



Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars



TE HUUR/TE KOOP

HOOGWAARDIG ZELFSTANDIG UITERST DUURZAAM BEDRIJFSPAND

Neptunusstraat 11-13, Enschede

Vragen? Bel Roy Duijn | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verhuur/verkoop bieden wij u aan de Neptunusstraat 11-13 te Enschede. Hier wordt een modern zelfstandig bedrijfsgebouw gerealiseerd met een frisse uitstraling. Het object omvat circa 690 m² bedrijfsruimte en circa 280 m² kantoorruimte, verdeeld over twee verdiepingen, en wordt nagenoeg turn-key opgeleverd. Deze nieuwbouwlocatie biedt ondernemers een functionele en representatieve vestigingsplaats op een goed bereikbare locatie in Enschede.

Heeft u interesse in meer informatie over dit duurzame bedrijfspand of wilt u een bezichtiging inplannen? Neem dan gerust contact op met ons kantoor.

Bestemmingsplan

De bedrijfsunits zijn gelegen binnen het bestemmingsplan "Kennispark 2013" met als bestemming "Bedrijf" en functie aanduiding "Kantoor".

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

Kadastraal

Gemeente	Lonneker
Sectie	S
Nummer	3504
Groot	1.491 m ²

Bouwjaar

2026

Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 970 m² en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	bedrijfsruimte	Ca. 690 m ²
Begane grond	Kantoorruimte	Ca. 140 m ²
Eerste verdieping	Kantoorruimte	Ca. 140 m ²
Totaal		Ca. 970 m ²

De oppervlakten zijn gemeten door verkopend 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:

Algemeen

- Wanden en dak extra geïsoleerd
- Buitenkozijnen voorzien van HR+++ beglazing
- Kunststof dakbedekking
- 40 zonnepanelen geïnstalleerd

Kantoorruimte

- Glazen scheidingswanden
- Systeemplafond 600x600 mm met geluiddempende platen
- Ledverlichting en vloerverwarming
- Mechanische ventilatie
- Sanitaire voorzieningen op zowel begane grond als verdieping
- Technische ruimtes aanwezig
- Pantry ter plaatse van de kantine met koelkast en vaatwasser (begane grond)
- Verwarming via warmtepomp (begane grond en secundaire kantoren verdieping)
- Trap met hardhouten treden naar de verdieping
- Directe doorgang naar de bedrijfsruimte



OPLEVERINGSNIVEAU

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

Bedrijfsruimte

- Isolerende overheaddeuren 4.85 x 4.2 m, elektrisch bediend
- 2 loopdeuren in de buitengevel
- Ledverlichting
- Vlakke betonvloer met vloerverwarming
- Verwarming via warmtepomp (secundaire bedrijfsruimte)
- Krachtstroom 3 x 80 Ampère



Huurprijs/koopsom

Huurprijs

€ 95.000,-- per jaar, te vermeerder met btw.

Koopsom

In overleg en is onder andere afhankelijk van het opleveringsniveau.

