Vestigen in Dordrecht?

Binnenstadsbedrijf
Dordrecht

Waarom vestigen in Dordrecht?

Gunstig vestigingsklimaat voor ondernemers. Het waarom!

- Dordrecht heeft met haar 122.000 inwoners een retail-horeca-leisure-cultuur marktomvang die voldoende exploitatie mogelijkheden biedt voor ondernemers en ketens voor nu en in de toekomst.

- Dordrecht heeft een prachtige binnenstad met meer dan 1.000 monumenten, karakteristieke straatjes, cultuur, water én het Nationaal Park de Biesbosch. In Dordrecht kun je heerlijk winkelen, kunst bewonderen in musea of terecht bij een van de vele gezellige restaurants en bars.

- Dordrecht kenmerkt zich ook door de vele zelfstandig ondernemers met unieke winkel-concepten en boetiekachtige winkels, die het dwalen door de 'zijstraten' aantrekkelijk maakt en vele topretailers met een sterke regio functie. Er wonen meer dan 300.000 inwoners op 20 minuten afstand.

- De (plannen voor) ontwikkeling van o.a. Stadsas Dordt, de Spuiboulevard, het Statenplein en het voormalige V&D pand maken Dordrecht nog aantrekkelijker. De plannen gaan uit van c.a. 10.000 nieuwe woningen in Dordrecht. Deze toekomstige bewoners voegen met hun verblijf en bezoek aan de voorzieningen van de binnenstad (o.a. retail, horeca en cultuur), een substantieel bestedingspotentieel toe.

- Significante mode-, luxe- en vrijetijdsomzet van > 106 mln. in Dordrecht centrum (bron; KSO 2021).

- Merendeel van de bezoekers besteedt meer dan 100 euro in de binnenstad.

- Dordrecht is een echte evenementenstad. Niet voor niets is Dordrecht al drie keer gekozen als evenementenstad van het jaar. Hier zijn we heel trots op.

- Het horeca- aanbod in de binnenstad van Dordrecht kent in totaal 151 vestigingen. Veelal zelfstandig. Verhouding 50% fastservice, 37% restaurants, 12% drankverstrekkers en 1% hotels (Bron: BRO 2022). Er is volop ruimte om het horeca aanbod te versterken.

- Door de kenmerken van bezoekers en verschillende sferen in de binnenstad is op lokaal niveau veel variatie in exploitatie mogelijk.

- Ruim voldoende parkeerplaatsen in de binnenstad met plannen voor verbetering en uitbreiding.

Dordrecht, omgeven door water, een stad boordevol cultureel erfgoed, een rijke geschiedenis en een toekomst vol mogelijkheden. Dordrecht is bij uitstek de stad waar je als onderneming of als investeerder een blijvende impact kunt maken. Een groeibriljant bij uitstek!

122.000
inwoners

1.000.000
bezoekers aan evenementen per jaar

151
dag- en avond-horeca vestigingen

2.880 banen
1.770 in detailhandel
1.010 in horeca

37
voorzieningen cultuur en vrije tijd

2.400
parkeerplaatsen

353
winkels

10.337
m² wvo, dagelijks

51.979
m² wvo, niet-dagelijks

dagelijks	67
recreatief	206
mode en luxe	160
vrije tijd	46
doelgericht totaal	80
in en om het huis	50
detailhandel overig	30
horeca	151
cultuur / ontspanning	37
diensten	128
overig	5

bron: KSO 2021

Dordrecht

In de afgelopen jaren was duidelijk te zien dat het centrum niet meer voldeed aan de wensen van de huidige en toekomstige inwoners en bezoekers van de stad. Om aan de veranderende consumenten gedragingen, de wensen van de huidige en toekomstige inwoners van de stad te voldoen was het nodig om in actie te komen.

