Ruimte voor banen

Beeldvormende commissie, d.d. 22-11-2022

DORDRECHT

Waarom Ruimte voor banen?

- Meer toekomstbestendige banen die daadwerkelijk bijdragen aan de versterking van de sociaal economische positie van de eigen inwoners (capaciteiten en kennis)

- Schaarste aan gronden vraagt om een betere benutting van onze bestaande werkgebieden willen banen onze stad verbinden

- Verbreding economische structuur en diversificatie van onze economie

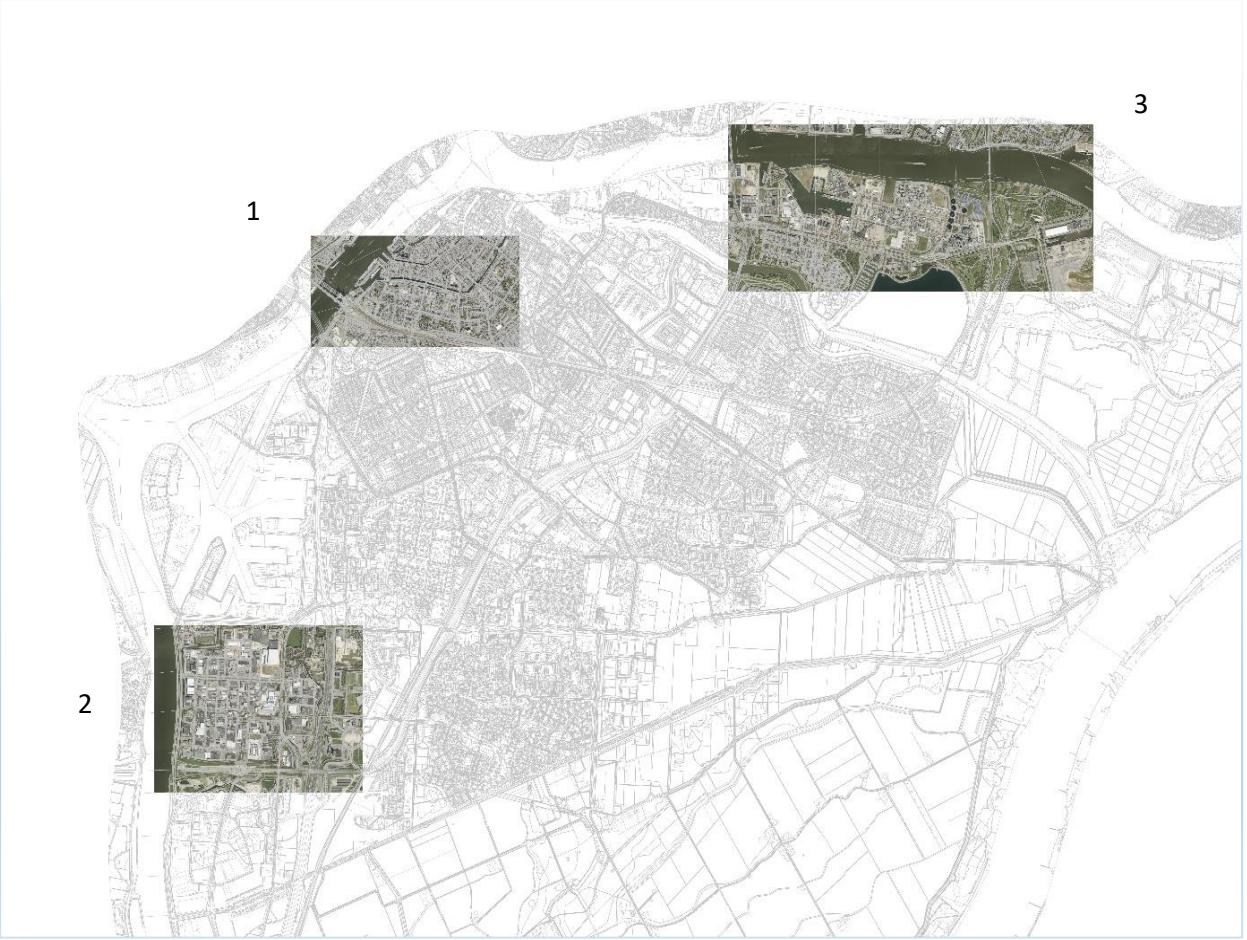
Banen met impact

- Van focus aantallen banen (4.000 vorige bestuursperiode) naar banen met impact

Dan hebben we het over:

- banen die om verschillende opleidingsniveaus vragen en passen bij de te ontwikkelen beroepsbevolking en de sectoren van de toekomst;
- het faciliteren en aantrekken van werkgevers en bedrijven die bereid zijn te investeren in een gezonde verhouding tussen vaste en flexibele banen en ontwikkelkansen voor medewerkers, onder de noemer van 'goed werkgeverschap’;
- het faciliteren en aantrekken van werkgevers die ook bereid zijn te investeren in de verduurzamingsopgave.

