



TE HUUR
moderne kantoorruimte
“maatschappelijke functies toegestaan”

Capitool 1-11, Enschede
Vragen? Bel Alexander Engelbertink | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Te huur representatieve kantoor-/praktijkruimte, gesitueerd op de 2^e verdieping van een kantoorgebouw in combinatie met 12 parkeerplaatsen, gelegen aan het Capitool 1-11 te Enschede.

Door de bestemming "kantoor en maatschappelijk" leent het object zich bij uitstek voor het vestigen van bedrijven gerelateerd aan de medische sector en de gezondheidszorg. In het onderhavige kantoorgebouw zijn onder andere gevestigd de Equipe zorgbedrijven (Velthuis Kliniek, Xpert Clinic en Helder Kliniek) alsmede Livit Orthopedie, DBC Reïntegratie en Handtherapie Nederland.

Bestemmingsplan

"Kennispark 2013" met als enkelbestemming "bedrijf" en functieaanduiding "kantoor en maatschappelijk".

Kadastraal

Gemeente	Lonneker
Sectie	S
Nummer	3267, 3270 en 3271
Groot	6.320 m ²

Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 635 m².

Op dit moment is er nog 85 m² beschikbaar.

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
2 ^e verdieping	kantoorruimte	85 m ²
Totaal		85 m ²

De oppervlakten zijn gemeten door verhurend makelaar uit een kopie bouwtekening. Het opgegeven metrage is derhalve indicatief; er kunnen geen rechten aan worden ontleend noch kan er sprake zijn van enige verrekening achteraf.

De kantoorruimte beschikt over 10 spreekkamers, een kleedruimte (D + H) voorzien van douches en een receptie, alsmede een wachtruimte en separaat een kantine.



OPLEVERINGSNIVEAU

Het object wordt opgeleverd met o.a. de volgende voorzieningen:

- ruime entree met natuurstenen vloer
- systeemplafonds met geïntegreerde TL verlichtingsarmaturen
- mechanische ventilatie met topkoeling
- meerdere losse airco units
- wandgoten voor elektra- en databekabeling
- CV (gas) installatie met radiatoren
- te openen draai-/kiepramen
- moderne vloerafwerking (PVC en vloerbedekking)
- luxe scheidingswanden (met veel glas)
- bekabeling (bestaand)
- toiletten (D + H)
- 2 douches
- lift
- enkele behandelkamers voorzien van wastafel
- kantine voorzien van pantry
- parkeernorm 1:46



HUURGEGEVENS

Huurprijs kantoorruimte

€ 125,-- m²/jaar, te vermeerderen met btw (btw vrije verhuur behoort tot de mogelijkheden).

Huurprijs parkeerplaatsen

€ 375,-- parkeerplaats/jaar, te vermeerderen met btw.

Huurtermijn

5 jaar.

Verlengingstermijn

Met aansluitende periode van telkens 5 jaar.

Opzegtermijn

12 maanden voorafgaande aan de expiratiedatum.

BTW

Er is sprake van een verhuur met btw. Indien huurder niet voldoet aan de fiscale 90% btw-norm zal er een btw-ervangende opslag worden berekend.

btw vrije verhuur behoort tot de mogelijkheden.

Zekerheidsstelling

Doorlopende bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 3 maanden huur inclusief servicekosten en inclusief btw.

Indexering

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na huuringangdatum, op basis van de wijziging van het maandprijnsindexcijfer volgens de consumentenprijnsindex (CPI), reeks CPI - Alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De huurprijs zal nimmer minder bedragen dan de huurprijs van het voorafgaande jaar.



LOCATIE

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid is optimaal te noemen door de directe aansluiting middels de Auke Vleerstraat op de rijksweg A35/A1 en de Hengelosestraat richting Hengelo. Het NS station "Enschede Kennispark" ligt op circa 300 meter van het object.

