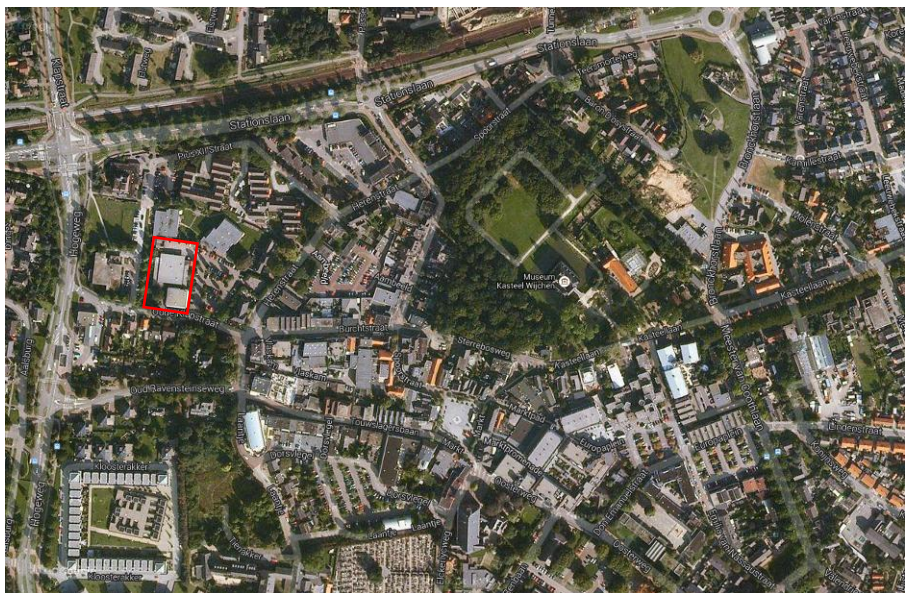


GEMEENTE WIJCHEN

Bestemmingsplan Oude Klapstraat 74/74a



Toelichting

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Ligging plangebied	4
1.3. Geldend bestemmingsplan.....	4
1.4. Leeswijzer	5
2. BESTAANDE SITUATIE	7
2.1. Bestaande bebouwing.....	7
2.2. Bestaand gebruik	7
3. BELEIDSKADERS.....	9
3.1. Nationaal beleid.....	9
3.2. Provinciaal beleid	11
3.3. Regionaal beleid.....	13
3.4. Gemeentelijk beleid.....	13
4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	19
4.1. Bodem	19
4.2. Externe Veiligheid	19
4.3. Milieuzonering	19
4.4. Waterhuishouding	21
4.5. Flora & Fauna.....	25
4.6. Archeologie	25
4.7. Leidingen	27
5. PLANBESCHRIJVING	29
5.1. Inleiding	29
5.2. Verplaatsing bioscoop	30
5.3. Bouwplan bioscoop	30
5.4. Verkeer & parkeren	31
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	33
7. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID	34
7.1. Zienswijze.....	34

Bijlagen

- | | |
|-----------|------------------------------|
| Bijlage 1 | Verkeer en parkeren nieuw |
| Bijlage 2 | Verkeer en parkeren bestaand |
| Bijlage 3 | Watertoets |



Figuur 1 Globale begrenzing plangebied (rode omkadering).

Bron: <http://maps.google.nl>

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Dit bestemmingsplan richt zich op het mogelijk maken van de vestiging van een bioscoop ter plaatse van de locatie van het oude postkantoor, Oude Klapstraat 74/74a. Het voorste deel van het gebouw, Klapstraat 74, maakt eveneens onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Op 26 september 2013 is door RSB Cinemas een plan gepresenteerd voor de herhuisvesting van bioscoop Cinema Roma in het gebouw aan de Oude Klapstraat 74/74A. Dit gebouw is in eigendom van de gemeente Wijchen en wordt momenteel verhuurd als distributiecentrum voor TPG Post en als oefenruimte voor Yogacentrum Wijchen.

De locatie aan de Oude Klapstraat maakt onderdeel uit van de Westflank en is al geruime tijd in beeld voor herontwikkeling. In 2006 is voor dit gebied een gebiedsvisie opgesteld, waarin bibliotheek, kerk en bioscoop zouden worden samengevoegd in een multifunctionele cultuurvoorziening plus woningbouw in de vorm van appartementen. Dat plan is echter nooit gerealiseerd. Het nu voorliggende plan omvat de transformatie van het voormalige distributiecentrum naar bioscoop en herbestemming van het voormalige postkantoor naar zakelijke of maatschappelijke dienstverlening en/of horeca.

De bioscoop is momenteel gevestigd aan de Markt, maar heeft hier niet de ruimte om op een toekomstbestendige wijze haar service bioscoopconcept verder uit te werken. Het doel van de verhuizing is dan ook niet zozeer een grootschalige uitbreiding van de capaciteit (het aantal zalen blijft gelijk, namelijk 3) maar optimalisatie van het concept servicebioscoop (comfortabel en hoge kwaliteit kijk- en luisterplezier). Tegelijkertijd is het doel extra bezoekers te trekken uit de regio Nijmegen-Zuid. Naast een bioscoop en maatschappelijke voorziening komt er ook solitaire horeca.

Het voorste deel van het gebouw, Klapstraat 74 blijft vooralsnog eigendom van de gemeente. Voor deze locatie wordt nog gezocht naar een passende invulling in de vorm van zakelijke of maatschappelijke dienstverlening, al dan niet in combinatie met horeca.

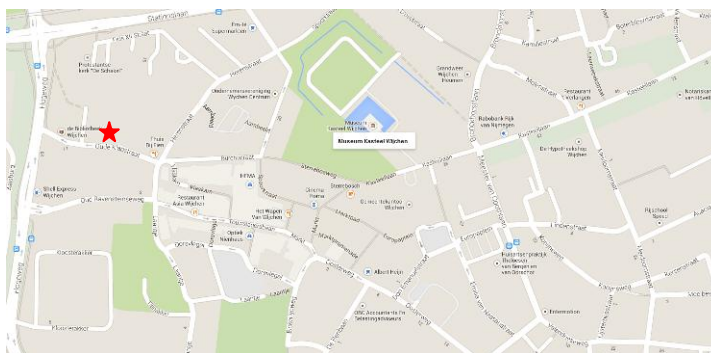
De voornoemde functies passen niet binnen de planologische kaders van het vigerend bestemmingsplan, toepassing van een binnen- of buitenplanse afwijking is eveneens niet mogelijk of niet gewenst. Met de initiatiefnemers is afgesproken een procedure te volgen voor een bestemmingsplanherziening.

Het college van de gemeente Wijchen wenst in principe medewerking te verlenen aan het plan onder enkele randvoorwaarden.

