

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Verkoopstrategie A1 bedrijvenpark West

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 22-03-2022
Notanummer	: 2022-225
Datum	: 22-03-2022
Programma	: 06-Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder Walder,
Bijlage(n)	: 2022-03-09 Presentatie Verkoop Bedrijvenpark A1 West (DEF) (1) (1).pdf,20220316 verkoopstrategie west tbv college .pdf

Parafering

16-03-2022: Wethouder16-03-2022: Programmamanager Herstructurering en Vastgoedontwikkeling

Agendering

* 16-03-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 17-03-2022: adjunct-secretaris en teammanager Concernstaf

Definitieve akkoord

24-03-2022

B & W d.d.: 22-03-2022

Besluit

1. De verkoopstrategie A1 Bedrijvenpark Deventer West vast te stellen

De nota en het besluit openbaar te maken.

Inleiding

In de verkoopstrategie van het Oostelijke deel van A1 Bedrijvenpark Deventer werd gewerkt met het principe "wie het eerst komt wie het eerst maalt" - en een flexibele kavelindeling. Sinds 2020 is de vraag naar kavels sterk gestegen en is er sprake van veel meer vraag dan aanbod. Op A1 Bedrijvenpark Deventer West is nog ca. 25 hectare beschikbaar. De totale vraag is veel groter dan het aanbod en daarom is gekozen voor een andere aanpak. In de bijgevoegde verkoopstrategie wordt voorgesteld om op de volgende manieren de grond uit te geven.

1. Verkoop via inschrijving/pitch 15 kavels

De vraag naar bedrijfskavels is veel groter dan het aanbod. Er wordt daarom voorgesteld om 15 kavels te verkopen via een inschrijving / pitchmethode. Op deze manier krijgt ieder bedrijf gelijke kansen. Bedrijven worden uitgedaagd om iets moois en duurzaam te gaan realiseren. Deze methode geeft de mogelijkheid om te sturen op type bedrijven en dat draagt bij aan de diversiteit van bedrijven op A1 Bedrijvenpark Deventer West. Op deze manier kan A1 Bedrijvenpark Deventer West een robuuste bijdrage leveren aan de Deventer economie. Zo kunnen we een bedrijvenpark realiseren waar we over 30 jaar nog trots op zijn.

Er zijn 3 kavels die buiten de inschrijving blijven. Dit is 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. Met het accepteren van deze kavel door Trebbe/Dijkham kan de bouwclaim worden afgehandeld. Daarnaast wordt er nog een kavel gereserveerd voor een mogelijke bedrijfsverplaatsing met een aanzienlijke maatschappelijke impact. Mocht deze bedrijfsverplaatsing niet doorgaan dan wordt deze kavel alsnog verkocht via de inschrijving/pitch methode. Er is nog een kavel die buiten de inschrijving blijft omdat de eigenaar daarvan de meeste grond aan de gemeente heeft verkocht maar nog een kavel heeft behouden ten behoeve van zelfrealisatie.

2. Zelfrealisatie grondeigenaar in combinatie met één-op-één verkoop

Een van de grondeigenaren beroept zich op het recht van zelfrealisatie van eigen gronden en heeft een eindgebruiker aangedragen. Hierdoor ontstaat een unieke situatie. De mede grondeigenaar heeft ca. 4,7 ha in eigendom voor deze ontwikkeling en het voorstel is dat deze partij van de gemeente Deventer ca. 8 ha koopt om deze ontwikkeling mogelijk te maken. De mede grondeigenaar verkoopt aan de gemeente ca. 1,1 ha ten behoeve van de openbare ruimte. Met deze aankoop ten behoeve van de openbare ruimte wordt het mogelijk om A1 Bedrijvenpark Deventer West te ontwikkelen.

In overeenstemming met de vastgestelde uitgiftestrategie, komt er hiermee nog 1 XXL kavel voor een logistieke partij op A1 Bedrijvenpark Deventer West. Dit is de laatste grote kavel die wordt uitgegeven op Bedrijvenpark A1 Deventer West. Het voorstel voor zelfrealisatie in combinatie met één-op-één verkoop is uitgewerkt en er is overeenstemming met deze partij. Dit voorstel wordt u ter besluitvorming aangeboden via collegenota 2022-224.

3. Werk/woonlocaties voor kermisexploitatie

De overige gemeentelijke bedrijfskavels bestaan uit drie werk-/woonlocaties voor kermisexploitanten. Deze zullen via de gemeentemakelaars te zijner tijd in de markt worden gezet.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Na het vaststellen van verkoopdocument A1 Bedrijvenpark Deventer West kan gestart worden met de uitgifte van kavels van A1 Bedrijvenpark West. Dit is belangrijk voor de ontwikkeling van A1 Bedrijvenpark Deventer West en voor de bedrijven die wachten op beschikbare kavels om hun groeiambities waar te maken - en daarmee de economische potentie van Deventer verder te benutten.

Kader

- * Vastgestelde bestemmingsplan
- * Vastgestelde exploitatieplan
- * Vastgestelde grondexploitatie 2021 en zomeraactualisatie 2021
- * Nota grondbeleid

Betrokken partijen en participatie

Bij het opstellen van het verkoopdocument zijn geen externe partijen betrokken. De keuzes van de grondeigenaren om hun grond te verkopen dan wel te kiezen voor zelfrealisatie hebben veel invloed op de wijze van uitgifte. De dorpsraad van Epse zal rond 24 maart worden geïnformeerd. De geïnteresseerden partijen voor A1 Bedrijvenpark Deventer West worden door middel van een brief geïnformeerd.

Argumenten voor en tegen

Argumenten voor

1. De pitch methode zorgt ervoor dat bedrijven gelijke kansen krijgen. We dagen ondernemers uit om iets moois en duurzaam te gaan realiseren. Het geeft de mogelijkheid om te sturen op type bedrijven en zorgt er voor dat de bedrijven en het bedrijvenpark een robuuste bijdrage levert aan de Deventer economie.
2. De één-op-één verkoop aan de mede grondeigenaar zorgt ervoor dat er nog één XXL-kavel voor logistiek kan worden uitgegeven. Hier komt een Deventer bedrijf die ook weer een locatie in Deventer achterlaat. Met het verplaatsten van dit Deventer bedrijf wordt een bestaand knelpunt opgelost. Door de overeenstemming met de medegrondeigenaar is het mogelijk om A1 Bedrijvenpark Deventer West verder te ontwikkelen omdat deze partij nu ook bereid is de grond te verkopen die nodig is ten behoeve van de openbare ruimte.

Argumenten tegen

1. Idealiter was ook de grote XXL kavel via een pitch op de markt gezet, maar omdat de grondeigenaar zich beroept op zelfrealisatie en niet bereid is anders de grond ten behoeve van de openbare ruimte te verkopen is dit niet haalbaar. Er zijn partijen die teleurgesteld worden en graag hadden willen inschrijven op deze kavel. Dit kan eventueel nog tot juridische procedure leiden indien ze proberen deze verkoop te betwisten in het kader van het Didam-arrest.

Financiële consequenties en dekking

De verkoopstrategie A1 Bedrijvenpark Deventer West past binnen de grondexploitatie bedrijvenpark A1. Door te werken met niet onderhandelbare grondprijzen heeft dit mogelijk een positief effect op de grondexploitatie.

De effecten van de verkaveling bij deze verkoopstrategie zijn verwerkt in de grondexploitatie bij de jaarrekening 2021.

De financiële effecten van de verkoop van de XXL kavel worden benoemd in het voorstel 2022-224.

Openbaarmaking en communicatie

De nota kan openbaar worden gemaakt. De dorpsraad Epse wordt op of rond 24 maart geïnformeerd over de komst van een groot logistiek bedrijf en over de verkoopstrategie. De bij ons bekende bedrijven die interesse hebben in een kavel op het bedrijvenpark worden per brief geïnformeerd over de verkoopstrategie.

Aanpak en uitvoering

1. verkopen via een inschrijving / pitch methode.
Eerste kavels worden vanaf eind april aangeboden
via www.A1bedrijvenparkdeventer.nl [<http://www.A1bedrijvenparkdeventer.nl>],
mail naar aangemelde geïnteresseerde partijen en via de website
www.deventerverkoopt.nl.
2. zelfrealisatie grondeigenaar in combinatie met één-op-één verkoop
Om dit mogelijk te maken moeten er 3 overeenkomsten worden gesloten met de aangrenzende en ontwikkelende grondeigenaar. Dit zijn een aan, -
verkoopovereenkomst en een posterieure overeenkomst. Hiervoor wordt verwezen



naar nota 2022-224 A1 aankoop verkoop en zelfrealisatie HBC die ook op 22 maart te besluitvorming wordt voorgelegd.

3. Werk/woonlocaties voor kermisexploitante

De overige gemeentelijke bedrijfskavels bestaan uit drie werk/woonlocaties voor kermisexploitanten. Deze zullen via de gemeentemakelaars ter zijne tijd in de markt worden gezet.

Verkoopstrategie A1 Bedrijvenpark Deventer West



Hier bouw je
toekomst-
inclusief
aan jouw
bedrijf

All in 1

A1bedrijvenparkdeventer.nl

A1
Bedrijvenpark
Deventer.nl

Versie 14 maart 2022
T.b.v. College B&W

Inhoud

1. Inleiding
2. Stand van zaken
3. Vier hoofdthema's conform uitgiftestrategie
 - 3.1 Diversiteit/soorten bedrijven
 - 3.2 Kavelgrootte
 - 3.3 Duurzame energievoorziening
 - 3.4 Circulair bouwen
4. Kavels A1 Bedrijvenpark Deventer West
5. Verkoop via inschrijving/pitch 15 kavels
6. Verkoop in combinatie met zelfrealisatie

Bijlagen

1. Inleiding

Deze verkoopstrategie voor A1 Bedrijvenpark Deventer West is het vervolg op de vastgestelde uitgiftestrategie van A1 Bedrijvenpark Deventer. Uitgangspunten betreffen de wens voor meer diversiteit in bedrijfssectoren, verschillende kavelgroottes, duurzame energievoorziening en circulair bouwen. Verder is er de behoefte om meer maakbedrijven op A1 Bedrijvenpark Deventer te laten landen.

Het oostelijke gedeelte van A1 Bedrijvenpark Deventer is verkocht of betaald gereserveerd. In het westelijk deel is circa 25 hectare grond uitgeefbaar voor bedrijventerrein. Dit zijn de laatste beschikbare vrije kavels op A1 Bedrijvenpark Deventer. Na de verkoop van deze kavels is alleen nog ruimte op de overige bedrijfsterreinen bij bedrijfsverplaatsingen en/of herstructurering.

In dit document lichten wij het college toe hoe wij bovenstaande welke verkoopstrategie we gaan hanteren voor A1 Bedrijvenpark Deventer. Deze strategie is in een informele raadsvergadering op 9 maart 2022 besproken met de aanwezige raadsleden.

Na vaststelling door het college op 22 maart 2022 wordt er een aangepast informatiedocument over de verkoopstrategie gemaakt. Deze wordt ook extern gepubliceerd.

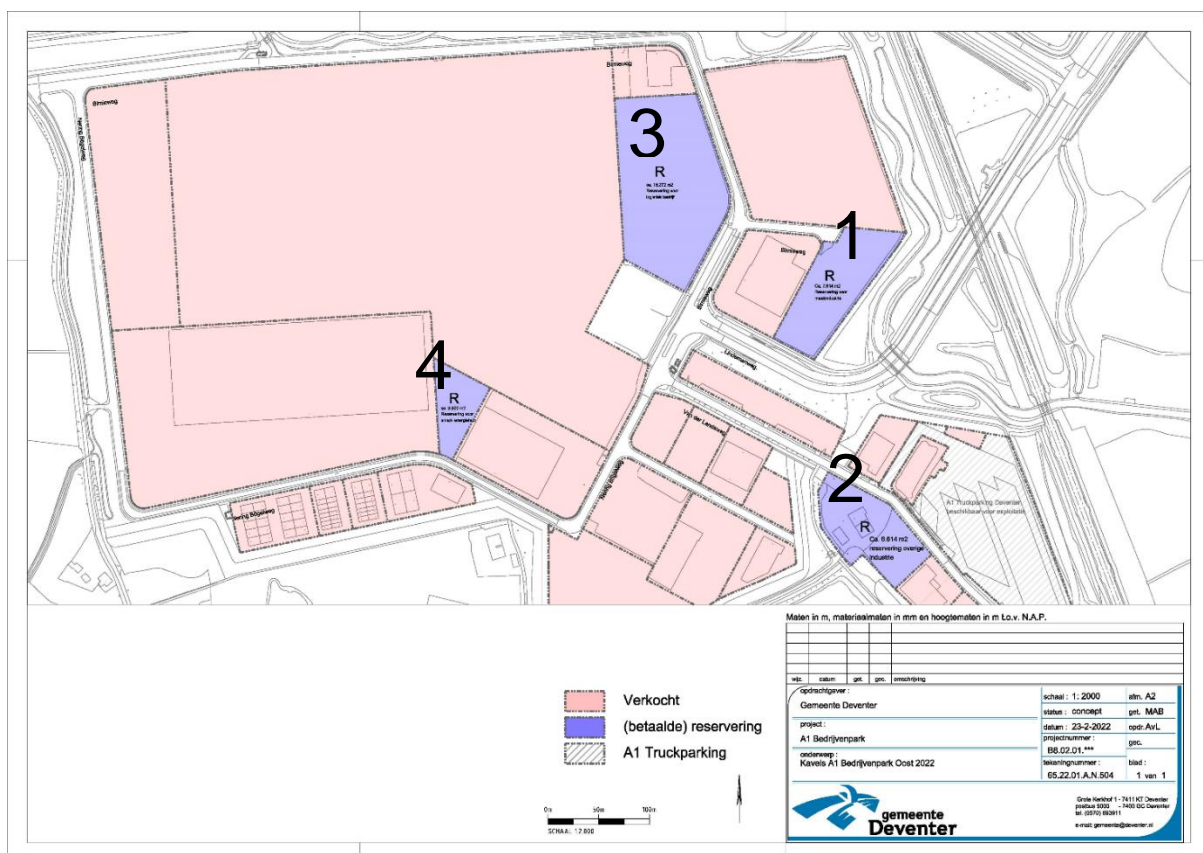
2. Stand van zaken

A1 Bedrijvenpark Deventer Deventer Oost

In 2013 is gestart met verkoop van kavels op het oostelijke gedeelte. Na een lastige start nam de afgelopen drie jaar de interesse van bedrijven in de koop van kavels op A1 Bedrijvenpark Deventer sterk toe. Dit heeft ertoe geleid dat eind 2021 praktisch alle kavels in dit deel verkocht zijn.