Omgevingsfactoren

Het object is gelegen op het Kennispark Twente tegenover de Universiteit Twente, naast het Hampshire Hotel "de Broeierd". Op het Kennispark Twente is het station "Enschede Kennispark" van de NS gesitueerd. Het kantorenpark kenmerkt zich door een stijlvolle architectuur en eigentijdse hoogwaardige bebouwing, uitermate geschikt voor de zakelijke dienstverlening.

Diverse toonaangevende bedrijven hebben zich reeds gevestigd, zoals o.a. Kroese Wevers, KienhuisHoving advocaten en notarissen, Apollo Vredestein, Universal Electronics, Locamation en de Velthuis kliniek.

Inmiddels hebben zich zo'n 330 bedrijven gevestigd. Bij deze bedrijven werken zo'n 5.500 mensen en bij de Universiteit Twente nog eens 2.800 mensen.

Locatieaanduiding

Het object is gelegen op het Kennispark Twente, direct naast het Hampshire Hotel "de Broeierd Enschede".

Parkeren

Op eigen terrein zijn voor verhuur nog 12 parkeerplaatsen beschikbaar. De huurprijs per parkeerplaats bedraagt € 375,- per jaar, te vermeerderen met BTW. Capitool 1-11 | Enschede



OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

Aanvaarding per direct.

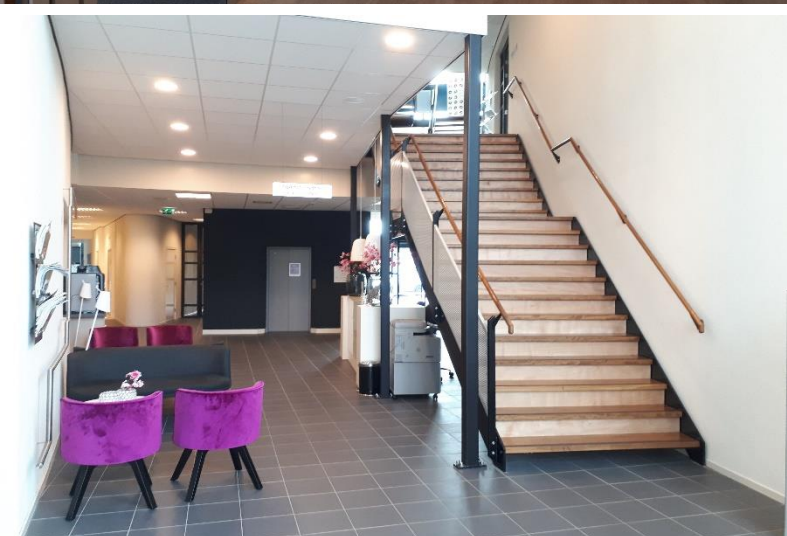
Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

Informatie

Wij hebben getracht middels deze zorgvuldig samengestelde documentatie u zo uitgebreid mogelijk te informeren. Desondanks kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Slechts de feitelijke situatie geeft u een juist beeld.







OVER ONS

Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars

Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars heeft binnen haar vakgebied op een breed terrein veel kennis en ervaring opgebouwd en is diep geworteld in deze regio.

Wij streven ernaar een full-service kantoor te zijn. Hierdoor zijn wij in staat op alle facetten van de vastgoedsector onze opdrachtgevers van dienst te zijn. Voor ieder onderdeel staat ons kantoor garant voor een hoge mate van knowhow.

Het kantoor kenmerkt zich door een gezonde agressieve commerciële aanpak. Door de specialistische werkwijze en de directe betrokkenheid van de directieleden werkt men zeer resultaatgericht. Het kantoor positioneert zich in het hogere segment van de zakelijke vastgoedmarkt. Creativiteit, inventiviteit, betrouwbaarheid, deskundigheid en rendement per m² zijn kernbegrippen.



