



Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars



Energielabel A

“Turn-key” oplevering

TE HUUR

TURN-KEY KANTOORRUIMTE
2x kantoorunits van ca. 220 m²

Capitool 10, Enschede

Vragen? Bel Alexander Engelbertink | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verhuur bieden wij u twee moderne kantoorruimte, beide met een oppervlakte van circa 220 m², waarmee de totale beschikbare oppervlakte uitkomt op circa 440 m². De kantoorruimten bevinden zich op de eerste verdieping van een onder architectuur gebouwd kantoorpand, gelegen aan het Capitool 10 te Enschede. Dit verduurzaamde pand, met energielabel A, bevindt zich op een prominente zichtlocatie op het 'Kennispark', met in de directe nabijheid het terrein van de Universiteit Twente.

Het Kennispark is dé kantorenlocatie van Twente en huisvest diverse zakelijke dienstverleners en hoogwaardige technologische bedrijven.

Bestemmingsplan

"Kennispark 2013" met als enkelbestemming "bedrijf" en met functieaanduiding "kantoor".

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

Kadastraal

Gemeente	Lonneker
Sectie	S
Nummer	3509
Groot	4.131 m ²



Indeling en oppervlakte(en)

De totale oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 440 m² en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
1 ^e verdieping	Kantoorruimte A	ca. 220 m ²
1 ^e verdieping	Kantoorruimte B	ca. 220 m ²
Totaal		ca. 220 m ²

Bijzonderheden

De verhuurder heeft de kennis en expertise in huis om de kantoorruimte af te stemmen op de specifieke gebruikerswensen van de huurder. Verhuurder vindt het belangrijk, dat het bedrijfspand het afwerkingsniveau krijgt dat bij u, als gebruiker, past.

Wij denken daarom graag met u mee, onderzoeken en bespreken de mogelijkheden tot maatwerk. Met genoeg maken we tijd voor u vrij om eens verder te praten over de kansen, die dit gebouw u kan bieden.



OPLEVERINGSNIVEAU

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

Kantoorruimte

- Representatieve gemeenschappelijke entree
- Bemande receptie - doorverwijsfunctie
- Vernieuwde CV (gas) installatie met individueel regelbare radiatoren
- Vernieuwde luchtbehandeling
- Systeemplafonds v.v. LED verlichtingsarmaturen en spots
- Deels vloerbedekking en deels PVC afgewerkte vloeren
- Bestaande (scheidings)wanden, in overleg te verplaatsen c.q. aan te passen
- 2 Pantry's per verdieping
- Meervoudige mechanische ventilatie met topkoeling
- Drie compartimenten wandgoten v.v. elektriciteitspunten en deels databekabeling
- Sanitaire voorziening



Overige informatie

- Glasvezel aanwezig binnen kantoorgebouw
- Parkeren op eigen terrein
- Fietsenstalling
- Lift (2x)
- Kantoorgebouw beschikt over zonnepanelen



HUURGEGEVENS

Huurprijs – huidige staat

€ 130 m² per m² per jaar, te vermeerderen met btw.

Huur parkeerplaats

€ 395,-- per parkeerplaats per jaar, te vermeerderen met btw.

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-vervangende 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 één jaar na huuringangsdatum, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer 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.

Servicekosten

€ 45,-- per m² per jaar, te vermeerderen met btw.

De levering van zaken en diensten, welke onder de servicekosten vallen zijn:

- Bemande receptie
- Gas- c.q. olieverbruik inclusief vastrecht
- Elektriciteitsverbruik inclusief vastrecht ten behoeve van de installaties en de verlichting van de - gemeenschappelijke ruimten inclusief terreinverlichting en gevelreclame naam kantoorgebouw
- Waterverbruik inclusief vastrecht
- Onderhoud periodieke controle van verwarmings- en/of luchtbehandelingsinstallatie(s)
- Idem van liftinstallatie(s)
- Idem van automatische deuren, brandmelder-, gebouwbewakings-, storingsmelder-, noodstroom- en elektrische installatie(s)
- Sanitaire voorzieningen, handdoekautomaten, zeep e.d. voor zover benodigd in openbare ruimten
- Schoonmaakkosten van de gemeenschappelijke ruimten, liften, beglazing buitenzijde alsmede zonwering, beglazing gemeenschappelijke ruimten, terrassen, riolering en terrein
- Verzorging huisvuil, containerhuur e.d.
- Brandslang, haspels voor zover aanwezig in de algemene ruimte
- Onderhoud groenvoorziening
- Assurantiepremie buitenbeglazing
- Verhuurder zal zorgdragen voor de levering van warmte, elektra en water ten behoeve van de gehuurde ruimte



LOCATIE

Bereikbaarheid

Het kantoor is goed bereikbaar vanaf zowel de Auke Vleerstraat met aansluiting op de Rijksweg A35/A1 richting Amsterdam en Berlijn, alsmede vanaf de Hengelosestraat.

Er ligt een goede busverbinding met buslijnen van en naar zowel Hengelo als Enschede en het park beschikt over een eigen NS-treinstation "Drienerlo", welke zich bevindt op circa 2 minuten loopafstand.

Omgevingsfactoren

De campus van de Universiteit Twente en het Kennispark in Enschede vormen samen de 180 ha grote innovatiecampus. Inmiddels hebben er zich zo'n 330 bedrijven gevestigd en komen er jaarlijks nieuwe bedrijven bij. Bij deze bedrijven werken zo'n 5.500 mensen en bij de Universiteit Twente nog eens 2.800. Het aantal studenten dat naast student ook ondernemer is, wordt geschat op 120.

