



Advies

Het bijgevoegde document geeft een uitwerking van deze toekomstige invulling. De werkgroep adviseert de BBD om deze uitwerking integraal over te nemen als beleidskoers voor de toekomst voor alle partners van de BBD.



Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
2. Samenstelling werkgroep toekomstige invulling binnenstad Dordrecht.....	3
3. Opdrachtschrijving	4
4. Aanpak werkgroep TIBD.....	7
5. Plattegrond toekomstige invulling binnenstad Dordrecht.....	8
6. Toelichting gebieden.....	10
7. Toelichting deelopgaves	11

Datum 1 september 2021

In opdracht van de werkgroep TIBD
Opgesteld door BRO en Ik Ondernem!

Auteurs: Rob Weiss en Sonja Unk





1. Inleiding

Voor u ligt het document 'Visie toekomstige invulling binnenstad Dordrecht' (TIBD). Op 1 juli 2020 is het Binnenstadsbedrijf Dordrecht gestart en heeft als eerste gezamenlijke thema de toekomstige invulling binnenstad Dordrecht gekozen. Daartoe is een werkgroep ingesteld met een opdrachtschrijving. In dit document vindt u de opdrachtschrijving zoals deze in 2020 is meegegeven, de procesomschrijving, de opgave en het uiteindelijke resultaat. Dit document is de uitkomst van de werkgroep en opgesteld door Ik Ondernem! en BRO, als uitwerking van de werkgroep TIBD.

2. Samenstelling werkgroep toekomstige invulling binnenstad Dordrecht

De werkgroep is als volgt samengesteld:

Vastgoed

- Bas van Pelt
- Pieter van Loon
- Roely Bartels
- Hans Jos Liefhebber

POBD

- Bert Braanker
- René van der Knaap

Gemeente Dordrecht

- Wendy Meulenkamp
- Rick Naaktgeboren

Deze werkgroep is onder leiding van BRO en Ik Ondernem! aan de slag gegaan.



3. Opdrachtomschrijving

Werkgroep Toekomstige invulling binnenstad Dordrecht (TIBD)

De binnenstad van Dordrecht bestaat uit een divers aanbod in zowel aanbod als uitstraling. Toch kampt de binnenstad ook met leegstand. Vanwege de maatregelen rond het coronavirus is de verwachting dat er meer bedrijven zullen stoppen en de leegstand toeneemt.

De voorspellingen lopen uiteen, waarbij gemiddeld aangegeven wordt dat 40% van het aanbod zal verdwijnen. Dit is inclusief de bestaande 15% leegstand in Nederland. Wat het werkelijk wordt zal de tijd uitwijzen. Neemt niet weg dat Dordrecht niet ontkomt aan een verdere terugloop van aanbod.

Behouden wat er is leidt tot een negatieve spiraal: Leegstand leidt tot minder bezoek, minder bezoek is minder bestedingen, kosten zijn moeilijker op te brengen, meer leegstand wat weer leidt tot minder bezoek vanwege minder interessant aanbod.

Opgave Dordtse binnenstad

De belangrijkste opgave voor de binnenstad van Dordrecht is om de 60% die overblijft een gezonde toekomst te bieden én de binnenstad een blijvend interessante bestemming te laten zijn voor alle bezoekers.

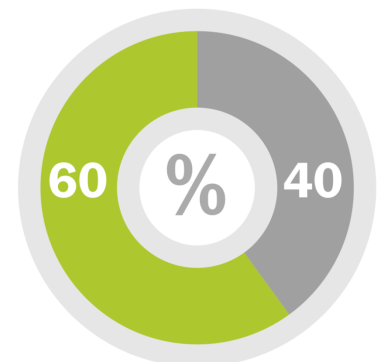
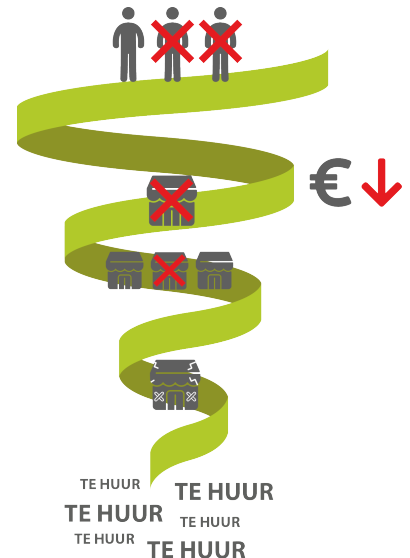
De Werkgroep

De werkgroep compact en interessante binnenstad heeft een heldere opdracht:

Hoe ziet de binnenstad van Dordrecht eruit in de toekomst?