Alexander Engelbertink
053 485 22 44



Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl



Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

BIJLAGEN

WAT TE DOEN BIJ

BRAND/BOMMELDING

- Druk handbrandmelder in
- Verlaat gebouw
- Meldt u op verzamelplaats
- Volg instructies BHV/hulpdienst

ONGEVAL/LETSEL

- Roep hulp BHV-team
- Laat het slachtoffer niet alleen
- Volg instructies BHV/hulpdienst









LUCHTALARM

- Sluit ramen & deuren
- Blijf binnen
- Volg instructies BHV/hulpdienst

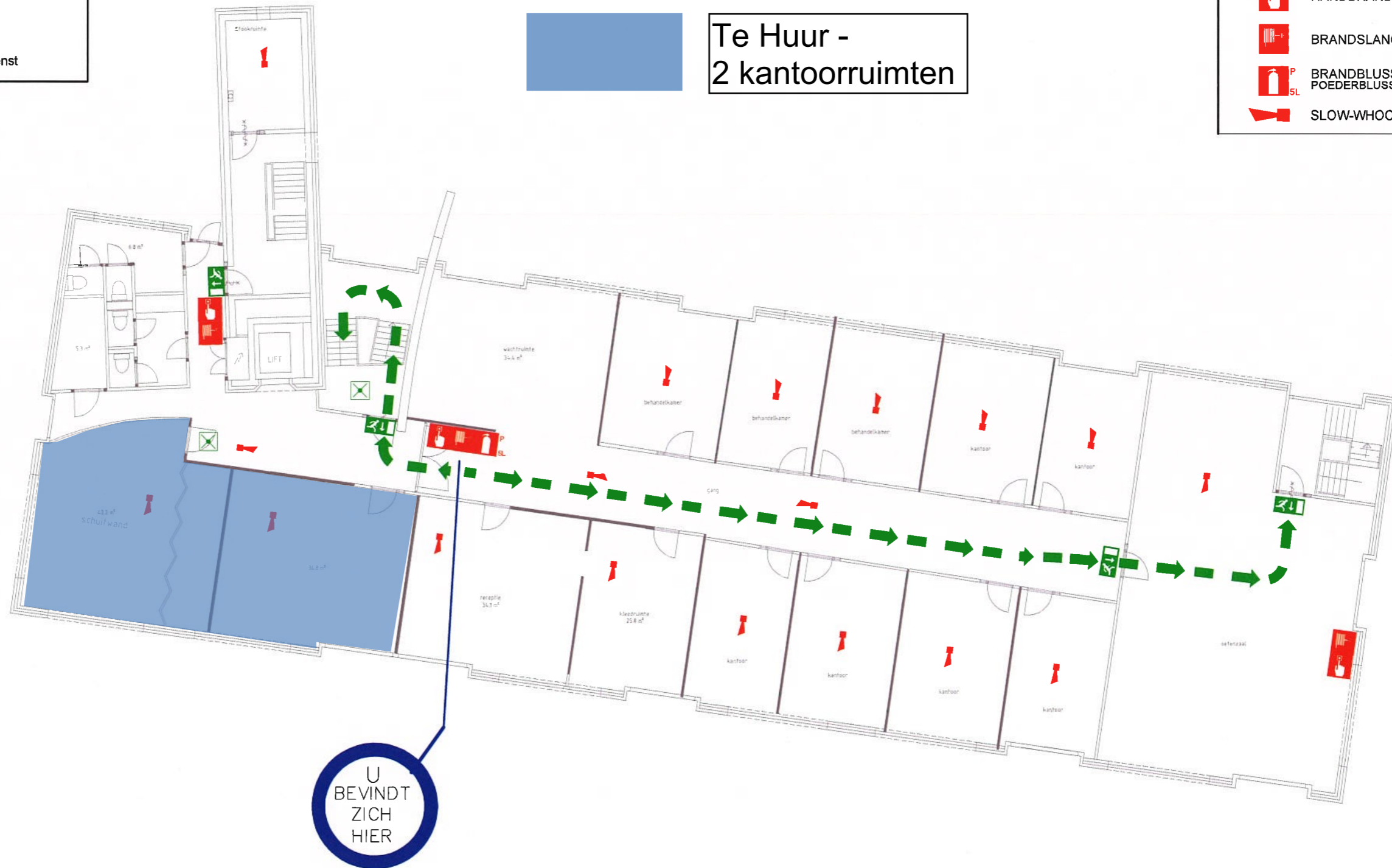
ONTRUIMINGSPLATTEGROND

2e verdieping

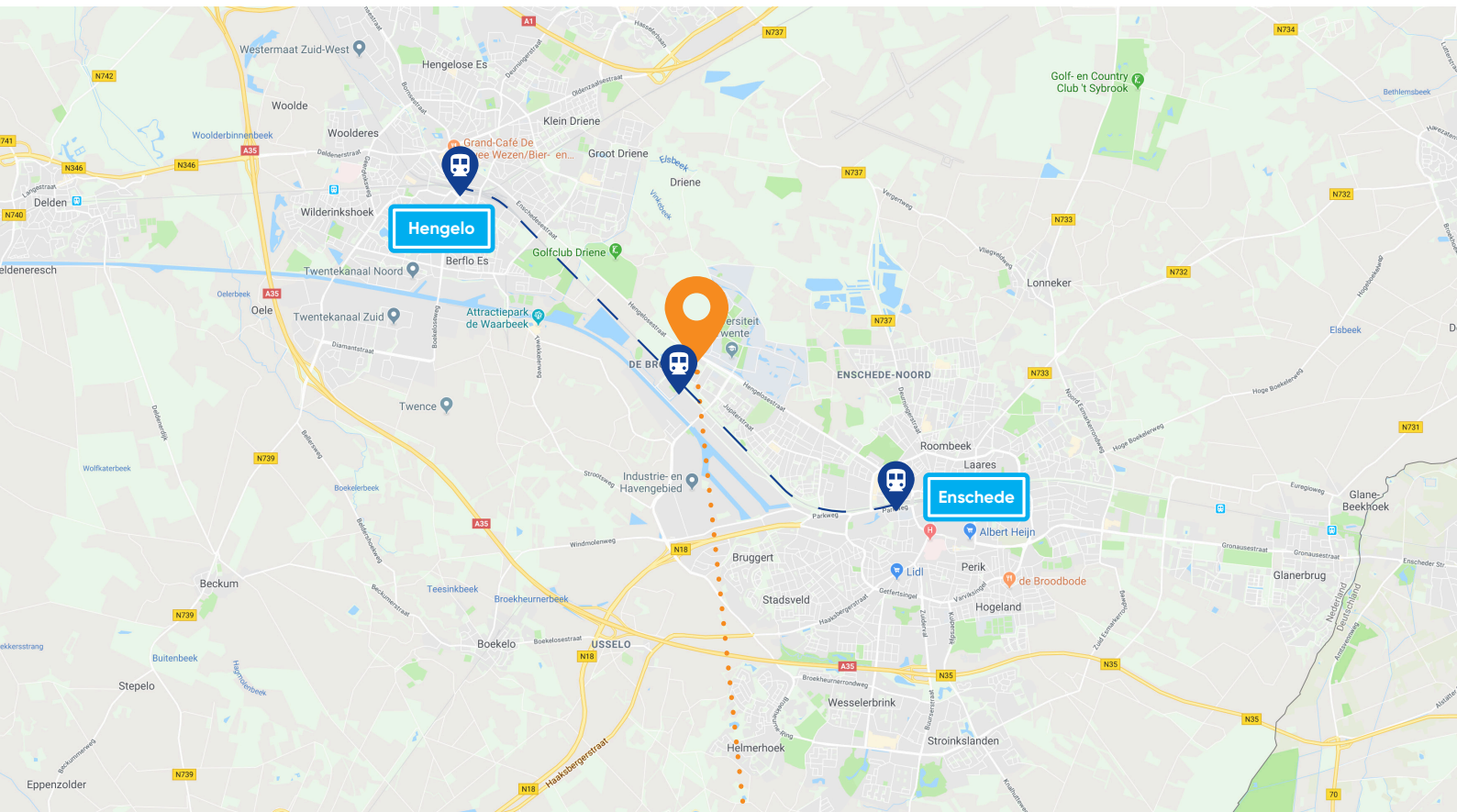
LEGENDA

