

Raadsvoorstel: 2017 - 1895
Onderwerp: (aanpassen) kaderstelling Hotel Oost II en Appeldijk 59 (Roxy bioscoop)

Datum: 15 augustus 2017
Portefeuillehouder: A.J. Rijdsdijk
I & O: 24-8-2017
B & A / Raadsvergadering: 7-9-2017
Programma: Wonen, leven en milieu
Opsteller: R.H. Osenga en O.G. Dekker
Geeft voorstel begrotingswijziging: Nee

Onderwerp:
(aanpassen) kaderstelling Hotel Oost II en Appeldijk 59 (Roxy bioscoop)
Voorstel:
Wij stellen u voor: <ol style="list-style-type: none">de door u vastgestelde kaders voor de bouw van het hotel op Oost II zodanig aan te passen waardoor de realisatie van een bioscoop met circa 900 stoelen mogelijk is.voor de herontwikkeling van het perceel Appeldijk 59 (de opstallen behorende bij de bioscoop) te bepalen dat transformatie naar wonen mogelijk is, waarbij qua hoogte en situering van de hoofdbebouwing nadrukkelijk aansluiting wordt gezocht bij de bepalingen van het bestemmingsplan en de omliggende bebouwing.
Aanleiding:
Verzoek tot het vergroten van de beoogde bioscoop in het nieuw te bouwen hotel op Oost II.
Beoogd effect:
Borging planologische uitgangspunten voor vergroting bioscoop op Oost II en herontwikkeling huidige opstallen behorende bij bioscoop aan de Appeldijk 59.
Argumenten:
<p>1. A. <u>De uitbreiding van de bioscoop in het Hotel Oost II is wenselijk en planologisch mogelijk.</u> In uw vergadering van 16 juni 2016 heeft de gemeenteraad kaders vastgesteld voor het bestemmingsplan dat de bouw van het hotel op Oost II mogelijk moet maken. Onderdeel van het plan is de realisatie van een bioscoop. In het plan uit 2016 was een bioscoop met 584 stoelen opgenomen. Op basis van de raadskaders hebben wij een voorontwerp bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht.</p> <p>Hierna heeft Van der Valk ons laten weten dat een uitbreiding van het aantal bioscoopstoelen zeer wenselijk is. Hiertoe heeft er overleg plaatsgevonden tussen de eigenaar van het pand Appeldijk 59 waarin de huidige bioscoop is gevestigd, de exploitant van deze bioscoop 'Vue' en Van der Valk. Dit overleg heeft tot een principe overeenstemming tussen deze partijen geleid. De inhoud van deze afspraken luidt als volgt:</p> <ul style="list-style-type: none">- de bioscoop in het Hotel Oost II wordt vergroot van 584 naar circa 900 stoelen;- Vue stopt in ieder geval met de bioscoop aan de Appeldijk;- Vue wordt de exploitant van de nieuwe bioscoop;- het pand Appeldijk 59 waarin de bioscoop nu is gevestigd, wordt door Van der Valk aangekocht en herontwikkeld tot woningen. <p>1. B. <u>De herontwikkeling van het pand Appeldijk 59 van bioscoop naar wonen past binnen de beleidskaders.</u></p> <p>Voordat Van der Valk het pand Appeldijk 59 daadwerkelijk gaat aankopen, is het voor hem van groot belang dat de gemeente een principe medewerking toezegt op het plan tot het verplaatsen van de 300 stoelen naar Oost II en het wijzigen van de bestemming van het pand van de Roxy naar "wonen". Een eerste verkenning door architect Adelin Maurice leert dat deze transformatie van het pand aan de Appeldijk mogelijk en haalbaar lijkt. Er kunnen circa acht woningen gerealiseerd worden, deels door sloop van de bioscoopzalen en nieuwbouw, en deels door verbouwing aan de zijde van de Appeldijk). Qua hoogte en situering van de hoofdbebouwing wordt nadrukkelijk aansluiting gezocht bij de bepalingen van het bestemmingsplan en de omliggende bebouwing.</p> <p>Het omzetten van de functie 'bioscoop' naar 'wonen' is naar onze mening een goede herontwikkelingskans</p>

voor het pand Appeldijk 59. Andere mogelijke functies zoals horeca of kantoor/dienstverlening zijn op deze locatie minder gewenst dan wel planologisch niet haalbaar. Het handhaven van de bioscoopfunctie is volgens Vue niet rendabel. Vue is dan ook niet voornemens om het bestaande contract met de pandeigenaar te verlengen.

