

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Verkoopprocedure A1 Bedrijvenpark Deventer West

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 13-12-2022
Notanummer	: 2022-1089
Datum	: 13-12-2022
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder Walder,
Bijlage(n)	: 20221128 Beoordelingscriteria (4).pdf,20221130 reserveringsovereenkomst A1.docx,20221201 A1 West Model koopovereenkomst definitief (1).docx,20221206 Verkoopprocedure A1 Bedrijvenpark Deventer West (1) (1).pdf,221214 inschrijfformulier PRINT.pdf,locatie te verkopen kavels.docx

Parafering

07-12-2022: Wethouder07-12-2022: Programmamanager Herstructurering en Vastgoedontwikkeling

Agendering

* 08-12-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

15-12-2022

B & W d.d.: 13-12-2022

Besluit

1. De verkoopprocedure en beoordelingscriteria A1 Bedrijvenpark Deventer West vast te stellen en te starten met uitgifte van kavels 2, 5, 14 en 15
2. De model reserveringsovereenkomst, model koopovereenkomst en het inschrijfformulier die horen bij deze verkoopprocedure vast te stellen
3. De raadsmededeling vast te stellen
4. De stukken aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken.

Inleiding

Binnen de gemeente Deventer zijn veel bedrijven gevestigd. Deze bedrijven zijn essentieel voor de lokale economie en werkgelegenheid. Met de uitgifte van bedrijventerreinen krijgen bedrijven de mogelijkheid om hun bedrijf uit te breiden en/of problemen op de oude locatie op te lossen door verplaatsing. Daarnaast krijgen nieuwkomers in de regio de mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een bedrijfskavel. Beide gevallen zullen een bijdrage leveren aan de lokale economie.

De vraag naar bedrijfskavels is groot. In de jaren 2018 tot en met 2022 heeft de verkoop van de kavels op A1 Bedrijvenpark Deventer een grote vlucht genomen: de bestaande bedrijventerreinen en nieuwbouwkavels in de gemeente Deventer zijn nagenoeg geheel uitverkocht en er is schaarste in de bestaande voorraad. Het A1 Bedrijvenpark Deventer bestaat uit twee delen: het oostelijke deel en het

westelijke deel. Nu de ontwikkeling van het oostelijke deel ten einde loopt, wordt het westelijke deel ontwikkeld. Het distributie centrum van PLUS supermarkten is in aanbouw. Dit is de laatste XXL (groter dan 10 ha) op het bedrijvenpark. Met de ontwikkeling van het overige westelijke gedeelte van A1 Bedrijvenpark Deventer komt ca. 12 hectare aan bedrijfskavels beschikbaar.

De gemeentelijke taak om schaarse ruimte te verdelen en ondernemers in ruimte te faciliteren vraagt om een zorgvuldige gronduitgifte en een transparant proces. Daartoe is deze verkoopprocedure samengesteld. Door het volgen van deze procedure wil de gemeente Deventer alle partijen een gelijke kans geven bij de inschrijving op een kavel, anderzijds wil de gemeente Deventer marktpartijen uitdagen een plan te realiseren waarmee de ambitie van A1 Bedrijvenpark Deventer wordt behaald.

Er wordt geselecteerd op 5 onderdelen:

- * Toegevoegde waarde voor Deventer
- * Toegevoegde waarde voor A1 Bedrijvenpark
- * Duurzame en circulaire bouw
- * Landschappelijke inpassing
- * Bonus o.a. SDG's, bedrijven uit Deventer en duurzame maakindustrie

Er wordt gewerkt met een vaste prijs conform de grondprijzenbrief en grondexploitatie. Zodat niet alleen de partijen met het meeste geld een kans maken.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het verkopen van bedrijfskavels aan de juiste partijen die een bijdrage leveren aan de gemeente Deventer en A1 Bedrijvenpark en daarnaast een duurzaam pand realiseren met een goede landschappelijke inpassing. Om op deze manier te zorgen voor een toekomstbestendig bedrijvenpark.

Kader

- * Raadsmededeling uitgiftestrategie A1 west 12 maart 2021 (2021-000498)
- * Vastgesteld bestemmingsplan Chw A1 bedrijvenpark 2020 (vastgesteld 2020-09-23)
- * Vastgestelde grondexploitatie 2022 en zomeractualisatie 2022
- * Nota grondbeleid en grondprijzenbrief 2022

Betrokken partijen en participatie

Parkmanagement is op de hoogte van de wijze van uitgifte. Verder zijn er geen externe belanghebbenden bij betrokken. Cushman & Wakefield is betrokken geweest bij het opstellen van de criteria.

Argumenten voor en tegen

Argumenten voor

- * De verkoopprocedure zorgt er voor dat bij meerdere inschrijving het meeste geschikte bedrijf op het bedrijvenpark komt. Dit geldt voor toegevoegde waarde voor Deventer en A1 Bedrijvenpark en ook voor circulaire bouw en een goede landschappelijke inpassing.

- * Er worden per keer een aantal kavels (ca. 4) op de markt gebracht. Op die manier zijn er op A1 Bedrijvenpark de komende jaren nog kavels beschikbaar.
- * we gaan niet voor snelheid maar houden vast aan uitgangspunten
- * De verkoopprocedure is Didam-arrest-proof.

Argumenten tegen

- * De verkoopprocedure A1 gelden marktconforme prijzen maar zorgt niet voor financiële opbrengst maximalisatie door partijen een financieel bod te laten doen.
- * De verkoopprocedure is arbeidsintensief.

Financiële consequenties en dekking

De uitgifte van de kavels op basis van de verkoopprocedure A1 Bedrijvenpark Deventer West past binnen de vastgestelde grondexploitatie. De kavelprijzen zijn gebaseerd op de grondprijzenbrief 2022.

Openbaarmaking en communicatie

De verkoopprocedure A1 Bedrijvenpark Deventer West wordt bekend gemaakt door:

- * persbericht
- * Social media
- * Publicatie op de website www.deventerverkoopt.nl
- * Publicatie op de website www.a1bedrijvenparkdeventer.nl
- * Alle geïnteresseerde bedrijven krijgen een informatiebrief over de procedure toegezonden.

Aanpak en uitvoering

STAPPEN

PLANNING

Publicatie en mogelijkheid tot inschrijving

Van 15 december 2022 tot en met 9 maart 2023 uiterlijk 18.00 uur

Gelegenheid tot het stellen van vragen

Van 15 december 2022 tot en met 19 januari 2023

Beantwoording vragen. De geanonimiseerde vragen en de antwoorden hierop zullen worden verzameld in een vraag-en antwoorddocument

Publicatie op www.a1bedrijvenparkdeventer.nl
[<http://www.a1bedrijvenparkdeventer.nl/>]

9 februari 2023

Beoordeling inschrijvingen

9 maart 2023 tot en met 23 maart 2023

Pitch

6 april 2023

Besluit tot voorlopige gunning voorleggen aan College B&W

25 april 2023

Bekendmaking resultaat voorlopige gunning aan inschrijvers

26 april 2023

Ondertekening reservering

binnen 2 weken na gunning

Reserveringstermijn en Bibob onderzoek

Uiterlijk 6 maanden

Ondertekenen koopovereenkomst

Binnen 4 weken na toezending

Definitieve gunning /verkoopbesluit (na afronding Bibob-onderzoek)

Na afronding van het Bibob-onderzoek zal het verkoopbesluit worden genomen.

Eigendomsoverdracht en betaling overeengekomen koopsom

Binnen 4 weken na datum verkoopbesluit

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Verkoopprocedure A1 Bedrijvenpark Deventer West		
Nummer	2022-1089	Portefeuillehouder	Wethouder Walder,
Team	DEV-PRO	Datum	13-12-2022

Inleiding

Binnen de gemeente Deventer zijn veel bedrijven gevestigd. Deze bedrijven zijn essentieel voor de lokale economie en werkgelegenheid. Met de uitgifte van bedrijventerreinen krijgen bedrijven de mogelijkheid om hun bedrijf uit te breiden en/of problemen op de oude locatie op te lossen door verplaatsing. Daarnaast krijgen nieuwkomers in de regio de mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een bedrijfskavel. Beide gevallen zullen een bijdrage leveren aan de lokale economie.

De vraag naar bedrijfskavels is groot. In de jaren 2018 tot en met 2022 heeft de verkoop van de kavels op A1 Bedrijvenpark Deventer een grote vlucht genomen: de bestaande bedrijventerreinen en nieuwbouwkavels in de gemeente Deventer zijn nagenoeg geheel uitverkocht en er is schaarste in de bestaande voorraad. Het A1 Bedrijvenpark Deventer bestaat uit twee delen: het oostelijke deel en het westelijke deel. Nu de ontwikkeling van het oostelijke deel ten einde loopt, wordt het westelijke deel ontwikkeld. Het distributiecentrum van PLUS supermarkten is in aanbouw. Dit is de laatste XXL (groter dan 10 ha) op het bedrijvenpark.

Kader

- * Vastgesteld bestemmingsplan Chw A1 bedrijvenpark 2020 (vastgesteld 2020-09-23)
- * Raadsmededeling uitgiftestrategie A1 west 12 maart 2021 (2021-000498)
- * Vastgestelde grondexploitatie 2022 en zomeraactualisatie 2022
- * Nota grondbeleid en grondprijzenbrief 2022
- * Informatiesessie A1 bedrijvenpark gemeenteraad 9 maart 2022
- * Toezegging Vertrouwelijk bijpraten raad mogelijke verkopen A1 BP – 22 juni 2022
- * Toezegging Lijst criteria vestiging-gunning grondverkoop A1 BP – 22 juni 2022

Kern van de boodschap

De gemeentelijke taak om schaarse ruimte te verdelen en ondernemers in ruimte te faciliteren vraagt om een zorgvuldige gronduitgifte en een transparant proces. Daartoe heeft het college de verkoopprocedure en beoordelingscriteria vastgesteld voor het westelijk deel van het A1 bedrijventerrein. Er wordt gestart met de verkoopprocedure voor de kavels 2, 5, 14 en 15. Door het volgen van deze procedure wil de gemeente Deventer alle partijen een gelijke kans geven bij de inschrijving op een kavel, anderzijds wil de gemeente Deventer marktpartijen uitdagen een plan te realiseren waarmee de ambitie van A1 Bedrijvenpark Deventer wordt behaald. Op deze manier wordt invulling gegeven aan een toekomstbestendig bedrijvenpark door kavels te verkopen aan partijen die een bijdrage leveren aan de gemeente Deventer en het A1 Bedrijvenpark met een duurzaam pand en een goede landschappelijk inpassing.

Nadere toelichting

13 december 2022 heeft het college het besluit genomen om de eerste 4 kavels in de verkoop te brengen. Er wordt gewerkt met een vaste prijs. Geïnteresseerde partijen kunnen inschrijven en worden geselecteerd op de volgende 5 onderdelen:

- * Toegevoegde waarde voor Deventer (maximaal 20 punten)
- * Toegevoegde waarde voor A1 Bedrijvenpark (maximaal 20 punten)
- * Duurzame en circulaire bouw (maximaal 20 punten)
- * Landschappelijke inpassing (maximaal 15 punten)
- * Bonus o.a. SDG's, bedrijven uit Deventer, duurzame maakindustrie en inschrijvers die ontwikkelingsknelpunten qua bedrijven en/of woningen in de gemeente op kunnen lossen (maximaal 45 punten).

Buiten de inschrijving blijft een kavel die gereserveerd is voor Trebbe /Dijkham. Zij hebben een bouwclaim en daarmee een recht op een kavel/ontwikkeling op A1 Bedrijvenpark Deventer West. Daarnaast wordt er nog een kavel gereserveerd voor een mogelijke bedrijfsverplaatsing met een aanzienlijke maatschappelijke impact.