Onderwerpen die belangrijk zijn:

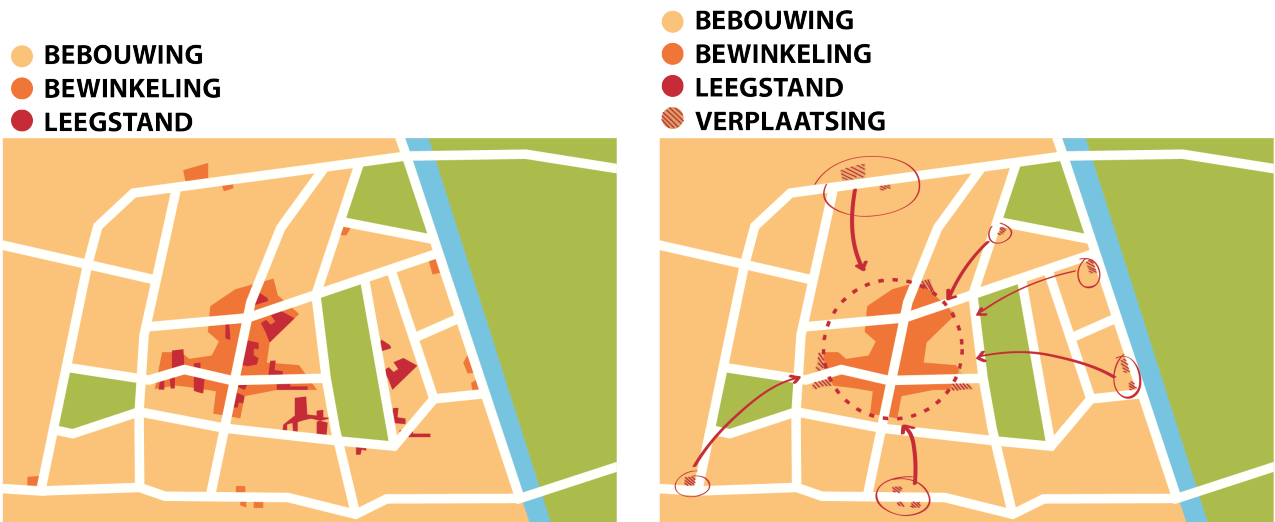
- Inzicht in de juiste Dordtse cijfers (leegstand, waardering, bestedingen etc.)
- Wat is het aanbod nu, waar zitten de gaten/problemen
- Wat moet het zijn, waar moet het aanbod veranderen, waar moet het versterkt worden; het juiste aanbod op juiste plek
- Verplaatsen en verhuizen
- Transformeren en verkleuren
- Leegstand aanpakken/maskeren





- Goede ondernemerspropositie voor potentieel nieuw aanbod

Wat doet de werkgroep



De werkgroep begint met een inzicht in feiten en cijfers, voorzien door BRO en Ik Ondernem! Vervolgens wordt de opgave vastgesteld. Waar moet het naar toe, wat is de krimppgave

Als de opgave bepaald is komt het echte werk. Waar ligt de compacte binnenstad, waar aaneengesloten interessant aanbod moet komen. En welke (deel) gebieden passen daar niet meer in en wat moet daarmee gebeuren.

Om tot een dergelijke opzet te komen is het van groot belang om alle verschillende belangen te kennen, en daarmee rekening te houden. Iedereen is voor een gezonde bruisende binnenstad, iedereen ziet de leegstand graag verdwijnen. Dit vereist een collectieve visie met respect voor individuele belangen.

De werkgroep creëert een plattegrond van de binnenstad met duidelijke kaders. Hoe ziet de binnenstad van Dordrecht er in de toekomst uit. Alle discussiepunten en aandachtspunten worden daarin opgenomen en toegelicht.

Hoe doe je dat:

- Neem de plattegrond van het centrum van Dordrecht als basis.
- Begin met de bestaande invulling en schets de opgave.
- Waar ligt consensus en wat kan je al oppakken
- Waar liggen nog belangentegenstellingen en wat is daarvoor nodig om verder te komen



DORDRECHT



Na het 'inkleuren' van de kaart geeft dit een beeld van de huidige situatie in het centrum.

1. Hoe ziet de binnenstad van Dordrecht er straks uit?
2. Welke sfeergebieden worden onderscheiden?
3. Hoe kan de ideale situatie bereikt worden?
4. Wat zijn de knelpunten en wat zijn de mogelijke oplossingen?
5. Wat kan er direct worden opgepakt
6. Wat is er nodig in beleid, budget, betrokkenheid en planning (Strategie)





4. Aanpak werkgroep TIBD

Op basis van de opdrachtomschrijving is de werkgroep aan het werk gegaan. Door BRO en Ik Onderneem! is er een basisanalyse gemaakt van de binnenstad van Dordrecht. In deze analyse zijn de volgende onderdelen onderzocht:

1. Vraagontwikkeling
2. Aanbodontwikkeling
3. Relevante trends
4. Indicatie functioneren
5. Opgave voor transformatie

De complete analyse is als apart document als bijlage bijgevoegd *Basisanalyse Binnenstad Dordrecht 10-2020*

Vanuit deze analyse en de discussie tussen de werkgroepleden is de transformatieopgave vastgesteld op 25% van het aanbod (incl. leegstand). Dit komt neer op een opgave van ca. 190 panden of ca. 26.500 m². De effecten van de coronamaatregelen zijn beperkt meegenomen. De opgave zal door deze effecten eerder groter worden dan kleiner.

