

Bijlage 2 bij raadsvoorstel Z/20/675256/D-774351 – Juridisch-planologische uitgangspunten bij aanbesteding exploitatie De Nieuwe Doelen

Inleiding

In deze bijlage worden passages uit de heersende bestemmingsplannen opgesomd die van invloed kunnen zijn voor de aanbesteding van de exploitatie van De Nieuwe Doelen op Haarstraat 64 te Gorinchem. Het gaat onder andere om de bestemmingsplannen 'Binnenstad e.o.', 'Parkeren' en 'Binnenstad e.o., herziening erfgoed'. Deze bestemmingsplannen, de voorgestelde aanpassingen en daarop en andere juridische en/of planologische uitgangspunten voor de aanbesteding worden in deze bijlage benoemd.

Bestemmingsplan 'Binnenstad e.o.'

Enkele relevante passages uit het bestemmingsplan 'Binnenstad e.o.':

1. In het bestemmingsplan 'Binnenstad e.o.' is aan theater De Vijf Zinnen de bestemming 'Cultuur en ontspanning' toegekend. De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor cultuur en ontspanning, met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.
2. Cultuur en ontspanning wordt in het bestemmingsplan omschreven als: *"het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op cultuur en ontspanning, zoals bijvoorbeeld een atelier, bioscoop, bowlingbaan, congrescentrum, creativiteitscentrum, dansschool, museum, muziekschool, (muziek)theater, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie."*
3. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.
4. Gebouwen dienen op grond van het bestemmingsplan te worden gebouwd binnen het bouwvlak. Het bouwvlak omvat het gehele bestemmingsvlak. De maximale bouwhoogte varieert tussen de 4 en de 20 meter.
5. De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag voor lichtmasten en vlaggenmasten maximaal 6 meter bedragen en voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 2 meter.

Paraplubestemmingsplan 'Parkeren'

Op grond van het paraplubestemmingsplan 'Parkeren' dient bij het bouwen of uitbreiden van een gebouw in beginsel voldoende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd, overeenkomstig de beleidsregel "parkeernormen Gorinchem juni 2019".

Bestemmingsplan 'Binnenstad e.o., herziening erfgoed'

De gemeente Gorinchem heeft in haar 'Erfgoedverordening gemeente Gorinchem 2018' vastgelegd hoe de gemeente met het aanwezige erfgoed binnen de gemeente om wil gaan. In de gemeentelijke erfgoedverordening zijn onder andere regels gesteld ten aanzien van gemeentelijke stads- en dorpsgezichten. In het bestemmingsplan 'Binnenstad e.o.' is ter behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden van de Vesting Gorinchem een dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' opgenomen. Dit betekent dat aanvullende regels en/of vergunningplicht worden gesteld ten aanzien van bouwen, het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden én voor het slopen van een bouwwerk. In lijn met het gedachtegoed en de regelgeving van de gemeentelijke erfgoedverordening wenst de gemeente Gorinchem om de gestelde regelgeving uit de erfgoedverordening ook van toepassing te verklaren bij een vergunningaanvraag binnen het beschermde stadsgezicht, om zo tot een zorgvuldige afweging te komen. In het bestemmingsplan 'Binnenstad e.o., herziening erfgoed' is vastgelegd dat bij nieuwe vergunningaanvragen binnen het beschermde stadsgezicht van Gorinchem de regelgeving uit de gemeentelijke erfgoedverordening meegenomen moet worden in de afweging tot het al dan niet verlenen van een vergunning. Tevens wordt in lijn met de taakstelling van de gemeentelijke erfgoedcommissie in het kader van vergunningen advies gevraagd aan deze commissie.

Afwijken bestemmingsplan

Uit de gesprekken met de geïnteresseerde exploitanten is gebleken dat wijziging van bestemmingsplannen wenselijk is. Het college stelt de raad voor om in te stemmen met de volgende uitgangspunten.

In afwijking van het bestemmingsplan hebben wij 10 augustus 2017 voor een deel van de begane grond omgevingsvergunning verleend voor het gebruik ten behoeve van een theatercafé. De omgevingsvergunning is overdraagbaar. Voor de overdracht is een melding vereist.

Verruimen mogelijkheden horeca

Het college stelt de raad voor een positieve grondhouding om voor horeca (als drager voor de culturele activiteiten) van het bestemmingsplan af te wijken te hebben. Aan de realisatie van fastfoodrestaurants en (zelfstandige) bezorg- en afhaal activiteiten adviseren wij echter geen medewerking, uitgezonderd ondergeschikte bezorg- en afhaal activiteiten bij een volwaardige horeca-inrichting. Ook de realisatie van nachthoreca is in beginsel ongewenst.

Uitbreiden gebouw

Ook stelt het college voor de bereidheid uit te spreken te onderzoeken hoe het (begane grond) volume, met respect voor de locatie, kan worden uitgebreid. De grenzen worden daarbij grofweg bepaald door het huidige gebruik van het gebouw en directe omgeving: Onderdeel aanloopstraat parkeergarage naar centrum, aanliggende doorgaande verkeersstructuur, pleinwand met kunstwerk, bushalte met invalideparkeerplaatsen en natuurlijk de in de directe omgeving aanwezige (woon)bebouwing.

Antenne opstelpunt

In ons antennebeleid hebben wij theater De Vijf Zinnen aangewezen als het opstelpunt in de binnenstad voor antenne-installaties voor mobiele telefonie. De aanwezige antenne-installaties en apparatuur dienen behouden te blijven.

Kunstwerk

Voor aanpassingen van het kunstwerk op de gevel van het pand aan de Haarstraat 64 is toestemming nodig van de kunstenaar.