We zijn zeer trots dat partijen als Van der Valk Hotel, Sligro, Aldi, Metos, Cool Blue, Leger des Heils en Team DSM, zich hebben gevestigd en zich thuis voelen in Deventer. Het A1 Bedrijvenpark Deventer beschikt over een beveiligde truckparking, een multi-fuel brandstof station inclusief LNG van Total Energies en een gepland waterstoftankstation in 2023.

Anno Q1 2022 zijn er nog vier kavels betaald gereserveerd en zijn er geen kavels meer beschikbaar voor verkoop op A1 Bedrijvenpark Deventer. De verwachting is dat alle kavels in het oostelijk deel in Q2 2022 zijn verkocht.



Situatie A1 Bedrijvenpark Deventer Oost Q1 2022

- | | |
|-------------------------|--|
| 1. Kavel Entree | circa 7.614 m ² , betaald gereserveerd door bedrijf maakindustrie |
| 2. Olthofboerderij | circa 6.614 m ² , betaald gereserveerd door bedrijf overige industrie |
| 3. Kavel onder team DSM | circa 16.727 m ² , niet beschikbaar |
| 4. Kavel energiehub | circa 3.500 m ² . gereserveerd Smart Energy Hub. |

3. Vier hoofdthema's conform uitgiftestrategie

Inleiding

Nu nieuwe bedrijven op het oostelijke gedeelte zijn gevestigd, is er de behoefte om de ambities en het profiel te herijken. Deze herijking heeft geleid tot vier hoofdthema's die zijn beschreven in de eerder vastgestelde uitgiftestrategie. Deze thema's zijn grotendeels los van elkaar te beschouwen, maar vaak is er ook een link.

Anno 2022 zijn de klimaatdoelstellingen urgenter en groter geworden en zijn de bestaande bedrijventerreinen in Deventer geheel uitverkocht. Daarmee is er schaarste van beschikbare vrije kavels. De afgelopen jaren zijn er veel ontwikkelingen geweest op A1 Bedrijvenpark Deventer:

- Er zijn windturbines die direct zijn aangesloten op het net van A1 Bedrijvenpark Deventer;
- Er is een multi-fuel brandstofstation met LNG. In 2023 wordt de realisatie van een waterstoftankstation verwacht;
- Er zijn verschillende bedrijven die zich richten op stadslogistiek met mogelijk een rol in het emissievrij maken van de het vervoer in de Deventer binnenstad.

Deze veranderende omstandigheden maken het logisch dat dat een verdere invulling geeft voor het westelijke gedeelte op het gebied van duurzaamheid en voor het economisch profiel ervan.

De volgende vier thema's zijn hierna ingevuld:

1. Diversiteit/soorten bedrijven
2. Kavelgrootte
3. Duurzame energievoorziening
4. Circulair bouwen.

3.1 Diversiteit/soorten bedrijven

Het oostelijk deel was gericht op logistieke bedrijven, duurzame maakbedrijven en bedrijven met groeiambitie uit Deventer. Om een toekomst vast bedrijvenpark te ontwikkelen en de kwetsbaarheid bij een te eenzijdige invulling te voorkomen, is gekozen om bij de uitgifte van het westelijke gedeelte tot meer diversiteit in het type bedrijven te komen. Ook specifiek de wens voor maakbedrijven is uitgesproken.

In onderstaande tabellen is aangegeven wat de actuele vraag van bedrijven die zich als geïnteresseerde partijen hebben gemeld bij de gemeente. Onderverdeeld naar type bedrijven, herkomst en de gevraagde grootten in kavels. Het laat zien dat er een grote vraag is naar grote logistieke partijen en dat er ruime vraag is van bedrijven uit Deventer en de regio.

type bedrijf	aantal	waarvan Deventer en regio
handel en logistiek	65	18
maakindustrie	13	5
divers/overig	44	9

type bedrijf	hectare	waarvan Deventer en regio
handel en logistiek	309,4	40
maakindustrie	24,2	7
divers/overig	25,8	3

Tabel: overzicht van vraag van de gemelde type bedrijven in aantallen en herkomst grootten voor A1 Bedrijvenpark Deventer, maart 2022

Naar kavelgrootte	< 2499	2500-4999	5000-9999	10000-19999	20000-29999	30000-49999	50000-99999	> 100000
totaal aantal	24	15	11	20	11	14	19	8
waarvan Deventer en regio	11	2	3	13	3	1	1	1

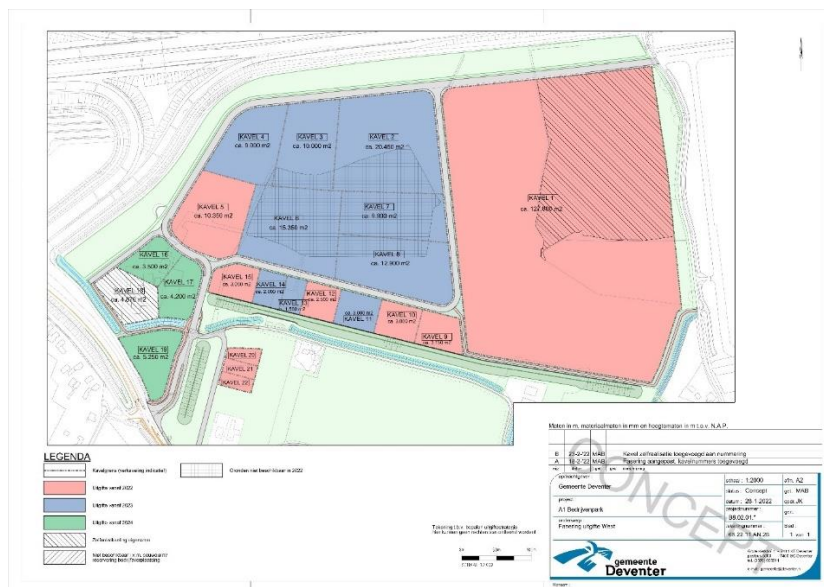
Tabel: aantal geïnteresseerden voor A1 Bedrijvenpark Deventer in relatie tot de grootte van de kavels, afkomst bedrijven, maart 2022

Samenvattend

- We houden vast aan de gewenste afwisseling in diversiteit en bedrijfssectoren.
- Duurzame maakbedrijven en bedrijven uit Deventer hebben de voorkeur, toch bepaalt de markt hoofdzakelijk de 'inkleuring' van het gebied.
- Minimaal drie maakbedrijven.
- De gronden in de nabijheid van de N348 hebben een eigen identiteit.

3.2 Kavelgrootte

De landelijke trend is dat op nieuwe bedrijventerreinen grote tot zeer grote panden ten behoeve van logistieke activiteiten worden ontwikkeld. De huidige economische en maatschappelijke ontwikkelingen vragen hier ook om. Dit zien we ook terug in de interesse voor kavels op A1 Bedrijvenpark Deventer (zie tabel 3.1). De afweging over de grootte van de uitgeefbare kavels is nauw verbonden met de afweging over diversiteit in bedrijven. Er is een balans gezocht tussen de marktvraag en financiële zekerheid aan de ene kant en anderzijds niet slechts een beperkt aantal bedrijven de gelegenheid te bieden om zich te kunnen vestigen op A1 Bedrijvenpark Deventer. Dit heeft geleid tot een keuze van een kavelindeling met 22 verschillende bedrijfskavels. Dit zorgt voor een goede mix van kavelgroottes. In tegenstelling tot de flexibele verkaveling op het oostelijke gedeelte, wordt op het westelijke gedeelte gewerkt met vaste kavelgroottes.



Voorbeeld kaveloverzicht A1 Bedrijvenpark Deventer West

Verkaveling	Grootte
1 XXL	13 ha
7 kavels	1 – 2 ha
11 kavels	0,15 ha – 1 ha
3 kavels	Kermisexploitanten

De keuze voor deze wijze van verkaveling is gemaakt om sturing te kunnen geven aan de verkoop en om ervoor te zorgen dat de grond zo optimaal mogelijk wordt gebruikt. Op het moment dat een koper een stuk extra of minder grond wil kopen (maximale afwijking van 15%), kan dit worden besproken als de buurkavel(s) nog beschikbaar is. Hiermee is er in beperkte mate flexibiliteit, zolang de uitgifte dat toelaat en het niet ten koste gaat van de verkoopbaarheid of aantrekkelijkheid van de resterende kavels. Beslissing of dit kan ligt bij de gemeente Deventer.

Samenvattend:

- Er wordt ruimte geboden aan één grote (XXL-) kavel (circa 13 ha)
- De maat van de overige kavels is maximaal 3 ha.
- Er wordt uitgegaan van een initiële kavelstructuur. Er blijft een zekere mate van flexibiliteit in de kavelstructuren bestaan, zolang de uitgifte dit toelaat.

3.3 Duurzame energievoorziening

In lijn met de Visie Duurzaam Deventer is het essentieel dat A1 Bedrijvenpark Deventer haar bijdrage levert aan de beoogde energieneutraliteit in 2030. Gezien het toenemende energieverbruik, maar ook de grote beschikbare dakoppervlakte voor zonnepanelen biedt A1 Bedrijvenpark Deventer een grote potentie. In het oostelijke gedeelte zijn op dit gebied al een aantal significantie duurzaamheidsstappen genomen. Zo is het park aardgasvrij en is het direct aangesloten op de windturbines. Vrijwel alle daken zijn geschikt voor het volleggen met zonnepanelen. In het westelijke deel worden de ambities nog hoger gelegd en worden bedrijven verplicht de daken geschikt te maken voor zonnepanelen en deze ook nagenoeg vol te leggen met zonnepanelen.

Biogas

In de verkennende gesprekken met bedrijven die interesse tonen zitten geen bedrijven die behoefte hebben aan biogas. Dit is daarom nu niet verder uitgewerkt. Mochten er meerdere partijen zich melden dan wordt de haalbaarheid opnieuw bekeken.

Smart Energy Hub

Er zijn plannen om een Smart Energy Hub te realiseren. Mogelijkheden om dit te realiseren worden op dit moment verkend in opdracht van de gemeente Deventer en de provincie Overijssel. Ook de bedrijven in het oostelijk deel zijn bij deze verkenning actief betrokken. Bij de Smart Energy Hub wordt het overschot aan energie terug geleverd aan de naastgelegen bedrijven. Hiervoor moet er een vorm van energieopslag, zoals batterijopslag of waterstof, worden gerealiseerd.

In de verkoopstrategie (zie hoofdstuk 4) dagen we bedrijven uit extra elementen op het gebied van duurzame energie toe te passen. In de toewijzing van de kavels kan ook gekeken worden naar complementariteit van de energiebehoefte.

Samenvattend:

- Daken vol leggen met zonnepanelen.
- Biogas van de burens (Oxe geeft gas), indien er voldoende afname wordt gerealiseerd op A1 Bedrijvenpark Deventer om investering terug te verdienen.
- Extra: Smart Energy Hub.

3.4 Circulair bouwen

Onze definitie van circulair bouwen: *Het ontwikkelen, gebruiken en hergebruiken van gebouwen, gebieden en infrastructuur, zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en ecosystemen aan te tasten. Bouwen op een wijze die economisch verantwoord is en bijdraagt aan het welzijn van mens en dier. Hier en daar, nu en later.*

De bouw verbruikt 50% van alle grondstoffen en 40% van de beschikbare energie. En maar liefst 40% van het afval komt uit de bouw. Dus als de bouw verandering brengt in haar processen is het effect op duurzaamheid groot. Een grote verantwoordelijkheid met grote kansen! Met de uitgifte van de kavels op A1 Bedrijvenpark Deventer West willen we deze verantwoordelijkheid en kans oppakken en werken aan een bedrijvenpark waar we over 30 jaar nog steeds trots op zijn.

Anno 2022 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. De term 'circulair' is hot, zeker in de bouwsector. Om deze belangrijke transitie te kunnen maken, zijn veel (inter)nationale ketenpartners nodig. Van slopers en toeleverende industrie tot financiers, architecten, wetenschap en onderwijs. Los van alle lopende discussies en knelpunten die opgelost moeten worden, kan er al veel. En gebeurt er al veel. Zo heeft op A1 Bedrijvenpark Deventer Oost 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 gaan we dit in West intensiveren.

Bedrijven worden verplicht minimaal 50% circulair te bouwen. Daarnaast worden de bedrijven uitgedaagd om extra stappen te zetten om nog meer circulariteit te behalen. De consequenties van circulair bouwen zijn moeilijk in te schatten. Er zijn nog weinig ervaringen met dit soort eisen bij de uitgifte van bedrijventerreinen. We gaan ervan uit dat gezien de huidige praktijk veel van de eisen haalbaar zijn, maar dat hiervoor wel extra moeite en inzet gedaan moet worden.

We zien het als een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid van de bedrijven en gemeente om samen de lat zo hoog mogelijk te leggen. Dit doen we door de bedrijven uit te dagen en te stimuleren in plaats van lange lijsten met voorwaarden en regels op te leggen.

