

Aan  
de gemeenteraad

**Datum** 30 november 2021  
**Zaaknummer** 2021-0156852  
**Betreft** Slijpen aan een diamant - Toekomstbeeld Binnenstad  
Dordrecht

**Vergadering van**  
**Portefeuillehouder:** Maarten Burggraaf  
**Begrotingsprogramma** Gezond en Levendig Dordrecht  
**Pijler** Bestuur en Middelen  
**Kernteam/Opgave:** Opgaven - Levendige Binnenstad  
**Auteur:** Rick Naaktgeboren  
**E-mail:** r.naaktgeboren@dordrecht.nl  
**Verantwoordelijke:**  
**Openbaar:** Ja

### **Voorgesteld besluit**

in te stemmen met 'Slijpen aan een diamant - Toekomstbeeld Binnenstad Dordrecht';

het eindrapport 'Toekomstige invulling binnenstad Dordrecht' vast te stellen;

motie 201110/M18: Motie Kleiner maar fijner als afgehandeld te beschouwen;

het Meerjarenplan Binnenstadbedrijf Dordrecht i.o. voor kennisgeving aan te nemen;

akkoord te gaan met een nader onderzoek door het college naar het Coöperatie model, als meest geschikte model voor de formele samenwerking tussen de gemeente en de betrokken partners in het Binnenstad Bedrijf Dordrecht;

een voorbereidingskrediet van € 250.000,- beschikbaar te stellen, onder andere voor het opstellen van een nader uitgewerkt programma en alvast een start te kunnen maken met de voorbereidingen van enkele projecten en deze te dekken uit de gereserveerde middelen uit de Agenda 2030.

### **Raadsvoorstel**

#### **Wat is het doel?**

Bij de behandeling van de raadsinformatiebrief Herijking Levendige Binnenstad - update in de commissie Bestuur en Middelen van 30 maart 2021 heeft de commissie aangegeven een visie te willen vastleggen waarmee de raad kaders meegeeft aan de inrichting van de Binnenstad, zoals het inrichten van "horecaconcentratiegebieden", de inrichting van pleinen, de aanpak van leegstand, verruiming van regelgeving en zo meer. De wethouder heeft toegezegd "dit jaar" met een visiedocument te komen waarin de verschillende wensen zijn samengebracht.

In de gemeenteraad van 13 juli 2021 is bij het voorstel 'Reserveringen Agenda Dordrecht 2030' heeft u kritisch gesproken over de reservering van € 40 miljoen voor de binnenstad en wilde u graag een blik op het totaalpakket voor de binnenstad. De investeringen in het voorstel voor 'Ruimte voor Binnenstadontwikkelingen' waren voorsnog geënt op 3 pijlers: Investerings in nieuwe mobiliteit en bereikbaarheid van de binnenstad; Investerings in een aantrekkelijke openbare ruimte, met groen en hoogwaardige bedrijfskwaliteit en Investerings in kwaliteit en diversificatie van aanbod. Hier wordt op basis van de visie en het meerjarenplan Binnenstad één

pijler aan toegevoegd: Gastvrijheid & Beleving. In bijgaande visie wordt de blik op het totaalpakket gegeven. In de bijlage treft u een reservering op hoofdlijnen van de benodigde investeringen.

### **Wat zijn per besispunt de argumenten en wat is hierop de toelichting?**

#### **Slijpen aan een Diamant**

De voorliggende visie voor de binnenstad heeft als titel 'Slijpen aan een diamant'. Deze titel vertelt eigenlijk het verhaal en is niet voor niets gekozen. In de visie onderbouwen we dit.

#### **Relatie Omgevingsvisie**

De Omgevingswet kent maar één visie voor de stad, de Omgevingsvisie. We hebben daarom de visie geen visie genoemd maar het toekomstbeeld van de binnenstad. Het toekomstbeeld draagt wel bij aan alle 7 doelen van de Omgevingsvisie 1.0; het accent ligt op de aantrekkelijke en bereikbare stad, maar evengoed is er veel aandacht voor de stad met een uitstekend vestigingsklimaat, de klimaatbestendige en energie neutrale stad, de gezonde stad en de stad met een grote biodiversiteit.

