GEMEENTE ENSCHEDE

UITGIFTEBELEID WERKLOCATIES ENSCHEDE

ENSCHEDE

DECEMBER 2024

INHOUD

1. INLEIDING

1.1 Achtergrond 3
1.2 Reikwijdte 4
1.3 Leeswijzer 5

2. INHOUDELIJKE OPZET 6

2.1 Uitleg over basiscriteria 6
2.2 Uitleg over selectiecriteria 6

3. BASISCRITERIA 8

3.1 Geschiktheidseisen 8
3.2 Uitsluitingsgronden 10
3.3 Gebieds- en kavelspecifieke vereisten 11
3.4 Aanvullende uitgiftecriteria Kennispark Twente 12

4. OVERKSELECTIECRITERIA BEDRIJVENTERREINEN 13

4.1 Strategisch economisch belang 13
4.2 Ruimtegebruik 14
4.3 Duurzaam en circulair bouwen 15
4.4 Klimaatadaptatie en biodiversiteit 16

5. SELECTIECRITERIA KANTOORLOCATIES 18

5.1 Ruimtegebruik 18
5.2 Duurzaam en circulair bouwen 19
5.3 Klimaatadaptatie en biodiversiteit 20

6. UITGIFTEPROCES 21

6.1 Stappenplan 22
6.2 Hardheidsclausule 24

1. INLEIDING

Voor u ligt het Uitgiftebeleid Werklocaties Enschede. Dit beleid bevat de inhoudelijke kaders en de leidraad voor het te doorlopen gronduitgifteproces voor de gemeentelijke uitgifte van bedrijfskavels. Het vormt daarmee de basis voor het opstellen van uitgifteplannen voor individuele kantoorlocaties en bedrijventerreinen. In dit eerste hoofdstuk gaan we in op de achtergrond, reikwijdte en leeswijzer.

1.1 ACHTERGROND

In Enschede werken we aan de toekomstbestendigheid van bedrijventerreinen en kantoorlocaties. Daarbij zetten we onder meer in op het realiseren van diverse duurzaamheidsdoelstellingen, het realiseren van een aantrekkelijke werkomgeving en optimaal ruimtegebruik. We hebben ambities op het gebied van energie, circulaire economie en klimaatadaptatie. Het stedelijk weefsel van Enschede moet groen, duurzaam en klimaatadaptief worden vormgegeven. Bij de ontwikkeling van werklocaties is het gemeentelijke gronduitgiftebeleid, naast bijvoorbeeld het omgevingsplan en beeldkwaliteitsplan, één van de instrumenten om deze ambities te realiseren. Dat wil zeggen, in gevallen waar de gemeente Enschede de partij is die de grond in eigendom heeft. Gronduitgiftebeleid omvat de voorwaarden waarop de gemeente Enschede grond verkoopt, verhuurt of verpacht. Wanneer de grond niet in eigendom is van de gemeente is, is het gronduitgiftebeleid dan ook niet relevant.

Het gebruik van het gronduitgiftebeleid om de ambities voor verschillende gebieden te realiseren is niet nieuw voor Enschede. Er bestaat al specifiek beleid voor Kennispark Twente en Technology Base en algemeen beleid voor de overige bedrijventerrein- en kantoorkavels in de gemeente. Voor de laatste groep is het gronduitgiftebeleid aan actualisatie toe. De wijze waarop bedrijventerrein- en kantoorkavels nu worden uitgegeven, en specifiek de criteria waarop we de gronden toewijzen, sluit niet (meer) aan bij de ambities die we als stad hebben. Bovendien gelden in het huidige gronduitgiftebeleid voor alle werklocaties (met uitzondering van Kennispark Twente en Technology Base) nog uniforme uitgiftecriteria, terwijl voor verschillende locaties verschillende ambities zijn geformuleerd. Zo gelden er voor kantoorlocaties op dit moment dezelfde regels als op bedrijventerreinen, terwijl het over gebieden gaat met andere ruimtelijke kenmerken en een andere eigendomsstructuur.

Om bovengenoemde behoeften te ondervangen, hebben we ons gronduitgiftebeleid voor werklocaties volledig herzien. Het nieuwe gronduitgiftebeleid moet de genoemde belemmeringen wegnemen, passen bij de moderne maatstaven omtrent duurzaamheid en circulariteit, en geeft voor een deel uitvoering aan alle ambities voor de stad die in visies en beleid zijn geformuleerd. ‘Voor een deel’, omdat het gronduitgiftebeleid niet de enige manier is waarop we ambities kunnen realiseren. Alle publiekrechtelijke instrumenten die we als gemeente tot onze beschikking hebben, zoals het omgevingsplan en het beeldkwaliteitsplan, helpen daar ook aan mee.

Kortom, we willen via een nieuw gronduitgiftebeleid een bijdrage leveren aan de ambities die we voor de stad en specifiek de bedrijventerreinen en kantoorlocaties hebben geformuleerd. Daarbij willen we selectiever zijn in welke bedrijven en ontwikkelingen we toelaten en onder welke voorwaarden. Dat betekent in ieder geval dat we erop sturen dat bedrijven:

- economisch en maatschappelijk van meerwaarde zijn voor de stad;
- op de juiste plek komen te zitten en passen bij het profiel van de werklocatie;
- moeten voldoen aan een toekomstbestendige norm op het gebied van duurzaamheid.

1.2 REIKWIJDTE

Bij het ontwikkelen van een bedrijventerrein of kantoorlocatie, en specifiek voor het verkopen van bedrijventerrein- en kantoorkavels, stellen we als gemeente een uitgifteplan op. In dat uitgifteplan wordt aangegeven onder welke voorwaarden en op basis van welke criteria de gronden worden toegekend aan geïnteresseerde partijen. Per ontwikkeling wordt daarbij op maat voor een passende procedure gekozen.

Het gronduitgiftebeleid is de leidraad voor het opstellen van uitgifteplannen voor individuele bedrijventerreinen en kantoorlocaties[1]. Dit document bevat zowel de inhoudelijke kaders als de leidraad voor het te doorlopen gronduitgifteproces. Het doel is namelijk om de bedrijventerrein- en kantoorkavels op een zo uniform mogelijke manier te verkopen. Wel staat het ons vrij om per werklocatie gemotiveerd van dit beleid af te wijken als dat beter aansluit op de specifieke ambities die voor een werklocatie zijn geformuleerd. Bijvoorbeeld door het toevoegen, weglaten, anders formuleren of anders wegen van de gehanteerde basis- en selectiecriteria.

[1] Met uitzondering van het Kennispark Twente en Technology Base, omdat deze twee ontwikkelingen vanwege hun specifieke kenmerken over een eigen beleid beschikken. De aanvullende criteria van Kennispark Twente zijn opgenomen in paragraaf 3.4.

