

Memo

Aan:	Gemeenteraad
Cc:	
Van:	College van B&W
Datum:	November 2025
Kenmerk:	
Onderwerp:	Memo stand van zaken en toekomst regionale bedrijventerreinen West Achterhoek

Memo stand van zaken en toekomst regionale bedrijventerreinen West Achterhoek

Aan: colleges en raden van de vier gemeenten in de West Achterhoek

Van: de stuurgroep West Achterhoek (wethouders Peppelman, Hummelink, Nijland en Haverdil)

Status: openbaar

1. Aanleiding

De gemeenten Bronckhorst, Doetinchem, Montferland en Oude IJsselstreek werken sinds januari 2010 formeel samen in de ontwikkeling van het A18 bedrijvenpark en DocksNLD. Hier ligt een samenwerkingsovereenkomst onder waarin de gemeenten gezamenlijke de ambitie hebben uitgesproken om de ontwikkelingen op het gebied van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen te stroomlijnen met als doel:

- Werkgelegenheid voor de regio te behouden.
- Versnippering en verrommeling van bestaande en nieuwe locaties tegen te gaan
- Een duidelijk regionaal aanbod aan terreinen te realiseren, aansluitend op de behoeften van de regio.
- Neerwaartse onderlinge concurrentie op prijs en kwaliteit te voorkomen.

In deze overeenkomst is verder de organisatie geregeld en hoe we omgaan met de exploitatie van de bedrijventerreinen. In de overeenkomst staat dat die zal eindigen als de grondexploitatie van zowel het A18 Bedrijvenpark als DocksNLD wordt afgesloten.

Op kortere termijn wordt de exploitatie van DocksNLD afgesloten (alle percelen zijn verkocht) en gaat dat in 2030 ook gebeuren voor het A18 Bedrijvenpark is de verwachting. Dit betekent dat er formeel gezien een einde komt aan deze samenwerking. Gelet op dit vooruitzicht en de afspraken in het regionaal programma werklocaties (2024-2028) is in de stuurgroep besproken of en zo ja hoe er een basis is voor verdere samenwerking in de West-Achterhoek. Hieruit is naar voren gekomen dat er voldoende onderlinge samenhang en samenwerking is om te gaan voor een vervolg. De stuurgroep wil graag kijken hoe en waar een nieuw regionaal terrein ontwikkeld kan worden. Echter voordat we tot concrete besluitvorming komen willen we eerst de colleges en raden informeren over de stand van zaken van de huidige regionale bedrijventerreinen (A18 en DocksNLD) en hen meenemen in wat er tot nu toe is gedaan. Dit hadden we graag gedaan in een gezamenlijke bijeenkomst van de 4 gemeenteraden, maar agenda technisch was dat op korte termijn niet mogelijk. Elke raad en college wordt om die reden in het najaar van 2025 apart inhoudelijk bijgesproken op een vertrouwelijke wijze.

2. Stand van zaken A18 Bedrijvenpark en DocksNLD 1

Beide regionale bedrijventerreinen hebben bijgedragen aan de versterking van de economie in de West Achterhoek. Het aantal banen in Montferland, Oude IJsselstreek, Bronckhorst en Doetinchem is de afgelopen jaren toegenomen, waarvan een groot deel op de nieuwe bedrijventerreinen is gerealiseerd (Provinciale werkgelegenheidsenquête, 2024). Verder konden bestaande bedrijven doorgroeien en zijn nieuwe bedrijven aangetrokken die passen bij de regio. Een aantal grote werkgevers hebben we voor de regio kunnen behouden door grote kavels beschikbaar te stellen, op de achtergebleven locaties is er ruimte geboden aan lokale bedrijven die daar dan weer door konden groeien. Daarmee laten de regionale bedrijventerreinen hun toegevoegde waarde zien. In een presentatie tijdens een besloten bijeenkomst lichten we dit graag verder toe.

De stand van zaken per bedrijventerrein is als volgt:

2a. A18 Bedrijvenpark

De kavelsverkoop op het A18 Bedrijvenpark loopt goed door. Recent is de lijst van geïnteresseerden op de wachtlijst geactualiseerd en dit laat nog altijd zien dat er 50 partijen geïnteresseerd zijn. We zien dat we soms wat extra tijd moeten nemen vanwege het zoeken naar een oplossing voor de netcongestie samen met de bedrijven. Daarnaast komt er heel af en toe nog een kavel terug. In feite gaat het nu om 2 vrije kavels die we op basis van de wachtlijst verdelen. De kavel op de hoek van het A18 bedrijvenpark (hoek A18 en Weemstraat) wordt komend jaar apart in de markt gezet vanwege de zichtlocatie en als afronding en landmark van het bedrijventerrein.

Planologisch is het bestemmingsplan voor het noordelijke deel van het A18 Bedrijvenpark nog in voorbereiding. Stikstofrechten om deze ontwikkeling mogelijk te maken zijn verworven. 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 2033 aangesloten worden. Gelet op de situatie bij Tennet kan de daadwerkelijke toelating op het net nog langer duren. Bedrijven gaan hier slim mee om en onderzoeken de mogelijkheden om onafhankelijk van het net te kunnen opereren.

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 verkoop en de bijdrage die vanuit de grondexploitatie van DocksNLD is gedaan. De risico's van het project zijn daardoor sterk afgenomen. Al zijn er ook nieuwe beheersmaatregelen nodig voor enkele nieuw geconstateerde bodemverontreinigingen en extra natuurcompensatie. Doordat we met de verkoop voldoende inkomsten genereren kunnen we tegenvallers binnen de grex goed opvangen.

