

An aerial photograph of an industrial park. The park is filled with numerous large, rectangular industrial buildings of varying sizes and colors, mostly in shades of grey, blue, and brown. There are several large parking lots filled with cars and trucks scattered throughout the park. The surrounding area includes green fields, some residential houses, and a road with a few vehicles. The overall scene is a mix of industrial development and natural greenery.

In- en uitbreiding bedrijventerreinen

Informatieve raadsvergadering

7 maart 2024

WELKOM

- Open en besloten deel
- Gerelateerd beleid
- Inhoudelijke presentatie door Jorik van de Wiel (Stec groep)
- Ruimte voor vragen

Omgevingsvisie Doetinchem: Kloppend hart van de Achterhoek

Economische uitgangspunten

- Focus op centrumfunctie en kwaliteit

Regionaal programma werklocaties

- Prognoses en ontwikkelruimte afstemmen met gemeenten in de regio Achterhoek

Woonvisie

Gebiedsvisies

Mobiliteitsvisie

Duurzaam doorontwikkelen van bedrijventerreinen

Gemeente Doetinchem

Jorik van der Wiel

7 maart 2024



Even voorstellen

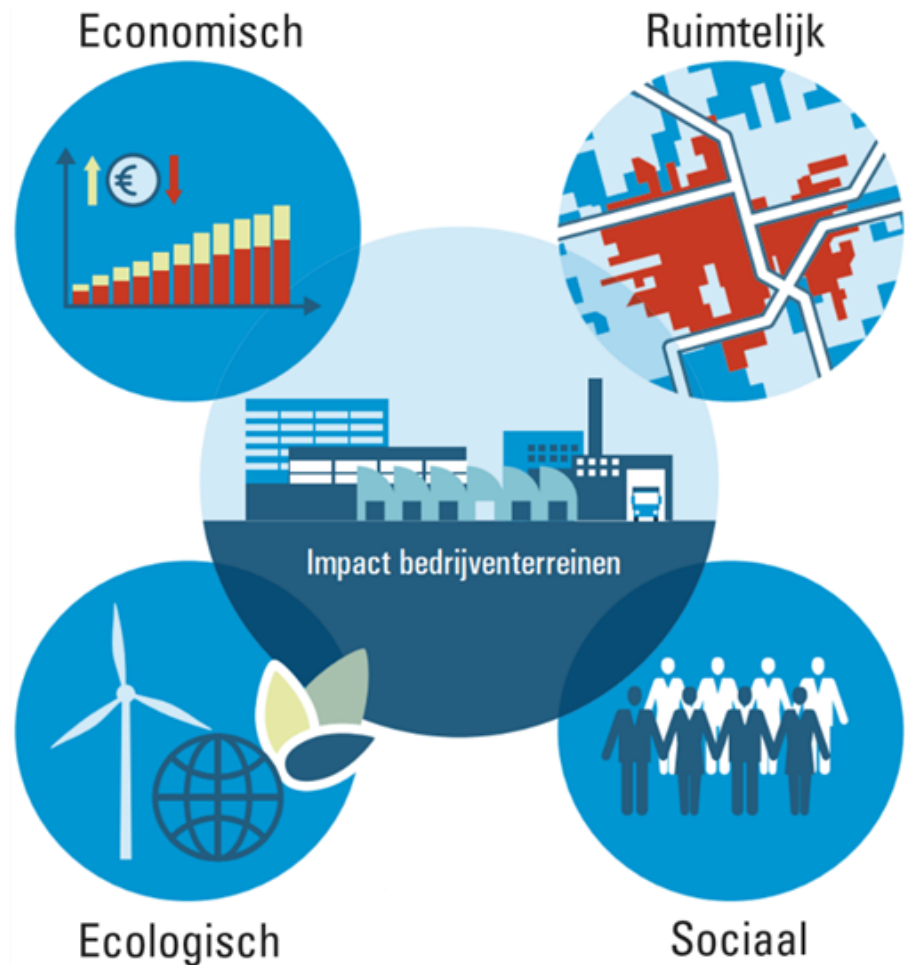
- Stec Groep: advies, onderzoek en strategie over wonen, werken en winkelen
- We helpen onze klanten keuzes te maken voor een bloeiende toekomst van steden en dorpen
- Oog voor zorgvuldig ruimtegebruik en de impact daarvan op leefomgeving, maatschappij en economie
- Werkvelden: wonen (en zorg), bedrijventerreinen, retail, kantoren, grond en gebiedsontwikkeling
- Klanten: gemeenten, regio's, provincies, ministeries, woningcorporaties, ontwikkelaars en beleggers
- 35 medewerkers: geografen en planologen
- Kantoor in Arnhem met werkgebied heel Nederland