Locatieaanduiding

Kennispark Twente is uniek gelegen met in de voortuin de ondernemende Universiteit Twente (UT) en in de achtertuin het voetbalstadion van FC-Twente en de leisure boulevard Go-Planet. Uitstekende infrastructuur met prima bus- en treinverbindingen maken ondernemen mogelijk in een parkachtige omgeving met groen, waterpartijen en kunstobjecten.



OVERIGE INFORMATIE

Parkeren

Op eigen terrein zijn 69 parkeerplaatsen gelegen, waarvan in totaal 14 beschikbaar voor verhuur. Tevens is er ruim voldoende openbare parkeergelegenheid in de buurt aanwezig door o.a. de nabijgelegen parkeerplaatsen van de Grolsch Veste alsmede Go Planet.

Aanvaarding

Aanvaarding per direct.

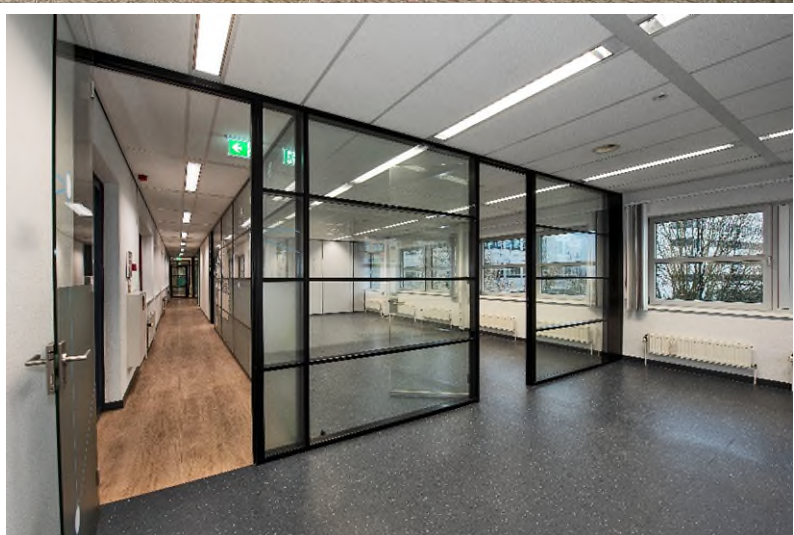
Voorbehoud

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

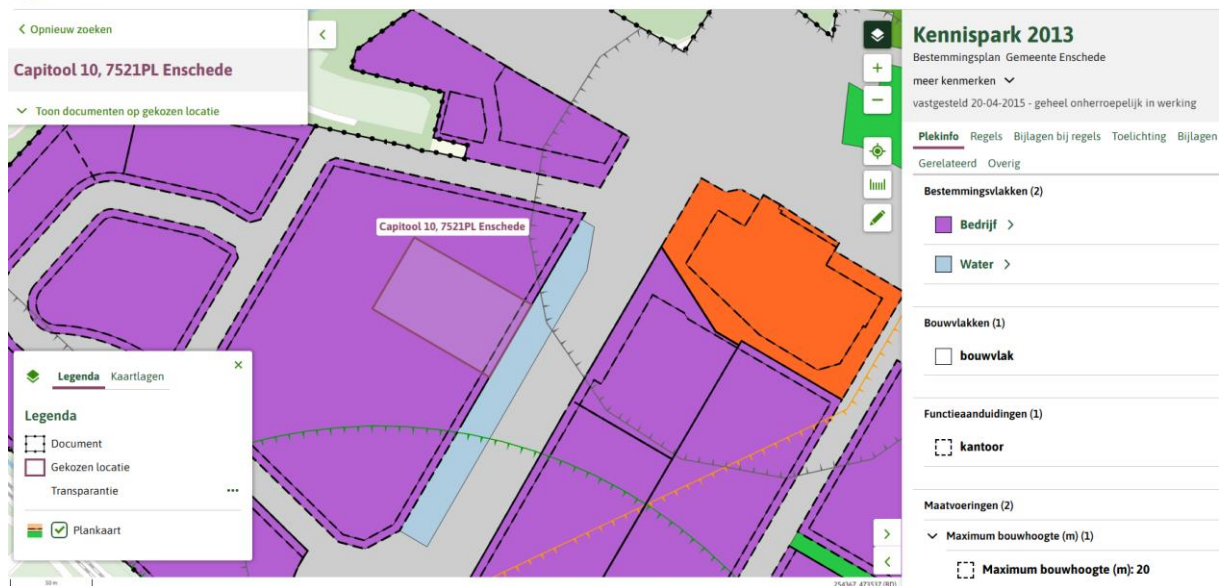
BIJLAGEN



- Kantoorruimte A
- Kantoorruimte B
- Gemeenschappelijke ruimte

Aankomst		0-32	Getekend: N. de Vries
700 EA Zeist		Manager: Sjoey Gons	Standaard: 0771
Gebouw: 563		Kastcode:	
Adres: Cadixweg 100 Zeist		Formaat: A1	
Betreft: Ruimtebeheer		Schaal: 1:100	
Ruimtenummering		Bestand: R0000115.dwg	
Onderwerp: Ruimtenummering		Platdatum: 13-04-2002	
		Tek. code: 10-10-10 001	

Maken in het werk controleren



Artikel 3 Bedrijf

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 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.

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.

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:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- 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:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

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.