

Notitie detailhandelsontwikkeling Middenzone Gezondheidspark Gemeente Dordrecht, mei 2020

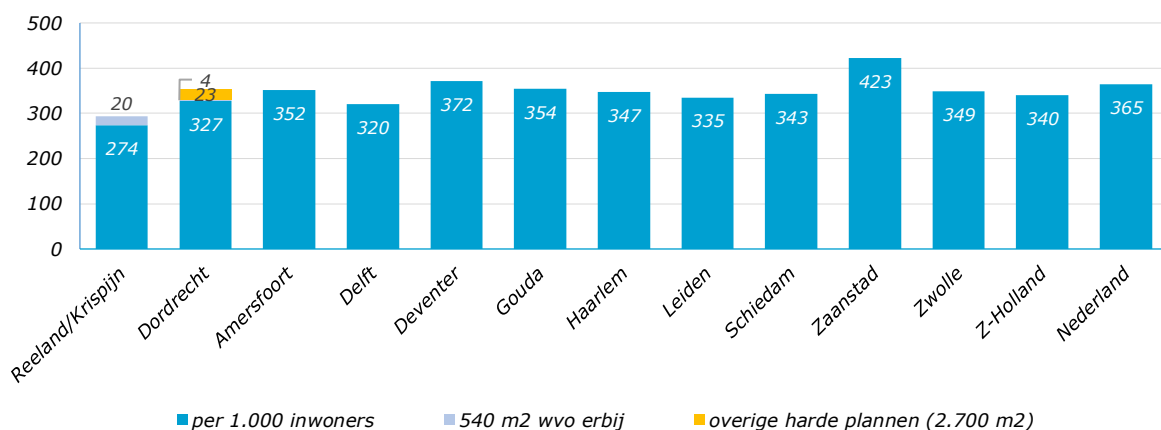
In de gesprekken met Ballast Nedam over de programmatische uitgangspunten voor de ontwikkeling van het middengebied van het Gezondheidspark is de ontwikkelruimte voor commerciële/ondersteunende voorzieningen aan de orde gesteld. In het programma is vanuit het oogpunt van verlevendiging en stedenbouw op plint niveau een substantiële omvang aan commercieel programma opgenomen, met name op de as tussen de Sportboulevard en het ziekenhuis. Daarbinnen is het de vraag hoeveel ruimte gemeente wil geven voor detailhandelsontwikkeling. De Stuurgroep wordt gevraagd om hier een richtinggevende uitspraak op te doen.

Aanleiding

Bij aanvang van de nieuwe programmering voor de middenzone is als uitgangspunt gesteld dat de detailhandelsomvang in de verzorging primair gericht moet zijn op de huidige en toekomstige bewoning in het plangebied en niet de bezoekersstromen die gekoppeld zijn aan de ziekenhuisfunctie of de sportboulevard. Het programma voor het Gezondheidspark voorziet momenteel in ca. 900 wooneenheden, met name in de sfeer van appartementen. Als uitgangspunt kunnen we dan ook uitgaan van ca. 2.000 inwoners in het primaire markt- of verzorgingsgebied. Een primair verzorgingsgebied van deze inwoneromvang in combinatie met de bezoekersstroom aan het ziekenhuis, zou een kleine supermarkt gericht op de vergeten boodschap kunnen verantwoorden, maar biedt zeker geen ruimte voor een full size supermarkt van gemiddeld genomen ca. 1.600 m² wvo, maar eerder van een omvang van ca. 400 a 500 m² t.b.v. de toekomstig bewoners.

Pakweg 2 maanden terug is in de plint bij de entree van het ziekenhuis al een Albert Heijn "to go" gevestigd, met een ingeschatte omvang ca. 80 à 90 m² wvo. Het gaat om een bestaande ruimte waar eerdere AKO gevestigd was. Deze supermarkt is met name gericht op het personeel en bezoekers van het ziekenhuis, en dan met name op de vergeten boodschap. Het bestemmingsplan maakt op dit moment vestiging van voorzieningen op deze locatie mogelijk wanneer die ondersteunend zijn aan de functie van het ziekenhuis. De afweging of een rechtstreekse vestiging van een supermarkt (ongeacht of het de meest kleine vorm betreft zoals in dit geval met een "to go" formule) is een grijs gebied en is overigens verder voor zover we dat hebben kunnen nagaan bij de OZHZ niet gecommuniceerd.

Figuur 1 Dagelijks aanbod (m² wvo) per 1.000 inwoners, eind 2017/begin 2018



Rekening houdend met overige harde plannen uitbreidingen dagelijks aanbod

Er spelen op dit moment nog twee harde uitbreidingsplannen in de dagelijkse sector: uitbreiding Winkelcentrum Sterrenburg: beoogd +2.200 m² wvo (netto uitbreiding van de Jumbo; foodmarkt concept) en de uitbreiding van de Aldi aan de Dubbeldamseweg met een netto uitbreiding circa 540 m² wvo.

