



TE KOOP

FUNCTIONEEL BEDRIJFSPAND

Tinsteden 30-32, Enschede

Vragen? Bel Alexander Engelbertink | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verkoop bieden wij u aan een veelzijdig bedrijfspand, gelegen aan de Tinsteden 30-32 te Enschede. Het object bestaat uit een combinatie van kantoorruimtes en bedrijfsruimten.

De kantoorruimte bevindt zich op zowel de begane grond als de eerste verdieping, terwijl de bedrijfsruimten op de begane grond zijn gesitueerd. Het pand beschikt over een 3 x 160 ampère stroomaansluiting met een gecontracteerde waarde van 74kW, wat ruime mogelijkheden biedt voor verschillende bedrijfsactiviteiten.

Het pand is gelegen op een kavel, welke is uitgegeven in erfpacht door de Gemeente Enschede.

Bestemmingsplan

Vigerende bestemmingsplan is "Marssteden 2005" met enkelbestemming "bedrijven". De functieaanduiding "bestemd voor bedrijven", genoemd in categorie 2 en 3.1.

Voor meer gedetailleerde informatie verwijzen we u naar de website: omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/locatie.

Kadastraal

Gemeente	Lonneker
Sectie	K
Nummer	2343
Groot	1.000 m²

Het voortdurende recht van erfpacht op een perceel bedrijfsterrein met opstallen.

De huidige erfpachtcanon bedraagt € 2.514 per jaar en kan per 01-04-2043 worden aangepast.

Bouwjaar

1994



Indeling en oppervlakte(en)

De totale oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 568 m² en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	Kantoorruimte (entree, showroom, kantoor)	ca. 125 m ²
Begane grond	Bedrijfsruimte	ca. 333 m ²
1 ^e verdieping	Kantoorruimte	ca. 110 m ²
Totaal		ca. 568 m ²

De oppervlakten zijn gemeten door verhuurend 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.



OPLEVERINGSNIVEAU

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

Kantoorruimte

- Entree v.v. receptie-/kantoorruimte
- Verwarming middels radiatoren (stadsverwarming)
- Deels systeemplafond v.v. verlichtingsarmaturen
- Diverse wand airco units
- Sanitaire voorzieningen
- Keuken op de eerste verdieping, v.v. inbouwapparatuur

Bedrijfsruimte

- Betonnen vloer
- Overheaddeur
- Vrije hoogte ca. 3,25 mtr.
- Verlichtingsarmaturen
- Scheidingswanden - bestaand

Algemeen

- Bestraat buitenterrein v.v. fietsenhok
- Alarminstallatie
- Elektrische aansluiting – 3 x 160 ampère met een gecontracteerde waarde van 74 kW



KOOPGEGEVENS

Koopsom

€ 495.000,-- kosten koper.

Erfpacht canon

De huidige erfpachtcanon bedraagt € 2.514 per jaar en kan per 01-04-2043 worden aangepast. Koop van de grond is bespreekbaar.

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.

Milieubodemgesteldheid

Het is verkoper niet bekend dat er feiten zijn waaruit blijkt dat de grond en/of grondwater onder en/of rondom het object enige verontreiniging bevat die voortzetting van het huidige gebruik belemmert of die heeft geleid of mogelijk zou kunnen leiden tot een saneringsverplichting van de grond en/of grondwater onder en rondom het object, dan wel het nemen van andere maatregelen (IBC-variant; isoleren, beheersen en controleren).



LOCATIE

Bereikbaarheid

Het bedrijventerrein 'De Marssteden', waar Tinsteden 30-32 is gelegen, staat bekend om zijn uitstekende bereikbaarheid. Het terrein is strategisch gelegen nabij de snelwegen A35 en A1, wat het eenvoudig maakt om zowel regionaal als nationaal te reizen. Daarnaast is het centrum van Enschede goed bereikbaar, wat handig is voor medewerkers en klanten die vanuit de stad komen.