Met deze raadsmededeling geeft het college invulling aan de toezegging 'Lijst criteria vestiging-gunning grondverkoop A1-BP'. Als bijlage treft u de de stukken die horen bij de inschrijving op de kavels aan. Het college stelt voor om de raad aan het begin van het tweede kwartaal 2022 bij te praten over de stand van zaken van de grondverkoop. Er is dan ook meer bekend over de eerste inschrijvingen en hoe de markt reageert op deze wijze van verkopen (zie toezegging Vertrouwelijk bijpraten raad mogelijke verkopen A1-BP).

Inschrijfformulier bedrijfskavel op A1 Bedrijvenpark Deventer West

Dit volledig ingevulde en ondertekende formulier kunt u vanaf **16 december 2022 tot en met 9 maart 2023 tot uiterlijk 18.00 uur** uitsluitend via email sturen naar kavelsa1bedrijvenpark@deventer.nl.

Inschrijver verklaart door het ondertekenen van dit formulier:

- Kennis te hebben genomen van en akkoord te gaan met alle voorwaarden en procedures waaronder de inschrijving, reservering, verkoop en integriteitsscreening op grond van de wet Bibob plaatsvinden. Alle voorwaarden en formulieren zijn te downloaden via de website www.a1bedrijvenparkdeventer.nl;
- De betreffende kavel als enige eindgebruiker te zullen gebruiken.
- De hier ingevulde persoonsgegevens zullen uitsluitend gebruikt worden om de benodigde werkzaamheden voor de verkoop van de kavels te verrichten. Als de gegevens niet (meer) noodzakelijk zijn zal de gemeente deze verwijderen. Voor meer informatie over hoe de gemeente met persoonsgegevens omgaat, zie: Privacyverklaring gemeente Deventer | Gemeente Deventer.

GEGEVENS INSCHRIJVER(S)

Tekenbevoegde bestuurder**

	Inschrijver/eindgebruiker	Schrijft zich gezamenlijk in met: koper
Bedrijfsnaam	_____	_____
KvK nummer	_____	_____
De heer / mevrouw	_____	_____
Voorletters + naam	_____	_____
Straatnaam + huisnummer	_____	_____
Postcode + woonplaats	_____	_____
Telefoon	_____	_____
E-mail	_____	_____
SBI code toekomstige bedrijfsactiviteiten op de kavel met toelichting	Sbi code _____	toelichting _____
	Datum _____	Plaats _____
	Handtekening _____	Handtekening _____

* U kunt de door u gegeven toestemming op ieder moment intrekken door een mail te sturen naar kavelsa1bedrijvenpark@deventer.nl. Wanneer de gemeente Deventer een overeenkomst met u sluit en hiervoor het verwerken van persoonsgegevens noodzakelijk is, baseren wij ons bij deze gegevensverwerking op de grondslag 'uitvoering van de overeenkomst'. Dat betekent dat wij geen toestemming nodig hebben voor deze gegevensverwerking en u zich ook niet meer op het intrekken van uw toestemming kunt beroepen. Graag verwijzen wij u naar de privacyverklaring van de gemeente Deventer (<https://www.deventer.nl/privacyverklaring>).

** De tenaamstelling moet overeenkomen met degene op wiens naam, bij gunning, de koopovereenkomst moet worden gesteld.

HET INSCHRIJFFORMULIER IS ALLEEN GELDIG INDIEN:

- Alle gevraagde gegevens zijn ingevuld, alle vragen zijn beantwoord, het formulier (door alle betrokkenen) is ondertekend en de gevraagde bijlagen zijn bijgevoegd. U kunt de bijgevoegde bijlagen hier onder aanvinken.**
 - Een volledig ingevuld en ondertekend inschrijfformulier. De inschrijver moet op het formulier duidelijk de bedrijfsgegevens aangeven en het formulier moet ondertekend worden door een daartoe bevoegde persoon**.
 - Kopie geldig ID bewijs** (voorzijde en achterzijde) van tekeningsbevoegde persoon/personen.
 - Organogram van de onderneming met de bijbehorende uittreksel(s) KvK (niet ouder dan 6 weken). Uit deze informatie moet blijken wie de ondertekeningsbevoegde persoon is**.
 - Volledig en naar waarheid ingevuld en ondertekend Bibob-formulier**. De gevraagde bijlagen hoeft u nu niet bij te voegen. Deze bijlagen worden alleen door de geselecteerde kandidaat ingediend, na gunning van de kavel.
 - Volledig ingevulde scoringslijst natuurinclusief bouwen.
 - Schetsontwerp met inrichtingsplan (in Pdf) van de kavel waaruit het volgende blijkt:
 - Op welke manier de bebouwing past op kavel (kavelform en oppervlakte).
 - Of de bebouwing past binnen de regels van het bestemmingsplan ten aanzien van
 - Hoogte van het gebouw.
 - Bebouwingspercentage van de kavel.
 - De voor de bedrijfsvoering benodigde milieu categorie of uitleg gelijkstelling met bestemmingsplan.
 - Op welke wijze in voldoende waterberging wordt voorzien.
 - Op welke wijze parkeren op de eigen kavel wordt toegepast.
 - Of het dak nagenoeg volledig wordt benut voor het opwekken van zonne-energie al dan niet gecombineerd met een groen en/of klimaatadaptief dak. Houd bij het ontwerp rekening met de informatie die u terugvindt in het kavelpaspoort
- De inschrijving uiterlijk op 9 maart 2023 18.00 uur is aangeleverd uitsluitend via e-mailadres kavelsa1bedrijvenpark@deventer.nl**

KAVELVOORKEUR

Er worden meerdere kavels tegelijk aangeboden. U mag op meerdere kavels inschrijven. Echter u kunt uiteindelijk slechts voor één kavel in aanmerking komen. Kavels mogen niet worden samengevoegd of gesplitst. Indien u voor meerdere kavels wenst in te schrijven, dient u per kavel een inschrijfformulier in en geeft u vooraf de volgorde van uw voorkeur aan. Uw voorkeur kan achteraf niet worden gewijzigd.

Deze inschrijving is voor kavel: _____

Indien u voor meerdere kavels inschrijft geeft u hieronder de volgorde van uw voorkeur aan (s.v.p. aangeven 1, 2 enz).

Kavel nummer	Oppervlakte ca. m ²	Kavelprijs 2022 exclusief btw	Keuze:
Kavel 2	20.450	€ 4.294.500,-	_____
Kavel 5	10.380	€ 2.179.800,-	_____
Kavel 14	2.000	€ 330.000,-	_____
Kavel 15	3.000	€ 495.000,-	_____

*** Bij gezamenlijke inschrijving geldt dat deze gegevens voor beide partijen moet worden bijgevoegd.

MILIEU CATEGORIE:

Voor kavels 2 en 5 is de maximaal toegestane milieucategorie: 3.2.

Voor de kavels 14 en 15 is de maximaal toegestane milieucategorie: 2.

Welke milieucategorie is nodig voor uw onderneming: _____

Indien uw bedrijfsvoering een hogere milieucategorie nodig heeft dan is toegestaan, dient u aangezien het gaat om een planologische afwijking van het bestemmingsplan aan te tonen dat uw bedrijfsvoering qua milieueffecten gelijkgesteld kan worden aan bedrijven die op basis van het bestemmingsplan zijn toegestaan. Voor de onderbouwing van deze afwijking moet u mogelijk (milieu-) onderzoeken uitvoeren en maatregelen treffen waardoor uw bedrijf gelijkgesteld kan worden aan met een bedrijf behorend bij milieucategorie 3.2.

Bij een planologische afwijking van het bestemmingsplan hoort mogelijk een uitgebreidere vergunningsprocedure. Op voorhand kunnen er geen toezeggingen worden gedaan of de vergunning daarvoor wordt verleend. Dit is op eigen risico.

Geef indien van toepassing hieronder in maximaal 300 woorden aan welke maatregelen getroffen worden om deze gelijkstelling te behalen.

BEOORDELINGSCRITERIA

A. Versterken van het A1 bedrijvenpark en het Deventer bedrijfsleven

A1 Geef hieronder in maximaal 300 woorden uw visie zoals benoemd onder A1 Bedrijvennetwerk en vestigingsklimaat van de toetsingscriteria. (maximaal 20 punten te behalen)

A2 Geef hieronder in maximaal 300 woorden uw visie zoals benoemd onder A2 Toegevoegde waarde A1 bedrijvenpark van de toetsingscriteria. (maximaal 20 punten te behalen)

B Duurzaamheid, circulariteit en duurzame terreininrichting

B1 Geef hieronder in maximaal 300 woorden uw visie zoals benoemd onder B1 Duurzaamheid en Circulariteit van de toetsingscriteria en benoem aan welke milieuprestatie (MPG-norm) de toekomstige bebouwing zal voldoen. (maximaal 20 punten te behalen)

B2 Geef hieronder in maximaal 300 woorden uw visie zoals benoemd onder B2 Duurzame inrichting en inpassing terrein van de toetsingscriteria. (maximaal 15 punten te behalen)

BONUS

Aansluiting op ambitie (Aankruisen indien van toepassing). (maximaal 45 punten te behalen)

- Mijn bedrijf is reeds (voor 1 januari 2022) gevestigd in Deventer.
- Mijn bedrijf laat een locatie in de gemeente Deventer achter die ontwikkelingsknelpunten qua bedrijven en/of woningen in de gemeente kunnen oplossen.
- Mijn bedrijf is aantoonbaar een (duurzaam) maakbedrijf.

Indien u eigenaar bent van de huidige vestigingslocatie in Deventer, licht toe in maximaal 300 woorden wat uw plannen zijn met die locatie.

Geef hieronder in maximaal 300 woorden uw visie zoals benoemd onder Bonus Sustainable Development Goals (SDG's).

Beoordelingscriteria A1 Bedrijvenpark Deventer West



Beoordelingscriterium	Toelichting
A-versterken van het A1 Bedrijvenpark en het Deventer Bedrijfsleven	
A1. Bedrijvennetwerk en vestigingsklimaat Gemeente Deventer	Deventer heeft een economie met een grote diversiteit aan bedrijven en bedrijfssectoren. Gemeente Deventer vindt het van belang dat nieuwe bedrijven van meerwaarde zijn voor het sociaal en economisch klimaat van de gemeente Deventer.
A2. Toegevoegde waarde A1 bedrijvenpark	Het bedrijf toont aan in welke mate zij een toevoeging levert aan het profiel en ambitie van A1 Bedrijvenpark Deventer.
B-Duurzaamheid, circulariteit en duurzame inrichting terrein	
B1. Duurzaamheid en circulaire bouw	Het bedrijf toont aan dat zij een visie heeft op duurzaamheid en daarbij een concreet plan heeft geformuleerd. Daarbij is aandacht besteed aan duurzame energie en circulair bouwen. Wat betreft circulair bouwen wordt verwacht dat het bedrijf aantoonbaar heeft nagedacht over reductie van gebruik van materialen, de demontage van het gebouw aan het eind van de gebruiksfase, zodat het vervolgens ergens anders weer opgebouwd kan worden. Wanneer dit niet kan, is er aantoonbaar nagedacht over de manier waarop alle grondstoffen hoogwaardig terug in de ketens kunnen worden gebracht, zonder dat hierbij grondstoffen verloren gaan (milieuprestatieberekening van maximaal € 0,50 per m ²). Tot slot is het management van het bouwproces aantoonbaar vastgelegd.
B2. Duurzame inrichting en inpassing terrein	Het bedrijf heeft een aantoonbare visie op de inrichting van de kavel inclusief klimaatadaptatie en kan aantonen in welke mate de ontwikkeling een positieve bijdrage levert aan A1 Bedrijvenpark Deventer West. Daarbij dient het bedrijf beeldkwaliteit, biodiversiteit, mens en omgeving, bodem en water en natuurinclusiviteit in acht te nemen. Dit kan eventueel ondersteund worden door een label.
Bonus	
Bonus	<p>De gemeente Deventer vindt het belangrijk dat Deventer doorgroeibedrijven en (duurzame) maakbedrijven zich vestigen op het A1 Bedrijvenpark. Aan deze bedrijven worden bonuspunten toegekend. Tevens worden er extra punten toegekend aan bedrijven die een locatie achterlaten die ontwikkelingsknelpunten binnen de gemeente Deventer kunnen oplossen.</p> <p>Binnen Deventer hebben we Sustainable Development Goals (SDG's) volledig omarmd. Dit zijn de doelen die de VN heeft gesteld om meest urgente mondiale problemen op het gebied van armoede, ongelijkheid, milieuvervuiling en klimaatverandering in 2030 op te lossen. Hoe zorg je ervoor dat jouw bedrijf de negatieve impact op milieu en maatschappij minimaliseert? Of liever nog: hoe je als bedrijf alleen nog maar kunt spreken van een positieve impact.</p>