2b. DocksNLD

Eind 2023 is het laatste distributiecentrum gerealiseerd. Als gevolg van het volledig operationeel zijn van het bedrijventerrein is gebleken dat vanuit verkeersveiligheid de realisatie van een vrij liggend fietspad, de plaatsing van borden en de aanleg van een keerlus voor vrachtverkeer van meerwaarde zijn. De borden en het vrij liggende fietspad zijn in 2024 gerealiseerd. Daarnaast is in 2024 onderzoek verricht of realisatie van een keerlus mogelijk is. Uiteindelijk is gebleken dat realisatie niet mogelijk is. Overige werkzaamheden die in 2024 zijn uitgevoerd zien toe op een aanpassing van een watergang.

De laatste twee nog uit te voeren werkzaamheden zien toe op de verplichte realisatie van een Verkeersregelinstallatie (VRI) 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 vervolgfase van het bedrijventerrein aan de noordzijde is in samenspraak met de provincie bezien hoe de situatie idealiter moet worden vormgegeven. Voorlopige uitkomst laat zien dat de plaatsing van een VRI de voorkeur geniet. In 2025-2026 zal de laatste groenaanplant ter hand worden genomen en zal de realisatie van de VRI in West Achterhoek verband worden kortgesloten (planning realisatie en logische verdeling kosten)

3. Nieuw regionaal bedrijventerrein

In het RPW staat opgenomen dat voor de West Achterhoek "op korte termijn behoefte is aan zicht op een nieuwe uitbreidingslocatie ten behoeve van regionale bedrijvigheid. De omvang van die uitbreidingsbehoefte bedraagt circa 40 hectare netto, maar kan hoger uitvallen doordat lokale uitbreidingen in de West-Achterhoek geen doorgang vinden, bedrijfsverplaatsingen of doordat er zich bedrijven van buiten de regio in de Achterhoek willen vestigen". Concreet zijn we daarmee op zoek naar een locatie die minimaal 50 hectare netto aan nieuw regionaal bedrijventerrein kan opvangen tot 2040. In het RPW wordt ook aangegeven dat "de gemeenten in de West Achterhoek gezamenlijk tot afstemming moeten komen over een nieuwe uitbreidingslocatie voor regionale bedrijvigheid". Doordat trajecten om een uitbreidingslocatie feitelijk te realiseren zo'n 5 tot 10 jaar in beslag nemen neemt ook de urgentie toe. We willen namelijk gelijk op blijven lopen met de woonambities die we in de Achterhoek hebben.

Met de constatering dat er sprake is van een goede onderlinge samenwerking, toenemende urgentie en onze afspraken uit het RPW is een onderzoeksbureau gevraagd om een eerste inventarisatie te maken van mogelijke plekken waar een nieuw regionaal bedrijventerrein ontwikkeld zou kunnen worden op het grondgebied van de 4 gemeenten. Hierbij is aan de voorkant meegeven voor welke doelgroepen we willen gaan ontwikkelen. In de kern willen we dat er bedrijven komen uit de Achterhoek die kunnen doorgroeien. We houden hierbij verder rekening met doorgroeiende bedrijven die een hogere milieucategorie nodig hebben.

We willen geen ruimte geven voor XXL-logistiek van buiten de regio. Voor XXL-logistiek heeft de provincie drie clusters aangewezen, te weten: Tiel / Medel, A15 / Nijmegen en EMZ. Hiermee volgen we niet alleen provinciaal beleid, maar zorgen we ook voor clustering van bedrijfssectoren in plaats van dat we concurrentie in de hand werken.

Qua ligging van een regionaal bedrijventerrein willen we dat deze goed bereikbaar is via rijkswegen en/of provinciale wegen en nemen we financiële haalbaarheid, water, landschap, bodem, stikstof, ruimte voor hogere milieuzonering, ruimte voor groei en energie mee in de afwegingscriteria. Tevens kijken we naar de lokale visie op het gebied.

4. Vervolg proces

In het vastgestelde RPW is de afspraak gemaakt dat de West-Achterhoekse gemeenten aan de slag gaan met een nieuw regionaal bedrijventerrein. De stuurgroep staat er ook positief tegenover om dit gezamenlijk te doen in West-Achterhoek verband. Hiervoor is het echter wel van belang dat we tussentijds ook ophalen hoe de colleges en gemeenteraden aankijken tegen deze specifieke ontwikkeling. In een besloten bijeenkomst halen we in het najaar van 2025 graag uw reacties op.

Op basis van deze reacties maken we de afweging of en hoe we verder gaan verkennen en hoe we komen tot een aantal concrete locaties. Ook betrekken we de provincie bij het vervolg. De uitkomst zal dan zijn dat er in de loop van volgend jaar een voorstel komt te liggen voor de ontwikkeling van een nieuw regionaal bedrijventerrein op een locatie in de West-Achterhoek. Mogelijk wordt dit uitgewerkt met scenario's waarbij 1 of meerdere voorkeurslocaties worden aangewezen. Afhankelijk van waar de voorkeurslocaties liggen zullen de raden van de betreffende gemeenten altijd het laatste besluit moeten nemen. Ook zal hier dan nader worden ingegaan over de wijze waarop we een vervolg met elkaar willen regelen. Dit kan een vervolg zijn op de huidige samenwerkingsovereenkomst, maar ook andere organisatorische vormen zijn niet uitgesloten. Bovendien zal de stuurgroep dan ook met een voorstel komen of en hoe de winsten uit de bestaande grondexploitaties worden ingezet voor het vervolg.