

**Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen
bestemmingsplan 'Servicebioscoop'.**

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Servicebioscoop is op 17 december 2014 bekend gemaakt. In de bekendmaking is vermeld dat met ingang van 19 december 2014 tot en met 29 januari 2015 een zienswijze kon worden ingediend. Tijdens de termijn van ter inzage legging zijn in totaal 2 zienswijzen ingediend. In het volgende hoofdstuk (hoofdstuk 2) worden deze zienswijzen besproken en wordt aangegeven of deze zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Zienswijzen

Van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt door:

1. Mevrouw D. Prinsen namens de Bibliotheek Veldhoven;
2. Mevrouw Rulkens, Het Lover 39.

Ontvankelijkheid

Gelet op het feit dat de zienswijzen binnen de gestelde termijn zijn ontvangen en ook voor het overige voldoen aan de eisen voor ontvankelijkheid, zijn de zienswijzen ontvankelijk.

2.1. Samenvatting zienswijzen

2.1.1 Mevrouw D. Prinsen namens de Bibliotheek Veldhoven (ontvangen d.d. 28 januari 2015)

Samenvatting zienswijze

a. Omvang van het bouwvlak

Het bouwvlak sluit direct aan op de achterzijde van het gebouwdeel waarin de bibliotheek is gevestigd. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat in de toekomst de bebouwing van de servicebioscoop, deels dan wel geheel direct tegen het gebouw van de bibliotheek kan worden gerealiseerd.

Dit zal ongewenste negatieve gevolgen hebben voor de gebruiksmogelijkheden van het gebouw van de bibliotheek.

b. Bereikbaarheid personeels- en leverancierstoegang en fietsenhok

Uit eerste schetsen van de bouwplannen blijkt dat het gebouw op een afstand van 60 cm. tot ten hoogste 2 meter van de achterzijde van de bibliotheek zal worden gerealiseerd. Dit zal ertoe leiden dat de huidige personeels- en leverancierstoegang en het bestaande fietsenhok aan de achterzijde van de bibliotheek, vanaf de westzijde niet meer bereikbaar zal zijn. Vanaf de andere zijde is de toegang en het fietsenhok maar beperkt bereikbaar.

c. Het laden en lossen

Het laden en lossen vindt momenteel plaats aan de achterzijde van gebouw van de bibliotheek. Door de komst van de servicebioscoop zal dit niet meer mogelijk zijn. Het laden en lossen zal nu via een andere ingang moeten en dit zal langer duren. Voor het laden en lossen wordt nu een bepaalde tijd berekend die aan de bieb wordt doorbelast. Door de komst van de servicebioscoop zal deze tijd langer worden hetgeen zal leiden tot extra kosten. Dit is niet gewenst.

d. Vluchtweg in geval van calamiteiten

Aan de achterzijde van de bibliotheek is momenteel een nooduitgang gesitueerd. Het is onduidelijk of en hoe de bezoekers van de bibliotheek en mogelijk ook de bioscoop in geval van calamiteiten, de gebouwen goed kunnen verlaten via de smalle doorgang tussen de bibliotheek en de te bouwen servicebioscoop.

e. Hoogte van het gebouw

Bouwhoogte van de servicebioscoop van 9 meter is hoger dan die van de bibliotheek: 6 meter. Dit zal ertoe leiden dat de herkenbaarheid van het gebouw van de bibliotheek op een nadelige manier wordt beïnvloed. Het gebouw zal door de bouw van de bioscoop letterlijk in de schaduw komen te staan. Verzocht wordt om de bouwhoogte te verlagen.

f. Verlies van daglichttoetreding

De hoogte van het gebouw van 9 meter leidt tot een aanzienlijk deel van verlies aan daglicht aan de achterzijde van de bibliotheek. De gevolgen hiervan zijn niet in beeld gebracht. Het valt niet uit te sluiten dat de gebruiksmogelijkheden van het gebouw van de bibliotheek negatief worden beïnvloed en mogelijk zelfs niet meer zullen voldoen aan de wettelijke eisen inzake arbeidsomstandigheden.

g. Parkeren (fietsparkeren)

Door de komst van de servicebioscoop komen er 48 parkeerplaatsen te vervallen. De servicebioscoop genereert een parkeerbehoefte van totaal 83 parkeerplaatsen. Dit houdt in dat binnen de bestaande omgeving er plaats moet zijn voor 121 parkeerplaatsen

Onduidelijk is in hoeverre er rekening is gehouden met fietsparkeren. Een substantieel deel van de bezoekers van de bibliotheek maakt gebruik van de fiets waarvoor bestaande voorzieningen intensief worden benut. Verzocht wordt om hier bij de vaststelling van het plan rekening mee te houden.

