

stec
groep

Duurzaam doorontwikkelen van bedrijventerreinen

Stec Groep aan gemeente Doetinchem
David van Doesburg & Jorik van der Wiel

19 december 2023

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding	3
2. Conclusies en advies	4
3. Economische foto Doetinchem	10
3.1 Bedrijventerreinen belangrijke werkgever in Doetinchem	12
3.2 Bevolkingsprognose en ontwikkeling potentiële beroepsbevolking	13
3.3 Veel inkomende regionale pendelstromen richting Doetinchem	14
3.4 Verhuisbewegingen van- en naar bedrijventerreinen	16
3.5 Sterke toename eenmanszaken op de Doetinchemmer bedrijventerreinen	18
3.6 Terreinen worden bovengemiddeld intensief gebruikt	19
3.7 Leegstand bedrijventerreinen Doetinchem historisch laag	21
3.8 Netcapaciteit onder druk, congestiemanagement van kracht binnen de gemeente	23
3.9 Doetinchemmer bedrijventerreinen centrum van innovatie	25
4. Trends en ontwikkelingen	28
5. Beter benutten bedrijventerreinen	30
5.1 Ruimtwinst reëel op bedrijventerreinen	31
5.2 Verouderd vastgoed: momentum voor (her)ontwikkeling?	32
5.3 Focusgebieden op basis van de BBI-analyse	36
5.4 Juiste bedrijf op de juiste plek: milieucategorie 1 en 2 bedrijvigheid	40
5.5 Ambitieniveau en instrumenten beter benutten bedrijventerreinen	41
6. Analyse vraag- en aanbod bedrijventerreinen	44
6.1 Kwantitatieve vraagraming op basis van (concept) provinciale prognose	45
6.2 Inkleuring ruimtevraag provinciale prognose vanuit ondernemersenquête	46
6.3 Te verwachten toekomstige ruimtevraag	48
6.4 Beschikbare bedrijfskavels op bestaande bedrijventerreinen	49
6.5 Kwantitatieve confrontatie tot en met 2040	50
Bijlage 1 : Werkwijze Innovatiespotter	51
Bijlage 2 : Beter Benutten Indicator	53
6.6 Keppelseweg	54
6.7 Verheulsweide	58
6.8 De Huet	62
6.9 Akkermansweide	67
Bijlage 3 :Vraagaming	71
Bijlage 4: Resultaten ondernemersenquête	74

1. Inleiding

Op dit moment is er in de gemeente Doetinchem beperkte groei-/ontwikkelruimte voor bedrijven op bedrijventerreinen. De afgelopen jaren is het snel gegaan met de gronduitgifte. Het gros van de bouwkavels is inmiddels verkocht en er zijn (nog) geen locaties voor nieuwe ontwikkelingen in beeld. Voor het A18 Bedrijvenpark in Wehl is veel interesse en het aanbod droogt snel op.

Inzicht in de mogelijkheden op bestaande terreinen en een verkenning naar uitbreidingslocaties

De huidige situatie is onwenselijk en vraagt om een (handelings)perspectief. Niet alleen omdat de gemeente op dit moment de uitbreidingswensen van het (lokale) bedrijfsleven niet kan faciliteren, maar ook vanwege de stevige groeiambitie van de gemeente. De stad wil groeien naar 70.000 inwoners in 2036. U wilt voorkomen dat u voor de doorgroei of verplaatsing-/vervangingsvraag van lokaal MKB 'nee' moet verkopen. Dit geldt ook voor bedrijven (van buiten de gemeente) die goed passen bij het economisch profiel van Doetinchem (denk aan de maakindustrie en agro-food).

Doorgroei Doetinchem tot 'Toplocatie Oost'

Om een aantrekkelijke, vitale en inclusieve stad te zijn, om talent aan te trekken, vast te houden en te ontwikkelen, en om alle inwoners baankansen te bieden, zal de economie met het aantal inwoners mee moeten groeien. Daar hoort ook ontwikkelruimte voor bedrijven bij.. Niks doen is geen optie vanwege het risico dat (lokale) bedrijven vertrekken, met alle effecten op de vitaliteit, leefbaarheid en brede welvaart van dien.

Daarom wil de gemeente zicht krijgen op (her)ontwikkelmogelijkheden voor nieuwe ruimte voor het bedrijfsleven om zo in voldoende ruimte te kunnen voorzien. Specifiek gaat het om ruimte bieden aan de 'small giants' binnen de gemeente en om innovatieve bedrijven passend bij het karakter van Doetinchem. Denk bijvoorbeeld aan de zogenoemde 'development en engineering' bedrijvigheid. Daarmee speelt de gemeente in op de drie hoofdpijlers in het programma 2036.

Bepaalde koers Coalitieagenda 2022-2026 en economische uitgangspunten fysieke leefomgeving als belangrijk uitgangspunt

Dit onderzoek en de bevindingen staan niet op zichzelf. In de [Coalitieagenda 2022-2026](#) en de [economische uitgangspunten van de fysieke leefomgeving](#) van de gemeente Doetinchem is een bepaalde economische koers ingezet, die als uitgangspunt dient in dit onderzoek. Zo is onder andere (in relatie met de bedrijventerreinen) afgesproken dat Doetinchem uit gaat van:

- De ambitie om te groeien naar 70.000 inwoners met bijbehorende prognoses voor de arbeidsmarkt. Het is belangrijk dat de gemeente de bedrijven blijft faciliteren in hun ambities om te groeien om te voorkomen dat ze wegtrekken. Hiermee wordt de werkgelegenheid binnen de gemeente behouden.
- Behouden en versterken van de regionale centrumfunctie van Doetinchem.
- Behouden, versterken en binden van bedrijvigheid die past bij Doetinchem en de Achterhoek.
- Revitaliseringsruimte die er op de bedrijventerreinen is ten volle benutten.
- Bij nieuwe werklocaties zo veel mogelijk aansluiten bij bestaande mobiliteits- en groenstructuren.
- Aandacht voor verschillende beleidsterreinen.

2. Conclusies en advies

Doetinchemse bedrijventerreinen onmisbaar voor de regionale brede welvaart

De Doetinchemse bedrijventerreinen nemen een centrale rol op zich met betrekking tot de brede welvaart, zowel in Doetinchem zelf als in de bredere (Achterhoekse) regio. Circa 40% van de totale werkgelegenheid in Doetinchem is gevestigd op een bedrijventerrein, en ook wordt bijna de helft van het bruto gemeentelijk product van Doetinchem op een bedrijventerrein geproduceerd.

Doetinchem biedt ruimte aan een breed scala aan werkmilieus op de bedrijventerreinen. Zo zijn er talloze kleinschalige, lokale bedrijven gevestigd die onmisbaar zijn voor de leefbaarheid in Doetinchem zelf (denk bijvoorbeeld aan een cv-monteur, aannemer of autogarage. Ook zijn er diverse grotere regionale (en nationaal- tot internationale) georiënteerde bedrijven aanwezig. De regionale centrumfunctie van Doetinchem wordt verder onderstreept door de verhuizingen van bedrijven van- en naar de bedrijventerreinen in Doetinchem. In de periode 2012 t/m 2022 verhuisden er 55 bedrijven meer naar Doetinchem dan dat er weggetrokken naar een buurgemeente. Vooral vanuit Montferland en Oude IJsselstreek verhuisden veel bedrijven naar een Doetinchems bedrijventerrein.

Terreinen gewild bij zowel lokale als regionale bedrijven, maar de beschikbare ruimte droogt op. Ondernemers zitten steeds vaker klem wat betreft hun groei- en uitbreidingsbehoefte

De Doetinchemse bedrijventerreinen zijn in trek bij de ondernemers. De afgelopen 10 jaar nam de totale werkgelegenheid met circa 9% toe op de terreinen, het aantal vestigingen nam zelfs met ruim 20% toe. Tegelijkertijd droogt het beschikbare aanbod van uitgifbare bedrijfskavels op. Alleen op het A18 bedrijvenpark is nog ruimte beschikbaar voor bedrijvigheid. Deze kavels zijn echter allemaal onder optie, en kunnen door de netcapaciteitsproblemen op het terrein nog niet worden uitgegeven. De verwachting is dan ook dat – als de netcapaciteit is verruimd – een groot deel van deze kavels zal worden opgenomen. Hiermee blijft er (zeer) beperkt uitgifbare kavels over binnen Doetinchem.

Tegelijkertijd neemt ook de leegstand binnen de bestaande vastgoedvoorraad op de bedrijventerreinen af. De leegstand in bestaand bedrijfsvastgoed op de bedrijventerreinen in Doetinchem is zelfs historisch laag. Circa 2,5% van de totale voorraad aan bedrijfsvastgoed op de bedrijventerreinen staat leeg. Ter indicatie: 5 jaar geleden stond nog circa 4,5% van het bedrijfsvastgoed leeg. De totale leegstand in de gemeente is hiermee (zeer) laag en onder frictieniveau. Een frictieleegstand van circa 5% betekent een gezonde leegstand: bedrijven met een acute ruimtevraag of bedrijven die een ander pand zoeken, hebben bij frictieleegstand enige schuifruimte. In de huidige situatie zitten bedrijven 'klem': er is nauwelijks mogelijkheid om uit te breiden door bijvoorbeeld het pand van de burens of elders op het terrein aan te kopen.

Ambitie op regionale centrumfunctie Doetinchem verder te versterken brengt extra ruimtevraag

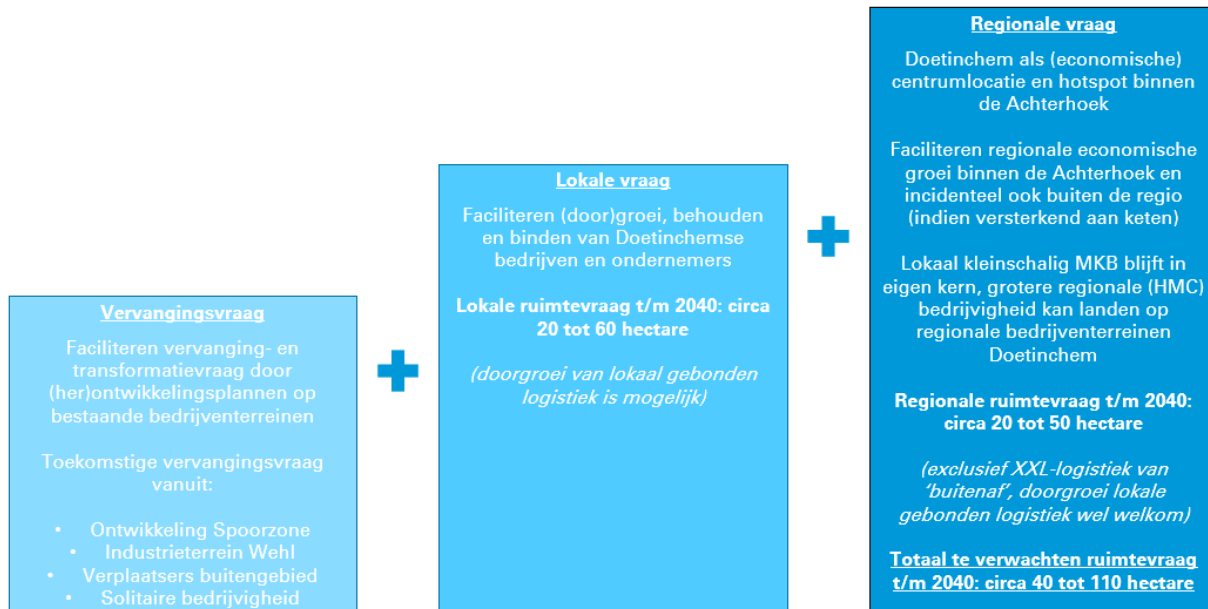
De gemeente Doetinchem heeft – naast het faciliteren van de lokale bedrijvigheid – de ambitie om Doetinchem als (economische) centrumlocatie binnen de Achterhoek verder te versterken. Ook de gemeentelijke ambitie om sterk te groeien in inwonersaantal en hiermee rekening te houden met voldoende (lokale) werkgelegenheid brengt een ruimtevraagstuk met zich mee. De uitgesproken ambities uit de [Coalitieagenda 2022-2026](#) en [economische uitgangspunten van de fysieke leefomgeving](#) leiden tot een grotere interesse en ruimtevraag naar bedrijfskavels in de gemeente. Voornamelijk middelgrote tot grotere regionale bedrijven met een ruimtevraagstuk zullen naar Doetinchem kijken als vestigingslocatie.

Hierbij wordt wel rekening gehouden met provinciaal beleid met betrekking tot de vestiging van nieuwe XXL-logistiek. Voor dit type bedrijvigheid is in Doetinchem geen plek, daarvoor zijn andere (beter multimodaal ontsloten) locaties aangewezen.

Dit is echter alleen van toepassing op nieuwe logistieke bedrijfsvestigingen ‘van buitenaf’, en zijn niet van toepassing op al lokaal gebonden aanwezige logistieke bedrijvigheid die wil doorgroeien en hiermee het stempel ‘XXL’ krijgt. Dit type doorgroei kan juist wel worden gefaciliteerd, zeker als de panden die hiermee vrijkomen (door bijvoorbeeld verplaatsing naar een grotere kavel) effectief kunnen worden ingezet om de lokale doorstroom van kleinere bedrijven met een ruimtevraagstuk op gang te brengen.

Op basis van de voorlopige bevindingen van de nieuwe provinciale behoeftebeoordeling bedrijventerreinen – en de bepaalde koers wat betreft de regionale centrumfunctie van Doetinchem – kan er in de periode t/m 2040 een ruimtevraag vanuit lokale en regionale bedrijven zijn van circa 40 tot 110 hectare. Deze bandbreedte is afhankelijk van de economische hoog- of laagconjunctuur.

Figuur 1: Indicatieve toekomstige lokale- en regionale ruimtevraag t/m 2040



Bron: Stec Groep op basis van de voorlopige prognose provinciale bedrijventerreinen Gelderland (1 juni 2023)

Geraamde ruimtevraag alleen afkomstig vanuit de Achterhoek, ook vraag vanuit regio Arnhem-Nijmegen verwacht

De hierboven geraamde ruimtevraag (40 tot 110 hectare) omvat alleen de verwachte ruimtevraag vanuit de Achterhoek. Gezien de geografische ligging van Doetinchem zal er ook vanuit de regio Arnhem-Nijmegen (met name vanuit Montferland, Zevenaar en Duiven) interesse zijn in een vestigingslocatie in Doetinchem. Deze vraag valt echter niet te kwantificeren. Immers: ook de regio Arnhem-Nijmegen heeft eigen aanbod van bedrijfskavels. Gezien de krapte op de bedrijfsruimtemarkt is het aannemelijk dat ook vanuit deze regio interesse in bedrijfskavels in Doetinchem aanwezig is. Ga daarom uit van een toekomstige ruimtevraag bovenin de geraamde bandbreedte.

Hoge verwachte ruimte vraag en weinig mogelijkheden in bestaande voorraad. Hoe faciliteert Doetinchem in de toekomst de ruimte vraag van lokale- en regionale bedrijven?

Op basis van de concept-provinciale behoefte raming bedrijventerreinen zal er t/m 2040 een aanzienlijke ruimte vraag afkomen op de Doetinchemse bedrijventerreinen. Tegelijkertijd zijn de mogelijkheden om deze vraag op te vangen in de bestaande voorraad – zowel uitgeefbare kavels als leegstaande panden – beperkt.

Hierbij rijst de vraag: hoe gaan we in de toekomst voldoende ruimte bieden om deze ruimte vraag te kunnen faciliteren? Hierbij wordt gekeken naar zowel het beter benutten en intensiveren van bestaande bedrijventerreinen, als het mogelijk ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen. Belangrijk uitgangspunt hierin is inbreiden vóór uitbreiden. Daarnaast is de prioritering uitbreiden aan een bestaand bedrijventerrein vóór uitbreiden in volledig nieuw gebied. Deze drietrapsraket ziet er grofweg als volgt uit:

1 Beter benutten bestaande terreinen: Door op de bestaande bedrijventerreinen de bestemmingsplanmogelijkheden optimaal te benutten en/of aan te passen is efficiënter ruimtegebruik mogelijk. De ruimtewinst door betere benutting faciliteert een deel van de ruimte vraag naar bedrijventerreinen in Doetinchem. Het verkleint de totale uitbreidingsopgave, waardoor de druk op agrarisch of groen gebied lichtelijk afneemt. In de volgende paragraaf beschrijven we de kansen en benodigdheden voor het beter benutten van de bedrijventerreinen.

Beter benutten bestaande terreinen mogelijk, maar uiteindelijk zijn ondernemers zelf aan zet

Op alle – in dit onderzoek onderzochte – Doetinchemse bedrijventerreinen is ruimtewinst te boeken door het intensiveren hoe kavels momenteel worden benut, of door het vestigen van het juiste bedrijf op de juiste plek. Er zijn enkele focusgebieden zichtbaar die de meeste potentie hebben tot intensiveren in de nabije toekomst. Hierbij is de koppeling gelegd tussen de theoretische ruimtewinst (zowel in het beter benutten van de bouwhoogte als bouwvlak) en de leeftijd van het vastgoed. Immers: hoe ouder het bedrijfsvastgoed, hoe meer het investeringsmoment in de buurt komt om de economische levensduur te verlengen. Hierbij is het wel van belang dat deze ruimtewinst een theoretische ruimtewinst is: of de intensiveringsslag ook daadwerkelijk realistisch is, is onder andere afhankelijk van de bedrijfsactiviteiten. Het blijft altijd maatwerk. Voor een uitgebreide analyse van de focusgebieden zie [Focusgebieden op basis van de BBI-analyse](#), of zie [Bijlage 2](#) voor een uitgebreide analyse op terreinniveau.

Niet alleen kunnen de bestaande bedrijventerreinen beter worden benut door het intensiveren van bestaande kavels, ook kan worden gekeken naar het 'juiste bedrijf op de juiste plek'. Verspreid over de bedrijventerreinen zijn diverse bedrijven gevestigd die geen directe behoefte hebben aan de toegestane milieuhinder (geur, trillingen, geluid etc.) op de bedrijventerreinen. Denk hierbij aan een meubelzaak, sportschool of fysiotherapeut. Door deze bedrijven te verplaatsen wordt schaarse milieuruimte vrijgespeeld op de bedrijventerreinen, voor bedrijven die hier daadwerkelijk behoefte aan hebben.

In het kader van het juiste bedrijf op de juiste plek, zijn goede koppelkansen zichtbaar met de ontwikkeling van de Spoorzone tot (gedeeltelijk) een gemengd woon-werkmilieu. Juist de hierboven genoemde bedrijven passen bij uitstek in een gemengd woon-werkmilieu.

Bestaande kavels in particulier eigendom, ondernemer aan zet

Voor zowel het intensiveren van bestaande kavels als het juiste bedrijf op de juiste plek, is uiteindelijk de particuliere eigenaar van de desbetreffende kavels aan zet. Immers: Deze ondernemer / eigenaar heeft het recht tot in oneindigheid zijn bedrijfsactiviteiten uit te voeren, en ook intensivering van het kavel moet uiteindelijk vanuit de ondernemer zelf komen.

Het beter benutten van de bestaande bedrijventerreinen is dus een verhaal van de lange adem. Op kavel- en pandniveau moet worden gekeken in hoeverre ruimtewinst haalbaar en realistisch is door het gesprek aan te gaan met de ondernemers.

Inzet gebiedsmakelaar bedrijventerreinen om beter benutten bestaande terreinen aan te jagen

Om het beter benutten van de bestaande bedrijventerreinen aan te jagen, kan worden gedacht aan het inzetten van een gebiedsmakelaar bedrijventerreinen. Deze inzet wordt breed gedragen vanuit een ambtelijke werksessie (22 mei 2023) en sessie met de parkmanagers van de bedrijventerreinen (5 juni 2023). De gebiedsmakelaar heeft op hoofdlijnen drie rollen:

- ✓ **Inspireren, adviseren en verbinden:** ondernemers op de bedrijventerreinen inspireren en adviseren welke mogelijkheden er zijn met betrekking tot het intensiveren van de bestaande kavels. Immers: onbekend maakt onbemind. De gebiedsmakelaar brengt inzicht in de (bestemmingsplan)mogelijkheden tot intensiveren van kavel of pand, biedt inzicht in het globale kostenplaatje en brengt de juiste partijen met elkaar in contact.
- ✓ **Contactpersoon vergunningsaanvragen:** Ondernemers die willen intensiveren / hun bestaande kavel beter willen benutten, lopen soms tegen onduidelijke of lange vergunningstrajecten aan. De gebiedsmakelaar dient als één persoon waar ondernemers terecht kunnen bij vragen of onduidelijkheden omtrent een (omgevings)-vergunningaanvraag of wijziging.
- ✓ **Schuifpuzzelaar vastgoed:** De gebiedsmakelaar heeft duidelijk inzicht in de zichtbare (actief aangeboden) en onzichtbare (niet actief aangeboden) leegstand van het bedrijfstvastgoed op de bedrijventerreinen. De gebiedsmakelaar begeleidt ondernemers met groeiambities (en hieraan gekoppeld ruimtevraagstuk) naar een ander pand. Ook voor intensiveren is dit inzicht van groot belang. Bijvoorbeeld: tijdelijke opslag van goederen elders zorgt dat het bestaande pand kan worden verbouwd.

Gebiedsmakelaar bedrijventerreinen als aanjager voor optimaal ruimtegebruik, maar zet ook in op een herontwikkelingsfonds

De gemeente Doetinchem is ambitieus in het willen intensiveren en beter benutten van de bestaande bedrijventerreinen. Zowel ambtelijk als bestuurlijk is het besef en de wil aanwezig om de intensiveringsslag te maken op de Doetinchemse terreinen. Tegelijkertijd zijn de financiën niet oneindig en wil de gemeente Doetinchem slimme keuzes maken over in te zetten maatregelen.

De nog aan te stellen gebiedsmakelaar bedrijventerreinen zal een belangrijke rol spelen als aanjager en inspirator voor het beter benutten van bestaande bedrijfskavels en panden. Hiermee wordt op hoofdlijnen met het basis-instrumentarium (zie ook hoofdstuk vijf: [Ambitieniveau en instrumenten beter benutten bedrijventerreinen](#)). Ook instrumenten vanuit het hoge

ambitieniveau hebben raakvlakken (zoals meervoudig ruimtegebruik) met de gebiedsmakelaar, maar dit zal voornamelijk vanuit de inspirerende rol richting ondernemers zijn. Op eventueel nieuw te ontwikkelen terreinen kan het ambitieniveau hoog liggen, en vanuit het beeldkwaliteitsplan of omgevingsplan worden gestuurd.

De financiële lasten hoeven echter niet alleen door de gemeente en Doetinchemse ondernemers worden gedragen. Zo zijn er vanuit de provincie Gelderland subsidies beschikbaar voor [Procesondersteuning toekomstbestendige bedrijventerreinen](#) en de realisatie van [fysieke maatregelen](#). De subsidieregeling fysieke maatregelen kan extra interessant zijn in het kader van 'het juiste bedrijf op de juiste plek' vanwege financiële ondersteuning voor noodzakelijke bedrijfsverplaatsingen om een bedrijventerrein te verbeteren. Ook is vanuit de OHG (Ontwikkelings- en Herstructurerings-maatschappij Gelderland) als onderdeel van OostNL subsidie verkrijgbaar voor [revitaliseren, herstructureren en transformeren van werklocaties](#).

Koppeling nieuw aan bestaand: uitgifte nieuw terrein als vliegwiel voor investering bestaand

Ook kan worden gedacht aan het opzetten van een herontwikkelingsfonds. Het beter benutten van de bestaande bedrijventerrein vergt veel inzet en middelen. Grotendeels zijn pandeigenaren verantwoordelijk voor de uitvoering; de gemeente geeft immers geen opdracht voor vastgoedontwikkeling. Wel kan de gemeente met de juiste subsidies en richtlijnen een bijdrage leveren aan het beter benutten van bestaande terreinen. Een herontwikkelingsfonds leent zich hier goed voor. Een herontwikkelingsfonds voor bedrijventerreinen is een financieel instrument dat wordt ingezet ter ondersteuning van de revitalisering en vernieuwing van verouderde of onderbenutte bedrijventerreinen, maar bijvoorbeeld ook het verstrekken van bepaalde intensiveringssubsidies. Het herontwikkelingsfonds is te vullen door bij de verkoop van kavels op nieuw bedrijventerrein een percentage af te romen voor dit fonds. Dit kan zowel op gemeentelijk schaalniveau als in de regio West-Achterhoek. Uiteraard is de voorwaarde, om dit fonds te kunnen opzetten, de ontwikkeling en uitgifte van een nieuw bedrijventerrein.

[Herzien planregels in \(toekomstig\) omgevingsplan kan intensief ruimtegebruik afdwingen bij ingrijpende verbouwing van de bestaande voorraad](#)

Niet alleen kan er worden ingezet op de intensivering van de bestaande bedrijventerreinen door ondernemers te verleiden deze slag te maken, ook kan de gemeente Doetinchem intensief ruimtegebruik (tot op zekere hoogte) afdwingen door het herzien van de bestaande planregels zoals opgenomen in het bestemmingsplan (en omgevingsplan).

Het herzien van de planregels heeft uiteraard geen direct impact op de bestaande kavels en panden. Pas als een ondernemer ingrijpend gaat renoveren of sloop- en nieuwbouw, gelden de nieuwe planregels. Zo wordt op het (bestaande) bedrijventerrein Binckhorst (Den Haag) gestuurd op een minimale Floor Space Index (FSI, verhouding tussen het kaveloppervlak en bruto vloeroppervlak) bij bestaand vastgoed. Indien vastgoedeigenaren (ingrijpend) verbouwen, renoveren of nieuw vastgoed willen realiseren, moet een minimale FSI van 1,5 worden behaald. Ook geldt dan een minimale bouwhoogte van 8 meter. Zie ook het [omgevingsplan van bedrijventerrein Binckhorst](#).

- 2 Uitbreiden aansluitend op bestaande bedrijventerreincontouren:** De ruimtevraag is niet volledig op bestaande terreinen in Doetinchem te faciliteren; uitbreiding is vereist om de gemeentelijke groeiambitie te realiseren. Het uitbreiden van het bestaande bedrijventerreinenareaal dient zorgvuldig plaats te vinden. Dit vergt dan ook veel tijd en inzet. Om op kortere termijn ruimte te faciliteren is het uitbreiden van bestaande terreinen ook een mogelijkheid. Onder andere vanwege de bestaande infrastructuur en huidige vergunningen, én de doorgaans gunstige ligging is uitbreiding minder complex en kostbaar. Hiervoor wordt gekeken naar de (randen van) de bestaande bedrijventerreinencontouren.
- 3 Ontwikkelen nieuw bedrijventerrein:** Om een groter deel van de lokale als ook de regionale ruimtevraag te faciliteren is het ontwikkelen van een volledig nieuw bedrijventerrein vereist. In het kader hiervan is in dit onderzoek een globale eerste ruimtelijk-economische verkenning naar zoeklocaties uitgevoerd. Deze is opgenomen in een separate bijlage.

Het ontwikkelen van nieuw bedrijventerrein vraagt om een zorgvuldig participatieproces. Het is de taak en verplichting (in lijn met Omgevingswet) van de gemeente Doetinchem om betrokken partijen (zoals grondeigenaren, maatschappelijke organisatie, het waterschap, netbeheerders en andere stakeholders) te informeren en aan te horen over behoeften en suggesties. Gemeente Doetinchem bouwt hiermee draagvlak op voor de ontwikkeling én tackelt 'blinde vlekken' die ze zelf niet scherp voor de bril heeft. Denk bijvoorbeeld opgaven rondom waterhuishouding, stikstofdepositie en dergelijke.

Beter benutten kan tot bepaald niveau, ook nieuwe terreinontwikkeling nodig om toekomstige ruimtevraag te kunnen faciliteren

Het uitgangspunt met betrekking tot het faciliteren van de toekomstige ruimtevraag van ondernemers in Doetinchem is het beter benutten van de bestaande ruimte vóór eventuele nieuwe ontwikkeling. Het beter benutten van de bestaande bedrijventerreinen is absoluut haalbaar, waarbij ook door de ondernemers zelf regelmatig kansen worden gezien hun huidige kavel intensiever te benutten. Deze mogelijke intensiveringslag van de bestaande terreinen is echter niet oneindig en is afhankelijk van de medewerking van de pandeigenaren / ondernemers. Het faciliteren van de toekomstige lokale- en regionale ruimtevraag van ondernemers in Doetinchem moet dan ook als een én-én exercitie worden gezien. In het kader van toekomstige nieuwe bedrijventerreinontwikkeling is in dit onderzoek een globale eerste ruimtelijk-economische verkenning van zoeklocaties uitgevoerd. Deze is opgenomen in een separate bijlage.

Ontwikkelen nieuw terrein biedt bij uitstek kansen om intensief, meervoudig en duurzaam gebruik af te dwingen

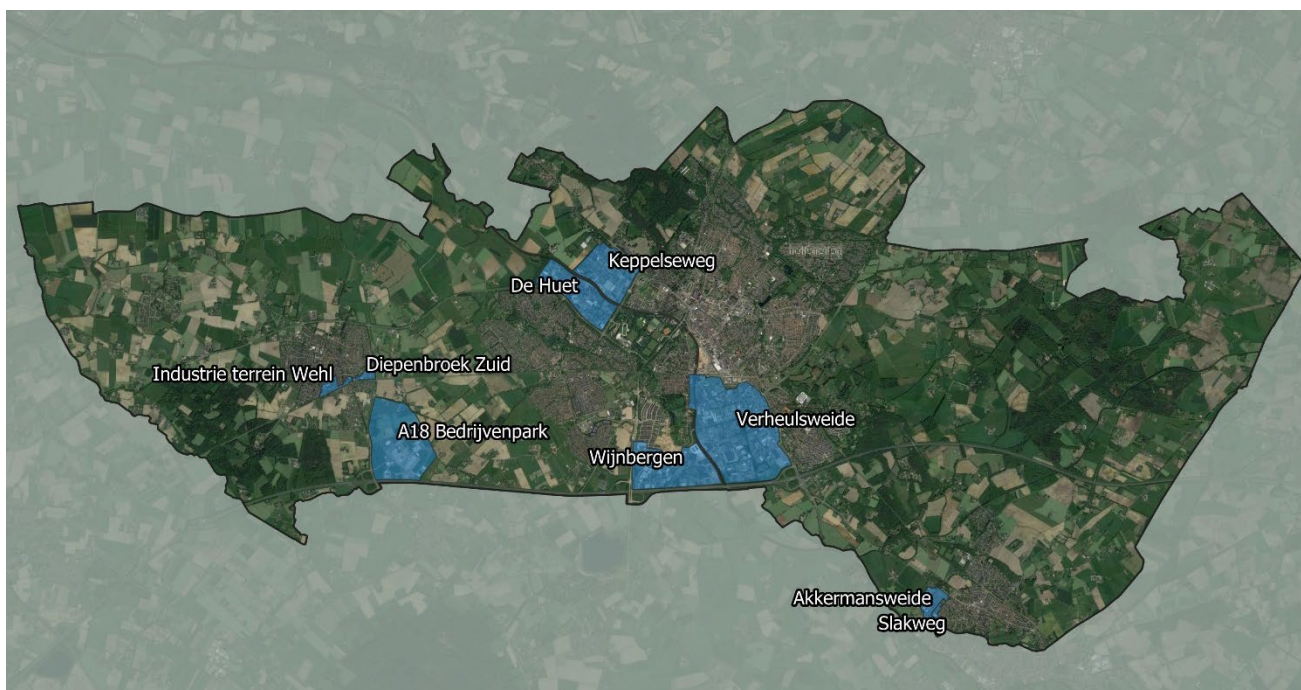
Eventuele ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein biedt bij uitstek kansen om dit terrein zo maximaal mogelijk te laten bijdragen aan de brede welvaart van Doetinchem. Bepaalde opgaven die spelen op de bestaande bedrijventerreinen (zoals de aanwezigheid van niet direct bedrijventerrein-gelieerde activiteiten zoals een sportschool) kan worden voorkomen door in het op te stellen omgevingsplan dit soort type functies uit te sluiten. Maar bijvoorbeeld ook het stellen van bepaalde planregels op het gebied van intensief ruimtegebruik (minimaal bebouwingspercentage, minimale bouwhoogte) of meervoudig ruimtegebruik (verplicht zon op dak, verplichting tot parkeeroplossing in-, onder of op het dak) kan worden afgedwongen via bepaalde planregels. Ook voor bepaalde ambities (zoals maximale bijdrage aan werkgelegenheid per kavel) kan in de uitgiftecriteria worden gestuurd. Uiteraard hoeft er niet alleen gestuurd te worden op economische aspecten. Ook op het gebied van duurzaamheid, circulariteit en algehele uitstraling van kavels en panden kan worden gestuurd vanuit onder andere het beeldkwaliteitsplan en uitgiftecriteria.

3. Economische foto Doetinchem

Doetinchem beschikt over een aantal bedrijventerreinen die een belangrijke rol spelen in de lokale en regionale economie; het aantrekken van bedrijvigheid en werkgelegenheid. In dit hoofdstuk gaan we dieper in op de economische situatie en uitgangspositie van de bedrijventerreinen in Doetinchem, maar ook de bredere sociaaleconomische situatie binnen de gemeente. We kijken naar relevante economische indicatoren waaronder de werkgelegenheidsontwikkeling, leegstand en kwaliteit van het terrein. Hierdoor krijgen we een beter beeld van de economische kracht van Doetinchem en de belangrijke rol die de bedrijventerreinen spelen in de regionale economie.

