



Energielabel A

Bedrijfsruimte v.v. antistatische vloer

TE KOOP

KANTOOR-/BEDRIJFSRUIMTE

oppervlakte van ca. 830 m²

Capitool 46, Enschede

Vragen? Bel Alexander Engelbertink | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verkoop bieden wij aan een functioneel kantoor-/bedrijfspand, gelegen op het Kennispark Twente, aan het Capitool 46 te Enschede. Deze locatie bevindt zich midden in het bruisende hart van de Innovatiecampus Kennispark Twente, direct tegenover de Universiteit Twente. Dankzij de zichtlocatie aan de doorgaande weg aan het Capitool kan uw bedrijf zich uitermate goed profileren.

Het pand is uitermate geschikt voor bedrijvigheid op het gebied van science, manufacturing en tech (Medtech/Chiptech/Robotica/Materials) en biedt de mogelijkheid aan bijvoorbeeld spin-offs van de Universiteit Twente of gevestigde ondernemingen om door te groeien.

Het object beschikt over een energielabel A en biedt ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Bestemmingsplan

"Kennispark 2013" met als enkelbestemming "bedrijf".
Voor meer gedetailleerde informatie verwijzen we u naar de website: omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/locatie.

Kadastraal

Gemeente Lonneker, Sectie S, Nummers 3092 en 3095, Groot 1.642 m².

Energietabel

A.



Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 830 m² en is als volgt verdeeld.

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	Kantoorruimte, kantine, sanitair	ca. 320 m ²
Begane grond	Werkplaats (antistatische vloer), magazijn en expeditie	ca. 230 m ²
Eerste verdieping	Kantoorruimte	ca. 280 m ²
Totaal		ca. 830 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.

NB. De huidige indeling van de kantoorruimten aan de voorzijde van het pand met diverse (poriso) scheidingswanden kan eenvoudig worden aangepast/verwijderd, aangezien er een stalen draagconstructie aanwezig is.



OPLEVERINGSNIVEAU

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

- CV (gas) installatie met radiatoren – 2x
- Deels systeemplafonds met led-verlichtingsarmaturen
- Rondom voldoende daglichttoetreding middel draai-/kiepramen
- Kabelgoten voor elektra- en databekabeling
- Diverse krachtstroompunten
- Deels vloerbedekking en deels gladde cementvloer
- Antistatische vloer in bedrijfsruimte v.v. linoleum
- Toiletten – meerdere toiletgroepen
- Toegangsdeuren tot de bedrijfsruimten – 2x
- Pantry – 2x
- Persluchtleidingen incl. compressor en voorraadvat (airpress)
- Ruim buitenterrein met ca. 20 parkeerplekken
- Volledig omheind buitenterrein v.v. stalen toegangspoort
- Alarminstallatie v.v. detectie op deuren – bestaand
- Vrije hoogte variërend tussen 2,6 en 3,0 mtr.
- Brandslanghaspels i.c.m. handsblussers - bestaand



KOOPGEGEVENS

Koopsom

€ 1.100.000,-- kosten koper.

Zekerheidsstelling

Waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom te storten bij of af te geven aan de notaris uiterlijk 10 dagen na ondertekening van de koopovereenkomst.

Bouwjaar

Oorspronkelijk 1984, uitbreiding 1990.

Bijzonderheden

De mogelijkheid bestaat om bovenop de 1^e verdieping een uitbreiding te realiseren met een extra verdieping. De betonnen constructie is hierop voorbereid.

De huidige indeling van de kantoorruimten aan de voorzijde van het pand met diverse (poriso) scheidingswanden kan eenvoudig worden aangepast/verwijderd, aangezien er een stalen draagconstructie aanwezig is.



LOCATIE

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid is zeer goed 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, waar een veelzijdige mix te vinden is van ondernemers, overheidsinstanties, leisure en kennisinstellingen. Het is een toplocatie die voortdurend in ontwikkeling blijft, mede dankzij de innovatieve campus van de Universiteit Twente. Er is daarbij veel aandacht voor duurzaamheid, deelmobiliteit en hoogwaardige faciliteiten. Inmiddels hebben zich op het Kennispark ca. 330 bedrijven gevestigd.

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.

Locatieaanduiding

Het object is gelegen op het Kennispark Twente. In de directe nabijheid zijn tevens gevestigd Demcon, Synopsys Software, Allseas, Comyoo, Future Factory en vele andere bedrijven.

Parkeren

Op eigen terrein zijn er ruim voldoende parkeermogelijkheden.



OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

Aanvaarding per direct.

