

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Ondernemen en Vergunningen

Onderwerp:

Bopa voor toestaan horeca bij poolcentrum in synagoge aan de Golstraat 23

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 18-03-2025
Notanummer	: 2025-202
Datum	: 18-03-2025
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: (Nagekomen 06-01-2025) Ondernemersplan poolcentrum de Sjoel.docx, (Nagekomen 06-01-2025) Participatieverslag poolcentrum de Sjoel.docx, (Nagekomen 06-01-2025) Plattegrond beganegrond poolcentrum de Sjoel.jpg, (Nagekomen 06-01-2025) Plattegrond verdieping poolcentrum de Sjoel.jpg

### Parafering

<li>12-03-2025: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling</li><li>13-03-2025: Wethouder</li>

### Agendering

\* 13-03-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

18-03-2025

B & W d.d.: 18-03-2025

### Besluit

1. In te stemmen met het onder mandaat verlenen van de aangevraagde omgevingsvergunning voor horeca bij een poolcentrum
2. De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de bijlagen participatieverslag en ondernemersplan, op rond van artikel 5.1, lid 1 onderdeel c en d van de Woo

### Inleiding

Op 19 juni 2024 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het mogelijk maken van horeca ten behoeve van een poolcentrum in de Grote Synagoge aan de Golstraat 23. Inmiddels is de beoordeling van deze aanvraag afgerond en kan de vergunning worden verleend. Gezien de gevoeligheid met betrekking tot het gebouw en haar geschiedenis en het manifest dat onlangs door de Stichting Behoud Grote Synagoge is aangeboden, nemen wij uw college mee in de besluitvorming en stellen wij voor om de raad te informeren over dit besluit. De gemeenteraad heeft vastgelegd dat afwijkingen van het Omgevingsplan die politiek gevoelig liggen, dan wel maatschappelijke onrust veroorzaken voor bindend advies aan de raad worden voorgelegd, maar aangezien de gevoeligheid hier puur in de historie van het gebouw zit en dit aspect niet meegenomen kan worden in de ruimtelijke afweging, wordt de raad niet om advies gevraagd, maar geïnformeerd.

De ondernemers zijn al sinds mei 2024 bezig met de voorbereiding, waarbij ook de omgeving is meegenomen. Het plan betreft puur het toevoegen van de horeca-component. De poolactiviteit op zichzelf is binnen de aanduiding 'Cultuur en Ontspanning', waar hier sprake van is, al toegestaan op grond van het Omgevingsplan. De gewenste horecacomponent is hier niet toegestaan op grond van het Omgevingsplan, waardoor dit uitsluitend mogelijk gemaakt kan worden met een Bopa.

Wij zijn naar aanleiding van de aangenomen motie over de staat van het onderhoud van de synagoge in gesprek met de eigenaar van het pand. In deze motie is gevraagd om de staat van onderhoud en beheer van de Grote Synagoge te beoordelen en naar bevinden te handelen. De staat van onderhoud en beheer van de Grote Synagoge is in februari 2025 geïnspecteerd. Hierbij is de binnen- en buitenkant van het gebouw beoordeeld door de gemeente. De vastgoedbeheerder van de eigenaar was daarbij aanwezig. Geconstateerd is dat aan de buitenzijde van het pand achterstallig onderhoud is. De aanpak daarvan wordt door de eigenaar met voorrang opgepakt en start naar verwachting in maart 2025. Het team toezicht zal dit samen met de adviseurs erfgoed begeleiden, er op controleren en indien noodzakelijk er op handhaven. Dit alles conform het reguliere toezicht op de (rijks-)monumenten. Wij stellen voor om dit ook terug te koppelen naar de raad.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Het meewerken aan het plan van deze ondernemers om een poolcentrum met bijbehorende horeca te starten op deze plek, zodat daarmee het aanbod in de vrijetijdseconomie wordt uitgebreid en verbreed en er een ontmoetingsplek voor jong en oud bij komt in de Binnenstad en dit rijksmonument een nieuwe invulling krijgt, zonder dat deze ingrijpend verbouwd hoeft te worden.