De visie geeft op strategisch niveau input voor de Omgevingsvisie, versie 2.0. Op tactisch en operationeel niveau is te beschouwen als een eerste uitwerking van het in de omgevingsvisie aangekondigde 'Ontwikkelplan centrum' waarin het evenwicht is gezocht tussen wonen, werken en verblijven in centrum (inclusief kernwinkelgebied, horeca en evenementen, sfeer- en ontwikkelgebieden) en als aanzet van 'Uitvoeren autoluw centrum'. Wij zullen na vaststelling van de visie het uitvoeringsprogramma ombouwen tot een Programma met een integraal uitvoeringsplan inclusief de nadere uitwerking van de businesscase.

#### **Organisatie**

In de raadsinformatiebrief Herijking Levendige Binnenstad - update is aangegeven dat de POBD, als de ondernemersvereniging voor de hele binnenstad, met onze steun een enorme slag heeft gemaakt. Het is een actieve ondernemersvereniging die weet wat ze wil, met verschillende themagroepen en vele actieve ondernemers. De POBD krijgt steeds meer leden van buiten het reclamebelasting gebied. Communicatie met de bijna 400 ondernemers verloopt snel en efficiënt via het eigen kanaal Chainels. Daarmee staat de POBD stevig in haar schoenen en is een goede samenwerkingspartner die niet alleen vraagt, maar ook levert. De kwartiermaker van de POBD, per 1 juli 2021 in dienst en gezamenlijk gefinancierd door gemeente en POBD, speelt hierbij een cruciale, verbindende rol.

De vastgoedeigenaren zijn ook actief betrokken bij de ontwikkeling van de binnenstad. Bijna drie jaar geleden zijn zo'n 15 commerciële vastgoedeigenaren, groot en klein, vanuit de stad en van daarbuiten, onder begeleiding na gaan denken over de eigen agenda voor de binnenstad. Tijdens een bijeenkomst, waarvoor alle eigenaren in de binnenstad waren uitgenodigd en er meer dan 60 kwamen opdagen is deze agenda getoetst en akkoord bevonden. Bij een volgende bijeenkomst was de opkomst vanwege allerlei factoren minimaal. De koplopers hebben de handschoen weer opgepakt en denken en doen in een denktank pro-actief mee aan de ontwikkeling van de binnenstad. De denktank heeft het besluit genomen om op korte termijn een eigen vereniging op te richten. Het besef is hierbij aanwezig dat de denktank nog niet de vertegenwoordiger is van alle of van een groot deel van de vastgoedeigenaren. Om volwaardige partner te zijn in de binnenstad is het nodig dat het draagvlak vergroot wordt en dat meer eigenaren actief betrokken zijn.

Bij beide belangenverenigingen constateren we overigens dat er tegenstrijdige belangen kunnen zijn. Dat betekent dat er ruimte is en blijft voor gesprek en discussie en dat er ruimte is voor andere denkbeelden. Bij ons prevaleert het algemeen belang van de binnenstad. Met de partners blijven wij zoeken hoe we dit op de juiste wijze kunnen invullen.

Met de POBD en de vastgoedeigenaren verenigd in de denktank zijn we op 1 juli 2020 gestart met een structurele, niet vrijblijvende bestuurlijke samenwerking binnen het Binnenstadbedrijf Dordrecht i.o. (BBD). Dordrecht Marketing & Partners is als adviseur verbonden aan het BBD. De partners hebben het afgelopen jaar gesproken over diverse thema's en de prioriteiten. De 1<sup>e</sup> prioriteit is gelegd bij de toekomstige invulling van de binnenstad, een speciale werkgroep heeft de opdracht gekregen van het BBD om hierover een rapportage op te stellen en voorstellen te doen.

Op basis van de separate agenda's van de partners voor de binnenstad hebben we gewerkt aan het opstellen van een gezamenlijke agenda. Deze is neergelegd in een meerjarenplan. Naast Compact Winkelgebied zijn nog twee andere accenten/prioriteiten benoemd: smart city en gastvrijheid en

beleving. Het MJP is mede als input gebruikt voor de voorliggende visie. Het meerjarenplan treft u bijgaand ter kennisneming aan.

