

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-CS

**Onderwerp**

Uitgiftestrategie A1 West

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2021-000498	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	09-03-2021
Datum	24-02-2021	<input checked="" type="checkbox"/> Raad	31-03-2021
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 checked="" type="checkbox"/> Openbaar	09-03-2021
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager	24-02-2021	<input checked="" type="checkbox"/> adj.secr.	04-03-2021
Wethouder	24-02-2021	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	04-03-2021
		BIS Openbaar	
		Status	

Bijlagen

Notitie Uitgiftestrategie 'West' A1 Bedrijvenpark

Bijlage 1 Voorbeeldverkaveling Thema Kavelgroottes strategie 1

B & W d.d.: 09-03-2021

Besloten wordt:

- 1 de concept Uitgiftestrategie 'West' A1 Bedrijvenpark vast te stellen;
- 2 de raadsmedeling vast te stellen en de raad om wensen en bedenkingen te vragen;
- 3 de stukken aan te bieden aan de raad;
- 4 de nota en het besluit openbaar te maken.

**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 nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- 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:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

## Toelichting

### Inleiding

Nadat de verkoop van kavels op het oostelijke deel van A1 Bedrijvenpark Deventer in de jaren 2018-2020 een stijgende lijn heeft laten zien, heeft de gemeenteraad in het voorjaar van 2020 besloten te starten met het in ontwikkeling nemen van het westelijke deel. Om sturing te geven aan het eindresultaat op het gebied van diversiteit, kavelgroottes, duurzame energie en circulair bouwen wordt gevraagd om op deze thema's een strategie vast te stellen welke als leidraad zal dienen voor de uitgifte van gemeentelijke gronden.

In bijgaande Concept Notitie Uitgiftestrategie 'West' A1 Bedrijvenpark wordt ingegaan op de volgende onderwerpen: de stand van zaken, achtergronden bij de thema's, de voorgestelde strategie en eventuele consequenties.

### Beoogd resultaat

Een vastgestelde uitgiftestrategie voor de gemeentelijke gronden op het westelijk deel van A1 Bedrijvenpark. Zodat A1 Bedrijvenpark zich verder kan ontwikkelen als hoogwaardig bedrijventerrein voor Deventer.

### Kader

Raadsbesluit tot het in ontwikkeling nemen van het westelijk deel van A1 Bedrijvenpark (april 2020)

Vaststelling door de raad van het geactualiseerde bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitsplan A1 Bedrijvenpark Deventer in september 2020.

### Argumenten voor en tegen

Hierbij wordt verwezen naar de Notitie Uitgiftestrategie 'West' A1 Bedrijvenpark.

#### Voor

- Het bepalen van een strategie biedt helderheid voor geïnteresseerde bedrijven;
- De keuzes leiden tot een gebalanceerde uitgifte in kavelgrootte, tempo en duurzaamheidsambities. Enerzijds wordt aangesloten bij de marktvaart naar grote kavels, anderzijds wordt ook gestuurd op een bepaalde mate van diversiteit;
- De keuze voor diversiteit zorgt voor afwisseling op het terrein en voor versterking van het economische profiel;
- Alternatieve energievormen krijgen een kans en de mogelijkheden voor zonne-energie op bedrijfspanden worden maximaal benut;
- Circulair bouwen zet een nieuwe stap op A1 Bedrijvenpark, waarbij haalbaarheid en ambities in evenwicht zijn.

#### Tegen

- Door het beperken van XXL kavelgroottes kan de maximale uitgiftesnelheid mogelijk niet gehaald worden;
- Zeer grote ruimtevragers kunnen beperkt landen op A1 Bedrijvenpark 'West';
- Bedrijven zullen in bepaalde gevallen moeten toestaan dat er door derden investeringen in zonne-energie op hun daken worden gedaan.

### Extern draagvlak (partners)

Er zijn diverse belangen op het gebied van economische groei, ruimtelijke inpassing en toekomstvastheid van A1 Bedrijvenpark Deventer. Met deze uitgiftestrategie wordt getracht met zoveel mogelijk belangen rekening te houden. De markt vraagt zelf ook om richting op thema's als kavelgrootte, duurzame energie en circulair

bouwen. Indien de richting wordt bepaald, kan de markt hier ook specifiek op inspelen dan wanneer er geen duidelijke keuzes ten grondslag liggen aan uitgifte van het westelijke deel van A1 Bedrijvenpark.

### **Financiële consequenties**

Halfjaarlijks worden de financiële consequenties van diverse ontwikkelingen verwerkt in een te actualiseren grondexploitatie. Factoren als de samenwerking met grondeigenaren, de actuele verkopen, de te kiezen uitgiftestrategie, de vraag uit de markt en zaken als rentestanden hebben impact op elkaar en op de financiële stand van zaken in het project.

Bij het voorkeursscenario is de inschatting dat, gezien de huidige marktvraag (2021) het eindsaldo van het project tussen de € 1,5 á € 2,0 miljoen voordeel zal opleveren t.o.v. grex. per 1-1-2021. Dit wordt enerzijds veroorzaakt door een te verwachten versnelde uitgifte en anderzijds door minder aan te leggen subinfrastructuur. De exacte inschatting zal worden gemaakt bij de zomeraactualisatie (Tweede Kwartaalrapportage) voorgelegd worden aan de raad.

### **Aanpak/uitvoering**

Na besluit door het college wordt de uitgiftestrategie voorgelegd aan de raad voor wensen en bedenkingen. Na behandeling in de raad zal het college de uitgiftestrategie al dan niet gewijzigd vaststellen. Vervolgens zal de uitgifte in samenspel met de processen 'archeologisch onderzoek', 'afspraken maken over uitgifte met andere grondeigenaren' en 'bouwrijpmaken', de uitgifte naar verwachting in de tweede helft van 2021 kunnen starten. In de planning wordt gestreefd naar afgifte van de eerste omgevingsvergunning 'bouw' eind 2021.

## RAADSMEDEDELING

<b>Onderwerp</b>	Uitgiftestrategie A1 West		
<b>Mededelingennr</b>	2021-000498	<b>Portef.houder</b>	Weth. Walder
<b>Team</b>	DEV-CS	<b>BenW-besluit d.d.:</b>	9 maart 2021

### 1. Inleiding: waarom deze mededeling

Nadat de verkoop van kavels op het oostelijke deel van A1 Bedrijvenpark Deventer in de jaren 2018-2020 een stijgende lijn heeft laten zien, heeft de gemeenteraad in het voorjaar van 2020 besloten te starten met het in ontwikkeling nemen van het westelijke deel. Om sturing te geven aan het eindresultaat op het gebied van diversiteit, kavelgroottes, duurzame energie en circulair bouwen heeft het college op deze thema's een concept strategie vastgesteld welke als leidraad zal dienen voor de uitgifte van gemeentelijke gronden.

De raad wordt gevraagd hier wensen en bedenkingen op te geven.

