A1
Bedrijvenpark
Deventer.nl

Verkoopprocedure A1 Bedrijvenpark Deventer West

Kavel 7

Februari 2026

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.

gemeente Deventer

All in 1.
A1bedrijvenparkdeventer.nl

gemeente Deventer

A1 Bedrijvenpark Deventer.nl

Verkoopprocedure
kavel 7

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 nu 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. Op dit westelijke deel is nu nog circa 5,5 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 waaronder het gebruik van biobased materialen, duurzame energie, biodiversiteit en natuurinclusief bouwen 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 kunnen meedoen aan de pitch-fase en de inschrijving nader toelichten door middel van een presentatie. Deze drie inschrijvers ontvangen hiervoor een uitnodiging. De gemeente heeft dan de gelegenheid om vragen te stellen. Uiteraard krijgt u ook de gelegenheid uw vragen te stellen aan de gemeente. Daarnaast zal de verdere procedure worden toegelicht en mogelijk worden aandachtspunten voor de verdere uitwerking van uw plan besproken.

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.

Duurzaamheid

In lijn met de Visie Duurzaam Deventer en de visie Deventer Circulair, 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 al dan niet in combinatie met een groen en/of klimaatadaptief dak enerzijds en biobased en/of circulair bouwen anderzijds.

Energievoorziening via Smart Energy Hub

Vanwege congestie/ tekort aan transportcapaciteit op het elektriciteitsnet is de elektriciteitsvoorziening op het middenterrein van het westelijk deel van A1 Bedrijvenpark Deventer, vooruitlopend op toekomstig wettelijk kader, in samenwerking met de netbeheerder/distributiesysteembeheerder en de andere kaveleigenaren, als pilotproject, georganiseerd via een Smart Energy Hub A1 (SEH A1). Daarbij is aan iedere deelnemer/kavel een maximaal vermogen (grootverbruik) toegekend. Voor kavel 7 is dat maximaal 300 kW. Dat betekent dat in principe alleen vermogen geleverd kan worden als voor de bedrijfsvoering een grootverbruikersaansluiting met een maximale capaciteit van 300 KW voldoende is. Heeft u voor uw bedrijfsvoering een hogere capaciteit nodig dan kan, in overleg met de gemeente en na toestemming van de netbeheerder/distributiesysteembeheerder en de andere deelnemers aan de SEH A1, verkend worden of en hoe het totaal beschikbare vermogen anders verdeeld zou kunnen worden.
Deelname aan de SEH A1 is verplicht.

Daarnaast heeft de gemeente een elektriciteitsaansluiting (grootverbruik) aangevraagd. Afhankelijk van de ontwikkelingen rondom netcongestie is/wordt door de gemeente ook een middenspanningsruimte c.q. inkoopstation geplaatst. De koper moet zelf zorgen voor de benodigde voorzieningen ten behoeve van het aansluiten van de bouwkast.

Alle voor de SEH A1, elektriciteitsaansluiting en middenspanningsruimte/inkoopstation door de gemeente gemaakte en eventueel nog te maken kosten, worden bij eigendomsoverdracht van de kavel aan de koper doorberekend.

Na eigendomsoverdracht van de kavel aan de koper zal deelname aan de SEH A1 contractueel geregeld worden via (gedeeltelijke)contractovername en dient de koper de elektriciteitsaansluiting op zijn naam te laten overschrijven.

Milieucategorie

Op kavel 7 is maximaal milieucategorie 3.2 toegestaan.
Indien uw bedrijfsvoering een hogere milieucategorie nodig heeft dan is toegestaan, kunt u hiervoor een planologische maatregel voor afwijking van het omgevingsplan aanvragen. U dient dan aan te tonen dat uw bedrijfsvoering qua milieueffecten gelijkgesteld kan worden aan milieucategorie 3.2. 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.

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 geselecteerde kandidaat screenen op integriteit voordat deze een vastgoedtransactie aangaat met de gemeente.

Inschrijfperiode

De inschrijfperiode is opengesteld **vanaf 12 maart 2026 tot en met 7 mei 2026 uiterlijk 17.00 uur**.
Na sluiting van de inschrijfperiode is inschrijving niet meer mogelijk.

Wie kan inschrijven?

- Alleen inschrijvers die voldoen aan- en instemmen met de voorwaarden en procedures waaronder de inschrijving, reservering, verkoop en integriteitsscreening op grond van de wet Bibob, 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 regels uit het omgevingsplan, waaronder beeldkwaliteitsregels, natuurinclusief bouwen, 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 als niet aan het vorenstaande of niet aan de inschrijfvoorwaarden wordt voldaan.