Beoordelingscriterium A1 Bedrijvennetwerk en vestigingsklimaat Gemeente Deventer (Maximaal 20 punten)	Toelichting	Beoordeling
<p>Deventer heeft een economie met een grote diversiteit aan bedrijven en bedrijfssectoren. De gemeente Deventer vindt het van belang dat nieuwe bedrijven van meerwaarde zijn voor het sociaal en economisch klimaat van de gemeente Deventer.</p>	<p>Het bedrijf kan aantonen in welke mate haar vestiging op A1 Bedrijvenpark Deventer West een waardevolle betekenis heeft voor gemeente Deventer Het bedrijf voegt bijvoorbeeld door de uitstraling, samenwerking, imago, nieuwe merken en technologieën waarde toe.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Het bedrijf voegt bijvoorbeeld door de uitstraling, samenwerking, imago, nieuwe markten en technologieën grote waarde toe (20 punten). 2. Het bedrijf voegt bijvoorbeeld door de uitstraling, samenwerking, imago, nieuwe markten en technologieën voldoende waarde toe (10 punten). 3. Het bedrijf voegt bijvoorbeeld door de uitstraling, samenwerking, imago, nieuwe markten en technologieën in minimale mate waarde toe (0 punten).
Beoordelingscriterium A2 Toegevoegde waarde A1 Bedrijvenpark Deventer (Maximaal 20 punten)	Toelichting	Beoordeling
<p>Het bedrijf toont aan in welke mate zij een toevoeging ten opzichte van de bestaande bedrijven levert aan het profiel / ambitie van A1 Bedrijvenpark Deventer.</p>	<p>De ambitie van de gemeente Deventer is het ontwikkelen van een divers, groen, duurzaam, circulair bedrijvenpark met een diversiteit aan bedrijven Deventer doorgroeibedrijven, (duurzame) maakbedrijven en (internationale) logistiek. Een bedrijvenpark waar men over 20 jaar nog steeds trots op is.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Met het vestigen op A1 Bedrijvenpark Deventer West is het bedrijf een maximale toevoeging aan de diversiteit van het A1 Bedrijvenpark en sluit zij maximaal aan bij de ambitie voor een toekomstbestendig bedrijvenpark (20 punten). 2. Met het vestigen op A1 Bedrijvenpark Deventer West is het bedrijf een goede toevoeging aan de diversiteit van het A1 Bedrijvenpark en sluit zij goed aan bij de ambitie voor een toekomstbestendig bedrijvenpark (10 punten). 3. Met het vestigen op A1 Bedrijvenpark Deventer West is het bedrijf in minimale mate een toevoeging aan de diversiteit van het A1 Bedrijvenpark en sluit zij minimaal aan bij de ambitie voor een toekomstbestendig bedrijvenpark (0 punten).

Beoordelingscriterium B1 Duurzaamheid en circulaire bouw (maximaal 20 punten)	Toelichting	Beoordeling
<p>In lijn met de Visie Duurzaam Deventer, dient A1 Bedrijvenpark Deventer een bijdrage te leveren aan de beoogde energieneutraliteit. In het verleden is hiertoe besloten om op dit bedrijvenpark geen aardgasnetwerk aan te leggen. Aanvullend is voor het westelijk gedeelte van A1 Bedrijvenpark Deventer deze bijdrage vertaald in het nagenoeg maximaal benutten van dakoppervlakten voor het opwekken van zonne-energie al dan niet in combinatie met een groen en/of klimaatadaptief dak enerzijds en circulair bouwen anderzijds.</p>	<p>Het bedrijf kan aantonen dat zij een visie heeft op duurzaamheid en heeft daarbij een concreet plan geformuleerd. Daarbij is aandacht besteed aan duurzame energie en circulair bouwen. Wat betreft circulair bouwen wordt verwacht dat het bedrijf aantoonbaar reductie van materialen en demontage van het gebouw gaat toepassen, zodat het vervolgens ergens anders weer opgebouwd kan worden. Hierbij is de manier waarop alle grondstoffen hoogwaardig terug in de ketens kunnen worden gebracht, zonder dat hierbij grondstoffen verloren gaan beschreven (milieuprestatie berekening van maximaal € 0,50 per m²). Tot slot is het management van het bouwproces aantoonbaar vastgelegd.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Het bedrijf heeft een uitgebreide en toonaangevende duurzaamheidsvisie waarbij aantoonbaar aandacht is besteed aan duurzame energie, circulair bouwen en het vastleggen van het bouwproces (10 punten). 2. Het bedrijfspannd wordt volledig ontwikkeld volgens het principe van circulair bouwen, waarbij het volledige pand demontabel is en/of waarbij de grondstoffen hoogwaardig in ketens kunnen worden teruggebracht (5 punten). 3. Het gebouw heeft een milieuprestatieberekening die niet hoger is dan € 0,35 per m² (5 punten).
		<ol style="list-style-type: none"> 1. Het bedrijf heeft een voldoende duurzaamheidsvisie waarbij aandacht is besteed aan duurzame energie, circulair bouwen en het vastleggen van het bouwproces (6 punten). 2. Het bedrijfspannd wordt gedeeltelijk ontwikkeld volgens het principe van circulair bouwen, waarbij circa 50-75% van het pand demontabel is en/of waarbij 50-75% van de grondstoffen hoogwaardig in ketens kunnen worden teruggebracht (3 punten). 3. Het gebouw heeft een milieuprestatieberekening die niet hoger is dan € 0,40 per m² (3 punten).
		<ol style="list-style-type: none"> 1. Het bedrijf heeft een basis duurzaamheidsvisie en heeft daarmee in beperkte mate aandacht besteed aan duurzame energie, circulair bouwen en het vastleggen van het bouwproces (1 punt). 2. Het bedrijfspannd wordt gedeeltelijk ontwikkeld volgens het principe van circulair bouwen, waarbij minder dan 50% van het pand demontabel is en/of waarbij minder dan 50% de grondstoffen hoogwaardig in ketens kunnen worden teruggebracht (1 punt). 3. Het gebouw heeft een milieuprestatieberekening die niet hoger is dan € 0,50 per m² (0 punt).

Beoordelingscriterium B2 Duurzame inrichting en inpassing terrein (Maximaal 15 punten)	Toelichting	Beoordeling
<p>De gemeente Deventer vindt het belangrijk om een aantrekkelijke toekomstbestendige en gezonde leefomgeving voor mens en dier te creëren.</p>	<p>Het bedrijf heeft een aantoonbare visie op de inrichting van de kavel en kan aantonen in welke mate de ontwikkeling een positieve bijdrage levert aan A1 Bedrijvenpark Deventer West. Daarbij dient het bedrijf beeldkwaliteit, biodiversiteit, mens en omgeving, bodem en water en natuurinclusiviteit in acht te nemen. Dit kan eventueel ondersteund worden door (terrein-)labels.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Het bedrijf heeft een uitgebreide en toonaangevende visie op de inrichting van haar kavel. Daarbij zijn aantoonbare maatregelen genomen voor het versterken van de biodiversiteit, mens en omgeving, bodem, water en natuurinclusiviteit (15 punten). 2. Het bedrijf heeft een duidelijke visie op de inrichting van haar kavel. Daarbij zijn voldoende maatregelen genomen voor het versterken van de biodiversiteit, mens & omgeving, bodem, water en natuurinclusiviteit (9 punten). 3. Het bedrijf heeft een basis visie op de inrichting van haar kavel. Daarbij zijn basismaatregelen genomen voor het versterken van de biodiversiteit, mens & omgeving, bodem, water en natuurinclusiviteit (3 punten).

Beoordelingscriterium Bonus

(Maximaal 45 punten)

De gemeente Deventer vindt het belangrijk dat Deventer doorgroeibedrijven en (duurzame) maakbedrijven zich vestigen op het A1 Bedrijvenpark Deventer. Aan deze bedrijven worden bonuspunten toegekend. Tevens worden er extra punten toegekend aan bedrijven die een locatie achterlaten die ontwikkelingsknelpunten binnen de gemeente Deventer kunnen oplossen.

Binnen Deventer hebben we Sustainable Development Goals (SDG's) volledig omarmd. Dit zijn de doelen die de VN heeft gesteld om meest urgente mondiale problemen op het gebied van armoede, ongelijkheid, milieuvervuiling en klimaatverandering in 2030 op te lossen. Hoe zorg je ervoor dat jouw bedrijf de negatieve impact op milieu en maatschappij minimaliseert? Of liever nog: hoe je als bedrijf alleen nog maar kunt spreken van een positieve impact.

Beoordeling

1. Aansluiting op ambitie **(25 punten)**;
 1. De inschrijver is reeds (voor 1 januari 2022) gevestigd in Deventer **(15 punten)**.
 2. De inschrijver laat een locatie in de gemeente Deventer achter die ontwikkelingsknelpunten qua bedrijven en/of woningen in de gemeente kunnen oplossen **(maximaal 15 punten)**.
2. Het bedrijf is aantoonbaar een (duurzaam) maakbedrijf **(maximaal 5 punten)**.
3. Het bedrijf heeft een duidelijke visie over het toepassen van de Sustainable Development Goals (SDG's) www.deventer4globalgoals.nl **(maximaal 10 punten)**.

Hier bouw je
toekomst-
inclusief
aan jouw
bedrijf.



Grote Kerkhof 1
Postbus 5000
7400 GC Deventer

14 0570
telefoon

direct telefoonnummer

Kavelsa1bedrijvenpark@deventer.nl
e-mail

DEV-PRO/
kenmerk

uw referentie

datum

contactpersoon

Reservering bedrijfskavel A1 bedrijvenpark Deventer
onderwerp

Geachte heer, mevrouw,

U heeft ingeschreven voor een bedrijfskavel (kavelnummer @) op A1 bedrijvenpark Deventer. Op deze kavel wilt u nieuwe huisvesting realiseren voor uw bedrijf @. Na beoordeling van uw inschrijving en uw presentatie bent u de geselecteerde kandidaat!

De gemeente zal deze kavel exclusief voor u reserveren voor een periode van 6 maanden, welke periode ingaat op heden. Gedurende deze periode werkt u uw plannen verder uit en bereid u de omgevingsvergunning voor. Tevens dient u gedurende deze periode een aanvraag bij de gemeente in voor een vooroverleg via www.deventer.nl/vooroverleg. De gemeente zal gedurende deze periode de kavel niet aan andere partijen aanbieden.

Vergoeding

Voor het reserveren van de kavel vraagt de gemeente een reserveringsvergoeding op basis van de kaveloppervlakte, de kavelprijs en de gehanteerde rentevergoeding van 4 procent. Deze reserveringsvergoeding wordt maandelijks in rekening gebracht.

