

AANGETEKEND
De gemeenteraad van de
gemeente Dordrecht
Postbus 8
3300AA Dordrecht

Dordrecht, 30 januari 2024

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Maasterras fase 1"

Geachte leden van de gemeenteraad,

1. Inleiding

- 1.1. Van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ligt het ontwerpbestemmingsplan "Maasterras fase 1" ("**ontwerpbestemmingsplan**") en de daarbij behorende omgevingseffectrapportage ("**OER**") voor een ieder ter inzage. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk met 2.200 (tot maximaal 3.000) woningen en diverse voorzieningen.
- 1.2. Nieuwstraat Dordrecht Vastgoed B.V. ("**Nieuwstraat**") is eigenaar van de Nieuwstraat 60-62 en verhuurt de bedrijfsruimte aan Stadsbrasserie de Witt B.V. ("**de Witt**"). De Witt exploiteert hier een horecagelegenheid. Een significant gedeelte van de bedrijfsruimte wordt door de Witt verhuurt aan Cinema The Movies Dordrecht B.V. ("**the Movies**"). The Movies exploiteert ter plaatse een filmtheater.
- 1.3. De Witt en the Movies ("**huurders**") werken in de bedrijfsruimte nauw samen ter bevordering van culturele en maatschappelijke ontwikkeling, bijvoorbeeld door het organiseren van cultureel relevante evenementen.
- 1.4. Nieuwstraat, de Witt en the Movies ("**partijen**") hebben kennisgenomen van het ontwerpbestemmingsplan en de onderliggende stukken. Wij kunnen ons niet volledig verenigen met het ontwerpbestemmingsplan en de onderliggende stukken vanwege de gevolgen die het ontwerpbestemmingsplan voor ons heeft. Om die reden dienen wij hierbij namens partijen een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan.

- 1.5. De opbouw van deze zienswijze is als volgt. In paragraaf 2 worden de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan uiteengezet. Ter afsluiting volgt in paragraaf 3 de conclusie.

2. Zienswijze ontwerpbestemmingsplan en onderzoeken

- 2.1. Zoals gezegd, is Nieuwstraat eigenaar en verhuurder van de bedrijfsruimte ter plaatste van Nieuwstraat 60-62 en exploiteren de Witt en the Movies de bedrijfsruimte. Huurders voorzien samen in een cultureel-maatschappelijk programma waarbij film centraal staat. Partijen vrezen dat het ontwerpbestemmingsplan directe negatieve gevolgen heeft voor de bedrijfsvoering van huurders, door het realiseren van (extra) aanbod van culturele voorzieningen.

Culturele voorzieningen

- 2.2. Uit het Stedenbouwkundig Masterplan Maasterras volgt dat er middels het zogenoemde Cultuurplein zal worden voorzien in een maatschappelijk-cultureel programma. Op het Cultuurplein is ruimte voor: "horeca en kleinschalige culturele voorzieningen als een buurt- of filmhuis".
- 2.3. Partijen stellen dat Dordrecht niet gebaat is bij een extra aanbieder op dit gebied omdat zij stellen dat er onvoldoende vraagpotentieel aanwezig is voor een additioneel filmhuis in Dordrecht.
- 2.4. Partijen zijn daarnaast van mening dat, temeer omdat in de Ladderruimte Detailhandel en Horeca (bijlage 7 bij het ontwerpbestemmingsplan) wordt gesteld dat: "mocht er een buurt- (en dus in het verlengde van de eerdere stelling; filmhuis) worden gerealiseerd, is het advies daarbinnen ook de horeca te concentreren". Hiermee wordt een exploitatie gecreëerd die overduidelijk concurrerend is aan de bedrijfsvoering van huurders. Partijen willen er binnen dit kader nadrukkelijk op wijzen dat The Movies al sinds 2013 aan de Nieuwstraat is gevestigd en dat er in 2016 een Kinopolis bioscoop, als onderdeel van het culturele centrum Energiehuis, is geopend.
- 2.5. Beide bioscopen samen tellen 10 filmzalen. Gedurende de afgelopen jaren –ook zonder Corona-invloeden– is gebleken dat de bezettingsgraad hiervan structureel nog niet op voldoende niveau is. Het bezoekersaantal in Dordrecht lag pre-corona (2019) op gemiddeld 2,62 bezoeken per inwoner, duidelijk het laagste niveau van de 50 (grote) steden met een bioscoop. De Corona-pandemie heeft dat gemiddelde verder

naar beneden geduwd (1,80 in 2023)¹. Gegeven dit vraagniveau is extra capaciteit economisch niet verdedigbaar. Zo hebben partijen er juist voor gekozen om de capaciteit met 1 filmzaal te reduceren, teneinde de vraag-aanbodverhouding te verbeteren.

- 2.6. Hoe het Cultuurplein exact vorm zal krijgen – en daarmee van invloed is op partijen – staat echter nog niet vast, terwijl het wel van groot belang is voor de bedrijfsvoering van partijen. De bedrijfsvoering is immers afhankelijk van een gezonde vraag-aanbodverhouding.
- 2.7. De gemeenteraad heeft deze gevolgen van het Cultuurplein dan ook ten onrechte niet meegenomen in zijn beoordeling en het ontwerpbestemmingsplan derhalve onzorgvuldig ter inzage gelegd.

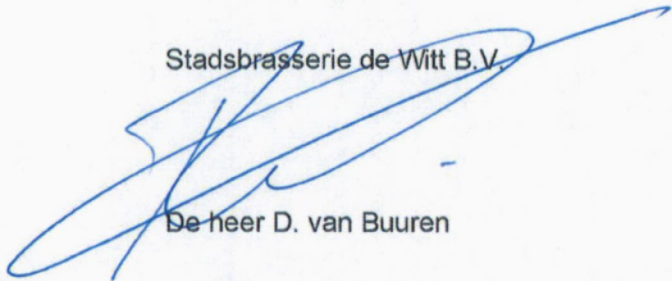
Conclusie

- 2.8. Partijen vrezen dat het ontwerpbestemmingsplan negatieve effecten heeft voor hun bedrijfsvoering en verzoeken uw gemeenteraad dan ook om het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen, althans niet eerder dan nadat in elk geval:
 - (a) het extra aanbod aan culturele voorzieningen dat wordt voorzien is onderzocht, zodat dit niet leidt tot ondermijning van de positie van het bestaande aanbod aan culturele voorzieningen, waaronder de bedrijfsvoering van huurders en meer specifiek de exploitatie van een filmtheater verstaan.

¹ Bron: jaarverslag NVBF 2019 en Maccsbox bezoekstatistieken 2023.

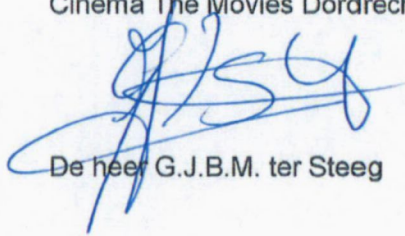
Met vriendelijke groet,

Stadsbrasserie de Witt B.V.




De heer D. van Buuren

Cinema The Movies Dordrecht B.V.



De heer G.J.B.M. ter Steeg

Nieuwstraat Dordrecht Vastgoed B.V.



De heer M. Schippers

STADSWINKEL
Ingekomen
d.d.: 31 JAN. 2024

Persoonlijk afgegeven
De Gemeenteraad van de Gemeente Dordrecht
Zienswijze Maasterras
Cinema The Movies Dordrecht B.V.