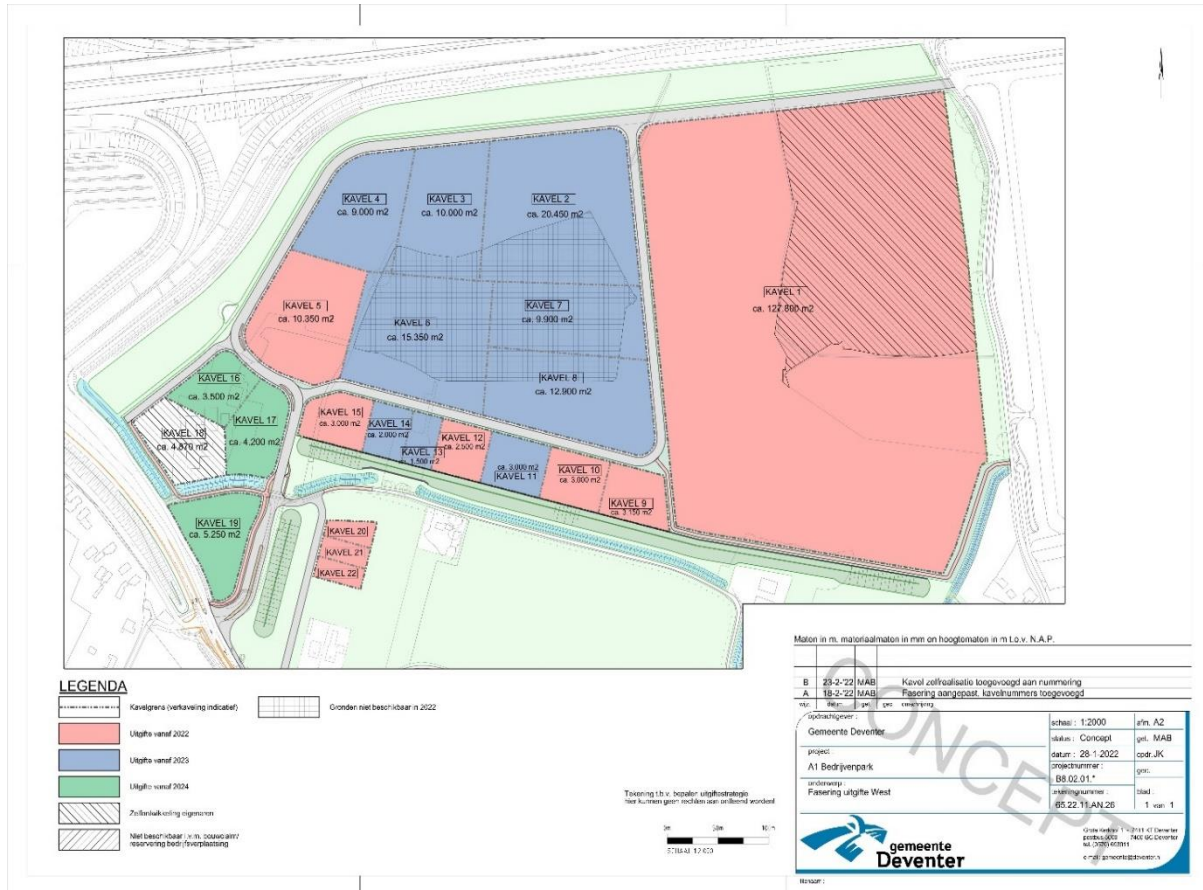
Samenvattend:

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

- Reductie van materialen
- Demontabel bouwen
- Management in bouwproces
- Milieuprestatieberekening van ten hoogste € 0,50 per m².

4. Kavels A1 Bedrijvenpark Deventer West

In het westelijke gedeelte zijn in totaal 22 verschillende kavels uit te geven. Er is gekozen voor een vaste verkaveling. De kavels zullen gefaseerd op de markt worden gebracht vanaf Q2 2022. Hieronder de kaart met de geplande verkaveling en de nadere toelichting.



Uitgifte grond

1. Pitchmethode: 15 kavels
2. Zelfrealisatie van grondeigenaar: 1 kavel
3. Verkoop i.c.m. zelfrealisatie: 1 kavel
4. Claimhouder en strategische verplaatsing: 2 kavels
5. Kermisexploitanten via makelaardij: 3 kavels

Grondprijs

De m² prijs van de kavels op A1 Bedrijvenpark Deventer is afhankelijk van de ligging, zicht, milieucategorie en hoogte en ligt tussen de € 165,- (randzone) en € 210,- (zichtlocatie) per m² (exclusief BTW en prijzen 2022).

5. Verkoop via inschrijving/pitch 15 kavels

Pitchmethode

Er is gekozen voor een pitchmethode om aan de ene kant alle partijen een gelijke kans te geven en aan de andere kant de marktpartijen uit te dagen om een plan te maken waarmee we onze ambitie kunnen realiseren voor een groen, duurzaam en circulair bedrijvenpark. We willen een bedrijvenpark met een diversiteit aan bedrijven waar we over 30 jaar nog steeds trots op zijn. Daarnaast willen we bedrijven stimuleren om te laten zien dat zij een robuuste bijdrage leveren aan de Deventer economie.

Er worden in het totaal 15 kavels gefaseerd aangeboden via de pitchmethode. Per fase worden de kavels aangeboden aan de markt door de verkoop te publiceren en aan te kondigen. Het tempo van uitgifte van de kavels wordt bepaald door de gemeente. De eerste uitgifte zal plaatsvinden in Q2 2022.

Partijen die zich willen aanmelden moeten aan de minimale criteria (knock-out criteria, zie pagina 14) voldoen om uitgenodigd te worden om in te schrijven en te presenteren. Deze presentatie wordt gegeven aan de beoordelingscommissie, waarin verschillende vakdisciplines plaats zullen plaatsnemen. De commissie bestaat uit minimaal vijf personen. De samenstelling wordt bepaald door de gemeente en kan wisselen van samenstelling of aantal personen.

Deze commissie beoordeelt de presentaties op basis van de beoordelingsmatrix (zie pagina 14). Het bedrijf met de beste score krijgt een kavelaanbieding en de mogelijkheid om een betaalde reservering voor drie maanden op de kavel te nemen om de plannen verder uit te werken. Bij een gelijke score zal er worden geloot. Alle partijen, die een presentatie hebben gegeven, krijgen bericht over of ze al dan niet gewonnen hebben. Er worden geen mededelingen gedaan over de inhoud van de presentaties of deelnemende partijen.

De winnende partij krijgt een reservering op de kavel. De reserveringsvergoeding bedraagt per 4% van de verkoopprijs op jaarbasis en wordt per maand vooraf gefactureerd. Als de winnende partij de kavel daadwerkelijk besluit te kopen gedurende de reserveringstermijn, wordt de betaalde vergoeding voor deze reservering verrekend met de uiteindelijke kavelprijs. De betaalde reserveringsvergoeding vervalt aan de gemeente als de partij de kavel niet koopt of indien en zodra de reserveringstermijn is verlopen. Deze reservering kan éénmaal verlengd worden met drie maanden. Vervolgens wordt overgegaan tot het ondertekenen van de koopovereenkomst. Het staat de gemeente vrij om verzoeken tot verdere verlenging van de reserveringstermijn om moverende redenen te weigeren of te accepteren.

Lukt het niet binnen deze termijn tot een overeenkomst te komen, dan wordt de kavel aangeboden aan de partij die de op één na beste score heeft bij de pitch en zo verder.

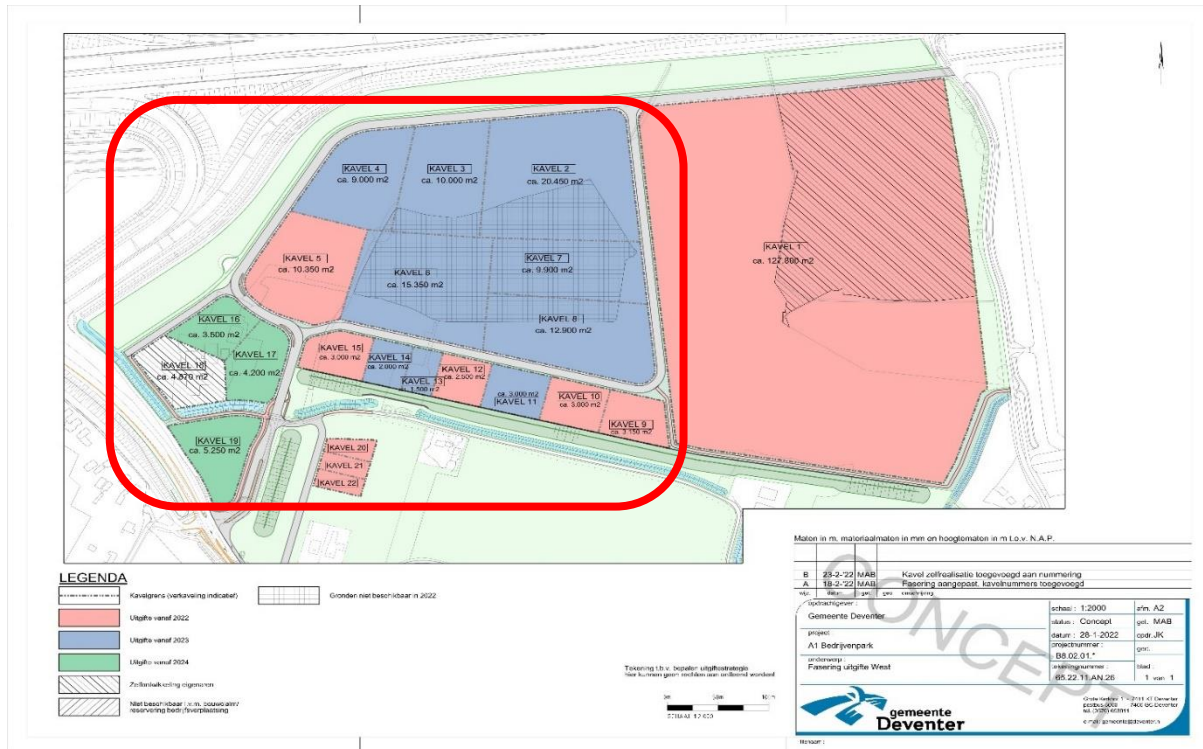
Het gepresenteerde plan wordt onderdeel van de koopovereenkomst en er is een verplichting tot nakoming hiervan op straffe van een boetebeding.

De gemeente evalueert na de verkoop van het eerste cluster kavels de methodiek en past indien gewenst of noodzakelijk, de voorwaarden aan. Er zal geen pitchvergoeding worden gegeven aan de deelnemende partijen en er kunnen geen rechten worden ontleend aan deelname. Per partij kan per cluster ingeschreven worden met een voorkeur voor een kavel. Er wordt maximaal één kavel per partij gegund.

Verkoop: gefaseerd vanaf Q2 2022 tot 2024/2025

Bestemming: 15 kavels ten behoeve van overige bedrijven waarvan minimaal 3 kavels ten behoeve van maakindustrie (exclusief kavel 6,8,18)

Aantal kavels: 15



Er zijn 15 bedrijfskavels die via de pitchmethode worden uitgegeven:

Kavel	Opp. ca.	Fasering (indicatief)	Kavel	Opp. ca.	Fasering
2	20.450	Vanaf 2023	11	3.000	Vanaf 2023
3	10.000	Vanaf 2023	12	2.500	Vanaf 2022
4	9.000	Vanaf 2023	13	1.500	Vanaf 2023
5	10.350	Vanaf 2022	14	2.000	Vanaf 2023
6	15.350	Niet beschikbaar 1)	15	3.000	Vanaf 2022
7	9.900	Vanaf 2023	16	3.500	Vanaf 2024
8	12.900	Niet beschikbaar 2)	17	4.200	Vanaf 2024
9	3.150	Vanaf 2022	18	4.870	Niet beschikbaar 3)
10	3.000	Vanaf 2022	19	5.250	Vanaf 2024

1) Kavel 6 is niet beschikbaar vanwege reservering voor de compensatie van een bestaande bouwclaim van Trebbe

2) Kavel 8 is niet beschikbaar in verband met een geplande bedrijfsverplaatsing van Transport Bedrijf de Roos ten gunste van de de Asphaltcentrale.

3) Kavel 18 is niet beschikbaar in verband met de zelfrealisatie van grondeigenaar van Schooten

Uitgangspunten

- Het doel is om minimaal drie kavels oor maakbedrijven te realiseren. Definitie die voor de uitgifte op A1 Bedrijvenpark Deventer wordt gehanteerd voor maakbedrijven: het type bedrijven dat (rauwe) materialen tot nieuwe producten verwerkt, inclusief procesindustrie. De sectoren die bij deze definitie van de maakindustrie zijn bijvoorbeeld elektronica, kunststofverwerking,

machinebouw, metaalproducten, textiel en transportmiddelen en passen binnen de SBI codes die zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

- Voor de overige kavels geldt dat de bedrijven moeten voldoen aan de eisen gesteld in het bestemmingsplan.
- Er worden geen bedrijven toegelaten met meer dan 25% kantoorfunctie en de kantoorfunctie moet ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie.

De knock-out criteria die worden gehanteerd bij inschrijving voor de pitchmethode zijn:

- Conformereren aan geldende grondprijs en bijbehorende verkoopvoorwaarden;
- Conformereren aan voorgestelde kavelvorm;
- Dak nagenoeg vol leggen met zonnepanelen (PV-panelen);
- Natuurinclusief-, waterberging en circulair bouwen (zoals vastgelegd in uitgiftestrategie);
- Passend binnen de milieucategorie en regels van het bestemmingsplan;
- Bibob-toets (integriteitsonderzoek);
- Eindgebruiker bekend.

In onderstaande tabel staat beschrijven op welke onderdelen punten kunnen worden behaald bij de inschrijving/pitch.

