



Datum besluitraad	: 14 april 2015	Datum oordeelraad	: 24 maart 2015
Agendapunt	:	Datum B&W	: 3 maart 2015
Volgnummer	: 15.030	Programma begroting	: 1
Gewijzigd voorstel	:	Productnummer	: 917400
Portefeuillehouder	: N.H.C. Ramaekers		
E-mail steller	: Merla.Foederer@veldhoven.nl		

## Adviesnota raad

### Vaststellen bestemmingsplan 'Servicebioscoop'

#### Samenvatting

RSB Cinemas is voornemens om een servicebioscoop met horecagelegenheid in het Citycentrum te realiseren op de locatie 'Geer', gelegen achter het gemeentehuis en de bibliotheek, ter plaatse van het fractiehuis en de parkeerplaats. Om de vestiging juridisch mogelijk te maken, is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan heeft van 19 december 2014 tot en met 29 januari 2015 gedurende 6 weken ter inzage gelegen en kan nu door uw raad vastgesteld worden. De ontwikkeling kan, na het vaststellen van het bestemmingsplan en het treffen van een financiële voorziening, worden gerealiseerd en zorgt daarmee voor een grote kwalitatieve en economische impuls van het Citycentrum.

#### Beslispunten

1. De beantwoording op de ingekomen zienswijzen en de wijzigingen op het bestemmingsplan zoals verwoord in de bij het besluit nr. 15.031 behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Servicebioscoop' (februari 2015) vast te stellen';
2. Het bestemmingsplan 'Servicebioscoop' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00030-0401.gml met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan het GBKN en is opgeslagen onder nummer o\_NL.IMRO.0861.BP00030-0401, gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen;
4. Een financiële voorziening te treffen voor het negatieve eindresultaat van de bouwgrondexploitatie '917400 Centrumontwikkeling cinema' ter grootte van € 108.071,--.

#### Inleiding

RSB Cinemas heeft in 2014 de wens bij de gemeente geuit om een servicebioscoop (bestaande uit een viertal zalen) met een horecagelegenheid, te realiseren binnen de gemeentegrens van Veldhoven. Daarbij werd de locatie van het huidige fractiehuis en het parkeerterrein aan de achterzijde van het gemeentehuis/bibliotheek het meest geschikt bevonden (zie luchtfoto pag. 2).

Wij hebben in 2014 besloten om, in lijn met het Centrumontwikkelingsprogramma (COPr), deze ontwikkeling mogelijk te maken vanwege de grote meerwaarde die deze



zal opleveren voor het Citycentrum. De ontwikkeling zal zorgen voor een (economische) spin-off van het gehele Citycentrum.

De betreffende grond op deze locatie is in eigendom van de gemeente. De ontwikkelaar heeft hier in 2014 een marktconform grondbod op uitgebracht.



Om de realisatie van de bioscoop mogelijk te maken, moet het geldende bestemmingsplan 'Centrum' worden aangepast en moet een financiële voorziening worden getroffen. Voorafgaand aan de start van de bestemmingsplanprocedure voor de te ontwikkelen locatie, zijn er diverse communicatiemomenten geweest met uw raad, de direct omwonenden en de overige belanghebbenden zoals de Bibliotheek en Theater de Schalm. Daarbij is onder andere een toelichting gegeven op het stedenbouwkundig plan (zie bijlage 7).

Op 9 december 2014 hebben wij besloten om de bestemmingsplanprocedure formeel te starten. Het ontwerpbestemmingsplan 'Servicebioscoop' (zie bijlage 1) heeft vervolgens in december en januari gedurende een zestal weken voor iedereen ter inzage gelegen waarbij twee zienswijzen zijn ingediend.