RELATIE MET ANDER INSTRUMENTARIUM

Niet alle ambities worden via het gronduitgiftebeleid nagestreefd of kunnen via het gronduitgiftebeleid worden nagestreefd. Dat kan of moet bijvoorbeeld ook via het omgevingsplan, het beeldkwaliteitsplan of via omgevingsprogramma's. Algemene planologische voorwaarden, onder- en bovengrenzen horen bijvoorbeeld thuis in het omgevingsplan en aanverwante plannen. De zogenaamde 'doorkruisingsleer' verplicht gemeenten zelfs om op die manier onderscheid te maken tussen enerzijds publiekrechtelijk instrumentarium, zoals het omgevingsplan, en anderzijds privaatrechtelijke instrumenten, zoals het gronduitgiftebeleid.

Dat betekent concreet dat bijvoorbeeld aspecten als functietoewijzing, milieucategorie, bouwhoogte, kavelomvang en bebouwingsdichtheid, in beginsel niet in het gronduitgiftebeleid terechtkomen. Ook ruimtelijke eisen als bijvoorbeeld een maximaal percentage verharding op een kavel, verplichting tot gebruik van halfverharding voor parkeerplaatsen, een verplichting tot het realiseren of het in stand houden van groenstructuren, horen in het omgevingsplan thuis, al dan niet via de route van het beeldkwaliteitsplan.

Het gronduitgiftebeleid spitst zich toe op vereisten die niet ruimtelijk van aard zijn of anderszins niet in het omgevingsplan thuishoren. Daarnaast omvat het gronduitgiftebeleid de objectief meet- en toetsbare criteria die worden gehanteerd om de gunning van een kavel te bepalen, wanneer meerdere partijen hierin geïnteresseerd zijn en de gemeente een onderbouwde keuze moet maken.

1.3 LEESWIJZER

In het eerstvolgende hoofdstuk (Hoofdstuk 2) lichten we de inhoudelijke opzet van het uitgiftebeleid toe. Vervolgens zetten we het uitgiftebeleid stap-voor-stap uiteen. Daarvoor gaan we achtereenvolgens in op de basiscriteria voor inschrijvende partijen (Hoofdstuk 3), de selectiecriteria voor inschrijvende partijen voor bedrijventerreinen (Hoofdstuk 4) en kantoorlocaties (Hoofdstuk 5), en tot slot het uitgifteproces (Hoofdstuk 6).

2. INHOUDELIJKE OPZET

In dit hoofdstuk beschrijven we de inhoudelijk opzet van het gronduitgiftebeleid. Dat geeft inzicht in hoe het gronduitgiftebeleid te lezen en te begrijpen wat hier wel en niet onderdeel van uitmaakt. Grofweg bestaat het gronduitgiftebeleid inhoudelijk uit twee elementen: de zogenaamde basiscriteria en de selectiecriteria. Op deze aspecten gaan we hieronder beknopt in.

2.1 UITLEG OVER BASISCRITERIA

De basiscriteria zijn criteria waaraan een partij minimaal moet voldoen om in aanmerking te komen voor de gunning van een bedrijventerrein- of kantoorkavel. Daarbij maken we een onderscheid tussen geschiktheidseisen, gebieds- en kavelspecifieke vereisten en uitsluitingsgronden:

- Geschiktheidseisen zijn de inhoudelijke eisen die worden gesteld aan een inschrijvende partij.
- Gebieds- en kavelspecifieke vereisten zijn de eisen die gebied- en/of kavelspecifiek zijn en waar de toekomstige eigenaar en gebruiker van de kavel, en dus de inschrijvende partij, zich aan dient te conformeren.
- Uitsluitingsgronden zijn criteria die betrekking hebben op het correct en transparant doorlopen van het uitgifteproces.

Voor alle vormen van basiscriteria geldt: wanneer een partij niet voldoet of wil voldoen aan ieder van deze vereisten, dan is uitgifte aan deze partij uitgesloten.

2.2 UITLEG OVER SELECTIECRITERIA

De selectiecriteria zijn criteria waarop een partij bij inschrijving punten kan scoren, waarmee deze partij meer kans maakt op toewijzing van de kavel. Wanneer meerdere partijen zich voor dezelfde kavel inschrijven, krijgt de partij met de meeste punten de eerste optie tot koop. Op die manier wijst de gemeente de kavels op een objectieve en transparante manier toe aan de partij met de beste propositie.

De criteria waarop inschrijvende partijen punten kunnen scoren zijn in dit uitgiftebeleid onderverdeeld naar vier thema's: (1) strategisch economisch belang, (2) ruimtegebruik, (3) duurzaam en circulair bouwen en (4) klimaatadaptatie en biodiversiteit.
Bij inschrijving dient een partij een propositie in voor de betreffende kavel, waarbij wordt ingegaan op de in dit uitgiftebeleid genoemde selectiecriteria.

Nota bene, als slechts één partij zich inschrijft voor een kavel (en aan de basiscriteria voldoet), zijn de selectiecriteria vanuit het perspectief van gunning van de kavel niet meer relevant. De vraag welke partij de beste propositie heeft is dan namelijk niet meer van belang. Wel wordt de partij die zich heeft ingeschreven, ook al is het de enige partij, gehouden aan de propositie die hij bij zijn inschrijving heeft ingediend.

BEOORDELING SELECTIECRITERIA: TWEE BEOORDELINGSMOMENTEN

De selectiecriteria kunnen niet allemaal bij inschrijving beoordeeld worden. Deels gaat het namelijk om criteria die direct beoordeeld kunnen worden, bijvoorbeeld criteria met betrekking tot de huidige locatie en operatie van het bedrijf, maar deels gaat het ook om criteria die pas op een later moment beoordeeld kunnen worden, zoals criteria met betrekking tot het te realiseren pand en inrichting van de kavel. Daarvoor moet een concreet plan opgesteld worden, dat een onderneming doorgaans pas opstelt bij het verkrijgen van de eerste optie tot koop van de kavel.

