

# **PLAN VAN AANPAK REVITALISERING**

## **DORDTSE KIL I, DORDTSE KIL II EN**

### **AMSTELWIJCK-WEST**



Opdrachtgever	J.H.S. Goossensen
Auteur	M.M. Soeteman
Datum	17 juni 2022
Status	Definitief

## Inhoudsopgave

1	Inleiding .....	3
1.1	Bestuurlijke overeenkomst WDO.....	3
1.2	Behaalde resultaten van de revitalisering.....	4
1.3	De volgende fase van de revitalisering .....	4
2	Opgavegestuurd ontwikkelen .....	6
2.1	Inleiding .....	6
2.2	Centraal: de opgave Ondernemende Stad.....	6
2.3	Overige opgaven .....	6
2.4	Integrale aanpak .....	8
3	RUIMTE VOOR BANEN: Revitalisering en het instrumentarium .....	10
3.1	Parkeerproblematiek .....	10
3.2	Overlast / uitstraling .....	10
3.3	Kwaliteit openbare ruimte.....	10
3.4	Leegstand.....	10
3.5	Verouderd/verloederd vastgoed.....	10
3.6	Publiekrechtelijk instrumentarium .....	11
3.7	Privaatrechtelijk instrumentarium .....	12
3.8	Subsidiëring .....	14
3.9	Ontwikkelscenario's .....	14
3.9.1	<i>Stimuleren particuliere ontwikkeling, met ondersteuning vanuit de gemeente.....</i>	<i>14</i>
3.9.2	<i>Particuliere ontwikkeling met financiële/risicodragende participatie gemeente.....</i>	<i>14</i>
3.9.3	<i>Gemeentelijke ontwikkeling.....</i>	<i>14</i>
4	Beoordeling met Businesscases .....	16
5	Fasering .....	17
6	Organisatie .....	18
7	Financiën .....	19
8	Samenvatting.....	20

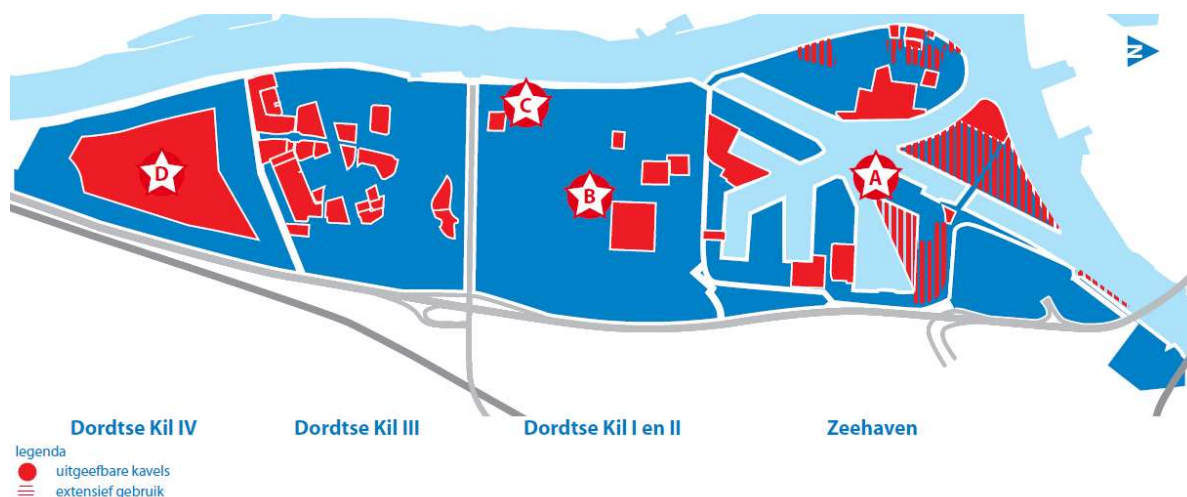
### Bijlagen:

- A. Afgeronde maatregelen Bestuurlijke overeenkomst WDO
- B. Criteria beoordelen businesscases

## 1 INLEIDING

### 1.1 Bestuurlijke overeenkomst WDO

In 2009 is de gemeente de Bestuurlijke overeenkomst bedrijventerrein 'de Westelijke Dordtse Oever' aangegaan met de (toenmalige) ministeries van Economische Zaken, Verkeer en Waterstaat en Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, de provincie Zuid-Holland en het Havenbedrijf Rotterdam. Deze bestuurlijke overeenkomst voorzag in een samenwerking tussen deze partijen om de gehele Westelijke Dordtse Oever (hierna: WDO) een impuls te geven. Deze impuls moest worden bereikt door een aantal maatregelen te treffen (zie onderstaand).



#### Ruimte beschikbaar volgens de SER-ladder:

	<i>geschikt voor bovenregionaal</i>	<i>geschikt voor logistiek</i>
<span style="color: red;">★</span> Uitvoeren Masterplan Zeehaven & intensiveren	60 ha extra ruimte	30 ha
<span style="color: red;">★</span> Zoneren en herstructureren Dordtse Kil I en II	10 ha extra ruimte	5 ha
<span style="color: red;">★</span> Intensiveren langs Kildijk	10 ha extra ruimte	10 ha
<span style="color: red;">★</span> Aanleggen en duurzaam inrichten Dordtse Kil IV	65 ha eerder uitgeefbaar	65 ha

#### Maatregelen bestuurlijke overeenkomst 2009

Een deel van de genoemde maatregelen is al gerealiseerd. De resultaten zijn in **bijlage A** beschreven. Een tweetal maatregelen is echter nog niet (volledig) afgerond, te weten:

1. de realisatie van een vrachtwagenparkeerplaats (eventueel gecombineerd met een aantrekkelijke entree naar Dordtse Kil I/II); en
2. het zoneren en herstructureren (ook wel: de revitalisering) van de verouderde bedrijventerreinen Dordtse Kil I en II<sup>1</sup>.

In dit plan van aanpak staat de uit de bestuurlijke overeenkomst voortvloeiende revitaliseringsopgave van Dordtse Kil I, Dordtse Kil II en Amstelwijk-west centraal. Deze revitaliseringsopgave wordt gecombineerd met de aanvullende opgave omtrent het verbeteren van het vestigingsklimaat en het goede beheer van het bedrijventerrein, die met het vaststellen van het programma Westelijke Dordtse Oever van kracht is geworden. De realisatie van een vrachtwagenparkeerplaats maakt geen onderdeel uit van dit plan van aanpak, aangezien daarvoor een afzonderlijk (regionaal) traject is opgestart (zie paragraaf 2.3).

<sup>1</sup> Amstelwijk-west werd niet genoemd als onderdeel van de revitaliseringsopgave, maar door de ligging en de verbondenheid met Dordtse Kil I en II en de vergelijkbare problematiek moet ook dit deel van de Westelijke Dordtse Oever gerekend worden tot het beoogde revitaliseringsgebied.

## 1.2 Behaalde resultaten van de revitalisering

De doelstelling van de revitalisering is omschreven als 'het op peil houden van de kwaliteit, het creëren van extra ruimte en het intensiveren van het gebruik'. De inzet was om circa 7 tot 12 hectare ruimte te creëren door actieve revitalisering en herprofilering van de bedrijventerreinen. Het daarvoor benodigde budget werd geraamd op € 13 miljoen.