In bijgaande Concept Notitie Uitgiftestrategie 'West' A1 Bedrijvenpark, wordt ingegaan op de volgende onderwerpen: de stand van zaken, achtergronden bij de thema's, de voorgestelde strategie en eventuele consequenties.

### 2. Kader

- Raadsbesluit tot het in ontwikkeling nemen van het westelijk deel van A1 Bedrijvenpark (april 2020)
- Vaststelling door de raad van het geactualiseerde bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitsplan A1 Bedrijvenpark Deventer in september 2020.

### 3. Kern van de boodschap

In de actualisatie van de uitgiftestrategie voor het westelijke deel van A1 Bedrijvenpark worden voor een viertal thema's uitgangspunten vastgesteld welke in de gesprekken en contracten met geïnteresseerde bedrijven als leidraad dienen. Het college denkt met deze strategie A1 bedrijvenpark op een succesvolle manier verder te ontwikkelen.

### 4. Nadere toelichting

#### De strategieën

Voor het thema Diversiteit/soorten bedrijven houdt de strategie in:

- De gemeente houdt vast aan de gewenste diversiteit in bedrijven en zal voorkeur geven aan (duurzame) maakbedrijven, zonder geheel voorbij te gaan aan de grote vraag uit de markt naar grootschalige logistiek. Er blijft ruimte voor grootschalige logistiek en daarnaast wordt een minimum van 3 maak/assemblage bedrijven gesteld.

Voor het thema Kavelgroottes houdt de strategie in:

- Er wordt gestuurd op verschillende kavelgroottes. Het is niet mogelijk dat 1, 2 of 3 partijen geheel 'West' afnemen. Grootschalige logistiek blijft wel mogelijk, maar begrensd tot de helft van het terrein. De overige kavels krijgen een maximale maat.

Voor het thema Duurzame energie/Zonnestroom houdt de strategie in:

- Het volledige dakoppervlak wordt in alle gevallen in zijn geheel gebruikt voor de opwek van zonne-energie, ook als dit het eigen gebruik overstijgt.

Voor het thema Duurzame energie/biogas (of andere alternatieve energievormen) houdt de strategie in:

- De gemeente toont de bereidheid om te participeren in dergelijke projecten als de businesscase

daar aanleiding toe geeft. Op deze wijze kan het kip-ei probleem dat productie en afzet meestal niet tegelijk te organiseren vallen, verkleind worden.

Voor het thema Circulair bouwen houdt de strategie in:

- Om een eerste stap te zetten in het circulair maken van ontwikkelingen worden eisen gesteld aan de herbruikbaarheid (mate van demontabel zijn) van materialen en de milieubelasting van materialen.

In het document 'Concept Uitgiftestrategie West A1 Bedrijvenpark' worden de keuzes binnen de voorgestelde uitgiftestrategie nader toegelicht.

# Concept Uitgiftestrategie ‘West’ A1 Bedrijvenpark – 2021

Ten behoeve van een raadsessie “wensen en bedenkingen”, behorend bij raadsmededeling 2021-00498

## Inleiding op de afwegingen

In de jaren 2018-2020 heeft de verkoop van kavels op A1 Bedrijvenpark een vlucht genomen. Na eerder een moeilijke opstart in de financiële crisis is er anno 2021 volop belangstelling van bedrijven voor kavels op A1 Bedrijvenpark Deventer om hun ambities te verwezenlijken. In eerste instantie is het oostelijke deel bouwrijp gemaakt en is de infrastructuur aangelegd. Op ‘Oost’ zijn nog een 3-tal bedrijfskavels beschikbaar waarvan er twee betaald zijn gereserveerd.

Nu nieuwe bedrijven op het oostelijk deel zijn gevestigd, en daarmee een bepaald profiel heeft gekregen, en het westelijk deel op punt van ontwikkelen staat is het van belang om de ambities voor het totale A1 Bedrijvenpark te herijken. Indien nodig kunnen bijsturingsmaatregelen worden genomen om de gewenste ambities te verwezenlijken.

De genoemde herijking dient te leiden tot een keuze in de uitgiftestrategie voor ‘West’. Dit gebied heeft in totaal circa 25 ha. uitgeefbaar terrein. Hierbij wordt gekeken naar de volgende hoofdthema’s:

1. Diversiteit/soorten bedrijven
2. Kavelgroottes
3. Duurzame energievoorzieningen
4. Circulair bouwen

In dit document wordt ingegaan op de richting per thema die wordt voorgesteld. De thema’s zijn grotendeels los van elkaar te beschouwen, soms is er ook een link. Zo zijn de mogelijkheden voor logistieke bedrijven binnen het thema ‘Diversiteit’ niet los te zien van het thema ‘Kavelgroottes’.



Anno 2021 is er een andere tijd met ander uitdagingen dan ten tijde van het eerste bestemmingsplan uit 2009. De klimaatdoelstellingen zijn urgenter groter geworden, de bestaande bedrijventerreinen in Deventer zijn geheel uitverkocht voor nieuwbouwkavels en er is schaarste in de beschikbare ruimte. De stand van zaken per februari 2021 is dat er vanuit de markt wordt aangegeven dat er voor ruim 100 ha. serieuze belangstelling is voor A1 Bedrijvenpark. Wekelijks zijn er geïnteresseerden die zich melden voor kavels tussen 0,15 en 20 ha. Het onderzoek van de stec groep, 'Behoefteraming bedrijventerreinen Cleantech Regio' uit 2019, geeft voor de periode tot en met 2030 een behoefte van circa 130 ha. in de Cleantech regio. Daarvan is volgens stec 60% vraag voor Logistiek en groothandel.

Aan de aanbodzijde is er ook veel veranderd. In de Clean Tech regio zijn nog weinig bedrijfskavels beschikbaar om in deze vraag te voorzien. Apeldoorn Noord en de Ecofactorij zijn zo goed als uitverkocht en in Deventer zelf zijn de afgelopen jaren de laatste kavels voor nieuwbouw op Bergweide, De Weteringen en Kloosterlanden verkocht.

In de afgelopen jaren zijn er ontwikkelingen geweest op het gebied van duurzame mobiliteit. Elektrische bussen rijden vanaf december 2020 op A1 Bedrijvenpark, er is LNG te verkrijgen op A1 Truckparking en het initiatief om tot een waterstoftankstation voor vrachtvervoer te komen loopt nog volop. Tevens zijn er enkele initiatieven voor hubs voor stadslogistiek. Deze locaties hebben straks mogelijk een rol in het emissievrij maken van het vervoer in de binnenstad van Deventer.

Deze veranderde omstandigheden vragen om een overweging of de bestaande doelen (zoals die voor de uitgifte van het oostelijk deel gelden) moeten worden aangepast voor het westelijk deel op het gebied van duurzaamheid en het economisch profiel.

