

Retouradres: Postbus 8 3300 AA DORDRECHT

Dudok projectontwikkeling
t.a.v. 
Houttuinen 36
3311 CE Dordrecht

Gemeente Dordrecht
Spuiboulevard 300
DORDRECHT

Contactpersoon


Datum 5 maart 2018
Betreft Zelfstandige horeca The Movies
Kenmerk 2034986

Geachte heren  en 

Als koper(s) van Cinema The Movies, Nieuwstraat 62 te Dordrecht, heeft u de gemeente gevraagd naar de mogelijkheden van een zelfstandige horecafunctie voor deze voorziening. U acht voor een rendabele bedrijfsvoering van The Movies (als totaalconcept) een volwaardig horecagebruik als noodzakelijk, met eveneens de mogelijkheid van een zelfstandige exploitatie door een bewezen horecaexploitant.

In september 2017 heeft ons college van Burgemeester en Wethouders op basis van de aanwijzing van de Nieuwstraat in het bestemmingsplan als horecaconcentratiegebied, de intentie uitgesproken om medewerking te verlenen aan een zelfstandige horeca-exploitatie voor The Movies. Onderstaand lichten wij ons besluit toe.

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Historische Binnenstad (2011) heeft de locatie van Filmhuis The Movies de bestemming Cultuur en Ontspanning. Voor deze bestemming geldt dat ondergeschikte horeca mogelijk is. Aangezien The Movies is gelegen in een aangewezen horecaconcentratiegebied¹ kan het college een besluit nemen om de bestemming te wijzigen in horeca indien er sprake is van een horecabedrijf dat een positieve bijdrage levert aan het functioneren van het horecaconcentratiegebied. In dat geval is er uitsluitend een gebruik ten behoeve van "Horeca-1" toegestaan. Een restaurant/ café wordt bijvoorbeeld tot horeca-1 gerekend.

¹ In nota "De Dordtse horeca in ontwikkeling, knelpunten, kansen en plan van aanpak 2007-2012" worden de horecaconcentratiepunten genoemd die later zijn opgenomen in het bestemmingsplan Historische Binnenstad 2011. In de nota wordt onder meer gesteld dat er kansen zijn voor de horecaontwikkeling van de Nieuwstraat omdat het Hofkwartier bezoekers aantrekt en ruimtelijk omdat, mits het pand Nieuwstraat 60-62 met voldoende ambitie ontwikkeld wordt, de Nieuwstraat zowel ruimtelijk als functioneel kan worden 'opgespannen' tussen Nieuwstraat 60-62 en het cluster van restaurants op de kruising Voorstraat-Wijnbrug. Hiermee ontstaat via de Wijnbrug en de horeca in de Wijnstraat ook een horecaroute naar het Scheffersplein. Voorwaarde is wel dat Nieuwstraat 60-62 een sterk en aantrekkelijk horecaconcept huisvest dat niet alleen ondersteunend is aan het dag bezoek aan het Hofkwartier maar ook 's avonds in staat is een eigen bezoekersstroom op gang te brengen.

Datum 5 maart 2018
Kenmerk 2034986

Argumenten

Aangezien de locatie is gelegen in de Nieuwstraat en deze straat is aangewezen als horecaconcentratiepunt heeft ons gemeentebestuur de intentie uitgesproken om medewerking te verlenen aan een zelfstandige horeca-exploitatie. Belangrijke overweging daarbij is dat naar onze verwachting het mogelijk maken van volwaardige horeca niet alleen een positieve bijdraagt levert aan het functioneren van het horecaconcentratiegebied maar bovenal dat The Movies in z'n geheel een belangrijk onderdeel is van het voorzieningenaanbod van stad en regio. De gemeente hecht veel waarde aan de instandhouding ervan op basis van marktinitiatief. Voorwaarde is wel dat ruimtelijke effecten voor de omgeving ten opzichte van de huidige situatie met al langere tijd een vorm van ondergeschikte horeca niet zullen wijzigen.

Procedure

Ondanks dat het bestemmingsplan de wijzigingsbevoegheid voor horeca door ons college mogelijk maakt, hebben wij op dit moment de intentie om een zelfstandige horecafunctie in de vorm van horeca-1 via een gebruiksontheffing, ook wel de kruimelgevallenregeling genoemd, te vergunnen. In dat geval wordt een reguliere procedure gehanteerd van 8 weken. Daarbij verlenen wij een ontheffing voor de specifieke horecafunctie waarop de aanvraag is gericht, zonder wijziging van de bestemming.

Wij kunnen pas een definitief besluit nemen over de te volgen procedure nadat wij van u een volledige vergunningaanvraag dan wel verzoek tot wijziging van de bestemming hebben ontvangen. U kunt dan ook geen definitieve rechten ontlenen aan deze brief. Wij kunnen slechts de intentie uitspreken om ons in te spannen de functie naar horeca-1 desgewenst op uw verzoek te wijzigen via een gebruiksontheffing.

Uiteraard geldt ook bij deze vergunningprocedure voor belanghebbenden de mogelijkheid om zienswijzen tegen het voorgenomen besluit in te dienen en bezwaar en beroep in te stellen tegen het definitieve besluit. Voorts willen wij u er op wijzen dat er vooraf bij functiewijziging door u een planschadeovereenkomst gesloten zal moeten worden.

Tot slot wijzen wij u erop dat deze intentie geldt in de huidige omstandigheden. Mochten die omstandigheden wijzigen dan behouden wij ons het recht voor om onze huidige intentie bij te stellen naar aanleiding van die gewijzigde omstandigheden.