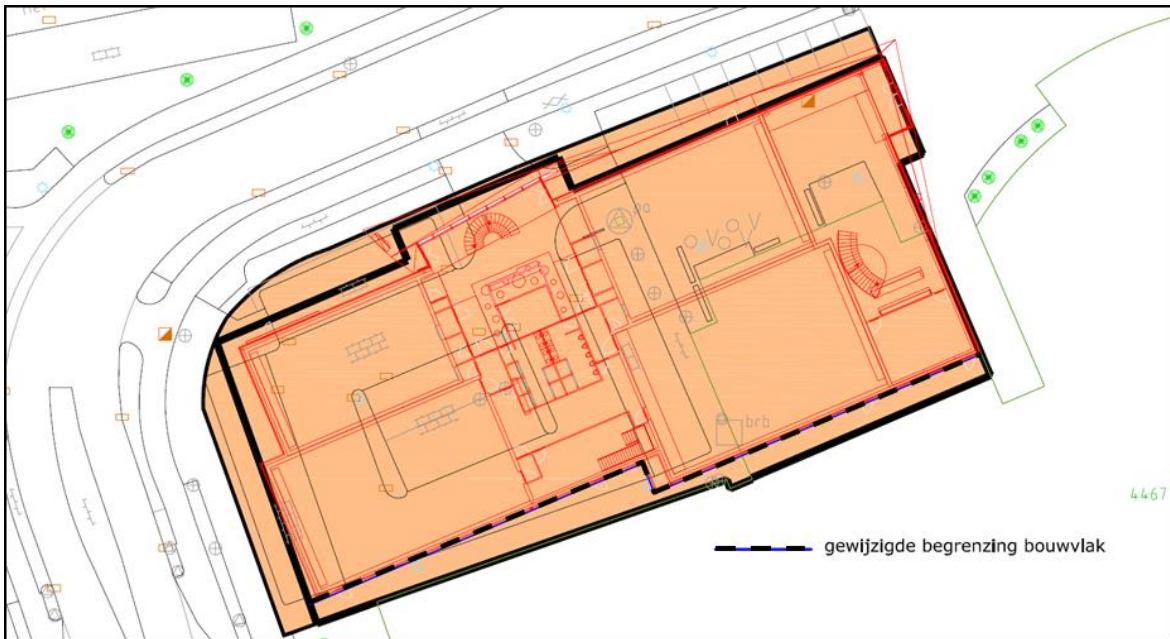
Beoordeling zienswijze

a. Omvang van het bouwvlak

Het bestemmingsplan maakt het inderdaad juridisch mogelijk dat het gebouw van de bioscoop nu of in de toekomst fysiek met het gebouw van de bibliotheek wordt verbonden. Feitelijk zal dit niet mogelijk zijn omdat een strook grond tussen de bibliotheek en de toekomstige servicebioscoop (steeg) in eigendom blijft van de gemeente. Deze steeg zal middels afsluitbare poorten slechts toegankelijk zijn voor belanghebbenden (personeel, leveranciers, calamiteiten, etc.) en heeft geen openbaar karakter. De gebruiksmogelijkheden van de bibliotheek zullen derhalve niet worden beperkt.

Om vanuit juridisch oogpunt deze garantie te kunnen geven, zal het bouwvlak hierop worden aangepast zodat op deze grond geen bebouwing mogelijk is.

Conclusie: Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan zoals hieronder is weergegeven.



b. Bereikbaarheid personeels- en leverancierstoegang en fietsenhok

Het gebouw van de servicebioscoop zal op een minimale afstand van 1,05 meter van het gebouw van de bibliotheek worden gerealiseerd. De ruimte tussen de twee gebouwen blijft, zoals hierboven onder a gesteld, onbebouwd. Deze steeg dient als personeels- en leveranciersingang en als vluchtroute voor de bibliotheek en de servicebioscoop in geval van calamiteiten. Tevens blijft via deze strook het inpandige fietsenhok van de bibliotheek bereikbaar. Deze steeg is zowel via de oostzijde als via de westzijde bereikbaar.

Conclusie: Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

c. Het laden en lossen

Het laden en lossen vindt momenteel plaats aan de achterzijde van het gebouw van de bibliotheek. Door de komst van de servicebioscoop is het niet meer mogelijk dat de boeken direct nabij de huidige achteringang worden gelost/gehaald met een bestelwagen. De steeg is niet breed genoeg voor een dergelijk voertuig. De achteringang kan wel nog steeds – via de steeg - te voet worden bereikt via de oost- en westzijde. Het voertuig met de vracht kan in dat geval tijdelijk ten oosten van het nieuwe gebouw worden geparkeerd dan wel op het Minneveld aan de voorzijde van de bibliotheek. Een andere optie is dat het ophalen en leveren te allen tijde via de vooringang van de bibliotheek zal plaatsvinden op het Minneveld.