Onderdeel	Toelichting
Oplossen knelpunten Deventer, ontwikkelmogelijkheden oude locatie Deventer of regio (beschikbaarheid, kwaliteit, grootte, inclusief planontwikkeling)	<ul style="list-style-type: none"> • Kunt u aantonen dat verplaatsing met vestigen op A1 Bedrijvenpark Deventer een ander knelpunt binnen de gemeente Deventer oplost? Bijvoorbeeld lawaai, stank, veiligheid, verkeer, e.d. Geef een kwalitatieve toelichting en indien mogelijk een kwantitatieve onderbouwing. • Wanneer uw bedrijf een plek achterlaat vanaf 2.500 m2 kavel die herontwikkeld / hergebruikt kan worden door een ander bedrijf of voor nieuwbouw van bijvoorbeeld woningbouw. Onderbouwd met een kwalitatieve toelichting en indien mogelijk een kwantitatieve onderbouwing. • Geef aan op welke manier uw bedrijf van toegevoegde waarde is voor de stad Deventer. Geef een kwalitatieve beschrijving.
Maakindustrie	<ul style="list-style-type: none"> • Omdat er al veel logistieke bedrijven zijn, krijgen bedrijven uit de maakindustrie extra punten. Zo komt er meer diversiteit in het type bedrijven.
Duurzaam omgaan met energie, meedoen in Smart Energy Hub, Bream/mpg score	<ul style="list-style-type: none"> • Geef een goede uitgebreide toelichting wat uw visie en ambitie is op het gebied van duurzame energie en welke maatregelen u neemt. • Geef een toelichting op het toevoegen dan extra circulaire maatregelen. Bijvoorkeur aan te tonen via een erkende berekeningsmethodiek zoals MPG / BREEAM. • Daarnaast wordt er op dit moment hard gewerkt aan een Smart Energy Hub op A1 Bedrijvenpark Deventer, waar bedrijven op aangesloten kunnen worden. Geef aan op welke manier uw bedrijf een bijdrage kan leveren en of u wilt deelnemen aan deze hub.
Maatschappelijk verantwoord ondernemen	<ul style="list-style-type: none"> • Op welke manier heeft uw bedrijf maatschappelijk verantwoord ondernemen geïntegreerd in de strategie en bedrijfsvoering?
Bonuspunten	<ul style="list-style-type: none"> • De gemeente kan op basis van de totale indruk of op wenselijkheid, onderscheidenheid, kwaliteit en innovatie een extra punten toewijzen voor dit onderdeel.

Beoordelingsmatrix (indicatief)

Nr.	Criterium	Max. score
1	Oplossen knelpunten Deventer, ontwikkelmogelijkheden oude locatie Deventer of regio (beschikbaarheid, kwaliteit, grootte, inclusief planontwikkeling)	20
2	Maakindustrie	20
3	Maatschappelijk verantwoord ondernemen	12
4	Duurzaam omgaan met energie, meedoen in Smart Energy Hub, Breeam/mpg score	16
5	Bonus kwalitatieve beschrijving/ presentatie	24
Totaal		92

Bovenstaande puntenverdeling is niet definitief en kan wijzigen per inschrijving.

Met deze matrix zal de beoordelingscommissie bepalen aan welke partij de kavel wordt gegund. Bij gelijke score wordt er door de notaris door middel van een loting bepaald aan wie de kavel wordt gegund.

Toelichting beoordelingscriteria verkoopstrategie

De gemeente gaat voor het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig bedrijvenpark. Hierdoor heeft de inschrijving geen vrijblijvend karakter en wordt het een onlosmakelijk onderdeel van de verkoopovereenkomst. Er berust een verplichting op het nakomen van de gepresenteerde punten, tenzij dit schriftelijk anders is overeengekomen. Gedurende de planvorming, de realisatie, tijdens en na de oplevering van het pand vindt controle plaats op deze punten en wordt indien nodig afgedwongen via een boetebeding welke wordt opgenomen in de koopovereenkomst.

Samenvattend

Waarom?

- Iedereen gelijke kansen.
- Diversiteit in het type bedrijven realiseren
- Ondernemers uitdagen om iets moois en duurzaam te gaan realiseren.
- Mogelijkheid om te sturen op type bedrijven.

Hoe?

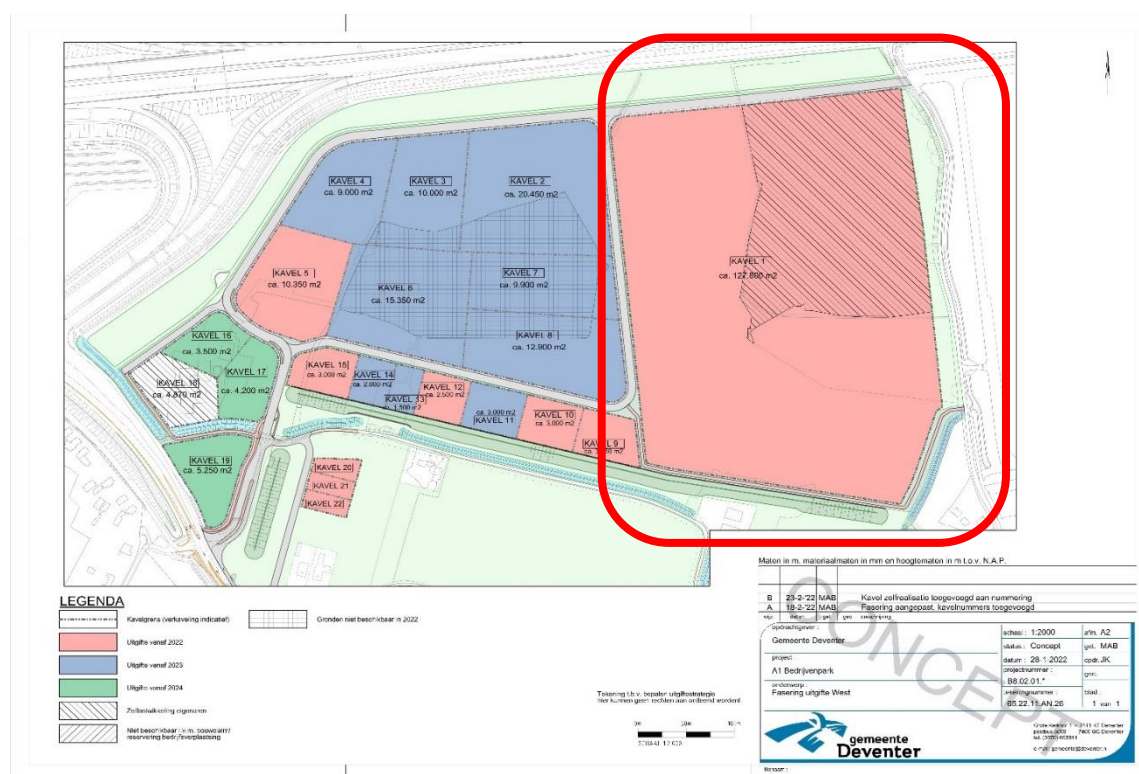
- Bedrijf moet voldoen aan een aantal voorwaarden (knock-out criteria).
- Bedrijf kan punten scoren op vijf onderdelen:
 - Oplossen knelpunten Deventer, ontwikkelmogelijkheden oude locatie Deventer of regio.
 - Maakindustrie.
 - Duurzaam omgaan met energie, meedoen in Smart Energy Hub, Breeam/mpg score.
 - Maatschappelijk verantwoord ondernemen.
 - Bonuspunten.

6. Verkoop in combinatie met zelfrealisatie

Een van de grondeigenaren beroept zich op het recht van zelfrealisatie van eigen gronden en heeft een eigen eindgebruiker aangedragen. Hierdoor ontstaat een unieke situatie. De mede grondeigenaar heeft ca. 4,7 ha in eigendom voor deze ontwikkeling en koopt van de gemeente Deventer ca. 8 ha om deze ontwikkeling mogelijk te maken. De mede grondeigenaar verkoopt aan de gemeente ca. 1.1 ha ten behoeve van de openbare ruimte. In overeenstemming met de vastgestelde uitgiftestrategie, komt er hiermee nog 1 XXL kavel voor een logistieke partij op A1 Bedrijvenpark Deventer West. Dit is de laatste grote kavel die wordt uitgegeven op Bedrijvenpark A1 Deventer West.

Met de bereikte overeenstemming met mede-grondeigenaar worden de volgende doelen gehaald:

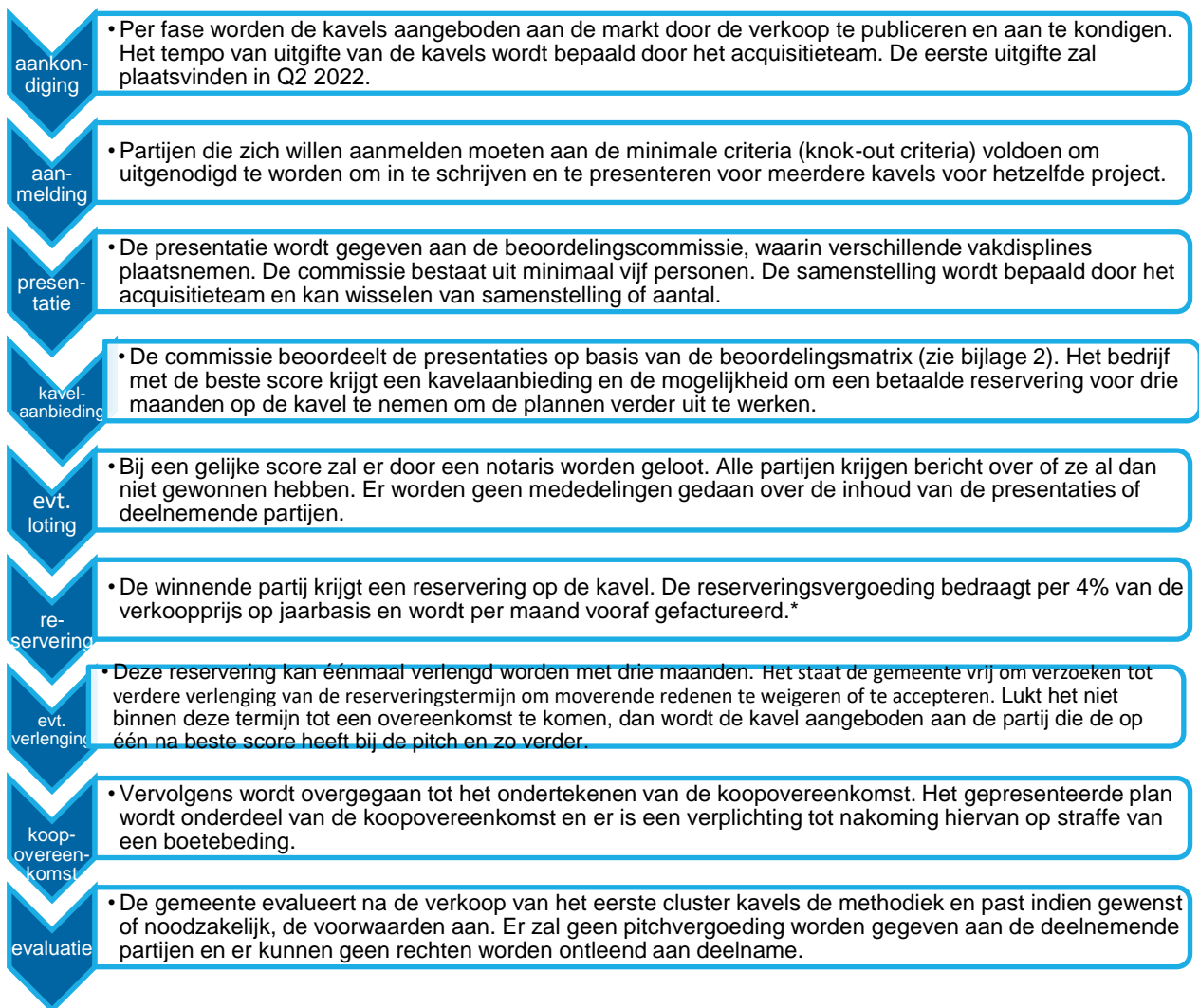
- Deventer partij blijft behouden voor Deventer en daarmee ook de werkgelegenheid.
- Er wordt een bestaand knelpunt in Deventer opgelost; verkeerssituatie Handelspark De Weteringen
- Er zijn hergebruikmogelijkheden op de oude locatie
- De gemeente heeft de mogelijkheid om de laatste gronden aan te kopen om de infrastructuur op A1 Bedrijvenpark Deventer West aan te kunnen leggen.
- De overeenstemming zorgt voor een aanzienlijk financieel voordeel op de grondexploitatie.
- De afnemende partij gaat waarschijnlijk mee doen met de realisatie van de smart energie hub.



Speciale situatie voor deze kavel

- Er is overeenstemming bereikt met de medegrondeigenaar.
- Deze verkoop zorgt er voor dat grondeigenaar ook bereid is grond te verkopen ten behoeve van openbare ruimte waardoor A1 Bedrijvenpark Deventer West ontwikkeld kan worden.
- De medegrondeigenaar is bereid om posterieure overeenkomst met gemeente te sluiten.
- De grondverkoop van dit kavel is gepland in Q2 2022.

Bijlage 1 stappenplan (indicatief)



Bijlage2 tijdpad (indicatief)

Hieronder vindt u het tijdpad van de verschillende stappen van de pitchmethode.

aankondiging	• Aankondiging uitvraag op website www.A1bedrijvenparkdeventer.nl , mail naar aangemelde geïnteresseerde partijen en Deventer Verkoopt.
aanmelding	• Uiterlijke datum aanmelding – 2 weken na aankondiging
beoordeling	• Beoordeling op minimale eisen en uitnodiging voor presentatie – 2 weken
presentatie	• 6 weken na de uitnodiging
beoordeling	• van presentaties door beoordelingscommissie – 2 weken
toewijzing	• 1 week
kavelaanbieding	• 1 week
betaalde reservering	• 3 maanden
goedkeuring	• door B&W – 2 weken
koopovereenkomst	• na maximaal 6 maanden

Verkoopstrategie A1 Bedrijvenpark Deventer West



Hier bouw je
toekomst-
inclusief
aan jouw
bedrijf

All in 1

A1bedrijvenparkdeventer.nl

A1
Bedrijvenpark
Deventer.nl

Versie 14 maart 2022
T.b.v. College B&W

Inhoud

1. Inleiding
2. Stand van zaken
3. Vier hoofdthema's conform uitgiftestrategie
 - 3.1 Diversiteit/soorten bedrijven
 - 3.2 Kavelgrootte
 - 3.3 Duurzame energievoorziening
 - 3.4 Circulair bouwen
4. Kavels A1 Bedrijvenpark Deventer West
5. Verkoop via inschrijving/pitch 15 kavels
6. Verkoop in combinatie met zelfrealisatie

Bijlagen

1. Inleiding

Deze verkoopstrategie voor A1 Bedrijvenpark Deventer West is het vervolg op de vastgestelde uitgiftestrategie van A1 Bedrijvenpark Deventer. Uitgangspunten betreffen de wens voor meer diversiteit in bedrijfssectoren, verschillende kavelgroottes, duurzame energievoorziening en circulair bouwen. Verder is er de behoefte om meer maakbedrijven op A1 Bedrijvenpark Deventer te laten landen.