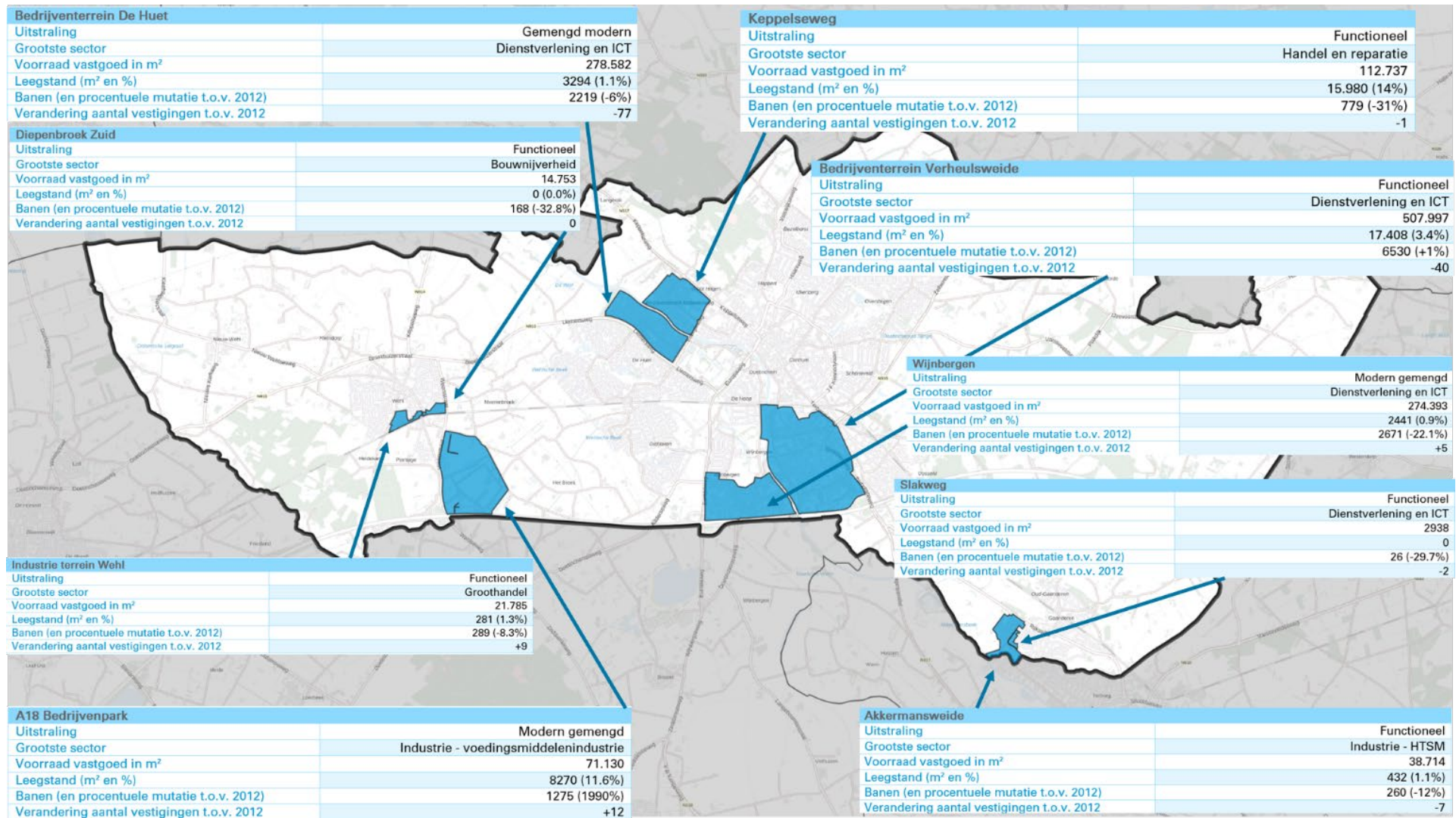
In onderstaand figuur zijn de verschillende werklocaties in beeld gebracht, die in de volgende paragrafen in beeld worden gebracht.

Figuur 2: ligging bedrijventerreinen Doetinchem



Bron: IBIS Gelderland (2023), bewerking Stec Groep

Figuur 3: Werkgelegenheidsstructuur werklocaties Doetinchem



3.1 Bedrijventerreinen belangrijke werkgever in Doetinchem

In totaal zijn er binnen de gemeente Doetinchem ruim 25.000 banen geregistreerd. In het creëren van deze lokale werkgelegenheid spelen de bedrijventerreinen een belangrijke rol: circa 40% van de totale werkgelegenheid binnen Doetinchem is gevestigd op een bedrijventerrein. Ter indicatie: landelijk gezien ligt het aandeel werkgelegenheid op de bedrijventerreinen op circa 30%. De Doetinchemse bedrijventerreinen spelen dus een aanzienlijk belangrijke rol in het creëren van werkgelegenheid binnen de gemeente. Met ruim 6.500 banen neemt de Verheulswede hier een belangrijk aandeel in.

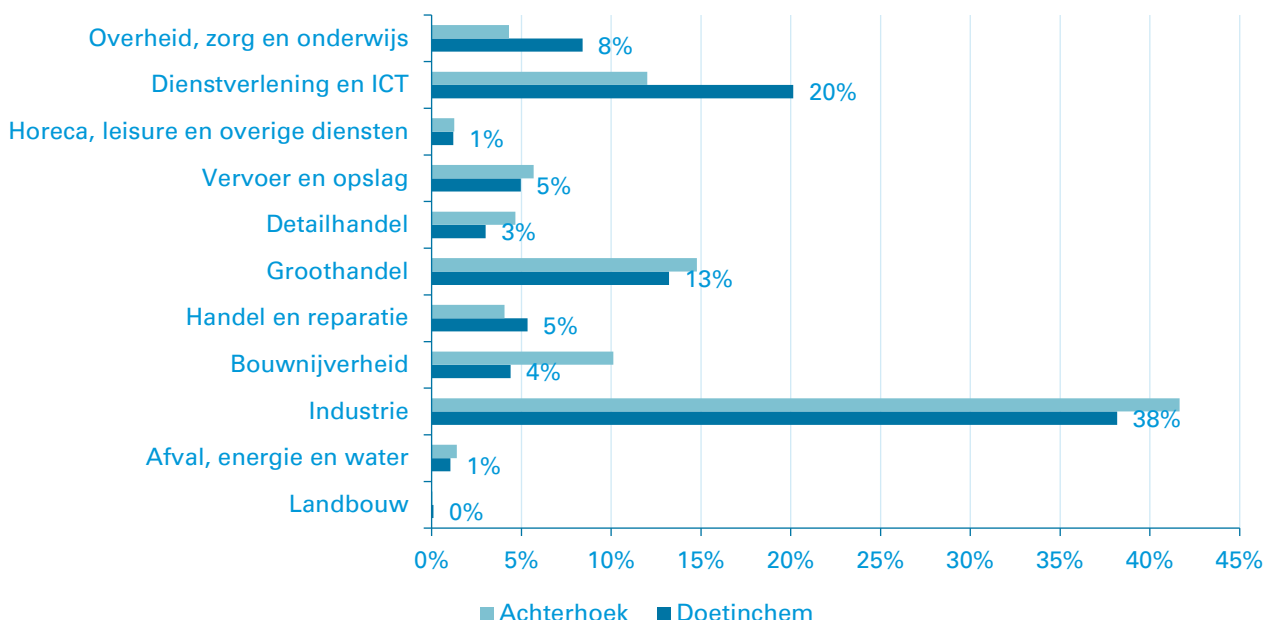
Niet alleen spelen de bedrijventerreinen een belangrijke rol in het creëren van lokale werkgelegenheid, ook op het gebied van het bruto regionaal product (BRP) spelen bedrijventerreinen een belangrijke rol. De jaarlijkse toegevoegde waarde van alle bedrijven op de bedrijventerreinen bedraagt circa €1 miljard. Op een totaal bruto regionaal product in Doetinchem van circa €2,3 miljard, dragen de bedrijventerreinen circa 45% bij aan de het totale BRP van de gemeente Doetinchem.

Sterke vertegenwoordiging dienstverlening en ICT in Doetinchem ten opzichte van de Achterhoek

Het aantal banen per sector op de bedrijventerreinen in Doetinchem liggen over het algemeen dicht bij het gemiddelde in de regio. Zo kent Doetinchem een hoog aandeel banen in de industrie (38%). In de regio ligt het gemiddelde op 42%.

Doetinchem heeft daarentegen relatief meer banen in de sectoren overheid, zorg en onderwijs en dienstverlening en ICT. Dit komt met name omdat de bedrijventerreinen in Doetinchem – naast bedrijfspanden – ook kantoorpanden huisvesten. Denk bijvoorbeeld aan het kantoorverzamelgebouw Hanzepand op de Huet en de diverse kantoorgebouwen op Verheulswede. Daarnaast is het doorgaans voor dienstverlenende bedrijven gunstig om zich te vestigen op goed bereikbare en centrale locaties. Voor veel dienstverlenende bedrijven is de nabijheid van klanten en partners namelijk belangrijk.

Figuur 4: Sectorale verdeling werkgelegenheid Doetinchem



Bron: LISA (2022), bewerking Stec Groep

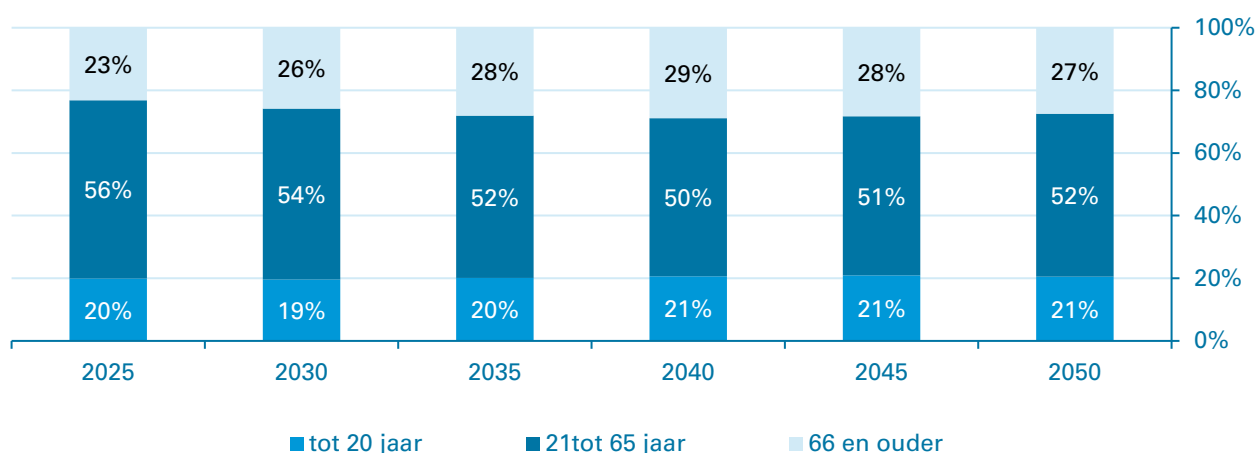
3.2 Bevolkingsprognose en ontwikkeling potentiële beroepsbevolking

Momenteel telt Doetinchem circa 58.550 inwoners. Volgens bevolkingsprognose van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) groeit de bevolking van Doetinchem tot 2035 met circa 2,8%. Doetinchem is daarmee de enige gemeente in de Achterhoek waar de bevolking toeneemt. Hiermee zal het inwonersaantal van Doetinchem – in lijn met de beleidsarme prognosecijfers van het CBS – in 2035 zijn gegroeid tot circa 60.000 inwoners.

Sinds 2012 nam de beroepsbevolking met circa 2,5% toe. Dat is een absolute stijging van circa 1.000 personen. Circa 41.000 inwoners behoren daarmee tot de potentiële beroepsbevolking (15 tot 70 jaar). Door de jaren heen is het aandeel van de beroepsbevolking in het totaal zeer beperkt veranderd.

De vergrijzing zal in de toekomst echter wel zorgen voor een afname van de potentiële beroepsbevolking. In lijn met cijfers van het UWV is de verwachting van het CBS dat de groep 66-plussers in de periode 2025 tot 2040 met circa 6% zal toenemen. Tegelijkertijd neemt de potentiële beroepsbevolking met circa 6% af.

Figuur 5: Toekomstige demografische ontwikkeling Doetinchem



Bron: CBS, regionale bevolkingsprognose, 2022. Bewerking Stec Groep



Hoge groeiambitie aantal inwoners vanuit 'Doetinchem 2036' helpt vergrijzing tegen te gaan en brengt mogelijk ruimte op krappe arbeidsmarkt

De hierboven beschreven toename van het inwonersaantal van Doetinchem naar circa 60.000 in 2035 is beleidsarm. De gemeente heeft echter de ambitie om in 2036 te zijn gegroeid naar in totaal 70.000 inwoners, een toename van circa 20% ten opzichte van het huidige inwonersaantal. Belangrijke aanjager achter deze ambitieuze groeiambitie is het aantrekken van diverse doelgroepen, om zo de eventuele negatieve effecten van de vergrijzing tegen te gaan.

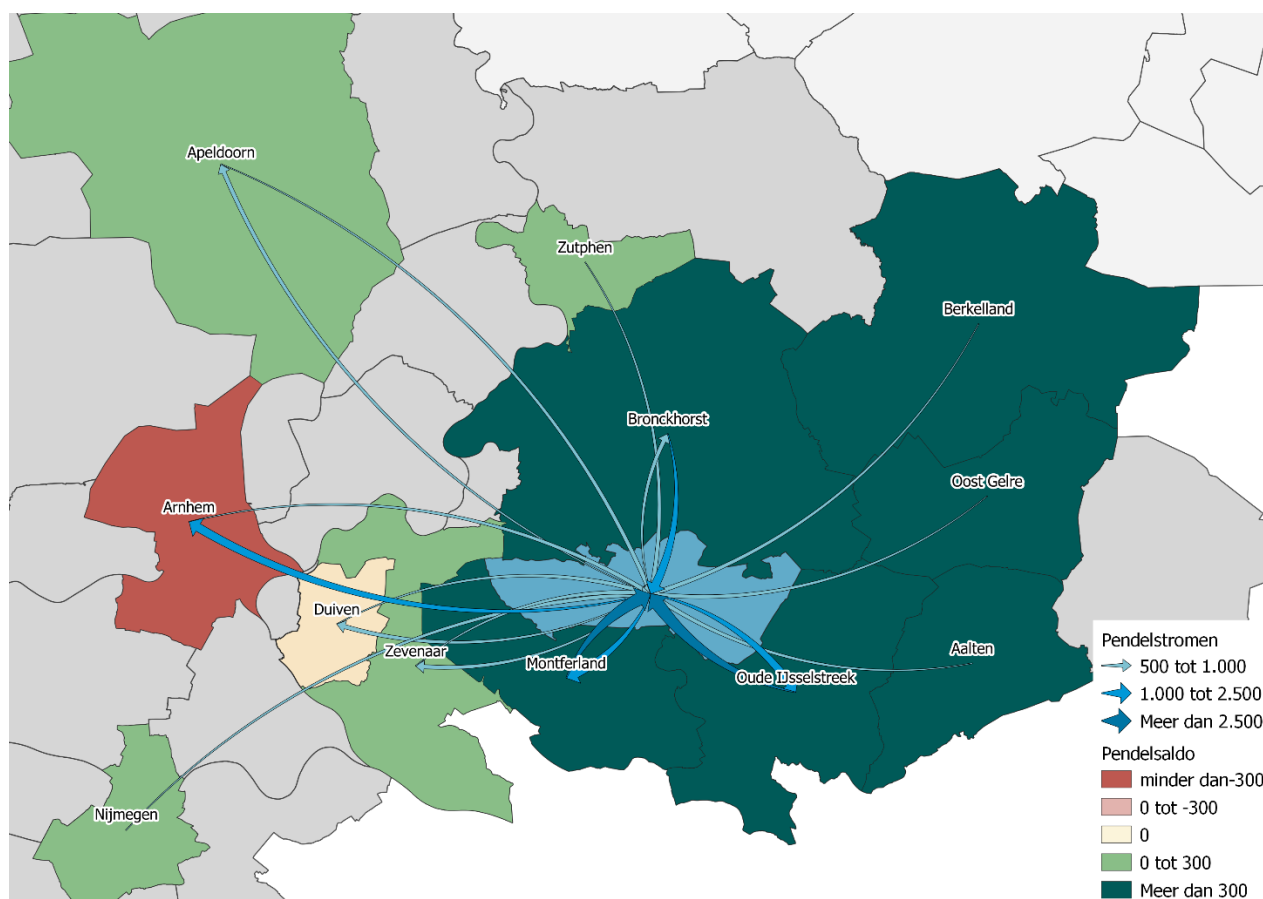
Tegelijkertijd brengt de instroom van circa 12.000 nieuwe inwoners vanuit deze ambitie mogelijk ademruimte op de arbeidsmarkt in Doetinchem (en bredere regio). De arbeidsmarkt in de Achterhoek is nog nooit zo krap geweest: in februari 2023 stonden circa 4.000 unieke vacatures open, met name technische vacatures.

3.3 Veel inkomende regionale pendelstromen richting Doetinchem

De kaart omvat alle pendelstromen, niet enkel van en naar bedrijventerreinen. Doetinchem heeft een sterk positief pendelsaldo en neemt daarmee centrale positie in binnen de regio. Dit betekent dat er dagelijks meer mensen naar Doetinchem reizen om daar te gaan werken dan dat er uit Doetinchem reizen om elders te werken. De centrale positie van Doetinchem komt mede door de goede bereikbaarheid vanuit omliggende steden en dorpen. Doetinchem heeft een goed ontwikkeld openbaar vervoersnetwerk, met onder andere een treinstation en verschillende buslijnen die de stad verbinden met omliggende plaatsen en steden. Dit maakt het een aantrekkelijke locatie voor bedrijven die zich willen vestigen in de regio.

Kijkende naar de pendelbewegingen dan valt op dat het grootste aandeel pendelstromen uit buurgemeenten Montferland, Oude IJsselstreek en Bronckhorst komen. Het gaat om meer dan 2.000 inkomende forensen per gemeente. Vanuit Doetinchem reist een aanzienlijk aantal personen naar Oude IJsselstreek, Montferland en Arnhem. Deze pendelstromen zijn van groot belang voor de regionale economie. Ze zorgen voor een verspreiding van kennis, vaardigheden en werkgelegenheid over de regio, en stimuleren de samenwerking tussen verschillende bedrijven en sectoren.

Figuur 6: Pendelstromen van en naar Doetinchem



Bron: CBS (2019), bewerking Stec Groep

Tabel 1: In- en uitgaand pendelsaldo gemeente Doetinchem

Gemeenten	Uitgaand	Inkomend	Saldo
Doetinchem - Apeldoorn	500	600	100
Doetinchem - Arnhem	1.300	800	-500
Doetinchem - Bronckhorst	1.000	2.300	1.300
Doetinchem - Duiven	600	600	0
Doetinchem - Montferland	1.600	2.700	1.100
Doetinchem - Oude IJsselstreek	2.000	3.400	1.400
Doetinchem - Zevenaar	900	1.000	100
Doetinchem - Aalten	300	1.000	700
Doetinchem - Berkelland	200	700	500
Doetinchem - Nijmegen	400	700	300
Doetinchem - Oost Gelre	400	1.000	600
Doetinchem - Zutphen	300	500	200

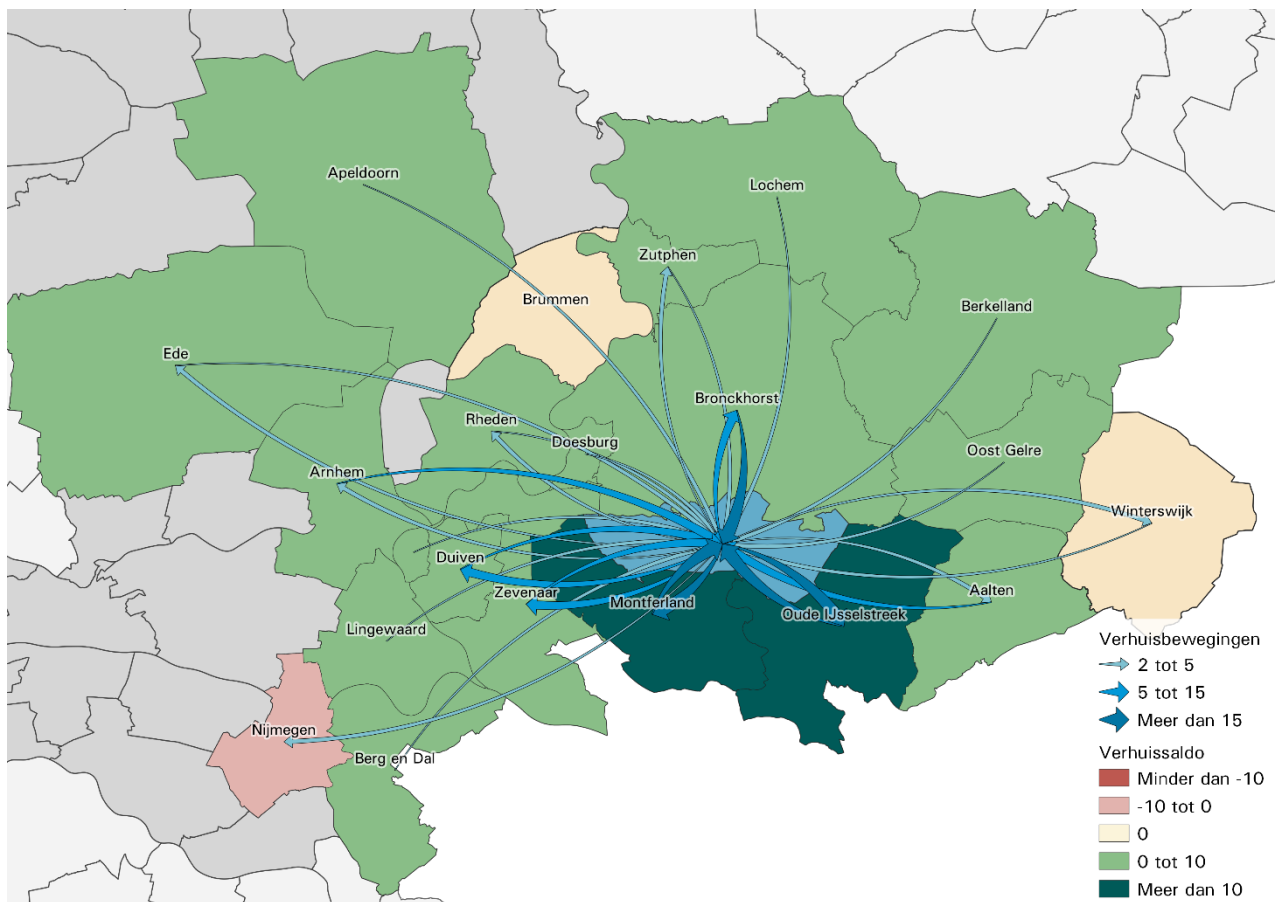
Bron: CBS (2019), bewerking Stec Groep

3.4 Verhuisbewegingen van- en naar bedrijventerreinen

Verhuizende bedrijven naar Doetinchem komen in periode 2012-2022 over het algemeen uit een gemeente in de Achterhoek. Met name uit gemeente Oude IJsselstreek, Bronckhorst en Montferland zijn relatief veel bedrijven naar Doetinchem verhuisd. Het aantal verhuisbewegingen vanuit andere Achterhoekse gemeenten, als ook andere Gelderse gemeenten naar Doetinchem is relatief beperkt.

Ook uitgaande bedrijven vestigen zich over het algemeen opnieuw in de regio. Hier valt tevens op dat de relatie met Montferland en Oude IJsselstreek sterk is. In minder mate is er een relatie met andere Achterhoekse gemeenten. Het valt op dat relatief veel verhuizende bedrijven uit de regio komen. Dit geldt zowel voor ingaande als uitgaande bewegingen. Dit past in het landelijk beeld. We zien doorgaans dat bedrijven sterk gebonden en verbonden zijn aan een regio. Dit komt bijvoorbeeld door de beschikbaarheid van personeel, nabijheid van klanten en leveranciers en de waarde die zij hechten aan de lokale/regionale ondernemerscultuur.

Figuur 7: Verhuisbewegingen in- en uitkomende bedrijven op bedrijventerreinen in Doetinchem (periode 2012-2022)



Bron: PWE Gelderland (2012 - 2022), bewerking Stec Groep

Figuur 1: Verhuissaldo bedrijven van en naar bedrijventerreinen in Doetinchem

Gemeenten	Uitgaand	Inkomend	Saldo
Doetinchem - Aalten	2	10	8
Doetinchem - Arnhem	4	10	6
Doetinchem - Bronckhorst	15	18	3
Doetinchem - Doesburg	1	3	2
Doetinchem - Duiven	8	9	1
Doetinchem - Ede	3	2	-1
Doetinchem - Lochem	1	2	1
Doetinchem - Montferland	19	41	22
Doetinchem - Nijmegen	5	1	-4
Doetinchem - Oude IJsselstreek	30	48	18
Doetinchem - Rheden	3	2	-1
Doetinchem - Winterswijk	4	4	0
Doetinchem - Zevenaar	15	14	-1
Doetinchem - Zutphen	5	4	-1
Totaal (afgerond op vijftallen)	115	170	+ 55

Bron: PWE Gelderland (2012 - 2022), bewerking Stec Groep

3.4.1 Reguliere en grootschalige ruimtevrage concentreert zich op A18 bedrijvenpark

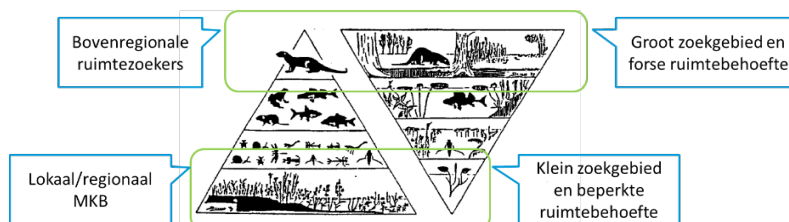
In onze Database Locatiebeslissingen (DLN) valt op dat 13 nieuw vestigers (pand > 1.500 m²) zich vestigden op A18 bedrijvenpark sinds 2018. Op de terreinen zoals Keppelseweg, Verheulswede en Wijnbergen ligt het aantal nieuw vestigers een stuk lager. Gezamenlijk huisvesten deze terreinen circa zeven nieuwe bedrijven (pand > 1.500 m²).

De dynamiek op A18 Bedrijvenpark is grotendeels te verklaren door de uitgifte van kavels. Zo is sinds 2018 circa 4 hectare per jaar uitgegeven. Tegelijkertijd levert de samenwerking tussen gemeenten Doetinchem, Bronckhorst, Montferland en Oude IJsselstreek hoogstwaarschijnlijk ook extra dynamiek op. A18 Bedrijvenpark fungeert namelijk als regionaal bedrijventerrein, waardoor ruimtevragers uit verschillende gemeenten hier kunnen landen.

Toenemende tweekoppigheid op bedrijventerreinenmarkt zichtbaar

Er is sprake van een toenemende tweekoppigheid op de bedrijventerreinenmarkt. In hoofdzaak zijn er twee groepen bedrijven: die met een lokale marktregio en die met een ruimere regionale marktregio. Tot de eerste groep, met een lokale marktregio, behoort het gros van de bedrijvigheid in Nederland: met name het MKB. Denk aan loodgietersbedrijven, aannemers, metaalbewerkers en transportbedrijven. Deze groep is doorgaans lokaal geworteld, doordat bijvoorbeeld de eigenaar in de buurt woont, leveranciers in de directe omgeving zijn gevestigd en personeel in de omgeving woont.

Figuur 8: Tweekoppigheid bedrijfsruimtemarkt



De groep met een groot ruimtelijk zoekgebied en dus een (boven)regionale oriëntatie is klein in aantal maar veelal fors in ruimtebehoefte. Denk aan grootschalige industrie of logistieke partijen. Deze bedrijven hebben veelal – in tegenstelling tot het MKB – een zeer grote ruimtevrage.

3.5 Sterke toename eenmanszaken op de Doetinchemmer bedrijventerreinen

De werkgelegenheid op de bedrijventerreinen in Doetinchem is in de periode 2012 t/m 2021 met circa 9% toegenomen. Opvallend hierbij is dat het aantal bedrijfsvestigingen in dezelfde periode met circa 21% toe is genomen. De toename van het aantal zzp'ers op de Doetinchemmer bedrijven is hier voornamelijk de oorzaak achter. In totaal steeg het aantal bedrijfsvestigingen met 1 geregisterde arbeidsplaats op de bedrijventerreinen met circa 75% (van 150 vestigingen in 2012 naar 260 vestigingen in 2021).

De toename van de werkgelegenheid en het aantal vestigingen op de Doetinchemmer bedrijventerreinen is niet gelijk verdeeld over alle bedrijventerreinen. Zo nam de werkgelegenheid op veel bedrijventerreinen juist af, terwijl het aantal bedrijfsvestigingen wel toe nam. Zo nam de werkgelegenheid op de Huet met circa 6% af, terwijl het aantal bedrijfsvestigingen met 57% toe nam. Ook heeft de ontwikkeling van het A18 Bedrijvenpark de afgelopen 10 jaar uiteraard een positief effect gehad op de werkgelegenheid op de bedrijventerreinen. Inmiddels huisvest het terrein bijna 1.300 arbeidsplaatsen (en circa 20 vestigingen).

Tabel 1: ontwikkeling werkgelegenheid en vestigingen per bedrijventerrein (periode 2012-2021)

	Banen 2012	Banen 2021	Vestigingen 2012	Vestigingen 2021	Mutatie banen	Mutatie vestigingen
A18 Bedrijvenpark	61	1.275	7	19	+1990,2%	+171,4%
Akkermansweide & Slakweg	335	286	32	37	-14,6%	+15,6%
De Huet	2.358	2.219	135	212	-5,9%	+57,0%
Diepenbroek Zuid & Industrierrein Wehl	565	457	30	39	-19,1%	+30,0%
Keppelseweg	1.124	799	81	83	-28,9%	+2,5%
Verheulswede	6.459	6.530	256	296	+1,1%	+15,6%
Wijnbergen	2.187	2.671	176	181	+22,1%	+2,8%
Totaal	13.089	14.237	717	867	+8,8%	+20,9%

Bron: LISA (2012 en 2021). Bewerking Stec Groep

Belang bedrijventerreinen als lokale en regionale werkgever toegenomen in Doetinchem

De toename van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen in de periode 2012 – 2021 (+ 8,8%) neemt sterker toe dan de ontwikkeling van de totale werkgelegenheid in Doetinchem in dezelfde periode (van 34.400 naar 35.150), een stijging van 2,2%. Het belang van de bedrijventerreinen als werkgever in Doetinchem is de afgelopen jaren dus toegenomen.

Afname aantal banen sommige terreinen: minder werkgelegenheid bij grotere bedrijven en enkele verhuizingen

Het verlies van banen op enkele terreinen in de periode 2012 – 2021 terwijl het aantal vestigingen juist sterk is gestegen, is met name te verklaren door het teruglopen van banen bij enkele grotere werkgevers en het soms verhuizen van grotere werkgevers uit de gemeente. Zo ging bijvoorbeeld Touwfabriek Helmes-Wellink (Keppelseweg) failliet en nam het aantal banen bij Liander met circa 40% af. Daar tegenover is een sterke toename van het aantal zelfstandigen en kleinere bedrijven tot circa 5 werknemers zichtbaar. Diverse panden die in 2012 in gebruik waren door één eindgebruiker, zijn opgesplitst in verschillende units met meerdere eindgebruikers.

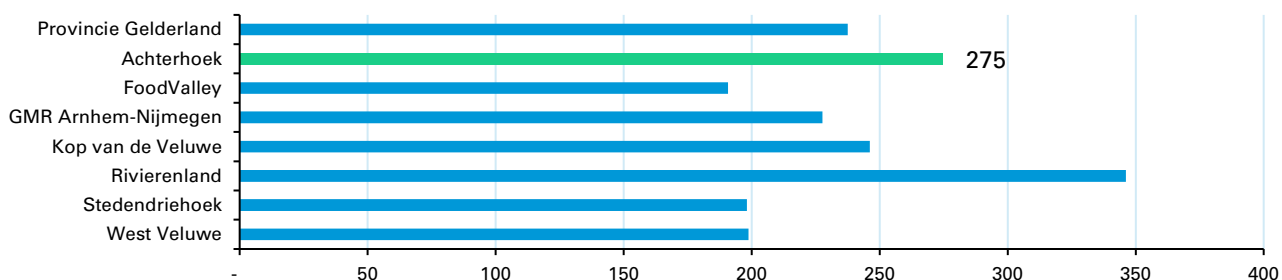
3.6 Terreinen worden bovengemiddeld intensief gebruikt

De arbeidsintensiteit op de bedrijventerreinen in Doetinchem (uitgedrukt in het aantal vierkante meter per baan, ook wel de terreinquotiënt genoemd) is in de periode 2012-2021 afgenomen. Hierbij is de ontwikkeling van het A18 bedrijvenpark – als bedrijventerrein in uitgifte en ontwikkeling – buiten beschouwing gelaten.

Gemiddeld gezien ligt de arbeidsintensiteit op de bedrijventerreinen in 2021 op circa 206 vierkante meter per baan, terwijl deze in 2012 nog op circa 188 meter per baan lag. Ondanks deze afname van de arbeidsintensiteit, worden de Doetinchemmer bedrijventerreinen intensiever benut dan de terreinen in de gehele Achterhoek (275m² per baan), maar ook ten opzichte van het Gelderse gemiddelde (240m²).

Figuur 2: Arbeidsintensiteit (aantal m² per baan) per terrein in Doetinchem en regionale benchmark

	Uitgegeven hectare		Aantal banen		Arbeidsintensiteit vierkante meter per baan	
	2012	2021	2012	2021	2012	2021
Akkermansweide & Slakweg	13,1	16,1	335	286	390,3	561,8
De Huet	38,7	39,2	2.358	2.219	164,3	176,5
Diepenbroek Zuid & Industrierrein Wehl	8,3	8,3	565	457	147,7	182,6
Keppelseweg	33,8	38,2	1.124	799	300,7	478,5
Verheulsweide	105,6	113,9	6.459	6.530	163,5	174,5
Wijnbergen	45,5	51,1	2.187	2.671	208,2	191,4
Totaal	245,1	266,9	13.028	12.962	188,1	205,9



Hoge arbeidsintensiteit terreinen Doetinchem verklaarbaar door type bedrijfsactiviteiten

De relatief hoge arbeidsintensiteit op de Doetinchemmer bedrijventerreinen is te verklaren door het type bedrijfsactiviteiten dat op de terreinen is gevestigd. Landelijk gezien ligt de arbeidsintensiteit op regulier-gemengde bedrijventerreinen op circa 200 tot 350 vierkante meter per baan. Grootschalige logistieke of industriële worden vaak extensiever gebruikt, waardoor de intensiteit hier vaak ligt tussen 400 en 600 vierkante meter per baan. Terreinen met meer hoogwaardige / kantoorachtige bedrijvigheid kennen vaak een arbeidsintensiteit tussen 100 en 200 vierkante meter per baan.

In Doetinchem zien we met name dat de Huet, Verheulsweide en Wijnbergen intensief worden benut. Met name de kantoorachtige bedrijvigheid op De Huet (gelegen aan de Grutbroek, de Edisonstraat en het Hanzepand) en Verheulsweide (omgeving Gezellenlaan) verhoogt de arbeidsintensiteit op deze terreinen. Wijnbergen kent wat minder kantoorachtige bedrijven, maar kenmerkt zich vooral door kleinschalige bedrijvigheid op kleinere kavels van circa 2.000m². Dit type bedrijvigheid wordt vaak ook gekenmerkt door een hoge arbeidsintensiteit.

Landelijke trend: afname arbeidsintensiteit bedrijventerreinen door toenemende robotisering, digitalisering en een verschuiving naar een circulaire economie

Landelijk neemt de arbeidsintensiteit op de bedrijventerreinen licht af. Er is meer vierkante meter kavel nodig per werknemer. Deze ontwikkeling is zowel zichtbaar in de historische ontwikkeling, als de verwachting voor het toekomstig ruimtegebruik op bedrijventerreinen.