Een gezamenlijk plan: met ondernemers (POBD), vastgoedeigenaren (VVE3311), gemeente Dordrecht, Binnenstadsbedrijf Dordrecht (BBD)

In 2020 is het Binnenstadsbedrijf Dordrecht gestart en heeft als eerst gezamenlijke thema ‘compact winkelgebied’ gekozen, hetgeen geleid heeft tot programma Toekomstige Invulling Binnenstad Dordrecht. Dit document heeft geleid tot het Meerjarenplan 2021-2026, welke gezamenlijk door Vastgoedeigenaren Dordrecht, Promotie Ondernemers Binnenstad Dordrecht en de gemeente Dordrecht uitgewerkt is. Het meerjarenplan en de visie op het compacte winkelgebied was input voor het ‘Toekomstbeeld Binnenstad Dordrecht, Slijpen aan een diamant’. Dit toekomstbeeld is op 1 februari 2022 door de gemeenteraad vastgesteld. In dit document zijn 4 thema’s van toepassing: sociale waarden, mobiliteit, programmering & aanbod en gastvrijheid.

Gezamenlijk willen wij werken aan een aantrekkelijke en toekomstbestendige binnenstad met een sterk en divers aanbod aan winkels, horeca en cultuur, waar ruimte is voor wonen, leven, werken en ondernemen. Het indrukwekkende historische decor van de binnenstad vormt de plek waar unieke evenementen plaatsvinden en waar jong en oud elkaar ontmoeten. Groen en blauw draagt bij aan de klimaatbestendigheid van de stad en zorgt daarnaast voor een kwalitatief aantrekkelijke woon- en werkomgeving. We zetten in op gastvrijheid door te zorgen voor een autoluw centrum waar ruimte is voor voetgangers en fietsers, we bieden kansen voor terrasruimte en willen initiatieven van ondernemers en bewoners faciliteren. Een stad die voorbereid is op de toekomst en voor een ieder aanvoelt als plek van thuiskomen.

Dordrecht

Om de binnenstad nog aantrekkelijker te maken voor bezoekers en daarmee ook voor ondernemers is gewerkt aan een gebiedsgerichte aanpak.

Het centrum van Dordrecht wordt compacter en versterkt;

- Versterken van het kernwinkelgebied door toevoegen van landelijke retailers in combinatie met spraakmakende lokale ondernemers.
- Er wordt gewerkt aan de totaalbeleving van de binnenstad met meer ruimte voor groen, horeca en evenementen.
- Statenplein wordt groener, gezelliger gemaakt, waardoor het een verbindend verblijfsgebied wordt.
- Voormalig V&D pand transformatie naar winkels en woningen.
- Ontwikkeling Lindershof, Raamstraat, Bagijnhof naar wonen en winkels (opgeleverd 2024).

- De gemeente Dordrecht heeft voor de komende 10 jaar grote ambities met als doel een aantrekkelijke, gezonde leefomgeving te creëren en de economische positie van de stad te versterken. In de periode tot 2022 heeft zij tot doel gesteld vierduizend woningen te bouwen en in de acht jaar daarna (tot 2030) nog eens zesduizend woningen. De belangrijkste locaties waar deze moeten komen, liggen in de Spoorzone. Hiervoor is een visie Spoorzone Dordrecht opgesteld die de bestaande nieuwbouw- en stedenbouwkundige plannen van diverse deelgebieden samen brengt. Stadsas Dordt is de nieuwe naam voor de Dordtse Spoorzone.
- De Spuiboulevard zal de komende jaren een indrukwekkende transformatie ondergaan. De kantoorgebouwen van het Stadskantoor, de Belastingdienst en Crownpoint zullen worden gesloopt en plaats maken voor veel nieuwbouwwoningen en het Dordthuis, een spraakmakend nieuw pand dat, naast de gemeente, onderdak biedt aan partners zoals de Bibliotheek

Samenwerking ondernemers

De ondernemers spelen een grote en actieve rol. Ze geloven net als de andere binnenstad partners in de plannen voor de toekomst. Samen met de gemeente Dordrecht en de verenigde vastgoedeigenaren van VVE3311 nemen zij actief deel in het Binnenstadsbedrijf Dordrecht om deze ambitie waar te maken.

Local heroes

Dordrecht kenmerkt zich ook door de vele zelfstandig ondernemers met unieke winkelconcepten en boetiekachtige winkels, die het dwalen door de ‘zijstraten’ aantrekkelijk maakt. Trekkers waar bezoekers van de regio naar toekomen zoals: Bahlmann Mode, Alexander Roodfeld herenmode, Rockin’items, Vreeken’s Zaden, Het Magazijn, Stadsbrasserie De Witt en de Kunstkerk.