Het oostelijke gedeelte van A1 Bedrijvenpark Deventer is verkocht of betaald gereserveerd. In het westelijk deel is circa 25 hectare grond uitgeefbaar voor bedrijventerrein. Dit zijn de laatste beschikbare vrije kavels op A1 Bedrijvenpark Deventer. Na de verkoop van deze kavels is alleen nog ruimte op de overige bedrijfsterreinen bij bedrijfsverplaatsingen en/of herstructurering.

In dit document lichten wij het college toe hoe wij bovenstaande welke verkoopstrategie we gaan hanteren voor A1 Bedrijvenpark Deventer. Deze strategie is in een informatiesessie voor de gemeenteraad op 9 maart 2022 besproken met de aanwezige raadsleden.

Na vaststelling door het college op 22 maart 2022 wordt er een informatiebrochure over de verkoopstrategie gemaakt. Deze wordt ook extern gepubliceerd.

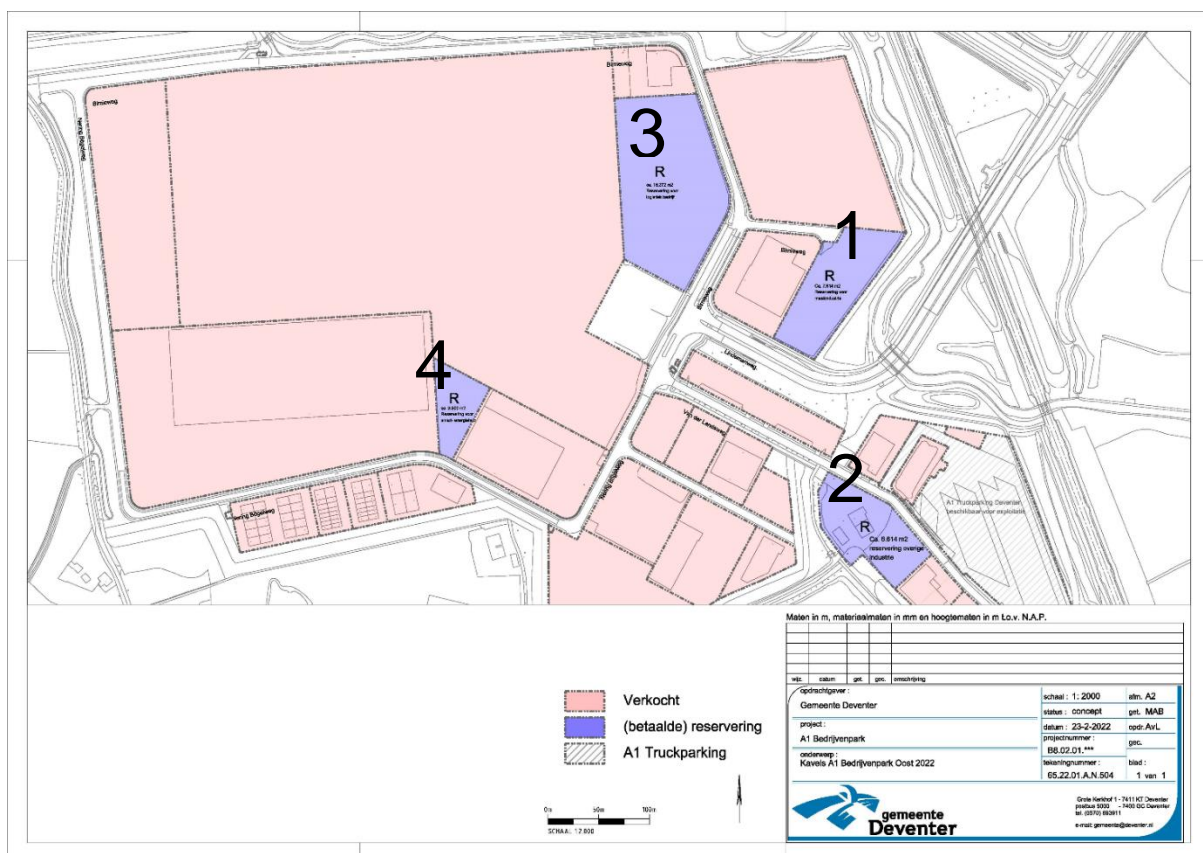
2. Stand van zaken

A1 Bedrijvenpark Deventer Deventer Oost

In 2013 is gestart met verkoop van kavels op het oostelijke gedeelte. Na een lastige start nam de afgelopen drie jaar de interesse van bedrijven in de koop van kavels op A1 Bedrijvenpark Deventer sterk toe. Dit heeft ertoe geleid dat eind 2021 praktisch alle kavels in dit deel verkocht zijn.

We zijn zeer trots dat partijen als Van der Valk Hotel, Sligro, Aldi, Metos, Cool Blue, Leger des Heils en Team DSM, zich hebben gevestigd en zich thuis voelen in Deventer. Het A1 Bedrijvenpark Deventer beschikt over een beveiligde truckparking, een multi-fuel brandstof station inclusief LNG van Total Energies en een gepland waterstoftankstation in 2023.

Anno Q1 2022 zijn er nog vier kavels betaald gereserveerd en zijn er geen kavels meer beschikbaar voor verkoop op A1 Bedrijvenpark Deventer. De verwachting is dat alle kavels in het oostelijk deel in Q2 2022 zijn verkocht.



Situatie A1 Bedrijvenpark Deventer Oost Q1 2022

- | | |
|-------------------------|--|
| 1. Kavel Entree | circa 7.614 m ² , betaald gereserveerd door bedrijf maakindustrie |
| 2. Olthofboerderij | circa 6.614 m ² , betaald gereserveerd door bedrijf overige industrie |
| 3. Kavel onder team DSM | circa 16.727 m ² , niet beschikbaar |
| 4. Kavel energiehub | circa 3.500 m ² . gereserveerd Smart Energy Hub. |

3. Vier hoofdthema's conform uitgiftestrategie

Inleiding

Nu nieuwe bedrijven op het oostelijke gedeelte zijn gevestigd, is er de behoefte om de ambities en het profiel te herijken. Deze herijking heeft geleid tot vier hoofdthema's die zijn beschreven in de eerder vastgestelde uitgiftestrategie. Deze thema's zijn grotendeels los van elkaar te beschouwen, maar vaak is er ook een link.

Anno 2022 zijn de klimaatdoelstellingen urgenter en groter geworden. Daarnaast is er schaarste van beschikbare vrije kavels in de gemeente Deventer.

De afgelopen jaren zijn er veel ontwikkelingen geweest op A1 Bedrijvenpark Deventer:

- Er zijn windturbines die aangesloten op het net van A1 Bedrijvenpark Deventer;
- Er is een multi-fuel brandstofstation met LNG. In 2023 wordt de realisatie van een waterstoftankstation verwacht;
- Er zijn verschillende bedrijven die zich richten op stadslogistiek met mogelijk een rol in het emissievrij maken van de het vervoer in de Deventer binnenstad.

Deze veranderende omstandigheden maken het logisch dat dat een verdere invulling geeft voor het westelijke gedeelte op het gebied van duurzaamheid en voor het economisch profiel ervan.

De volgende vier thema's zijn hierna ingevuld:

1. Diversiteit/soorten bedrijven
2. Kavelgrootte
3. Duurzame energievoorziening
4. Circulair bouwen.

3.1 Diversiteit/soorten bedrijven

Het oostelijk deel was gericht op logistieke bedrijven, duurzame maakbedrijven en bedrijven met groeiambitie uit Deventer. Om een toekomst vast bedrijvenpark te ontwikkelen en de kwetsbaarheid bij een te eenzijdige invulling te voorkomen, is gekozen om bij de uitgifte van het westelijke gedeelte tot meer diversiteit in het type bedrijven te komen. Ook specifiek de wens voor maakbedrijven is uitgesproken.

In onderstaande tabellen is aangegeven wat de actuele vraag van bedrijven die zich als geïnteresseerde partijen hebben gemeld bij de gemeente. Onderverdeeld naar type bedrijven, herkomst en de gevraagde grootten in kavels. Het laat zien dat er een grote vraag is naar grote logistieke partijen en dat er ruime vraag is van bedrijven uit Deventer en de regio.

type bedrijf	aantal	waarvan Deventer en regio
handel en logistiek	65	18
maakindustrie	13	5
divers/overig	44	9
type bedrijf	hectare	waarvan Deventer en regio
handel en logistiek	309,4	40
maakindustrie	24,2	7
divers/overig	25,8	3

Tabel: overzicht van vraag van de gemelde type bedrijven in aantallen en herkomst grootten voor A1 Bedrijvenpark Deventer, maart 2022

Naar kavelgrootte	< 2499	2500-4999	5000-9999	10000-19999	20000-29999	30000-49999	50000-99999	> 100000
totaal aantal	24	15	11	20	11	14	19	8
waarvan Deventer en regio	11	2	3	13	3	1	1	1

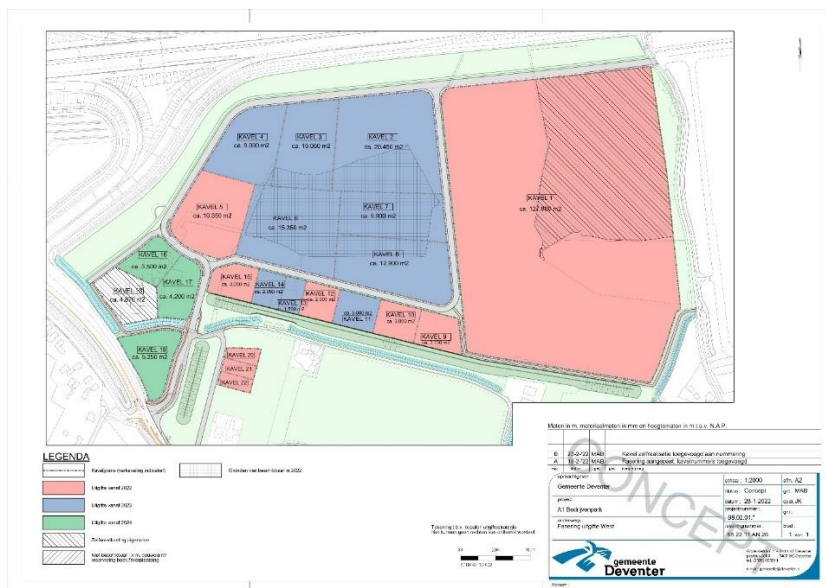
Tabel : aantal geïnteresseerden voor A1 Bedrijvenpark Deventer in relatie tot de grootte van de kavels, afkomst bedrijven, maart 2022

Samenvattend

- We houden vast aan de gewenste afwisseling in diversiteit en bedrijfssectoren.
- Duurzame maakbedrijven en bedrijven uit Deventer hebben de voorkeur, toch bepaalt de markt hoofdzakelijk de ‘inkleuring’ van het gebied.
- Minimaal drie maakbedrijven.
- De gronden in de nabijheid van de N348 hebben een eigen identiteit.

3.2 Kavelgrootte

De landelijke trend is dat op nieuwe bedrijventerreinen grote tot zeer grote panden ten behoeve van logistieke activiteiten worden ontwikkeld. De huidige economische en maatschappelijke ontwikkelingen vragen hier ook om. Dit zien we ook terug in de interesse voor kavels op A1 Bedrijvenpark Deventer (zie tabel 3.1). De afweging over de grootte van de uitgeefbare kavels is nauw verbonden met de afweging over diversiteit in bedrijven. Dit heeft geleid tot een keuze van een kavelindeling met 22 verschillende bedrijfskavels. Dit zorgt voor een goede mix van kavelgroottes. In tegenstelling tot de flexibele verkaveling op het oostelijke gedeelte, wordt op het westelijke gedeelte gewerkt met vaste kavelgroottes.



Voorbeeld kaveloverzicht A1 Bedrijvenpark Deventer West

Verkaveling	Grootte
1 XXL	13 ha
7 kavels	1 – 2 ha
11 kavels	0,15 ha – 1 ha
3 kavels	Kermisexploitanten

De keuze voor deze wijze van verkaveling is gemaakt om sturing te kunnen geven aan de verkoop en om ervoor te zorgen dat de grond zo optimaal mogelijk wordt gebruikt. Op het moment dat een koper een stuk extra of minder grond wil kopen (maximale afwijking van 15%), kan dit worden besproken als de buurkavel(s) nog beschikbaar is. Hiermee is er in beperkte mate flexibiliteit, zolang de uitgifte dat toelaat en het niet ten koste gaat van de verkoopbaarheid of aantrekkelijkheid van de resterende kavels. Beslissing of dit kan ligt bij de gemeente Deventer.

Samenvattend:

- Er wordt ruimte geboden aan één grote (XXL-) kavel (circa 13 ha)
- De maat van de overige kavels is maximaal 3 ha.
- Er wordt uitgegaan van een initiële kavelstructuur. Er blijft een zekere mate van flexibiliteit in de kavelstructuren bestaan, zolang de uitgifte dit toelaat.

3.3 Duurzame energievoorziening

In lijn met de Visie Duurzaam Deventer is het essentieel dat A1 Bedrijvenpark Deventer haar bijdrage levert aan de beoogde energieneutraliteit in 2030. Gezien het toenemende energieverbruik, maar ook de grote beschikbare dakoppervlakte voor zonnepanelen biedt A1 Bedrijvenpark Deventer een grote potentie. In het oostelijke gedeelte zijn op dit gebied al een aantal significantie duurzaamheidsstappen genomen. Zo is het park aardgasvrij en is het direct aangesloten op de windturbines. Vrijwel alle daken zijn geschikt voor het volleggen met zonnepanelen. In het westelijke deel worden de ambities nog hoger gelegd en worden bedrijven verplicht de daken geschikt te maken voor zonnepanelen en deze ook nagenoeg vol te leggen met zonnepanelen.

Biogas

In de verkennende gesprekken met bedrijven die interesse tonen zitten geen bedrijven die behoefte hebben aan biogas. Dit is daarom nu niet verder uitgewerkt. Mochten er meerdere partijen zich melden dan wordt de haalbaarheid opnieuw bekeken.

