

## **BELEIDSKADER BEDRIJVENTERREINEN IN VERANDERING BIVA**

### ***1. Context van dit beleidskader***

De gemeente Doetinchem heeft acht bedrijventerreinen<sup>1</sup>, te weten Keppelseweg, De Huet, Wijnbergen, Verheulsweide, Hamburgerbroek in Doetinchem, Akkermansweide in Gaanderen en de 2 bedrijventerreinen in Wehl (het A18 Bedrijvenpark en bedrijventerrein Diepenbroek-Zuid). Het overgrote deel van de bedrijven in onze gemeenten zijn gevestigd op een van deze bedrijventerreinen.

#### **1.1 Wat is de huidige praktijk**

Er komen regelmatig verzoeken binnen om bedrijfsmatige activiteiten te mogen beginnen op de bedrijventerreinen in Doetinchem die volgens de huidige bestemmingsplannen niet passen. Het gaat hierbij met name om de volgende categorieën: detailhandel, kantoren en overige (dansscholen, commerciële sportvoorzieningen, kerken etc). Dit soort aanvragen plaatst de gemeente Doetinchem soms - zowel ambtelijk als bestuurlijk - voor een dilemma. Enerzijds is er de wens om zo veel mogelijk bedrijvigheid te faciliteren. Anderzijds is er ook vastgesteld beleid waaraan getoetst moet worden. Tegelijkertijd blijkt, dat zich op sommige bedrijventerreinen kringloopwinkels en kantoren hebben gevestigd, die volgens het geldende bestemmingsplan daar niet thuis horen.

#### **1.2 Wat zijn onze ambities**

De wereld om ons heen verandert en daarmee ook de wensen van bedrijven en inwoners van onze gemeente. De ambitie van dit college is om verantwoord met de economische omgeving mee te bewegen en geen kansen voor het bedrijfsleven en de Doetinchemse inwoners te missen. Concreet betekent dit: geef ruimte waar dit kan (zoals de mogelijkheid van perifere detailhandel op het A18 Bedrijvenpark en de open houding ten opzichte van innovatie), maar wees duidelijk tegen initiatieven die niet passen (geen kringloopwinkels en kantoren op bedrijventerreinen). Tegelijkertijd wil het college dat er efficiënt en duurzaam met de ruimte in onze gemeente wordt omgegaan. Dus betrek bij initiatieven tot (nieuwe) vestigingen ook de huidige leegstand, zodat er twee vliegen in een klap geslagen worden. Tot slot wil het college ongewenste ontwikkelingen, zoals de (illegale) zelfstandige kantoren op bedrijventerrein Wijnbergen en kringloopwinkels op andere bedrijventerreinen aanpakken.

#### **1.3 Wat te doen**

In het voorjaar van 2019 is gestart met de actualisering van de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen. Met deze actie en het feit, dat ideeën en ontwikkelingen in de

---

<sup>1</sup> BIVA heeft betrekking op alle bedrijventerreinen; deze zijn qua ligging afgebakend in de vlekkenkaart die weergegeven is in bijlage 2.

huidige samenleving hun eigen dynamiek kennen, is het college van mening, dat dit het juiste moment is om met een nieuwe blik naar de vestigingsmogelijkheden op onze bedrijventerreinen te kijken. In verband hiermee heeft het college het team Ontwikkelen en Ondernemen de opdracht gegeven om zorgvuldig naar de praktijk van vestiging van bedrijven in onze gemeente te kijken. Het team heeft dit in nauwe samenwerking met andere afdelingen gedaan, betrok daar ook het huidige leegstandsbeleid bij en komt met bijgaand plan (beleidskader Bedrijventerreinen in Verandering BIVA).