Bovendien zijn er goede verbindingen met het openbaar vervoer, waardoor het pand ook zonder auto goed te bereiken is.

Locatieaanduiding/Omgevingsfactoren

De Marssteden is een gevarieerd bedrijventerrein. Het is ruim opgezet met brede groenstroken en waterpartijen. Het terrein biedt ruimte aan bedrijven van groot tot klein. Op het terrein zijn vooral de sectoren industrie, groothandel en bouw vertegenwoordigd. Grote bedrijven zijn o.a. Pentair, SES Creative, Boermarke Vers, Koopmans Bouwgroep, UniCarriers Netherlands, TNT, Systabo, Tyco Building Services Products, Zeton en Hess AAC System.

Het bedrijventerrein is een dynamische omgeving met een mix van bedrijven.

Parkeren

Er zijn 6 parkeerplaatsen voor het pand. Tevens is er achter het bedrijvencomplex voldoende parkeergelegenheid.



OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

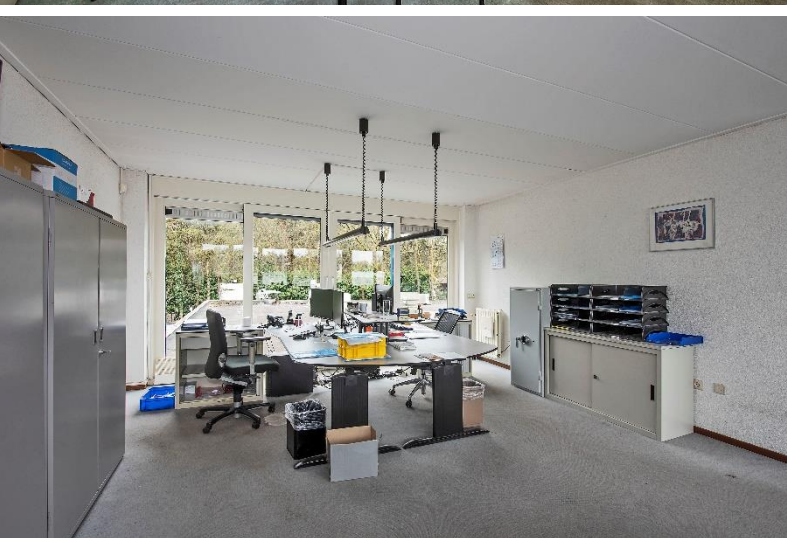
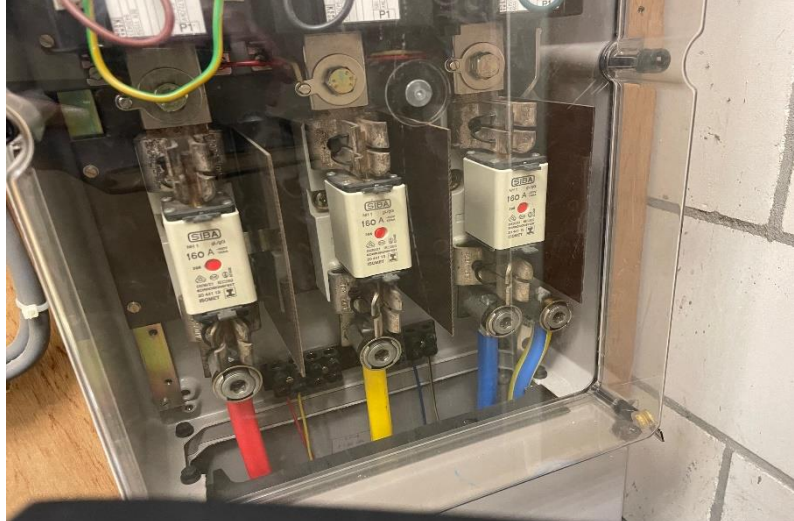
Beschikbaar per 01-01-2026, met mogelijkheid tot eerdere oplevering in goed overleg met de huidige huurder.

Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verkoper.