Gezien de impact van het plan op de directe omgeving en het richtinggevende karakter van het plan aan de ontwikkeling van de Westflank wordt met deze herziening een passend planologisch kader geschapen.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern Wijchen, in het centrum, direct grenzend aan het kernwinkelgebied. Het plangebied ligt ten westen van de Herenstraat en ten noorden van de Oude Klapstraat

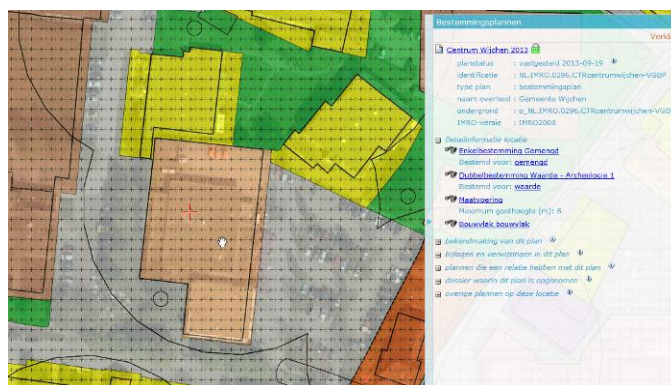


Figuur 2 Globale ligging plangebied (rode ster) Bron: <http://maps.google.nl>

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden in het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Centrum Wijchen 2013' vastgesteld door de gemeenteraad van Wijchen op 19 september 2013. De gronden in het plangebied zijn bestemd als "Gemengd" en dan voor dienstverlening en kantoren. Dit met bijbehorende bouwwerken, voorzieningen, tuinen, erven en overige (on)bebouwde gronden.

Er is een goothoogtemaat voorgeschreven (maximaal 6 m) en de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het bouwvlak beslaat aan de noordzijde ook de parkeervoorzieningen.



Figuur 3 Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Centrum Wijchen 2013" Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

De gronden zijn tevens bestemd voor behoud van hoge archeologische waarden.

Binnenplannen bestaat er geen mogelijkheid tot het gewenste functionele afwijken van het bestemmingsplan.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 komen vervolgens de ruimtelijke beleidskaders aan bod die relevant zijn voor dit plan. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de relevante milieu- en omgevingsaspecten besproken. De beschrijving van het voornemen volgt in hoofdstuk 5. Tenslotte komen nog de economische uitvoerbaarheid (hoofdstuk 6) en het vooroverleg aan bod (hoofdstuk 7).

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Bestaande bebouwing

Het plan ligt in de westflank van het centrum van Wijchen, ten westen van de Herenstraat en ten noorden van de Oude Klapstraat en heeft betrekking op een perceel waar reeds bestaande bebouwing aanwezig is.



Figuur 4 Bestaande bebouwing klapstraat 74/74a Bron: <http://maps.google.nl>

In onderhavig gebied (de westflank, zie bovenstaande) is een diversiteit aan functies aanwezig waaronder een zorginstelling voor ouderen en zelfstandige ouderenhuisvesting en enkele sociaal-culturele en maatschappelijke voorzieningen. De gebouwen zijn op een betrekkelijk 'willekeurige' wijze in dit gebied gesitueerd.

2.2. Bestaand gebruik

Het gebouw aan de Oude Klapstraat 74/74A is in eigendom van de gemeente Wijchen en wordt momenteel verhuurd als distributiecentrum voor TPG Post en als oefenruimte voor Yogacentrum Wijchen. De huurovereenkomst met TPG Post is per 30-09-2014 opgezegd en de huurovereenkomst met het yogacentrum is per 31-12-2014 opgezegd.



Figuur 5 Voorzijde bestaand gebouw

Binnen het plangebied zijn aan de noordzijde parkeervoorzieningen aanwezig. Aan de oostzijde van het plangebied zijn eveneens parkeervoorzieningen aanwezig. Deze parkeervoorzieningen zijn deels ondersteunend zijn aan de centrumfuncties gelegen binnen het kernwinkelgebied.

3. BELEIDSKADERS

In deze paragraaf worden kort de ruimtelijk relevante beleidskaders beschreven waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling zijn plek krijgt.

3.1. Nationaal beleid

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijk relevante beleidskaders beschreven waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling zijn plek krijgt.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de 'oude' ontwerp AMvB Ruimte die in 2009 al aan inspraak is onderworpen, en deels uit nieuwe onderwerpen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

Bro; ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

De eerste vraag is echter: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? Het begrip stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". In de totstandkoming van deze bepaling¹ is opgenomen dat de ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen, zodat overheden *nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen* standaard dienen te motiveren.

Het mogelijk maken van een bioscoop valt onder een stedelijke ontwikkeling, dus de vraag is met "ja" te beantwoorden.

Trede 1 - Is er genoeg regionale behoefte?

De kern Wijchen kan worden beschouwd als een regionale groei- en opvangkern. Dergelijke kernen zullen in hun voorzieningen mee moeten groeien met een vergrijzende bevolking. Dit vraagt om aanpassingen in het voorzieningenniveau.

De maatschappelijke functie voldoet aan de behoefte om een goed voorzieningenniveau te creëren voor alle inwoners van Wijchen. De functie cultuur en ontspanning, waar de bioscoop onder te scharen is, versterkt het karakter van de Westflank in het centrum. Overigens is de herbestemming van de functie cultuur en ontspanning in eerste instantie gericht op het verplaatsen van een reeds in het centrum aanwezige bioscoop. Het doel van de verhuizing is dan ook niet zozeer een grootschalige uitbreiding van de capaciteit (het aantal zalen blijft gelijk, namelijk 3) maar optimalisatie van het concept servicebioscoop, wat inhoudt dat het concept gericht is op comfort en een hoge kwaliteit kijk- en luisterplezier. Tegelijkertijd is het doel extra bezoekers te trekken uit de regio Nijmegen-Zuid.

Trede 2 - Is de behoefte op te vangen binnen het bestaande stedelijk gebied?

Ja, de locatie is binnenstedelijk gelegen.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van de Ladder duurzame verstedelijking.

3.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland in werking getreden. Dit is een structuurplan van de provincie Gelderland. Hoe draagt de provincie bij aan een toekomstbestendig Gelderland? De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Deze twee hoofddoelen benadrukken de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur. Zij beïnvloeden elkaar. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland.

Wijchen is gelegen in de Stadsregio Arnhem – Nijmegen. De Stadsregio wordt gekenmerkt door De Stadsregio Arnhem Nijmegen wordt gekenmerkt door:

- het grootste stedelijke netwerk van Oost-Nederland;
- hoge kwaliteit van het voorzieningenniveau;
- kennisinstellingen: universiteit en hogescholen;
- de strategische ligging halverwege de Randstad en het Ruhrgebied;
- economische kracht: brede basis en topsectoren;
- goede bereikbaarheid over weg, water en spoor;
- de combinatie van stedelijke kwaliteiten en een mooie natuurlijke omgeving.

