

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Samenwerkingsovereenkomst tussen AsfaltNU Deventer, De Roos Internationaal Transport BV en de Gemeente Deventer betreffende de realisatie van een nieuwe asfaltcentrale

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 8-04-2025
Notanummer	: 2025-207
Datum	: 8-04-2025
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder Van Essen,
Bijlage(n)	: 20250307 Samenwerkingsovereenkomst AsfaltNU De Roos Gemeente Deventer CONCEPT versie 4 dd 7 maart 2025.pdf

Parafering

Agendering

* 03-04-2025: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

* 02-04-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

8-04-2025

B & W d.d.: 8-04-2025

Besluit

1. de Samenwerkingsovereenkomst met AsfaltNU Deventer en De Roos Internationaal Transport BV aan te gaan.
2. de Burgemeester te verzoeken wethouder J. van Essen volmacht te verlenen deze Samenwerkingsovereenkomst namens de gemeente te tekenen.
3. De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de Bijlagen bij de Nota.

Inleiding

AsfaltNU Deventer (AND) is voornemens de bestaande asfaltproductie op de locatie Dordrechtweg 8 uit te breiden, te vernieuwen en te verduurzamen en daarmee een volledig nieuwe, maximaal duurzame en toekomstbestendige asfaltcentrale te realiseren op de adressen Dordrechtweg 8 en 16. De Roos Internationaal Transport BV (De Roos) is gevestigd op het adres Dordrechtweg 16 en wil haar medewerking verlenen aan de ontwikkeling van AND, mits het voor haar mogelijk, haalbaar en toegestaan is haar bedrijf te verplaatsen van de locatie aan de Dordrechtweg 16 naar een nieuwe locatie op het A1 Bedrijvenpark Deventer.

De Gemeente, AND en De Roos zijn hiervoor op 12 maart 2024 een Intentieovereenkomst aangegaan. Het doel van deze Intentieovereenkomst is te onderzoeken hoe de bestaande asfaltproductie op de locatie Dordrechtweg 8 kan worden uitgebreid, vernieuwd en verduurzaamd en daarmee een volledig nieuwe asfaltcentrale te realiseren op de adressen Dordrechtweg 8 en 16. De Roos is gevestigd op het adres Dordrechtweg 16 en wil haar medewerking verlenen aan de ontwikkeling van AND, op voorwaarde dat het voor haar mogelijk, haalbaar en

toegestaan is haar bedrijf te verplaatsen van de locatie aan de Dordrechtweg 16 naar een nieuwe locatie op het A1 Bedrijvenpark Deventer.

AND, De Roos en de gemeente hebben uitvoering gegeven aan de Intentieovereenkomst en een Samenwerkingsovereenkomst (SOK) opgesteld.

De Gemeente en De Roos maken in de SOK afspraken over de mogelijkheden voor de vestiging van de Roos op A1 Bedrijvenpark Deventer. Dit betreft de benodigde vergunningen, de realisatie van de nieuwbouw op de nieuwe locatie, de verplaatsing van het bedrijf, de nieuwe erfpachtovereenkomst voor A1 Bedrijvenpark Deventer en de beëindiging van de erfpacht op het adres Dordrechtweg 16 met de hierbij behorende planning.

De Gemeente en AND maken in de SOK afspraken over onder andere de omgevingsvergunning voor bouwen, de benodigde milieuvergunningen voor de nieuwe asfaltcentrale, de planologische maatregel die nodig is om de ontwikkeling onder de Omgevingswet mogelijk te maken, de nieuwe erfpachtovereenkomst, het bouwrijp maken van de locatie Dordrechtweg 16 en de benodigde extra gronden aan de havenarm door een deel van de havenarm te dempen, de aanleg van een nieuwe kademuur, het leggen en verleggen van kabels en leidingen met de hierbij behorende planning. Op welke manieren AND een maximaal duurzame en toekomstbestendige asfaltcentrale zal realiseren is onderwerp van continu overleg tussen de gemeente en AND en is voor het college voorwaardelijk voor een nieuwe asfaltcentrale.

De uitgangspunten en randvoorwaarden als overeengekomen door Partijen in de Intentieovereenkomst blijven onverkort van kracht, totdat de SOK tot stand is gekomen en door AND, De Roos en de Gemeente is ondertekend.

De Gemeente heeft in de SOK vastgelegd dat zij alleen kosten maakt voor het bouwrijpmaken van de nieuwe kavel (Dordrechtweg 16 plus een deel van de gedempte havenarm) als:

1. De wijziging c.q. afwijking van het Omgevingsplan voor de realisatie van de nieuwe asfaltcentrale onherroepelijk is geworden,
2. De omgevingsvergunningen voor milieu en bouwen voor de nieuwe asfaltcentrale onherroepelijk zijn,
3. De erfpachtovereenkomsten door AND en De Roos zijn getekend en de erfpachtrechten gevestigd zijn, en
4. De nieuwe locatie van De Roos op A1 bedrijvenpark Deventer door hen in bedrijf is genomen.

