



## Actieve informatievoorziening

Aan : de gemeenteraad  
Kopie aan :  
Portefuillehouder : A.R. Peppelman  
Datum vergadering BenW : 31 maart 2026  
Kenmerk : Z212830/D004520  
Onderwerp : Halfjaarrapportage Samenwerking bedrijventerreinen  
West Achterhoek

In de Tweede halfjaarrapportage 2025 Samenwerking bedrijventerreinen West Achterhoek geeft de Stuurgroep de halfjaarlijkse actuele stand van zaken rond de twee regionale bedrijventerreinen A18 Bedrijvenpark en DocksNLD.

*De Grondexploitatie (GreX) laat een positieve financiële ontwikkeling zien met beperkte risico's*

De Grondexploitatie A18 bedrijvenpark en DocksNLD (GreX) laat een positief resultaat zien. Dit positieve resultaat is met name ontstaan door maatregelen die de afgelopen jaren getroffen zijn om de rentelasten te beperken, de gestegen uitgifteprijs en de bijdrage die vanuit de grondexploitatie van DocksNLD is gedaan.

De risico's van het project zijn sterk afgenomen, al ontstaan er ook nieuwe risico's door onder andere toenemende natuurcompensatie-eisen. Dit gaat ten koste van uitgeefbaar gebied.

De verkoop gaat goed en er zijn nog voldoende financiële buffers in de grondexploitatie om eventuele tegenvallers op te vangen.

Het gezamenlijke exploitatieresultaat van A18 Bedrijvenpark en DocksNLD komt op circa € 11 miljoen uit. Overeenkomstig de afspraken in de SOK wordt dit bedrag ingezet voor nieuwe HRT opgaven in de West Achterhoek.

*Zowel A18 bedrijvenpark als DocksNLD zijn volop in ontwikkeling en naderen afronding*

Bedrijventerrein DocksNLD is inmiddels volledig operationeel en zit in de afrondende fase; er moeten nog wel werkzaamheden worden uitgevoerd aan de groenaanplant en de realisatie van een verkeersregelinstallatie (VRI).

A18 Bedrijvenpark loopt goed op het gebied van zowel verwerving en planning. Het bestemmingsplan zal naar verwachting dit jaar in procedure gaan.

#### *Netwerkgestie kan nog wel tot gevolgen leiden*

Zoals bekend is het elektriciteitsnetwerk in Nederland en onze regio bijna vol. Dit kan ook voor nieuwe bedrijven op het A18 bedrijvenpark tot beperkingen leiden.

De gemeente heeft een rol om een elektriciteitsnetwerk te faciliteren. Een elektriciteitsnetwerk is bij het bouwrijp maken dan ook aangelegd. Het is vervolgens aan de bedrijven om hier een aansluiting op aan te vragen en aan Liander om deze dan te honoreren en stroom te leveren. En daar schort het momenteel aan.

Liander heeft aangegeven geen ruimte meer te hebben op het middenspanningsnet om nieuwe elektra-aansluitingen te honoreren. Ook TenneT heeft netcongestie afgekondigd. Lopende aanvragen worden nog afgehandeld, maar nieuwe aanvragen kunnen pas vanaf 2034 aangesloten worden. Om deze reden worden alternatieven, zoals een smartnet, onderzocht.

In dit kader wordt er met de Parkmanagementorganisatie bijeenkomsten georganiseerd om te verkennen of er een mogelijkheid is om te komen tot een smart grid, waarbij nieuwe aansluitingen gebruik maken van ruimte die bestaande bedrijven laten vallen in hun huidige gebruik. Ook worden de vestigende bedrijven creatief door zelfstandig tijdelijke oplossingen te bedenken.

#### **Bijlage**

Tweede halfjaarrapportage 2025 Samenwerking bedrijventerreinen West Achterhoek



## Tweede halfjaarrapportage 2025 Samenwerking bedrijventerreinen West Achterhoek

### Inleiding

In de Samenwerkingsovereenkomst is vastgelegd dat de vier gemeenteraden binnen de Samenwerking Bedrijventerreinen West Achterhoek tweemaal per jaar worden geïnformeerd over de samenwerking in het algemeen, over de opgaven van Herstructurering, Revitalisering en Transformatie (HRT) van bedrijventerreinen en over de voortgang van de twee regionale bedrijventerreinen, A18 Bedrijvenpark en DocksNLD. In 2017 zijn de HRT-opgaven succesvol afgesloten, dus blijft rapportage daarover achterwege.