De inzet van de gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en de provincie is nodig om in te kunnen spelen op de opgaven in de Stadsregio Arnhem Nijmegen. De gezamenlijke inspanningen richten zich op vier speerpunten:

- Innovatie en economische structuurversterking
- Bereikbaar en verbonden
- Sociaal economische vitaliteit en verstedelijking
- Gebiedskwaliteiten benutten

Voor het voorliggende plan is uit deze speerpunten relevant dat onder het derde punt is genoemd dat het voorzieningenniveau van de kernen onder druk staat. Het voorliggende plan beoogt de voorzieningen gericht op vrijetijdsbesteding in de kern Wijchen in stand te houden.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

In een provinciale ruimtelijke verordening ex artikel 4.1 Wro worden regels gesteld ten aanzien van de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Op 15 december 2010 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld. De RVG vormt een beleidsneutrale vertaling van het in het Streekplan Gelderland 2005 en de beleidsuitwerkingen daarvan verwoorde beleid. Hier is verder geen nieuw beleid aan toegevoegd. Op 27 juni 2012 hebben Provinciale Staten de RVG deels herzien. Deze herziening is per 5 juli 2012 in werking getreden en verwerkt in de geconsolideerde versie. Inmiddels is de opvolger hiervan, de Omgevingsverordening Gelderland, door Gedeputeerde Staten vastgesteld, en wordt vaststelling (en inwerkingtreding) door Provinciale Staten in het najaar van 2014 verwacht. In navolgende paragraaf wordt hierop kort ingegaan.

In artikel 2.2 van de RVG is opgenomen dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken in een bestemmingsplan slechts is toegestaan:

- binnen bestaand bebouwd gebied;
- binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen;
- binnen de zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, mits 90 % van de woningen wordt gebouwd in de betaalbare huur en/of koopsector;
- binnen de zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen.

Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en richt zich op bestaand bebouwd gebied en past binnen het provinciaal beleid.

Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland is door Gedeputeerde Staten vastgesteld, en vaststelling (en inwerkingtreding) door Provinciale Staten wordt in het najaar van 2014 verwacht. Deze zal dan de Ruimtelijke Verordening Gelderland vervangen.

De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening is er een van. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland.

Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem.

Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en richt zich op bestaand bebouwd gebied en past binnen het provinciale beleid.

3.3. Regionaal beleid

Regionaal Plan 2005-2020 Stadsregio Arnhem - Nijmegen

Het regionaal (structuur)plan voor de regio Arnhem en Nijmegen voor de periode 2005 – 2020 en vastgesteld op 26 oktober 2006. Dit beleidsplan geeft de ambities weer over de ontwikkeling van de stadsregio in de komende jaren op het gebied van ruimte, mobiliteit, economie en wonen. Het regionaal plan gaat voor de bestaande stedelijke gebieden uit van herstructurering van de woningvoorraad in bestaande wijken, om deze beter te laten aansluiten bij de behoeften van de vergrijzende samenleving en de wensen van de moderne woonconsument. De groei- en opvangkernen, waartoe Wijchen behoort, hebben een kwaliteitsimpuls nodig om sociaal-economisch vitaal te blijven. Zij zullen in hun woningbestand en voorzieningen mee moeten groeien met een vergrijzende bevolking. Dit vraagt zowel om aanpassingen in de woningvoorraad als in het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid daarvan.

Het onderhavig plan versterkt het voorzieningenniveau en past binnen de kaders van het regionaal beleid.

3.4. Gemeentelijk beleid

Strategische Visie Wijchen 2025

In november 2003 is de Strategische Visie 2025 opgesteld. In deze visie wordt een doorkijk gegeven naar de gewenste ontwikkeling van Wijchen tot het jaar 2025. De visie richt zich op een viertal leidende thema's te weten: 1) Bedrijvig Wijchen, 2) Sociaal sterk, 3) Duurzaam groen en de 4) Wijchense identiteit.

Het beleid voor het bestaand stedelijk gebied is ook gericht op een kwaliteitsimpuls. Wijchen is een zeer gewaardeerde woongemeente, maar dit neemt niet weg dat de leefomgeving van een aantal wijken aandacht behoeft. Dit betekent revitalisering, gericht op het vergroten van de differentiatie in het woningaanbod, het verhogen van de kwaliteit van het woonmilieu en de openbare ruimte. Bewonersparticipatie is hierbij onontbeerlijk.

Structuurvisie Wijchen

In de afgelopen decennia heeft Wijchen een groeispurt doorgemaakt naar 40.000 inwoners, waarvan er 32.000 in de kern Wijchen wonen. De komende twintig jaar wil de gemeente op een zorgvuldige manier doorgroeien. Een geleidelijke groei én de opvang van de afname van de gemiddelde woonbezetting tot 2,2 personen in 2015 leidt tot een toename van circa 3.500 woningen. Hierbij wil de gemeente de bestaande kwaliteiten qua geluidbelasting, leefbaarheid en duurzaamheid continueren.

Met name de visie met betrekking tot de westflank (zie afbeelding 6. ligging Westflank) van het centrum van Wijchen sluit aan bij de voorgenomen ontwikkeling:

(Zakelijke) dienstverlening in oost- en westflank van het centrum

De gemeente streeft naar bundeling van de zakelijke en publiekgerichte dienstverlening in de oost- en westflank van het centrum.



Figuur 6 Voorzijde bestaand gebouw



Figuur 7 Westflank Bron: Centrumvisie Wijchen 2012

Centrumvisie Wijchen

De centrumvisie (2012) is een gemeentelijke beleidsvisie die handelt op structuren en hoofdlijnen, en gericht is op de middellange termijn (5 - 10 jaar). Daarbij kijkt de visie niet alleen vanuit de ruimtelijke invalshoek naar de ontwikkeling van het centrum, maar ook vanuit het functioneel perspectief. De visie bevat geen concrete bouwplannen, maar benoemt wel acties en uitvoeringsaspecten.

In de centrumvisie zijn specifiek voor het onderhavige plangebied de het volgende geconstateerd:

Aan de Westflank zou een kwalitatief hoogwaardige nieuwe bioscoop kunnen worden gerealiseerd. Deze verplaatsing kan een vliegwielfunctie hebben voor de ontwikkeling van de rest van de Westflank, waarbij ook gedacht kan worden aan passende, ondersteunende horeca.

Als actiepunt is opgenomen: Faciliteren verplaatsing van de bioscoop naar de Westflank en aanvulling van de horecafunctie daar.

Over de bereikbaarheid van het centrum (en mede de bereikbaarheid van de Westflank) met de auto wordt het volgende geconstateerd:

‘Het centrum kent een ring bestaande uit de Meerdreef, Hogeweg, Stationslaan, Bronkhorstlaan en Mr van Coothlaan. Vanaf de ring kan men vanaf diverse plekken het centrum in. Van een gesloten “binnenring” is geen sprake. Ook de grote parkeerlocaties zijn niet onderling met elkaar verbonden. De automobilist moet dus gebruik maken van de ring rond het centrum om van de ene flank naar de andere flank te komen. Recentelijk is de verbinding tussen de Oude Klapstraat en de Oud Ravensteinseweg hersteld, zodat het mogelijk is om vanuit zuidelijke richting de doorsteek naar de Oude Klapstraat te maken’.

Ruimtelijk gezien richt het beleid voor het centrum zich op optimalisering van de lokale verzorgingsfunctie en versterking van onderscheidend vermogen en diversiteit. Een van de doelstelling is handhaven mix van detailhandel met andere centrumfuncties, zoals horeca, cultuur en dienstverlening.

Groenstructuurplan Wijchen 2008 - 2017

In april 2008 heeft de gemeenteraad het Groenstructuurplan Wijchen 2008 - 2017 vastgesteld.