De revitalisering van Dordtse Kil I, Dordtse Kil II en Amstelwijck-west (hierna: Dordtse Kil I/II en AWW) wordt gefaseerd uitgevoerd. In voorgaande jaren heeft de revitalisering vooral in het teken gestaan van de borging van 'schoon, heel en veilig'. Er hebben extra investeringen plaatsgevonden in de openbare ruimte en de problematiek rondom de overlast door vrachtwagenparkeren is deels aangepakt. De aanpak van de openbare ruimte werd daarbij gecombineerd met het verbeteren van de bereikbaarheid van de WDO, eveneens onderdeel van het pakket aan maatregelen dat met het aangaan van de bestuurlijke overeenkomst werd afgesproken (aanpak knooppunt A16-N3, realisatie nieuwe ontsluiting Dordtse Kil IV, aanleg westelijke ontsluiting). Ook het project Dordtse Mijl heeft geleid/gaat leiden tot een verbetering van de bereikbaarheid van Dordtse Kil I/II en AWW.

Naast ingrepen in de openbare ruimte is de afgelopen jaren ook fors ingezet op het verbeteren van de samenwerking tussen de diverse ondernemers onderling en de samenwerking tussen ondernemers en gemeente (en voor de zeehaven en Louterbloemen: het Havenbedrijf Rotterdam). De oprichting van bedrijveninvesteringszones en het versterken van de ondernemersverenigingen zijn daar het resultaat van zijn daar het resultaat van. De bedrijveninvesteringszones hebben een aantal jaren succesvol kunnen functioneren. Deze aanpak loopt echter tegen zijn grenzen aan en strookt niet helemaal meer met de ambities die de gemeente en de ondernemers hebben. Op dit moment wordt daarom gewerkt aan een (stadsbreed) Ondernemersfonds. In paragraaf 2.4 komt het Ondernemersfonds terug.

## 1.3 De volgende fase van de revitalisering

Nu de inspanningen ten aanzien van de verbetering van de openbare ruimte en de samenwerking grotendeels zijn afgerond, gaat de revitalisering over in een volgende fase. De inzet richt zich nu steeds meer op de aanpak van verloederd/verouderd vastgoed en daaruit voortvloeiende overlast en ondermijnende activiteiten. Deze aanpak levert naar verwachting de grootste bijdrage aan het creëren van extra ruimte en de intensivering van het gebruik van het terrein en hiermee de hoofdoelstelling van het gebied; het creëren van meer werkgelegenheid en een beter vestigingsklimaat.

De eerste successen zijn al geboekt:

1. Zo is de voormalige verouderde en leegstaande Drechtwerk-locatie al voor een groot deel getransformeerd naar een nieuwe bedrijfslocatie met de uitbreiding van het bedrijf B&S. De tweede en laatste fase van die transformatie verwachten we dit jaar te voltooien door ook deze fase te benutten voor een uitbreiding van het bedrijf B&S.
2. Daarnaast is het terrein Einsteinstraat 61 aangekocht. Deze locatie was bebouwd met opslagboxen die in deplorabele staat verkeerden en waar activiteiten werden ontplooid die niet strookten met de ambities van de gemeente en voor de nodige overlast zorgden. Door de aankoop van dit terrein en de sloop van die opslagboxen is het terrein geschikt gemaakt voor een nieuwe uitgifte. Het perceel is inmiddels verkocht aan de eigenaar van het aangrenzende perceel. Deze eigenaar voegt beide percelen samen en realiseert er een bedrijfscomplex op.
3. Tot slot heeft een aantal heruitgiften van erfpachtpercelen plaatsgevonden, waarbij investeringseisen zijn gesteld als voorwaarde.



*Uitbreiding B&S*



*Sloop opstallen Einsteinstraat 61*

In de komende hoofdstukken wordt de vervolgaanpak verder toegelicht. We staan onder meer stil bij het opgavegericht werken, de gewijzigde aansturing en werkwijze en de wijze waarop de financiering wordt ingericht.



## 2 OPGAVEGESTUURD ONTWIKKELEN

### 2.1 Inleiding

In 2018 is overgegaan op het opgavengericht werken. Dit heeft ertoe geleid dat de revitalisering niet enkel meer op projectmatige basis plaatsvindt, maar nu tevens een gebiedsgerichte aanpak kent. De revitalisering wordt gecombineerd met de doelstellingen die uit de gemeentelijke en regionale opgaven volgden, waarbij de opgave Ondernemende Stad de voornaamste is. De andere opgaven zijn randvoorwaardelijk bij de ontwikkeling van het gebied en koppelkansen met de doelstellingen van alle andere opgaven worden gemaximaliseerd. Hieronder wordt ingegaan op de bijdragen die de revitalisering van Dordtse Kil I/II en AWW levert aan de diverse opgaven. Per opgave is inzichtelijk gemaakt waar opgaveprogramma's worden uitgevoerd en waar nog kansen en mogelijkheden liggen om deze uit te breiden er integraal uitvoering aan te geven.

### 2.2 Centraal: de opgave Ondernemende Stad

De belangrijkste uitdaging vanuit de opgave Ondernemende stad is het creëren van hoogwaardige werkgelegenheid. De prestaties van Dordrecht op sociaaleconomisch terrein blijven immers achter. Dit blijkt ook uit de lage score van de sociaaleconomische index in de Atlas waar Dordrecht 48<sup>e</sup> staat op de ranglijst van de 50 grootste gemeenten. Dordrecht scoort niet alleen laag, maar is ook gedaald in vergelijking met 2019 (42<sup>e</sup> plek in 2019). Dordrecht heeft in sociaaleconomisch opzicht een kwetsbare beroepsbevolking. Centraal in de Agenda 2030 staat de opgave om de sociaaleconomische positie te verbeteren. Het programma Ruimte voor Banen speelt daarin een cruciale rol. Het is van vitaal belang om bij de revitalisering van Dordtse Kil I/II en AWW in te zetten op de creatie van hoogwaardige werkgelegenheid. Met de ontwikkeling van DistriPark en de uitgften op Dordtse Kil III wordt hierin voorzien.

Dordtse Kil I/II en AWW kennen over het algemeen een lage werkgelegenheid per hectare. Dit heeft grotendeels te maken met het kleinschalige vastgoed dat op het terrein aanwezig is en de branches die hier gevestigd zijn, zoals autohandelaren en zeer kleine mkb-bedrijven. Daarnaast is een groot deel van het vastgoed al gerealiseerd ten tijde van de oorspronkelijke aanleg van het terrein en inmiddels verouderd/verloederd.

Het bestaande verouderd/verloederd vastgoed en de beperkte kwaliteit van het terrein – of delen ervan – belemmeren nieuwe ontwikkelingen. Door actief in te zetten op de aanpak van verloederd vastgoed en het vestigen van andersoortige bedrijvigheid ontstaat een spin-off werking en meer ruimte voor een ander soort (mkb-) bedrijven met meer arbeidsplaatsen en wordt ook meer ruimte geschapen voor het clusteren van bedrijvigheid. Voor bedrijven die zich bevinden op andere bedrijventerreinen en daar minder goed passen of bedrijven die op zoek zijn naar uitbreidingsruimte wordt ruimte vrijgemaakt op Dordtse Kil I/II en AWW als zij daar beter tot hun recht komen. Samen met de opgave Ondernemende Stad, Dordt Onderneemt, Deal Drechtsteden en ROM-D wordt actief gezocht naar mogelijkheden tot bedrijfsverplaatsingen.

### 2.3 Overige opgaven

#### Duurzame Stad

In het gebied liggen veel kansen op het gebied van verduurzaming. Er is bij veel bedrijven sprake van oud en niet duurzaam vastgoed. De aanpak op het gebied van duurzaamheid richt zich op verduurzamingsmaatregelen ten aanzien van de individuele bedrijven, energieopwekking, duurzame mobiliteit en circulariteit. Door middel van een collectief aanbod van regelingen en maatregelen wordt ingezet op het behalen van verduurzamingdoelstellingen bij bestaand vastgoed. Bij nieuw vastgoed worden nieuwe (wettelijke) richtlijnen gehanteerd en wordt aan ontwikkelende partijen gevraagd om hier extra aandacht aan te besteden. Ook de stadsbrede energietransitie gaat een rol spelen op Dordtse Kil I/II en AWW. Vanuit de opgave Duurzaamheid wordt extra netcapaciteit gestimuleerd om te kunnen voorzien in de energiebehoefte.

