



Kantoorruimte in voormalige F-16 shelter

Gelegen op Technology Base

## TE HUUR

Kantoorruimte in voormalige F-16 shelter

**Vliegveldstraat 100 B519, Enschede**



## OBJECT

### Algemeen

Wil jij je bedrijf vestigen op een karaktervolle locatie waar je duurzaam en circulair kunt ondernemen? Dan is deze voormalige F-16 shelter wellicht iets voor u. Voor de verhuur bieden wij aan deze moderne kantoorruimte met industriële uitstraling welke zich bevindt op bedrijvencampus Technology Base met onder andere Twente Airport, aan de Vliegveldstraat 100 - B519 te Enschede.

De shelter is in 2017 hoogwaardig verbouwd tot een uniek en modern object en beschikt over een energielabel A++.

### Bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein – Technology Base Twente' met functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2'. Zie de bijlage van de brochure voor verdere toelichting.

### Kadastraal

Gemeente	Lonneker
Sectie	Y
Nummer	239 (gedeeltelijk)

### Bouwjaar

Oorspronkelijk 1974, in 2017 hoogwaardig verbouwd door interieurbedrijf SKIER

## Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 612 m<sup>2</sup> en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	kantoorruimte	ca. 382 m <sup>2</sup>
Begane grond	opslagruimte	ca. 71 m <sup>2</sup>
1 <sup>e</sup> verdieping	kantoorruimte	ca. 159 m <sup>2</sup>
Totaal		ca. 612 m <sup>2</sup>

De oppervlakten zijn gemeten door verhuurmakelaar 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 voor Bedrijventerrein - Technology Base Twente aangewezen gronden zijn bestemd voor:

A. een luchthaven en bedrijvigheid dan wel dienstverlening die uitsluitend is gericht op rechtstreekse levering van goederen en/of diensten ter ondersteuning van de luchthaven;

B. testen van vliegtuigmotoren tussen 07:00 uur en 19:00 uur dezelfde dag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - met lettercode A".

C. Unmanned Systems;

D. bedrijven vallend onder:

- Safety & Security;
- Advanced Materials and Manufacturing (HTSM/AMM);
- luchthavengebonden bedrijvigheid;
- US-bedrijvigheid;
- Bedrijvigheid dan wel dienstverlening die uitsluitend is gericht op rechtstreekse levering van goederen en/of diensten ter ondersteuning van de activiteiten genoemd onder 1 t/m 4.



## OPLEVERINGSNIVEAU

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

### Algemeen

- Energielabel A++
- Kabelgoten voorzien van elektriciteitspunten en bestaande bekabeling
- Verwarming middels luchtbehandelingsysteem en radiatoren
- Sanitaire voorzieningen
- Pantry met inbouwapparatuur
- Diverse kantoor-/vergaderkamers met scheidingswanden en verlichtingsarmaturen
- 3 afsluitbare bedrijfsruimtes ten behoeve van opslag.
- Vloerbedekking (deels)



## HUURGEGEVENS

### Huurprijs (te vermeerderen met btw)

Op aanvraag.

### Servicekostenvoorschot (te vermeerderen met btw)

- Categorie B: gebouw gebonden (goten, rioleringsputten etc.) € 0,69 per m<sup>2</sup> VVO, per jaar
- Categorie C: groenonderhoud openbare verkeersruimte etc. € 1,31 per m<sup>2</sup> VVO, per jaar

### Servicekosten overige (te vermeerderen met btw)

- € 100,00 vaste maandbijdrage, voor het toegangscontrolesysteem.
- € 25,00 per maand, per ingevoerde werknemer op basis van kenteken incl. tag/pasje.
- € 0,20 per voertuig voor bezoekers middels een QR code en/of kenteken.

### 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.

### **Zekerheidsstelling**

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

### **Indexering**

Jaarlijks, voor het eerst op 1 januari, op basis van de wijziging van het maandprijnsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (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

Technology Base kent een goede bereikbaarheid. Het is gelegen tussen Hengelo, Enschede en Oldenzaal en vlakbij de grens met Duitsland. De op- en afrit van de A1 is binnen 10 minuten te bereiken. De bereikbaarheid per openbaar vervoer is eveneens goed. Vanaf treinstation Enschede Centraal kunnen bezoekers Technology Base bereiken middels elektrische deelauto's die hiervoor bedoeld zijn.