### **Leeswijzer**

In deze notitie worden de volgende onderwerpen behandeld:

- Eerst wordt ingegaan op de stand van zaken van de huidige ontwikkeling op het terrein en in de markt;
- Vervolgens komen de vier hoofdthema's aan bod met daarbij per thema:
  - Achtergronden;
  - De voorgestelde strategie.

Beoogd wordt een samenhangende uitgiftestrategie vast te stellen welke in de acquisitie als leidraad gehanteerd kan worden.

## Stand van zaken ontwikkeling 'Oost' en markt

Om bij te kunnen sturen en richting te bepalen is het zaak inzicht te hebben in de wijze waarop het oostelijke deel zich heeft ontwikkeld en wat op dit moment op hoofdlijnen de vraag uit de markt is. Een bepaalde koers is niet alleen afhankelijk van de eigen ambitie en energie die erin gestoken wordt, maar ook van macro-economische ontwikkelingen. Op dit moment is van de beschikbare 35 ha. in 'Oost' meer dan 31 ha. verkocht en liggen er voor 2,5 ha. betaalde reserveringen.

### Ontwikkelingen in 'Oost'

De trend in Nederland, en zelfs in West-Europa, waarbij ten behoeve van traditionele maakbedrijven nog maar zelden nieuwbouw wordt gerealiseerd, is ook terug te zien op A1 Bedrijvenpark. Veel bedrijven concentreren hun productieproces op nog maar één of enkele locaties in de wereld en hebben vervolgens nationale of regionale assemblage-, logistieke- en R&D-vestigingen.

Gerelateerd aan oppervlakte is meer dan 60% (22 ha.) aan logistieke partijen verkocht. Daarnaast zijn er 4 á 5 partijen in te delen in de maak/assemblage industrie. Dit beslaat ongeveer 3 ha. aan oppervlak. Daarnaast is er een groep diverse partijen zoals een hotel, bedrijfsverzamelgebouwen, truckparking en een aannemer. In de bedrijfsverzamelgebouwen zitten diverse partijen die tussen de 50 m<sup>2</sup> en 700 m<sup>2</sup> tot hun beschikking hebben. De grootste kavel is verkocht aan de Aldi (12,8 ha.).

De maakindustrie heeft traditioneel meer binding met een locatie dan de gemiddelde logistieke partij. Dit maakt dat er ook minder verplaatsingen zijn in deze sector. Zoals bekend is vanwege het duurzame karakter een maximale milieucategorie 3.2 van kracht op A1 Bedrijvenpark. Bepaalde industrieën vallen hierbij af. Daarnaast is in de acquisitie gebleken dat het ontbreken van mogelijkheden voor proceswarmte enkele keren een breekpunt is gebleken. Met aardgas is het vrij eenvoudig om temperaturen van 200°C te realiseren. De laatste jaren worden gebouwen met elektriciteit eenvoudig verwarmd en gekoeld, maar voor machinebouw en dergelijke is vaak proceswarmte nodig, en dat is met alleen elektriciteit zeer lastig. Een optie hiervoor zou het biogas-initiatief van OGG (Oxe Geeft Gas) kunnen zijn.

Samengevat kan er geconcludeerd worden dat er in het oostelijke deel:

- afwisseling is van grote en kleine kavels;
- veel hectares verkocht zijn aan logistieke bedrijven (met name voeding gerelateerd);
- een circulair pand is gebouwd (Davo fulfilment);
- op redelijk veel panden zonnepanelen liggen, niet overal, meestal een gedeeltelijk gevuld dak;
- de aanblik vanaf de A1 straks wordt gedomineerd door 1 partij (Aldi);
- het aantal duurzame maakbedrijven achterloopt bij de verwachting/ambitie;
- het ontbreken van proceswarmte de komst van duurzame maakindustrie soms belet.

Er wordt voornamelijk zonne-energie als alternatieve energiebron (als vervanging van aardgas) gebruikt. Proeftuinen, experimenten of andersoortige vernieuwingen op het gebied van energieproductie en energiegebruik zijn vooralsnog uitgebleven. Vanzelfsprekend produceren ook de twee windmolens veel duurzame energie welke aan het A1 Bedrijvenpark wordt geleverd. De windmolens zijn door andere partijen dan de bedrijven op A1 Bedrijvenpark ontwikkeld.

Het type bedrijven dat op dit moment is gevestigd op A1 Bedrijvenpark is divers. Van een hotel tot een civiele aannemer, van een vloerenlegger tot een groot distributiecentrum voor een supermarktketen.



De provincie Overijssel ziet A1 Bedrijvenpark als een logistieke hotspot in de provincie en heeft mede daarom ook A1 Bedrijvenpark Deventer als Topwerklocatie aangemerkt. De huidige invulling van het bedrijvenpark past goed bij het provinciaal beleid.

#### **Stand van zaken, vraag uit de markt begin 2021**

Zoals aangegeven is de vraag uit de markt groot op dit moment. Vele partijen willen zich anno 2021 vestigen op A1 Bedrijvenpark. Zowel in aantal bedrijven als in ruimte (aantal ha.) is de vraag naar logistiek vastgoed het grootst op dit moment. Per week komen er partijen bij die de vraag bij de gemeente neerleggen of ze een kavel kunnen kopen op A1 Bedrijvenpark. De totale vraag op dit moment is > 130 ha. waarvan > 100 ha. zeer serieus genoemd mag worden. Afgezet tegen de 25 ha. dat in het westelijk deel beschikbaar is, geeft dit beeld aan dat er in de markt een grote honger is naar ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. In onderstaande tabellen is de huidige interesse weergegeven.

Type bedrijf	Aantal	Opmerkingen
Logistiek	23	
Maakindustrie/industrie	3	
Divers/overig	10	o.a. kleine handelsbedrijven, opslag voor winkels,

**Tabel geïnteresseerde bedrijven voor A1 BP naar aantallen**

Type bedrijf	Hectare	Opmerkingen
Logistiek	126	
Maakindustrie/industrie	7	
Divers/overig	4	

**Tabel geïnteresseerde bedrijven voor A1 BP naar hectares**

#### **Beschikbaarheid van gronden**

Zoals bekend hebben er binnen het exploitatieplan A1 Bedrijvenpark meerdere eigenaren grondposities. Gelijk opgaand met het opstellen van de uitgiftestrategie wordt gepoogd met de andere grondeigenaren afspraken te maken om tot de door de raad gewenste 'één loketfunctie' te komen voor geïnteresseerde bedrijven. Per februari 2021 zijn de gemeente en de andere grondeigenaren met elkaar in gesprek. Dit moet leiden tot een adequate kaveluitgifte in de 2<sup>e</sup> helft van 2021. In het geval de gemeente er niet uitkomt met de andere grondeigenaren, is er het risico dat er uitloop plaatsvindt en uitgifte later kan starten. Over deze gespreksreeksen informeren we de raad op een later tijdstip als meer zicht is op de uitkomst.