### Opgave GroenBlauwe Stad

De opgave GroenBlauwe Stad richt zich voornamelijk op klimaatadaptie, met name op het bedrijventerrein zelf (openbaar gebied). De ambitie is om meer groen toe te voegen in het gebied en kansen te benutten om bij te dragen aan biodiversiteit. Daar waar op dit moment al sprake is van wateroverlast moeten/kunnen fysieke maatregelen worden getroffen. Met de herinrichting van het openbaar gebied wordt rekening gehouden met een steeds grotere toename van wateroverlast, waarbij maatregelen in de ondergronds infrastructuur worden getroffen. Op individueel bedrijfsniveau worden initiatieven en pilots uitgevoerd ten aanzien van het beperken van hittestress.

### Opgave Bereikbare Stad

Afgelopen jaren is binnen de gehele WDO al aandacht besteed aan de bereikbaarheid en zijn nieuwe wegstructuren aangelegd (zie hoofdstuk 1). De bereikbaarheid per openbaar vervoer is echter nog niet optimaal. Om de bereikbaarheid te verbeteren worden voorzieningen getroffen, zoals het aanbieden van personenvervoer in samenwerking met Baanbrekend Drechtsteden en het aanbieden van collectief fietsvervoer. Ook liggen er kansen in stedelijke voorzieningen zoals een mobiliteitshub.

Een bijzondere maatregel ten aanzien van het verbeteren van de bereikbaarheid van de WDO is het aanbieden van voldoende (geschikte) parkeergelegenheid voor vrachtwagens. Door gewijzigde inzichten en een groeiende bovenregionale vraag naar parkeergelegenheid voor vrachtwagens moet de ambitie ten aanzien van een vrachtwagenparkeerplaats worden bijgesteld. De provincie is nadrukkelijk op zoek naar een locatie die meer biedt dan in 2009 werd bedacht. De zoektocht naar een geschikte locatie is daarom nu regionaal opgepakt. Deze voorziening wordt nu uitgewerkt langs de A15 in Alblasterdam. Bij de entree van Dordtse Kil IV (DistriPark) wordt nog wel – los van de vrachtwagenparkeerplaats – voorzien in een servicepunt met waterstoftankstation, gecombineerd met bijbehorende faciliteiten.



*Impressie beoogd waterstofverkooppunt DistriPark*

### Opgave Veilige Stad

Op Dordtse Kil I/II en AWW is een aantal bedrijven gevestigd die de aandacht hebben in het kader van het bestrijden van ondermijning. Vanuit de opgave Veilige Stad loopt een project waarbij ondermijning op bedrijventerreinen wordt aangepakt. Dit komt het vestigingsklimaat ten goede. Afstemming vindt vooral plaats op het niveau van de gefaseerde aanpak van de herontwikkeling. Er wordt vanuit de opgave Veilige Stad gestart met een project op Dordtse Kil I/II en AWW.

### Opgave Bouwende Stad

De opgave Bouwende Stad zet in op een forse toename van het aantal woningen in de stad. Er moeten in de komende jaren 11.000 woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad. Sommige bedrijven in de stad (met name aan de randen van woongebieden) moeten hiervoor verhuizen. Binnen Dordtse Kil I/II en AWW kan mogelijk plaats gemaakt worden om deze bedrijven te herhuisvesten.

### Opgave Zorgzame Stad

Het welzijn van werknemers binnen een bedrijf draagt bij aan een betere economische positie van bedrijven. De gemeente kan hierin bijdragen door verschillende maatregelen op meerdere niveaus, bijvoorbeeld door grotere maatregelen zoals het voorzien in sportgelegenheden, horeca en kinderopvang, maar ook in kleinere maatregelen in de openbare ruimte, zoals het aanleggen van fiets-/wandelpaden, zitgelegenheden enz. Ook op Dordtse Kil I/II en AWW is/wordt voorzien in dergelijke maatregelen, onder meer als onderdeel van het inmiddels afgeronde dijkversterkingsproject.

## **2.4 Integrale aanpak**

Om de gewenste doelstellingen te behalen en een optimaal resultaat te bereiken is een integrale aanpak noodzakelijk. Het is de kunst om vanuit de hoofddoelstelling van het creëren van hoogwaardige werkgelegenheid vanuit Ruimte voor Banen ook koppelkansen te realiseren met de andere opgaven, zoals hierboven genoemd. Dit is in de uitvoering complex, maar zeker het nastreven waard. Een deel van de activiteiten wordt immers aangestuurd/uitgevoerd vanuit de opgaven, terwijl andere activiteiten onderdeel uitmaken van het specifieke gebiedsprogramma. Vervolgens kan weer onderscheid gemaakt worden in activiteiten/projecten die:

- voor het gehele WDO-gebied gelden;
- betrekking hebben op een of meer specifieke bedrijfsterreinen; of
- gericht zijn op specifieke (clusters van) bedrijfskavels.

Hieronder gaan we dieper in op dit onderscheid.

### Activiteiten/projecten vanuit de opgaven

Activiteiten en projecten die vanuit de opgaven worden geïnitieerd/uitgevoerd, richten zich meestal op de gehele stad (of zelfs de gehele regio). Voorbeelden daarvan zijn de energietransitie, klimaatadaptatie en de aanpak van ondermijning. De WDO valt vanzelfsprekend ook onder die activiteiten en projectuitvoering. In een enkel geval worden voor de WDO dan gerichte doelstellingen en een bijbehorend plan van aanpak voorgeschreven, maar vaak worden algemene stadsbrede doelstellingen geformuleerd. Met de betreffende opgavenmanager(s) wordt de uitvoering dan afgestemd en voor zover mogelijk geïntegreerd met de (lopende) projecten en activiteiten die tot het gebiedsprogramma behoren. Zo is op het gebied van de aanpak van ondermijning een gericht plan opgesteld voor de WDO, waarbij de opgavenmanager en de programmamanager intensief hebben samengewerkt. De aanpak van verouderd/verloederd vastgoed richt zich in eerste instantie op de panden waar overlast in de vorm van ondermijning wordt ondervonden.

### WDO-brede activiteiten en projecten

Een aantal activiteiten en projecten richt zich op het hele WDO-gebied. Als voorbeelden kunnen worden genoemd de uitbreiding van de netcapaciteit, de aanleg van warmtenet, het verbeteren van het (openbaar) vervoer, het regionaal project 'circulaire bedrijventerreinen' en de ondermijningsaanpak. De synergie tussen de opgaven en het gebiedsprogramma komt hier het sterkst tot uitdrukking. De meeste WDO-brede activiteiten en projecten worden immers vanuit de opgaven geïnitieerd. De gebieds-/programmamanager zorgt voor de 'vertaling' naar het WDO-gebied, onder meer door in te spelen op autonome ontwikkelingen die zich in het gebied voordoen en het monitoren van derdeninitiatieven die kunnen aansluiten bij de gemeentelijke activiteiten. De aansturing is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de desbetreffende opgavenmanager en gebiedsmanager WDO.



