

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Bestuursorgaan : Burgemeester en Wethouders
Onderwerp : Verlengen intentie- en reserveringsovereenkomst Stadsentree
Portefeuillehouder : Wethouder Wijnhoud
Notanummer : 2026-526
Datum B&W-vergadering : 23-06-2026
Team : Team Wonen en gebiedsontwikkeling
Programma : 06 - Herstructurering en vastgoed

Parafen voor akkoord nota :

- 17-06-2026: Wethouder
- 17-06-2026: Afdelingsmanager Projecten Realisatie Ontwikkeling

Parafen voor agendering :

- 19-06-2026: Afdelingsmanager Concernstaf en adjunct-secretaris
- 17-06-2026: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Bijlagen bij deze nota : Brief verlenging IOK.pdf

Datum definitieve akkoord : 23-06-2026

Besluit

1. De looptijd van de Intentie- en Reserveringsovereenkomst Ontwikkeling Plangebied Stadsentree met zes maanden te verlengen en deze verlenging vast te leggen door middel van de bij dit besluit behorende en door partijen te ondertekenen brief
2. De burgemeester te verzoeken om wethouder Wijnhoud volmacht te verlenen voor ondertekening van de verlengingsbrief
3. De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

In december 2025 heeft het college van B&W een intentie- en reserveringsovereenkomst gesloten met Cedo Nulli B.V. voor onderzoek naar een nieuwe bedrijfsmatige functie aan de Teugseweg (locatie Stadsentree). Deze ontwikkeling vormt een mogelijk alternatief voor de realisatie van twee reclamemasten langs de A1. De volgende stap is het sluiten van een koopovereenkomst voor de verkoop van twee gemeentelijke kavels aan Cedo Nulli en de vaststelling van een ontwikkelperspectief door de gemeenteraad. Bij een positief besluit wordt de lopende vergunningaanvraag van de reclamemasten door Cedo Nulli ingetrokken.

Na ondertekening van de overeenkomst hebben partijen gesprekken gevoerd en onderzoek gedaan naar de ontwikkelmogelijkheden van de locatie. Gebleken is dat aanvullend onderzoek noodzakelijk is op gebied van een aantal ruimtelijke, milieukundige en verkeerskundige aspecten. Doordat dit extra tijd vergt, kan de gemeente het beoogde ontwikkelperspectief niet binnen de looptijd van de intentieovereenkomst van 9 maanden afronden en ter besluitvorming voorleggen aan de gemeenteraad.

De intentieovereenkomst eindigt op 12 september 2026. Voorgesteld wordt de looptijd van de intentie- en reserveringsovereenkomst met zes maanden te verlengen, tot en met 12 maart 2027.

Hierdoor kunnen de benodigde onderzoeken worden uitgevoerd en kan het ontwikkelperspectief verder worden uitgewerkt. Het ontwikkelperspectief wordt vervolgens ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. De verlenging van de intentieovereenkomst betekent geen inhoudelijke wijziging van de gemaakte afspraken in de intentieovereenkomst.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Herontwikkeling van de gemeentelijke gronden in de stadsentree ter hoogte van de Teugseweg en het beëindigen van de huurovereenkomsten voor realisatie van de reclamemasten inclusief intrekking van de vergunningsaanvragen.

Kader

- **Omgevingsvisie 2019**
- **Raadsmededeling 2024-971**
- **Raadsmededeling 2024-507** - Ontwikkeling reclamemasten
- **Motie 2022-07-13 9c** - Motie Vreemd Reclamemasten A1 - Advies Gemeenteraad
- **Motie 2022-07-13 9b** - Reclamemasten A1 - Advies RWS
- **Reclame- en uitstallingenbeleid** - Raadsbesluit 18 november 2015
- **Raadsmededeling afdoening Motie Reclamemasten langs de A1 d.d. 14 november 2023** - 2023-979
- **Bestuurlijke werkwijze grote ruimtelijke initiatieven september 2025**

Betrokken partijen en participatie

Niet van toepassing

Argumenten voor en tegen

Argumenten voor:

De stadsentree vormt een prominente plek binnen poort van Deventer op een zicht locatie. De verkenningen laten zien dat diverse bedrijfsmatig functies denkbaar zijn, maar dat aanvullend onderzoek nodig is. Dit betreft onderzoek naar:

- Verkeersontsluiting en parkeren;
- Externe veiligheid in relatie tot omliggende bedrijven;
- Ecologie;
- Stedenbouw en landschap.