Smart Energy Hub

Er zijn plannen om een Smart Energy Hub te realiseren. Mogelijkheden om dit te realiseren worden op dit moment verkend in opdracht van de gemeente Deventer en de provincie Overijssel. Ook de bedrijven in het oostelijk deel zijn bij deze verkenning actief betrokken. Bij de Smart Energy Hub wordt het overschot aan energie terug geleverd aan de naastgelegen bedrijven. Hiervoor moet er een vorm van energieopslag, zoals batterijopslag of waterstof, worden gerealiseerd.

In de verkoopstrategie (zie hoofdstuk 4) dagen we bedrijven uit extra elementen op het gebied van duurzame energie toe te passen. In de toewijzing van de kavels kan ook gekeken worden naar complementariteit van de energiebehoefte.

Samenvattend:

- Daken vol leggen met zonnepanelen.
- Biogas van de burens (Oxe geeft gas), indien er voldoende afname wordt gerealiseerd op A1 Bedrijvenpark Deventer om investering terug te verdienen.
- Extra: Smart Energy Hub.

3.4 Circulair bouwen

Onze definitie van circulair bouwen: *Het ontwikkelen, gebruiken en hergebruiken van gebouwen, gebieden en infrastructuur, zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en ecosystemen aan te tasten. Bouwen op een wijze die economisch verantwoord is en bijdraagt aan het welzijn van mens en dier. Hier en daar, nu en later.*

De bouw verbruikt 50% van alle grondstoffen en 40% van de beschikbare energie. En maar liefst 40% van het afval komt uit de bouw. Dus als de bouw verandering brengt in haar processen is het effect op duurzaamheid groot. Een grote verantwoordelijkheid met grote kansen! Met de uitgifte van de kavels op A1 Bedrijvenpark Deventer West willen we deze verantwoordelijkheid en kans oppakken en werken aan een bedrijvenpark waar we over 30 jaar nog steeds trots op zijn.

Anno 2022 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. De term 'circulair' is hot, zeker in de bouwsector. Om deze belangrijke transitie te kunnen maken, zijn veel (inter)nationale ketenpartners nodig. Van slopers en toeleverende industrie tot financiers, architecten, wetenschap en onderwijs. Los van alle lopende discussies en knelpunten die opgelost moeten worden, kan er al veel. En gebeurt er al veel. Zo heeft op A1 Bedrijvenpark Deventer Oost 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 gaan we dit in West intensiveren.

Bedrijven worden verplicht minimaal 50% circulair te bouwen. Daarnaast worden de bedrijven uitgedaagd om extra stappen te zetten om nog meer circulariteit te behalen. De consequenties van circulair bouwen zijn moeilijk in te schatten. Er zijn nog weinig ervaringen met dit soort eisen bij de uitgifte van bedrijventerreinen. We gaan ervan uit dat gezien de huidige praktijk veel van de eisen haalbaar zijn, maar dat hiervoor wel extra moeite en inzet gedaan moet worden.

We zien het als een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid van de bedrijven en gemeente om samen de lat zo hoog mogelijk te leggen. Dit doen we door de bedrijven uit te dagen en te stimuleren in plaats van lange lijsten met voorwaarden en regels op te leggen.

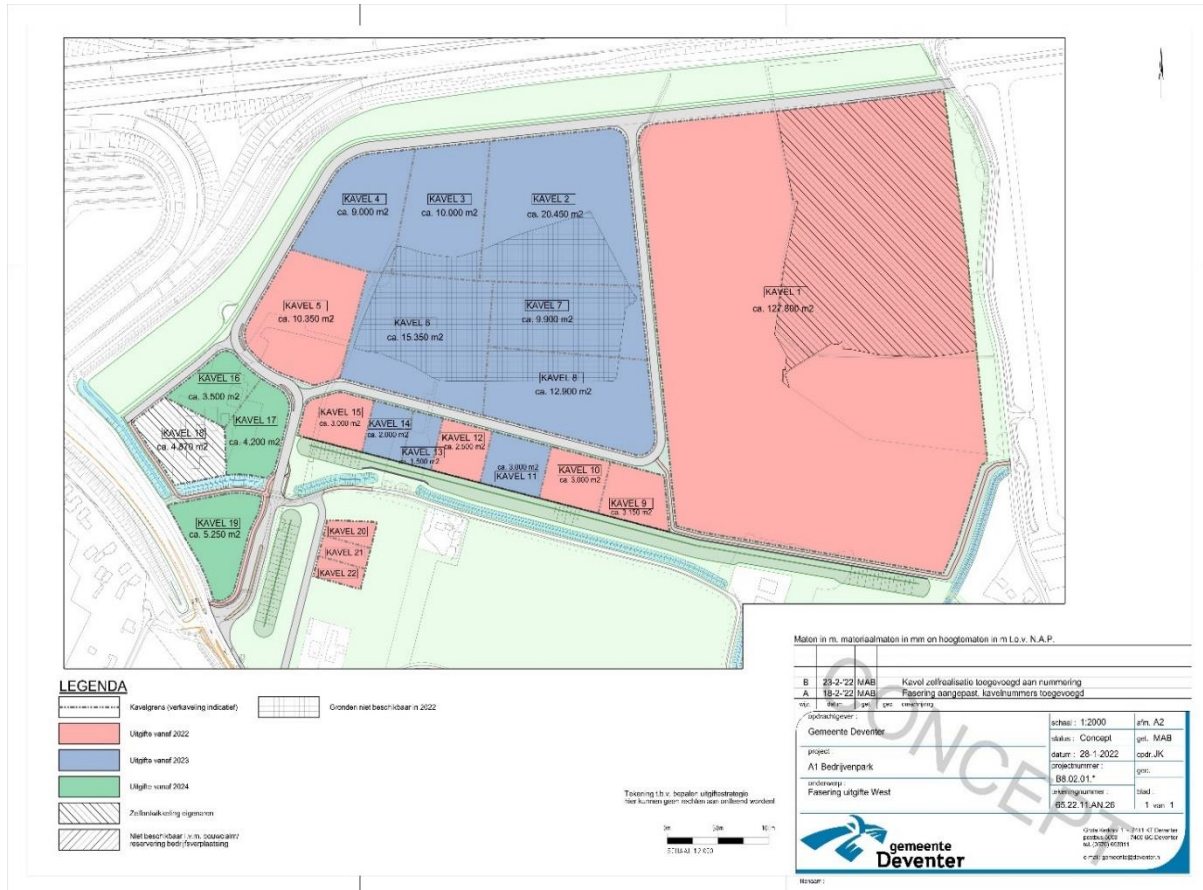
Samenvattend:

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

- Reductie van materialen
- Demontabel bouwen
- Management in bouwproces
- Milieuprestatieberekening van ten hoogste € 0,50 per m².

4. Kavels A1 Bedrijvenpark Deventer West

In het westelijke gedeelte zijn in totaal 22 verschillende kavels uit te geven. Er is gekozen voor een vaste verkaveling. De kavels zullen gefaseerd op de markt worden gebracht vanaf Q2 2022. Hieronder de kaart met de geplande verkaveling en de nadere toelichting.



Uitgifte grond

1. Pitchmethode: 15 kavels
2. Zelfrealisatie van grondeigenaar: 1 kavel
3. Verkoop i.c.m. zelfrealisatie: 1 kavel
4. Claimhouder en strategische verplaatsing: 2 kavels
5. Kermisexploitanten via makelaardij: 3 kavels

Grondprijs

De m² prijs van de kavels op A1 Bedrijvenpark Deventer is afhankelijk van de ligging, zicht, milieucategorie en hoogte en ligt tussen de € 165,- (randzone) en € 210,- (zichtlocatie) per m² (exclusief BTW en prijzen 2022).

5. Verkoop via inschrijving/pitch 15 kavels

Pitchmethode

Er is gekozen voor een pitchmethode om aan de ene kant alle partijen een gelijke kans te geven en aan de andere kant de marktpartijen uit te dagen om een plan te maken waarmee we onze ambitie kunnen realiseren voor een groen, duurzaam en circulair bedrijvenpark. We willen een bedrijvenpark met een diversiteit aan bedrijven waar we over 30 jaar nog steeds trots op zijn. Daarnaast willen we bedrijven stimuleren om te laten zien dat zij een robuuste bijdrage leveren aan de Deventer economie.

Er worden in het totaal 15 kavels gefaseerd aangeboden via de pitchmethode. Per fase worden de kavels aangeboden aan de markt door de verkoop te publiceren en aan te kondigen. Het tempo van uitgifte van de kavels wordt bepaald door de gemeente. De eerste uitgifte zal plaatsvinden in Q2 2022.

Partijen die zich willen aanmelden moeten aan de minimale criteria (knock-out criteria, zie pagina 14) voldoen om uitgenodigd te worden om in te schrijven en te presenteren. Deze presentatie wordt gegeven aan de beoordelingscommissie, waarin verschillende vakdisciplines plaats zullen plaatsnemen. De commissie bestaat uit minimaal vijf personen. De samenstelling wordt bepaald door de gemeente en kan wisselen van samenstelling of aantal personen.

Deze commissie beoordeelt de presentaties op basis van de beoordelingsmatrix (zie pagina 14). Het bedrijf met de beste score krijgt een kavelaanbieding en de mogelijkheid om een betaalde reservering voor drie maanden op de kavel te nemen om de plannen verder uit te werken. Bij een gelijke score zal er worden geloot. Alle partijen, die een presentatie hebben gegeven, krijgen bericht over of ze al dan niet gewonnen hebben. Er worden geen mededelingen gedaan over de inhoud van de presentaties of deelnemende partijen.

De winnende partij krijgt een reservering op de kavel. De reserveringsvergoeding bedraagt per 4% van de verkoopprijs op jaarbasis en wordt per maand vooraf gefactureerd. Als de winnende partij de kavel daadwerkelijk besluit te kopen gedurende de reserveringstermijn, wordt de betaalde vergoeding voor deze reservering verrekend met de uiteindelijke kavelprijs. De betaalde reserveringsvergoeding vervalt aan de gemeente als de partij de kavel niet koopt of indien en zodra de reserveringstermijn is verlopen. Deze reservering kan éénmaal verlengd worden met drie maanden. Vervolgens wordt overgegaan tot het ondertekenen van de koopovereenkomst. Het staat de gemeente vrij om verzoeken tot verdere verlenging van de reserveringstermijn om moverende redenen te weigeren of te accepteren.

Lukt het niet binnen deze termijn tot een overeenkomst te komen, dan wordt de kavel aangeboden aan de partij die de op één na beste score heeft bij de pitch en zo verder.

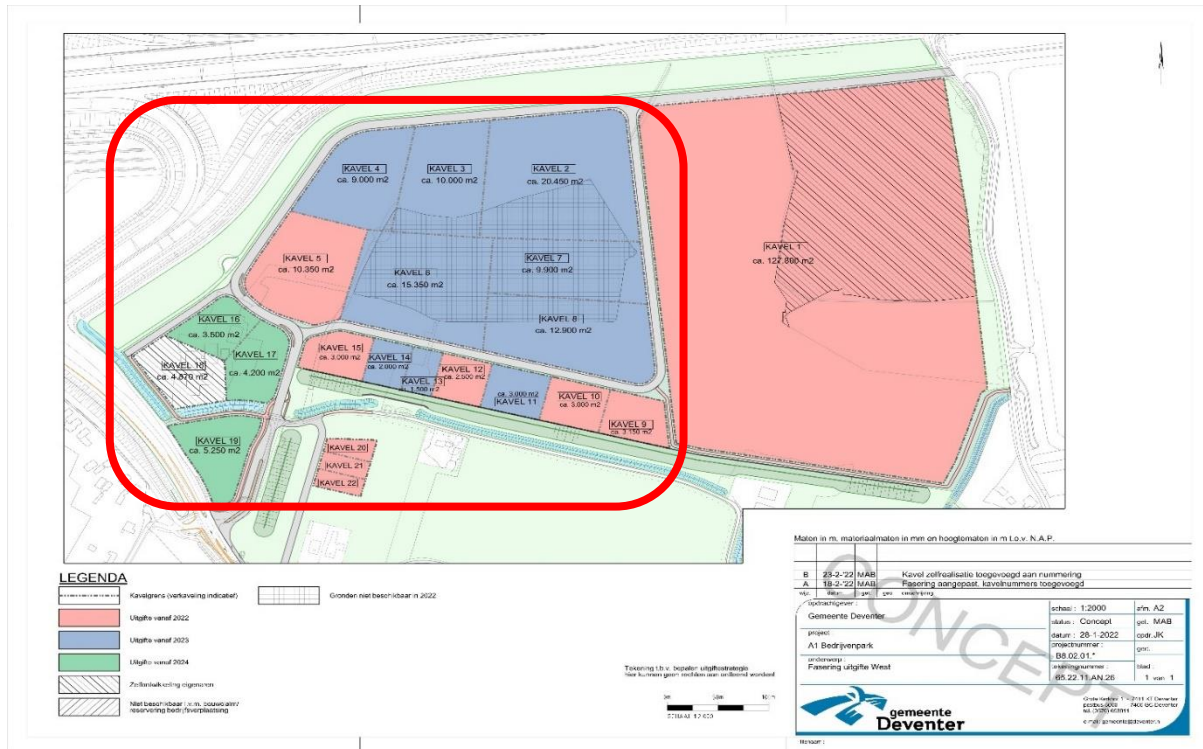
Het gepresenteerde plan wordt onderdeel van de koopovereenkomst en er is een verplichting tot nakoming hiervan op straffe van een boetebeding.

De gemeente evalueert na de verkoop van het eerste cluster kavels de methodiek en past indien gewenst of noodzakelijk, de voorwaarden aan. Er zal geen pitchvergoeding worden gegeven aan de deelnemende partijen en er kunnen geen rechten worden ontleend aan deelname. Per partij kan per cluster ingeschreven worden met een voorkeur voor een kavel. Er wordt maximaal één kavel per partij gegund.