Nemen we die mee in de becijfering, dan zou het toekomstig aanbod in Dordrecht bij gelijkblijvend inwonertal op 354 m² wvo per 1.000 inwoners komen. Dat is weliswaar wat meer dan een aantal andere gemeenten in figuur 1, maar nog steeds minder dan landelijk gemiddeld. En het steekt ook niet echt vreemd af tegen bijvoorbeeld Amersfoort, Deventer, Gouda en Haarlem, ook allemaal gemeenten met een behoorlijke toeristische functie als aanvullend draagvlak voor de winkelvoorzieningen.

Provinciaal beleid

Evenals het regionaal beleid is het provinciaal detailhandelsbeleid gericht op de versterking van de bestaande centra, in plaats van verspreide bewinkeling buiten de bestaande centra om. Uitzonderingen zijn mogelijk, onder meer als het gaat kleinschalige detailhandel in de vorm van een gemakswinkel dan wel winkels die aansluiten op de aard van voorzieningen, zoals bij sport- en vrijetijdsvoorzieningen en bij meidische voorzieningen.

De maximale omvang van kleinschalige detailhandel is niet vastgelegd in de verordening, om ruimte te laten voor maatwerk. Als richtsnoer wordt door de provincie 200 m² wvo aangehouden. Ook het aantal vestigingen is afhankelijk van maatwerk en daarom niet vastgelegd in de verordening. Op locaties met veel passanten en bezoekers, zoals grote treinstations zijn meerdere vestigingen passend.

Anders dan nu in het voorontwerp bestemmingsplan is opgenomen eist de provincie dat de ruimte in het bestemmingsplan voor toevoeging van winkels echter wel in vierkante meters wordt gemaximaliseerd.

Voorstel voor het programma

1) Dagelijks aanbod

Het winkelcentrum Sterrenburg is het meest dichtbij zijnde winkelconcentratie op ongeveer 1 km afstand van het plangebied Gezondheidpark. Dit is een acceptabel geachte afstand, zeker voor de wekelijkse boodschappen. Het winkelcentrum beschikt over een compleet aanbod en zal met de beoogde plannen van de eigenaar verder worden vergroot, met naast de al gevestigde Aldi en verswinkels o.a. de verplaatsing en vergroting van de Jumbo tot een foodmarkt. Op grotere afstand (ca. 2 km) ligt het Damplein met weliswaar een kleiner maar tevens aan volledig aanbod winkels en op het Leerpark is de Plus supermarkt/ bloemenwinkel gevestigd.

Ons voorstel is om gezien de nabijheid van met name het winkelcentrum Sterrenburg, in het nieuwe bestemmingsplan een maximum te stellen van 400 a 500 m² voor de vestiging van dagelijks aanbod in het plangebied, ook rekening houden met de reeds gevestigde AH to go formule in de plint van het ziekenhuis, dat zich vooral richt op de vergeten boodschap.

2) Niet dagelijks aanbod

De verordening van de provincie maakt winkels mogelijk die direct gekoppeld zijn aan de voorzieningen, in dit geval de sport/ recreatievoorzieningen op de Sportboulevard dan wel de medische voorzieningen van het Albert Schweitzer Ziekenhuis. In het verleden is langdurig gesproken over een grootschalige sportzaak (Decathlon). Provincie sluit echter perifere vestiging van grootschalige winkels als een Decathlon uit, ook als past het bij het thema sport. Ook de gemeente zet in op de versterking van de binnenstad met de vestiging van grootschalige formules in het niet-dagelijks aanbod.

Wel zien we ruimte voor meer kleinschalige speciaalzaken, denk aan schaatswinkel of (thuis)zorg winkels. Het gaat om winkels voor specifieke doelgroep, duidelijk gerelateerd aan de voorzieningen. Cadeauwinkels of winkels in bijvoorbeeld huishoudelijke artikelen, worden daarbij bij voorbaat uitgesloten, ondanks dat er altijd argumenten te geven zijn waarom het ondersteunend is aan het ziekenhuisbezoek.

Het voorstel is om Ballast als mogelijk ontwikkelende partij voor het middengebied hiervoor een voorstel te laten doen, met een omvang van maximaal 500 m² wvo, waarbij in de voorschriften van het bestemmingsplan moet worden vastgelegd dat de meters ten allen tijde - ook na verloop van tijd (bij vertrek) - niet ingevuld mogen worden met dagelijks aanbod. Ter beoordeling zal bij vestigingsvraag altijd het college worden gevraagd tot het nemen van besluit, waarbij vooraf de Adviesraad voor de Detailhandel zal worden gehoord voor advies.