Dit plan beschrijft de actuele groenstructuur en de gewenste ontwikkelingen in de komende tien jaar. Het groenstructuurplan schetst de kaders voor het beheer van de openbare ruimte, de regulering van het grondgebruik (gronduitgifte en vergunningverlening) en de planvorming bij (her-)inrichtingsopgaven en (bouw-)projecten.



Figuur 8 Uitsnede Groenstructuurplan Wijchen 2008 - 2017

Belangrijkste aandachtspunten in het beleid zijn:

- Verbetering van de samenhang tussen de verschillende groenelementen;
- Representatieve en herkenbare inrichting van de entrees naar het centrum;
- Versterking van beleving en gebruik van bijzondere groengebieden.

Grenzend aan het plangebied is een secundaire groenstructuur gelegen. De bomen langs de Oude Klapstraat zijn onderdeel van de (wijk)groenstructuur. Die dient behouden te blijven en ook voldoende ontwikkelingsruimte te houden in de toekomst. Dat geldt ook voor de waardevolle boom in de 'hoek van het gebouw'. Ten behoeve van de bomen dient rekening te worden gehouden met bouwen (zowel boven- als ondergronds) buiten de kroonprojectie van de bomen. Dit zal met name van toepassing zijn op de waardevolle boom die relatief kort bij het gebouw staat. Omdat de omgeving vooralsnog niet wordt gewijzigd dienen de overige bomen in de omgeving te worden gehandhaafd. Tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden moet boombescherming volgens de richtlijnen van Stadswerk worden toegepast.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan

Het gemeentelijk Verkeers en vervoerplan, schetst de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoersbeleid voor een periode van tien jaar (2008 – 2018 / in oktober 2008 door de raad vastgesteld).

Een belangrijk aandachtsveld is het parkeren. In de parkeerbehoefte wordt voorzien door een passend aanbod van parkeerruimte. Het huidige parkeerbeleid kent de volgende pijlers:

- In principe dient elk gebied, voorziening, complex, bedrijf of instelling in de eigen parkeerbehoefte te voorzien. Daarbij is het belasten van omliggende gebieden met parkeerdruk door een plaatselijk tekort ongewenst.
- Gestreefd wordt om in de toekomst geparkeerde auto's zoveel mogelijk aan de openbare ruimte en aan het zicht te onttrekken. parkeerterreinen met gestald blik, maar ook straten overvol met auto's zijn ongewenst.
- Het parkeerbeleid is restrictief in die gebieden waar de ruimte schaars is, de aanwezigheid van de auto ongewenst is en waar alternatieven beschikbaar zijn.

Per activiteit en gebied worden parkeernormen gehanteerd. Deze parkeernormen kwantificeren de benodigde parkeercapaciteit uitgedrukt in aantal parkeerplaatsen. Met dat aantal parkeerplaatsen kan een gebied of complex in de eigen parkeerbehoefte voorzien. Wijchen sluit aan bij de door het CROW (Nationaal kenniscentrum verkeer, vervoer en infrastructuur) opgestelde landelijke parkeernormen.

Hier wordt in hoofdstuk 5

PLANBESCHRIJVING in paragraaf 5.4 Verkeer & parkeren nader op ingegaan. Zoals hiervoor omschreven zal een project in de eigen parkeerbehoefte moeten voorzien. In dit geval worden er 25 openbare parkeerplaatsen aangelegd, die overdag voor het winkelend publiek kunnen worden gebruikt. 's Avonds zullen deze parkeerplaatsen worden gebruikt door bioscoopbezoekers, en zal er voor minimaal 4 parkeerplaatsen gebruik worden gemaakt van de omliggende parkeervoorziening die 's avonds nagenoeg leeg is.

Gemeentelijk geluidbeleid

De uitgangspunten van het gemeentelijk geluidbeleid zijn vastgelegd in de Kadernota geluid van januari 2008.

Het gemeentebestuur van Wijchen wil de bestaande, goede leefomgevingskwaliteit voor zijn bewoners ook in de toekomst behouden. Wijchen wenst een hoge geluidkwaliteit te handhaven, maar ook nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk blijven.

In principe zou men willen uitgaan van een uniforme plandrempel van 48 dB L_{den} voor wegverkeerslawaai en van 50 dB(A) etmaalwaarde voor industrielawaai voor de gehele gemeente en voor alle situaties.

Hier wordt in de paragraaf milieu- en omgevingsaspecten nader op ingegaan.

Conclusie gemeentelijk beleid

In het voorliggend bestemmingsplan wordt voldaan aan de gemeentelijk beleidsuitgangspunten. Voor de aanwezige bomen, en dan met name de op het perceel aanwezige waardevolle boom, geldt een aandachtspunt. Er dient rekening te worden gehouden met bouwen (zowel boven- als ondergronds) buiten de kroonprojectie van de bomen. Dit zal met name van toepassing zijn op de waardevolle boom die relatief kort bij het gebouw staat. Tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden moet boombescherming volgens de richtlijnen van Stadswerk worden toegepast.

4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

4.1. Bodem

Geconcludeerd kan worden dat op basis van de beoordeelde onderzoeksresultaten er geen redenen zijn die een belemmering vormen voor de realisatie van de voorgenomen plannen.

4.2. Externe Veiligheid

De gemeente heeft de wettelijke plicht externe veiligheid mee te wegen in de besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen. In deze afweging is het van belang de risico's te beschouwen die ontstaan door inrichtingen vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en ook van risicovolle transportroutes. Voor het plaatsgebonden risico (PR) zijn grenswaarden voor kwetsbare objecten aangegeven en richtwaarden voor beperkt kwetsbare objecten. Het groepsrisico (GR) dient verantwoord te worden. Het plangebied ligt niet in de nabijheid van risicovolle bedrijven die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen. Het plangebied ligt wel in de nabijheid van risicovolle transportroutes nl. het spoor van Nijmegen naar Den Bosch.
(Bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid)

PM

Conclusie

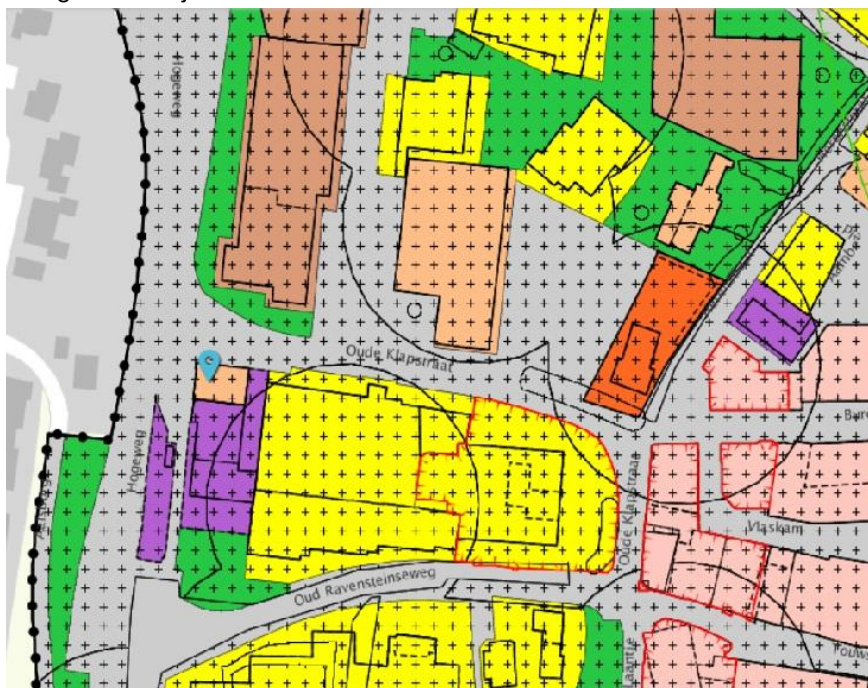
De externe veiligheidsrisico's zijn te verantwoorden en leiden daardoor niet tot beperkingen voor de planontwikkeling.