Deze kosten worden doorberekend in de door AND voor het nieuwe perceel te betalen erfpachtcanon. Hiermee geven partijen uitvoering aan het scenario B dat door het College van B&W bevestigd is in haar besluit tot het aangaan van de Intentieovereenkomst d.d. 20 februari 2024.

De kosten die de gemeente maakt die niet in de erfpachtcanon met AND kunnen worden doorberekend, zijn begroot in de SOK. De werkelijk gemaakte kosten zullen door AND worden voldaan.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Realisatie van een nieuwe, maximaal duurzame en toekomstbestendige asfaltcentrale op de locaties Dordrechtweg 8 en 16 en een deel van de gedempte havenarm.

Kader

Intentieovereenkomst AND - De Roos - Gemeente Deventer d.d. 12 maart 2024
Omgevingswet (wettelijk kostenverhaal, nadeelcompensatie, participatie)
Participatiebeleid Gemeente Deventer (2024)

Betrokken partijen en participatie

AsfaltNU Deventer
De Roos Internationaal Transport BV

Toelichting op participatiebeleid

1. Welke ruimte is er voor invloed? Belanghebbenden worden door AND tijdig geïnformeerd over de plannen van AND voor een nieuwe, maximaal duurzame en toekomstbestendige nieuwe asfaltcentrale. 2. Welke belangen hebben inwoners bij het project of de beleidsontwikkeling? Inwoners worden tijdig geïnformeerd over de milieuaspecten (uitstoot, geur, geluid) van de nieuwe asfaltcentrale. 3. Hoeveel tijd, geld, capaciteit en expertise is beschikbaar? AND organiseert de participatie met behulp van een daartoe gespecialiseerd bedrijf, onder verantwoordelijkheid van de gemeente maar voor haar rekening en risico. 4. College/raad stemt in met het voorgestelde participatieniveau (trede op de participatieladder) 1 = Informeren 5. Hoe verhoudt dit participatietraject zich tot andere lopende of toekomstige participatietrajecten? Er zijn geen andere participatietrajecten die actueel zijn of worden voorzien voor de toekomst.

Argumenten voor en tegen

ARGUMENTEN VOOR:

1. De SOK legt alle (financiële) verplichtingen voor AND en De Roos en de benodigde procedures voor het Omgevingsplan en de Omgevingsvergunningen vast om te komen tot de realisatie van een nieuwe, maximaal duurzame en toekomstbestendige asfaltcentrale. 2. De gemeente heeft de locatie Dordrechtweg 16 in eigendom: via de SOK, de erfpachtovereenkomst en de erfpachtvoorwaarden kan de gemeente dus maximaal sturen op het behalen van het realiseren van de doelstellingen uit de SOK. 3. Als 1. De wijziging c.q. afwijking van het Omgevingsplan voor de realisatie van de nieuwe asfaltcentrale onherroepelijk is geworden, 2. De omgevingsvergunningen voor milieu en bouwen voor de nieuwe asfaltcentrale onherroepelijk zijn, 3. De erfpachtovereenkomsten door AND en De Roos zijn getekend en de erfpachtrechten gevestigd zijn, en 4. De nieuwe locatie van De Roos op A1 bedrijvenpark Deventer door hen in bedrijf is genomen, maakt de gemeente kosten voor het bouwrijpmaken van het nieuwe perceel. Deze kosten worden volledig doorberekend in de door AND voor het nieuwe perceel te betalen erfpachtcanon. Met deze SOK geven partijen uitvoering aan het scenario B dat door het College van B&W in haar besluit d.d. 20 februari 2024 is bestendigd.

ARGUMENTEN TEGEN:

1. De realisatie van een nieuwe asfaltcentrale brengt mogelijk beperkingen met zich mee waar het gaat om de ontwikkeling van woningen en bedrijven in de nabijheid van de asfaltcentrale. Nadere onderzoeken moeten uitwijzen óf dit inderdaad het geval zal zijn en zo ja, welke gevolgen dit met zich mee brengt.

Financiële consequenties en dekking

Vanaf het moment van ondertekening van de Intentieovereenkomst in 2024 zijn de projectkosten gedekt binnen de huidige begroting, vanuit de Broedkamergelden.

Na ondertekening van de SOK zijn AND en de gemeente overeengekomen dat de projectkosten die niet in de erfpachtcanon op AND kunnen worden verhaald, op factuurbasis worden betaald door AND. Dit betreft onder andere ambtelijke projectkosten, die thans zijn geraamd op € 50.000,-.

Het wettelijk kostenverhaal uit de Omgevingswet voor het nieuwe perceel, inclusief de kosten voor het bouwrijp maken en de sloopkosten, vindt plaats via de uitgifte in erfpacht aan AND.