#### **1.4 In samenspraak met de ondernemers**

Het plan is in een gevisualiseerde versie besproken met twee colleges (dit kwam vanwege een collegewissel na de verkiezingen), waarbij de colleges aanvullingen en verbeteringen op het plan hebben gegeven. Ook is de conceptversie van het beleidskader BIVA besproken met ondernemers, de ondernemersvereniging IG&D en de daaronder ressorterende parkmanagementorganisaties (hierna te noemen de ondernemers). Dit commentaar is in november 2018 besproken met het college en aan de hand van de uitkomsten hiervan verwerkt in dit beleidskader.

## ***2. Inhoud Beleidskader***

Het beleidskader gaat uit van zes economische activiteiten op bedrijventerreinen: maatschappelijke-, sport en culturele voorzieningen, detailhandel, kringloopwinkels, innovatieve ontwikkelingen, horeca en kantoren (zie bijlage 1).

Met betrekking tot de zes economische activiteiten wordt het volgende besloten:

### **2.1 Maatschappelijke -, sport- en culturele voorzieningen**

#### ***Besluit***

Continuering van het beleid inzake maatschappelijke voorzieningen op de bedrijventerreinen in Doetinchem. Dit betekent geen nieuwe maatschappelijke voorzieningen op bedrijventerreinen. Maak bij nieuwe verzoeken voor maatschappelijke voorzieningen gebruik van de beschikbaarheid van het huidige maatschappelijk vastgoed in de woonwijken en andere leegstaande panden in Doetinchem of de dorpen.

#### ***Argumenten***

Maatschappelijke voorzieningen horen in principe thuis in het centrum of in woonwijken. De gemeente Doetinchem heeft nog veel maatschappelijk vastgoed beschikbaar in de woonwijken dat voor deze doeleinden kan worden gebruikt.

Wat betreft de vestiging van fitness-, fysiotherapie- en gezondheidsbedrijven het volgende. In de betreffende FFG-nota (nota inzake fitness-, fysiotherapie- en gezondheidsbedrijven) is bepaald dat vestiging hiervan aan de randen van bedrijventerreinen mogelijk is. Een dergelijke vestiging is 'maatwerk' en wordt door het college op basis van een concreet voorstel besloten.

#### ***Kanttekeningen***

De ondernemers zijn van mening, dat het mogelijk moet zijn om maatschappelijke organisaties (bijvoorbeeld kerken) te vestigen op alle bedrijventerreinen. Als argument wordt aangevoerd, dat er hierdoor meer sociale controle is in de weekenden en 's avonds. Het besluit geeft aan dat dit niet gewenst is; de huidige bestaande maatschappelijke voorzieningen blijven wel bestaan.

In het kader van het ontwerp onderzoek van de Omgevingswet is het mogelijk, om bij het opstellen van de gebiedsvisie De Huet (met inbegrip van bedrijventerrein De Huet), het

bovenstaande besluit inzake maatschappelijke -, sport en culturele voorzieningen aan te passen cq te wijzigen.

## **2.2 Detailhandel**

### ***Besluit***

Detailhandel blijft geconcentreerd in het centrum of de rand daarvan.

Volumineuze detailhandel<sup>2</sup> is toegestaan op de bedrijventerreinen.

Op de aangewezen PDV-locaties Verheulswede en Wijnbergen is uitsluitend perifere detailhandel<sup>3</sup> toegestaan.

De bestaande planologische mogelijkheden qua detailhandel in de gemengde bestemmingen blijven ook binnen dit beleidskader in stand.

Met dit beleidskader wordt de mogelijkheid geboden om een vestiging van één grote ruimtevrager (een perifere detailhandelsbedrijf met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 1.500 m<sup>2</sup>) te faciliteren op het A18 Bedrijvenpark. Reden hiervoor is de beschikbare ruimte en de bereikbaarheid (aan de snelweg) van dit bedrijvenpark. Uitgaande van het bovenstaande wordt deze nieuwe detailhandel toegestaan volgens de onderstaande volgorde:

1. In het centrum of de rand van het centrum van Doetinchem;
2. Op de twee PDV-locaties op Wijnbergen en Verheulswede;
3. In het aangewezen aanpalende gebied<sup>4</sup> van de twee bovenlokale PDV-locaties, waar reeds detailhandel is gevestigd;
4. Niet passend binnen de drie bovengenoemde mogelijkheden kan voor één ruimtevrager worden uitgeweken naar het aangewezen gebied<sup>5</sup> op het A18 Bedrijvenpark, met de voorwaarde dat deze voorziening complementair is aan de bestaande Achterhoek.