De propositie van de inschrijvende partij op de laatstgenoemde criteria wordt daarom pas definitief beoordeeld bij de aanvraag van de bouwvergunning. Schematisch ziet het stappenplan voor gronduitgifte er als volgt uit:

STAPPENPLAN VOOR GRONDUITGIFTE WERKLOCATIES

	GRONDUITGIFTESPOOR	VERGUNNINGENSPOOR
1	Inschrijving en selectieprocedure, die leidt tot het aanbieden en accepteren van een eerste optie tot koop aan/door de winnende inschrijving.	
2	Opstellen reserveringsovereenkomst, inclusief ontbindende voorwaarden. Deze ontbindende voorwaarden omvatten in ieder geval de inhoudelijke aspecten waarop de kopende partij de selectieprocedure winnend heeft afgesloten.	
3	De kopende partij dient een ontwerp en inrichtingsplan in voor de kavel, die zowel in het gronduitgiftespoor (aan de hand van het gronduitgiftebeleid) als in het vergunningenspoor (aan de hand van de vigerende publiekrechtelijke kaders) wordt getoetst.	
4	In het gronduitgiftespoor wordt getoetst of het ingediende ontwerp en inrichtingsplan één van de ontbindende voorwaarden van de reserverings-overeenkomst activeert. ▪ Zo ja, worden de verkoop en het vergunningenspoor aangehouden in afwachting op een gewijzigde aanvraag. ▪ Zo nee, is er vanuit het gronduitgiftespoor geen beperking om door te gaan naar de volgende stap. De levering gaat echter niet eerder door dan dat er sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning.	In het vergunningenspoor wordt tegelijkertijd getoetst of het ingediende ontwerp en inrichtingsplan voldoet aan de omgevingsregels. ▪ Zo ja, wordt er gewerkt aan onherroepelijke omgevingsvergunning en is er daarna vanuit het vergunningenspoor geen beperking om door te gaan naar de volgende stap. ▪ Zo nee, worden de verkoop en de vergunningenprocedure aangehouden in afwachting op een gewijzigde of nieuwe aanvraag (naar gelang de situatie).
5	Bij het positief doorlopen van zowel het gronduitgifte als het vergunningenspoor – er is dus sprake van een onherroepelijke omgevingsvergunning en aan de voorwaarden van inschrijving is voldaan – kan de koop worden bevestigd.	

3. BASISCRITERIA

In dit hoofdstuk beschrijven we de basiscriteria voor gronduitgifte. De basiscriteria zijn criteria waaraan een partij minimaal moet voldoen om in aanmerking te komen voor de gunning van een bedrijf- of kantoorkavel. In dit gronduitgiftebeleid onderscheiden we drie soorten basiscriteria:

- **Geschiktheidseisen** zijn de inhoudelijke eisen die worden gesteld aan een inschrijvende partij (paragraaf 3.1).
- **Uitsluitingsgronden** zijn criteria die betrekking hebben op het correct en transparant doorlopen van het uitgifteproces (paragraaf 3.2).
- **Gebieds- en kavelspecifieke vereisten** zijn de eisen die gebied- en/of kavelspecifiek zijn en waar de toekomstige eigenaar en gebruiker van de kavel, en dus de inschrijvende partij, zich aan dient te conformeren (paragraaf 3.3).

Een inschrijving is ongeldig als één van de uitsluitingsgronden van toepassing is, de inschrijving en/of de stukken te laat zijn ingediend of als de inschrijver niet voldoet aan de geschiktheidseisen. De inschrijving wordt op dat moment terzijde gelegd en de inschrijver wordt uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure.
In paragraaf 3.4 zijn de aanvullende basiscriteria van Kennispark Twente opgenomen.

3.1 GESCHIKTHEIDSEISEN

De geschiktheidseisen gelden voor alle bedrijventerreinen en kantoorlocaties. Het zijn de eisen waaraan potentiële kopers moeten voldoen om in aanmerking te kunnen komen voor de bedrijfskavels. De geschiktheidseisen zijn:

1. De inschrijver staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel
2. De inschrijver conformeert zich aan de door de gemeente vastgestelde verkoopprijs en (waar het geval) kavelgrootte, zoals opgenomen en vastgelegd in de door de gemeente geleverde en gepubliceerde informatie
3. De ontwikkeling past binnen het omgevingsplan (inclusief afwijkingsmogelijkheden)
4. De inschrijver is ook de eindgebruiker van de kavel*
5. De inschrijver huisvest minimaal 30 fte per hectare*

AD 4) Het is het geselecteerde bedrijf toegestaan de grond voor zijn/haar gebruik te laten ontwikkelen c.q. aan te laten kopen door een derde/vastgoedpartij, mits het inschrijvende en geselecteerde bedrijf de eindgebruiker is en de derde/vastgoedpartij met succes de Bibob-procedure doorloopt.

* Deze vereisten zijn niet van toepassing op kantoorlocaties.

AD 5) Bij het bepalen van het aantal fte per hectare wordt gekeken naar het aantal fte (op basis van een 36-urige werkweek) op de toekomstige locatie. Dat wordt vastgesteld op basis van gegevens uit een betrouwbare en officiële bron, zoals het KVK-register en/of accountantsverklaring. Daarbij worden alle werknemers meegenomen die daadwerkelijk op de betreffende locatie gaan werken. Ambulant personeel in dienst van het bedrijf (bijvoorbeeld onderhoudsmonteurs, chauffeurs en schoonmaakpersoneel) wordt ook meegenomen, mits zij binnen een straal van 25 kilometer van de vestiging wonen en er aantoonbaar sprake is van een relatie met de locatie. Ook arbeidsplaatsen op basis van een flexcontract, of arbeidsplaatsen waarvan de administratieve en/of arbeidsrechtelijke zaken zijn uitbesteed (uitzendkrachten, payrolling) worden meegerekend, mits het gaat om arbeidsplaatsen met een contractduur van minimaal een jaar. Vestigingen op andere locaties worden niet meegenomen bij het bepalen van het aantal arbeidsplaatsen. De rekensom die wordt gemaakt is:

Aantal fte per hectare = (aantal fte op de toekomstige locatie ÷ kaveloppervlakte in vierkante meters) x 10.000

BEDRIJFSVERZAMELGEBOUWEN

Bedrijfsverzamelgebouwen op bedrijventerreinen vormen een bijzondere categorie in het gronduitgiftebeleid van de gemeente Enschede. Omdat de toekomstige invulling van het bedrijfsverzamelgebouw qua huurders/kopers en de daarmee gemoeid zijnde werkgelegenheid in de opstartfase van zo'n project nog niet bij benadering is vast te stellen, is deelname aan de selectieprocedure voor een zakelijke kavel voor zo een initiatief niet mogelijk. Als een ontwikkelaar het plan heeft om op een bepaalde kavel een bedrijfsverzamelgebouw te realiseren, kan hij zijn interesse in die kavel aan de gemeente kenbaar maken. Op dat moment kunnen we op maat een afweging maken. Dat betekent echter niet automatisch dat hij ook in aanmerking komt voor deelname aan de selectieprocedure volgens deze leidraad.