4.3. Milieuzonering

In de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn indicatieve richtafstanden voor typen bedrijven nabij gevoelige functies opgenomen. De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die wonen (of andere milieugevoelige functies) toelaat en anderzijds de grens van de mogelijke bedrijvigheid (of andere milieubelastende functies) die volgens het bestemmingsplan mogelijk is.

In de navolgende afbeelding is te zien dat er in de omgeving van de locatie Oude Klapstraat 74/74a diverse functies aanwezig zijn. De Oude Klapstraat is een uitloopstraat van het centrumgebied. Naast de locatie is een maatschappelijke functie aanwezig (nr. 80) en horeca in de vorm van een restaurant (nr. 10) gevestigd. Aan de overzijde ligt op een bestemmingsvlak Gemengd (nr. 19), waar nu een dierenkliniek is gevestigd. Daarnaast en achter (nr. 17) is een bedrijf aanwezig. Voor het overige zijn aan de overzijde van de locatie woningen aanwezig.

Hiermee is het gebied aan te merken als gemengd gebied en niet als een rustige woonwijk.



Figuur 9 Omgeving Oude Klapstraat in het vigerende bestemmingsplan "Centrum Wijchen 2013" Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG opgenomen richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De richtafstanden (bijlage 1 uit de publicatie) kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van een gemengd gebied, zoals hier het geval is. De horecafunctie is uitsluitend in horecacategorie 1 en 2 toegestaan en nader gedefinieerd in het bestemmingsplan. In navolgende tabel zijn de daarbij behorende horecatypen opgenomen. Een maatschappelijke functie kan zeer diverse functies inhouden. In het algemeen vallen deze in milieucategorie 1 en 2. Om dit in ieder geval te borgen, is in de regels opgenomen dat de maatschappelijke functie maximaal milieucategorie 2 mag zijn.

<i>Functie</i>	<i>Categorie VNG- lijst</i>	<i>Afstand rustige woonwijk</i>	<i>Afstand gemengd gebied</i>
Bioscoop	2	30 m	10 m
Dansschool	2	30 m	10 m
Bibliotheek, atelier en museum	1	10 m	0 m
Café	1	10 m	0 m
Restaurant, cafetaria	1	10 m	0 m
Hotel, pension	1	10 m	0 m

<i>Functie</i>	<i>Categorie VNG- lijst</i>	<i>Afstand rustige woonwijk</i>	<i>Afstand gemengd gebied</i>
Maatschappelijke functies	2	30 m	10 m
Zakelijke dienstverlening	1	10 m	0 m
Persoonlijke dienstverlening	1	10 m	0 m

Figuur 10 Richtafstanden o.b.v. Publicatie "Bedrijven en milieuzonering", editie 2009, VNG

De afstand van het bestemmingsvlak Centrum van de voorliggende locatie tot aan de (voor)gevel van de meest nabije woningen (nr. 1 en 3) ligt op ruim 20 m. Blijkens voorgaande tabel voldoen de te vestigen functies aan de aan te houden richtafstand in gemengd gebied.

Ook vanuit de omgeving zijn er geen omgevingsaspecten die een belemmering vormen voor het voorliggende plan.

Conclusie

Het voorliggende plan voldoet aan de gestelde richtafstanden die gelden voor milieuzonering. Dit zijn zowel de door de geplande functies te veroorzaken omgevingsaspecten als ook voor de te ontvangen omgevingsaspecten. Er zijn geen gevoelige functies gelegen binnen de richtafstanden van de toegelaten functies. In vergelijking met het oude regime treedt er geen verslechtering op. In het voorliggende plan wordt zelfs de milieucategorie beperkt tot maximaal categorie 2, waar dit in het oude bestemmingsplan niet was vastgelegd.

4.4. Waterhuishouding

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de watertoets verplicht bij o.a. bestemmingsplannen, inpassingsplannen, projectbesluiten, buitenplanse omgevingsvergunningen, buitentoepassingverklaringen van een beheersverordeningen en ontheffingen voor een bestemmingsplan. Voor overige plannen dient een watertoets te worden uitgevoerd op basis van het nationaal bestuursakkoord water (2003 en 2008).

De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij wateraspecten vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen.

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) regelt de verplichte waterparagraaf in de toelichting bij genoemde ruimtelijke plannen en het overleg met de waterbeheerder (wateradvies).

De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening wordt gehouden met eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding.

De waterparagraaf geeft een beschrijving van beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivatie van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

Via www.dewatertoets.nl is een watertoets uitgevoerd voor dit initiatief. De resultaten zijn als bijlage gevoegd bij deze toelichting. Onderhavig plan zal in het kader van het regulier overleg tussen gemeente en het waterschap worden voorgelegd aan Waterschap Rivierenland.

Huidig watersysteem

Voor de aanlegpeilen geldt als ontwateringseis dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) niet hoger mag komen dan 1,00 m onder vloerpeil begane grond, 0,70 m beneden straatpeil en 0,50 m beneden groenvoorzieningen.

Het betreft een bestaand stedelijk gebied dat reeds is drooggelegd. Uitsluitend indien ondergronds gebouwd gaat worden, zal het effect op de grondwaterstand nader moeten worden bepaald. Aan de hand daarvan worden dan eventuele eisen geformuleerd. Vooralsnog wordt er niet ondergronds gebouwd.

Het afvalwater afkomstig van het plangebied moet naar de openbare riolering worden afgevoerd. Nagegaan moet worden of de bestaande aansluiting op de openbare riolering hergebruikt kan worden.

Het hemelwater afkomstig van het plangebied moet binnen het plangebied worden verwerkt en mag niet naar de riolering en/of het buurperceel worden afgevoerd. Dat betekent dat de bestaande verbindingen van de interne riolering verbroken moeten worden, zodat het waterstelsel gescheiden wordt.

Binnen of nabij het plangebied is geen oppervlaktewater gelegen. Tevens zijn er geen watergangen die in het kader van het bestemmingsplan een bescherming zouden moeten krijgen. In of langs het plangebied zijn geen watergangen gelegen met een HEN- (hoogst ecologische norm) of SED- (specifiek ecologische norm) status, danwel een watergang die in het beïnvloedingsgebied van een HEN- of SED-watergang is gelegen.