Voor de voor u gereserveerde kavel bedraagt de vergoeding (@ m² x € @,-) x 4%: 12 = € @,- (zegge: @ euro en @ eurocent) exclusief btw.

Per @ 2023 brengen wij de vergoeding in rekening.

Periode

De betaalde reservering geldt voor 6 maanden en loopt derhalve af op @ 2023.

Indien gewenst kunnen wij op uw verzoek deze periode schriftelijk eenmalig verlengen met maximaal 3 maanden tot uiterlijk @ 2023. U dient dit verzoek in dat geval uiterlijk op @ 2023 schriftelijk in via emailadres kavelsa1bedrijvenpark@deventer.nl in, waarbij u aangeeft voor hoeveel maanden u wilt verlengen. Het staat de gemeente vrij om uw verzoek tot eenmalige verlenging van de reserveringstermijn om haar moverende redenen te weigeren.

Als u de kavel daadwerkelijk besluit te kopen gedurende de reserveringstermijn, wordt de door u betaalde vergoeding voor deze reservering verrekend met de kavelprijs. De betaalde reserveringsvergoeding vervalt aan de gemeente als u de kavel niet koopt of indien en zodra de reserveringstermijn is verlopen. Aan deze betaalde reservering kan geen zelfstandig recht van koop noch enig ander recht op de kavel worden ontleend.

Bevestiging

Wij ontvangen van u graag per omgaande een schriftelijk akkoord op deze reservering. Ontvangen wij deze niet binnen twee weken na verzending van deze brief, dan vervalt uw recht op de kavel.

Tot slot

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en wensen u veel succes bij de planontwikkeling. Heeft u vragen of wilt u meer informatie? Dan kunt u contact opnemen met @ contactpersoon kavelverkoop en of @ contactpersoon vooroverleg omgevingsvergunning

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Deventer,

@
Projectmanager
Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

AKKOORD
Kandidaat koper
@
@

.....
(handtekening+datum)

.....
(plaats)

Bijlage: Kaveltekening

@

Model koopovereenkomst

Bedrijfskavel A1 Bedrijvenpark, geen bestemmingsplanherziening nodig

KOOPOVEREENKOMST A1 BEDRIJVENPARK DEVENTER

Zaaknummer @

Bouwplan @

Ondergetekenden:

1. De gemeente Deventer,
te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de teammanager Projecten, Realisatie en Ontwikkeling, ingevolge het besluit van de directeuren van 19 september 2017, tot ondermandatering van de ondertekeningsbevoegdheid, hierna te noemen de gemeente en/of verkoper,

en

2. @,
statutair gevestigd te @, bezoekadres @ ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer @, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door: @
hierna te noemen de koper,

Sub 1. en 2. hierna ook samen te noemen de partijen;

Nemen in overweging:

- De koper heeft zich ingeschreven voor een bedrijfskavel op A1 Bedrijvenpark Deventer voor de realisatie van een circulair gebouwd bedrijfsgebouw voor de vestiging van @.
- In lijn met de Visie Duurzaam Deventer, dient A1 Bedrijvenpark Deventer een bijdrage te leveren aan de beoogde energieneutraliteit. Deze bijdrage is vertaald in het maximaal benutten van dakoppervlakten voor het opwekken van zonne-energie enerzijds en circulair bouwen anderzijds.
- Koper is gevraagd om op het inschrijfformulier en door middel van een presentatie toe te lichten in welke mate de beoogde bebouwing voldoet aan deze ambities. Beide documenten zijn onlosmakelijk onderdeel van deze koopovereenkomst en derhalve als bijlage bijgevoegd.
- De koper/gebruiker van de bedrijfsbebouwing verplicht(en) zich in dit verband ertoe om nagenoeg het volledige dakoppervlak van de te realiseren bedrijfsbebouwing te gebruiken voor het opwekken van zonne-energie, ook als dit het eigen energiegebruik overstijgt, behoudens dat deel van het dak dat plaats biedt aan technische installaties en met inachtneming van de voorschriften die de verzekeraar van koper/gebruiker stelt met betrekking tot deze installaties.
- Vanwege congestieonderzoek door TenneT is teruglevering van met zonnepanelen opgewekte energie bij het aangaan van deze overeenkomst niet mogelijk. De verplichting voor koper om nagenoeg het volledig dakoppervlak van de bedrijfsbebouwing te gebruiken voor het opwekken van zonne-energie wordt opgeschort, zolang teruglevering van energie niet mogelijk is. Zodra teruglevering centraal of decentraal (smart energy hub) mogelijk is zal koper deze verplichting alsnog nakomen.

- De benodigde elektriciteitsaansluiting voor levering en teruglevering van met zonnepanelen opgewekte energie, wordt door en voor rekening van koper aangevraagd.
- Koper voorziet wel direct in installatie van zonnepanelen op het dak van de bedrijfsbebouwing ten behoeve van het eigen energieverbruik van koper/gebruiker.
- Voorts verplicht de koper zich ertoe om circulariteit zo integraal mogelijk toe te passen bij de ontwikkeling van het bedrijfsgebouw.
- Ondernemers die gevestigd zijn dan wel zich zullen vestigen op A1 Bedrijvenpark Deventer (zullen) ernaar streven om in samenwerking met de gemeente de kwaliteit en het onderhouds- en voorzieningenniveau van A1 Bedrijvenpark Deventer op een gestructureerde manier op een hoog peil te brengen en te houden. Hiertoe is op A1 Bedrijvenpark Deventer parkmanagement ontwikkeld. Dit parkmanagement houdt in dat in nauwe samenwerking tussen de gemeente en bedrijven/eigenaren gemeenschappelijke voorzieningen ten aanzien van het beheer van het zichtbare deel van zowel openbare- als private ruimten worden bewerkstelligd.
- Partijen zijn ermee bekend dat de Hoge Raad op 26 november 2021 een arrest heeft gewezen met nummer ECLI:NL:2021:1778, in de zaak Didam, waarbij een overheidslichaam bij de verkoop van onroerende zaken mededingingsruimte moet bieden;
- De partijen hierbij tot de verkoop van de kavel willen overgaan onder de voorwaarden als genoemd in deze overeenkomst.

zijn overeengekomen als volgt:

- I De gemeente verkoopt en zal in eigendom leveren aan de koper, die koopt en in eigendom zal aannemen van de gemeente:
 een perceel grond (bouwterrein), kavelnummer @, gelegen op A1 Bedrijvenpark Deventer, ter grootte van circa @ m², kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie @, nummer(s) @, zoals op de aangehechte en bij deze overeenkomst behorende en door beide partijen geparafeerde situatietekening nr. @ met een @groene kleur is aangegeven, welke tekening overigens niet is bestemd voor overschrijving in de openbare registers,
 hierna te noemen het perceel.

Alleen van toepassing bij kavels 9 t/m 15 gelegen aan de grondwal:

De betonnen keerwand aan de zijde van de grondwal maakt onderdeel uit van het perceel.

- II Deze overeenkomst is aangegaan onder de volgende bedingen:

Artikel 1 Koopsom en rentevergoeding

- 1.1. De koopsom bedraagt € @,- (zegge @Euro), exclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting en exclusief kosten koper. De koopsom inclusief btw bedraagt € @,-.

De koopsom is verschuldigd op de datum van eigendomsoverdracht zoals genoemd in artikel 2.1a en dient uiterlijk bij het passeren van de leveringsakte te zijn betaald.

De door de koper reeds betaalde reserveringsvergoeding (excl btw) geldt als aanbetaling op de koopsom en mag bij de betaling van het bij de levering verschuldigde door de koper in mindering worden gebracht.

- 1.2. Zolang het perceel niet aan de koper in eigendom is overgedragen, heeft de koper recht op uitstel van betaling van de verschuldigde koopsom, waar tegenover hij verplicht is aan de gemeente rente te vergoeden over de koopsom exclusief omzetbelasting. Deze rente alsmede de daarover verschuldigde omzetbelasting is verschuldigd vanaf de datum dat de koopsom is verschuldigd zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel tot aan de datum van betaling van de koopsom.
- 1.3. De in deze overeenkomst bedoelde rentevergoeding wordt berekend op jaarbasis. Als rentepercentage(s) wordt de wettelijke rente gehanteerd, zoals deze geldt gedurende de periode van uitstel van betaling.

Artikel 2 Eigendomsoverdracht en aflevering

- 2.1a. De eigendomsoverdracht van het perceel zal geschieden uiterlijk binnen 4 weken nadat de gemeente het besluit van het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente Deventer betreffende de verkoop van het perceel aan koper heeft verzonden; de datum van verzending van het besluit is beslissend.

De akte van levering van het perceel wordt gepasseerd ten overstaan van notaris
..... te Deventer of zijn/ haar waarnemer.

- 2.1b. De koper kan het perceel in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom is betaald en de levering heeft plaatsgevonden, behoudens het bepaalde in lid 4 van dit artikel.
- 2.2. Indien het perceel uiterlijk op de datum van levering niet voldoet aan de omschrijving zoals bedoeld in artikel 3 lid 2, behoudt de gemeente zich het recht voor de levering uit te stellen. Gedurende deze periode van uitstel door de gemeente is de koper niet verplicht de in artikel 1 lid 2 bedoelde rente te vergoeden, behoudens het gestelde in lid 4 van dit artikel.
- 2.3. De aflevering van het perceel wordt geacht te hebben plaatsgevonden op de dag van het passeren van de notariële akte van levering.
- 2.4a. De koper kan het perceel alleen met schriftelijke toestemming van de gemeente vervroegd in gebruik nemen; de gemeente kan daarbij voorwaarden stellen. Ingeval de koper het perceel vervroegd in gebruik neemt is vanaf dat moment de koopsom verschuldigd; de koper kan uitstel van betaling krijgen tegen betaling van rente zoals bedoeld in artikel 1 lid 2. De aflevering wordt in ieder geval geacht te hebben plaatsgevonden op de dag der vervroegde ingebruikneming.
- 2.4b. Bij overtreding door koper van het bepaalde in sub a van dit artikellid is koper verplicht tot vergoeding van de hierdoor door de gemeente te lijden schade, naast de verplichting tot het betalen van de in artikel 11 van deze overeenkomst bepaalde boete.
- 2.5. Vanaf de aflevering is het perceel voor rekening en risico van de koper.

Artikel 3 Omschrijving leveringsverplichting

- 3.1a. Het perceel zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin het zich op het moment van de koop bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en dienende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- 3.1b. Koper verklaart te kennen en uitdrukkelijk te aanvaarden alle dienende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de aankomstitel. Koper verklaart voor zover van toepassing kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akte.
Koper aanvaardt voor het overige uitdrukkelijk de niet hiervoor vermelde -hem onbekende- lasten en beperkingen betreffende het perceel.
- 3.2. Het perceel wordt geleverd in de staat waarin het zich bevindt zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, met dien verstande dat op het moment van levering:
- de hoogte van het perceel is gelegen op circa 0,30 meter beneden de ashoogte van de weg doch het perceel zal hierop vloeiend aansluiten;
 - het perceel tenminste aan één zijde bereikbaar en ontsloten zal zijn door een (nood)weg;
 - zich in het perceel tot een diepte van 1 meter beneden de opleveringshoogte van het perceel geen obstakels bevinden;
- Alleen van toepassing bij kavels 2 en 5*
- in de nabijheid van het perceel op één plaats een aansluiting op het waterleidingnet en elektriciteitsnet (10kV middenspanning) mogelijk zal zijn/worden gemaakt. De netbeheerders hebben de verantwoordelijkheid om de aansluitingen te maken. De kosten hiervoor zijn voor de aanvrager.
- Alleen van toepassing bij kavels 14 en 15*
- Hoofdleidingen en aansluitingen voor water en elektriciteit worden gerealiseerd nadat een aansluiting is aangevraagd door koper en water /elektriciteit afgenomen wordt. De netbeheerders zijn hiervoor verantwoordelijk en de kosten zijn voor de aanvrager.
- Koper dient, in verband met de bouwplannen, er zelf voor zorg te dragen dat het perceel over voldoende draagvermogen zal beschikken.
- 3.3a. Elke garantie voor de afwezigheid van of vrijwaring voor verborgen gebreken, wordt door de gemeente uitgesloten.
- 3.3b. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het perceel, is het volgende bij de koopovereenkomst behorende bodemrapport bekend:
- Verkennend bodemonderzoek A1 Bedrijvenpark West te Deventer, Bodemportaal B.V., projectnummer: BO121DE05(1) d.d. 25 maart 2022.

