maatschappelijke doeleinden, zakelijke dienstverlening en horeca. Detailhandel (behoudens ondergeschikte detailhandel) en wonen zijn uitgesloten.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 14 augustus t/m 24 september 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er een zienswijze binnen gekomen van de bewoners van seniorenwoningen aan de Pius XII straat, gelegen ten noorden van het plangebied. Zij vrezen geluidsoverlast als gevolg van de komst van de bioscoop en horeca. Naar aanleiding van de zienswijze is een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusies van dat onderzoek zijn tweeledig. Kijkend naar de feitelijke activiteiten die als gevolg van de planherziening mogelijk gemaakt worden (bioscoop, horeca, dienstverlening) is er geen sprake van overschrijding van de geluidsnormen. Kijken we naar activiteiten die deze functies in de buitenlucht met zich meebrengen zoals terrassen, komen en gaan van bezoekers, laden en lossen dan is er wel sprake van overschrijding van de geluidsnormen. Het activiteitenbesluit schrijft voor dat maximale geluidsniveaus ten gevolge van terrassen, laden en lossen en komen en gaan van bezoekers niet getoetst hoeven te worden. Desalniettemin betekent toetsing van de normstelling niet automatisch dat er ook sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarom wordt er onderscheid gemaakt tussen geluidsoverlast van laden en lossen en komen en gaan van bezoekers enerzijds en geluidsoverlast van terrassen anderzijds. In de huidige situatie is immers ook al sprake van laden en lossen, parkeren en komen en gaan van bezoekers van omliggende functies (kernwinkelgebied, postkantoor, restaurant). Derhalve is er ten aanzien van dat aspect geen aanleiding om het plan op die punten verder aan te scherpen. Met terrassen ligt dat anders. Dat is een functie die als gevolg van de planwijziging mogelijk zal ontstaan en tot onevenredige overlast voor direct omwonenden zou kunnen leiden. Derhalve is het bestemmingsplan dusdanig aangepast dat binnen het plangebied geen terrassen toegestaan worden.

Daarnaast bleek naar aanleiding van nader uitgewerkte ontwerpen van de nieuwbouw de behoefte te bestaan om de twee bouwdelen wat verder van elkaar te plaatsen, hetgeen betekent dat de grens van het bouwblok iets verlegd dient te worden. Dat wordt nu in de vaststelling direct meegenomen.

Beoogd effect

De eerste stap te zetten in de herontwikkeling van de westflank en er voor te zorgen dat de bioscoop voor Wijchen behouden blijft in een nieuwe en toekomstbestendige setting en zo bijdraagt aan het op peil houden en verbeteren van het voorzieningenniveau in het centrum.

Argumenten

- 1.1 Om de vestiging van de bioscoop mogelijk te maken dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden.*
- 1.2 Tegelijk met de bioscoop wordt ook de herbestemming van het voorste deel van het pand meegenomen om alhier een maatschappelijke voorziening en/of een horecavoorziening mogelijk te maken.*
- 1.3 Vestiging van de bioscoop kan de eerste stap zijn naar verdere herontwikkeling van de Westflank.*
- 1.4 De herbestemming stelt ons in staat de grond en het gebouw te verkopen aan de bioscoopexploitant, waardoor middelen worden gegenereerd en de gemeentelijke vastgoedbalans wordt ingekort.*
- 1.5 Gedurende de nadere uitwerking van het bouwplan bleek het nodig om de grens van het bouwblok iets te verschuiven (ca 5 meter). Dat wordt nu bij de gewijzigde vaststelling gecorrigeerd.*
- 2.1 De ingekomen zienswijzen geven aanleiding om het plan gewijzigd vast te stellen in die zin dat terrassen in de regels worden uitgesloten;*
- 2.2 De zienswijzen geven verder geen aanleiding om het plan niet vast te stellen.*

Kanttelingen

Geen

Financiën

De bouw van de bioscoop is voor risico en rekening van de exploitant van de bioscoop. Het voorste deel van het bestaande gebouw blijft in eigendom van de gemeente. Daarmee is de bestemmingsplanherziening een gedeeld risico. Met de exploitant van de bioscoop is een samenwerkingsovereenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over de kostprijs van de grond, de bijdrage aan ambtelijke kosten en de kosten en werkzaamheden voor sloop, bouwrijp maken en herinrichting buitenruimte.

Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het plan opnieuw gepubliceerd en komt voor een periode van 6 weken ter inzage te liggen. De zienswijze-indieners en de direct omwonenden zullen persoonlijk op de hoogte worden gebracht van het besluit. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan de exploitant de vergunningen voor sloop en bouw aanvragen en na vergunningverlening starten met de werkzaamheden.

Wij zullen in aanloop naar de sloop ervoor zorgdragen dat het gebouw niet geschikt is als verblijfplaats voor vleermuizen, conform het advies uit het Flora en Fauna onderzoek.

Burgerparticipatie

Alle direct omwonenden zijn persoonlijk op de hoogte gesteld van de planvorming en gedurende de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan is er een informatieavond geweest. Voor de seniorenwoningen en het verzorgingscomplex zijn de eigenaren (Talis en ZZG) aangeschreven.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan
2. Weerlegging zienswijzen

Gerelateerde stukken

NVT

Burgemeester en wethouders van Wijchen,

De secretaris,

De Burgemeester,

De gemeenteraad van Wijchen

15 RZ 050

Raadsbesluit

Vaststelling bestemmingsplan Oude Klapstraat 74-74a

De raad van de gemeente Wijchen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van:
9 december 2014

besluit:

1. Het bestemmingsplan Oude Klapstraat 74-74a gewijzigd vast te stellen, waarmee u instemt met de voorwaarden waaronder een bioscoop gevestigd kan worden in het gebied van de zogenoemde Westflank van het centrum.
2. De ingekomen zienswijzen deels gegrond te verklaren en deels te weerleggen.

Aldus besloten door de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van 5 februari 2015.

De voorzitter,

De griffier,