Tevens zorgt Twente Airport voor een goede verbinding van Oost-Nederland naar de rest van Europa voor luchtvaart gerelateerde bedrijvigheid en zakelijk vliegverkeer.

### Locatieaanduiding/Omgevingsfactoren

Technology Base is gelegen op een zeer unieke locatie in Nederland (in Twente). Op deze voormalige militaire vliegbasis, dat is gelegen "in het groen", is ca. 230 ha in ontwikkeling tot een hightech bedrijvencampus, waar ondernemers (van groot tot klein) terecht kunnen.

Technology Base biedt:

- 24 uur per dag de mogelijkheid tot het testen en ontwikkelen van hightech- en veiligheidssystemen op de 3 km lange landingsbaan, een asfalttrack of een groot testfield
- Een groot onderscheidend vermogen voor ondernemers, door unieke historische locatie en bosrijke omgeving
- Trekpleister voor bedrijven in de hightech, luchthaven gerelateerde, advanced materials en safety & security sector.

### Parkeren

Op eigen terrein is voldoende parkeermogelijkheid.



## OVERIGE INFORMATIE

### Aanvaarding

Aanvaarding in overleg.

### Vorbehoud

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.

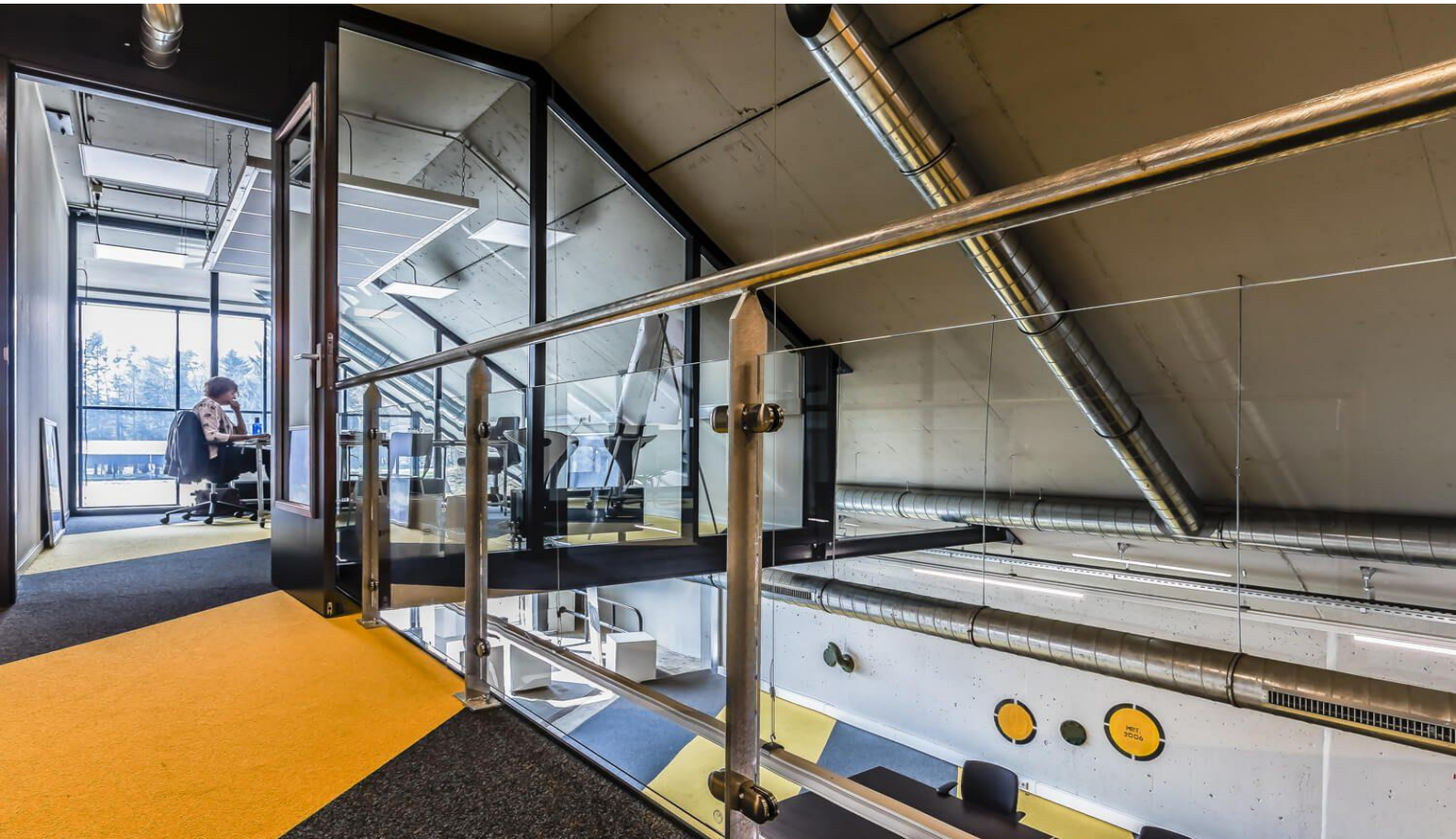
### Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars

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 m<sup>2</sup> zijn kernbegrippen.









## CONTACT OPNEMEN?



**Roy Duijn** | Snelder Zijlstra  
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl  
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl



**Elizabeth Molema** | Snelder Zijlstra  
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl  
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl

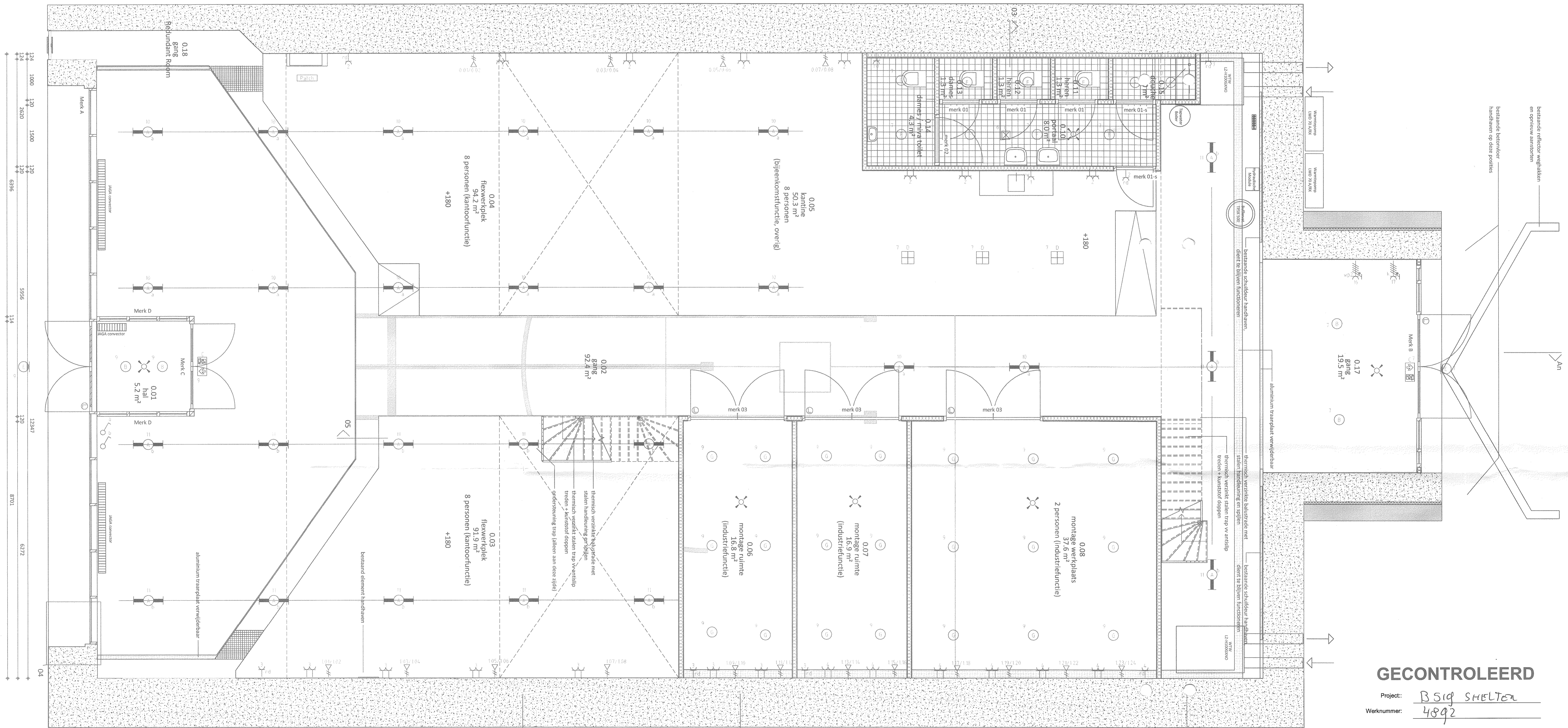
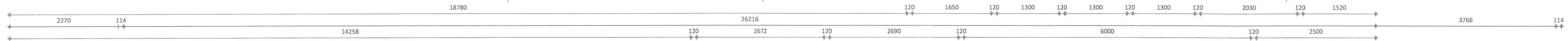