### **Relevante (wettelijke) beleidskaders**

- ◆ Wro artikel 3.1, lid 1: vaststellen bestemmingsplan;
- ◆ Wro artikel 6.12, lid 1: vaststellen exploitatieplan;
- ◆ Centrumontwikkelingsprogramma (COPr april 2013);
- ◆ Programmabegroting 2015;
- ◆ Coalitieprogramma 2014-2018, 'Samenwerking in uitvoering'.

### **Beoogd effect**

Het bieden van een juridisch-planologisch alsmede een financieel kader voor de vestiging van een servicebioscoop met horecagelegenheid waardoor, in lijn met het Centrumontwikkelingsprogramma (COPr), een impuls wordt gegeven aan de verblijftijd in, levendigheid, aantrekkelijkheid en toekomstbestendigheid van het Citycentrum.

### **Argumenten**

#### *1.1 en 2.1 Deze ontwikkeling geeft het Citycentrum een kwalitatieve impuls*

Het is belangrijk om het Citycentrum levendig en toekomstbestendig te houden. In april 2013 heeft u om deze reden het Centrum ontwikkelingsprogramma (COPr) vastgesteld. Dit programma geeft het toekomstperspectief aan voor het Citycentrum. Het centrum moet een bruisend hart zijn voor alle Veldhovenaren met een eigen identiteit die past bij het imago van Veldhoven. Het moet voldoen aan het verwachtingspatroon van de diversiteit aan bezoekers (oude en nieuwe bewoners, jong en oud). Het doel is om het Citycentrum door te ontwikkelen naar een nog aantrekkelijker centrumgebied, met onderscheidende en elkaar versterkende voorzieningen en activiteiten, met een meerwaarde voor haar kerngebied en de regio.

Om in de toekomst deze bezoekers te trekken en blijvend te binden, is het gewenst om goed in te spelen op de toekomstige ontwikkelingen. Van belang hierbij is dat er



een versterking en koppeling komt van de verschillende functies in het Citycentrum (maatschappelijk, cultureel, commercieel en sociaal). Niet-winkelfuncties zijn een belangrijke trekker om het Citycentrum te laten functioneren als hét centrum van Veldhoven.

Met de komst van de servicebioscoop met horecagelegenheid wordt een dergelijke niet-winkelfunctie toegevoegd aan het Citycentrum. RSB Cinemas exploiteert al meerdere servicebioscopen in Nederland te weten in Wijchen, Uden, Houten, Malden en Beuningen. RSB Cinemas verwacht, uit ervaringen elders, na een aanlooperperiode jaarlijks 150.000 tot 180.000 bezoekers te trekken.

Door de servicebioscoop wordt de veelzijdigheid en daarmee de aantrekkelijkheid van het Citycentrum vergroot. De servicebioscoop kenmerkt zich door een hoog voorzieningenniveau voor de bezoeker. De doelgroepen waar de servicebioscoop zich op richt, zijn gezinnen en bezoekers van 25 jaar en ouder. Deze doelgroep sluit goed aan bij het huidige bezoekersprofiel van het Citycentrum en de doelgroep die het Citycentrum in de toekomst kan aantrekken.-

De servicebioscoop sluit niet alleen goed bij het bezoekersprofiel, maar zorgt ook voor versterking van de reeds aanwezige functies (zoals horeca, retail, maatschappelijk-culturele instellingen). Doordat zowel de bioscoop zelf, als de bijbehorende horeca zorgen voor een toename van bezoekers aan het einde van de middag en in de avonden, wordt ook de levendigheid van het centrum bevorderd.

Nu de ontwikkelingen laten zien dat funshoppen (meer dan alleen winkelen) steeds belangrijker wordt, is het essentieel dat bezoekers van het Citycentrum een positieve beleving hebben. Daarmee wordt het Citycentrum toekomstbestendig. Het centrum zal een grote kwaliteitsimpuls krijgen waarmee een belangrijke doelstelling het coalitieprogramma wordt behaald. Het onderzoek dat Extenzio in opdracht van de regiegroep van het centrum heeft uitgevoerd naar het Citycentrum bevestigt dit. Zie bijlage 5.

