

MEMO

onderwerp : beantwoording technische vragen Bestemmingsplan Servicebioscoop deel 2
April 2015

Beantwoording technische vragen bestemmingsplan Servicebioscoop deel 2

Vraag:

Wat is de reden dat binnen de BGE het genoemde bedrag uit de beheersplannen, als opbrengst wordt gezien?

Antwoord college:

Binnen diverse gemeentelijke beheersplannen (vervangingsreserve) is rekening gehouden met kosten voor het beheer en onderhoud van het plangebied van de servicebioscoop. Hierbij moet gedacht worden aan kosten voor riolering, groen en openbare verlichting. Omdat het plangebied ontwikkelt wordt, komen deze beheer- en onderhoudskosten te vervallen. Dit vrijkomende budget wordt gebruikt voor de herinrichting van het openbaar gebied rondom de servicebioscoop. De systematiek van de bouwgrondexploitatie (BGE) maakt dat dit budget kan worden beschouwd als een opbrengst binnen de BGE.

Vraag:

Wat zijn de geraamde kosten voor een nieuw fractiehuis?

Antwoord college:

Deze zijn nog niet geraamd. Op 7 April vindt er een overleg plaats met het presidium om opdracht te krijgen om een voorkeursscenario verder uit te werken. Na deze uitwerking zullen de kosten in beeld komen. Voor scenario I is het, op basis van het huidige onderzoek en de gesprekken die gevoerd zijn met de afdeling Facilitair Bedrijf van de gemeente Veldhoven, de verwachting dat dit nagenoeg budgetneutraal kan.

Vraag:

Kan de portefeuillehouder een uitleg geven van en een toelichting op een biedingsovereenkomst.

Antwoord college:

De gemeente is momenteel eigenaar van het perceel waarop de ontwikkeling van de servicebioscoop is voorzien. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld. De gemeente is wettelijk verplicht om gemaakte kosten inzake de procedure, te verhalen bij de marktpartij. Dit gebeurt over het algemeen middels het sluiten van een anterieure overeenkomst. Een dergelijke overeenkomst is niet nodig, indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Bij deze ontwikkeling is dit het geval. De te verhalen kosten zijn verdisconteerd in de grondprijs waarbij de afspraken hierover zijn vastgelegd in een koop- en realisatieovereenkomst. Er is geen sprake van een biedingsovereenkomst.

Mocht de ontwikkeling onverhoopt geen doorgang vinden, dan heeft dit geen gevolgen voor het bestemmingsplan 'Servicebioscoop'. Dit bestemmingsplan blijft, nadat het inwerking is getreden, gewoon van kracht. Wel heeft dit gevolgen voor de gesloten overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Er zal dan vervolgens een ontbindingsovereenkomst worden gesloten.

Vragen (gebundeld):

De te verwachten doelgroep komt hoofdzakelijk met de auto. Waar is deze verwachting op gebaseerd? En: hoofdzakelijk houdt dat in 80% van de doelgroep komt met de auto, of is dat juist 70% of 90%?

Er is gebruik gemaakt van het verkeersmodel SRE/MRE, zijn er plots beschikbaar die de verkeersstromen inzichtelijk maken in een straal van ongeveer 300 meter? Graag dan een uitsplitsing naar de huidige verkeersstromen, de toekomstige verkeersstromen (autonoom), de toekomstige verkeersstromen inclusief de verwachte verkeersgeneratie van de servicebioscoop en de toekomstige verkeersstromen inclusief de ontwikkeling van het COPr.

In antwoord op vraag 5: de insteek is dat alle films nooit op hetzelfde moment beginnen. Dit impliceert dat het wel mogelijk is dat er 4 films tegelijkertijd kunnen draaien. Indien film 1 om 19:00, film 2 om 19:15, film 3 om 19:30 en film 4 om 19:45. Uitgaande van een gemiddelde bioscoop bezetting van 80% zijn er tussen om 20:00 uur 's avonds en 20:30 uur zo'n 440 bezoekers aanwezig in de bioscoop. Stel dat slechts 40% van de bezoekers met de auto komt dan is de betreffende parkeerbehoefte 176 parkeerplaatsen.