Vertrouwende u hiermee te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Het college van Burgemeester en Wethouders



de heer M.M. van der Kraan
Gemeentesecretaris

de heer A.W. Kolff
Burgemeester

Memo inz. RO procedure horeca The Movies

Zoals bekend is de Kunstkerk aangekocht door Dudok/SEAM. Dudok/SEAM heeft een plan ontwikkeld, waarbij de Kunstkerk zijn culturele bestemming behoudt en een mogelijkheid biedt voor ondergeschikte horeca.

De initiatiefnemers van de Kunstkerk willen graag The Movies betrekken in versterking in het cultuurcluster. De gemeente ondersteunt de wens om het cultuurcluster te versterken. De huidige invulling in The Movies is daarvoor niet optimaal.

Daarom wordt nu gezocht naar een versterking van de programmering in The Movies die ook kan bijdragen in de ondersteuning van de catering/ondergeschikte horeca van de Kunstkerk.

Bij The Movies is nu sprake van ondergeschikte horeca. Gevraagd is om in The Movies volwaardige horeca toe te staan. In het bestemmingsplan is de Nieuwstraat benoemd als een horecaconcentratiepunt, alwaar via een wijzigingsprocedure omzetting tot een (volwaardige) horeca-1 bestemming tot de mogelijkheden behoort.

Er zijn echter twee zaken waar we rekening mee moeten houden bij een evt. RO procedure om volwaardige :

1. naar aanleiding van zienswijzen uit de buurt tegen het ontwerpbestemmingsplan uit 2012 is aangegeven dat de cultuurroute in dit bestemmingsplan (Historische binnenstad uit 2011) niet meer is opgenomen en
2. is in de beantwoording van zienswijzen van bewoners uit de Nieuwstraat tegen het ontwerpbestemmingsplan- door bewoners uit de omgeving Nieuwstraat kenbaar gemaakt dat de gemeente in het geval van een gewenste horeca-ontwikkeling gebruik zal maken van de wijzigingsprocedure.

De gemeente heeft recent aangegeven haar medewerking te willen geven aan het verruimen van de gevraagde horecamogelijkheid voor The Movies. Grondslag daarvoor is dat de plek is gelegen in een horecaconcentratiepunt en tevens in het onderhavige bestemmingsplan is aangewezen als Wro wijzigingsgebied voor horeca-1. Eerder is bij brief richting initiatiefnemers Dudok/ SEAM aangegeven dat volwaardige horeca tot de mogelijkheden behoort, waarbij de voorkeur wordt gegeven aan een buitenplanse procedure, door middel van de kruimelgevallenregeling, waarbij de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing is. Voordeel van deze procedure is niet alleen dat dit korte(re) procedure met zich mee brengt maar tevens de horeca op "maat" (concept en omvang) wordt vergund, waarbij scherp gekeken kan worden naar ruimtelijke impact op de omgeving. Daarom wordt in de regel ook op andere horeca-concentratieplekken / schakelpunten in de binnenstad waar wijzigingsprocedure voor horeca van toepassing (bv. rond de Visbrug) is, gebruik gemaakt van deze procedure.

Toepassing van de wijzigingsprocedure vereist daarentegen een langere proceduretijd en kent meer mogelijkheden om zienswijzen, bezwaar/beroep in te dienen dan de kruimelgevallenregeling. Als we de wijzigingsbevoegdheid toepassen verandert die de bestemming van Cultuur en Ontspanning in Horeca en zijn er meerdere vormen van horeca op deze locatie denkbaar. De gemeente heeft via de omgevingsvergunning verder nauwelijks sturingsmogelijkheid op de soort horeca, zolang het maar geen Horeca-2 (zware horeca, zoals discotheken) wordt. Voor de buurt kan dat op termijn ook risico's met zich mee brengen.

Als we de kruimelgevallenregeling toepassen en in de vergunning exact omschrijven (oppervlakte, soort horeca) waarvoor we de ontheffing toepassen kunnen we een rigoureuze andere vorm van horeca tegengaan. De bestemming verandert via de kruimelgevallenregeling niet en blijft zoals die

nu is, Cultuur en Ontspanning. Dat gaat overigens niet zo ver dat we dit op niveau van de exploitant of de exacte vorm van horeca kunnen sturen; als de ene bistro verandert in een andere kan de gemeente moeilijk de vergunning daarvoor weigeren. Een dergelijke verandering heeft immers geen ruimtelijke consequenties. Anders wordt het wellicht wanneer een bistro vervangen zou worden door een fastfoodketen. De ruimtelijke impact daarvan is anders.

Het verschil tussen (tot op zekere hoogte) sturing op de soort horeca of het echt wijzigingen van de bestemming vormt reden om aan de buurt om voor te stellen –in afwijking van het bestemmingsplan- toepassing te geven aan de kruimelgevallenregeling.

De procedure en zienswijzen/beroepsmogelijkheden van de wijzigingsprocedure en de kruimelgevallenregeling zien er als volgt uit:

Wijzigingsprocedure:

- Behandeling initiatief door het college en het besluit om de wijzigingsprocedure te volgen (kan via het Portefeuillehoudersoverleg in principe door de wethouder worden genomen). De wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast indien er sprake is van een horecabedrijf dat een positieve bijdrage levert aan het functioneren van het horecaconcentratiegebied en het uitsluitend Horeca-1 betreft.
- Inspraakronde, waarbij het plan gepubliceerd wordt en 6 weken ter inzage wordt gelegd, waarbij inspraakreacties kunnen worden ingediend. Voor het publiceren op zich moet rekening gehouden worden met 1-2 weken afhankelijk van het moment waarop de bekendmaking kan worden aangeleverd. Over de eventueel ingekomen inspraakreacties moet advies aan het college worden uitgebracht (termijn ca. 6 weken). Het college kan worden geadviseerd de inspraakprocedure over te slaan als de initiatiefnemer zelf de inspraak op een zodanige wijze verzorgt dat deze de inspraak op basis van de Inspraakverordening kan vervangen. Zie in dat verband artikel 5 c van de gemeentelijk Inspraakverordening: Van inspraak kan worden afgezien indien voorafgaand aan het beleidsvoornemen of voornemen tot uitvoering van beleid een interactief proces met belanghebbenden en eventueel met andere burgers heeft plaatsgevonden, waarin alle belanghebbenden hun zienswijzen (inspraakreactie) kenbaar hebben kunnen maken ten aanzien van de beleidsvragen die ten grondslag liggen aan de te nemen beleidsbeslissing.
- Overleg met andere overheden (rijk, provincie) gedurende 2 weken (gaat per mail).
- Besluit van het college over de eventueel ingekomen inspraakreacties en de ter visielegging van het ontwerp wijzigingsplan (2 weken).
- Publicatie van het ontwerp wijzigingsplan (2 weken) en ter visie legging (6 weken), waarbij zienswijzen kunnen worden ingediend.
- Advisering omtrent de eventueel ingekomen zienswijzen (6 weken) en besluit omtrent de vaststelling van het wijzigingsplan door het college (2 weken).
- Publicatie van het vaststellingsbesluit en ter visie legging (6 weken), waarbij beroep of een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak mogelijk is.

Vervolgens kan de omgevingsvergunning worden verleend, waartegen bezwaar bij de gemeente, beroep bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak mogelijk is.

Kruimelgevallenregeling:

- Geen publicatie vooraf; na het verlenen van de omgevingsvergunning is bezwaar bij de gemeente, beroep bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak mogelijk.

Conclusie;

- The Movies valt in het WRO wijzigingsgebied voor horeca. Is benoemd als een horecaconcentratiepunt waar volwaardige horeca-1 bestemming tot de mogelijkheden behoort.
- Er zijn twee procedures mogelijk om tot een volwaardig horecagebruik (weliswaar in combinatie met de film/bioscoop) te komen:
 - o De korte procedure middels gebruikmaking van de kruimelgevallenregeling
 - o De in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsprocedure die sinds de inwerkingtreding van het bestemmingsplan niet binnen horecaconcentratiegebieden is gebruikt. Voor andere gebieden is de wijzigingsbevoegdheid niet van toepassing en kan via een binnenplanse afwijking medewerking aan de vestiging van horeca worden verleend. .
- Gebruikmaking van de wijzigingsmogelijkheid biedt meer mogelijkheden tot inspraak van bewoners uit buurt. Tegelijkertijd leidt de procedure tot definitieve omzetting naar horeca, waarmee sturing op het concept en daarmee op de ruimtelijke impact naar de toekomst toe zeer gering wordt. Overigens zal - uitgaande van bijv. vestiging van een bistro - de ruimtelijke impact ten opzichte van de huidige ondergeschikte horeca in The Movies en met name hoe die in de afgelopen jaren heeft gefunctioneerd, naar verwachting beperkt zijn. Het grote verschil tussen horeca-1 (in het geval van een bistro of restaurant) en ondergeschikte horeca is dat bij ondergeschikte horeca de openingstijden gekoppeld zijn aan de tijden van filmvertoning en dat er geen op horeca gerichte reclame mag plaatsvinden. De verschillen in ruimtelijke impact zullen in de praktijk dan ook gering zijn.
- Gebruikmaking van de kruimelgevallenregeling staat haaks op de beantwoording van de zienswijze van de buurtbewoners op het ontwerp-bestemmingsplan waarin gesteld wordt dat er bij horeca-initiatief er gebruik zal worden gemaakt van wijzigingsbevoegdheid. Toepassing van de kruimelgevallenregeling is in de praktijk gemeengoed geworden. Voordeel van de kruimelgevallenregeling is naast de korte procedure, dat de horeca op het karakter ervan kan worden vergund. Dit geeft in die zin zekerheid naar de omgeving en voorkomt dat bijv. het gebruik zich op termijn kan wijzigen van een bistro naar een fastfoodketen.

Nummer document	Overeenkomstig nummer verzoek	Datum
1	1.	05-03-2018
2	2.	30-10-2018
3	3.	07-04-2022
4	4.	12-04-2022
5	5.	15-04-2022

Betreft/naam document

Brief aan Dudok ontwikkeling zelfstandige horeca The Movies
--

Memo inz. RO procedure horeca The Movies

Mail Nieuwstraat 60 Stadsbraserie De Witt voorheen The Movies
--

Mail bijlage interne afstemming Movies-brasserie de Witt

aanvraag omgevingsvergunning

Volledig openbaarmaken	Gedeeltelijk openbaarmaken
x	
x	
	x
	x
	x

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 18 oktober 2022 10:46
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Nieuwstraat 60 Stadsbraserie De Witt, voorheen The Movies

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 7 april 2022 17:10
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Nieuwstraat 60 Stadsbraserie De Witt, voorheen The Movies

Hallo [REDACTED]

Volgende week heb ik een overleg gepland met wat interne collega's (horeca, verkeer, planjurist, beheer, stedenbouw en gebiedsmanager) over het plan en filmpje dat via een link in de onderstaande mail van [REDACTED] te bekijken is.

In 2018 is aangegeven dat volwaardige horeca denkbaar is binnen het horecaconcentratiegebied als de formule wat toe voegt. Maar er moet wel worden afgeweken van het bestemmingsplan. Ik ga er vanuit dat de ontwikkelaar naar de buurt moet gaan communiceren over hoe zij de woonomgeving mooier maken, waarde toevoegen aan de buurt en geen overlast gaan veroorzaken.