### **Kader**

- \* De Omgevingswet;
- \* Het (tijdelijke) Omgevingsplan (onderdeel Chw bestemmingsplan Deventer, Stad en dorpen deel B);
- \* De Omgevingsvisie Deventer 2019;
- \* De lijst van gevallen waarvoor bindend advies van de raad vereist is (nota 2021-389);
- \* Algemene wet bestuursrecht.
- \* Positief advies van de Plan Adviesraad;
- \* Horecabeleid Deventer 2016-2020

### **Betrokken partijen en participatie**

Er is sprake van verplichte participatie. De ondernemer heeft met diverse mensen uit de omgeving gesproken en een bijeenkomst georganiseerd om de omgeving te informeren over de plannen. Hiervan is een verslag aangeleverd. Hieruit zijn geen nadrukkelijke wensen of bedenkingen naar voren gekomen. Wel zijn er kritische vragen gesteld, waaruit blijkt dat mensen vooral benieuwd zijn naar de plannen, het belangrijk vinden dat er zo min mogelijk verandert aan het gebouw en zich enige zorgen maken over mogelijke (geluids)overlast.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

In september 2024 heeft een symposium plaatsgevonden over de toekomst van de synagoge, georganiseerd door de Stichting Behoud Grote Synagoge. De ondernemers

hebben ook contact met deze stichting en ze hebben meegewerkt aan het symposium met een afsluitend concert in de synagoge. Het symposium heeft geleid tot vragen vanuit de pers en onlangs is een manifest aangeboden aan de raad.

## **Toelichting op participatiebeleid**

NVT

### **Argumenten voor en tegen**

Voor:

- \* De poolactiviteit op zichzelf is al toegestaan. Een poolcentrum zonder horeca gaat niet;
- \* Normaliter is ondersteunende horeca toegestaan bij dit soort functies. In dit geval gaat het slechts om een iets grotere horeca-component;
- \* De Omgevingsvisie biedt onder voorwaarden ruimte voor een toename van horeca;
- \* Het betreft hier geen reguliere horeca, maar een poolcentrum met faciliterende horeca;
- \* We kunnen heel specifiek dit concept vergunnen, waardoor er geen andere, meer zelfstandige horeca in kan komen;
- \* De impact op de omgeving is beperkt; De horeca is faciliterend aan de hoofdfunctie poolcentrum met openingstijden tot max. 1.00 uur, er is geen terras en enkel achtergrondmuziek;
- \* Het aanbod aan uitgaansgelegenheden in de Binnenstad wordt verbreed, waarbij ze mikken op een breed publiek;
- \* De synagoge krijgt een nieuwe invulling, wat nodig is om het monumentale pand te kunnen onderhouden;
- \* De ingrepen in het monumentale gebouw zijn minimaal en de PAR heeft hierover positief geadviseerd;
- \* Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zoals de Omgevingswet die beoogt.

Tegen:

- \* Een poolcentrum met horeca zal niet door iedereen als passend bij de aard en de historie van het gebouw worden gezien;
- \* Er is angst voor nachthoreca met impact op het naastgelegen binnenstedelijk woonmilieu. Echter door specifiek dit aangevraagde concept te vergunnen, is de kans op aantasting van de woon- en leefomgeving klein;
- \* Het college zou vanwege de gevoeligheid kunnen kiezen om advies aan de raad te vragen, maar aangezien de gevoeligheid puur het pand en haar geschiedenis betreft en er eigenlijk geen ruimte is voor de raad om een andere afweging te maken, wordt hier niet voor gekozen.