-  (NOOD)UITGANG
-  VLUCHTWEGVERLICHTING
-  VLUCHTRROUTE
-  VERBANDDOOS
-  HANDBRANDMELDER
-  BRANDSLANGHASPEL
-  BRANDBLUSSER
POEDERBLUSSER 5 LITER
-  SLOW-WHOOP

Te Huur -
2 kantoorruimten



Capitool 1-11, Enschede



Ruimtelijkeplannen.nl - Kaart

Home Help FAQ Contact

Terug naar zoeken

Een plan kiezen

Capitool 1, 7521 PL Enschede

Op de gemarkeerde plek bevinden zich 13 gemeentelijke, 17 provinciale en 20 rijksplannen. Kies een plan om te bekijken.

Gemeente Provincie Rijk

bestemmingsplannen

Onzelfstandige Bewoning Enschede
bestemmingsplan, geheel in werking (vastgesteld 13-11-2017) 0

Cultuurhistorie
bestemmingsplan, onherroepelijk (vastgesteld 06-02-2017)

Kennispark 2013
bestemmingsplan, onherroepelijk (vastgesteld 20-04-2013)

Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicovol, geluid)
bestemmingsplan, onherroepelijk (vastgesteld 18-11-2014)

structuurvisies

Structuurvisie Kennispark 2030
structuurvisie, ontwerp (20-06-2019)

Externe veiligheid
structuurvisie, vastgesteld (08-12-2014)

Cultuurhistorie
structuurvisie, vastgesteld (08-12-2014)

Structuurvisie Watervisie Enschede
2012-2025

Kennispark 2013
Toon meer

Plandocumenten

regels
toelichting
bijlage bij de toelichting
bijlage bij de regels
externe verwijzing
Toon meer