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



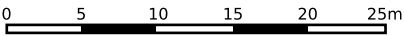
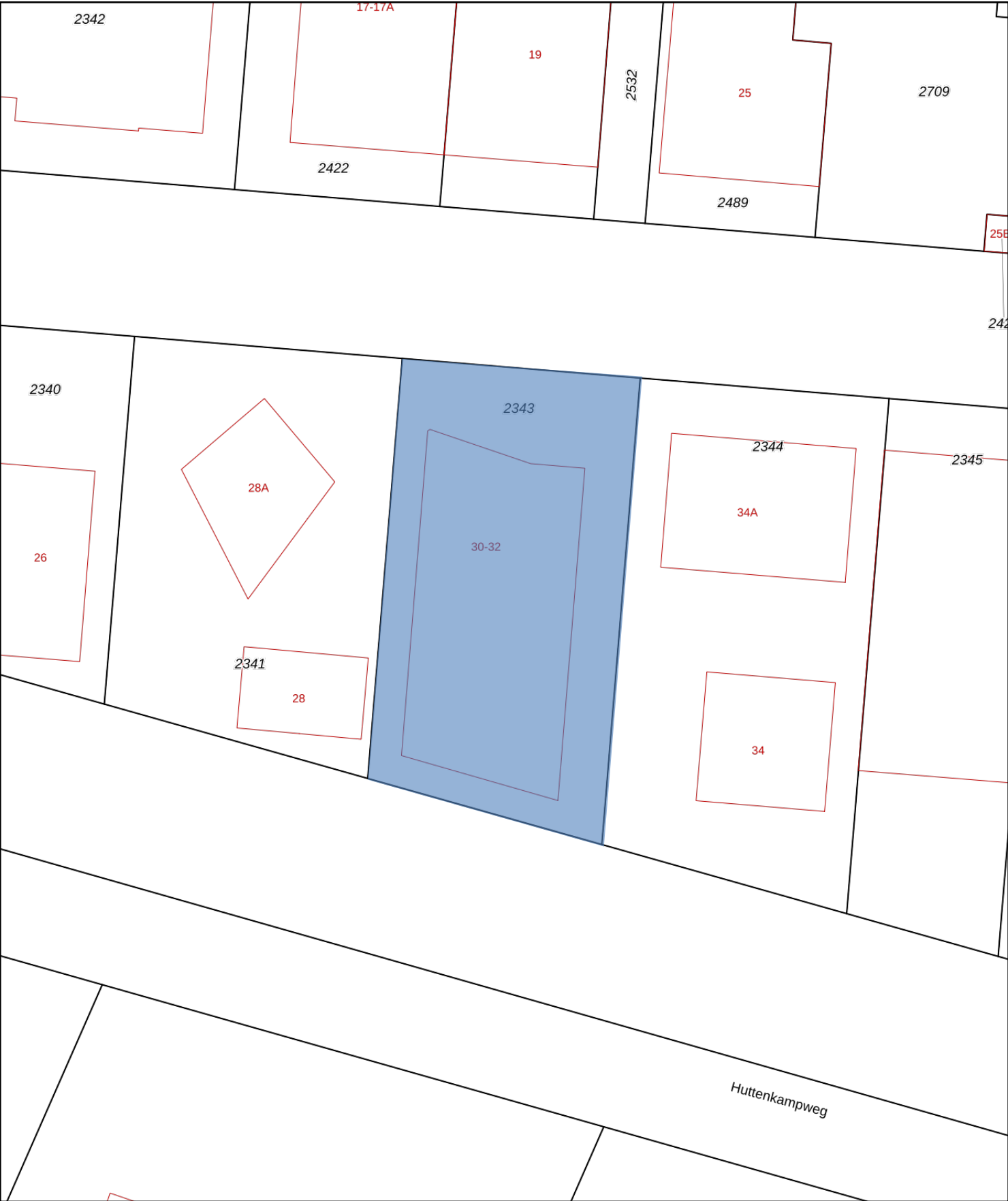
Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