### ***Argumenten***

Detailhandel hoort in principe gefaciliteerd te worden in het centrum of in de rand van het centrum. Volumineuze detailhandel komt nu ook voor op alle bedrijventerreinen, van daar dat dit beleidskader hierop aansluit.

Om de huidige PDV locaties, te weten op bedrijventerrein Wijnbergen (de woonboulevard) en op bedrijventerrein Verheulswede (de bouwboulevard) in deze vorm te behouden, is het nodig om uitsluitend perifere detailhandel daar toe te staan. Zo blijft in de toekomst voor bouwmarkten, tuincentra en woonwinkels voldoende ruimte over om zich daar te vestigen cq daar te ondernemen.

Op het A18 Bedrijvenpark biedt dit beleidskader ruimte voor volumineuze en perifere detailhandel. Om de andere bedrijven planologisch niet in de weg te zitten kunnen dergelijke bedrijven zich alleen in de strook aan de rand van het bedrijvenpark vestigen (zie bijlage 2 vlekkenkaart A18 Bedrijvenpark).

De ondernemers vragen om meer flexibiliteit bij de vestiging van detailhandel. Met dit besluit wordt genoeg flexibiliteit ingebouwd en tevens wordt de wens gehonoreerd om fabrieksverkoop als ondergeschikte nevenactiviteiten op beperkte schaal toe te staan. Bij nieuwe bestemmingsplannen wordt daarom de regel opgenomen dat detailhandel in ter plaatse geproduceerde goederen uitsluitend ten dienste van en voor maximaal 10%

---

<sup>2</sup> Volumineuze detailhandel is de detailhandel in volumineuze goederen, te weten goederen waarvoor, voor de tentoonstelling of opslag ervan, een grote vloeroppervlakte nodig is, uitsluitend in de vorm van (vracht)auto's, boten, caravans, landbouwvoertuigen, motoren, bromfietsen en fietsen.

<sup>3</sup> Onder perifere detailhandel wordt verstaan detailhandel in de vorm van bouwmarkten, woonwinkels, meubel- annex woontextielzaken en/of tuincentra.

<sup>4</sup> Voor het aangewezen aanpalende gebied zie bijgevoegde vlekkenkaart, bijlage 2

<sup>5</sup> Zie voor het aangewezen gebied de vlekkenkaart de aanduiding 'Alleen detailhandel volumineus', bijlage 2

van de bruto vloeroppervlakte met een maximum van 200 m<sup>2</sup> is toegestaan. Zelfstandige detailhandel op bedrijventerreinen is dus niet toegestaan.

Internetwinkels zijn in bepaalde gevallen gewoon toegestaan. Hiervoor is een kader opgesteld, waarin staat vermeld wat wel en wat niet mag op een bedrijventerrein (zie collegebesluit van 8 juni 2011).

#### ***Kanttekeningen***

Een belangrijke kanttekening is hierbij, dat detailhandel gesitueerd op bedrijventerreinen **niet** meedoet met koopzondagen, zoals voor de detailhandel in het centrum gebruikelijk is.