### Activiteiten en projecten ten aanzien van specifieke bedrijfsterreinen

Voor elk te onderscheiden deel van de WDO gelden specifieke behoeften, aandachtspunten en uitdagingen. Dit heeft onder meer te maken met de 'leeftijd' van het betreffende bedrijfsterrein, de stedenbouwkundige opzet, de mate van bereikbaarheid en de op die terreinen voorkomende branches. Voor DistriPark (logistieke bedrijfskavels met een grote oppervlakte) gelden bijvoorbeeld door de BREEAM-certificering strenge duurzaamheidseisen die de gevestigde partijen dwingen tot een intensieve samenwerking met nutsbedrijven, terwijl bij gebieden als Dordtse Kil I en II de aanpak van de openbare ruimte en beveiliging een hogere prioriteit heeft.

Om uitvoering te kunnen geven aan de gezamenlijke doelstellingen is vanuit het programma WDO ingezet op verbetering van de samenwerking met en tussen ondernemers. Deze hebben zich verenigd en er is met hen een basissamenwerking tot stand gekomen over de onderwerpen schoon, heel en veilig. Met deze ondernemersverenigingen wordt door de gemeente intensief samengewerkt, waarbij rekening wordt gehouden met de unieke eigenschappen van het betreffende bedrijventerrein. Inmiddels is een projectmanager aangesteld om de samenwerking met de ondernemers nog beter vorm te kunnen geven en uit te breiden, mede met het oog op de oprichting van een stadsbreed Ondernemersfonds. De projectmanager is met de ondernemers en ondernemersverenigingen in gesprek om gezamenlijk een programma van activiteiten op te stellen waar ondernemers(verenigingen) gebruik van kunnen maken. De gemeente stuurt hierbij op activiteiten die bijdragen aan de hiervoor genoemde gemeentelijke en regionale doelstellingen. Om het draagvlak en de medewerking van ondernemers te versterken en behouden, geldt het uitgangspunt dat deze activiteiten in de toekomst opgenomen worden in het stadsbreed Ondernemersfonds. We verwachten medio 2022 met de eerste contouren van dat fonds het college en de raad te kunnen informeren.

Ingezet wordt op een verbeterde dienstverlening op andere gebieden dan schoon, heel en veilig. Een belangrijke uitdaging die zowel de gemeente als de ondernemers voelen, is de inzet op een betere verbinding tussen de ondernemingen en de arbeidsmarkt, waarbij ook afstemming wordt gezocht met onderwijsinstanties. Tot slot verdient ook de verbetering van de digitalisering, zoals betaalbaar glasvezelnetwerk, data-uitwisseling en samenwerkingsplatforms, de aandacht.

### Activiteiten en projecten ten aanzien (van clusters) van bedrijfskavels

Niet alleen via (de besturen van) de verenigingsstructuur wordt met de ondernemers samengewerkt, ook met de individuele ondernemers wordt overleg gevoerd als zich bijzonderheden voordoen ten aanzien van een specifiek bedrijfsterrein (of cluster van bedrijfsterreinen). Te denken valt aan bedrijven die moeten of willen investeren in grootschalige renovatie of nieuwbouw en daar uitbreidingsruimte voor zoeken of financieringsmogelijkheden zoeken. Maar ook minder ingrijpende maatregelen, zoals de verbetering van een oprit of de aanleg van extra parkeervoorzieningen, kunnen onderwerp van gesprek zijn. De gebieds- en accountmanagers werpen zich op als contactpersoon voor bedrijven die de gemeente nodig hebben of kunnen gebruiken bij de uitvoering van hun plannen.

Het blijft echter niet bij het afwachten tot bedrijven zich bij de gemeente melden met een verzoek of probleem. We zoeken de bedrijven ook actief op. Uiteraard treden we handhavend op als regels (publiek- of privaatrechtelijk) worden overtreden. Maar we wijzen bedrijven ook actief op kansen die zich aandienen, bijvoorbeeld als door vertrek van een ondernemer extra ruimte vrij komt voor een bedrijf om te kunnen uitbreiden. Ook deze actieve rol wordt vervuld door de gebieds- en accountmanagers.

### **3 RUIMTE VOOR BANEN: REVITALISERING EN HET INSTRUMENTARIUM**

Dordtse Kil I, II en AWW zijn in de jaren 60/70 ontwikkeld en dus al geruime tijd in gebruik. Om alle problemen, kansen en uitdagingen het hoofd te kunnen bieden is een revitalisering noodzakelijk. In het voorgaande is al vermeld dat de revitalisering al in gang is gezet en dat ten aanzien van de openbare ruimte al de nodige stappen zijn gezet. Toch zijn er nog genoeg onderwerpen die de komende jaren (opnieuw) de aandacht verdienen. We willen de revitalisering vooral benutten om de bijdragen aan de gemeentelijke en regionale opgaven, zoals eerder in dit plan benoemd, te vergroten. Een aanpak van de gebiedsspecifieke problematiek is nodig om het vestigingsklimaat voor (nieuwe) bedrijven te verbeteren.

#### **3.1 Parkeerproblematiek**

Een belangrijk deel van de revitaliseringsopgave heeft betrekking op het wegnemen van parkeeroverlast van met name vrachtwagens. Dit geldt zowel voor vrachtwagens die niet op de daarvoor bestemde terreinen worden geparkeerd, alsook op het wildparkeren van 'overnachtende' vrachtwagens. Bij ondernemers dwingen we af dat geparkeerd wordt op eigen terrein. Als op eigen terrein onvoldoende ruimte beschikbaar is om de parkeerbehoefte op te vangen, wordt onderzocht of een bedrijfsverplaatsing mogelijk is of elders gebruik gemaakt kan worden van parkeerruimte. Voor 'overnachtende' vrachtwagens ligt de oplossing in de hiervoor al beschreven zoektocht naar een (regionale) vrachtwagenparkeerplaats.

#### **3.2 Overlast / uitstraling**

De overlast die op deze bedrijventerreinen het meest ervaren wordt, bestaat deels uit het onrechtmatig gebruik van de openbare ruimte (doordat bedrijven hun activiteiten deels uitvoeren in de openbare ruimte, bijvoorbeeld door het stallen van auto's op de openbare weg) en deels uit de inrichting van de bedrijfskavels zelf (door veel opslag in de buitenruimte). Beide vormen van overlast hebben een negatief effect op de algemene uitstraling van het gebied. De handhaving ten aanzien van deze vormen van overlast is geïntensiveerd en – daar waar mogelijk – zetten we privaatrechtelijke instrumenten in (bijvoorbeeld op grond van erfpachtvoorwaarden).

#### **3.3 Kwaliteit openbare ruimte**

De inrichting van de openbare ruimte van sommige delen van de bedrijventerreinen wordt geoptimaliseerd om in de toekomst ongewenste situaties en hieruit voortvloeiende handhaving te voorkomen en beperken. We combineren de aanpak van de openbare ruimte zoveel mogelijk met concrete herontwikkelingen van aangrenzende bedrijfskavels. Daardoor kunnen we de openbare ruimte goed afstemmen op het gebruik van de aangrenzende bedrijfskavels en is het mogelijk 'werk met werk te maken'.

#### **3.4 Leegstand**

Op Dordtse Kil I/II en AWW is sprake van een relatief hoog percentage leegstand of panden met kortstondig gebruik, vaak ook voor langere tijd. In dergelijke gevallen wordt – in overleg met de eigenaar – actief gezocht naar nieuwe gebruikers. Onze collega's van Dordt Onderneemt en Deal Drechtsteden worden intensief betrokken bij deze zoektocht. In voorkomende gevallen kan een nog actievere rol van de gemeente overwogen worden, zoals door handhaving (bijvoorbeeld bij erfpachtpercelen) en zelfs verwerving.