**Amber van Tubbergh** | Boers en Lem  
info@boersenlem.nl  
053 433 55 77 | boersenlem.nl



## BIJLAGEN

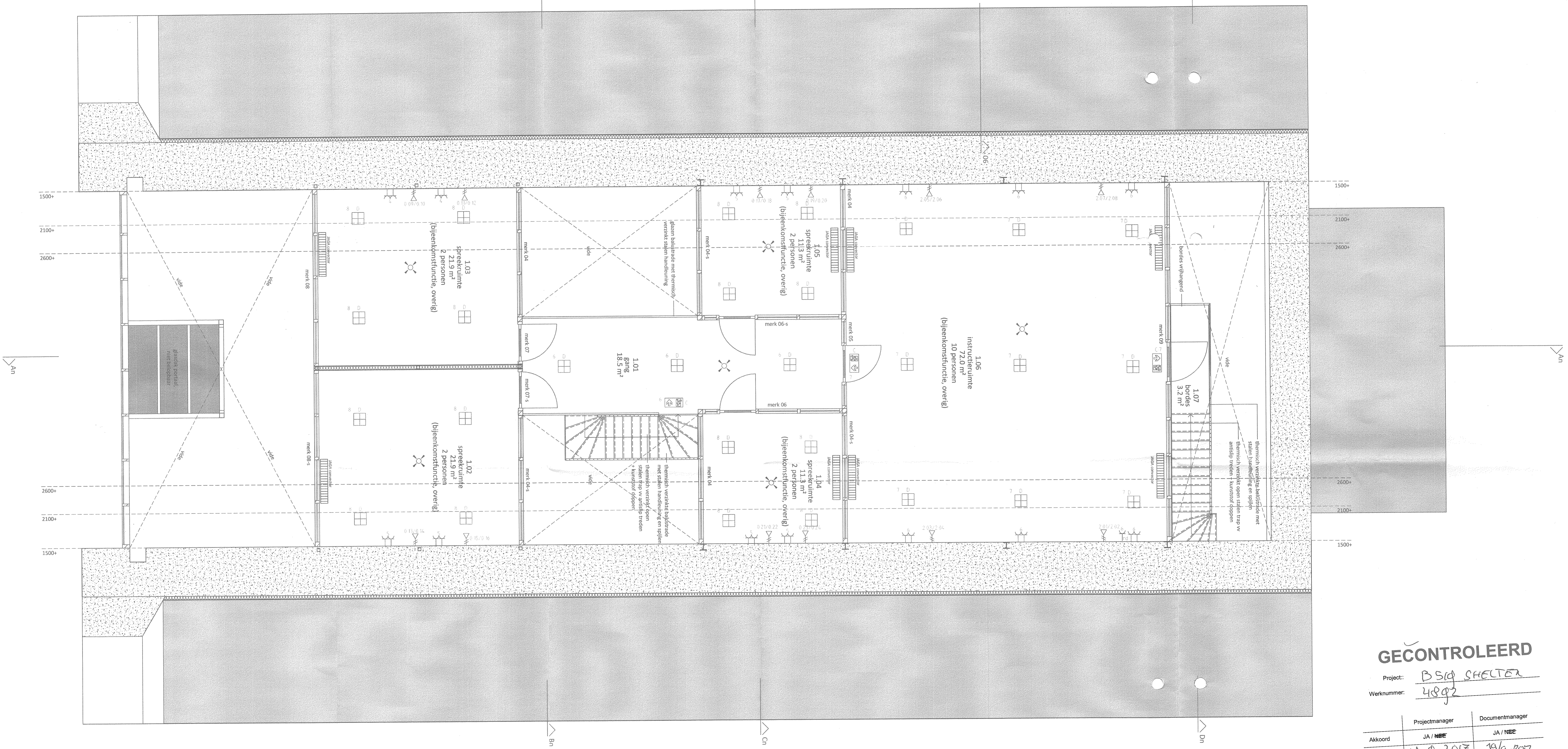
---



**GECONTROLEERD**

Project: BSig SHELTER  
 Werknummer: 4892

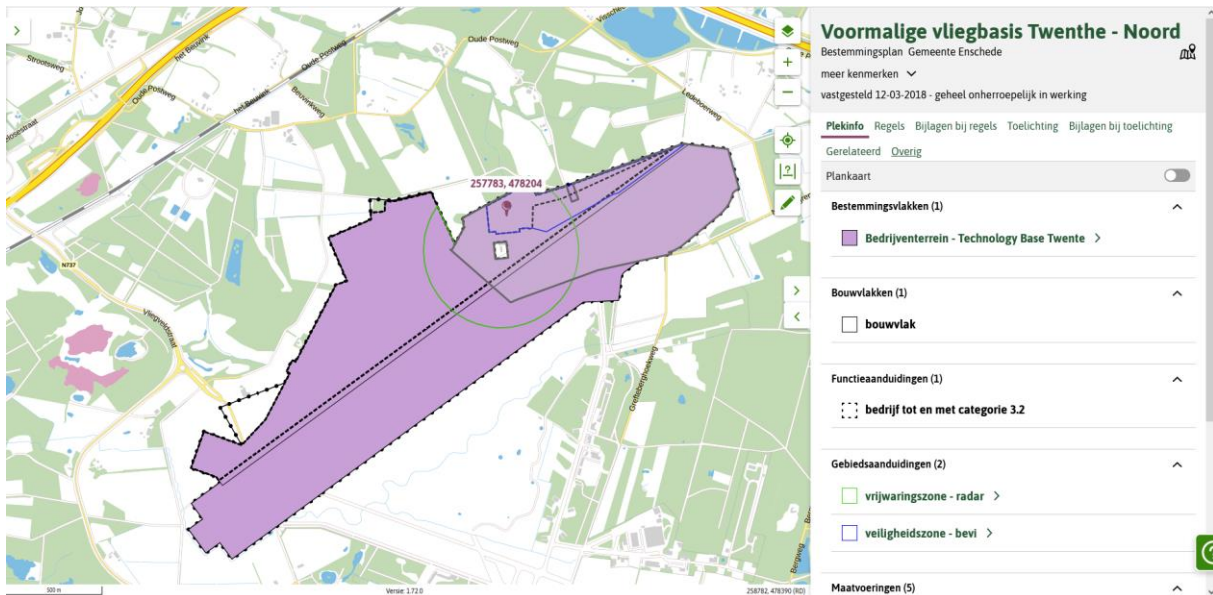
Akkoord	Projectmanager JA / NEE	Documentmanager JA / NEE
---------	----------------------------	-----------------------------



**GECONTROLEERD**

Project: BS10 SHELTER  
 Werknummer: 4892

	Projectmanager	Documentmanager
Akkoord	JA / NEE	JA / NEE
Datum	<u>19-8-2017</u>	<u>19/8-2017</u>



## Artikel 4 Bedrijventerrein - Technology Base Twente

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor [Bedrijventerrein - Technology Base Twente](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- een [luchthaven](#) en bedrijvigheid dan wel dienstverlening die uitsluitend is gericht op rechtstreekse levering van goederen en/of diensten ter ondersteuning van de luchthaven;
- testen van vliegtuigmotoren tussen 07:00 uur en 19:00 uur dezelfde dag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - met lettercode A".
- [Unmanned Systems](#);
- bedrijven vallend onder:
  - [Safety & Security](#);
  - [Advanced Materials and Manufacturing \(HTSM/AMM\)](#);
  - [luchthavengebonden bedrijvigheid](#);
  - [US-bedrijvigheid](#);
  - Bedrijvigheid dan wel dienstverlening die uitsluitend is gericht op rechtstreekse levering van goederen en/of diensten ter ondersteuning van de activiteiten genoemd onder 1 t/m 4.