Tijdens de laatste bijeenkomst van het BBD is besloten om de samenwerking meer te gaan formaliseren en vast te leggen in een rechtspersoon. Als eerste voorkeursmodel is het coöperatiemodel ter sprake gekomen. Coöperaties hebben een collectief doel met een zakelijke basis. De leden, bijvoorbeeld ondernemers, eigenaren, bewoners en overheden bundelen hun krachten in de coöperatie om hun doelen te bereiken. Leden kunnen stoppen of instappen zonder dat het voortbestaan van de coöperatie in gevaar komt. Het uiteindelijke doel is waardecreatie voor de leden. Het bestuur kan overeenkomsten aangaan. Wij verzoeken u in te stemmen met een nader onderzoek door het college en haar partners naar het Coöperatiemodel, als potentieel geschikt model voor de formele samenwerking tussen de gemeente en de betrokken partners in het Binnenstad Bedrijf Dordrecht

Ook de bewoners hebben zich verenigd in het Bewonersplatform Binnenstad (i.o). Doel is om pro-actief mee te praten en te denken over de ontwikkeling van de binnenstad. De bewoners zijn bijvoorbeeld al betrokken bij de werkgroep zero emissie stadslogistiek. Ook de bewoners hebben een eigen agenda opgesteld en praten o.a. over de relatie met het Binnenstadbedrijf. In het onderzoek naar het coöperatiemodel bekijken we of en hoe het bewonersplatform, maar ook andere stakeholders eventueel een rol kunnen krijgen in dit model.

### **Kleiner maar fijner**

In de motie 'Kleiner maar fijner' constateert u leegstand in de binnenstad en geeft u aan dat een verdere afname van het aantal winkels en m2 vloeroppervlakte voorspeld wordt. U vindt vanwege deze overwegingen een compact winkelgebied in de binnenstad wenselijk. U verzoekt ons een uitvoeringsplan op te stellen met concrete realistische kaders. Wij onderschrijven uw overwegingen. Landelijke voorspellingen geven aan dat gemiddeld 40% van het aanbod zal verdwijnen, dat is inclusief de bestaande leegstand van circa 15%. Er ligt dus voor de binnenstad een forse opgave om hier invulling aan te geven en aan het resterend aanbod een gezonde toekomst te bieden

Het Binnenstad Bedrijf Dordrecht (i.o) heeft o.a. naar aanleiding van uw motie een werkgroep, met vertegenwoordigers van de partners, opdracht gegeven om een collectieve visie te ontwikkelen met respect voor individuele belangen. Hoe ziet de plattegrond van de binnenstad van Dordrecht, met een accent op de retail, eruit in de toekomst. Het eindrapport 'Toekomstige Invulling Binnenstad Dordrecht' van de werkgroep is besproken in het BBD en treft u bijgaand ter vaststelling aan. Met het opleveren van het eindrapport beschouwen we de motie als afgedaan.

De werkgroep heeft de transformatieopgave vastgesteld op 25%. Het gedeelde belang is dat de binnenstad aan de top van de regionale detailhandelspyramide staat en blijft staan en prioriteit verdient bij de kwalitatieve versterking. Dat kan soms ten koste gaan van andere gebieden. Dat betekent bijvoorbeeld dat er geen stedelijke detailhandel toegevoegd wordt in Maasterras/Spoorzone, en dat soms bedrijven mogelijk verzocht/gestimuleerd worden om te verhuizen naar de binnenstad.

Om te voldoen aan een compacter winkelgebied is de grens van het kernwinkelgebied opnieuw aangegeven. In het kernwinkelgebied zijn bijvoorbeeld de plinten gevuld met consumentgericht aanbod, streven is dat de openingsdagen en -tijden geharmoniseerd zijn, bij voorkeur 6 dagen geopend van 10.00 - 18.00 uur.