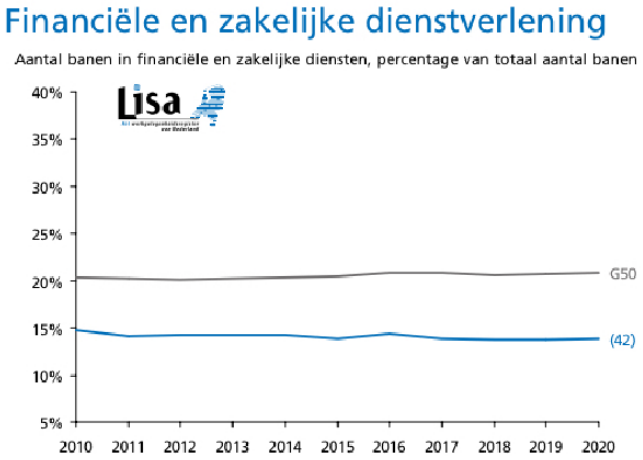
Focus op de drie gebieden



1. Centrum/ spoorzone; evenwicht wonen en werken > ruimte voor dienstverlening en vasthouden kenniswerkers/ jonge bedrijvigheid
2. Kil I / II & Amstelwijck West; gemengd terrein met inzet op verdichting en bedrijvigheid met toegevoegde waarde voor de stad (installatie, bouw, etc.)
3. Merwedehavens; clustervorming inspelend op de maatschappelijke uitdagingen maritieme sector

Spoorzone - centrum

- Meer zakelijke dienstverlening
- Visie op centrum stedelijk werken, oplopend met woningopgave
- Uitwerken functie-mix
- Inspelen nieuwe stedelijke werkformules / gebiedskwaliteiten