Argumenten tegen:

De vergunningaanvraag reclamemasten loopt hangende de intentiefase door. Intrekking kan pas plaatsvinden na afronding van de intentiefase.

Financiële consequenties en dekking

Het plangebied gelegen aan de Teugseweg maakt onderdeel uit van een gemeentelijke grondexploitatie uitgaande van het realiseren van een reclamemast. Bij de vaststelling van het ontwikkelperspectief kan de gemeenteraad de grondexploitatie wijzigen op basis van de nieuwe kaders. Omdat sprake is van gemeentelijk grondeigendom worden de kosten voor het opstellen van een Ontwikkelperspectief en daarvoor benodigde onderzoeken opgenomen in de grondexploitatie en in geval van verkoop verdisconteert in de grondprijs.

Openbaarmaking en communicatie

Niet van toepassing

Aanpak en uitvoering

Q3 2026: Afronding onderzoeken;

Q4 2026: Afronding koopovereenkomst + ontwikkelperspectief en start besluitvormingsproces.

RAADSMEEDEDELING

Onderwerp	: Verlengen intentie- en reserveringsovereenkomst Stadsentree
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud
Nummer	: 2026-526
Datum B&W besluit	: 23-06-2026
Team	: Team Wonen en gebiedsontwikkeling

Inleiding

In december 2025 heeft het college van B&W de gemeenteraad geïnformeerd over de intentie- en reserveringsovereenkomst tussen de gemeente Deventer en Cedo Nulli B.V. voor de realisatie van een nieuwe bedrijfsmatige functie aan de Teugseweg (locatie Stadsentree). Deze ontwikkeling vormt een mogelijk alternatief voor de realisatie van twee reclamemasten langs de A1. De volgende stap is het sluiten van een koopovereenkomst voor de verkoop van de gemeentelijke kavels aan Cedo Nulli en de vaststelling van een ontwikkelperspectief door de gemeenteraad. Bij een positief besluit wordt de lopende vergunningaanvraag van de reclamemasten door Cedo Nulli ingetrokken.

Na ondertekening van de overeenkomst hebben partijen onderzoek gedaan naar de ontwikkelmogelijkheden van de locatie. Gebleken is dat aanvullende onderzoek noodzakelijk is op gebied van een aantal ruimtelijke, milieukundige en verkeerskundige aspecten. Doordat dit extra tijd vergt, kan de gemeente het beoogde ontwikkelperspectief niet binnen de looptijd van de intentieovereenkomst van 9 maanden afronden. Partijen hebben daarom besloten de intentieovereenkomst met zes maanden te verlengen.

Kader

- **Omgevingsvisie 2019**
- **Raadsmededeling 2024-971**
- **Raadsmededeling 2024-507** - Ontwikkeling reclamemasten
- **Motie 2022-07-13 9c** - Motie Vreemd Reclamemasten A1 - Advies Gemeenteraad
- **Motie 2022-07-13 9b** - Reclamemasten A1 - Advies RWS
- **Reclame- en uitstallingenbeleid** - Raadsbesluit 18 november 2015
- **Raadsmededeling afdoening Motie Reclamemasten langs de A1 d.d. 14 november 2023** - 2023-979
- **Bestuurlijke werkwijze grote ruimtelijke initiatieven september 2025**

Kern van de boodschap

De intentieovereenkomst eindigt op 12 september 2026. Partijen hebben besloten de looptijd van de intentie- en reserveringsovereenkomst met zes maanden te verlengen, tot en met 12 maart 2027. Hierdoor kunnen de benodigde onderzoeken worden uitgevoerd en kan het ontwikkelperspectief verder worden uitgewerkt. Het ontwikkelperspectief wordt vervolgens ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. De verlenging van de intentieovereenkomst betekent geen inhoudelijke wijziging van de gemaakte afspraken in de intentieovereenkomst.