Verkoop: gefaseerd vanaf Q2 2022 tot 2024/2025

Bestemming: 15 kavels ten behoeve van overige bedrijven waarvan minimaal 3 kavels ten behoeve van maakindustrie (exclusief kavel 6,8,18)

Aantal kavels: 15



Er zijn 15 bedrijfskavels die via de pitchmethode worden uitgegeven:

Kavel	Opp. ca.	Fasering (indicatief)	Kavel	Opp. ca.	Fasering
2	20.450	Vanaf 2023	11	3.000	Vanaf 2023
3	10.000	Vanaf 2023	12	2.500	Vanaf 2022
4	9.000	Vanaf 2023	13	1.500	Vanaf 2023
5	10.350	Vanaf 2022	14	2.000	Vanaf 2023
6	15.350	Niet beschikbaar 1)	15	3.000	Vanaf 2022
7	9.900	Vanaf 2023	16	3.500	Vanaf 2024
8	12.900	Niet beschikbaar 2)	17	4.200	Vanaf 2024
9	3.150	Vanaf 2022	18	4.870	Niet beschikbaar 3)
10	3.000	Vanaf 2022	19	5.250	Vanaf 2024

1) Kavel 6 is niet beschikbaar vanwege reservering voor de compensatie van een bestaande bouwclaim van Trebbe

2) Kavel 8 is niet beschikbaar in verband met een geplande bedrijfsverplaatsing van Transport Bedrijf de Roos ten gunste van de de Asphaltcentrale.

3) Kavel 18 is niet beschikbaar in verband met de zelfrealisatie van grondeigenaar van Schooten

Uitgangspunten

- Het doel is om minimaal drie kavels oor maakbedrijven te realiseren. Definitie die voor de uitgifte op A1 Bedrijvenpark Deventer wordt gehanteerd voor maakbedrijven: het type bedrijven dat (rauwe) materialen tot nieuwe producten verwerkt, inclusief procesindustrie. De sectoren die bij deze definitie van de maakindustrie zijn bijvoorbeeld elektronica, kunststofverwerking,

machinebouw, metaalproducten, textiel en transportmiddelen en passen binnen de SBI codes die zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

- Voor de overige kavels geldt dat de bedrijven moeten voldoen aan de eisen gesteld in het bestemmingsplan.
- Er worden geen bedrijven toegelaten met meer dan 25% kantoorfunctie en de kantoorfunctie moet ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie.

De knock-out criteria die worden gehanteerd bij inschrijving voor de pitchmethode zijn:

- Conformereren aan geldende grondprijs en bijbehorende verkoopvoorwaarden;
- Conformereren aan voorgestelde kavelvorm;
- Dak nagenoeg vol leggen met zonnepanelen (PV-panelen);
- Natuurinclusief-, waterberging en circulair bouwen (zoals vastgelegd in uitgiftestrategie);
- Passend binnen de milieucategorie en regels van het bestemmingsplan;
- Bibob-toets (integriteitsonderzoek);
- Eindgebruiker bekend.

In onderstaande tabel staat beschrijven op welke onderdelen punten kunnen worden behaald bij de inschrijving/pitch.

Onderdeel	Toelichting (indicatief)
Oplossen knelpunten Deventer, ontwikkelmogelijkheden oude locatie Deventer of regio (beschikbaarheid, kwaliteit, grootte, inclusief planontwikkeling)	<ul style="list-style-type: none"> • Kunt u aantonen dat verplaatsing met vestigen op A1 Bedrijvenpark Deventer een ander knelpunt binnen de gemeente Deventer oplost? Bijvoorbeeld lawaai, stank, veiligheid, verkeer, e.d. Geef een kwalitatieve toelichting en indien mogelijk een kwantitatieve onderbouwing. • Wanneer uw bedrijf een plek achterlaat vanaf 2.500 m2 kavel die herontwikkeld / hergebruikt kan worden door een ander bedrijf of voor nieuwbouw van bijvoorbeeld woningbouw. Onderbouwd met een kwalitatieve toelichting en indien mogelijk een kwantitatieve onderbouwing. • Geef aan op welke manier uw bedrijf van toegevoegde waarde is voor de stad Deventer. Geef een kwalitatieve beschrijving.
Maakindustrie	<ul style="list-style-type: none"> • Omdat er al veel logistieke bedrijven zijn, krijgen bedrijven uit de maakindustrie extra punten. Zo komt er meer diversiteit in het type bedrijven.
Duurzaam omgaan met energie, meedoen in Smart Energy Hub, BREEAM / MPG score	<ul style="list-style-type: none"> • Geef een goede uitgebreide toelichting wat uw visie en ambitie is op het gebied van duurzame energie en welke maatregelen u neemt. • Geef een toelichting op het toevoegen dan extra circulaire maatregelen. Bij voorkeur aan te tonen via een erkende berekeningsmethodiek zoals MPG / BREEAM. • Daarnaast wordt er op dit moment hard gewerkt aan een Smart Energy Hub op A1 Bedrijvenpark Deventer, waar bedrijven op aangesloten kunnen worden. Geef aan op welke manier uw bedrijf een bijdrage kan leveren en of u wilt deelnemen aan deze hub.
Maatschappelijk verantwoord ondernemen	<ul style="list-style-type: none"> • Op welke manier heeft uw bedrijf maatschappelijk verantwoord ondernemen geïntegreerd in de strategie en bedrijfsvoering?
Bonuspunten	<ul style="list-style-type: none"> • De gemeente kan op basis van de totale indruk of op wenselijkheid, onderscheidenheid, kwaliteit en innovatie een extra punten toewijzen voor dit onderdeel.

Beoordelingsmatrix (indicatief)

Nr.	Criterium	Max. score
1	Oplossen knelpunten Deventer, ontwikkelmogelijkheden oude locatie Deventer of regio (beschikbaarheid, kwaliteit, grootte, inclusief planontwikkeling)	20
2	Maakindustrie	20
3	Maatschappelijk verantwoord ondernemen	12
4	Duurzaam omgaan met energie, meedoen in Smart Energy Hub, Breeam/mpg score	16
5	Bonus kwalitatieve beschrijving/ presentatie	24
Totaal		92

Bovenstaande puntenverdeling is niet definitief en kan wijzigen per inschrijving.

Met deze matrix zal de beoordelingscommissie bepalen aan welke partij de kavel wordt gegund. Bij gelijke score wordt er door de notaris door middel van een loting bepaald aan wie de kavel wordt gegund.

Toelichting beoordelingscriteria verkoopstrategie

De gemeente gaat voor het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig bedrijvenpark. Hierdoor heeft de inschrijving geen vrijblijvend karakter en wordt het een onlosmakelijk onderdeel van de verkoopovereenkomst. Er berust een verplichting op het nakomen van de gepresenteerde punten, tenzij dit schriftelijk anders is overeengekomen. Gedurende de planvorming, de realisatie, tijdens en na de oplevering van het pand vindt controle plaats op deze punten en wordt indien nodig afgedwongen via een boetebeding welke wordt opgenomen in de koopovereenkomst.

Samenvattend

Waarom?

- Iedereen gelijke kansen.
- Diversiteit in het type bedrijven realiseren
- Ondernemers uitdagen om iets moois en duurzaam te gaan realiseren.
- Mogelijkheid om te sturen op type bedrijven.

Hoe?

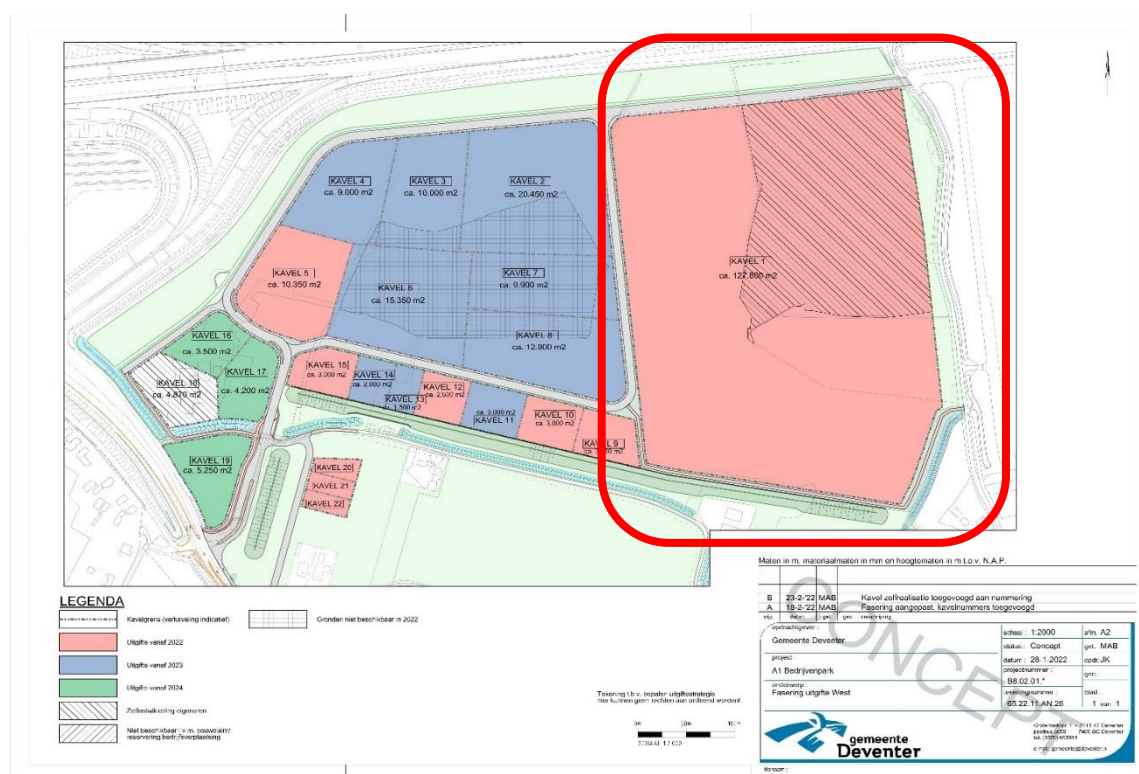
- Bedrijf moet voldoen aan een aantal voorwaarden (knock-out criteria).
- Bedrijf kan punten scoren op vijf onderdelen:
 - Oplossen knelpunten Deventer, ontwikkelmogelijkheden oude locatie Deventer of regio.
 - Maakindustrie.
 - Duurzaam omgaan met energie, meedoen in Smart Energy Hub, Breeam/mpg score.
 - Maatschappelijk verantwoord ondernemen.
 - Bonuspunten.

6. Verkoop in combinatie met zelfrealisatie

Een van de grondeigenaren beroept zich op het recht van zelfrealisatie van eigen gronden en heeft een eigen eindgebruiker aangedragen. Hierdoor ontstaat een unieke situatie. De mede grondeigenaar heeft ca. 4,7 ha in eigendom voor deze ontwikkeling en koopt van de gemeente Deventer ca. 8 ha om deze ontwikkeling mogelijk te maken. De mede grondeigenaar verkoopt aan de gemeente ca. 1.1 ha ten behoeve van de openbare ruimte. In overeenstemming met de vastgestelde uitgiftestrategie, komt er hiermee nog 1 XXL kavel voor een logistieke partij op A1 Bedrijvenpark Deventer West. Dit is de laatste grote kavel die wordt uitgegeven op Bedrijvenpark A1 Deventer West.

Met de bereikte overeenstemming met mede-grondeigenaar worden de volgende doelen gehaald:

- Deventer partij blijft behouden voor Deventer en daarmee ook de werkgelegenheid.
- Er wordt een bestaand knelpunt in Deventer opgelost; verkeerssituatie Handelspark De Weteringen
- Er zijn hergebruikmogelijkheden op de oude locatie
- De gemeente heeft de mogelijkheid om de laatste gronden aan te kopen om de infrastructuur op A1 Bedrijvenpark Deventer West aan te kunnen leggen.
- De overeenstemming zorgt voor een aanzienlijk financieel voordeel op de grondexploitatie.
- De afnemende partij gaat waarschijnlijk mee doen met de realisatie van de smart energie hub.



Speciale situatie voor deze kavel

- Er is overeenstemming bereikt met de medegrondeigenaar.
- Deze verkoop zorgt er voor dat grondeigenaar ook bereid is grond te verkopen ten behoeve van openbare ruimte waardoor A1 Bedrijvenpark Deventer West ontwikkeld kan worden.
- De medegrondeigenaar is bereid om posterieure overeenkomst met gemeente te sluiten.
- De grondverkoop van dit kavel is gepland in Q2 2022.

Bijlage 1 stappenplan (indicatief)



Bijlage2 tijdpad (indicatief)

Hieronder vindt u het tijdpad van de verschillende stappen van de pitchmethode.

aankondiging	• Aankondiging uitvraag op: www.A1bedrijvenparkdeventer.nl , www.deventerverkoopt.nl , mail aangemelde geïnteresseerde partijen.
aanmelding	• Uiterlijke datum aanmelding – 2 weken na aankondiging
beoordeling	• Beoordeling op minimale eisen en uitnodiging voor presentatie – 2 weken
presentatie	• 6 weken na de uitnodiging
beoordeling	• van inschrijvning en presentaties door beoordelingscommissie – 2 weken
toewijzing	• 1 week
kavelaanbieding	• 1 week
betaalde reservering	• 3 maanden
goedkeuring	• door B&W – 2 weken
koopovereenkomst	• na maximaal 6 maanden

INFORMATIESESSIE RAADSLEDEN 9 MAART 2022

A1 Bedrijvenpark Deventer West Verkoopstrategie

Inhoud

1. Stand van zaken A1 Bedrijvenpark Deventer
2. Hoofdthema's: uitgangspunten verkoop
3. Verkoop A1 Bedrijvenpark Deventer West
4. Vragen

Stand van zaken A1 Bedrijvenpark West

A1 Bedrijvenpark Deventer Oost,

- Volledig verkocht/betaald gereserveerd
- Mooie bedrijven

A1 Bedrijvenpark Deventer West,

- Grondstrategie/beschikbaarheid gronden
- Voorbereiding uitgifte

4 hoofdthema's conform de uitgiftestrategie:

4 thema's

1. Diversiteit / soorten bedrijven
2. Kavelgrootte
3. Duurzame energie/zonnestroom / Biogas:
4. Circulair bouwen

1. Diversiteit / soorten bedrijven

- We houden vast aan de gewenste afwisseling in diversiteit en bedrijfssectoren.
- Duurzame maakbedrijven en bedrijven uit Deventer hebben de voorkeur toch bepaalt de markt de ‘inkleuring’ van het gebied.
- Minimaal 3 maakbedrijven.
- De gronden in de nabijheid van de N348 hebben een eigen identiteit.
- Maximaal 50% grootschalige logistiek (XXL – XL kavel).