Koper heeft een digitaal exemplaar van dit bodemonderzoeksrapport ontvangen.

De gemeente verklaart dat haar betreffende de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen niets anders bekend is dan in genoemd rapport staat vermeld. De gemeente is niet bekend dat het perceel in verband met verontreiniging niet gebruikt kan worden voor de bestemming die op het

perceel rust. Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van het rapport.

Koper vrijwaart de gemeente voor alle toekomstige aanspraken, bevelen en/of vorderingen van derden betreffende kosten of schade verband houdende met ten tijde van de overdracht reeds aanwezige bodemverontreinigingen of andere milieuschade die niet op grond van onderzoek bekend zijn geworden of die ten tijde van de overdracht niet als zodanig werden aangemerkt.

- 3.3c. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt in ieder geval niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van het perceel beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken, onverminderd het gestelde in lid 2 van dit artikel.
- 3.4. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor onder I opgegeven maat of grootte van het perceel, hoe groot het verschil ook is, geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering hoe ook genaamd.
Indien de oppervlakte van het verkochte na inmeting door of vanwege het kadaster groter of kleiner zal blijken te zijn dan de oppervlakte als hiervoor vermeld zal dat geen aanleiding zijn tot aanpassing van de contributie of bijdrage parkmanagement.

Artikel 4 Kosten van overdracht

- 4.1. Alle kosten, belastingen en rechten verbonden aan de koop en verkoop, en (af)levering, waartoe onder meer gerekend de notariskosten, de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, de kadastrale kosten van inschrijving, de kosten verbonden aan kadastrale opmeting, de omzetbelasting over die kosten en rechten, zijn voor rekening van de koper.
- 4.2. Alle lasten en belastingen, welke van het perceel worden geheven, komen vanaf de datum van levering of de datum van eerdere ingebruikneming voor rekening van de koper.

Artikel 5 Bebouwing/inrichting/gebruik

- 5.1. Koper heeft het perceel gekocht met het oogmerk om het te bebouwen conform het vigerende bestemmingsplan.
- 5.2. Eventuele overtollige grond uit de bouwputten dient in eerste instantie aan de gemeente zonder verrekening te worden aangeboden ter deponering binnen het betreffende bestemmingsplan op nadere aanwijzing. De gemeente behoeft van dit recht geen gebruik te maken.

De afvoer- en stortkosten zijn altijd voor rekening van koper.

- 5.3 Koper verplicht zich:
- 5.3a. Het perceel overeenkomstig de inschrijving, de presentatie, de bestemming en met inachtneming van de voorschriften van het voor het perceel geldend bestemmingsplan en het geldende exploitatieplan en beeldkwaliteitsplan te bebouwen;
- 5.3b. Uiterlijk 6 maanden ná de datum waarop de leveringsakte van het perceel is gepasseerd een ontvankelijke aanvraag om een omgevingsvergunning bij het College van Burgemeester en Wethouders in te dienen;

- 5.3c. Uiterlijk 6 maanden nadat koper naar aanleiding van de onder b. bedoelde aanvraag een onherroepelijke omgevingsvergunning heeft verkregen een aanvang te maken met de bouw;
- 5.3d. de uitvoering van dat bouwplan vervolgens in een continu bouwproces voort te zetten en binnen 250 werkbare dagen volledig af te ronden.
- 5.4a. De koper verplicht zich de bedrijfsbebouwing gedurende de eerste vijf jaar uitsluitend zelf te gebruiken. Het perceel met bedrijfspand mag gedurende deze periode niet geheel of gedeeltelijk aan derden worden verhuurd, doorverkocht, vervreemd met zakelijke gebruiksrechten worden verzwaaard of in erfpacht worden uitgegeven.

Bepalend voor de termijn van vijf jaar is de datum waarop en de tijd gedurende welke koper als gebruiker van het desbetreffende adres in het register bij de Kamer van Koophandel staat ingeschreven.

Of Optie ingeval van verhuur

De koper verplicht zich de bedrijfsbebouwing gedurende de eerste vijf jaar uitsluitend te verhuren aan bedrijf @. Het perceel met bedrijfspand mag gedurende deze periode niet geheel of gedeeltelijk door koper of de huurder aan derden worden verhuurd, doorverkocht, vervreemd met zakelijke gebruiksrechten worden verzwaaard of in erfpacht worden uitgegeven.

Bepalend voor de termijn van vijf jaar is de datum waarop en de tijd gedurende welke huurder als gebruiker van het desbetreffende adres in het register bij de Kamer van Koophandel staat ingeschreven.

- 5.4b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van schriftelijke ontheffing door het college van burgemeester en wethouders. Het college van burgemeester en wethouders kan op grond van zwaarwegende omstandigheden schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 5.4a.
- 5.4c. Ontheffing wordt in ieder geval steeds verleend in geval van:
- faillissement van koper;
 - executoriale verkoop door hypotheekhouder ex. artikel 3:268 BW of door andere schuldeisers ingeval van verkoop op grond van rechtelijke machtiging ex artikel 3:174 BW.
- 5.5. Het is koper bekend dat in lijn met de Visie Duurzaam Deventer, A1 bedrijvenpark Deventer een bijdrage dient te leveren aan de beoogde energieneutraliteit. Dit is vertaald in het maximaal benutten van dakoppervlakten voor het opwekken van zonne-energie enerzijds en circulair bouwen anderzijds.

5.5a. Opwekken van zonne-energie

Koper en gebruiker van de bedrijfsbebouwing verplichten zich ertoe nagenoeg het volledige dakoppervlak van de te realiseren bedrijfsbebouwing te gebruiken voor het opwekken van zonne-energie, ook als dit het eigen energiegebruik overstijgt, al dan niet in combinatie met een groen en/of klimaatadaptief dak.

Vanwege congestieonderzoek door TenneT is teruglevering van met zonnepanelen opgewekte energie bij het aangaan van deze overeenkomst niet mogelijk. De verplichting voor koper om nagenoeg het volledig dakoppervlak van de bedrijfsbebouwing te gebruiken voor het opwekken van zonne-energie wordt opgeschort zolang teruglevering niet mogelijk is en voor zover dit het eigen energiegebruik overstijgt. Zodra teruglevering centraal of decentraal (smart energy

hub) mogelijk is zal koper deze verplichting alsnog nakomen.

De benodigde elektriciteitsaansluiting voor levering en teruglevering van met zonnepanelen opgewekte energie, wordt door en voor rekening van koper aangevraagd.

Koper voorziet wel direct in installatie van zonnepanelen op het dak van de bedrijfsbebouwing ten behoeve van het eigen energieverbruik van koper/gebruiker.

5.5b. Circulariteit

Koper verplicht zich om circulariteit zo integraal mogelijk toe te passen bij de ontwikkeling van het bedrijfsgebouw:

- De hoofd draagconstructie, buitengevel, dak en energie- en warmte-installatie dienen minimaal demontabel en remontabel aangebracht te worden;
- In verband met de reductie van materialen dient een milieuprestatieberekening (MPG) overgelegd te worden van ten hoogste € 0,50 per m² bvo op basis van de Nationale Milieu Database (NMD);
- Koper is verplicht om een Programma van Eisen in te dienen waarmee inzage gegeven wordt in de mate van circulariteit, de mate van losmaakbaarheid en de mogelijkheden voor recycling van grondstoffen

Alleen van toepassing bij kavels 9 t/m 15 gelegen aan de grondwal:

- 5.6. Het verkochte grenst aan de grondwal van de groene zone die A1 Bedrijvenpark Deventer afschermt van de bebouwing van het dorp Epse. Koper dient de eigenaar/beheerder van deze grondwal en groene zone toe te staan om onderhoud te plegen aan de vegetatie/bomen groeiend op de grondwal, van af de zijde van het verkochte perceel.

Artikel 6 Verplichting tot teruglevering bij niet tijdige bebouwing

- 6.1. Indien de koper niet binnen de in artikel 5 lid 3 genoemde termijnen een aanvang heeft gemaakt met de bouw is de koper verplicht om het gekochte perceel op eerste vordering van het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente terug te leveren aan de gemeente, tegen de bij de aankoop aan de gemeente betaalde koopsom, die gelijk is aan de in deze overeenkomst gehanteerde koopsom. Op deze koopsom zal in plaats van vergoeding van schade en rente door de gemeente een gedeelte ter grootte van 10% worden ingehouden en aan de gemeente vervallen, terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken en werkzaamheden aan het perceel en het eventueel daarop gestichte generlei vergoeding van de gemeente gevorderd kan worden. De uit de teruglevering eventueel voortvloeiende belastingschade (waaronder hier onder meer dient te worden begrepen Inkomstenbelasting, Vennootschapsbelasting, Omzetbelasting en alle overige mogelijke heffingen van belastingen en/of retributies) is volledig voor rekening van koper.
- 6.2. De koper die teruglevert is verplicht op verzoek van en binnen een door het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente te bepalen termijn na de teruglevering op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van het gekochte perceel, bij gebreke waarvan een en ander van gemeentewege op kosten van de koper, die teruglevert, zal geschieden. Indien het bevoegde bestuursorgaan hiervoor toestemming geeft, behoeft het perceel niet in de oorspronkelijke staat te worden teruggebracht en kan het worden teruggeleverd in de staat waarin het zich bevindt.

- 6.3. Alle kosten zoals vermeld in artikel 4 lid 1 van of in verband met de teruglevering van het perceel komen geheel voor rekening van de koper die teruglevert.

Artikel 7 Parkmanagement

7.1. Parkmanagement A1 Bedrijvenpark - algemeen

- 7.1a. Koper is ermee bekend dat op het bedrijventerrein parkmanagement is ontwikkeld.
- 7.1b. Koper is ermee bekend dat ten behoeve van de eigenaren/ondernemers op A1 Bedrijvenpark Deventer, de "Vereniging Parkmanagement A1 Bedrijvenpark Deventer" (hierna te noemen: de vereniging) is opgericht. Deze vereniging heeft ten doel het behartigen van de parkmanagementbelangen van haar leden. De leden van de vereniging zijn gehouden tot het betalen van een jaarlijkse bijdrage, waarvan de hoogte jaarlijks door de algemene vergadering zal worden vastgesteld.
- 7.1c. Koper is tevens bekend met het bestaan van de "Stichting Bedrijvenpark management Deventer" (hierna te noemen: de stichting). Deze stichting heeft als doelstelling het ten uitvoering brengen van parkmanagementwerkzaamheden en -activiteiten.