### **2.3 Kringloopwinkels**

#### ***Besluit***

De kringloopwinkels horen niet thuis op bedrijventerreinen. Voor de huidige kringloopwinkels op bedrijventerreinen die stoppen wil de gemeente Doetinchem geen nieuwe kringloopwinkels terug. Nieuwe kringloopwinkels in onze gemeente komen alleen op plekken waar het bestemmingsplan dit toelaat (onder andere bestemming Detailhandel). Voor de bestaande kringloopwinkels op bedrijventerreinen komt een uitsterfconstructie. Daarnaast hebben deze kringloopwinkels de mogelijkheid om zich (vrijwillig) te vestigen in het gebied Hamburgerbroek (zie bijlage 3 kaartje 'Hamburgerbroek').

Een uitzondering wordt gemaakt voor het bedrijf Stichting Aktief op Verheulsweide, in verband met het karakter van dit bedrijf (heeft naast de winkel een uitgebreide werkplaats waar ingeleverde producten milieutechnisch worden behandeld en verwerkt). Dit besluit heeft tot gevolg dat de handhaving en toezicht wat betreft kringloopwinkels wordt geïntensiveerd om nieuwe vestigingen te voorkomen.

#### ***Argumenten***

Kringloopwinkels horen qua bestemming (detailhandel) niet thuis op een bedrijventerrein.

#### ***Kanttekeningen***

Op dit moment hebben de kringloopwinkels op bedrijventerreinen een tijdelijke ontheffing van 2 jaar voor hun vestiging op de bedrijventerreinen. Deze tijdelijke ontheffing wordt alleen voor de huidige gebruiker op naam omgezet in een vestiging voor onbepaalde tijd en is niet overdraagbaar aan een andere gebruiker (uitsterfconstructie). Daarnaast moeten de kringloopwinkels voldoen aan de volgende voorwaarden: 1) alleen verkoop van 2<sup>e</sup> hands goederen, 2) parkeren op eigen terrein, 3) geen uitstalling van goederen buiten het gebouw. De ondernemers zijn het eens met deze beleidskeuze.

### **2.4 Innovatieve ontwikkelingen**

#### ***Besluit***

Innovatieve ontwikkelingen stimuleren. Hierbij wordt onder meer bedoeld ontwikkelingen op het gebied van technologie (bijvoorbeeld een voorziening voor zelfrijdbare voertuigen) of duurzaamheid (bijvoorbeeld een fabriek met eigen energieopwekking of een voorziening in het kader van circulaire economie).

#### ***Argumenten***

Vernieuwing is de motor voor een duurzame economie en een leefbare samenleving. Om deze reden worden innovatieve ontwikkelingen in dit beleidsplan (extra) gestimuleerd.

Hoewel nog niet kan worden ingeschat hoe deze technologische- en digitale ontwikkelingen eruit gaan zien, wordt nu wel voorgesteld om deze ontwikkelingen met een positieve grondhouding te benaderen. Daarnaast zal de gemeente Doetinchem aansluiting zoeken bij provinciale projecten en activiteiten op het gebied van innovatie, energietransitie en duurzaamheid; een belangrijke ontwikkeling hierin is het (komende) provinciale beleid inzake toekomstbestendige bedrijventerreinen. Bij de voorstaande opgave van de revitalisering van bedrijventerrein De Huet zullen maatregelen uit dit programma (toekomstbestendige bedrijventerreinen) worden meegenomen.

### **Kanttekeningen**

De innovatieve ontwikkelingen dienen te voldoen aan de algemene criteria die gelden voor de bedrijventerreinen. De ondernemers steunen deze beleidskeuze.

## **2.5 Horeca**

### ***Besluit***

Horeca blijft geconcentreerd in het centrum van de stad (Doetinchem) en de dorpskernen Gaanderen en Wehl. Een uitzondering wordt gemaakt voor kleinschalige horeca (dagzaak, lunchroom of snackbar/cafetaria) ten nutte van het A18 Bedrijvenpark in Wehl of het busstation op de stationslocatie in Doetinchem en op bedrijventerrein De Huet, waarvan per locatie maximaal één horecavoorziening wordt toegestaan.