2. Kavelgrootte

- Sturen op verschillende kavelmaten.
- Er wordt ruimte geboden aan één grote (XXL) kavel voor logistiek (10-13ha) of twee kavels XL van maximaal circa 5-6 ha.
- De maat van de overige kavels is maximaal 3 ha.
- Er wordt uitgegaan van een initiële kavelstructuur. Er blijft een zekere mate van flexibiliteit in de kavelstructuren bestaan zolang de uitgifte dit toelaat.

3. Duurzame energievoorziening

- Het dak vol leggen met zonnepanelen.
- Biogas van de burens. Indien er voldoende afname wordt gerealiseerd op A1 Bedrijvenpark Deventer is gemeente Deventer bereid om te investeren.
- Extra: smart energie hub

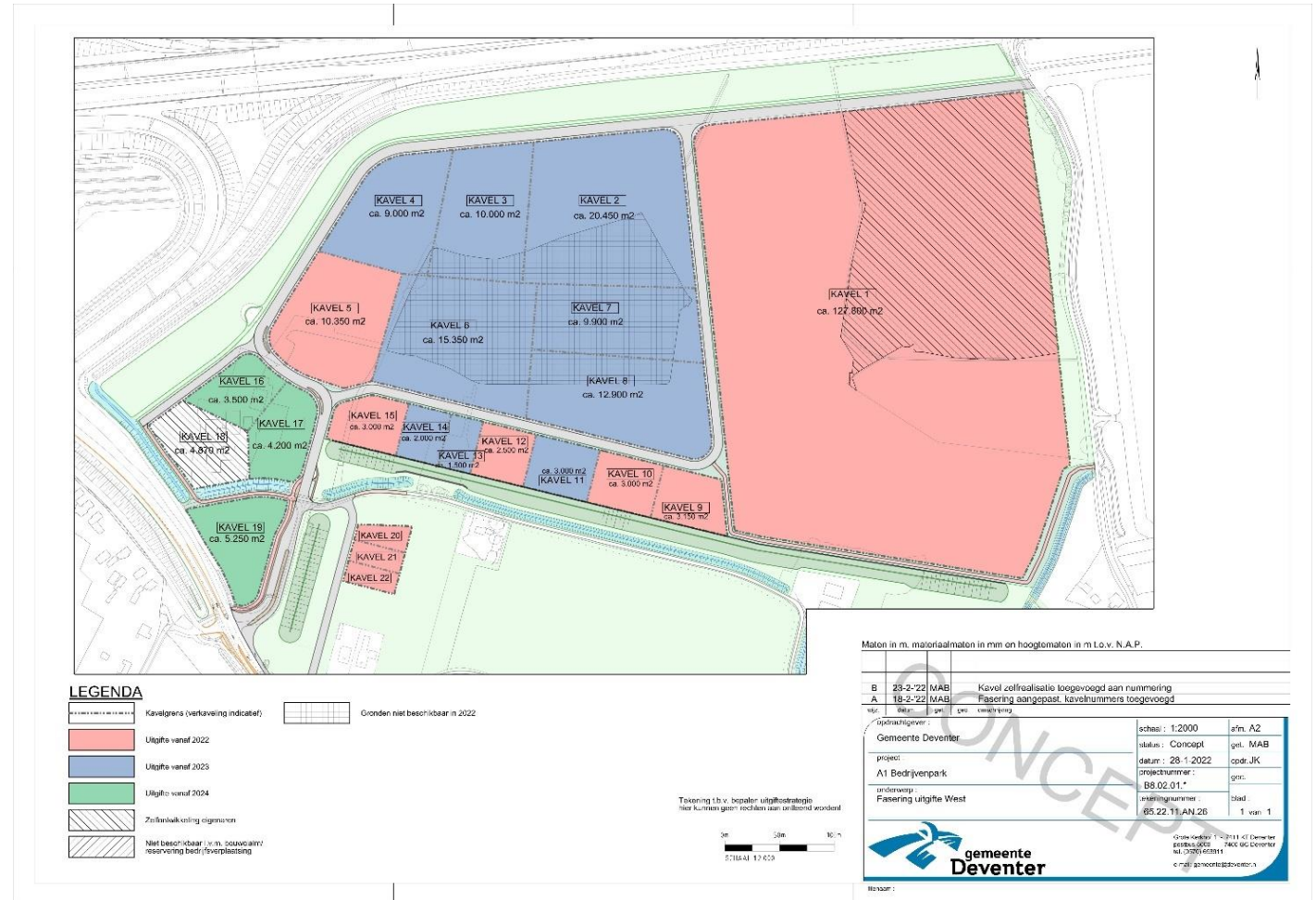
4. Circulaire bouw

- Reductie van materialen
- Demontabel bouwen
- Management in bouwproces
- Milieuprestatieberekening van maximaal ten hoogste € 0,50 per m²

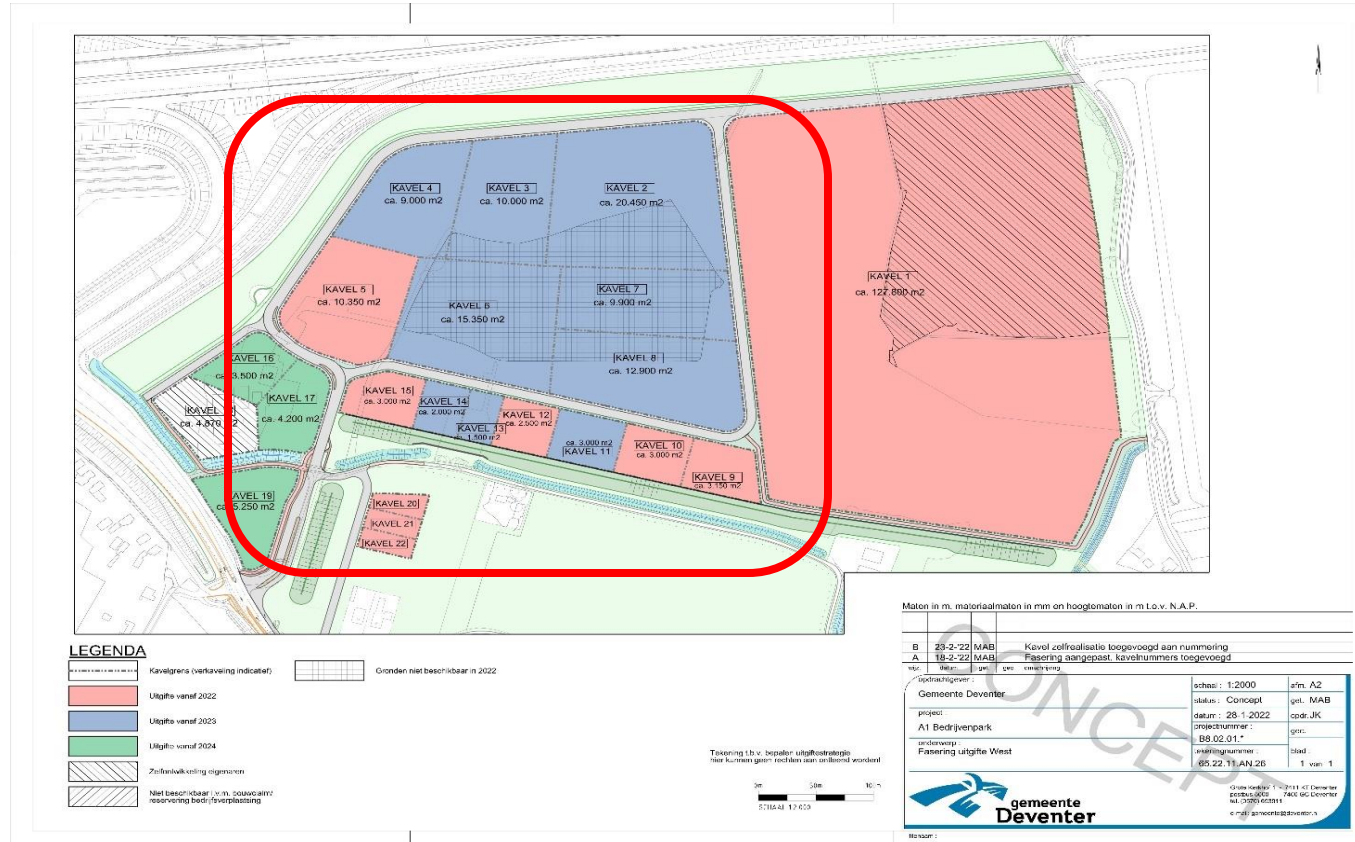
Verkoop A1 Bedrijvenpark West

Uitgifte grond:

1. Pitchmethode
2. Zelfrealisatie van grondeigenaren
3. Verkoop i.c.m. zelf realisatie
4. Claimhouder en strategische verplaatsing
5. Kermisexploitanten



Verkoop via inschrijving / pitch 15 kavels (1)



- Met uitzondering van kavel 6, 8. Vanwege reservering bouwclaim/bedrijfsverplaatsing.

Verkoop via inschrijving / pitch 15 kavels (2)

Waarom?

- Iedereen gelijke kansen.
- Ondernemers uitdagen om iets moois te gaan realiseren.
- Mogelijkheid om te sturen op type bedrijven.

Hoe?

- Bedrijf moet voldoen aan een aantal voorwaarden (knock-out criteria).
- Bedrijf kan punten scoren op 5 onderdelen:
 - Oplossen knelpunten en /of ontwikkelmogelijkheden op oude locatie Deventer
 - Maakindustrie
 - Duurzaamheid
 - Maatschappelijk verantwoord ondernemen
 - Bonuspunten

Voorbeeld toetsingscriteria

Nr.	Criterium	Max. score
1	Oplossen knelpunten en/of ontwikkelmogelijkheden oude locatie Deventer.	20
2	Maakindustrie	20
3	Maatschappelijk verantwoord ondernemen	12
4	Duurzaamheid	16
5	Bonus kwalitatieve beschrijving/ presentatie	24
Totaal		92

Punten zijn nog niet definitief en kunnen wijzigen per inschrijving / pitch

Verkoop in combinatie met zelfrealisatie

Laatste XXL kavel A1 Bedrijvenpark Deventer

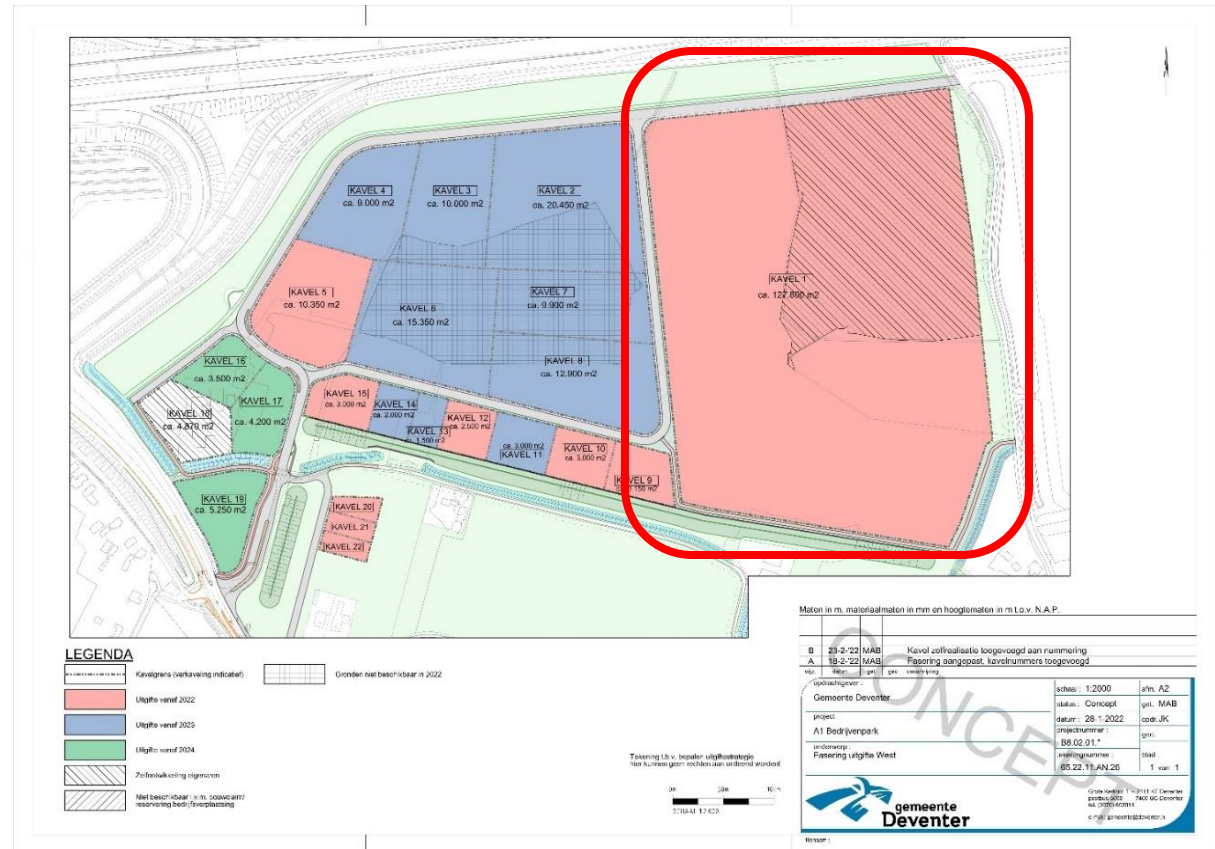
Zelfrealisatie ca. 4,7 ha

Verkoop gemeente ca. 8 ha.

Geplande overdracht: Q2 2022

Speciale situatie voor deze kavel

- Gemeente is niet volledig eigenaar van deze kavel.
- Er is overeenstemming bereikt met mede grondeigenaar.
- Eigenaar heeft eindgebruiker aangedragen en is mede-ontwikkelaar.
- Deze verkoop zorgt er voor dat de mede-grondeigenaar bereid is grond te verkopen ten behoeve van openbare ruimte zodat A1 Bedrijvenpark West ontwikkeld kan worden.
- De mede grondeigenaar is bereid om posterieure overeenkomst met gemeente te sluiten.



Vragen?

Bedankt voor uw aandacht!