7.2. Parkmanagement - deelname vereniging

- 7.2a. De Gemeente verklaart het bepaalde in dit artikel en de hieruit voortvloeiende verplichtingen bij dezen ten behoeve van de vereniging te bedingen en op te leggen aan koper, die verklaart deze verplichtingen te aanvaarden en te zullen nakomen. De Gemeente, handelend als vrijwillig waarnemende de belangen van de vereniging, verklaart hetgeen hierna ten behoeve van de vereniging wordt bedongen, voor de vereniging dan aan te nemen. Koper verklaart uitdrukkelijk bekend te zijn met gemelde verplichtingen.
De akte van oprichting/statuten van deze vereniging zijn als bijlage bij deze overeenkomst gevoegd.
- 7.2b. Koper verplicht zich deel te nemen aan en te blijven deelnemen aan de vereniging en verbindt zich te voldoen aan de wettelijke en/of statutaire en/of reglementaire verplichtingen, die uit het deelnemen voortvloeien.
Koper verklaart alle uit het deelnemen aan de vereniging voortvloeiende verplichtingen te aanvaarden en te zullen nakomen.
- 7.2c. Indien koper niet zelf op het verkochte of slechts op een deel daarvan een onderneming zal exploiteren, doch (een gedeelte van) het verkochte casu quo (een gedeelte van) de daarop te stichten opstallen middels een huurovereenkomst of anderszins in gebruik afstaat aan een derde(n), verplicht koper zich de in artikel 7.2b opgenomen verplichting tot deelname aan de vereniging tevens aan deze derde(n) op te leggen. Koper is verplicht binnen één maand na sluiten van een dergelijke overeenkomst het bestuur van de vereniging daarvan schriftelijk in kennis te stellen.
- 7.2d. Ingeval deelname van koper of diens rechtsopvolger, dan wel van een of meer van diens huurder(s), pachter(s) of gebruiker(s), aan de vereniging om welke reden dan ook niet tot stand komt of eindigt, blijft koper of diens rechtsopvolger(s) verplicht tot betaling van de voor parkmanagement verschuldigde financiële bijdrage en dient hij dit in de overeenkomsten met diens eventuele huurders(s), pachter(s) en/of gebruiker(s) op te nemen.
- 7.2e. De jaarlijkse bijdrage voor parkmanagement bestaat uit contributie en servicekosten afhankelijk van de grootte van de kavel. In het jaar van eigendomsoverdracht is tevens een eenmalige instapbijdrage verschuldigd.

De bedragen zijn als volgt:

Jaarlijkse contributie		€ 400,00
Jaarlijkse servicekosten afhankelijk van de grootte van de kavel:		
tot 1 hectare	€ 0,24 per m ² (€ 0,24 x @m ²) =	€ @
en vanaf 1 tot 5 hectare	€ 0,12 per m ² (€ 0,12 x @ m ²) =	€ @
en vanaf 5 hectare	€ 0,07 per m ² (€ 0,07 x @ m ²) =	€ @
Totaal Jaarlijkse bijdrage		€ @
Enmalige instapbijdrage	€ 1,00 per m ² (€ 1,00 x @ m ²) =	€ @

De betaling van deze bedragen over het jaar van eigendomsoverdracht vindt plaats bij aktepassering. Vervolgens zullen gemelde jaarlijkse bedragen ieder jaar bij vooruitbetaling vóór 31 december rechtstreeks aan de eerdergenoemde stichting als cessionaris namens de vereniging dienen te worden voldaan.

Artikel 8 Kwalitatieve verplichtingen

- 8.1. Partijen komen overeen dat de hierna in lid 2 van dit artikel genoemde verplichtingen rusten op het perceel en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het perceel in eigendom zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichting in de notariële akte van levering worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.
- 8.2a. Dieper dan vijftig meter beneden het maaiveld van het perceel mag geen water worden gewonnen tenzij hiervoor toestemming is gegeven door het bevoegde bestuursorgaan.
- 8.2b. Koper dient te dulden dat ten laste van het perceel en ten behoeve van de daaraan grenzende of in de nabijheid daarvan gelegen percelen van de gemeente op de minst bezwarende wijze voorzieningen bestemd voor de uitoefening van openbare nutsdiensten door de gemeente en/of de nutsbedrijven zoals kabels, (water)leidingen, rioleringen, lichtmasten, aanduidingen, een en ander met bijbehorende kastjes en installaties, worden aangelegd, geplaatst, gehouden, onderhouden en vervangen boven, op of in het perceel.

Indien de werken worden aangebracht of hersteld is de eigenaar verplicht de daarmede belaste personen, die daartoe zijn aangewezen, te allen tijde onbelemmerd toe te laten.

- 8.3. Parkmanagement
- Verkoper, thans waarnemende de belangen van de stichting legt koper bij deze namens die stichting de navolgende kwalitatieve verplichting op:
- Koper is verplicht te dulden dat de stichting – in het kader van het op A1 Bedrijvenpark Deventer uit te voeren parkmanagement - collectief beheer en onderhoud van de vanaf de openbare weg zichtbare onbebouwde gedeelten van zijn bedrijventerrein zal uitvoeren. De kosten van het collectieve onderhoud zullen zijn begrepen in de door koper en de overige leden van de vereniging gezamenlijk aan die vereniging verschuldigde jaarlijkse bijdragen.
 - Aangezien van deze overeenkomst tussen partijen een notariële akte wordt

opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 9 Erfdienstbaarheden/opstalrechten

In de akte van levering zullen, voor zover daaromtrent in deze overeenkomst niet anders is bepaald, partijen laten opnemen:

- a. de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van levering;
- b. alle mandeligheden, erfdienstbaarheden en opstalrechten ten behoeve en ten laste van het perceel.

Artikel 10 Kettingbedingen

- 10.1a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het hierna onder lid 2 bepaalde bij overdracht van het geheel of gedeelte van het perceel, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het hierna onder lid 2 bepaalde in de akte van levering of vestiging van een beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 35.000,- ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 10.1b. Op gelijke wijze en onder gelijke boete als hierboven in lid 1a bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze het hierna onder lid 2 van dit artikel genoemde als verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.
- 10.2a. Het bepaalde in artikel 5 lid 1 (bouwen conform bestemming).
- 10.2b. Het bepaalde in de laatste alinea van artikel 3 lid 3b (vrijwaring gemeente).
- 10.2c. Het bepaalde in artikel 5.5a (gebruik dakoppervlak voor het opwekken van zonne-energie).
- 10.2d. Het bepaalde in artikel 7 (parkmanagement).

Artikel 11 Niet nakoming, boetebedingen

- 11.1. Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit deze overeenkomst kan de gemeente besluiten de koper een boete op te leggen van 50% van de koopsom met een minimum van € 10.000,- met de bevoegdheid van de gemeente om eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 11.2. De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven waarin de boete is opgelegd.
- 11.3. Naast de bedoelde boete kan de gemeente een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van de dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze dagboete zal € 500,- per dag bedragen.

- 11.4. Onverminderd het hiervoor gestelde behoudt de gemeente het recht om bij niet nakoming van enige verplichting uit deze overeenkomst nakoming te vorderen.
- 11.5. Ingeval van niet-nakoming of overtreding van de in artikel 7 vermelde bepalingen, is koper een boete van € 10.000,- verschuldigd ten behoeve van de vereniging, alsmede een bedrag van € 250,- voor elke dag dat de niet-nakoming of overtreding voortduurt. Deze boete wordt direct opeisbaar door het enkele feit van niet-nakoming of overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, onverminderd het recht om aanvullende schadevergoeding te vorderen.

Artikel 12 Faillissement en beslag

- 12.1. Indien de koper voor het passeren van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor het tekenen van de akte van levering executoriaal beslag op zijn goederen wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- 12.2. Indien het onder lid 1 van dit artikel beschrevene ter uitvoering wordt gebracht zullen reeds betaalde gedeelten van de koopsom worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de boeten ingevolge deze overeenkomst en de kosten te boven gaan.

Artikel 13 Totstandkoming overeenkomst

Deze koopovereenkomst komt niet eerder tot stand dan indien en nadat het bevoegde bestuursorgaan tot de verkoop, zoals in deze overeenkomst is beschreven, heeft besloten.

Artikel 14 Ontbindende voorwaarden

- 14.1. Deze overeenkomst kan door de gemeente worden ontbonden indien de koper niet meewerkt aan het notarieel vastleggen c.q. vestigen van de in artikel 8, 9 en 10 bedoelde verplichtingen.
- 14.2. Op deze overeenkomst is de "Beleidsregel toepassing wet Bibob gemeente Deventer" van toepassing. Hierin is beschreven dat in geval van een vastgoedtransactie een Bibob onderzoek deel zal uitmaken van de verkoopprocedure. Deze beleidsregel is te vinden en te downloaden op www.overheid.nl.
De gemeente is op grond van artikel 7a, eerste lid van de Wet Bibob bevoegd om eigen onderzoek te verrichten en hanteert hiertoe een bibob-vragenformulier gebaseerd op de regeling als bedoeld in artikel 7a, vijfde lid, van de Wet Bibob. Deze procedure kan enkele dagen tot enkele maanden in beslag nemen.
Door ondertekening van deze overeenkomst verklaart koper kennis te hebben genomen van deze beleidsregel en in te stemmen met de risico's en gevolgen die de uitvoering van deze beleidsregel met zich mee kan brengen voor koper.
- 14.3. De gemeente kan de overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade hoe ook genaamd en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:

- Er sprake is van enige mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
- Er sprake is van enige mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
- Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat koper in relatie staat tot strafbare feiten;
- Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
- Koper heeft nagelaten de vragen die hem door de gemeente Deventer zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob), volledig en naar waarheid te beantwoorden, of
- Koper heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel artikel 12, derde lid Wet Bibob), volledig en naar waarheid te beantwoorden.

De begrippen, “enige mate van gevaar”, “strafbare feiten”, “in relatie staan tot” en “feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden” hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

- 14.4. De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob om advies vragen.
- 14.5. Koper vrijwaart de gemeente voor claims die derden (menen te) hebben wegens vertraging in de uitvoering of wegens ontbinding van deze koopovereenkomst als gevolg van de toepassing door de gemeente van het bepaalde in dit artikel.

Artikel 15 Bijzondere bepalingen

Koper vrijwaart de gemeente van elke schade hoe dan ook genaamd, die kan ontstaan, indien een derde een beroep doet op het gelijkheidsbeginsel ten aanzien van vastgoedtransacties en hij in dit beroep slaagt, waardoor deze koopovereenkomst nietig is dan wel vernietigbaar is.

Artikel 16 Ondeelbare verbintenissen

- 16.1. De uit deze overeenkomst voor beide partijen voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.
- 16.2. Alle partijen zijn ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van deze overeenkomst.

Artikel 17 Uitsluiting ontbinding van de overeenkomst

- 17.1. Partijen komen overeen dat na de ondertekening van de akte van levering partijen niet langer het recht hebben op ontbinding van de koopovereenkomst.
- 17.2. Het in lid 1 bepaalde laat het recht op vermindering van de koopprijs en het recht op schadevergoeding ten gevolge van een tekortkoming in de nakoming van de overeenkomst onverlet.

Artikel 18 Domicilie keuze

Deze overeenkomst zal berusten en partijen kiezen ter zake van deze overeenkomst domicilie ten kantore van voornoemde notaris.

Artikel 19 Bijlagen

De hieronder vermelde bijlagen maken een onverbreekelijk deel uit van de overeenkomst:

1. Situatietekening.
2. Inschrijfformulier
3. Presentatie
4. Bodemonderzoek (is koper digitaal toegestuurd).
5. De akte van oprichting/statuten van de Vereniging Parkmanagement A1 Bedrijvenpark Deventer.

Aldus overeengekomen, opgemaakt in tweevoud en getekend door koper op (datum)

De koper,
@

.....
(handtekening en datum)

De gemeente,
de burgemeester,
namens hem,
teammanager Projecten, Realisatie en Ontwikkeling,
@

.....
(handtekening en datum)

Verkoopprocedure A1 Bedrijvenpark Deventer West



Kavels:
2, 5, 14, 15



december 2022

All in 1.

Verkoopprocedure A1 Bedrijvenpark Deventer West

Gemeente Deventer

december 2022

Vastgesteld door Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer op 13 december 2022.