De halfjaarlijkse rapportages vanuit de Stuurgroep verschijnen halverwege het jaar (peil 30 juni, presentatie eind september/begin oktober) en aan het begin van het jaar (peil 31 december, presentatie eind maart/begin april).

Gebruikelijk was dat de halfjaarrapportage wordt voorzien van een inleiding door de programmamanager. De positie van programmamanager is sinds november 2020 vacant. De Stuurgroep heeft besloten om uit het oogpunt van kostenbeheersing, efficiency en noodzaak deze vacature niet meer in te vullen en de voorbereiding van de Stuurgroepvergaderingen bij de ambtelijke werkgroep te leggen. De praktische uitvoering van de voorbereiding zal per jaar onder de deelnemende gemeentes rouleren. Om deze reden zullen de halfjaarrapportages niet meer voorzien worden van een algemene inleiding en alleen de rapportages vanuit A18 Bedrijvenpark en DocksNLD bevatten.

### Halfjaarrapportage A18 Bedrijvenpark

Dit is de tweede halfjaarrapportage van 2025 over A18 Bedrijvenpark. In deze rapportage wordt gerapporteerd over de voortgang van de werkzaamheden, de stand van zaken wat betreft de grondexploitatie, de operationele verantwoordelijkheid van de projectmanager en de eventuele risico's. Peildatum is 31 december 2025.

Aan de hand van de risico's worden indien nodig (bij-)sturingsvoorstellen gedaan.

<b>Verwerkingen</b>
<p><b>Stand van zaken:</b> Afgerond. Voor het verleggen van een sloot zal er nog wel een grondruil met het waterschap plaats vinden. Hier is inmiddels overeenstemming over, feitelijke levering begin 2026.</p>
<p><b>Verantwoordelijkheid:</b> Projectmanager.</p>

<b>Onderzoeken/planologie</b>
<p><b>Stand van zaken:</b> De uitwerking van het bestemmingsplan voor het noordelijke deel van A18 Bedrijvenpark is in voorbereiding. Stikstofrechten om deze ontwikkeling mogelijk te maken zijn verworven. Op verzoek van de rayonarcheoloog is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Op één afgeperkte plek zal vervolgonderzoek plaats vinden.</p>
<p><b>Planning:</b> Naar verwachting zal het uitwerkingsplan in 2026 in procedure gaan. Tot die tijd zullen enkele bouwplannen gerealiseerd worden middels een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).</p>
<p><b>Verantwoordelijkheid:</b> Projectmanager, projectassistent, planologie.</p>
<p><b>Actie volgend halfjaar:</b> Maatwerk voor bouwers in het noordelijke deel.</p>

<b>Bouw- en woonrijp maken A18 Bedrijvenpark</b>
<p><b>Stand van zaken:</b> Het noordelijke deel is bouwrijp en klaar om bebouwd te worden. Enkele afrondende werkzaamheden (inritten, beplantingen) staan nog op de planning. Liander heeft aangegeven geen ruimte meer te hebben op het middenspanningsnet om nieuwe elektra-aansluitingen te honoreren. Ook TenneT heeft netcongestie afgekondigd. Lopende aanvragen worden nog afgehandeld, maar nieuwe aanvragen kunnen pas vanaf 2034 aangesloten worden. Om deze reden worden alternatieven, zoals een smart net, onderzocht.</p>
<p><b>Planning:</b> Bouwrijp maken: afgerond Woonrijp maken: vanaf 2028</p>
<p><b>Verantwoordelijkheid:</b> Projectmanager, ingenieursbureau.</p>
<p><b>Financiën:</b> De uit te voeren werkzaamheden passen binnen de in de grondexploitatie geraamde budgetten.</p>
<p><b>Actie volgend halfjaar:</b> Aanleg enkele inritten.</p>