Belangrijke element is de verdere toepassing van robotisering en digitalisering in werk- en productieprocessen. Vaak zien we dat de robots en geautomatiseerde productielijnen meer ruimte in nemen. Dit is vooral het geval in de sectoren industrie en logistiek, maar bijvoorbeeld ook – in lichtere mate – in de bouw, handel en reparatiesector. Wel is dit naar verwachting vooral een effect op de korte tot middellange termijn (2030 tot 2035). Op termijn is meer productie, opslag op logistiek op dezelfde meter mogelijk.

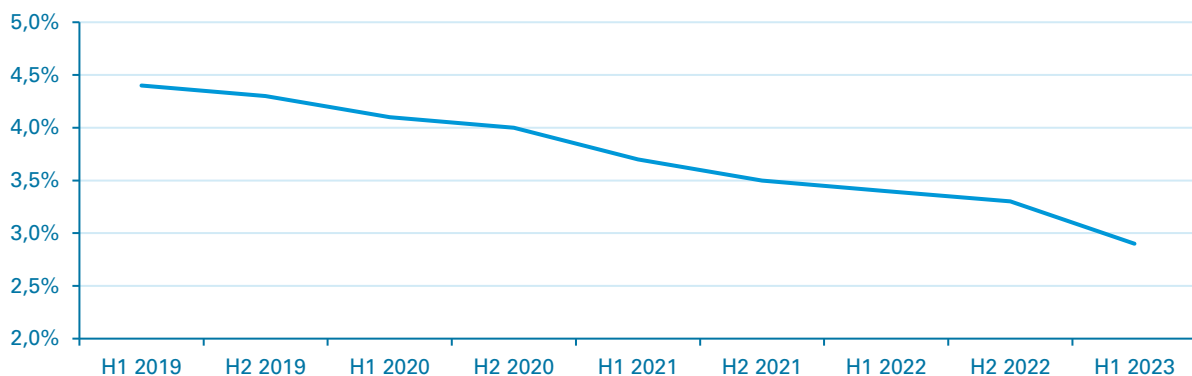
Ook de opkomst van de circulaire economie zorgt voor een afname van de arbeidsintensiteit op de bedrijventerreinen. Het aantal circulaire bedrijven (of circulaire activiteiten bij bestaande bedrijven) neemt toe. Vooral in de recycling, industriële sectoren en de logistiek (denk aan de verwerking van rest- en retourstromen) neemt het belang van circulaire activiteiten op de middellange termijn toe. Er is (veel) meer ruimte voor opslag van grondstoffen nodig (denk bijvoorbeeld aan het huidige ruimtegebruik van de diverse circulaire bedrijven langs de Roerstraat op Verheulsweide), er is extra ruimte nodig voor het scheiden van reststromen en vanuit (brand)veiligheid (denk aan gevaar voor broeibranden).

3.7 Leegstand bedrijventerreinen Doetinchem historisch laag

De leegstand in bestaand bedrijfsvastgoed op de bedrijventerreinen in Doetinchem is historisch laag. Nog nooit is er zo weinig bestaand bedrijfsvastgoed actief aangeboden. Verspreid over de bedrijventerreinen, worden er circa 15 panden (peildatum medio april 2023) aangeboden. Deze panden omvatten gezamenlijk circa 35.000m² bedrijfsoppervlak. Hiermee staat een krappe 3% van de totale voorraad aan bedrijfsvastgoed op de Doetinchemmer bedrijventerreinen leeg. Ter indicatie: 5 jaar geleden stond nog circa 4,5% van het bedrijfsvastgoed leeg. Daarbij komt dat ruim de helft van de totale leegstand afkomstig is van een tweetal panden van meer dan 10.000m². Het overige aanbod is (zeer) kleinschalig qua omvang.

De totale leegstand in de gemeente is hiermee (zeer) laag en onder frictieniveau. Een frictieleegstand van circa 5% betekent een gezonde leegstand: bedrijven met een acute ruimtevraag of bedrijven die een ander pand zoeken, hebben bij frictieleegstand enige schuifruimte. In de huidige situatie in zitten bedrijven 'klem': er is nauwelijks mogelijkheid om uit te breiden door bijvoorbeeld het pand van de burens of elders op het terrein aan te kopen.

Figuur 9: Kaartweergave leegstand bedrijfsvastgoed bedrijventerreinen en historische ontwikkeling



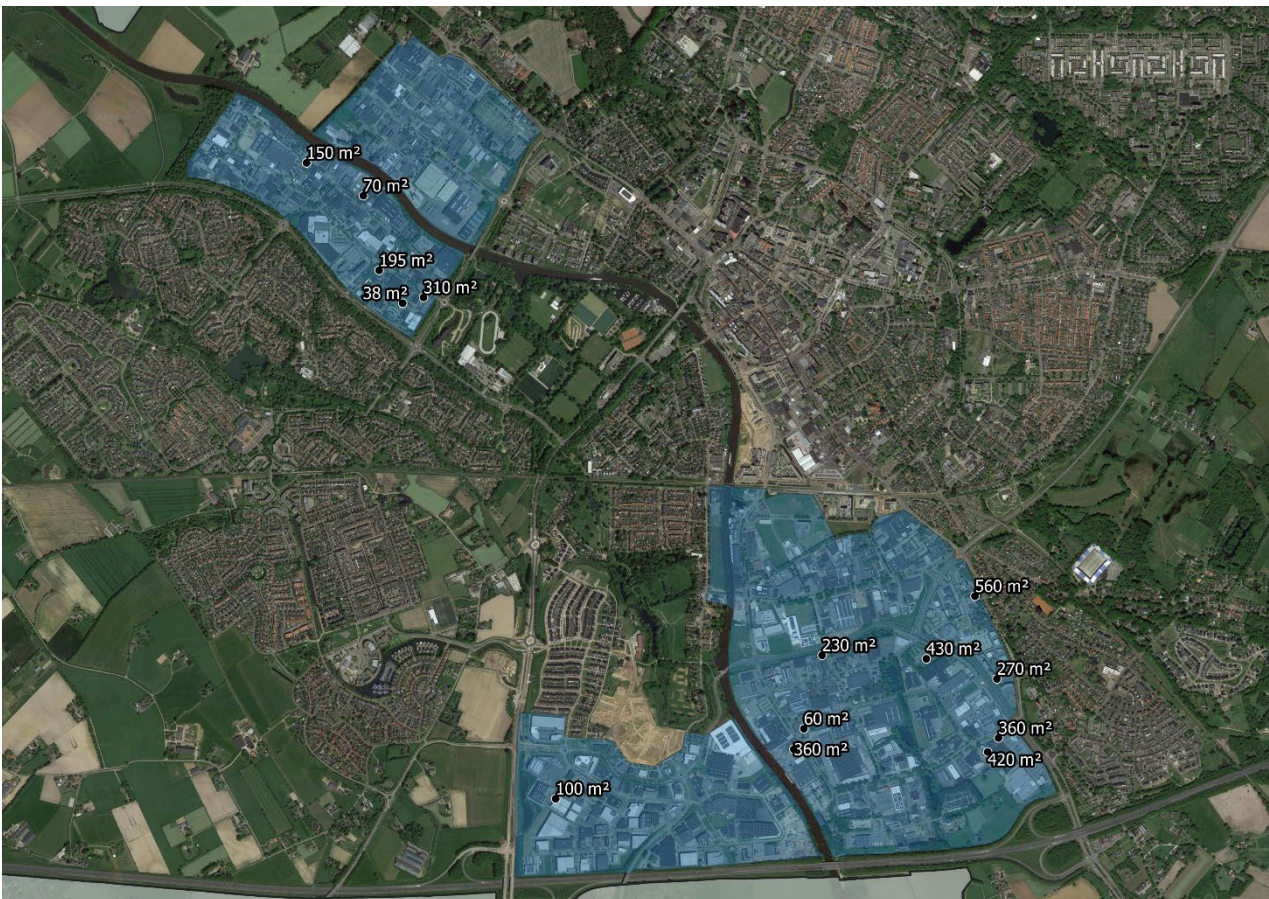
Bron: Leegstandsmonitor Stec Groep op basis van Funda in Business (halfjaarlijkse meetmomenten).

15 kantoorpanden aangeboden op de bedrijventerreinen: circa 5% leegstand

Op de Doetinchemmer bedrijventerreinen worden 15 panden met een kantoorfunctie aangeboden. In totaal wordt circa 4.000m² kantoorruimte actief te huur of te koop aangeboden. Alle aangeboden kantoorpanden staan op een bedrijventerrein in Doetinchem zelf. Hierbij omvat het aanbod zowel kleinschalig als grootschalig aanbod in bijvoorbeeld een kantoorverzamelgebouw, maar bijvoorbeeld ook kantoorruimte behorend bij een bedrijfspand. Deze bedrijfsruimte is dan in gebruik door een bedrijf dat geen behoefte heeft aan de kantoorruimte.

Dit maakt het lastig een goede procentuele inschatting te maken van de realistische kantorenleegstand op de Doetinchemmer bedrijventerreinen. Een gedeelte van de aangeboden kantoorruimte staat geregistreerd als een pand met meervoudig gebruik of zelfs als industriefunctie. Op basis van de voorraad vastgoed op de bedrijventerreinen volledig in gebruik als ‘kantoorfunctie’ (zoals de kantoren langs de Gezellenlaan Verheulswede) en panden in gebruik met een ‘kantoorfunctie, meervoudig’ (zoals het Hanzepand op de Huet), schatten we het leegstandspercentage van kantoorvastgoed op de Doetinchemmer bedrijventerreinen in op circa 5%.

Figuur 10: Actief aangeboden kantoorvastgoed op de bedrijventerreinen



Bron: Funda in Business en lokale bedrijfsmakelaars. Peildatum 1 mei 2023

3.8 Netcapaciteit onder druk, congestiemanagement van kracht binnen de gemeente

In het algemeen stimuleren de provincies en gemeenten bedrijven om hun energievoorziening te verduurzamen via ontwikkelingen zoals zonnedaken, kleine windturbines, etc. Echter, voor het opwekken van energie is ook voldoende netcapaciteit nodig. Op veel plekken in de regio is de beschikbare netcapaciteit een beperkende factor in het realiseren van bijvoorbeeld zon-op-dak. Netcongestie speelt hierbij een belemmerende factor in de energietransitie.

Op veel bedrijventerreinen in Nederland is de beperkte netcapaciteit namelijk een probleem. Op deze terreinen is de opwek (en teruglevering) van duurzame energie niet meer mogelijk of is de vestiging van een energie-intensief bedrijf niet mogelijk. Dit heeft op verschillende locaties in Nederland geleid tot het niet kunnen vestigen van een bedrijf op een bedrijventerrein: de netbeheerder heeft de capaciteit pas na een aantal jaar verzwaard. Zo heeft netbeheerder TenneT in juni 2022 aangekondigd dat er in Limburg en Noord-Brabant een voorlopige stop voor nieuwe bedrijven en instanties die een aansluiting willen op het elektriciteitsnet, zowel voor afname als opwek van elektriciteit. Ook voor bestaande bedrijven die een zwaardere aansluiting willen, is geen ruimte meer. Het hoogspanningsnet in beide provincies zit nagenoeg aan de maximale capaciteit door de snelgroeiende vraag naar elektriciteit.

Ook in Doetinchem spelen deze problemen. In grote delen (rode vlakken op de kaart hieronder) van de gemeente is geen extra capaciteit meer op het elektriciteitsnet beschikbaar, voor zowel het terugleveren als afnemen van elektriciteit. Zo kan er op de laatste te ontwikkelen bedrijfskavels op het A18 Bedrijvenpark momenteel niet gebouwd worden: de daar te vestigen bedrijven kunnen geen stroomaansluiting krijgen.

In de oranje delen momenteel congestiemanagement van kracht. Dit houdt in dat voor bedrijven die zowel een zware aansluiting willen om stroom af te nemen (groter dan 3x80A) of duurzame energie op grote schaal willen terugleveren (ook 3x80A) waarschijnlijk niet aangesloten kunnen worden. Hiermee behoudt het stroomnet ruimte voor kleinere stroomaanvragen- of teruglevering.

Figuur 11: Netcapaciteit afnemen (links) en terugleveren (rechts)



Bron: Liander, peildatum medio april 2023

Congestie bekend bij Liander en TenneT, maar pas in 2027 meer ruimte

De congestie op het stroomnet is onderzocht en bekend bij Liander. Het verdeelstation Doetinchem wordt uitgebreid, waarmee de netcapaciteit in de regio zal worden verviervoudigd. Ook wordt het stroomnet in de regio verzwaard. Liander geeft aan met de huidige investeringsplannen pas in 2027 weer ruimte te kunnen voorzien maar dat dan nog niet alle problemen zijn opgelost. Ook beheerder van het hoogspanningsnet TenneT geeft aan dat de capaciteit in (heel Gelderland) eind 2022 bereikt is voor het leveren van elektriciteit en werkt aan oplossingen, onder andere door het voeren van congestiemanagement en GOPACS (zie volgende pagina).

Oplossingen voor netcapaciteitsproblemen beschikbaar, maar vergen investering en inzet

Het ontbreken van netcapaciteit zorgt voor grote problemen rondom verduurzaming van bestaande bedrijven, maar ook de mogelijkheid voor nieuwe bedrijven om een (groot)aansluiting te kunnen krijgen. Uiteindelijk blijft het verzwaren van het stroomnet de belangrijkste oplossing om de toenemende stroomvraag- en aanbod de komende tientallen jaren op te kunnen vangen. De afgelopen jaren zijn er echter diverse ontwikkelingen in Nederland gaande die (gedeeltelijk) om de netcongestie heen werken:

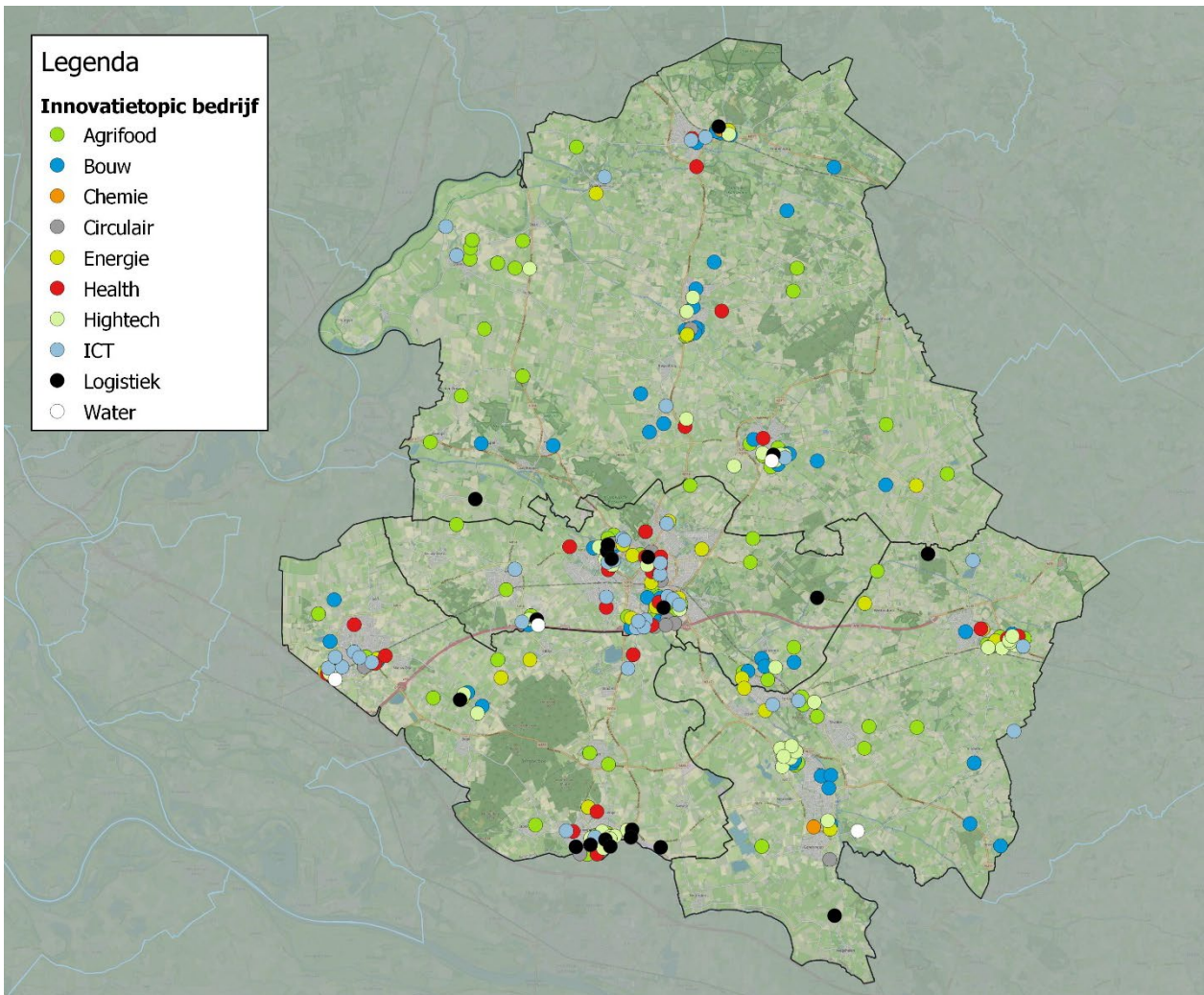
- **GOPACS vanuit netbeheerder.** [GOPACS](#) is een samenwerking van de Nederlandse netbeheerders. Het is een platform om netcongestie te verminderen en helpt om het net betrouwbaar en betaalbaar te houden. In geval van netcongestie vragen de netbeheerders via GOPACS aan grootzakelijke klanten of zij tegen een marktconforme vergoeding tijdelijk minder elektriciteit kunnen verbruiken of opwekken. De ruimte die daarmee vrijkomt, wordt verdeeld onder andere gebruikers van het elektriciteitsnet. Zo ontstaat er meer ruimte op het elektriciteitsnet en ontvangt de klant tegelijkertijd een vergoeding voor de capaciteit die hij op dat moment toch niet nodig had.
- **Verhandelen van (administratieve) stroomaansluiting.** Op bedrijventerreinen is de netcongestie regelmatig meer een administratieve congestie dan een fysieke. Bedrijven geven bij vestiging aan welke stroomaansluiting zij nodig hebben (bijvoorbeeld 3x100 Ampère). Het stroomnet op een bedrijventerrein moet in staat zijn de maximale capaciteit van alle bedrijven gelijktijdig te faciliteren. Bedrijven gebruiken vrijwel nooit de volledige verkregen capaciteit, of hebben bij vestiging een zwaardere aansluiting genomen met het oog op toekomstige uitbreiding of intensivering op het kavel. Via de GOPACS is het in dit geval mogelijk capaciteitsbepurende contracten te tekenen door grootverbruikers. Een bedrijf tekent in dit geval een contract dat hij in plaats van zijn verkregen 3x100 ampère, voor een bepaalde periode bijvoorbeeld maximaal 3x80 ampère zal gebruiken. Hier krijgt het bedrijf een bepaalde vergoeding voor. De vrijkomende netcapaciteit kan door andere bedrijven worden opgenomen voor een bepaalde periode. Dit kan als overbruggingsmaatregel worden gebruikt totdat het stroomnet op een bedrijventerrein is verzwaard.
- **Ontwikkelen Energy Hub.** Een Energy Hub is een systeem dat binnen een bedrijventerrein de opwek, opslag en het verbruik van elektriciteit optimaal op elkaar én op de beschikbare energie-infrastructuur afstemt. Hierbij is het doel om zoveel mogelijk lokaal opgewekte energie ook lokaal te gebruiken en zo efficiënt mogelijk met de bestaande energie-infrastructuur om te gaan. Op die manier wordt netcongestie voorkomen of, als al sprake is van netcongestie, optimaal gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de energie-infrastructuur biedt. Op deze manier wordt de weg vrijgemaakt om lokaal meer opwekking van elektriciteit uit hernieuwbare bronnen op het elektriciteitsnet in te passen.

Het opzetten van een Energy Hub is echter wel een (kapitaal)intensieve operatie. Om te beginnen is organisatie van de bedrijven op het bedrijventerrein nodig. Idealiter doen zoveel mogelijk partijen mee. Doorgaans is het nodig om een energiecoöperatie op te richten. Deze coöperatie zorgt voor de verrekening van de transportkosten en kan ook investeren in energie-opwek en -opslag en in laadinfrastructuur. Verder is gedetailleerd inzicht in het huidige en recente historische energieverbruik (en opwek) van de deelnemende bedrijven essentieel. Hiervoor is goede meetapparatuur nodig. Om de opwek en het verbruik van energie goed op elkaar en op de beschikbare energie-infrastructuur af te kunnen stemmen, moeten sommige energiestromen zelfs realtime worden bemeaten en is toepassing van een energiemanagementsysteem nodig. Daarnaast is het van belang dat de lokale netbeheerder mee wil werken. In Nederland komt – vooral door de hoge kosten voor het opzetten – een Energy Hub nog weinig voor. Onlangs heeft [bedrijventerrein InnoFase \(Duiven\)](#) aangekondigd een Energy Hub op te willen zetten, en ook [bedrijventerrein Pannenberg II \(Nederweert\)](#) heeft in onlangs haar Energy Hub in gebruik genomen.

3.9 Doetinchemmer bedrijventerreinen centrum van innovatie

De gemeente Doetinchem (en met name de bedrijventerreinen) is een belangrijk centrum en vestigingslocatie voor innovatieve bedrijven. Op basis van gegevens van Innovatiespotter zijn er in Doetinchem en buurgemeenten Bronckhorst, Montferland en Oude IJsselstreek circa 350 innovatieve bedrijven gevestigd. Een derde van deze innovatieve bedrijven is gevestigd in de gemeente Doetinchem.

Figuur 12: Kaartweergave innovatieve bedrijven Doetinchem en buurgemeenten



Bron: Innovatiespotter (2023). Bewerking Stec Groep

Wat maakt een bedrijf innovatief?

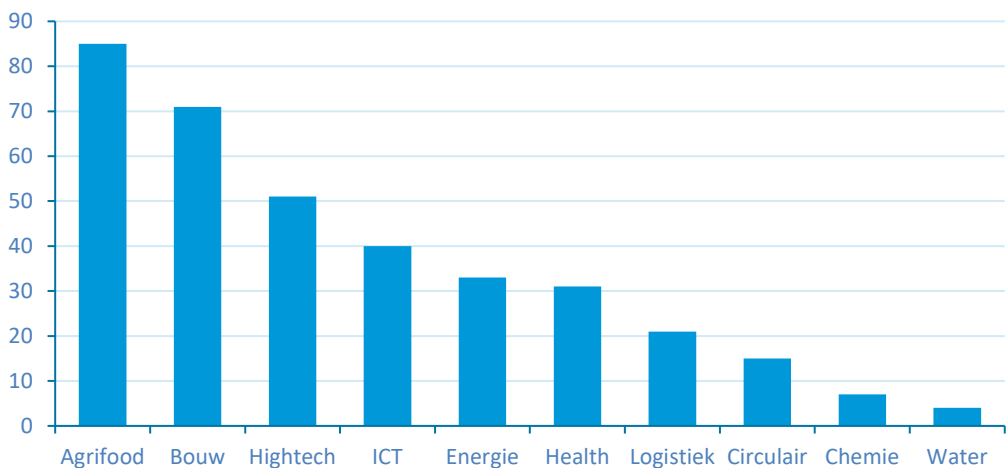
Innovatiespotter is een data science bedrijf dat met AI (Artificial Intelligence) bedrijven identificeert die actief zijn op het gebied van innovatie, technologie en duurzaamheid. Alle twee miljoen Nederlandse bedrijven worden hiervoor doorlopend geanalyseerd. Innovatiespotter gebruikt AI om bedrijven in te delen bij Topics. Deze Topics volgen het Nederlandse innovatiebeleid. Omdat Innovatiespotter de algoritmes regelmatig vernieuwt worden ook opkomende technologieën gevonden. De bedrijfsprofielen zijn verrijkt met waardevolle gegevens uit honderden verschillende openbare bronnen. Bijvoorbeeld innovatiesubsidies die het bedrijf heeft ontvangen en deelnames in innovatienetwerken. Bedrijven kunnen actief zijn in productinnovatie (ontwikkelen van nieuwe of verbeterde producten of diensten) of procesinnovatie (verbeteren van de manier waarop producten of diensten worden geproduceerd of geleverd). Een combinatie van beide vormen van innovatie is natuurlijk ook mogelijk.

Veel agrifood-innovatie, ook bouw en hightech sterk vertegenwoordigd in innovatief ecosysteem

Kijken we naar de verdeling van de innovatie bedrijven naar topic (zie bijlage 1 voor een gedetailleerde omschrijving van de diverse topics), dan zien we dat Doetinchem en buurgemeenten relatief veel innovatieve bedrijven actief in het Agrifood-cluster huisvesten. Denk bijvoorbeeld aan Esbro of industrieel Bakkerij Wiltink (beide Doetinchem), maar bijvoorbeeld ook de productielocatie van Aviko in Steenderen. De sterke aanwezigheid van agrifood innovatie binnen de regio is geen verrassing gezien het sterke agribusiness profiel.

Opvallend zijn relatief veel innovatieve bouwbedrijven. Toonaangevende innovatieve speler binnen de bouwsector in Doetinchem is uiteraard familiebedrijf Rensa (Wijnbergen). Verder zijn bedrijven actief binnen dit topic vaak kleinere bouwbedrijven met een beperkt aantal werknemers. Vaak zijn deze ook niet op een bedrijventerrein gevestigd.

Figuur 13: verdeling innovatieve bedrijven Doetinchem en buurgemeenten naar topic



Bron: Innovatiespotter (2023). Bewerking Stec Groep

Bedrijventerreinen huisvesten gros innovatieve bedrijven, enkele clusterlocaties zichtbaar

De bedrijventerreinen in Doetinchem en buurgemeenten huisvesten het merendeel van de innovatieve bedrijven. Circa 60% van alle innovatieve bedrijven is gevestigd op een bedrijventerrein. Binnen de regio zijn daarnaast enkele innovatieve clusters zichtbaar:

- Montferland (‘s-Heerenberg) huisvest een sterk logistiek innovatief cluster. In lijn met de daar gevestigde logistieke bedrijvigheid zoals Mainfreight en DSV zijn er veel logistieke bedrijven actief met innovatie binnen het bedrijfsproces. Denk hierbij aan de toepassing van onder andere realtime sensing, vergaande automatisering, big-data en de inzet van blockchaintechnologie om de vrachtstromen zo effectief mogelijk te kunnen sturen.
- Rondom Ulft (primair op de Rieze) is een sterk hightech-maakcluster aanwezig. Ulft huisvest vanuit historie een breed scala aan maakindustrie. Dit is ook in 2023 nog zichtbaar door de aanwezigheid van diverse metaalverwerkende bedrijven zoals Tieltjes (toeleverancier voor de lucht- en ruimtevaart).
- Rondom Didam (met name Kollenburg) zijn diverse innovatieve ICT-bedrijven aanwezig. Dit valt met name te verklaren door het type bedrijventerrein dat Kollenburg is: het terrein huisvest diverse kantoorpanden.

Focus op Doetinchem: sterke clustering op bedrijventerreinen, geen eenduidig cluster waarneembaar

Indien ingezoomd op Doetinchem zelf, dan is wederom het belang van de bedrijventerreinen als vestigingslocatie voor innovatieve bedrijven zichtbaar. In Doetinchem zelf is bijna 90% van de innovatieve bedrijven gevestigd op een bedrijventerrein.

Echte clustering van bepaalde innovatieve topics ontbreekt echter in Doetinchem. Wel zijn er wat kleinere (lokale) clusters zichtbaar. Zo is op Verheulswede een circulair cluster zichtbaar met onder andere de gemeentewerf, PreZero en verschillende (metaal)recyclingbedrijven en zijn er verspreid over de gemeente diverse innovatieve bedrijven actief in de Agrifood. Denk hierbij bijvoorbeeld aan Intersnack / Chio, PPF of Nijhuis Water Solutions.

Figuur 14: kaartweergave innovatieve bedrijven Doetinchem



Bron: Innovatiespotter (2023). Bewerking Stec Groep

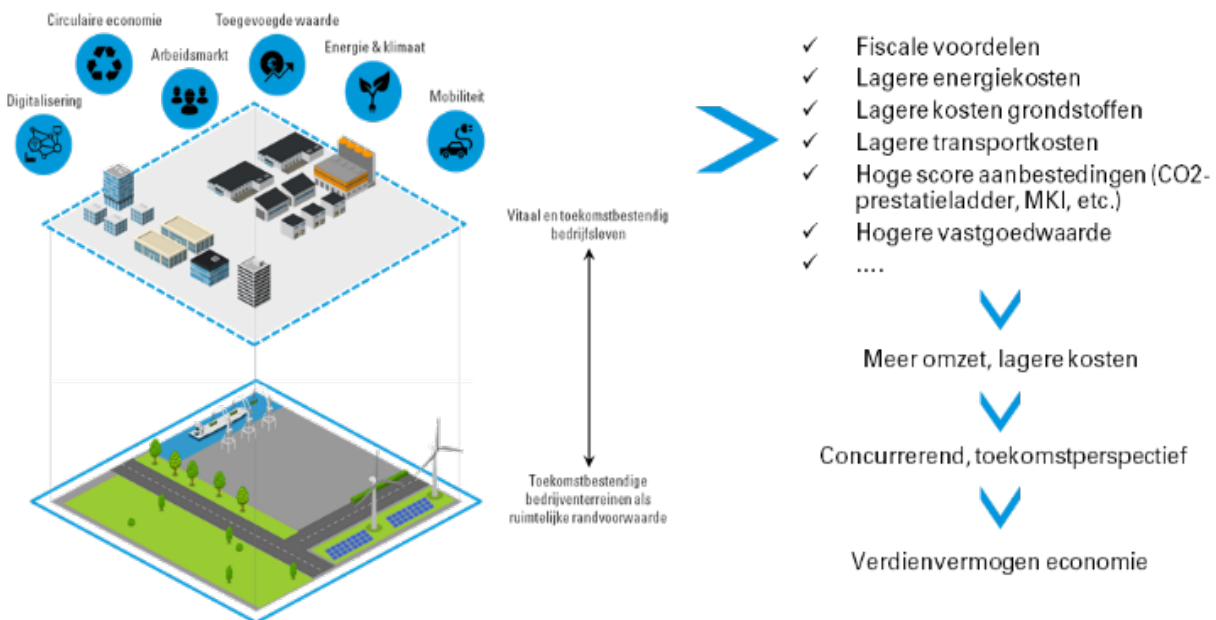
4. Trends en ontwikkelingen

Verskillende 'next economy' trends van invloed op omvang en aard ruimtevrage bedrijventerreinen

We beschrijven in deze paragraaf de belangrijkste economische en maatschappelijke megatrends met invloed op de vestigingsdynamiek (locatiekeuze) en het toekomstig ruimtegebruik van bedrijven op bedrijventerreinen. Onderstaande trends zijn belangrijke redenen waarom er veel vraag is naar bedrijventerreinen, juist ook op locaties relevant voor de potentiële ontwikkeling van bedrijventerreinen. Hoe beter het gebied bedrijven kan faciliteren in deze trends, hoe succesvoller de gevestigde bedrijven en de locatie 'an sich' zullen zijn. Bijvoorbeeld omdat bedrijven zo op kosten en grondstoffen kunnen besparen, makkelijker aan personeel kunnen komen (aantrekkelijkere, gezondere werkomgeving) en goed zijn voorbereid op de grote maatschappelijke uitdagingen van nu en komende jaren.

De 'next economy' is het gevolg van meerdere op elkaar passende ontwikkelingen, die op dit moment in de markt worden waargenomen. We gaan in op drie prominente ontwikkelingen hierbinnen, die naar verwachting een grote invloed op de vraag naar en het gebruik van al bestaande bedrijventerreinen gaan hebben.

Toekomstbestendige bedrijventerreinen belangrijker dan ooit



Bron: Stec Groep (2023).

Trend	Impact kwantitatief	Impact kwalitatief
 <p>Circulaire economie</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Overgang naar 100% circulaire economie vraagt extra ruimte. Bestaande bedrijven zetten nieuwe activiteiten en productielijnen op en hebben meer ruimte nodig voor het verzamelen, tussentijds opslaan en hoogwaardig scheiden van secundaire materiaalstromen. Daarnaast groeit de revisiemarkt fors. Bovenal is schuifruimte nodig om juist op bestaande terreinen herontwikkeling en transformatie naar de nieuwe, circulaire economie mogelijk te maken. • Aandeel circulaire activiteiten en uitbreidingen groeit naar 40 tot 50% van de totale ruimtevraag op bedrijventerreinen in 2030. Tot 2030 is er vooral nog vraag naar plekken om te experimenteren en opschalen, daarna gaat het steeds meer om ruimte voor volledige circulaire productie en logistiek. De échte serieuze ruimtelijke impact vindt dus pas tegen 2030 en daarna plaats. 	<ul style="list-style-type: none"> • Steeds meer concentratie circulaire ruimtevraag op plekken met een kwalitatief onderscheidend profiel. Denk aan plekken waar stromen (grondstoffen, reststromen, warmte, water) maar ook kennis en innovatie makkelijk kunnen worden uitgewisseld. Circulaire bedrijven werken steeds meer cross-sectoraal samen rond een specifiek thema, product of plek met een unieke locatiekwaliteit. • Levensfase, aard en omvang materiaalstromen en productiewijze bepalen locatiekeuze. Enerzijds verdere concentratie van ruimtevraag op grote multimodale industrieel-logistieke locaties. Anderzijds groeiende focus op plekken in of aan rand van de stad, waar kennis, talent, innovatie en productie samenkomen.
 <p>Energie en klimaat</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Tennet en de regionale netbeheerders hebben richting 2030 en 2050 forse investeringsplannen in energie-infra, waarbij regelmatig ook bedrijventerreinen in beeld zijn. Dit vraagt ruimte. Afhankelijk van het type elektriciteitsstation kan het gaan om een halve tot wel tien hectare of meer. Soms gaat het om tijdelijke prefab oplossingen. • Groei van (groene) waterstofproductie vraagt ruimte. De omvang van een waterstoffabriek hangt onder meer af van het vermogen dat de fabriek produceert en het type elektrolyse. Gemiddeld gaat het om één hectare per 100 megawatt. Op steeds meer bedrijventerreinen zullen komende jaren initiatieven opkomen en dus ruimte vragen. De echt grootschalige productie concentreert zich daarbij in de Nederlandse zeehavens, en is dus voor Doetinchem minder relevant. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ruimtelijke concentratie van duurzame energieproductie om zo het net slimmer te benutten. Door bv. wind en zon op één locatie te combineren wordt optimaal gebruik gemaakt van de beschikbare infrastructuur en transportcapaciteit. • Grootschalige verduurzaming van vervoer. Onzeker is wat de overhand krijgt: elektriciteit, waterstof of wat anders. Zeker is dat dit nieuwe ruimtevraag met zich meebrengt voor waterstoftankstations, laadpleinen, vulpunten met biobrandstoffen, etc. • Locatiefactor 'energie en klimaat' steeds belangrijker bij investeringsbeslissingen. Groeiende groep bedrijven, ontwikkelaars, beleggers en financiers ziet meerwaarde en noodzaak van groene, klimaatadaptieve bedrijventerreinen voor hun voortbestaan en laat dit steeds zwaarder wegen in investeringsbeslissingen en locatiekeuzes.
 <p>Digitalisering (o.a. Smart industry & logistics)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Sterke doorgroei robotisering en automatisering in de industrie, logistiek en bouw. De robotdichtheid in Nederland is nu nog laag in sectoren als bouw en logistiek. Tegelijkertijd is in deze sectoren een enorm potentieel. De krappe arbeidsmarkt is daarnaast een belangrijke versneller. Door te investeren in robots en machines kunnen bedrijven de arbeidsproductiviteit en productie toch verhogen. • Ruimtevraag op bedrijventerreinen blijft hierdoor toenemen met op langere termijn afzwakking. De toenemende robotisering leidt tot verdere schaalvergroting en productiegroei en leidt zeker de komende vijf tot tien jaar nog tot toenemende ruimtevraag. Op langere termijn verwachten we dat minder uitbreidingsruimte nodig is. Bedrijven kunnen na robotisering immers efficiënter de ruimte benutten, bijvoorbeeld door de hoogte in te gaan. 	<ul style="list-style-type: none"> • Groeiende concentratie en vestigingsvoorkeur van industrie en logistiek nabij de stad. Door robotisering veranderen fabrieken en logistieke hallen steeds meer in ICT-omgevingen. Behoeftes aan vestigingslocaties met voldoende aanbod aan én trekkracht op hoogwaardige en technische vakmensen neemt toe. Stedelijke regio's zijn hierbij in het concurrentievoordeel, ook omdat hier de grootste bouw- en verduurzamingsopgave ligt. Door schonere en stillere bedrijfsvoering is bovendien eerder functiemenging mogelijk. • Lokale gebondenheid blijft een belangrijke rol spelen voor met name industriële bedrijven. Deze bedrijven willen het liefst vernieuwen en doorgroeien op of direct nabij de huidige plek vanwege de herkomst van werknemers, hun netwerk van klanten en toeleveranciers en eerder gedane investeringen.