De ontwikkelaar en horecaondernemer zijn wat gespannen ivm de planning. Ze willen eind van het jaar open.

Ik denk dat de verbouwing van het pand goed denkbaar is. Het is geen monument, maar er zit wel cultuurhistorische waarde in het pand. De grootste wijziging is het vervangen van de zij-ingang. En een paar doorbraken in de zijmuur van het voorpand.

Wat wel ingrijpend is, is het plan voor de buitenruimte deels (120m²) op openbaar gebied. Als wij hieraan willen meewerken zullen we vanuit de gemeente richting de buurt achter dit plan moeten gaan staan. Ook moeten we de keuze voor de te volgen procedure moeten uitleggen.

Wijzigingen:

5 parkeerplaatsen en 1 invalide parkeerplek komen te vervallen de straat wordt smaller
fietsenstalling van 92 plekken naar 70 fietsparkeerplekken (openbare ruimte)
deel verkeersbestemming wordt groen ingericht, straat wordt smaller. Meer groen/ infiltratie dus vermindert mogelijk wateroverlast.

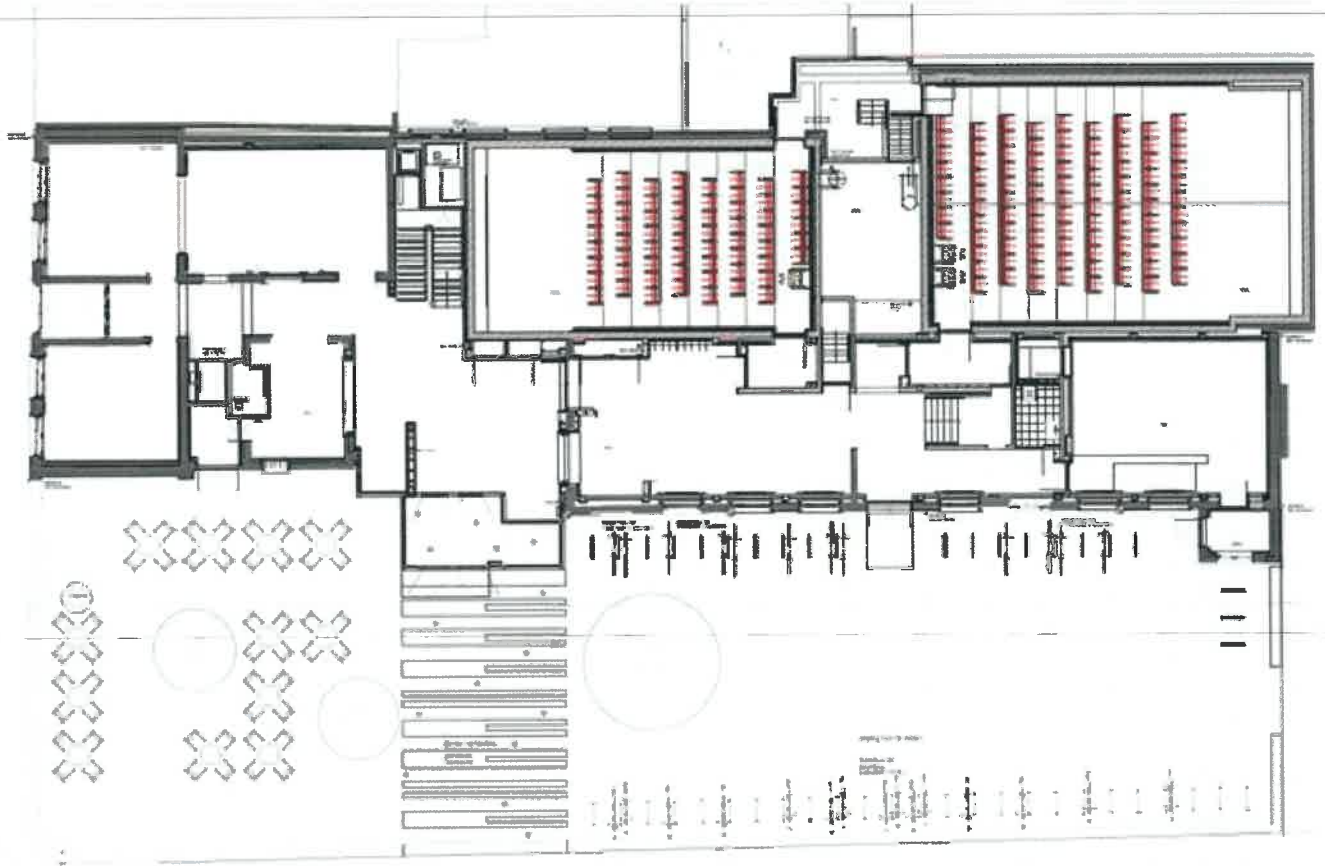
boomspiegels blijven behouden (evt ander materiaal).

muur rond huidig terras wordt verwijderd.

pergola wordt toegevoegd (let op kolommen voor veiligheid verkeer)