Voorbehoud

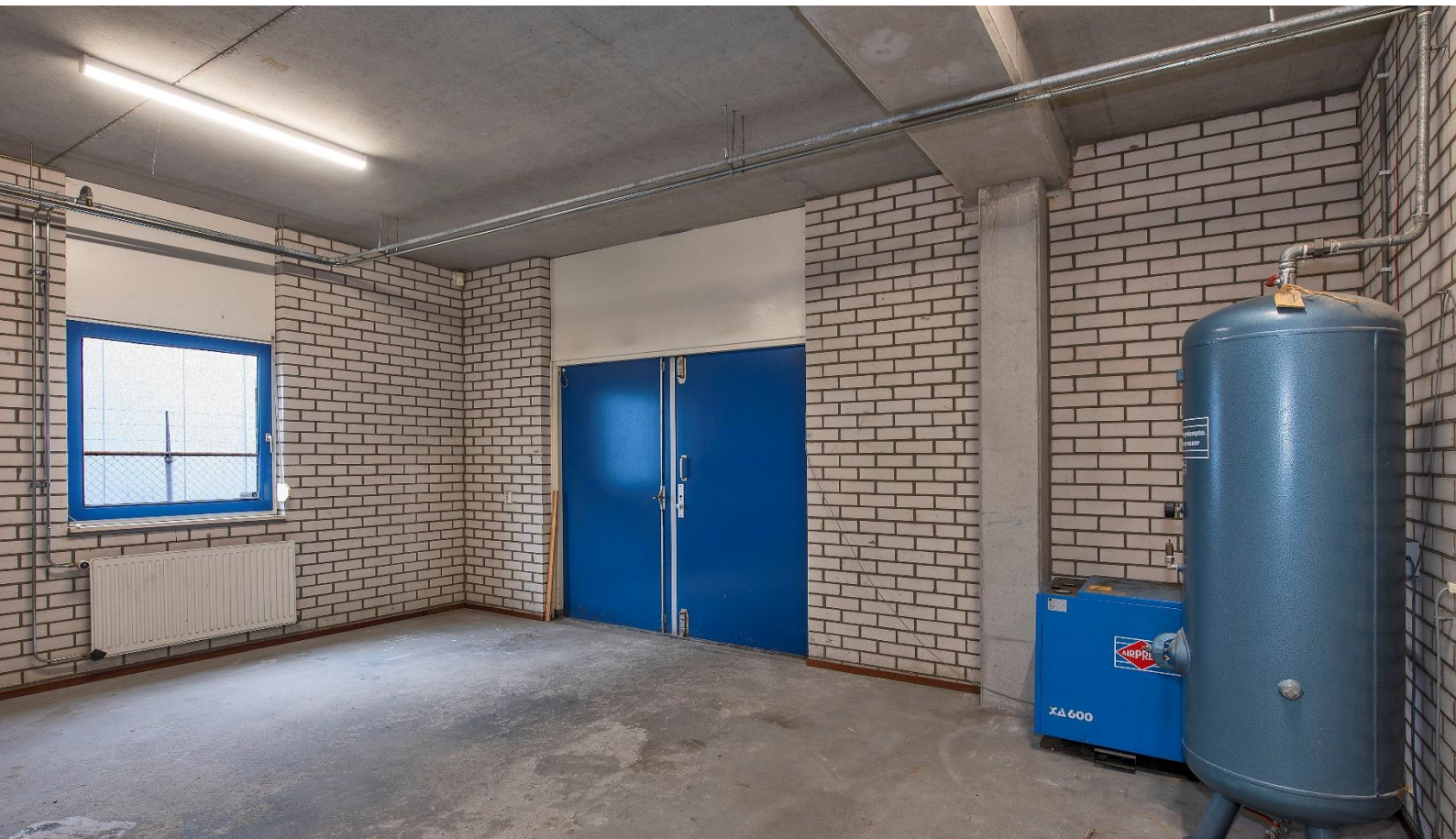
Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