5. Beter benutten bedrijventerreinen

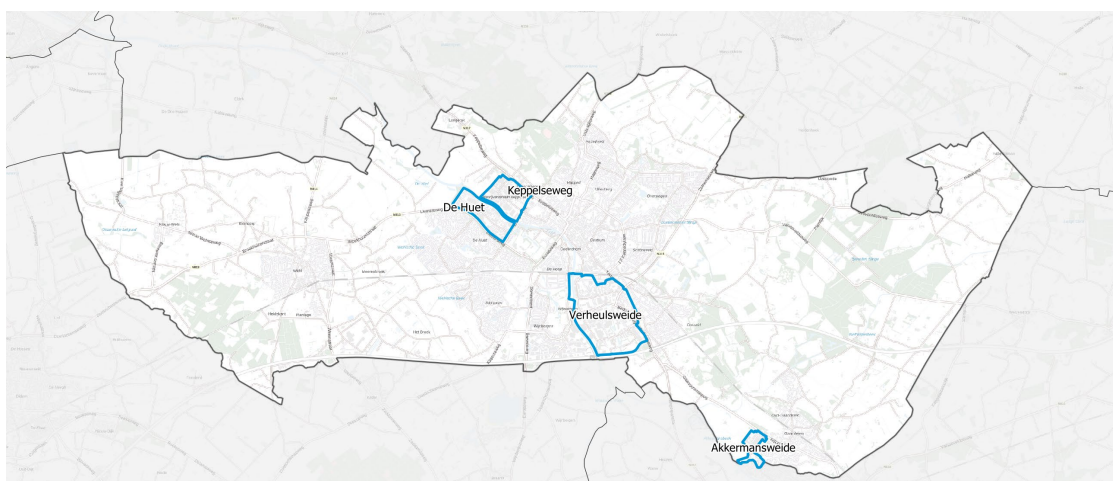
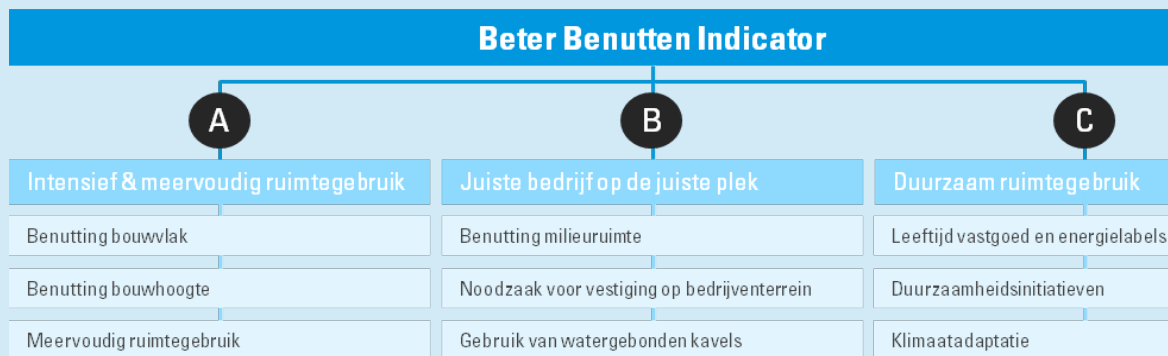
Onderzochte terreinen

We voeren de beter benutten analyse uit op bedrijventerrein De Huet, Keppelseweg, Verheulswede en Akkermansweide. Dit zijn vanwege de relatief oude vastgoedvoorraad relevante terreinen. Zo liggen er op oudere terreinen meer kansen om te intensiveren vanwege de noodzaak om de courantheid op peil te houden.

We bouwen met de analyse voort op ons recente onderzoek voor de provincie Gelderland. Dat onderzoek richtte zich op twee specifieke indicatoren van de Beter Benutten Indicator (BBI), namelijk het benutten van het bouwvlak en het benutten van de bouwhoogte. Dit hebben we voor bedrijventerrein De Keppelseweg en Verheulswede dus al in beeld. Naast deze twee indicatoren toetsen we de bedrijventerreinen ook aan de overige BBI-indicatoren. Deze analyse voeren we tevens uit voor De Huet en Akkersmansweide. Op deze manier krijgen we een volledig beeld van de potentie en mogelijkheden voor het beter benutten deze bedrijventerreinen.

Beter Benutten Indicator

De BBI bestaat uit drie dimensies en een onderliggende set van 12 indicatoren waarmee we een goed zicht krijgen op het ruimtegebruik op uw bedrijventerreinen en de mate waarin hierin nog optimalisatie mogelijk is. Dit zijn:



5.1 Ruimtwinst reëel op bedrijventerreinen

5.1.1 Conclusies en aandachtspunten per terrein

Voor het inschatten van de theoretische ruimtwinst hanteren we 'marktconforme' uitgangspunten. Dit doen we zowel voor de benutting van het bebouwingspercentage als voor de benutting van de bouwhoogte. De uitgangspunten zijn:

Benutting bebouwingspercentage

- We kijken alleen naar kavels vanaf 1.000 m², omdat het op kleinere kavels relatief minder loont om te intensiveren. Bedrijven op zulke kavels zullen bij ruimtegebrek eerder verhuizen, omdat dergelijke metrages eenvoudiger binnen de bestaande voorraad te vinden zijn.
- We kijken naar kavels waar minimaal 20%-punt winst in het bouwvlak te behalen valt (ofwel: verschil tussen bebouwd oppervlak en maximaal mogelijk is minimaal 20%-punt).

Benutting bouwhoogte

- Hierbij laten we panden zien vanaf 500 m² die minimaal 6 meter verschillen met de toegestane bouwhoogte zoals staat in het vigerende bestemmingsplan. Deze panden hebben potentie voor optoppen. Hierbij zou het optoppen zowel kunnen gaan over één of meerdere lagen met een kantoorfunctie (indicatieve hoogte van circa 3 meter) of één laag bedrijfsruimte (indicatieve hoogte van minimaal 6 meter).¹

Theoretische verkenning

Let op: dit onderzoek is een theoretisch verkenning op basis van de beschikbare data. Achter veel uitkomsten gaan gedetailleerde vervolgvragen en -stappen schuil. Dit onderzoek heeft als doel een goed eerste beeld te geven van de intensiveringspotentie. Dit zijn uitersten; de hoeken van het speelveld. De gemeente kan dit onderzoek benutten om, in samenwerking met belanghebbenden (zoals de omgevingsdienst, ondernemers, bewoners en andere beleidsvelden), de uitkomsten verder te kleuren. Daarbij moet gelet worden op functionele (on)mogelijkheden. Hierbij is specifieke kennis over de bestaande bedrijven een must.

Raadpleeg bijlage 2 voor de uitgebreide uitwerking van de BBI en kaartmateriaal per terrein.

Tabel 2: Uitkomsten intensief en meervoudig ruimtegebruik

Bedrijventerrein	Bouwvlak optimaal benutten	Optoppen waar het kan
De Huet	10.000 - 15.000 m ² (ca 5%)	67 panden/begane grond 116.700 m ²
Keppelseweg	20.000 - 25.000 m ² (ca 10%)	51 panden/begane grond 112.200 m ²
Verheulswede	40.000 - 80.000 m ² (ca 5-15%)	42 panden/ begane grond 115.600 m ²
Akkermanswede	3.000 - 5.000 m ² (ca 2,5-5%)	2 panden/begane grond 1.180 m ²
Totaal	70.000 - 120.000 m²	162 panden/ begane grond 345.680 m²

Bron: PWE Doetinchem (2022), Ruimtelijkeplannen.nl (2022), IBIS (2022), BAG (2023), bewerking Stec Groep (2023).

¹ In deze analyse is geen onderzoek gedaan naar de constructies van de bedrijfsgebouwen. We hebben dus geen bouwtechnische inzichten, waardoor we geen uitspraken kunnen doen over daadwerkelijke reële mogelijkheden voor optoppen. We tonen enkel aan waar 'ruimte' in de hoogte op de bedrijventerreinen is te winnen. Dit is de opening voor gesprek met ondernemers.

Tabel 3: Uitkomsten juiste bedrijf op de juiste plek

	De Huet	Keppelseweg	Verheulsweide	Akkermansweide
Uitplaatsbare bedrijven	2,9 ha	8,9 ha	13,0 ha	0
Uitplaatsbaar, maar milieucategorie 1 en 2 wel toegestaan op locatie	4,1 ha	0,0 ha	2,4 ha	6,7 ha
Totaal	7,1 ha	8,9 ha	15,4 ha	6,7 ha

Bron: PWE Doetinchem (2022), Ruimtelijkeplannen.nl (2022), IBIS (2022), bewerking Stec Groep (2023).

5.2 Verouderd vastgoed: momentum voor (her)ontwikkeling?

Het kunnen verzilveren van beter benutten kansen hangt sterk af van een investeringsmomentum. We kijken hiervoor naar de leeftijd van het vastgoed: hoe ouder het vastgoed, des te groter is de kans op noodzakelijke investeringen. We lichten dat hieronder verder toe.

Hoewel we bij intensiever ruimtegebruik reststroken tot een minimum willen beperken, vinden we dat intensiever benutten te allen tijde gepaard moet gaan met voldoende aandacht voor een prettige werkomgeving met voldoende ruimte voor groen, water en ecologie, ruimte voor. De focus op intensiever benutten moet dus ook niet leiden tot oneindige verstening.

Integendeel, het gaat juist om het benutten van de koppelkans. Wanneer zich een intensivering/betere benutting voordoet, kan ook gelijk een kwaliteitsimpuls op het gebied van duurzaamheid plaatsvinden. Hiervoor brengen we het huidige groenpercentage en het stedelijk hitte-eilandeffect in beeld.

Tabel 4: Uitkomsten duurzaam ruimtegebruik

Bedrijventerrein	Gemiddeld gewogen bouwjaar	Groenpercentage	Hitte-eilandeffect
De Huet	1989	16%	+ 1.1 °C t.o.v. landelijk gebied
Keppelseweg	1976	17%	+ 1.0 °C t.o.v. landelijk gebied
Verheulsweide	1985	23%	+ 1.2 °C t.o.v. landelijk gebied
Akkermansweide	1978	19%	+ 0.6 °C t.o.v. landelijk gebied

Bron: BAG (2023), klimateffectatlas (2023), bewerking Stec Groep (2023).

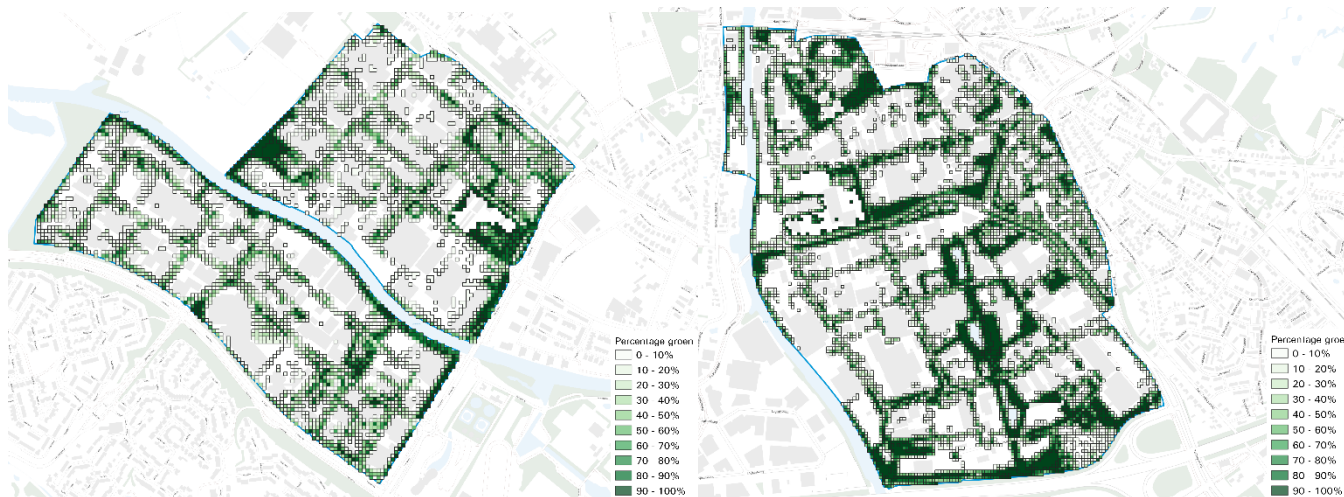
Weinig kwalitatief groen op Huet en Keppelseweg, Verheulsweide scoort beter

De terreinen zijn over de gehele linie behoorlijk versteend. Het groenpercentage op de terreinen loopt uiteen van 16 tot 23%. Enkel centraal op Verheulsweide constateren we een 'groene long'. Op overige delen en op De Huet en Keppelseweg bevindt het groen zich voornamelijk aan de randen. Enkele panden verspreid over het terrein hebben wat snippergroen op de kavel staan, maar op de meeste bedrijfskavels is geen groen aanwezig. Dat is onwenselijk. In de praktijk zien bijvoorbeeld dat De Huet, Keppelseweg en Verheulsweide gemiddeld 1,0 tot 1,2 graad warmer zijn dan de gemiddelde temperatuur in het landelijk gebied.

Hittestress beïnvloedt de locatiewaarde van een gebied in negatieve zin. Het heeft een negatieve impact op de gezondheid van mensen, leefbaarheid van de omgeving, comfort in gebouwen en ook de arbeidsproductiviteit. Het 'vergroenen' van de bedrijventerreinen draagt niet alleen bij aan een betere klimaatadaptatie en biodiversiteit, ook de aantrekkelijkheid van de terreinen als werklocatie wordt

verhoogd. Werknemers voelen zich daarnaast ook prettiger in een aantrekkelijke, groene omgeving, en daarmee kan vergroening bijdragen aan een aantrekkelijk werk- en verblijfsklimaat.²

Figuur 15: Groenkaart



Bron: BAG (2023), klimaateffectatlas (2023), bewerking Stec Groep (2023).

Spanningsveld tussen vergroenen en parkeerdruk

Op bedrijfskavels bestaat een spanningsveld tussen de opgaven rondom het vergroenen van de kavels en het oplossen van parkeerproblematiek op de bestaande kavel. Een focus op vergroenen hoeft echter niet ten koste te gaan van ruimte voor intensivering. Denk bijvoorbeeld aan de 'loze' onbebouwde ruimte tussen de erfgrans en het bedrijfspand. Deze ruimte mag sowieso niet bebouwd worden door beperkingen vanuit het bestemmingsplan (minimale bebouwingsoppervlakte en minimale afstand tussen gevel en kavelgrans). Deze ruimte is tevens vaak ongeschikt voor het realiseren van parkeerplaatsen. Door het vergroenen van deze 'loze' ruimte kan een kavel worden vergroend, zonder dat dit spanning creëert met andere aspecten (zoals extra parkeerdruk).

Verduurzamen terreinen ook nodig om piekbuien beter te kunnen verwerken

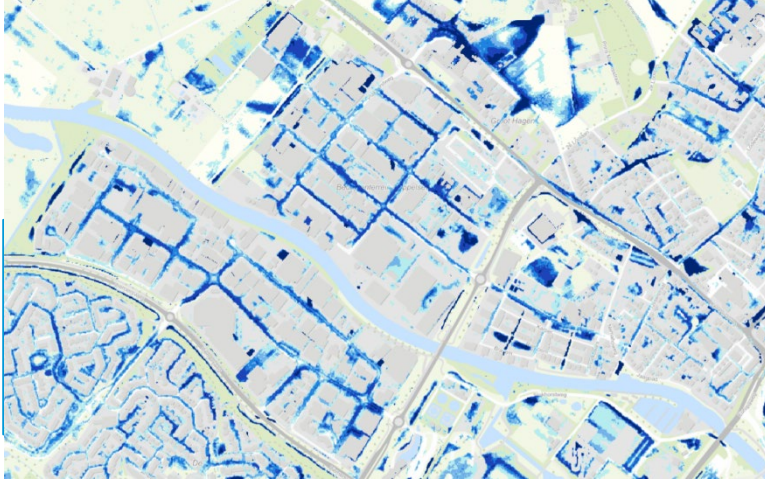
Door de klimaatverandering komt extreem weer steeds vaker voor. Perioden met extreme hitte en langdurige zware neerslag komen periodiek voor, wat een zware impact kan hebben op 'grijze' bedrijventerreinen, tot op het punt waar bedrijven tijdelijk moeten sluiten of werken met aangepaste werkschema's vanwege de overlast. Ook vormt overstrooming een steeds groter risico als gevolg van langdurige neerslag. Bij hevige neerslag kan grofweg 20 tot 30 centimeter water op straat blijven staan, zo blijkt uit de Klimaateffectatlas van het RIVM.

Water heeft door verstening weinig mogelijkheden de grond te infiltreren. Indien de hemelwaterriolering niet meer afdoende is om piekbuien af te voeren, is er een risico op overstrooming van kelders en lager gelegen (bedrijfs)panden, met alle financiële risico's van dien. Op grote delen van de Keppelseweg, de Huet en Verheulswaai is dit risico aanwezig. Panden en kavels gelegen aan de Oude IJssel hebben daarentegen voldoende afvloeiingsmogelijkheid.

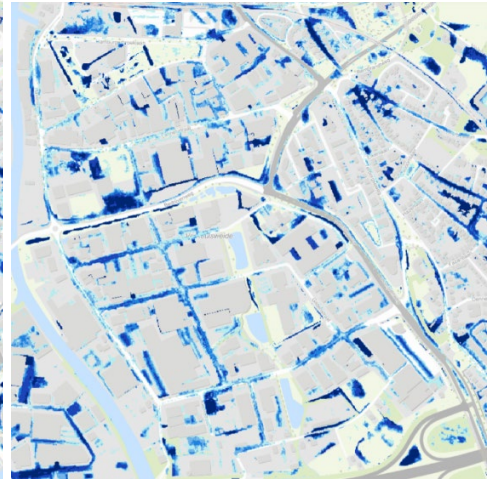
² Enkele nog uit te geven kavels zijn nog niet bebouwd waardoor dit als 'groen' wordt aangemerkt. Dit is doorgaans laagwaardig groen. Wel bieden dergelijke kavels kansen voor de aanleg van tijdelijke natuur.

Figuur 16: water op straat bij een piekbui (70 mm regen in 2 uur tijd)

De Huet + Keppelseweg



Verheulswiede



Bron: Deltares, richtlijn overstromingsrisico (2018). Bewerking Stec Groep

Vergroenen bedrijventerreinen goed haalbaar zonder verlies van ‘ruimte om te werken’

Het vergroenen en verblauwen van bestaande bedrijventerreinen is goed haalbaar zonder dat kostbare ruimte om te ondernemen verloren gaat. Denk bijvoorbeeld aan halfverharde parkeerplaatsen (groentegels), groene overkapping boven parkeerplaatsen of kwalitatief hoogwaardige groene erfafscheiding. Hiervoor kan aanspraak worden gemaakt op de [Toekomstbestendige bedrijventerreinen](#) van de provincie Gelderland.

Figuur 17: inspiratiebeelden vergroenen bedrijventerreinen Pijnacker-Nootdorp



Bron: BasArkes & Stec Groep, 2022

Mogelijkheden voor beter benutten sterk afhankelijk van investeringsmomentum

Het gewogen gemiddelde bouwjaar van vastgoed op bedrijventerrein De Huet, Keppelseweg en Verheulswede ligt tussen 1976 en 1989. We spreken dus over relatief oud vastgoed. Pandeigenaren en huurders kunnen hierdoor te maken hebben met: hogere onderhoudskosten, lagere energie-efficiëntie, minder aantrekkelijk marktprofiel en een lagere waarde.

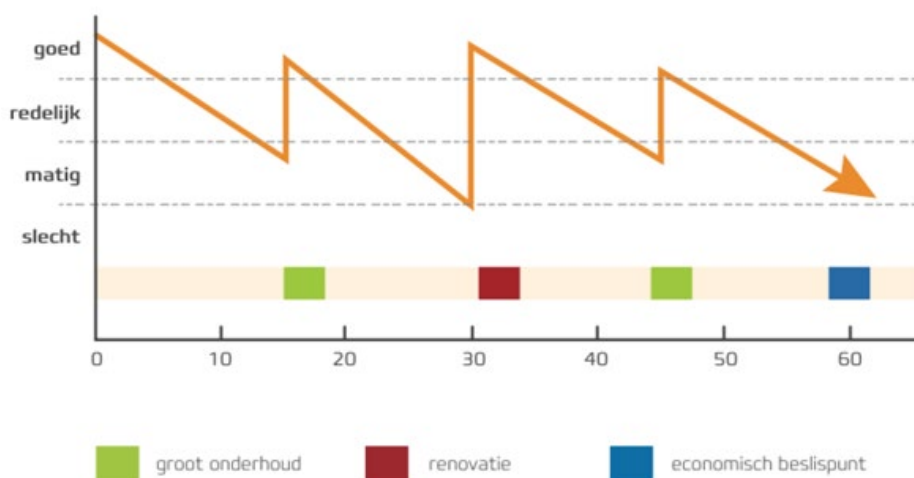
De mogelijkheden voor beter benutten op bedrijventerreinen zijn sterk afhankelijk van de actieve partijen op een terrein, denk aan het aandeel ondernemers/eigenaren, huurders, beleggers, ontwikkelaars etc. De eigendomssituatie bepaalt mede of en hoe makkelijk beter benutten gerealiseerd kan worden. De kansen voor beter benutten zijn verder sterk afhankelijk van het investeringsmomentum van ieder bedrijf. Moet het bedrijf bijvoorbeeld toch al investeren in een uitbreiding of in nieuwe installaties? Spelen er vraagstukken als herlocatie of krimp?

Dat zijn allemaal momenten waar zich mogelijk een kans voor beter benutten voordoet en dit verschilt dus per bedrijf. Daarnaast speelt ook natuurlijk ook de financiële situatie per bedrijf mee. Zijn er überhaupt middelen om te investeren? Wat is de terugverdientijd van maatregelen? Ook speelt de huidige constructie van bedrijfspanden een belangrijke rol in bijvoorbeeld het beter benutten van de bouwhoogte. Is het pand constructief geschikt om op te toppen? Kortom, de mogelijkheden voor beter benutten zijn afhankelijk van diverse aspecten die per bedrijf en per bedrijfspand verschillen.

Over het algemeen zijn een aantal momenten in de tijd waarop investeringen in een pand aan de orde zijn. Deze momenten zouden benut kunnen worden om ook een stap te zetten in beter benutten. Onderstaande figuur laat de levenscyclus van een bedrijfspand zien. We zien dat na 10 tot 15 jaar het eerste groot onderhoud plaatsvindt. Na 30 jaar gaat het voornamelijk om renovatie. Vervolgens vindt er na 40 tot 45 jaar weer groot onderhoud plaats.

Tot slot komt vaak na 50 tot 60 jaar de vraag of het vastgoed nog economisch courant en rendabel is. Deze termijnen kunnen natuurlijk anders zijn door maatschappelijke (denk aan druk op nieuwe terreinen aanleg), ruimtelijke (denk aan uitstraling onder de maat, hogere eisen aan uitstraling en inpassing), economisch (denk aan pand niet meer courant, andere sectoren die groeien) en technologische ontwikkelingen (denk aan digitalisering, robotisering). Desalniettemin geven deze termijnen wel een goed richtsnoer.

Figuur 18: Investeringsmomenten (bedrijfs)vastgoed



Bron: Berenschot Osborne (bouwkosten management)

5.3 Focusgebieden op basis van de BBI-analyse

Dat de bestemmingsplanmogelijkheden op de onderzochte bedrijventerreinen niet volledig worden benut is evident. We zien dan ook kansen voor intensiveren in hoogte en breedte. In onderstaande figuren maken we de confrontatie tussen intensiveringskansen in breedte (beter benutten bebouwingspercentage) en hoogte (beter benutten bouwhoogte). Dit geeft focus: wat zijn de potentiële intensiveringslocaties en op welke indicator(en) is ruimte te winnen? Dat wil niet zeggen dat ruimtewinst op andere kavels en panden niet reëel is. Ook daar liggen kansen, al dan niet op langere termijn.

Focus op meest kansrijke locaties als 'laaghangend fruit'

Specifiek zoomen we in de confrontatie in op locaties waarbij het verschil tussen toegestaan en daadwerkelijk bebouwingspercentage 40% of meer bedraagt en/of waar het verschil tussen toegestane en daadwerkelijke bouwhoogte 6 meter of meer bedraagt.

Om de intensiveringsmogelijkheden verder te duiden, kijken we ook nadrukkelijk naar de leeftijd van het vastgoed. Immers: Hoe ouder het vastgoed, des te groter is de kans op investeringen om couranthoud op peil te houden als ook om te intensiveren. Veroudering is namelijk een goede indicator om het investeringsmomentum in vastgoed en kavel te herkennen. In de praktijk zien we een economische levensduur van bedrijfstvastgoed tussen 30 tot 50 jaar. Op de kaartbeelden tonen we dan ook enkel het vastgoed dat – naast eerder genoemde criteria – voor 1990 is gebouwd.

Op basis van deze focus wordt per terrein het 'laaghangend fruit' in beeld gebracht. Voor welke kavels / panden is theoretisch gezien de meeste ruimtewinst haalbaar en verwachten we binnen afzienbare tijd het investeringsmoment voor ondernemer / eigenaar?

Beter benutten focusgebieden vraagt publiek-private inzet

In hoeverre de in deze paragraaf in beeld gebrachte focusgebieden waar (theoretisch) gezien het meeste 'laaghangend fruit' is ook daadwerkelijk beter benut kunnen worden, is sterk afhankelijk in hoeverre de particuliere eigenaren van de kavels / panden hiertoe bereid zijn.

Het beter benutten van bestaande bedrijventerreinen is dan ook geen opgave die alleen kan worden gedragen door óf de gemeente óf de ondernemers. Een gezamenlijke inzet op zowel het intensiveren van bestaande kavels – maar bijvoorbeeld ook andere opgaven zoals het verduurzamen van de terreinen of het aanpakken van parkeerdruk – levert het beste resultaat. Ook kan de gemeente kiezen voor het mee-investeren in het beter benutten van particuliere kavels. Hiervoor kan onder andere ook gebruik worden gemaakt van de subsidieregeling [toekomstbestendige bedrijventerreinen](#) van de provincie Gelderland of investering van OostNL met de regeling [Duurzaam Herontwikkelen Gelderland](#).

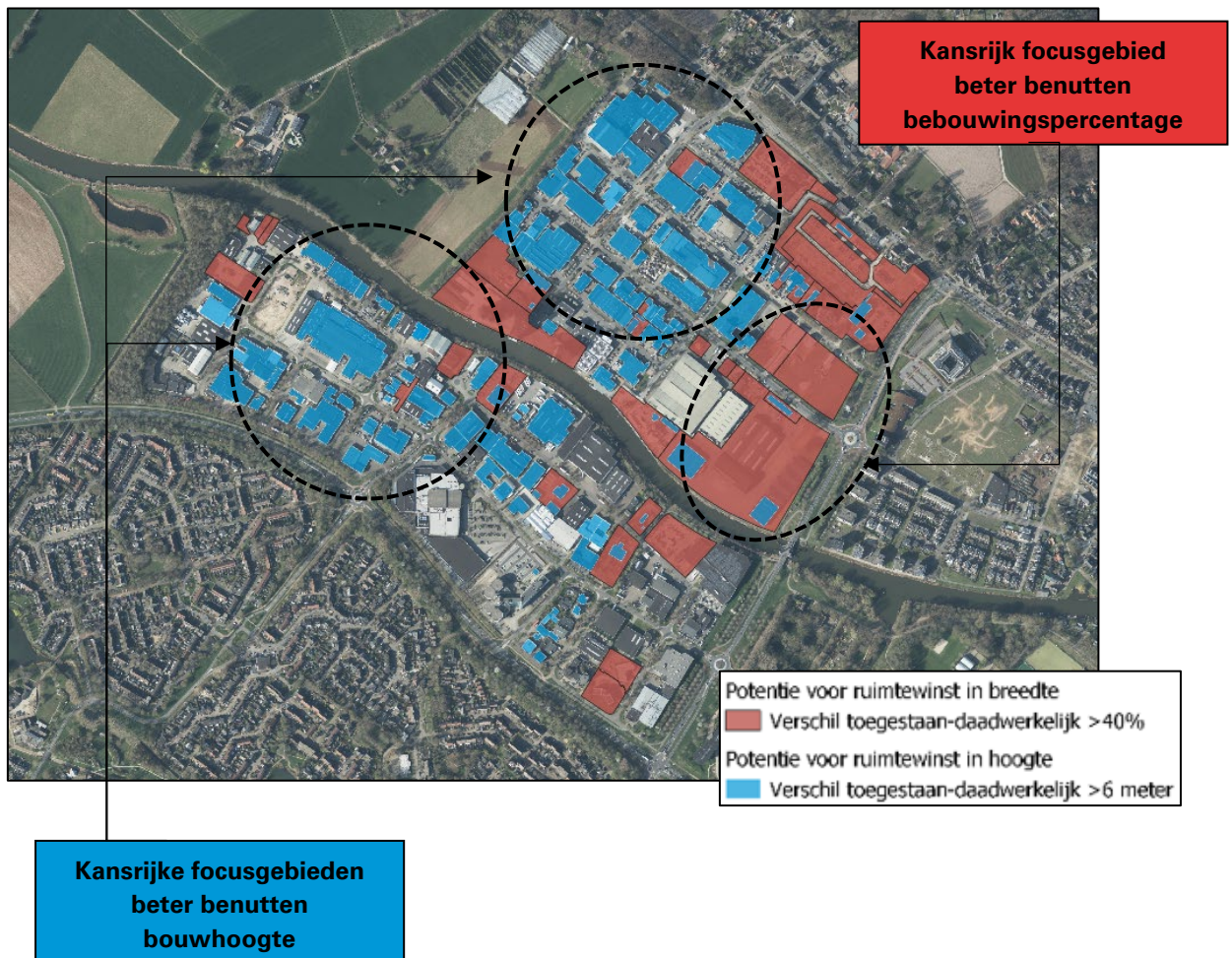
Welke rol de gemeente Doetinchem op zich wil nemen bij het beter benutten van de bedrijventerreinen, is afhankelijk van de gewenste inzet (zowel in ambtelijke inzet als financiering). Zie hiervoor ook het [ambitieniveau en instrumenten beter benutten bedrijventerreinen](#).

De Huet en Keppelseweg

Zowel op de Huet en Keppelseweg zien we meerdere kavels waarbij het bebouwde oppervlakte laag is. Met andere woorden: de bestemmingsplanmogelijkheden worden niet (volledig) benut. Met name op de Keppelseweg is dat niet volledig onlogisch. We constateren daar dat meerdere functies/bedrijvigheid baat hebben bij voldoende buitenruimte. Denk bijvoorbeeld aan het energieverdeelstation en de Agrifood bedrijvigheid. Voor deze kavels is uiteraard geen realistische ruimtewinst haalbaar. Wel liggen er – naast eerder genoemde locaties – op meerdere kavels voor intensiveren in de breedte. Ditzelfde geldt voor de rood gearceerde locaties op De Huet. Daar is theoretisch gezien de grootste winst te behalen.

De grootste intensiveringspotentie is te behalen door de ruimte in ‘hoogte’ beter te benutten. Deze zijn weergegeven met de blauwe panden. Veel panden op zowel de Huet en Keppelseweg zijn qua bouwhoogte lager dan volgens het vigerende bestemmingsplan is toegestaan.

