DORDRECHT

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Dordrecht

Nr. 544610

20 november 2026

Programma Detailhandel & Wijkeconomie gemeente Dordrecht

Besluit inzake programma detailhandel en wijkeconomie gemeente Dordrecht

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dordrecht,

Gelezen het voorstel inzake het programma detailhandel en wijkeconomie d.d. 10 november 2026,

Overwegende dat:
- het college bevoegd is binnen de kaders van de omgevingsvisie thematische programma's op te stellen ten behoeve van de realisatie van de doelen in de omgevingsvisie;

BESLUIT:

Artikel I

Het programma detailhandel en wijkeconomie vast te stellen zoals deze in 'bijlage A' is opgenomen.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking op 20 november 2026.

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van 17 november 2026,

De secretaris,

P. Teesink

De burgemeester,

N. Mol

Bijlage A

Programma Detailhandel & Wijkeconomie gemeente Dordrecht

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Vanuit de Dordtse omgevingsvisie werken we aan een eiland met kwaliteit. Dat doen we aan de hand van zeven doelen, waarvan met name de doelen “aantrekkelijke stad”, “bereikbare stad” en “toekomstbestendige economie” invulling krijgen in de (wijk)winkelcentra. Dit programma beoogt daarop, onder het geheel van de omgevingsvisie, sturing en invulling te geven voor de detailhandel en wijkeconomie op het eiland van Dordrecht.

De komende jaren worden er in de gemeente Dordrecht ongeveer 11.000 woningen gerealiseerd. Dat biedt kansen voor bestaande en nieuwe ondernemers en geeft noodzaak om de voorzieningencentra in de wijken toekomstbestendig te maken. Tegelijkertijd spelen er landelijke trends en ontwikkelingen. Zoals de krimp van het niet-dagelijkse winkelaanbod en de toename van allerlei andere soorten voorzieningen in centra. Toekomstbestendige voorzieningencentra in wijken en buurten zijn veelzijdig. Enerzijds gericht op efficiënt boodschappen en anderzijds een echt hart met een goede verblijfskwaliteit en variatie aan voorzieningen. De Dordtse wijk- en buurtcentra lopen sterk uiteen qua kwaliteit, profiel en toekomstbestendigheid.

Over het algemeen zijn de centra in de buitenwijken op orde (zoals het recent vernieuwde Sterrenburg, de Bieshof en het Damplein). De centra in de stadswijken hebben grotere opgaven (o.a. Admiraalsplein, Crabbehof, Vogelplein) op het gebied van ruimte, kwaliteit, bereikbaarheid en veiligheid. Ook zijn er tal van buurtstrips. Op al die verschillende centra is visie nodig qua profiel en perspectief en in samenhang met elkaar. Dit programma detailhandel en wijkeconomie geeft hier sturing op.

1.2 Programma detailhandel en wijkeconomie

Dit programma geeft beleidslijnen voor zowel detailhandel als wijkeconomie. Het is van oudsher gebruikelijk dat gemeenten beleid voor detailhandel hebben. Het aantal winkels neemt echter af en er komen steeds meer andere publieksvoorzieningen bij naast winkels (zoals commerciële en maatschappelijke dienstverleners en horeca). Winkelcentra verkleuren naar voorzieningencentra: sociaalmaatschappelijke ankerpunten in een wijk of buurt, met winkels, horeca en commerciële en maatschappelijke dienstverleners. Vandaar een Programma voor detailhandel én wijkeconomie. De focus ligt op detailhandel, maar het stuk geeft ook visie op wijkeconomie[1].

1.3 Toelichting bronnen en methoden

Voorliggend programma kwam tot stand op basis van de volgende bronnen en methodes:

- **Locatus**: dit is de landelijk geaccepteerde bron voor winkeldata. De leegstandscijfers hebben niet alleen betrekking op winkelleegstand, maar ook op leegstand van andere publieksfuncties. De peildatum betreft augustus 2025.
- **Gemeente Dordrecht/CBS**: de bevolkingsprognoses zijn gebaseerd op meerdere prognoses en zijn afgestemd met de gemeente Dordrecht, met name omdat rekening is gehouden met de woningbouwontwikkelingen en –ambities.
- **Koopstromenonderzoek 2025**: In 2025 is grootschalig onderzoek gedaan naar het koop- en bezoekgedrag in de Randstad (hierna: KSO 2025). De resultaten zijn in maart 2026 gepresenteerd. Deze gegevens, specifiek voor Dordrecht, zijn toegepast voor de kwantitatieve berekeningen, maar ook voor de kwalitatieve diepgang.
- **Klankbord- en projectgroep**: Gedurende het traject heeft er meermaals afstemming plaatsgevonden met de klankbord- en de projectgroep. De klankbordgroep bestond uit externe experts en stakeholders die strategisch en overkoepelend meedachten. Ook zat de adviesraad voor detailhandel in de klankbordgroep. De projectgroep bestond uit een brede ambtelijke vertegenwoordiging.
- **Interviews**: begin 2026 zijn met (telefoon)gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van verschillende winkelgebieden en de grotere landelijke supermarktorganisaties. Ook is er een inloopdag georganiseerd waarbij op een informele en laagdrempelige manier vertegenwoordigers en belang-

[1] En dan meer specifiek de vestigingsmogelijkheden voor commerciële en maatschappelijke dienstverlening in en rondom voorzieningencentra. Voor horeca en werklocaties (reguliere bedrijvigheid) geldt separaat beleid.

hebbenden vrij konden binnenlopen. Doel van deze gesprekken was het ophalen van wat er speelt: wat gaat er goed, waar liggen opgaven.
- **Schouw**: begin 2026 zijn alle winkelgebieden bezocht en getoetst op diverse kwalitatieve aspecten. Dit is meegenomen in het algehele oordeel over het perspectief per winkelgebied.

2 Conclusies en opgaven

Gebaseerd op de analyse, beleidsuitwerking en uitvoering in dit programma, zijn samenvattend de volgende conclusies en opgaven te definiëren. Nadere uitwerking en toelichting is verderop in dit programma te vinden.

Visie op de voorzieningenstructuur

De Dordtse voorzieningenstructuur is prima op orde. De verschillende voorzieningencentra liggen goed verspreid over de gemeente en de centra functioneren redelijk tot goed. De komende jaren zal het aantal inwoners toenemen, maar dit heeft geen grote invloed op de voorzieningencentra. Die kunnen de extra besteding goed gebruiken en de extra bezoekers prima verzorgen. Er zijn zodoende geen (zeer) grote ruimtelijke detailhandelsvraagstukken of knelpunten in de gemeente. Wel zijn er opgaven. Een aantal centra hebben ruimtelijke opgaven (schoon, heel en veilig).

Visie binnenstad

De binnenstad is eveneens een belangrijk aandachtspunt. Voor de binnenstad is het Toekomstbeeld Slijpen aan een diamant (2021) nog steeds leidend. De analyse in voorliggend programma benadrukt de eerder geformuleerde opgave op leegstand en transformatie in het licht van het krimpende recreatief winkelaanbod. Voorts blijft het van belang dat de binnenstad in de detailhandelsstructuur onderscheidend en aanvullend is aan de wijkwinkelcentra, met name sterke centra als Sterrenburg. De binnenstad is en blijft uiteraard het voornaamste winkelgebied van de gemeente, met het grootste aanbod aan winkels in het recreatieve segment, aangevuld met dagelijks, doelgericht en andere voorzieningen.

Visie per (type) wijk of buurtcentrum

Deze visie zet in op nabijheid van voorzieningen voor consumenten en inwoners, concentratie van winkels in de centra (en niet daarbuiten), compacte, complete en vitale centra én ruimte voor ondernemerschap. De voorzieningenstructuur is bepaald in dit programma en heeft een hiërarchische en gebruikelijke verdeling van grote en kleine centra. De uitgangspunten vanuit het provinciaal beleid zijn hierin meegenomen. Voor ieder centrum is bepaald wat voor soort centrum het is (bijvoorbeeld buurtcentrum of wijkcentrum). Aan de hand daarvan is de uitgangspositie en verzorgingsfunctie bepaald. Voldoen de centra nu en in de toekomst aan dat profiel of niet? Is het nodig om de centra te versterken of niet? De centra hebben een ontwikkelrichting in deze visie (versterken, behouden, of anders). Met ‘versterken’ bedoelen we zowel de algehele kwaliteit als een (beperkte) toevoeging van aanbod. ‘Behouden’ staat niet gelijk aan ‘bevriezen’. Kwalitatieve versterking is altijd mogelijk, maar wezenlijke uitbreiding is niet voorzien. ‘Anders’, betekent dat een centrumgebied mogelijk een andere beleidsstatus krijgt; zie hiervoor de specifieke gevallen in hoofdstuk 11.

Visie op thema

Boodschappenwinkels en supermarkten zijn de voornaamste trekkers van voorzieningencentra. De sterkte van het supermarktaanbod bepaalt grotendeels de aantrekkelijkheid van een centrum. Supermarkten zijn altijd in beweging om aantrekkelijk te blijven. Dat is reguliere marktdynamiek. Private supermarktplannen (bijv. een verhuizing van een supermarkt) kunnen echter effecten hebben op de voorzieningenstructuur waar publieke belangen aan verbonden zijn, zoals de leefbaarheid van een wijk. Om hierop beter te toetsen, gaan we de supermarkten specifiek aanduiden in het planologisch kader. Niet om ontwikkeling tegen te houden, maar wel om meer grip te houden. Doelgericht bezocht winkelaanbod (woonwinkels, tuincentra, bouwmarkten etc.) zit in Dordrecht op de woonboulevard of op enkele andere bedrijfslocaties. De woonboulevard is ook in het provinciaal beleid aangewezen als de plek voor woonwinkels. Het uitgangspunt is het op peil houden van de woonboulevard en het aanbod bouwmarkten en tuincentra. Ook gelet op de toenemende vraag/besteding vanuit woningbouw. Een wezenlijke uitbreiding van de woonboulevard is niet voorzien. Grootschalige detailhandelsvestigingen (GDV) in andere branches zijn niet toegestaan op zowel de woonboulevard als op andere bedrijfslocaties, om oneigenlijke concurrentie en ondergraving van de positie van (binnenstedelijke) centra te voorkomen. Dit is ook de beleidslijn van provincie Zuid-Holland. Verder staan er in het provinciaal beleid criteria voor o.a. ondergeschikte detailhandel en andere vormen van overige detailhandel.

Uitvoering

Een visie staat of valt met een gedegen uitvoering. Beleidsdoelen zijn haalbaar als de juiste instrumenten in samenhang worden ingezet en de samenwerking met belanghebbenden op peil is. De gemeente blijft structureel overleg houden, zowel ambtelijk als bestuurlijk, met vertegenwoordigende partijen van alle gebieden (ondernemers, eigenaren etc.). Het kan gaan over zowel strategische als praktische zaken. Sinds 2024 is er een ondernemersfonds van kracht met een financiële onderlegger[2]. Het fonds geeft een impuls aan het ondernemersklimaat in de hele gemeente. Gebruikers en eigenaren van zakelijk vastgoed dragen eraan bij via de OZB. Via een zelfstandige stichting en een verdeling in trekkingsgebieden beslissen de betalers zelf over de bestedingen in hun gebied. Nieuwe detailhandelsplannen worden getoetst aan het toetsingsschema in het uitvoeringshoofdstuk. Naast stimulerende instrumenten is ook juridisch-planologische regulering nodig. We zetten in op concentratie van nieuwe detailhandel in de centra. Dit doen we door onbenutte plancapaciteit voor detailhandel **buiten** de centra te schrappen[3]. **Binnen** de centra willen we de begane grond juist behouden voor voorzieningen. Daarom werken we in beginsel niet mee met transformatie naar wonen.

3 Trends en ontwikkelingen

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving en analyse van trends en ontwikkelingen, steeds vanuit algemeen (landelijk) perspectief met vandaaruit toepassing op de Dordtse situatie.

Dagelijkse artikelen (boodschappen doen)

Schaalvergroting van supermarkten zet nog steeds door. Supermarkten groeien in winkelvloeroppervlak (vanaf nu wvo) en in verzorgingsgebied. Kleinere supermarkten met een te klein verzorgingsgebied staan meer onder druk. De marges krimpen door stijgende kosten (lonen, huur, energie, inkoop) en dalende omzet (qua volume). In mindere mate geldt dit ook voor versspeciaalzaken, maar de kosten/baten zijn hier redelijk stabiel. De consument heeft behoefte aan gemak en efficiëntie, dat betekent het volgende voor de boodschappencentra:

- **Maatvoering supermarkt**: de consument wil alles binnen handbereik hebben. De maatvoering (oppervlakte in wvo) is afhankelijk van de formule én het verzorgingsgebied en is maatwerk.
- **Parkeren en bereikbaarheid**: makkelijk, ruim én gratis parkeren draagt bij aan gemak en efficiëntie. De consument wijkt eenvoudig uit naar andere centra.
- **Compact, compleet en comfortabel**: boodschappencentra functioneren het beste bij een compleet aanbod, passend bij het type centrum. Dus modern supermarktaanbod én kwalitatief goede verszaken. Idealiter zijn voorzieningen vanaf de parkeerplaats zichtbaar en liggen in elkaars nabijheid. Dit bevordert combinatiebezoek.

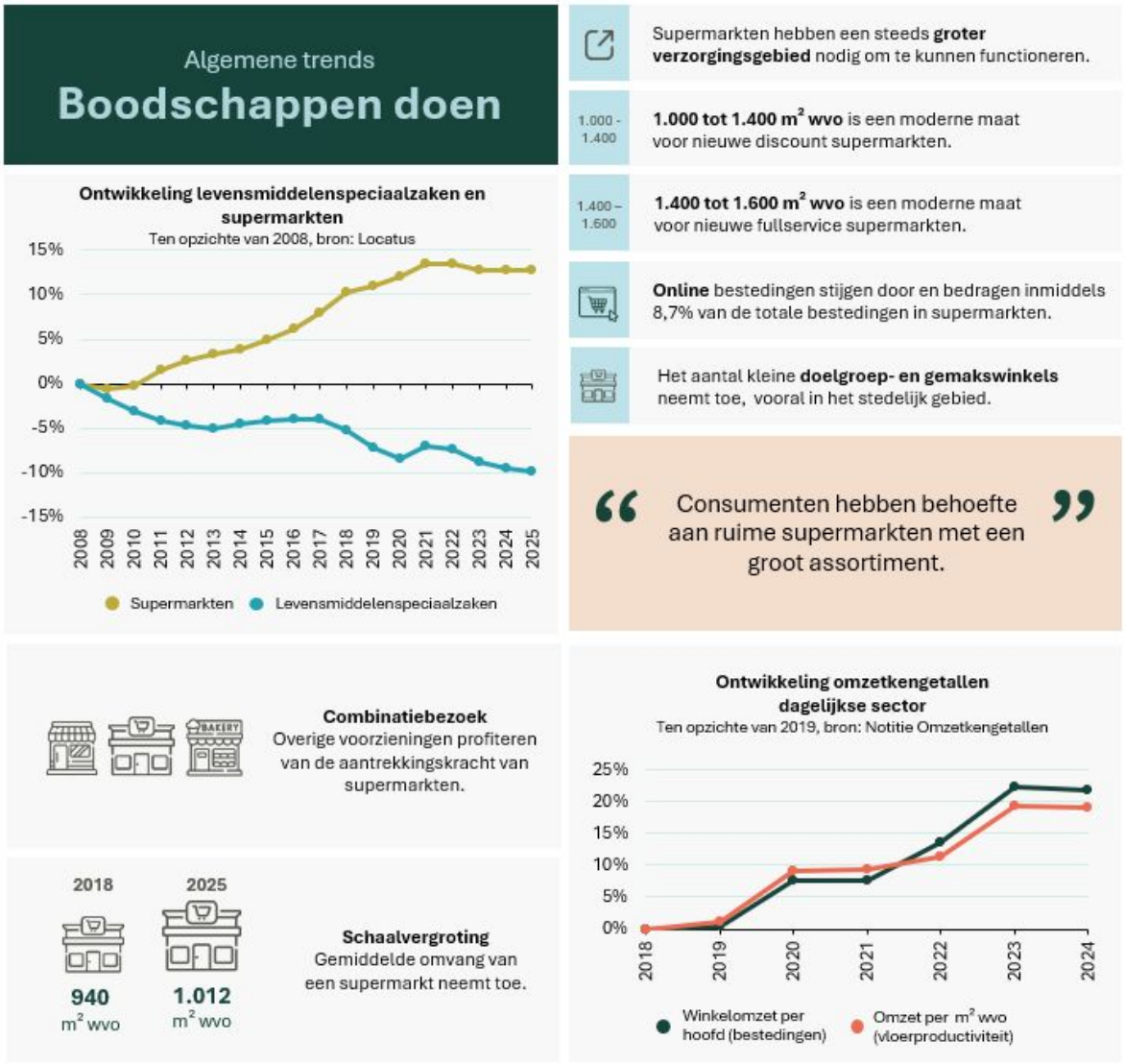
In Dordrecht heeft het merendeel van de supermarkten een goede maatvoering (zie ook bijlage, par. 12.2). Sterrenburg is een voorbeeld van een goed uitgerust wijkwinkelcentrum, met sterk complementair supermarktaanbod.

Dordrecht kent tamelijk wat verszaken en doelgroep- en gemakswinkels (zoals de Turkse buurtsupermarkt). Deze winkels zitten vooral in de stadswijken.

[2] Via een opslag op de OZB voor alle niet-woningen (eigenaren en gebruikers).

[3] Let op: deze regeling geldt niet voor panden waar nu winkels aanwezig zijn.

Boodschappen doen



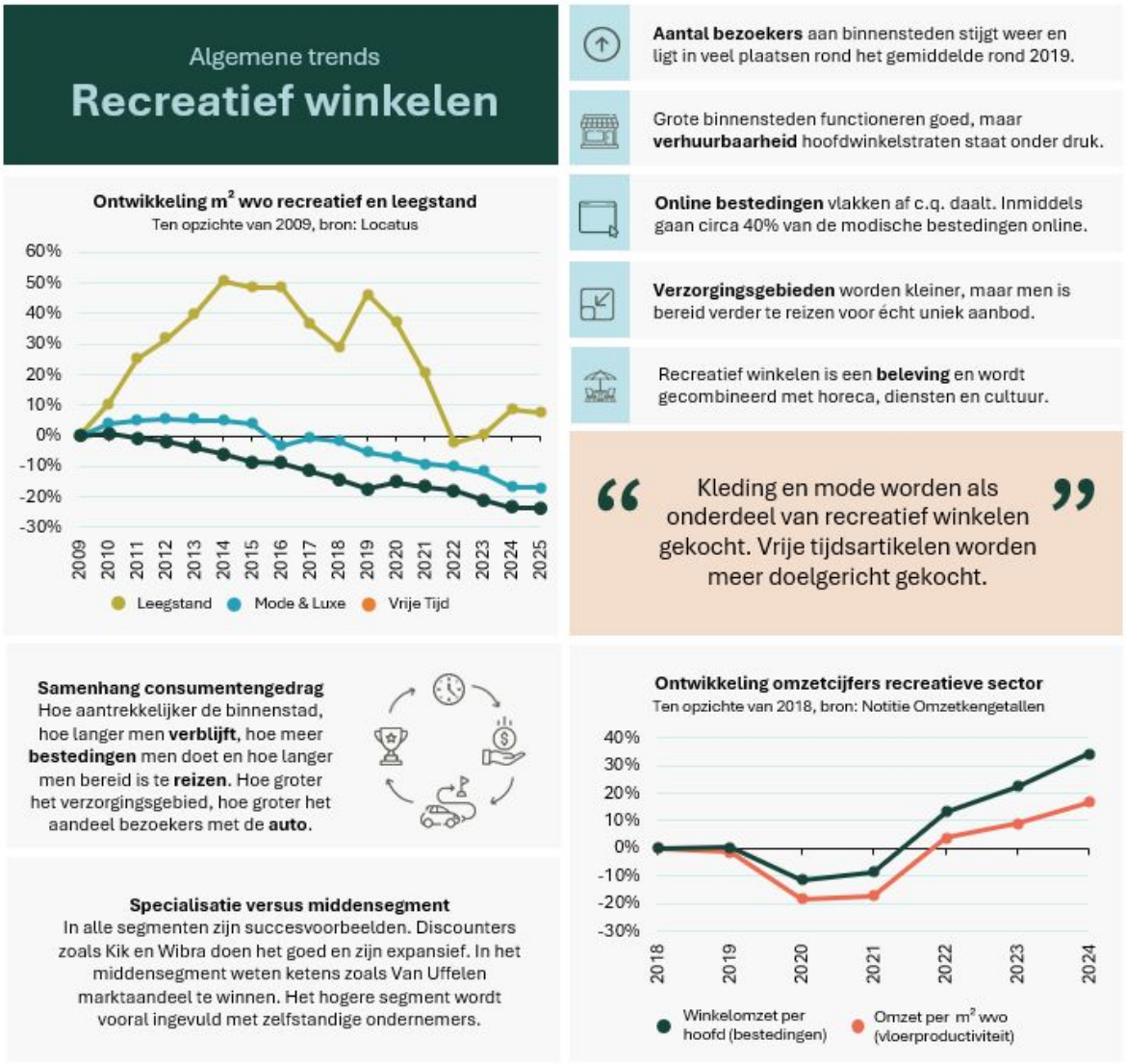
Recreatief winkelen

Dit type aanbod betreft o.a. winkels in kleding, schoenen, vrije tijd etc. In de Dordtse situatie is dit type winkelaanbod vooral te vinden in de Dordtse binnenstad en de grotere wijkwinkelcentra. Het landelijke beeld is dat dit winkelaanbod per saldo krimpt, door veranderend consumentengedrag en online besteding. De Dordtenaren zijn naast Dordrecht ook gericht op Rotterdam en Breda. Middelgrote centrumgebieden zoals Dordrecht zijn enkel toekomstbestendig als ze **bewust positioneren tussen beleving en gemak**, met een duidelijke identiteit en een bredere mix van functies — in plaats van een traditioneel winkelcentrum te blijven. Zonder zo'n profiel raken ze "klem" tussen grote steden en lokale boodschappencentra en verliezen ze hun aantrekkingskracht.

In Dordrecht is het veranderende consumentengedrag duidelijk zichtbaar in de binnenstad. Er zijn enkele grote winkelketens vertrokken. De centrale opgave is een vitaal kernwinkelgebied zonder leegstand. Daarvoor is een compacter kernwinkelgebied nodig. Daarbuiten wordt verkleuring van functies en transformatie van panden voorzien en dat is ook de beleidsambitie. Ook is sprake van vermenging. Winkeliers openen webshops en webshops openen winkels. Ook gemengde winkelconcepten met horeca komen voor en zijn kansrijk, maar er mag geen alcohol worden geschonken.

Voor de grotere wijkvoorzieningencentra in Dordrecht krimpt het recreatief winkelaanbod. Panden worden dan opgevuld met andere publieksvoorzieningen, zoals andersoortige winkels, horeca of commerciële of maatschappelijke diensten. Denk aan het fitnesscentrum in Sterrenburg. Ondernemers moeten ondernemen en inspringen op de grillige consument.