Hoewel het verlies van deze functie voor de Binnenstad jammer is, blijkt echter uit passantenenquêtes en beleidsnota's dat het belang van de Roxy en haar locatie voor het functioneren van de Binnenstad beperkt is (bron: haalbaarheidsonderzoek Ecorys).

Het realiseren van een grote bioscoop die hiermee mogelijk wordt gemaakt, is voor Gorinchem een goede en mooie kans en past binnen de leisure uitgangspunten die voor het bedrijventerrein Oost II zijn bepaald. Uit het reeds uitgevoerde behoefteonderzoek is gebleken dat er in Gorinchem ruimte is voor ruim 900 bioscoopstoelen.

Daarnaast zullen Van der Valk, als toekomstig eigenaar van de Roxy bioscoop, en de gemeente een overeenkomst met elkaar moeten sluiten waarin partijen overeenkomen dat de bestemming "bioscoop" van het pand Appeldijk 59 zal komen te vervallen en gewijzigd wordt naar 'wonen'. Dit om in de bestemmingsplan procedure te kunnen aantonen dat er planologisch gezien niet teveel bioscoopstoelen in Gorinchem komen.

Als bijlage tref u het verzoek van Van der Valk aan alsmede een brief van bioscoopexploitant Vue waarin verklaard wordt dat de exploitatie van de Roxy in geen geval door hen wordt voortgezet na oplevering van de nieuwe bioscoop op Oost II. Gecombineerd met het verzoek van de nieuwe eigenaar van de Roxy, de heer Van der Valk, om de functie om te zetten naar wonen, kan de conclusie getrokken worden dat de Roxy in alle gevallen als bioscoop geen toekomst heeft.

1. C. Parkeren

De parkeerdruk in de omgeving van de Appeldijk-Kalkhaven zal als gevolg van de toevoeging van 6 extra woningen naar ons idee niet toenemen. Bij de beoogde vijf nieuwe woningen worden vijf nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. Dat betekent dat alleen het nieuwe appartement op de begane grond aan de zijde van de Appeldijk, geen eigen parkeerplaats heeft. Voor de twee bestaande bovenwoningen verandert de situatie niet. Daarentegen valt het parkeeraanbod van de bioscoopbezoeker volledig weg. Per saldo zal de parkeerdruk in de omgeving, en dan met name in de avonden, afnemen.

Het toevoegen van ca. 300 bioscoopstoelen op Oost II, heeft gevolgen voor de parkeerbalans. In het kader van het starten van de bestemmingsplanprocedure, heeft Goudappel Coffeng destijds in opdracht van Van der Valk, een parkeeronderzoek verricht. Dit onderzoek zal met de nieuwe gegevens geactualiseerd moeten worden. Dat zal gebeuren voordat de planologische procedure wordt voortgezet met het vaststellen van het ontwerp bestemmingsplan.

Risico's

In deze fase van de besluitvorming zijn er geen risico's.

Financiën:

De twee voorgestelde besluiten hebben geen financiële gevolgen voor de gemeente.

Vervolgproces:

Na het raadsbesluit wordt het bestemmingsplan Hotel Oost II aangepast op de uitbreiding van de bioscoop. Vervolgens wordt het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

De beoogde herontwikkeling van de locatie Appeldijk 59 wordt na het raadsbesluit nader uitgewerkt. Na afronding hiervan wordt e.e.a. verwerkt in een partiele herziening van het bestemmingsplan Binnenstad.

Participatie en communicatie:

Over 'de verplaatsing' van de bioscoop en de herontwikkeling van het pand Appeldijk 58 zullen Van der Valk en Vue een persbericht laten uitgaan, dat in overleg met ons wordt opgesteld.

Voor wat betreft de bestemmingsplanprocedures zal hierover de reguliere communicatie plaatsvinden.

Bijlagen:

De brief van Van der Valk met bijlage.

Burgemeester en wethouders van Gorinchem,
de secretaris, de burgemeester,

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Gorinchem,

Gelet op het raadsvoorstel van het college d.d. 15 augustus 2017

Gelet op de wettelijke bepalingen

Besluit:

- a. de door u vastgestelde kaders voor de bouw van het hotel op Oost II zodanig aan te passen waardoor de realisatie van een bioscoop met circa 900 stoelen mogelijk is.
- b. voor de herontwikkeling van het perceel Appeldijk 59 (de opstallen behorende bij de bioscoop) te bepalen dat transformatie naar wonen mogelijk is, waarbij qua hoogte en situering van de hoofdbebouwing nadrukkelijk aansluiting wordt gezocht bij de bepalingen van het bestemmingsplan en de omliggende bebouwing.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 7 september 2017

Griffier,

Voorzitter,