Conclusie: Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

d. Vluchtweg in geval van calamiteiten

De afstand tussen de bibliotheek en de servicebioscoop zal op het smalste gedeelte minimaal 1,05 meter bedragen. De steeg zal zowel via de westzijde als mede via de oostzijde te bereiken zijn. Deze strook biedt voldoende ruimte om in geval van

calamiteiten de bezoekers van de servicebioscoop en de bibliotheek in veiligheid te brengen.

Conclusie: Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

e. Hoogte van het gebouw

De bouwlocatie van de servicebioscoop bevindt zich op de hoek van Geer en Het Lover en heeft een toegestane bouwhoogte van 9 meter. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het aanvaardbaar dat op de zichtlocatie een gebouw van enige omvang komt. Hierbij is overigens relevant te melden dat het pand van de bibliotheek een maximale toegestane bouwhoogte heeft van 20 meter. Er zijn derhalve juridisch nog voldoende mogelijkheden om de gebruiksmogelijkheden van de bibliotheek te vergroten. De gebruikswaarde van de bibliotheek wordt niet beperkt door de bouwhoogte van de servicebioscoop.

Conclusie: Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

f. Verlies van daglichttoetreding

De hoogte en de situering van het gebouw van de servicebioscoop zal leiden tot een vermindering van daglichttoetreding aan de achterzijde van de bibliotheek. In het ontwerp van de servicebioscoop zal hier rekening mee worden gehouden. Er zullen dusdanige maatregelen worden genomen dat de daglichttoetreding niet zal verslechteren en aanwezige kantoorruimten op de verdieping voldoen aan de arbo-vereisten. Op dit aspect zal het bouwplan van de servicebioscoop in de vergunningsfase worden getoetst (Bouwbesluit).

Conclusie: Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

g. Parkeren (auto en fiets)

De bioscoop en de horecagelegenheid hebben een parkeerbehoefte van in totaal 83 parkeerplaatsen. Uit het bij het bestemmingsplan toegevoegde onderzoek van Empaction uit 2011 blijkt dat in de directe omgeving er op het drukste moment van de dag (15u) nog voldoende restcapaciteit over is om deze behoefte op te vangen. Deze restcapaciteit is in de avonden nog hoger.

De gemeente is voornemens om de sluitingstijd van de parkeergarage Geer (296 plaatsen) te verruimen. Reden hiervoor is onder andere de geplande herinrichting van de Noordentree van het Citycentrum. Bij deze herinrichting komen meerdere parkeerplaatsen aan deze Noordentree te vervallen. Door de verruimde sluitingstijd kan er efficiënter gebruik worden gemaakt van de parkeervoorzieningen in dit deel van het Citycentrum. Van deze verruimde sluitingstijd kunnen de bezoekers van het Citycentrum in de avonden (oa van theater de Schalm, AH en de servicebioscoop) goed gebruik maken.

Een minderheid van het aantal bezoekers van de servicebioscoop en de horecagelegenheid zal gebruik maken van de fiets. Bij de noordentree van het Citycentrum nabij het Meiveld zijn voldoende fietsparkeergelegenheden. De bezoekers van de servicebioscoop en van de horecagelegenheid kunnen gebruik maken van deze fietsparkeervoorzieningen.

Direct nabij de ingang van de bibliotheek is er voldoende gelegenheid tot fietsparkeren. Deze fietsparkeergelegenheid ligt op enige afstand van de ingang van de servicebioscoop en de horecagelegenheid. De verwachting is dat bezoekers van de servicebioscoop en van de horecagelegenheid niet van deze voorzieningen gebruik zullen maken. Er blijft derhalve voldoende fietsparkeergelegenheid mogelijk voor de bezoekers van de bibliotheek.

Conclusie: Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1.2 Mevrouw Rulkens, Het Lover 39 (ontvangen d.d. 28 januari 2015)

Samenvatting zienswijze

Het bestemmingsplan maakt niet duidelijk of de parkeergarage 's avonds ook open blijft. Vanwege het te verwachten aantal bezoekers van 400-500 per dag, wordt gevreesd dat parkeren nabij de eigen woning zeer lastig wordt. Hierbij speelt tevens een rol dat de parkeerzone tegenover de servicebioscoop nabij de woning aan Het Lover voor vergunninghouders maar tot 21u geldig is.