Huurtermijn

5 jaar

Verlengingstermijn

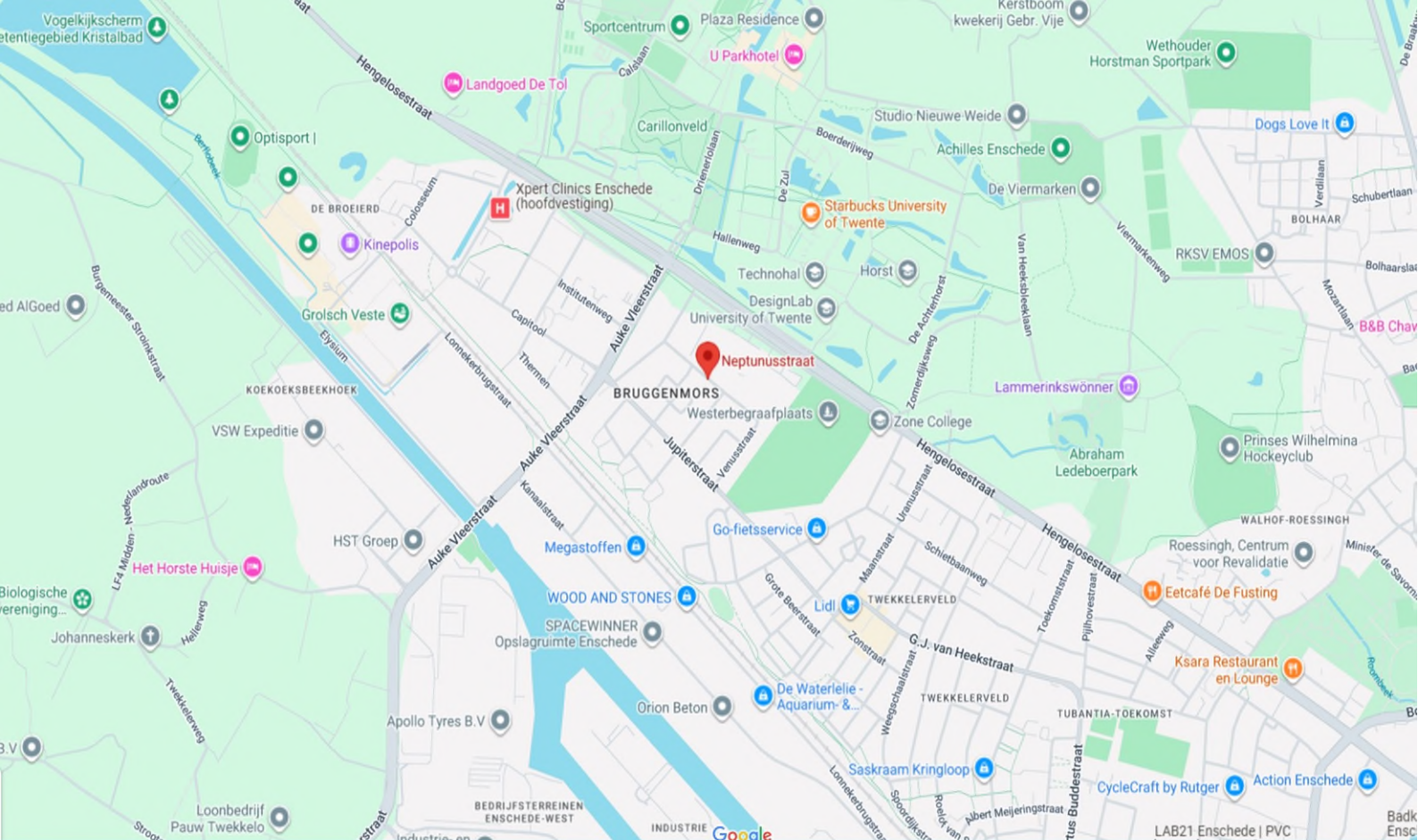
In overleg met verhuurder.

Opzegtermijn

12 maanden voorafgaande aan de expiratedatum.

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.



LOCATIE

Bereikbaarheid

De locatie aan de Neptunusstraat is uitstekend bereikbaar per auto via de Westerval, die directe aansluiting biedt op de snelwegen A35 en A1 richting Almelo, Hengelo en Duitsland. Ook het centrum van Enschede ligt op korte afstand en is vlot te bereiken. Het openbaar vervoer is goed vertegenwoordigd met diverse busverbindingen in de nabije omgeving en een rechtstreekse verbinding naar Enschede Centraal Station.

Omgevingsfactoren

Het object bevindt zich op Kennispark Twente, tegenover de Universiteit Twente. Dit dynamische gebied huisvest inmiddels circa 330 bedrijven en kenmerkt zich door een mix van ondernemingen, kennisinstellingen en overheden. Met station 'Enschede Kennispark' op loopafstand, moderne architectuur en aandacht voor duurzaamheid en mobiliteit, is dit een toplocatie 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

BTW

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

Zekerheidsstelling

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

Aanvaarding

Aanvaarding 1^e kwartaal 2026

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.