Nadere uitleg:

Normaliter zit er bij locaties met de aanduiding 'Cultuur en Ontspanning', ook een aanduiding 'horeca (3b)' (ondersteunende horeca) bij. Om onbekende redenen zit die aanduiding niet op dit perceel. Ander religieus erfgoed heeft deze aanduiding wel. Het is geen bewuste keuze geweest, maar lijkt een tekenfout. In dit geval valt de horecacomponent overigens ook niet binnen de definitie van puur ondersteunend, zoals omschreven in het Omgevingsplan, aangezien de horeca een integraal onderdeel uitmaakt van het poolcentrum en de horeca niet beperkt is tot een deel van het pand met een oppervlakte van maximaal 15% van het totaal. De horeca en het poolen lopen door elkaar heen en er is sprake van een balkon waar geen pooltafels kunnen staan, maar ruimte is voor mensen om voor of na het poolen een drankje te nuttigen en waar publiek kan zitten. Het gaat hier echter nadrukkelijk niet om een reguliere zelfstandige horecafunctie.

In de Omgevingsvisie ligt deze locatie net buiten het kernhorecagebied op de

grens van het dwaalmilieu en het binnenstedelijk woonmilieu. Het pand is bewust niet opgenomen binnen het kernhorecagebied van de Brink. Binnen het dwaalmilieu is echter op grond van de omgevingsvisie onder voorwaarden ook een toename van horeca-activiteiten denkbaar en binnen het binnenstedelijk woonmilieu is een toename van horeca denkbaar wanneer het om hergebruik van bestaande gebouwen gaat.

Er zijn beleidsmatig geen redenen waarom er in dit pand geen ondersteunende horeca mogelijk zou kunnen zijn en ook een grotere horeca-component dan wat op basis van ons beleid strikt nog als ondersteunende horeca kan worden gezien, achten wij passend, zolang de monumentale waarden niet worden geschaad en het woon- en leefklimaat niet ontoelaatbaar worden aangetast. Het betreft hier een poolcentrum met bijbehorende horeca (alleen drankje voor/tijdens of na het poolen met kleine snacks bij een poolcentrum, dus niet puur gericht op drankverstrekking, geen terras en enkel achtergrondmuziek), waarmee de impact op de omgeving naar verwachting beperkt is en er geen onacceptabele aantasting is van het woon- en leefklimaat en het straatbeeld. Gezien de ligging nabij de Brink is hier al sprake van een bepaalde mate van reuring. In dit overgangsgebied is een reguliere horeca-functie, die meer druk op de omgeving veroorzaakt, nadrukkelijk niet wenselijk. In de vergunning wordt dan ook puur dit aangevraagde concept vergund, waardoor er in de toekomst onder deze vergunning geen andere horeca in kan komen.

Het is belangrijk dat de synagoge een passende invulling krijgt. Leegstand is altijd slecht voor een gebouw en dat wordt hiermee voorkomen, zonder dat de synagoge ingrijpend en onomkeerbaar wordt gewijzigd. Vanuit monumentenzorg en de PAR is hier kritisch in meegekeken.

De ondernemer ziet ook het maatschappelijke en historische belang van de synagoge en wil de synagoge openstellen voor een breder publiek en het voorportaal inrichten met een klein museum.

We kunnen ons voorstellen dat niet iedereen een poolcentrum direct als een logische functie ziet voor een synagoge. Het is echter moeilijk om een dergelijk monument met een puur maatschappelijke functie te vullen. Er zal ook een voldoende verdienmodel achter moeten zitten om de kosten van o.a. het onderhoud van het gebouw te dekken. Daarnaast zijn ons geen concrete alternatieve plannen voor de synagoge bekend en is dit het plan dat is aangevraagd en dat wij dienen te beoordelen.

### **Financiële consequenties en dekking**

De kosten voor een BOPA worden via de Legesverordening in rekening gebracht bij initiatiefnemer.

### **Openbaarmaking en communicatie**

Het besluit om de omgevingsvergunning te verlenen wordt op de daarvoor gebruikelijke en wettelijk voorgeschreven manier bekendgemaakt.

### **Aanpak en uitvoering**

Na instemming van uw college wordt de omgevingsvergunning onder mandaat verleend. Het besluit op de aanvraag zal daarna op de daarvoor gebruikelijke manier bekend worden gemaakt en worden gepubliceerd en de raad wordt hierover



geinformeerd middels de raadsmededeling.

