Vraag – antwoord document

December 2024

All in 1.

A1 Bedrijvenpark Deventer.nl

Vraag nr.	Vraagstelling	Beantwoording
1	**Horen de drie beoordelingscriteria per paragraaf bij elkaar? Met andere woorden, is de puntverdeling te verdelen in maximaal 20, 12 en 2 punten? Of zijn er ook andere opties mogelijk door bijvoorbeeld in de eerste paragraaf 10, de tweede paragraaf 3 en de derde paragraaf 1 punt te verdienen? Graag een nadere toelichting op deze puntenverdeling.**	De vraag refereert aan beoordelingscriterium B1. Per subonderdeel worden punten toegekend. Voor subonderdeel 1 zijn er maximaal 10 punten en minimaal 1 punt te krijgen. Voor subonderdeel 2 maximaal 5 punten en minimaal 1 punt. Voor subonderdeel 3 maximaal 5 punten en minimaal 0 punten. De maximale totaalscore voor B1 is dan dus 20 punten.
2	**Het bedrijfspand wordt volledig ontwikkeld volgens het principe van circulair bouwen, waarbij het volledige pand demontabel is en/of waarbij grondstoffen hoogwaardig in ketens kunnen worden teruggebracht. In de model-koopovereenkomst onder paragraaf 5.5b. Worden een aantal gebouwonderdelen benoemd welke minimaal demontabel en remontabel dienen te worden aangebracht. Wat wordt er verstaan onder volledig demontabel?**	Onder demontabel wordt verstaan dat onderdelen, constructies en/of elementen verwijderd kunnen worden zonder dat hierbij onderliggende constructies beschadigd worden. Demontabel is ook dat het product losmaakbaar is. Door bijvoorbeeld een mechanische bevestiging in plaats van chemische verankering. Denk er hierbij ook aan dat sommige principes als element beschouwd kunnen worden. Neem als voorbeeld een vakwerkspant. Wanneer deze gelast is maar aan beide kanten mechanisch bevestigd is, mag deze als element gezien worden en dus als element demontabel.

Vraag nr.	Vraagstelling	Beantwoording
3	**Volledig circulair is momenteel nog niet mogelijk, op welke onderdelen wordt beoordeeld?**	Het klopt dat volledig circulair nu nog niet mogelijk is. De gemeente vraagt de inschrijver om een visie waarbij aantoonbaar aandacht is besteed aan duurzame energie, circulair bouwen en het vastleggen van het bouwproces. De minimale eisen daarbij zijn: → De hoofd draagconstructie, buitengevel, dak en energie- en warmte-installatie dienen in elk geval demontabel en remontabel aangebracht te worden; → In verband met de reductie van materialen dient een milieuprestatieberekening (MPG) overgelegd te worden van ten hoogste € 0,50 per m2 bvo op basis van de Nationale Milieu Database (NMD). → Koper is verplicht om een Programma van Eisen (PvE) in te dienen waarmee inzage gegeven wordt in de mate van circulariteit, de mate van losmaakbaarheid en de mogelijkheden voor recycling van grondstoffen. In het PvE kunnen zaken staan zoals circulaire aanpak, energie aanpak, demontage plan, materialenpaspoort, terugname garanties e.d. Bij een meer duurzame en circulaire invulling van bovengenoemde kan de inschrijver extra punten behalen. Bij de inschrijving bij punt B1 geeft u toelichting op uw circulaire ambitieniveau. In een latere fase in de verkoopprocedure wordt de verdere uitwerking en toelichting gevraagd.
4	**In de beoordelingscriteria staat het volgende genoemd: 'Het bedrijfspand wordt volledig ontwikkeld volgens het principe van circulair bouwen, waarbij het volledige pand demontabel is en/of waarbij de grondstoffen hoogwaardig in ketens kunnen worden teruggebracht'. Hoe wordt dit beoordeeld door de gemeente Deventer?**	Zie antwoord vraag 3.
5	**Wat wordt verstaan onder het hoogwaardig in ketens terugbrengen van grondstoffen? Wordt hierbij recycling als hoogwaardig gezien?**	Onder hoogwaardig verstaan we; levensduur verlengend van grondstoffen, materialen, elementen of producten, door producthergebruik, onderhoud en reparatie, product opknappen, nieuw product van secundaire materialen, product hergebruik maar dan in een andere functie. Verbranding en storten is uitgesloten. Hoe hoger grondstoffen, materialen en elementen of producten kunnen worden hergebruikt, hoe positiever dit door de gemeente Deventer wordt beoordeeld.