Vanuit deze opgave is er gestart met een 'blanco' kaart (zie figuur hiernaast) van de Binnenstad van Dordrecht, waarin de commerciële functies in het geel zijn gearceerd. In verschillende sessies is deze kaart - van grof naar fijn - steeds verder ingevuld tot een plattegrond van de Toekomstige invulling binnenstad Dordrecht. Op deze plattegrond is de gewenste eindsituatie van deelgebieden ingevuld. Daarbij is rekening gehouden met allerlei onderdelen, zoals de uitstraling van een gebied, de functie in de binnenstad, de bronpunten en de aanlooproutes. Dit zijn namelijk allemaal onderdelen die van invloed zijn op een gezonde binnenstadsstructuur.



Hoe gedetailleerder de invulling hoe belangrijker de discussie tussen de partners. Daar hoort ook bij dat de belangen niet altijd gelijk zijn. In de zoektocht naar consent is uiteindelijk besloten om een advies te geven, waarbij de meerderheid van de werkgroep het eens is.

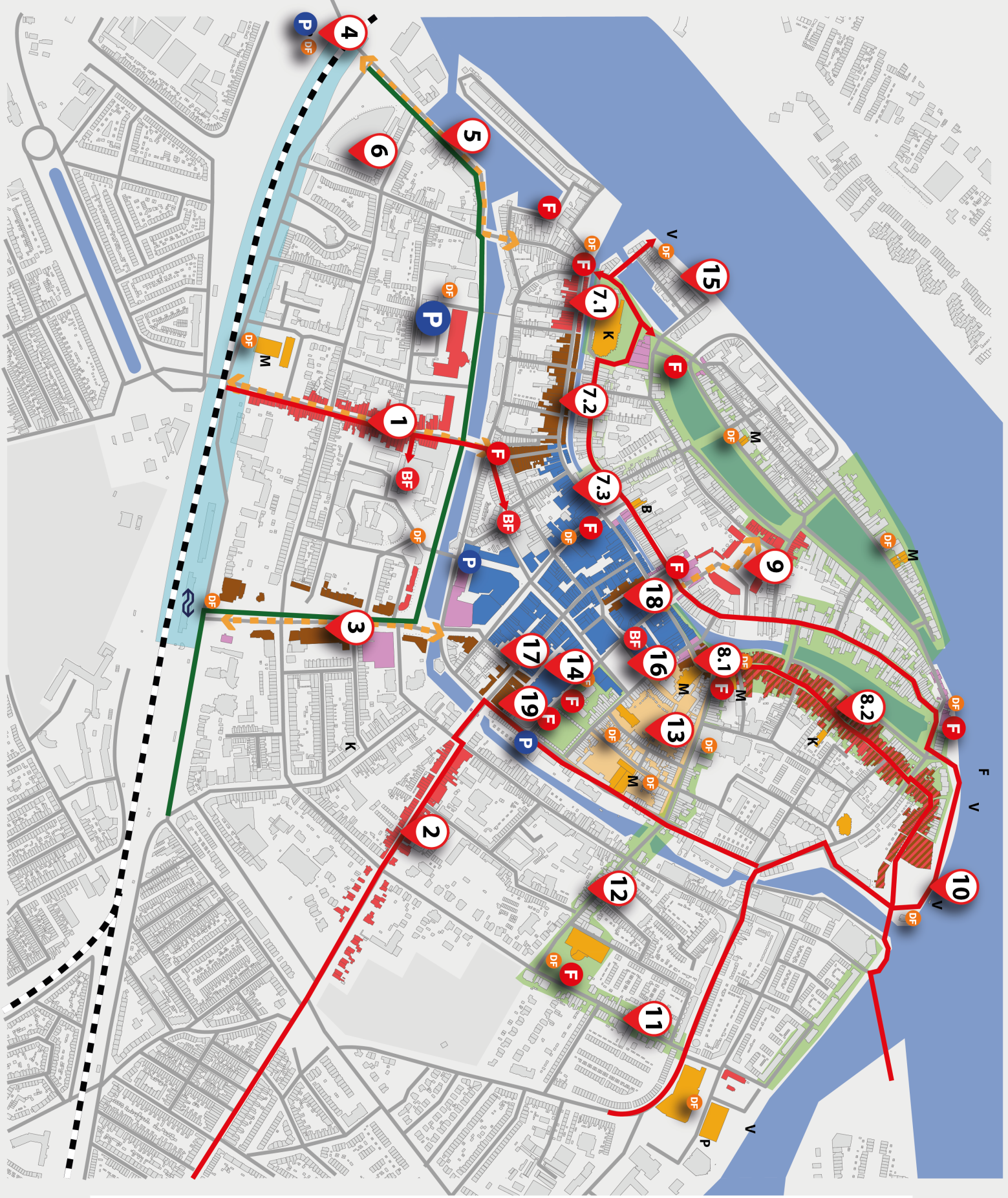
De uitkomst van deze exercitie staat in het volgende hoofdstuk beschreven.