Ecosysteem: Het plangebied is niet gelegen in de Ecologische hoofdstructuur (EHS evz). Het plangebied is niet gelegen in een beschermingszone voor natte natuur.

Gemeentelijk waterbeleid en waterbeheer

Het gemeentelijk waterbeleid (strategische waternota en uitvoeringsplan) omvat thema's en uitgangspunten voor een meer duurzaam waterbeheer binnen de gemeente Wijchen. In het kader van de watertoets moet een

vertaalslag worden gemaakt naar de concrete plansituatie. Tevens beschikt de gemeente over een Gemeentelijk rioleringsplan GRP, waarin de gemeente invulling geeft aan haar zorgplicht voor een doelmatige aanleg en beheer van riolering. Het GRP is gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en schade aan milieu en volksgezondheid.

De gemeente Wijchen valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Het Waterschap geeft in het kader van de Wet verontreiniging oppervlaktewater vergunning af voor lozing van afvalwater op het oppervlaktewater en in het kader van de Keur een ontheffing voor ingrepen in/nabij watergangen en waterkeringen. Daarnaast verzorgt de waterbeheerder het onderhoud van A-watergangen.

Gemeenten zijn op waterhuishoudkundig gebied onder andere verantwoordelijk voor de zorg voor het inzamelen en transporteren van afvalwater naar het overnamepunt van de RWZI, (gedeeltelijk) onderhoud van wateren en ontwatering (grondwater). Daarnaast is de gemeente verantwoordelijk voor de verlening en handhaving van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer.

Op grond van de Waterwet (art 3.5 en 3.6) heeft de gemeente een zorgplicht voor inzameling en verwerking van overtollig hemelwater en grondwater. Perceeleigenaren dienen hemelwater op eigen perceel te verwerken, tenzij dit redelijkerwijs niet kan worden gevegd. In dat geval treedt de gemeentelijke zorgplicht in werking. Daarnaast heeft de gemeente een zorgplicht bij het treffen van maatregelen in openbaar gebied om structurele gevolgen van grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen danwel beperken, tenzij dit niet doelmatig is of een verantwoordelijkheid van provincie of waterschap.

Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan

Wateroverlast en volksgezondheid

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem op de locatie dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en voorkomen van schade aan volksgezondheid door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers. In geval van ondergronds bouwen of onderkeldering moet in het bouwplan rekening worden gehouden met eventuele grondwateroverlast. Tevens dienen consequenties van ondergronds bouwen voor het grondwaterregime in de directe omgeving nader te worden bekeken. In geval van aanleg van open water moet dit worden voorzien van veilige oevers.

Afkoppeling en waterberging

De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Transport van schoon hemelwater via de riolering moet worden vermeden.

Overeenkomstig de beslisboom voor hemelwater (bron: BORG) en de beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken (bron: wRw 2003) dient zoveel mogelijk hemelwater te worden afgekoppeld van het rioleringsstelsel met de voorkeursvolgorde: 1. benutting, 2. bodeminfiltratie, 3. vertraagde afvoer naar en berging in oppervlaktewater, 4. afvoeren via rioolstelsel. Uitgangspunt bij nieuwbouw is aanleg van gescheiden HWA- en DWA-afvoer (hemelwater- en droogweerafvoer).

Hemelwater dient in beginsel op eigen terrein te worden verwerkt. Hiertoe moet worden onderzocht in hoeverre het hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken, zoals daken, terreinen en wegen, binnen het plangebied kan worden geïnfiltreerd in de bodem. Indien dit niet mogelijk is, kan in overleg met het waterschap worden bekeken in hoeverre vertraagde afvoer naar oppervlaktewater mogelijk is.

Benodigde ruimte voor infiltratie- of bergingsvoorzieningen dient nader te worden bepaald (zie Handreiking watertoets Waterschap rivierenland). De voorzieningen moeten voldoende zijn gedimensioneerd om overlastsituaties te voorkomen (water op straat, inundatie vanuit watergangen). Verontreiniging van grond- en oppervlaktewater dient te worden voorkomen (zie Waterkwaliteit).

Indien de toename van verhard oppervlak als gevolg van het bouwplan groter is dan 500 m² (norm voor stedelijk gebied, hier aan de orde) dan is het plan op grond van het waterschapsbeleid compensatieplichtig indien hemelwater direct of indirect (via riooloverstort, via overloop uit retentievoorziening) op het oppervlaktewater wordt afgevoerd. In dat geval is aanleg van extra waterberging noodzakelijk is. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging dient in dat geval te worden berekend (zie Handreiking watertoets Waterschap rivierenland). Het plangebied is reeds nagenoeg volledig verhard, waardoor de toename van verhard oppervlak kleiner is dan 500 m².

Waterkwaliteit

De gemeente streeft naar een goede waterkwaliteit, die voldoet aan gestelde eisen. Van belang is dat zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan grond- en oppervlaktewatersysteem. Alleen schoon hemelwater wordt direct afgevoerd naar bodem of oppervlaktewater.

Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken dient primair te worden voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen, zoals

omschreven in de Dubo-bepalingen, maar ook door beperking van de toepassing van lood, koper, zink en zacht pvc. Verontreinigd hemelwater afkomstig van daken en andere verharde oppervlakken wordt alleen afgevoerd via een zuiverende voorziening, zoals een bodempassage. Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering. Aangeven moet worden op welke manier (rioolsysteem) dit plaatsvindt en in hoeverre de afvalwaterlozing als gevolg van het bouwplan wijzigt.

Natuurwaarden

De gemeente streeft naar behoud van natuurwaarden en biodiversiteit. Daar is in dit stedelijk gebied geen sprake van.

Drinkwaterbesparing

Gebruik van hoogwaardig drinkwater dient zoveel mogelijk te worden beperkt tot hoogwaardige toepassingen. Zo mogelijk wordt hemelwater gebruikt voor laagwaardige toepassingen.

Voor zover relevant wordt verspilling van drinkwater voorkomen door toepassing van waterbesparende voorzieningen. Bij de aanleg van sanitaire voorzieningen dient hiermee rekening te worden gehouden.

Beleving

De gemeente streeft naar versterking van de belevingswaarde van water. Water en watergebonden elementen worden zo mogelijk gevisualiseerd. Afkoppelen van hemelwater van daken en wegen bij voorkeur zichtbaar maken, bv. door aanleg van gootjes.

Conclusie

Er is geen sprake van een toename van verharding. De vuilwaterafvoer wordt bij de vergunningverlening verder uitgevoerd. Het voorliggende plan voldoet daarmee aan de waterhuishoudkundige eisen.

4.5. Flora & Fauna

Er wordt een quickscan natuurwaarden uitgevoerd om in beeld te krijgen of er beschermde soorten flora en/of fauna aanwezig zijn in het plangebied. Daarbij wordt tevens beoordeeld – indien beschermde soorten aanwezig zijn - of het voorliggende plan en de bijbehorende sloop- en bouwwerkzaamheden een verstorend effect hierop hebben.