Dit rijmt niet met het antwoord van de gemeente dat er sprake is van een overschot 117 parkeerplaatsen. Daarbij gaat de gemeente uit van het feit dat er op de reguliere dagen de gemiddelde parkeerdruk lager is en dat zowel overdag als in de avonduren er voldoende parkeergelegenheid is in de directe omgeving van de servicebioscoop.

Indien de gemiddelde parkeerdruk dan slechts 50% is dan is er sprake van een normale parkeerbehoefte van 237 parkeerplaatsen. Dan is er in de toekomst, op basis van deze berekening irt gegeven capaciteiten op p8 paragraaf 2.4 verkeer en parkeren van het bestemmingsplan, een gemiddelde parkeerbezetting van 87%. Indien het COPr volledig tot haar recht komt in de toekomst zal dus er sprake zijn van een continue hoge parkeerdruk.

Tenzij er vanuit wordt gegaan dat er per keer maar 2 films tegelijkertijd gedraaid worden, tenzij er vanuit wordt gegaan dat de bioscoop een gemiddelde bezetting heeft van 60% of minder, tenzij er vanuit wordt gegaan dat de doelgroep dat hoofdzakelijk met de auto komt ongeveer 25% of minder is.

Graag ontvangen we een nadere onderbouwing aangaande de parkeerbehoefte?

Antwoord college (gebundeld):

In onze eerdere beantwoording zijn wij ingegaan op de aspecten 'parkeren' en 'verkeer' in relatie tot de komst van de servicebioscoop.

Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan in paragraaf 2.4 (verkeer en parkeren) is verwoord, is voor de ontwikkeling van de servicebioscoop en de horecagelegenheid een parkeerbehoefte van in totaal 83 parkeerplaatsen (48 + 35) op basis van de CROW publicatie 317.

Het onderzoek van Empaction zoals opgenomen in het bestemmingsplan wijst uit dat zelfs op de drukste dag van het jaar (in december) er op de parkeerplaatsen direct nabij de locatie van de servicebioscoop een restcapaciteit is van 117 parkeerplaatsen. Bij de berekeningen op basis van de CROW kan bij bioscopen een overlap aangehouden worden van 40%. De toekomstige servicebioscoop heeft vier zalen. De overlap is minimaal volgens de Servicebioscoop zelf. Bij het uitgangspunt dat er wel een overlap is van 40%, levert dit een extra parkeerbehoefte op van afgerond 20 parkeerplaatsen (40% van 48). De totale parkeerbehoefte zal dan 103 bedragen (83 +20). Ook in dat geval is er op de drukste dag van het jaar nog steeds een

restcapaciteit aanwezig, al is deze gering. Er is in dit geval uitgegaan van het piekscenario. De restcapaciteit zal op reguliere dagen van het jaar alleen maar hoger zijn omdat dan de parkeerdruk minder hoog is in het Citycentrum.

Hierbij speelt overigens het volgende nog een rol. Indien de raad besluit om de tijden van de parkeergarage te verruimen, dan zal de aanwezige restcapaciteit in de avonduren enorm toenemen. Het betreft hier immers 297 parkeerplaatsen in de betreffende garage.

Aan de hand van de door u gestelde vragen begrijpen wij dat de tekst zoals verwoord in par. 2.4 van de toelichting vragen oproept. Voor de volledigheid richting de burger stellen wij voor om het bovenstaande ter onderbouwing aan de paragraaf 2.4 in de toelichting toe te voegen.

Wij hopen van harte dat de komst van de servicebioscoop een boost zal zijn voor het gehele Citycentrum. Ook de uitvoering van het COPr zal het Citycentrum goed doen. U begrijpt dat wij op dit moment nog geen cijfers kunnen geven wat de gevolgen zijn van beide zaken. Gezien het totaal aantal aanwezige parkeerplaatsen in het Citycentrum, blijft er voor de komende tijd voldoende parkeercapaciteit aanwezig om de groei aan bezoekers op te kunnen vangen.