

Doetinchem, 19 juni 2019

Beleidskader Bedrijventerreinen in Verandering (BIVA)

Te besluiten om:

1. Het beleidskader "Bedrijventerreinen In Verandering (BIVA)" vast te stellen en daarmee de kaders per economische activiteit op bedrijfsterreinen zoals verwoord in het beleidskader.

Context

De gemeente Doetinchem heeft acht bedrijventerreinen, te weten Keppelseweg, De Huet, Wijnbergen, Verheulswede, Hamburgerbroek in Doetinchem, Akkermansweide in Gaanderen en de twee bedrijventerreinen in Wehl (het A18 Bedrijvenpark en het bedrijventerrein Diepenbroek-Zuid).

Om verantwoord met de economische ontwikkelingen mee te bewegen en geen kansen voor het bedrijfsleven en de Doetinchemse inwoners te missen, heeft ons college de opdracht gegeven om zorgvuldig naar de praktijk van huidige vestigingen op de bedrijventerreinen te kijken en hiervoor voorstellen ter verbetering te doen. Deze opdracht heeft geresulteerd in bijgaand beleidskader, waarbij actuele ontwikkelingen en ongewenste praktijkervaringen op bedrijventerreinen zijn meegenomen. Het beleidskader gaat uit van zes economische activiteiten op bedrijventerreinen: maatschappelijke, sport- en culturele voorzieningen, detailhandel, kringloopwinkels, innovatieve ontwikkelingen, horeca en kantoren.

De conceptversie van het beleidskader BIVA is 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 ons college en aan de hand van de uitkomsten hiervan, verwerkt in dit beleidskader.

Tot slot is bij de ontwikkeling van dit beleidskader rekening gehouden met de actualisatie van het Regionaal Programma Werklocaties Achterhoek (RPW Achterhoek). In dit programma wordt onder meer aangegeven waar de meest geschikte vestigingsplekken in de regio Achterhoek voor bepaalde bedrijven zijn.

Beoogd effect

Met dit beleidskader komt er voor ondernemers en lokale overheid duidelijkheid over de vestigingsvoorwaarden op de bedrijventerreinen van de gemeente Doetinchem.

Daarnaast worden ongewenste ontwikkelingen (zoals illegale kantoren en detailhandel) op bedrijventerreinen aangepakt. Tot slot willen wij dat er efficiënt en duurzaam met de ruimte in onze gemeente wordt omgegaan. In verband hiermee wordt bij initiatieven tot (nieuwe) vestigingen ook de huidige leegstand betrokken, zodat er twee vliegen in een klap worden geslagen.

Argumenten

1.1 Hierdoor krijgen alle bedrijventerreinen eenduidig beleid.

Met dit beleidskader streven wij naar eenduidigheid van beleid. Nieuwe ontwikkelingen en bestaand beleid over belangrijke onderdelen van de bestemmingsplannen van bedrijventerreinen staan nu kort en bondig in een overzichtelijk document. Hiermee krijgen ondernemers snel inzichtelijk wat de mogelijkheden zijn voor vestiging van hun bedrijf op onze bedrijventerreinen.

Doetinchem, 19 juni 2019

1.2 Biedt kansen voor vestiging van specifieke bedrijven.

Het beleidskader biedt ook kansen voor de vestiging van specifieke bedrijven in de gemeente Doetinchem. In dit verband krijgen alle bedrijven ruimte voor volumineuze detailhandel en biedt het beleidskader het A18 Bedrijvenpark de mogelijkheid om perifere detailhandel uit een specifiek marktsegment (bijvoorbeeld een IKEA) te huisvesten. Dit sluit aan bij de afspraken in het Regionaal Programma Werklocaties Achterhoek, waar voor het A18 Bedrijvenpark is bepaald, dat op dit (regionaal) bedrijventerrein ruimte is voor de vestiging van (zeer) grote bedrijven.

1.3 Ruimte voor de innovatieve economie

In dit beleidskader worden 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 erg belangrijk vindt. Doetinchem zal daarom bij dit onderwerp aansluiten bij de initiatieven en projecten van de provincie (onder andere project toekomstbestendige bedrijventerreinen).

1.4 We willen ongewenste ontwikkelingen aanpakken.

Op bedrijventerrein Wijnbergen zijn nu zelfstandige kantoren gevestigd en op andere bedrijventerreinen bevinden zich kringloopwinkels. Beide zaken passen niet in het bestemmingsplan van die bedrijventerreinen. Deze ontwikkelingen worden met de vaststelling van dit beleidskader BIVA aangepakt.

1.5 Het beleidskader is besproken met de ondernemers.

Omdat de ondernemers belangrijke stakeholders zijn op de bedrijventerreinen is het concept met de IG&D en de parkmanagementorganisaties besproken. Niet alle wensen van de ondernemers zijn gehonoreerd, maar de lijn die in dit beleidskader wordt uitgezet, past wel in grote lijnen in de visie van de Doetinchemse ondernemers.

1.6 De raad is kaderstellend voor BIVA.

Door het aanbieden van het beleidskader wordt de raad in zijn rol als kaderstellend orgaan van de gemeente Doetinchem bevestigd.