#### **3.5 Verouderd/verloederd vastgoed**

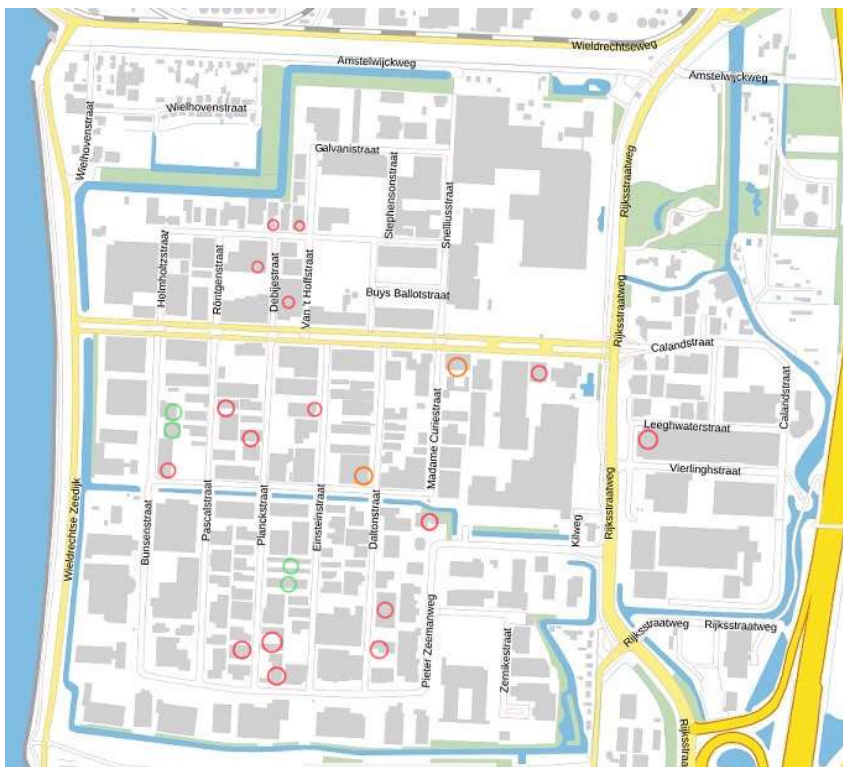
Om de beoogde gemeentelijke en regionale doelstellingen te behalen is het van belang dat in het huidige vastgoed wordt geïnvesteerd, door onderhoud, renovatie en soms nieuwbouw. Uiteraard is de eigenaar van het vastgoed daarvoor in eerste instantie verantwoordelijk, ook omdat de eigenaar er zelf belang bij heeft. Helaas zien we geregeld dat dergelijke investeringen uitblijven. De redenen daarvoor zijn divers. Als belangrijke redenen kunnen worden genoemd: onvoldoende

financieringsmogelijkheden, desinteresse van de eigenaar, productiegericht vastgoed dat zich moeilijk leent voor alternatief gebruik.

De aanpak van verouderd/verloederd vastgoed kan op verschillende manieren worden uitgevoerd, waarbij de rol van de gemeente bij elk van die scenario's anders is. In het volgende hoofdstukken worden de verschillende ontwikkelscenario's nader toegelicht en worden de instrumenten die de gemeente kan inzetten op een rij gezet.

In 2019 is een analyse opgesteld van de meest kansrijke herontwikkellocaties in het gebied. De analyse richt zich met name op het vastgoed waarvan de economische levensduur beperkt is en met een haalbare businesscase kan worden herontwikkeld. Deze locaties zijn bij de aanpak van het vastgoed als prioriteit aangemerkt. Op onderstaande afbeelding zijn deze kansrijke herontwikkellocaties weergegeven.

### Kansrijke herontwikkellocaties



*De in groen aangegeven locaties zijn in ontwikkeling door of in samenwerking met de gemeente. Bij de locaties aangegeven in oranje, zijn we met de eigenaren in gesprek.*

### 3.6 Publiekrechtelijk instrumentarium

De gemeente heeft – al dan niet via de Omgevingsdienst, (orde)handhavende diensten of andere overheidsinstanties – een scala aan publiekrechtelijke instrumenten beschikbaar om de revitalisering tot een goed einde te brengen. Uiteraard vormen verordeningen met de bijbehorende handhavingsbevoegdheden de kern van dat instrumentarium. Deze bevoegdheden worden op dagelijkse basis op de WDO ingezet. In overleg met de handhavende instanties wordt geprioriteerd waarop gehandhaafd wordt. De prioriteit kan per deelgebied van de WDO of per moment gewijzigd worden. Zo wordt op Dordtse Kil I/II en AWW de laatste tijd sterk ingezet op het handhaven ten aanzien van parkeeroverlast en ondermijning, onder meer in het kader van het project dat door de opgave Veilige stad is geïnitieerd.

Naast de verordeningen en handhavingsbevoegdheden behoort regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening tot de kern van het publiekrechtelijk instrumentarium. Bestemmingsplannen, beeldkwaliteitplannen, omgevingsvergunningen en aanverwante documenten en regelingen

bepalen in hoge mate de invulling en het gebruik van de bedrijfsterreinen. De bestemmingsplannen die betrekking hebben op Dordtse Kil I/II en AWW schrijven voor het grootste deel van de bedrijfskavels een vrij algemene bedrijfsmatige invulling voor. Deze bestemming is dan ook bij uitstek geschikt voor bedrijventerreinen met een algemeen en divers karakter. Het is het overwegen waard om voor (delen van) bedrijventerreinen een meer specifieke bedrijfsmatige invulling voor te schrijven. Een goed voorbeeld daarvan is Dordtse Kil IV waar een zeer duidelijke logistieke bedrijfsfunctie in het bestemmingsplan is vastgelegd. Een ander voorbeeld is het voorgeschreven watergebonden of watergerelateerd gebruik van bedrijfskavels in de zeehaven. Voor Dordtse Kil I/II en AWW wordt op dit moment onderzocht of het aanpassen van de thans vigerende bestemmingsplannen soelaas kan bieden bij de gewenste revitaliseringsopgave, bijvoorbeeld door het onmogelijk maken van ongewenste vormen van bedrijfsmatig gebruik. Uiteraard wordt daarbij rekening gehouden met de risico's die daaruit kunnen voortvloeien, bijvoorbeeld in de vorm van planschade.

Voorts kan met de nodige planologische ondersteuning het vergunningentraject snel worden afgewikkeld en blijft de gemeentelijke inzet beperkt tot advisering en ambtelijke ondersteuning, zonder dat de gemeente financieel risico loopt.

Tot slot dienen de mogelijkheden die de gemeente heeft door het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht of zelfs onteigening niet buiten beschouwing gelaten te worden. In uiterste gevallen kunnen deze instrumenten worden ingezet om bedrijfskavels in eigendom te verkrijgen en zodoende grip te krijgen op de uiteindelijke invulling van zo'n kavel. De mogelijkheden op bestaande bedrijventerreinen zijn wel beperkt, maar bij de ontwikkeling van DistriPark is hier zeer recent nog gebruik van gemaakt.

### 3.7 Privaatrechtelijk instrumentarium

Een zeer efficiënt instrument om gewenste ontwikkelingen tot stand te brengen is het verkrijgen/behouden van eigendom. Door eigendom kan maximaal gestuurd worden op de ontwikkeling en het gebruik op de lange duur. Het kan interessant zijn om particuliere eigendommen actief te verwerven en voor heruitgifte geschikt te maken. De gemeente is echter geen belegger of vastgoedhandelaar en het is ook niet de bedoeling de concurrentie met de markt aan te gaan. Actieve verwerving is dan ook eerder uitzondering dan regel. Met name bij ontwikkelingen die onrendabel zijn, kan verwerving door de gemeente uitkomst bieden. Het vorig jaar in het leven geroepen programma Ruimte voor Banen (met bijbehorend investeringsfonds) kan een cruciale rol gaan spelen bij aankoopbeslissingen. In een volgend hoofdstuk komen we hierop terug.