BIJLAGEN





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Relax www.relax.nl



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

K

2343

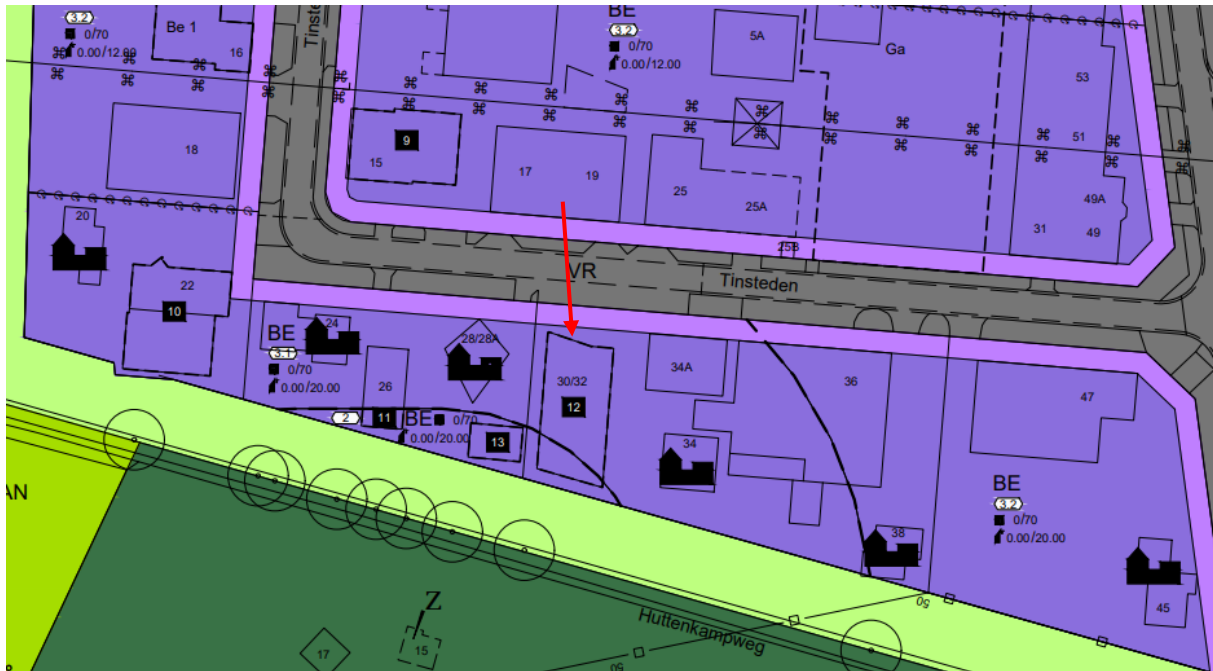
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 maart 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



Artikel 6 Bedrijven

6.1 Doeleindenomschrijving

6.1.1 Basisbestemming

1. De gronden, op de kaart aangewezen voor "Bedrijven" zijn, voor zover voorzien van

de aanduiding:

- BE 2 bestemd voor bedrijven genoemd in categorie 2;
- BE 3.1 bestemd voor bedrijven genoemd in categorie 2 en 3.1;
- BE 3.2 bestemd voor bedrijven genoemd in categorie 2, 3.1 en 3.2;
- BE 4.1 bestemd voor bedrijven genoemd in categorie 2, 3.1, 3.2 en 4.1;
- BE 4.2 bestemd voor bedrijven genoemd in categorie 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2.;