Roy Duijn
053 485 22 44

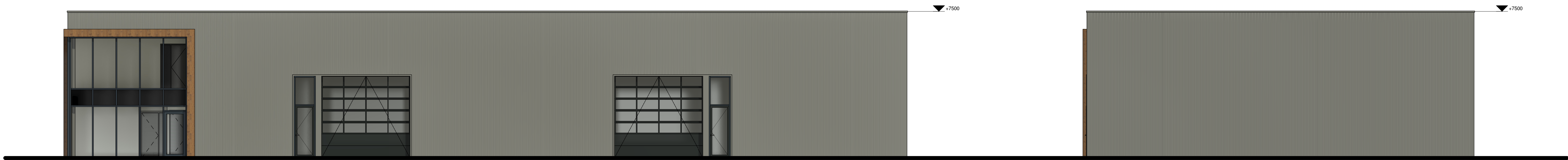


Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl



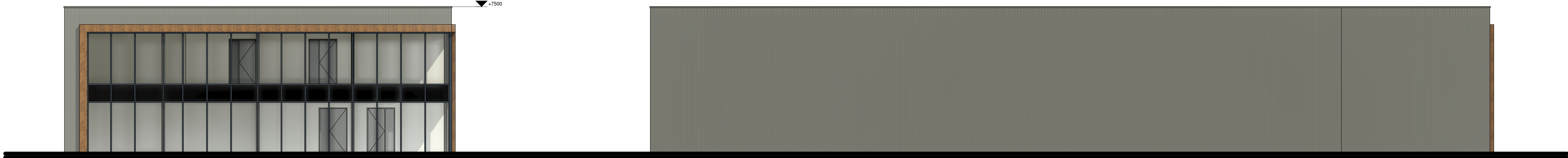
Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