5. Plattegrond toekomstige invulling binnenstad Dordrecht





Legenda

- P Parkeren
- B Busstation
- F Fietsenstalling
- BF Bewaakte fietsenstalling
- DF Deelfietstations
- Verbindingsroute / rode loper
- Overloop gebied
- Kernwinkelvegebied
- Horecaconcentratie
- Transformatiebeleid
- Toeristisch gebied
- Mix Overloopgebied - Transformatiebeleid
- Cultuur
- Geen actief beleid
- K Kerk
- M Museum
- B Bibliotheek
- F Bronnpunt Fietsen
- P Bronnpunt Parkeren
- S Bronnpunt Station
- V Bronnpunt Veerpunt



6. Toelichting gebieden

Definities (voorlopig):

-  **Overloopgebied:** Op een aanloopstraat zit een gemengde bestemming. Aanvraag tot omzetten naar woning mag, maar we sturen er niet actief op. Er is hier ruimte voor de ondernemer én de eigenaar om zijn werk te doen, maar plannen voor wonen houden we niet tegen, zolang het karakter van een aantrekkelijke aanloopstraat behouden blijft.
-  **Kernwinkelgebied:** In het kernwinkelgebied zitten permanent gevulde panden. Deze zijn gevuld met consumentgericht aanbod zoals: detailhandel, dienstverlening en winkel-ondersteunende (dag)horeca.
-  **Transformatiegebied:** In het transformatiegebied zetten wij actief in op transformatie naar wonen.
-  **Horeca-concentratiegebied:** De horeca heeft een belangrijke functie in het langer verblijf. Op deze plekken is de horeca geconcentreerd, met name: dag -en avondhoreca.
-  **Cultuur/horeca:** Hiermee bedoelen we dat de horeca en cultuur elkaar versterkt. Als onderdeel van de culturele corridor is het wenselijk dat het aanbod hier de culturele functie versterkt.
-  **Toeristisch gebied:** Hiermee bedoelen we dat het gebied een decor is dat de historische -en culturele waarden van Dordrecht laat zien voor de toerist. Het commerciële aanbod dient dan ook ondersteunend te zijn aan het toeristische karakter. Van souvenirshop tot ateliers.

De plint: Met de plint wordt het deel van de begane grond genoemd van een gebouw met meerdere verdiepingen.





7. Toelichting deelopgaves

Per nummer op de kaart:

1. Spuiweg

De Spuiweg is geen onderdeel van de binnenstad en het aanbod in deze straat zal vooral wijk ondersteunend moeten zijn. De andere functies worden bij voorkeur verplaatst naar het kernwinkelgebied en de vrijkomende locaties worden actief getransformeerd naar andere functies (kantoren, wonen).

De Spuiweg is wel een belangrijke verbindingsweg tussen het onderwijsmuseum en het centrum. De uitstraling van de Spuiweg moet beter, opdat het een prettige straat is om door heen te lopen, qua uitstraling en sfeer.

Input POBD: Enkele geraadpleegde ondernemers zouden wel willen verplaatsen.

Input Gemeente: De Spuiboulevard moet afgestemd worden met project Spoorzone. Bezig met omkatten van de Spuiweg naar ander sfeerbeeld. De winkels die er zitten hebben wijkfuncties.

Conclusie: Rood: Actief transformeren.

2. Vrieseweg

De Vrieseweg is een straat met een gemengd profiel. Er is ruimte voor actieve transformatie. Voor zowel de Spuiweg als de Vrieseweg dezelfde aanpak en sfeer doorvoeren met aandacht voor de inrichting van de openbare ruimte en uitstraling van de gevels naar de straat.

Conclusie: Rood: Actief transformeren.





3. Stationsweg

De Stationsweg is 'De Rode Loper' vanuit het station naar de stad, daarmee is het een van de belangrijkste verbinding naar de binnenstad. De huidige invulling is nog breed opgezet en kan concreter worden ingevuld.