<b>Kavelverkoop</b>
<p><b>Stand van zaken:</b></p>

Er is een koopovereenkomst met WNOG gesloten voor 2.5 hectare. Daarnaast is gewerkt aan een verkoop van 1 ha aan Bergevoet. Deze overeenkomst zal begin 2026 ondertekend worden. Beide percelen zullen in 2026 geleverd worden.
<b>Planning:</b> Continu.
<b>Verantwoordelijkheid:</b> Projectmanager, accountmanagers team economie, grondzaken.
<b>Financiën:</b> Geen.
<b>Actie volgend halfjaar:</b> Effectueren getekende koopovereenkomsten (d.w.z. leveren van de kavels) en omzetten van opties naar een koopovereenkomst. Voorbereidingen voor in de markt zetten van hoekkavel A18/Weemstraat. Continu contact met Liander wegens de netwerkcongestie.

<b>Grondexploitatie A18 Bedrijvenpark</b>
<b>Stand van zaken:</b> De grondexploitatie wordt in het MPO geactualiseerd. De grex laat een positief resultaat zien. Dit positieve resultaat is met name ontstaan door maatregelen die de afgelopen jaren getroffen zijn om de rentelasten te beperken, de gestegen uitgifteprijs en de bijdrage die vanuit de grondexploitatie van DocksNLD is gedaan. De risico's van het project zijn sterk afgenomen, al ontstaan er ook nieuwe risico's door onder andere toenemende natuurcompensatie-eisen. Zo zal bijvoorbeeld een deel van de bomen langs de voormalige Martinuslaan niet gekapt kunnen worden wegens de aanwezigheid van o.a. vleermuizen en de wezel en moeten ter plekke compenserende maatregelen getroffen worden. Dit gaat ten koste van uitgeefbaar gebied. Daarnaast is door Tamoil op basis van het Didam-arrest een zaak aangespannen tegen de verkoop van een kavel aan Kuster Olie. Deze hebben zij in hoger beroep gewonnen. Als gevolg hiervan zal de gemeente nu een schadestaatprocedure doorlopen. Een eventuele schadeloosstelling zal ten laste van de grondexploitatie worden gebracht. De verkoop gaat goed en er zijn nog voldoende financiële buffers in de grondexploitatie om eventuele tegenvallers op te vangen. Het gezamenlijke exploitatieresultaat van A18 Bedrijvenpark en DocksNLD komt op circa € 11 miljoen uit. Conform de afspraken in de SOK wordt dit bedrag ingezet voor nieuwe HRT opgaven in de West Achterhoek.
<b>Planning:</b> In het MPO van 2026 zal de grondexploitatie weer geactualiseerd worden.
<b>Verantwoordelijkheid:</b> Projectmanager, grondzaken.

Projectaansturing:

<b>Projectgroep</b>
<b>Stand van zaken:</b> De projectgroep komt in principe 1x in de 8 weken bij elkaar. Voortdurend wordt kritisch gekeken naar welke werkzaamheden noodzakelijk zijn en welke mogelijk kunnen worden ingeperkt. Sturing op de plankosten is een van de aandachtspunten in het projectmanagement.
<b>Planning:</b> Doorlopend.
<b>Verantwoordelijkheid:</b> Projectmanager.

### **Halfjaarrapportage DocksNLD**

Het bedrijventerrein DocksNLD is volledig operationeel. Er dienen nog twee laatste werkzaamheden te worden uitgevoerd die toe zien op de verplichte realisatie van een Verkeersregelininstallatie (VRI) bij de entree van het terrein en de afrondende groenaanplant. Afspraak met de provincie is dat deze VRI in overleg zal worden geplaatst op het moment dat het bedrijventerrein nagenoeg gereed is. Gegeven de beoogde ontwikkeling van een vervolg fase van het bedrijventerrein aan de noordzijde is in samenspraak met de provincie bezien hoe de situatie idealiter moet worden vormgegeven. De uitkomst laat zien dat plaatsing van een VRI de voorkeur geniet. Omdat deze VRI nu zowel het zuidelijk als noordelijk deel van het bedrijventerrein zal moeten bedienen moeten afspraken worden gemaakt over de aanleg, fasering en de kosten. In de loop van 2026 zal hier meer duidelijkheid over ontstaan. De nog lopende grondexploitatie voorziet in de realisatie van een VRI en groenaanplant.