## RAADSMEDEDELING

<b>Onderwerp</b>	Bopa voor toestaan horeca bij poolcentrum in synagoge aan de Golstraat 23		
<b>Nummer</b>	2025-202	<b>Portefuillehouder</b>	Wethouder Wijnhoud,
<b>Team</b>	DEV-OV	<b>Datum</b>	18-03-2025

### Inleiding

Met deze mededeling informeren wij uw raad dat het college een omgevingsvergunning (BOPA) heeft verleend aan Poolcentrum de Sjoel, Golstraat 23 voor het exploiteren van horeca faciliterend aan een poolcentrum.

Voor deze aanvraag is geen advies aan de raad gevraagd, aangezien de aanvraag niet valt onder één van de aangewezen categorieën. Het college had vanwege de gevoeligheid van de locatie ervoor kunnen kiezen om advies aan de raad te vragen, maar aangezien de gevoeligheid puur het pand en haar geschiedenis betreft, beperkt de afweging zich tot het ruimtelijke-juridische kader.

De aanvraag betreft alleen het toevoegen van de horeca-component die faciliterend is aan de poolactiviteiten.

Daarnaast informeren wij uw raad over de opvolging van de aangenomen motie met betrekking tot de staat van het onderhoud van de Grote Synagoge.

### Kader

- \* Omgevingswet,
- \* Het (tijdelijke) Omgevingsplan (onderdeel Chw bestemmingsplan Deventer, Stad en dorpen deel B);
- \* De Omgevingsvisie Deventer 2019;
- \* De lijst van gevallen waarvoor bindend advies van de raad vereist is (nota 2021-389);
- \* Horecabeleid Deventer 2016-2020
- \* Algemene wet bestuursrecht.
- \* Positief advies van de Plan Adviesraad.

### Kern van de boodschap

Het college heeft een omgevingsvergunning verleend voor faciliterende horeca bij een poolcentrum. De functie 'horeca' is op deze locatie in strijd met de regels van het Omgevingsplan, waardoor dit enkel met een BOPA mogelijk kon worden gemaakt.

De aanvraag betreft puur het toevoegen van de horeca-component, die faciliterend is aan de poolactiviteiten. De poolactiviteiten op zichzelf zijn binnen de aanduiding 'Cultuur en Ontspanning', die op het perceel zit, al toegestaan op grond van het Omgevingsplan. De gewenste horecacomponent is hier niet toegestaan, waardoor dit uitsluitend mogelijk gemaakt kan worden met een Bopa. We hebben specifiek het aangevraagde concept vergund, waarbij de horeca een onderdeel is van en faciliterend is aan de bij recht toegestane poolactiviteiten. Met deze vergunning wordt geen reguliere/zelfstandige horeca mogelijk gemaakt.

Naar aanleiding van de aangenomen motie over de staat van het onderhoud van de synagoge zijn we in gesprek met de eigenaar van het pand. In de motie is gevraagd om de staat van onderhoud en beheer van de Grote Synagoge te beoordelen en naar bevinden te handelen. De staat van onderhoud en beheer van de Grote Synagoge is in februari 2025 geïnspecteerd. Hierbij is de binnen- en buitenkant van het gebouw beoordeeld door de gemeente. De vastgoedbeheerder van de eigenaar was daarbij aanwezig. Geconstateerd is dat aan de buitenzijde van het pand achterstallig onderhoud is. De aanpak daarvan wordt door de eigenaar met voorrang opgepakt en start naar verwachting in maart 2025. Het team toezicht zal dit samen met de adviseurs ergoed begeleiden, er op controleren en indien noodzakelijk er op handhaven. Dit alles conform het reguliere toezicht op de (rijks-)monumenten.