Vraag nr.	Vraagstelling	Beantwoording
6	De MPG is bij elke aanvraag voor een omgevings-vergunning verplicht. Het gaat hierbij om nieuwe kantoorgebouwen (groter dan 100 m2) en om nieuwbouwwoningen. In de beoordeling wordt 'het gebouw' genoemd, wat wordt er verstaan onder 'het gebouw' in deze beoordeling?	Voor de verkoopprocedure wordt gevraagd een berekening van de MPG voor het gehele gebouw inclusief kantoor in verband met beoordelingscriterium B1. Voor de inschrijvingsfase geeft u aan hoe hoog uw MPG score gaat worden. De berekening is nodig op het moment dat een omgevingsvergunning wordt aangevraagd.
7	Welke scope wordt gehanteerd voor de MPG-berekening?	Voor de MPG-berekening hanteert de gemeente Deventer de NMD (Nationale Milieu Database) met de bepalingsmethode en rekenregels (versie 3.0 of later).
8	Welke meetmethode dient gebruikt te worden voor het bepalen van de demontabiliteit?	Er zijn meerdere mogelijkheden. Binnen duurzaamheidscertificeringen worden tools aangereikt, maar ook via bedrijven die hiervoor tools hebben. De gemeente schrijft geen tool voor. Daarom verwijzen we ook naar Circular Buildings - methodiek losmaakbaarheid 2.0. Hierin wordt een goede uitleg gegeven over de demontabelheid.
9	In tegenstelling tot de overige beoordelingscriteria zijn in de beoordeling van de 'bonus' een maximaal aantal punten omschreven. Deze beoordeling van 'maximaal' is subjectief. Kan de gemeente deze beoordeling nader specificeren?	Er wordt beoordeeld in welke mate de bonuspunten van toepassing zijn. Gezien de variatie in oplossingen/ mogelijkheden is hier een bredere beoordelingsrange gehanteerd.
10	In geval van verhuur. Kunt u bevestigen dat de reservering en/of koopovereenkomst ten alle tijden wordt beëindigd indien verhuurder en/of huurder zich terugtrekken voor de inschrijving van de kavel. Zowel huurder als verhuurder krijgen geen mogelijkheid voor het vinden van een nieuwe 'partner'?	Na inschrijving mag er niet gewisseld worden van koper/huurder. Dit geldt voor alle partijen die in de inschrijving vermeld staan.
11	Koper is verplicht om inzicht te geven in de mate van circulariteit. Welke meetmethode dient gebruikt te worden voor het aantonen van de circulariteit?	Een van de manieren is om te kiezen voor een duurzaamheidscertificaat zoals BREEAM of GPR Gebouw. De gemeente schrijft niet een certificaat voor. Voor overige toelichting wordt verwezen naar het antwoord op vraag 4 (met betrekking tot beoordeling) en vraag 12 (met betrekking tot de losmaakbaarheid).