In de ring rondom het kernwinkelgebied vinden we dwaal- of sfeergebieden of aanloopstraten waar meer ruimte is voor start-ups, voor winkels en horeca die bijvoorbeeld alleen in het weekend open zijn, voor couleur locale en voor ambachtelijke bedrijven die wonen en werken combineren in één pand. Hier is ruimte voor een ideale mix tussen retail, horeca, werken en ook wonen in de plint. Voor de aanloopstraten *Voorstraat west*, *Grote Spuistraat*, *Voorstraat Augustijn-Noord* en *Vriesestraat* maken we gezamenlijk een analyse waar wel en waar niet gewoond kan worden, hebben we oog voor de juiste balans tussen wonen, detailhandel, horeca en dienstverlening en gaan we een nadere verkenning doen naar de gewenste beeld- en belevingskwaliteit voor de overloopgebieden

Er is voor het overgrote deel consensus over de koers en de aanpak, op punten lopen de belangen uiteen en is er discussie hoe dit in de toekomst zal uitpakken. Wij zijn van mening dat in het algemeen belang de voorgestelde koers onvermijdelijk is, maar beseffen ook dat het voor

individuele ondernemers consequenties kan hebben. Na het vaststellen van de koers vastgelegd in het eindrapport is de volgende fase het opzetten van een strategie om de visie te bereiken. Met alle partners binnen het BBD werken we in een nieuwe werkgroep aan een instrumentarium, een pakket aan ondersteunende maatregelen, variërend van aanbodmonitor, verhuissubsidie, ondernemerscoach tot een pro-actieve gebiedsgerichte aanpak. We moeten daarin nog nader bepalen welke instrumenten het meest geschikt en realistisch zijn.

Daar waar mogelijk zullen we gebruik maken van kennis en kunde en subsidiemogelijkheden van de provincie en zullen we voorbereidingen treffen om een aanvraag te doen voor de subsidieregeling van het rijk: Impulsaanpak Winkelgebieden.

### **Wat zijn kanttekeningen en/of risico's bij dit voorstel?**

Er volgen separate raadsvoorstellen voor diverse projecten.

Risico: participatie van stakeholders.

### **Welk (participatie)proces is doorlopen om tot dit voorstel te komen?**

De afgelopen jaren is veel en intensief met vele partners in de stad gesproken over de koers van de binnenstad, die heeft geleid tot voorliggend toekomstbeeld.

In 2017 hebben we een expertteam, bestaande uit twee professoren en twee binnenstad- en retailexperts, gevraagd algemene ontwikkelingen waar binnensteden mee geconfronteerd worden te vertalen naar de hoofdlijnen voor opgaven voor Dordrecht. Wij hebben u destijds per raadsinformatiebrief geïnformeerd over het eindrapport. De conclusies en aanbevelingen uit het rapport staan nog steeds overeind en is mede als input gebruikt voor de visie.

Het proces om tot deze visie te komen zijn we eigenlijk gestart op 12 maart 2019. In de commissie Bestuur en Middelen heeft u destijds vijf leidende thema's voor de hernieuwde opgave Levendige Binnenstad benoemd. Dat zijn: Profiel, Doelgroepen, Organisatie, Gastvrijheid en Horeca. De thema's zijn tijdens een avond op 14 mei 2019 met raadsleden, ondernemers, bewoners en vele andere stakeholders verder uitgediept. Dit proces heeft geleid tot de startnotitie 'Herijking Levendige Binnenstad' die uw raad op 28 januari 2020 heeft vastgesteld. Op basis van deze startnotitie is sindsdien hard gewerkt en geparticipeerd om de diverse partners goed in positie te brengen en de structuur rondom de samenwerking in de binnenstad te verbeteren. In de raadsinformatiebrief Herijking Levendige Binnenstad update hebben wij u hierover geïnformeerd.

We hebben in de afgelopen 2 jaar niet alleen met de ondernemers en de vastgoedeigenaren apart, zowel op bestuurlijk als ambtelijk niveau, vaak en uitgebreid gesproken. Ook de ambulante handel is nauw betrokken en heeft haar eigen agenda voor de binnenstad opgesteld, evenals het Dordts Cultuur Team. De bewoners hebben wij gefaciliteerd om te komen tot een Bewonersplatform Binnenstad en hen uitgedaagd om ook met een agenda te komen, dit heeft geleid tot een eigen document.