### ***Argumenten***

In eerste instantie hoort horeca niet op een bedrijventerrein, omdat het concurrerend werkt voor de binnenstad en de dorpskernen van Wehl en Gaanderen. Alleen voor het A18 Bedrijvenpark (verder gelegen van de kern Wehl en Doetinchem), de stationslocatie (ten behoeve van de reizigers) en bedrijventerrein De Huet wordt een uitzondering gemaakt.

### ***Kanttekeningen***

De ondernemers willen graag op de bedrijventerreinen in ieder geval één zaak waar broodjes gehaald kunnen worden ten behoeve van lunches of werkspraken. Dus slechts ten behoeve van de bedrijven op dat bedrijventerrein. Het beleidskader voorziet hier niet in en het argument hiervoor is dat het centrum met de horecavoorzieningen dicht bij de meeste bedrijventerreinen is gelegen of dat er reeds een voorziening is (bedrijventerrein Wijnbergen). Dit geldt echter niet voor het A18 Bedrijvenpark en bedrijventerrein De Huet. Deze twee bedrijventerreinen zijn redelijk ver van het centrum gelegen en de behoefte bij de aldaar gevestigde bedrijven naar een dergelijke voorziening is groot. Tot slot wordt opgemerkt, dat er in het bestemmingsplan van A18 Bedrijvenpark al in 2009 ruimte is gemaakt voor de eventuele vestiging van een hotel; deze planologische ruimte is echter niet bedoeld voor bovengenoemde kleinschalige horeca. Tot slot staat het bedrijven op bedrijventerreinen vrij om zelf een bedrijfskantine voor eigen gebruik en verantwoordelijkheid te exploiteren.

## **2.6 Kantoren**

### ***Besluit***

De huidige kantoorlocaties zijn gevestigd in het centrum of rand van het centrum, de Koopmanslaan, de stationslocatie van Doetinchem en enkele locaties op De Huet en Keppelseweg. Vanuit het vastgestelde kantorenbeleid zijn grote zelfstandige kantoren<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> In dit beleid worden grote zelfstandige kantoren aangemerkt met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup>

alleen mogelijk op de stationslocatie van Doetinchem en de locatie Koopmanslaan. Voor wat betreft nieuwe kantoorvestigingen is er ruimte om deze te huisvesten in de leegstaande panden van de bovengenoemde kantoorlocaties. De afgelopen jaren zijn er ook zelfstandige kantoren gevestigd op locaties waar dat niet is toegestaan (bedrijventerrein Wijnbergen); deze worden teruggedrongen door een intensivering van het gemeentelijk handhaving- en toezichtbeleid. Dit zal inhouden dat nieuwe overtreders worden aangepakt en dat er voor reeds bestaande (illegale) kantoorpanden een uitsterfconstructie komt.

### **Argumenten**

Leegstand van kantoorpanden leidt tot 'rotte kiezen' in de gemeente Doetinchem. Om dit te voorkomen wordt er op aangestuurd om zoveel mogelijk de lege panden op de huidige kantoorlocaties te benutten voor de nieuwe vraag naar kantoorruimten.

De gemeente Doetinchem zal tegelijkertijd optreden tegen de illegale zelfstandige kantoorvestiging op bedrijventerreinen om op termijn dit probleem op te lossen. Dit kan via een uitsterfconstructie voor de bestaande illegale zelfstandige kantoren in combinatie met een stringent handhavingsbeleid wat betreft nieuwe zelfstandige kantoren op bedrijventerreinen.