Recreatief winkelen



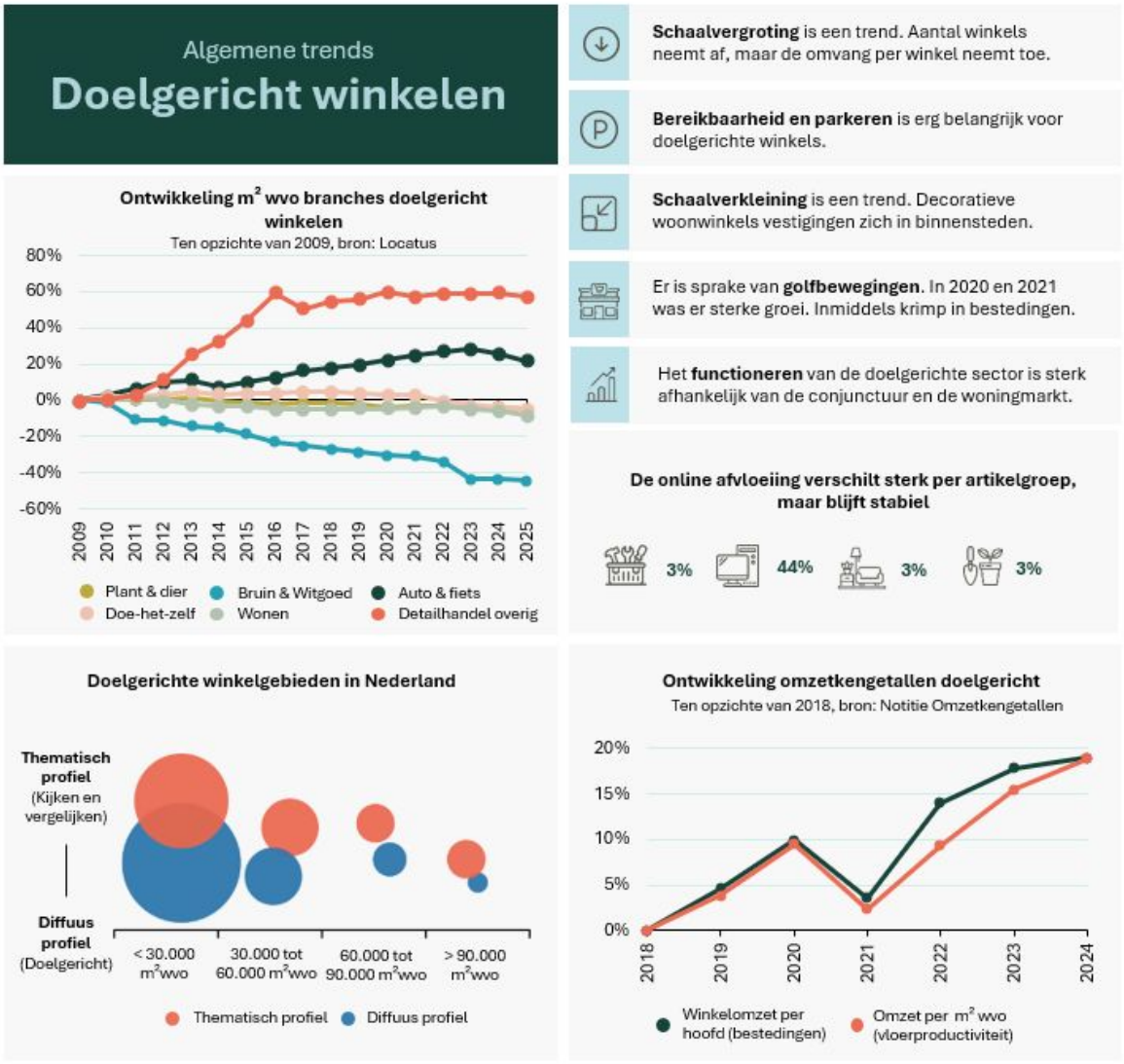
Doelgericht winkelen

Dit zijn winkels die doelgericht worden bezocht: zoals woonwinkels, tuincentra, bouwmarkten etc. Vaak zijn deze winkels vanwege omvang en/of assortiment niet goed inpasbaar in de centra. In Dordrecht zit dit aanbod op de woonboulevard of op enkele andere bedrijfslocaties. Positief voor het perspectief is de woningbouw, negatief is de regionale concurrentie van grotere woonboulevards. In Dordrecht wijkt de consument steeds vaker uit naar grotere woonboulevards en perifere winkels in andere gemeenten (zoals Sliedrecht, Barendrecht, Rotterdam en Breda). We zien ook dat de omzet op de woonboulevard terugloopt. Daarbij geldt ook dat het vorige KSO uit 2021 komt. In de periode tijdens en na corona gingen mensen veel aan de slag in de woning en tuin en dat zagen we terug in een piek aan besteding in deze sector. Nu zwakt dit weer af naar ‘normaal’.

Overige vormen detailhandel

- **Afhaal- en bezorgeconomie van vooral food**. Dit is vaak een vermenging van detailhandel en horeca. Denk o.a. flitsbezorgers, Picnic en andere supermarktbezorgdiensten, pakketpunten op allerlei locaties. Dit vraagt visie op waar en waarom dergelijke concepten inpasbaar zijn (zie hoofdstuk 10).
- **Warenmarkten en ambulante handel (standplaatsen).** In veel gemeenten (en ook in Dordrecht) hebben de warenmarkten een sterke economisch-maatschappelijke functie. Ze trekken bezoekers naar het centrum. Een marktplein heeft echter op dagen dat er geen markt is vaak een matige uitstraling en is weinig bruikbaar voor evenementen. Voor standplaatsen geldt eveneens dat zij bezoekers naar winkelgebieden trekken, maar soms is de benodigde parkeervoorziening een knelpunt.

Doelgericht winkelen



Wijkeconomie

Hiermee bedoelen we maatschappelijke basisvoorzieningen die steeds vaker in en nabij voorzieningencentra worden ingepast. Denk aan zorgvoorzieningen (zoals huisarts), onderwijs en jeugd (zoals kinderdagverblijf) en maatschappelijke voorzieningen (buurtkamer, bibliotheek etc.). Deze voorzieningen worden vaker in voorzieningencentra ingepast en dit past binnen de ontwikkeling van:

- Meer beleidsaandacht voor (maatschappelijke) basisvoorzieningen in de wijk (10 minuten stad).
- Vergrijzing en groeiende zorgvraag in de wijk.
- Meer behoefte aan nabijheid en ontmoeting.
- Afname traditionele winkelmeters (vrijkomende panden)
- Toenemende druk op exploitatie van buurt- en wijkcentra.
- Meer gemengde concepten: zorg + ontmoeting + lichte horeca + dienstverlening.

Inpasbaarheid in voorzieningencentra

Veel verschillende typen maatschappelijke voorzieningen zijn feitelijk gezien ruimtelijk prima inpasbaar in buurt- en wijkwinkelcentra. Voorzieningen als huisartsen, tandartsen en fysio's zijn relatief kleinschalig (qua benodigde ruimte) en worden net als boodschappenwinkels vaak bezocht (i.p.v. incidenteel). Grotere voorzieningen (qua omvang en verzorgingsgebied) zijn ruimtelijk eveneens inpasbaar in voorzieningencentra, maar dit vraagt wel maatwerk[4]. Denk o.a. een buurtcentrum of een kinderdagverblijf. Voorzieningen

[4] Dit is een analytische constatering en geen (nieuwe) beleidsuitspraak.

met een sterke publieksfunctie zoals een huisarts of buurtcentrum zitten idealiter in het zicht op de begane grond. Voorzieningen met een mindere publieksfunctie kunnen eventueel ook op verdieping. Denk aan een wijkteam op locatie, of meer administratieve zorg. Beschikbaarheid en betaalbaarheid van panden is een groot aandachtspunt. In Dordrecht zijn maatschappelijke voorzieningen doorgaans wel planologisch toegestaan in voorzieningencentra. De leegstand is in Dordrecht echter beperkt (met uitzondering van de binnenstad). Ook kan de betaalbaarheid van locaties een knelpunt zijn. Daarom is de regeling opgenomen om voldoende voorzieningenpanden te behouden (par. 12.3). Voorliggend programma doet geen uitspraken over het gewenste maatschappelijke programma per centrum, want dat is weinig zinvol. De grip van de gemeente is immers beperkt.

4 Beleidskaders

Omgevingsprogramma economie 2025

De gemeente zet in op versterking van het kernwinkelgebied in de Dordtse binnenstad, via herontwikkeling van strategisch vastgoed. De leegstand in de binnenstad is hoger dan gemiddeld en vraagt aandacht[5]. Nabijheid van voorzieningen in wijken is essentieel. Vitale wijk- en buurtcentra is het uitgangspunt. De bestaande fysieke ruimte voor wijkeconomie blijft behouden en waar mogelijk uitgebreid bij binnenstedelijke herontwikkeling. Voor transformatie van werkfuncties in woonwijken geldt **"nee, tenzij"** er sprake is van perspectief voor de zittende ondernemer én er een vorm van werken terugkomt die passend is in de wijk. Dit omwille van werkgelegenheid bij huis en voorzieningen nabij.

Dordtse Omgevingsvisie 2.0

Dordrecht streeft ernaar een aantrekkelijke stad te zijn met goede voorzieningen en diverse economische functies, inclusief winkels en voorzieningen, verspreid over centrum en woonwijken. Nabijheid van winkels en voorzieningen zijn onderdeel van een goede leefkwaliteit in samenhang met andere basisvoorzieningen.

Beleid: Dordtse binnenstad

De binnenstadsvisie "Slijpen aan een diamant (2021) zet de lijn uit. De visie zet in op een kleiner, maar sterker kernwinkelgebied met minder leegstand. Buiten het kernwinkelgebied wordt verkleuring en transformatie van detailhandel naar o.a. wonen voorzien. Er zijn en worden al van acties uitgezet t.b.v. de vitaliteit van de binnenstad. Vanaf 2022 is ingezet op acquisitie, verplaatsing en samenwerking met en tussen ondernemers. De samenwerking in de inmiddels opgerichte stichting Binnenstadsbedrijf Dordrecht (BBD), ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente, verloopt soepel. De lijnen zijn kort, waarbij de onafhankelijke voorzitter een belangrijke rol speelt. De programma's Toekomstige Invulling Binnenstad, Smart City en Gastvrijheid & Beleving zijn opgestart. Ook zijn gebiedsprofielen opgesteld. Vanuit de Impulsaanpak Winkelgebieden heeft het ministerie van EZK subsidie toegezegd voor de aanpak Statenplein[6].

Provinciale omgevingsvisie, programma en verordening

(Nieuwe) detailhandel is vooral voorzien in de centra van wijken, dorpen en steden. Detailhandel is nog steeds een belangrijk bezoekmotief voor centra. De provincie benut hiermee de kracht van detailhandel voor vitale, sterke en aantrekkelijke centra waardoor optimaal wordt bijgedragen aan een kwalitatief hoogwaardigere leefomgeving. Verspreid liggend aanbod draagt niet bij aan het clusteren en concentreren van het detailhandelsaanbod en tast de detailhandelsstructuur in ruimtelijke zin (afname ruimtelijke kwaliteit, toename leegstand) aan. Buiten de centra biedt de provincie alleen vestigingsruimte aan enkele specifieke branches van detailhandel. Het gaat dan vooral om detailhandel die vanwege de aard en omvang van de te verkopen goederen in ruimtelijke zin niet goed is in te passen in de centra. De provinciale verordening heeft hiervoor juridisch bindende regelingen opgenomen (zie bijlage, par. 13.8).

Plannen en initiatieven

De belangrijkste grootschalige woningbouwontwikkeling is het Maasterras (zie ook hoofdstuk 5). In de eerste fase komen circa 2.000 woningen. Daar komt ook een passend niveau van voorzieningen bij, waaronder detailhandel (max. 1.050 m2 wvo). Er is een supermarkt/gemakswinkel mogelijk van max. 500

[5] Een belangrijke nuance is echter wel, dat grote leegstand in de binnenstad grotendeels wordt verklaard door enkele grote leegstaande panden, die spoedig getransformeerd worden. Indien die leegstand verdwijnt na de werkzaamheden, neemt de leegstand in de binnenstad met circa 7.241 m^2 af. Echter, de leegstand in de binnenstad blijft relatief hoog. Na de ontwikkelingen bedraagt de leegstand in de binnenstad van Dordrecht circa 12%, terwijl het landelijke gemiddelde voor binnensteden rond de 6,7% ligt.

[6] https://raad.dordrecht.nl/Documenten/Dordrecht-Agenda-2030-Binnenstad.pdf

m2 wvo[7]. Ook Amstelwijck is volop in ontwikkeling. Verder zijn er veel kleinere verdichtingsprojecten verspreid over Dordrecht. Bij woningbouwplannen is het in principe steeds de inzet dat hierbij de bestaande (voorzieningen)structuren in de stad worden benut en versterkt.

Planologisch kader

Het huidige planologisch kader is de onderlegger en het vertrekpunt van het programma detailhandel, want dit bepaalt waar wel en geen detailhandel mag vestigen. In Dordrecht ligt op de meeste voorzieningencentra een centrumbestemming waarbinnen o.a. detailhandel is vergund. Er is in de meeste bestemmingsplannen geen verdere regulering opgenomen t.a.v. supermarkten. In de visie per thema in hoofdstuk 10 wordt toegelicht waarom hierop aanscherping gewenst is, met een nadere uitwerking van een regeling voor supermarkten in paragraaf 12.3.

5 Demografie

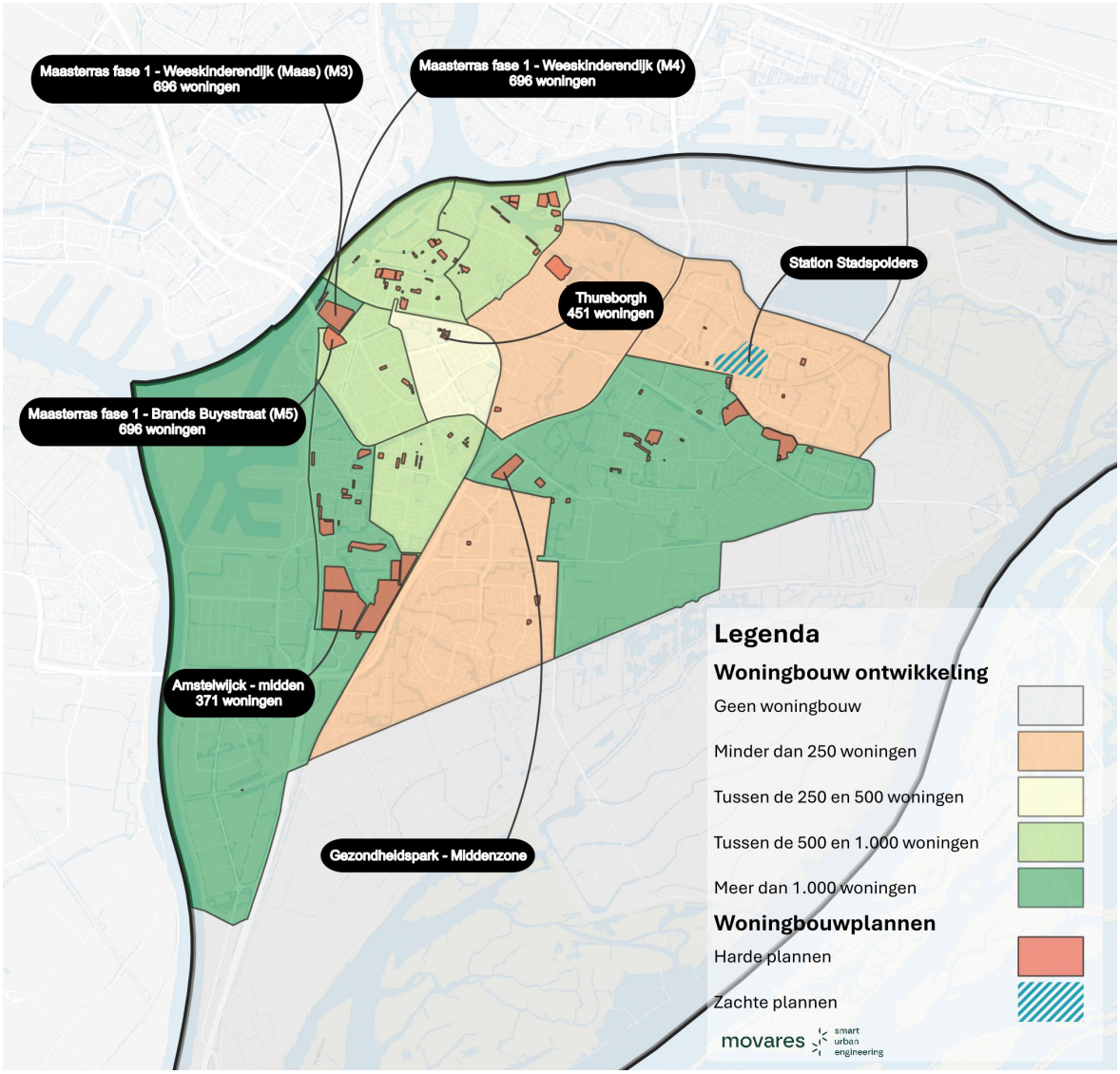
De (toekomstige) inwoners van Dordrecht zijn de belangrijkste klanten van de Dordtse detailhandel. Het volgende is relevant:

- Op 1 januari 2026 telde Dordrecht 122.933 inwoners. Er zijn verschillende prognoses die allen uitgaan van groei (zie bijlage). De analyse voor dit programma gaat uit van 133.453 inwoners in 2035, dit sluit aan bij de beleidsambitie van Dordrecht.
- De komende jaren zal het inwonertal van Dordrecht aanzienlijk toenemen. In totaal worden circa 11.000 nieuwe woningen gerealiseerd op uitleglocaties en middels binnenstedelijke verdichting (zie figuur)[8]. Daar is een passend niveau van voorzieningen nodig (zie ook hoofdstuk 12).
- De bevolkingssamenstelling van Dordrecht komt grotendeels overeen met die van de provincie Zuid-Holland en Nederland als geheel. De grootste groep inwoners bestaat uit mensen tussen de 25 en 45 jaar. Het aandeel ouderen neemt toe., het aantal jongeren neemt af.
- Het gemiddeld inkomen per inwoner in Dordrecht bedraagt € 31.600,- per jaar. Het gemiddeld inkomen in Nederland ligt op € 32.800, - per jaar. Hiermee ligt het inkomen in Dordrecht 3% onder het landelijke gemiddelde. Dit verschil in inkomen wordt verrekend in de distributieve berekeningen. Er zijn grote verschillen per wijk (zie bijlage 1, par. 13.1).

[7] Gemeente Dordrecht, bestemmingsplan Maasterras, vastgesteld juli 2025.

[8] Let op: de figuur is een momentopname van verschillende type woningbouwplannen. Er kunnen aan deze figuur geen rechten worden ontleend.

Woningbouwplannen

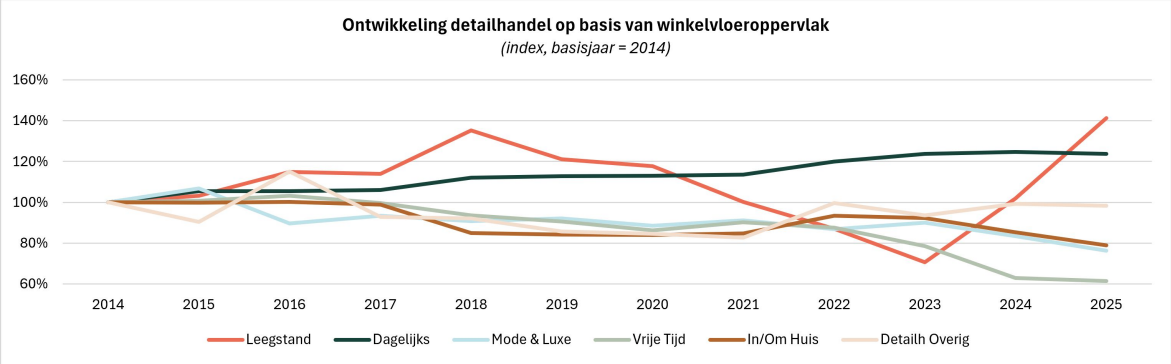


6 Winkelaanbod

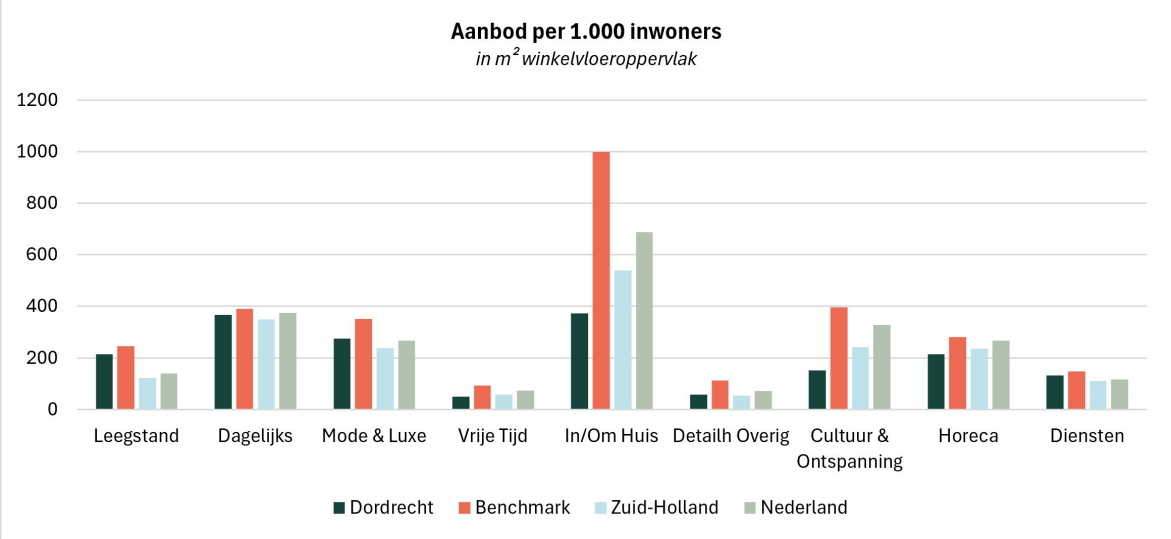
De bovenste figuur toont de ontwikkeling van het winkelaanbod en de leegstand in gemeente Dordrecht. De onderste figuur is een aanbodvergelijking met soortgelijke gemeenten als Dordrecht (benchmark), het provinciaal en Nederlands gemiddelde. Dit geeft een beeld of Dordrecht verhoudingsgewijs veel of weinig aanbod heeft. Op zich zien we geen ‘gekke dingen’ in zowel de ontwikkeling als de hoeveelheid aanbod. Het dagelijks winkelaanbod neemt toe. Het recreatief winkelaanbod (mode & luxe, vrije tijd) en doelgericht (in/om huis) neemt af. Het voorzieningenaanbod ligt redelijk in lijn met gemiddelden. Noemenswaardig is het relatief kleine aanbod aan recreatief winkelaanbod. Dit komt vooral omdat de regiofunctie van Dordrecht beperkt is. Grote sterke winkelsteden liggen nabij. Ook het winkelaanbod in/om huis is relatief klein. Dit komt o.a. omdat Dordrecht enkele grote winkels mist, die andere steden vaak wel hebben (o.a. IKEA). De leegstand in Dordrecht is lager dan gemiddeld in de benchmarksteden.