#### **Erfpacht**

Een zeer geschikt instrument om te sturen op de ontwikkeling en het gebruik op de lange duur van een bedrijfskavel is erfpacht. In het verleden zijn veel kavels op Dordtse Kil I/II en AWW in erfpacht uitgegeven. Een behoorlijk deel daarvan is inmiddels in volledig eigendom overgegaan op de toenmalige erfpachter, maar er resteert met name op Dordtse Kil I nog een behoorlijk aantal erfpachtpercelen (zie onder).





Dordtse Kil I



Amstelveen-west



Dordtse Kil II

*De blauw gemarkeerde percelen zijn eigendom van de gemeente. Het betreft de openbare ruimte en in erfpacht uitgegeven bedrijfskavels. Een tweetal blauw gearceerde bedrijfskavels zijn niet in erfpacht uitgegeven. Het betreft de bouwterreinen op de hoek van de Rijksweg/Kamerlingh Onnesweg (naast B&S en Drechtwerk) en het terrein Einsteinstraat 61 waar voorheen opslagboxen op stonden.*

De revitalisering kan door inzet van erfpacht kracht bij gezet worden. Allereerst is het mogelijk bij uitgiften in erfpacht specifieke voorwaarden te stellen waaraan voldaan moet worden bij de ontwikkeling en het gebruik van het bedrijfskavel. Denk bijvoorbeeld aan een privaatrechtelijke bestemming die minder ruimte biedt dan de algemene bedrijfsbestemming die uit het bestemmingsplan volgt. Maar ook voorwaarden die zien op bijvoorbeeld een 'groene' invulling van de buitenruimte of duurzaamheidsvoorwaarden kunnen aan het erfpachtrecht worden verbonden. Het grote voordeel ten opzichte van de verkoop van een bedrijfskavel is dat de erfpachtvoorwaarden blijvend kunnen worden afgedwongen en ook privaatrechtelijk te handhaven zijn. Bovendien kan bij een nieuwe uitgifte van een erfpachtperceel (na verloop van de erfpachttermijn) een nieuwe set aan voorwaarden worden opgelegd, waardoor kan worden ingespeeld op ontwikkelingen die op dat moment spelen.

Daarnaast kan het recht van erfpacht gebruikt worden om de vastgoedeigenaar te helpen zijn financieringsopgave rond te krijgen. De gemeente kan het vastgoed van de eigenaar aankopen en vervolgens in erfpacht aan die eigenaar uitgeven. De eigenaar verkrijgt daarmee een financiële injectie die kan worden aangewend om te investeren in het vastgoed en kan zijn financiering beperken tot de opstallen.

In het verleden zijn erfpachtrechten vaak omgezet naar volle eigendom door de blote eigendom van een erfpachtperceel te verkopen aan de erfpachter. Het college is hiertoe onder voorwaarden bevoegd. Een van de voorwaarden is dat er investeringen tegenover staan. Dit instrument dient met terughoudendheid gehanteerd te worden. Op de langere termijn raakt de gemeente hierdoor immers de grip kwijt op het betreffende bedrijfskavel.

### 3.8 Subsiëring

Door inzet van (subsidie)regelingen die vanuit de eerder geschetste programma-/opgaveactiviteiten worden geïnitieerd of meer algemene subsidieregelingen kunnen we eigenaren stimuleren in het vastgoed te investeren op een wijze die bijdraagt aan gemeentelijke en regionale doelstellingen. Ook bij bedrijfskavels waar bodemsanering noodzakelijk is, kan de gemeente door middel van subsidiëring een oplossing bieden.

In dit kader dient verwezen te worden naar de besluitvorming van college en raad in 2021 met betrekking tot het programma Ruimte voor Banen. Dit programma omvat de inrichting van een investeringsfonds dat kan worden ingezet om bedrijfsverplaatsingen mogelijk te maken, al dan niet met een gemeentelijke bijdrage aan een eventuele onrendabele businesscase. Dit investeringsfonds biedt wellicht ook mogelijkheden ten aanzien van de revitaliseringsopgave voor Dordtse Kil I/II en AWW. De inzet voor de revitalisering van Dordtse Kil I/II en AWW is opgenomen in de agenda 2030 als onderdeel van de stadsbrede herontwikkelopgave voor bedrijventerreinen. Het nog resterende budget uit de reserve WDO is ondergebracht in dit investeringsfonds, waarop onder gestelde kaders aanspraak gemaakt kan worden op een bijdrage.

### 3.9 Ontwikkelscenario's

#### 3.9.1 *Stimuleren particuliere ontwikkeling, met ondersteuning vanuit de gemeente*

Idealiter neemt de eigenaar van het vastgoed de (her)ontwikkeling of renovatie zelf ter hand. Als de eigenaar zelf bereid is om aan de slag te gaan, wordt desalniettemin toch actief het gesprek aangegaan met de eigenaar. We kunnen zo immers sturen op een investering die zoveel mogelijk bijdraagt aan gemeentelijke of regionale doelstellingen en we kunnen onderzoeken of er mogelijkheden zijn om de investering van de eigenaar te combineren met andere investeringen (van andere eigenaren dan wel de gemeente).

#### 3.9.2 *Particuliere ontwikkeling met financiële/risicodragende participatie gemeente*

Voor een eigenaar kan het interessanter zijn het vastgoed te handhaven in de verouderde staat en enkel kortstondig gebruik of zelfs leegstand te accepteren. De eigenaar ervaart dan geen noodzaak te investeren in het vastgoed. Niet overgaan tot investeringen kan voorts ook veroorzaakt worden door een gebrek aan financieringsmogelijkheden. In dergelijke gevallen zijn er toch maatwerkopties denkbaar om tot een particuliere businesscase te komen. In dit soort casussen is een actief participerende en zelfs risicodragende rol van de gemeente het overwegen waard. Een enkele keer is het mogelijk bestaand particulier vastgoed onder de aandacht te brengen van een andere marktpartij die bereid is de nodige investeringen te plegen. Deze marktpartij kan door de gemeente tot die investeringen verleid worden door als gemeente de eerder genoemde actief participerende of risicodragende rol aan te bieden.

#### 3.9.3 *Gemeentelijke ontwikkeling*

Een (her)ontwikkeling door de gemeente behoort uiteraard ook tot de mogelijkheden. Een beperkt aantal bedrijfskavels is immers eigendom van de gemeente, al dan niet verzwaard met een

erfpachtrecht. Bovendien is het niet uitgesloten dat de gemeente bedrijfskavels door verwerving in eigendom verkrijgt. Percelen die in eigendom zijn bij de gemeente kunnen – na eventuele sloop, sanering en bouwrijp maken – worden uitgegeven aan geïnteresseerde marktpartijen. De sturing op een bijdrage aan gemeentelijke en regionale doelstellingen is bij dit scenario het meest optimaal.

## 4 BEOORDELING MET BUSINESSCASES

Hoewel de revitaliseringsopgave voor Dordtse Kil I/II en AWW beschouwd moet worden als een integrale opgave, dient bij de aanpak van het vastgoed uitgegaan te worden van concrete fysieke projecten die op zichzelf moeten kunnen staan en als zodanig ook beoordeeld moeten worden. Elk potentieel vastgoedproject dient daarom uitgevoerd te worden op basis van een businesscase die inzicht geeft in:

1. de omvang van het project: welk vastgoed wordt op welke wijze aangepakt?
2. de beoogde impact en resultaten: welke doelstellingen moeten behaald worden en hoe groot is de bijdrage aan die doelstellingen?
3. de rol van de gemeente: gaat de gemeente actief (financieel/risicodragend) participeren of is het enkel een faciliterende en mogelijk subsidiërende rol?
4. de financiële resultaten: is het een rendabel project of is er een bijdrage van de gemeente nodig om het onrendabele deel af te dekken? En past die bijdrage bij het programma Ruimte voor Banen?