Economische uitgangspositie

A18
BEDRIJVENPARK



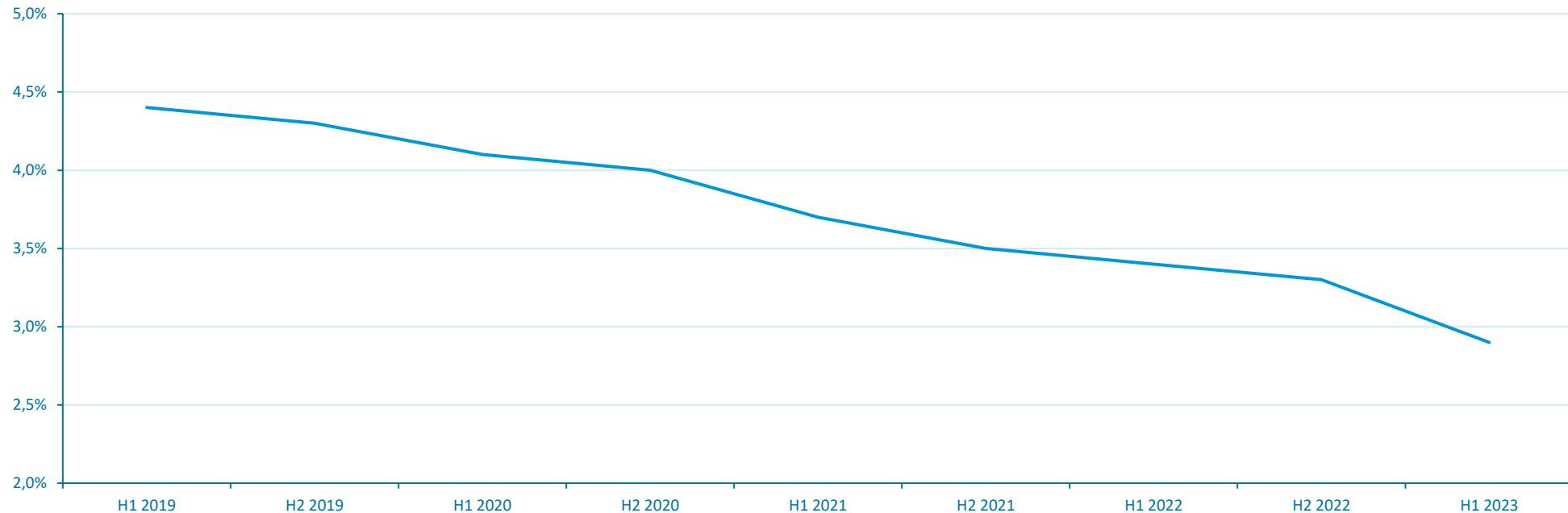
Bedrijventerreinen: economische motoren van Doetinchem



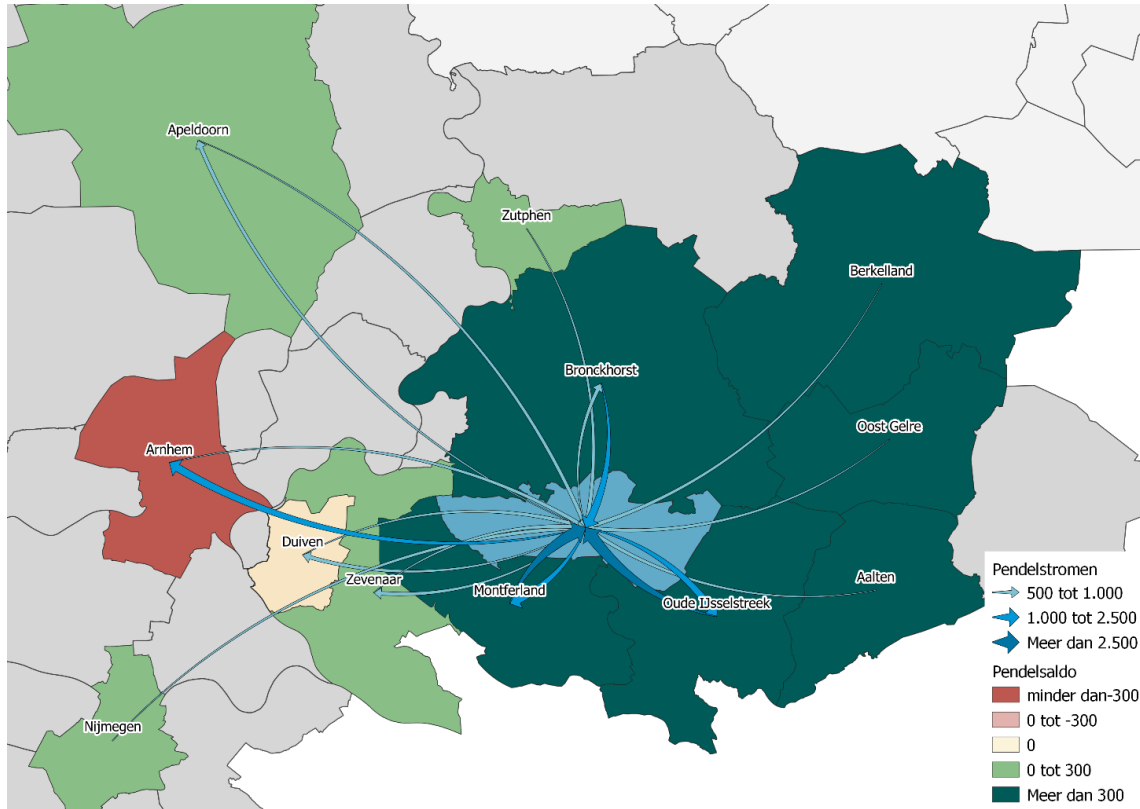
- Circa 40% van de totale werkgelegenheid in Doetinchem is gevestigd op een bedrijventerrein
- Een toename van bijna 9% in werkgelegenheid op bedrijventerreinen sinds 2012
- Het aantal bedrijven nam met 20% toe