De erfpachtinkomsten voor de gemeente zullen dus ter dekking dienen voor het bouwrijp maken van het perceel, inclusief de sloopkosten en de kosten van het dempen van een deel van de havenarm.

De leges voor de respectievelijke omgevingsvergunningen worden betaald door AND respectievelijk De Roos.

Financiële doorkijk

Het College zal op een later moment gevraagd worden om het budget voor het bouwrijpmaken van het perceel (inclusief het dempen van een deel van de havenarm) ter beschikking te stellen. Naar verwachting zal dit zijn bij het aangaan van de erfpachtovereenkomsten met AND en De Roos.

De gemeente heeft namelijk in de SOK vastgelegd dat zij alleen kosten maakt voor het bouwrijpmaken van de nieuwe kavel (Dordrechtweg 16 plus een deel van de gedempte havenarm) als:

1. De wijziging c.q. afwijking van het Omgevingsplan voor de realisatie van de nieuwe asfaltcentrale onherroepelijk is geworden,
2. De omgevingsvergunningen voor milieu en bouwen voor de nieuwe asfaltcentrale onherroepelijk zijn,
3. De erfpachtovereenkomsten door AND en De Roos zijn getekend en de erfpachtrechten gevestigd zijn, en
4. De nieuwe locatie van De Roos op A1 bedrijvenpark Deventer door hen in bedrijf is genomen.

Ter informatie: de gehele transactie omvat de volgende kosten (conform het onderzoek

van Twynstra-Gudde, Scenario B, prijspeil 2023):

1. Verplaatsingskosten De Roos: € 4,25 miljoen (te betalen door AND)
2. Herinrichting kavel Dordrechtweg: € 1,75 miljoen (via erfpachtcanon te verhalen op AND)
3. Grondwaarde kavel Dordrechtweg: € 2,1 miljoen (via erfpachtcanon te verhalen op AND)

Totaal bedrag: € 8,1 miljoen

AND en De Roos hebben aangegeven gezamenlijk door onderhandeling overeenstemming te willen bereiken over het bedrag van de verplaatsingskosten van De Roos naar A1 Bedrijvenpark Deventer. Dit met in het achterhoofd de uitgangspunten zoals neergelegd in het rapport van TG. De gemeente is geen onderdeel van deze gesprekken.

Om nu al een aantal stappen in de verplaatsing van het bedrijf van De Roos naar A1 Bedrijvenpark Deventer te kunnen maken, zijn De Roos en AND in overleg over het voorschieten van een deel van deze voorbereidingskosten door AND. Deze worden later verrekend met de uiteindelijke, totale verplaatsingskosten. Ook hier neemt de gemeente geen deel aan de gesprekken tussen AND en De Roos.

De Roos maakt op dit moment gebruik van een kosteloze reservering voor een kavel op het A1 Bedrijvenpark Deventer. De Roos wenst de kavel op A1 Bedrijvenpark in erfpacht af te nemen, met een optie tot koop.

Het risico voor de gemeente bij deze afspraak over het verrekenen van de kosten van het bouwrijp maken met de door AND te betalen erfpachtcanon bestaat erin dat AND binnen korte tijd na het ingaan van de erfpachtovereenkomst besluit haar activiteiten te staken. Op deze manier kan de gemeente een (groot) deel van haar kosten niet meer verhalen via de erfpachtcanon op AND. Wat overblijft is een bedrijventerrein met een hoge grondwaarde en daarmee zeer waarschijnlijk ook een hoge erfpachtcanon, hetgeen gevolgen kan hebben voor de uitgeefbaarheid van dit perceel of kan betekenen dat de grondwaarde afgeboekt moet worden.

Openbaarmaking en communicatie

De Nota en het B&W besluit zijn openbaar, de bijlagen bij de Nota (SOK + bijlagen) zijn niet openbaar.

Communicatie over het project vindt plaats onder verantwoordelijkheid van AND. AND betreft de gemeente vooraf bij elke communicatie-uiting namens AND.

Aanpak en uitvoering

Als 1. De wijziging c.q. afwijking van het Omgevingsplan voor de realisatie van de nieuwe asfaltcentrale onherroepelijk is geworden, 2. De omgevingsvergunningen voor milieu en bouwen voor de nieuwe asfaltcentrale onherroepelijk zijn, 3. De erfpachtovereenkomsten door AND en De Roos zijn getekend en de erfpachtrechten gevestigd zijn, en 4. De nieuwe locatie van De Roos op A1 bedrijvenpark Deventer door hen in bedrijf is genomen, start de gemeente met het bouwrijpmaken van het nieuwe, in erfpacht uit te geven perceel. Hiermee geven partijen uitvoering aan het scenario B dat het College van B&W in haar besluit d.d. 20 februari 2024 heeft bevestigd.