DORDRECHT

Aan

de gemeenteraad

Gemeentebestuur
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

Datum	8 juli 2014
Ons kenmerk	SO/1243673
Begrotingsprogramma	Ruimtelijke ordening
Betreft	Vaststellen "2e herziening bestemmingsplan Historische Binnenstad, functieverruiming (Voorstraat West-Vriesestraat-Vest-Voorstraat Augustijn)"

Samenvatting
De aanleiding voor de "2e herziening bestemmingsplan Historische Binnenstad, functieverruiming (Voorstraat West-Vriesestraat-Vest-Voorstraat Augustijn)" is de toenemende leegstand in delen van de binnenstad en een verzoek van Platform Binnenstadsmanagement. Met deze herziening worden in enkele straten de functies op de begane grond van panden verruimd. Voor ondernemers wordt het hierdoor eenvoudiger om zich te vestigen en om nieuwe concepten te ontwikkelen.
De 2e herziening heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

1. Wat is de aanleiding?

Over het voorontwerp en het ontwerp van het bestemmingsplan "2e herziening bestemmingsplan Historische Binnenstad, functieverruiming (Voorstraat West-Vriesestraat-Vest-Voorstraat Agustijn)" hebben wij u per brieven d.d. 3 december 2013 en 22 april 2014 geïnformeerd.

Toenemende leegstand is een probleem van bijna alle binnensteden, zo ook in Dordrecht. De concurrentiedruk op de Nederlandse binnensteden zal de komende jaren verder toenemen. Veranderende bestedingspatronen en toenemend internetverkoop zullen in toenemende mate een effect hebben op de vraag naar winkelmeters en -locaties. Uiteindelijk kan dit op de zwakkere locaties, met relatief zwak vastgoed en aanbod, tot grotere leegstand leiden. Bij een afnemende marktvraag naar winkelruimten zal dit onderscheid tussen sterk en zwak vastgoed en locaties alleen maar sterker worden.

Om de structureel oplopende leegstand en hiermee samenhangende gevolgen voor de uitstraling en het functioneren van bepaalde winkelstraten tegen te gaan, zullen maatregelen getroffen moeten worden. Eén van die maatregelen is een (juridische) verruiming c.q. verbreding van functies in een aantal straten van de binnenstad. Hiermee wordt ruimte gegeven aan de markt (eigenaren/eindgebruikers) om tot nieuwe c.q. andere invulling te komen, waardoor ingespeeld kan worden op nieuwe ontwikkelingen en de marktveranderingen.
Hiermee worden nieuwe ontwikkelingen, zoals ZZP-huisvesting, dienstverlening en vestiging van creatieve bedrijvigheid, op de begane grond direct mogelijk gemaakt.

Dit is het doel van onderhavige herziening van het bestemmingsplan "Historische Binnenstad".

Vanzelfsprekend is het uiteindelijk de eigenaar/verhuurder die deze nieuwe initiatieven zal moeten omarmen. De afnemende vraag naar winkelruimten zal op zwakke(re) plekken uiteindelijk een drukkend effect hebben op de huurwaarde,

Mix
Papier
FSC FSC® C013230

waardoor naar verwachting op termijn de drempel naar nieuwe functie-invulling verlaagd wordt.

De herziening beslaat de Voorstraat West (deel Lange Geldersekade tot Grote Spuistraat), Voorstraat Augustijn (deel Kolfstraat tot Steegoversloot) en een deel van de Vriesestraat nabij de Vest en de Vest tussen huisnummers 143 tot 205. Deze straten zijn nu bestemd tot "Centrum" en gericht op detailhandel. Andere functies zijn met een (binnenplanse) afwijking van het bestemmingsplan mogelijk.

Deze straten worden met deze herziening bestemd tot "Centrum - 2". Het verschil met de bestemming Centrum is dat naast detailhandel een aantal publieksgerichte functies meteen mogelijk zijn, dus zonder afwijking. Het gaat om: kantoren met baliefunctie, dienstverlening en cultuur en ontspanning.

De herziening is vormgegeven als een zelfstandige herziening.

2. Wat willen we bereiken?
Een verruimd juridisch-planologisch kader voor delen van de binnenstad.

3. Wat gaan we daarvoor doen?
a. Inspraak en communicatie
Het voorontwerp van deze herziening is op 10 december 2013 digitaal toegezonden naar de overlegpartners als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening. De inspraakronde startte op 12 december 2013. Naar aanleiding van een inspraakreactie is de herziening aangepast.
Daarna is het ontwerp van deze herziening met ingang van 8 mei tot en met 18 juni 2014 voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingekomen.

b. Vervolgtraject besluitvorming
Het voorstel is om de 2^{e}herziening ongewijzigd vast te stellen.

c. Inclusiefbeleid
N.v.t.

4. Wat mag het kosten?
De kosten van deze herziening komen ten laste van de exploitatie. De wettelijke regels over grondexploitatie zijn op deze herziening niet van toepassing.

5. Fatale beslisdatum
Op grond van het bepaalde in artikel 3.8, lid 1, onder e van de Wet ruimtelijke ordening beslist de gemeenteraad binnen 12 weken na de termijn van ter inzage ligging over de vaststelling van het bestemmingsplan. Voor deze herziening is dat voor 11 september 2014. Vaststelling na deze datum heeft geen ongewenste juridische gevolgen.

6. Bij dit raadsvoorstel horen de volgende bijlagen:
- ontwerp besluit;
- planboekje met regels en toelichting;
- verbeelding (plankaart).

7. Voorstel

Samenvattend stellen wij u, overeenkomstig bijgaand ontwerp besluit, voor:

1. in te stemmen met het voorstel van ons college d.d. 9 juli 2014 en te bepalen dat het voorstel onderdeel uitmaakt van dit besluit;
2. het bestemmingsplan "2e herziening bestemmingsplan Historische Binnenstad, functieverruiming (Voorstraat West-Vriesestraat-Vest-Voorstraat Augustijn)" overeenkomstig het door het college van Burgemeester en Wethouders bij zijn voorstel overgelegde ontwerp vast te stellen.

Het college van Burgemeester en Wethouders van Dordrecht

de secretaris | de burgemeester

M.M. van der Kraan | A.A.M. Brok