DISCLAIMER

Hoewel alle informatie met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. Alle verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een inschrijving. Verkoper stelt nadrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat er over alle voorwaarden overeenstemming is bereikt. Het doen van een inschrijving houdt niet automatisch in dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen. Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht van beraad en/of gunning voor, zonder opgaaf van redenen.

Inhoud

Inleiding	4
Doelstellingen	5
Procedure	5
Vragenronde	6
Inschrijfperiode	6
Wie kan inschrijven?	6
Kavelvoorkeur	7
Wet Bibob	7
Inschrijfvoorwaarden	8
Beoordeling en puntentoekenning	9
Pitch	10
Gunning	10
Kavelreservering en reservingsvergoeding	11
Bijlagen Bibob-Formulier	12
Koopovereenkomst	12
Overige Mededelingen	12

Inleiding

Binnen de gemeente Deventer zijn veel bedrijven gevestigd. Deze bedrijven zijn essentieel voor de lokale economie en werkgelegenheid. Met de uitgifte van bedrijventerreinen krijgen bedrijven de mogelijkheid om hun bedrijf uit te breiden en/of problemen op de oude locatie op te lossen door verplaatsing. Daarnaast krijgen nieuwkomers in de regio de mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een bedrijfskavel. Beide gevallen zullen een bijdrage leveren aan de lokale economie.

De vraag naar bedrijfskavels is groot. In de jaren 2018 tot en met 2020 heeft de verkoop van de kavels op A1 Bedrijvenpark Deventer een grote vlucht genomen: de bestaande bedrijventerreinen en nieuwbouwkavels in de gemeente Deventer zijn nagenoeg geheel uitverkocht en er is schaarste in de bestaande voorraad. Het A1 Bedrijvenpark Deventer bestaat uit twee delen: het oostelijke deel en het westelijke deel. Nu de ontwikkeling van het oostelijke deel ten einde loopt, wordt het westelijke deel ontwikkeld. Met de ontwikkeling van het westelijke gedeelte van A1 Bedrijvenpark Deventer komt circa 15 hectare aan bedrijfskavels beschikbaar.

De gemeentelijke taak om schaarse ruimte te verdelen en ondernemers in ruimte te faciliteren vraagt om een zorgvuldige gronduitgifte en een transparant proces. Daartoe is deze verkoopprocedure samengesteld. Door het volgen van deze procedure wil de gemeente Deventer alle partijen een gelijke kans geven bij de inschrijving op een kavel, anderzijds wil de gemeente Deventer marktpartijen uitdagen een plan te realiseren waarmee de ambitie van A1 Bedrijvenpark Deventer wordt behaald. De ambitie van de gemeente Deventer is het ontwikkelen van een divers, groen, duurzaam, circulair bedrijvenpark waar men over 20 jaar nog steeds trots op is en welke een robuuste bijdrage levert aan de Deventer economie.

In dit document vindt u alle informatie over de randvoorwaarden voor inschrijving en het vervolg. Via www.a1bedrijvenparkdeventer.nl kunt u alle beschikbare informatie over de verkoop downloaden en lezen.

Bij deze uitgifte is geen sprake van een formele aanbesteding. Het definitieve besluit om tot gunning over te gaan, wordt uiteindelijk genomen door het College van Burgemeester en Wethouders.

Doelstellingen

Gemeente Deventer heeft een aantal doelstellingen opgesteld die bijdragen aan het verwezenlijken van haar ambitie voor A1 Bedrijvenpark Deventer West. Deze doelstellingen zijn als volgt geformuleerd:

- Toegevoegde waarde voor het sociaal-economisch klimaat in de gemeente Deventer;
- Afwisseling en diversiteit in bedrijven, bedrijfssectoren en bedrijfsgrootte;
- Circulariteit, duurzaamheid, duurzame energie, biodiversiteit en natuurinclusiviteit van groot belang;
- Ruimte bieden voor (maak)bedrijven uit regio Deventer;
- Ruimte bieden voor het oplossen van knelpunten op andere bedrijventerreinen of woonomgevingen in de gemeente Deventer;
- Bedrijfsbebouwing voorziet in de huisvesting van maximaal één eindgebruiker;
- Vaste afmeting, vorm en prijs voor de kavels.

Ieder bedrijf gevestigd op A1 bedrijvenpark Deventer is verplicht om deel te nemen aan parkmanagement.

Procedure

De inschrijving, selectie, toewijzing en verkoop van de bedrijfskavels op A1 Bedrijvenpark Deventer West vindt plaats op basis van deze verkoopprocedure en de daarbij behorende verkoopinformatie, waaronder de modelkoopovereenkomst en de beoordelingscriteria. Eerst zal worden getoetst of de inschrijving voldoet aan alle inschrijfvoorwaarden. Wanneer de inschrijving voldoet aan deze voorwaarden zal deze inhoudelijk beoordeeld worden door het toekennen van punten per beoordelingscriterium. De vijf hoogst scorende inschrijvingen kunnen meedoen aan de pitch-fase en de inschrijving toelichten door middel van een presentatie. Deze vijf inschrijvers ontvangen hiervoor een uitnodiging. Voldoet de inschrijving niet aan alle inschrijfvoorwaarden dan is de inschrijving niet ontvankelijk en doet de inschrijving niet mee in de verdere procedure.

De gemeente heeft het recht de voorwaarden waaronder deze verkoop plaatsvindt tussentijds en/of naderhand te wijzigen, af te zien van de gunning of de verkoopprocedure te beëindigen, als dit gelet op het proces noodzakelijk blijkt, zonder dat er een beroep gedaan kan worden op enige schadevergoeding. Voor het deelnemen van deze verkoopprocedure krijgen de inschrijvers geen vergoeding.

Vragenronde

Tot en met **15 januari 2023** is er gelegenheid om vragen te stellen met betrekking tot de procedure en voor nadere informatie. Deze vragen kunnen worden gemaild aan kavelsalbedrijvenpark@deventer.nl. Alle binnengekomen vragen worden tegelijkertijd beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument. Dit document wordt via de website www.albedrijvenparkdeventer.nl openbaar gemaakt.

Inschrijfperiode

De inschrijfperiode is opengesteld vanaf **16 december 2022 tot en met 9 maart 2023 tot uiterlijk 18.00 uur**.

Wie kan inschrijven?

- Alleen inschrijvers die voldoen aan en instemmen met de voorwaarden en verkoopprocedure kunnen zich inschrijven. Door in te schrijven geeft de inschrijver aan akkoord te gaan en in te stemmen met de gestelde voorwaarden en de wijze waarop de verkoopprocedure en beoordeling plaatsvindt.
- De inschrijver conformeert zich aan de voorwaarden uit het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan en aan de verkoopvoorwaarden die de gemeente Deventer stelt aan de ontwikkeling van bedrijfspanden op A1 Bedrijvenpark Deventer West.
- De inschrijver is de enige eindgebruiker van het te bouwen bedrijfspand. Als de inschrijver wel de eindgebruiker is maar niet de uiteindelijke eigenaar kan de inschrijver zich samen met de beoogde koper, bijvoorbeeld een bouwbedrijf of een belegger inschrijven. Echter indien één van de gezamenlijke inschrijvers zich gedurende het gehele proces terugtrekt, vervalt het recht op aankoop van de kavel voor de overige belanghebbende(n).

De gemeente Deventer behoudt zich het recht voor een inschrijving ongeldig te verklaren, indien niet aan het vorenstaande of niet aan de inschrijfvoorwaarden wordt voldaan.

Kavelvoorkeur

Er worden meerdere kavels tegelijk aangeboden. Inschrijven op meerdere kavels is mogelijk. Kavels mogen niet worden samengevoegd of gesplitst. Indien voor meerdere kavels wordt ingeschreven, dient per kavel een inschrijfformulier te worden ingediend en vooraf de volgorde van voorkeur te worden aangegeven. De voorkeur kan achteraf niet worden gewijzigd. Er kan maar één kavel gegund worden.

Wet Bibob

De gemeente Deventer vindt het belangrijk om eerlijk en integer zaken te doen. Op grond van het vastgesteld beleid zal de gemeente de inschrijver(s) screenen op integriteit wanneer deze een vastgoedtransactie aangaan met de gemeente. Het ingevulde en ondertekende formulier Wet Bibob en vastgoedtransacties voegt men bij de inschrijving. De gevraagde bijlagen worden alleen door de geselecteerde kandidaat ingediend, nadat de kavel is gegund.

Inschrijfvoorwaarden

Inschrijving is alleen mogelijk door middel van het daarvoor bestemde inschrijfformulier. Andere wijze van inschrijving is niet mogelijk.

Het inschrijfformulier is alleen geldig indien:

- Alle gevraagde gegevens zijn ingevuld, alle vragen zijn beantwoord, het formulier (door alle betrokkenen) is ondertekend en de gevraagde bijlagen zijn bijgevoegd, te weten:
 - Een volledig ingevuld en ondertekend inschrijfformulier. De inschrijver moet op het formulier duidelijk de bedrijfsgegevens aangeven en het formulier moet ondertekend worden door een daartoe bevoegde persoon.*
 - Kopie geldig ID bewijs* (voorzijde en achterzijde) van tekeningsbevoegde persoon/ personen.
 - Organogram van de onderneming met de bijbehorende uittreksel(s) KvK (niet ouder dan 6 weken). Uit deze informatie moet blijken wie de ondertekeningsbevoegde persoon is.*
 - Het volledig en naar waarheid ingevuld en ondertekend Bibob-formulier*. De gevraagde bijlagen worden alleen door de geselecteerde kandidaat ingediend, nadat de kavel is gegund.
 - Volledig ingevulde scoringslijst natuurinclusief bouwen.
 - Schetsontwerp met inrichtingsplan (in Pdf) van de kavel waaruit het volgende blijkt:
 - Op welke manier de bebouwing past op kavel (kavelvorm en oppervlakte).
 - Of de bebouwing past binnen de regels van het bestemmingsplan ten aanzien van:
 - Hoogte van het gebouw;
 - Bebouwingspercentage van de kavel;
 - De voor de bedrijfsvoering benodigde milieu categorie of uitleg gelijkstelling met bestemmingsplan.
 - Op welke wijze in voldoende waterberging wordt voorzien.
 - Op welke wijze parkeren op de eigen kavel wordt toegepast.
 - Of het dak nagenoeg volledig wordt benut voor het opwekken van zonne-energie, al dan niet gecombineerd met een groen en/of klimaatadaptief dak.
- Houdt bij het ontwerp rekening met de informatie die u terugvindt in het kavelpaspoort.
- De inschrijving uiterlijk **op 9 maart 2023 18.00 uur** is aangeleverd uitsluitend via e-mailadres kavelsa1bedrijvenpark@deventer.nl

Alle gevraagde stukken die buiten de gestelde inschrijfperiode of op een andere wijze worden ingediend, zijn niet ontvankelijk en doen niet mee met de procedure.

* Bij gezamenlijke inschrijving geldt dat deze gegevens voor beide partijen moet worden bijgevoegd.

Indien het bedrijf reeds (voor 1 januari 2022) gevestigd is in Deventer dient bij de inschrijving aangegeven te worden wat de plannen zijn met de locatie die achtergelaten wordt. Mogelijk worden in de koopovereenkomst afspraken omtrent de herinrichting van deze locatie opgenomen (Indien van toepassing).

Indien de verklaringen of gegevens niet volledig en naar waarheid worden ingediend, leidt dit tot uitsluiting van verdere deelname aan de procedure. Bij twijfel of vragen over een inschrijving kan de gemeente nader onderzoek doen. Wordt de oprechtheid van de inschrijving niet aannemelijk gemaakt, dan houdt de gemeente zich het recht voor de inschrijving niet ontvankelijk te verklaren en de inschrijving van de verdere procedure uit te sluiten. Ook kunnen inschrijvingen onder voorwaarden worden uitgesloten. Tegen de afwijzing van de inschrijving kan geen bezwaar worden gemaakt.