voor zover genoemd in (of gelet op de milieubelasting in aard en invloed op de leefomgeving daaraan gelijk te stellen):

- de categorie 1, 2, 3.1 en 3.2 van de hoofdgroep Bedrijven van de "Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen" (bijlage 2), voor zover het gronden betreft die op de verbeelding zijn aangegeven met de aanduiding "Bedrijf tot en met categorie 3.2";
- de categorie 1, 2, 3.1, 3.2 en 4.1 van de hoofdgroep Bedrijven van de "Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen" (bijlage 2), voor zover het gronden betreft die op de verbeelding zijn aangegeven met de aanduiding "Bedrijf tot en met categorie 4.1";
- de categorie 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 van de hoofdgroep Bedrijven van de "Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen" (bijlage 2), voor zover

het gronden betreft die op de verbeelding zijn aangegeven met de aanduiding "Bedrijf tot en met categorie 4.2";

- [horeca](#);
- duurzame energievoorzieningen;
- ecologische voorzieningen;
- behoud en bescherming van de ruimtelijke kwaliteit.

Met daarbij behorende bouwwerken, terreinen en voorzieningen, zoals:

- wegen, fiets- en wandelpaden;
- watervoorzieningen;
- bermen;
- verlichting;
- groenvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- verhardingen;
- ondergrondse infrastructuur;
- in- en uitritten;
- geluidwerende voorzieningen;
- straatmeubilair;
- afscheidingen, afrasteringen;

#### 4.2 Bouwregels

- Op de voor "[Bedrijventerrein - Technology Base Twente](#)" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 4.1 worden gebouwd.
- Bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.
- Afwijkend van het bepaalde onder b. zijn buiten het bouwvlak bouwwerken ten behoeve van de luchthaven toegestaan.
- Ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" mag de aangegeven maximum bouwhoogte niet worden overschreden.
- Het totale oppervlakte aan gebouwen mag niet meer bedragen dan 124.000 m<sup>2</sup>.
- Per type activiteit zijn de volgende maximum oppervlakten aan gebouwen toegestaan:

	<i>Maximaal toegestaan te bouwen oppervlakte aan gebouwen (in m<sup>2</sup>)</i>
Safety & Security	19.000
Luchthaven / luchthavengebonden bedrijvigheid	50.000
Unmanned Systems (US) en US-bedrijvigheid;	5.000
Horeca	1.600
HTSM/AMM	50.000

- Gebouwen die gebruikt worden als oefenobject voor Safety & Security en tijdelijk toegestane bouwwerken vallen niet onder het in lid f. genoemde maximaal toegestane oppervlakte aan gebouwen.

#### 4.3 Nadere eisen



Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het behouden en beschermen van een toereikende ruimtelijke kwaliteit bij de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, waarbij toereikend betekent dat wordt voldaan aan de normen die zijn neergelegd in de beleidsregel 'Ruimtelijke Kwaliteit voormalige vliegbasis Twenthe', dan wel (in het geval deze beleidsregel tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel) deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.

#### **4.4 Afwijken van de bouwregels**

- Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder [4.2](#) onder d. tot een maximum bouwhoogte van 45 meter, voor zover wordt voldaan aan het bepaalde in artikel [11.3.1 vrijwaringszone- radar](#).
- Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld onder a. te verlenen vragen Burgemeester en wethouders in het kader van de vliegveiligheid advies aan de Inspectie Leefomgeving en Transport.

#### **4.5 Wijzigingsbevoegdheid**

- Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen door het maximum toegestaan te bouwen oppervlakte aan gebouwen voor HTSM/AMM zoals opgenomen in artikel [4.2](#) onder f, te wijzigen tot maximaal 79.000 m<sup>2</sup>
- Burgemeester en wethouders kunnen uitsluitend toepassing geven aan de onder a. genoemde wijzigingsbevoegdheden, indien dit in overeenstemming is met de regionale afspraken voor bedrijventerreinen zoals bedoeld in de provinciale verordening.