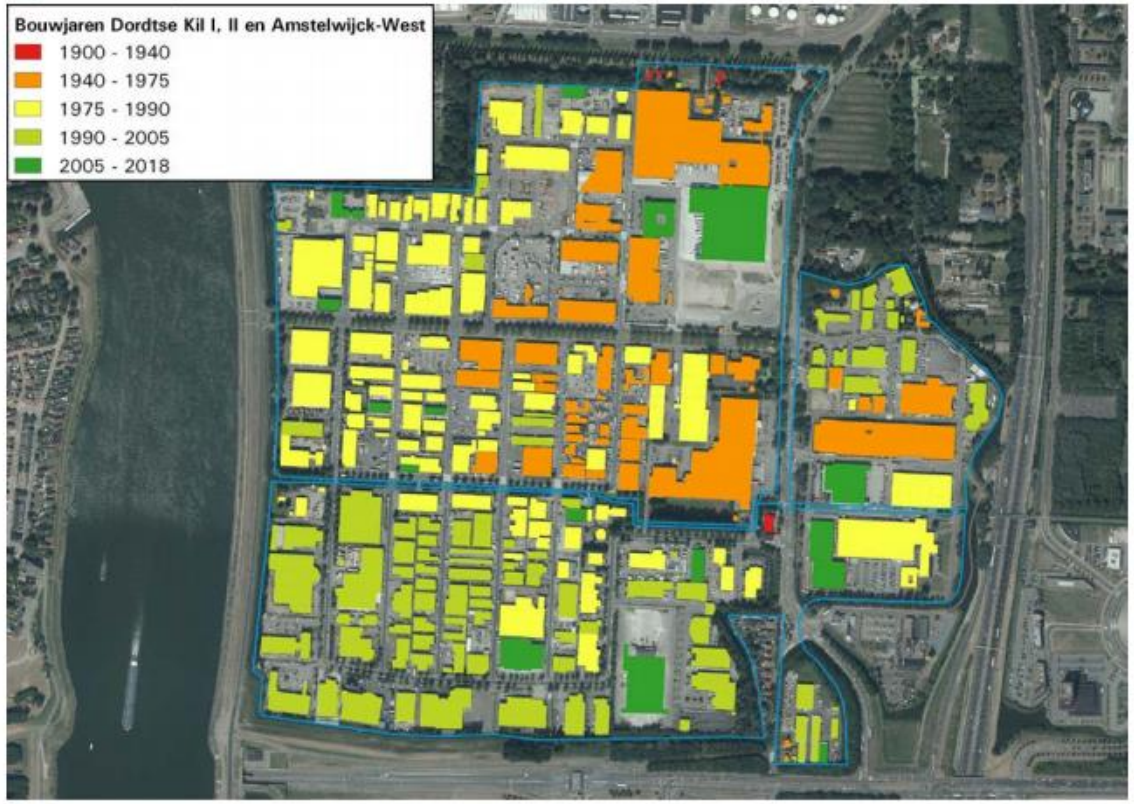


Betere benutting havens

- Selectief vestigingsbeleid om zorgvuldig om te gaan met locaties waar nog ruimte is voor watergebonden gebruik (kade) en hogere milieucategorieën zijn toegestaan
- Betere benutting bestaande terreinen: ‘Het juiste bedrijf op de juiste plaats’
- Waardeketens creëren en clustervorming: zgn. bedrijfsecosystemen

Aanpak Kil I, II en Amstelwijck West

Figuur 1: Bouwjaren Dordtse Kil I, II en Amstelwijk-West



Bron: IBIS, 2018; BAG, 2019.

Gebiedsproblematiek

Einsteinstraat 61 A t/m Z, Dordtse Kil II

Het pand op Einsteinstraat 61 A t/m Z is een bedrijfscomplex bestaande uit een aaneenschakeling van opslagunits. Het heeft een industriefunctie, elke individuele unit heeft een omvang van circa 45 m². Het pand is gebouwd in 1993. Het pand is bedoeld voor meerdere eindgebruikers. Het gehele complex heeft een gemiddelde WOZ-waarde. De units staan tussen 22 en 272 maanden leeg.

Tabel 16: Beoordeling Einsteinstraat 61 A t/m Z

Courant						Niet-courant
Ruime bestemmingsplanmogelijkheden						Beperkte bestemmingsplanmogelijkheden
Eén gebruiker						Veel gebruikers
Zeer duurzaam						Niet duurzaam
Uitstekende omgeving						Verloederde omgeving
Marktconforme omvang en maten						Niet-marktconforme omvang en maten
Marktconforme uitstraling						Niet-marktconforme uitstraling
Totaal						

1. Verloederd en verouderd vastgoed
- Weinig tot geen werkgelegenheid
- Niet duurzaam
- Uitstraling niet marktconform

Gebiedsproblematiek

2. Verommeling Openbaar gebied en private terreinen

- Bedrijven passen niet meer op de locatie door economische groei
- Percelen zijn niet ingericht op parkeren eigen terrein

Aanpak

- Aanpak Openbaar Gebied & Private terreinen
    - Auto’s en vrachtwagens
    - Verrommeling
    - Strijdig gebruik
    - Vergroening en voorzieningen

- Aanpak Vastgoed
    - Tegengaan leegstand
    - Stimuleringsaanpak Ondernemers
    - Aankoop tbv herontwikkeling en strategische bedrijfsverplaatsing

Onze aanpak en instrumenten

Samenhangend met:

- Integrale aanpak (w.o. vastgoed, openbare ruimte, ondermijning, klimaatadaptatie, biodiversiteit) > voorinvestering nodig
- Vergroten van de collectieve organisatiegraad tussen ondernemers per werkgebied (ondersteund vanuit een stadsbreed ondernemersfonds)

Daarnaast:

- Actief grond- en vastgoedbeleid (afhankelijk van casus ROM-D tot onze beschikking als publieke ontwikkelaar) en gericht uitgeven van terrein
- Beschikbaarheid van middelen voor onrendabele top afdekking (denk bijvoorbeeld aan de kostbare aanleg van nautische infra)
- Uitgiftecriteria scherp stellen aan de hand van bedrijventerreinenpaspoorten en specifieke profielen per terrein (ook Didam arrest vraagt daarom)
- Verkenning op fondsvorming om ook in mindere economische tijden door te kunnen ontwikkelen

DORDRECHT

DORDRECHT

Projectmatige Aanpak

KPI´s Fase 1-2

- 3,7 hectare Ruimte voor nieuwe Banen
- 240 arbeidsplaatsen
- Openbare voorziening
- 10 Uitgiftes obv uitgiftecriteria
- 15 Afgeronde Handhavingstrajecten