Bedrijventerreinen in trek bij ondernemers: historisch lage leegstand

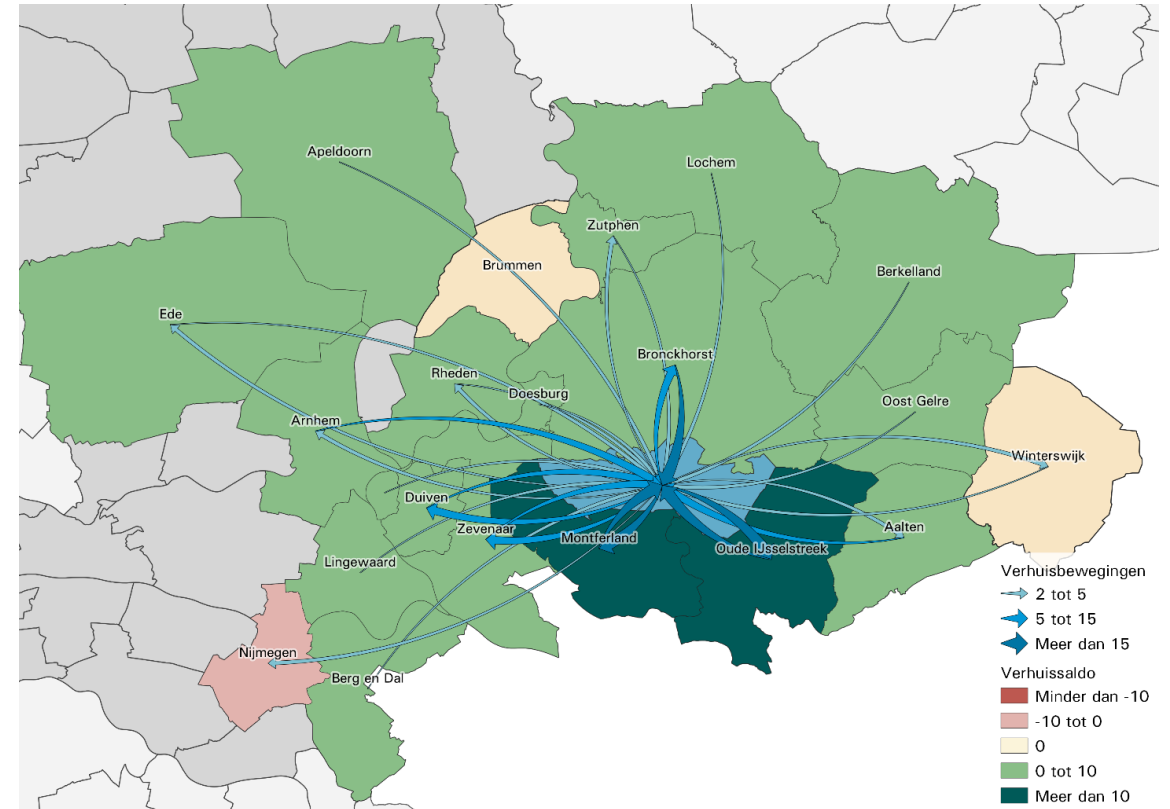
- Nog geen 3% van het bedrijfstvastgoed op terreinen staat leeg. Ruim onder een 'gezond' leegstandspercentage van 5%
- Ondernemers zitten klem: geen gemeentelijke beschikbare kavels als A18 bedrijvenpark is uitgegeven én nauwelijks aanbod in bestaande voorraad