Dordrecht

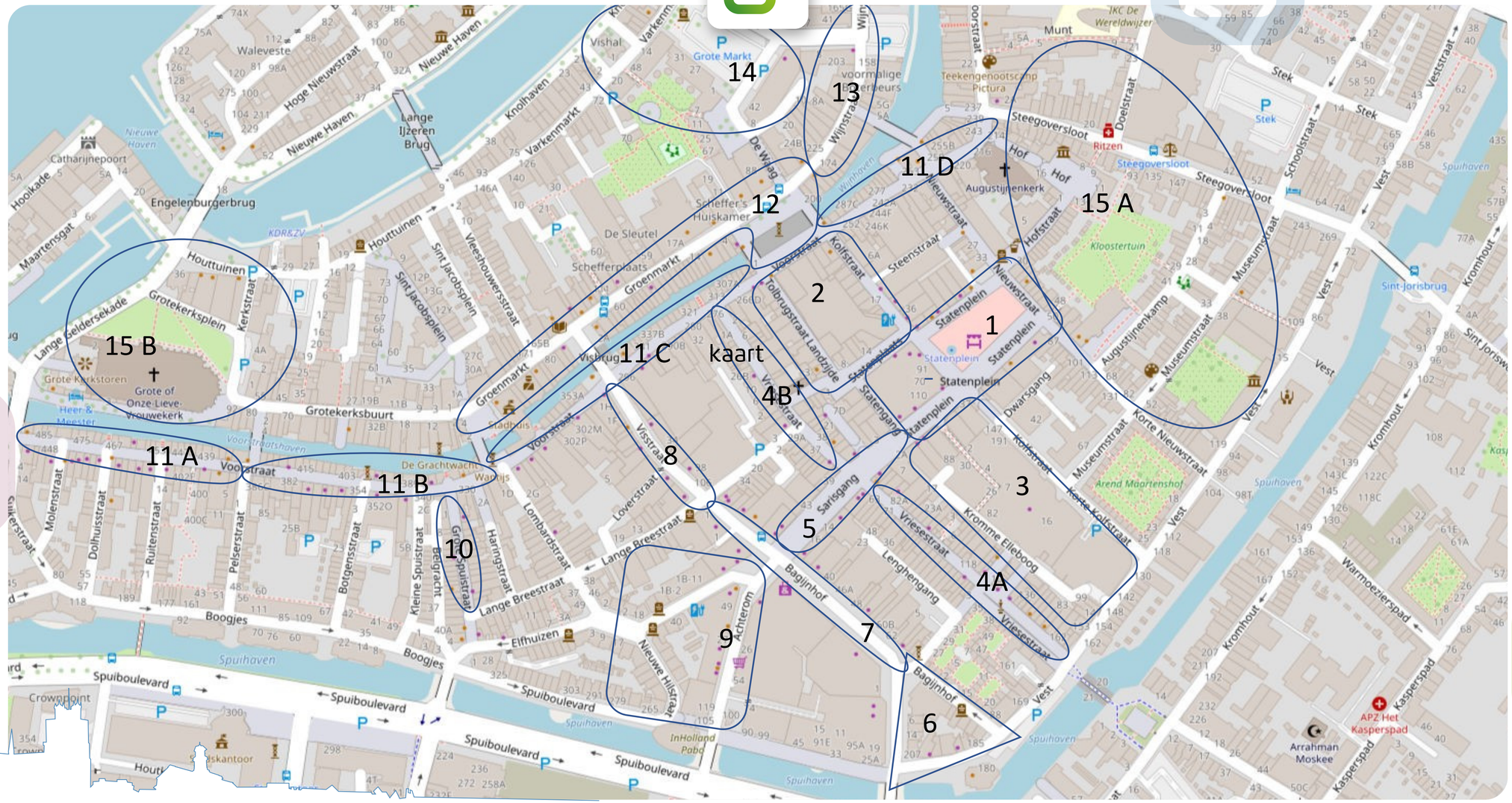
Het kernwinkelgebied van Dordrecht is een diamant met vele facetten. De stad is rijk aan lokale winkels die je nergens anders vindt. Na of tijdens een middagje shoppen, het opsnuiven van de rijke cultuur, het genieten van de evenementen of ontspannen wandelen langs de havens, bieden de sfeervolle terrassen, restaurants en lunchrooms een aangename plek voor een hapje en een drankje.