Plekinfo

enkelbestemming: Bedrijf

gebiedsaanduiding: overige zone - archeologisch onderzoeksgebied a

bouwvlak

functieaanduiding: kantoor

functieaanduiding: maatschappelijk

maatvoering: maximum bebouwingspercentage: 60%

maatvoering: maximum bouwhoogte: 20 m

100% 5-7-2019

Kennispark 2013

Plekinfo

enkelbestemming: Bedrijf

gebiedsaanduiding: overige zone - archeologisch onderzoeksgebied a

bouwvlak

functieaanduiding: kantoor

functieaanduiding: maatschappelijk

maatvoering: maximum bebouwingspercentage: 60%

maatvoering: maximum bouwhoogte: 20 m

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

- De voor [Bedrijf](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - science-bedrijven die naar aard en invloed op de leefomgeving gelijk zijn te stellen met de bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1), met uitzondering van risicovolle inrichtingen;
 - science-instellingen;
 - niet-zelfstandige kantoren als onderdeel van de bedrijfsactiviteiten van de science-bedrijven tot een bruto-vloeroppervlak per bedrijf van maximaal 49% van het bruto-vloeroppervlak van de gebouwen op een bouwperceel;
 - synergie-bedrijvigheid, niet zijnde detailhandel, horeca, kantoren met baliefunctie en opslag van goederen, die naar aard en invloed op de leefomgeving gelijk zijn te stellen met de bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1), met uitzondering van risicovolle inrichtingen;
 - in totaal één zelfstandige horecavoorziening genoemd in categorie 1 van de hoofdgroep Horeca van bijlage [1](#) uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen "Horeca", met dien verstande dat het maximum oppervlak van deze functie hier beperkt is tot 350 m² bruto-vloeroppervlak;
 - horeca genoemd in categorie 1 van de hoofdgroep Horeca van bijlage [1](#) buiten de aanduiding "Horeca", met dien verstande dat het maximum oppervlak van deze functie hier beperkt is tot 150 m² bruto-vloeroppervlak;
 - zelfstandige kantoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "Kantoor".
- ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk" zijn de gronden tevens bestemd voor artspraktijken, klinieken en dagverblijven, als bedoeld in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Maatschappelijk van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1);
- ter plaatse van de aanduiding "waterberging" zijn de gronden tevens bestemd voor een bergbezinkbassin;
- ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - campus" zijn eveneens toegestaan:
 - niet-zelfstandige horeca, met dien verstande dat deze functie beperkt is tot maximaal 1000 m² bruto-vloeroppervlak;
 - congres- en vergaderruimten, met dien verstande dat deze functie beperkt is tot maximaal 1000 m² bruto-vloeroppervlak;
 - short-stay, met dien verstande dat deze functie beperkt is tot maximaal 2000 m² b.v.o.;
 - artspraktijken, klinieken en dagverblijven, als bedoeld in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Maatschappelijk van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1), met dien verstande dat deze functie beperkt is tot maximaal 2000 m² bruto-vloeroppervlak;
 - voorzieningen ten behoeve van hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek dan wel hieraan gerelateerde voorzieningen.
- bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, wegen, voet- en fietspaden, voorzieningen ten behoeve van warmte-koude-opslag, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- Op de voor “Bedrijf” aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid [3.1](#);
- ter plaatse van de aanduiding “maximum bebouwingspercentage” mag het bebouwingspercentage niet worden overschreden;
- ter plaatse van de aanduidingen "specifieke bouwaanduiding - a" mag in totaal maximaal 13.000 m² b.v.o. worden gerealiseerd;
- geen bebouwing mag worden opgericht binnen een afstand van 3,5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen zijdelingse perceelsgrens en binnen een afstand van 5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen achterste perceelsgrens, tenzij het oprichten van bebouwing uit het oogpunt van rampenbestrijding geen gevaar oplevert.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- ter plaatse van de aanduiding “maximum bouwhoogte” mag de bouwhoogte niet worden overschreden;
- ter plaatse van de aanduiding "minimum bouwhoogte" mag de bouwhoogte niet minder bedragen dan is aangegeven.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- bijbehorende bouwwerken moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- in afwijking van het bepaalde onder a mogen bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak worden gebouwd, uitsluitend achter de voorgevelrooilijn tot een maximum van 50 m²;
- de maximum bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 4,5 meter bedragen;

3.2.4 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van niet eerder genoemde overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- de maximum bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- de maximum bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die gelegen zijn binnen het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte;
- de maximum bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die gelegen zijn buiten het bouwvlak, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

3.2.5 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- de maximum oppervlakte van een bouwwerk mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- de maximum goothoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen.

3.2.6 Bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden [3.2.1](#), [3.2.2](#), [3.2.3](#), [3.2.4](#) en/of [3.2.5](#) mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- lid [3.2.1](#), onder a, voor de bouw van gebouwen ten behoeve van de vestiging van een bedrijf dan wel wijziging of aanpassing van een bestaand bedrijf in een bedrijf dat niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven van bijlage [1](#) van deze regels dan wel is genoemd in één categorie hoger van die hoofdgroep, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens artikel [3.1](#), onder a, op die locatie toegestane bedrijven;
- lid [3.2.3](#), onder b, voor een gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak tot een maximum van 75 m², mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50%;
- lid [3.2.4](#), onder a, voor een bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot een maximum van 3 meter;
- lid [3.2.4](#), onder c, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximum van 7 meter;
- artikel [3.2.6](#), voor het vervangen en/of uitbreiden van bestaande gebouwen die zijn gesitueerd buiten het bouwvlak met een vergroting die niet meer bedraagt dan 15% van de oppervlakte van die gebouwen onder de voorwaarden dat:
 - de uitbreiding van het gebouw uitsluitend op de begane grond wordt gerealiseerd;
 - de goot- en bouwhoogte niet toenemen.