Centrale positie in de regio



- Veel inkomende regionale pendelstromen richting Doetinchem

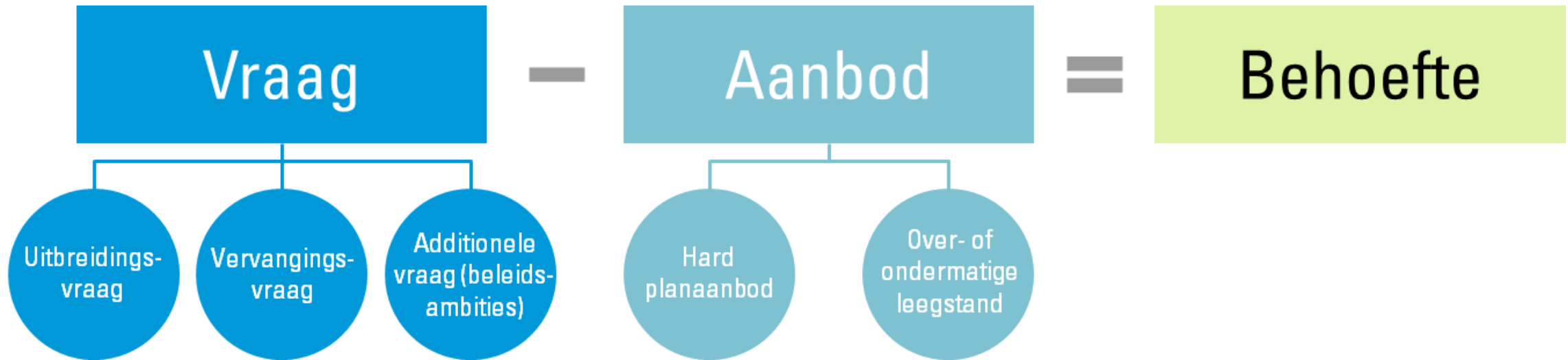


- Veel verhuisdynamiek vanuit- en naar buurgemeenten

Toekomstige uitbreidingsvraag



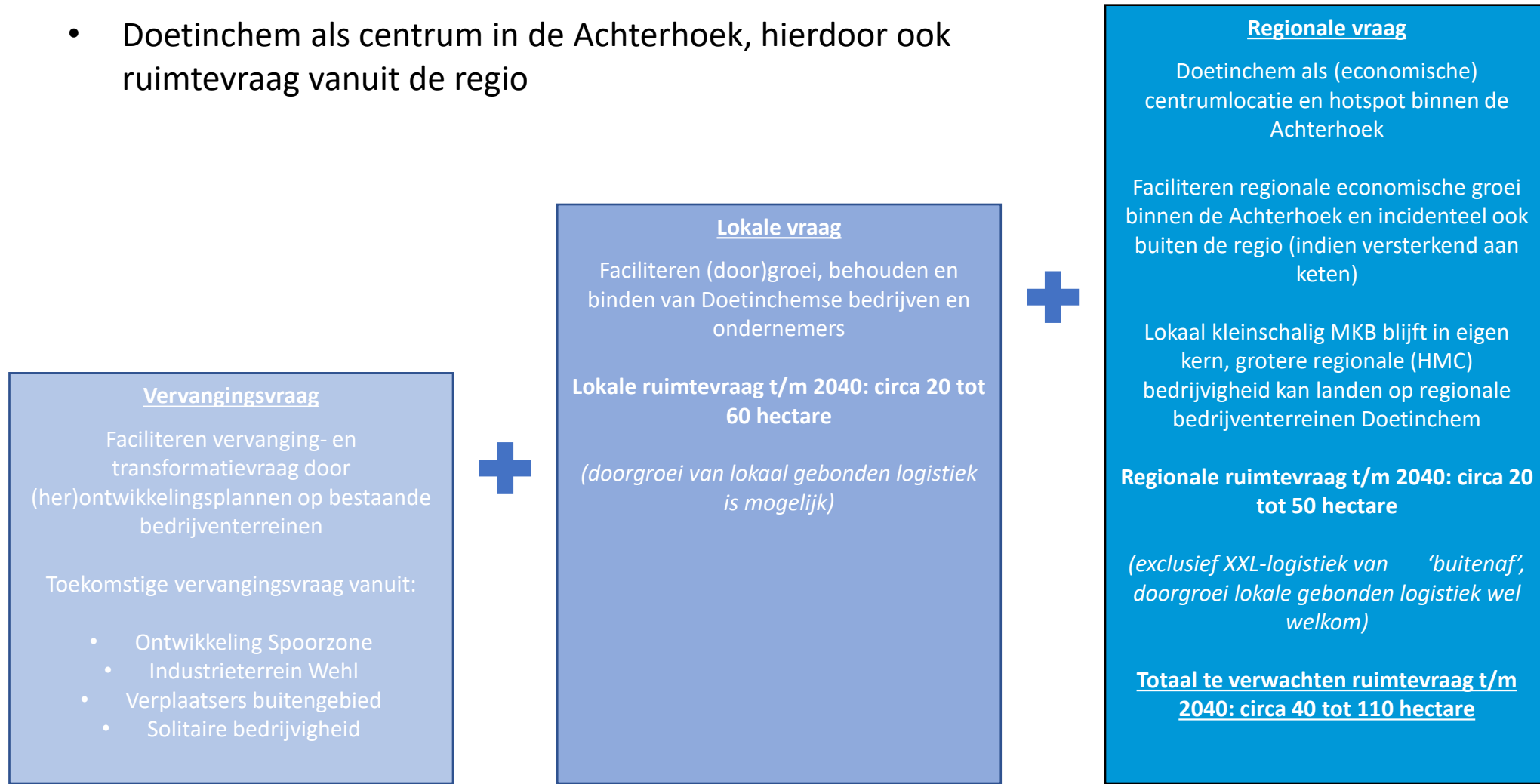
Toekomstige behoefte? Raming voor regio als uitgangspositie



- Op sectorniveau kijken we naar het aandeel banen dat zich op bedrijventerreinen in Doetinchem bevindt en zetten dit af tegen het totaal in regio Achterhoek. Ditzelfde aandeel zetten we ook af tegen de geraamde uitbreidingsvraag.