Figuur 19: Focusgebieden meest realistische ruimtewinst De Huet en Keppelseweg



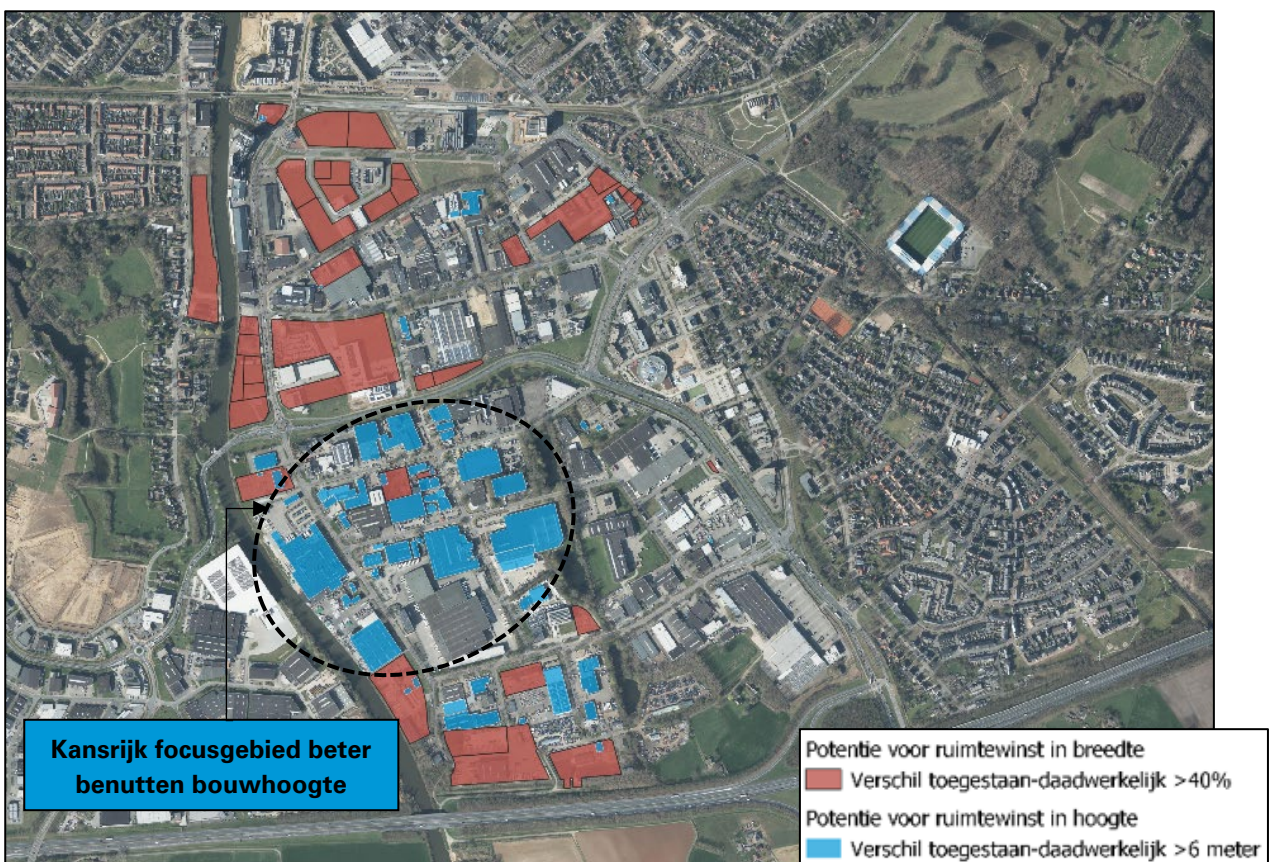
Bron: Ruimtelijkeplannen, IBIS Gelderland, BAG 2022. Bewerking Stec Groep 2023

Verheulswede

Het aantal kavels waar het daadwerkelijke bebouwingspercentage meer dan 40% verschil ten opzichte van het maximaal toegestane bebouwingspercentage bedraagt is relatief laag. Enkel aan de zuidzijde en centraal op het terrein constateren we extensief bebouwde kavels. Voor deze kavels is echter nauwelijks een realistische ruimtewinst door 'in de breedte' te bouwen haalbaar. Locaties zoals PreZero en de milieustraat kennen extensieve bebouwing, maar dit is noodzakelijk gezien de aard van de bedrijfsactiviteiten.

De confrontatie toont vooral een kansrijke focus op het beter benutten van de toegestane bouwhoogte. Centraal op het terrein liggen diverse kavels waar het verschil meer dan 6 meter bedraagt. De meer logistieke bedrijvigheid op deze kavels leent zich bij uitstek voor het toevoegen van een tweede bouwlaag. Zie bijvoorbeeld het onlangs in gebruik genomen [logistiek pand van DSV in Venlo](#).

Figuur 20: Focusgebieden meest realistische ruimtewinst Verheulswede



Bron: Ruimtelijkeplannen, IBIS Gelderland, BAG 2022. Bewerking Stec Groep 2023

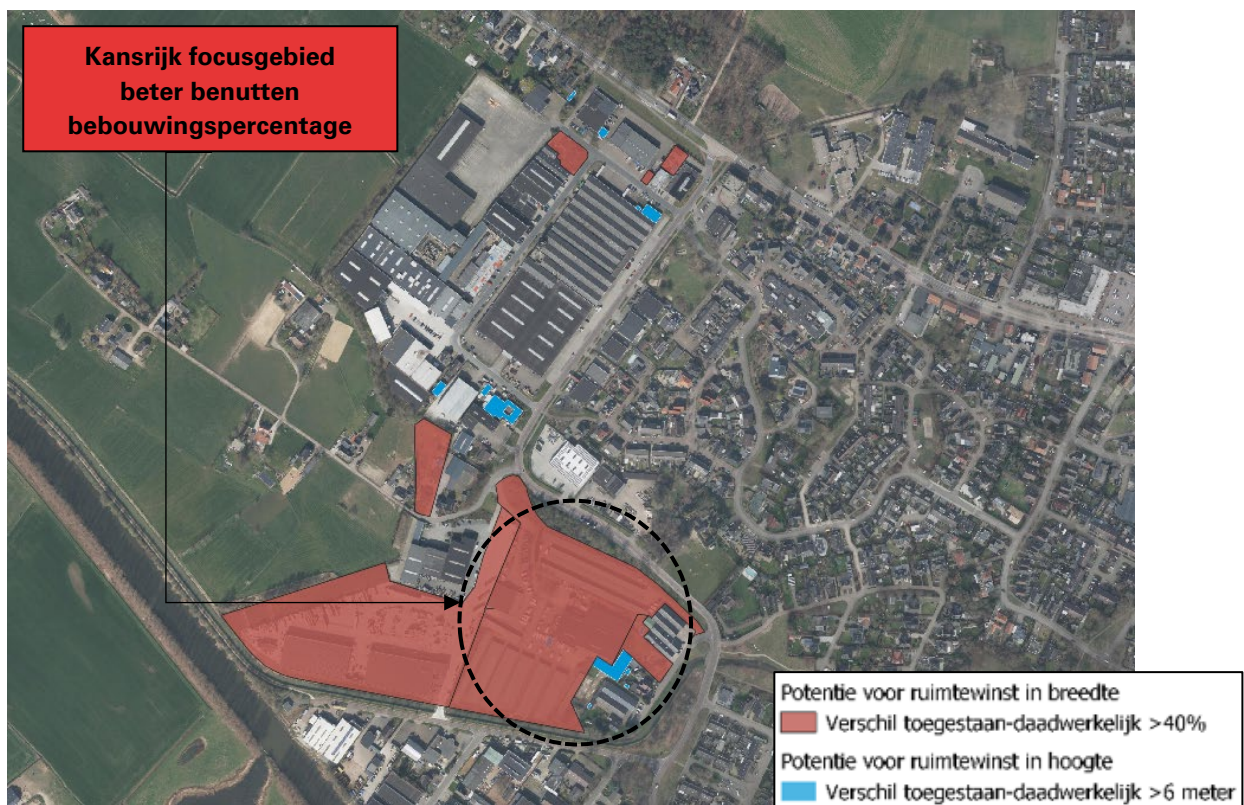
Akkermansweide

De potentiële ruimtewinst op is relatief Akkermansweide beperkt. Zowel het toegestane bebouwingspercentage als de bouwhoogte wordt – zeker in het noordelijk deel van het terrein – relatief goed benut.

Er zijn wel enkele uitschieters waar potentieel ruimtewinst mogelijk is (zie kaartbeeld). Met name de caravanstalling is een potentiële locatie waar Akkersmansweide beter benut kan worden, het naastgelegen metaalbedrijf en palletcentrum toont extensief ruimtegebruik, wat echter logisch is gezien de bedrijfsactiviteiten.

Het is echter de vraag of ruimtewinst reëel is bij het caravancentrum. Zo wordt het overgrote deel van de buitenruimte benut voor opslag of stalling. We vinden efficiënter ruimtegebruik voor dergelijke bedrijfsactiviteiten minder aangemelijk. Zodra de bedrijven bijvoorbeeld verhuizen, dan ontstaat er voor een nieuw type bedrijf wel een kans om de ruimte beter te benutten. In het kader van ‘het juiste bedrijf op de juiste plek’ ligt hier mogelijk wel een koppelkans met bijvoorbeeld vrijkomend agrarisch vastgoed (VAB). Agrarisch vastgoed leent zich goed voor bijvoorbeeld de stalling van caravans. Ook zorgt dit type bedrijfsactiviteiten voor nauwelijks verkeersgeneratie op de ontsluitende (land)wegen.

Figuur 21: Indicatie (on)realistische ruimtewinst



Bron: Ruimtelijkeplannen, IBIS Gelderland, BAG 2022. Bewerking Stec Groep 2023

5.4 Juiste bedrijf op de juiste plek: milieucategorie 1 en 2 bedrijvigheid

Naast het beter benutten van de bestaande bedrijventerreinen door te kijken naar het intensiveren van bestaand vastgoed en kavel, kan er ook worden gekeken naar het type bedrijfsactiviteiten op de terreinen. Op veel bedrijventerreinen – zowel in Doetinchem als landelijk gezien – is namelijk sprake van ‘scheefwerken’. Unieke locatiekwaliteiten, zoals mogelijkheden tot milieuhinder (zoals geur, trillingen, gevaar), worden niet of onvoldoende benut, terwijl vanuit ruimtelijk perspectief ruimte voor dit type bedrijfsactiviteiten schaars is. Het concept ‘bedrijventerrein’ is bijvoorbeeld ooit ontwikkeld om omgevingshinder veroorzakende bedrijven op voldoende afstand van woningbouw te kunnen huisvesten, maar voor een deel van de bedrijven op de tegenwoordige bedrijventerreinen is die kwaliteit niet meer nodig is. Denk aan autodealers, kleinschalige ambachten, maar vooral ook kantoorfuncties en recreatieve functies, zoals sportscholen; ofwel milieucategorie 1 en 2 bedrijvigheid.

Dit type bedrijven heeft niet noodzakelijkerwijs huisvesting op een bedrijventerrein nodig. In tegenstelling tot industrieën met hogere milieucategorieën, hebben bedrijven in categorie 1 en 2 vaak minder impact op het milieu en kunnen ze zich vestigen op diverse locaties, waaronder binnenstedelijke gebieden en zelfs woonwijken. Dit komt doordat deze bedrijven doorgaans een schoner (of geen) productieproces heeft, minder geluids- en geurhinder veroorzaken en minder belastend zijn voor de omgeving. Daarom is het mogelijk dat bedrijven in milieucategorie 1 en 2 ervoor kiezen om zich buiten bedrijventerreinen te vestigen.

Aan de ene kant kan een steeds groter deel van de bedrijven zich in een gemengde, multifunctionele omgeving vestigen én hebben zij daar ook behoefte aan, mits de randvoorwaarden – zoals ontsluiting, type vastgoed en betaalbaarheid – goed zijn. Aan de andere kant blijft er een aanzienlijk groep van bedrijven over die op monofunctionele bedrijventerreinen aangewezen zijn, zoals (circulaire) industrie, (stads)logistiek en andere bedrijven met een grote verkeer aantrekkende functie of hoge mate van omgevingshinder. Het devies voor slimmer ruimtegebruik luidt: multifunctionaliteit waar dat kan, monofunctionaliteit waar dat moet.

Borg optimaal gebruik milieurimte op nieuwe bedrijventerreinen

Het beter benutten van de milieurimte op bestaande bedrijventerreinen vergt een lange adem, waarbij individuele bedrijven mogelijk verplaatst kunnen worden naar locaties waar de desbetreffende bedrijfsactiviteiten beter tot zijn recht komen. Een sportschool, fysiopraktijk of meubelzaak heeft bijvoorbeeld meer baat bij een ligging nabij een stationslocatie of woonkern. Hiervoor moet het bedrijf echter wel verplaatst worden richting deze locatie, wat de nodige kosten met zich mee kan brengen.

Borg daarom bij (eventuele) nieuwe bedrijventerreinontwikkeling dat de beschikbare milieurimte ook optimaal wordt benut door bedrijven die hier behoefte aan hebben. Hanteer daarom niet alleen een maximale milieucategorie, ook een minimale milieucategorie van bijvoorbeeld 3.1. Hiermee worden automatisch lichtere functies geweerd van de nieuwe bedrijventerreinen.

Koppelkans ontwikkeling stationsgebied als gemengd woon-werkgebied

Verspreid over de bestaande bedrijventerreinen zijn diverse bedrijven gevestigd die geen (of nauwelijks) gebruik maken van de beschikbare milieuhinder. Zo zijn er verschillende meubelzaken, kantoorachtige- en dienstverlenende bedrijvigheid en sportscholen gevestigd op de terreinen. Tegelijkertijd werkt Doetinchem aan het ontwikkelen van een gemengd woon-werkgebied (in de Spoorzone) op de noordzijde van Verheulsweide, gelegen tegen het station aan. Het gebied is nog in ontwikkeling, met nog diverse kavels en panden ter ontwikkeling. Het is raadzaam voor deze ontwikkeling te kijken of er mogelijk bedrijven vanaf de bestaande bedrijventerreinen richting de Spoorzone kunnen verplaatsen, om zo de (milieu)ruimte op bestaande bedrijventerreinen vrij te spelen.

5.5 Ambitieniveau en instrumenten beter benutten bedrijventerreinen

De in dit hoofdstuk in beeld gebrachte focusgebieden, zijn de locaties op de bedrijventerreinen waar de meeste (en meest realistische) ruimtewinst haalbaar is. Dit door de combinatie tussen meest theoretische ruimtewinst (in zowel het beter benutten van de bouwhoogte en/of bebouwingspercentage) en de leeftijd van het vastgoed. Immers: hoe ouder het vastgoed, hoe meer het einde van de economische levensduur in beeld komt en ondernemer / eigenaar investering of renovatie van het vastgoed zal overwegen. Juist deze kavels en panden zijn het meest kansrijk om een intensiveringsslag te maken.

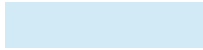
Uiteindelijk zijn de kavels en panden natuurlijk in beheer van particulieren, waardoor de gemeente intensivering en het beter benutten van de kavels kan afdwingen. Wel kan de gemeente op diverse ambitieniveaus werken aan het stimuleren tot mee-investeren in het intensiveren van de bedrijventerreinen. Afhankelijk van het beoogde ambitieniveau kan een bepaalde intensiveringsdoel worden gesteld (bijvoorbeeld bestaande terreinen 10% intensiever benutten). Feitelijk wordt – door deze intensiveringsslag – 10% van de (toekomstige) ruimte vraag opgevangen op de bestaande terreinen.

Figuur 22: Ambitieniveaus en mogelijke instrumentenmix intensiveren bedrijventerreinen



Instrumenten	Ambitieniveau basis	Ambitieniveau hoog	Ambitieniveau excellent
Stapelen van bedrijfsruimte - bouwhoogte verhogen	✓	✓	✓
Optimaal gebruik van bouwvlak – schakelen van bedrijfsruimte	✓	✓	✓
Optimaal gebruik van bouwvlak – bebouwingspercentage	✓	✓	✓
Parkeren –parkeernorm aanpassen	✓	✓	✓
Parkeren – gezamenlijk parkeren		✓	✓
Selectief vestigingsbeleid		✓	✓
Meervoudig ruimtegebruik – zon op daken		✓	✓
Meervoudig ruimtegebruik – parkeren op daken of ondergronds		✓	✓
Meervoudig ruimtegebruik – andere functies op daken (bv sportfuncties zoals tennisbanen)		✓	✓
Herontwikkelen – stedelijke kavelruil			✓
Herontwikkelen – wegenstructuur aanpassen			✓
Herontwikkelen – herontwikkeling kantoren naar bedrijfsruimte			✓

Koppelen nieuw aan bestaand (bijv. Transformatiefonds)



Bron: Stec Groep, 2023

Kwaliteitsslag door intensivering

Intensivering op de bedrijventerreinen in Doetinchem zorgt voor een impuls in kwaliteit. Dit komt doordat intensivering vaak gepaard gaat met herstructurering en modernisering van pand en kavel. Hierbij worden verouderde panden aangepakt en vervangen door moderne, duurzame en efficiënte gebouwen. Dit zorgt niet alleen voor een verbetering van de uitstraling van het bedrijventerrein, maar ook voor een betere werkomgeving voor de ondernemers en werknemers op het terrein. Bovendien wordt de economische potentie beter benut, waardoor er meer bedrijvigheid kan plaatsvinden op hetzelfde oppervlak. Dit kan de economische activiteit op de terreinen verder versterken en bijdragen aan een aantrekkelijker vestigingsklimaat voor bedrijven. Immers, een goede ruimtelijke kwaliteit maakt een bedrijventerrein aantrekkelijk voor investeerders en ondernemers. Tegelijk daalt het gevaar voor ondermijnende activiteiten.

Figuur 3: Voorbeelden intensivering



Bron: Google Maps en Stec Groep (2023)

Parkeren op maaiveld zit intensiveren vaak in de weg

Het is evident dat parkeren op het maaiveld veel kostbare ruimte in beslag neemt. Door andere parkeermogelijkheden te bieden is doorgaans de meeste ruimtewinst te behalen op bedrijventerreinen. Daar zijn verschillende oplossingen voor. Zo draagt het ontwikkelen van een collectieve parkeerplaats bij aan het verlagen van de parkeerdruk op de kavel van een ondernemer, waardoor er meer ruimte voor bedrijfsactiviteiten ontstaat. Maar ook in, onder of op bedrijfspanden is ruimte voor parkeren te ontwikkelen. Voor zowel kleinschalige- als grootschalige bedrijvigheid, kantoorachtige of meer logistieke bedrijven is het integreren van parkeren in de bebouwing vaak goed mogelijk, voornamelijk bij ingrijpende bebouwing (of sloop) van bestaand vastgoed en bij nieuw te ontwikkelen locaties. Dat vraagt echter wel om een forse investering. De bouwkosten stijgen immers vanwege extra structurele en technische eisen om de parkeervoorzieningen te integreren. Tegelijkertijd levert het ook (kosten)voordelen op. Zo ontstaat meer ruimte voor bedrijfs- en productieactiviteiten en is een minder grote kavel nodig vanwege functiestapelning (ofwel: optimaal ruimtegebruik).

Figuur 4: Voorbeeld parkeren op dak (kleinschalig en grootschalig) en onder bedrijfspand



Bron: Bierman aanpassingen en RenovatieTotaal, bewerking Stec Groep 2023

Intensiveren betekent ook ruimtes optimaal benutten voor energie-opwek en groen

De focus op intensief ruimtegebruik moet niet enkel leiden tot oneindige versterking. Sterker nog; intensief ruimtegebruik moet te allen tijde gepaard gaan met voldoende aandacht voor een prettige werkomgeving met voldoende ruimte voor energievoorzieningen, groen, water en ecologie. Het één sluit het ander niet uit: vergroenen en energievoorzieningen kunnen in veel gevallen op dezelfde meter. Denk bijvoorbeeld aan halfverharde parkeerplaatsen (groentegels), groen of zonnepalen als overkapping boven parkeerplaatsen of kwalitatief hoogwaardige groene erfafscheiding.

Figuur 5: Inspiratie duurzame inrichting



Bron: (boven) TU Delft Campus, ontwerp cepezed. (onder) overige bronnen

6. Analyse vraag- en aanbod bedrijventerreinen

De uitbreidingsvraag ramen we in twee perioden: voor de komende jaren tot en met 2030, en een doorkijk naar 2040. Voor de kwalitatieve vertaling van de vraag en de confrontatie met het aanbod kijken we alleen naar de periode tot en met 2030.

Indicatieve doorvertaling prognose

In opdracht voor provincie Gelderland stellen we, Stec Groep (2023) de prognose voor bedrijventerreinen in de gehele provincie op. Doel van de behoefte-raming is een goed beeld – in een bandbreedte – te vormen van de verwachte ontwikkeling van het benodigde ruimtebeslag voor bedrijventerreinen in de komende jaren. Dit op basis van verwachtingen over de economische en werkgelegenheidsontwikkeling, de locatievoorkeuren van bedrijven, de ontwikkeling van het ruimtegebruik bij bedrijven en de invloed van diverse trends hierop. De focus ligt daarbij op de periode t/m 2030 en doorkijk daarna (2040).

De uitbreidingsvraag is geraamd voor de provincie Gelderland op regio-niveau, omdat economische activiteiten zich niet beperken tot één gemeente. Wel is een indicatieve doorvertaling van de prognosecijfers te maken om de ruimte-vraag in Doetinchem in te schatten. We kijken hiervoor op sectorniveau naar het aandeel banen dat zich op bedrijventerreinen in Doetinchem bevinden en zetten dit af tegen het totaal in de regio Achterhoek. Zodoende ramen we indicatief de ruimte-vraag per sector.

De raming voor de provincie is beleidsarm. Dat wil zeggen dat de raming geen rekening houdt met beleidsinterventies of ambities. De raming is dan ook nadrukkelijk geen planningsopgave. U als gemeente als ook de regio en provincie maken uiteindelijk zelf de keuze of, waar en hoe u de verwachte vraag faciliteert.

Totale ruimte-vraag bedrijventerreinen in de Achterhoek t/m 2040: circa 115 tot 325 hectare

Op basis van de prognose bedrijventerreinen van de provincie Gelderland wordt een totale uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in de Achterhoek van circa 115 tot 325 hectare verwacht in de periode 2023 t/m 2040. In de prognose wordt de volgende (indicatieve) verdeling gemaakt in de ruimte-vraag naar werkmilieus:

Tabel 5: indicatieve vertaling ruimte-vraag Achterhoek naar werkmilieu t/m 2040

Werkmilieu	Aandeel in uitbreidingsvraag	Uitbreidingsvraag t/m 2040
Gemengd / interactie	0-5%	0 tot 15 hectare
Regulier	50-55%	55 tot 175 hectare
XXL-logistiek	15-20%	15 tot 65 hectare
Grootschalig HMC	25-30%	30 tot 90 hectare

Bron: Bron: Voorlopige prognose provinciale behoefte-raming bedrijventerreinen Gelderland (1 juni 2023). (afgerond op vijftallen)

6.1 Kwantitatieve vraagraming op basis van (concept) provinciale prognose

Vertaling behoefteprognose Achterhoek naar het Doetinchemse schaalniveau

Doetinchem heeft een aandeel van circa 25 tot 30% binnen de verwachte ruimtevraag naar bedrijventerreinen in de Achterhoek (zie bijlage 3). De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in Doetinchem in de periode 2023 tot en met 2030 is 15,7 tot 38,3 hectare bedrijventerrein. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 2,0 tot 4,8 hectare in de periode 2023 tot en met 2030. We kijken echter verder dan 2030 zeker gezien de tijdshorizon van eventuele nieuwe bedrijventerreinontwikkeling is een doorkijk naar 2040 relevant.

In de periode 2031 tot en met 2040 ramen we een uitbreidingsvraag van 10.0 tot 53.4 hectare in Doetinchem. Vanwege een grotere onzekerheid is de bandbreedte ruimer. Jaarlijks is de vraag circa 1,1 tot 5,9 hectare per jaar. De raming biedt waardevolle inzichten in de toekomstige behoefte aan bedrijventerreinen in Doetinchem. Het is essentieel voor de gemeente om deze vraag nauwlettend te monitoren en te anticiperen op de benodigde uitbreiding en inbreiding, zodat er voldoende ruimte is voor bedrijven om te groeien.

Tabel 6: ruimtebehoefte gemeente Doetinchem periode 2023 t/m 2040

Periode	Uitbreidingsvraag	
	EIB Laag (in hectare)	EIB Hoog (in hectare)
2023 tot en met 2030	15,7 (2,0 per jaar)	38,3 (4,8 per jaar)
2031 tot en met 2040	10,0 (1,1 per jaar)	53,4 (5,9 per jaar)
Totale ruimtevraag	25,7	91,7

Bron: Voorlopige prognose provinciale behoefteraming bedrijventerreinen Gelderland (1 juni 2023). Stec Groep

Kwalitatieve vraagraming op basis van provinciale prognose

De behoefteraming wordt in de basis uitgesplitst naar sectoren. We zien echter dat het ruimtelijke en kwalitatieve onderscheid in de vraag naar bedrijventerreinen zich steeds minder voordoet op basis van sectorafbakeningen. De sector waarin een bedrijf actief is (o.b.v. SBI-codering) zegt niet altijd iets over de activiteit of het soort vestiging van het bedrijf. Bijvoorbeeld: een industriebedrijf kan ook een logistieke vestiging openen, om de distributie van de producten te verzorgen. Of een bouwbedrijf dat een prefabfabriek (productie) begint.

Om tot een praktische en werkbare behoefteraming te komen, vertalen we de uitbreidingsvraag – op basis van de provinciale prognose – naar vier typen werkmilieus. De uitbreidingsvraag naar sectoren vindt u in bijlage 3. Uit de behoefteraming blijkt dat in Doetinchem de vraag het grootst is naar het reguliere segment en grootschalige HMC.

Tabel 7: vertaling ruimtebehoefte gemeente Doetinchem naar werkmilieu

Werkmilieu	Aandeel in uitbreidingsvraag	Uitbreidingsvraag t/m 2040
Gemengd / interactie	0-5%	0 tot 4,5 hectare
Regulier	50-55%	12,5 tot 50 hectare
XXL-logistiek	15-20%	4 tot 18 hectare
Grootschalig HMC	25-30%	6,5 tot 27,5 hectare

Bron: Voorlopige prognose provinciale behoefteraming bedrijventerreinen Gelderland (1 juni 2023). Stec Groep

6.2 Inkleuring ruimtevraag provinciale prognose vanuit ondernemersenquête

Medio maart 2023 is er onder de Doetinchemse ondernemers op een bedrijventerreinen een ondernemersenquête uitgezet. Onderdeel van deze enquête was een inventarisatie van de (toekomstige) extra benodigde ruimtevraag die de ondernemers verwachten de komende 10 jaar. In totaal hebben circa 60 ondernemers de enquête in zoverre ingevuld, dat deze als geldende resultaten kunnen worden gezien. Hiermee heeft circa 6% van alle ondernemers op een bedrijventerrein in Doetinchem de enquête ingevuld, waardoor er geen volledig representatief kan worden gegeven.

Wel is het mogelijk – op basis van deze 60 respondenten – verdere inkleuring te geven aan de toekomstige behoefteprognose zoals opgesteld voor de provincie Gelderland. Van de 50 respondenten, geven circa 20 ondernemers aan de komende 10 jaar op zoek te zijn naar een groter kavel (of kavels) om hun bedrijfsactiviteiten te kunnen voortzetten. De toekomstige extra ruimtebehoefte varieert van circa 250m² extra kavel tot uitschieters van meerdere hectares. In lijn met de provinciale prognose (en de doorvertaling naar het Doetinchemse schaalniveau – komt een groot deel van de ruimtevraag vanuit reguliere bedrijvigheid en industriële bedrijven (grootschalig HMC-werkmilieu). Ook bedrijven uit logistiek- en groothandel geven aan een aanzienlijke toekomstige uitbreidingsvraag te hebben. In totaal geven de respondenten aan een extra ruimtebehoefte van circa 14 hectare nodig te hebben. Hierbij merken we wel op dat deze cijfers als zeer indicatief moeten worden gezien en puur ter inkleuring van de (provinciale) behoefteprognose.

Geen XXL-logistiek in Doetinchem: niet volledige ruimtebehoefte kan worden opgevangen in de gemeente. Maar: lokale doorgroei logistiek als uitzondering op de regel

De vertaling van de regionale ruimtevraag naar het Doetinchemse schaalniveau (circa 25 tot 90 hectare t/m 2040) omvat ook de ruimtebehoefte naar XXL-logistiek. Hieronder vallen logistieke- en groothandelsbedrijven met een minimale kavelomvang van 4 hectare. Binnen Doetinchem vallen bijvoorbeeld enkele panden van Rensa onder deze categorie. Op basis van de provinciale behoefteprognose bedrijventerreinen heeft de XXL-logistieke sector een aandeel van circa 25 tot 30% van de totale te verwachten ruimtevraag vanuit het Doetinchemse bedrijfsleven.

Vanuit de provincie Gelderland wordt gestuurd op clustering van nieuwe grootschalige logistieke ontwikkelingen rondom de bestaande logistieke knooppunten in de provincie. Park15 / De Grift (Nijmegen), Medel (Tiel), 7Poort (Zevenaar) en DocksNLD ('s-Heerenberg) worden aangewezen als toekomstige ontwikkel- en vestigingslocatie voor grootschalige logistiek. De ondergrens van logistieke bedrijfshallen groter dan 25.000 m² en kavel groter dan 4 hectare worden gehanteerd als definitie voor XXL-logistiek. Doetinchem is dus niet vanuit de provincie aangewezen als clusterlocatie voor grootschalige logistieke ruimtevraag. Vanuit dit perspectief is het dus niet haalbaar om dit type ruimtevraag in de toekomst te faciliteren in de gemeente. De XXL-logistieke vraag blijft dus ook buiten beschouwing in de toekomstige ruimtebehoefte in het Doetinchemse. Dit sluit uiteraard niet de vestiging van 'reguliere' logistieke bedrijvigheid met bijvoorbeeld een kavel van 2 hectare uit.

Bovenstaande regels beslaan nieuwe bedrijfsvestigingen 'van buitenaf', en zijn niet van toepassing op al lokaal gebonden aanwezige logistieke bedrijvigheid die wil doorgroeien en hiermee het stempel 'XXL' krijgt. Dit type doorgroei kan juist wel worden gefaciliteerd, zeker als de panden die hiermee vrijkomen (door bijvoorbeeld verplaatsing naar een groter kavel) effectief kunnen worden ingezet om de lokale doorstroom van kleinere bedrijven met een ruimtevraagstuk op gang te brengen.

Economische centrumfunctie Doetinchem zorgt voor extra vraag

De geschetste uitbreidingsvraag betreft alleen de autonome uitbreidingsvraag van de ondernemers en bedrijvigheid die al in Doetinchem zijn gevestigd, hier willen uitbreiden of 'van nature' zich op een bedrijventerrein in Doetinchem willen vestigen. Vanuit de [Coalitieagenda 2022 - 2026](#) zijn echter diverse (economische) ambities uitgesproken naar de toekomst van Doetinchem.

Zo is onder andere opgenomen dat de gemeente de centrumfunctie van Doetinchem binnen de Achterhoek wil behouden en versterken, en dat de gemeente zich wil inzetten voor het behouden, versterken en binden van bedrijvigheid die past bij Doetinchem en de Achterhoek. Vanuit deze ambitie zal niet alleen een ruimtebehoefte ontstaan vanuit Doetinchemse bedrijvigheid, maar ook meer grootschalige regionale (industriële) bedrijvigheid kan een plek krijgen in Doetinchem.

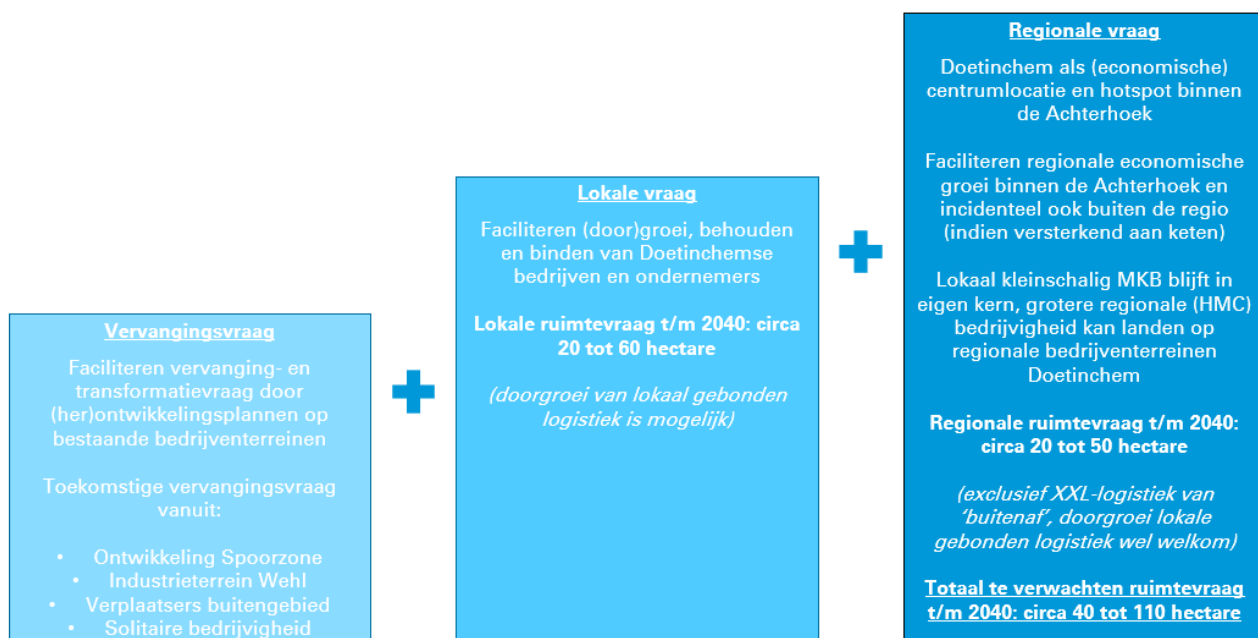
6.3 Te verwachten toekomstige ruimtevraag

Op basis van de eerder in dit hoofdstuk gemaakte uitgangspunten en analyses, verwachten we de onderstaande ruimtevraag naar bedrijfskavels in de gemeente Doetinchem voor de periode 2023 t/m 2040. Hierbij gaan we uit van de volgende uitgangspunten:

- **Vervangingsvraag:** Op enkele bedrijventerreinen spelen plannen om in de toekomst het gebied te transformeren naar een andere functie. Met name in de Spoorzone (noordzijde Verheulswede) als Industrierrein Wehl is deze ambitie uitgesproken in de Woonvisie van de gemeente Doetinchem. Onder de vervangingsvraag vallen bijvoorbeeld ook incidentieel grotere verplaatsters vanuit het buitengebied, die qua omvang, verkeersgeneratie of hinder beter op een bedrijventerrein gevestigd kunnen zijn. Aan de vervangingsvraag is geen duidelijke toekomstige ruimtebehoefte gekoppeld.
- **Lokale vraag:** de autonome uitbreidingsvraag van de ondernemers en bedrijvigheid die al in Doetinchem zijn gevestigd, hier willen uitbreiden of 'van nature' zich op een bedrijventerrein in Doetinchem willen vestigen.
- **Regionale vraag:** Vanuit de Doetinchemse ambitie om de regionale (economische) centrumfunctie van de gemeente in de Achterhoek verder te versterken en uit te bouwen, kan er een bepaalde regionale vraag worden verwacht.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten, verwachten we een toekomstige ruimtevraag naar bedrijfskavels in Doetinchem (over de periode 2023 t/m 2040) van circa 40 tot 110 hectare, afhankelijk van de economische ontwikkeling en conjunctuur. Echter: bedrijventerreinenprognoses zijn altijd beleidsarm. De ambitie van de gemeente Doetinchem om te groeien naar 70.000 inwoners met bijbehorende prognoses voor de arbeidsmarkt heeft naar verwachting een positief effect op de economische bedrijvigheid en werkgelegenheid in de gemeente. Hiermee neemt naar verwachting ook de toekomstige ruimtevraag in hectares toe.

Figuur 23: Indicatieve toekomstige ruimtevraag naar ambitieniveau



Bron: Stec Groep op basis van de voorlopige prognose provinciale behoefteraming bedrijventerreinen Gelderland (1 juni 2023).