De kern van het winkelgebied ligt op en rondom het Statenplein, daar waar je juist ook de grote ketens kunt vinden. Dordrecht ademt historie en cultuur. Van de brede kunstcollectie van het Dordrechts Museum, tot modern cultureel centrum Energiehuis, tot Schouwburg Kunstmin, tot galleries, tot evenementen en festivals. Het is heerlijk om in de binnenstad van Dordrecht te wonen en te werken, voor iedereen. Er zijn woningen voor jong en oud met een aantrekkelijke buitenruimte met ruimte voor spel en ontspanning. In een passende combinatie van bewoners met een levensstijl die aansluit bij het karakter van de activiteiten in het deel van de binnenstad waar zij (gaan) wonen.

Maar wij zijn nog niet klaar!

Om tot een sterker centrum te komen is de binnenstad opgedeeld in zogenaamde gebiedsprofielen waarbij elk gebied zijn eigen functie vertegenwoordigd. De gebieden lopen in de praktijk in elkaar over maar het genereert structuur en voorkomt te veel versnippering van functies.

Gebiedsprofielen
Dordrecht centrum



Uitgelichte projecten Dordrecht Centrum

Projecten Dordrecht centrum

Dordrecht

Regionale verzorgingsfunctie voor niet-dagelijkse boodschappen

Dordrecht heeft een duidelijke regiofunctie voor het niet-dagelijkse boodschappen, of te wel winkelen. De koopkrachttoevloeiing doordat mensen van buiten Dordrecht hier komen winkelen, is met 42% substantieel.

Bestedingspotentieel

Dordrecht heeft een bovengemiddeld bestedingspotentieel. Dit wordt bepaald door het aantal inwoners en van het gemiddelde huishoudensinkomen.

Dordrecht Totaal

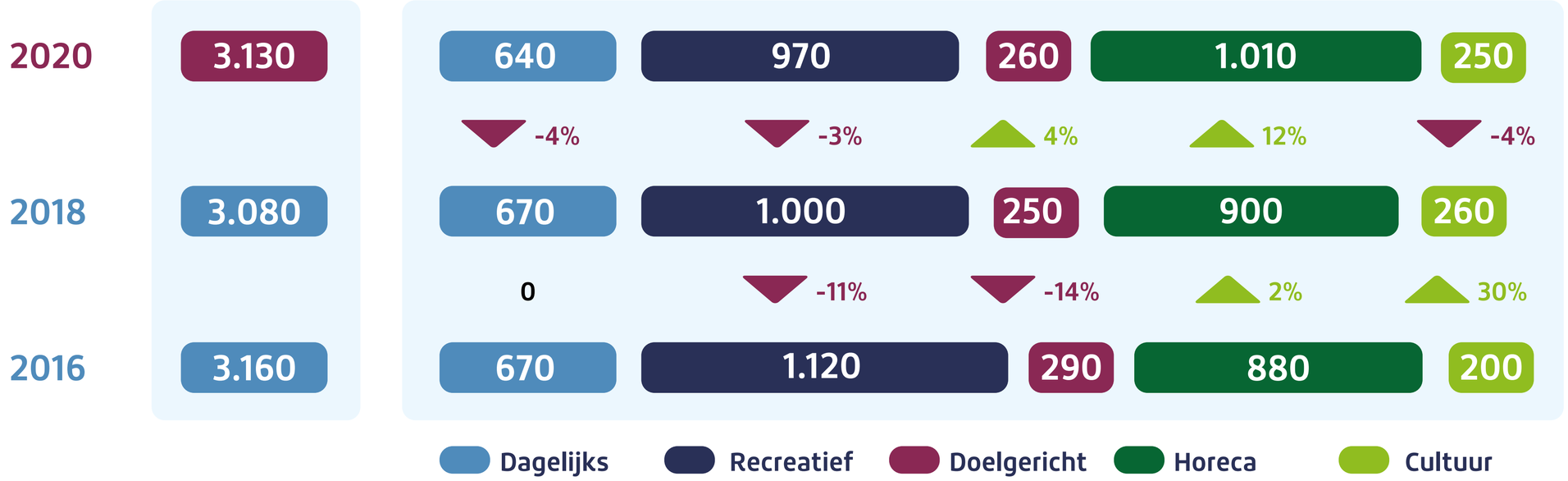
Bestedingen per branche (€) 2021

boodschappen	dagelijks	286M
	toerisme	4M
Recreatief	mode en luxe	45M 33M
	vrije tijd	21M
	Overig	
	Toerisme	1M
Doelgericht	in en om huis	76M 20M
	overig	

