

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-PRO

**Onderwerp**

Aanbieding grondaankoop Teugseweg

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2021-001586	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	22-06-2021
Datum	01-06-2021	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
06 Herstructurering en vastgoed		<b>College van B &amp; W</b>	
Portefeuillehouder Weth. Walder		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.		d.d.		d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input type="checkbox"/> Openbaar	--	<input checked="" type="checkbox"/> Besloten	22-06-2021

Routing	d.d.	par.	
portefeuillehouder	17-06-2021	<input checked="" type="checkbox"/> adj.secr.	01-07-2021
Programmamanager	16-06-2021	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	30-06-2021
BIS Openbaar			
Status	Definitief 2021-07-07		

Bijlagen

Brief van Weee aan college  
Antwoordbrief college

B & W d.d.: 22-06-2021

Besloten wordt:

- 1 De brief aan Weee Nederland vast te stellen;
- 2 De nota en het besluit openbaar te maken behalve de vertrouwelijke bijlage (memo).

**Financiële aspecten:**

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

**Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)**

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat de uitgaande brief is verzonden
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve... de memo
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

**Kennisgeving/ Bekendmaking Awb**

Kennisgeving (publicatie) conform Awb	Nee
Bekendmaking conform Awb	Nee

**ADVIESRADEN:**

## Toelichting

### Inleiding

In de brief van 22 april 2021 biedt Weee Nederland een perceel nabij de Teugseweg te koop aan de gemeente. Het betreft hier het perceel dat bekend staat onder de naam Recydurterrein.

In de brief wordt aangegeven dat de eigenaar snel wil verkopen. Dat kan zijn aan een bedrijf die zich daar wil vestigen. Dan is duidelijkheid nodig van de gemeente over de gebruiksmogelijkheden van het perceel. Alternatief is dat de gemeente zelf koopt. Inmiddels heeft een gesprek plaatsgevonden tussen wethouder Walder en de eigenaar waarin meer informatie over de alternatieven is gedeeld.

In bijgaande memo wordt eea nader toegelicht.

Ten behoeve van de verkoop van het perceel verzoekt Weee Nederland aan de gemeente duidelijkheid te verschaffen over het gevoerde ruimtelijke beleid. Door het treffen van een voorbereidingsbesluit is daarover enige onduidelijkheid ontstaan. In de bijgaande antwoordbrief is een korte impressie gegeven over dit beleid.

### Beoogd resultaat

Een ruimtelijk economisch goede ontwikkeling op het sinds lang braakliggende terrein.

### Kader

Nota grondbeleid

Omgevingsvisie

### Argumenten voor en tegen

Voor (niet aankopen):

- Via het publiekrechtelijke instrumentarium kan in voldoende mate ongewenste ontwikkelingen worden voorkomen.
- Het belang van gemeentelijke sturing via de grondpositie weegt niet op tegen de financiële investering en risico's.

Tegen (niet aankopen):

- Zonder grondpositie heeft de gemeente geen of nauwelijks invloed op de verkoop aan een nieuwe eigenaar en dus op aard van de nieuwe bedrijvigheid.
- Het terrein vormt mogelijk een belangrijke schakel in de aanleg van de nieuwe gebiedsontsluitingsweg. Zonder grondpositie hebben we minder invloed op de ontsluiting en een bijdrage vanuit het terrein.

### Extern draagvlak (partners)

nvt

### Financiële consequenties

nvt

### Aanpak/uitvoering

Na besluit van het college wordt de bijgaande brief verzonden.

**College van B&W Gemeente Deventer**

Postbus 5000  
7400 GC DEVENTER

Apeldoorn, 22 april 2021

Betreft: bouwperceel Teugseweg ong. Deventer

Geacht College,

Op 7 oktober 2020 heeft de Gemeenteraad het Voorbereidingsbesluit "Poort van Deventer" opgesteld. Dit besluit heeft mede betrekking op de bouwkaavel aan de Teugseweg (voormalige havenarm) met de kadastrale kenmerken DEV, sectie C, nummers 2758 en 2491, waarvan ik eigenaar ben. De vigerende bestemming biedt ruime mogelijkheden, zelfs voor bedrijven die onder een hogere / zwaardere milieucategorie( 4.1 en 4.2. ) vallen.

De bouwkaavel staat al enige tijd te koop aangezien mijn eigen onderneming geen gebruik kan maken van de kaavel.