Leegstand is een goede graadmeter voor het functioneren. Sinds 2018 nam de leegstand af in Dordrecht. In 2023 nam de leegstand daarentegen weer toe door het leeg komen te staan van grotere panden en het vertrekken van grotere ketens. Op dit moment kent de gemeente Dordrecht een leegstand van 10,7% in wvo en 8,6% in aantal panden. De leegstand concentreert zich vooral in de Dordtse binnenstad en is in de wijk- en buurtwinkelcentra relatief beperkt. De leegstand is dus gemeentebreed lager dan gemiddeld, maar in de binnenstad hoger dan gemiddeld. (zie ook bijlage, par. 13.5)

Ontwikkeling detailhailhandel wvo



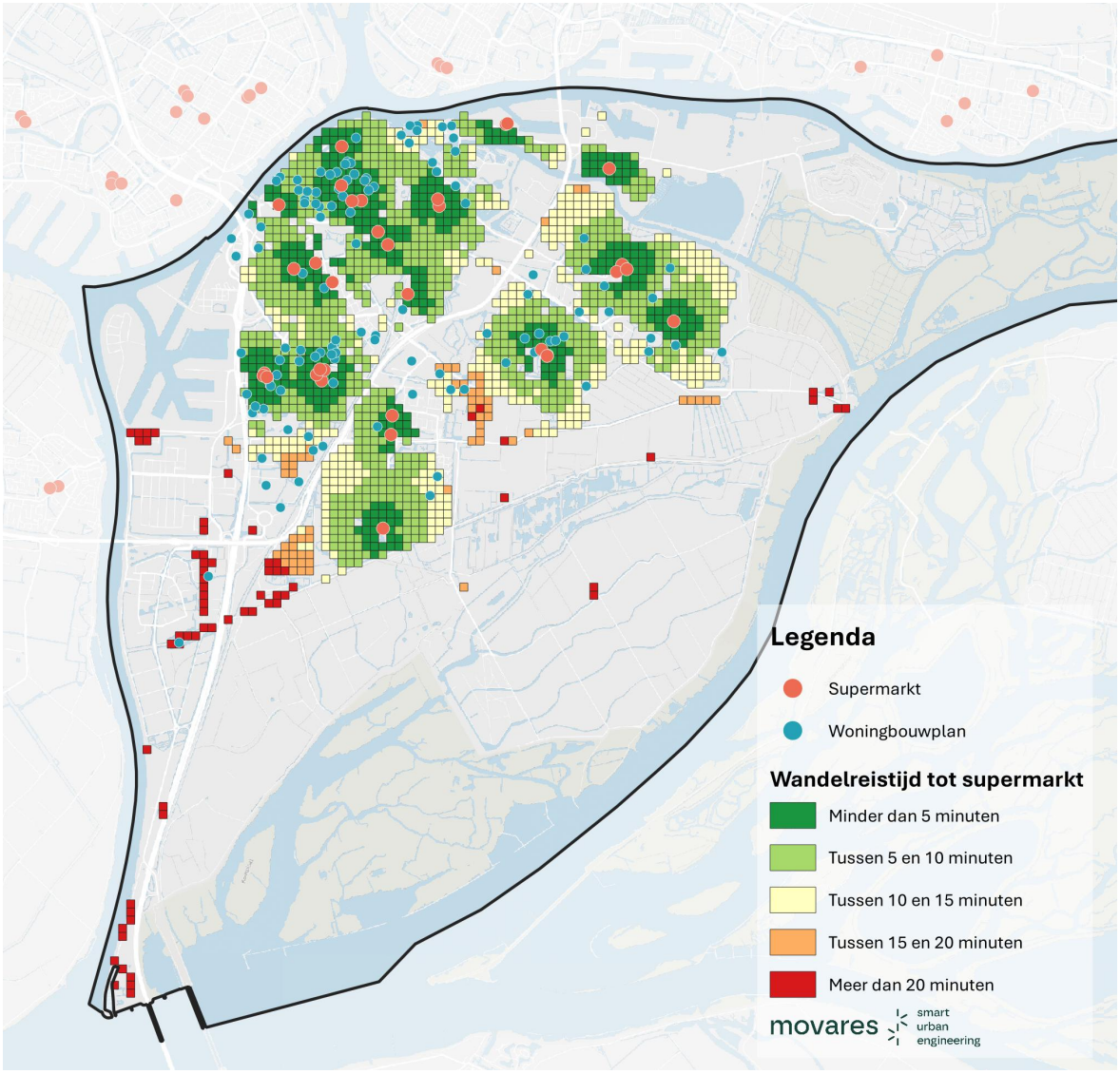
Aanbod per 1.000 inwoners



6.1 (Dagelijkse) voorzieningen in de wijken

Voorliggend Programma legt de focus op de detailhandel in de wijkeconomie en zodoende op vitale buurt- en wijkvoorzieningencentra. Boodschappenwinkels en supermarkten in het bijzonder staan aan de basis voor sterke buurt- en wijkvoorzieningencentra. Een belangrijke ambitie van het Programma Detailhandel en Wijkeconomie is nabijheid van goede (boodschappen)voorzieningen. Dit sluit aan op de algemene doelstelling in het Mobiliteitsplan Dordrecht 2040 met een loopafstand van 10 minuten tot dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten, een basisschool, huisarts of apotheek en een bushalte. Een fietsafstand van 10 minuten geldt als norm voor bovenwijkse en stedelijke voorzieningen, zoals niet-dagelijkse winkels en centrumvoorzieningen in grotere wijkcentra.De figuur toont de reistijd van alle inwoners naar de dichtstbijzijnde supermarkt en voorzieningencentrum. Over het algemeen kan het merendeel van de inwoners van de kern Dordrecht binnen 5 à 10 minuten lopen een supermarkt bereiken. Dat geldt ook voor de nieuwe inwoners van het Maasterras. De (toekomstige) inwoners van Amstelwijck moeten echter wel verder reizen naar een supermarkt. Ook de inwoners van de buurt Wilgenwende en de inwoners van de Stevensweg (richting Dubbeldam) moeten verhoudingsgewijs wat verder reizen. In de bijlage (par. 13.3) is een figuur opgenomen met het dagelijks winkelaanbod per 1.000 inwoners per wijk. Dit geeft aanvullend inzicht of er veel of weinig aanbod is per wijk en of er gelet op de woningbouwontwikkelingen versterking nodig is. De stadswijken hebben doorgaans meer winkelaanbod dan de buitenwijken (met uitzondering van Oud Krispijn en de Noordflank). Die wijken hebben vaak meer maar kleinere verswinkels, terwijl de buitenwijken minder maar grote moderne supermarkten hebben. De komende jaren komen er vooral woningen bij op het Maasterras, nabij Oud Krispijn.

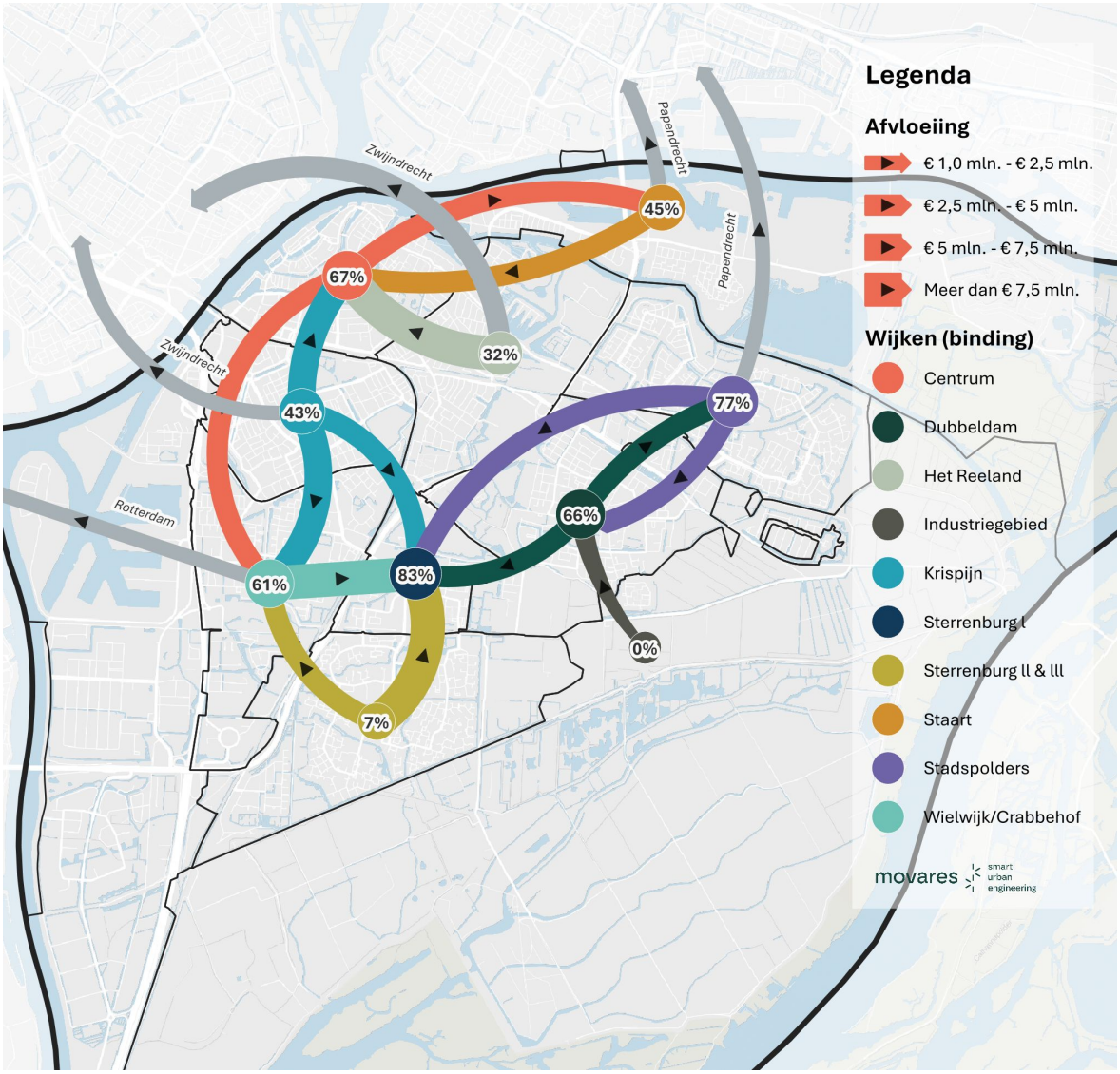
Wandelreistijd naar supermarkt



6.2 Wijkstromen Dordrecht

Navolgend gaan we in op data van het KSO2025. Te weten de wijkkoopstromen, de omzetaandelen en de rapportcijfers van de voorzieningencentra. Dit geeft een compleet beeld van de uitgangssituatie per wijk en centrum.

Koopstromen Dagelijks



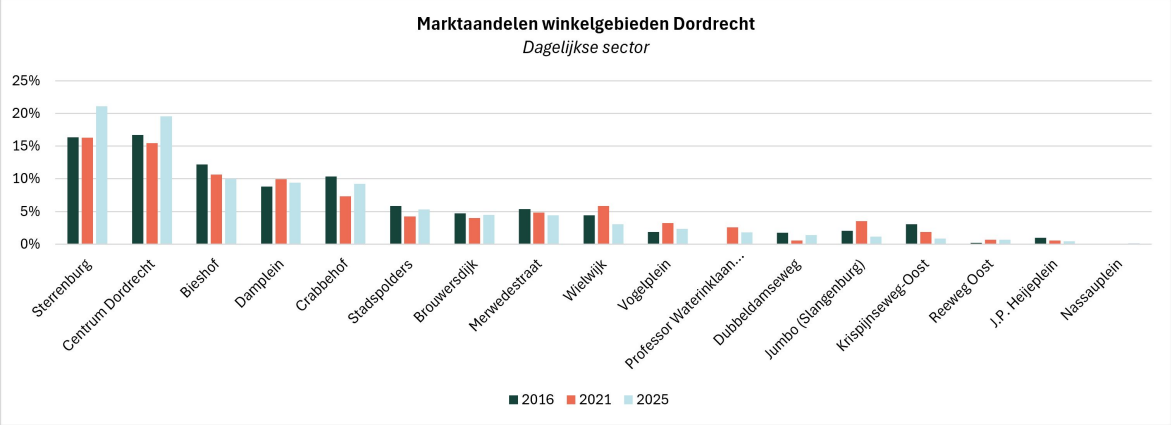
De figuur laat de wijkkoopstromen (excl. online) voor de dagelijkse sector zien. Elk bolletje geeft het percentage van dagelijkse bestedingen uit de eigen wijk weer (binding); de lijnen met pijlen laten de afvloeiing naar en toevloeiing van elders zien. Hieruit blijkt het volgende:

- De meeste besteding van de inwoners in Dordrecht stroomt naar **winkelgebied Sterrenburg**. Dit komt grotendeels omdat de randvoorwaarden op orde zijn (auto-bereikbaarheid en (gratis) parkeren, uitstraling, sfeer en winkelaanbod). Winkelgebied Sterrenburg wordt vanuit heel Dordrecht bezocht. De meeste toevloeiing komt uit de wijken Wielwijk, Crabbehof, Sterrenburg II en III, Dubbeldam en Stadspolders. Die inwoners kiezen naast hun eigen winkelgebieden dus ook vaker voor Sterrenburg. Het marktaandeel van Sterrenburg I neemt toe en dit centrum krijgt het hoogste rapportcijfer van heel Dordrecht (zie volgende figuren).
- **Winkelgebied Bieshof** staat op plaats drie qua marktaandeel voor de dagelijkse sector, maar het aandeel neemt wel af (zie figuur volgende pagina). Dit winkelcentrum haalt veel besteding uit de eigen wijk, maar besteding uit andere wijken is relatief beperkt. Dit komt o.a. door de sterke positie van Sterrenburg. Qua rapportcijfer scoort het centrum goed.
- De wijk **Krispijn** kent meerdere kleinere buurtstrips en enkele buurtcentra met kleinschalig dagelijks aanbod. De binding in deze wijk is relatief laag. Circa 43% van de bestedingen in de dagelijkse sector binnen de wijk blijft in de wijk. Ook zijn de randvoorwaarden van de winkelgebieden in Krispijn niet optimaal (zie hoofdstuk 11.3). De inwoners van Krispijn zijn met name op het dagelijks aanbod in de binnenstad, Wielwijk en Crabbehof georienteerd.
- **De Staart** kent een relatief lage binding van 45%, dat is opvallend aangezien de wijk twee moderne supermarkten kent die goed bereikbaar zijn en een goede parkeergelegenheid hebben. Daarnaast

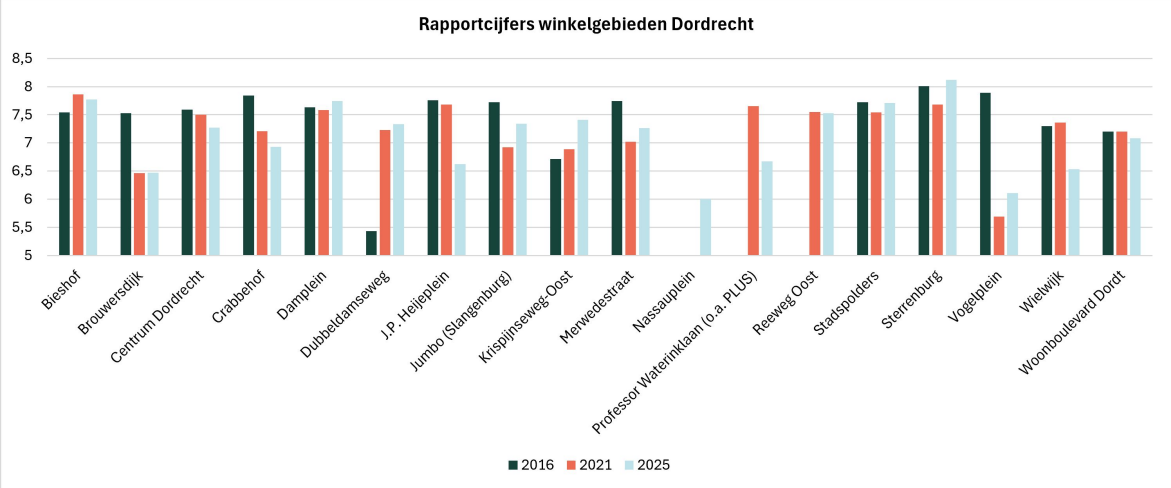
zijn de supermarkten complementair aan elkaar. Inwoners beoordelen het winkelgebied redelijk goed met een 7,3, al is het rapportcijfer de afgelopen jaren afgenomen.

- **Het Reeland** is een wijk nabij het centrum van Dordrecht. De wijk kent eigenlijk geen volwaardige winkelcentra. De wijk kent één buurtstrip zonder supermarkten en twee buurtcentra met supermarkten. Deze buurtcentra worden over het algemeen minder goed beoordeeld (Vogelplein en de Professor Waterinklaan. Dit is te zien aan de binding en de afvloeiing. De binding is relatief laag. Ofwel: de inwoners wijken uit naar andere winkelgebieden voor hun dagelijkse aankopen.
- **Crabbehof en Wielwijk**. Deze centra liggen dicht bij elkaar. In winkelcentrum Admiraalsplein (Wielwijk) is supermarkt Aldi vertrokken. Kijkend naar de marktaandelen en omzetontwikkeling lijkt erop dat sindsdien de consument vaker kiest voor Crabbehof.

Marktaandelen winkelgebieden Dordrecht



Rapportcijfers winkelgebieden Dordrecht



7 Economisch functioneren

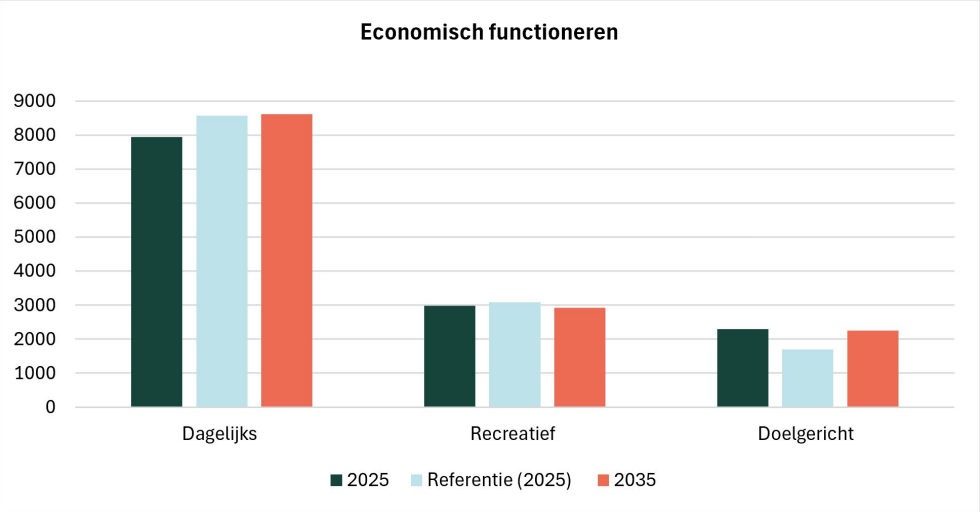
Voor de drie sectoren boodschappen doen, recreatief winkelen en doelgericht winkelen (zie hoofdstuk 3 voor de definities) is een indicatieve berekening gemaakt economisch functioneren (zie de figuur hiernaast en nadere uitwerking bijlage, par. 12.12) Vraag en aanbod zijn hiervoor in een modelmatig distributief planologisch onderzoek verwerkt (vanaf nu DPO). Zo wordt de vloerproductiviteit (ofwel de omzet per m2 wvo) berekend. Dit zetten we per sector af tegen het Nederlands gemiddelde en dat geeft een **indicatief** beeld hoe de sector nu en in de toekomst zal functioneren. De berekeningen en de uitkomsten zijn indicatief en nuance en interpretatie is nodig. De aan- of afwezigheid van marktruimte betekent niet automatisch dat er aanbod bij of af moet.

- **Het dagelijks winkelaanbod** functioneert momenteel circa 7% onder de referentie. Dat is overigens niet zorgwekkend. Richting 2035 stijgt de totale besteding/omzet door het groeiend aantal inwoners. Toch is er gemeentebreed geen acute noodzaak om een wezenlijk programma aan winkelmeters toe te voegen. Op wijkniveau kan versterking en uitbreiding van (supermarkt)aanbod wel wenselijk zijn.

- **Het recreatief winkelaanbod** laat zich minder goed voorspellen dan dagelijks winkelaanbod (hogere onzekerheid). We zien dat het recreatief winkelaanbod met een lager dan gemiddelde omzet functioneert. Richting 2035 zal de besteding in winkels verder afnemen. Er is **geen noodzaak** om nieuwe recreatieve winkelbestemmingen te faciliteren. Nieuw winkelaanbod kan in principe prima landen in de binnenstad en wijkwinkelcentra.
- **Het doelgericht winkelaanbod** functioneert hoger dan gemiddeld, Het economisch functioneren blijft richting 2035 nagenoeg gelijk. Het al dan niet toevoegen van nieuwe doelgerichte winkelbestemmingen is maatwerk. Dit hangt af van de specifieke branche, de locatie-eisen i.c.m. de beschikbaarheid van panden/gronden.

De uitkomsten van het DPO zijn niet maatgevend voor nieuwe winkelplannen. Het is aan de initiatiefnemer om zelf een maatwerk DPO te laten uitvoeren in het kader van de Laddertoets.

Economisch functioneren



8 Algemene visie

Leidende principes

Het Programma Detailhandel stuurt op drie leidende principes (zie figuur). Uitgangspunt is balans tussen de principes:

- **Consumentenverzorging**: Door de spreiding van het boodschappenaanbod blijven voorzieningen goed bereikbaar, wat bijdraagt aan de leefbaarheid. Tegelijkertijd zorgen voldoende keuzemogelijkheden, gemak en comfort voor een hogere kwaliteit van het aanbod.
- **Voorzieningenstructuur**: concentratie zorgt voor sterke en complete centra (combinatiebezoek, voorkomen leegstand etc.)
- **Economisch functioneren**: voor ondernemers is dit uiteraard essentieel. Dat betekent dat de o.a. parkeren, ligging, omvang etc. van centra op peil moet zijn.

Daarnaast is balans nodig in:

- **Grofmazig versus fijnmazig**: te veel versnippering (fijnmazigheid) leidt tot slecht functionerend aanbod. Ook kan dit negatieve effecten (leegstand) veroorzaken in concentratiegebieden. Te veel concentratie (grofmazigheid) leidt tot grote maar (te) ver uit elkaar liggende centra. De consument moet dan (te) ver reizen (met de auto).
- **Algemeen versus individueel belang**: Het doel is een beleidskader waarbinnen de algemene doelen worden bewaakt en er tegelijkertijd voldoende marktmogelijkheden zijn voor individuele ondernemers.
- **Huidige versus toekomstige situatie**: de visie schetst de wensen en ambities richting 2035. Dit komt niet altijd met de huidige situatie overeen.

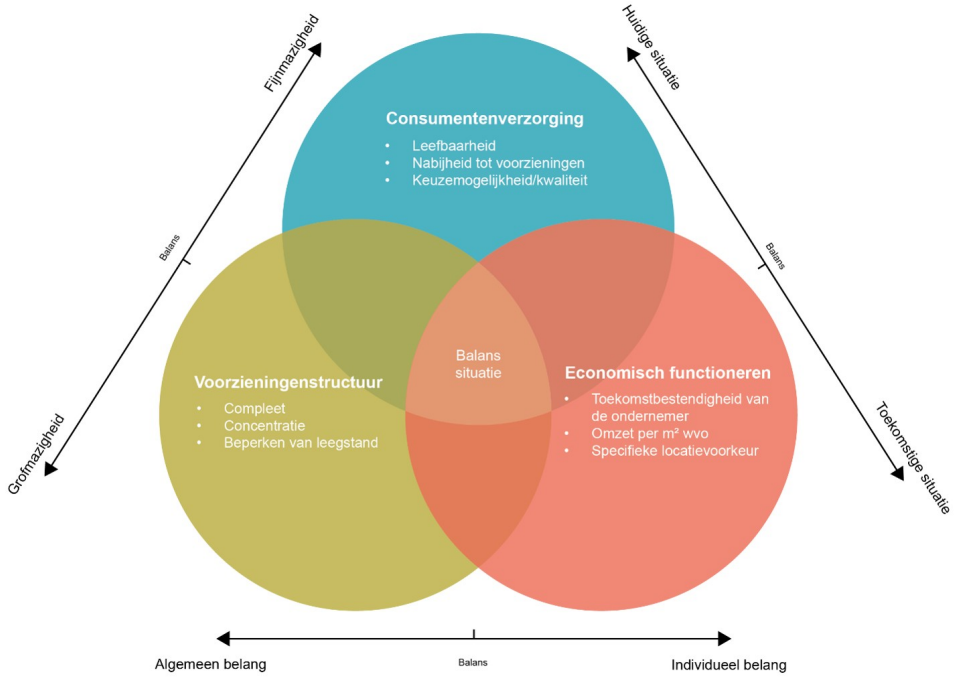
Beleidsfocus Programma Detailhandel

Op basis van de leidende principes zijn de volgende algemene uitgangspunten geformuleerd:

- Focus op een goede consumentenverzorging en leefbaarheid in alle wijken door te voorzien in toekomstbestendig (boodschappen)aanbod dicht bij (nieuwe) inwoners. Daarvoor is soms een

modernisering en/of relocatie van supermarkten nodig. Het Programma detailhandel en wijkeconomie biedt hiervoor ruimte, mits dit geen afbreuk doet aan de vitale winkelstructuur.
- Focus op de vitale winkelstructuur met een helder profiel en goede uitgangssituatie van de verschillende centra.
- Aandacht voor de uitgangssituatie van structuurbepalende individuele ondernemingen, maar ondergeschikt aan de algemene doelen (concentratie van detailhandel, innovatie en vernieuwing).