In principe geldt de in dit document beschreven uitgiftestrategie alleen voor uitgifte van de gemeentelijke gronden (ca. 10 van de 25 ha. uitgeefbaar gebied). Immers door de keuzes gemaakt in het verleden hebben eigenaren binnen het Exploitatieplan zelf de mogelijkheid om uit te geven. Voor hen zijn de publiekrechtelijke instrumenten als Bestemmingsplan en Exploitatieplan van kracht. (voor het laatst vastgesteld door de raad in september 2020). Over de uitgifte van gronden door derden heeft de gemeente geen directe, privaatrechtelijke zeggenschap. Niet over tempo, niet over soort bedrijven of kavelvorm. Zoals gezegd zijn daar wel het bestemmingsplan en exploitatieplan van kracht waar ook algemene inrichtingseisen en mogelijkheden en beperkingen opgenomen zijn. De gemeente tracht met de andere grondeigenaren tot afspraken te komen om de gronden uit te geven, zoveel mogelijk onder de gemeentelijke richtlijnen. Overigens is het zo dat tot nu toe geen van de andere eigenaren zelfstandig een kavel heeft verkocht aan een geïnteresseerde partij.

<b>Kerncijfers A1 Bedrijvenpark Deventer</b>	
Totale terrein:	120 ha.
Uitgeefbaar gebied:	60 ha.
waarvan in deelgebied 'Oost':	35 ha.
waarvan in deelgebied 'West':	25 ha.
Aantal ha. uitgeefbaar West in gemeentelijk eigendom:	10 ha.
Verkocht per 1-1-2021:	31,5 ha.
Nog te verkopen:	29,5 ha.
Aantal eigenaren uitgeefbaar gebied:	4
Verliesvoorziening per 1-1-2021:	€ 29,5 mln.
Langjarig gemiddelde verkoop in de GREX:	4 ha.
Looptijd GREX tot in het jaar:	2028

## Uitgiftestrategie: de hoofdthema's

### Inleiding

Voor het A1 Bedrijvenpark Deventer is gedurende het project sinds de jaren '90 continu getracht voor ogen te houden op welke wijze het bedrijvenpark kan bijdragen aan de lokale en regionale economie. Door de tijd heen zijn telkens accentverschillen aangebracht, toch was het, door de basiskennmerken van het terrein, duidelijk voor welke nieuwe vestigers A1 Bedrijvenpark bedoeld is:

- Lokale bedrijven die willen doorgroeien;
- Duurzame maakindustrie;
- Logistieke partijen.

Nu ruim de helft van het bedrijvenpark is uitgegeven en het westelijke deel op het punt staat om in ontwikkeling genomen te worden, is het van belang te bekijken of de oorspronkelijke ambitie behaald wordt en of de balans op het park in orde is en blijft.

## Thema 1: Diversiteit/soorten bedrijven

### Achtergrond

Deventer heeft een economie met een grote diversiteit aan bedrijven en bedrijfssectoren. We hebben enkele grootschalige productie-, groothandel-, transport en dienstverlenende bedrijven en heel veel kleine MKB-bedrijven en zelfstandigen die toeleveren.

Deze diversiteit is een kwaliteit gebleken, ook tijdens de vorige economische crisis en zal naar verwachting ook nu een pré blijven om weerbaar en flexibel te zijn. Verschillende type bedrijven kunnen elkaar aanvullen en versterken, terwijl bedrijven die elkaars concurrent zijn, vaak de samenwerking mijden.

Het bestaande bedrijventerrein (Kloosterlanden, Bergweide, De Weteringen) is dan ook een mix van grootschalige kavels en gebouwen afgewisseld met kleinere bedrijven.

Landelijk is er een trend naar schaalvergroting van zowel maakindustrie als logistiek. Productie en goederenlogistiek worden geoptimaliseerd en wordt in elkaar geschoven. Samentrekking en consolidatie van activiteiten van bedrijven op één of enkele locaties in Nederland is een zichtbare trend. Beschikbaarheid van kavels, stedelijke netwerken (voorzieningen, voldoende arbeid en wonen) en goede bereikbaarheid (landelijke transportaders) zijn belangrijke aspecten bij de locatiekeuze.

Het A1 Bedrijvenpark ontwikkelt zich op basis van deze trends. De vraag naar vestiging van bedrijven groothandel en logistiek is groter dan die van de maakbedrijven.

In deze laatste groep zijn in absolute zin minder bedrijven zoekend en waar met maakbedrijven is gesproken, zijn de randvoorwaarden moeilijker in te vullen op het A1 bedrijvenpark. Dit bleek onder meer op het gebied van warmte voor productieprocessen lastig.

Met alleen het verplaatsen van goederen valt voor de logistieke bedrijven tegenwoordig weinig meer te verdienen. Logistieke partijen bieden tegenwoordig steeds meer diensten waarmee ze waarde kunnen voegen aan de omzet. Ook distributiecentra voeren meer en meer extra (be)handelingen uit waarmee ze waarde toevoegen. DAVO albums/fulfilment is hier een goed voorbeeld van.

Toegevoegde waarde logistiek zijn bedrijven die niet alleen producten vervoeren of overslaan, maar ook logistieke en supplychain functies vervullen voor andere (in de regio Deventer) verladende bedrijven en de stads- en regiodistributie. Activiteiten in dit verband zijn:

- Opslag van geproduceerde goederen en voorraadbeheer’;
- Inpakken, ompakken, sealen, labelen (streepjescodes), etiketteren e.d.;
- Afhandeling orders en vervoer- en douaneformaliteiten;
- Testen en assembleren;
- Displaybouw;
- Toevoegen promotiemateriaal;
- Afhandelen retouren en kwaliteitscontrole;
- Kwaliteitscontrole en kassasystemen;
- Reparaties;
- Supply finance/ financiering goederen, opslag en logistiek.

Vanzelfsprekend hebben de arbeidsmarkt en de bestaande (mkb)bedrijven in Deventer hier ook voordeel bij. Immers, er dient ICT, onderhoud, schoonmaak, advies, machines ingekocht worden om de genoemde logistieke processen uit te kunnen voeren. Daarnaast is er een (tijdelijk) positief effect voor de bouwnijverheid, wanneer de bedrijfsgebouwen gerealiseerd worden.

Deventer heeft belangrijke maakindustrie in de verwerking van voedingsmiddelen, veevoeder, metaal, machinebouw, kunststof, chemie, houtbewerking en inrichting. Om meer maakindustrie aan te trekken is extra aandacht en meer flexibiliteit nodig t.a.v. het vinden van passende oplossingen voor de energievraag, de inpassing binnen de milieucategorie en eventueel de grondprijs.

Het A1 Bedrijvenpark is ook opgezet om de groei van bestaande Deventer bedrijven te faciliteren. Dit is ook gerealiseerd doordat Deventer bedrijven als Ter Hoeven, Matco, Alpac, Team DSM (voormalig Team Sunweb), Netters en een aantal kleinere bedrijven in de bedrijfsverzamelgebouwen een nieuwe toekomst op A1 Bedrijvenpark hebben ingezet. De vraag is wel, als de (nationale) vraag naar logistieke kavels zo groot is, of Deventer bedrijven in de jaren na 2022 dan nog genoeg groeimogelijkheden hebben.