### **Kanttekeningen**

Het bovenstaande houdt in dat er sprake is van een intensivering van de handhaving, hetgeen zal inhouden dat er voor dit doel meer handhavingscapaciteit moet worden ingezet. Over de benodigde capaciteit en de wijze van inzet zal nog nader onderzoek nodig zijn. De ondernemers zijn van mening dat vestiging van zelfstandige kantoren mogelijk moet zijn op de bedrijventerreinen. Zij willen hiermee de leegstand van bedrijfspanden terugdringen. Bedrijventerreinen zijn bedoeld voor bedrijven om hun bedrijfsactiviteiten uit te voeren. Echter het gevolg van het vestigen van zelfstandige kantoren kan voor bedrijven met een hogere milieucategorie een belemmering inhouden voor het uitvoeren van hun bedrijfsactiviteiten. Dit betekent dat de wens van de ondernemers niet wordt gehonoreerd.

## **3. Gevolgen van de beleidskeuzes**

De bovengenoemde beleidskeuzes hebben gevolgen voor het huidige economische- en ruimtelijke beleid van de gemeente en voor de keuzes die gemaakt worden bij toezicht en handhaving. Deze gevolgen worden in het kort aangegeven. Ook wordt ingegaan op de relatie tussen de implementatie van de Omgevingswet en BIVA.

### **3.a op het ruimtelijk beleidsterrein (opstellen voorontwerpbestemmingsplan)**

Uitgaande van de voorliggende besluiten kan worden geconcludeerd dat de bestemmingsplannen niet ingrijpend hoeven te worden aangepast. Hier en daar zal er wel een aanscherping van het beleid in de plannen worden meegenomen. In het verleden zijn door de gemeenteraad het detailhandelsbeleid Doetinchem, kantorennota 'Ruimte voor kantoren', de herziene woningbouwstrategie 2015 en de lokale woonagenda gemeente Doetinchem 2016-2025 vastgesteld. Dit beleid moet voor de bedrijventerreinen nog doorvertaald worden in een planologisch regime.

De Omgevingswet treedt op 1 januari 2021 in werking. Vanaf dat moment kun je geen ontwerpbestemmingsplan meer ter inzage leggen conform de huidige Wro. Als we er de voorkeur aan geven om nog binnen de huidige regelgeving te vallen, betekent dit dat het voorontwerpbestemmingsplan met de uitvoering van het al vastgestelde beleid rond 1 juli 2019 ter inzage gelegd moet worden. We gaan er dan vanuit dat we de voorzienbaarheidstermijn van ongeveer 1,5 jaar in acht nemen.

### ***3.b. gevolgen op het economisch beleidsterrein***

Met de voorliggende besluiten wordt aangehaakt op de economische dynamiek van deze tijd. Tegelijkertijd pakken wij verkeerde ontwikkelingen (illegaliteit) aan. Met de invoering van dit beleidskader is het niet nodig om economische beleidsstukken aan te passen (bijvoorbeeld detailhandel- en kantoorvisie).

Gelet op de vereiste in de Omgevingswet om Integraal beleid in de Omgevingsvisie weer te geven, is het niet wenselijk om nu nog sectoraal beleid vast te stellen. Tenzij daar zwaarwegende redenen voor zijn. Wel is het van belang om tijdens het Ontwerp Onderzoek (fase 3 van de implementatie Omgevingswet) te onderzoeken hoe de kijk op de economische betekenis van Doetinchem en de toekomst van het bedrijventerrein onderdeel uit kan maken van die Integrale Omgevingsvisie. Dit wordt in het proces van het Ontwerpend Onderzoek opgepakt in afstemming met de teams O&O en R&S. Het onderwerp zal op bestuurlijk niveau onder andere aan de orde komen als onderdeel van de zogenaamde 'breinaaldsessies'. Bijeenkomsten waar wordt bekeken welke onderwerpen gebied overstijgend zijn.

### ***3.c gevolgen op het gebied van handhaving & toezicht***

Met de besluiten wordt BIVA het nieuwe beleidskader voor bedrijventerreinen in de gemeente Doetinchem. Dat betekent ook, dat ontwikkelingen die niet meer gewenst zijn (zoals zelfstandige kantoren en nieuwe kringloopwinkels op bedrijventerreinen) aangepakt zullen worden. Dit leidt tot verhoogde inzet van handhaving en toezicht op de bedrijventerreinen.