- Op de verdiepingen: gemeente wil bij nader inzien kantoorfuncties in dit gebied behouden en stimuleren.
- Op de plint mogen commerciële functies aan oostzijde.
- De westzijde van de stationsweg is bedoeld voor wonen (90%) afgewisseld met kantoren (10%).
- De oostkant in de plint: Gemengde commerciële bestemming, zoals kantoren, sportschool, (dag) horeca en niet wonen.
- De oostkant op de verdieping: Wonen
- Kruispunt Stationsweg/Singel: Om de hoek naar de Singel zijn geen consumentgerichte en commerciële functies te vinden. Verder is het wel gemengd, er zijn zowel kantoren als woningen.

Input vastgoed: Wonen op begane grond op westkant? Oostkant: Gemengde bestemming? Of juist puien op Stationsweg commercieel en direct om de hoek entree (Singel) wonen?

Input Gemeente: Een kwalitatieve entree is cruciaal. Wellicht kunnen we in percentages denken? Woon-werken, belangrijk aantrekkelijke entree voor gebied. Oostkant in de plint voor commerciële functies en de westkant in de plint meer ruimte voor woningen. We willen niet alle kantoorfuncties in de stad kwijtraken en zien veel potentie voor moderne kantoorruimtes op de hoek Stationsweg/Singel.

Conclusie: Overloopgebied (bruin).

4. Weeskinderendijk

De Weeskinderendijk is een belangrijke toegang voor de stad, hier komt een transferium en busremise. Dit maakt het een belangrijke route naar de binnenstad voor langparkeerders.

Input POBD: Om succesvol te zijn moet het wandelgebied worden verbeterd. Het is zeer onaantrekkelijk en niet centrum Dordrecht waardig. We moeten zorgen voor verfraaiing en een goede eerste kennismaking met de binnenstad.

Input Gemeente: Wellicht een nieuwe halte voor de waterbus (nachtsteiger) onderin aanleggen. Dit idee is meegenomen in masterplan 'Spoorzone'.

Conclusie: Onderdeel van masterplan 'Spoorzone' en ook in de toekomst blijft dit een transferium.





5. Kalkhaven/Achterhakkers

De route langs het water kan prominenter gemaakt worden (westkant). Idealiter zou dit in de toekomst minder druk zijn qua verkeer. Vanaf het transferium Weeskinderendijk is dit een belangrijke (loop-fiets) route naar de binnenstad. De invulling van de panden blijft gelijk, dit betekent: geen nieuw consumentengericht aanbod. Nu is er een smalle stoep naast een drukke weg Wandelingen kunnen dan gerust aan de westzijde.

Input POBD: Focussen op verbetering van het wandelgebied, dit is nu niet erg aantrekkelijk. Een logische wandelroute naar de binnenstad moet zichzelf laten vinden voor de onbekende bezoeker. We moeten zorgen voor verfraaiing en een goede eerste kennismaking met de binnenstad.

Input Gemeente: De haven zelf zal vooralsnog een werkhaven blijven, inclusief de industriële uitstraling. Er zal geen uitbreiding van horeca in kalkhaven plaatsvinden. Als je het Kalkhaven noemt in plaats van Wilgenbos Achterhakkers, dan wordt de route langs het water prominenter.

Conclusie: de route dient een aantrekkelijk decor te zijn om te wandelen. Verder geen commercieel aanbod toelaten.

6. Maasplaza

Hier is ruimte voor transformatie.

Verdiepingen: Al gestart met transformatie naar wonen.

Plint: Transformatie naar perifere detailhandel. Behouden wat je hebt vs. toch actief transformeren.

Input Vastgoed: Transformatie naar perifere detailhandel.

Input POBD: De huidige combinatie van twee grote sportscholen is nieuw. Net voor de corona-crisis opende hier een 'Basic Fit'. De bijbehorende sportwinkel 'Runnersworld' kan ook goed passen in het centrum. De 'Albert Heijn' heeft een regio-functie.

Input Gemeente: Als we prioriteit geven aan de binnenstad dan is de vraag welke commerciële functies we hier willen behouden. Aanbod dagelijkse boodschappen is wel denkbaar. Maasplaza maakt onderdeel uit van Masterplan Spoorzone.





7. Voorstraat-West (algemeen)

Voorstraat-west is op te delen in drie delen.

7.1 Voorstraat West-west: Prinsenstraat – Ruitenstraat

7.2 Voorstraat West-midden: Ruitenstraat – Grote Spuistraat

7.3 Voorstraat West-oost: Grote Spuistraat – Visstraat

Dit gebied heeft een karakteristieke, historische bebouwing en sfeer. Dit is van oudsher een winkelstraat. Toch is er nu veel leegstand en op sommige punten is er sprake van verpaupering. Waar de Voorstraat Noord zich ontwikkelt tot een mooi gemengd aanbod, geldt voor de Voorstraat West nu een beperking op de invulling in de plint. In dit deel zijn veel winkels beperkt open, bijvoorbeeld donderdag – zondag.