### **Nadere toelichting**

De ondernemers zijn al sinds mei 2024 bezig met de voorbereiding, waarbij ook de omgeving is meegenomen. Ze willen een poolcentrum beginnen waar jong en oud, sportief en recreatief kan komen poolen en ze willen de poolsport meer op de kaart zetten.

Er zit een aanduiding 'Cultuur en Ontspanning' op het perceel. Een poolcentrum past daarbinnen. Normaliter zit er ook een aanduiding 'horeca (3b)' (ondersteunende horeca) bij deze bestemming. Vanwege een tekenfout zit deze niet op dit perceel. In dit geval is de horecacomponent overigens ook groter dan wat strikt binnen onze definitie van ondersteunende horeca (zoals omschreven in het Omgevingsplan), valt, aangezien de horeca een integraal onderdeel uitmaakt van het poolcentrum en de horeca niet beperkt is tot een deel van het pand met een oppervlakte van maximaal 15% van het totaal.

In de Omgevingsvisie ligt deze locatie net buiten het kernhorecagebied op de grens van het dwaalmilieu en het binnenstedelijk woonmilieu. Het pand is bewust niet opgenomen binnen het horecagebied van de Brink. Binnen het dwaalmilieu is echter op grond van de omgevingsvisie onder voorwaarden ook een toename van horeca-activiteiten denkbaar en binnen het binnenstedelijk woonmilieu is een toename van horeca denkbaar wanneer het om hergebruik van bestaande gebouwen gaat.

Er zijn beleidsmatig geen redenen waarom er in dit pand geen ondersteunende horeca mogelijk zou kunnen zijn en ook een grotere horeca-component dan wat op basis van ons beleid strikt nog als ondersteunende horeca kan worden gezien, achten wij passend, zolang de monumentale waarden niet worden geschaad en het woon- en leefklimaat niet ontoelaatbaar wordt aangetast. Het betreft hier een poolcentrum met faciliterende. Bezoekers kunnen een drankje voor/tijdens of na het poolen bestellen met kleine snacks. De nadruk ligt niet op drankverstreking, de openingstijden zijn tot max. 1.00 uur, er is geen terras en er is enkel sprake van achtergrondmuziek. Daarmee is de verwachting dat er geen sprake is van een ontoelaatbare aantasting van het woon- en of leefklimaat en het straatbeeld. In dit overgangsgebied is een reguliere horeca-functie, die mogelijk meer druk op de omgeving veroorzaakt, nadrukkelijk niet wenselijk. In de vergunning wordt dan ook puur dit aangevraagde concept vergund, waardoor er in de toekomst onder deze vergunning geen andere horeca in kan komen.

Er is sprake van verplichte participatie. De ondernemer heeft met diverse mensen uit de omgeving gesproken en een bijeenkomst georganiseerd om de omgeving te informeren over de plannen. Hiervan is een verslag aangeleverd. Hieruit zijn geen nadrukkelijke wensen of bedenkingen naar voren gekomen. Wel zijn er kritische vragen gesteld, waaruit blijkt dat mensen vooral benieuwd zijn naar de plannen, het belangrijk vinden dat er zo min mogelijk verandert aan het gebouw en zich enige zorgen maken over mogelijke (geluids)overlast.

In september 2024 heeft een symposium plaatsgevonden over de toekomst van de synagoge, georganiseerd door de Stichting Behoud Grote Synagoge. De ondernemers hebben ook contact met deze stichting en ze hebben meegewerkt aan het symposium met een afsluitend concert in de synagoge. Het symposium heeft geleid tot vragen vanuit de pers en onlangs is een manifest aangeboden aan de raad.

Het is belangrijk dat de synagoge een passende invulling krijgt. Leegstand is altijd slecht voor een gebouw en dat wordt hiermee voorkomen, zonder dat de synagoge ingrijpend en onomkeerbaar wordt gewijzigd. Vanuit monumentenzorg en de PAR is hier kritisch in meegekeken.

De ondernemer ziet ook het maatschappelijke en historische belang van de synagoge en wil de synagoge openstellen voor een breder publiek en het voorportaal inrichten met een klein museum.