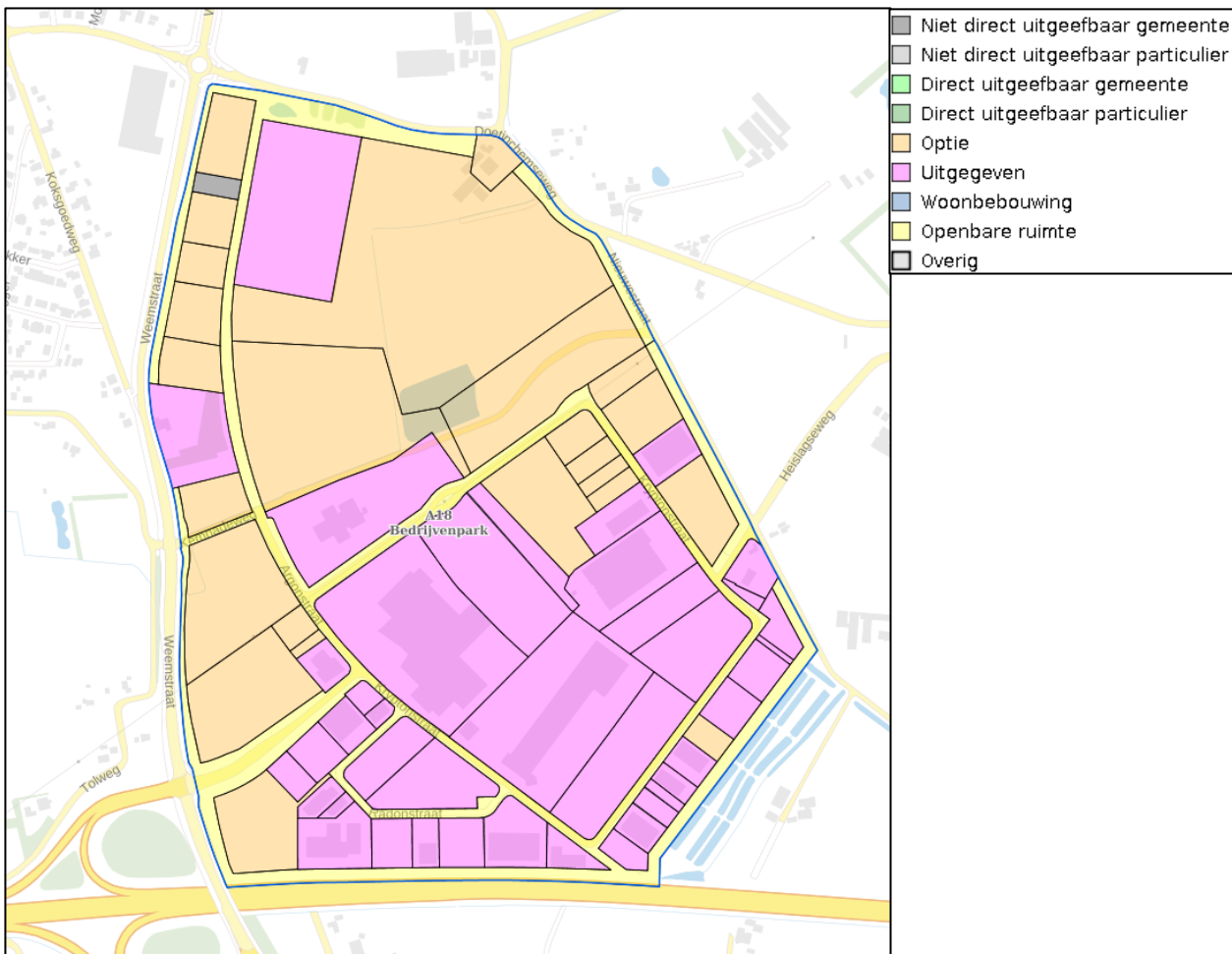
6.4 Beschikbare bedrijfskavels op bestaande bedrijventerreinen

Aanbod bedrijfskavels alleen nog op A18 Bedrijvenpark

In totaal is er op de Doetinchemmer bedrijventerreinen nog circa 36 hectare bedrijventerrein uitgifbaar. Het volledige aanbod (op het noordelijk deel van het) A18 Bedrijvenpark is momenteel volledig onder optie. Ontwikkeling (en uitgifte) van deze kavels is momenteel echter niet mogelijk vanwege netcapaciteitsproblemen. De maximale capaciteit van het stroomnet op het bedrijvenpark is bereikt, aansluiting van nieuwe bedrijven is naar verwachting pas richting 2030 mogelijk.

Tabel 8: Aanbod op de bedrijventerreinen

Terrein	Aanbod (in netto hectare)	Type aanbod	Bijzonderheden
A18 Bedrijvenpark	36,4	Kleinschalige tot grootschalige bedrijfskavels	<p>Het volledige aanbod op het A18 bedrijvenpark is momenteel onder optie. Uitgifte en aansluiting van deze kavels is naar verwachting pas mogelijk richting 2030.</p> <p>Naast onderstaande verkochte bedrijfskavels, zijn er nog twee kavels (circa 7,5 hectare) met een koopovereenkomst. Deze zijn echter nog niet definitief verwerkt in IBIS-Gelderland. Naar verwachting is het reële uitgifbare aanbod op het A18 Bedrijvenpark dus lager.</p>



Bron: IBIS Gelderland en Ruimtelijkplannen, bewerking Stec Groep. Peildatum 14 augustus 2023

6.5 Kwantitatieve confrontatie tot en met 2040

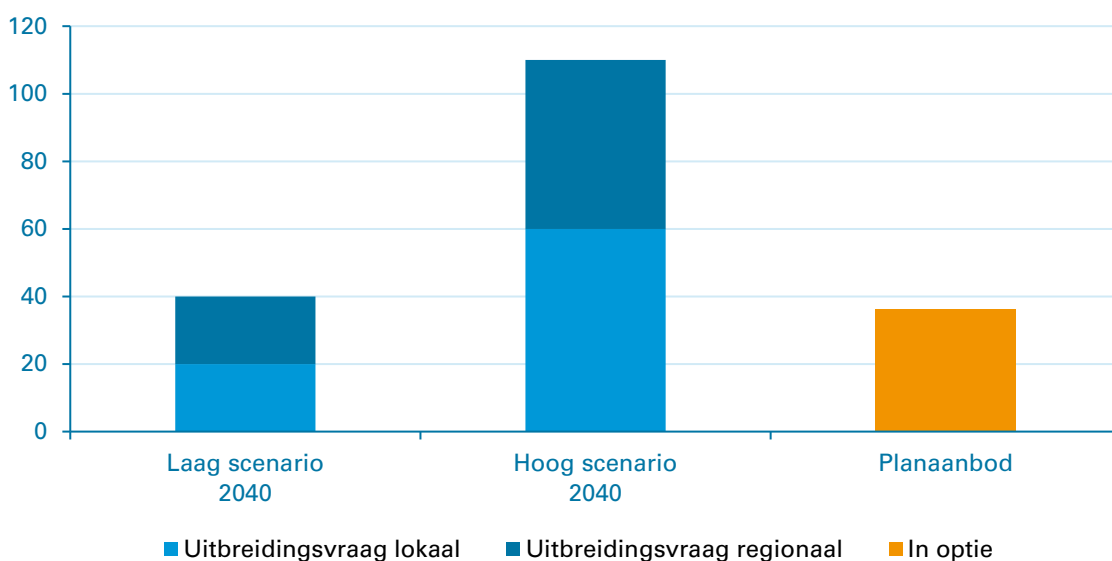
We confronteren de ruimtevraag (uitbreidingsvraag) met het harde planaanbod in de periode 2023 t/m 2040. Zeker vanuit het oogpunt op (eventuele) nieuwe toekomstige bedrijventerreinontwikkeling is een doorkijk t/m 2040 van belang. Het doorlopen van de gehele ontwikkelprocedure van een nieuw bedrijventerrein kan oplopen tot circa 10 jaar, waardoor eventuele gronduitgifte pas ná 2030 kan plaatsvinden.

Zeker met een doorkijk naar 2040 zien we een tekort aan uitgeefbare bedrijventerreinen, zowel in een laag- als hoog economisch groeiscenario. Het momentele aanbod op het A18 bedrijvenpark is volledig in optie. Hiermee neemt dit aanbod een bijzondere positie in bij de vraag-aanbodconfrontatie. Zeker gezien de reden van het in optie zijn (de netcongestie die sinds 2022 uitgifte van nieuwe kavels voorkomt). Indien er geen sprake zou zijn geweest van netcongestie op het terrein, was medio 2023 meer dan helft van het terrein ook daadwerkelijk uitgegeven.

Ruimtevraag naar verwachting hoger bij regionaal karakter nieuw te ontwikkelen terrein

De ambitie van de gemeente Doetinchem om de regionale (economische) centrumfunctie van de gemeente in de Achterhoek verder te versterken en uit te bouwen, resulteert in een hogere (regionale) vraag naar bedrijfskavels in Doetinchem. Bij de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein met een meer regionaal karakter – in lijn met bijvoorbeeld het A18 Bedrijvenpark – is de verwachting dat ook de interesse vanuit de bredere regio Achterhoek en mogelijk ook de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen afkomstig zal zijn. De vraag vanuit een bredere regio zal dan met name afkomstig zijn vanuit meer grootschalige (industriële) bedrijvigheid, vergelijkbaar met het werkmilieu grootschalig HMC. Meer kleinschalige – vaak lokale ruimtevragers – zoals een schilder of loodgieter, kennen een lokaal verzorgingsgebied. Dit type ruimtevragers zullen slechts sporadisch vanuit bijvoorbeeld Arnhem verhuizen naar Doetinchem.

Figuur 24: Confrontatie vraag- en aanbod bedrijventerreinen Doetinchem en regionaal



Bijlage 1 : Werkwijze Innovatiespotter

Werkwijze Innovatiespotter

Innovatiespotter  is een data science bedrijf dat met AI (Artificial Intelligence) bedrijven identificeert die actief zijn op het gebied van innovatie, technologie en duurzaamheid. Innovatiespotter ontsluit deze bedrijven, geeft inzicht in innovatietrends en onderbouwt die met actuele data. Alle twee miljoen Nederlandse bedrijven worden hiervoor doorlopend geanalyseerd.

Innovatiespotter gebruikt AI om bedrijven in te delen bij Topics. Deze Topics volgen het Nederlandse innovatiebeleid. Omdat Innovatiespotter de algoritmes regelmatig vernieuwt worden ook opkomende technologieën gevonden. De bedrijfsprofielen zijn verrijkt met waardevolle gegevens uit honderden verschillende openbare bronnen. Bijvoorbeeld innovatiesubsidies die het bedrijf heeft ontvangen en deelnames in innovatienetwerken. Ook regionale informatie wordt verwerkt.

De online Innovatiespotter verrijkt bedrijfsprofielen met waardevolle gegevens uit honderden verschillende openbare bronnen. Ook regionale informatie wordt verwerkt. Er zijn ruim 750 bronnen beschikbaar, waarvan ruim ongeveer 200 startup programma's. In het bedrijfsprofiel zijn de namen van de netwerken te zien. De innovatiefootprint is opgedeeld in de volgende categorieën:

- Nominaties en prijzen/awards
- Investerings
- Netwerken: lidmaatschappen/deelnames aan (innovatie)netwerken, innovatieclusters, brancheorganisaties en samenwerkingsverbanden
- Startup programma's: incubators, accelerators en andere stimuleringsprogramma's voor startups en scaleups
- Subsidies die het bedrijf ontvangt heeft (inclusief RVO, RAAK, energie-innovatiesubsidies, Interreg)
- Overige informatie

Realtime bedrijfswebsite

Een website is belangrijk voor een eerste indruk van een bedrijf. Daarom is bij elk bedrijf de betreffende website beschikbaar in het bedrijfsprofiel. De inhoud van de website wordt daarom realtime getoond in het bedrijfsprofiel. Uit onderzoek is gebleken dat innovatieve bedrijven vrijwel altijd een website hebben. De kans dat innovatieve bedrijven niet gevonden worden omdat ze geen website hebben, is daarom klein, minder dan 0,1%.³

³ Dit blijkt uit gezamenlijk onderzoek van CBBS en Innovatiespotter. Het in kaart brengen van innovatieve bedrijven via hun website is daarmee een effectieve methode

Innovatieve topics Innovatiespotter

Sector	Omschrijving
Hightech 	Hoogwaardige technologische producten of diensten: industriële automatisering, sensortechnologie, robotica en mechatronica, semiconductor en fotonica, smart industry, aeronautics, 3D-printing, automotive, hydraulica, lighting en meer.
ICT 	Software en de digitale samenleving: big data, cyber security, kunstmatige intelligentie, machine learning, blockchain, 5G-netwerken, cloud-technologie, quantumtechnologie, smart business, internet of things, embedded systems, appbouwers, softwareontwikkeling, systeembeheer en meer. NB: In het Nederlandse beleid valt ICT onder HTSM, maar door het belang en de omvang van de industrie hebben we ICT als aparte sector opgenomen.
Logistiek 	Goederen- en verkeersstromen: transport over weg, water, spoor en in de lucht, e-logistics, RFID, ketenintegratie, warehousing, track & trace, smart logistics, crossdocking, goederen- en verkeersstroom, service-, stad- en retourlogistiek, synchroonaal transport, orderpicking en meer.
Agrifood 	Innovatie op het gebied van voedsel en landbouw, eiwittransitie, precisielandbouw, smart farming, voedselproductie en -verwerking, voedselkwaliteit en -veiligheid, landbouw- en voedseltechnologie, werktuig- en machineproductie, duurzame zuivelketen, duurzame akkerbouw, duurzame veehouderij en meer.
Bouw 	Nieuwe- en duurzame bouwmaterialen, smart construction, smart building, smart materials, smart environment, smart cities, modulair bouwen, circulair bouwen, bouwmachineproductie, aardbevingbestendig bouwen, energie neutraal bouwen, verduurzamen van vastgoed en meer.
Health 	Innovaties die de kwaliteit van leven willen verbeteren: imaging & guided therapy, (bio)farmacie, medische technologie, medische robotica, regeneratieve geneeskunde, moleculaire diagnostiek, e-health, biomarkers, healthy ageing, health technology assessment en meer.
Energie 	Alles wat te maken heeft met de transitie naar een duurzaam energiesysteem: zonne-energie, windenergie, bio-energie, blue energy, geothermie, waterstof, mobiliteit, restwarmte, energieopslag, smart grids, urban- & smart energy, industrieverduurzaming, warmtepompen, olie en gas en meer.
Circulair 	Hergebruik en circulaire processen: biomassageneratie, duurzame en regeneratieve productie, afvalverwerking, nature based solutions, recycling, duurzame industrialisatie en meer.
Water 	Water-, delta- en maritieme technologie: waterbehandeling en -zuivering, maritieme systemen en technologieën, deltatechnologie, smart water services, scheeps- en jachtbouw, havenlogistiek, watermanagement, winnen op zee, waterveiligheid en meer.

Bijlage 2 : Beter Benutten Indicator

Bronnen Beter Benutten Indicator

Tabel 9: Indicatoren onderdeel 'Intensief & meervoudig ruimtegebruik'

Indicator	Toelichting subindicator	Bron
Benutting bouwvlak	Floor Space Index (verhouding bruto vloeroppervlakte vastgoed / netto oppervlakte kavel)	Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) en Kadaster
	Terreinquotiënt (aantal vierkante meter netto kavel per werkzaam persoon)	LISA en Kadaster
	Footprint gebouw ten opzichte van maximaal toegestaan bebouwingspercentage	BAG, Kadaster en Ruimtelijkeplannen.nl
	Aandeel geschakelde bedrijfspanden	BAG, bewerking Stec Groep
Benutting Bouwhoogte	Werkelijke/actuele bouwhoogte ten opzichte van maximaal toegestane bouwhoogte	BAG en Ruimtelijkeplannen.nl
Meervoudig ruimtegebruik	Aanwezigheid van meervoudig ruimtegebruik, zoals parkeren op daken of ondergronds, andere functies als sport op daken	Satellietdataportaal.nl & input accountmanagers gemeente

Tabel 10: Indicatoren onderdeel 'Juiste bedrijf op juiste plek'

Indicator	Toelichting subindicator	Bron
Benutting milieuruimte	Milieucategorie op basis van activiteit (SBI) of vergunning ten opzichte van maximaal toegestane milieucategorie	LISA en VNG-lijst en/of Omgevingsdienst
Noodzaak voor vestiging op bedrijventerrein	Inschatting van noodzaak voor vestiging op bedrijventerrein op basis van activiteit (SBI ⁴) en milieucategorie. Bedrijven in milieucategorie 1 en 2 kunnen ook in gemengd stedelijk gebied, bij bedrijven vanaf milieucategorie 3.1 is dat minder eenvoudig (hoewel het vaak wel mogelijk is). Daarmee inschatting van 'uitplaatsbare' bedrijven.	LISA, VNG-lijst en/of Omgevingsdienst

⁴ Standaard Bedrijfsindeling

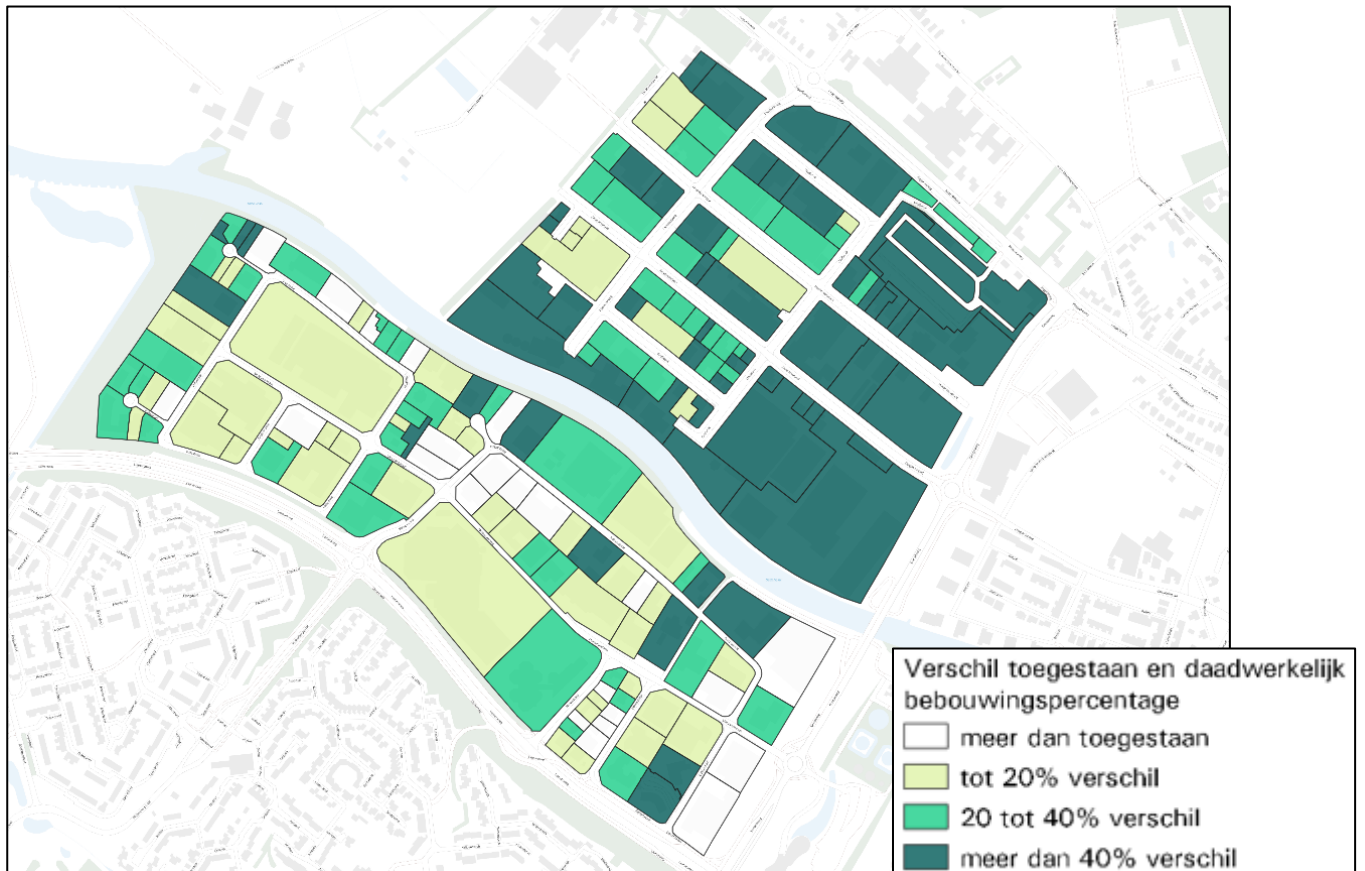
6.6 Keppelseweg

De terreinquotiënt (TQ) is met circa 450 m² hoog. Dat betekent een werkzaam persoon op Keppelseweg gemiddeld meer vierkante meters bedrijventerrein in beslag neemt dan op de overige terreinen. In totaal huisvest de Keppelseweg circa 800 banen.

Beter benutten van het bebouwingspercentage

Recent is door ons – in opdracht van de provincie Gelderland – een inschatting van de intensiveringspotentie gemaakt. Dit schatten we op 20.000-25.000 m² (ca 10%) aan extra bebouwing (bron: Stec Groep - Verdieping intensiveringspotentie bedrijventerreinen, 2022).

Figuur 25: Benutting bebouwingspercentage en verbeelding (on)realistische ruimtewinst



Ruimtewinst niet reëel → Ruimtewinst reëel



Betoncentrale Twenthe

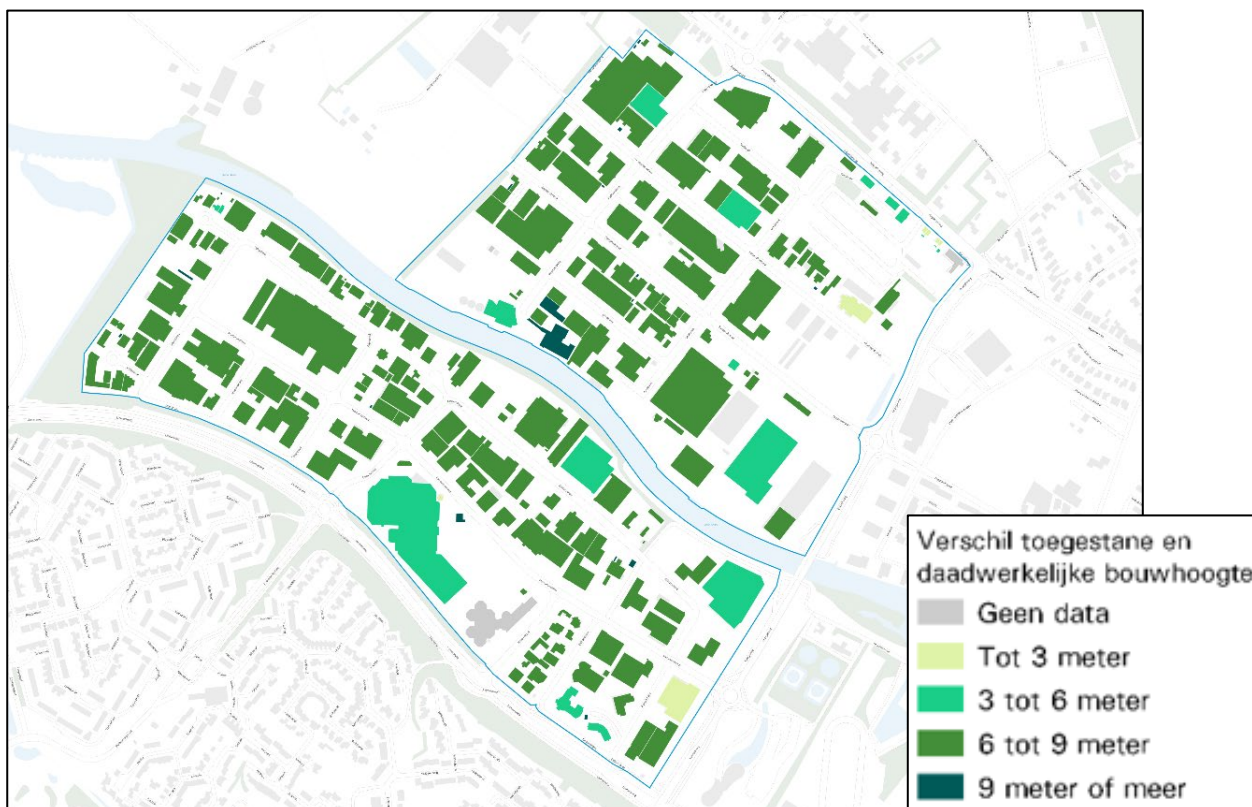


Zaagmolenpad

Beter benutten bouwhoogte

Qua bouwhoogte kunnen bedrijven op veel kavels nog (meer) volume realiseren indien gewenst. Zo is het verschil tussen de daadwerkelijke en toegestane bouwhoogte voor circa 51 panden (> 500 m²) zes meter of meer.

Figuur 26: Benutting bouwhoogte en verbeelding realistische ruimtewinst



Zaagmolenpad 85



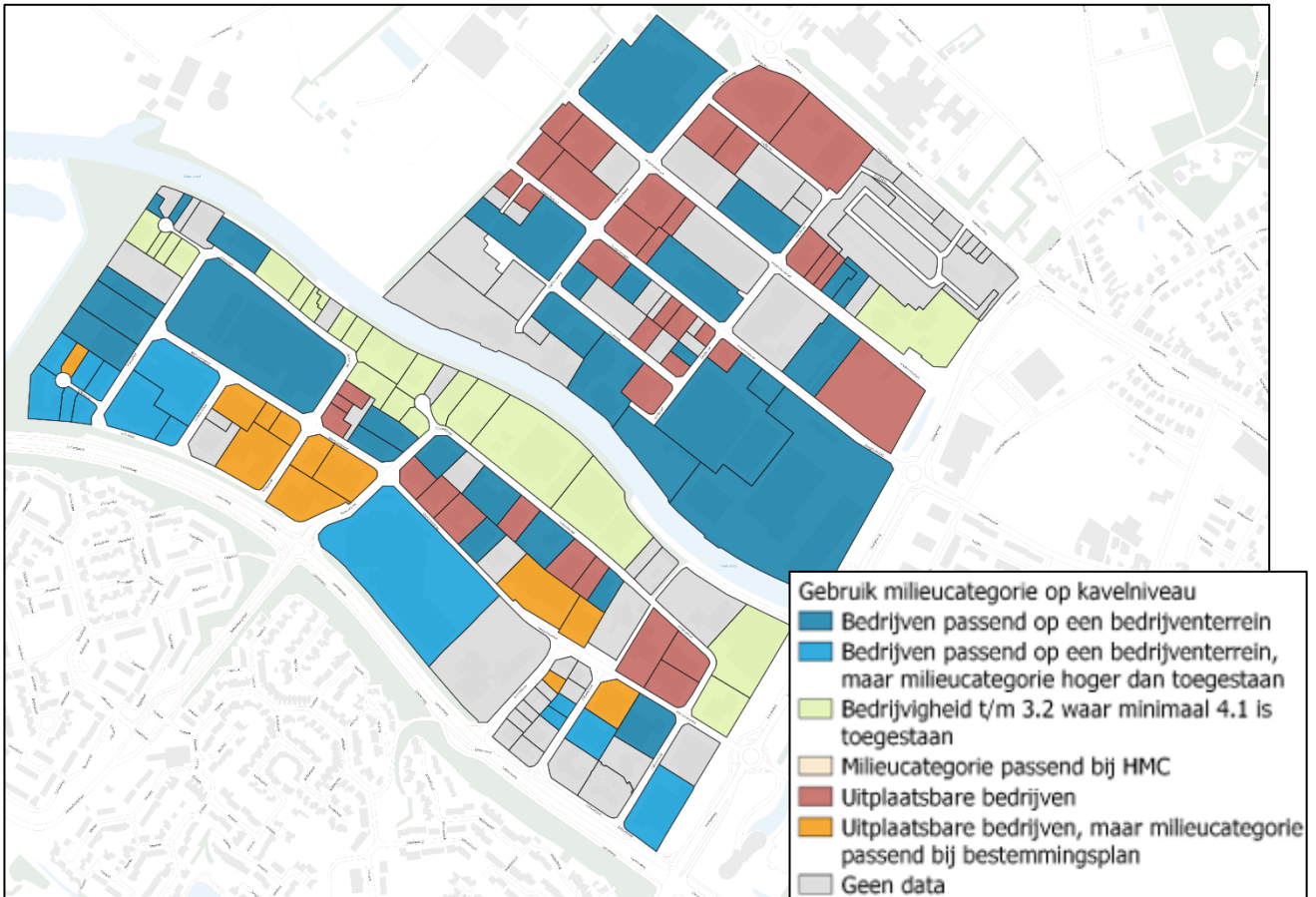
Plakhorstweg 9

Bron: BAG, Kadaster, Ruimtelijkeplannen en Satellietdataportaal.nl. Bewerking Stec Groep

Beter benutten milieuruimte

Ook is ruimte te winnen door categorie 1 en 2 bedrijvigheid uit te plaatsen. Op circa 8,9 hectare grond bestemd voor bedrijven vanaf milieucategorie 3 staan bedrijven in milieucategorie 1 of 2. De activiteiten van dergelijke bedrijven – denk aan een fietsenwinkel - hoeven niet noodzakelijkerwijs op een bedrijventerrein plaats te vinden.

Figuur 27: Beter benutten milieucategorie



Bron: BAG, Kadaster en Ruimtelijkeplannen. Bewerking Stec Groep

Leeftijd bedrijfstvastgoed

De leeftijd van het bedrijfstvastgoed op de Keppelseweg is verouderd. Gemiddeld gezien stamt het vastgoed uit 1976. Voornamelijk op het westelijk deel van het terrein bevindt zich verouderd vastgoed. Met een gemiddelde vastgoedleeftijd van meer dan 40 jaar is het eind van de economische levensduur van het vastgoed in zicht. Hiermee staat de eigenaar / ondernemer naar verwachting binnen afzienbare tijd voor een investeringsmoment in het vastgoed, met koppelkansen tot het beter benutten van het pand of kavel.

Uiteraard geeft onderstaande kaartweergave het originele bouwjaar van het vastgoed weer. Van eventuele tussentijdse aanpassingen aan het bestaande vastgoed is geen data beschikbaar.

Figuur 28: Leeftijd bedrijfstvastgoed



Bron: BAG en Kadaster. Bewerking Stec Groep

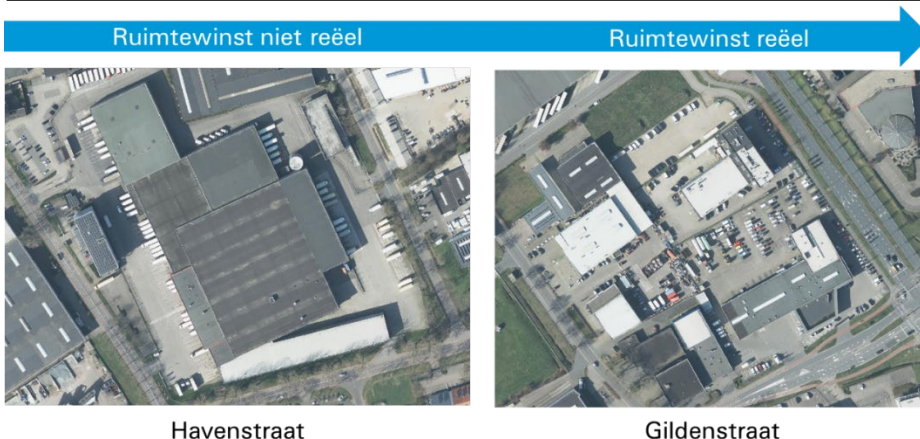
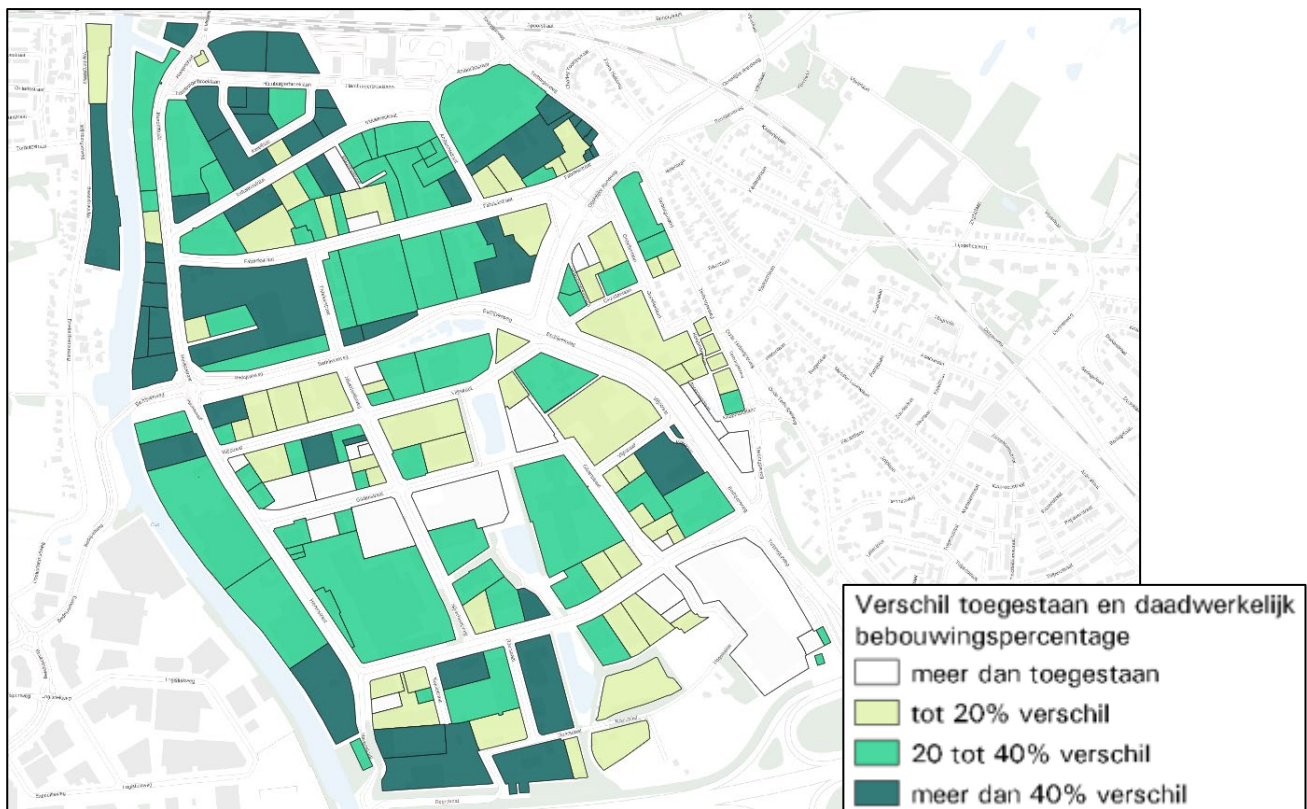
6.7 Verheulsweide

Beter benutten van het bebouwingspercentage

Verheulsweide biedt ruimte aan ruim 6.500 werkzame personen. De terreinquotiënt (TQ) is met 171,5 m² gemiddeld. Verheulsweide is geografisch gezien een grootschalig terrein dat uit verschillende deelgebieden bestaat. Het meest noordelijke deel (ten zuiden van station Doetinchem) is nadrukkelijk in beeld voor herontwikkeling.