Vraag nr.	Vraagstelling	Beantwoording
12	**Koper is verplicht om inzicht te geven in de mate van losmaakbaarheid. Welke meetmethode dient gebruikt te worden voor het aantonen van de losmaakbaarheid?**	Circular Buildings - methodiek losmaakbaarheid 2.0 geeft aan hoe deze berekening tot stand moet komen. Maar er kan ook binnen de duurzaamheidscertificeringen worden gekeken. In deze certificeringen worden hierin ook tools aangereikt.
13	**Koper is verplicht om inzicht te geven in de mogelijkheden voor recycling van grondstoffen. Wat verstaat gemeente Deventer onder recycling van de grondstoffen?**	Recycling is de laagste keten binnen de circulaire economie. Daarna worden grondstoffen verbrand of gestort. Dit wil de gemeente Deventer te allen tijden voorkomen. De gemeente Deventer wil aantoonbaar zien wat er met het gerecycled content wordt gedaan in de toekomst. Bijvoorbeeld het breken van beton tot betongranulaat. Waarbij het granulaat weer als grindvervanger gebruikt wordt in nieuw beton.
14	**Krijgt het bedrijvenpark aan de zijde van de Deventerweg via de Kronenbergweg een volwaardige toegang? In de huidige situatie is deze toegang smal en krap. Kan de gemeente bevestigen dat deze toegang nog wordt geoptimaliseerd of betreft dit de definitieve situatie?**	In de plannen voor A1 Bedrijvenpark is een 2e aansluiting op de N348 opgenomen. Deze moet nog uitgewerkt worden. Hiervoor zijn we afhankelijk van de Provincie Gelderland als wegbeheerder. De Provincie is op dit moment bezig met een studie naar eventuele capaciteitsvergroting van de N348. Zolang dit traject loopt kunnen we nog geen ontwerp maken en/ of realiseren. Voor de bouw en mogelijk de 1e bedrijfsfase moet rekening gehouden worden met gebruik van de huidige ontsluiting aan de Oostkant, via de Lindemanweg.
15	**Voor vergunning van ons bedrijf is een Milieu Effect Rapportage vereist. Zijn wij daarmee uitgesloten van vestiging op A1 Bedrijvenpark?**	Bedrijven die voor de vergunning een milieu effect rapportage moeten aanleveren zijn inderdaad uitgesloten van vestiging op het A1 Bedrijvenpark op grond van het omgevingsplan.
16	**Zouden er ook 2 bedrijven in mogen? Dit ivm dat de kavel voor mij en mijn collega op zich wat aan de grote kant is en als er iemand in Deventer ook de andere helft van het pand zou willen dan scheelt dat ons enorm in de kosten.**	Het is op dit moment niet toegestaan om meerdere bedrijven onder één kap te bouwen en daarmee is de kavel dus voor één eindgebruiker.

Vraag nr.	Vraagstelling	Beantwoording
17	In het kavelpaspoort zijn toegestane bouwhoogtes aangegeven. Kijkend naar de kavels 4, 3 en 2 zou het impliceren dat er verschillende bouwhoogtes op de kavels gehanteerd worden. Graag uw toelichting op hetgeen vermeld is in het kavelpaspoort. Of zou er toestemming kunnen komen voor een max. bouwhoogte van 20 meter voor de gehele kavel? Mocht het zo zijn dat er 2 verschillende max. hoogtes gelden moet hier in het schetsontwerp dan rekening mee gehouden worden?	Op het bedrijvenpark geldt een hoogtezonering met verschillende maximale hoogtes. Globaal gezien loopt de maximale hoogte van de A1 zijde in verschillende stappen af richting het landelijk gebied aan de zuidzijde. Deze hoogteregeling is vastgesteld in het omgevingsplan. Deze zonering loopt dwars door de verkaveling heen. Dus op een kavel kunnen inderdaad verschillende te hanteren maximale hoogtes voorkomen. Bij het ontwerp van het gebouw dient u hier rekening mee te houden.
18	Als een kavel is gesitueerd op een hoek van twee straten. Kunnen we er dan vanuit gaan dat beide zijden "open en toegankelijk" zijn voor onze bedrijfsactiviteiten?	Bij een hoekkavel zijn beide aan de straat gelegen zijden open en toegankelijk voor bedrijfsactiviteiten. U moet wel rekening houden met de eis uit het kavelpaspoort dat maximaal 2 inritten per kavel mogelijk zijn. De inrit is maximaal 10 meter breed en moet op voldoende afstand van de kruising liggen.
19	Bij onbebouwd (geel) in het kavel paspoort staat minimaal 50% groen. Daarnaast staat er ook een zone met groene strepen arcering in. Hierbij staat ook 50% groen. Moet de gele (onbebouwde) zone rondom 50% groen zijn ingericht of alleen het deel met de groene arcering?	Van het deel met de groene arcering moet minimaal 50% ingericht worden als groen. Uiteraard mag ook de rest van de onbebouwde zone (geel op het kavelpaspoort) een groene invulling krijgen.
20	Minimaal 20mm/m2 infiltratie berging. Hoe moet de rekensom gemaakt worden?	Bij de berekening moet al het verharde oppervlak meegenomen worden. Dus zowel dakoppervlak als terreinverharding. De inhoud van de voorziening moet 20 mm/m2 verhard oppervlak zijn, ofwel 20 m3 per 1000 m2 verhard oppervlak.
21	Kantoor aan de straatzijde; De kavel ligt op de hoek. Is er nog een eis welke kant van het perceel het kantoor ligt?	Nee, er is geen eis aan welke kant van het perceel het kantoor is gesitueerd. Als het maar aan de straatzijde ligt. Bij een hoek is het de keuze van de initiatiefnemer welke straatzijde er wordt gebruikt voor het kantoor.

