



Te koop

Technology Base Enschede



Welkom bij Binc

Je droomt, je durft, je groeit

Wij geloven in een Twente dat blijft groeien. En vastgoed speelt daar een belangrijke rol in.

Bij Binc combineren we ideeën met inzicht, creativiteit met kennis en lef met ervaring. We denken groot, maar blijven nuchter.

Betrokken

Bij BINC draait het om mensen. We werken vanuit oprechte interesse in onze klanten, collega's en partners. We luisteren, denken mee en doen wat nodig is om samen verder te komen. Onze betrokkenheid voel je in de aandacht, in de energie en in het resultaat.

Competitie

We houden van uitdaging. Niet om beter te zijn dan de rest, maar om beter te worden dan gisteren. We leren, groeien en verbeteren. Zo blijven we in beweging en inspireren we anderen om dat ook te doen.

Vindingrijk

We geloven dat voor elke uitdaging een oplossing bestaat. Vaak zelfs meerdere. Met een creatieve blik en Twentse nuchterheid vinden we slimme, praktische ideeën die écht werken. Altijd verrassend, nooit ingewikkeld.

Lef

Durven is doen. Voor ons is lef niet roekeloos zijn, maar keuzes durven maken en verantwoordelijkheid nemen. We stappen uit onze comfortzone, staan stevig in onze schoenen en gaan ervoor. Echte groei begint waar je durft.

Jouw makelaar:



Bart Wientjes

Eigenaar | Vastgoedadviseur



06 53 73 03 43



bart@binc.nl



Inhoudsopgave

- 1** **Introductie & Kenmerken**
- 2** **Omschrijving**
- 3** **Foto's**
- 4** **Locatie**
- 5** **Bekijk online**
- 6** **Bestemmingsplan**
- 7** **Aanvullende informatie**
- 8** **Contactgegevens**



1 Introductie

Te koop! Bedrijfskavels op maat.

Technology Base: een karakteristiek, historisch bedrijvenpark in het groen. Een groot deel (230 hectare) van de voormalige militaire vliegbasis Twenthe is sinds 2015 in ontwikkeling tot de hightech bedrijvencampus Technology Base.

Het terrein onderscheidt zich van reguliere bedrijventerreinen door de unieke infrastructuur met de bijna 3 km lange start- en landingsbaan van de civiele luchthaven Twente Airport, die onderdeel is van Technology Base. De verschillende gebouwen en voorzieningen, zoals F16-shelters, rollerbanen, bunkers en hangars uit de militaire tijd zijn behouden en worden her-ontwikkeld. Samen met het groene en bosrijke landschap heeft dit gebied een uniek karakter.



Kenmerken

Oppervlakte kavels

600 m² tot 10 ha.

Locatie

Technoloy Base Enschede

Grondprijs

€ 150,- per m² kaveloppervlak (prijspeil 1-1-2025)

Aanvaarding

In overleg

2 Omschrijving

Locatie

De Technology Base is gelegen op een zeer unieke locatie in Nederland (Twente). Op dit voormalige vliegveld, dat is gelegen "in het groen", wordt ca. 230 ha ontwikkeld tot een hightech bedrijvencampus waar ondernemers (van groot tot klein) terecht kunnen.

Technology Base biedt

- Bouwrijpe kavels op maat, vanaf 600 m² tot 10 ha, met een bouwhoogte tot maximaal 20 m (45 m na ontheffing B&W Enschede);
- "Shelters" en hangars vanaf ca. 700 m² bvo die beschikbaar zijn voor de verhuur;
- 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 de unieke historische locatie en bosrijke omgeving
- Trekpleister voor bedrijven in de hightech, luchthaven gerelateerde en safety & security en unmanned systems sector.

Bereikbaarheid

Technology Base kent een uitstekende bereikbaarheid. Het is gelegen op het voormalige "Militaire vliegbasis Twenthe" tussen Hengelo, Enschede en Oldenzaal en vlakbij de grens met Duitsland.