BIJLAGEN



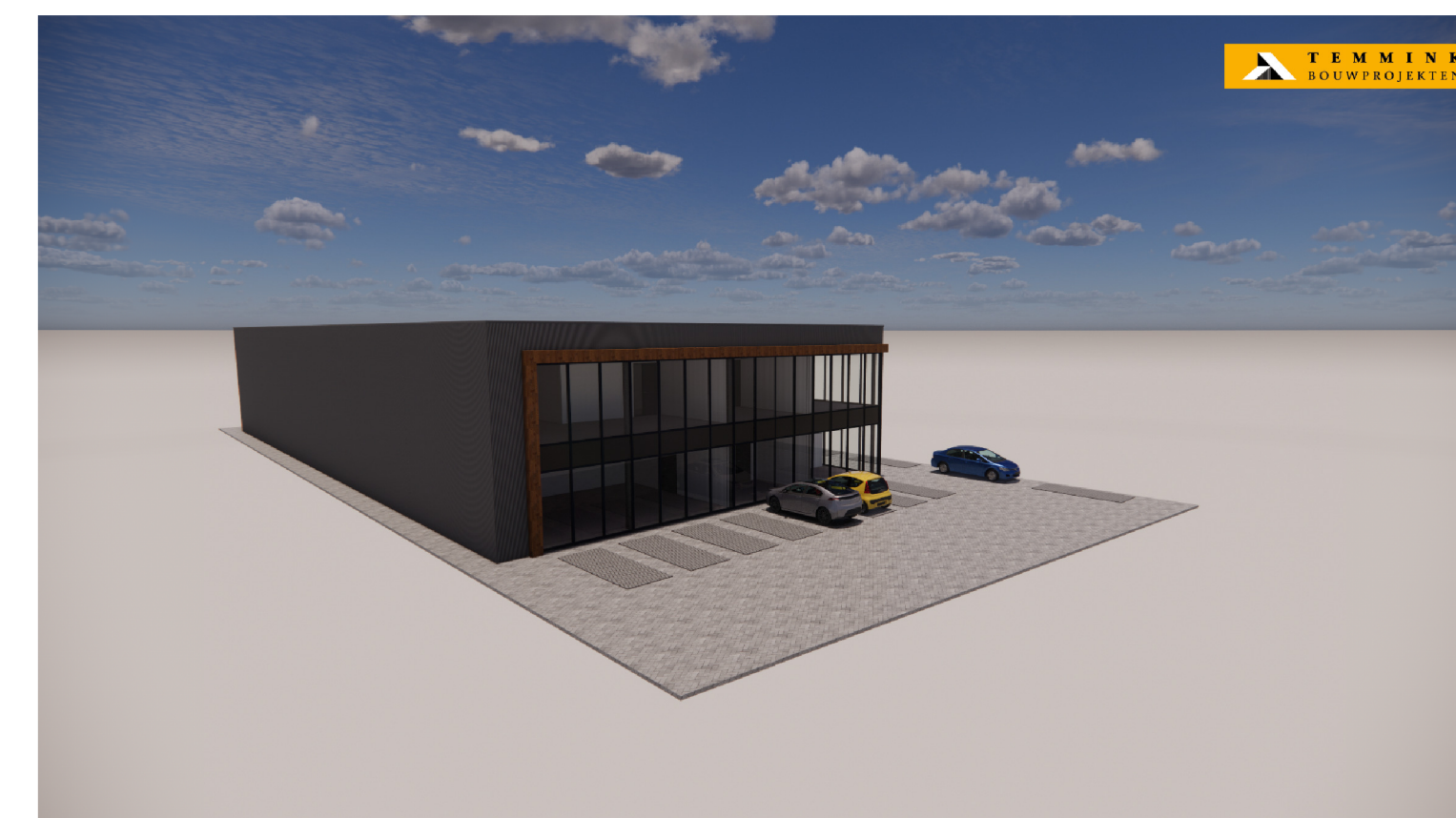
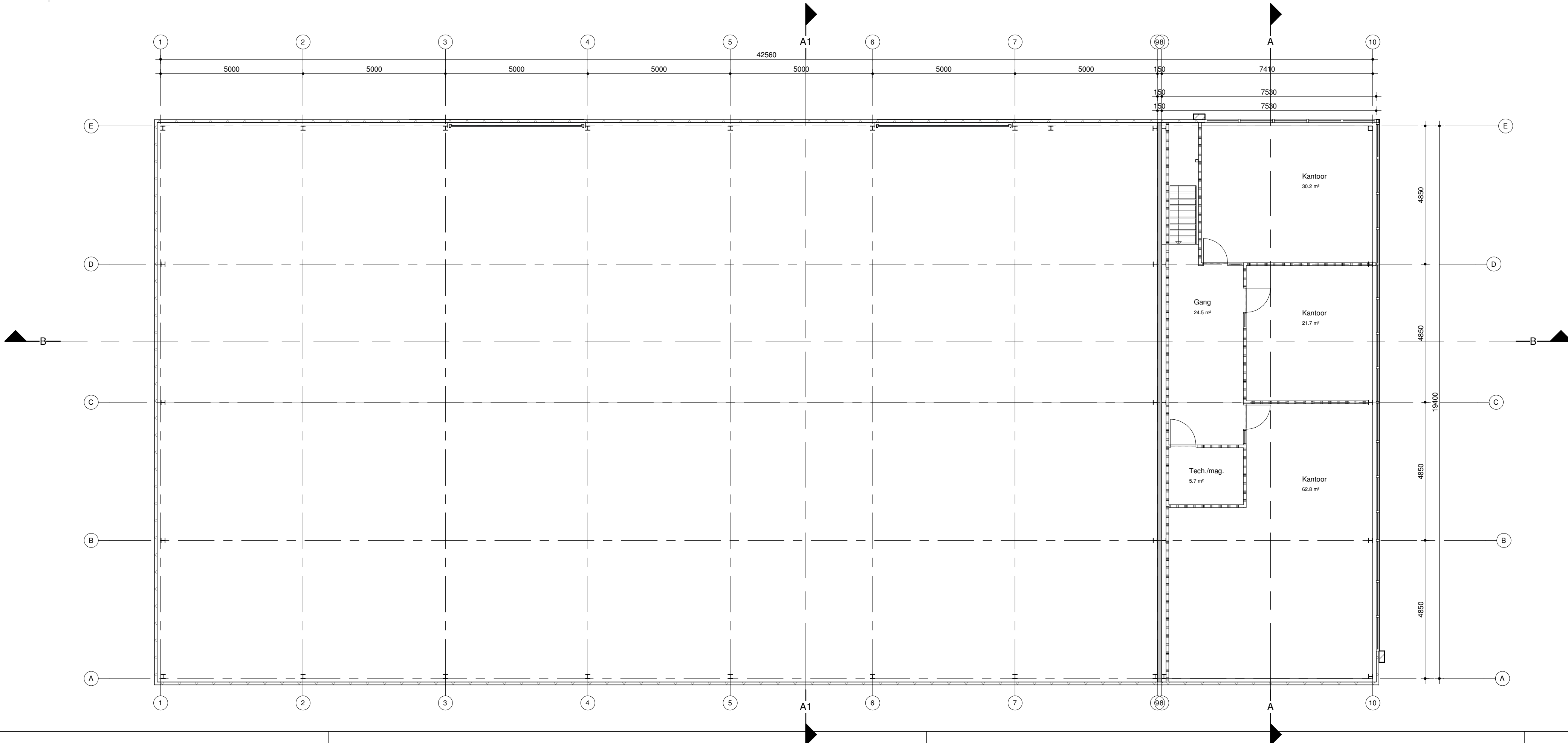
