

A1  
Bedrijvenpark  
Deventer.nl

# Verkoopprocedure A1 Bedrijvenpark Deventer West



Kavels:  
12, 13, 15



1 december 2023

**All in 1.**

[Albedrijvenparkdeventer.nl](http://Albedrijvenparkdeventer.nl)

# Verkoopprocedure A1 Bedrijvenpark Deventer West

Gemeente Deventer

1 december 2023

## 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
Netcongestie energie .....	8
Milieucategorie .....	8
Inschrijfvoorwaarden .....	9
Beoordeling en puntentoekenning .....	10
Presentatie .....	11
Gunning .....	11
Kavelreservering en reservingsvergoeding .....	12
Bijlagen Bibob-Formulier .....	13
Koopovereenkomst .....	13
Overige Mededelingen .....	13

# 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. Eind 2022 is van start gegaan met de verkoop van de eerste 4 kavels. Eind 2023 wordt de 2e fase verkoop kavels A1 Bedrijvenpark West opgestart met 3 kleinere kavels.

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](http://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 waaronder het gebruik van biobased materialen, duurzame energie, biodiversiteit en natuurinclusiviteit is 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 drie hoogst scorende inschrijvingen per kavel kunnen meedoen aan de pitch-fase en de inschrijving toelichten door middel van een presentatie. Deze drie inschrijvers ontvangen hiervoor een uitnodiging. Voldoet de inschrijving niet aan alle inschrijfvoorwaarden dan kan de inschrijving niet-ontvankelijk verklaard worden en doet deze 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 **18 januari 2024** 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](mailto:kavelsalbedrijvenpark@deventer.nl). Alle binnengekomen vragen worden tegelijkertijd beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument. Dit document wordt via de website [www.a1bedrijvenparkdeventer.nl](http://www.a1bedrijvenparkdeventer.nl) openbaar gemaakt.

## Inschrijfperiode

De inschrijfperiode is opengesteld vanaf **1 december 2023 tot uiterlijk 7 maart 2024 17.00 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 (of opvolgend plan) en beeldkwaliteitsplan (of opvolgende beleidsregel) 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.

# Netcongestie energie

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 biobased en/of circulair bouwen anderzijds.

Echter vanwege congestie op het elektriciteitsnet kan op dit moment alleen elektriciteit geleverd worden als voor de bedrijfsvoering een kleinverbruikersaansluiting met een maximale capaciteit van 3x80A voldoende is. De gemeente heeft deze kleinverbruikersaansluiting inmiddels aangevraagd. De kosten hiervoor worden aan de koper doorberekend en de aansluiting zal zo spoedig mogelijk na eigendomsoverdracht van de kavel aan de koper worden overgedragen. Aansluiting en levering van energie is de verantwoordelijkheid van de netbeheerder.

# Milieucategorie

Op de kavels 12, 13 en 15 is maximaal milieucategorie 2 toegestaan.

Indien uw bedrijfsvoering een hogere milieucategorie nodig heeft dan is toegestaan, kunt u hiervoor een planologische afwijking van het bestemmingsplan (of opvolgend plan) aanvragen. U dient dan aan te tonen dat uw bedrijfsvoering qua milieueffecten gelijkgesteld kan worden aan milieucategorie 2. Voor de onderbouwing van deze afwijking moet u mogelijk (milieu)onderzoeken uitvoeren en maatregelen treffen.

Hierbij hoort mogelijk een uitgebreidere vergunningsprocedure. Op voorhand kunnen er geen toezeggingen worden gedaan of de vergunning daarvoor wordt verleend. Dit is op eigen risico.



# 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 bedrijfsstructuur.
  - De daarbij behorende 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 hoeven nu nog niet te worden bijgevoegd. Deze 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 (kavelform en oppervlakte).
    - Of de bebouwing past binnen de regels van het bestemmingsplan (of opvolgend plan) ten aanzien van:
      - . Hoogte van het gebouw;
      - . Bebouwingspercentage van de kavel;
    - 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 **7 maart 2024 17.00 uur** is aangeleverd uitsluitend via e-mailadres [kavelsa1bedrijvenpark@deventer.nl](mailto: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 2023) 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.

# Presentatie

De drie hoogst scorende inschrijvingen (per kavel) mogen meedoen aan de presentatiefase (mits de minimale score is behaald). 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 drie 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](mailto: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 het hoogste aantal punten dan wel de inschrijving die bij de loting als eerste geloot wordt, krijgt de kavel gegund. De inschrijvers die mee hebben gedaan aan de presentatie-fase 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 drie 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, bij eigendomsoverdracht van de kavel bij de notaris, in mindering gebracht op de koopprijs 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 op verzoek van de inschrijver eenmalig worden verlengd met drie maanden. Mocht het na het verstrijken van de verlengingstermijn niet mogelijk zijn om energie geleverd te krijgen dan kan de gemeente in overleg met de inschrijver besluiten om de reservering nogmaals te verlengen.

Ter voorbereiding van uw vergunningaanvraag dient u een aanvraag in voor een vooroverleg via [www.deventer.nl/vooroverleg](http://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. Ingeval van aanpassing van uw plan dient u er rekening mee te houden dat alleen inhoudelijk kwalitatieve verbetering van uw plan ten opzichte van uw inschrijving en presentatie is toegestaan. Dit ter beoordeling van de gemeente.

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 en bestaat er geen recht op terugbetaling van de betaalde reserveringsvergoeding. 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 de inschrijving beoordeeld is maken 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 1 december 2023 tot en met 7 maart 2024 uiterlijk 17.00 uur
Gelegenheid tot het stellen van vragen	Van 1 december 2023 tot en met 18 januari 2024
Beantwoording vragen. De geanonimiseerde vragen en de antwoorden hierop zullen worden verzameld in een vraag-en antwoorddocument	Publicatie op <a href="http://www.a1bedrijvenparkdeventer.nl">www.a1bedrijvenparkdeventer.nl</a> 7 februari 2024
Beoordeling inschrijvingen	7 maart 2024 tot en met 22 maart 2024
Presentatie	Kavels 12 en 13 op 4 april 2024 Kavel 15 op 11 april 2024
Besluit tot (voorlopige) gunning voorleggen aan het <b>daartoe bevoegd bestuursorgaan</b>	Uiterlijk 30 april 2024
Bekendmaking resultaat (voorlopige) gunning aan inschrijvers	2 mei 2024
Ondertekening reservering	binnen 3 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.