bron: KSO 2021

Werkgelegenheid binnenstad

Onderstaande figuur toont de ontwikkeling van het aantal banen in de detailhandelbranches, de horeca en de sector cultuur & ontspanning* in dit winkelgebied. Tussen de staven zijn de groeipercentages weergegeven.



* Cijfers zijn exclusief diensten. Bij kleine omvang van de sector worden de labels soms niet weergegeven. Bron: LISA2020. Peildatum 1 april.

bron: KSO 2021

Facts & figures Dordrecht

Consumentenomzet binnenstad

Totale consumentenomzet
(dagelijkse- en niet-dagelijkse artikelen)

€ 549.453.764

Dagelijkse artikelen

Eigen gemeente **€ 285.565.845**
Uit andere gemeente **€ 8.299.469**

Recreatief

Eigen gemeente **€ 82.217.838**
Uit andere gemeente **€ 49.991.628**

Mode & luxe
€ 44.881.776

Vrije tijd
€ 20.730.489

In & om huis
€ 76.175.599

Overig
€ 33.818.329

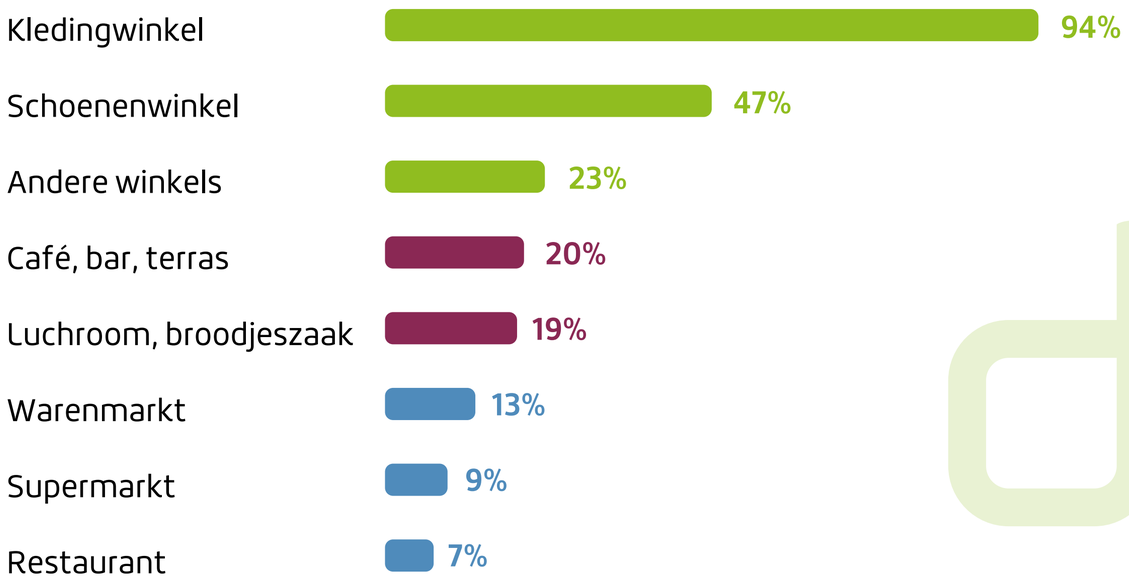
bron: KSO 2021

Dordrecht

Er zijn reële kansen om de binding van de eigen inwoners, toevloeiing vanuit omgeving en wat men uitgeeft in de binnenstad, de komende jaren te vergroten. Dit doen we met diverse gerichte acties uit het actieplan binnenstad.