Beoordeling zienswijze

De bioscoop en de horecagelegenheid hebben een parkeerbehoefte van in totaal 83 parkeerplaatsen. Uit het bij het bestemmingsplan toegevoegde onderzoek van Empaction uit 2011 blijkt dat in de directe omgeving er op het drukste moment van de dag (15u) nog voldoende restcapaciteit over is om deze behoefte op te vangen. Deze restcapaciteit is in de avonden nog hoger.

De gemeente is voornemens om de sluitingstijd van de parkeergarage Geer (296 plaatsen) te verruimen. Reden hiervoor is onder andere de geplande herinrichting van de Noordentree van het Citycentrum. Bij deze herinrichting komen meerdere parkeerplaatsen aan deze Noordentree te vervallen. Door de verruimde sluitingstijd kan er efficiënter gebruik worden gemaakt van de parkeervoorzieningen in dit deel van het Citycentrum. Van deze verruimde sluitingstijd kunnen de bezoekers van het Citycentrum in de avonden (oa van theater de Schalm, AH en de servicebioscoop) goed gebruik maken. Er wordt niet verwacht dat er een parkeerprobleem zal ontstaan nabij de woning aan Het Lover 39.

Momenteel kan pas na 21u zonder vergunning worden geparkeerd tegenover de woning aan Het Lover en op de omliggende parkeerplaatsen nabij het plangebied (Geer en Het Lover). Mocht na bouw van de servicebioscoop toch blijken dat er sprake is van een parkeerprobleem nabij de woning aan Het Lover, dan kan op dat moment de vergunningtermijn voor de betreffende parkeerplaatsen aan Het Lover en De Geer voor vergunninghouders worden verlaat.

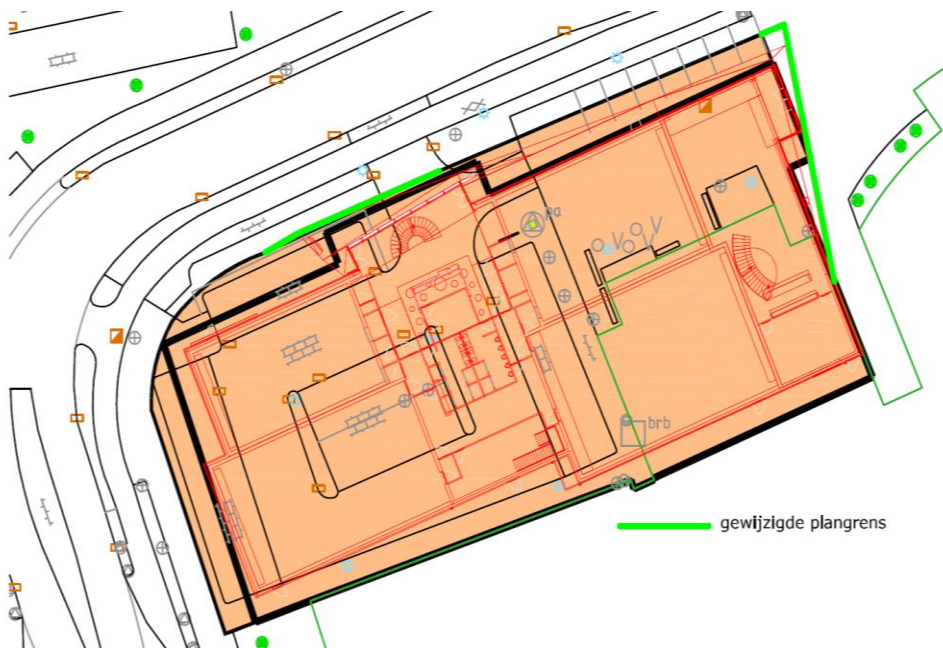
Conclusie: De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Ambtshalve aanpassingen

Hieronder staan de ambtshalve wijzigingen van het bestemmingsplan. Kleine redactionele aanpassingen van de tekst worden hier niet afzonderlijk vermeld.

3.1 Verbeelding

- Bij de uitwerking van de plannen is gebleken dat een klein deel van de toekomstige luifel van het gebouw buiten het plangebied valt. Het plangebied wordt om deze reden enigszins verruimd, zoals hieronder in groen is weergegeven.



3.2 Regels

- Bij uitwerking van de plannen is gebleken dat er geen bepaling is opgenomen over luifels. In de regels wordt om deze reden bij artikel 3 (Gemengd-1) onder 3.2.2 f, de volgende tekst toegevoegd:

Artikel 3.2.2 sub f (nieuw):

Voor luifels geldt:

- 1 De bouwgrens wordt niet meer dan 3,5m overschreden;
- 2 De bouwhoogte van een luifel mag niet meer bedragen dan 5m.