## DEFINITIES

### **1.51 Unmanned Systems:**

(gebruik van) systemen waarbij de besturing op afstand plaatsvindt en/of waarbij de besturing van het systeem plaats kan vinden zonder menselijke interventie.

### **1.46 Safety & Security:**

bedrijfsmatige, informatieve, praktijkgerichte, recreatieve, onderzoekgerichte, educatieve en/of innovatieve activiteiten op het gebied van veiligheid(systemen), onder andere in de vorm van een veiligheidscentrum, fieldlabs, rijvaardigheidstrainingen, activiteiten rondom Unmanned Systems en luchthavenbrandweer.

### **1.5 Advanced Materials and Manufacturing (HTSM/AMM):**

Bedrijvigheid uitsluitend gericht op:

- het ontwikkelen, testen, bewerken en demonstreren van:
  - innovatieve materialen
  - (deel)producten van innovatieve materialen

- nieuwe manieren van het produceren van producten en materialen
- op kleine schaal (proef)produceren van innovatieve materialen en (deel)producten van deze materialen.

### **1.35 luchthavengebonden bedrijvigheid:**

bedrijvigheid die functioneel aan een luchthaven gerelateerd is en/of producten en/of diensten aanbiedt die in relatie staan met het functioneren van een luchthaven, waaronder:

- bedrijven die gerelateerd zijn aan het opstijgen en landen van luchtvaartuigen en de daarmee verbonden functies, waaronder stalling, vliegtuigonderhoud en test- en certificeringsactiviteiten voor de luchtvaart.
- bedrijvigheid die samenhangt met het luchttransport zelf, zoals luchtvaartmaatschappijen, luchtverkeersleiding, militaire luchtvaart, logistieke dienstverleners in de luchtvracht, cateraars en alle andere dienstverleners en overheidsdiensten die zich direct met het Nederlands luchtverkeer bezig houden;
- bedrijvigheid grotendeels ten behoeve van gebruikers van het luchttransport;
- bedrijvigheid door leveranciers van het luchttransport, zoals vliegtuigbouw- en/of demontagebedrijven, leveranciers aan de vliegtuigbouw, onderhoudsbedrijven voor vliegtuigen, componenten en systemen, onderhoudsdivisies van luchtvaartmaatschappijen, leveranciers van luchthavensystemen voor bijvoorbeeld bagageafhandeling en security.
- ontwikkeling nieuwe materialen en systemen voor luchtvaartindustrie.

### **1.52 US-bedrijvigheid:**

het gehele cluster van bedrijvigheid gericht op:

- het ontwikkelen, testen, bewerken, demonstren, produceren op kleine schaal, herstellen, installeren of verzamelen van Unmanned Systems inclusief de systemen en toepassingen in zowel hard- als software;
- de verhuur, opslag en distributie van Unmanned Systems inclusief aanverwante payloads (vracht, installaties en/of andere technische toepassingen);
- praktijkonderwijs rondom Unmanned Systems.
  -



## Goed verzekerd met Snelder Zijlstra Verzekeringen

Of je nu net begonnen bent als ondernemer of recentelijk wijzigingen hebt doorgevoerd binnen jouw bedrijf, onze verzekeringsadviseur staat voor je klaar. Samen inventariseren we welke verzekeringen er al afgesloten zijn en welke nog nodig zijn voor jouw onderneming. Wij lopen zorgvuldig na of ze aansluiten op de actuele situatie van jouw bedrijf.

### De best passende verzekering voor

- ✓ Gebouwen
- ✓ Bedrijfsschade
- ✓ Aansprakelijkheid
- ✓ Werknemers
- ✓ Transport
- ✓ Mobiliteit

### Contact opnemen?

Onze verzekeringsadviseur komt graag langs voor een vrijblijvende check-up. Neem contact op voor meer info!

053 485 22 55

verzekeringen@snelderzijlstra.nl

**snelderzijlstra.nl**

*Plan een  
kosteloze  
check-up!*



[snelderzijlstra.nl/  
zakelijk-verzekeren](https://snelderzijlstra.nl/zakelijk-verzekeren)



**Niels Voortman**  
Adviseur  
zakelijke verzekeringen