

Tekst economie voor toelichting bestemmingsplan Maasterras en OER

Ambitie

Vanuit de Omgevingsvisie zet de gemeente Dordrecht in op een levendig centrum met een balans tussen werken en wonen. Voldoende betaalbare en kwalitatief hoogwaardige woningen zijn cruciaal voor een goed functionerende arbeidsmarkt in Dordrecht en de regio. Het Maasterras is een zeer waardevolle economische locatie nabij het station en de binnenstad. Daarbij is een onderscheid te maken tussen het gedeelte ten noorden van de A16 en het gedeelte ten zuiden/westen daarvan. Het gedeelte ten noorden van de A16 bevindt zich het dichtste bij het station en de binnenstad; voor de ontwikkeling daarvan is de typologie "metropolitaan wonen" uit de Guiding Principles Metro Mix van het College van Rijksadviseurs van toepassing: 15% werken, 70% wonen, 15% voorzieningen. Het zuidwestelijk gedeelte kwalificeert als "gemengd zakendistrict" met de verdeling 40% werken, 40% wonen, 20% voorzieningen.

Voorzieningen en dienstverlening

Deze woningbouw vereist uiteraard een verzorgende economie met wijkvoorzieningen die aansluiten bij de behoefte, zoals onderbouwd door BRO in het DPO. Dit betreft zowel detailhandel als voorzieningen en particuliere dienstverlening. Voor bovenwijkse horeca- en niet-dagelijkse detailhandel blijft de naastgelegen binnenstad de aangewezen locatie. Wel kan het Maasterras de levendigheid van de binnenstad ondersteunen met een hotel aan de zijde van de binnenstad en kunnen kleinschalige horecaconcepten, met name op de dag gericht, het Maasterras tot een levendig woon-werkgebied maken met ruimte voor ontmoeting. In combinatie met dit hotel zijn een evenementen c.q. congresfaciliteit en casino inpasbaar voor een totaalprogramma van ca. 9.000m² bvo. Ook kan het Maasterras voorzien in een bouwmarkt (regulier of stadsformaat) en een opslagbehoefte op die locaties in het Maasterras waar andere functies niet of nauwelijks mogelijk zijn of ruimtelijk functioneel goed zijn in te passen.

Kantoren

Om de balans tussen werken en wonen in het centrum te bewaren is ruimte voor kantoorhoudende bedrijvigheid van groot belang. In de periode 2010-2025 daalt het metrage kantoren in het stationsgebied van ca. 130.000m² naar ca. 40.000m² voor reguliere kantoren, als gevolg van transformaties naar wonen. Met het huidig resterende aanbod van rond het centrum en centraal station zit Dordrecht aan de onderkant van het noodzakelijke aanbod om in te spelen op de dynamiek van de markt en vragende lokale partijen snel te kunnen faciliteren. Dat kan een divers aanbod zijn van partijen, van ZZP-ers op zoek naar een aantrekkelijke en betaalbare werkomgeving, media- en communicatiebureaus, ICT diensten en bijvoorbeeld jonge kantoorhoudende bedrijvigheid ondersteunend aan het regionale cluster van maritieme en offshore bedrijvigheid. Waar dat in de binnenstad gaat om kleinere ruimtes, biedt het Maasterras de mogelijkheid om nog enkele grotere kantoorhoudende partijen te huisvesten, met de bijbehorende werkgelegenheid voor young professionals. Passend binnen de vigerende regionale kantorenvisie, waarin het stationsgebied in Dordrecht is benoemd als één van de vier kantorenlocaties in de regio Zuid-Holland Zuid, is hiervoor 8.000-12.000m² bvo gewenst in enkele grotere eenheden, op voorwaarde dat de kantoren worden gesitueerd op zeer nabije afstand van het station en in de directe nabijheid van de toekomstige parkeergarage. Zo draagt de programmering in het Maasterras ook bij aan de banenambitie in het gemeentelijk programma Ruimte voor Banen.

Bedrijvigheid

Het Maasterras is ook relevant als binnenstedelijke werklocatie voor bedrijvigheid met een lage milieubelasting. Dordrecht kent nu slechts vier kleine locaties waar ruimte zeer schaars is en die een zeer nuttige functie vervullen voor bedrijvigheid die niet geschikt is voor de industrieterreinen buiten de stad, aangezien de betreffende bedrijvigheid wenselijk is op korte afstand van de woongebieden. Voorbeelden van typen bedrijvigheid zijn ICT en automatisering, kleine installatiebedrijven, creatieve maakbedrijven, diergeneeskunde, verkoop en reparatie van scooters en motorfietsen.

Het zuidwestelijke deel van het Maasterras ligt verder af van station en binnenstad, en grenst aan het industriegebied Westelijke Dordtse Oever. In dit gebied is meer ruimte voor bedrijvigheid conform het metromix-profiel "gemengd zakelijk" (zie hierboven). Hier wordt primair het bestaande automotieve cluster terug ingepast (ca. 20.000m² bvo). Hierbij biedt de locatie ook kansen voor een bredere ontwikkeling van een automotieve cluster gecombineerd met opleidingen en wellicht een verbinding naar gedeelde transitieopgaven in de maritieme sector. Zo kan een cluster ontstaan van innovatieve ondernemers én onderwijs (ca. 25.000m² bvo).