Inschrijfvoorwaarden

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

Het inschrijfformulier is alleen geldig als:

- 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. *
  - Schetsontwerp met inrichtingsplan en referentiebeelden van de beoogde bebouwing (in Pdf) van de kavel waar het volgende op te zien is:
    - Hoe het gebouw op de kavel komt te staan;
    - Wat de oppervlakte is van het gebouw;
    - Wat de hoogte is van het gebouw;
    - Waar waterberging op de kavel wordt ingepast;
    - Hoeveel parkeerplekken nodig zijn en waar deze op de kavel komen te liggen. Parkeren in de openbare ruimte is niet toegestaan;
    - 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.
  - Volledig ingevulde checklist natuurinclusief bouwen. Voor kavel 7 is een score van minimaal 30 punten vereist. Let er bij het invullen op dat de gekozen maatregelen passen bij de maximale hoogte (15 meter) van de op deze kavel toegestane bebouwing.
- De inschrijving uiterlijk op **7 mei 2026 17.00 uur** is ingediend uitsluitend via e-mailadres kavelsa1bedrijvenpark@deventer.nl.

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

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

Indien het bedrijf reeds (voor 1 januari 2025) 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 inhoudelijk worden beoordeeld door het toekennen van punten aan de hand van de daarvoor opgestelde beoordelingscriteria. Daarnaast wordt het door u ingediende schetsontwerp globaal getoetst aan het omgevingsplan en beoordeeld op inpasbaarheid op de kavel. De gemeente krijgt hiermee vroegtijdig een beeld van de haalbaarheid van uw plan.

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 mogen meedoen aan de pitch-fase. Deze inschrijvers worden schriftelijk op de hoogte gesteld van dun deelname aan deze fase van het verkoopproces. Zij zullen een uitnodiging ontvangen voor een nadere toelichting in de vorm van een presentatie 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 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 presentatie via email te worden gestuurd naar kavelsa1bedrijvenpark@deventer.nl.
Uiteraard krijgt u ook de gelegenheid uw vragen te stellen aan de gemeente. Daarnaast zal de verdere procedure worden toegelicht en mogelijk worden aandachtspunten voor de verdere uitwerking van uw plan besproken.

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 inschrijvers die de gelegenheid hebben gehad het bouwplan nader toe te lichten /te presenteren krijgen een rangnummer op basis van het gescoorde puntenaantal. Deze inschrijvers worden door de gemeente geïnformeerd over hun rangnummer. Als de bouwkavel niet aan de inschrijver met rangnummer 1 wordt verkocht om wat voor reden dan ook, zal de gemeente deze aanbieden aan de inschrijver met rangnummer 2, enzovoort. Het rangnummer komt te vervallen als de kavel is verkocht of na verloop van één jaar 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 de kavel wordt gegund (de kandidaat-koper), krijgt de gelegenheid de kavel te reserveren. De reserveringsovereenkomst wordt zo spoedig mogelijk na gunning aan de kandidaat-koper toegestuurd. De reserveringsovereenkomst moet binnen drie weken na het versturen daarvan ondertekend aan de gemeente worden teruggestuurd. 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. Indien de reserveringsovereenkomst niet tijdig door de kandidaat-koper wordt ondertekend, vervalt het recht op 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 kandidaat-koper eenmalig worden verlengd met drie maanden.

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.

Bibob-formulier

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

Vergunningaanvraag en circulair en/of biobased bouwen

Ter voorbereiding van uw vergunningaanvraag dient u een aanvraag in voor een vooroverleg via www.deventer.nl/vooroverleg. Team Omgevingsvergunningen 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 verbeteringen van uw plan ten opzichte van uw inschrijving en nadere toelichting / 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 ontlenen.

Naast en gelijktijdig met de uiteindelijke vergunningaanvraag dient u tevens 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. Hier moet ook een MPG-berekening worden bijgevoegd. Als deze gegevens niet of onvoldoende worden aangeleverd, kan de gemeente besluiten om niet tot verkoop van de kavel over te gaan.

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

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 aan de gemeente worden teruggestuurd. 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 van de gemeente 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 nadere toelichting / presentatie waarop de inschrijving beoordeeld is maken onderdeel uit van de koopovereenkomst.

Overige mededelingen

- De verkoop betreft geen aanbestedingsplichtige 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.
- Als de kavel één jaar na de eerste gunning 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.

Planning

STAPPEN	PLANNING
Publicatie en mogelijkheid tot inschrijving	Van 12 maart 2026 tot en met 7 mei 2026 uiterlijk 17.00 uur
Beoordeling inschrijvingen	7 mei 2026 tot en met 21 mei 2026
Gesprekken	Dinsdag 2 juni 2026 of Donderdag 4 juni 2026
Bekendmaking resultaat (voorlopige) gunning aan inschrijvers	Uiterlijk 11 juni 2026
Ondertekening reservering	Binnen 3 weken na toesturen reserveringsovereenkomst
Reserveringstermijn en Bibob onderzoek	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