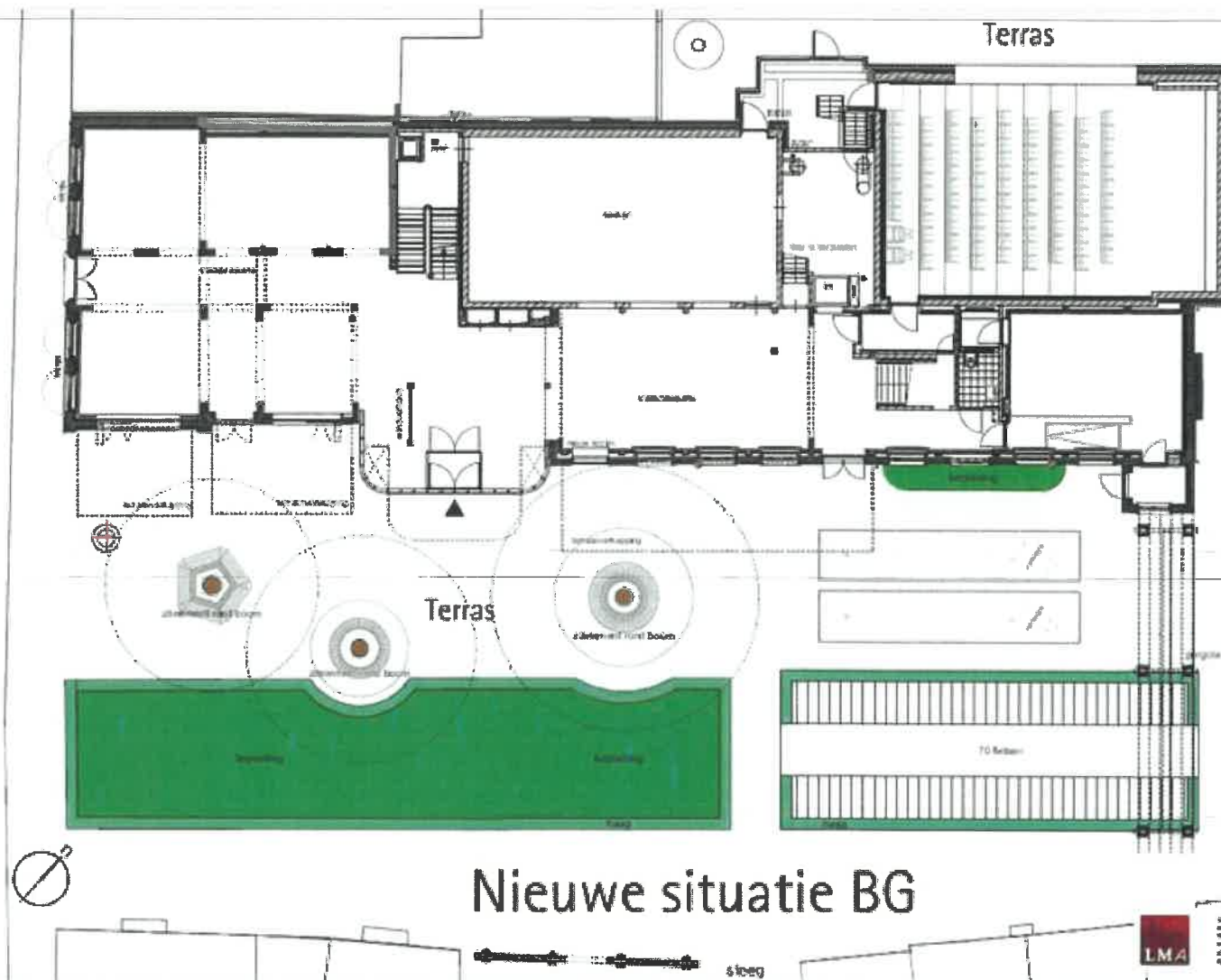
Vragen: voor wie zijn de kosten? Is er weerstand vanuit omwonenden? Welke procedure kies je? Willen we hier aan meewerken? (onder voorwaarde...) Is het een goed idee om dit in het PO van [REDACTED] te agenderen na het interne overleg?

Hebben jullie nog aandachtspunten? Of aanvullingen wat we moeten meenemen in de bespreking?



Bestaande situatie BG





Met vriendelijke groet,

[Redacted]
Senior adviseur Erfgoed & Binnenstad



Gemeente Dordrecht

www.monumentenzorgdordrecht.nl

Postbus 8, 3300 AA Dordrecht

Spuiboulevard 300, 3311 GR Dordrecht

[Redacted]

[Redacted]

 Please consider the environment before printing this email

Van: [Redacted]

Verzonden: woensdag 30 maart 2022 11:09

Aan: [Redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: Stadsbraserie De Witt, voorheen The Movies

Hi [redacted]

Morgenochtend staat ons overleg voor de verbouwing van The Movies naar Stadsbrasserie De Witt gepland. Kunnen we de reactie van de gemeente op het ontwerp vandaag nog tegemoet zien?

Met vriendelijke groet,
[redacted]
[redacted]
[redacted]

De informatie verzonden met dit E-mail bericht is uitsluitend bestemd voor geadresseerde. Gebruik van deze informatie door andere dan de geadresseerde is onrechtmatig. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Lugten Malschaert Architecten is niet aansprakelijk voor wijziging en/of bewerking en/of doorzending en/of verstrekking aan derden van de hierbij elektronisch toegezonden data. Indien u dit e-mail bericht ontvangt, terwijl het niet voor u bedoeld is, verzoeken wij u ons en/of oorspronkelijke verzender hierover per ommekeer te berichten.

Hi [redacted],

Bijgaand de definitieve versie van het voorstel voor;

- de verbouwing en herinrichting van het pand Nieuwstraat 60/62.
- de nieuwe entree van brasserie/filmhuis De Witt op het terras.
- het voorstel voor de vergroening en herinrichting van de buitenruimte.

Gelet op de voortgang en de voorbereidingen zouden wij graag jullie reactie vernemen voor 31 maart a.s. We hebben op deze datum een overleg gepland staan, waar alle betrokkenen bij aanwezig zullen zijn.

In de WeTransfer zitten de ontwerpen van Modijefsky en LMA en in de YouTube-link een filmpje van de dag- en avondsituatie.