4.6. Archeologie

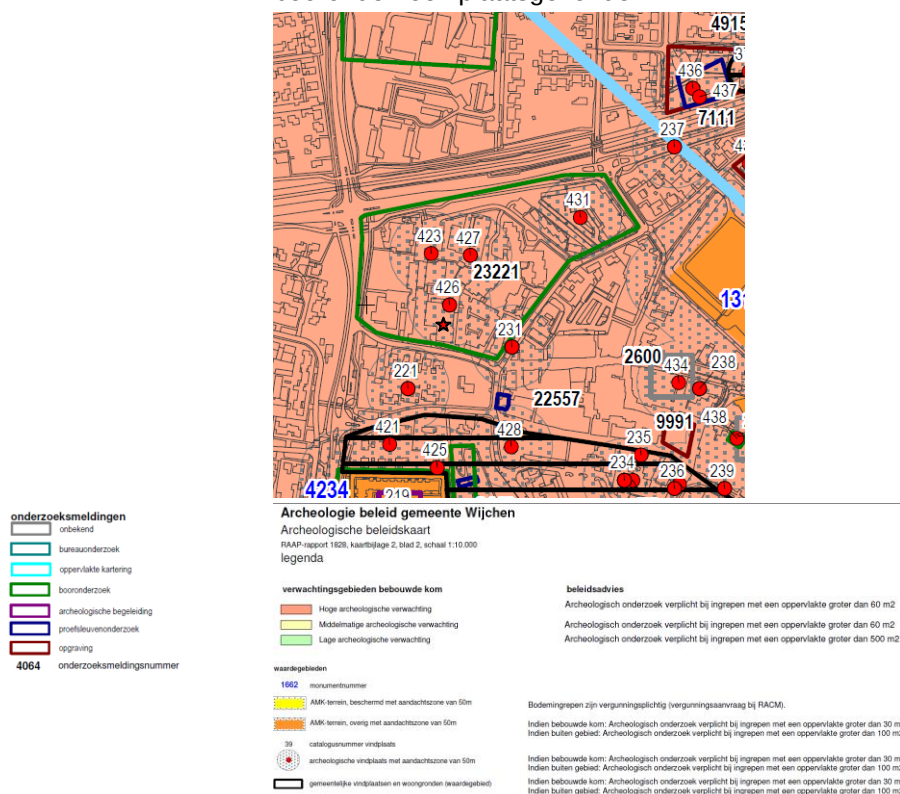
In archeologisch opzicht is Wijchen een rijke gemeente. Met de vaststelling op 7 september 2000 van het Beleidskader Archeologie Wijchen heeft de gemeenteraad vastgelegd, dat met de archeologische waarden in de bodem op een weloverwogen manier zal worden omgegaan. Het gemeentelijk beleid is er op gericht de archeologische (en cultuurhistorische) waarden tijdig in te brengen in het ruimtelijk planproces. Er moet niet alleen rekening worden gehouden met

vastgestelde archeologische waarden, maar ook met archeologische verwachtingswaarden.

Plangebied

Volgens de gemeentelijke Archeologische Beleidsadvieskaart (Raap 2002) ligt het plangebied in een gebied met hoge archeologische waarde. (zie navolgende afbeelding)

Binnen het betreffende gebied zijn vindplaatsen aanwezig en er heeft booronderzoek plaatsgevonden.



Figuur 11 Archeologische beleidskaart met fragmenten van de legenda. Bron: Archeologie beleid gemeente Wijchen – Archeologische beleidskaart

Bij grondwerkzaamheden in het plangebied dient de aantasting van archeologische bodemstructuren te worden tegengegaan.

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen voor het oprichten van een bouwwerk, dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden, waarop de aanvraag betrekking heeft, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

In afwijking van het gestelde hoeft de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen geen rapport als hierboven bedoeld te overleggen, indien:

- *de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het vervangen van bestaande bebouwing (waaronder bestaande ondergrondse kelders), waarbij de oppervlakte aan bebouwing niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;*
- *de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het uitbreiden van bestaande bebouwing tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering;*

Conclusie

Op basis van het archeologiebeleid, dat ook één op één is opgenomen in de regels behorende bij dit bestemmingsplan, is nader onderzoek niet noodzakelijk, gezien het feit dat er geen grootschalige bodemverstoringen zijn voorzien, zoals een verdiepte bouw of een kelder. Daadwerkelijke beoordeling en antwoord op de vraag of nader onderzoek nodig is, volgt bij de vergunningaanvraag. Voor het bestemmingsplan is geen nader onderzoek noodzakelijk. De dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 1" voorziet in een adequate bescherming.

4.7. Leidingen

In het plangebied zijn geen leidingen met een planologisch relevante beschermingszone gelegen, noch overlapt een beschermingszone van een planologisch relevante leiding met het plangebied.

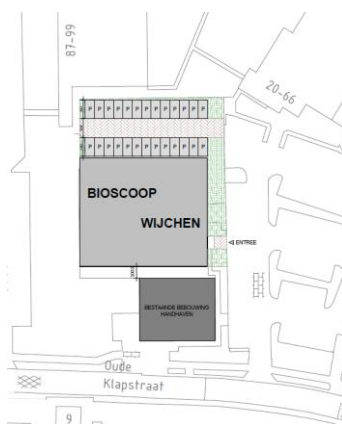
5. PLANBESCHRIJVING

5.1. Inleiding

De locatie aan de Oude Klapstraat maakt onderdeel uit van de Westflank. Door het verhuizen van de bibliotheek naar het Mozaïek, de tijdelijke verhuur van het distributiecentrum en de op stapel staande verkoop van de Huttenkamp ontstaan mogelijkheden voor nieuwe initiatiefnemers in dit gebied.

Onderhavige planherziening richt zich op het planologisch reguleren van twee initiatieven voor hergebruik van de locatie Oude Klapstraat:

- de verplaatsing/herbouw van de bioscoop Cinema Roma vanuit Markt 4 naar het gedeelte van het plangebied gelegen aan Oude Klapstraat 74A;
- het oude postkantoor aan de voorzijde van het perceel, blijft vooralsnog eigendom van de gemeente. Er wordt bekeken of er een sociaal maatschappelijke functie gevestigd kan worden. Daarbij wordt gedacht aan een ontmoetingsplek voor ouderen, dagbesteding voor ouderen en/of gehandicapten of een andere maatschappelijke functie.



Figuur 12 . Indicatie herbouw en hergebruik bebouwing binnen plangebied

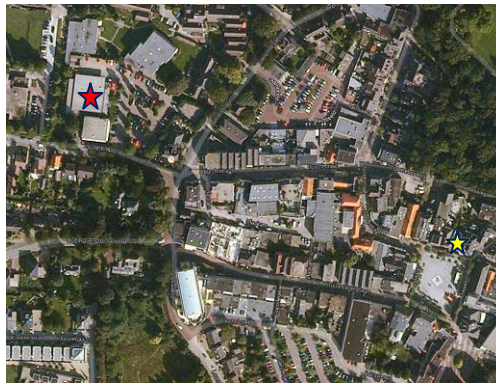
Het binnen het plangebied gelegen gebouw is in zijn geheel in eigendom van de gemeente Wijchen en wordt momenteel verhuurd als distributiecentrum voor TPG Post en als oefenuimte voor Yogacentrum Wijchen.