7.1 Voorstraat West-west (Prinsenstraat-Ruitenstraat)

Conclusie: Rood, actief transformeren naar niet-consumentgericht aanbod (woning, kantoor, diensten). Achterblijvende ondernemers kunnen/moeten actief begeleid worden in dit proces.

7.2 Voorstraat West – midden/ Grote Spuistraat

In de 'Voorstraat West – midden/Grote Spuistraat' zijn de panden beperkt gevuld met consumentgerichte functies. Een deel van de functies zijn 'parttime' open (enkele dagen in de week), hoewel het om beperkte oppervlakte gaat is de leegstand opvallend aanwezig. Een deel van de panden heeft enkel een etalage in de plint zonder aanbod daarachter. En een deel heeft een afgeschermd etalage omdat er ook gewoond wordt, of dit deel is ingericht als onderdeel van de woning. Daarmee is de invulling in dit gebied op dit moment gemengd. Er is geen sprake van onderling versterkend aanbod en daarmee is dit deel op dit moment gevuld conform 'Bruin; overloopgebied'. Ten opzichte van het huidige aanbod is er ook nog een krimp opgave van 25%. Business to Consumer invulling blijkt al jaren moeilijk te realiseren, ook met stimuleringsmaatregelen. Gezien de opgave voor de gehele binnenstad en de ervaring in dit deel is het belangrijk om ruimte te geven aan vulling van panden.

Voor de toekomst is het aanpassen van de mogelijkheden aan de huidige invulling beter passend opdat dit gebied zijn dynamiek kan behouden. Zittende ondernemers kunnen blijven zitten, nieuwe ondernemers kunnen hier beginnen en bewoners kunnen hier hun plek vinden.

Input Vastgoed & Gemeente: Bruin – gemengde invulling, zowel wonen, kantoren als consumentgerichte functies.





Input POBD: Bruin – gemengde invulling, goed voor startende ondernemers, er is weerstand op het toelaten van wonen.

Conclusie: Overloopgebied (bruin).

7.3 Voorstraat West – oost.

Conclusie: Blauw – Kernwinkelgebied.

8.1 Voorstraat (Wijnbrug/Nieuwstraat – Steegversloot)

In dit deel van de Voorstraat Augustijn is al verkleuring gaande. Hier valt ook goed te zien wat gemengde invulling kan opleveren. Afwisseling van woningen en andere functies.

Input POBD: Bruin – gemengde invulling, goed voor startende ondernemers, er is weerstand op het toelaten van wonen.

Conclusie: Overloopgebied (bruin)

8.2 Voorstraat (Steegversloot – Riedijk)

In de Voorstraat Noord is al verkleuring gaande. Hier valt ook goed te zien wat gemengde invulling kan opleveren. Afwisseling van woningen en andere functies. Voor dit gebied wordt ingezet op actief transformeren en actief verkleuren naar gewenste functies. Wél gericht op gemengde functies (bruin)

Input POBD: Wel ondernemers proberen te verleiden, niet per se allemaal woningen.

Input Gemeente: Actief transformeren in verband met rol van Voorstraat-Noord, deze kan mogelijk toenemen door toenemend belang van de Waterbussteiger Merwekade.

Ontwikkeling door toerisme is een kans voor het gebied. Het Klein Schippersgilde (collectief van lokale aanbieders rondvaarten) heeft de wens om haar activiteiten te concentreren op de grote Appelsteiger.

Conclusie: Mix overloopgebied (bruin) en transformatiegebied (rood) waarbij ondernemers die in het centrum passen worden gestimuleerd te verplaatsen en waarbij ondernemers die juist in het toeristisch en cultureel aanbod passen kunnen blijven. Er is wel transformatie mogelijk naar wonen.





9. Grote Markt

De Grote Markt is nu al 10 jaar tijdelijk ingericht. De Grote Markt zal wellicht het vliegwiel zijn in de visie op het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte.

De Grote Markt heeft zowel een stedelijke-, als een wijkfunctie, het is tevens de verbinding tussen het winkelgebied en het havengebied.

De toekomstige invulling van de panden in het gebied rond de Grote Markt is geen onderdeel (meer) van het kernwinkelgebied. Daarmee is dit gebied, de wijkfunctie uitgezonderd, aangemerkt om actief te transformeren naar niet consumentgerichte functies. Wel is dit gebied onderdeel van een historisch decor voor toeristen daarom dient men de sfeer in het gebied (openbare ruimte) aantrekkelijk te maken/houden.

Input POBD: De huidige uitstraling is heel erg rommelig. Gewenste ontwikkeling: een stadspark met woonfunctie in de plint en parkeren onder het park voor bewoners.

Input Gemeente: Er ligt een studie met twee scenario's: parkeren onder of bovenop, gecombineerd met groen en evenementenfuncties die je niet kwijt kan op bijvoorbeeld het Statenplein. De route tussen het kernwinkelgebied en de Grote Markt dient aantrekkelijk te blijven. De bestaande wijk-ondersteunende functies zoals de 'Spar' kunnen blijven voortbestaan en is geen onderdeel van de actieve transformatie.