Nadere toelichting

De stadsentree is een prominente plek binnen poort van Deventer op een zicht locatie. De verkenningen laten zien dat diverse bedrijfsmatig functies denkbaar zijn, maar dat aanvullend onderzoek nodig is. Dit betreft onderzoek naar:

- Verkeersontsluiting en parkeren
- Externe veiligheid in relatie tot omliggende bedrijven
- Ecologie
- Stedenbouw en landschap

Streven is komend najaar de benodigde onderzoeken en het ontwikkelperspectief af te ronden, en dit vervolgens (afhankelijk van de onderzoeksresultaten) medio Q4 ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad.

GLW Deventer Vastgoed B.V.
Cedo Nulli B.V.
t.a.v. de heer H. Koning
Keulenstraat 10C, unit C1 en C17
7418 ET Deventer

Deventer, 5 juni 2026

Betreft: Verlenging Intentie- en Reserveringsovereenkomst Ontwikkeling Plangebied Stadsentree

Geachte heer Koning,

Op @ december 2025 zijn GLW Deventer Vastgoed B.V., Cedo Nulli B.V. en de Gemeente Deventer de Intentie- en Reserveringsovereenkomst Ontwikkeling Plangebied Stadsentree (de IOK) d.d. 12 december 2025 aangegaan.

Na ondertekening van deze IOK heeft u een bouwplanontwerp ingediend voor een ontwikkeling met publiek intensieve functies. Op basis van de eerste verkenningen is gebleken dat de beoogde ontwikkeling nader onderzoek en afstemming vereist, onder meer op het gebied van verkeer, parkeren, externe veiligheid en de ruimtelijke inpassing van het plan.

Voor een zorgvuldige beoordeling van deze aspecten en de verwerking daarvan in het op te stellen Ontwikkelperspectief is meer tijd benodigd dan bij het aangaan van de IOK werd voorzien. Hierdoor kan het Ontwikkelperspectief niet binnen de oorspronkelijke looptijd van de IOK worden afgerond en ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden aangeboden.

Wij hebben samen uitgesproken de haalbaarheidsverkenning te willen voortzetten en daarom gezamenlijk vastgesteld dat de looptijd van de IOK wordt verlengd met zes (6) maanden. De overeenkomst eindigt derhalve op @ maart 2027. Voor het overige blijven alle bepalingen van de IOK ongewijzigd van kracht.

Deze brief vormt een schriftelijke verlenging als bedoeld in artikel 8 lid 1 van de IOK.

Wij verzoeken u, indien u met het voorgaande kunt instemmen, deze brief voor akkoord te ondertekenen en aan ons te retourneren.

Met vriendelijke groet,
Gemeente Deventer

Datum: _____

Handtekening:

@
@

Voor akkoord

Ondergetekenden verklaren kennis te hebben genomen van de inhoud van deze brief en stemmen in met de daarin opgenomen verlenging van de looptijd van de Intentie- en Reserveringsovereenkomst Ontwikkeling Plangebied Stadsentree.

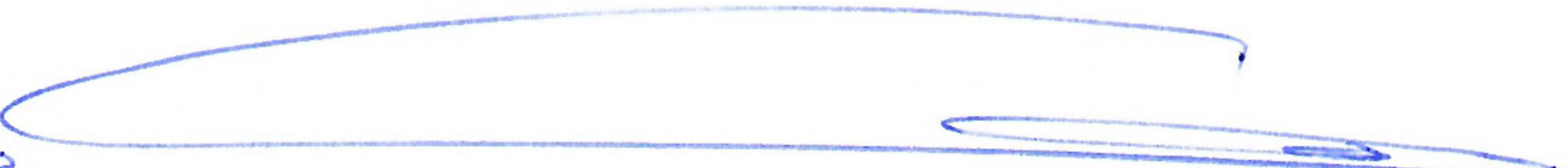
GLW Deventer Vastgoed B.V.Datum: 18 juni 2026H. Koning
BestuurderDatum: 18 juni 2026

Handtekening:



H. Koning
Directeur/Bestuurder**Cedo Nulli B.V.**Datum: 18 juni 2026

Handtekening:



H. Koning
Directeur/Bestuurder