<https://we.tl/t-gd6sRMLdlf>

<https://www.youtube.com/watch?v=8urBvPW7LkU>

Met vriendelijke groet,
[redacted]
[redacted]
[redacted]

De informatie verzonden met dit E-mail bericht is uitsluitend bestemd voor geadresseerde. Gebruik van deze informatie door andere dan de geadresseerde is onrechtmatig. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Lugten Malschaert Architecten is niet aansprakelijk voor wijziging en/of bewerking en/of doorzending en/of verstrekking aan derden van de hierbij elektronisch toegezonden data. Indien u dit e-mail bericht ontvangt, terwijl het niet voor u bedoeld is, verzoeken wij u ons en/of oorspronkelijke verzender hierover per ommekeer te berichten.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 18 oktober 2022 10:45
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Movies-brasserie de Witt
Bijlagen: interne afstemming plan Movies 12-04-2022 def.docx

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 13 april 2022 20:19
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]>
Onderwerp: Movies-brasserie de Witt

Hallo [REDACTED],

In bijgaand document staan de punten die ik heb opgehaald als reactie op het plan voor Nieuwstraat 60-62. Er zijn nog veel vragen. [REDACTED] wil het plan deze vrijdag gaan indienen.

Het plan past niet in het bestemmingsplan en deel van het ontwerp is op openbare ruimte, dan moet het vooraf bestuurlijk worden afgestemd.

Het wordt morgen in de stuurgroep levendige binnenstad besproken.

In het overleg werd gevraagd wie het aanspreekpunt is voor dit plan.

Aangezien jij in het voortraject besprekingen hebt gedaan werd deze bal weer bij jou neer gelegd.

De collega's hebben nog veel vragen en opmerkingen. Vooral voor het verwijderen van parkeerplaatsen kan nu niemand aangeven of we daaraan mee willen werken. Er is ook nog geen nieuw college. Ook het herinrichten van de openbare ruimte is niet iets wat een ontwikkelaar zo kan aanvragen. Er moet duidelijk zijn wie die ruimte gaat beheren. Over de kosten van de aanleg is al helemaal niet gesproken.

Daarnaast willen de collega's weten wat de buurt hier van vindt. Zijn bewoners al betrokken? Daar wordt niets over gezegd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Senior adviseur Erfgoed & Binnenstad



Gemeente Dordrecht

www.monumentenzorgdordrecht.nl

Postbus 8, 3300 AA Dordrecht

Spuiboulevard 300, 3311 GR Dordrecht

[REDACTED]
[REDACTED]

 Please consider the environment before printing this email

Aanwezig:

gebiedsmanager
Stedenbouw
planjurist
Horeca- Dordt Onderneemt
fietsplan en markt
gebiedsbeheer
verkeer/fietsen
erfgoed/beschermd stadsgezicht

Besproken plan: Nieuwstraat 60-62 (de Movies) en buitenruimte: Stadsbrasserie de Witt

12 april 2022

Het plan wordt gewaardeerd om de ambitie die eruit spreekt. Het sluit aan bij de wensen om culturele instellingen beter te verbinden. Het groen ziet er aantrekkelijk uit. Het pand is een bijzonder pand met een culturele functie voor en extra ruimte naast het pand om de verbinding tussen het Hofkwartier (Musea) en het statenplein/ kernwinkelgebied te versterken.

Sluit het goed aan op de visie voor de binnenstad?

Het betreft een bijzonder pand met vanuit het verleden een bijzondere functie (geen wonen) en buitenruimte waardoor hier een afwijkend gebruik (afwijkend van wonen) denkbaar is.

De volgende punten vragen nog wel aandacht bij de uitwerking:

- hoe wordt de logistiek, het laden en lossen, geregeld (boogstralen voor dit vrachtverkeer aangeven)
- wie beheert de buitenruimte, de groenbakken, de jeu de boules bakken, de pergola en de heg rond de fietsenstalling
- bij de fietsenstalling, met name bij de pergola is de straat te smal, let op doorgang voor brandweer en hulpdiensten
- kloostertuin moet stil(te) gebied blijven, een terras aan deze zijde wordt niet gewenst, ook ivm achtertuinen die aan dit gebied grenzen.
- wat zijn de aantallen bezoekers en openingstijden waar nu rekening mee wordt gehouden
- m2 programma om aantallen fietsparkeerplaatsen te kunnen berekenen.
- is er ruimte voor fietsparkeren van bezoekers/bewoners (openbaar) en het deelfietsstation?
- een deel van het pand houdt huidige bestemming (cultuur en ontspanning) deel wordt horeca met een nader te bepalen procedure, duidelijk m2 aangeven.
- zware horeca is zeker niet gewenst
- er liggen geen K&L onder de parkeervakken.
- hou bij terras Nieuwstraatzijde ruimte voor voetgangers zodat bewoners aan overzijde niet overlast krijgen
- de Nieuwstraat is ook de toegang voor de markt(wagens)
- hoe wordt rekening gehouden met omwonenden, het is grotendeels een woonstraat.
- hoe past deze horeca gelegenheid in een woonbuurt?
- het horecaconcentratiegebied is met name tussen Statenvleugel en Voorstraat, hier is wel wijzigingsbevoegdheid in bestemmingsplan. (indien er sprake is van een horecabedrijf dat

een positieve bijdrage levert aan het functioneren van het horecaconcentratiegebied; er is dan uitsluitend een gebruik ten behoeve van 'Horeca - 1' toegestaan.)

- hulpdiensten en veiligheid horeca
- hoe worden omwonenden betrokken (proces bewonersparticipatie)?