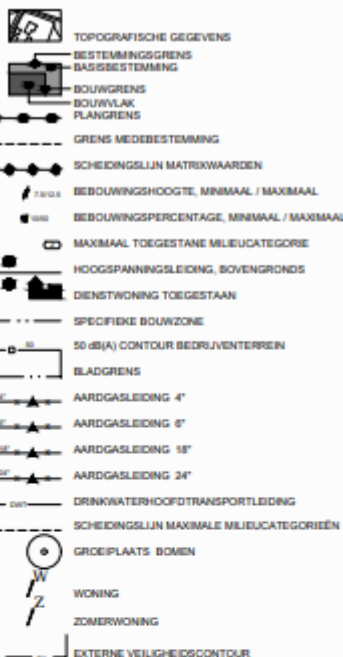
van de in bijlage A van deze regels onder de hoofdrubriek "Bedrijven" genoemde bedrijven,

met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals laad-, los- en

manoevreerruimte, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en

nutsvoorzieningen, genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdrubriek

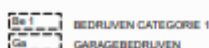
AANDUIDINGEN



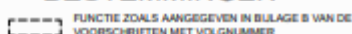
BASISBESTEMMINGEN



MEDEBESTEMMINGEN



SPECIEKE BESTEMMINGEN



"Nutsvoorzieningen" van de bij deze regels behorende bijlage A.

2. Tot een gebruik in overeenstemming met de basisbestemming wordt gerekend de realisatie van een bedrijfsrestaurant en/of kantoorruimte, mits deze in directe relatie staan

tot de in het eerste lid bedoelde bedrijven en beperkt blijven tot maximaal 30 % van het bedrijfsvloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen op het bouwperceel.

3. Opslag op onbebouwde gronden ten dienste van bedrijven is toegestaan, mits deze niet

plaats vindt vóór een naar de weg of het openbaar groen gekeerde gevel.

4. Onverminderd het bepaalde onder 3. mag geen opslag van goederen plaatsvinden binnen een afstand van minder dan 3 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, tenzij de opslag van goederen uit een oogpunt van ramp- en brandbestrijding

geen gevaar oplevert.

5. Van de vestiging op de voor "Bedrijven" aangewezen gronden zijn, in afwijking van het bepaalde in het eerste lid, uitgesloten de bouw en/of de vestiging van:

a. bedrijven die detailhandel, in welke vorm dan ook, uitoefenen;

b. bedrijven genoemd in categorie 1 uit de hoofdrubriek "Bedrijven" van de bij deze regels behorende bijlage A;

c. risicovolle inrichtingen;

d. geluidzoneringsplichtige bedrijven;

e. nieuwe dienstwoningen;

f. kantoren;

g. garagebedrijven;

h. horecabedrijven;

6.1.2 Dienstwoning

Uitsluitend daar waar dit op de kaart als zodanig met een aanduiding is aangegeven, is tevens één dienstwoning toegestaan.

6.1.3 Medebestemming

De gronden, op de kaart aangewezen voor "Bedrijven" zijn, voor zover op de kaart als zodanig aangegeven, mede bestemd voor:

1. BE 1, bedrijven genoemd in categorie 1 uit de hoofdrubriek "Bedrijven" van de bij deze regels behorende bijlage.

Gemeente Enschede Dienst Stedelijke Ontwikkeling en Beheer

2. de instandhouding van dienstwoningen;

3. bedrijfsonderdelen met een externe veiligheidscontour;

4. kantoren;

5. garagebedrijven als bedoeld in bijlage A van deze regels;

6. detailhandel,

met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals in- en uitritten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdrubriek "Nutsvoorzieningen" van de bij deze regels behorende bijlage.

6.1.4 Specifieke bestemming

De gronden, op de kaart aangewezen voor "Bedrijven", zijn, voor zover op de kaart aangegeven door middel van een aanduiding in de vorm van een raster, specifiek bestemd

voor:

1. activiteiten, voor zover deze worden genoemd in de bij deze regels behorende lijst met specifieke bestemmingen (bijlage B), aangegeven met de daarmee corresponderende nummering op de kaart met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals in- en uitritten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdrubriek

"Nutsvoorzieningen" van de bij deze regels behorende bijlage.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de voor "Bedrijven" aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover

dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 6.1.

Het bepaalde in artikel 3 Zoneringen dient hierbij in acht te worden genomen.

