

REGIONAAL ECONOMISCH OVERLEG ZUID-HOLLAND ZUID

stuurgroep

secretariaat: P: postbus 619; 3300 AP Dordrecht T: 078 -7703011; E: am.putman@drechtsteden.nl

Aan: Burgemeester en Wethouders van Dordrecht
t.a.v. de heer J. Mos, wethouder Economische Zaken
Postbus 8
3300 AA Dordrecht

Betreft: REO-advies uitbreiding Winkelcentrum Sterrenburg

Datum: 10 december 2014

Geachte heer Mos,

Op 22 april 2014 heeft u namens het college van de gemeente Dordrecht bij brief, via de mail, het REO ZHZ advies gevraagd over de uitbreiding van het winkelcentrum Sterrenburg. Bij de aanvraag was een onderzoeksrapport van WPM gevoegd, opgesteld in opdracht van Corio, eigenaar van het winkelcentrum. Later is er via een aantal mails en via een ambtelijk memo van de gemeente nog antwoord gegeven op een aantal vragen. Bij het in juni 2014 uitgebrachte REO-advies nam de provincie Zuid-Holland een minderheidsstandpunt in. De provincie was van oordeel dat het op basis van het toen voorliggende rapport niet mogelijk was om een goed afgewogen advies te geven en dat een nieuw rapport nodig was. Na overleg tussen de gemeente Dordrecht, de provincie en adviesbureau WPM is een nieuw rapport uitgebracht.

De aanvraag toegelicht

Het uitbreidingsplan van Corio volgt op de mogelijkheid tot uitbreiding zoals dat via een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het bestemmingsplan Sterrenburg, vastgesteld op 28 augustus 2012. Het wijzigingsplan "Uitbreiden winkelcentrum Sterrenburg" is in september 2013 vastgesteld.

Sterrenburg is een overdekt winkelcentrum met ongeveer 38 winkels en een omvang van ca. 7.550 m² wvo: 3.550 m² wvo dagelijks en 4.000 m² wvo niet-dagelijks. Het winkelcentrum is oorspronkelijk gebouwd in 1974 en geleidelijk gegroeid tot de huidige omvang. In 2002 is het winkelcentrum gerenoveerd en beperkt uitgebreid op de verdieping.

Modernisering is nodig omdat het winkelcentrum thans een gesloten aanblik heeft en zowel intern als extern een gedateerde uitstraling heeft. Deze vernieuwingsslag gaat gepaard met een uitbreiding met ca. 3.000 m² bvo met als doel om het centrum voor zowel consumenten als ondernemers aan te passen aan de eisen van deze tijd. Een aantal reeds gevestigde winkeliers krijgt hierdoor de ruimte om de maatvoering van te krap bemeten winkels op orde te brengen.

In winkelcentrum staat momenteel ca. 900 m² wvo leeg. Deze leegstand is gelegen op de eerste verdieping en wordt grotendeels veroorzaakt doordat deze units incourant en niet goed bereikbaar zijn.

WPM concludeert in het bijgevoegde rapport dat de ontwikkeling past binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Samengevat geeft u aan dat de uitbreiding de volgende gunstige effecten heeft:

- De beoogde uitbreiding biedt ruimte voor enige schaalvergroting van de ondernemers;
- Door een beter aanbod kan ook de lokale consument beter bediend worden;
- Het plan draagt bij aan het behoud van een duurzame positie in de winkelstructuur;
- De modernisering draagt bij aan de stedelijke kwaliteit;
- Het verbeteren van het verblijfsklimaat, de uitstraling en identiteit van het winkelgebied;
- De aanpak van de huidige leegstand.

In november 2014 heeft WPM, in opdracht van Corio, een aangepast rapport uitgebracht, dat de gemeente Dordrecht aan het REO ZHZ heeft aangeboden.

REO-overwegingen

Op basis van artikel 9 lid 4. van de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland is een REO-advies nodig bij een bestemmingsplan dat detailhandel mogelijk maakt binnen de centra van meer dan 2.000 m² bvo.

Het REO ZHZ heeft eerder, in 2005, een positief advies gegeven over de toenmalige plannen voor de uitbreiding (met ca. 3.000 m²) van winkelcentrum Sterrenburg. De gemeente heeft vastgehouden aan een uitbreidings- en verbeteringsplan voor deze locatie, en ook heeft zij hierbij (en bij andere plannen) vastgehouden aan advisering door het REO ZHZ. Vanwege een uitspraak van de Raad van State op een verzoek voor een voorlopige voorziening van de eigenaar van winkelcentrum Crabbehof, Mees Pierson, tegen het wijzigingsplan "Uitbreiden winkelcentrum Sterrenburg" wordt nu om een actueel REO-advies gevraagd.

Volgens het huidige plan omvat de uitbreiding ca. 3.000 m² bvo. Bij nadere analyse op grond van het wijzigingsplan bedraagt de uitbreiding 3.290 m². Dit valt echter binnen de 10% vrijstellingsregeling in het bestemmingsplan.

Op basis van aanvullende informatie zal een groot deel van de uitbreiding worden ingenomen door een nieuwe winkel van Jumbo. Deze winkel is reeds gevestigd in het winkelcentrum en zal worden verplaatst naar het nieuw te bouwen deel, waar de winkelruimte met ca. 300 m² wvo wordt uitgebreid, maar waar vooral ook de magazijn- en kantoorruimte en de expeditie ruimte worden gemoderniseerd. In de huidige situatie huurt Jumbo namelijk magazijn en kantoorruimte in een naastgelegen flatgebouw en is de expeditiestraat te krap. Tevens zal een verdere interne herverkaveling plaatsvinden, waarbij ook ruimte is voor enige schaalvergroting van nu te krap bemeten winkels. En tenslotte is er ook enige ruimte voor het toevoegen van ontbrekende branches.