### **Strategieuze thema Diversiteit/soorten bedrijven: Marktvraag en diversiteit in evenwicht**

Op A1 Bedrijvenpark wordt gestreefd naar diversiteit waarbij ook rekening gehouden wordt met de marktvraag. Uitgangspunten zijn:

- ➔ We houden vast aan de gewenste afwisseling in diversiteit en bedrijfssectoren. Na de dienstverlening (niet toegestaan op A1 Bedrijvenpark) zijn in Deventer de sectoren (groot)handel en Industrie de belangrijkste sectoren, zowel qua aantal vestigingen als qua werkgelegenheid;
- ➔ (Duurzame) maakbedrijven en bedrijven uit Deventer hebben de voorkeur, toch bepaald de markt in hoofdzaak de ‘inkleuring’ van het gebied. Om de diversiteit te waarborgen, wordt een minimum van 3 maak/assemblage bedrijven gesteld. Waar nodig worden maakbedrijven geholpen in hun energievraag voor het productieproces;
- ➔ De uitgeefbare gronden in de nabijheid van de N348 hebben een eigen identiteit en ligging. Gedacht wordt aan een andersoortige invulling dan de overige gedeelten in ‘West’. Dit gezien de ligging in het zicht vanaf de N348 en de afslag A1. Gedacht kan worden aan mobiliteitsfuncties, ontmoetingsfuncties of bedrijven die een directe relatie hebben met de binnenstad. De uiteindelijke functie zal in nauwe afstemming met de ontwikkelingen van de Stadsentree tot stand moeten komen;

- ➔ Bij soortgelijke interesse, hebben Deventer bedrijven de voorkeur. Er wordt geen ruimte specifiek vastgehouden voor (toekomstige) groei vragen van Deventer bedrijven.

### Consequenties.

Gezien de grote vraag naar logistieke kavels wordt de verkoop in de komende jaren hoger ingeschat dan op dit moment in de GREX is opgenomen. Ingeschat wordt dat met deze strategie A1 Bedrijvenpark 1 tot 2 jaar eerder is uitverkocht dan in de GREX is aangenomen (2028). Daarnaast wordt ingeschat dat er een financieel voordeel tussen de € 1 - € 2 mln. behaald kan worden t.o.v. de GREX doordat minder subinfrastructuur aangelegd hoeft te worden vanwege de vraag naar grote logistieke kavels en het uitgiftetempo hoger ligt. Er wordt meer diversiteit in verschijningsvorm en grootte van panden verkregen door ook andere bedrijven dan logistiek een kans te bieden zich te vestigen.

### Toelichting op de strategie: thema Diversiteit

De vraag naar logistiek is groot. De ligging van A1 BP geeft het terrein als vanzelf een logistiek profiel. Dit heeft interessante bedrijven in de voedselsector opgeleverd, zoals Sligro en Aldi. De vraag naar logistieke kavels is zo groot op dit moment, dat het zo kan zijn dat eind 2022 zo goed als alle kavels zijn uitverkocht. En dan met name aan logistieke partijen (uitgezonderd enkele restkavels). Bij een te snelle uitgifte kunnen toekomstige kansen misgelopen worden dat als bedrijven in de bestaande stad, waar potentieel ook woningen gebouwd kunnen worden, geen uitwijkmogelijkheid meer geboden kan worden. Te veel éézijdige bedrijvigheid op een terrein, maakt het bedrijvenpark kwetsbaar voor specifieke crises. Om de toekomstvastheid van A1 BP te vergroten, dient er diversiteit gerealiseerd te worden. Het aantrekken van alleen maar bedrijven in de duurzame maakindustrie (door ruimte specifiek hiervoor te reserveren) geeft relatief grotere financiële risico's in de uitgifte gezien de huidige marktvraag.

## Thema 2: Kavelgroottes

De landelijke trend is dat op veel nieuwe bedrijventerreinen grote en zeer grote panden ten behoeve van logistieke activiteiten worden ontwikkeld. De huidige economische en maatschappelijke ontwikkelingen vragen daarom. Ook spelen er veel innovaties in deze branche en is de vraag naar personeel zeer gevarieerd. Zowel laaggeschoold als hoogopgeleid personeel is nodig om de processen in deze bedrijven goed laten verlopen. De afweging over de grootte van de uitgeefbare kavels is nauw verwant met de afweging over diversiteit in bedrijven. Immers, veel partijen die een ontwikkeling t.b.v. de logistiek nastreven, hebben de wens voor een grote kavel (> 3ha).

Onder grootschalige logistiek (L/XL/XXL) wordt verstaan, bedrijven op een kavel van 1 tot 2 ha. (L), op een kavel van 2 tot 5 ha. (XL), en op een kavel van >5 ha. (XXL). Ter indicatie, de kavels van Sligro en Aldi op het oostelijke deel van A1 Bedrijvenpark zijn 4,8 ha. respectievelijk 12,8 ha. groot. Dit soort invullingen van nieuwe bedrijventerreinen heeft diverse consequenties:

- Terreinen zijn snel uitverkocht. Dit is financieel op korte termijn een voordeel, de baten in de grondexploitatie worden immers naar voren gehaald. Dit geeft zekerheid over het financiële eindresultaat naar de toekomst toe. Als gekeken wordt naar een nevendoelelstelling, namelijk om langjarig lokale bedrijven groeimogelijkheden te geven, is deze snelle verkoop een nadeel. Bedrijven die nu elders in de stad zitten en over enkele jaren willen doorgroeien of hun huidige locatie willen omvormen naar woningbouw door naar A1 Bedrijvenpark te verhuizen, hebben minder kansen.

- De ruimtelijke inpassing is lastig. Panden van 6-8 ha. of groter op kavels van 12-15 ha. of meer, hebben een schaalgrootte die moeilijk zijn in te passen in bestaande structuren. Mensen zijn dergelijke schaal ook niet gewend. De landelijke discussie over de wenselijkheid van dergelijke panden is bekend. Andere, kleinere bedrijven, kunnen wegvallen tegen enkele grote panden en zo niet tot hun recht komen. De 'vandaag besteld-morgen geleverd' mentaliteit en de genoemde macro-economische ontwikkelingen vragen echter om opschaling en uitbreiding van logistieke dienstverlening;

Vaak worden vraagtekens gezet bij de hoeveelheid arbeidsplaatsen in de logistiek. In de praktijk is er echter nauwelijks verschil met andere sectoren. In alle sectoren is een trend van opschaling en automatisering gaande. Het rapport van de stec groep 'Behoefteraming bedrijventerreinen Cleantech Regio', gaat in op het ruimtegebruik per werkzaam persoon per sector. Het aantal arbeidsplaatsen per hectare is voor de sectoren Bouw, Consumentendiensten, Industrie-Chemie, Industrie-Delfstoffen/recycling, Industrie overig en Logistiek&groothandel vergelijkbaar. De twee sectoren Industrie-Metaal/Machines/Electrotechnisch en Industrie-Voedingsmiddelen hebben wel een hoger aantal werknemers per ha. (circa 40%).