Profiel

De bedrijvencampus Technology Base richt zich op een bepaalde doelgroep ondernemingen. Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn de bedrijfskavels exclusief voor bedrijven met een profiel in technologische innovatieve bedrijvigheid met een stevig R&D profiel:

- Hightech Systemen en Materialen¹ (HTSM);
- Advanced Materials & Manufacturing (AMM);
- Safety & security;
- Unmanned systems;
- Luchthavengebonden bedrijvigheid;
- Crossovers van bovenstaande profielen;

¹ de omvang van het aandeel productie dient ondergeschikt te zijn aan de Research & Development functie. Reguliere productiebedrijven passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

Enkele belangrijke aansluitingen

- 2 autominuten vanaf de Rijksweg A1. Vanaf hier zijn de steden Amsterdam (150 km), Rotterdam (190 km), Hamburg (315 km) en Berlijn (500 km) zeer goed te bereiken;
- De centra van Enschede, Hengelo en Oldenzaal zijn te bereiken binnen 10 autominuten;
- Per openbaar vervoer is Technology Base bereikbaar. Vanaf treinstation Enschede Centraal kunnen bezoekers de Technology Base bereiken middels elektrische deelauto's die hiervoor beschikbaar zijn;
- De aanwezige landingsbaan kan worden gebruikt om zakelijke vluchten te ontvangen en te laten vertrekken. De locatie is daarom zeer goed bereikbaar met het vliegtuig (of helikopter).

Bestemmingsplan

Bedrijventerrein - Voormalig Vliegveld Twenthe - Noord

Voorzieningen

De Technology Base is voorzien van vele voorzieningen en praktische zaken, zoals:

- Geautomatiseerd toegangssysteem voor gevestigde bedrijven en bezoekers;
- Glasvezelnetwerk van 10 GB/s;
- Elektriciteitsnetwerk tot 3 Mva;
- Trainingsfaciliteiten t.b.v. veiligheidsscenario's.
- Testfaciliteiten;
- Bedrijvigheid t/m milieu categorie 4.2;
- Ontspannende bosrijke omgeving met wandelpaden en een horecagelegenheid.

Vraagprijs

De bedrijfskavels worden op maat en bouwrijp opgeleverd en in eeuwig durende erfpacht uitgegeven.

De grondprijs is op dit moment € 150,- per m² kaveloppervlak (prijspeil 1-1-2025). De grondprijs wordt tot de datum akte geïndexeerd aan de hand van de CPI index.

Uitgangspunt bij uitgifte is dat tenminste twee maal de footprint wordt afgenomen (50% bebouwingspercentage).

De grondwaarde kan op datum akte worden afgekocht of in (maximaal) vijftig termijnen worden voldaan. De op dit moment geldende rente hiervoor is (5,5%).

Aanvullend is jaarlijks een parkmanagement-bijdrage verschuldigd van € 1,55 per m² footprint (eveneens op prijspeil 1-1-2025). Deze bijdrage kan niet worden afgekocht en wordt jaarlijks geïndexeerd.