Momenteel ervaren wij vanuit verschillende kanten een toegenomen belangstelling voor dit terrein. Enerzijds zeer waarschijnlijk door het feit dat fase-1 van het Bedrijvenpark A1 "uitverkocht" is en anderzijds in verband met de zware milieucategorie.

Om te voorkomen dat deze gesprekken door het Voorbereidingsbesluit geen zin hebben of in ieder geval niet tot resultaat kunnen leiden, wil ik als eigenaar graag het standpunt van de Gemeente Deventer weten als het gaat om de gebruiksmogelijkheden van mijn terrein op dit moment. Onzekerheid daarover zal namelijk niet leiden tot de door mij gewenste verkoop op korte termijn.

De afgelopen tijd hebben diverse partijen ook bij de gemeente geïnformeerd over de mogelijkheden van het perceel, waarbij wij uit de terugkoppeling die wij van partijen ontvangen, de indruk krijgen dat de gemeente positiever staat als het gaat om bedrijven met een lichtere milieucategorie (3.1 / 3.2), dan de bedrijven die de zwaardere milieucategorie 4.1/ 4.2 nodig hebben. Onder de laatste categorie vallen partijen als Rubber Verwerking Nederland en het project Gashaven Fennenoord.

Om misverstanden te voorkomen wil ik u laten weten dat ik niet perse wil verkopen aan een partij die de zware milieucategorie nodig heeft, maar ik wil het perceel wel op korte termijn verkopen. Op dit moment bestaat er door het voorbereidingsbesluit onduidelijkheid.



Mocht het zo zijn dat de gemeente op deze locatie liever geen zware industrie ziet en tevens sturing wil geven aan de uiteindelijke invulling, dan wil ik voorstellen dat de Gemeente Deventer het perceel zelf koopt. Het gaat om in totaal 27.553 m<sup>2</sup> en de prijs bedraagt €3.500.000,-- v.o.n. te vermeerderen met BTW.

Is een verkoop aan de Gemeente geen optie, dan zou ik graag willen weten wat op dit moment de mogelijkheden zijn met dit terrein, waardoor wij op korte termijn met één van de gegadigden tot overeenstemming kunnen komen.

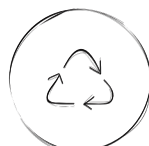
In het vertrouwen u hiermee mijn standpunt te hebben toegelicht, zie ik uw reactie graag uiterlijk binnen 2 weken tegemoet.



Reint Sekhuis  
Namens Recycur Beheer BV  
Eigenaar

Wilmersdorf 36  
7327 AC Apeldoorn

Email: [reint.sekhuis@weee.nl](mailto:reint.sekhuis@weee.nl)  
Telefoon: 055-5335547



Grote Kerkhof 1  
Postbus 5000  
7400 GC Deventer

Wee Nederland BV  
T.a.v. de heer R. Sekhuis  
Wilmersdorf 36  
7327 AC Apeldoorn

14 0570  
telefoon

06-22793539  
direct telefoonnummer

m.oddling@deventer.nl  
e-mail

DEV-PRO/ 174687-2021  
kenmerk

Brief d.d. 22 april 2021  
uw referentie

7 juli 2021  
datum

M. Odding  
contactpersoon

Antwoordbrief aanbieding grond Teugseweg  
onderwerp

Geachte heer Sekhuis,

In uw brief van 22 april 2021 spreekt u uw voornemen uit tot verkoop te komen van het perceel nabij de Teugseweg in Deventer. Mocht de gemeente niet in gesprek willen komen voor de aankoop van de grond dan verzoekt u duidelijkheid te geven over de toekomstige gebruiksmogelijkheden van het terrein.

Nadien heeft u daarover gesproken met wethouder Walder. Daarin heeft ook een verkenning plaatsgevonden over de gebruiksmogelijkheden van het terrein.

Met deze brief laten wij u weten niet met u in gesprek te willen gaan over de aankoop van het terrein. De gemeente voert een terughoudend beleid aangaande het zelf verwerven van grondposities, in die situaties dat mag worden verwacht dat ook de markt zelf tot realisatie van de gewenste (economische) functies kan komen.

We hebben kennisgenomen van uw vraagprijs van € 3,5 miljoen. Wij signaleren dat deze vraagprijs (stevig) boven de door ons ingeschatte marktprijs ligt. Bij deze inschatting houden wij er rekening mee dat de ontsluiting van het terrein nog niet goed geregeld is.