De flexibele kavelverdeling is voor het deelgebied 'Oost' een goede strategie gebleken. Kavelgeïnteresseerden werden verleid met veel flexibiliteit in kavelmaat en kavelvorm. Het leverde ook veel inspanningen op aan de zijde van de gemeente. Immers, vele tekeningen, afwegingen en ontwerpen dienden telkens opnieuw gemaakt te worden. Het is bij flexibele kavelindeling zaak om courante stukken grond over te houden en de bereikbaarheid te garanderen en de infrastructuur betaalbaar te houden. Nu de vraag naar kavels vele malen groter is dan het aanbod en in het zicht van de discussie over XL/XXL kavels, vraagt de ruimtelijke component van de kaveluitgifte wellicht een andere benadering.

### **Strategiekeuze thema Kavelgroottes: helpt grootschalig, helpt kleinschalig**

Om enerzijds aan te sluiten bij de marktvaart en meer financiële zekerheid te kiezen, en anderzijds niet slechts een beperkt aantal bedrijven de kans te bieden om zicht te vestigen op A1 Bedrijvenpark, wordt een balans gezocht:

- ➔ Sturen op verschillende kavelmaten door wel (beperkt) ruimte te bieden aan XL en XXL kavels, maar wel in aantallen hectares deze te maximaliseren. Zo wordt aan meer partijen de kans gegeven zich op A1 BP te vestigen. Dit in plaats van 1, 2 of 3 bedrijven die geheel 'West' beslaan. Er wordt ruimte geboden aan één grote (XXL) kavel voor logistiek, circa 10-13 ha. of twee XL kavels van maximaal circa 5-6 ha. De maat van de overige kavels is maximaal ongeveer 3 ha.;
- ➔ Om de diversiteit aan bedrijven zo groot mogelijk te laten zijn en de kosten voor subinfrastructuur te minimaliseren wordt uitgegaan van een initiële kavelstructuur. Dit biedt de mogelijkheid om bepaalde kavels aan te bieden, of een prijsvraag uit te schrijven voor bepaalde kavels. Er blijft een zekere mate van flexibiliteit in de kavelstructuren bestaan, zolang de uitgifte dat toelaat.

Een voorbeeldkaart van deze uitgiftestrategie Kavelgroottes is weergegeven in bijlage 1.

### Consequenties.

Vanzelfsprekend liggen de consequenties van de thema's diversiteit en kavelgroottes in elkaars verlengde. Het is ook niet zo dat consequenties van strategiekeuzes binnen deze thema's op het gebied van tijd en geld elkaar opgeteld kunnen worden. Deze zijn meesttijds overlappend. Ten opzichte van de GREX wordt aangenomen dat het bedrijvenpark 1 tot 2 jaar eerder uitverkocht kan

worden met deze strategie. Door de verkoop van (deels) grote kavels kan er in geld een voordeel gehaald worden van € 1,5 - € 2,0 ten opzichte van de Grex. Vooropgesteld dat de vraag de komende jaren groot blijft.

Toelichting op de strategie: thema Kavelgroottes

Afhankelijk van de uiteindelijke gevolgen van het Corona virus in 2021, 2022 kan het zijn dat bij verkoop aan enkele grote kavelvragers in 2022 zo goed als alle kavels zijn uitverkocht aan voornamelijk logistieke partijen (uitgezonderd enkele restkavels). Eénzijdige bedrijven op een terrein, maakt het bedrijvenpark kwetsbaar voor specifieke crises. Om de toekomstvastheid van A1 BP te vergroten, dient er diversiteit gerealiseerd te worden. Vandaar een maximum aan het aantal (zeer grote kavels). Aan de andere kant is het enkele en alleen aanbieden van kleine kavels een financieel risico, aangezien de marktvraag voor 90% uit logistiek bestaat. Vandaar een mix die recht doet aan diverse afwegingsfactoren.

*Noot: indien de marktvraag de komende twee jaar aanhoudt en de verkoop navenant hoog is, dient zich ook de vraag aan: wat zijn de ambities op het gebied van (nieuwe) bedrijventerreinen in Deventer? Wellicht dient eerder dan gedacht de analyse naar de behoefte van bedrijven voor nieuwe kavels gemaakt te worden. Dienen er nieuwe locaties voor bedrijven gezocht worden of zijn er wellicht andere alternatieven voor gewenste groei van Deventer bedrijven?*

## Thema 3: Duurzame energievoorzieningen

In lijn met de Visie Duurzaam Deventer, dient A1BP haar bijdrage te leveren aan de beoogde energieneutraliteit in 2030. Bedrijventerreinen spelen hierbij een belangrijke rol, gezien het grote energieverbruik, maar ook bijvoorbeeld door de grote beschikbare oppervlakken voor zonnepanelen. A1BP biedt daarbij extra potentie voor verduurzaming, aangezien er in het oostelijk deel al significante verduurzamingsstappen genomen zijn en het westelijk deel nog ontwikkeld moet worden. Waar in eerste instantie al significante stappen genomen zijn, met windmolens, geen aardgas en een eerste circulair pand (Davo fulfilment), biedt A1BP West veel potentie voor verdere verduurzaming. Door nu slimme keuzes te maken voor verduurzaming, kan op een kosteneffectieve manier een significante bijdrage geleverd worden aan de energieneutraliteitsdoelstelling. Daarmee kan A1BP mogelijk ook een bijdrage leveren aan het realiseren van de Regionale Energiestrategie.

### **Lokale opwek van zonne-energie.**

A1BP biedt een significant dakoppervlak (~30-40ha). Op basis van de gestelde eis dat dakconstructies geschikt moeten zijn voor zonnepanelen (zoals toe besloten in het bestemmingsplan) betekent dit een significant areaal aan zonnestroom-opwek. Zodanig groot, dat het een bijdrage kan leveren in de Regionale Energie Strategie. Daarbij geldt voor zonnepanelen dat deze onder de meeste omstandigheden een op zichzelf staande positieve business case kennen, waardoor het voor de meeste pandeigenaren een *no regret* maatregel betreft om panelen te installeren. Dat gezegd hebbende; niet alle bedrijven zijn hiermee bekend of om voor hen moverende redenen niet toe bereid. Daar ligt een mogelijke rol voor de gemeente en/of parkmanagement, ter ondersteuning van de realisatie van zoveel mogelijk zonnepanelen (aanvullend op de eis voor de dakconstructie). Hiervoor wordt een gecombineerde aanpak met Parkmanagement ingezet om bedrijven hiertoe te verleiden. Verder zijn er overige locaties, zoals de A1-wal, bieden potentie voor de plaatsing van zonnepanelen. Ook hier ligt een rol voor de gemeente, om deze mogelijkheden verder te verkennen.