Balans leidende principes



8.1 Algemene beleidsdoelen detailhandel

Deze (standaard) beleidsdoelen gelden voor alle Dordtse voorzieningencentra.

Concentratie van detailhandel

Nieuwe reguliere detailhandel buiten de voorzieningencentra op solitaire plekken is niet wenselijk[9]. Dit heeft geen meerwaarde en kan leiden tot onwenselijke effecten. Bestaande solitaire detailhandel mag blijven zitten, maar indien wenselijk wordt verplaatsing naar een winkelgebied verkend. Soms is nieuw dagelijks winkelaanbod wenselijk, vanuit de consumentenverzorging (voorbeeld programma Maasterras). Nieuw recreatief winkelaanbod is vooral voorzien in het kernwinkelgebied van de binnenstad en de grotere wijkwinkelcentra. Doelgericht winkelaanbod is eveneens voorzien in de reguliere centra, mits ruimtelijk inpasbaar. Zo niet, dan is onder voorwaarden ook vestiging op het bedrijventerrein mogelijk (zie bijlage, par. 13.8).

Innovatie en vernieuwing

Met name supermarkten zijn zeer dynamisch en hebben een hoge investeringskracht en –bereidheid. Zij bepalen in grote mate het perspectief van Dordtse voorzieningencentra. Dordrecht is in principe positief t.a.v. vernieuwing van bestaande spelers, mits dit geen afbreuk doet aan de algemene focus en de ambities van de verschillende centra. Dit geldt ook voor andere winkels in de beleidsmatig aangewezen winkelcentra. Zie ook afwegingskader hoofdstuk 12.

Compacte, complete en vitale centra

[9] Dit is ook de lijn van de juridisch bindende Omgevingsverordening.

We zetten in op compacte centra met een aaneengesloten ‘open’ plint aan publieksvoorzieningen bedoeld zonder ‘gesloten’ onderbrekingen (zoals woningen). Doel is om combinatiebezoek te stimuleren. Een korte (loop)afstand, een goede zichtrelatie en branchering dragen hieraan bij.

De centra moeten compleet en aantrekkelijk zijn, passend bij de verzorgingsfunctie als buurt- of wijkcentrum (zie hoofdstuk 9 en 11). Die centra hebben vooral (maar niet alleen maar) een boodschappenfunctie. De randvoorwaarden moeten op orde zijn. Dit betekent dat de centra comfortabel en aantrekkelijk zijn voor alle doelgroepen met goede parkeervoorziening, uitstraling, duidelijkere entrees, rust-/verblijfsplekken, groen en beleving en behoud van een drempelvrije openbare ruimte. Een landelijke ontwikkeling die ook in Dordrecht speelt, is dat de functiemix verschuift. Vooral in ondersteunende winkelgebieden komen steeds meer (laagwaardige) horeca en dienstverleners ter vervanging van boodschappenaanbod. Het verschil in openingstijden overdag versus ‘s avonds komt de levendigheid van de centra niet ten goede.

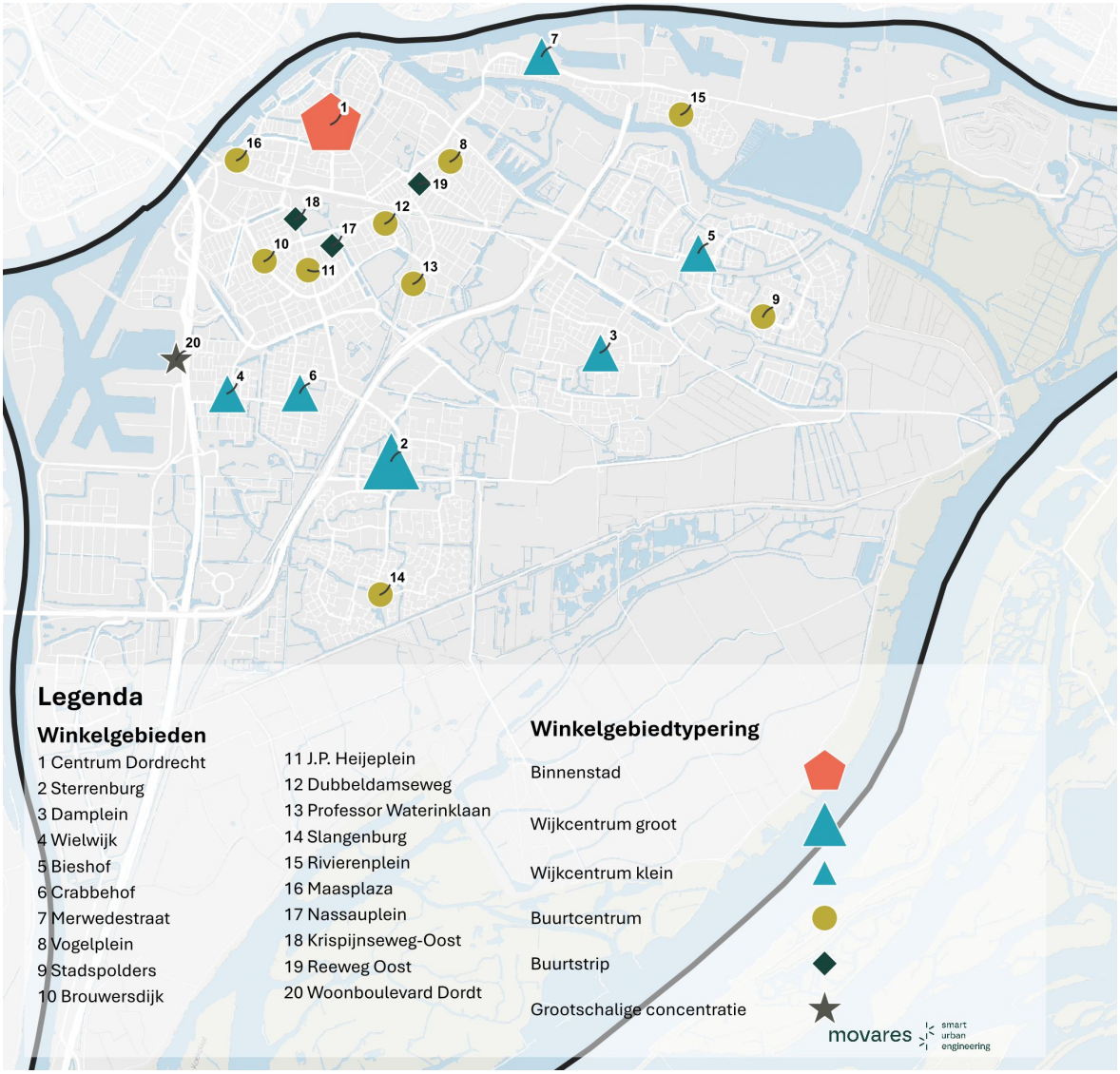
Warenmarkten en standplaatsen

De warenmarkt in de Dordtse binnenstad heeft economisch-maatschappelijke waarde voor de Dordtse binnenstad. De voorgenomen verplaatsing van de warenmarkt van het Statenplein en Sarisgang naar Sarisgang en Bagijnhof geeft ruimte aan vergroening en evenementen op het Statenplein, maar doet niets af aan de belangrijke positie van de warenmarkt. Voorliggend beleid ziet **geen reden** om de huidige regels voor standplaatsen te herzien. In de participatie van voorliggend Programma zijn standplaatsen besproken met ondernemers. Een deel van hen geeft aan dat het aantal standplaatsen prima is, als goede aanvulling op de winkels ter plaatse. De verdeling kan echter beter. Te veel op het Damplein en te weinig bij Bieshof.

9 Detailhandelsstructuur

- **Dordtse binnenstad**: het belangrijkste winkelgebied met het grootste (recreatief) winkelaanbod, aangevuld met tal van andere voorzieningen. We sluiten aan op de bestaande beleidskaders en zetten in op een compleet en compact winkelhart met weinig leegstand.
- **Wijkwinkelcentra**. Er zijn 5 kleine wijkwinkelcentra en 1 groot wijkwinkelcentrum. Het gerenoveerde Sterrenburg is het grootste wijkwinkelcentrum. De andere centra zijn kleiner qua omvang, marktaandeel en verzorgingsfunctie. Wijkwinkelcentra hebben een compleet boodschappenaanbod met bij voorkeur meerdere complementaire supermarkten, niet-dagelijks winkelaanbod, horeca en dienstverleners. Deze centra moeten zowel ingericht zijn voor functioneel boodschappen doen als verblijfskwaliteit hebben.
- Er zijn 9 **buurtwinkelcentra** met supermarktaanbod. Deze centra zijn kleiner dan wijkwinkelcentra met het zwaartepunt op boodschappen doen.
- **Buurtstrips** zonder supermarkt (Nassauplein, Krispijnseweg en Reeweg-Oost). Dit zijn vaak een verzameling van verschillende type publieksvoorzieningen. De strips hebben geen duidelijk profiel, maar dragen wel bij aan de werkgelegenheid, leefbaarheid en verzorging van de wijken.
- **De Woonboulevard Dordrecht** is dé Dordtse locatie voor woningartikelen. Verder zijn er nog kleinere **concentraties perifere detailhandel z**oals op het bedrijventerrein Vissersdijk-Benedenwaar o.a. Tuinwereld zit. Op het industriegebied West (Dordtse Kil I en II) zitten vooral automotive bedrijven en soms perifere detailhandel (zoals in vloeren, deuren of kozijnen). Op het bedrijventerrein Louterbloemen zitten eveneens automotive bedrijven.

Detailhandelsstructuur



Karateristieken



10 Visie per thema

Boodschappenwinkels & supermarkten voorzien in de eerste levensbehoeften en zijn trekkers voor boodschappencentra. We onderscheiden de volgende typen winkels (zie figuur):

- **De Foodmarkten en XL-supermarkten** Deze grootschalige winkelconcepten onderscheiden zich door een zeer uitgebreid assortiment en een sterke focus op keuze, beleving en gemak. Naast dagelijkse boodschappen bieden zij vaak een breed versaanbod, aanvullende productgroepen en extra services. Door hun omvang en onderscheidende aanbod hebben zij veelal een bovenlokale of regionale functie en trekken zij consumenten uit een relatief groot verzorgingsgebied.
- **Reguliere** (moderne) supermarkten. De schaalvergroting zet naar verwachting ook de komende jaren door. Bovendien zullen er in supermarktland nog diverse overnames en fusies plaats gaan vinden.
- **Doelgroep- en gemakswinkels** zijn in opkomst. Deze winkels zijn groter dan speciaalzaken, maar kleiner dan reguliere supermarkten. Het assortiment richt zich vaak op één specifieke doelgroep of gemak. Denk aan de Poolse of Turkse supermarkt, de biologische supermarkt of de Toko[10].
- **Levensmiddelenspeciaalzaken en drogisterijen**. Deze functioneren op het laagste schaalniveau met een klein verzorgingsgebied. Per saldo krimpt het aantal langzaam.

Reguliere supermarkten hebben maatschappelijke waarde, maar het zijn geen maatschappelijke voorzieningen. Het zijn bedrijven die continu bewegen om aantrekkelijk te blijven. Dit vraagt om een zo optimaal mogelijke maatvoering, bereikbaarheid, zichtbaarheid, ruimte voor parkeren en laden en lossen. Zijn die zaken niet op orde, dan wijkt de consument uit naar elders. Er spelen regelmatig supermarktplannen in gemeente Dordrecht. Supermarktplannen zijn ingewikkeld, want zij hebben vaak zowel ruimtelijke voor- als nadelen. Binnen plannen zijn verschillende partijen, belangen en locaties met elkaar verbonden en plannen veranderen continu. De grip van de gemeente is beperkt tot het bepalen waar supermarkten wel of juist niet gewenst zijn. De gemeente kan toetsen op randvoorwaarden zoals stedenbouwkundige inpassen, parkeren, laden/en lossen en op basis van ruimtelijke meerwaarde, uitgaande van de detailhandelsstructuur.

Uitgangspunt van voorliggend beleid is dat alle inwoners een in omvang en in kwaliteit goed boodschappenaanbod nabij de woning hebben, vanuit de norm van 10-minutenstad in de omgevingsvisie en het mobiliteitsplan. In Dordrecht zijn er twee grotere woningbouwontwikkelingen (Maasterras en Amstelwijck). In het Maasterras is een klein boodschappenprogramma voorzien maar geen reguliere supermarkt. Met de reguliere supermarkten in Maasplaza en de Brouwersdijk liggen er voldoende supermarkten nabij voor deze toekomstige inwoners. Voor Amstelwijck geldt eveneens dat er regulier supermarktaanbod nabij ligt in Admiraalsplein en Sterrenburg (zie bijlage par. 12.9). Daarnaast zijn er veel kleinere verdich-

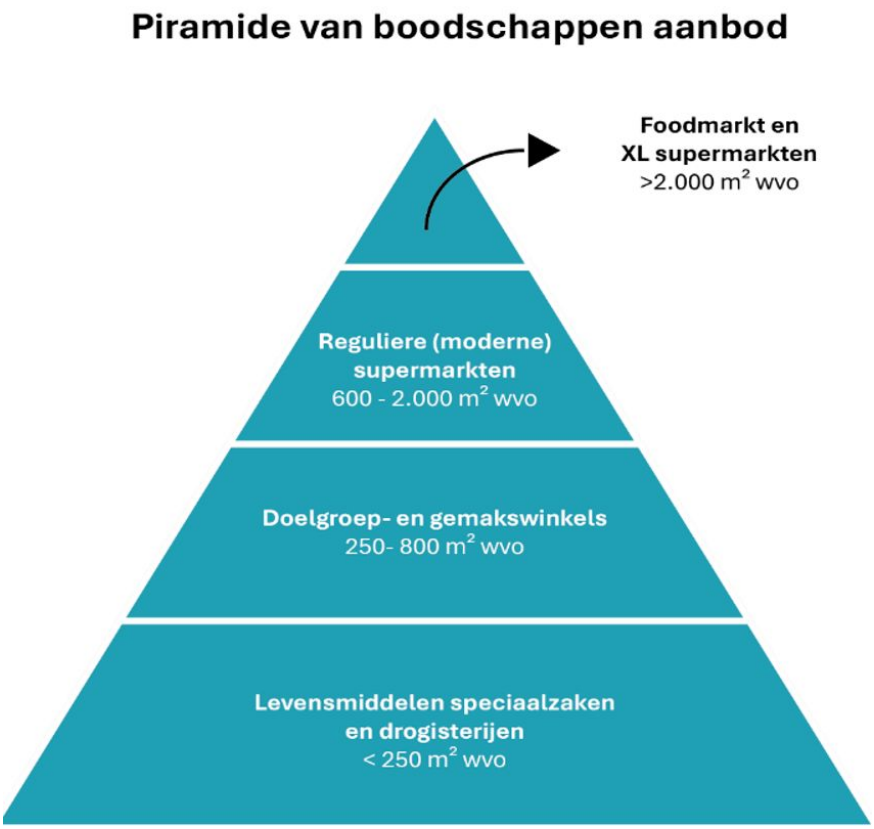
[10] Ook nachtwinkels behoren tot deze categorie, maar hebben in Dordrecht een specifieke beleidsgeregeling.

tingslocaties in Dordrecht. Deze nieuwe woningbouwontwikkelingen moeten bestaande voorzieningencentra benutten en versterken.

Gemeente Dordrecht staat in beginsel positief tegenover moderniseringen van bestaande supermarkten in de winkelcentra, mits passend bij de verzorgingsfunctie en het profiel van de formule. Daarnaast moeten de ruimtelijke randvoorwaarden op orde zijn. Denk o.a. aan voldoende parkeren, goede stedenbouwkundige inpassing en voldoende ruimte voor laden/en lossen. De gemeente is terughoudend t.o.v. ontwikkelingen buiten de centra[11]. Om dit te borgen en ongewenste supermarktontwikkelingen tegen te gaan, reguleren we de supermarkten.

'Supermarkt' krijgt een eigen definitie in het Omgevingsplan (met minimaal 600 m2 wvo) en halen we uit de algemene bestemming detailhandel (zie ook par. 12.3).

Piramide



Perifere detailhandelsvestigingen (PDV)

Dit zijn oorspronkelijk winkels die vanwege de aard en omvang van de artikelen een groot winkeloppervlak nodig hebben (zoals woonwinkels, bouwmarkten, sanitair, auto's en tuincentra). Die winkels zijn niet of nauwelijks inpasbaar in winkelgebieden en voegen daar ook weinig toe vanwege hun ruimtebehoefte en impact op de omgeving, zonder dat die omgeving daar direct van meeprofiteert. De consument bezoekt die winkels immers zeer doelgericht. In het provinciaal beleid is de Dordtse woonboulevard aangewezen als de vestigingslocatie voor woonwinkels[12]. Het provinciaal beleid stelt dat er op provinciaal niveau een overschot is aan woongerelateerde detailhandel en daardoor is een uitbreiding van dergelijke clusters veelal niet gewenst. Er zijn echter wel uitzonderingen voor o.a. bouwmarkten, tuincentra en enkele andere soorten volumineuze detailhandel (zie kadertekst en bijlage, par. 13.8). Dordrecht heeft 1 tuincentrum en

[11] Dit is ook de lijn van de provinciale omgevingsverordening (zie bijlage, par. 13.8).

[12] En meer specifiek: grootschalige detailhandel in meubelen (inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting) en detailhandel in keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering en jacuzzi's.

3 bouwmarkten en daarmee is het aanbod relatief beperkt[13]. Gelet op de woningbouwplannen en voldoende keuzemogelijkheden is de ambitie dit aanbod op peil te houden. Mochten er winkelplannen spelen, dan zal een behoeftetoets moeten uitwijzen of die (markt)behoefte er is.

Grootschalige Detailhandelsvestigingen (GDV) in andere branches (zoals sport, speelgoed, elektronica) **zijn niet toegestaan** buiten reguliere centra. Anders dan PDV betreft GDV reguliere branches, die dus ook in de binnenstad en andere centra aanwezig is. Nieuwe detailhandel buiten de centra, zoals op bedrijventerreinen is in beginsel niet gewenst, zowel volgens provinciaal beleid als vanuit het lokaal en regionaal bedrijventerreinenbeleid, mede vanwege het ruimtetekort op bedrijventerreinen en omdat de betreffende formules direct in concurrentie kunnen zijn met het recreatief aanbod in reguliere centra, waardoor ondergraving van de positie van bijv. de binnenstad op de loer ligt.

Ondergeschikte detailhandel

Dit is detailhandel als ondergeschikte deelactiviteit bij een andere functie. Bijvoorbeeld een stukje detailhandel bij een productiebedrijf of de landwinkel met streekproducten bij een agrarisch bedrijf. De volgende criteria worden gehanteerd als afwegingskader voor ondergeschikte detailhandel. Dit is ook in lijn met de provinciale verordening. Indien een locatie voldoet aan meerdere onderstaande criteria is ondergeschikte detailhandel bij bedrijven mogelijk;

- De detailhandelscomponent betreft verkoop in laagfrequente en doelgerichte artikelen.
- Er is geen showroom die zelfstandig en tijdens gangbare winkeluren te bezoeken is.
- De hoofdactiviteit van het bedrijf betreft productieactiviteiten, zoals reparatie, renovatie, op maat maken, klantgericht maatwerk, etc. De detailhandelscomponent is daaraan ondergeschikt (qua metrage en omzet).
- Levering is voor een groot deel business-to-business.
- Een deel van het bedrijf betreft opslag voor productieactiviteiten.
- Het totale bedrijfsconcept (mix) is niet geschikt voor de reguliere centra op basis van de aard, omvang en samenstelling.
- Het initiatief leidt niet tot onaanvaardbare effecten op de reguliere centra en de detailhandelsstructuur, de consumentenverzorging en de leegstand (zie hoofdstuk 12.4).

Overige vormen van detailhandel

- **'Blurring'** is het fenomeen waar detailhandel wordt vermengt met diensten en horeca (kopje koffie bij bibliotheek). Omdat dit de belevingswaarde en daarmee aantrekkelijkheid van met name de binnenstad versterkt, staat de gemeente Dordrecht open voor dit soort nieuwe ontwikkelingen, maar alcoholschenken is niet toegestaan[14].
- **Brancheverbreding en nevenassortiment**: bij perifere detailhandel is een zekere mate van nevenassortiment toegestaan volgens het provinciaal beleid (zie bijlage, par. 13.8).
- **Kleinschalige detailhandel op 'traffic-locaties'**: dit is mogelijk bij sport, culturele, medische, onderwijs, recreatie- en vrije tijdsvoorzieningen met een assortiment dat aansluit op de aard van deze voorzieningen (zie bijlage, par. 13.8).
- **Afhaalpunten en internetdetailhandel**: afhaalpunten met een publieksfunctie, zoals een Post-NL-pakketpunt, horen in centrumgebieden en niet daarbuiten. Internethandel zonder showroom en zonder publieksfunctie is distributie en hoort op bedrijventerreinen.
- **Verkoop aan huis**: De Zuid-Hollandse Omgevingsverordening biedt ruimte voor beperkte detailhandel bij een **beroep aan huis**, zolang de verkoop **ondergeschikt** is aan het beroep aan huis en de verkochte producten daarbij passen. Hiervoor geldt een vergunningsplicht. Zelfstandige detailhandel vanuit een woning is niet toegestaan.

[13] In Dordrecht is het aanbod aan bouwmarkten 101 m2 per 1.000 inwoners en voor de referentie is dat 136. Voor tuincentra geldt in Dordrecht 28 m2 wvo versus 58 m2 wvo in de referentie (Locatus Retailverkenner 2026).

[14] Dit is in lijn met het Dordtse horecanota 2023 en de Alcoholwet.

Detailhandel buiten de centra

Detailhandel buiten de centra

Het provinciaal beleid is terughoudend ten aanzien van nieuwe detailhandel buiten de centra (zie ook paragraaf 13.8). De gemeente Dordrecht sluit hierop aan en ziet toe op een zorgvuldige toepassing hiervan. Tegelijkertijd biedt het provinciale kader ruimte voor een nadere afweging op lokaal niveau. Binnen deze kaders is er ruimte voor ondernemerschap. Dit betekent dat in specifieke gevallen maatwerk mogelijk is voor detailhandel **buiten** de centra, mits dit aantoonbaar past binnen de doelstellingen van het provinciale beleid en geen afbreuk doet aan de structuur en vitaliteit van de winkelgebieden. Niet iedere vorm van detailhandel is immers functioneel of ruimtelijk goed inpasbaar in een centrumgebied. Daarnaast zijn ook andere factoren van belang zoals: schaal, aard van assortiment en de beschikbaarheid van geschikte panden. In zulke gevallen wordt per initiatief een integrale afweging gemaakt op basis van de leidende principes. Dat geldt zowel voor bestaande als nieuwe detailhandel.