Toekomstige ruimtevraag: ambities stuwten ruimtevraag omhoog

- Doetinchem als centrum in de Achterhoek, hierdoor ook ruimtevraag vanuit de regio



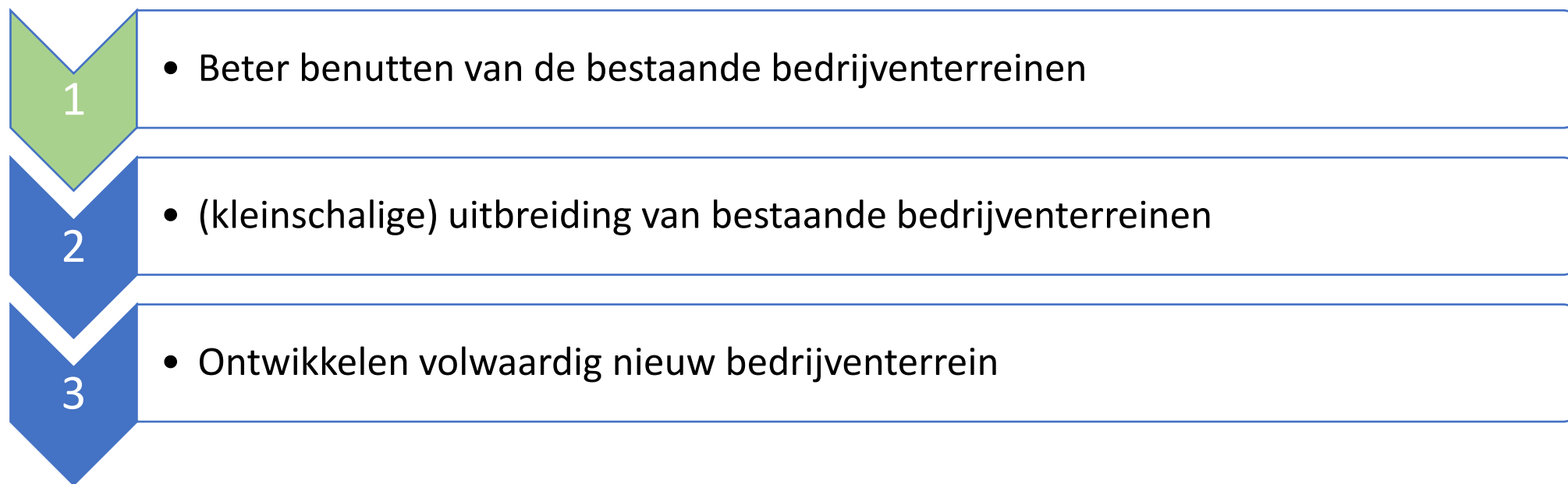
Bovendien: vaker additionele claims



Hoe gaan we de ruimtebehoefte faciliteren?



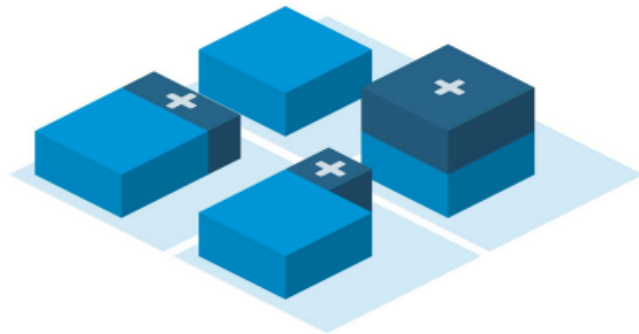
Advies: zet in op drietrapsraket om aanbod te realiseren



1) Beter benutten: waar kijken we naar?