### **Strategiekeuze thema Zonne-energie: alle mogelijkheden benutten**

Gezien de opgaven op het gebied van de energietransitie die voor ons liggen, gezien de uitdagingen die in bestaand gebied bestaan op het gebied van zonnestroom op daken, worden de volgende uitgangspunten gehanteerd voor de ontwikkeling in West:

- ➔ Het volledige dakoppervlak wordt in alle gevallen in zijn geheel gebruikt voor de opwek van zonne-energie, ook als dit het eigen gebruik overstijgt. Dit houdt overigens niet automatisch in dat het bedrijf zelf dient te investeren voor het meerdere dan eigen verbruik. Naast de beschikbare subsidies (SDE) zijn er talrijke mogelijkheden om de investering te financieren. De kern van deze vereiste is dat de eigenaar en gebruiker van het pand toestaan dat er zonnepanelen op het dak geplaatst worden als de partij het niet zelf al doet. In het bestemmingsplan is reeds de verplichting opgenomen dat de daken i.i.g. sterk genoeg dienen te zijn voor het plaatsen van zonnepanelen en dat er zonnepanelen geplaatst dienen te worden. In de uitgifte wordt hier, voor de gemeentelijke gronden, extra afspraken gemaakt over het volledig benutten van de daken voor zonne-energie. Enige uitzondering is dat wanneer het dak begroeiing heeft in het kader van klimaatadaptatie, hier specifieke nadere afspraken over gemaakt kunnen worden.

### Toelichting op de strategie: thema zonne-energie

Gezien de ambitie die gemeente heeft op het gebied van duurzame energie in 2030 en de opgave die er ligt vanuit de Regionale Energie Strategie, lijkt het vanzelfsprekend en essentieel om in de



komende jaren zoveel mogelijk energie opwek op nieuwbouw te realiseren. Op deze wijze wordt zo veel mogelijk de druk op het buitengebied verkleind.

Ruimtelijk heeft deze strategie op A1 Bedrijvenpark nauwelijks impact. Wel wordt op deze manier de kans op een positief effect in het buitengebied gecreëerd. De overige consequenties (tijd en geld) voor de gemeente worden als gering ingeschat. Bedrijven zijn zelf steeds ambitieuzer in hun duurzaamheidsdoelstelling ofwel ze worden elders ook meer en meer geconfronteerd met ambities voor duurzame opwek. Slechts een enkel bedrijf zal vanwege een eis op dit vlak de vestigingskeuze wijzigen, is de verwachting.

### **Biogas van de burelen**

In het buurtschap Oxe bestaat al langer het initiatief om Biogas uit koeienmest te leveren aan bedrijven op Kloosterlanden en/of Handelpark De Weteringen. Dit geeft een kans om ook specifieke hittevragers op A1 Bedrijvenpark te faciliteren. Vanwege leveringszekerheid dienen hier investeringen gedaan te worden die pas later terugverdiend kunnen worden door de initiatiefnemers. Dit vraagt, naast de rol van de provincie, ook een actieve rol van de gemeente en de vorm van garantiestellingen, voorinvesteringen of afgeven van leningen.

### **Strategiekeuze thema Biogas uit mest (of andere kansrijke alternatieve energie projecten): Gemeentelijke ondersteuning als de business case daar aanleiding toe geeft.**

Tot nu toe heeft de gemeente volop projecten voor alternatieve energievormen gestimuleerd en meegedacht in oplossingen. Toch heeft dat nog niet geleid tot deze nieuwe vormen. Het innovatieve karakter en met name het beslechten van het kip-ei probleem (afzet en productie worden nagenoeg nooit tegelijkertijd gerealiseerd) zijn hier de redenen voor. Om de mogelijkheden hiervoor te vergroten worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- ➔ Om pilots en initiatieven op het gebied van duurzame opwek naar een volgend stadium te brengen toont de gemeente de bereidheid om te participeren in het project Oxe Geeft Gas. Dit initiatief kan niet alle kosten voor opwek, infrastructuur en transport financieren zonder zekerheid over afname van biogas door bedrijven te hebben. Indien er voldoende afname wordt gerealiseerd op A1 BP is dit initiatief in staat om de investering terug te verdienen. Om van start te gaan zijn er garanties nodig voor afname. Binnen deze strategie gaat de gemeente actief op zoek naar bedrijven die deze vorm van energie nodig hebben. Indien er een eerste (substantiële) afnemer is gevonden, zal de gemeente risicodragend voorfinancieren. Dit is het basisconcept wat verder uit te werken valt. Dat concept inclusief voorwaarden wordt dan in een later stadium aan het college en raad voorgelegd. Voor nu wordt besloten dat de gemeente de bereidheid heeft om een risicodragende voorinvestering wil doen van orde grootte € 0,2 – € 0,4 mln.

Op deze manier wordt de toekomstzekerheid van het gehele project vergroot. Nadeel bij deze strategie is nog steeds het kip-ei probleem. Een geïnteresseerd bedrijf kan niet inschatten met hoeveel zekerheid biogas wordt aangelegd en op welke termijn. Ook al wordt dit door OGG en de gemeente aangegeven. Idealiter willen bedrijven dat het biogas netwerk er al ligt, op het moment dat ze de kavel kopen. Veel bedrijven willen vaak niet wachten op het moment dat een investeringsbesluit wordt genomen door de gemeente.

Biogas is één van de mogelijkheden voor duurzame alternatieven voor aardgas. Nu en in de toekomst worden wereldwijd diverse andere vormen getest en toegepast. Deze lijn doortrekkend kan de rol van de gemeente in deze strategie als volgt worden beschreven:

- ➔ Er wordt gezocht naar oplossingen om businesscases voor alternatieve energievormen sluitend te krijgen. Marktpartijen wordt gevraagd te investeren in alternatieve energie-opwek of -opslag, om zo ook tegenwicht te kunnen bieden aan de netcongestieproblemen die de elektriciteitsnetwerkbeheerders de komende 10 jaar verwachten te houden. De gemeente zal samen met de provincie Overijssel, de Clean Tech Regio en provincie Gelderland als partner in deze nieuwe pilots optreden.

Toelichting op de strategie: thema biogas en andere alternatieve energievormen:

De werkwijze zoals toegepast de afgelopen jaren, heeft niet geleid tot biogas of andere alternatieve energiebronnen op A1 BP (uitgezonderd zonne-energie). Geadviseerd wordt om in eerste instantie biogas uit mest te verkennen om dit mooie lokale initiatief een sprong voorwaarts te brengen. Naast de bijzondere toepassing van duurzame energie op A1 Bedrijvenpark, leidt deze toepassing ook tot minder CO<sub>2</sub>- en stikstof-uitstoot en minder gebruik van kunstmatige meststoffen. Binnen ditzelfde thema kunnen ook andere nieuwe energievormen op dezelfde wijze verkend worden.