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

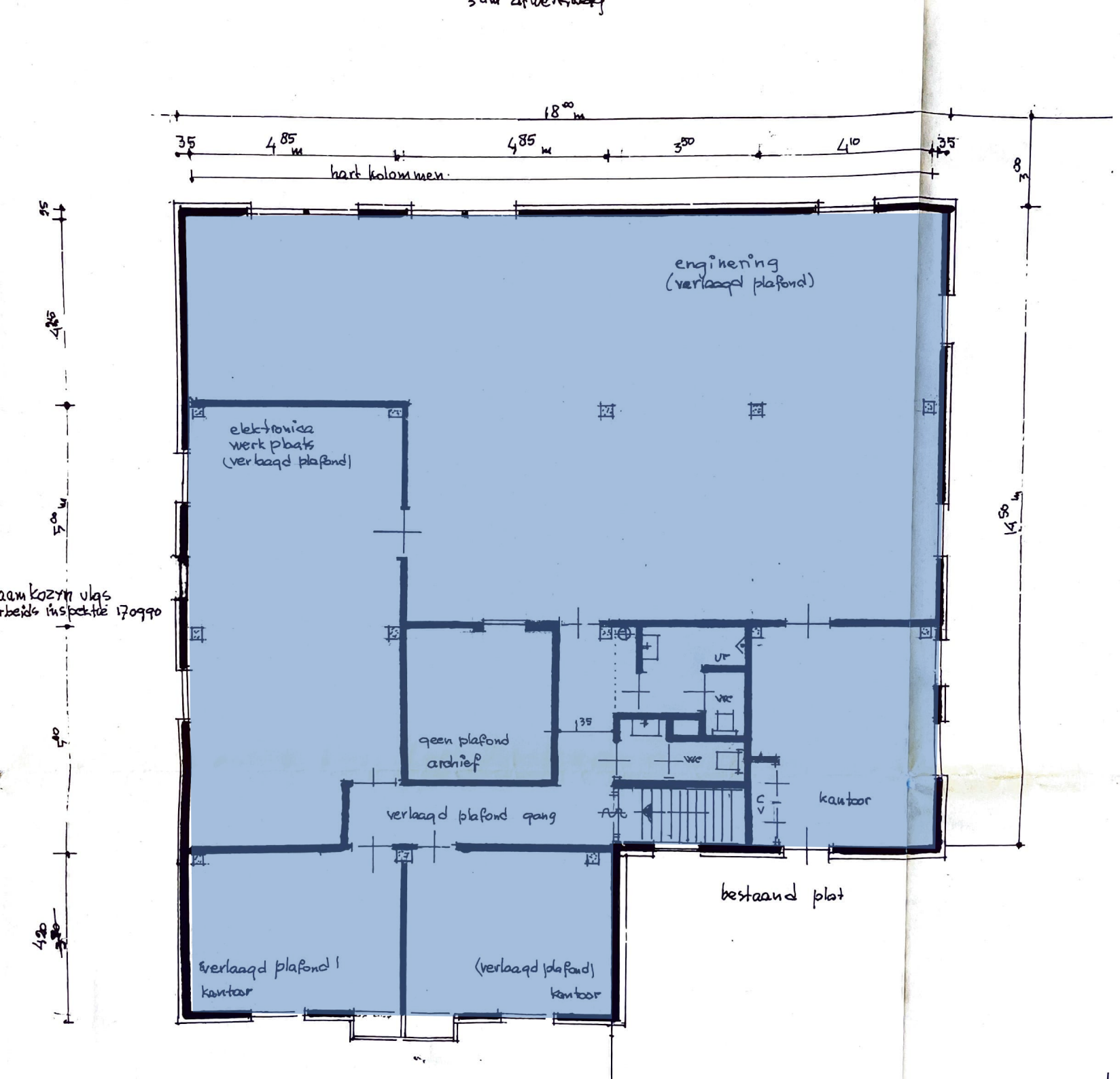


Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

BIJLAGEN

uitbreiding & bestaande gevel







12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Lonneker

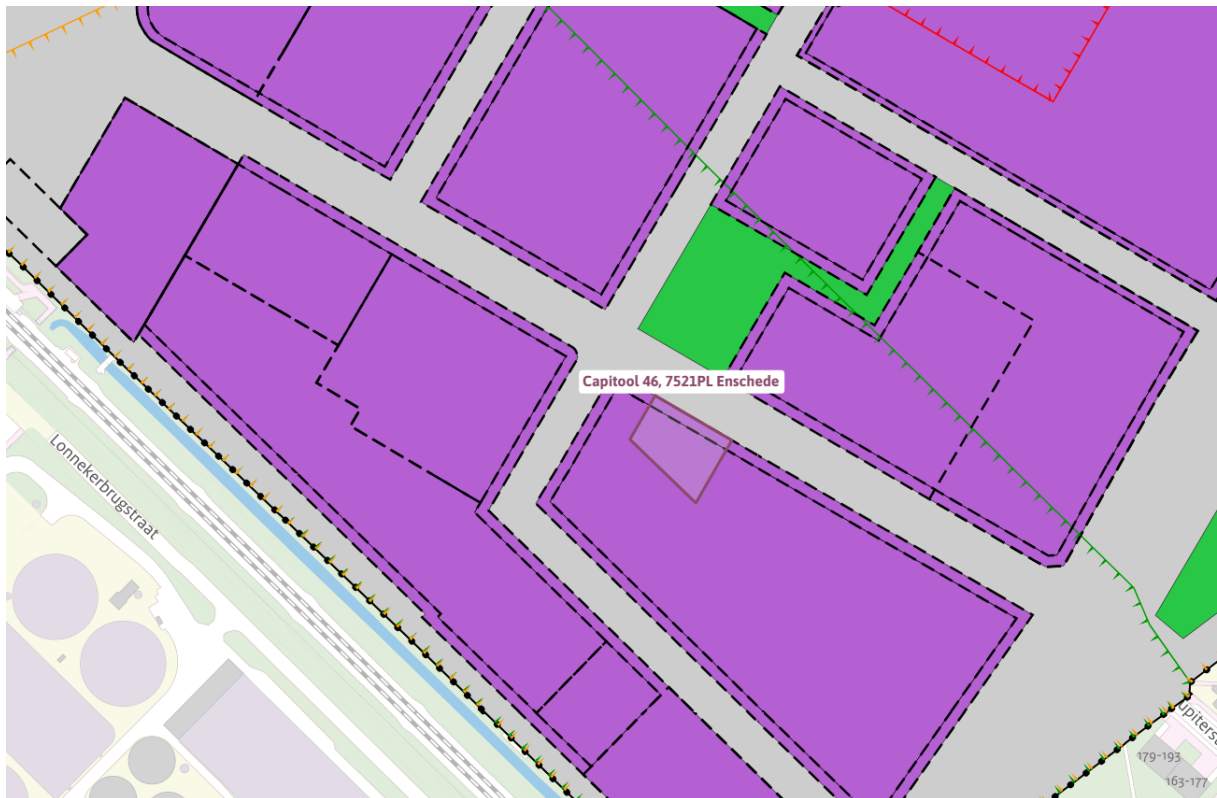
S

3095

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 juli 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- **Artikel 3 Bedrijf**

Kenmerken en kaartgegevens tonen

- **3.1 Bestemmingsomschrijving**

a. De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. 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;
 2. science-instellingen;
 3. 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;
 4. 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;
 5. 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;
 6. 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;
 7. zelfstandige kantoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "Kantoor".
- b. 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);
- c. ter plaatse van de aanduiding "waterberging" zijn de gronden tevens bestemd voor een bergbezinkbassin;

- d. ter plaatste van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - campus" zijn eveneens toegestaan:
 - 1. niet-zelfstandige horeca, met dien verstande dat deze functie beperkt is tot maximaal 1000 m² bruto-vloeroppervlak;
 - 2. congres- en vergaderruimten, met dien verstande dat deze functie beperkt is tot maximaal 1000 m² bruto-vloeroppervlak;
 - 3. short-stay, met dien verstande dat deze functie beperkt is tot maximaal 2000 m² b.v.o.;
 - 4. artsenpraktijken, 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;
 - 5. voorzieningen ten behoeve van hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek dan wel hieraan gerelateerde voorzieningen.
- e. 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.

- o **3.2 Bouwregels**

- **3.2.1 Algemeen**

- a. Op de voor "Bedrijf" aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 3.1;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage" mag het bebouwingspercentage niet worden overschreden;
- c. ter plaatse van de aanduidingen "specifieke bouwaanduiding - a" mag in totaal maximaal 13.000 m² b.v.o. worden gerealiseerd;
- d. 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:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding “maximum bouwhoogte” mag de bouwhoogte niet worden overschreden;
- c. 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:

- a. bijbehorende bouwwerken moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. 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;
- c. 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:

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de maximum bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- c. 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;
- d. 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:

- e. de maximum oppervlakte van een bouwwerk mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- f. 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:

- a. 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;
- b. 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%;
- c. lid 3.2.4, onder a, voor een bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot een maximum van 3 meter;
- d. lid 3.2.4, onder c, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximum van 7 meter;
- e. 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:
 1. de uitbreiding van het gebouw uitsluitend op de begane grond wordt gerealiseerd;
 2. de goot- en bouwhoogte niet toenemen.

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

- s. het straat- en bebouwingsbeeld;
- t. de verkeersveiligheid;

- u. de sociale veiligheid;
 - v. de milieusituatie;
 - w. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- **3.4 Specifieke gebruiksregels**
 - a. 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.
 - b. 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.
 - c. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
 1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijvigheid met een baliefunctie;
 2. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, met uitzondering van het bepaalde in lid 3.1;
 3. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bewoning;
 4. 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:

- a. 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;
- b. 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;

- c. 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:

- x. het straat- en bebouwingsbeeld;
- y. de verkeersveiligheid;
- z. de sociale veiligheid;
- aa. de milieusituatie;
- bb. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

o **3.6 Wijzigingsbevoegdheid**

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

- a. 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;
- b. 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;
- c. 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.