Ruimtelijk

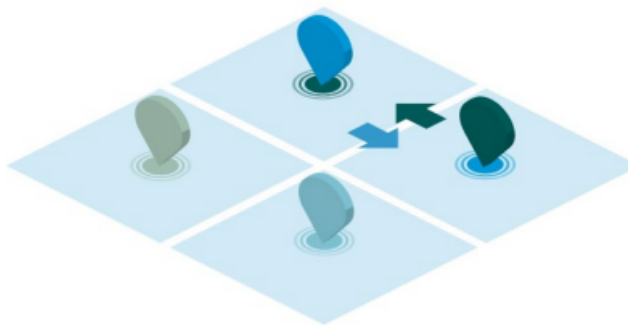
Intensief en meervoudig
ruimtegebruik



- Benutting bouwvlak
- Benutting bouwhoogte
- Meervoudig ruimtegebruik

Economisch

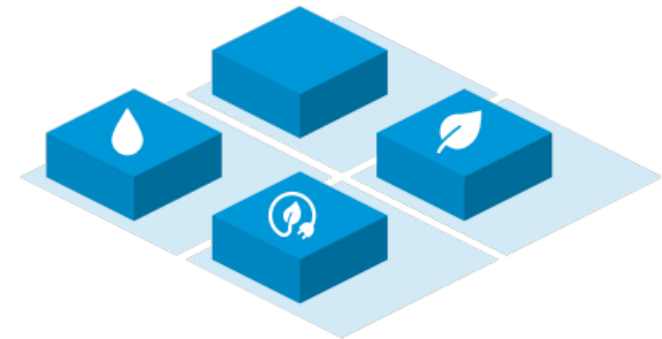
Juiste bedrijf op de juiste
plek



- Benutting hoge milieucategorieën
- Aanwezigheid 'uithemse' bedrijvigheid
- Gebruik watergebonden kavels

Duurzaam

Groene en klimaatadaptieve
omgeving



- Energie en duurzaam vastgoed
- Klimaatadaptatie
- Circulaire economie

Belang en urgentie van beter benutten:

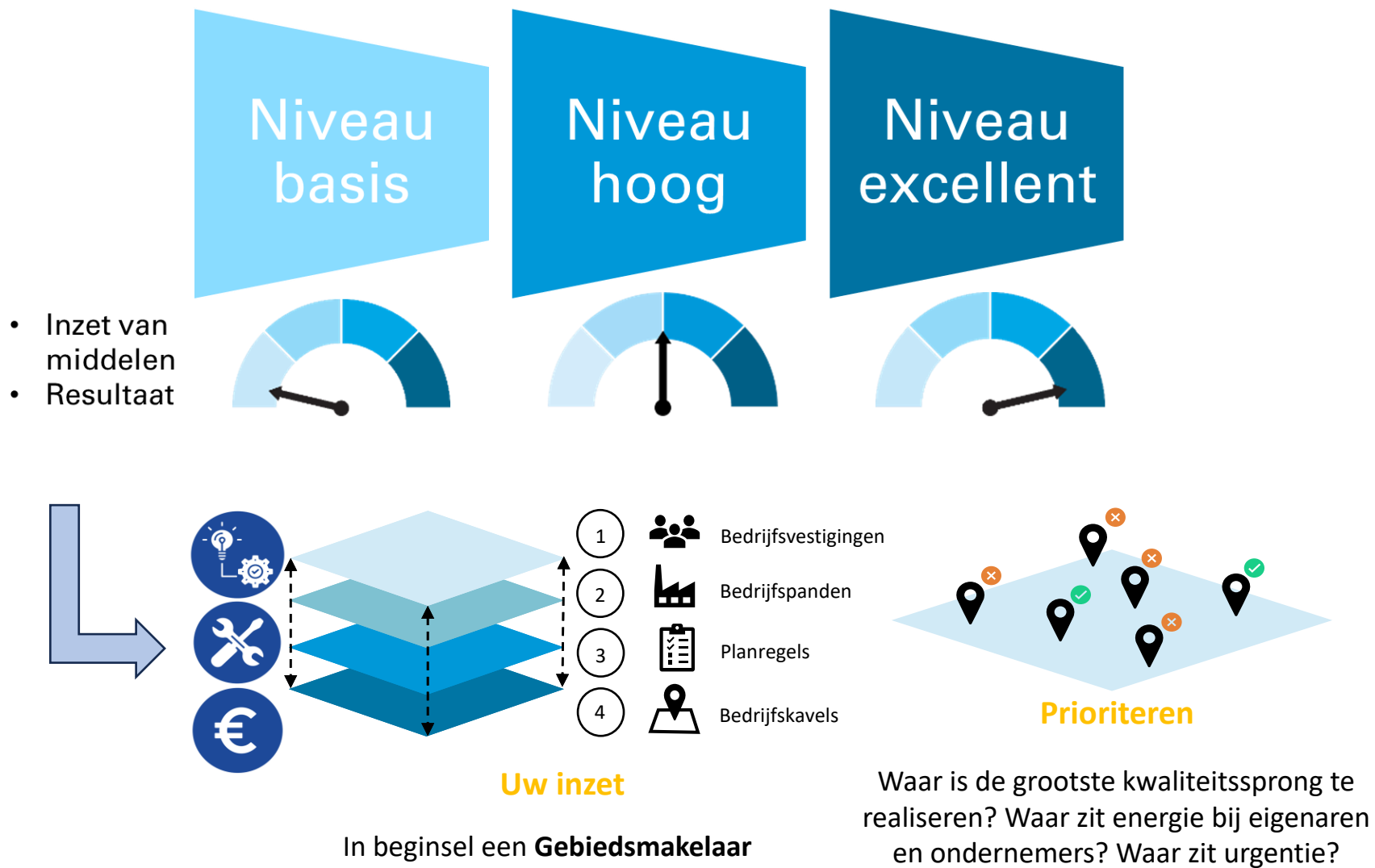
- Uitbreiding niet eindeloos mogelijk
- Programma Ruimte voor Economie (ministerie van Economische Zaken en Klimaat): “Beter benutten van bestaande bedrijventerreinen is dus urgent en noodzakelijk om te voorkomen dat er onvoldoende ruimte voor bedrijven dreigt te ontstaan”.