11 Visie per gebied

11.1 Binnenstad Dordrecht

Ontwikkelperspectief: behouden

De Dordtse binnenstad en daarbinnen het kernwinkelgebied is en blijft uiteraard het voornaamste winkelgebied van de gemeente, met het grootste aanbod aan winkels in het recreatieve segment, aangevuld met dagelijks, doelgericht en andere voorzieningen. De binnenstad en kernwinkelgebied hebben echter forse opgaven (krimp winkelaanbod, leegstand etc.) en hebben daarom volop aandacht in het Dordts beleid. Die grote inzet blijft nodig om de huidige positie van de binnenstad en het kernwinkelgebied te behouden. Voorliggende visie sluit daarop aan. Dat betekent een compact en krachtig kernwinkelgebied, met meer kwaliteit en ruimte voor verkleuring aan de randen. Het ontwikkelperspectief is zodoende 'behouden' van kwaliteit, vitaliteit en onderscheidend vermogen, maar wel in het kader van een krimpend winkelaanbod.

11.2 Wijkwinkelcentra

Sterrenburg (behouden)

Dit is het grootste wijkwinkelcentrum van Dordrecht, met een verzorgingsfunctie richting een groot deel van de stad. Het winkelgebied is overdekt, heeft gratis parkeren en kent twee moderne supermarkten: Jumbo Foodmarkt (3.400 m² wvo) en Lidl (1.200 m² wvo) gunstig gelegen aan beide uiteinden van het winkelgebied, met andere voorzieningen daartussen zoals fitness, financieel advies, kapper, kledingreparatie/stomerij. Het centrum is volledig gerenoveerd, heeft een drukbezocht horecaplein en er is geen leegstand. Het centrum functioneert zeer goed en wordt goed beoordeeld. Het centrum is toekomstbestendig en heeft een goed perspectief. Er zijn **geen wezenlijke beleidsopgaven**. Een wezenlijke versterking is niet voorzien en kan ten koste gaan van andere centra. Wel is de parkeervoorziening op het dak wat 'rommelig'.

Bieshof (behouden)

Dit wijkwinkelcentrum heeft een sterke positie in de eigen wijk met drie supermarkten: Plus (1.450 m²), Aldi (850 m²) en Albert Heijn (1.750 m²). Het centrumgebied is ruim opgezet, waardoor niet alle voorzieningen in het zicht liggen. Het winkelgebied kent een sterk boodschappenaanbod. De leegstand is beperkt. De bereikbaarheid en parkeren zijn op orde. Het plein is de afgelopen jaren vergroend, er is terrashoreca en er hangt een goede sfeer in het centrum. Ook wordt in algemene zin de bereikbaarheid geprezen. Wel kan de samenwerking tussen ondernemers beter, zo blijkt uit participatie. Er zijn **geen wezenlijke beleidsopgaven**. Wel is relevant dat Bieshof de huidige positie en besteding t.o.v. vooral Sterrenburg weet te behouden op de schaal van gemeente Dordrecht. Dat lijkt geen probleem. Het is een prima centrum dat voldoet aan zijn functie. Positief is dat de woningbouwverdichting in de omgeving zorgt voor meer bewoners (en besteding) in de Bieshof de supermarkten kunnen dat ook aan. Hangjeugd is soms een opgave.

Crabbehof (behouden)

Crabbehof is een naar binnen gekeerd centrum met parkeren op het middenplein en de voorzieningen in een carré daaromheen. Het centrum kent twee moderne supermarkten: Lidl (1.200 m² wvo) en Dirk (1.150 m² wvo). Het centrum heeft veel aanvullend boodschappenaanbod, (afhaal)horeca en diensten en maatschappelijke voorzieningen. Het centrum functioneert goed. De voornaamste beleidsopgave is het behouden van een schoon, heel en veilig winkelgebied. Er is veel zwerfvuil (zowel van bedrijven als bezoekers). De vele uitstallingen zorgen voor een levendige en dynamische sfeer, maar ook voor rommel. Er wordt op de stoep gefietst. Veel van deze zaken kunnen door de samenwerkende ondernemers via het ondernemersfonds worden opgepakt. Er zijn enkele betrokken ondernemers die de kar trekken . Ook is er beperkte wisselwerking tussen de boodschappenwinkels en de andere voorzieningen. Verder ligt het centrum vlak bij winkelcentrum Admiraalsplein, maar daar lijkt Crabbehof weinig last van te hebben; wel is er afvloeiing naar Sterrenburg.

Admiraalsplein/Wielwijk *(versterken)*

Het winkelgebied kent een supermarkt (Albert Heijn van 1.200 m² wvo) en een moderne doelgroepensupermarkt (Avantage van 300 m² wvo). Dit zijn ook de trekkers van het gebied. In 2025 is supermarkt Aldi vertrokken. Het winkelcentrum heeft sinds 2021 omzet ingeleverd en krijgt een lager rapportcijfer, terwijl Crabbehof toeneemt in omzet. Consumenten kiezen doorgaans voor wijkcentra met sterke supermarktcombinaties. Het vermoeden is dat veel mensen uit deze wijk vaker kiezen voor Crabbehof. Het centrum heeft grote opgaven. Uit de participatie blijkt dat er hard wordt gereden door automobilisten en de organisatiegraad tussen ondernemers is matig. Een **versterking** van het centrum is wenselijk. Bijvoorbeeld met nieuw trekkend winkelaanbod of een modernisering van Albert Heijn[15]. Ook het openbaar gebied verdient een opwaardering. Het private binnenplein van dit centrum is zeer versteend en er ligt veel zwerfafval. Er zijn vanuit de wijk betrokken partijen die actief met deze opgaven aan de slag willen vanuit het ondernemersfonds.

Damplein (behouden)

Dit is het winkelgebied van Dubbeldam. Het centrum kent een centraal plein met daaraan voorzieningen en een weekmarkt op dinsdag. Er zijn twee moderne supermarkten: Plus (1.600 m² wvo) en Nettorama (1.100 m² wvo). Het plein kent en moderne, strakke en schone uitstraling. Nettorama is uniek in gemeente Dordrecht en daarmee een bovenwijkse trekker, samen met de ijswinkel. Het winkelgebied heeft aan de ene zijde een planmatig opgezette plint met voorzieningen. Aan de overzijde (Dubbelsteynlaan West/Rechte Zandweg) zijn voorzieningen afgewisseld met huizen. Ten noorden van de Kromme Zandweg is eveneens een plint met ruimte voor commerciële voorzieningen. Uit de participatie blijkt dat de supermarkten goed functioneren, maar de overige voorzieningen functioneren matig. Inwoners uit Dubbeldam komen veel met de fiets en te voet naar het winkelgebied. De belangrijkste beleidsopgave is de visie op vrijkomende voorzieningenpanden. Zie de regeling hiervoor opgenomen in par. 12.3.

Merwedestraat *(versterken)*

Dit is eigenlijk geen wijkwinkelcentrum, maar een perifeer supermarktcluster met Jumbo (1.250 m²) en ALDI (800 m²).

Dit is een sterke combinatie, maar Aldi is wat aan de kleine kant. Aan de achterzijde zit een grote kringloopwinkel. De autobereikbaarheid is goed en het cluster verzorgt zowel de inwoners in de omgeving als uit andere wijken. Daarom heeft het centrum wel de verzorgingsfunctie van een wijkwinkelcentrum. In de directe omgeving zijn woningen voorzien, waardoor dit centrum de verzorgingsfunctie ten minste op peil moet te houden. De uitstraling van het winkelgebied is echter matig, er is weinig groen en er zijn

[15] Hiervoor zijn al eerder plannen gemaakt.

weinig verblijfselementen. Het gebied is vooral functioneel ingericht, met een goede bereikbaarheid en voldoende parkeren tot gevolg. Hierdoor verzorgt het cluster zowel de inwoners in de omgeving als uit andere wijken.

11.3 Buurtcentra met supermarkt

Vogelplein *(versterken)*

Het vogelplein is een buurtcentrum met een Plus-supermarkt (1.250 m² wvo) met aanvullend aanbod. De supermarkt is verruimd door naastgelegen units te betrekken. Ook kent het Vogelplein één Poolse doelgroepsupermarkt. Gegeven de discussie over betaald parkeren in deze wijk en de beperkte koopkracht van veel huishoudens staat dit buurtcentrum onder druk. Het plein kent een matige uitstraling. De openbare ruimte is niet verzorgd en kent weinig sfeer en uitstraling. Sommige gevels ogen gedateerd. De voorzieningen lijken weinig samenhang met elkaar te hebben (boodschappen, diensten, fastfoodhoreca). Op het midden van het plein staat (tijdelijk) het Vogelnest. Dit is een maatschappelijk initiatief waar mensen toegankelijk een kopje koffie en een praatje kunnen maken. Het perspectief is versterken en dan vooral het openbaar gebied vanuit de ambitie: schoon, heel en veilig.

Stadspolders (Pearl Buck erf) *versterken*

Het buurtcentrum heeft een Lidl-supermarkt (900 m² wvo). De winkel is klein en de formule wil de supermarkt graag uitbreiden, maar de ruimte is beperkt (o.a. parkeren). Het laden en lossen is problematisch en het centrum heeft 2 parkeerterreinen die via een passage in de supermarkt verbonden zijn. Het winkelgebied kent verder een drogisterij, fastfoodhoreca en diensten. Het winkelgebied is ook in beeld om één van de vier Dordtse nachtwinkels te huisvesten. De beleidsopgave is om een oplossing te vinden voor zowel de omvang als het laden/lossen van de supermarkt.

J.P. Heijeplein (anders)

Dit buurtcentrum bestaat enerzijds uit een modern complex met een Jumbo-supermarkt (900 m² wvo) in de plint met appartementen erboven. Anderzijds zijn aan de overzijde van de Krispijnseweg nog enkele voorzieningen, die weinig samenhang hebben. Als er voorzieningen blijven, is dat prima. Mochten er geen voorzieningen terugkomen, blijft de supermarkt als solitaire voorziening over. Dat is niet structuurverstorend, met dien verstande dat transformatie van de detailhandelsruimte naar woningen niet zonder meer wenselijk is: voor de verzorging van de wijk kan de vrijkomende ruimte ook worden ingevuld met maatschappelijk programma. De Jumbo-supermarkt is klein en de parkeervoorziening is matig.

Dubbeldamseweg (anders)

Feitelijk is dit een solitaire maar moderne Aldi-supermarkt (1.100 m2 wvo) met voor klanten gratis parkeren. In de omgeving zijn nog verspreid enkele voorzieningen (vooral horeca en diensten). Eigenlijk kan er niet worden gesproken over een winkelgebied. Er is ook weinig samenhang tussen de voorzieningen en de supermarkt. Hier geldt, net als bij het J.P. Heijeplein dat als die voorzieningen verkleuren er feitelijk een solitaire supermarkt over blijft. Ook hier zal per geval van verkleuring afgewogen moeten worden of transformatie vanuit maatschappelijk oogpunt passend is voor de wijk. Het perspectief van Aldi is goed er is de afgelopen jaren geïnvesteerd in een moderne winkel.

Professor Waterinklaan *(behouden)*

Dit centrum bestaat uit een modern blok met een moderne Plus-supermarkt in de plint, enkele andere voorzieningen en appartementen daarboven. Parkeren is goed geregeld met het eerste uur gratis voor bezoekers. De supermarkt heeft naast een buurtverzorgende functie ook een functie voor de studenten en leerlingen van het Leerpark die rondom de supermarkt op school zitten. De komende jaren worden er woningen en bedrijvigheid in relatie tot het onderwijs (campusontwikkeling) toegevoegd. Dit brengt meer bestedingen met zich mee. Er zijn geen grote beleidsopgaven voor dit centrum.

Brouwersdijk (versterken)

De Brouwersdijk is het grootste winkelgebied van de wijk Krispijn. Het winkelgebied kent twee supermarkten (Dirk, 1.500 m² wvo) en een Poolse supermarkt van 100 m² wvo).

De Dirk werd tijdens het opstellen van dit programma verbouwd. De parkeerkelder is krap en het aantal plaatsen beperkt. De supermarkt zelf oogt gedateerd (lage plafonds, krappe gangen) maar heeft wel een moderne omvang. De supermarkt ligt wat afzijdig van de overige voorzieningen iets verderop aan de Brouwersdijk. Er is weinig samenhang tussen de voorzieningen (minder combinatiebezoek). De woning-

bouw aan het Maasterras kan zorgen voor extra besteding. De ruimtelijke uitstraling van het winkelgebied is matig. De openbare ruimte verdient een opwaardering. Dat is de belangrijkste beleidsopgave.

Slangenburg (versterken)

Dit buurtcentrum kent een kleine Albert Heijn-supermarkt (950 m2 wvo); voorheen zat hier Jumbo. Gelet op de komst van de Jumbo Foodmarkt in het nabijgelegen Sterrenburg is dit een logische keuze. Ook relevant: het feit dat Albert Heijn deze winkel overneemt betekent dat zij potentie zien. Verder zijn er twee horecagelegenheden en staan 2 panden leeg. Het parkeren en de ruimtelijke kwaliteit van het centrum zijn matig. Echter, gelet op de ligging zal dit centrum vooral door buurtbewoners te voet en per fiets bezocht worden. De voornaamste opgaven zijn een eventuele verruiming van de Albert Heijn (mocht daar behoefte aan zijn) en het verbeteren van de ruimtelijke uitstraling.

Rivierenplein (anders)

Het Rivierenplein is een planmatig opgezet buurtcentrum in de plint met appartementen daarboven. Er is een doelgroep-supermarkt Avantage (500 m^2 wvo, voorheen Spar). Verder is er nog een restaurant en een dienstverlener. Ook zijn er tijdelijke bedrijven/ateliers in voormalige publiekspanden. Het winkelgebied is naar binnen gekeerd opgezet en door de afwezigheid van publieksfuncties laat de sfeer te wensen over. Mochten de overige voorzieningen vertrekken dan blijft de solitaire supermarkt over en krijgt het plein ook deze beleidsstatus. Het beleidsvoornemen is dat deze buurt een eigen buurtvoorziening behoudt, zo mogelijk aangevuld met maatschappelijke voorzieningen. De Avantage lijkt daarin voor het commerciële deel te voorzien.

Maasplaza (versterken)

Maasplaza is een overdekt winkelcentrum aan de rand van de binnenstad van Dordrecht. Met een moderne Albert Heijn (circa 1.950 m^2 wvo), aangevuld met onder andere een Action, Basic Fit en een gespecialiseerde hardloopwinkel, is het aanbod sterk. Ook de (auto)bereikbaarheid en het parkeren zijn goed geregeld (met het eerste uur gratis), wat zorgt voor een solide uitgangspositie.

De komende jaren worden nabij Maasplaza veel woningen gerealiseerd, onder andere op het Maasterras. Daarmee neemt het potentieel verzorgingsgebied verder toe. Voor deze nieuwe bewoners zal Maasplaza naar verwachting een belangrijke rol vervullen als dichtbij en goed bereikbaar winkelgebied. De Albert Heijn is één van de grotere supermarkten van Dordrecht en kan de extra bezoekers in beginsel verzorgen.

11.4 Buurtstrips zonder supermarkt

Reeweg-Oost (anders)

Aan deze buurtstrip zitten verschillende publieksvoorzieningen van oudsher als radiaal naar het centrum. De voorzieningen zitten bijna allemaal aan de zuidzijde van de weg, maar er is geen sprake van een echt cluster. Voorzieningen worden afgewisseld met woningen. Ook is er weinig samenhang tussen de voorzieningen en het gebied heeft geen duidelijk profiel. Wel is er sprake van veel lokaal ondernemerschap (zoals de delicatessenzaak). Er is sprake van structurele leegstand. De opgave is de toekomstige invulling van vrijkomende voorzieningenpanden. Dit vraagt per pand om maatwerk aan de hand van de regeling in paragraaf 12.3.

Nassauplein/Paulusplein (behouden)

Het Nassauplein is een buurtstrip vlakbij de Krispijnseweg. De voorzieningen liggen aan het Nassauplein (parkeerplein). Aan de westzijde van het winkelgebied ligt een sportwinkel die nagenoeg de hele plint inneemt. Het winkelgebied kent vooral speciaalzaken en dienstverlening. De openbare ruimte wordt ten tijde van opstellen van dit Programma aangepakt. De gevels ogen eveneens wat gedateerd. De voorzieningen hebben weinig samenhang met elkaar. De (dagelijkse) voorzieningen hebben ook een functie voor de nabijgelegen ouderenwoningen aan de Prinsemarij. Er zijn geen grote beleidsopgaven. Mocht de sportwinkel echter verplaatsen, is herinvulling van die plint de opgave.

Krispijnseweg (behouden)

Deze buurtstrip kent wel een front van publieksvoorzieningen zonder woningen daartussen. Ook voor deze strip geldt dat de voorzieningen weinig samenhang hebben, maar sterk doelgericht bezocht worden. Het cluster heeft geen profiel maar wel lokaal ondernemerschap. Recent

is de openbare ruimte verbeterd, er is meer ruimte voor de fiets en voor de auto gekomen. De uitstraling en bereikbaarheid zijn hierdoor sterk verbeterd.

11.5 Woonboulevard Dordrecht

Ontwikkelperspectief: behouden

De woonboulevard is het beleidsmatig aangewezen perifere woonwinkelcluster van de gemeente. Het is een functioneel ingericht wooncluster met gratis parkeren voor de deur. Vooral Kwantum is een trekker. Het centrum krijgt een prima beoordeling (KSO 2025) en het winkelaanbod is qua omvang nagenoeg stabiel. De leegstand nam af en ten tijde van schrijven is er geen leegstand. Toch blijkt uit KSO 2025 dat de omzet t.o.v. 2021 terugloopt. Dat komt vooral door veranderend consumentengedrag. De consument wijkt vaker uit naar grotere woonboulevards in de regio. Ook relevant: in de periode in en na corona (vorig KSO) gaven mensen veel geld uit aan woninginrichting, de afgelopen jaren hebben deze bestedingen zich als het ware gecorrigeerd. Er zijn geen grote beleidsopgaven voor dit centrum.

12 Uitvoering

Een visie staat of valt met een gedegen uitvoering. Beleidsdoelen zijn haalbaar als de juiste instrumenten in samenhang worden ingezet. Sommige doelen zijn concreet (zoals actiepunten in een winkelcentrum), andere doelen zijn abstracter. Kortom: het doel bepaalt het instrumentarium en de rol van verschillende belanghebbenden daarin.

12.1 Samenwerking met marktpartijen

Samenwerking is essentieel om de doelen te realiseren. De gemeente blijft structureel overleg voeren, zowel ambtelijk als bestuurlijk, met vertegenwoordigende partijen van alle gebieden (ondernemers, eigenaren etc.). Het kan gaan over zowel strategische als praktische zaken. Denk bijvoorbeeld aan speciale openingstijden of evenementen tijdens feestdagen, gastvrijheid en gezamenlijke duurzaamheidsacties. Uit de Dordtse participatie blijkt dat betrokken ondernemers over het algemeen goed te spreken zijn over zowel de samenwerking onderling in de centra als met gemeente Dordrecht. Voor ondernemers die minder bekend zijn met en bij gemeente Dordrecht, kan de afstand tot de juiste persoon soms wat groter zijn; dit benadrukt het belang van de rol van het gemeentelijk accountmanagement (Dordt Onderneemt). Sinds 2024 is er een gemeentebreed ondernemersfonds van kracht met een financiële onderlegger[16]. Er zijn 25 gebieden waar de voorzieningencentra onderdeel van uitmaken. Er zijn dus financiële middelen voor acties ter verbetering van de centra (zie alinea 12.2)

De Adviesraad voor detailhandel Dordrecht is een formeel overlegorgaan tussen gemeente en een vertegenwoordiging van de Dordtse ondernemers- en brancheverenigingen. De adviesraad geeft gevraagd en ongevraagd advies bij o.a. nieuwe detailhandelsplannen[17]. Zij vergaderen ongeveer 4 keer per jaar. Dit is een tamelijk uniek Dordts overlegorgaan en de ervaring is positief. De gemeente wil ook richting de toekomst de adviesraad blijven benutten als strategische gesprekspartner voor detailhandel en daarmee samenhangende vraagstukken op horeca en wijkverzorgende economische functies.

12.2 Stimuleren van initiatieven en samenwerking

Een belangrijk onderdeel van het ondernemersfonds is het inventariseren en uitvoeren van acties ter verbetering van het ondernemersklimaat. Het is aan ondernemers en eigenaren om zelf acties aan te dragen voor hun voorzieningencentra. Denk o.a. aan verduurzaming, vergroening, promotie en samenwerking met de arbeidsmarkt. Ten tijde van het opstellen van voorliggend Programma is het aantal acties voor de wijkeconomie nog beperkt. Dat is overigens tamelijk gebruikelijk. Het is zaak dat er een aantal ondernemers en centra het goede voorbeeld geven en andere ondernemers en centra stimuleren. Idealiter worden er zoveel acties aangedragen dat er samen met marktpartijen keuzes gemaakt worden: wat wel, niet en waarom? Dan ontstaat er strategie en begrip.

12.3 Juridisch-planologische borging visie

Een gedegen borging op enkele thema's is nodig:

- **Aanduiden supermarkten in planologisch kader**. Supermarkten zijn de voornaamste trekkers van winkelgebieden. Te veel of juist te weinig supermarktaanbod in een centrumgebied kan zorgen voor negatieve effecten tussen winkelgebieden. Daarom willen we grip houden op de supermarkten in

[16] Via een opslag op de OZB voor alle niet-woningen (eigenaren en gebruikers).

[17] Het advies is niet bindend, maar weegt wel mee.

de winkelgebieden en geven supermarkten een specifieke aanduiding in het planologisch kader[18]. Dit doen we niet om ontwikkeling onmogelijk te maken, maar wel om nieuwe supermarktplannen te kunnen toetsen aan de beleidskaders van dit programma.

- **Saneren onbenutte plancapaciteit voor detailhandel buiten de centra**. Dit zijn locaties waar geen detailhandel gevestigd is, maar zich wel planologisch mag vestigen. Dat is onwenselijk want nieuwe detailhandel willen we in de centra en niet daarbuiten. Het kan zijn dat er sprake is van dergelijke 'verborgen' bestemmingen. Bij een algehele actualisering van het planologisch kader halen we deze mogelijkheden voor winkels weg[19]. **Let op**: deze regeling geldt niet voor panden waar nu winkels aanwezig zijn.
- **Voldoende voorzieningenpanden:** gemeente Dordrecht krijgt regelmatig aanvragen om (voormalige) voorzieningenpanden te transformeren tot woning. Dat is een onomkeerbare transformatie. Het beleidsuitgangspunt is echter om voldoende voorzieningenpanden te behouden, want dat dreigt verloren te gaan. Er is immers een zeer lage leegstand[20](m.u.v. de binnenstad). Denk bijvoorbeeld aan panden voor commerciële en maatschappelijke dienstverlening, horeca of andere bedrijvigheid. Gemeente Dordrecht werkt daarom in beginsel **niet** mee met transformatie van voorzieningenpanden[21] naar woningen in voorzieningencentra (zie contouren in bijlage). Maatwerk is mogelijk en daarbij toetst de gemeente op criteria als de centrale ligging van de panden en het perspectief voor herinvulling met een publieksvoorziening (niet zijnde woning).