### ***3.d relatie tussen de implementatie Omgevingswet en BIVA***

April 2019 start fase 3 van de implementatie Omgevingswet. In deze fase wordt een omgevingsvisie opgesteld, gewerkt aan de doorvertaling naar een omgevingsplan en bekeken wat de effecten zijn voor het vergunningstelsel in combinatie met toezicht en handhaving. Dit traject vindt plaats in co-creatie met de samenleving. Het is denkbaar dat er uit de samenleving voorstellen komen die van invloed zijn op BIVA. Temeer daar bij het opstellen van het kader voor bedrijventerreinen wel is gesproken met ondernemers, maar niet met andere partijen in de samenleving. Dit roept de vraag op of BIVA nu moet worden vastgesteld als beleidskader. Het zou ook een denkrichting kunnen zijn die mee wordt gegeven bij het opstellen van de omgevingsvisie. Bij besluitvorming moet in elk geval worden aangetekend dat er bij het opstellen van de omgevingsvisie ruimte aan de samenleving wordt gegeven om voorstellen te doen die van invloed zijn op BIVA. Uiteraard volgt er dan een afweging of het zinvol is om deze voorstellen ook te concretiseren in de omgevingsvisie.

## 4. *Eindconclusie*

De economie in Nederland en dus ook in de Achterhoek zit in de lift.

Bedrijven groeien in omvang en personeel. De roep naar geschikte bedrijfslocaties neemt daarmee toe en ondernemers vragen de gemeente Doetinchem om hen hierin te faciliteren. Tegelijkertijd doen zich in de samenleving allerlei ontwikkelingen voor op het gebied van digitalisering, commercie en consumentengedrag. Consumenten kopen online of willen kiezen uit een brede selectie van producten. De ondernemer past zich hierop aan door meer ruimte beschikbaar te stellen voor productpresentatie en dit te combineren met online- en dagelijkse verkoop. Het college maakt dit nu mogelijk door volumineuze en perifere detailhandel toe te staan op de bedrijventerreinen.

Daarnaast worden via dit beleidskader innovatieve ontwikkelingen op bedrijventerreinen gestimuleerd. Het gaat hier dan onder meer op ontwikkelingen op het gebied van technologie (bijvoorbeeld een voorziening voor zelfrijdbare voertuigen) of duurzaamheid (bijvoorbeeld een fabriek met eigen energieopwekking of een voorziening in het kader van circulaire economie). De provincie Gelderland heeft aangegeven, dat zij innovatie en duurzaamheid op bedrijventerreinen de komende jaren (net als Doetinchem) belangrijk vindt. Onze gemeente zal mede daarom aansluiting zoeken bij de initiatieven en projecten van onze provincie op dit gebied (onder andere project toekomstbestendige bedrijventerreinen).

De gemeente heeft de afgelopen periode een actuele inschatting van economische trends en ontwikkelingen gemaakt en tegelijkertijd goed geluisterd naar de wensen en argumenten van de ondernemers. Dit heeft geresulteerd in dit beleidskader, dat bestaande en nieuwe ondernemers een handvat biedt voor de vestiging of uitbreiding van hun onderneming op een van onze bedrijventerreinen. Het schept kansen voor ondernemerschap, maar verschaft tegelijkertijd ook duidelijkheid over zaken die de gemeente Doetinchem niet wil.

Doetinchem geeft samen met de ondernemers de economie van haar gemeente een nieuwe boost!

### **Kansen voor ondernemers**

- ✓ Ruimte voor volumineuze en perifere detailhandel op bedrijventerreinen
- ✓ Kleinschalige horeca op sommige bedrijventerreinen (A18 Bedrijvenpark, stationslocatie en bedrijventerrein De Huet)
- ✓ Ruimte voor innovatieve ontwikkelingen op bedrijventerreinen
- ✓ Maatwerk voor bijzondere initiatieven. Hierbij wordt rekening gehouden met de rechtszekerheid van collega-ondernemers.

