



Energielabel A+++

“Turn-key” oplevering

Ruim parkeren op eigen terrein – 6 P

TE HUUR

MODERNE KANTOORRUIMTE

Oppervlakte ca. 205 m²

Capitool 41-5, Enschede

Vragen? Bel naar Alexander Engelbertink | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verhuur bieden wij u aan, een moderne "turn-key" kantoorruimte gelegen op een prominente zichtlocatie op het kennispark van Enschede aan het Capitool 41-5. De kantoorruimte is gesitueerd op de 2^e verdieping. Het object is voorzien van energielabel A+++ met breamscore excellent en biedt op het achtergelegen terrein ruim parkeergelegenheid.

Het 'Kennispark' is de belangrijkste kantorenlocatie van Twente en bevindt zich direct naast het terrein van de Universiteit Twente. Op het 'Kennispark' zijn tal van zakelijke dienstverleners en hoogwaardige technologische bedrijven gevestigd.

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan "Kennispark 2013" artikel 3: "Bedrijf en functieaanduiding "kantoor".

Kadastraal

Gemeente	Lonneker
Sectie	S
Nummer	3684
Groot	1.901 m ²



Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 205 m² en is als volgt onderverdeeld.

In de bijlage vind uw de indelingstekening.

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
2 ^e Verdieping	Kantoorruimte	205 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:

- Representatieve gemeenschappelijke entree
- Systeemplafond v.v. led verlichtingsarmaturen
- All-electric verwarming en/of koeling middels warmtepompen, via luchtbehandeling of radiatoren
- Sanitaire voorzieningen
- Kabelgoten v.v. elektriciteitspunten en databekabeling (bestaand)
- Lift
- Tapijttegels
- Inbraakalarmstelsel in combinatie met brandmeld- en toegangscontrolesysteem
- Zonwering buitenzijde
- Huidige scheidingswanden (bestaand uit glas)
- Fietsenstalling



HUURGEGEVENS

Huurprijs kantoorruimte 3^e etage

Huurprijs € 155,-- per m² per jaar, te vermeerderen met btw. (excl. parkeren)

Huurprijs parkeerplaats

De kantoorruimte beschikt over 6 parkeerplaatsen op eigen terrein.

€ 450,-- p.p.p.j., te vermeerderen met btw.

Huurtermijn

5 jaar

Verlengingstermijn

Met aansluitende periode van telkens 5 jaar.

Opzegtermijn

12 maanden voorafgaande aan de expiratedatum.

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.

Indexering

Jaarlijks, 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:

- 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.;
- Brandslanghaspels voor zover aanwezig in de algemene ruimte;
- Onderhoud groenvoorziening.



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 is 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 Business & Sciencepark in Enschede vormen samen de 180 ha grote innovatiecampus, ook wel sciencepark genoemd. Inmiddels hebben er zich zo'n 330 bedrijven gevestigd en komen er jaarlijks nieuwe bedrijven bij. Bij deze bedrijven werken zo'n 5500 mensen en bij de Universiteit Twente nog eens 2800 extra. 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.

Parkeren

Op eigen terrein is ruim voldoende parkeergelegenheid beschikbaar. Voor de verhuur zijn nog 6 parkeerplaatsen beschikbaar. Daarnaast bevindt zich een overdekte fietsenstalling op het parkeerterrein.



OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

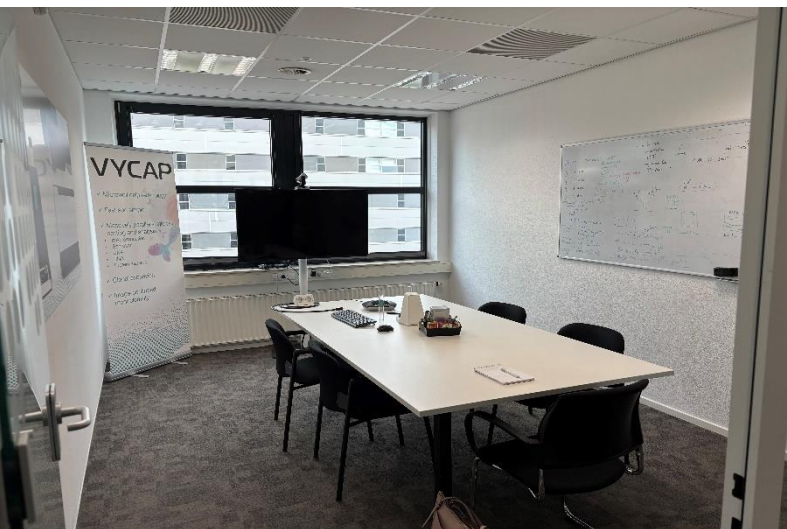
Aanvaarding op korte termijn.

Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever/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

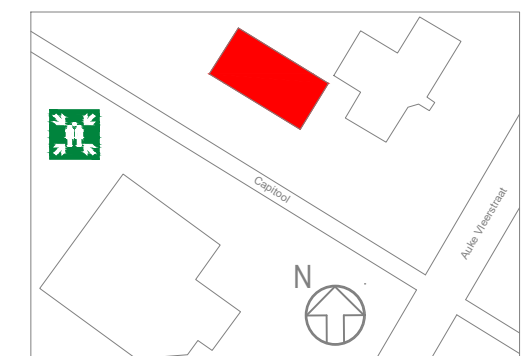
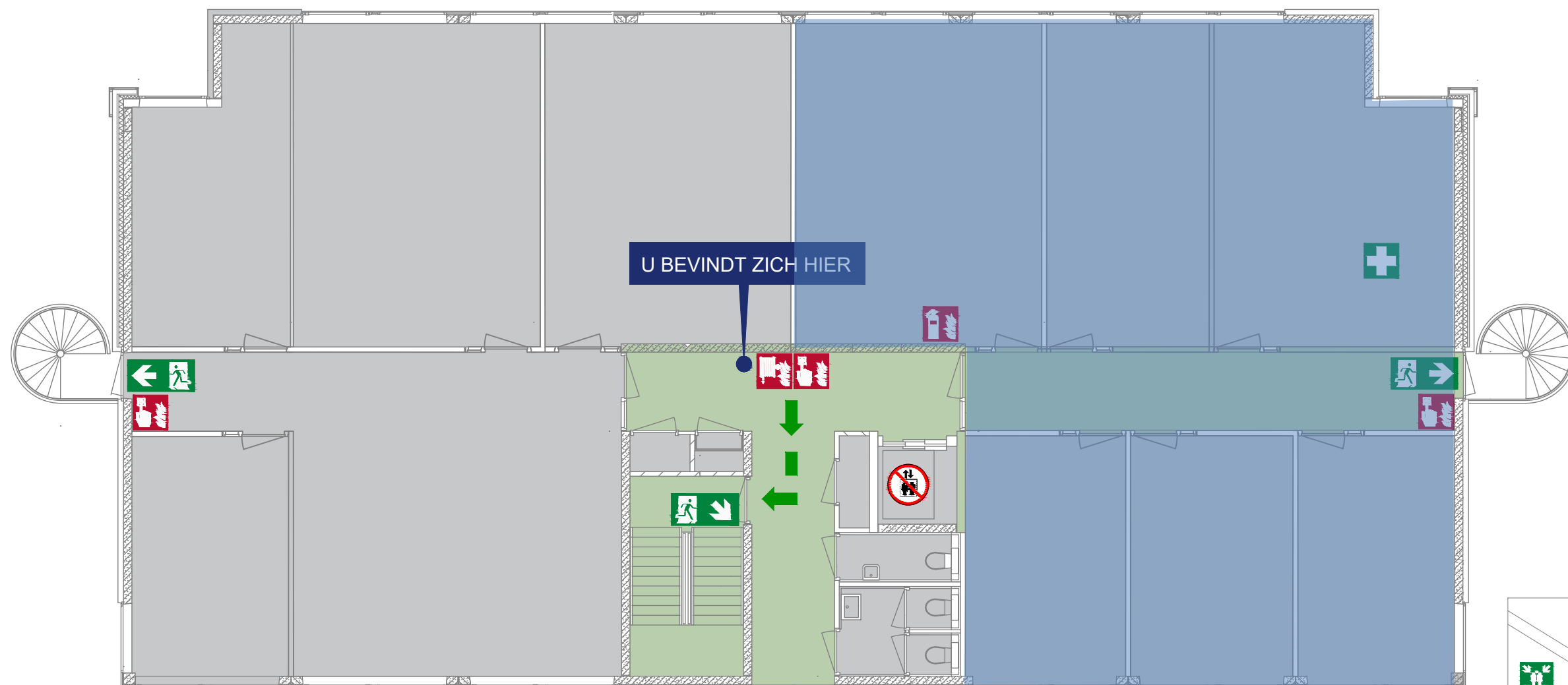


Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

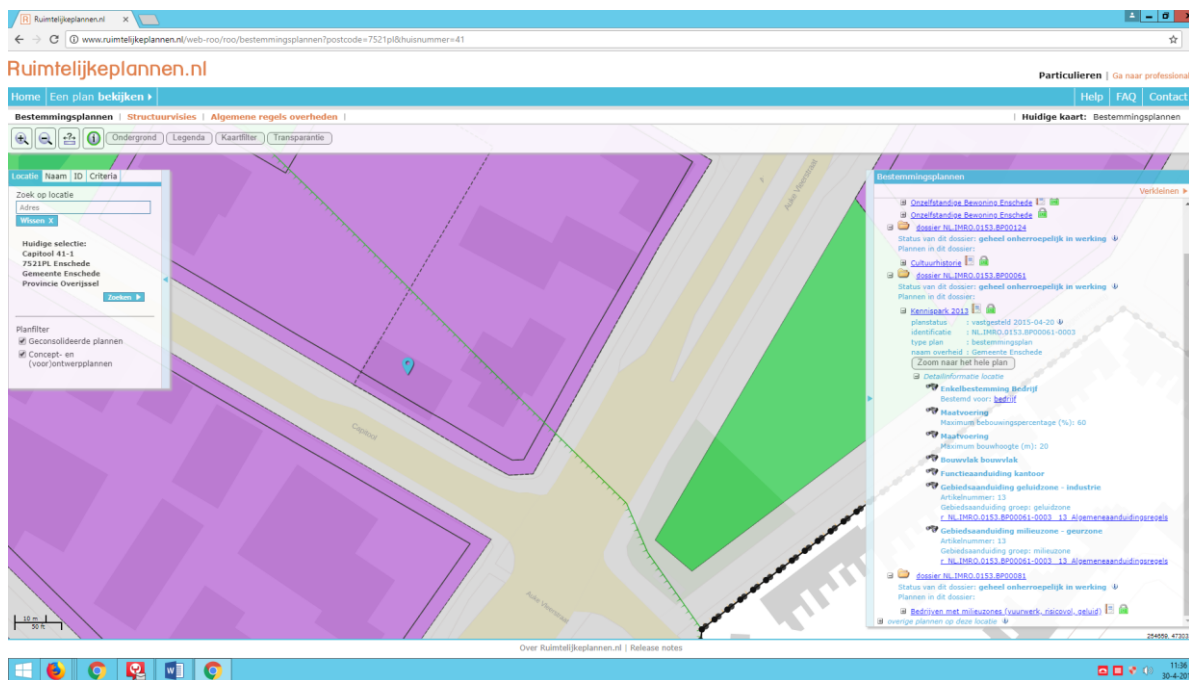
BIJLAGEN

11/11/2019

TE HUUR
205 m² kantoorruimte
incl. aandeel in de
algemene (toegangs)
ruimten + 6P



Naam	ONTRUIMINGSPLATTEGROND		
Get. door	CLE	Datum: 07.07.2023	
Project	Capitool 41 Enschede		
Doc. nr.	0329-OP-V2.1-2023		



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. 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), 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 GEBRUIKSGEELS

- 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 GEBRUIKSGEELS

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.

1.12 BEDRIJF

een onderneming gericht op het produceren, vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

1.41 KANTOOR

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat door zijn indeling en inrichting bedoeld is om uitsluitend of in hoofdzaak te worden gebruikt voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden, die verband houden met het doen functioneren van (semi-) overheidsinstellingen, het bank- en verzekeringswezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen overige zakelijke dienstverlening.