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak;

b. gebouwen dienen te voldoen aan de op de kaart gegeven aanwijzingen ten aanzien van

de situering, de dakhelling, de goot- en bouwhoogten, het aantal bouwlagen, het bebouwingspercentage en de afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen;

c. daar waar dit op de plankaart middels de aanduiding "specifieke bouwzone" is aangegeven dient per bedrijfsgebouw gelegen binnen die bouwzone de hoogte van minimaal 250 m² van de bebouwing minimaal 9 meter te bedragen.

d. geen bebouwing mag worden opgericht binnen een afstand van 3 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 ramp- en brandbestrijding geen gevaar oplevert.

e. de inhoud van bestaande dienstwoning mag maximaal 600 m³ bedragen;

f. bij iedere dienstwoning mogen binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak bijgebouwen worden opgericht met een maximale oppervlakte van 50 m²;

g. de hoogte van een bijgebouw bij een dienstwoning mag, in afwijking van het bepaalde onder b, maximaal 4,5 meter bedragen;

h. voor nutsvoorzieningen geldt per op te richten bouwwerk een goothoogte van maximaal

3 meter en een oppervlakte van maximaal 25 m².

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 3 meter bedragen;
- b. de hoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten mag maximaal 10 meter bedragen;

Gemeente Enschede Dienst Stedelijke Ontwikkeling en Beheer

- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen.

6.3 Gebruiksregels

- a. Opslag op onbebouwde gronden ten dienste van bedrijven is toegestaan, mits deze niet

plaats vindt vóór de voorgevel van het gebouw dat het dichtst bij de weg is gelegen, vanwaar het bedrijf is ontsloten.

- b. Onverminderd het bepaalde in lid a mag geen opslag van goederen plaatsvinden binnen

een afstand van minder dan 3 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,

tenzij de opslag van goederen uit het oogpunt van ramp- en brandbestrijding geen gevaar oplevert.

- c. Tot een gebruik in strijd met de basisbestemming "Bedrijven" als bedoeld in lid 2 wordt in

ieder geval gerekend de situatie dat meer dan 30% van het bedrijfsvloeroppervlak van bedrijfsgebouwen op een bouwperceel in gebruik is voor kantoordoeleinden.

6.4 Ontheffing

6.4.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

a. lid 6.1.1 onder 1 ten behoeve van de vestiging dan wel wijziging of aanpassing van een bestaand bedrijf in een bedrijf die niet is genoemd in bijlage A van deze regels dan wel genoemd is in een naasthogere hoofdcategorie, mits dit bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens deze regels op die locatie toegestane bedrijven;

b. lid 6.1.1 onder 2 voor de realisering van kantoorruimte en/of een bedrijfsrestaurant tot maximaal 49 % van het bedrijfsvloeroppervlak van de op het perceel aanwezige bedrijfsbebouwing, mits de kantoorruimte en/of het bedrijfsrestaurant een onlosmakelijk geheel vormt met de op het perceel aanwezige bedrijfsbebouwing en op eigen terrein voldoende parkeerruimte aanwezig is;

c. lid 6.1.3 ten behoeve van de vestiging dan wel wijziging of aanpassing van een bestaand garagebedrijf in een garagebedrijf dat niet is genoemd in de hoofdrubriek Garagebedrijven van bijlage A van deze regels dan wel is genoemd in naasthogere hoofdcategorie van die hoofdrubriek, mits dit bedrijf gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 1.3. op die locatie toegestane garagebedrijven;

d. lid 6.2.3 onder a voor een hoogte van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 3 meter;

6.4.2 Voorwaarden voor de ontheffing

De onder lid 6.4.1 genoemde ontheffingen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de nabij gelegen gronden

en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

6.5 Wijziging

6.5.1 Wijzigingsbevoegdheid

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

a. het verwijderen van de kaart van een medebestemming, 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;

Gemeente Enschede Dienst Stedelijke Ontwikkeling en Beheer

b. het verwijderen van de kaart van een specifieke bestemming en het verwijderen daarvan van de bij deze regels behorende lijst met specifieke bestemmingen (bijlage B), 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 toevoegen op de kaart van een medebestemming (of specifieke bestemming) ten behoeve van vestiging van risicovolle inrichtingen mits:

1. de toepasselijke grenswaarde voor het risico en risico-afstanden ten aanzien van kwetsbare objecten in acht wordt genomen;

2. met de toepasselijke grenswaarde voor het risico en risico-afstanden van beperkt kwetsbare objecten rekening wordt gehouden.