### *1.2 en 2.2 Deze ontwikkeling geeft het Citycentrum een economische impuls*

Leisure in het centrum zorgt voor een economische spin-off. Door de komst van de servicebioscoop met horeca, nemen de bestedingen in het Citycentrum toe. RSB Cinemas ervaart dit al in de andere steden waar zij al zitten. Zij geven aan dat de toename van de bestedingen in de horeca ertoe leidt dat de horecagelegenheden in de directe nabijheid van de servicebioscoop gaan groeien en dat er nieuwe horecagelegenheden zullen ontstaan. Ook resultaten van een recent onderzoek in 's-Hertogenbosch bevestigen dit<sup>1</sup>. Voor wat betreft uitgaven in de horeca wordt daarin een bedrag van €4,50 aangehouden per bezoeker. De servicebioscoop levert naar schatting dus een additionele spin-off voor de horeca op van €675.000,- à €810.000,-

Daarnaast nemen de bestedingen in de winkels toe, doordat mensen voor of na het bioscoopbezoek even een winkel inlopen, of ouders die hun kinderen film laten kijken zelf gaan winkelen in het Citycentrum.

In een voorzichtige schatting van het totaal levert de servicebioscoop, los van de bestedingen in de bioscoop zelf, circa €1 miljoen extra bestedingen per jaar in het Citycentrum op. Zie bijlage 6

---

<sup>1</sup> Bron: 's-Hertogenbosch, Veldonderzoek economische effecten theater – gemeente 's-Hertogenbosch 2012



### *1.3 en 2.3 Door deze ontwikkeling wordt de gewenste regionale functie van het Citycentrum versterkt*

In de regio is het Citycentrum één van de grotere winkelcentra. Het Citycentrum is voor bezoekers goed bereikbaar. Door het concentreren van meerdere functies (maatschappelijk-cultureel en commercieel) en het spreiden van het aanbod van activiteiten over de dag en avond, wordt de aantrekkelijkheid voor funshoppen vergroot en daarmee ook de regionale aantrekkingskracht.

De komst van een servicebioscoop zal de regionale positie van Veldhoven richting de Kempen verder versterken. Uit het onderzoek van Extenzio blijkt dat het primaire marktgebied het gebied is 12 minuten rondom het Citycentrum en het secundaire marktgebied betreft de Kempen. In de Kempen is geen vergelijkbare voorziening aanwezig, zodat uit dit marktgebied een aanzienlijk aantal bezoekers te verwachten is voor bioscoopbezoek met een spin-off tot gevolg van horeca- en winkelbezoek.

### *1.4 en 2.4 Deze ontwikkeling leidt –in combinatie met de herinrichting van het noordentree- tot een visuele versterking van de noordwestzijde van het Citycentrum*

De te ontwikkelen locatie voor de servicebioscoop is gelegen aan de achterzijde van het Citycentrum, meer specifiek: het gemeentehuis en de bibliotheek.

Een groot deel van deze locatie is ingericht als parkeerterrein. Op het overige deel van de locatie is het fractiehuis gevestigd. Omdat het Citycentrum in basisopzet naar binnen is gekeerd, beleven bezoekers met het verkeer afkomstig van de Heemweg, de 'sfeer' van het Citycentrum niet of nauwelijks.