Formulierversie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	6900155
Aanvraagnaam	Nieuwstraat Dordrecht Vastgoed B.V.
Uw referentiecode	-
Ingediend op	15-04-2022
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	The Movies aan de Nieuwstraat 60-62 wordt verbouwd tot Stadsbrasserie De Witt met filmhuis.
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Gerelateerde aanvraag/melding:	6909203
Blokkerende onderdelen weglaten	Ja
Persoonsgegevens openbaar maken	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	-
Bijlagen n.v.t. of al bekend	-

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Dordrecht
Bezoekadres:	Spuiboulevard 300 3311 GR Dordrecht
Postadres:	Postbus 8 3300 AA Dordrecht
Telefoonnummer:	14078
E-mailadres:	gemeentebestuur@dordrecht.nl
Website:	www.dordrecht.nl
Contactpersoon:	Klantcontactcentrum gemeente Dordrecht

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Slopen in beschermd stads- of dorpsgezicht

- Slopen in beschermd stads- of dorpsgezicht

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

- Bouwen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Reclame plaatsen

- Reclame

Bijlagen

Kosten

Aanvrager bedrijf

1 Bedrijf

KvK-nummer	66786150
Vestigingsnummer	000035381035
(Statutaire) naam	Nieuwstraat Dordrecht Vastgoed B.V.
Handelsnaam	-

2 Contactpersoon

Geslacht	<input checked="" type="checkbox"/> Man <input type="checkbox"/> Vrouw
Voorletters	M
Voorvoegsels	-
Achternaam	Schippers
Functie	-

3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode	3311CE
Huisnummer	36
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Houttuinen
Woonplaats	Dordrecht

4 Correspondentieadres

Adres	Houttuinen 36 3311CE Dordrecht
-------	-----------------------------------

5 Contactgegevens

Telefoonnummer	0786326800
Faxnummer	-
E-mailadres	m.schippers@dudokrealestate.com

Gemachtigde bedrijf

1 Bedrijf

KvK-nummer	24305882
Vestigingsnummer	000020311087
(Statutaire) naam	Lugten Malschaert Architecten B.V.
Handelsnaam	-

2 Contactpersoon

Geslacht	<input checked="" type="checkbox"/> Man <input type="checkbox"/> Vrouw
Voorletters	M.D.
Voorvoegsels	-
Achternaam	van Veelen
Functie	bouwkundige

3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode	3311AD
Huisnummer	2
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Buiten Walevest
Woonplaats	Dordrecht

4 Correspondentieadres

Adres	Buiten Walevest 2 3311AD Dordrecht
-------	---------------------------------------

5 Contactgegevens

Telefoonnummer	0786393535
Faxnummer	-
E-mailadres	m.vanveelen@lmarchitecten.nl

6 Akkoordverklaring

Akkoordverklaring

- Hierbij verklaar ik dat ik de aanvraag/melding naar waarheid heb ingevuld, dat ik correspondentie over mijn aanvraag/melding wil ontvangen op het door mij opgegeven e-mailadres of op het door mij opgegeven adres van de berichtenbox en dat ik weet dat er kosten verbonden kunnen zijn aan het indienen van een aanvraag.



Locatie

1 Adres

Postcode	3311XR
Huisnummer	60
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Nieuwstraat
Plaatsnaam	Dordrecht
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee
Specificatie locatie	Nieuwstraat 60-62 te Dordrecht

2 Eigendomssituatie

Eigendomssituatie van het perceel	<input checked="" type="checkbox"/> U bent eigenaar van het perceel <input type="checkbox"/> U bent erfpachter van het perceel <input type="checkbox"/> U bent huurder van het perceel <input type="checkbox"/> Anders
-----------------------------------	---



Slopen in beschermd stads- of dorpsgezicht

1 Slopen in beschermd stads- of dorpsgezicht

Geef aan op welke wijze u aannemelijk maakt dat er op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd.

voor de gevelwijziging wordt een omgevingsvergunning aangevraagd

In wat voor stads- of dorpsgezicht gaat u slopen?

- Rijks beschermd stads- of dorpsgezicht
- Provinciaal beschermd stads- of dorpsgezicht
- Gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht

Bouwen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft het bouwwerk een drijvend object? Ja Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen? Ja Nee

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing? Het wordt geheel vervangen Het wordt gedeeltelijk vervangen Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting -

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd? Ja Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen? Hoofdgebouw

5 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoengebonden bouwwerk? Ja Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk? Ja Nee

6 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor? Wonen Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor gebruikt. bijeenkomstfunctie - filmhuis met ondersteunende horeca

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken? Wonen Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk voor gaat gebruiken. bijeenkomstfunctie - stadsbrasserie horeca categorie 1 met filmhuis

7 Gebruiksfuncties

In onderstaande tabel staan in de eerste kolom mogelijke gebruiksfuncties die in een bouwwerk kunnen voorkomen. Vul voor alle gebruiksfuncties die voor u van toepassing zijn het aantal personen, de totale gebruiksoppervlakte en de totale vloeroppervlakte van het verblijfsgebied in m² in hele getallen in.

Gebruiksfunctie	Aantal personen	Gebruiksoppervlakte (m ²)	Verblijfsoppervlakte (m ²)
Bijeenkomst	0	1179	-
Cel	-	-	-
Gezondheidszorg	-	-	-
Industrie	-	-	-
Kantoor	-	-	-
Logies	-	-	-
Onderwijs	-	-	-
Sport	-	-	-
Winkel	-	-	-
Overige gebruiksfuncties	-	-	-

8 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	-	-
- Plint gebouw	-	-
- Gevelbekleding	-	-
- Borstweringen	-	-
- Voegwerk	-	-
Kozijnen	-	-
- Ramen	-	-
- Deuren	-	-
- Luiken	-	-
Balkonhekken	-	-
Dakgoten en boeidelen	-	-
Dakbedekking	-	-

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.

