

Retouradres: Postbus 8 3300 AA DORDRECHT

Aan
de gemeenteraad

Gemeente Dordrecht

Spiiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

T 14078

F (078) 770 8080

www.dordrecht.nl

Datum 10 maart 2020
Ons kenmerk InProces BBV: 2020-0028058
Betreft TOELICHTING COLLEGEADVIES m.b.t. het initiatiefvoorstel inzake Theater Berckepoort

Contactpersoon

L. de Heer

T (078) 770 4712

E l.de.heer@dordrecht.nl

Geachte raad,

Op 28 januari 2020 hebben de eigenaars van restaurant Daantje aan de Nieuwstraat 25, mevrouw Vol en de heer Van der Holst een initiatiefvoorstel bij uw raad ingediend. Het burgerinitiatief wordt ondersteund met 1.617 handtekeningen waarvan 945 uit Dordrecht en 672 van niet-Dordtenaren. U heeft ons in de gelegenheid gesteld uw raad daarover te adviseren.

Wij adviseren uw raad, met verwijzing naar de tot het besluit behorende toelichting en het bijgaande raadsvoorstel tot dispositie van De Berckepoort, het burgerinitiatief inzake het Theater Berckepoort niet te honoreren.

Dit besluit lichten wij graag toe.

DOSSIER

Afschrift:

- secretaris Adviescommissie
SK Dordrecht Oost 1^e etage

TOELICHTING COLLEGEADVIES

Doel initiatiefvoorstel

De initiatiefnemers willen het pand aan de Voorstraat 220 van de gemeente huren, ten behoeve van de exploitatie van een veganistisch horeca concept (café-restaurant "Daantje") met daaraan ondersteunend de verhuur van ruimte aan culturele ondernemers (o.a. Platenmaatschappij/geluidsstudio en Vocal Harmony Academy) en de exploitatie van de in het pand aanwezige theaterzaal door een daartoe op te richten stichting. De eigenaars van restaurant Daantje, Danielle Vol en Timothy van der Holst zien mogelijkheden die een verrijking opleveren voor zowel het culinaire als het culturele aanbod in de binnenstad.

Aanleiding voor het verzoek is het feit dat restaurant Daantje op haar huidige locatie aan de Nieuwstraat 25 geen groei meer kan realiseren en op zoek is naar een nieuwe locatie. Zij zouden graag een overstap maken naar de Voorstraat 220 die nu grotendeels leeg staat, waarin zij een brede combinatie van activiteiten kunnen bieden.

De panden Voorstraat 220 en Nieuwstraat 12-24 boden voorheen huisvesting aan cultuurcentrum ToBe, maar die activiteiten zijn verplaatst naar het Energiehuis. De beide panden zijn verbonden door middel van een interne doorgang en worden gezamenlijk de Berckepoort genoemd. Echter het historische pand aan de Nieuwstraat 12-24 is de oorspronkelijke Berckepoort. Op dit moment hebben de panden geen functie en is er een tijdelijke invulling om leegstand op te vullen. Het voorgelegde plan biedt een vaste invulling van het gedeelte van de Berckepoort gelegen aan de Voorstraat 220.

Datum 10 maart 2020
Ons kenmerk InProces BBV: 2020-0028058

Argumenten

In de Vastgoednota is bepaald dat het accommoderen van huisvestingsvragen door de gemeente alleen aan de orde is als hiermee gemeentelijke (of regionale) beleidsdoelstellingen worden gediend. Vastgoed dat niet aan deze doelstellingen voldoet wordt verkocht. Voorts gaat het vastgoedbeleid van de gemeente Dordrecht uit van het principe 'nee, tenzij...'. Dat betekent dat een huisvestingsvraag alleen door de gemeente wordt geaccomodeerd als de markt een maatschappelijk gewenst initiatief niet kan oppakken.

De activiteiten die in dit initiatiefvoorstel worden gepresenteerd zijn van toegevoegde waarde voor dit gedeelte van de Voorstraat en onze stad en dragen bij aan de gemeentelijke beleidsdoelstelling van een levendige binnenstad. Tegelijkertijd betreft het initiatief commerciële restaurant/horeca activiteiten die in principe ook via de particuliere vastgoedmarkt kunnen worden ontplooid en culturele activiteiten waarvoor ook andere locaties in de stad beschikbaar zijn, zoals de Dordtse Jazz Sociëteit, het Energiehuis en particuliere locaties zoals Dolhuis. Daarnaast heeft zich reeds een marktpartij gemeld bij de gemeente die het pand aan de Voorstraat 220 zou willen kopen ter invulling van het nu voorliggende plan van de initiatiefnemers. Tegen deze achtergrond ligt het in de rede van het 'nee, tenzij...' vastgoedbeleidsuitgangspunt, om Voorstraat 220 niet te verhuren maar te verkopen.

Bovendien is de gemeente naast het initiatief van restaurant Daantje, door meer marktpartijen benaderd met belangstelling voor de aankoop van het pand aan de Voorstraat die ook een invulling voor ogen hebben die bijdraagt aan de gemeentelijke beleidsdoelstelling van een levendige binnenstad. Om alle belangstellenden een gelijke kans te bieden, stellen wij uw raad voor de panden toe te voegen aan de dispositielijst en alle partijen de gelegenheid te geven om hun plannen in te dienen vergezeld met een bod, zodat hieruit het meest aantrekkelijke aanbod kan worden geselecteerd.

Proces

Bij de vaststelling van de Vastgoednota in mei 2016 is bepaald welke panden verkocht worden. Het pand Voorstraat 220 is destijds nog niet aan de dispositielijst toegevoegd, maar aan de kernportefeuille met een looptijd van 10 jaar om binnen deze periode te heroverwegen.

Om uw raad te faciliteren bij een integrale besluitvorming, ontvangt u gelijktijdig met onderliggend collegeadvies, met betrekking tot het initiatiefvoorstel inzake Theater Berckepoort, ook een raadsvoorstel waarin wordt voorgesteld om zowel het pand Voorstraat 220 als Nieuwstraat 12-24 toe te voegen aan de dispositielijst en beide panden vervolgens ieder afzonderlijk maar op hetzelfde moment in de verkoop te zetten.

Vervolgacties

Als uw raad instemt met het toevoegen van de panden Voorstraat 220 en Nieuwstraat 12-24 aan de dispositielijst, dan vindt verkoop plaats volgens de verkoopprocedure. Bij de verkoopprocedure kunnen partijen zich inschrijven voor het pand Voorstraat 220, het pand Nieuwstraat 12-24 of voor beide panden gecombineerd.

Datum 10 maart 2020
Ons kenmerk InProces BBV: 2020-0028058

De verkoopprocedure heeft een openbaar karakter en duurt minimaal zes weken. De gemeente wordt in de verkoopprocedure begeleid door een makelaar. In overleg met de makelaar worden de verkoopvoorwaarden opgesteld. Gegadigden worden uitgenodigd om een bod in combinatie met hun plan in te dienen. Deze worden getoetst aan een vooraf opgestelde taxatie van de panden en een beoordelingskader met een weging van prijs (hoogte en condities bod) en kwaliteit (inhoudelijk plan). Deze procedure borgt een voor partijen gelijk speelveld via een transparant verkoopproces.

De initiatiefnemers mevrouw Vol en de heer Van der Holst kunnen hun plan vergezeld van een bod inbrengen in deze procedure.

Hoogachtend,

Het college van Burgemeester en Wethouders

J. Scholten
secretaris

A.W. Kolff
burgemeester