De ontwikkelaar dient er rekening mee te houden dat we conform ons beleid op bedrijventerreinen geen grond meer verkopen voor de ontwikkeling van kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen en garage-/opslagunits kleiner dan 150 m^2 per unit. Dat uitgangspunt ligt op dit moment vast in de Beleidsregel 'Beleid regulering kleinschalige bedrijfsgebouwen, bedrijfsunits en opslag-/garageboxen op bedrijventerreinen', die door het college van Burgemeester en Wethouders van Enschede is vastgesteld op 10 november 2020. In de toekomst wordt deze regel mogelijk ingetrokken en geïntegreerd in nieuw beleid.

3.2 UITSLUITINGSGRONDEN

Uitsluitingsgronden gelden eveneens voor alle bedrijventerreinen en kantoorlocaties. Het activeren aan één van de uitsluitingsgronden door een inschrijver staat verdere deelname aan de selectieprocedure in de weg. De uitsluitingsgronden die we hanteren zijn:

- De inschrijver voldoet niet en/of wil niet voldoen aan de geschiktheidseisen en/of gebieds- en kavelspecifieke eisen.
- De inschrijver heeft valse verklaringen gegeven bij het verstrekken van de stukken en gegevens die nodig zijn om te beoordelen of aan de basiscriteria en de selectiecriteria wordt voldaan.
- De inschrijver heeft stukken of gegevens achtergehouden of is niet in staat gebleken om die stukken of gegevens te overleggen die nodig zijn om te toetsen of er wordt voldaan aan de basiscriteria en de selectiecriteria. Bijvoorbeeld wanneer het inschrijfformulier niet volledig door de inschrijver is ingevuld.
- De inschrijving is door een niet vertegenwoordigingsbevoegd persoon of door niet vertegenwoordigingsbevoegde personen ingevuld.
- Het voorkomen van meerdere inschrijvingen van één concern. Dit betekent dat er geen extra holdings, beheerbedrijven, dochter- of zustervennootschappen van de betreffende gegadigde zich voor dezelfde kavel mogen inschrijven.
- Het niet succesvol doorlopen van de Bibob-toets.
- Het niet op tijd of in onvoldoende mate aanleveren van gegevens benodigd voor een Bibob-toets.

BIBOB-TOETS

Voor iedere inschrijving voert de gemeente een Bibob-toets uit op grond van de vigerende Wet Bibob, dan wel het (toekomstig) vast te stellen Bibob-beleid. Daarmee wordt gekeken of er sprake is van ernstig gevaar, een minder mate van gevaar of van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van de kavel een strafbaar feit is gepleegd in de zin van artikel 3 Wet Bibob, of dat er is sprake van andere integriteitstwijfels ten aanzien van de betrokkene(n). In het gemeentelijk Bibob-beleid is opgenomen dat we geen transactie aangaan als de beoordeelde partij de Bibob-toets niet succesvol doorloopt of als de betrokkene(n) de voor de toets relevante verzochte gegevens niet aanlevert.

3.3 GEBIEDS- EN KAVELSPECIFIEKE VEREISTEN

De gebieds- en kavelspecifieke vereisten worden per bedrijventerrein en kantoorlocaties specifiek opgesteld en omvatten aspecten die gevraagd worden van de inschrijver bij zowel de bouw als het gebruik van de kavel, maar die niet in het omgevingsplan kunnen worden geregeld. Het gaat bijvoorbeeld om de volgende aspecten, mits van toepassing op dat specifieke bedrijventerrein of kantoorlocatie:

VERPLICHTE DEELNAME PARKMANAGEMENT, ENERGIECOÖPERATIE OF ANDERE ORGANISATIEVORM

De eindgebruiker gaat door in te schrijven akkoord met verplichte deelname aan parkmanagement, energiecoöperatie en/of andere organisatievorm op het bedrijventerrein of kantorenlocatie, onder bij inschrijving duidelijk gemaakte voorwaarden. Bijvoorbeeld dat het lidmaatschap betreft van een bestaande organisatie of een organisatie in oprichting, of dat het lidmaatschap betreft van een organisatie die wordt opgezet binnen drie jaar na start uitgifte of na uitgifte van 75% van de werklocatie. Ter achtergrondinformatie:

- Parkmanagement kan verschillende doelstellingen hebben. In de basis zorgt het er doorgaans voor dat het terrein schoon, heel en veilig blijft. Het parkmanagement zorgt bijvoorbeeld voor collectieve beveiliging van het terrein, collectieve afval-inzameling, collectief terreinonderhoud, informatieborden bij de toegangswegen, en het Keurmerk Veilig Ondernemen. Daarnaast is het parkmanagement een vertegenwoordiging van het gebied in relevante trajecten en kan het, met goedvinden van de deelnemers, bijvoorbeeld initiatieven coördineren omtrent het collectief aanleggen van zonnepanelen, vergroening van het terrein en een verbeterde inrichting.
- Een energiecoöperatie vormt doorgaans de basis voor gezamenlijke investeringen in groene energieinfrastructuur (opwek en opslag), het delen van aansluitingen, het opzetten van een Smart Energy Hub en andere oplossingen voor collectief netcongestiemanagement. Een energiecoöperatie is een basisvoorwaarde om ervoor te zorgen dat dergelijke collectieve maatregelen uitvoerbaar en realiseerbaar worden.
- Op een bedrijventerrein of kantoorlocatie kan ook een andere organisatievorm aanwezig zijn, zoals een Vereniging Van Eigenaren of een Bedrijveninvesteringszone (BIZ).

Wanneer relevant, wordt de verplichte deelname aan enige vorm van gebiedsorganisatie opgenomen in een kettingbeding als onderdeel van de uitgifteovereenkomst.
Deelname gaat doorgaans gepaard met een verplichte periodieke financiële bijdrage.

VOLDOEN AAN BESCHERMINGSEISEN VOORTKOMEND UIT GROENAMBITIEPLAN EN WATER- EN KLIMAATADAPTATIEPLAN

In het verlengde van het Groenambitieplan Enschede 2050 kunnen we voor de bedrijventerreinen en specifieke plekken bomen, struiken en andere groene structuren aanwijzen die beschermd dienen te worden. Vanuit het geldende Water- en Klimaatadaptatieplan kunnen daarnaast maatregelen geïntroduceerd worden met als doel om water- en klimaatbestendig te bouwen. Het opstellen van beschermingseisen uit beide plannen vindt plaats in een later stadium.

OVERIGE KAVELSPECIFIEKE VEREISTEN

Per kavel kunnen er ook andere specifieke vereisten worden geformuleerd.
Deze eisen worden op een passende wijze in een overeenkomst opgenomen.