Vraag nr.	Vraagstelling	Beantwoording
22	Mag het kantoor ook inpandig worden gebouwd? Of moet deze los komen van de hal? De uitstraling van het kantoor kan inpandig ook representatiever zijn.	Kantoor mag ook inpandig, het gaat inderdaad over representativiteit.
23	Hoogteaccenten aan zichtzijde. Mag dit hoogteaccent dan ook hoger zijn dan de maximale bouwhoogte?	Nee, dat is niet toegestaan.
24	Is het mogelijk om 10% af te wijken qua bebouwingsoppervlak, bouwhoogte, enz.?	Het maximale bebouwingspercentage is 75%, dit mag niet overschreden worden. Qua bouwhoogte is in het omgevingsplan opgenomen dat er maximaal 5m mag worden afgeweken, mits onderbouwd kan worden dat dit voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is. Het toe- afwijzen van de afwijking zal door een stedenbouwkundige van de gemeente Deventer worden beoordeeld.
25	Aan de achterzijde van de kavel is het hekwerk begroeid met groen; wat wordt er bij een hoekkavel gezien als de achterzijde? Is 1 zijde met groen begroeien dan voldoende?	In het geval van een hoekkavel wordt bedoeld, de beide, niet aan de openbare weg gelegen zijden.
26	Wat is de parkeernorm?	De parkeernorm is te vinden op de gemeentelijke website. **https://www.deventer.nl/parkeeropgave**
27	Zijn er voor de hoekkavels plekken waar sowieso geen inrit mag komen? (bijv. bij kruispunt straten)	Inderdaad niet op kruisingen en in of nabij bochten. De gemeente Deventer kan met u meekijken naar een geschikte plek voor de inrit(ten).
28	Mag er in de 'groene' zone (onbebouwd terrein) geparkeerd worden?	Dit kan zolang de minimaal benodigde 50% groen niet aangetast wordt.
29	Tellen grastegel (parkeervlakken) ook als groen?	Nee, deze tellen niet mee als groen

Vraag nr.	Vraagstelling	Beantwoording
30	**Over de kavel bevindt zich een dubbelbestemming Waarde - archeologie - 3. Is hier al onderzoek naar gedaan? Worden hier extra eisen aan gesteld door de gemeente?**	Het gebied is archeologisch onderzocht als onderdeel van het bouwrijp maken.
31	**Een deel van de kavel bevindt zich in een geluidszone - industrie. Wat zijn de eisen hiervoor?**	Het A1 Bedrijvenpark is niet geluid gezoneerd, aangezien er geen bedrijven die veel geluid maken toegestaan zijn (de maximale milieucategorie is 3.2).
32	**Is er een planning bekend voor de verkoop van de overige kavels?**	Op dit moment is nog niet bekend wanneer de overige kavels in verkoop gaan. De gemeente adviseert u om de website **www.a1bedrijvenparkdeventer.nl** in de gaten te houden.

Hier bouw je toekomst– inclusief aan jouw bedrijf.

A1
Bedrijvenpark
Deventer.nl

gemeente
Deventer

All in 1.