De huurovereenkomst met TPG Post is per 30-09-2014 opgezegd en de huurovereenkomst met het yogacentrum is per 31-12-2014 opgezegd

5.2. Verplaatsing bioscoop

De bioscoop Cinema Roma is bij het opstellen van het bestemmingsplan gevestigd op Markt 4 in het centrum van Wijchen.

De bioscoop heeft een nadrukkelijke meerwaarde voor het centrum van Wijchen en een grote aantrekkingskracht. Het huurcontract van de bestaande locatie aan de Markt verloopt eind 2015 met geen zicht op verlenging. Daarnaast is het gebouw ruimtelijk en functioneel dermate beperkt dat het geen toekomstwaarde heeft voor de bioscoop. In het centrum zijn de locaties voor een bioscoop beperkt. Daarnaast kan herontwikkeling van de bioscoop aan de Oude Klapstraat een impuls geven voor de herwaardering van de totale westflank en als katalysator werken voor nieuwe initiatieven.



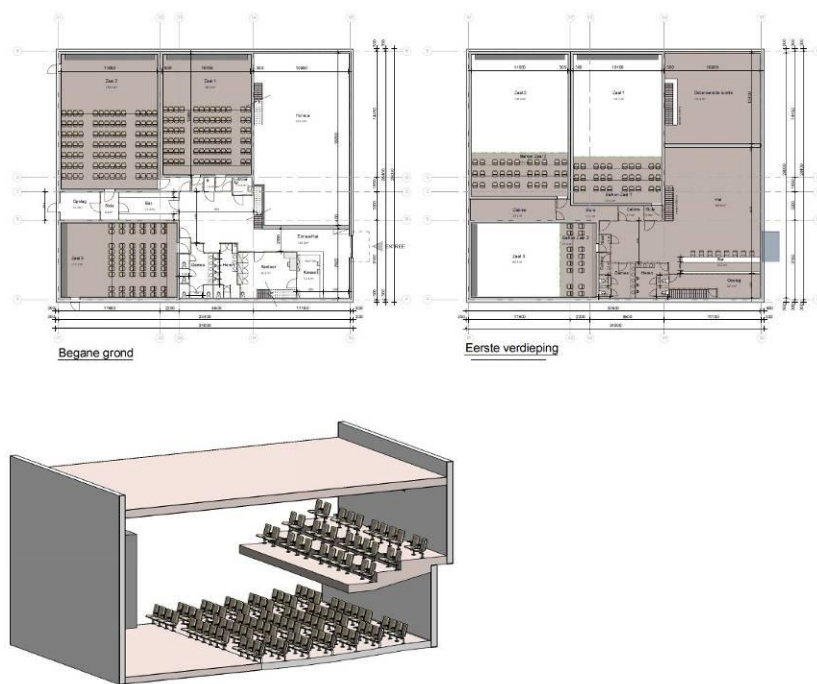
Figuur 13 Locatie bioscoop aan de markt: (gele ster)

Nieuwe locatie bioscoop aan de Oude Klapstraat (rode ster)

5.3. Bouwplan bioscoop

Het plan van RSB Cinemas (eigenaar van Cinema Roma) gaat uit van sloop/nieuwbouw van het achterste bouwdeel aan de Oude Klapstraat ten behoeve van drie bioscoopzalen. Doelstelling is het concept service-bioscoop (comfortabel en hoge kwaliteit kijk- en luisterplezier) beter te kunnen exploiteren door nieuwbouw en extra stoelen (het aantal zalen blijft gelijk).

Dit betekent dat er circa 330 stoelen zullen zijn, verdeeld over 3 zalen. De bouwhoogte van het gebouw bedraagt maximaal 8 m.



3D-doorsnede zaal 2

Figuur 14 Indicatie doorsneden bouwplan Bron: van bergen

5.4. Verkeer & parkeren

Aan de noordzijde worden de gronden ingericht als parkeervoorziening voor ca. 25 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn voor openbaar gebruik. De direct aan het plangebied grenzende parkeervoorziening biedt ruimte aan 80 parkeerplaatsen in de vorm van dubbelgebruik met andere in de omgeving aanwezige functies, waarvan 30 gericht op het kort-parkeren.

De parkeervoorzieningen functioneren als parkeermogelijkheid voor bezoekers van het kernwinkelgebied.

Parkeerbehoefte

Om de parkeerbehoefte in beeld te brengen is gebruik gemaakt van de Rekentool Verkeersgeneratie & Parkeren van het CROW. De resultaten hiervan zijn opgenomen in een bijlage bij de toelichting. De bioscoop genereert de grootste parkeerbehoefte van functies die op deze locatie mogelijk zouden zijn, zodat van de parkeerbehoefte van een bioscoop is uitgegaan. Hiervoor is de oppervlakte van het volledige bouwvlak (1300 m^2) gehanteerd. De locatie ligt in het centrum van Wijchen.

Het resultaat is dat minimaal 29 en maximaal 55 parkeerplaatsen benodigd zijn. Met de toevoeging van 25 parkeerplaatsen en het gebruik van de aangrenzende parkeerplaatsen wordt ruimschoots voldaan aan het minimaal benodigde aantal parkeerplaatsen.

Daarbij geldt tevens nog dat het gebruik van de bioscoop voornamelijk in de avonduren plaatsvindt en dit veelal buiten de winkelopeningstijden is.

Verkeersgeneratie

Ook voor het in beeld brengen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de Rekentool Verkeersgeneratie & Parkeren van het CROW (zie bijlage) o.b.v. dezelfde gegevens als hiervoor omschreven. De maatgevende openingsdag in de maatgevende maand genereert 192 motorvoertuigenbewegingen per etmaal. Met de komst van de bioscoop eindigt het gebruik als distributiecentrum en de daarbij behorende verkeersgeneratie. Ook dit is ingegeven in de rekentool, als 'bedrijf arbeidsintensief/ bezoekers extensief'. Hieruit blijkt een verkeersgeneratie van 150 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit zorgt ervoor dat de bioscoop 42 motorvoertuigbewegingen per etmaal toevoegt aan het huidige gebruik. In een centrumgebied is dit geen enkel probleem.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De ontwikkeling en realisatie van de bioscoop wordt gefinancierd door RSB Cinemas. Het voorstel deel is eigendom van de gemeente. Voor het voorste deel vindt alleen een herbestemming plaats. Dit leidt niet tot kosten voor ontwikkeling en realisatie.

Het verhaal van mogelijke planschade voor het bioscoopdeel is via een anterieure overeenkomst met RSB Cinemas geregeld. De overige planschade is voor rekening en risico van de gemeente. De verwachting is dat de planschadekosten niet dermate hoog zullen zijn dat het voorliggende plan niet meer economisch uitvoerbaar is, mede doordat er voor de gemeente geen ontwikkelingskosten zijn.

7. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

7.1. Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan zal tijdens een informatieavond voor belangstellenden, worden toegelicht.

Het ontwerp van het bestemmingsplan wordt op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegd.

De ingediende zienswijzen worden bij de besluitvorming betrokken.