Aanvaarding

In overleg

Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

Informatie

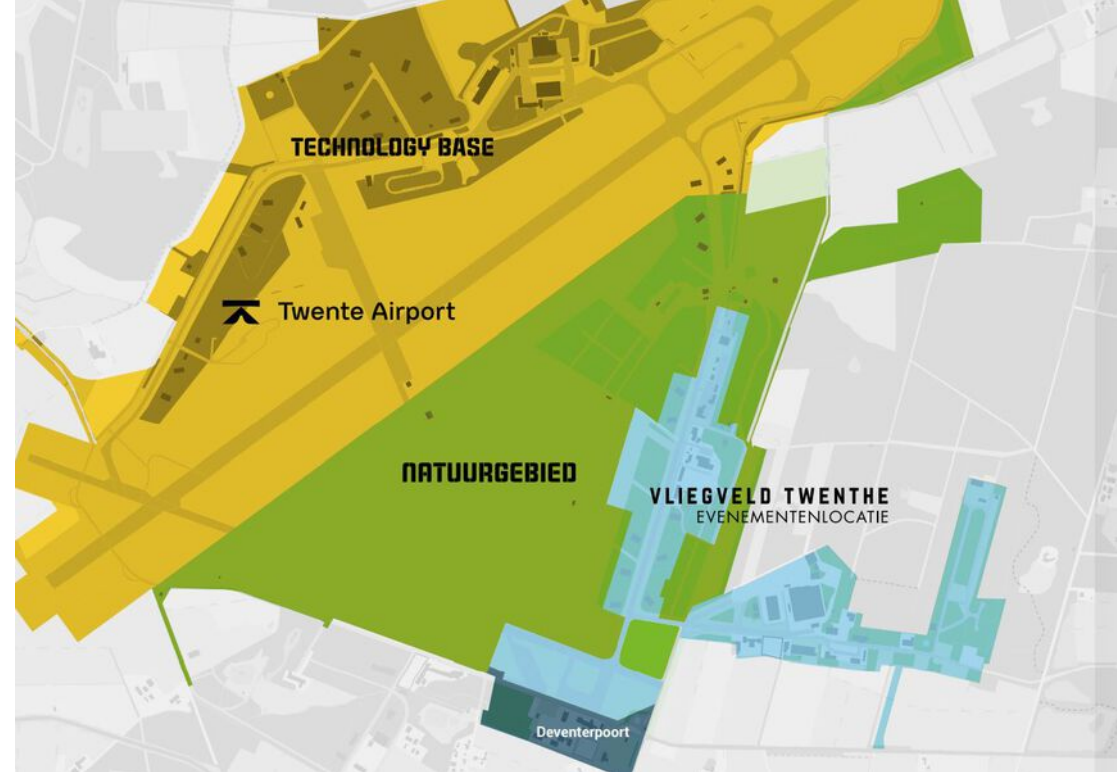
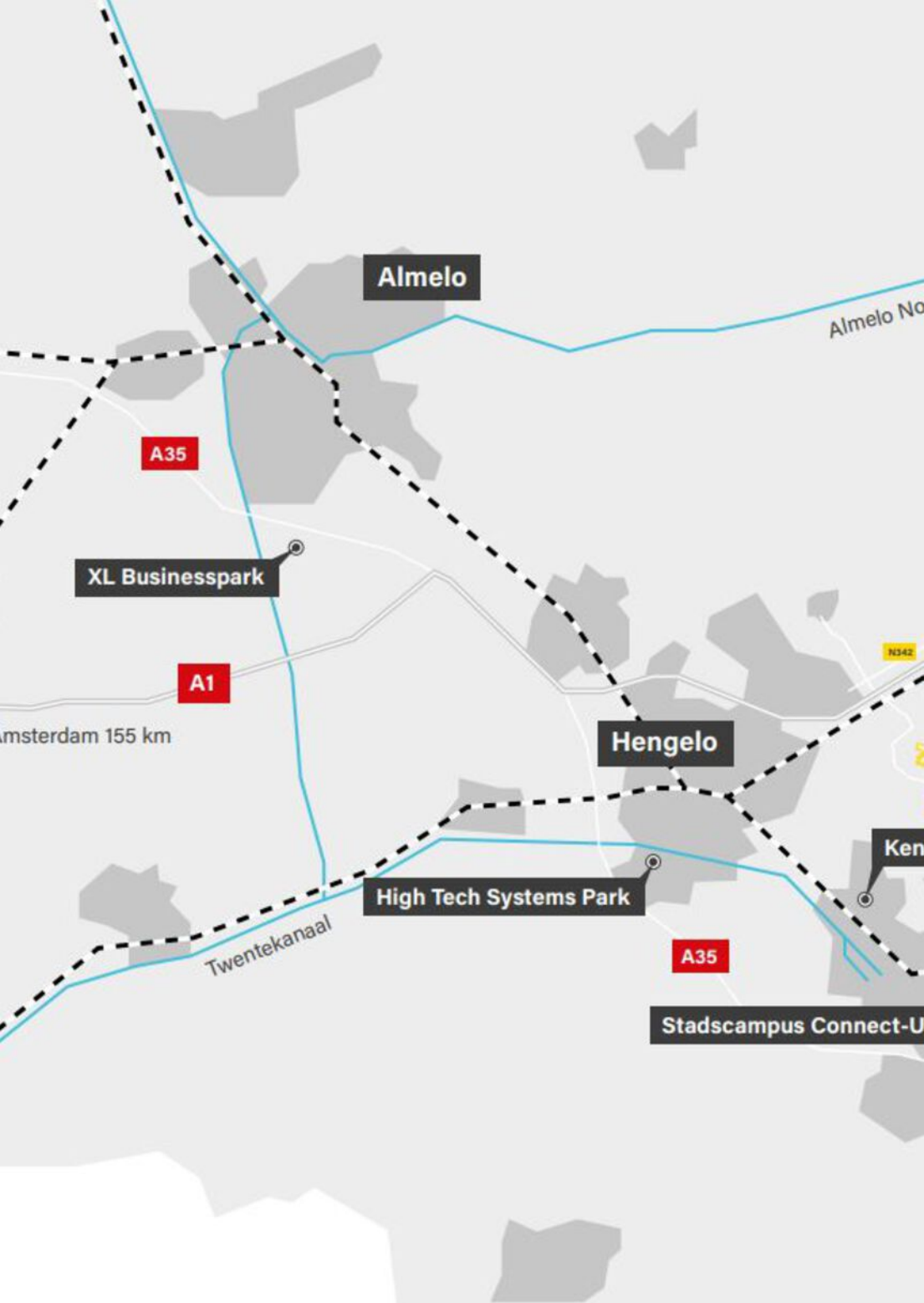
Wij hebben getracht middels deze zorgvuldig samengestelde documentatie je zo uitgebreid mogelijk te informeren. Desondanks kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Slechts de feitelijke situatie geeft je een juist beeld.