De gemeente streeft hier een campusachtige ontwikkeling na (een deel hiervan valt buiten de contour van Verheulsweide en heeft bestemming kantoor). In het deel tussen de Hamburgerbroeklaan en de Industriestraat heeft in recente jaren al veel nieuwbouw plaatsgevonden. Het deel tussen de Industriestraat en de Fabriekstraat is sterk verouderd en biedt kansen voor herontwikkeling. Ook het deelgebied waar Laborijn is gevestigd is kansrijk. Deze ontwikkelingen wegen we mee in het inschatten van de potentiële ruimtewinst. Op basis van het voorgaande is onze inschatting dat de intensiveringspotentie circa 40.000-80.000 m² (ca 5-15%) aan extra bebouwing is (bron: Stec Groep - Verdieping intensiveringspotentie bedrijventerreinen, 2022).

Figuur 29: Benutting bebouwingspercentage en verbeelding (on)realistische ruimtewinst



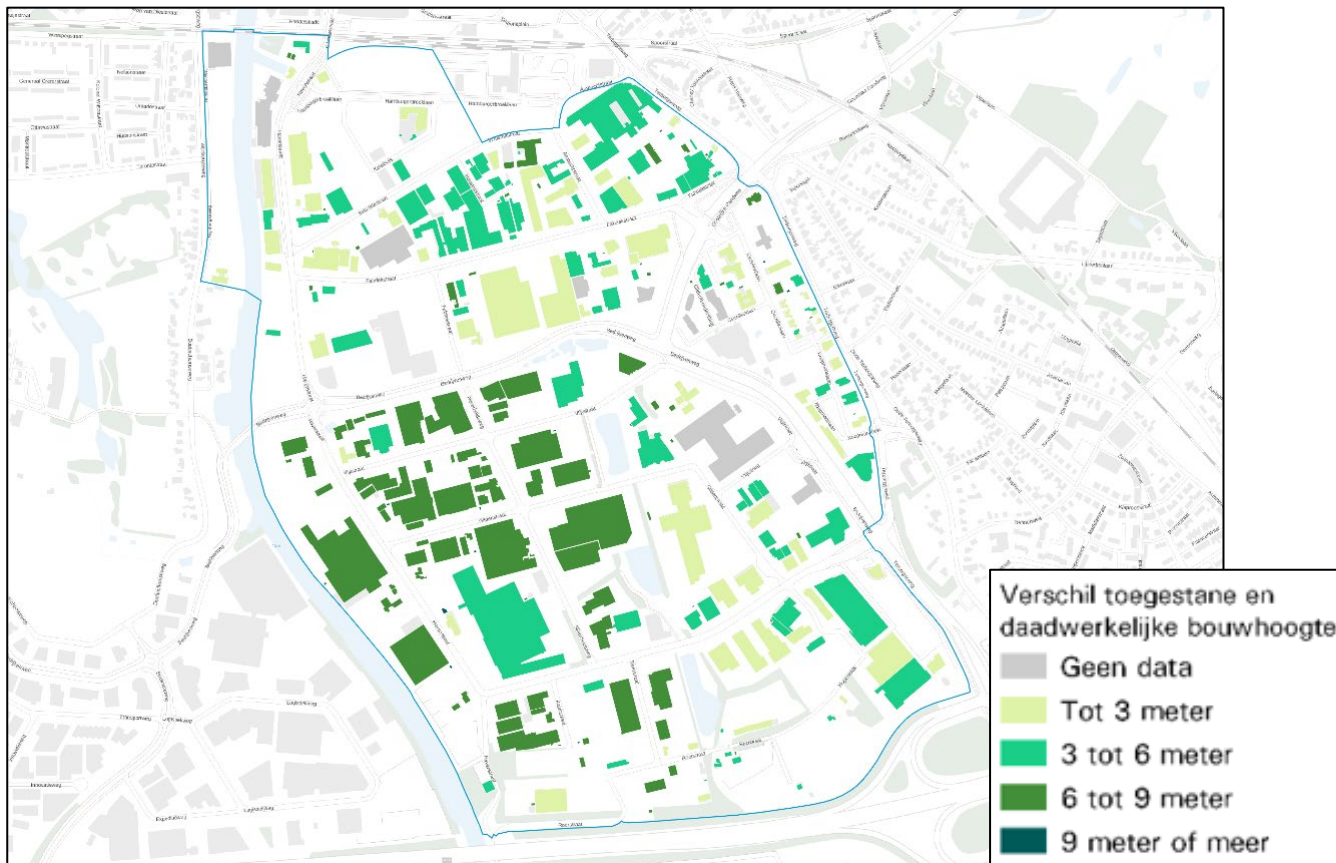
Havenstraat

Gildenstraat

Beter benutten bouwhoogte

Qua bouwhoogte kunnen bedrijven op veel kavels nog (meer) volume realiseren indien gewenst. Gezien de logistieke bedrijvigheid dat in het meest kansrijke deel hiervoor is gevestigd, is dit ook een reële optie. Zo is het verschil tussen de daadwerkelijke en toegestane bouwhoogte voor circa 42 panden (> 500 m²) zes meter of meer.

Figuur 30: Benutting bouwhoogte en verbetering realistische ruimtewinst



Fabrikstraat 26

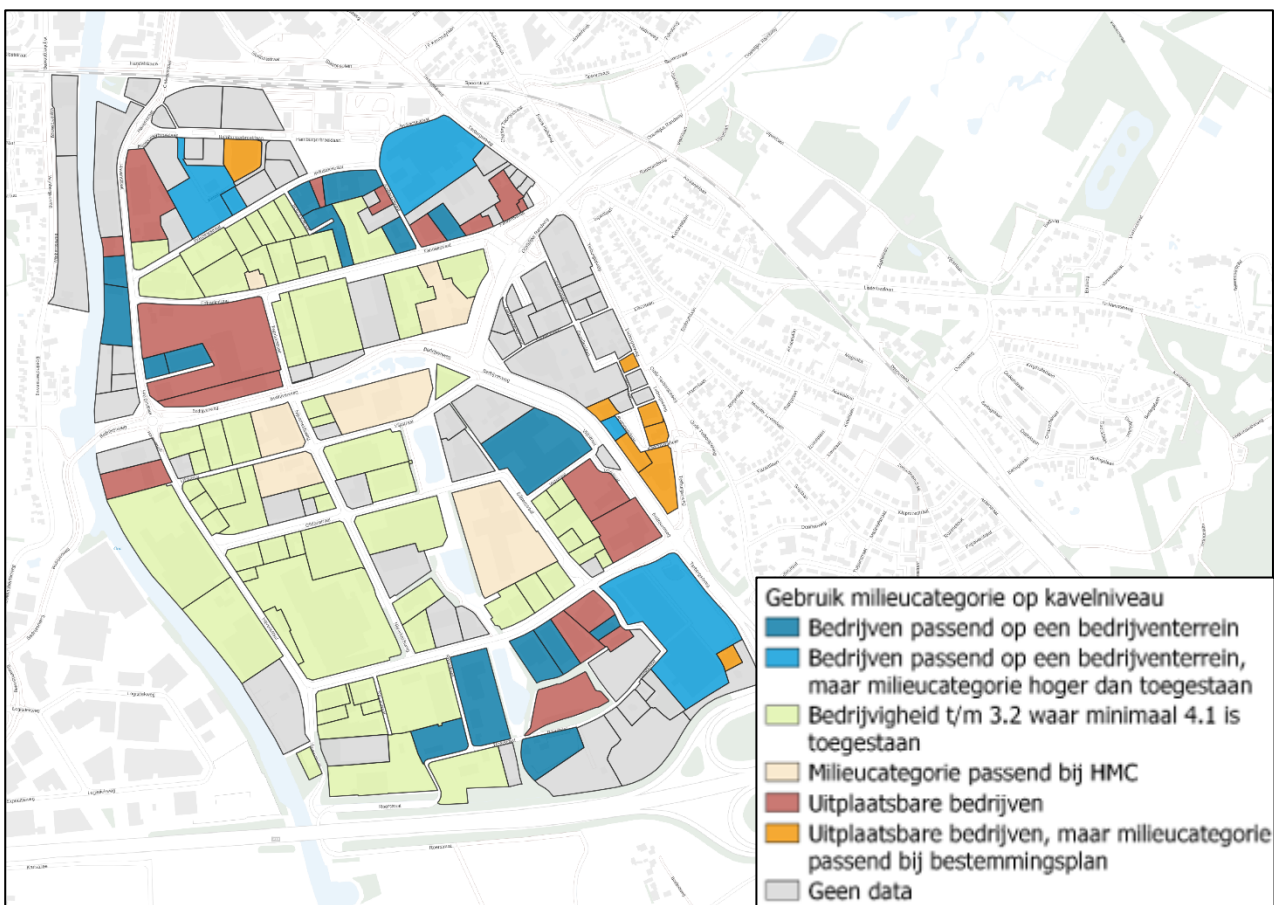
Bron: BAG, Kadaster en Ruimtelijkeplannen. Bewerking Stec Groep

Beter benutten milieuruimte

Meer ruimte is te winnen door categorie 1 en 2 bedrijvigheid uit te plaatsen. Op circa 13,0 hectare grond bestemd voor bedrijven vanaf milieucategorie 3 staan bedrijven in milieucategorie 1 of 2. Deze milieuruimte wordt dus niet optimaal benut. Aanvullend staat op nog eens circa 2,4 hectare terrein categorie 1 en 2 bedrijvigheid.

Dit is volgens het bestemmingsplan mogelijk, maar de activiteiten van dergelijke bedrijven hoeven niet noodzakelijkerwijs op een bedrijventerrein plaats te vinden. Denk bijvoorbeeld aan een kringloopwinkel. Een alternatieve locatie in het stedelijk weefsel kan een aantrekkelijk alternatief zijn voor categorie 1 en 2 bedrijvigheid. Hierdoor ontstaat op Verheulswede (uitbreidings)ruimte voor passende bedrijven. De totale potentie bedraagt grofweg 13,0 tot 15,4 hectare.

Figuur 31: Beter benutten milieucategorie



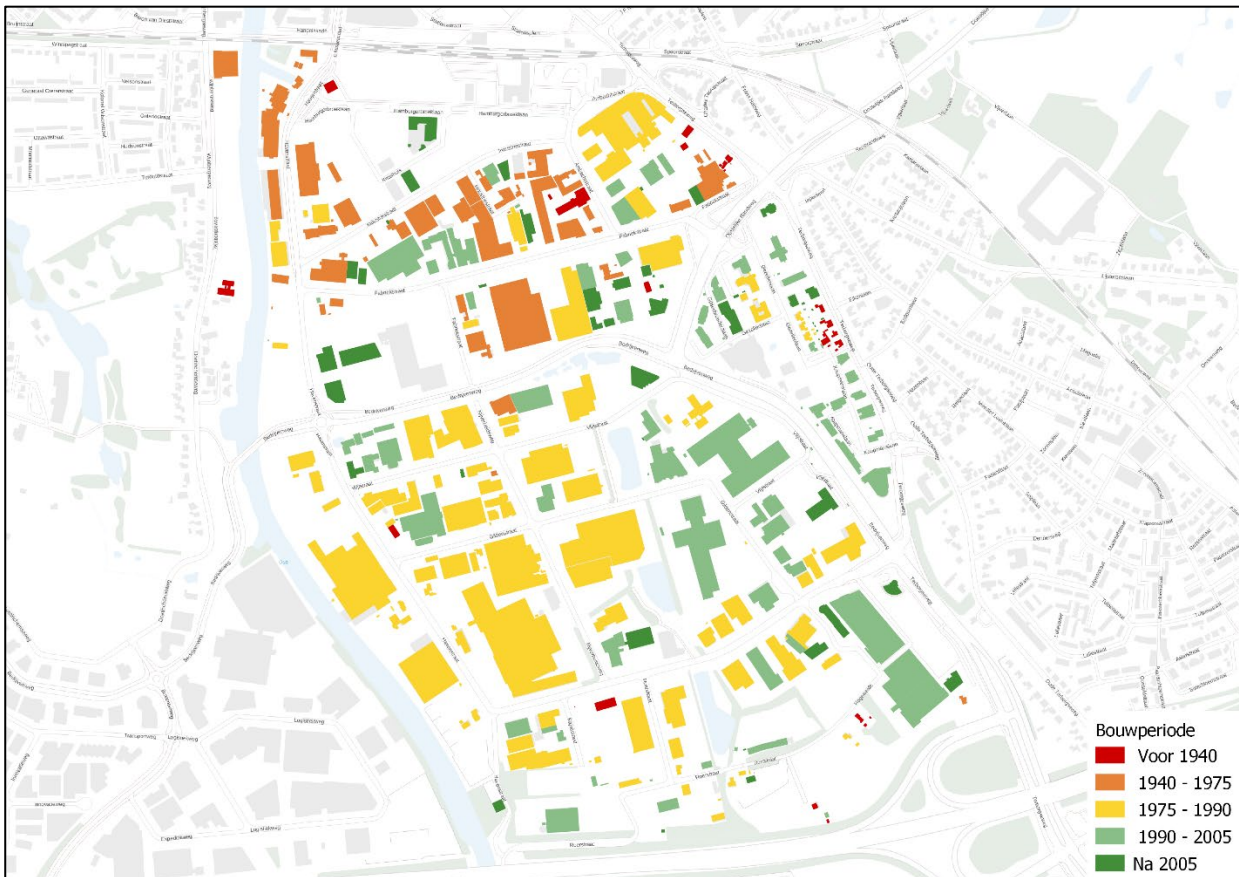
Bron: BAG, Kadaster en Ruimtelijkeplannen. Bewerking Stec Groep

Leeftijd bedrijfstvastgoed

De leeftijd van het bedrijfstvastgoed op Verheulswede verschilt per deelgebied. Gemiddeld gezien stamt het vastgoed uit 1985, wat het vastgoed gemiddeld gezien bijna 40 jaar oud maakt. Het oostelijk deel van Verheulswede (met name de kantoorlocatie en de PDV-strook) huisvest relatief jong vastgoed, terwijl het westelijk deel overwegend vastgoed gebouwd rond 1980 huisvest. Hiermee staat de eigenaar / ondernemer naar verwachting binnen afzienbare tijd voor een investeringsmoment in het vastgoed, met koppelkansen tot het beter benutten van het pand of kavel.

Uiteraard geeft onderstaande kaartweergave het originele bouwjaar van het vastgoed weer. Van eventuele tussentijdse aanpassingen aan het bestaande vastgoed is geen data beschikbaar.

Figuur 32: Leeftijd bedrijfstvastgoed



Bron: BAG en Kadaster. Bewerking Stec Groep

6.8 De Huet

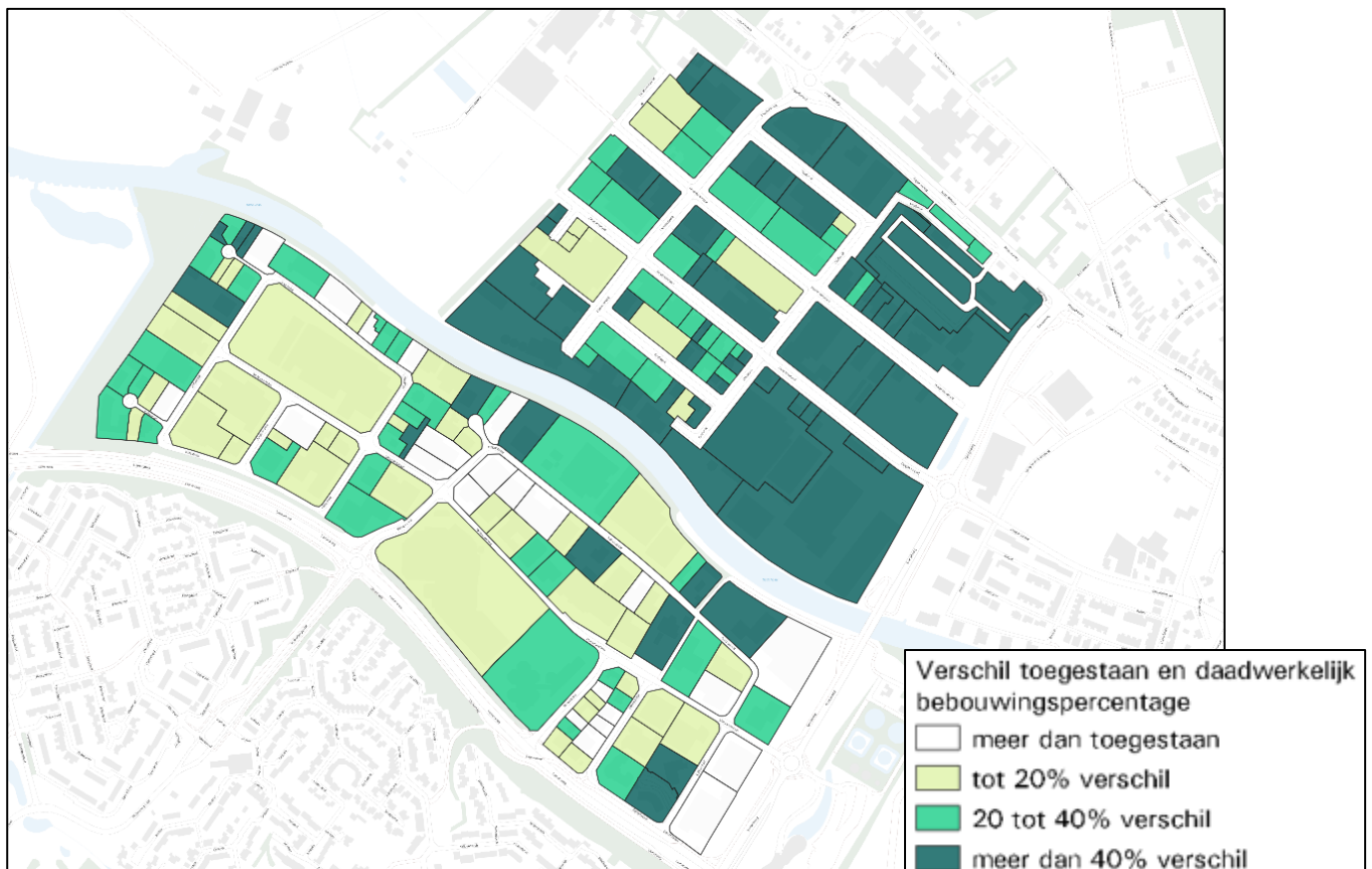
De Huet huisvest circa 2.200 banen. De gemiddelde terreinquotiënt (TQ) is met 173,5 m² gemiddeld. Dit betekent dat de ruimte economisch gezien al relatief intensief wordt benut. Op circa 2,9 hectare grond bestemd voor bedrijven vanaf milieucategorie 3 staan bedrijven in milieucategorie 1 of 2. Deze milieurimte wordt dus niet optimaal benut.

Aanvullend staat op nog eens circa 4,1 hectare terrein categorie 1 en 2 bedrijvigheid. Dit is volgens het bestemmingsplan mogelijk, maar de activiteiten van dergelijke bedrijven hoeven niet noodzakelijkerwijs op een bedrijventerrein plaats te vinden. Een locatie in het stedelijk weefsel voldoet doorgaans ook. Samenvattend: de potentie om milieurimte optimaal te benutten ligt grofweg tussen de 2,9 en 7,1 hectare.

Beter benutten bebouwingspercentage

Het huidige geldende bebouwingspercentage op De Huet wordt goed benut. Op slechts 13 kavels (>1.000 vierkante meter) bedraagt het verschil tussen toegestaan (70%) en daadwerkelijk bebouwingspercentage meer dan 20%. We schatten - op basis van PWE data en satellietbeelden - in dat de buitenruimte op drie kavels functioneel wordt benut voor opslag. Op de overige kavels zien we vooral parkeerterreinen en buitenruimte dat niet wordt benut. Op basis van het voorgaande is onze inschatting dat de intensiveringspotentie circa 10.000 - 15.000 m² aan extra bebouwing is. Wel zijn er op het terrein een aantal relatief grote parkeerplaatsen die potentieel intensiever benut kunnen worden. Denk bijvoorbeeld aan meerlaags, en gebundeld parkeren. Hiermee is elders op het terrein ruimte vrij te spelen.

Figuur 33: Indicatie (on)realistische ruimtewinst



Bron: BAG, Kadaster en Ruimtelijkeplannen. Bewerking Stec Groep

Ruimtwinst niet reëel

Ruimtwinst reëel



Edisonstraat



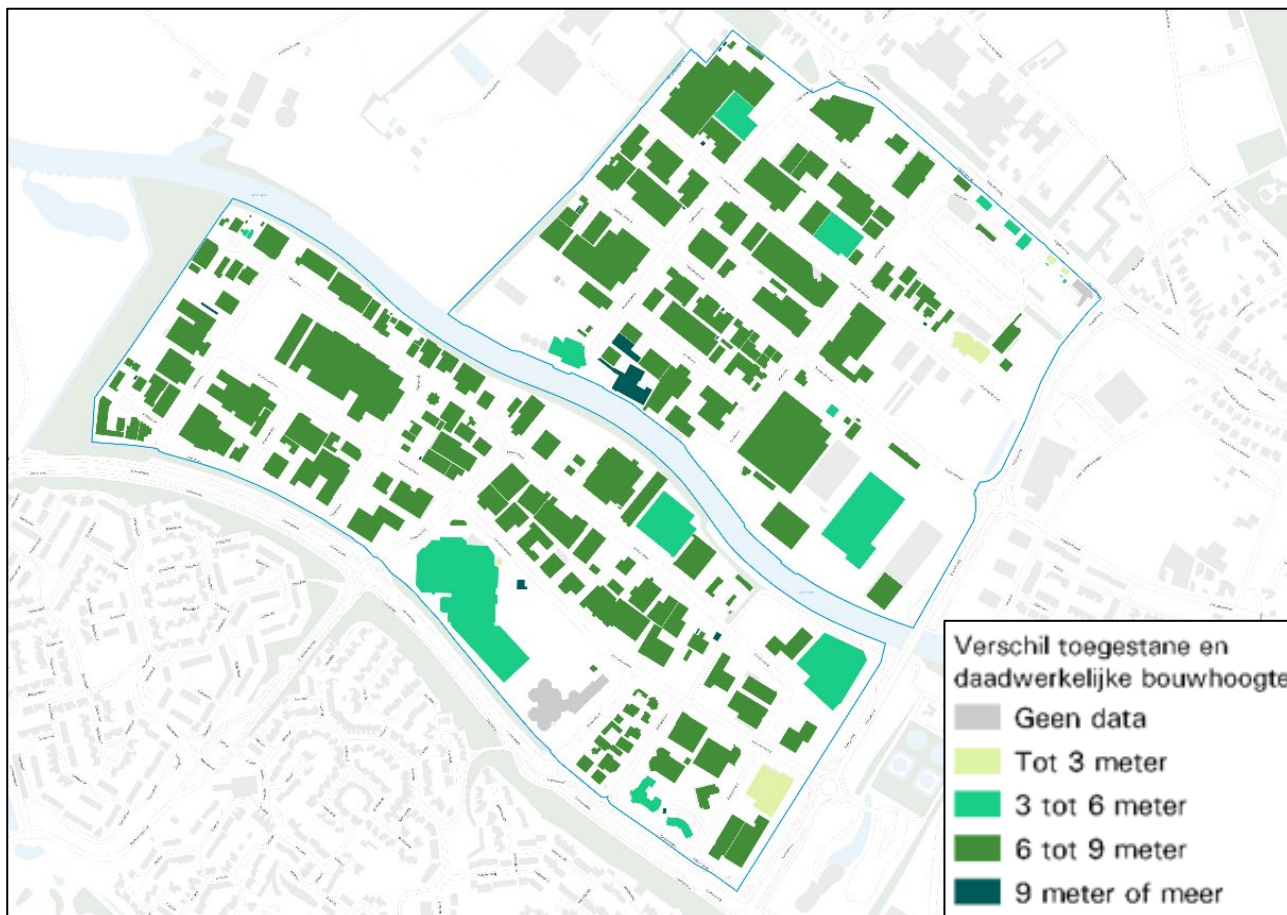
Mercuriusstraat

Bron: Satellietdataportaal.nl (2022), bewerking Stec Groep (2023).

Beter benutten bouwhoogte

Op de pijler ‘optimaal benutten bouwhoogte’ is theoretisch gezien een flinke slag te slaan. Het verschil tussen de daadwerkelijke en toegestane bouwhoogte is voor maar liefst 67 panden (> 500 m²) zes meter of meer.

Figuur 34: Benutting bouwhoogte en verbeelding realistische ruimtewinst



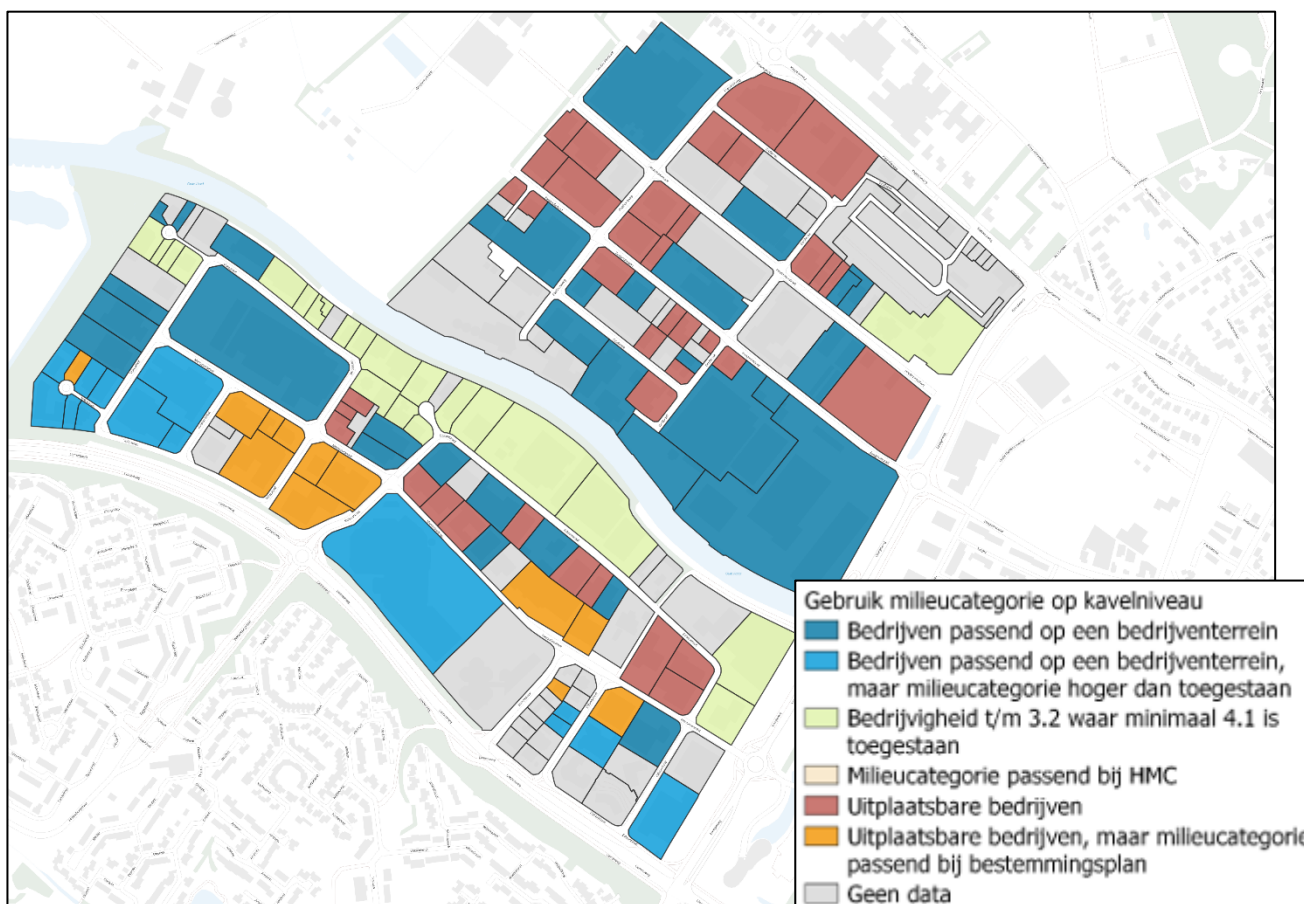
Voltastraat 77

Bron: BAG, Kadaster en Ruimtelijkeplannen. Bewerking Stec Groep

Beter benutten milieuruimte

De potentie voor intensiveren is, met uitzondering van het beter benutten van de bouwhoogte op sommige locaties op het terrein, relatief beperkt. De opgave is dus om te inventariseren of er met schuiven meer lucht kan ontstaan. Denk bijvoorbeeld aan het verplaatsen van bedrijven in milieucategorie 1 & 2 naar een andere locatie in het stedelijk weefsel waardoor schuifruimte ontstaat.

Figuur 35: Beter benutten milieucategorie



Bron: BAG, Kadaster en Ruimtelijkeplannen. Bewerking Stec Groep

Leeftijd bedrijfstgoed

De leeftijd van het bedrijfstgoed op de Huet is verouderd. Gemiddeld gezien stamt het vastgoed uit 1989. Voornamelijk in het middengebied van het terrein bevindt zich verouderd vastgoed. Met een gemiddelde vastgoedleeftijd van meer dan 40 jaar is het eind van de economische levensduur van het vastgoed in zicht. Hiermee staat de eigenaar / ondernemer naar verwachting binnen afzienbare tijd voor een investeringsmoment in het vastgoed, met koppelkansen tot het beter benutten van het pand of kavel. Het oostelijk deel van de Huet (gelegen tegen de N317) huisvest voornamelijk relatief jong vastgoed (gebouwd rond het jaar 2000).

Uiteraard geeft onderstaande kaartweergave het originele bouwjaar van het vastgoed weer. Van eventuele tussentijdse aanpassingen aan het bestaande vastgoed is geen data beschikbaar.

Figuur 36: Leeftijd bedrijfstgoed



Bron: BAG en Kadaster. Bewerking Stec Groep

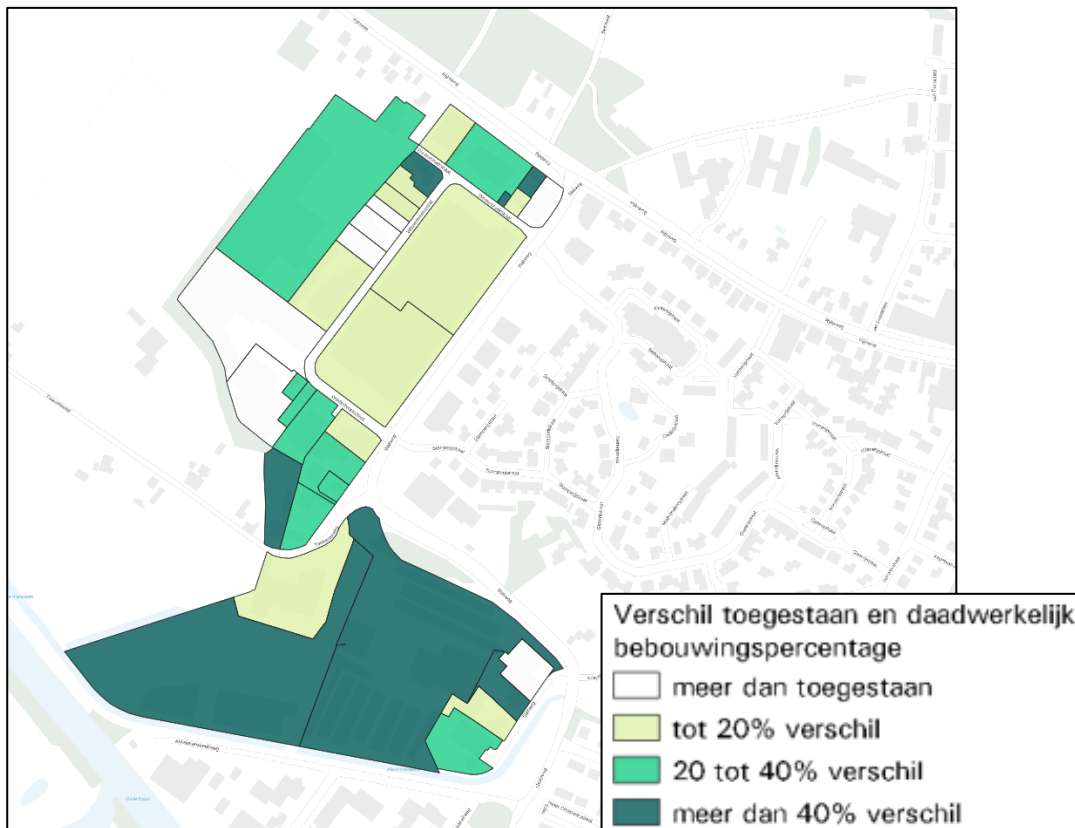
6.9 Akkermansweide

Akkermansweide biedt ruimte aan circa 30 bedrijven en ruim 250 banen. Qua omvang is het een relatief klein terrein: het bruto oppervlak bedraagt circa 19 hectare. Ondanks deze omvang constateren we een grote verscheidenheid aan type gebruikers en vastgoed. Zo staan op Akkermansweide meerdere panden van 10.000 m² bvo (of meer), kleiner bedrijfsvastgoed als ook veel buitenruimte en enkele (bedrijfs)woningen.

Beter benutten bebouwingspercentage

We concluderen dat het bouwvlak Akkermansweide op meerdere locaties extensief wordt benut. In totaal zien circa vier kavels waarbij het verschil tussen toegestaan en feitelijk bebouwingspercentage meer dan 20% is. Dit zijn kavels die in gebruik zijn voor opslag en stalling van caravans. In theorie is ruimtewinst mogelijk, maar vanwege de huidige functie is flink intensiveren niet realistisch. Wel schatten we in dat een beperkt intensiveren mogelijk is. We schatten de ruimtewinst op maximaal 5.000 m².