## Thema 4: Circulair bouwen

Anno 2021 is circulair bouwen enerzijds een innovatieve vorm van zorgvuldig omgaan met de bronnen die de aarde te bieden heeft, anderzijds heeft circulair bouwen zich reeds bewezen. Dat laatste is zelfs in Deventer voor bedrijfspanden gerealiseerd. Op kloosterlanden is een pand door VDR gebouwd en op A1 Bedrijvenpark is door Metron Vastgoed het nieuwe onderkomen van Uitgeverij Davo circulair ontwikkeld. Om in de toekomst niet te maken te krijgen met uitgeputte grondstoffen, met bergen afval en torenhoge kosten, is het zaak om nu na te denken over de wijze van bouwen. Er dient vooraf nagedacht worden over het einde van het gebouw.

De Rijksoverheid is, door met name RVO, BZK en RWS, de definitie, meetbaarheid en toepasbaarheid van circulair bouwen aan het uitwerken.

In hoofdlijnen kan circulair bouwen bereikt worden door op een drietal thema's winst te boeken:

1. Reductie van materialen
2. Synergie/demontabel bouwen
3. Management in bouwproces.

Ad. 1. Om de milieubelasting van materialen te reduceren is het mogelijk een maximum hieraan te stellen. Dit kan met behulp van een milieuprestatieberekening (MPG, uitgedrukt in euro per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak). Op deze wijze wordt reductie van grondstoffen bewerkstelligd en is er door toepassing van productregistratie inzicht in de toegepaste materialen. Wanneer men duurzame, biobased en milieutechnisch goede producten toepast, zal de MPG een betere score laten zien. Traditionele en/of vervuilende producten scoren minder. De reductie in materialen

Ad. 2. Een circulair/demontabel gebouw houdt in dat, onderdelen demontabel en remontabel aangebracht worden zonder dat onderlinge constructies elkaar doorkruisen of met elkaar zijn verkleefd. Door een minimaal percentage te hanteren voor demontabiliteit, wordt meer hergebruik van grondstoffen en het hebben van meer restwaarde bereikt.

Indien panden dienen te voldoen aan een bepaald mate van circulariteit kan dat op basis van een percentage van het gewicht. Aan de hand van onderstaande tabel worden de mogelijkheden genoemd. Onderstaande methode wordt op dit moment landelijk uitgetest en uitgevoerd, in overleg met RVO en betrokken ministeries.

Binnen de bouwfaserings van een gebouw (Fase 1 tot en met 4) kunnen bepaalde bouwfases verplicht worden gesteld om circulair bouwen te stimuleren. Met fase 1 is een gebouw gemiddeld 50% circulair op het gebied van grondstoffen. Dit is het laagste niveau en goed haalbaar. Zo is het pand van DAVO fulfillment op A1 Bedrijvenpark voor 50% circulair gebouwd.

Fase	Mate van circulariteit	Percentage
Fase 1:	De bouwelementen die minimaal demontabel en remontabel aangebracht dienen te worden zijn: De hoofd draagconstructie, buitengevel, dak en E- en W-installatie.	50%
Fase 2:	Fase 1 plus tussenvloeren (mezzanine en kantoren)	66%
Fase 3:	Fase 1, 2, plus binneninrichting	82%
Fase 4:	Fase 1,2,3, plus circulaire buiteninrichting	100%

Ad. 3. Bij de bouwaanvraag dient een Programma van Eisen ingediend te worden waarmee inzage gegeven moet worden in de mate van circulariteit, de mate van losmaakbaarheid en de mogelijkheden voor recycling van grondstoffen. Ook kan het gebruik van 2<sup>e</sup> hands materialen in dit PvE opgenomen worden. Enerzijds dient hergebruik van materialen gestimuleerd worden, anderzijds dient wel zicht in herkomst, aarde en sterkte van de materialen voor een bouwplantoetsers bekend te zijn.

### Strategiekeuze thema Circulair bouwen

De uitgangspunten voor het thema circulair bouwen in het westelijk deel van A1 Bedrijvenpark zijn:

- ➔ Voor de circulaire uitvraag wordt de volgende eis gehanteerd: Binnen de fasering van een gebouw dient fase 1 verplicht circulair gebouwd te worden. Met fase 1 is een gebouw gemiddeld 50% circulair op het gebied van grondstoffen. Dit is het laagste niveau en goed haalbaar. Vervolgens wordt de markt uitgedaagd om de circulariteit van het gebouw te vergroten;
- ➔ Om de reductie van materialen te bewerkstelligen wordt een milieuprestatieberekening (MPG) gevraagd van ten hoogste € 0,5 per m<sup>2</sup> bvo op basis van de Nationale Milieu Database (NMD). In een PvE worden de herkomst en soort materialen beschreven die worden gebruikt voor de realisatie van de gebouwen;
- ➔ Bij de bouwaanvraag dient een Programma van Eisen ingediend te worden waarmee inzage gegeven moet worden in de mate van circulariteit, de mate van losmaakbaarheid en de mogelijkheden voor recycling van grondstoffen.

De gemeente staat open voor alternatieve circulaire oplossingen. Als initiatiefnemers kunnen aantonen dat de door hen ontwikkelde methode een relevante bijdrage heeft voor circulair bouwen, gaat de gemeente met initiatiefnemers in gesprek. Zo kan blijvend worden ingespeeld op nieuwe (technische) ontwikkelingen.

### Toelichting op de strategie: Thema Circulair bouwen

Met de keuze voor deze strategie maakt A1 Bedrijvenpark een belangrijke stap in circulair bouwen. Bedrijven worden verplicht om minimaal 50% circulair te bouwen. Daarnaast worden bedrijven uitgedaagd om nog meer circulariteit te behalen. De consequenties van de keuze voor circulair bouwen zijn lastig in te schatten. Er zijn nog weinig tot geen ervaringen met dit soort eisen bij bedrijventerreinen. Ingeschat wordt dat gezien de huidige praktijk voor veel (bouw)bedrijven de eisen van goed haalbaar zijn met enige moeite. Er zijn in de markt geluiden te horen dat de eisen nog

iets scherper mogen, om echt stappen te maken. Aan de andere kant zullen er ook altijd partijen zijn die aangeven niets te zien in dit soort eisen, omdat het hun mogelijkheden belemmert. Mogelijk kan dit enkele geïnteresseerden afschrikken. Aan de andere kant gaan de ontwikkelingen op dit terrein de laatste twee jaar erg snel. Wat nu gewoon is, was twee jaar geleden nog zeer bijzonder. De vraag naar bedrijfskavels is op dit moment groot. Als de komende jaren de ontwikkelingen in de bouwwereld zich doorzetten, kan te zijner tijd besloten worden om de eisen voor wat betreft circulariteit aan te scherpen.