4 Bekijk de bedrijfskavels online

Scan deze code en
bekijk ons aanbod
op je mobiel!



5 Locatie

Locatie

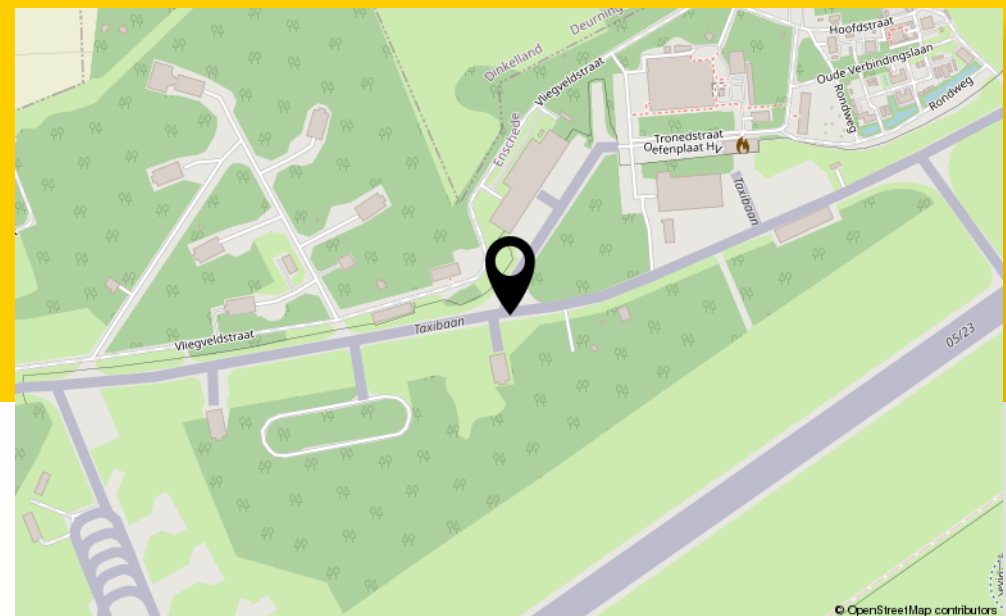
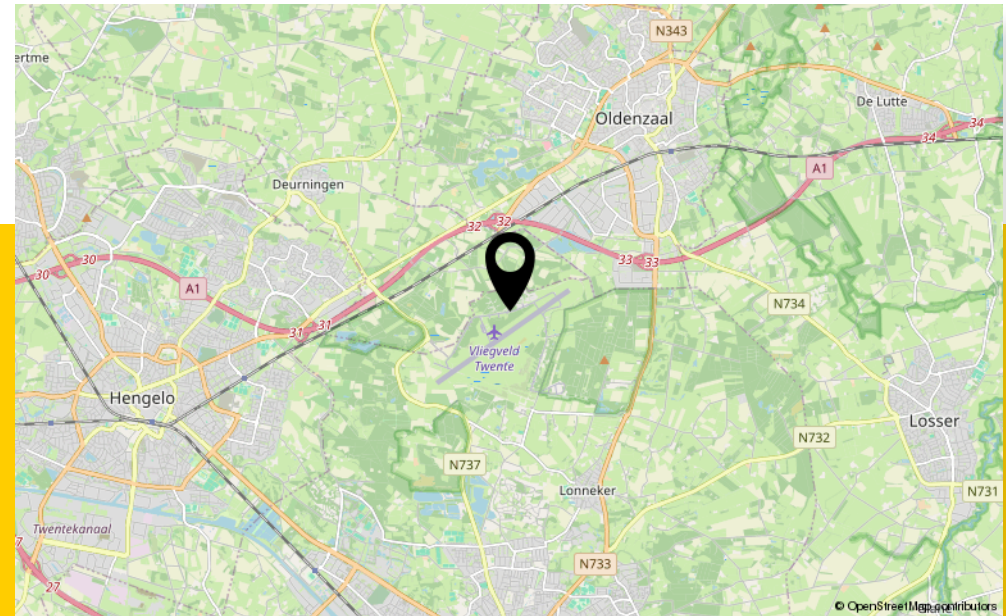
De Vliegveldstraat is gelegen op de Technology Base Twente in Enschede, een hoogwaardig en innovatief bedrijvenpark met een sterke focus op technologie, research en ondernemerschap.

(Snel)wegen

De Technology Base is uitstekend bereikbaar per auto. Via de nabijgelegen uitvalswegen en de N737 bestaat een goede aansluiting op de rijksweg A35 richting Hengelo, Zwolle en Duitsland.

Openbaar vervoer

De locatie is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. In de directe omgeving bevinden zich bushaltes met verbindingen naar het centrum van Enschede en station Enschede Centraal.



ARTIKEL 4 BEDRIJVENTERREIN - TECHNOLOGY BASE TWENTE
4.1 BESTEMMINGOMSCHRIJVING

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:
1. Safety & Security;
2. Advanced Materials and Manufacturing (HTSM/AMM); *
3. luchthavengebonden bedrijvigheid;
4. US-bedrijvigheid;
5. 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.

* ADVANCED MATERIALS AND MANUFACTURING (HTSM/AMM):
Bedrijvigheid uitsluitend gericht op:

- het ontwikkelen, testen, bewerken en demonstreren van:
o innovatieve materialen
o (deel)producten van innovatieve materialen
o nieuwe manieren van het produceren van producten en materialen
- op kleine schaal (proef)produceren van innovatieve materialen en (deel)producten van deze materialen.

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

- a. 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";
- b. 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";
- c. 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";
- e. horeca;
- f. duurzame energievoorzieningen;
- g. ecologische voorzieningen;
- h. behoud en bescherming van de ruimtelijke kwaliteit.