12.4 Toetsing van plannen en maatwerk

Voorliggend Programma is een toetsingskader voor plannen, binnen de kaders van het provinciaal beleid, dat inzet op ontwikkeling binnen en aangrenzend aan voorzieningencentra en niet daarbuiten (uitzonderingen zijn mogelijk, zie bijlage, par. 12.13). Het stroomschema op de volgende pagina helpt daarbij. Het stroomschema combineert het voorliggende gemeentelijke beleid én de regels uit de provinciale omgevingsverordening. Let op: aan het stroomschema kunnen geen rechten worden ontleend. Ambtelijk of bestuurlijke duiding is nodig. Zie ook de complete regeling uit de provinciale omgevingsverordening in bijlage, par. 12.13. Als de regelingen uit het provinciaal beleid worden vervangen, zijn automatisch die nieuwe regelingen van kracht. Het stroomschema verwijst ook door naar de Ladder voor duurzame verstedelijking. Een verdieping daarop staat verderop in dit hoofdstuk.

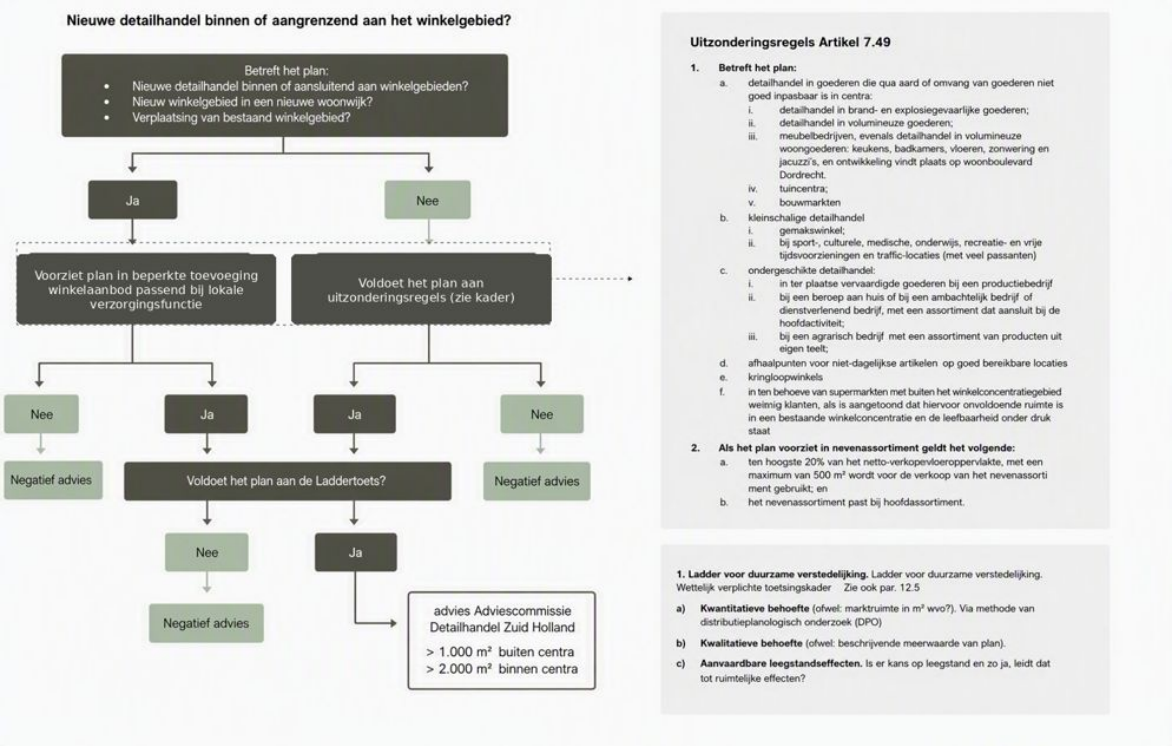
[18] We hanteren hierbij een maatvoering vanaf 600 m2 wvo en groter.

[19] Het gaat hier expliciet om locaties die buiten de centra liggen en dus niet in of aangrenzend aan de centra (zie figuur p 18.).

[20] Zie Omgevingsprogramma Economie, gemeente Dordrecht.

[21] Dit geldt uitsluitend voor de begane grond.

Schema

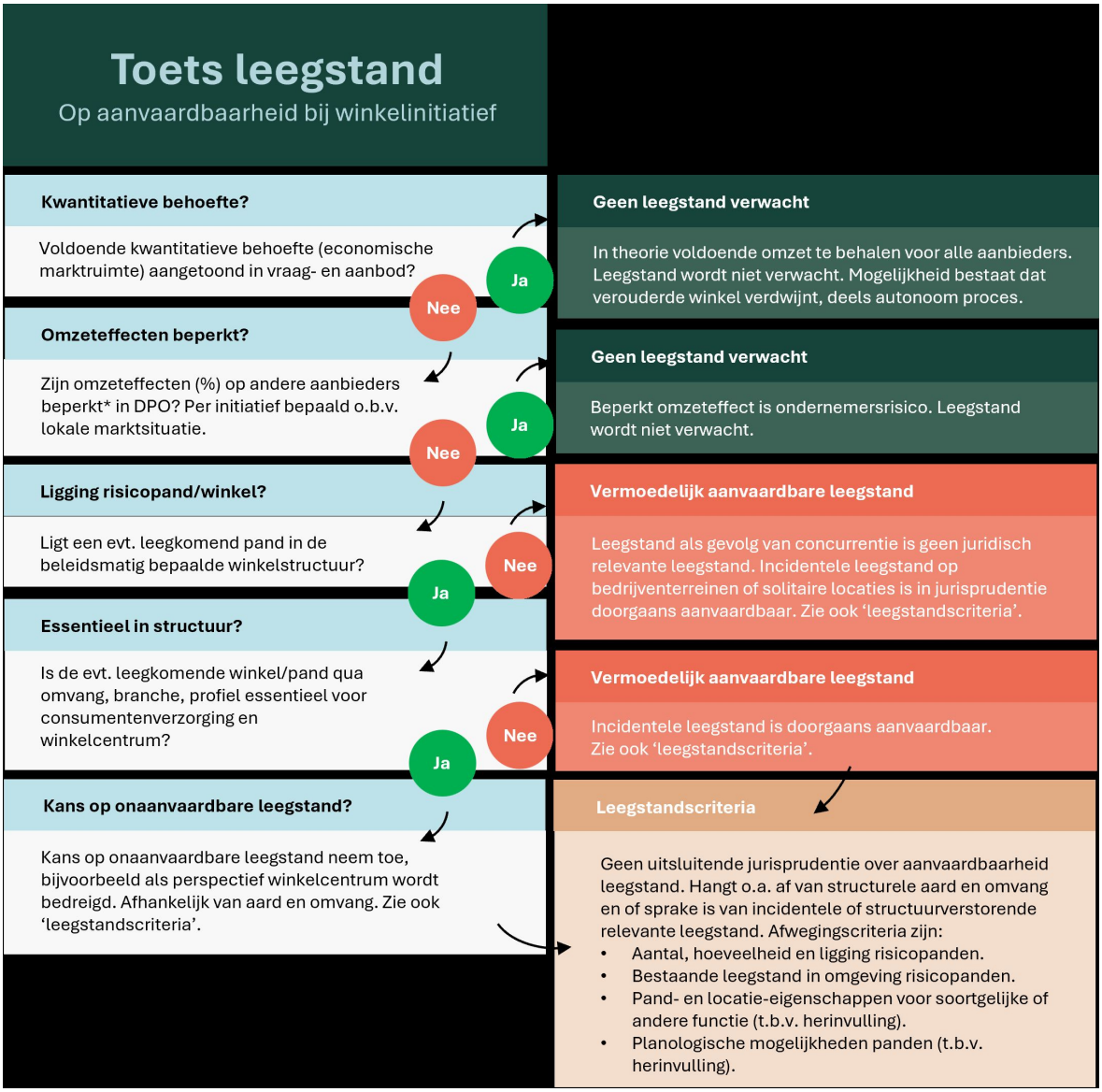


12.5 Ladder voor duurzame verstedelijking (verdieping)

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling is het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking verplicht. De Ladder is een middel om ervoor te zorgen dat ontwikkelingen duurzaam zijn, en dat er geen onnodige ruimte wordt verspild. In geval van detailhandel gaat het vooral om het voorkomen van onaanvaardbare leegstand. Het gaat dus niet om omzet- of leegstandseffecten op zich. Het gaat erom of die eventuele leegstand zal leiden tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten op de detailhandelsstructuur en consumentenverzorging (zie figuur).

Het aantonen van de behoefte en aanvaardbaarheid van de effecten is een taak van de initiatiefnemer. De Laddertoets is meestal ook het middel om een principe uitspraak te krijgen van de gemeente of wel/geen medewerking wordt verleend met het initiatief. Wil gemeente meewerken aan het plan, dan is een planologische procedure nodig (wijzigingen omgevingsplan of het verlenen van een BOPA (ETFAL - evenwichtige toedeling van functies aan locaties). Het bevoegd gezag (de gemeente) is eindverantwoordelijk.

Toets leegstand



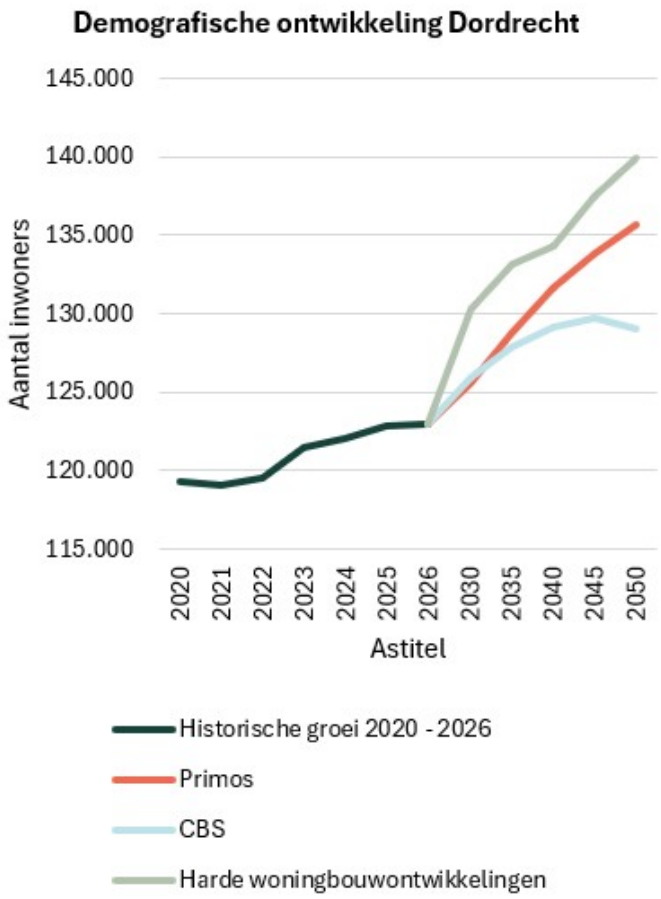
Bijlage

Analyse Dordrecht

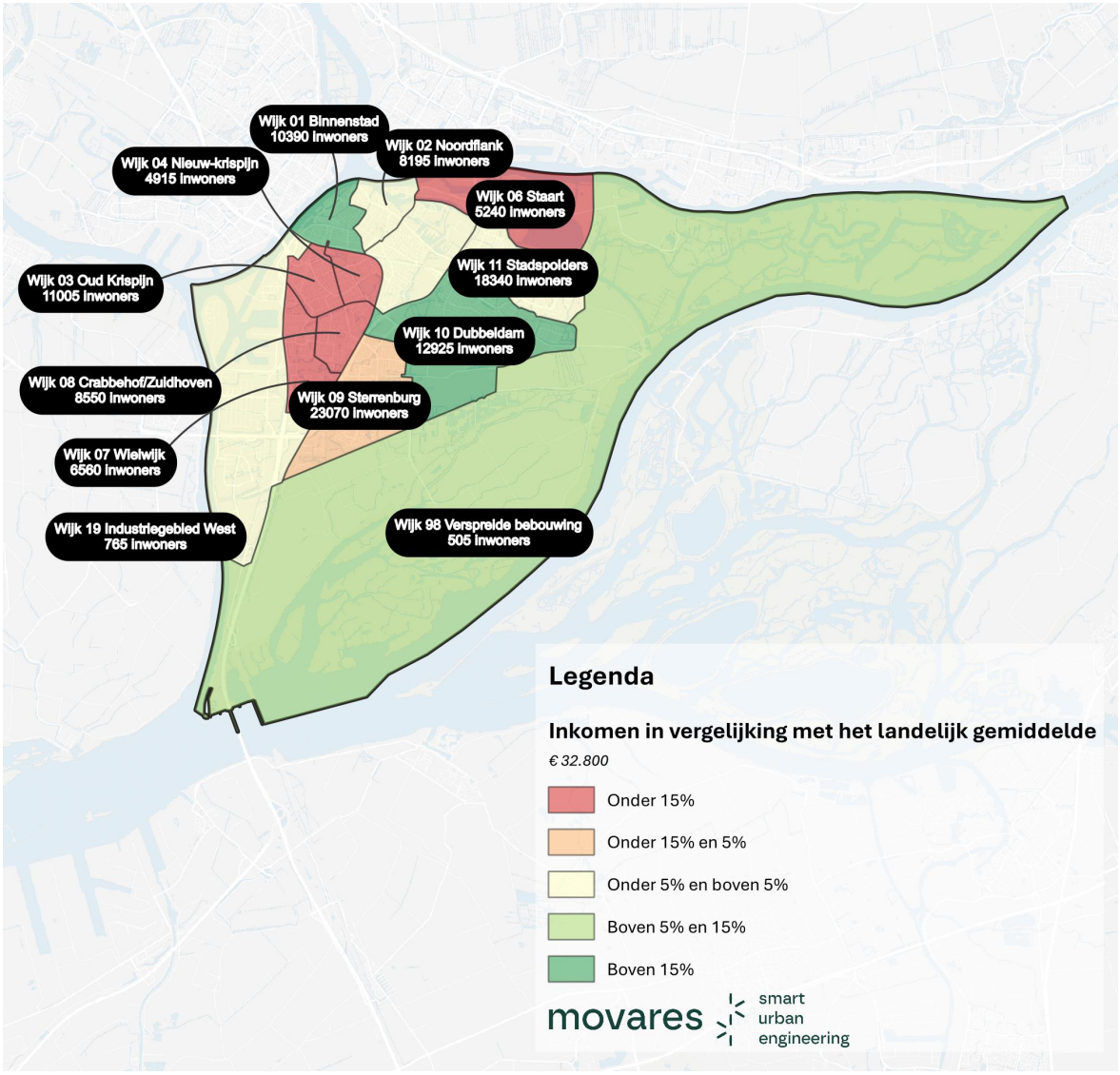
Demografie Dordrecht

De figuur toont het gemiddelde inkomen per inwoner per wijk. De oude stadswijken met de lagere inkomens (Krispijn, Wijlwijk, Crabbehof, de Staart) hebben ook de voorzieningencentra met de grootste opgaven voor de openbare ruimte en uitstraling van de voorzieningencentra.

Demografische ontwikkeling



Inkomen en inwonertal

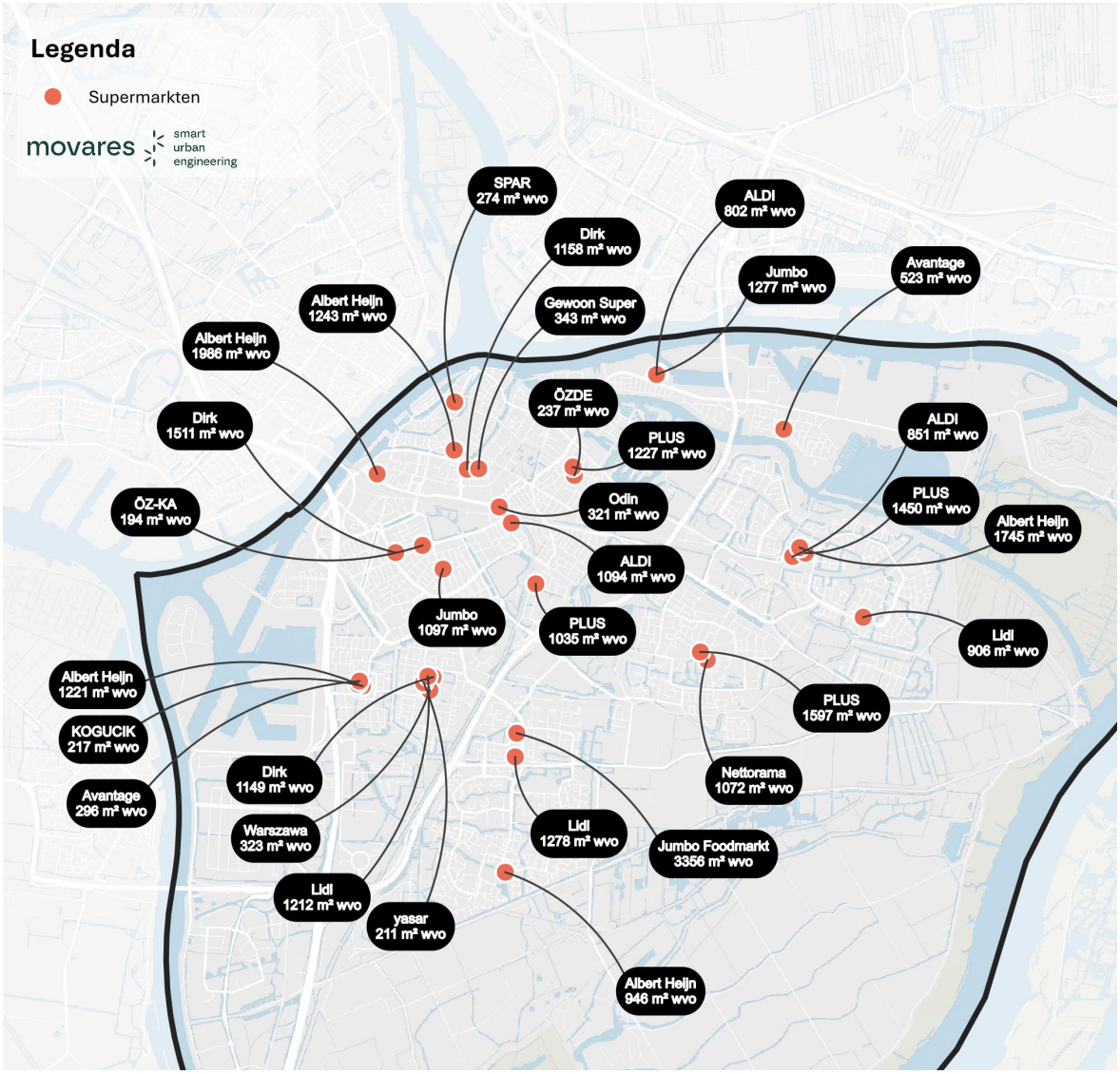


Supermarkten

In de volgende figuur zijn alle supermarkten in de gemeente Dordrecht weergegeven op de kaart. Hierbij vallen de volgende zaken op:

- Het merendeel van de reguliere supermarkten heeft een moderne omvang, passend bij het profiel van de winkel. Enkele supermarkten zijn aan de kleine kant. Modernisering kan daar wenselijk zijn.
- De grootste supermarkten in Dordrecht is de Jumbo Foodmarkt in het winkelgebied Sterrenburg. De Jumbo is modern en wordt veel bezocht door alle inwoners in Dordrecht.
- Daarnaast kent Dordrecht ook meerdere doelgroep- en gemakssupermarkten. Deze winkels zijn groter dan speciaalzaken, maar kleiner dan reguliere supermarkten. Het assortiment richt zich vaak op één specifieke doelgroep of gemak. Denk aan de Poolse of Turkse supermarkt, de biologische supermarkt of de Toko.
- In de buurt- en wijkcentra zijn naast één of twee supermarkten vaak ook enkele of diverse speciaalzaken gevestigd. Deze worden sterk als aanvulling op de supermarkt bezocht.
- In totaal kent Dordrecht 32 supermarkten met een gezamenlijk oppervlak van 32.150 m² wvo. Gelet op het aanbod per 1.000 inwoners is dit nagenoeg gelijk aan het provinciaal gemiddelde. Het landelijke gemiddelde ligt daarentegen wel weer iets hoger.

Supermarkten Dordrecht

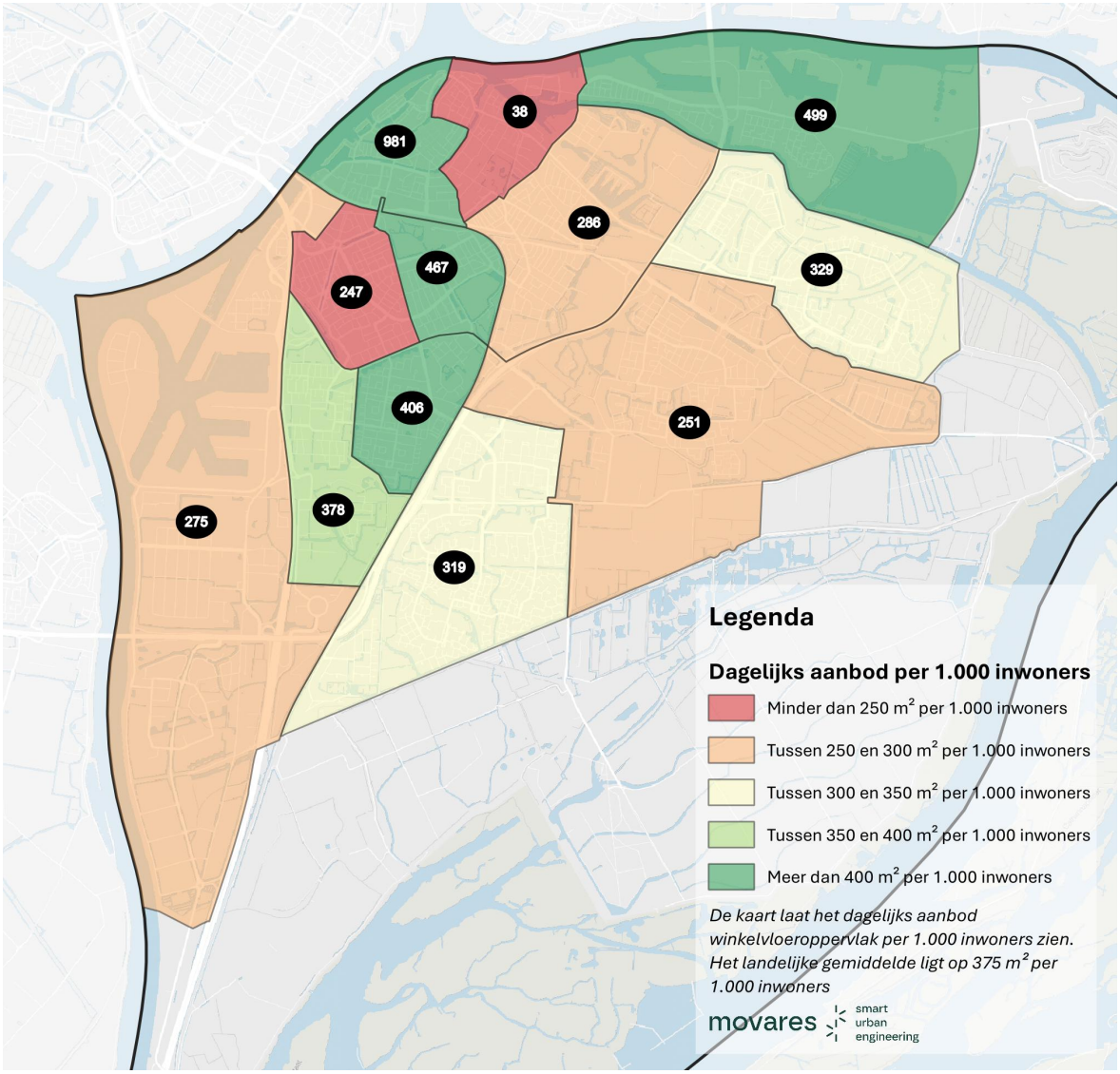


Dagelijks winkelaanbod per wijk

De figuur geeft het dagelijkse aanbod in vierkante meters wvo per 1.000 inwoners per wijk weer. Dit geeft inzicht of er veel of weinig aanbod is per wijk en of er gelet op de woningbouwontwikkelingen versterking nodig is.