3.4 AANVULLENDE UITGIFTECRITERIA KENNISPARK TWENTE

Om in aanmerking te komen voor uitgifte van een kavel op Kennispark Twente moet een bedrijf, aanvullend op hetgeen in dit document is beschreven, actief zijn in één van de focusgebieden van de Universiteit Twente: Personalized healthcare, Intelligent manufacturing, Smart materials, Digital society en Resilient world. Op die manier beschermen we het campusprofiel van deze werklocatie. Hieronder geven we, ter illustratie, een niet-limitatieve opsomming van bedrijven die behoren tot deze vijf focusgebieden.

1. Personalized healthcare, science bedrijven die bijdragen aan:

- Betere diagnostiek door AI, sensoring, etc.
- Medische devices
- Machines, apparaten en producten voor medicijnontwikkeling
- Robotica voor operaties en operatiekamers
- Gepersonaliseerde medicijn ontwikkeling
- Lab-in-a-chip
- Organ-on-a-Chip
- Bewegingssensoren
- Exoskeletons

2. Intelligent manufacturing, science bedrijven die werken aan:

- Unieke ('one of a kind') machines voor de high tech industrie
- Machines voor de productie en ontwikkeling van medical devices
- Sensoren voor het meten van gassen en vloeistoffen

3. Smart materials, science bedrijven die werken aan:

- Coatings
- Nieuwe materialen voor semicon, fotonische of microfluidische chips
- Lichtgewicht plastics
- Materialen waarmee een 3D print gemaakt kan worden
- Materialen uit hernieuwbare grondstoffen
- Materialen voor vliegtuigindustrie, automotive industrie
- Manieren om verschillende materialen of vloeistoffen te mengen, lijmen of verbinden

4. Digital society, science bedrijven die bijdragen aan:

- Digitaliseringsprocessen in bedrijven
- Zelflerende systemen
- Cybersecurity
- Digital twins

5. Resilient world, science bedrijven die bijdragen aan:

- Innovatieve manieren van waterzuivering
- Slimme voedselproductie
- Precisielandbouw
- Waterbesparing
- Energiebesparing
- Energieopslag

4. SELECTIECRITERIA BEDRIJVENTERREINEN

In dit hoofdstuk beschrijven we de selectiecriteria voor gronduitgifte op bedrijventerreinen. De selectiecriteria zijn criteria waarop een partij bij inschrijving punten kan scoren, waarmee deze partij meer kans maakt op toewijzing van de kavel.

4.1 STRATEGISCH ECONOMISCH BELANG

	SELECTIECRITERIUM	GROND PUNTENTOEKENNING	AANTAL	WIJZE VAN AANTONEN
1	**Hoofdactiviteit van het bedrijf is in één van de speerpuntsectoren van Enschede**	Hoofdactiviteit in speerpuntsector	25 punten	Inschrijver toont op enigerlei wijze aan dat het hoofdzakelijk actief is in de medische technologie, chiptechnologie en/of de hightech maakindustrie.
		Hoofdactiviteit niet in speerpuntsector	0 punten	
2	**Aantal arbeidsplaatsen per hectare**	≥ 60 fte/ha	10 punten	Via een accountantsverklaring of KVK-inschrijving; berekening vindt plaats aan de hand van de in paragraaf 3.1 uiteengezette methodiek.
		40 – 59 fte/ha	5 punten	
		< 40 fte/ha	0 punten	
3	**Aandeel directe R&D-uitgaven binnen de totale kosten op de betreffende locatie**	Meer dan 9%	10 punten	Via een accountantsverklaring; voor de definiëring van R&D wordt aangesloten bij de definitie die het CBS hanteert.
		3% tot 9%	5 punten	
		Minder dan 3%	0 punten	
4	**Bedrijf heeft regionale binding**	> 25% afnemers en/of leveranciers van de nieuwe locatie is gevestigd in de EUREGIO	5 punten	Via een accountantsverklaring; percentages worden gemeten in aandeel van de omzet (afnemers) en/of productiekosten (leveranciers) op de locatie.
		< 25% afnemers en/of leveranciers van de nieuwe locatie is gevestigd in de EUREGIO	0 punten	

4.2 RUIMTEGEBRUIK

	SELECTIECRITERIUM	GROND PUNTENTOEKENNING	AANTAL	WIJZE VAN AANTONEN
5*	**Bedrijf verplaatst uit een te transformeren gebied om daarmee een andere ontwikkeling mogelijk te maken**	Verplaatsing uit transformatiegebied	40 punten	Huidige locatie van inschrijver ligt in een gebied dat beoogd wordt de transformeren en waarbij bedrijven derhalve moeten verplaatsen, zoals aangeduid in de omgevingsvisie of ander reeds vastgesteld visie-, strategie- of beleidsdocument van de gemeente.
		N.v.t.	0 punten	
6*	**Bedrijf verplaatst uit een ander gebied dan een te transformeren gebied en lost daarmee een knelpunt op[2]**	Verplaatsing lost een knelpunt op	20 punten	Huidige locatie van inschrijver is aangeduid als ruimtelijk knelpunt in de omgevingsvisie of ander visie-, strategie- of beleidsdocument van de gemeente, waarbij de beleidswens tot verplaatsing bestaat.
		N.v.t.	0 punten	
7*	**Bedrijf verplaatst van een bestaande werklocatie en zorgt daarmee voor doorschuifruimte elders in de gemeente**	Verplaatsing zorgt voor doorschuifruimte	10 punten	Huidige locatie van inschrijver zit op een bestaande werklocatie in de gemeente en het bedrijf beoogt deze plek te verlaten voor de nieuwe locatie waarvoor het bedrijf zich heeft ingeschreven.
		N.v.t.	0 punten	
8	**Parkeren op het dak of (half) ondergronds**	> 75% van de parkeerplaatsen	15 punten	Via het bouwplan; het aangegeven aandeel van de parkeerplaatsen wordt op het dak of (half) ondergronds gerealiseerd.
		51-75% van de parkeerplaatsen	10 punten	
		26 - 50% van de parkeerplaatsen	5 punten	
		≤ 25% van de parkeerplaatsen	0 punten	
9	**Bedrijf bouwt meerlaags**	> 75% van het gebruiksoppervlak	15 punten	Via het bouwplan; het hebben van meerdere bouwlagen, met een gebruiksoppervlak op een verdieping anders dan de begane grond.
		51-75% van het gebruiksoppervlak	10 punten	
		26-75% van het gebruiksoppervlak	5 punten	
		< 25% van het gebruiksoppervlak	0 punten	

* Een inschrijving kan slechts op één van de criteria 5, 6 en 7 punten scoren. Wanneer een inschrijving aan meerdere van deze criteria voldoet, wordt het criterium met het hoogste aantal punten meegerekend.