9 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/stadsbouwmeester.

- Ja
 Nee

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- Bestemmingsplan
- Beheersverordening
- Exploitatieplan
- Regels op grond van de provinciale verordening
- Regels op grond van een AMvB
- Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

zelfstandige horeca categorie 1 in plaats van ondersteunende horeca

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

filmhuis met ondersteunende horeca

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

filmhuis met zelfstandige horeca categorie 1

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

een verhoogde belevingswaarde voor het totale gebied

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- Ja
- Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- Ja
- Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- Ja
- Nee



Reclame

Reclame plaatsen

1 Reclame plaatsen

Wat wilt u precies gaan doen?

- Een nieuwe handelsreclame plaatsen
- Een bestaande handelsreclame wijzigen
- Een bestaande handelsreclame vervangen
- Anders

Waar gaat u de reclame plaatsen?

Hoofdgebouw

Is de reclame tijdelijk of permanent?

- Permanent
- Tijdelijk

Geef eventueel een toelichting op uw werkzaamheden

-

2 Details reclame

Hoeveel reclameobjecten betreft het?

1

Wat is de afmeting van de reclame?

circa 3 meter breed en 1 meter hoog

Wat is de hoogte van de reclame gemeten vanaf het maaiveld tot aan de onderkant van de reclame?

circa 5,8 meter

Geef een omschrijving van het uiterlijk, materiaalgebruik en verlichting.

verlichte logo letters

Wat is de tekst van de reclame?

De Witt

Wie maakt of voert reclame op of bij de onroerende zaak?

- Eigenaar
- Beperkt zakelijk gerechtigde
- Gebruiker
- Anders

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
OB00_situatie_bestaand_pdf	OB00_situatie_bestaand.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	15-04-2022	In behandeling
OB01_bestaand_bg_pdf	OB01_bestaand_bg.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	15-04-2022	In behandeling
OB02_bestaand_verdieping_pdf	OB02_bestaand_verdieping-.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	15-04-2022	In behandeling
OB03_05_bestaand_gevels_pdf	OB03_05_bestaand_gevels.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	15-04-2022	In behandeling
ON00_situatie_nieuw_pdf	ON00_situatie_nieuw-.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	15-04-2022	In behandeling
ON01_nieuw_bg_pdf	ON01_nieuw_bg.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	15-04-2022	In behandeling
ON02_nieuw_verdieping_pdf	ON02_nieuw_verdieping.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	15-04-2022	In behandeling
ON03_06_nieuw_gevels_pdf	ON03_06_nieuw_gevels.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand	15-04-2022	In behandeling
ON07_nieuw_drsvoorhuis_pdf	ON07_nieuw_drsvoorhuis.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	15-04-2022	In behandeling
ON08_nieuw_drsentree_pdf	ON08_nieuw_drsentree.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	15-04-2022	In behandeling
SL01_sloop_bg_pdf	SL01_sloop_bg.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	15-04-2022	In behandeling
SL02_sloop_v1_pdf	SL02_sloop_v1.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	15-04-2022	In behandeling

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
GO_beganegrond_pdf	GO_beganegrond-.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Bruikbaarheid bouwwerk	15-04-2022	In behandeling
GO_verdieping_pdf	GO_verdieping.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Bruikbaarheid bouwwerk	15-04-2022	In behandeling
nieuw_impressies_pdf	nieuw_impressies.pdf	Welstand Kleurenfotos reclame	15-04-2022	In behandeling
studio_modijefsky_concept_pdf	studio_modijefsky_concept.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	15-04-2022	In behandeling
ReactieDvB_aandachtspuntengemeente_pdf	ReactieDvB_aandachtspuntengemeente-.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	15-04-2022	In behandeling



Kosten

Bouwen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

Wat zijn de geschatte kosten in 650000
euro's (exclusief BTW)?

Projectkosten

Wat zijn de geschatte kosten 650000
voor het totale project in euro's
(exclusief BTW)?

Postadres: Postbus 8 3300 AA Dordrecht

M. van Heusden
Nieuwstraat 95
3311 XR Dordrecht

Gemeente Dordrecht

Spuiboulevard 300
DORDRECHT

T 14 078
www.dordrecht.nl

Contactpersoon

Dhr. N.J. de Wit
T 078 770 48 53
E NJ.de_Wit@dordrecht.nl

Datum 17 oktober 2022
Zaaknummer 2022-0156079
Betreft Verdagingsbrief Woo-verzoek Cinema The Movies

Geachte heer Van Heusden,

U heeft op 21 september 2022, ontvangen op 21 september 2022, een Woo-verzoek ingediend bij de gemeente Dordrecht. Dit Woo-verzoek is ingeboekt onder het zaaknummer: 2022-0156079. U vraagt daarin om:

"Graag ontvang ik, dan wel wil ik inzage in alle stukken en communicatie (intern en extern) omtrent het pand aan de Nieuwstraat 62 te Dordrecht. Speciale aandacht gaat uit naar de communicatie in de periode van 1-1-2018 tot 30-8-2022."

Verdagen

Aangezien wij de afhandelingstermijn, welke loopt tot 21 oktober 2022 vanwege de gecompliceerdheid van uw verzoek niet halen, verdagen wij op grond van artikel 4.4 lid 2 Woo, de beslissing van uw verzoek met 2 weken tot uiterlijk 4 november 2022.

~~Wij vertrouwen erop dat wij u hiermee voldoende hebben geïnformeerd.~~

Heeft u vragen over deze brief? Als u vragen hebt over deze brief, kunt u contact opnemen met de behandelaar van deze brief. Voor het telefoonnummer verwijzen wij naar het briefhoofd.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders
namens dezen,

H. Kranendonk