De stadswijken hebben doorgaans meer winkelaanbod dan de nieuwe wijken (met uitzondering van Oud Krispijn en de Noordflank). Die wijken hebben vaak meer maar kleinere verswinkels, terwijl de nieuwe wijken minder maar grote moderne supermarkten hebben. De komende jaren komen er vooral woningen bij in het Maasterras, nabij Oud Krispijn.

Dagelijks aanbod per 1.000 inwoners

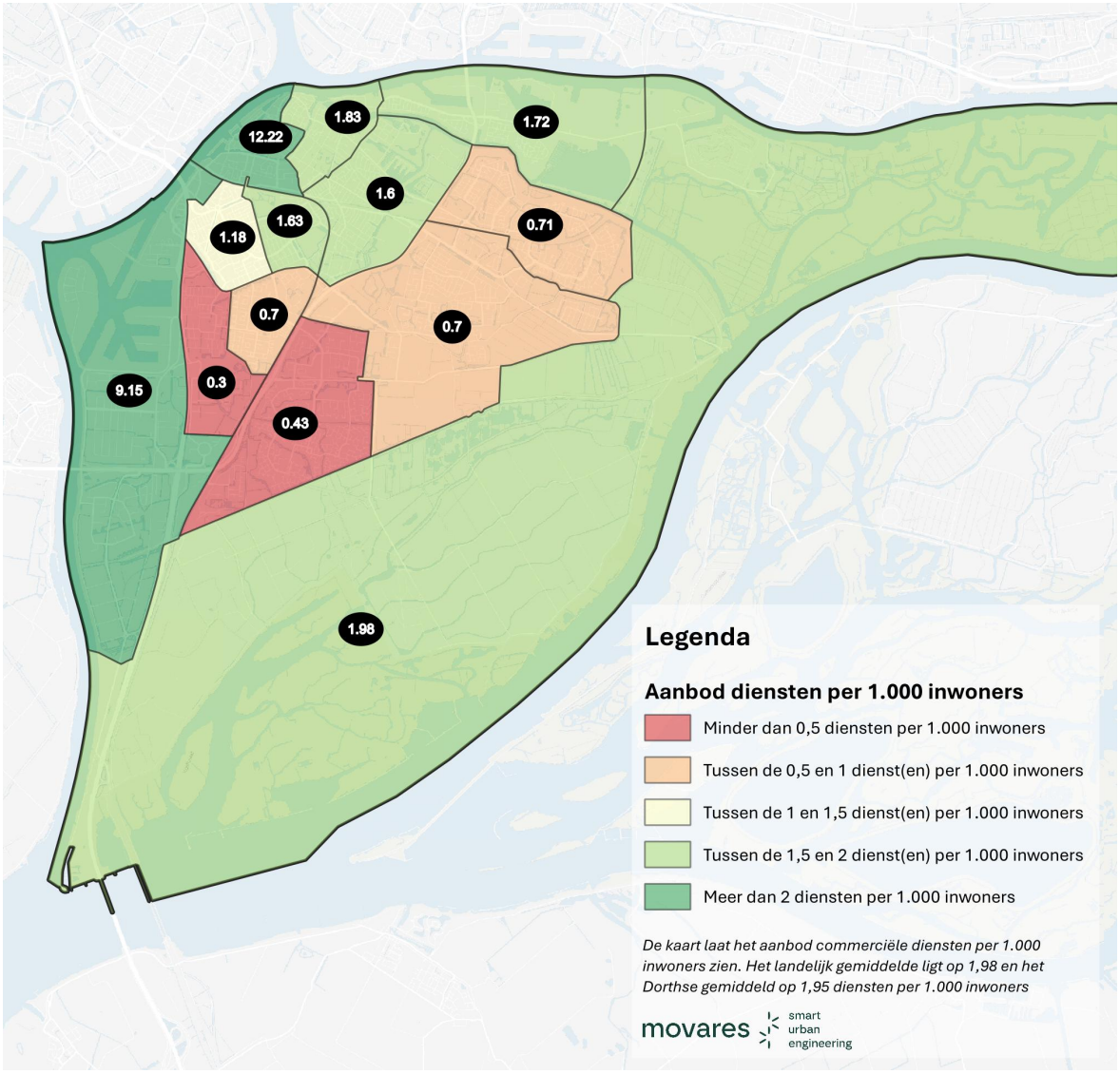


Aanbod diensten per wijk

Voorliggend stuk is een Programma detailhandel en wijkeconomie. Onder dat laatste worden o.a. commerciële dienstverleners zoals kapperszaken, wasserettes etc. geschaard. De figuur toont het aanbod commerciële diensten per 1.000 inwoners. Het getal in de wijk laat het daadwerkelijk aanbod m² wvo per 1.000 inwoners zien. Hieruit blijkt het volgende:

- De gemeente Dordrecht wijkt niet af van het landelijk en provinciaal gemiddelde als het gaat om het aantal diensten per 1.000 inwoners.
- De meeste dienstverleners zitten in de binnenstad van Dordrecht. Dit is geen vreemd beeld.
- Sommige wijken kennen een vergelijkbaar aanbod diensten als het Dordtse gemiddelde, dit zijn Reeland, Nieuw-Krispijn en de Staart.
- De overige wijken in Dordrecht liggen onder het landelijke en Dordtse gemiddelde. Dit hoeft niet direct problematisch te zijn. De reistijden naar omliggende voorzieningencentra zijn acceptabel.

Aanbod diensten per 1.000 inwoners

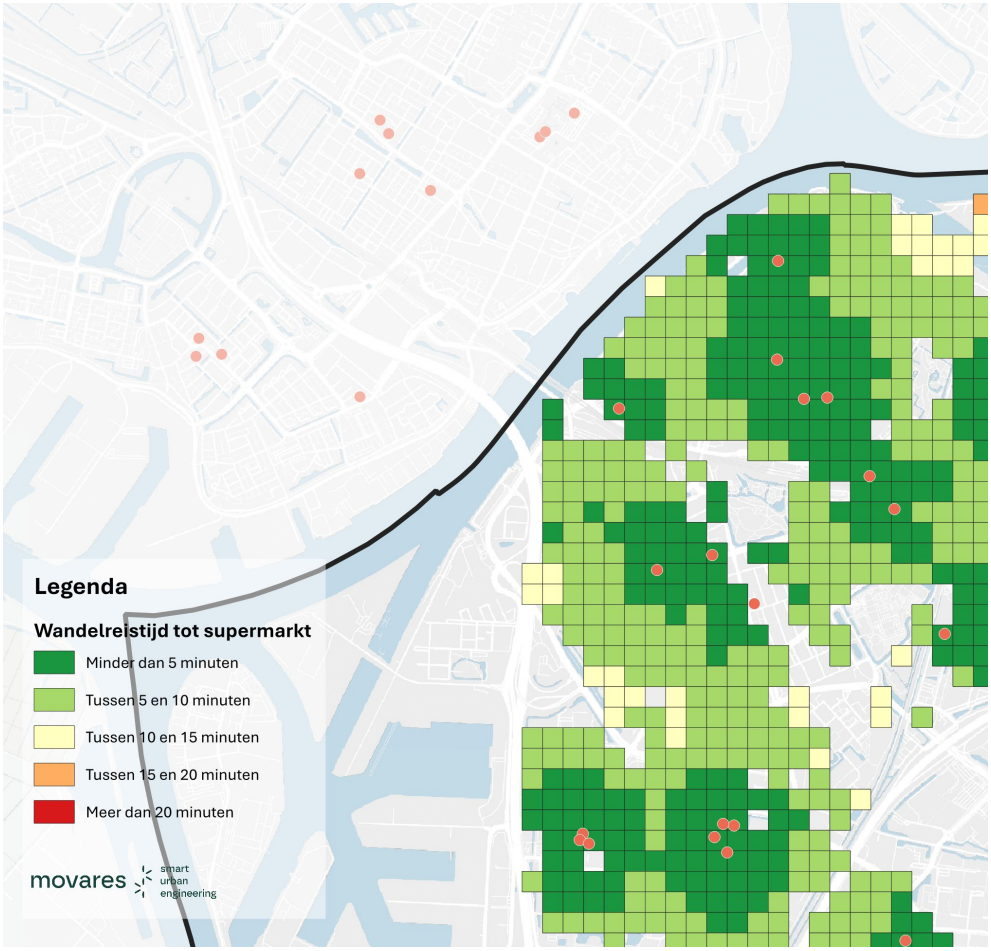


Reistijden ontwikkelgebieden

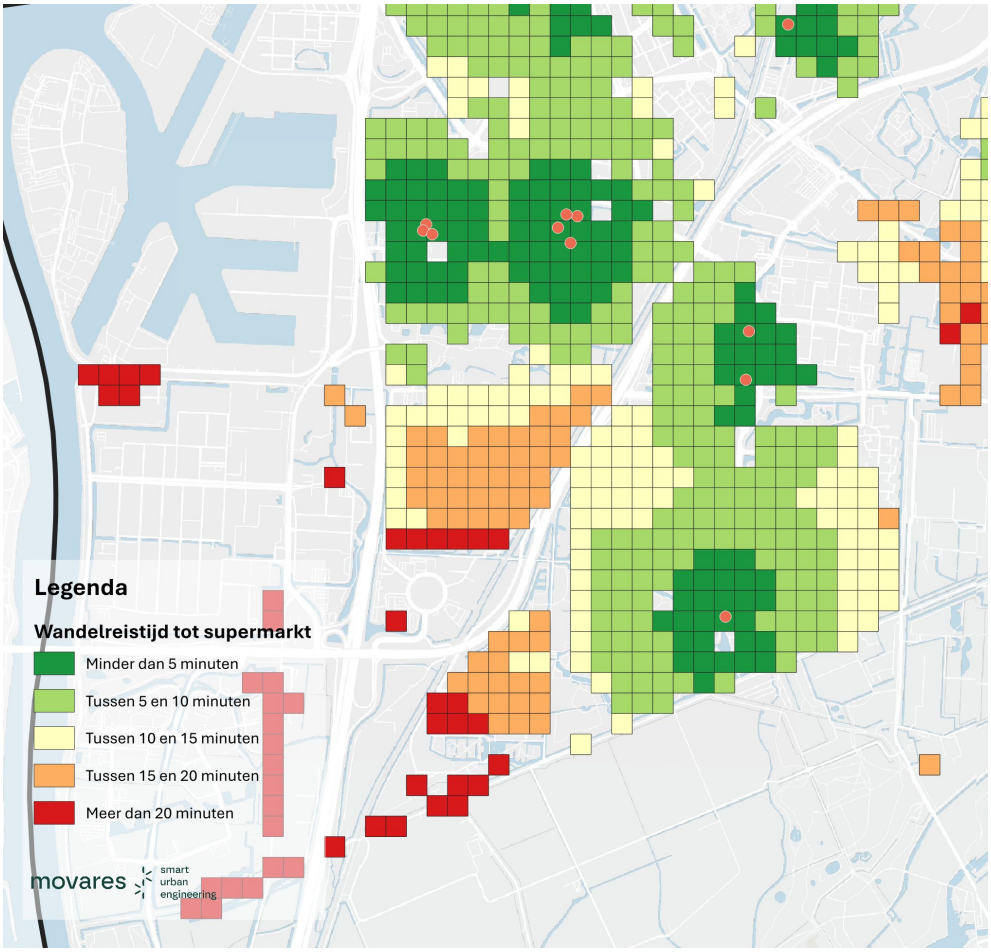
De kaarten laten de reistijden zien van de toekomstige inwoners van de wijken Maasterras en Amstelwijck in Dordrecht. Hierbij is het volgende relevant:

- De toekomstige inwoners van het Maasterras hebben een supermarkt op korte afstand. De Albert Heijn in Maasplaza is binnen circa 10 minuten lopen bereikbaar, waarmee sprake is van een goed voorzieningenaanbod in de directe nabijheid.
- Voor de toekomstige inwoners van Amstelwijck is de reistijd iets groter (meer dan 15 minuten) wat bovengemiddeld is in kern Dordrecht. Daar staat tegenover dat het supermarktaanbod in de omgeving goed is. De oriëntatie zal vooral liggen op de winkelgebieden in Sterrenburg, Crabbehof en Wielwijk. Inwoners moeten hiervoor iets verder reizen, maar profiteren wel van een breder en completer aanbod.

Wandelreistijd naar supermarkt Maasterras



Wandelreistijd naar supermarkt (Amstelwijck)

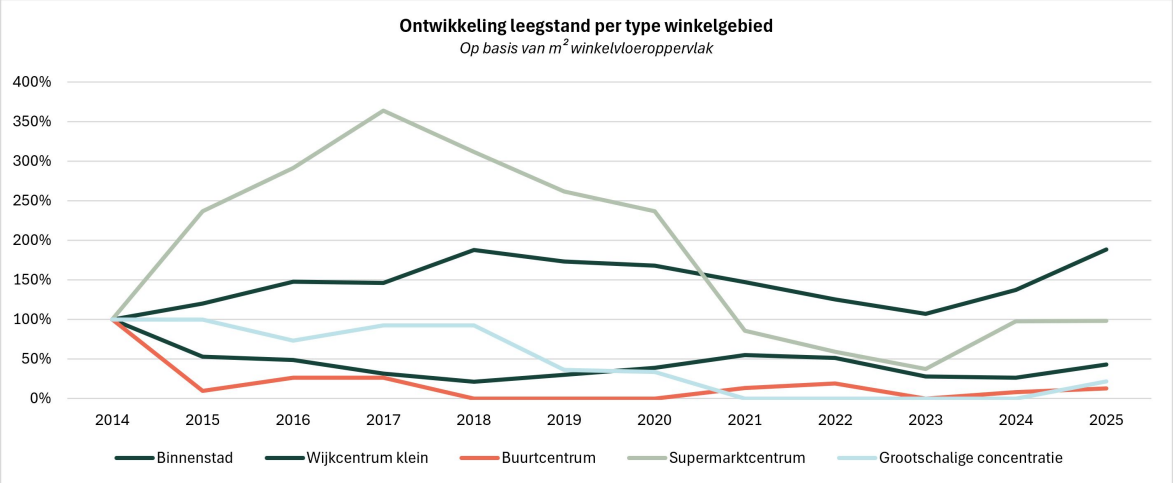


Leegstandsontwikkeling

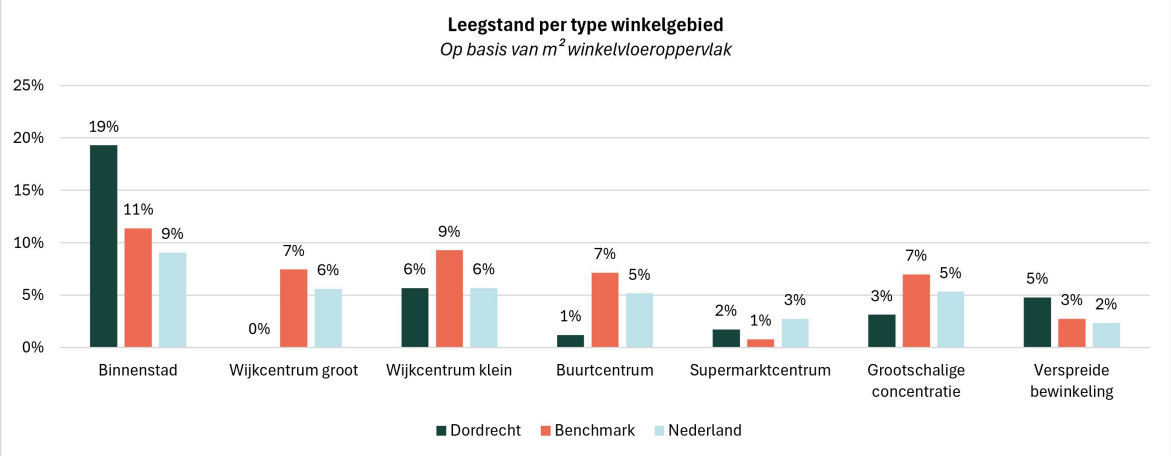
De leegstand is een belangrijke graadmeter voor het functioneren van voorzieningencentra.

- Qua leegstandsontwikkeling neemt enkel in de binnenstad de leegstand toe. In de andere type voorzieningencentra neemt het af.
- De leegstand in de Dordtse binnenstad is ook aanzienlijk hoger dan in de benchmark.
- Andersom is de leegstand in de ondersteunende wijk- en buurtcentra fors lager dan gemiddeld.
- In de hele gemeente is nauwelijks leegstand in de wijk- en buurtcentra.
- Ook op de woonboulevard (grootschalige concentratie) neemt de leegstand af en is lager dan gemiddeld in benchmark.
- De leegstand op solitaire locaties (verspreide bewinkeling) is hoger dan gemiddeld. Vanuit provinciaal beleid is de opgave het solitaire winkelaanbod terug te dringen. Transformatie naar andere functies is denkbaar.

Ontwikkeling leegstand



Leegstand per type winkelgebied



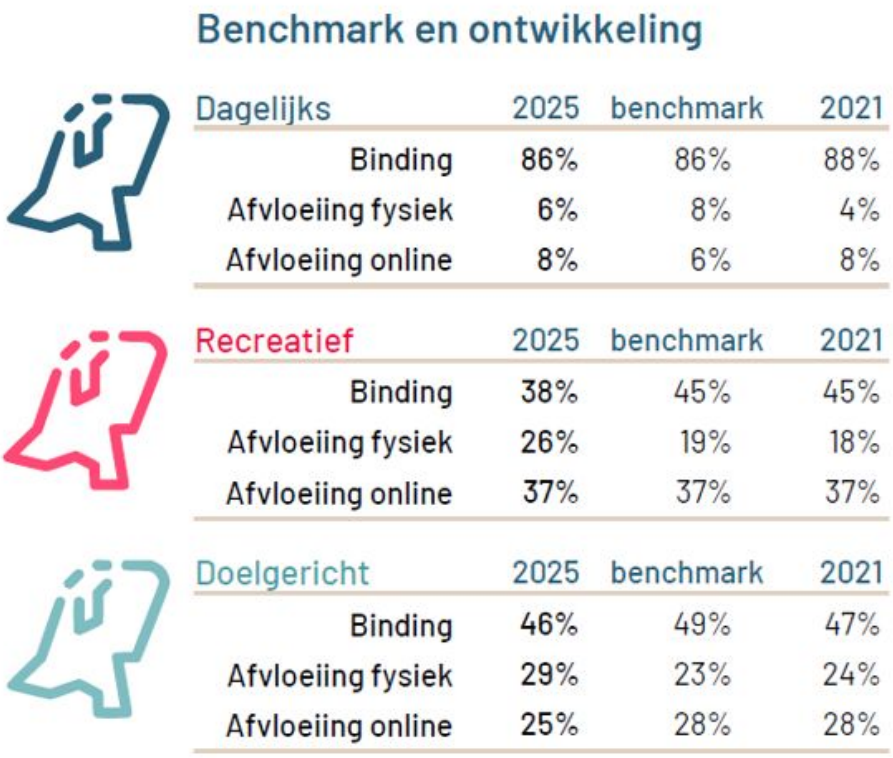
Koopstromen gemeente Dordrecht

De figuur hiernaast komt uit het KSO2025 en toont de koopstromen voor de 3 groepen winkels. De definities van de verschillende sectoren kunnen worden gevonden in hoofstuk 3. Hieruit blijkt het volgende:

- **Dagelijkse sector**: de binding is per saldo iets afgenomen. Dordtenaren zijn o.a. georiënteerd op de winkelgebieden in Zwijndrecht en Papendrecht. Er vloeien per saldo meer bestedingen de gemeente uit Dordrecht dan dat er toevloeit.
- **Recreatieve sector**: de binding neemt verder af en ligt ook lager dan gemiddeld. De online afvloeiing is stabiel, maar Dordtenaren kiezen vaker voor winkelsteden als Rotterdam en Breda. Een verklaring hiervoor is het verdwijnen van enkele grote ketens in Dordrecht (o.a. Primark).
- **Doelgerichte sector**: hier zien we eenzelfde beeld als voor recreatief winkelaanbod. De binding en online afvloeiing neemt iets af, maar vooral de afvloeiing naar grotere winkels en woonboulevards in andere gemeenten (vooral Rotterdam en Breda) neemt toe

De koopstromen zijn in lijn met de Nederlandse trends en ontwikkelingen en op zich zien we geen ‘gekke dingen’. Wel een aandachtspunt zijn de aanzienlijk lager dan gemiddelde koopstromen voor recreatief en doelgericht.

Benchmark en ontwikkeling



DPO Algemene uitgangspunten

- De berekeningen geven inzicht in het economisch functioneren van het bestaande aanbod in de huidige en toekomstige situatie. Dit uit zich in de totale omzet en de gemiddelde vloerproductiviteit, die we afzetten tegen een 'norm voor goed functioneren'.
- De 'norm' wisselt sterk per verzorgingsgebied. In delen van Nederland blijkt uit onderzoek dat aanbod op een lager niveau nog steeds goed kan functioneren, met name als gevolg van lagere huurlasten. Ook bestaan er grote verschillen binnen de detailhandel en tussen formules. Voor Dordrecht is het landelijk 5-jaarsgemiddelde gehanteerd als norm voor goed functioneren.
- De berekeningen en de uitkomsten zijn **indicatief** en nuance en interpretatie is nodig. De aan- of afwezigheid van marktruimte betekent niet automatisch dat er aanbod bij of af moet.
- In de toekomstvoorspelling is rekening gehouden met bevolkingsgroei, het effect van online winkelen en er is gewogen voor het inkomen. Toch blijft dit een momentopname. Bij grote plannen is opnieuw onderzoek nodig om eventuele verschuiving in koopstromen te monitoren.

De uitkomst van de berekeningen zijn gebaseerd op meerdere aannames en toekomstverwachtingen. Uitkomsten zijn indicatief. Het beleid heeft niet als doel de indicatieve behoefte daadwerkelijk te realiseren. Toevoegen van kwaliteit is leidend in de afweging. Daarbij is de doorkijk naar 2035 een momentopname. De tabel houdt rekening met inwonerstoenames en de toekomstige besteding per hoofd, maar de koopstromen houden we gelijk. Grote nieuwe plannen hebben echter invloed op die koopstromen, zeker op wijkniveau. Nieuwe plannen moeten daarom op hun eigen meerwaarde worden beoordeeld. In het kader van plantoetsing is het wenselijk dat de initiatiefnemer een zelf een maatwerk dpo-benadering aanlevert in het kader van de toets aan 'de Ladder'.

De tabel toont het functioneren voor de 3 winkelgroepen voor 2025 en 2035. Het meest relevant is de berekening voor de dagelijkse sector, want de supermarktsector kent grote dynamiek.

Voor recreatief en doelgericht winkelaanbod rekenen we richting 2035 met een lagere besteding per hoofd om de toenemende internetbesteding te compenseren.

Tabel

	Dagelijks		Recreatief		Doelgericht	
	2025	2035	2025	2035	2025	2035
Aantal inwoners	122.933	133.453	122.933	133.453	122.933	133.453
Winkelomzet per hoofd (5-jaarlijks gemiddelde) (€)	2.914	2.914	1.032	929	1.252	1.127
Bestedingspotentieel (€ mln.)	358,2	388,9	126,9	124,0	154,0	150,4
Koopkrachtbinding	93%	93%	59%	59%	61%	61%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	333,2	361,7	74,9	73,1	93,9	91,8
Koopkrachttoevloeiing	5%	5%	37%	37%	22%	22%
Bestedingen door toevloeiing (€ mln.)	17,5	19,0	44,0	43,0	26,5	25,9
Totale besteding / omzet (€ mln.)	**350,7**	**380,7**	**118,8**	**116,1**	**120,4**	**117,6**
Huidig winkelaanbod (m² wvo)	44.243	44.243	39.958	39.958	52.712	52.712
Omzet per m² wvo (€)	7.950	8.625	2.975	2.925	2.300	2.250
Norm vloerproductiviteit (5-jaarlijks gemiddelde) (€)	8.571	8.571	3.085	3.085	1.705	1.705
Haalbaar winkelaanbod (m² wvo)	40.950	44.450	38.550	37.650	70.650	69.000
Distributieve uitbreidingsruimte afgerond (m² wvo)	-3.300	200	-1.400	-2.300	17.900	16.300
Afwijking vloerproductiviteit t.o.v. gemiddelde	**-7%**	**1%**	**-4%**	**-5%**	**35%**	**32%**

Provinciale verordening

De provinciale verordening heeft juridisch bindende regels voor detailhandel, die ook voor Dordrecht gelden. Daarom zijn deze regels integraal overgenomen. Ten tijde van opstellen was de verordening (geconsolideerd juli 2025) van kracht. Het kan zijn dat naderhand worden aangepast. Ook voor nadere toelichting op de regels verwijzen we door naar provincie Zuid-Holland.

7.3.9 Detailhandel Artikel 7.48 (detailhandel)

1. Een omgevingsplan voorziet alleen in detailhandel in gebieden:
   a. binnen of aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken;
   b. binnen een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk;
   c. binnen een nieuwe goed bereikbare en centraal gelegen winkelconcentratie als gevolg van herallocatie.
2. De detailhandel, bedoeld in het eerste lid, voldoet aan de volgende eisen:
   a. de ontwikkeling is in overeenstemming met het in bijlage IX, onder C, beschreven ontwikkelingsperspectief voor de daarin opgenomen te consolideren centra, te herpositioneren centra, te optimaliseren centra en de overige centra;
   b. aangetoond is dat als gevolg van de ontwikkeling het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat;
   c. voor zover de ontwikkeling een omvang heeft van meer dan 4.000 m2 bruto-vloeroppervlakte in de binnensteden van Rotterdam en Den Haag of 2.000 m2 bruto-vloeroppervlakte in de andere centra, is ook met het oog op de eisen onder a en b, advies gevraagd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland.

Artikel 7.49 (uitzonderingen detailhandel)

1. In afwijking van artikel 7.48 kan een omgevingsplan voorzien in de volgende detailhandel:
   a. detailhandel in goederen die qua aard of omvang van de aangeboden goederen niet of niet goed inpasbaar is in de centra:
      i. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
      ii. detailhandel in volumineuze goederen;
      iii. meubelbedrijven, inclusief in ondergeschikte mate een assortiment woninginrichting en stoffering, evenals detailhandel in de volumineuze woongoederen: keukens, badkamers, vloeren, zonwering en jacuzzi's, voor zover de ontwikkeling plaatsvindt binnen de bedrijventerreinen met locaties voor perifere detailhandelsvestigingen (PDV) waarvan de locatie geometrisch is begrensd in bijlage II;
      iv. tuincentra;
      v. bouwmarkten
   b. kleinschalige detailhandel:
      i. in de vorm van een gemakswinkel;
      ii. bij sport-, culturele, medische, onderwijs, recreatie- en vrije tijdsvoorzieningen, en andere voorzieningen met veel bezoekers of passanten, met een assortiment dat aansluit op de aard van deze voorzieningen of locaties;
   c. ondergeschikte detailhandel:
      i. in ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf;

ii. bij een beroep aan huis of bij een ambachtelijk bedrijf of dienstverlenend bedrijf, met een assortiment dat aansluit bij de hoofdactiviteit;
iii. bij een agrarisch bedrijf met een assortiment van producten uit eigen teelt;

d. afhaalpunten voor niet-dagelijkse artikelen op goed bereikbare locaties;
e. kringloopwinkels;
f. kern gebonden supermarkten net buiten het winkelconcentratiegebied in kleine kernen, als is aangetoond dat hiervoor onvoldoende ruimte is in een bestaande winkelconcentratie en de leefbaarheid onder druk staat.

2. Het omgevingsplan kan toevoeging of uitbreiding van detailhandel, bedoeld in het eerste lid, onder a en f, alleen mogelijk maken als is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat. Ook met het oog hierop is advies gevraagd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland , voor zover het gaat om de detailhandel, bedoeld in het eerste lid, onder a, onderdelen 3, 4 of 5, of bedoeld in het eerste lid, onder f, en voor zover die nieuwe detailhandel een omvang heeft van meer dan 1.000 m2 bruto-vloeroppervlakte.
3. Een omgevingsplan dat voorziet in detailhandel als bedoeld in het eerste lid, onder a, stelt de volgende voorwaarden aan de nevenassortimenten:
   a. ten hoogste 20% van het netto-verkoopvloeroppervlakte met een maximum van 500 m2 wordt voor de verkoop van het nevenassortiment gebruikt; en
   b. het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment.

Contouren winkelgebieden

-

Dubbeldamseweg



Bieshof



Damplein



Brouwersdijk

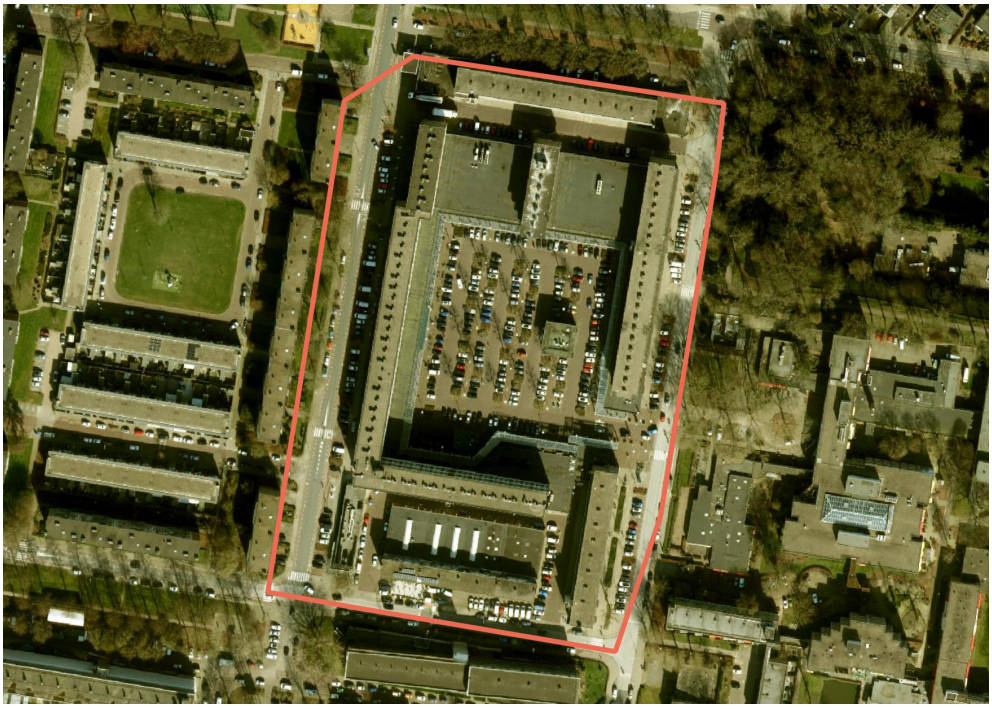


Centrum Dordrecht



(let op: dit is het grotere centrumgebied, incl. binnenstad, 19de Eeuwse Schil en stati-onsgebied. Voor beleidslijnen voor deelgebieden zie binnenstadsvisie (Slijpen aan een diamant,2021)

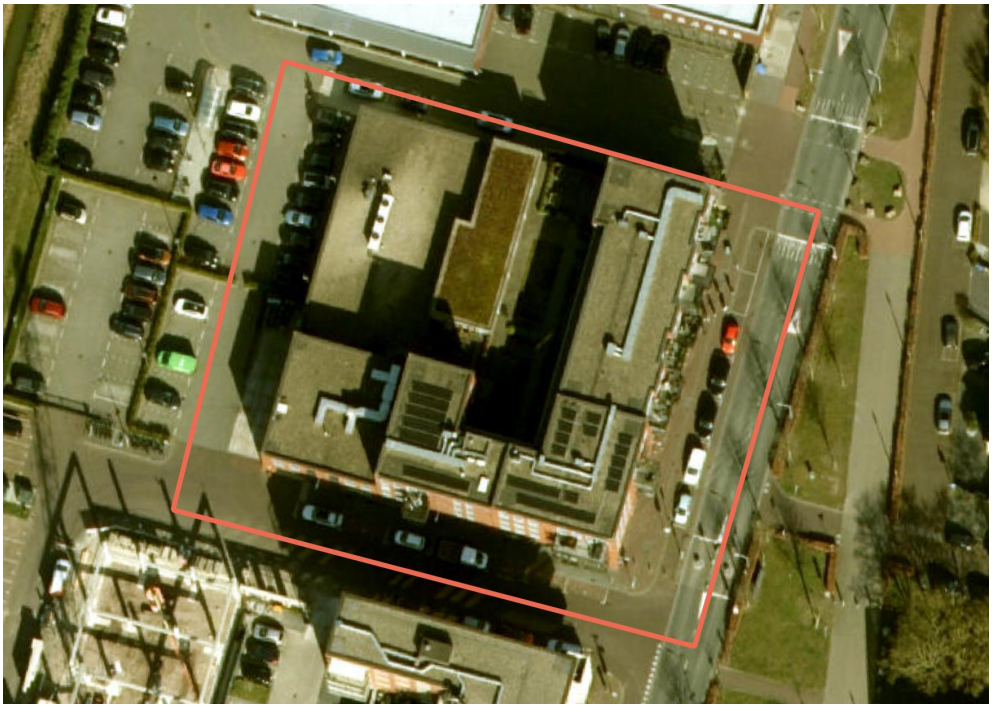
Crabbehof



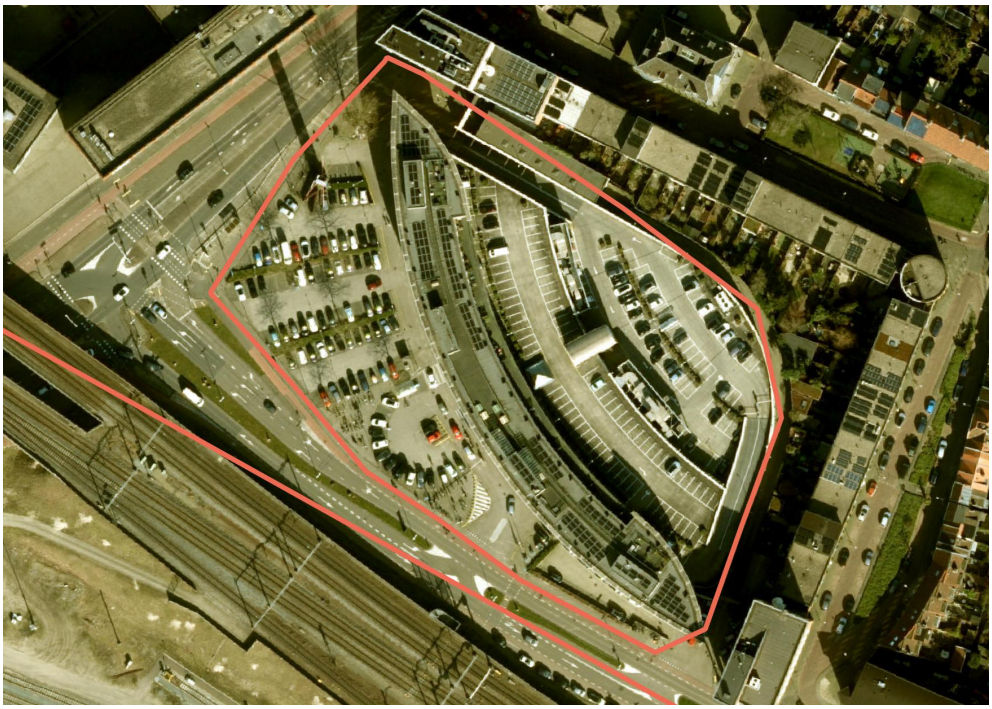
Krispijnseweg-Oost



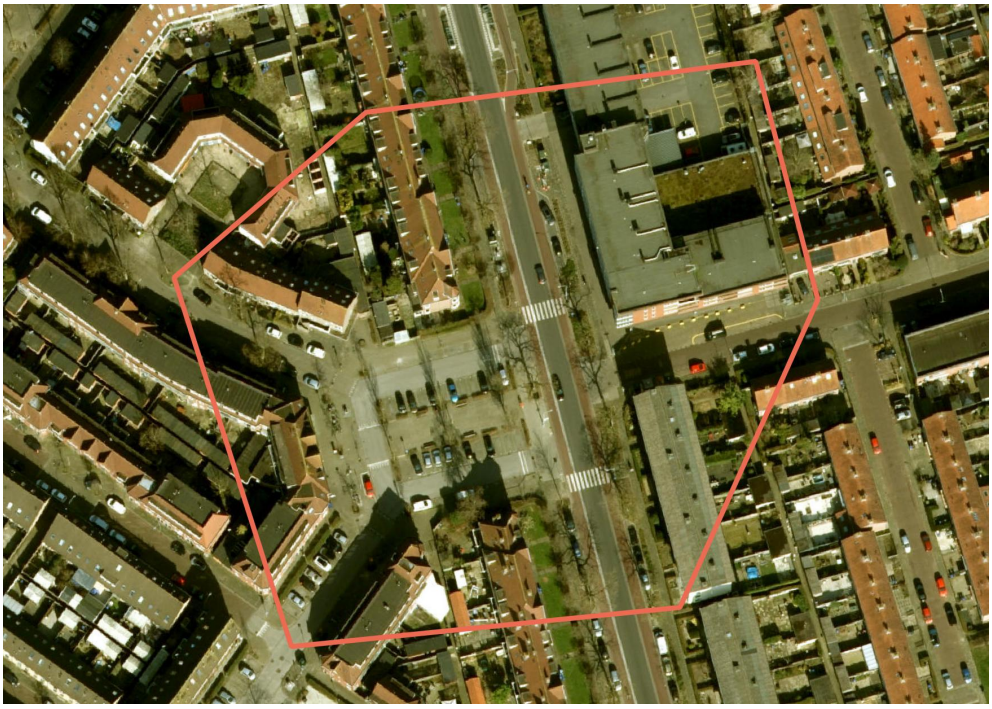
Professor Waterinklaan



Maasplaza



J.P. Heijeplein



Merwedestraat



Nassauplein



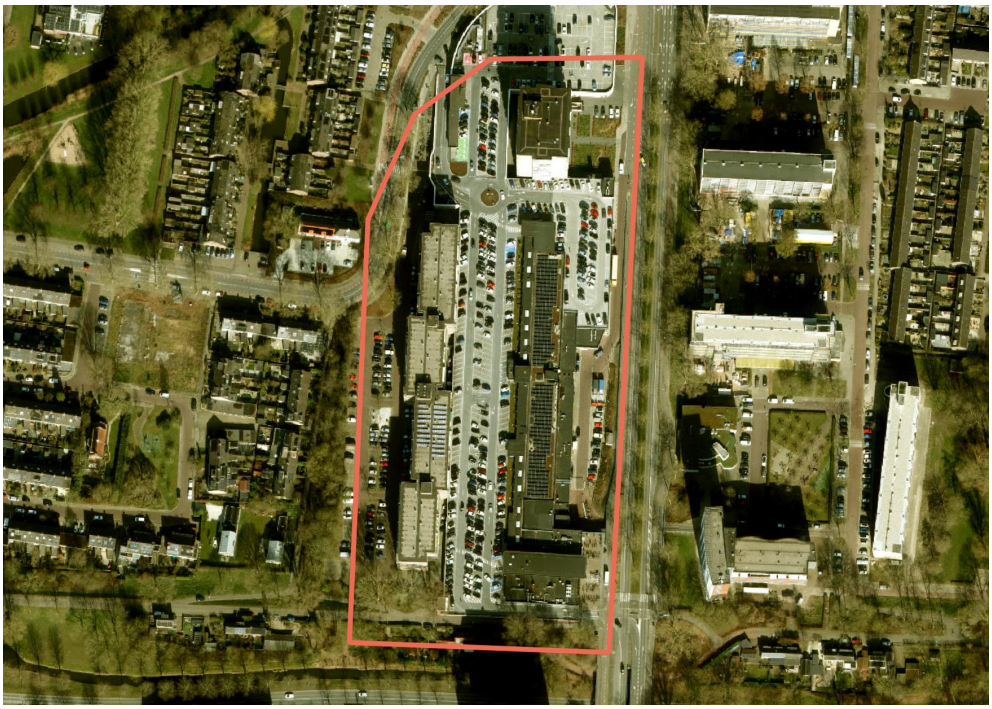
Reeweg Oost



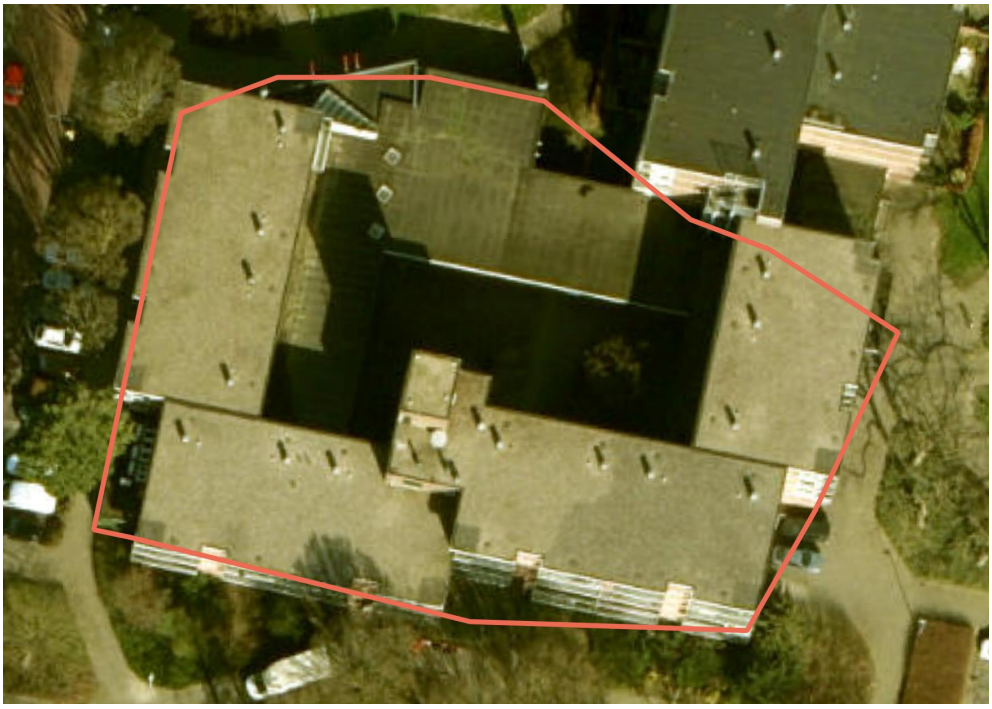
Slangenburg



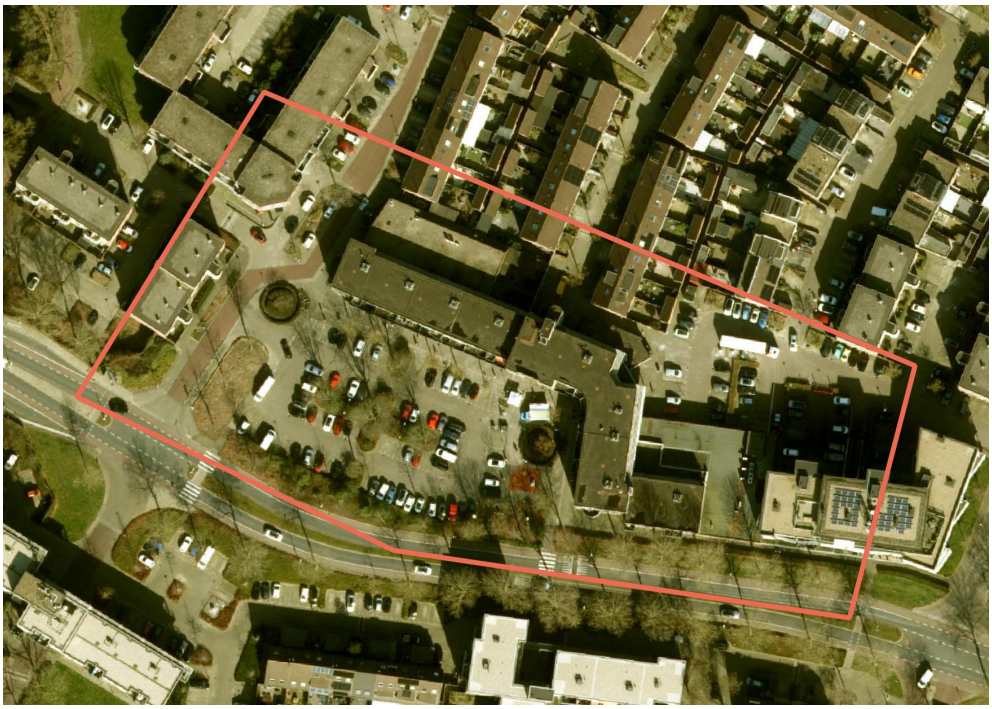
Sterrenburg



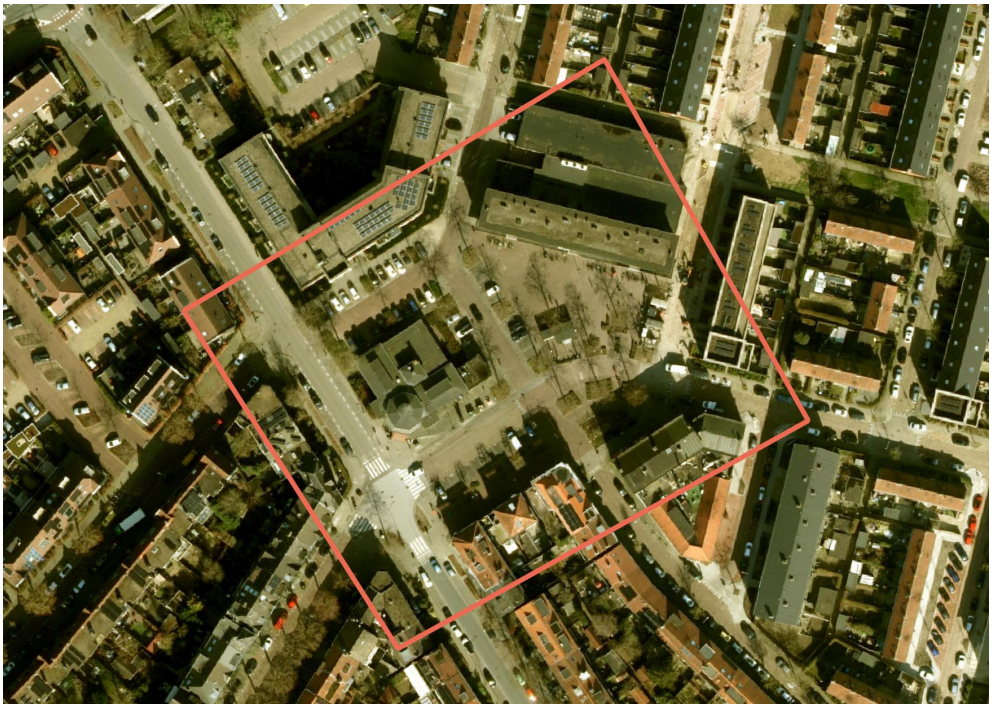
Rivierenplein



Stadspolders



Vogelplein



Woonboulevard Dordt



Wielwijk