Om te beoordelen of de gemeente – in welke rol dan ook – kan participeren in een project, is het van belang een businesscase te beoordelen op basis van vooraf gestelde criteria. Voor een deel kan worden uitgegaan van objectieve en meetbare criteria, zoals de omvang van het financieel resultaat of het aantal arbeidsplaatsen. Voor een deel zijn het echter ook criteria die een kwalitatieve interpretatie verlangen, zoals eisen met betrekking tot beeldkwaliteit en effect op de omgeving. De te hanteren criteria zijn als **bijlage B** in dit stuk opgenomen. De in deze bijlage opgenomen criteria kunnen nog worden aangescherpt / bijgesteld, bijvoorbeeld bij individuele concrete projecten om de specifieke kenmerken van een locatie optimaal te kunnen benutten of als zich betere meetbare criteria aandienen (zoals ten aanzien van klimaatadaptatie waar het Rijk nu een opdracht voor heeft uitgezet) of als marktomstandigheden of bestuurlijke wensen daartoe aanleiding geven.

Om te beoordelen of een bedrijf – zowel in de huidige staat als met een mogelijke herontwikkeling – past op het betreffende bedrijventerrein, wordt per bedrijventerrein een gebiedsvisie opgesteld. Deze geven richting aan het soort bedrijvigheid dat voor dat (deel van het) bedrijventerrein wenselijk is of juist niet en op welke schaalgrootte dit passend is binnen de omgeving.

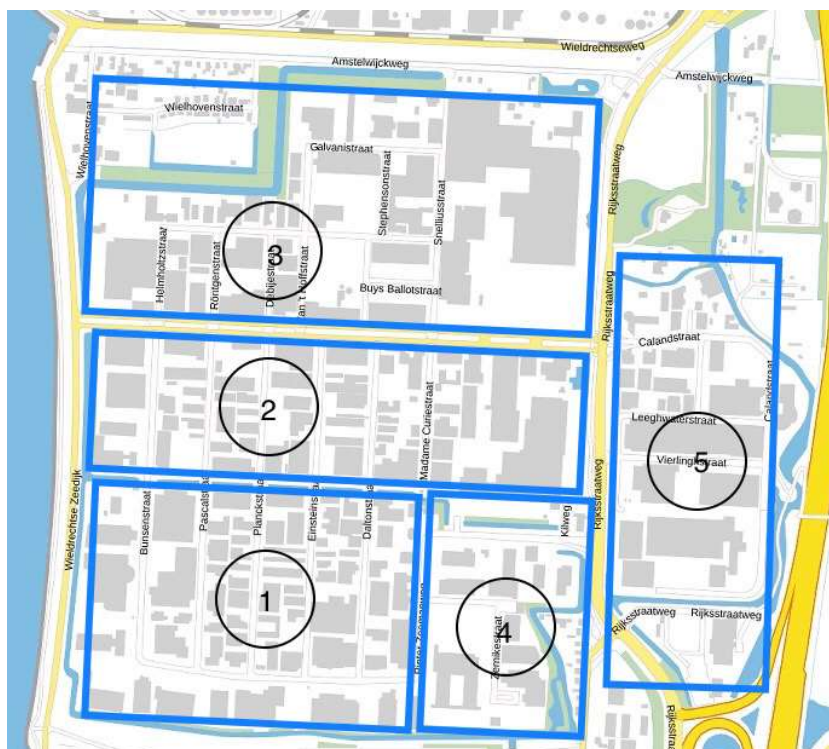
De overige kaders waaraan bij herontwikkeling moet worden voldaan, worden vastgelegd in de vorm van criteria die gaan gelden voor de inzet van het hiervoor genoemde investeringsfonds. De criteria zijn in samenwerking met de opgaven vastgesteld en als bijlage aan dit voorstel toegevoegd. De criteria die gerelateerd zijn aan de opgave Ondernemende Stad wegen hierbij het zwaarst. Uitgangspunt bij de criteria is dat uitgifte van de percelen via een aanbesteding wordt gedaan. Een aantal criteria is als vereiste opgenomen, zoals de passendheid binnen de gebiedsvisie, de minimale bijdrage aan werkgelegenheid en verduurzamingsmaatregelen. Het bedrijf dat maximaal voldoet aan de criteria als totaal, wordt als best passend gezien.



## 5 FASERING

De revitaliseringsaanpak wordt in beginsel gefaseerd en per deelgebied uitgevoerd. Dat wil zeggen dat met name gefocust wordt per deelgebied binnen Dordtse Kil I/II en AWW. Ook de overige programmaonderdelen (handhaving, ondermijning, leegstand etc.) worden binnen die fasering opgepakt, om de integraliteit en daarmee de effectiviteit te vergroten. Gestart wordt met het gebied rondom de Einsteinstraat/Planckstraat, waar in 2020 de eerste vastgoedaankoop is gedaan en thans gewerkt wordt aan een herontwikkelplan. De fasering is bepaald op basis van de benodigde inzet en de fysieke splitsing in de deelgebieden.

Dit betekent niet dat – als zich andere kansen voordoen (bijvoorbeeld als er een strategische locatie op de markt komt) – niet op actuele ontwikkelingen wordt ingespeeld. Binnen de herontwikkeling wordt zowel actief als inactief gestuurd. Actuele ontwikkelingen kunnen ertoe leiden dat de fasering wordt aangepast of dat strategisch eigendom wordt verkregen om deze later in te zetten bij de herontwikkeling van die betreffende fase.

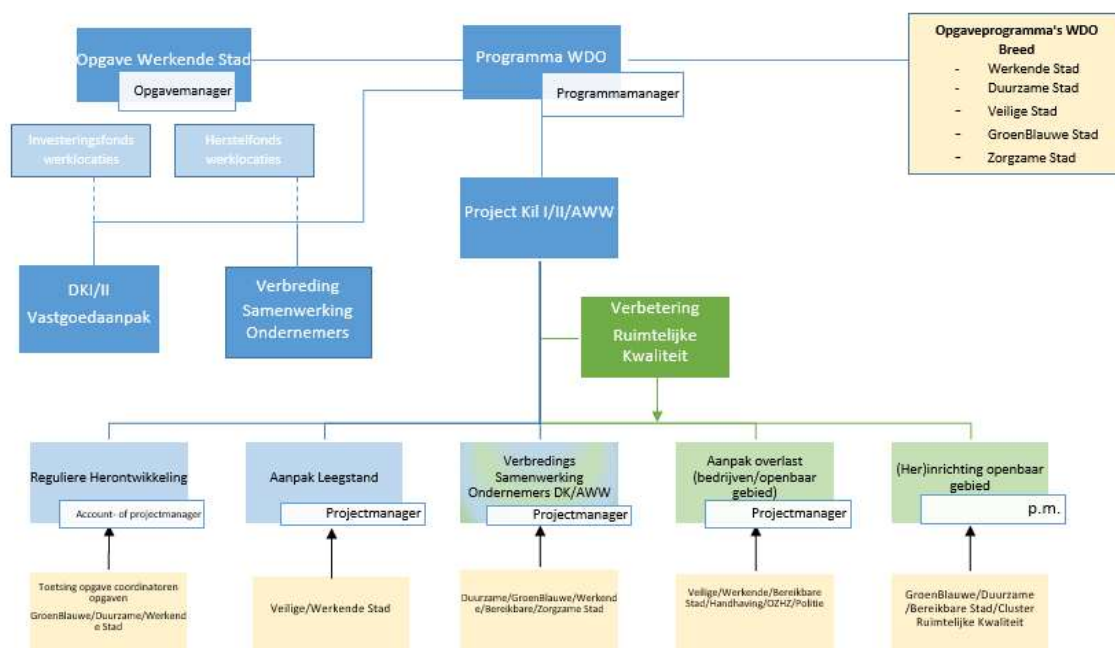


*Fasering aanpak gebieden*

## 6 ORGANISATIE

De revitalisering van Dordtse Kil I/II en AWW wordt uitgevoerd binnen het programma Ruimte voor Banen. De activiteiten die vanuit de opgaven worden uitgevoerd, worden aangestuurd vanuit de opgaven. Inhoudelijke afstemming vindt plaats tussen de opgaven en het WDO-programma door de gebieds-/programmamanager en de opgavemanagers. Ook initiatieven vanuit de WDO worden zoveel mogelijk binnen de opgaven uitgevoerd. De fasering van de opgavenactiviteiten wordt afgestemd met de fasering van de revitalisering van Dordtse Kil I/I en AWW.