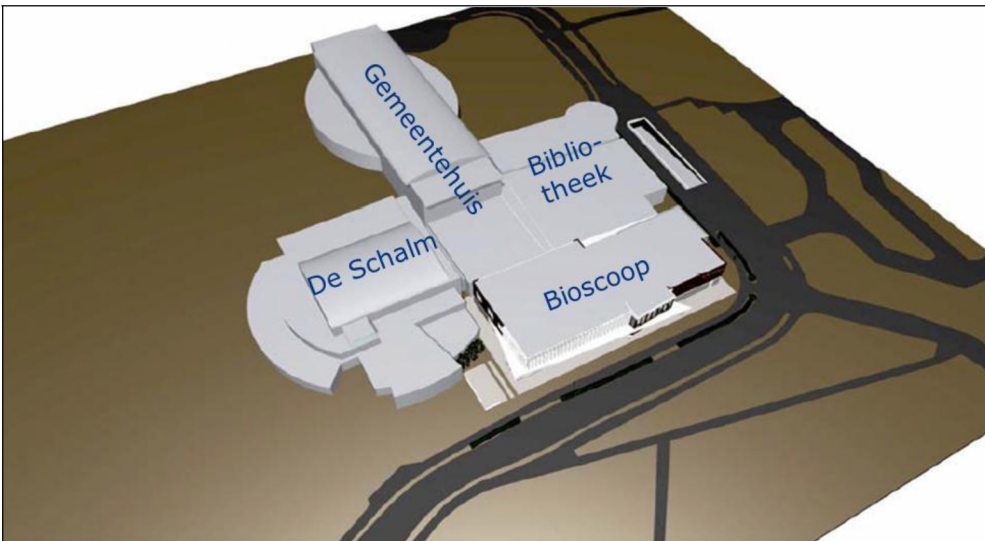
De insteek van het COPr is onder andere om de ruimtelijke kwaliteit van het Citycentrum te vergroten. Daarbij is een van de bepalende elementen dat het gezicht van het Citycentrum naar buiten wordt gekeerd. De vestiging van een servicebioscoop op de betreffende locatie voorziet in deze wens. De betreffende locatie is direct gelegen nabij de bibliotheek en theater de Schalm. De locatie biedt mogelijkheden om in de toekomst een fysieke doorsteek te maken naar het Meiveld. Deze functionele verbinding kan een verdere versterking opleveren tussen de verschillende aanwezige functies aan en in de buurt van het Meiveld.

In de architectonische opzet van het gebouw is een goede prestatie geleverd om het gebouw een 'onderscheidend gezicht te geven', onder andere door middel van de luifelconstructie, verlichte gevelvlakken en de transparante gevels (entreehal en horecagelegenheid). De ingang van de servicebioscoop is voorzien aan De Geer-Het Lover. Het gebouw is zo ontworpen en gesitueerd dat het te zien is vanaf de rotonde nabij het Meiveld.

Daarbij is tot slot nog van belang te melden dat de Noordentree van het Citycentrum opnieuw zal worden ingericht. Deze beoogde herinrichting van het Meiveld wordt doorgetrokken rondom het cinemacomplex tot aan het Minneveld. Hierdoor wordt de routing en de verblijfskwaliteit sterk verbeterd. Er zal sprake zijn van een duidelijke versterking en herkenbaarheid van dit deel van het Citycentrum.



Weergave hierboven en hieronder: Bovenaanzicht gebouw servicebioscoop en horeca inclusief bibliotheek, Schalm, gemeentehuis en omgeving .



Weergave: vooraanzicht hoofdingang servicebioscoop (voor meer tekeningen: zie bijlage 7).



### *1.5 Enkele wijzigingen leiden tot een kwalitatieve verbetering van het bestemmingsplan*

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. De eerste is afkomstig van de bibliotheek, de tweede van een omwonende van het plangebied. De zienswijzen richten zich met name op de positionering van het nieuwe gebouw, de bereikbaarheid van de achterzijde van de bibliotheek (dienst- en leverancierstoegang) en het parkeren. De zienswijze van de bibliotheek heeft geleid tot wijziging van het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan maakte het mogelijk dat het gebouw van de servicebioscoop in de toekomst fysiek kon worden verbonden met de bibliotheek. De bibliotheek vreesde in dit verband voor een vermindering van de gebruiksmogelijkheden van het gebouw. Om deze fysieke verbinding onmogelijk te maken, zal in het bestemmingsplan het bouwvlak worden verkleind zodat de strook grond (steeg) tussen de bibliotheek en de servicebioscoop onbebouwd blijft. De strook grond (steeg) is en blijft in eigendom van de gemeente, waardoor de toegang tot de achterkant van de bibliotheek behouden blijft.