Bon bedrag

Bezoek per voorziening 2021

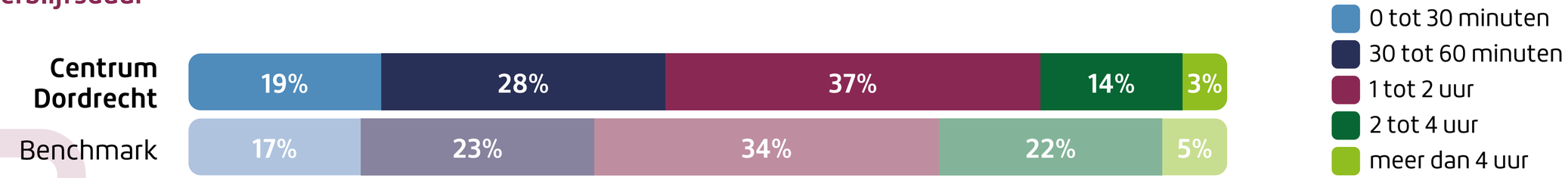


bron: KSO 2021

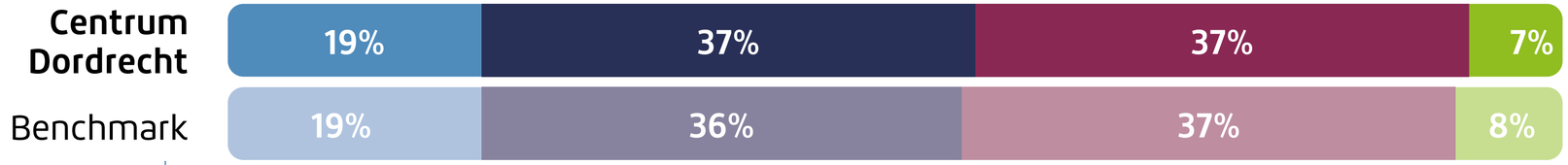
Bezoekgedrag

Onderstaande figuren laten zien hoe lang consumenten in het winkelgebied verblijven, met welk vervoersmiddel ze komen en welke voorzieningen ze bezocht hebben. De resutaten worden vergeleken met die van de benchmarkgebieden.

Verblijfsduur



Vervoersmiddel



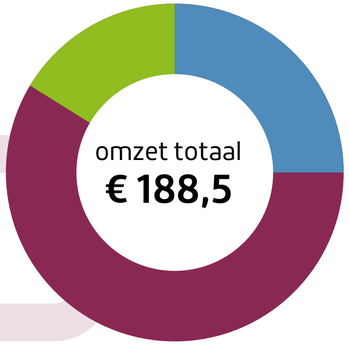
bron: KSO 2021

Facts & figures

Bestedingen en marktaandelen

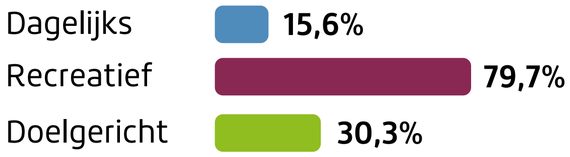
De linker figuur toont de omzet (toonbankbestedingen) van de fysieke detailhandel in de dagelijkse-, recreatieve en doelgerichte sector in 2021. De rechter figuur laat zien wat het marktaandeel daarvan is binnen de totale omzet van de fysieke detailhandel in de gemeente.

Omzet detailhandel
2021



omzet dagelijks **€ 46,4**
omzet recreatief **€ 106,4**
omzet doelgericht **€ 35,8**