1) Beter benutten bestaande terreinen

- **Bevindingen analyse**
- Ruimtwinst is haalbaar op alle (onderzochte) terreinen:
 - Zowel in hoogte en breedte is ruimte te winnen
 - Maar ook winst te behalen door het principe 'juiste bedrijf op juiste plek' te hanteren
- Maar... ruimtwinst niet van ene op andere dag gerealiseerd. Het is een proces van de lange adem.
 - Gemeentelijke inzet nodig
 - Ondernemers inspireren
 - Schuifruimte nodig
 - Momentum voor herontwikkeling benutten
 - Omgevingsregels optimaal: voorkom dweilen met de kraan open



1) Beter benutten: het ambitieniveau

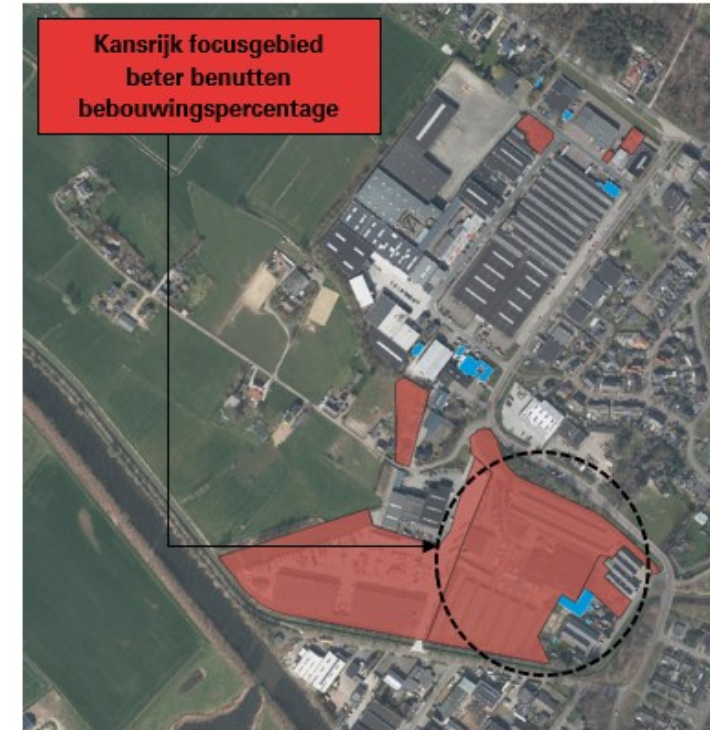
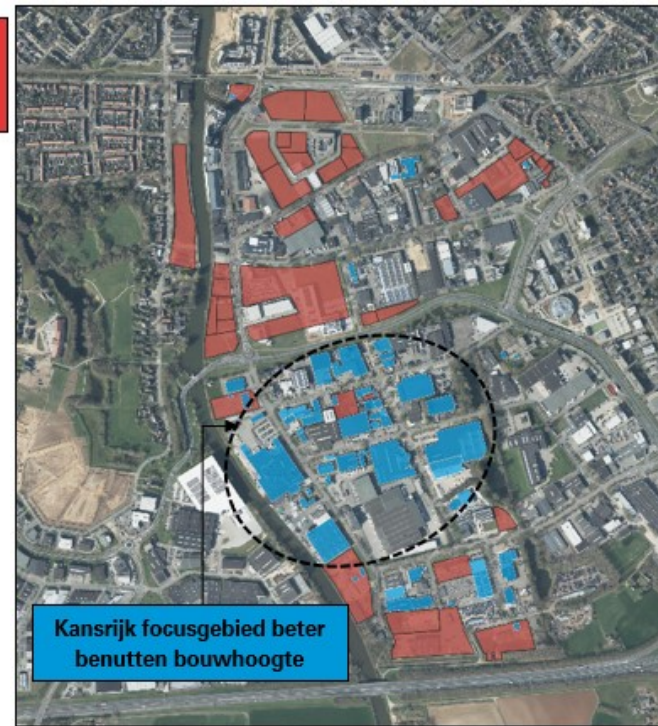
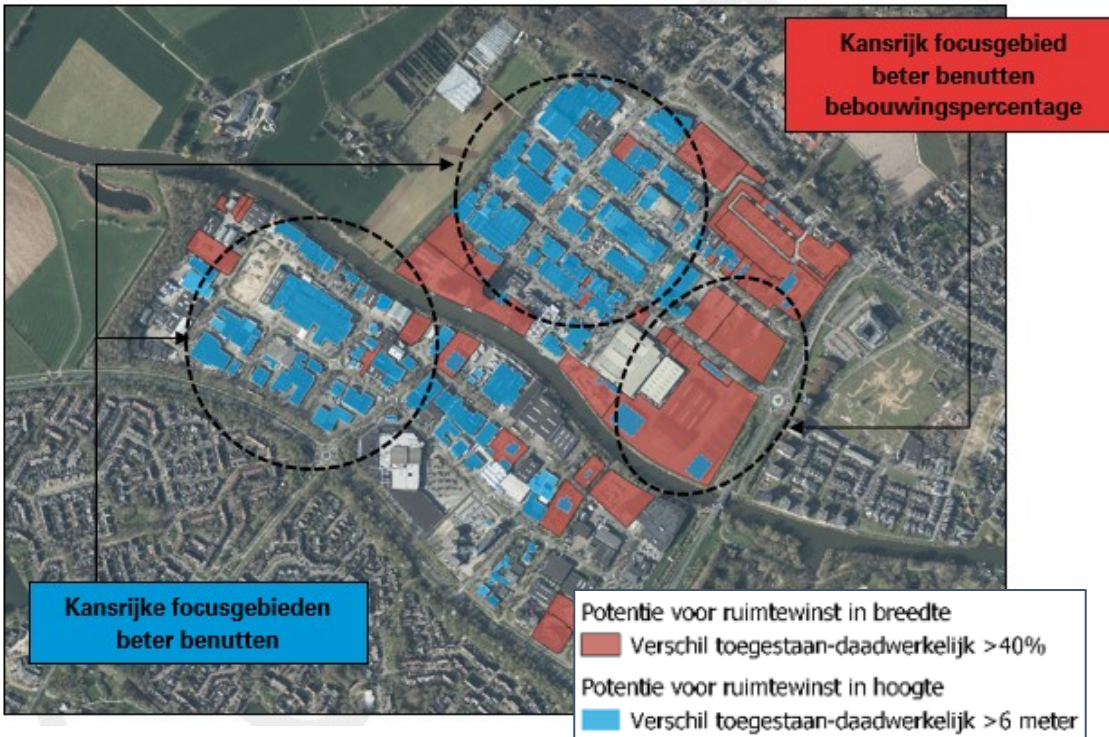