De programmastructuur ziet er als volgt uit:



De organisatie ten behoeve van specifieke vastgoedprojecten wordt geënt op de organisatie die gaat gelden ten aanzien van het programma Ruimte voor Banen. De inhoudelijke organisatie hiervan wordt nog vormgegeven. De huidige opgezette organisatie is op die manier opgezet dat deze ingepast kan worden in de totale en stadsbrede organisatie Ruimte voor Banen.

## 7 FINANCIËN

De financiële middelen die nodig zijn voor de totale revitaliseringsopgave voor Dordtse Kil I/II en AWW laten zich als volgt onderverdelen.

### **Ambtelijke inzet**

De ambtelijke inzet wordt gefinancierd via de reguliere budgetten van de clusters/teams waaronder de betreffende discipline valt. Voor het versneld verbeteren van het vestigingsklimaat en de intensivering van de vastgoedaanpak wordt echter extra capaciteit vrijgemaakt. Er wordt een projectmanager aangesteld, het gebieds-/accountmanagement wordt versterkt en er wordt ingezet op. Deze extra inzet is nog niet begroot in de reguliere budgetten van de betreffende clusters/teams. Voor de hiervoor benodigde middelen wordt krediet aangevraagd (zie hierna).

### **Fysieke maatregelen openbare ruimte**

Voor (beperkte) ingrepen in de openbare ruimte, inclusief de daaruit voortvloeiende beheerkosten, die niet toe te rekenen zijn aan concrete (vastgoed)projecten worden de reguliere beheer-/onderhoudsbudgetten van cluster Ruimtelijke Stad aangewend. Naar verwachting is voldoende ruimte in die reguliere budgetten aanwezig om de benodigde kosten te financieren.

### **Projecten/activiteiten ten behoeve van opgaven**

Activiteiten en projecten die worden geïnitieerd en uitgevoerd vanuit de opgaven worden betaald vanuit de budgetten voor die opgaven. Bij collectieve voorzieningen die geïnitieerd worden vanuit de WDO, maar bijdragen aan de opgavedoelstellingen, wordt de dekking binnen de opgaven gezocht. Eventuele planbegeleiding kan vanuit het programma worden ingezet, indien dat noodzakelijk is om de resultaten te behalen en er onvoldoende capaciteit beschikbaar is vanuit de lijn om dit projectmatig op te pakken.

### **Vastgoedprojecten**

Voor elk vastgoedproject (herontwikkelpject) wordt een businesscase opgesteld. Uit de businesscase volgt welke financiële middelen nodig zijn. Als uit de beoordeling van de businesscase blijkt dat de gemeente een actieve (en mogelijk risicodragende) rol vervuld, wordt per project een grondexploitatie geopend.

### **Aankoop en herontwikkeling**

Als ten behoeve van een vastgoedproject investeringen noodzakelijk zijn in de vorm van een aankoop en herontwikkeling (sloop, bouwrijp maken), dan wordt in beginsel een beroep gedaan op het investeringsfonds dat in het kader van het programma Ruimte voor Banen is ingericht, al dan niet met inbegrip van het deel van het fonds dat is bestemd voor het afdekken van onrendabele businesscases.

### **Kredietaanvraag**

De hiervoor genoemde middelen worden aangewend op het moment dat er al concrete businesscases zijn en deze businesscases al zijn beoordeeld. Ten behoeve van het signaleren van (kansrijke) projecten en businesscases, het opstellen en beoordelen van die businesscases en andere algemene voorbereidingen worden echter al kosten gemaakt die niet (geheel) gedekt worden uit voornoemde budgetten.

Daarnaast wordt – zoals hiervoor al aangegeven – extra ingezet op het versneld verbeteren van de gebiedskwaliteit en de intensivering van de vastgoedaanpak door onder meer het gebieds-/accountmanagement te versterken en een projectmanager aan te stellen om die kwaliteitsslag tot stand te brengen. We streven ernaar de beoogde kwaliteitsslag in de vorm van een impulsaanpak binnen een periode van drie jaar tot stand te brengen. Na drie jaar is sprake van een gereguleerd gebied, waarbij alle gebiedsactiviteiten binnen de lijnorganisatie zijn georganiseerd. Een organisatievoorstel wordt in een later stadium opgesteld.

Ten behoeve van deze activiteiten wordt een krediet ad € 600.000,- aangevraagd. Met dit krediet kan de extra capaciteit worden bekostigd, maar het kan ook worden besteed aan het opstellen van (onderzoeks)rapportages e.d. die benodigd zijn voor de herontwikkeling.

## 8 SAMENVATTING

De in de Bestuurlijke overeenkomst bedrijventerrein 'de Westelijke Dordtse Oever' opgenomen maatregelen zijn nagenoeg afgerond. Met afronding van deze inspanningen wordt overgegaan naar een volgende fase in de (her)ontwikkeling van de bedrijventerreinen.

In de agenda 2030 is de revitalisering van bedrijventerreinen als een van de programmaonderdelen benoemd (Ruimte voor Banen). De gemeentelijke investering is gericht op het faciliteren van groei van bedrijvigheid op onbenutte werklocaties. De inzet biedt kansen om regie te voeren ten aanzien van het vormen van clusters van bedrijvigheid en nieuwe ecosystemen.

De inzet binnen de WDO richt zich in aansluiting hierop op het creëren van meer ruimte voor banen en de aanpak van verloederd/verouderd vastgoed en daaruit voortvloeiende overlast en ondermijnende activiteiten. Dordtse Kil I, Dordtse Kil II en Amstelwijck-west is het gebied waar naar verwachting de grootste bijdrage ligt in het creëren van extra ruimte en de intensivering van het gebruik van het terrein. Daarnaast wordt ingezet op het realiseren van andere gemeentelijke doelstellingen zoals verduurzaming, ondermijning, arbeidsmarkt en bereikbaarheid.

Binnen de agenda 2030 wordt de investering in de hiervoor benodigde vastgoedaanpak gedekt. De opgave-activiteiten worden aangestuurd en uitgevoerd via de opgaven en lijnactiviteiten worden uitgezet via de bestaande organisatie.

Het verbeteren van de kwaliteit van het gebied en het voorbereiden van de totaalaanpak vraagt de komende jaren om een intensivering van de inzet, met name op de aanpak van overlast en verloedering van het openbaar gebied en bestaande percelen van bedrijven. Voor de voorbereiding van de vastgoedaanpak en initiatieven van ondernemers moeten daarnaast kaders worden opgesteld.

Voor deze aanpak wordt de gemeenteraad voorgesteld krediet voor de komende drie jaar beschikbaar te stellen.