Beoordeling en puntentoekenning

Als de inschrijving voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden zal deze door een beoordelingscommissie inhoudelijk worden beoordeeld door het toekennen van punten aan de hand van de daarvoor opgestelde beoordelingscriteria.

Voor het toekennen van punten is het van belang dat de inschrijver kan aantonen in welke mate zij voldoet aan de beoordelingscriteria. Daarnaast zijn er nog bonuspunten te behalen. Wanneer een inschrijver maximaal scoort, scoort zij 120 punten. Om een kavel aan een inschrijver te kunnen gunnen, dient er een minimale score van 35 behaald te zijn.

Pitch

De vijf hoogst scorende inschrijvingen mogen meedoen aan de pitch-fase. Deze inschrijvers worden schriftelijk op de hoogte gesteld van hun deelname aan deze fase van het verkoopproces. Zij zullen een uitnodiging ontvangen voor een toelichting op het stadskantoor: Grote Kerkhof 1, 7411 KT te Deventer.

De vijf uitgenodigde inschrijvers krijgen 30 minuten de tijd om hun voorstel door middel van een power point presentatie te presenteren. De beoordelingscommissie heeft naderhand 30 minuten de tijd om vragen te stellen. De presentatie dient opgemaakt te worden in de volgorde van de beoordelingscriteria. Daarbij dient per onderwerp toegelicht te worden op welke manier er aan het betreffende beoordelingscriterium wordt voldaan. Deze power point presentatie dient na de pitch via email te worden gestuurd naar kavelsalbedrijvenpark@deventer.nl.

Gegevens en documentatie waarnaar in de verkoopprocedure en/of de beoordelingscriteria niet uitdrukkelijk wordt gevraagd, worden niet in de beoordeling meegenomen.

Gunning

Er wordt gegund aan de inschrijver met de meest behaalde punten. Bij gelijk aantal punten wordt er geloot. Indien loting noodzakelijk is wordt deze uitgevoerd door een notaris of door een vertegenwoordiger van de gemeente Deventer. Indien loting zal plaatsvinden wordt dit aan belanghebbende(n) bekend gemaakt. De loting is niet openbaar.

De inschrijving met de hoogste aantal punten dan wel de inschrijving die bij de loting als eerste geloot wordt, krijgt de kavel gegund. De andere inschrijvers krijgen een rangnummer op basis van het gescoorde puntenaantal. Dit rangnummer blijft geldig als de eerst geselecteerde kandidaat (op basis van hoogste aantal punten of loting) niet tot ontwikkeling van de kavel komt of alsnog niet aan de gestelde voorwaarden voldoet. Het rangnummer komt te vervallen wanneer de geselecteerde kandidaat de kavel heeft gekocht of na verloop van twee jaren na gunning. De gemeente behoudt zich het recht voor van gunning af te zien.

Met de gunning komt nog geen overeenkomst tot stand als bedoeld in het burgerlijk wetboek. Een overeenkomst komt pas tot stand indien en nadat het college van Burgemeester en Wethouders daartoe heeft besloten.

Kavelreservering en reserveringsvergoeding

De inschrijver aan wie door het college van Burgemeester en Wethouders de kavel wordt gegund (de kandidaat-koper), dient binnen twee weken de reserveringsovereenkomst te ondertekenen, anders vervalt het recht op de kavel. Voor het reserveren van de kavel is een reserveringsvergoeding (exclusief btw) verschuldigd. De reserveringsvergoeding wordt maandelijks in rekening gebracht. Het betaalde bedrag wordt afgetrokken van de kavelprijs als wordt overgegaan tot aankoop van de kavel.

De reserveringstermijn is zes maanden. In deze periode kan het betreffende bouwplan vervolgens nader worden uitgewerkt en een vergunningaanvraag worden voorbereid. Deze termijn kan eenmalig worden verlengd met drie maanden.

Ter voorbereiding van uw vergunningaanvraag dient u een aanvraag in voor een vooroverleg via www.deventer.nl/vooroverleg.

Team Ondernemen en Vergunningen bekijkt dan welke vergunning(en) u nodig heeft en of uw aanvraag kans van slagen heeft. Eventueel kunt u het plan nog iets aanpassen. Het resultaat van het vooroverleg is een 'principe-uitspraak', een voorlopig oordeel. U kunt er geen rechten aan ontleen.

Binnen de reserveringstermijn moet de kandidaat-koper te kennen geven of tot aankoop van de kavel wordt overgegaan.

Als de kandidaat-koper gedurende de reserveringsperiode afziet van de aankoop van de kavel of als één van de gezamenlijke inschrijvers zich gedurende deze periode terugtrekt, bestaat er geen recht op terugbetaling van de betaalde reserveringsvergoeding en komt het recht op aankoop van de kavel voor alle in de inschrijving genoemde partijen te vervallen.

Vanuit de gemeente wordt direct bij de gunning een contactpersoon (klantadviseur) aangesteld waarbij de kandidaat-koper terecht kan voor vragen over de voortgang van het vergunningsproces.

Bijlagen Bibob-Formulier

Bij het in reservering nemen van de kavel dient de kandidaat koper de bij het Bibob-vragenformulier behorende bijlagen in. Het Bibob-onderzoek zal worden uitgevoerd gedurende de reserveringsperiode.

Koopovereenkomst

Nadat de kandidaat-koper te kennen heeft gegeven tot aankoop van de kavel over te gaan, wordt de koopovereenkomst ter ondertekening toegestuurd. Binnen één maand moet deze overeenkomst ondertekend en teruggestuurd worden. De gemeente gaat pas over tot verkoop als het Bibob-onderzoek is afgerond en er geen bezwaren zijn om de transactie aan te gaan. In geval van een negatieve uitslag vervalt het recht op aankoop van de kavel. De koopovereenkomst komt pas tot stand indien en nadat het daarvoor bevoegde bestuursorgaan het verkoopbesluit heeft genomen. De kandidaat-koper ontvangt een afschrift van dit besluit samen met de door de gemeente medeondertekende koopovereenkomst. Eigendomsoverdracht van de kavel en betaling van de koopsom dient binnen 4 weken na de datum van het verkoopbesluit plaats te vinden bij de notaris.

De inschrijving en de presentatie waarop het bedrijf beoordeeld is maakt onderdeel uit van de koopovereenkomst.

Overige Mededelingen

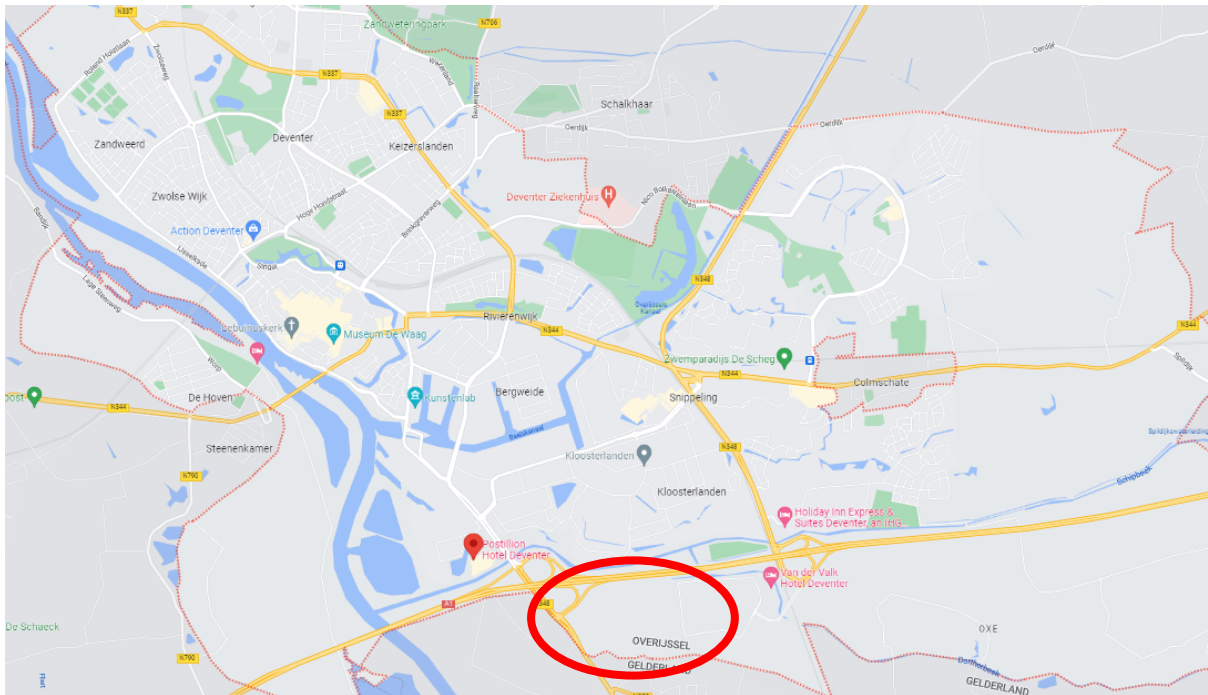
- De verkoop betreft geen aanbesteding plichtige overheidsopdracht. Derhalve is de aanbestedingswet niet van toepassing.
- Gemeente Deventer houdt te allen tijde het recht om niet te verkopen of de procedure tussentijds af te breken of te herstarten.
- Een verkregen recht op een bedrijfskavel is strikt persoonlijk en is niet vatbaar voor ruil of overdracht.
- Vanaf het moment dat de nieuwe Omgevingswet van toepassing is gelden de in de Omgevingswet geldende bepalingen.
- Als de kavel twee jaar na de eerste uitgifte nog niet is verkocht en in eigendom is overgedragen aan de geselecteerde kandidaat, behoudt de gemeente zich het recht voor van het hiervoor benoemde af te wijken en de uitgifte op een andere wijze te laten plaatsvinden.
- Voorafgaand aan het sluiten van de koopovereenkomst dient financiering voor de aankoop rond te zijn. Er wordt in de koopovereenkomst geen voorbehoud voor financiering opgenomen.

Stappen	Planning
Publicatie en mogelijkheid tot inschrijving	Van 15 december 2022 tot en met 9 maart 2023 uiterlijk 18.00 uur
Gelegenheid tot het stellen van vragen	Van 15 december 2022 tot en met 19 januari 2023
Beantwoording vragen. De geanonimiseerde vragen en de antwoorden hierop zullen worden verzameld in een vraag-en antwoorddocument	Publicatie op www.a1bedrijvenparkdeventer.nl 9 februari 2023
Beoordeling inschrijvingen	9 maart 2023 tot en met 23 maart 2023
Presentatie	6 april 2023
Besluit tot voorlopige gunning voorleggen aan het daartoe bevoegd bestuursorgaan	Uiterlijk 25 april 2023
Bekendmaking resultaat voorlopige gunning aan inschrijvers	26 april 2023
Ondertekening reservering	Binnen 2 weken na gunning
Reserveringstermijn en Bibob onderzoek	Uiterlijk 6 maanden
Ondertekenen koopovereenkomst	Binnen 4 weken na toezending
Definitieve gunning /verkoopbesluit (na afronding Bibob-onderzoek)	Na afronding van het Bibob-onderzoek zal het bevoegde bestuursorgaan een besluit nemen over de definitieve gunning
Eigendomsoverdracht en betaling overeengekomen koopsom	Binnen 4 weken na datum verkoopbesluit

Hier bouw je
toekomst-
inclusief
aan jouw
bedrijf.



Locatie te verkopen kavels A1 bedrijvenpark



Kavels 2,5,14,15