1.7 Onder de Omgevingswet is integraal beleid een vereiste.

Voor het opstellen van het Koersdocument Omgevingswet is een eerste stap gedaan om te komen tot integraal beleid. Het tijdelijke team integraal beleid gaat hiermee door zodat de Omgevingsvisie (op te stellen in 2019-2020) zich kenmerkt door integraal beleid. BIVA is nog niet afgezet tegen andere dan economische ontwikkelingen of tegen uitgangspunten van de wet (een veilige, gezonde samenleving). Met de ontwikkeling van dit beleidskader geven wij een duidelijke richting aan op welke wijze wij de komende jaren tot een actuele en evenwichtige vestiging van ondernemingen op Doetinchemse bedrijventerreinen wensen te komen. Door het kader vooral te zien als input voor het proces rondom de Omgevingswet en niet als 'in beton gegoten' krijgen alle betrokkenen, zoals omwonenden, alsnog de kans om hier ook iets van te vinden.

Kanttekeningen

1.1 Bestaande kringloopwinkels en zelfstandige kantoren verdwijnen op den duur

Met dit besluit komen er geen nieuwe kringloopwinkels en geen nieuwe illegale kantoren meer op bedrijventerreinen.

Doetinchem, 19 juni 2019

Voor de huidige kringloopwinkels en illegale kantoren is het de bedoeling dat er een uitsterfconstructie in het leven wordt geroepen. Door het nemen van een persoonsgebonden gedoogbeschikking kan de huidige gebruiker van de kringloopwinkel of het zelfstandige kantoor doorgaan tot het moment dat deze gebruiker de bedrijfsvoering stopt. Het persoonsgebonden gedoogbesluit is niet overdraagbaar naar derden. Wisseling van eigenaar/huurder betekent dat de bedrijfsactiviteiten gestopt moeten worden. Als de inventarisatie van de bedrijventerreinen gereed is, zal bekeken kunnen worden in hoeverre gedogen mogelijk is en of dit past binnen de gedoogstrategie zoals opgenomen in het door uw raad vastgestelde VTH-beleidsplan Doetinchem 2018-2023 (beleidsplan vergunningverlening, toezicht en handhaving).

Tot slot moeten de huidige kringloopwinkels voldoen aan de volgende voorwaarden:

1) alleen verkoop van tweedehands goederen, 2) parkeren op eigen terrein, 3) geen uitstalling van goederen buiten het gebouw. Deze voorwaarden voor kringloopwinkels kunnen na inwerkingtreding van BIVA in de gedoogbeschikking worden opgenomen.

1.2 Aan de uitvoering van BIVA zitten consequenties.

Voor de uitvoering van BIVA is nog werk te verzetten. Op het vakgebied van de bestemmingsplannen (met name het opstellen van het voorontwerp-bestemmingsplan bedrijventerreinen) zal de afdeling ruimte de komende periode de noodzakelijke acties oppakken.

Zoals aangegeven, worden met de uitvoering van BIVA ongewenste ontwikkelingen (illegale kantoren en kringloopwinkels op bedrijventerreinen) aangepakt. Voor de gebruikers van bestaande illegale zelfstandige kantoren en kringloopwinkels wordt de uitsterfregeling toegepast. De gestructureerde uitvoering van deze uitsterfconstructie, alsmede een adequaat toezicht- en handhavingsbeleid voor langere tijd op de betreffende bedrijventerreinen - om zo te voorkomen dat na een aantal jaren er wederom illegale praktijken plaatsvinden - vereist een planmatige aanpak. Dit zal, na vaststelling van dit beleid, door de afdeling ruimte worden opgepakt. In het kader van het jaarlijkse VTH-uitvoeringsplan 2020 zal bekeken worden of dit binnen de huidige capaciteit kan, of er prioriteiten moeten worden gesteld of dat dit financiële gevolgen heeft.

1.3 Uitvoering in overleg en samenwerking met de Ondernemersvereniging en de Parkmanagementorganisaties.

Het handhavingstraject zal stapsgewijs (vooraankondigingen, handhavingsbesluiten en mogelijk bezwaar- en beroepsprocedures) worden uitgevoerd. Wij zullen bij de opzet en ontwikkeling van deze stappen overleg voeren met de ondernemersvereniging (IG&D) en de parkmanagementorganisaties van de betreffende bedrijventerreinen. In ieder geval zullen deze organisaties betrokken worden bij de inventarisatie van de bedrijven in het kader van bestemmingsplanprocedures.

1.4 Zijn de ondernemers wel aangehaakt?

De ondernemers hebben bij monde van hun organisaties (IG&D en Parkmanagementorganisaties) een aantal wensen en voorstellen voor het vestigingsbeleid gedaan. Enkele hiervan zijn opgenomen in het voorliggende beleidskader, maar een paar andere wensen niet. Zo vinden de ondernemers de illegale zelfstandige kantoren op Wijnbergen geen probleem en zou dat tot het normale vestigingsbeleid kunnen horen. Dat gaat dus volgens het beleidskader niet, maar door een uitsterfconstructie voor de gevestigde kantoren op Wijnbergen wordt voorkomen dat deze bedrijven op korte termijn in de problemen komen. De grootste wens van de ondernemers is om mee te kunnen denken en beslissen over het vestigingsbeleid op bedrijventerreinen. Het primaat van het vestigingsbeleid ligt bij het college en de gemeenteraad.

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over Beleidskader Bedrijventerreinen In Verandering (BIVA);

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

het beleidskader "Bedrijventerreinen In Verandering (BIVA)" vast te stellen en daarmee de kaders per economische activiteit op bedrijfsterreinen zoals verwoord in het beleidskader.

Aldus besloten in zijn vergadering van 27 juni 2019.

, griffier

, voorzitter