Conclusie: In het najaar zal de studie naar de herinrichting van de Grote Markt starten, met als doel is als mogelijkheden om evenementen te kunnen huisvesten. De invulling van de plint actief transformeren behalve de wijkfuncties (dagelijks boodschappen) en het gebied aantrekkelijk maken voor verblijf en een aantrekkelijke verbinding tussen het kernwinkelgebied en het havengebied realiseren.

10. Merwekade - Aanlegpunt Waterbus

Er zijn verschillende zaken die spelen rondom de afmeerplek van de waterbus. Er zijn vergaande plannen om de halte Hookade (15) in de winterregeling te laten vervallen en deze toe te voegen aan de Merwekade.

Tevens is de wens van de toekomstige exploitant om de afmeerplek aan de Merwekade te verplaatsen richting het Groothoofd en Het Bolwerk.

De inrichting en uitstraling van het gebied (het Otto Dickeplein) is weinig zeggend en doet qua uitstraling geen recht aan een entree van de binnenstad.





Conclusie: Transformatiegebied met beperkte consumentgerichte functies. Nu geen aantrekkelijke entree, maar het is wel een bronpunt voor het centrum en daarom is het relevant dat de entree en ook de route van de halte waterbus naar het centrum uitnodigender en aantrekkelijker wordt. Dat geldt ook voor de beeldkwaliteit van de Merwedekade die nu nog gedomineerd wordt door geparkeerde auto's.

11/12. Culturele Corridor/St. Jorisweg

Het Dordts Cultuurteam (DCT) stelt een aantal culturele corridors voor. De Singel - Sint Jorisweg wordt gezien als een belangrijke toekomstige culturele verbinding. Van het Energiehuis, via de Singel naar Kunstmin en via de Sint Jorisweg naar het Hofkwartier (The Movies, Dordrechts Museum).

Aan de oostzijde van de Dordtse binnenstad is er relatief weinig parkeercapaciteit beschikbaar, toch is dit een stukje Dordtse binnenstad, waar uniek cultureel aanbod, gecombineerd met het historische decor ligt. Dit vraagt meer aandacht voor uitstraling en sfeer in de openbare ruimte, uitstraling en parkeren.

Het huidige (twijfelachtige) aanbod van Retail versterkt de negatieve uitstraling en verzwakt de kracht die dit gebied kan hebben voor verschillende bezoekersgroepen die belangrijk zijn voor Dordrecht.

Input POBD: Drukke verkeersader voor auto's, met twijfelachtige Retail/horeca op precies de verkeerde locatie (versmalling van de weg).

Input Gemeente: Het Bewonersplatform Binnenstad wil coffeeshops in verband met leefbaarheid het liefst niet meer in het centrum. Neveneffecten doen meer slecht dan goed. Aandacht voor kwaliteit en uitstraling van de gevels en openbare ruimte.

Conclusie: De Sint Jorisweg is onderdeel van de Culturele Corridor Energiehuis – Hofkwartier. Het aanbod Retail is niet gepast en vraagt om actieve transformatie. De sfeer en uitstraling van de openbare ruimte moet beter.

13. Hofkwartier

Het Hofkwartier is een stukje in de Dordrechts binnenstad met een uniek cultureel aanbod (Dordrechts Museum, Hof van Nederland, Movies, Kunstkerk en Berckepoort). Dit aanbod is belangrijk voor een compleet aanbod aan diverse bezoekersgroepen, zowel voor toeristen als voor eigen en regio inwoners. Een verdere versterking van deze culturele functies met passende horeca en passende Retail (gelinkt aan cultuur) is goed denkbaar op de grens Kernwinkelgebied/Hofkwartier. Een deel van de retail aan de Nieuwstraat is gevoelsmatig onderdeel van het Statenvoerplein. Het deel van de Nieuwstraat tussen Statenvoerplein en Voorstraat past beter in het profiel van het Hofkwartier met dito invulling.





Conclusie: De profilering van een deel van de Retail en horeca moet scherper aansluiten bij het profiel van het Hofkwartier en dient verder te worden uitgewerkt.

14. Kernwinkelgebied

Het kernwinkelgebied (Blauw) wordt beschouwd als het gebied van de binnenstad waar op de plint (begane grond) een aaneengesloten onderscheidend aanbod is van consumentgerichte functies. Een aaneengesloten dubbelzijdige bewinkeling versterkt de aantrekkingskracht voor bezoekers (en daarmee bestedingen). Een onderscheidend aanbod van zowel consumentendiensten (kapsalons, reisbureaus), detailhandel, (dag)horeca en culturele functies versterkt de bezoekfrequentie. Met het benoemen van het kernwinkelgebied wordt aangegeven dat hier alles gedaan moet worden om leegstand en niet consumentgerichte functies te voorkomen. Dit mag ten koste gaan van andere gebieden, waar meer kansen liggen om panden andere functies te kunnen geven.