[2] Denk aan het verplaatsen van hindergevende bedrijfsactiviteiten uit een woonomgeving, het verplaatsen van een bedrijf dat qua aard niet (meer) past op het bedrijventerrein waar hij nu gevestigd is en/of het verplaatsen van bedrijven die op een andere manier niet (meer) passen bij hun huidige locatie.

4.3 DUURZAAM EN CIRCULAIR BOUWEN

	SELECTIECRITERIUM	GROND PUNTENTOEKENNING	AANTAL	WIJZE VAN AANTONEN
10	**(Zeer) duurzaam gebouw op basis van certificering van ten minste GPR Gebouw 8,0 of BREEAM-NL Excellent**	Wel certificaat	40 punten	Via een verklaring van een erkend BREEAM- of GPR-adviseur naar aanleiding van het bouwplan; punten worden toebedeeld als het plan voorziet in de eisen voor een duurzaam gerenoveerd of zeer duurzaam nieuw utiliteitsgebouw in de Milieu- en Energielijst 2024 (code: E 6116 of code: E 6121) en heeft bijbehorende certificering van of GPR Gebouw of BREEAM-NL.
		Geen certificaat	0 punten	
11*	**MilieuPrestatie Gebouwen (MPG)**	≤ € 0,60 per m2 bvo per jaar	10 punten	Via een verklaring van een erkend adviseur naar aanleiding van het bouwplan; de milieuprestatieberekening moet worden gedaan aan de hand van één van de goedgekeurde rekeninstrumenten (GPR Gebouw, MPGCalc of MRPI).
		€ 0,61 - € 0,80 per m2 bvo per jaar	5 punten	
		> € 0,80 per m2 bvo per jaar	0 punten	
12*	**Biobased bouwen**	≥ 15% van de materialen in de constructie, gevel en installaties, én ≥ 65% van de materialen in de binnenmuren, zijn biobased.	10 punten	Via een materialenpaspoort en het bouwplan.
		≥ 10% van de materialen in de constructie, gevel en installaties, én ≥ 45% van de materialen in de binnenmuren, zijn biobased.	5 punten	
		Overig	0 punten	
13*	**Zonnepanelen op het dak**	> 80% van het dakoppervlak	10 punten	Via het bouwplan wordt aangetoond aan welk percentage van het dakoppervlak belegd wordt met zonnepanelen.
		61 – 80% van het dakoppervlak	5 punten	
		≤ 60% van het dakoppervlak	0 punten	

* Punten worden voor deze criteria niet toegekend wanneer al punten zijn toegekend voor criterium 10.

4.4 KLIMAATADAPTATIE EN BIODIVERSITEIT

	SELECTIECRITERIUM	GROND PUNTENTOEKENNING	AANTAL	WIJZE VAN AANTONEN
14	**Bijdrage aan biodiversiteit**	Bijdrage aan een of meerdere diersoorten uit de Natuurkansenkaart Enschede en vergroening volgens het Groenambitieplan Enschede	10 punten	Inschrijver toont aan dat de gekozen inrichting en te treffen maatregelen passen bij de leefomgeving van de genoemde diersoorten in de Natuurkansenkaart Enschede en/of de vergroening in het Groenambitieplan Enschede.
		Bijdrage aan een of meerdere diersoorten uit de Natuurkansenkaart Enschede	5 punten	
		Bijdrage aan vergroening volgens het Groenambitieplan Enschede	5 punten	
		Geen bijdrage aan een of meerdere diersoorten uit de Natuurkansenkaart Enschede en/of vergroening volgens het Groenambitieplan Enschede	0 punten	
15	**Groendak**	Minimaal met een sedum/kruiden-, struik- en boomlaag	10 punten	Via het inrichtingsplan; daarbij geldt bovendien dat het dak van het gebouw voor minstens 70% van het dakoppervlak voldoet aan de eisen voor een groendak conform de Milieu- en Energielijst 2024 (code: F 5300).
		Met een sedum/kruiden- en struiklaag	7,5 punten	
		Met een sedum/kruidenlaag*	5 punten*	
		Geen	0 punten	

* Deze punten worden niet toegekend wanneer al punten zijn toegekend voor criterium 10.

	SELECTIECRITERIUM	GROND PUNTENTOEKENNING	AANTAL	WIJZE VAN AANTONEN
16	**Waterberging en hergebruik (regen) water**[3]	Waterberging > 70 mm/m² én (gedeeltelijk) gebruik van opgevangen water in het bedrijfsproces ter vervanging van drinkwater (bijv. spoelen toiletten)	10 punten	Via een waterhuishoudkundig plan; aanvullend geldt dat minimaal voldaan moet worden aan de bergingseis uit het Water- en Klimaatadaptatie-plan van de gemeente.
		Waterberging > 70 mm/m²	5 punten	
		Geen van beide	0 punten	
17	**Beplanting met streekeigen soorten**	> 95% van het onverharde deel van de kavel is beplant met streekeigen soorten	10 punten	Via het inrichtingsplan; het onverharde gedeelte van de kavel wordt voor het aangegeven aandeel benut met streekeigen soorten vermeld op de Lijst streekeigen, inheemse bomen & struiken in Overijssel van Landschap Overijssel.
		70% - 95% van het onverharde deel van de kavel is beplant met streekeigen soorten	5 punten	
		< 70% van het onverharde deel van de kavel is beplant met streekeigen soorten	0 punten	

[3] NB. Wanneer inschrijver gebruik maakt van een retentiedak of regenwaterbuffer met dynamische afvoer conform de Milieu- en Energielijst 2024 (code: F 5344 of code: F 5345), komt deze in aanmerking voor een fiscaal voordeel op basis van de MIA- en Vamil-regelingen.

5. SELECTIECRITERIA KANTOORLOCATIES

In dit hoofdstuk beschrijven we de selectiecriteria voor gronduitgifte op kantoorlocaties. De selectiecriteria zijn criteria waarop een partij bij inschrijving punten kan scoren, waarmee deze partij meer kans maakt op toewijzing van de kavel.