Figuur 37: Benutting bebouwingspercentage en verbeelding (on)realistische ruimtewinst



Ruimtewinst niet reëel

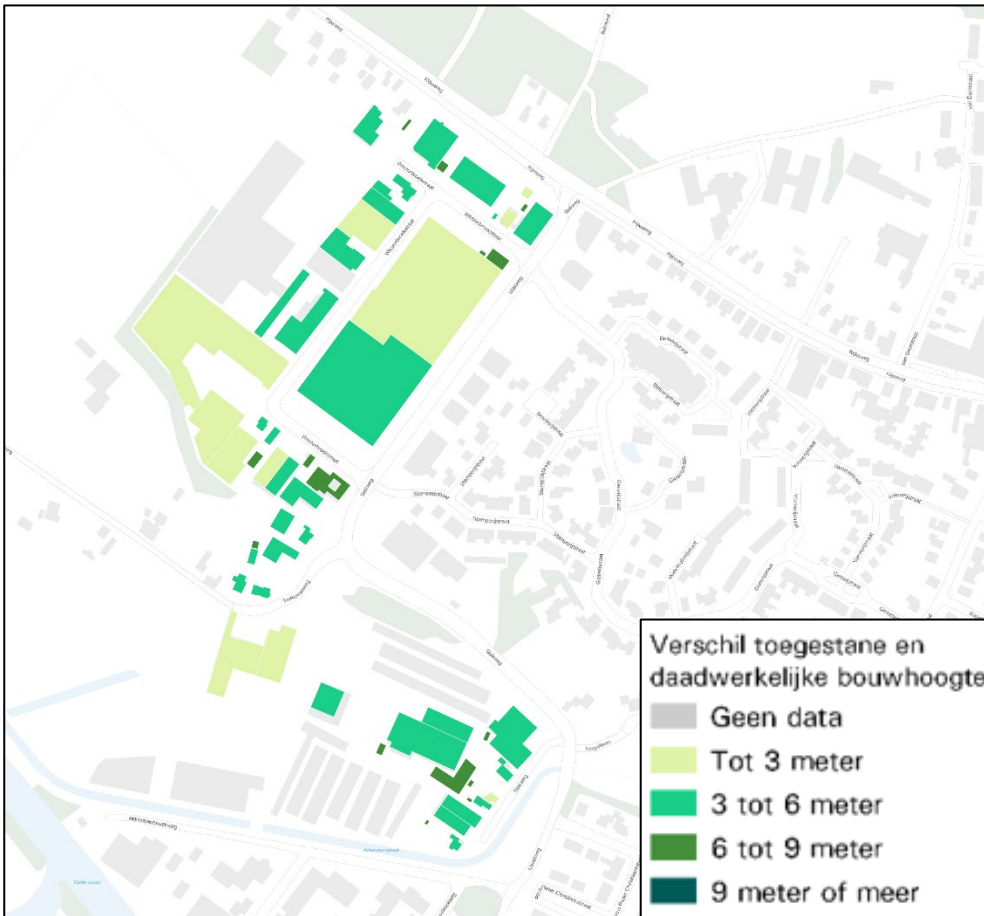
Ruimtewinst reëel



Beter benutten bouwhoogte

Op de pijler ‘optimaal benutten bouwhoogte’ is theoretisch gezien een relatief kleine slag te maken. De analyse laat zien dat twee panden kansen voor optoppen bieden. Vanuit bedrijfsoverwegingen – denk aan bouwkosten en functionaliteit – is hoogstwaarschijnlijk bij de bouw van het vastgoed ingeschat dat de maximale hoogte niet noodzakelijk is. Dat wil niet zeggen dat een hogere bouwhoogte nooit nodig is. Zo kunnen wensen van vastgoedeigenaren door de jaren heen sterk veranderen door bijvoorbeeld groei en trends zoals robotisering waardoor het eenvoudiger kan zijn om de hoogte in te gaan. We zien dat met name verouderd vastgoed steeds vaker niet meer aan de huidige moderne wensen/eisen voldoet.

Figuur 38: Benutting bouwhoogte en verbeelding realistische ruimtewinst



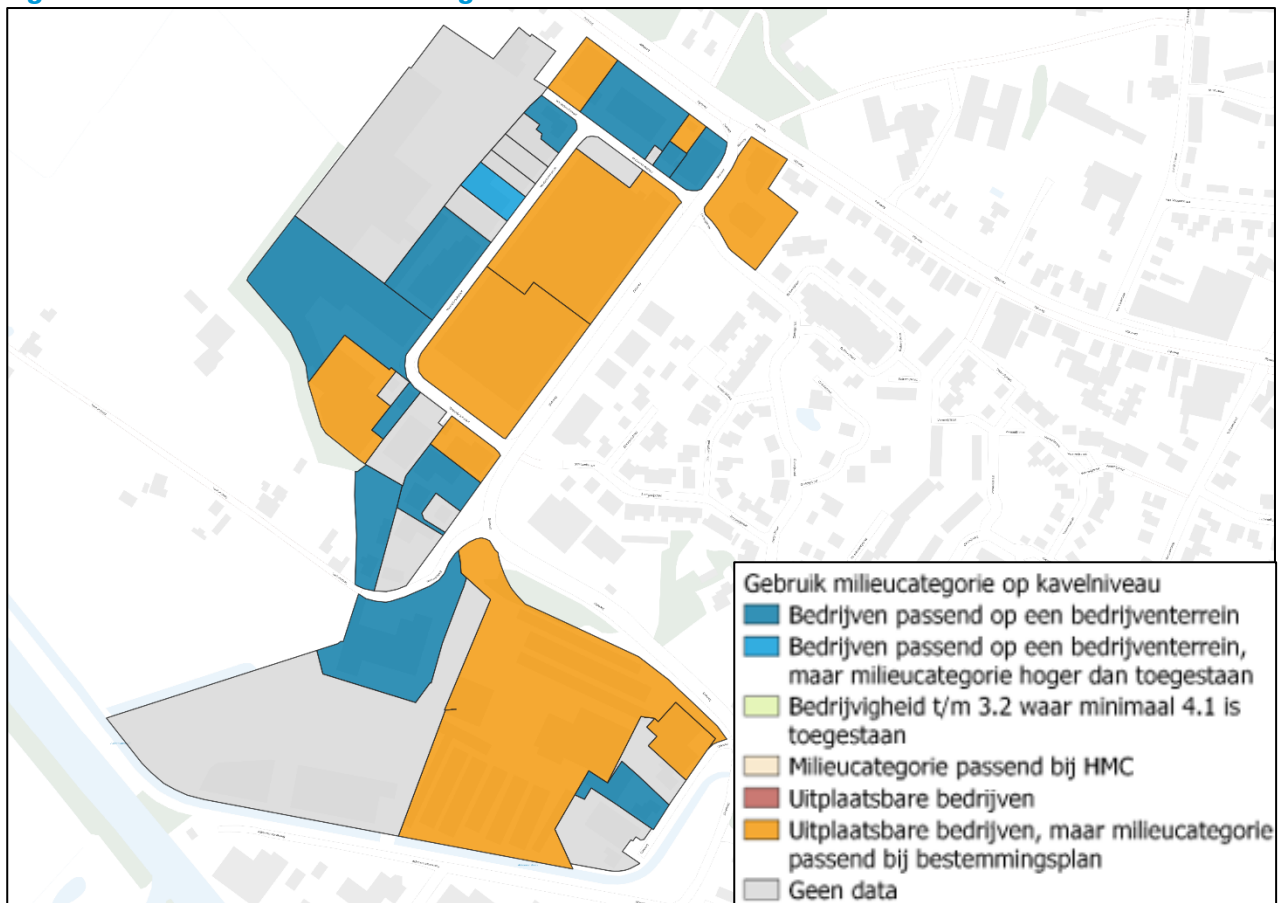
Westerbroekstraat

Bron: BAG, Kadaster, Ruimtelijkeplannen en Satellietdataportaal.nl. Bewerking Stec Groep

Beter benutten milieuruimte

Het vigerende bestemmingsplan op Akkermansweide staat bedrijven in milieucategorie 1 t/m 3 toe. Vanwege deze mogelijkheden zijn de kansen voor het beter benutten van de milieuruimte beperkt; immers veel bedrijvigheid valt binnen deze milieucategorisering en past dus op het bedrijventerrein. Wel zien we categorie 1 en 2 bedrijvigheid – zoals detailhandel, caravanstalling, kantoren, ontwerpstudio's – als potentieel uitplaatsbare bedrijven. Het zijn bedrijven die elders in het stedelijk gebied van Doetinchem, PDV locaties of in vrijkomende agrarische bebouwing passen. Een locatie op een bedrijventerrein is voor dergelijke functies niet noodzakelijk. Het uitplaatsen van deze bedrijven levert potentieel ruimtewinst voor (nieuwe) bedrijvigheid dat wel noodzakelijkerwijs een locatie op een bedrijventerrein nodig heeft, vanwege bijvoorbeeld milieuhinder. Een bestemmingsplanwijziging, inclusief gemeentelijke strategie is nodig om op dit thema stappen te zetten.

Figuur 39: Beter benutten milieucategorie



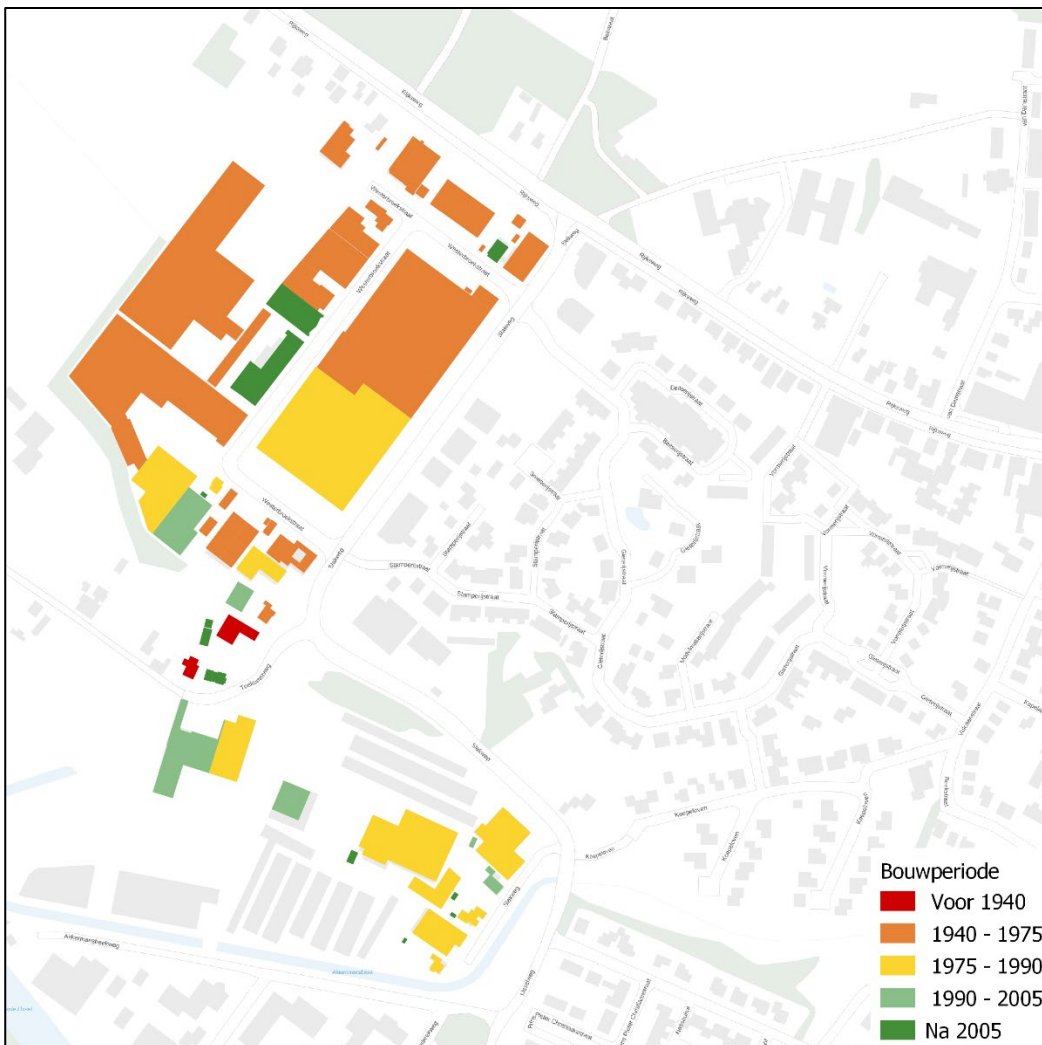
Bron: BAG, Kadaster, Ruimtelijkeplannen en Satellietdataportaal.nl. Bewerking Stec Groep

Leeftijd bedrijfstgoed

De leeftijd van het bedrijfstgoed op Akkermansweide is verouderd. Gemiddeld gezien stamt het vastgoed uit 1978. Op het gehele terrein zien we verouderd vastgoed. Met een gemiddelde vastgoedleeftijd van circa 45 jaar is het eind van de economische levensduur van het vastgoed in zicht. Hiermee staat de eigenaar / ondernemer naar verwachting binnen afzienbare tijd voor een investeringsmoment in het vastgoed, met koppelkansen tot het beter benutten van het pand of kavel.

Uiteraard geeft onderstaande kaartweergave het originele bouwjaar van het vastgoed weer. Van eventuele tussentijdse aanpassingen aan het bestaande vastgoed is geen data beschikbaar.

Figuur 40: Leeftijd bedrijfstgoed



Bron: BAG en Kadaster. Bewerking Stec Groep

Bijlage 3 : Vraagraming

Provinciale prognose uitgangspunt voor doorvertaling

In opdracht voor provincie Gelderland stellen we als Stec Groep (2023) de prognose voor bedrijventerreinen in de gehele provincie op. Doel van de behoefte-raming is een goed beeld – in een bandbreedte – te vormen van de verwachte ontwikkeling van het benodigde ruimtebeslag voor bedrijventerreinen in de komende jaren. Dit op basis van verwachtingen over de economische en werkgelegenheidsontwikkeling, de locatievoorkeuren van bedrijven, de ontwikkeling van het ruimtegebruik bij bedrijven en de invloed van diverse trends hierop. De focus ligt daarbij op de periode t/m 2030 en doorkijk daarna (2040).

De raming voor de provincie is beleidsarm. Dat wil zeggen dat de raming geen rekening houdt met beleidsinterventies of ambities. De raming is dan ook nadrukkelijk geen planningsopgave. U als gemeente als ook de regio en provincie maken uiteindelijk zelf de keuze of, waar en hoe u de verwachte vraag faciliteert.

Methode

Behoeftedefiniëren we als de ruimtevrage minus het beschikbare aanbod. De ruimtevrage bestaat uit drie componenten: uitbreidingsvrage, vervangingsvrage en additionele vrage (als gevolg van beleidsambities). Het beschikbare aanbod bestaat uit twee componenten: het harde planaanbod, gecorrigeerd voor eventuele over- of ondermatige leegstand.

Vervangingsvrage is geen onderdeel van de provinciale behoefte-raming. Wel is dat een belangrijke component voor het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) van de verschillende regio's en deze op het moment van opstellen van het RPW inzichtelijk te maken.

De uitbreidingsvrage is geraamd voor de provincie Gelderland op regio-niveau, omdat economische activiteiten zich niet beperken tot één gemeente. Wel is een indicatieve doorvertaling van de prognosecijfers te maken om de ruimtevrage in Doetinchem in te schatten. We kijken hiervoor op sectorniveau naar het aandeel banen dat zich op bedrijventerreinen in Doetinchem bevinden en zetten dit af tegen het totaal in de regio Achterhoek. Belangrijk uitgangspunt daarbij is dat de ruimtevrage afgeleid kan worden van de werkgelegenheids-ontwikkeling. Daarom vinden we werkgelegenheid een belangrijke indicator voor economische activiteit.

Ter illustratie: circa 27% van het aantal banen in de sector groothandel bevindt zich op een bedrijventerrein in Doetinchem. Bij deze indicatieve doorvertaling van de prognose gaan we ervan uit dat 27% van de totale regionale vrage vanuit de sector groothandel in Doetinchem landt. Dit komt neer op circa 4 tot 8 hectare ruimtevrage tot en met 2030.

Tabel 2: aantal banen op bedrijventerreinen per sector

Sector	Achterhoek	Doetinchem	%
Afval, energie en water	660	150	23%
Bouwnijverheid	4.780	630	13%
Detailhandel	2.200	430	19%
Dienstverlening en ICT	5.680	2.870	51%
Groothandel	6.980	1.880	27%
Handel en reparatie	1.910	760	40%

Horeca, leisure en overige diensten	600	170	29%
Industrie - chemische industrie	90	0	0%
Industrie – HTSM	11.070	2.250	20%
Industrie – overige maak- en procesindustrie	5.110	2.130	42%
Industrie – Voedingsmiddelenindustrie	3.420	1.050	31%
Landbouw	30	10	54%
Overheid, zorg en onderwijs	2.040	1.200	59%
Vervoer en opslag	2.690	710	26%
Eindtotaal	47.250	14.240	

Bron: PWE 2022. Bewerking Stec groep, 2023

Tabel 3: Uitbreidingsvraag per sector in hectare regio Achterhoek (periode 2023 t/m 2040)

Sector	2023-2030	2031-2040	2023-2030	2031-2040
	EIB Laag	EIB Laag	EIB Hoog	EIB Hoog
Landbouw	0	0	0	0
Afval, energie en water	6	9	7	11
Industrie - VGM	6	4	9	8
Industrie - HTSM	24	20	34	30
Industrie - Overige industrie	2	-3	16	12
Bouwnijverheid	10	5	13	22
Handel en reparatie	9	4	12	20
Groothandel	16	15	29	44
Detailhandel	-1	-2	0	3
Vervoer en opslag	9	4	15	17
Horeca, leisure & overige diensten	-3	-3	-2	0
Dienstverlening en ICT	-5	-5	3	10
Overheid, zorg en onderwijs	-2	-2	2	7
Totaal	70	45	139	184
	(9 per jaar)	(5 per jaar)	(17 per jaar)	(18 per jaar)

Bron: Voorlopige prognose provinciale behoefteraming bedrijventerreinen Gelderland (1 juni 2023). Stec Groep

Tabel 4: Uitbreidingsvraag per sector in hectare in Doetinchem (periode 2023 t/m 2030)

Sector	2023-2030	2031-2040	2023-2030	2031-2040
	EIB Laag	EIB Laag	EIB Hoog	EIB Hoog
Landbouw	0,0	0,0	0,0	0,0
Afval, energie en water	1,4	2,0	1,6	2,5
Industrie - VGM	1,8	1,2	2,8	2,5
Industrie - HTSM	4,9	4,1	6,9	6,1
Industrie - Overige industrie	0,8	-1,3	6,7	5,0
Bouwnijverheid	1,3	0,7	1,7	2,9
Handel en reparatie	3,6	1,6	4,8	7,9
Groothandel	4,3	4,0	7,8	11,9
Detailhandel	-0,2	-0,4	0,0	0,6
Vervoer en opslag	2,4	1,1	3,9	4,5
Horeca, leisure & overige diensten	-0,9	-0,9	-0,6	0,0
Dienstverlening en ICT	-2,5	-2,5	1,5	5,1
Overheid, zorg en onderwijs	-1,2	-1,2	1,2	4,1
Totaal	15,7 (2,0 per jaar)	8,5 (1 per jaar)	38,3 (4,8 per jaar)	52,96 (6,6 per jaar)

Bron: Voorlopige prognose provinciale behoefteraming bedrijventerreinen Gelderland (1 juni 2023). Stec Groep

Bijlage 4: Resultaten ondernemersenquête

Disclaimer

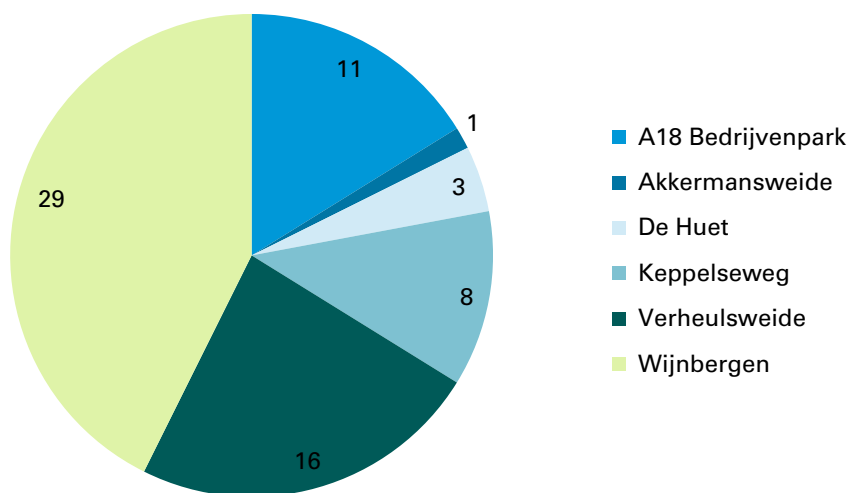
De in deze notitie opgenomen enquêteresultaten voor bedrijventerreinen in Doetinchem zijn tot stand gekomen via een ondernemersenquête, uitgezet door Stec Groep. De enquête is op 16 maart 2023 gedeeld onder alle op een bedrijventerrein gevestigde ondernemers in de gemeente Doetinchem. De resultaten in deze notitie zijn volledig geanonimiseerd.

Ondanks meerdere herinneringen is het aantal respondenten dat de enquête heeft ingevuld relatief beperkt. 63 ondernemers hebben de enquête ingevuld. Met dit beperkte aantal respondenten is het presenteren van representatief beeld lastiger. Desalniettemin vinden we resultaten waardevol.

Respondenten per bedrijventerrein

Ondernemers op bedrijfsterrein Wijnbergen zijn het sterkste vertegenwoordigd met 29 respondenten. Daarna komen Verheulswede met 16 en A18 bedrijvenpark met 11 respondenten. We hebben vanuit drie bedrijventerreinen geen respons ontvangen.

Figuur 41: Aantal respondenten per bedrijventerrein

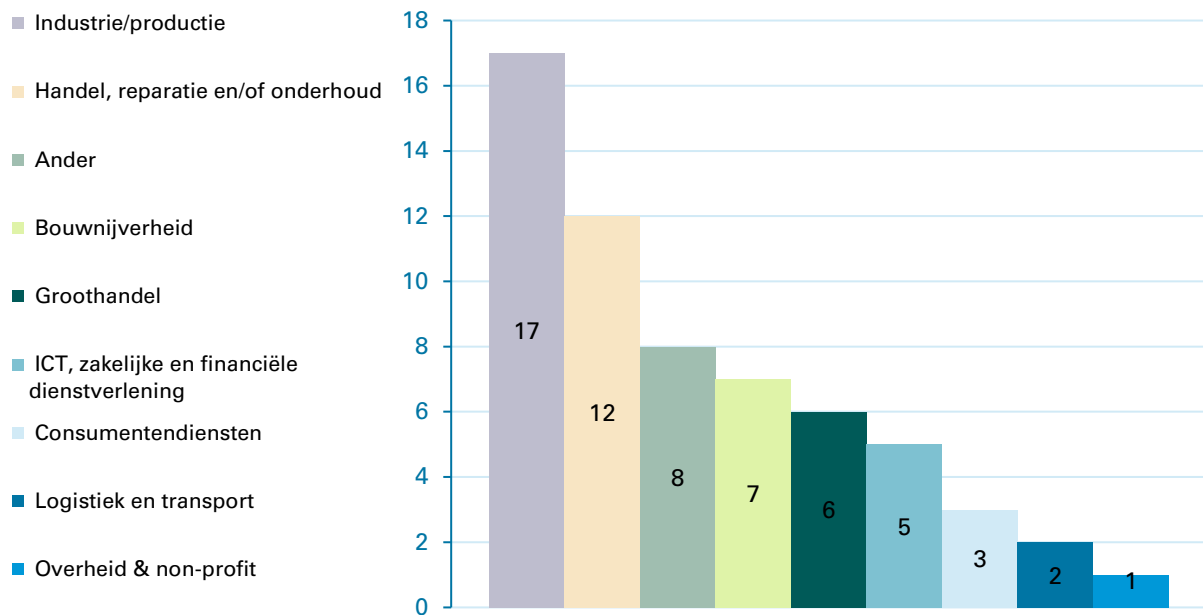


Bron: Ondernemersenquête Doetinchem, Stec Groep, maart 2023

Sectororen respondenten

De respondenten van de enquête zijn met name actief in de traditionele bedrijfsterrein sectoren. Ze zijn vooral actief in de industrie/productie (17) en de handel, reparatie en/of onderhoud (12). Verder zijn bouwnijverheid (7) en groothandel (6) sterk aanwezig.

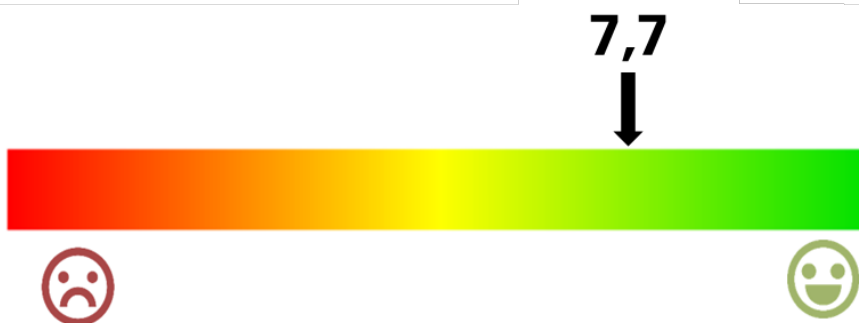
Figuur 42: Respondenten per sector



Bron: Ondernemersenquête Doetinchem, Stec Groep, maart 2023

Rapportcijfer relatief hoog

De respondenten beoordelen hun vestigingslocatie gemiddeld met een 7,7. Dat vinden we relatief hoog. Over het algemeen zijn de ondernemers behoorlijk tevreden over hun vestigingsplaats. Negen ondernemers gaven een rapport cijfer van 9 of hoger. Slechts één ondernemer beoordeelde zijn vestigingsplaats met een rapport cijfer onder de zes.

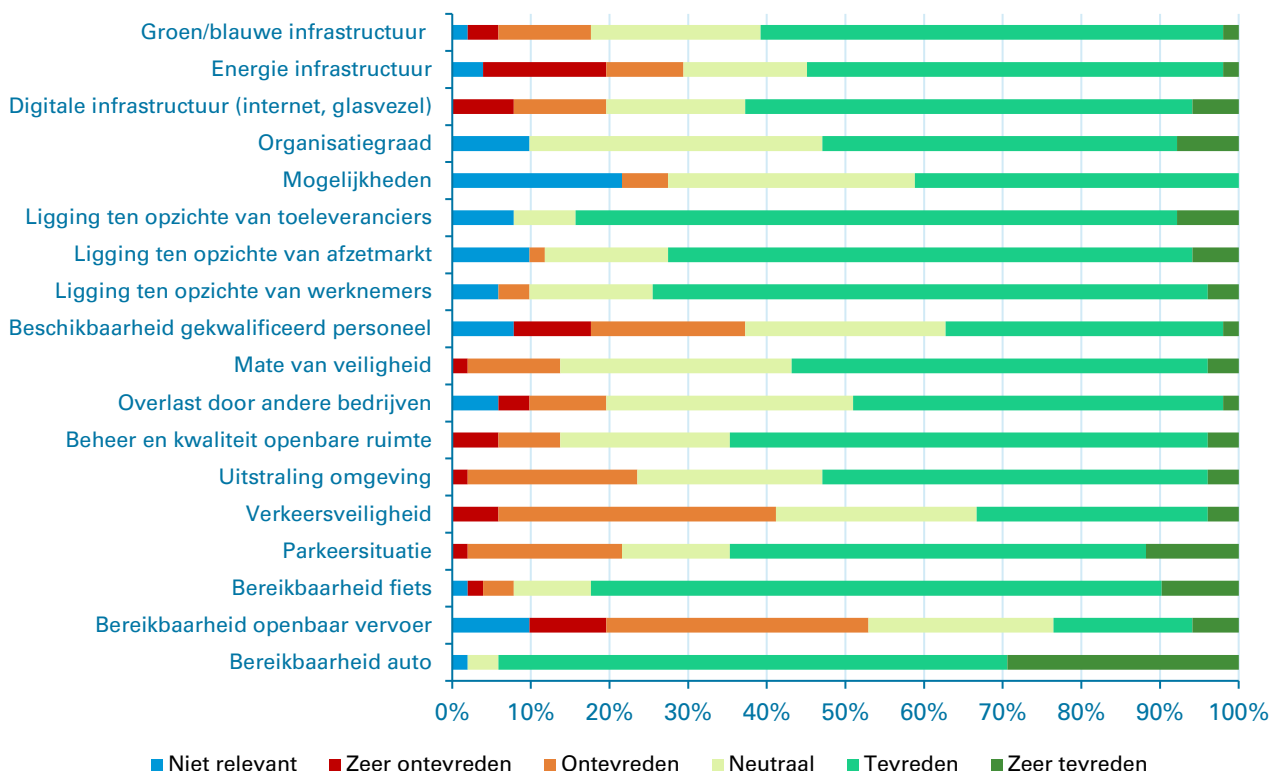


Bron: Ondernemersenquête Doetinchem, Stec Groep, maart 2023

(On)tevredenheid diverse aspecten

De ondernemers zijn over het algemeen tevreden over hun bedrijventerrein. Er zijn enkele aspecten waar ondernemers hun ontevredenheid over uiten: met name bereikbaarheid openbaar vervoer, verkeersveiligheid en beschikbaarheid gekwalificeerd personeel wordt als punt van ontevredenheid genoemd.

Figuur 43: (on)tevredenheid diverse aspecten

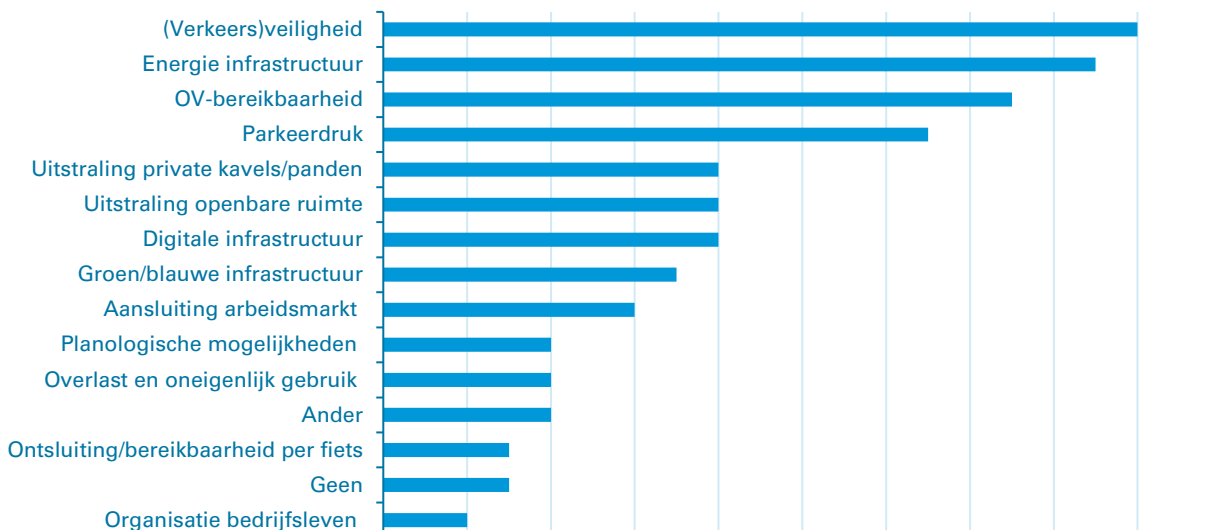


Bron: Ondernemersenquête Doetinchem, Stec Groep, maart 2023

Verbeterpunten op bedrijventerreinen

In lijn met de (on)tevredenheid op diverse aspecten, geven de ondernemers aan met name (verkeers)veiligheid, energie infrastructuur en ov-bereikbaarheid op de terreinen te willen verbeteren.

Figuur 44: Verbeterpunten op de bedrijventerreinen

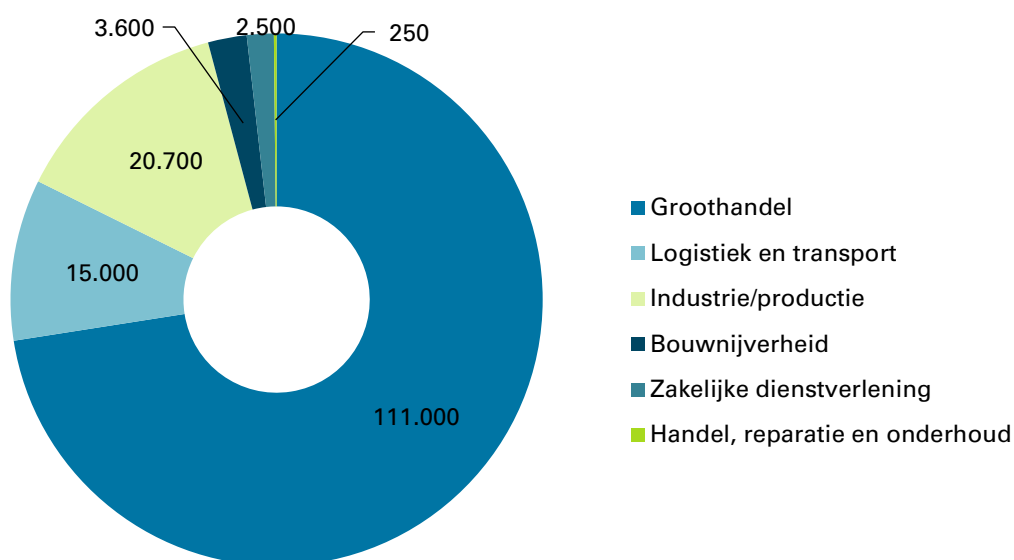


Indicatieve ruimtevaart vanuit Doetinchemse ondernemers

Van de 60 respondenten, geven circa 20 ondernemers aan de komende 10 jaar op zoek te zijn naar een groter kavel (of kavels) om hun bedrijfsactiviteiten te kunnen voortzetten. De toekomstige extra ruimtebehoefte varieert van circa 250m² extra kavel tot uitschieters van meerdere hectares. De ruimtevaart die in onderstaand figuur geschetst wordt is de extra ruimtevaart: het verschil tussen de huidige kavelgrootte van een ondernemer en de verwachte benodigde kavelgrootte.

In lijn met de provinciale prognose (en de doorvertaling naar het Doetinchemse schaalniveau – komt een groot deel van de ruimtevaart vanuit reguliere bedrijvigheid en industriële bedrijven (grootschalig HMC-werkmilieu). Ook bedrijven uit logistiek- en groothandel geven aan een aanzienlijke toekomstige uitbreidingsvraag te hebben. In totaal geven de respondenten aan een extra ruimtebehoefte van circa 14 hectare nodig te hebben. Hierbij merken we wel op dat deze cijfers als zeer indicatief moeten worden gezien en puur ter inkleuring van de (provinciale) behoefte-raming.

Figuur 45: Additionele ruimtevaart Doetinchemse ondernemers vanuit de enquête (in vierkantemeters)



Bron: Ondernemersenquête Doetinchem, Stec Groep, maart 2023

Colofon

Datum: 19 december 2023

Projectnummer: 22.328

Opdrachtgever: Gemeente Doetinchem

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: David van Doesburg en Jorik van der Wiel

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl