

## MEMO

**Aan** de gemeenteraad  
**Van** Chris van Benschop, portefeuillehouder  
**Datum** 27 september 2023  
**Betreft** Aanvullende technische informatie bij het raadsvoorstel voor een voorbereidingsbesluit aangaande bedrijfsverzamelgebouwen en opslagunits

**Let op:** dit onderwerp is vertrouwelijk; besluitvorming zal onder geheimhouding plaatsvinden.

### Aanleiding

Na de beeldvormende bespreking op 26 september van het raadsvoorstel voor een voorbereidingsbesluit aangaande bedrijfsverzamelgebouwen en opslagunits heeft de commissie besloten het raadsvoorstel oordeelsvormend te agenderen met de volgende politieke vragen:

- Is dit voorbereidingsbesluit het juiste instrument om het doel te bereiken?
- Is de keuze voor 200 m<sup>2</sup> de juiste keuze als we kijken naar de behoefte die er is in de stad?
- Is de positie van de kleine ondernemer voldoende geborgd?
- Welke afwegingscriteria willen wij meegeven voor het toepassen van 'tenzij' bij de 'nee-tenzij' optie?

Daarbij is het college gevraagd voorafgaand aan de oordeelsvormende bespreking meer informatie te verstrekken over:

- Dordtse Kil 1, 2 en 3 versus rest van de stad
- Een risicoanalyse van de effecten voor kleine ondernemers

Dit memo beantwoordt het informatieverzoek aan het college. Deze technische informatie is aanvullend op het betreffende raadsvoorstel én op de beantwoording van de technische vragen van 12 september.

### Stadsbrede werking van het voorbereidingsbesluit

Het programma Ruimte voor Banen betreft een stadsbrede inzet op het realiseren van banen in Dordrecht op de verschillende opleidingsniveaus, passend bij de ontwikkeling van de beroepsbevolking en de sectoren van de toekomst. Vanuit dat perspectief kijken we ook stadsbreed naar alle werklocaties, waarbij de nog beschikbare ruimte voor elk type bedrijvigheid schaars is. Zowel op de Westelijke Dordtse Oever (revitaliseringsopgave Kil I/II en Amstelwijck-West) als op de Merwedehavens (Staart) vraagt dit onze aandacht bij de (her)uitgifte van bedrijfskavels én de private (her)ontwikkeling van bestaande bedrijfspanden. Bovenop de regie die wel uiteraard al hebben bij de uitgifte van eigen kavels, beoogd dit voorstel ook een instrument te verkrijgen voor meer regie op de – nu vaak grotendeels vergunningsvrije – private ontwikkeling van courante bedrijfskavels naar allerlei opslagconcepten die weinig tot geen economische bijdrage leveren aan onze stad.

De in het raadsvoorstel beschreven casuïstiek van complexen met opslagunits en kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen speelt op al deze terreinen: zowel op de "klassieke" terreinen Kil I/II, Amstelwijck-West, Weeskinderendijk en de Put met verouderd vastgoed, alsook het nieuwere Kil III (raadsvoorstel argument 1.1). Daar valt ten minste ook nog de Staart aan toe te voegen, waar het aantal opslagboxen ook steeds meer toeneemt.

Een aanpak die zich zou beperken tot Kil I/II of de Westelijke Dordtse Oever zou dus te beperkt zijn om alle relevante bedrijventerreinen te dekken waar wij dit vraagstuk nu al zien spelen. Bovendien zal er bij de keuze voor slechts een deel van de Dordtse werklocaties een waterbedeffect ontstaan naar die bedrijventerreinen waar het voorbereidingsbesluit dan niet voor geldt; terwijl we ons programma Ruimte voor Banen toch ook stadsbrede werking willen laten hebben. Om dezelfde reden heeft de raad bijvoorbeeld op 4 juli 2023 besloten tot een stadsbrede parapluherziening gericht tegen "dark stores", nadat hiertegen eerder een stadsbreed voorbereidingsbesluit was genomen.

Belangrijk hierbij is dat het voorbereidingsbesluit ziet op "het doen ontstaan van bedrijfsruimten of opslagruimten kleiner dan 200m<sup>2</sup>". Hiermee beogen we op alle *bedrijfsmatige locaties* in Dordrecht te sturen op (her)ontwikkeling die bijdraagt aan de doelstellingen uit het programma Ruimte voor Banen. Een nieuwe garagebox in een woonwijk (veelal op een bestemming "verkeer" in plaats van "bedrijf") zal dus normaliter altijd onder de "tenzij" clausule vallen die het college kan hanteren.

Technisch gezien is het mogelijk om het voorbereidingsbesluit te beperken tot de meer dan 20 te onderscheiden Dordtse bedrijventerreinen met hun onderscheiden planologische contouren, maar dit maakt het besluit onzes inziens onnodig complex in deze voorbereidende fase; een dergelijke precisering kan plaatsvinden in het paraplubestemmingsplan wat moet volgen op dit voorbereidingsbesluit.

### **Risicoanalyse van de effecten voor kleine ondernemers**

Zoals in het raadsvoorstel en de beantwoording van de technische vragen van 12 september is toegelicht, betreft deze regulering alleen nieuwe, toekomstige gevallen. Het bestaande aanbod wordt dus niet aangetast. Mkb-ondernemers met behoefte aan kleinschalige opslag kunnen dus blijven gebruikmaken van het bestaande aanbod op zo'n 50 locaties op onze bedrijventerreinen. Deze locaties omvatten bij elkaar opgeteld circa 350-400 opslagunits van allerlei omvang tot maximaal 200m<sup>2</sup>. Op het moment van beantwoording worden hiervan nog zo'n 20 locaties openbaar aangeboden als kleinschalige bedrijfs- of opslagruimte. Daarmee kent deze markt een gezonde frictieleegetand van ongeveer 5%. Een gezonde frictieleegetand is een extra teken dat het risico van het voorgestelde besluit op de bestaande balans van vraag en aanbod op dit marktsegment beperkt is.

Bovendien is het doel van onze inzet op courante bedrijfslocaties juist dat hierdoor ruimte wordt behouden en gecreëerd voor mkb-ondernemers om door te groeien naar bijvoorbeeld een pand van 200+m<sup>2</sup>, zodat er een betere doorstroming ontstaat vanuit de meest kleinschalige locaties. Daarmee zou de inzet in het kader van het programma Ruimte voor Banen er ook voor zorgen dat het bestaande aanbod van kleinschalige locaties kan blijven voorzien in de behoefte van kleinste mkb-ondernemingen.

Ten slotte bied ook hier een "tenzij" clausule het college de mogelijkheid om alsnog ruimte te bieden aan die initiatieven die naar typologie en omvang per unit een unieke aanvulling bieden op het bestaande aanbod (criterium 3 uit argument 4 van het raadsvoorstel). Dit biedt een waarborg om ongewenste schaarse voor mkb-ondernemers te voorkomen.