Zoals eerder vermeld werken we sinds 1 juli 2020 samen met POBD en vastgoed in het Binnenstad Bedrijf Dordrecht. In het BBD hebben we inmiddels de prioriteiten benoemd en een meerjarenplan opgesteld. Al deze agenda's en het meerjarenplan vormden input voor deze visie.

Maar niet allen dat, er zijn zo'n 40 bestaande beleidsdocumenten, allen met een relatie tot de binnenstad, doorgenomen. Deze hebben en hadden allemaal een eigen participatieproces doorgelopen en vele zijn vastgesteld door de raad. Van de Omgevingsvisie tot Mobiliteitsplan, van Agenda 2030 tot het concept Terrasbeleid, van Waterdriehoek tot Beleidsvisie Binnenhavens, van studie Grote Markt tot Verduurzaming Stadslogistiek, van Crisis- en herstelplan tot Cultuurnota 'De Kracht van Cultuur', van Groen/Blauw Programma tot Ontwikkelvisie Spoorzone. Wij waren verheugd te constateren dat we nagenoeg geen tegenstrijdigheden tegenkwamen, zodat er nu een integraal verhaal ligt.

De conceptversie is voorgelegd aan de belangrijkste stakeholders met het verzoek om een inhoudelijke reactie te geven.

### **Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?**

Herijking Levendige Binnenstad - update - Raadsinformatiebrief;  
Startnotitie Herijking Levendige Binnenstad - Startnotitie;

**Hoe wordt dit betaald?**

In de bijlage treft u een financiële raming aan van de middelen die gereserveerd zijn in de Agenda 2030.

Wij verzoeken u een voorbereidingskrediet van € 250.000,- beschikbaar te stellen onder andere voor het opstellen van een nader uitgewerkt programma inclusief business cases en deze te dekken uit de gereserveerde middelen uit de Agenda 2030. Een begrotingswijziging is bijgevoegd.

**Wat is het vervolg op het raadsbesluit?**

Binnen circa drie maanden na vaststelling van de visie door uw raad zal een nader uitgewerkt Programma aan u worden aangeboden. We zullen in het uitvoeringsprogramma aangeven op welke onderdelen het mogelijk is een maatschappelijke businesscase te maken. De eerste acties zijn al in gang gezet, daar waar mogelijk zullen we dit vervolgen. In voorbereiding op de Impulsaanpak Winkelgebieden starten we met een traject rondom Voorstraat-West, tevens starten we als gevolg van de ervaringen tijdens coronaproof winkelen met de aanpak fietsparkeren. De voorbereidingen voor een Integraal Groenplan, met actieve participatie van onder andere bewoners en ondernemers zijn opgestart. Hiervoor is een voorbereidingskrediet gewenst.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 30 november 2021 inzake Slijpen aan een diamant - Toekomstbeeld Binnenstad Dordrecht;

gelet op artikel 37 van het Reglement van Orde ;  
gelet op artikel 36 van het Reglement van orde voor vergaderingen en andere werkzaamheden van de raad en commissies gemeente Dordrecht;

b e s l u i t :

in te stemmen met 'Slijpen aan een diamant - Toekomstbeeld Binnenstad Dordrecht';

het eindrapport 'Toekomstige invulling binnenstad Dordrecht' vast te stellen;

motie 201110/M18: Motie Kleiner maar fijner als afgehandeld te beschouwen;

het Meerjarenplan Binnenstadbedrijf Dordrecht i.o. voor kennisgeving aan te nemen;

akkoord te gaan met een nader onderzoek door het college naar het Coöperatie model, als meest geschikte model voor de formele samenwerking tussen de gemeente en de betrokken partners in het Binnenstad Bedrijf Dordrecht;

een voorbereidingskrediet van € 250.000,- beschikbaar te stellen, onder andere voor het opstellen van een nader uitgewerkt programma en alvast een start te kunnen maken met de voorbereidingen van enkele projecten en deze te dekken uit de gereserveerde middelen uit de Agenda 2030.

Aldus besloten in de vergadering van

## **Bijlagen**

---

1. BWN 221038 - Voorblad Binnenstadvisie Dordrecht
2. BWN 221038 - Rubriek 6 Binnenstadvisie Dordrecht
3. BWN 221038 - Rubriek 7 Binnenstadvisie Dordrecht