Voor een compleet beeld van de zienswijzen en de voorgestelde gemeentelijke reactie wordt verwezen naar bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Servicebioscoop' (februari 2015)'. Zie Bijlage 2

Enkele ambtshalve aanpassingen leiden tevens tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Zo is het plangebied beperkt vergroot aan de oostzijde zodat de toekomstige luifel van het gebouw van de servicebioscoop en horecagelegenheid binnen de bestemming valt. Voor een compleet beeld wordt verwezen naar bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Servicebioscoop' (februari 2015)'. Zie Bijlage 2

### *3.1 Vaststelling exploitatieplan niet noodzakelijk*

De gemeenteraad is verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken indien het kostenverhaal op een andere manier verzekerd is. De wettelijk te verhalen kosten zijn verdisconteerd in de overeengekomen grondbieding.

### *4.1 Het nadelig resultaat van de BGE heeft meerdere oorzaken*

Voor de ontwikkeling is in de begroting 2015 een bouwgrondexploitatie (BGE) open gesteld met een aanvankelijk budget neutraal resultaat. Hoewel het grondbod van de ontwikkelaar marktconform is, is bij de nadere uitwerking van de plannen, toch sprake van een nadelig resultaat van de BGE voor een bedrag van € 108.071,--. Hiervoor zijn meerdere oorzaken.

Ten eerste wordt dit veroorzaakt door een, op basis van recent uitgevoerd bodemonderzoek, aangetroffen verontreiniging op de te ontwikkelen locatie die gesaneerd dient te worden. De gemeente is verplicht om "schone grond" te leveren aan de marktpartij (RSB cinema's).

De tweede reden is dat de locatie een archeologische verwachtingswaarde heeft. Op basis hiervan is het nodig dat er een boor- en verstoringsonderzoek plaatsvindt. Indien blijkt dat het archeologisch niveau nog niet is aangetast, dan zal er een vervolgonderzoek moeten plaatsvinden. De kosten komen voor rekening van de gemeente.

Daarnaast dient er conform de beleidsregel Bovenwijkse voorzieningen ook vanuit dit plan een bedrag te worden gestort in het fonds Bovenwijkse voorzieningen. Dit bedrag wordt dus uit de BGE onttrokken. Hoewel dit bedrag aanzienlijk is en daarmee van invloed is het resultaat van de BGE, draagt het wel bij aan de realisatie van de grote



civieltechnische werken binnen de gemeente zoals de Kempenbaan, Zilverbaan en de Westelijke ontsluitingsroute.

De voorziening voor het negatieve eindresultaat van de bouwgrondexploitatie van € 108.071,-- zal na besluitvorming financieel verwerkt worden.

## **Kanttekeningen en risico's**

### *2.1 Het fractiehuis moet worden gesloopt*

De servicebioscoop en de horecagelegenheid zijn gepland op de locatie waar nu het fractiehuis staat. Om de ontwikkeling uit te voeren, is het noodzakelijk dat dit fractiehuis wordt gesloopt. Dit zal gebeuren op kosten van de ontwikkelaar. Binnen de BGE van de servicebioscoop zijn geen kosten voorzien voor nieuwe huisvesting van het fractiehuis.

Het presidium heeft in januari 2015 kaders meegegeven aan de ambtelijke organisatie voor de mogelijke toekomstige huisvesting van de raadsfracties. Als de huidige functionaliteit wordt behouden door gebruik te maken van de op dit moment beschikbare ruimten binnen het gemeentehuis, dan kan dit naar verwachting kostenneutraal gebeuren. Als er wordt gekozen voor meer functionaliteit, dan kan dit niet budgettair neutraal worden uitgevoerd. In (nieuw)bouw van een fractiehuis is niet voorzien. Mogelijke kosten die hiermee samenhangen worden apart onderzocht en zijn op dit moment nog niet bekend.