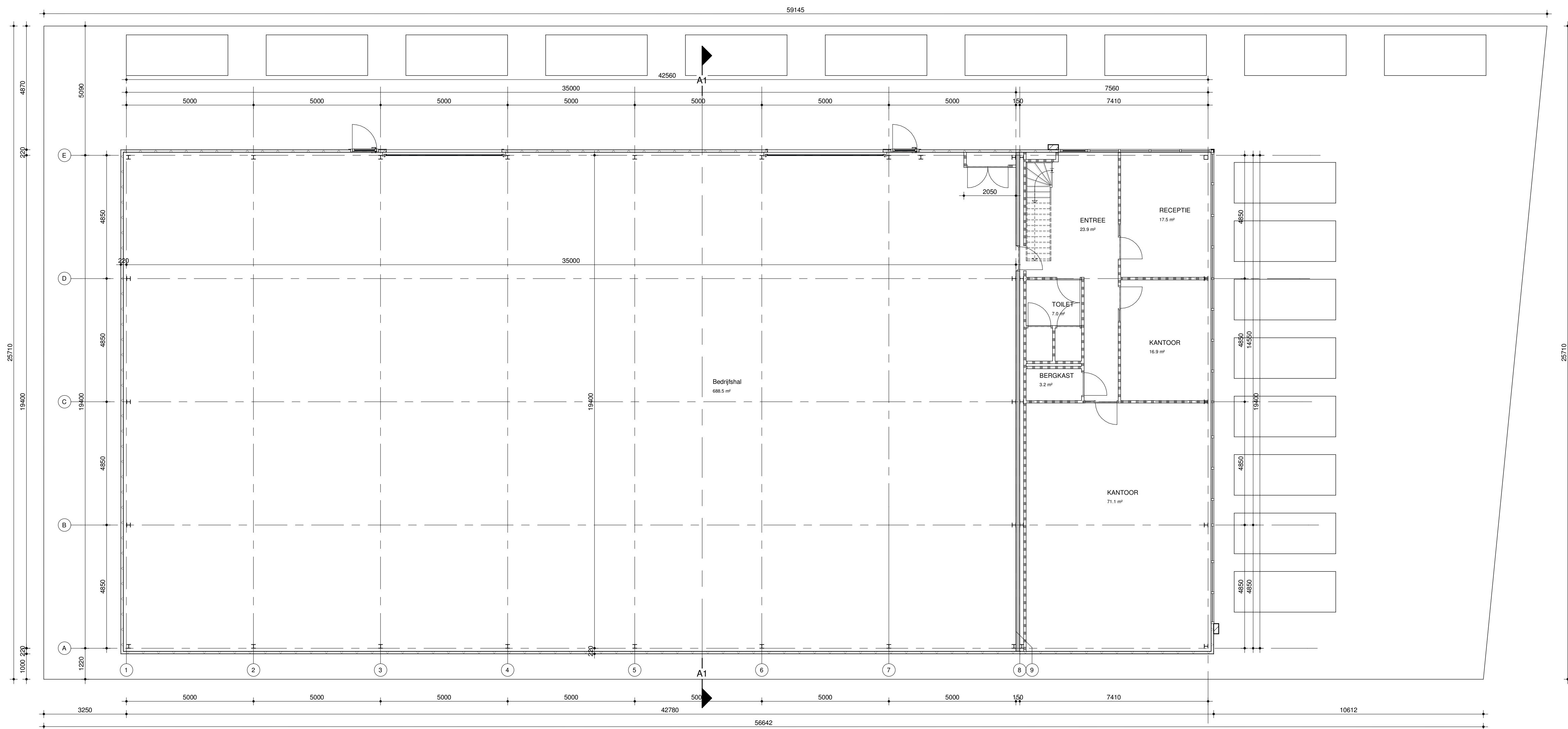