In het kernwinkelgebied is verticale krimp (het transformeren van verdiepingen naar wonen) wel wenselijk en toegestaan.

In het blauwe gebied wordt ook ingezet op een gezamenlijke programmering, waarbij de consument een bepaald aanbod op bepaalde tijden mag verwachten. Denk hierbij aan ruime openingstijden die op elkaar zijn afgestemd.

Input Vastgoed: Het gebied zoals nu gedefinieerd is goed, er is geen ruimte in de markt om meer delen van de binnenstad toe te voegen. Wanneer een ander deel wordt toegevoegd aan het kernwinkelgebied vereist dit een offer aan een ander deel van het blauwe gebied.

Input POBD: Verticale krimp, door op de verdieping wonen toe te laten is een belangrijke kans om het aantal vierkante meters aanbod terug te dringen. Tevens is het belangrijk dat binnen het kernwinkelgebied er voldoende mogelijkheden zijn om ook startende ondernemers een kans te kunnen bieden. Waar meestal aanloopstraten en vroegere 'C'-locaties een mooie opstap kans bieden, zal dit ook in het blauwe gebied gezocht moeten worden naar dit soort locaties.

Conclusie: De partijen zijn het eens over de huidige afbakening van het kernwinkelgebied. Wel is er angst dat een te sterke focus op dit gebied, de kracht van andere delen van de binnenstad als belangrijk functioneel aanbod niet wordt gezien. De partijen zijn het ook eens dat de programmering in dit gebied op elkaar moet worden afgestemd. Mogelijkheden als minimum openingstijden en diversiteit in aanbod, zowel keten als MKB dat elkaar versterkt. Per ontwikkeling en deelgebied is nog nadere invulling over gewenste branchering nodig.





15. Hooikade

De Hooikade is nu een bronpunt van bezoekers, de waterbushalte vanuit Zwijndrecht. Het voornemen van de toekomstige exploitant is dat deze halte in de winter vervalst en wordt verplaatst naar de Merwekade. Daarmee verliest de Voorstraat-West (7) een toevoerlijn van bezoekers in de winter.

16. Statenplein

Op het Statenplein is twee keer per week (op vrijdag en zaterdag) een warenmarkt. Dit is een belangrijke functie in Dordrecht dat veel (vaste) bezoekers trekt. De warenmarkt werkt versterkend voor het vaste aanbod Retail.

De andere dagen van de week is er veel minder dynamiek op het plein. Het plein is ook in trek bij diverse evenementenorganisatoren, zoals Big Rivers en Kerstijsbaan. Het voornemen is een visie voor het Statenplein op te gaan stellen waar de potentie van de locatie beter wordt benut in combinatie met een toekomstvisie (waren)markt. Het Statenplein is onderdeel van het kernwinkelgebied op de Noord-oostzijde na. Deze zijde is gemengd ingevuld met woning, horeca en zakelijke dienstverlening.

Conclusie: De Noord-oostzijde gemengde invulling en onderdeel van het Hofkwartier uitwerking (nummer 13). De rest programmeren als kernwinkelgebied (Blauw)

17. Lenghenstraat

De Lenghenstraat verbindt het Bagijnhof via Lindenstraat met de achterkant van de Drievriendenhof. De Noord-westzijde van de Lenghenstraat vraagt om herontwikkeling zodat deze verbinding aantrekkelijk wordt.

18. Tolbrugstraat Landzijde

Dit deel van het kernwinkelgebied (blauw) is eigenlijk gevuld met achterkanten. Daarmee is het een doorsteek dat weinig toegevoegde waarde heeft in het aanbod. Dit deel vraagt flexibele invulling binnen de functie van het kernwinkelgebied en wonen.

Bovenstaande geldt ook voor de smalle straten zoals Lenghengang, Kromme Elleboog, Korte Breehof, Korte Breeplaats en Nieuwe Lampetsteeg. Deze straatjes hebben geen 'voorkant' Retail. Hier zitten vaak de achteringen van de Retail, bovenwoningen of portieken, met deels wonen op de begane grond.





19. Vriesestraat deel Vest-Lenghenstraat

Dit gebied heeft op dit moment een gemengde bestemming, bewoning op de plint is niet toegestaan. De werkgroep wil dit verruimen opdat er ook wonen onder de gemengde functie kan vallen. Op deze wijze zijn er meer mogelijkheden om panden een invulling te geven en het gebied levendiger te maken.

Input POBD: Bruin – gemengde invulling, goed voor startende ondernemers, er is weerstand op het toelaten van wonen.

Conclusie: De werkgroep benoemt het de kleur bruin, overloopgebied.