### *2.2 Mogelijke archeologische vondsten kunnen gevolgen hebben voor de uitvoerbaarheid van de plannen*

Er is wellicht een archeologisch vervolgonderzoek nodig, indien het eerste onderzoek hiertoe aanleiding geeft. Pas na het vervolgonderzoek zal blijken of er ook daadwerkelijk archeologische resten in de grond zitten die van enige waarde zijn.

## **Financiën**

Indien uw gemeenteraad het bestemmingplan heeft vastgesteld en heeft ingestemd met een BGE met een nadelig resultaat, dan zal er conform het Besluit, Begroting en Verantwoording (BBV) een voorziening voor dit resultaat getroffen moeten worden. Naar verwachting moet er een voorziening worden getroffen voor de BGE van € 108.071,--.

## **Communicatie en samenspraak**

Tijdens dit traject zijn meerdere communicatiemomenten geweest met uw gemeenteraad, regiegroep, Bibliotheek Veldhoven, Theater de Schalm en direct omwonenden. Los van de bestemmingsplanprocedure zal in het kader van het COPr ook in de toekomst regelmatig communicatie plaatsvinden over het centrum.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld zal het vervolgens met alle bijbehorende stukken op de gebruikelijke wijze bekend worden gemaakt in de Staatscourant en De Ahrenberger. De stukken zullen digitaal beschikbaar zijn via [www.veldhoven.nl](http://www.veldhoven.nl) en op de site [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Tevens worden degenen die een zienswijze hebben ingediend, hierover schriftelijk geïnformeerd. Tijdens de terinzagelegging staat beroep open tegen het bestemmingsplan bij de Raad van State.



## **Uitvoering / planning**

Indien uw gemeenteraad het bestemmingsplan op 14 april a.s. vaststelt, dan zal het bestemmingsplan zo spoedig mogelijk na die datum ter inzage worden gelegd voor beroepsmogelijkheid bij de Raad van State.

In de programmabegroting zal er een voorziening verlieslatend complex opgenomen worden ten laste van de vrije reserves als gevolg van het eindresultaat van het project.

## **Bijlagen**

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Servicebioscoop';
2. Nota van beantwoording van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Servicebioscoop' (februari 2015);
3. Raadsbesluit nr. 15.031 (Vaststellen bestemmingsplan 'Servicebioscoop');
4. Raadsbesluit nr. 15.032 (Treffen van een financiële voorziening voor het negatieve eindresultaat van de bouwgrondexploitatie '917400 Centrumontwikkeling cinema');
5. Notitie CityCentrum Veldhoven en Servicebioscoop Extenzio, december 2014;
6. Memo economische spin-off voor Citycentrum door Servicebioscoop;
7. Boek bouwplan Servicebioscoop.

## **Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad**

De oordeelsraad adviseert het besluit ongewijzigd ter bespreking te agenderen voor de besluitraad op 14 april 2015.

De portefeuillehouder zegt een uitleg van en toelichting op een biedingsovereenkomst toe. Ze zal nagaan of de beantwoording op technische vragen integraal of niet openbaar bij de stukken gepubliceerd kan worden.

## **Reactie college n.a.v. behandeling in de oordeelsvormende raad**

### Overeenkomst:

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.

### Technische vragen:

Het is mogelijk dat de technische vragen en de beantwoording hiervan integraal op de gemeentelijke website komen te staan, met uitzondering van de beantwoording van de vragen inzake de financiële gegevens. De beantwoording hierop is reeds intern verstrekt aan alle raadsleden.





Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

H.J. de Rooter  
secretaris

drs. J.M.L.N. Mikkers  
burgemeester