5.1 RUIMTEGEBRUIK

	SELECTIECRITERIUM	GROND PUNTENTOEKENNING	AANTAL	WIJZE VAN AANTONEN
1	**Meervoudig ruimtegebruik op de kavel**	> 50% van de kavel	30 punten	Via het bouwplan; op het aangegeven aandeel van de kavel wordt de oppervlakte benut voor meer dan één gebruiksfunctie, bijvoorbeeld wonen. Het meervoudig ruimtegebruik wordt in m^2 en functie beschreven bij de inschrijving.
		26 - 50% van de kavel	20 punten	
		≤ 25% van de kavel	0 punten	
2	**Parkeren op het dak of (half) ondergronds**	> 75% van de parkeerplaatsen	15 punten	Via het bouw- en inrichtingsplan; het aangegeven aandeel van de parkeerplaatsen wordt op het dak of (half) ondergronds gerealiseerd.
		51-75% van de parkeerplaatsen	10 punten	
		26 - 50% van de parkeerplaatsen	5 punten	
		≤ 25% van de parkeerplaatsen	0 punten	

5.2 DUURZAAM EN CIRCULAIR BOUWEN

	SELECTIECRITERIUM	GROND PUNTENTOEKENNING	AANTAL	WIJZE VAN AANTONEN
3	**(Zeer) duurzaam gebouw op basis van certificering van ten minste GPR Gebouw 8,0 of BREEAM-NL Excellent**	Wel certificaat	40 punten	Via een verklaring van een erkend BREEAM- of GPR-adviseur naar aanleiding van het bouwplan; punten worden toebedeeld als het plan voorziet in de eisen voor een duurzaam gerenoveerd of zeer duurzaam nieuw utiliteitsgebouw in de Milieu- en Energielijst 2024 (code: E 6116 of code: E 6121) en heeft bijbehorende certificering van of GPR Gebouw of BREEAM-NL.
		Geen certificaat	0 punten	
4*	**MilieuPrestatie Gebouwen (MPG)**	≤ € 0,40 per m2 bvo per jaar	10 punten	Via een verklaring van een erkend adviseur naar aanleiding van het bouwplan; de milieuprestatieberekening moet worden gedaan aan de hand van één van de goedgekeurde rekeninstrumenten (GPR Gebouw, MPGCalc of MRPI).
		€ 0,41 - € 0,60 per m2 bvo per jaar	5 punten	
		> € 0,60 per m2 bvo per jaar	0 punten	
5*	**Biobased bouwen**	≥ 15% van de materialen in de constructie, gevel en installaties, én ≥ 65% van de materialen in de binnenmuren, zijn biobased.	10 punten	Via een materialenpaspoort en het bouwplan.
		≥ 10% van de materialen in de constructie, gevel en installaties, én ≥ 45% van de materialen in de binnenmuren, zijn biobased.	5 punten	
		Overig	0 punten	
6*	**Zonnepanelen op het dak**	> 80% van het dakoppervlak	10 punten	Via het bouwplan wordt aangetoond aan welk percentage van het dakoppervlak belegd wordt met zonnepanelen.
		61 – 80% van het dakoppervlak	5 punten	
		≤ 60% van het dakoppervlak	0 punten	

* Punten worden voor deze criteria niet toegekend wanneer al punten zijn toegekend voor criterium 3.

5.3 KLIMAATADAPTATIE EN BIODIVERSITEIT

	SELECTIECRITERIUM	GROND PUNTENTOEKENNING	AANTAL	WIJZE VAN AANTONEN
7	**Bijdrage aan biodiversiteit**	Bijdrage aan een of meerdere diersoorten uit de Natuurkansenkaart Enschede en vergroening volgens het Groenambitieplan Enschede	10 punten	Inschrijver toont aan dat de gekozen inrichting en te treffen maatregelen passen bij de leefomgeving van de genoemde diersoorten in de Natuurkansenkaart Enschede en/of de vergroening in het Groenambitieplan Enschede.
		Bijdrage aan een of meerdere diersoorten uit de Natuurkansenkaart Enschede	5 punten	
		Bijdrage aan vergroening volgens het Groenambitieplan Enschede	5 punten	
		Geen bijdrage aan een of meerdere diersoorten uit de Natuurkansenkaart Enschede en/of vergroening volgens het Groenambitieplan Enschede	0 punten	
8	**Groendak**	Minimaal met een sedum/kruiden-, struik- en boomlaag	10 punten	Via het inrichtingsplan; daarbij geldt bovendien dat het dak van het gebouw voor minstens 70% van het dakoppervlak voldoet aan de eisen voor een groendak conform de Milieu- en Energielijst 2024 (code: F 5300).
		Met een sedum/kruiden- en struiklaag	7,5 punten	
		Met een sedum/kruidenlaag*	5 punten*	
		Geen	0 punten	

* Deze punten worden niet toegekend wanneer al punten zijn toegekend voor criterium 3.

	SELECTIECRITERIUM	GROND PUNTENTOEKENNING	AANTAL	WIJZE VAN AANTONEN
9	**Waterberging en hergebruik (regen)water**[4]	Waterberging > 70 mm/m² én (gedeeltelijk) gebruik van opgevangen water in het bedrijfsproces ter vervanging van drinkwater (bijv. spoelen toiletten)	10 punten	Via een waterhuishoudkundig plan; aanvullend geldt dat minimaal voldaan moet worden aan de bergingseis uit het Water- en Klimaatadaptatieplan van de gemeente.
		Waterberging > 70 mm/m²	5 punten	
		Geen van beide	0 punten	
10	**Beplanting met streekeigen soorten**	> 95% van het onverharde deel van de kavel is beplant met streekeigen soorten	10 punten	Via het inrichtingsplan; het onverharde gedeelte van de kavel wordt voor het aangegeven aandeel benut met streekeigen soorten vermeld op de Lijst streekeigen, inheemse bomen & struiken in Overijssel van Landschap Overijssel.
		70% - 95% van het onverharde deel van de kavel is beplant met streekeigen soorten	5 punten	
		< 70% van het onverharde deel van de kavel is beplant met streekeigen soorten	0 punten	

[4] NB. Wanneer inschrijver gebruik maakt van een retentiedak of regenwaterbuffer met dynamische afvoer conform de Milieu- en Energielijst 2024 (code: F 5344 of code: F 5345), komt deze in aanmerking voor een fiscaal voordeel op basis van de MIA- en Vamil-regelingen.

6. UITGIFTEPROCES

In dit hoofdstuk beschrijven we het uitgifteproces. Dat wil zeggen, het stappenplan en de termijnen daarbij rondom de uitgifte van bedrijventerrein- en kantoorkavels.