De in dit lid genoemde omgevingsvergunningen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

- Opslag op onbebouwde gronden ten dienste van bedrijven is toegestaan, mits deze niet plaats vindt vóór een naar de openbare weg of het openbaar groen gekeerde gevel.

- Geen opslag van goederen mag plaatsvinden binnen een afstand van minder dan 3,5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen zijdelingse perceelsgrens en binnen een afstand van minder dan 5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen achterste perceelsgrens.
- Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
 - het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijvigheid met een baliefunctie;
 - het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, met uitzondering van het bepaalde in lid 3.1;
 - het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bewoning;
 - het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- lid [3.1](#), onder a, ten behoeve van de vestiging van een bedrijf dan wel wijziging of aanpassing van een bestaand bedrijf in een bedrijf dat niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven van bijlage [1](#) van deze regels dan wel is genoemd in één categorie hoger van die hoofdgroep, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid [3.1](#), onder a, op die locatie toegestane bedrijven;
- lid [3.1](#), onder a, voor het toestaan van een kantoor of zakelijke dienstverlening dat geen functionele relatie heeft met science-bedrijvigheid en/of science-instellingen in het plan en daardoor niet aangemerkt kan worden als synergiebedrijvigheid;
- lid [3.4](#), onder b, voor het toestaan van de opslag van goederen binnen een afstand van minder dan 3,5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen zijdelingse perceelsgrens en binnen een afstand van minder dan 5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen achterste perceelsgrens, op voorwaarde dat de opslag van goederen uit het oogpunt van rampenbestrijding geen gevaar oplevert.

De in dit lid genoemde omgevingsvergunningen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen door:

- het verwijderen van de aanduiding “maatschappelijk”, indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende tenminste een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet;

- het verwijderen van de aanduiding "horeca", indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende tenminste een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet;
- het verhogen van het maximum oppervlak aan zelfstandige horeca en het maximum aantal horecavoorzieningen, zoals bepaald in lid [3.1](#) onder a sub 6, tot respectievelijk 500 m² b.v.o en 2 horecavoorzieningen, mits de onder b genoemde aanduiding "horeca" is verwijderd.



Denken in oplossingen!



U hebt uw zaken goed geregeld, maar in uw bedrijf kan er altijd iets misgaan. Wij helpen u risico's in kaart te brengen en bieden u vervolgens de meest ideale verzekeringsoplossing.

Over ons

Wij zijn ontstaan uit een samenwerking tussen **Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars** en **Veldsink Velten Groep**. De unieke combinatie van kennis van bedrijfsmatig onroerend goed en kennis op het gebied van risicobeheersing zorgt ervoor dat wij in staat zijn onze relaties een verzekeringspakket op maat te bieden. Of het nu gaat om risico's op het gebied van aansprakelijkheid, bedrijfscontinuïteit, vervoer, inkomen, pensioen etc.

Profiteer mee

Profiteer mee van deze unieke combinatie! Voor vragen, een oriënterend gesprek en/of een gratis polischeck kun u contact met ons opnemen!

Ons werkveld

- Gekwalificeerde en goed opgeleide medewerkers
- Advies op basis van onze kennis van uw bedrijf
- Kennis, ervaring en diep geworteld in de regio
- Snelle schadebehandeling
- Uitgebreide risicoanalyse

Contact opnemen?

053 485 22 55

info@snelderzijlstraverzekeringen.nl

[snelderzijlstraverzekeringen.nl](https://www.snelderzijlstraverzekeringen.nl)

*Optimaal
verzekerings
pakket!*



Welke risico's wilt u verzekeren en welke draagt u zelf? Wij stellen een uniek verzekeringspakket samen dat past bij uw situatie!



Daniël Nijhof
Directeur