Met daarbij behorende bouwwerken, terreinen en voorzieningen, zoals:

- i. wegen, fiets- en wandelpaden;
- j. watervoorzieningen;
- k. bermen;
- l. verlichting;
- m. groenvoorzieningen;
- n. nutsvoorzieningen;
- o. parkeervoorzieningen;
- p. verhardingen;
- q. ondergrondse infrastructuur;
- r. in- en uitritten;
- s. geluidwerende voorzieningen;
- t. straatmeubilair;
- u. afscheidingen, afstrasteringen;

4.2 BOUWREGELS

- a. 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.
- b. Bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.
- c. Afwijkend van het bepaalde onder b. zijn buiten het bouwvlak bouwwerken ten behoeve van de luchthaven toegestaan.
- d. Ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" mag de aangegeven maximum bouwhoogte niet worden overschreden.
- e. Het totale oppervlakte aan gebouwen mag niet meer bedragen dan 124.000 m2.
- f. Per type activiteit zijn de volgende maximum oppervlakten aan gebouwen toegestaan:

	Maximaal toegestaan te bouwen oppervlakte aan gebouwen (in m2)
Safety & Security	19.000
Luchthaven / luchthavengebonden bedrijvigheid	50.000
Unmanned Systems (US) en US-bedrijvigheid;	5.000
Horeca	1.600
HTSM/AMM	50.000

- g. 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

- a. 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.
- b. 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

- a. 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 m2
- b. 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.

7 Aanvullende informatie

Waar kunnen we je nog meer mee helpen?

Investeren in vastgoed is investeren in de toekomst. Een goede plek om te werken geeft ruimte aan groei, ideeën en ambities. Daarom helpen we je niet alleen met makelaardij, maar ook met betrouwbare taxaties en strategisch advies.

Taxatie & Advies

Bij Binc begrijpen we dat taxeren meer is dan een rekensom. Het vraagt precisie, onafhankelijkheid en een scherp oog voor de markt. Onze taxateurs kennen de regio door en door en combineren vakkennis met gezond verstand. We werken snel, zorgvuldig en onafhankelijk, zodat jij op korte termijn weloverwogen beslissingen kunt nemen, zoals bij aankoop of verkoop, financiering of het bepalen van een marktconforme huurprijs.

Gevalideerde, onafhankelijke aanpak

Taxeren draait om vertrouwen. We bepalen de waarde van vastgoed met een beproefde, gevalideerde methode en werken volgens vaste richtlijnen. De rapporten zijn helder, compleet en worden overal geaccepteerd. Elke taxatie wordt daarnaast gecontroleerd door een tweede RT-taxateur volgens het vier-ogenprincipe. Zo blijven we scherp en blijft de onafhankelijkheid gewaarborgd.

Wij denken professioneel, persoonlijk en enthousiast met je mee

Een goede vastgoedadviseur kijkt verder dan de cijfers. We denken professioneel, persoonlijk en met enthousiasme met je mee. Onze adviseurs combineren een sterk netwerk met actuele marktkennis en de kunst om helder te communiceren. Maar het belangrijkste: we begrijpen jouw ambities. We helpen je vooruitkijken, naar groeikansen die passen bij jou en je organisatie.

088-263 77 30

taxatie@binc.nl

“De werkelijke waarde bepalen van een bedrijfspand is een vak apart”



8 Contactgegevens

Investeren in bedrijfstvastgoed is investeren in je toekomst.

We helpen je daar graag bij met advies, taxaties en bemiddeling die duidelijk, snel en deskundig zijn.

Bij BINC doen we het graag anders: slimmer, scherper en met volle overtuiging.

We hebben focus, energie en de drive om verder te gaan waar anderen stoppen.

Net als jij zijn we ondernemers in hart en nieren.

Wil je vooruit? Dan is de eerste stap zo gezet. Kom langs, spar met ons of ontdek samen met onze adviseurs wat er mogelijk is.

We helpen je graag verder.

**“Lef en inzicht
zijn essentieel”**



Bart Wientjes

Eigenaar | Vastgoedadviseur



06 53 73 03 43



bart@binc.nl

info@binc.nl
www.binc.nl

binc

Interesse?

Neem dan contact met ons op

Hengelosestraat 545

7521 AG Enschede

053 - 433 55 77

Stationsstraat 11

7607 GX Almelo

0546 - 74 00 00

info@binc.nl

www.binc.nl