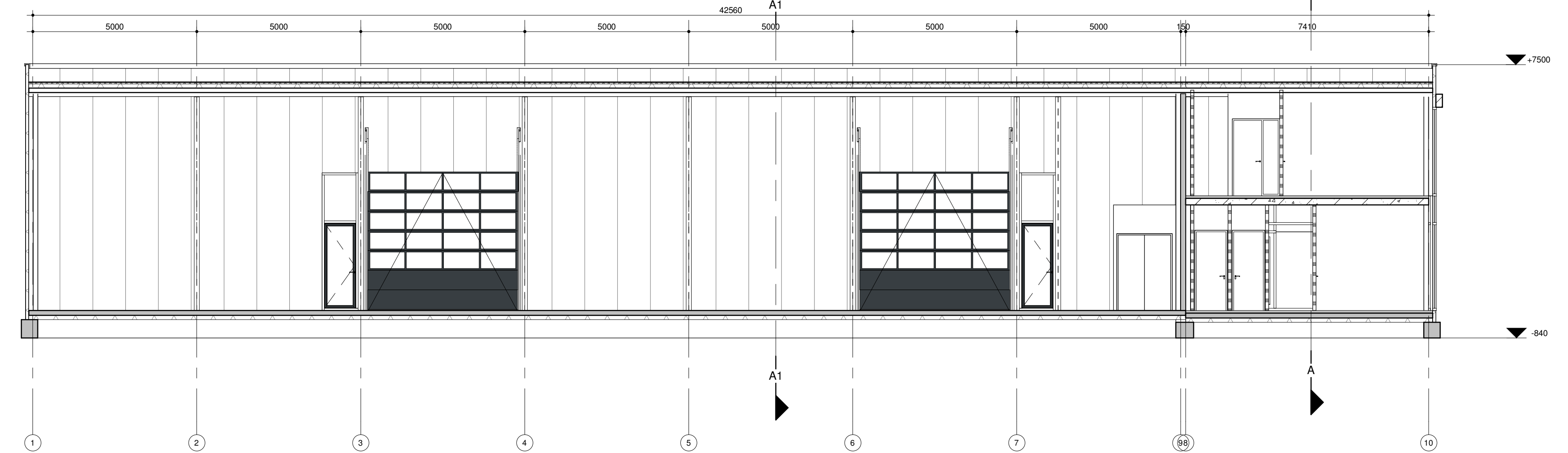
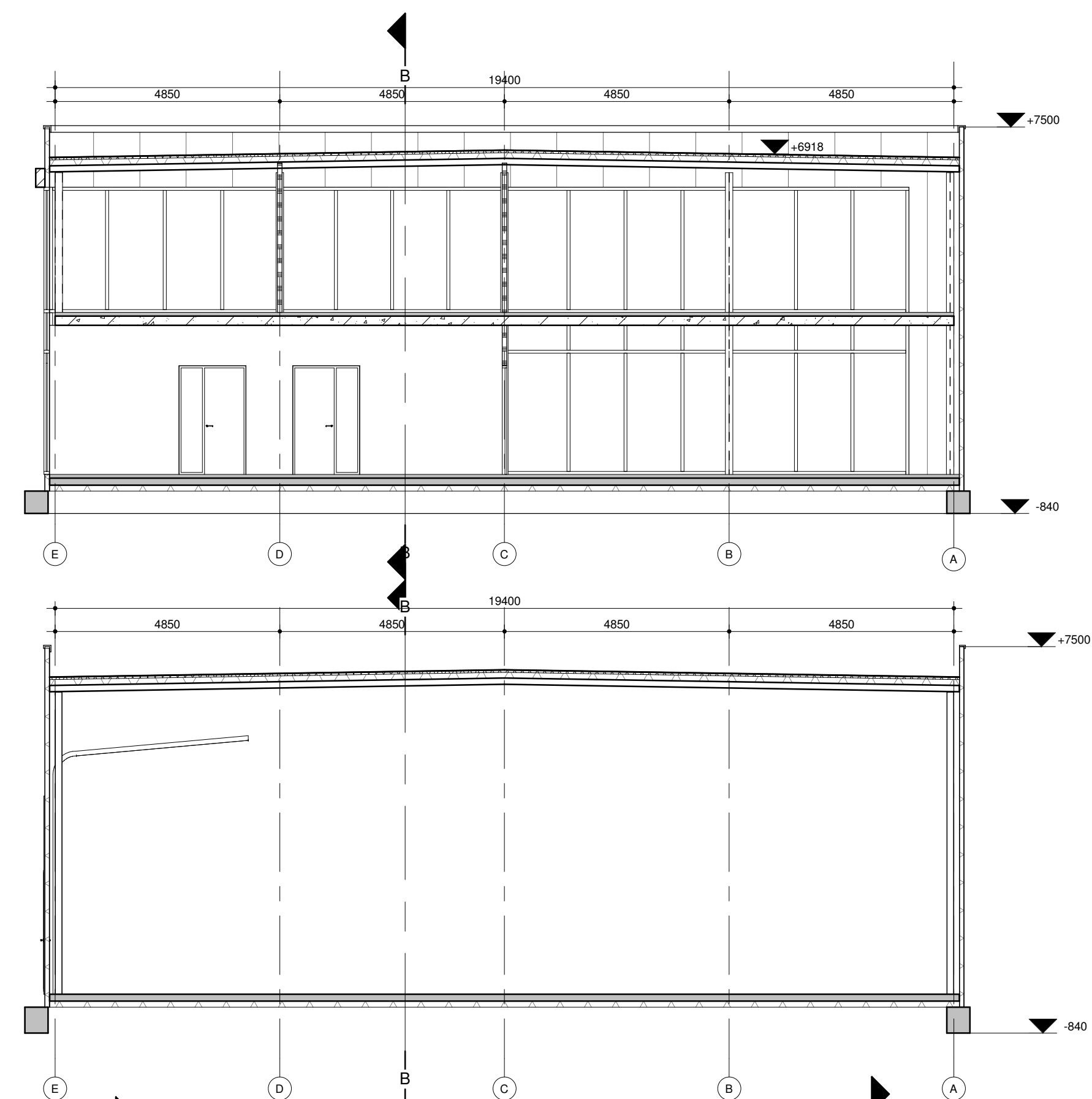
Rechtergevel