1) Clusters met hoge inbreidingspotentie

De Huet + Keppelseweg

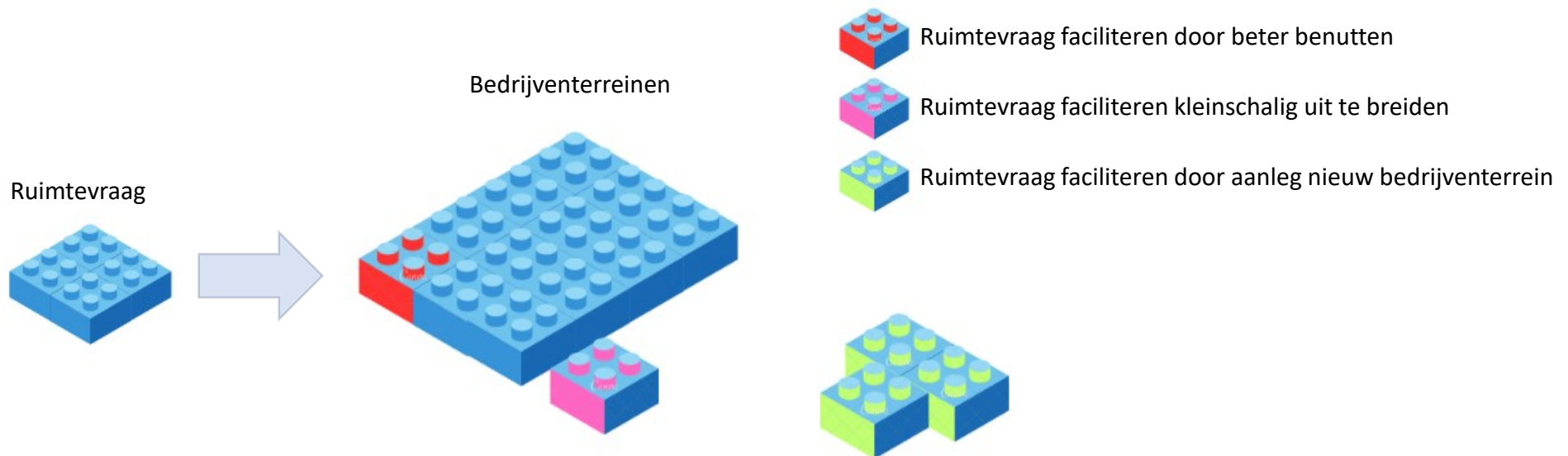
Verheulswede

Akkermansweide



Niet alle ruimtevrage op te vangen op bestaande terreinen

- Nieuwe terreinontwikkeling noodzakelijk om toekomstige groei te kunnen faciliteren
- Maar ook... schuifruimte creëren op bestaande terreinen makkelijker bij ruimte om te verplaatsen naar een nieuw terrein



Zijn er vragen?