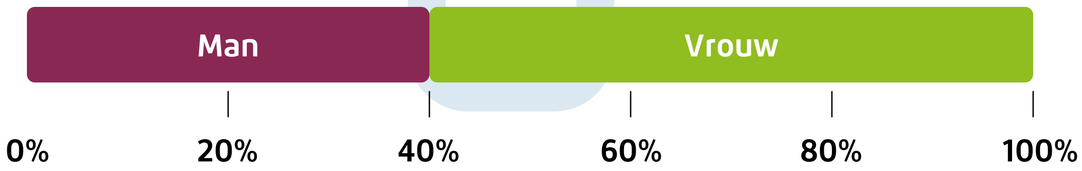
Marktaandeel
in de gemeente



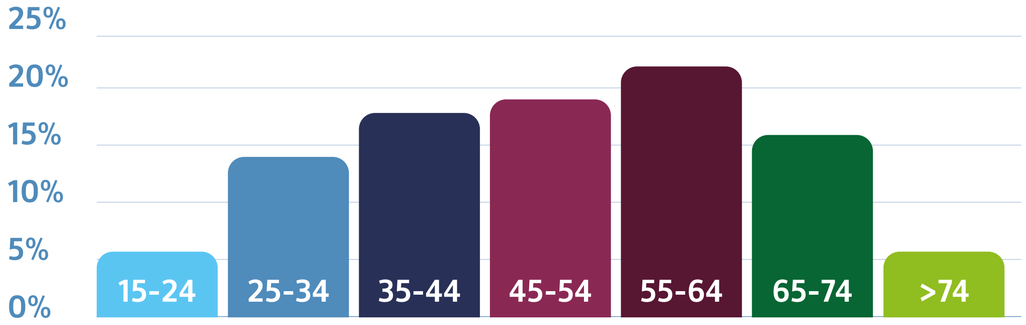
5,5 mln.

In de gemeente Dordrecht komen tot €5,5 miljoen toeristische bestedingen bij de detailhandel terecht. Deze bestedingen zijn niet toe te bedelen aan individuele winkelgebieden.

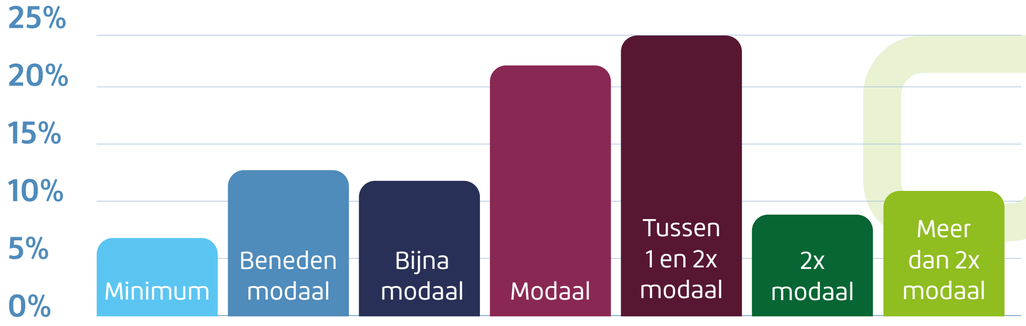
Kenmerken bezoekers



Leeftijd bezoekers



Inkomen



bron: KSO 2021

Meer informatie

Binnen het Binnenstadsbedrijf Dordrecht (BBD) werken ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente gezamenlijk aan de binnenstad van Dordrecht. Om de kracht van de binnenstad te behouden en bovendien Dordrecht sterker op de kaart te zetten, werken wij, als partijen in en van de binnenstad, samen aan de toekomst van de stad. Alleen door samenwerking is de binnenstad in staat om de huidige en toekomstige opgaven, zoals leegstand en de groei van internetwinkelen, het hoofd te bieden. Een sterke binnenstad is voor iedereen van belang. Daarom zetten wij de komende jaren gezamenlijk onze 'schouders' onder de Dordtse binnenstad. Door samen te werken, werken we aan een aantrekkelijke binnenstad waar bezoekers graag willen komen en verblijven en waar het heerlijk wonen is.

Het Binnenstadsbedrijf Dordrecht heeft Vierders verzocht om hen te helpen met het versterken van de binnenstad. Daarbij geeft Vierders concreet invulling aan het aanwezige Actieplan (opgesteld door gemeente, ondernemers en vastgoed). Met gebruikmaking van bestaande onderzoeken, rapporten en uitgangspunten van de gemeente zijn door Vierders onderscheidende gebiedsprofielen gedefinieerd. Vanuit deze profielen wordt versterking gezocht door middel van aantrekken van bijpassende maar nog ontbrekende winkelformules, maar ook door verplaatsing van ondernemers naar een voor hen beter passende locatie.

Binnenstadsbedrijf Dordrecht

Nieuwstraat 3a
3311 XR Dordrecht

Merel Meuleman | 06 58841393
merel@binnenstadsbedrijfdordrecht.nl

Remco Gravendijk | 06 83164111
remco@binnenstadsbedrijfdordrecht.nl

Rob Wolfs
rob.wolfs@vierders.nl
06 57399305

Christel Peters
christel.peters@vierders.nl
06 45450034

Rene Vierkant
rene.vierkant@vierders.nl
06 15053101

Tot ziens in Dordrecht