Achtergevel



Voorgevel

Linkergevel



Kavel 1490 m2
bouwvlak 1230 m2
bebouwing max. 60 % van het bouwperceel =
60% (1490) is 894 m2

Parkeren:
norm Enschede ?? max. 1 tot 1.3 per 100 m2 BVO ??
BVO 996 m2, totaal max ca. 13 at Parkeerplek

Getekend 18 st. Parkeerplek _ Voldoet

wijz		datum	get	omschrijving
project		Nieuwbouw bedrijfsgebouw		
projectadres		Neptunusstraat 14, Enschede		
opdrachtgever		Dhr. Assink		
projectnr.		23114	blad	5/001
onderdeel		Overzichtblad		
schaal		1:100	get.	VB
datum get.		25-07-2023	formaat	A0
ABN AMRO		59 03 64 901	get.	
IBAN		NL36 ABNA 059 03 64 901	formaat	
KvKnr.		38021100	get.	
BTWnr.		NL8102 79 770 B 01	formaat	



Kennispark 2013

bestemmingsplan - Gemeente Enschede

meer documentkenmerken ▾

vastgesteld 20-04-2015 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels

Bijlagen bij toelichting Overig

Toelichting

Bestemmingsvlakken (2) ^

-  **Bedrijf** >
-  **Verkeer** >

Bouwvlakken (1) ^

-  **bouwvlak**

Functieaanduidingen (1) ^

-  **kantoor**

Gebiedsaanduidingen (1) ^

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- **Artikel 3 Bedrijf**

- o **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 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);

- c. ter plaatse van de aanduiding "waterberging" zijn de gronden tevens bestemd voor een bergbezinkbassin;
- d. ter plaatse 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:

- a. de maximum oppervlakte van een bouwwerk mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- b. 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.

o **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.

o **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.

o **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.