6.1 STAPPENPLAN

INSCHRIJVING

- Het voornemen tot het starten van een uitgifteproces wordt minimaal 8 weken voor aanvang van inschrijving openbaar gecommuniceerd.
- De inschrijvingsperiode bedraagt minimaal 12 weken.
- Inschrijvingen die voor de start van de inschrijvingsperiode worden ingediend, worden niet in behandeling genomen.
- Inschrijving vindt uitsluitend plaats per mail aan bedrijfskavels@enschede.nl door middel van het ter beschikking gestelde inschrijfformulier.
- Een bedrijf mag zich in deze primaire selectieprocedure voor meerdere kavels inschrijven. Indien een bedrijf voor meerdere kavels in aanmerking komt op basis van de puntenscore moet er door het bedrijf een keuze worden gemaakt. Er wordt maximaal één kavel per inschrijver toegekend.
- Inschrijvers krijgen allemaal een ontvangstbevestiging van inschrijving per e-mail.
    - Volledige aanvragen met datum en tijd van indienen;
    - Onvolledige inschrijvingen krijgen bericht met het verzoek de inschrijving volledig te maken. De hersteltermijn eindigt op hetzelfde moment als de reguliere inschrijvingsprocedure.
- Belangstellenden kunnen tot uiterlijk 12 uur voor het verstrijken van de inschrijvingstermijn per e-mail aan bedrijfskavels@enschede.nl vragen stellen over de inhoud en procedure.
- Toetsing van de inschrijvingen vindt plaats binnen vier weken na de sluitingsdatum.
- Inschrijvingen die na sluitingsdatum binnenkomen, zijn in deze primaire selectieprocedure uitgesloten (fatale termijn). Deze inschrijvingen worden, mits ze voldoen aan de basiscriteria, op de reservelijst geplaatst.

SELECTIE

- De gemeente Enschede toetst inschrijvingen op juistheid, volledigheid, de geschiktheidseisen en de uitsluitingsgronden.
- Na afloop van de fatale termijn worden alle (volledige) inschrijvingen gescoord. De inschrijvingen worden per kavel eerst geordend naar de score op selectiecriteria. De datum van beoordeling wordt na het aflopen van de inschrijvingstermijn aan de inschrijvers gecommuniceerd.
- Op basis van deze geordende lijst selecteren we per kavel de kandidaat die in aanmerking komt voor een reserveringsovereenkomst en berichten we de andere inschrijvers dat zij niet zijn geselecteerd en (in volgorde) op een reservelijst voor deze kavel worden geplaatst. Dit gebeurt uiterlijk 2 weken na het gecommuniceerde beoordelingsmoment.
- Wanneer meerdere inschrijvers een gelijke puntenscore hebben, heeft op bedrijventerreinkavels de inschrijver met de hoogste score op criteria 5, 6 of 7 voorrang en op kantoorkavels de inschrijver met de hoogste score op het thema ‘ruimtegebruik’. Is er daarna alsnog sprake van een gelijke score, dan vindt de toewijzing plaats door middel van loting.
- De uitvoering van de selectieprocedure vindt plaats door een gemeentelijke ambtelijke commissie, bestaande uit de Opdrachtgever Stedelijke Ontwikkelingsprojecten en Grondbedrijf, de Projectmanager Bedrijventerreinen, de Makelaar bouwkavels (zakelijke kavels) van de Afdeling Gebieds- & Projectontwikkeling en een Accountmanager van het Ondernemersloket Enschede. Alvorens de definitieve gunningslijst en de reservelijst worden vastgesteld, worden deze voorgelegd aan de Portefeuillehouder Grondbedrijf.

STANDSTILL PERIODE EN RESERVERING

- De standstill periode van een week gaat in op de dag na bekendmaking van de selectiebeslissing per kavel aan de afgevallen gegadigde(n) en de geselecteerde gegadigde.
- Afgevallen gegadigden wordt een termijn geboden om op te komen tegen de (gemotiveerde) selectiebeslissing. Als uitgangspunt hanteren we dat gegadigden de mogelijkheid krijgen om uiterlijk een week na de selectiebeslissing de kwestie voor te leggen aan een voorzieningenrechter. Dit kan door middel van het starten van een kort geding voordat de reserveringsovereenkomst wordt gesloten.
- Daarnaast bieden we aan de afgevallen gegadigden de mogelijkheid om schriftelijke vragen over de selectiebeslissing te stellen aan de gemeente (per e-mail via bedrijfskavels@enschede.nl).
- Gedurende deze termijn geldt een standstill. De reserveringsovereenkomst met de geselecteerde gegadigde wordt pas na afloop van deze termijn gesloten.
- Na afloop van de standstill termijn, en wanneer er voor de betreffende kavel geen belemmeringen zijn voor het aangaan van een reserveringsovereenkomst met de geselecteerde kandidaat voor deze kavel, treden we in overleg met deze kandidaat voor het aangaan van deze overeenkomst. Hierbij hanteren we het reserveringsbeleid voor bedrijventerreinen met de daarin opgenomen voorwaarden en termijnen.

BIBOB-PROCEDURE

Het succesvol verlopen van de Bibob-procedure is een vereiste om tot definitieve koop van de grond over te gaan. De winnende inschrijving wordt aan een Bibob-procedure onderworpen. Deze procedure ziet er op hoofdlijnen als volgt uit:

- Verzoeken om aanleveren van Bibob-gegevens (termijn van 4 weken).
- Na ontvangst stukken 2 weken de tijd om te beoordelen of de stukken compleet zijn. Indien niet compleet, maximaal 4 weken hersteltermijn. Zijn de stukken na de hersteltermijn nog niet compleet, wordt de reservering van de kavel beëindigd.
- Inhoudelijke toets (maximaal 3 weken). Indien er indicatoren van gevaar zijn, wordt de aanvraag voorgelegd aan het Landelijk Bureau Bibob. Vervolgens heeft het Landelijk Bureau Bibob maximaal 12 weken de tijd om de gemeente Enschede van advies te voorzien.

HANDHAVING VAN CRITERIA

- In de reserverings- en koopovereenkomst wordt de propositie vastgelegd waarmee de inschrijver de kavel gegund heeft.
- Op het moment dat een ontwerp- en inrichtingsplan gereed zijn, kan naast de reguliere vergunningverlening worden getoetst of aan alle afspraken wordt voldaan die bij inschrijving zijn gedaan. Daarbij wordt een harde grens gehanteerd, om de eerlijkheid en integriteit van de eerdere selectieprocedure te waarborgen. Wanneer niet aan alle criteria wordt voldaan, wordt de vergunning niet verleend.
- In de koopovereenkomst wordt een start- en realisatietermijn opgenomen. Indien hier niet aan wordt voldaan, heeft de gemeente het recht om de koopovereenkomst te ontbinden.

6.2 HARDHEIDSCLAUSULE

In specifieke en uitzonderlijke situaties mogen we afwijken van de vestigingscriteria. Dit is beperkt tot situaties waarin er sprake is van een kavel met een ongunstige vorm of afwijkende breedte-diepte verhouding of een kavel waar een laag bebouwings-percentage (< 50%) is toegestaan, en/of objectief valt vast te stellen dat de vestiging op een bepaalde kavel slechts voor één bedrijf of één bepaald soort bedrijf logisch is. Daartoe moet ook tijdig de benodigde transparantie naar eventuele andere potentiële gegadigden worden betracht.