Op dit moment studeren wij op de verbetering van de gehele gebiedsontsluiting. Een van de mogelijke oplossingen is dat er een nieuwe gebiedsontsluitingsweg wordt geprojecteerd in de meest westelijke strook van uw terrein. In het gesprek met wethouder Walder is daarom ook al afgesproken dat daarover een gesprek volgt met onze verkeerskundige.

Met name uw terrein is hiermee ook sterk gebaat. Daarom verzoeken wij u aan de nieuwe eigenaar mee te geven rekening te houden met een ruimtelijke reservering en een redelijke financiële bijdrage ter verbetering van de gebieds- en perceelontsluiting.

Wij hebben ook kennisgenomen van uw vraag in relatie tot een voorbereidingsbesluit dat door de gemeenteraad is genomen eind vorig jaar. Dat roept bij u de vraag op hoe het gemeentelijke beleid er uit ziet en wat betekent dat voor de toegestane functies op uw kavel.

Het perceel aan de Teugseweg maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein Bergweide 5. Ter plaatse is een zware categorie bedrijvigheid toegestaan. Het bestemmingsplan dat er geldt laat deze ook toe.

DEV-PRO/ 174687-2021  
kenmerk

In de Omgevingsvisie van de gemeente Deventer, die in december 2019 is vastgesteld geven wij aan dat deze locatie nog steeds geschikt en bedoeld is voor bedrijvigheid. Wij hebben daarbij wel wat meer inkleuring gegeven: De Poort van Deventer is als onderdeel van de kennis-as een specifiek gebied waarin we de ruimte willen bieden voor zichtbare economische vernieuwing en innovatie. Daarbij willen we ruimte geven aan functieverbreiding. Waar voorheen vooral de maakindustrie centraal stond, willen we nu ook meebewegen in de doorontwikkeling van het concept rond de Gasfabriek.

Langs deze kennis-as, en specifiek de Poort van Deventer, toont Deventer zich. We zijn aan het veranderen van een stad die traditioneel sterk was in de maakindustrie, naar een stad die zich meer en meer toont door nieuwe en innovatieve manieren van werken. De invulling van het gebied zegt iets over Deventer. We staan open voor vernieuwing, we hebben sterke jonge bedrijven in een setting die ruimte biedt aan andere dan traditionele werkvormen. En dat in een omgeving die bestaat uit een combinatie van oud en nieuw. Kortom, het gebied kan uitgroeien tot een dynamisch vestigingsmilieu voor duurzame innovatie, adviesdiensten en beroepsopvoeding.

Naast dat we hebben aangegeven dat er ruimte blijft voor maakindustrie, ook in een zware milieuklasse, is ook geconstateerd dat het aspect 'geur' een belangrijke belemmering kan zijn voor de ter plaatse al gevestigde bedrijvigheid, en mogelijk toekomstige bedrijven. Daarom gaan wij het gesprek met de Raad aan om het bestemmingsplan specifiek op het aspect 'geur' in enige mate aan te passen.

Dat gesprek is gestart met het nemen van het voorbereidingsbesluit, en dat zal in de komende maanden worden vervolgd als opmaat naar een nieuw/aangepast bestemmingsplan. Uiteindelijk zal dat definitief bepalend zijn voor de mogelijkheden voor (toekomstige) bedrijven. Daarbij spreken wij niet per se een voorkeur uit voor bedrijven in een lichtere milieucategorie. Verder veronderstellen wij dat u bekend bent met de huidige verkeersbelasting op de Zutphenseweg. Dat geldt als aandachtspunt bij de vestiging van nieuwe bedrijven. Overigens onderzoeken wij op dit moment hoe we daarin verbetering kunnen aanbrengen.

Mocht u over het bovenstaande nog vragen hebben, dan zijn wij vanzelfsprekend bereid om in een gesprek met elkaar zaken wat nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,  
de secretaris, de burgemeester,



M.A. Kossen



R.C. König

**Aangeboden grond van WEEE Nederland, nabij Teugseweg (Recyduurterrein)**



Het perceel bestaat uit de gedempte havenarm en een strook van 5 meter breed voor ontsluiting naar de Teugseweg.

Na aftrek van de ruimte voor infrastructuur resteert een perceel van netto 2,5 ha uitgeefbaar. Mogelijk is extra infrastructuur voor S/Park of de kavel zelf nodig. Dan is de netto uitgeefbare oppervlakte ca 2,3 ha.