### **Duidelijkheid voor ondernemers**

- ✓ Geen nieuwe kringloopwinkels meer op bedrijventerreinen en de huidige verdwijnen via een uitsterfconstructie of gaan naar het gebied 'Hamburgerbroek'
- ✓ Geen nieuwe illegale zelfstandige kantoren meer op bedrijventerreinen en de huidige illegale kantoren verdwijnen via een uitsterfconstructie

## Bijlage 1

### ***Belangrijke uitgangspunten voor het geactualiseerde vestigingsbeleid op de bedrijventerreinen***

Wat betreft de actualisering van het vestigingsklimaat op de bedrijventerreinen in Doetinchem is uitgegaan van twee belangrijke uitgangspunten: de algemene criteria en zes economische activiteiten.

#### **1.1 Algemene criteria**

Dit zijn criteria, die integraal bij iedere mogelijke verandering van het vestigingsklimaat gehanteerd zullen worden. Het gaat dan om:

- Waarborg voor de (sociale) veiligheid
- In acht nemen van planologische zekerheden van bestaande ondernemers
- Complementair aan de omgeving
- Conform de Ladder voor duurzame verstedelijking  
*(Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.)*
- Ontwikkeling heeft een duurzaam karakter.

#### **1.2 Zes economische activiteiten**

Wat betreft de vestiging van ondernemingen op de bedrijventerreinen worden zes (economische) activiteiten onderscheiden. Het zijn de volgende activiteiten: maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, kringloopwinkels, innovatieve ontwikkelingen, horeca en dienstverlening. Hieronder wordt in het kort aangegeven wat onder deze activiteiten wordt verstaan.

➤ **Maatschappelijke-, sport en culturele voorzieningen**

Ondernemingen en initiatieven die zich bezighouden met veranderingen en ontwikkelingen in de samenleving op terreinen als welzijn, cultuur, onderwijs, sport en arbeid. Voorbeelden zijn scholen, kerken, fysiotherapeuten, sportscholen, etc.

➤ **Detailhandel**

Onder detailhandel wordt verstaan de verkoop aan particulieren van goederen in kleine of grote hoeveelheden. Supermarkten maken bewust geen onderdeel uit van dit beleidsplan.

➤ **Kringloopwinkels**

Een winkel die met het oog op de beperking van de afvalstroom en het hergebruik van producten afgedankte waren gratis inzamelt, sorteert, eventueel repareert en opnieuw verkoopt; een winkel waar men gratis afgedankte artikelen kan aanbieden die eventueel na reparatie voor hergebruik worden verkocht.

➤ Innovatieve ontwikkelingen

Onder innovatieve ontwikkelingen wordt bedoeld een op de markt gerichte vernieuwing, welke betrekking kan hebben op een product, het productieproces, de benadering van de markt of een technologische ontwikkeling. Voorbeelden hiervan zijn uiteenlopend. Van Smart Industries, een modern solarpark, techniek voor duurzame energiewinning tot bio-organische voedingsindustrie (voedsel: insecten kwekerij).

➤ Horeca

Een bedrijfstak die bestaat uit commerciële dienstverlenende ondernemingen die logies verstrekken en/of spijzen en dranken voor gebruik ter plaatse, zoals een hotel, restaurant, snackbar, café, enz.

➤ Kantoren

Hieronder wordt verstaan een bedrijfspand of bedrijfsruimte waar allerlei administratieve handelingen worden uitgevoerd of diensten worden verleend.

Noot

Bij de uitwerking van dit beleid in de bestemmingsplannen (zie uitvoering) zal uitvoerig worden gekeken naar de Staat van Bedrijfsactiviteiten behorende bij de bovengenoemde zes economische activiteiten.