6.5.2 Voorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid

Een wijzigingsplan als bedoeld in lid 6.5.1 onder c kan niet eerder worden vastgesteld dan

nadat:

1. inzicht is gegeven in de kwaliteit van de bodem en is aangetoond dat noodzakelijke bodemsaneringen technisch en financieel kunnen worden uitgevoerd;

2. is voldaan aan het bepaalde in artikel 13 van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen

voor wat betreft de verantwoordingsplicht van het groepsrisico;

3. is onderzocht of realisatie van het plan leidt tot verstoring en/of vernietiging/doding van

door de Flora- en faunawet beschermde planten- en diersoorten en, zo dit laatste het geval is, of er ten behoeve van dit plan voor deze handeling een ontheffing op grond van artikel 75 van de Flora- en faunawet kan worden afgegeven;

4. is onderzocht dat het plan voldoet aan de grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxiden, zwevende deeltjes en lood in de lucht als bedoeld in het Besluit luchtkwaliteit;

5. in overleg met het bevoegd gezag door middel van een archeologisch vooronderzoek inzicht wordt gegeven over de aanwezigheid van archeologische waarden en;

6. is aangetoond dat het plan financieel uitvoerbaar is.

B Lijst met specifieke bestemmingen

Bijlage B Lijst specifieke bestemmingen

Zoals bedoeld in de regels behorende bij het bestemmingsplan "De Marssteden 2005"

Volgnr	Adres	Basisbestemming	Specifieke bestemming	Categorie volgens bijlage A	Norm-afstand (in m')
1.	Chroomsteden 21	Bedrijven 3.1.	Verkoop + reparatie hydraulische systemen	3.2.	100 (geluid)
2.	Marssteden 15	Bedrijven 3.1.	Fabricage cilindersloten + fijnmechanische industrie	3.2.	100 (geluid)
3.	Marssteden 35	Bedrijven 4.1.	Warmtekrachtcentrale	5.1.	500 (geluid)
4.	IJzersteden 7	Bedrijven 4.1.	Visverwerking	4.2.	300 (geur)
5.	Marssteden 36/38	Bedrijven 3.2.	Handel in, bewerken, verwerken stalen producten	4.1.	200 (geluid)
6.	Marssteden 56	Bedrijven 3.2.	Opslag, overslag, bewerken granen	4.1.	200 (geur)
7.	Marssteden 55	Bedrijven 3.1.	Drukkerij met opslag	3.2.	100 (geluid)
8.	Marssteden 59	Bedrijven 3.1.	Productie + handel in bakkerijmachines en -installaties	3.2.	100 (geluid)
9.	Tinsteden 15	Bedrijven 3.2.	Visverwerking, opslag + overslag	4.2.	300 (geur)
10.	Tinsteden 22	Bedrijven 3.1.	Serviceverlening roterende werktuigen	3.2.	100 (geluid)
11.	Tinsteden 26	Bedrijven 2.	Bouwbedrijf met werkplaats	3.1.	50 (geluid)
12.	Tinsteden 30/32	Bedrijven 3.1.	Bewerken diverse materialen met laser	3.2.	100 (geluid)
13.	Tinsteden 28 A	Bedrijven 2.	Luchtvaartbedrijf, onderhoudswerkzaamheden en opslag t.b.v. ballonluchtvaart; opslag propaangas	3.1.	50 (geluid)