In uw aanvraag geeft u aan dat er sprake is van een uitbreiding van 3.290 m² bvo. De stuurgroep kan instemmen met de wijze van berekening van de omvang van de uitbreiding.

De stuurgroep concludeert op basis van de aangeleverde informatie dat:

- winkelcentrum Sterrenburg in de gemeentelijke en regionale detailhandelsstructuur, zoals o.m. vastgelegd in de Regionale Detailhandelsvisie Drechtsteden, benoemd is als lokaal bovenwijks verzorgend centrum in de hoofdstructuur;
- het in de regionale visie geformuleerde beleid voor winkelcentrum Sterrenburg ruimte biedt voor kwalitatieve verbetering en enige uitbreiding;
- de uitbreiding een substantiële omvang heeft in vergelijking met de huidige omvang van winkelcentrum Sterrenburg;
- de uitbreiding naast de toevoeging van winkelmeters vooral ook een kwalitatieve verbetering van het winkelcentrum en omgeving is;

- de uitbreiding de mogelijkheid biedt voor de aanwezige winkeliers om te groeien naar winkels met een moderne omvang;
- voor supermarkt Jumbo de uitbreiding de mogelijkheid biedt om, naast een beperkte groei van het winkelvloeroppervlak, de ruimte voor magazijn, kantoor en kantine te verplaatsen en te moderniseren, waardoor het huren van ruimte in een naastgelegen flat niet meer nodig is. En dat tevens de expeditie van Jumbo kan worden gemoderniseerd. Dit alles met als doel om het bestaande winkelcentrum op te waarderen naar een modern winkelcentrum, wat aanzienlijk bijdraagt aan de leefomgeving;
- de uitbreiding geen regionale gevolgen heeft, maar dat mogelijk wel (beperkte), maar geen versturende effecten te verwachten zijn voor nabij gelegen winkelcentra, m.n. voor Crabbehof, als wijk verzorgend winkelcentrum;
- tegen het recente bestemmingsplan (= 28-8-2012 vastgesteld door de gemeenteraad) voor Sterrenburg maakte de provincie geen bezwaar; evenmin tegen het wijzigingsplan dat uitgaat van een maximale uitbreiding van 3000 m2 bvo;
- de strategie voor winkelcentrum Crabbehof in de Detailhandelsvisie Drechtsteden luidt: kwalitatief en kwantitatief consolideren voor dagelijkse goederen en het beperkt versterken van niet-dagelijkse goederen.

De provincie Zuid-Holland gaf bij het REO-advies van 25 juni 2014 aan dat zij op basis van het rapport niet is staat is om een goed afgewogen advies te geven en dat een nieuw rapport nodig is. Hiermee nam de provincie een minderheidsstandpunt in. De provincie vond het rapport op de volgende punten onvoldoende:

- Er wordt geen inzicht gegeven in de effecten op de leegstand in naburige winkelcentra en de gevolgen van internetverkoop voor de bestedingen in fysieke winkels zijn niet meegewogen;
- De schaa sprong van de supermarkten wordt onvoldoende gemotiveerd;
- De onderverzekering van de woonwijk is niet gemotiveerd;
- De aanzienlijke uitbreiding van WC Sterrenburg wordt niet gerechtvaardigd door een sterke bevolkingstoename.

Het REO ZHZ heeft in november 2014 van de gemeente Dordrecht het door WPM uitgebrachte nieuwe rapport "Onderbouwing uitbreiding en effectstudie" ontvangen. De provincie heeft aangegeven dat met dit rapport de eerder genoemde vragen afdoende zijn beantwoord, ook op basis van de uitgangspunten van de Ladder voor Duurzame verstedelijking. Hiermee wordt het eerder ingenomen minderheidsstandpunt ingetrokken en adviseert de provincie positief.

Advies

De stuurgroep REO ZHZ adviseert de gemeente Dordrecht, alles afwegend, positief over de plannen voor de uitbreiding van winkelcentrum Sterrenburg. Vooral de kwalitatieve verbetering van het winkelcentrum, de ruimte die aan gevestigde winkeliers wordt geboden voor enige schaalvergroting van hun winkel en de verbetering van de situatie met betrekking tot het magazijn, kantoor en expeditiestraat voor Jumbo geven hierbij de doorslag.

Aanvullend adviseert de stuurgroep om:

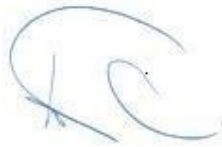
- (door te gaan met) flankerend beleid te ontwikkelen ter bestrijding van mogelijk toekomstige leegstand in nabij gelegen winkelcentra;
- te onderzoeken of het mogelijk is om de bestemming detailhandel te verwijderen waar winkels leegstaan en/of worden gesloten.

Met deze brief komt het op 25 juni 2014 uitgebrachte REO-advies te vervallen.

Hoogachtend,
namens de stuurgroep REO ZHZ,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large loop at the top and a series of smaller loops and strokes below.

A.M. Putman,
secretaris

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, stylized 'D' or 'R' shape with a horizontal stroke across the middle.

D.R. van der Borg,
voorzitter