



**De
Marne**

Rigtersbleek geeft ruimte aan jouw ambitie

**42 multifunctionele bedrijfsunits
in Enschede**

Rigtersbleek in Enschede

Dé oplossing voor (startende) ondernemers

Op zoek naar een professionele werkomgeving centraal gelegen in Enschede? Een mooie zichtlocatie die uitstekend bereikbaar is? Een plek die ruimte geeft aan jouw ambities? Maak kennis met Rigtersbleek: 42 multifunctionele bedrijfsunits op bedrijventerrein Tweekerveld.



Inhoudsopgave

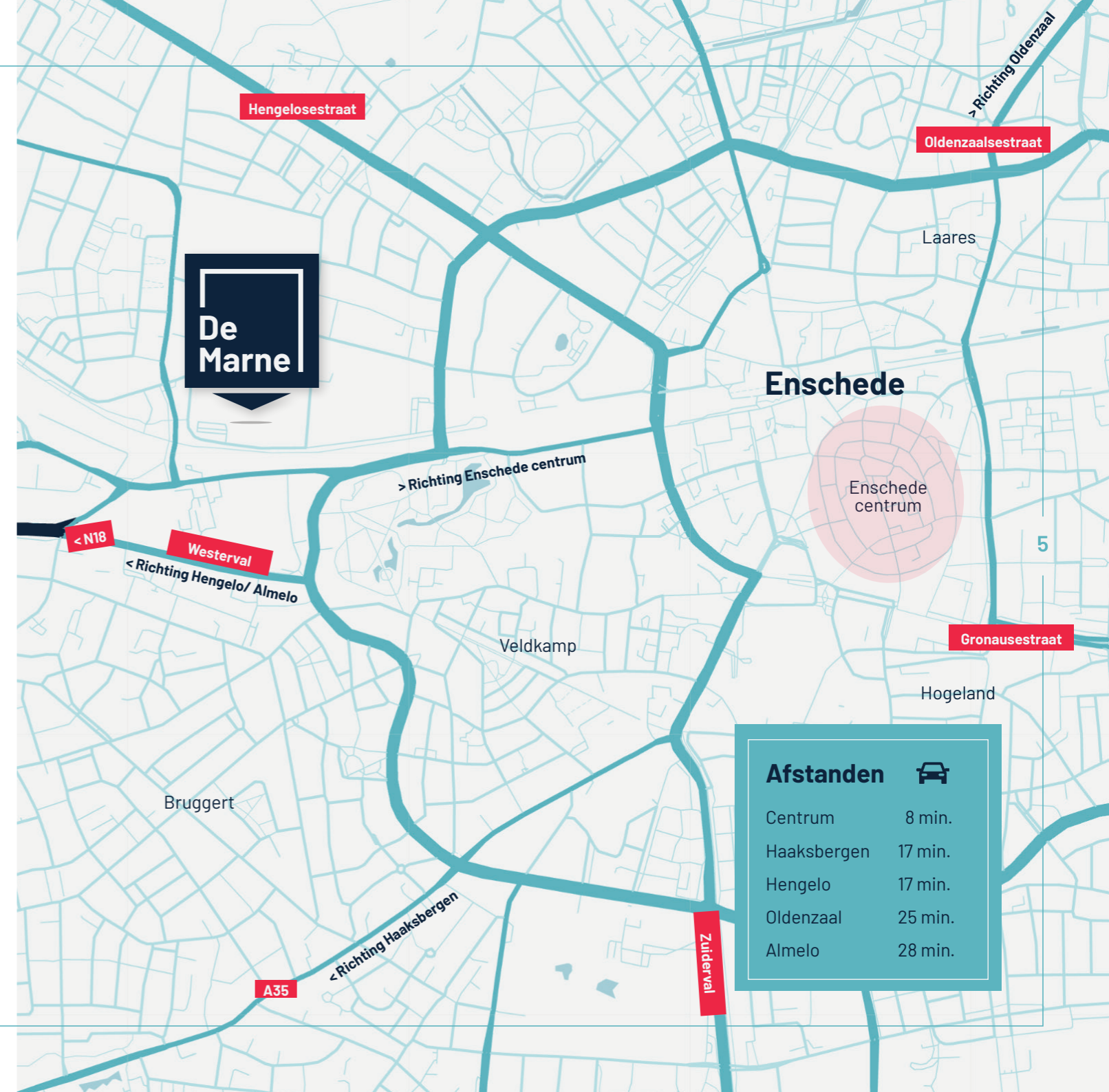
- 4 De locatie
- 6 Het plan
- 10 De bedrijfsunits
- 14 Koperinformatie
- 18 Technische informatie
- 22 Betrokken partijen

De locatie

Uitstekend bereikbaar

Gelegen nabij de uitvalswegen N18 en A35 is Rigtersbleek uitstekend bereikbaar. Bovendien liggen het stadscentrum van Enschede en het park op steenworpafstand. Deze locatie biedt je naast perfecte uitvalswegen ook de mogelijkheid om te profiteren van een bedrijvige omgeving met volop ondernemerskansen.

4



Afstanden 	
Centrum	8 min.
Haaksbergen	17 min.
Hengelo	17 min.
Oldenzaal	25 min.
Almelo	28 min.

“Rigtersbleek geeft
ruimte aan jouw ambitie”



A

BEDRIJVCENTRUM RIGTERSBLEEK	
A-ZIJDE	
A1	HOKA GROOTHANDEL
A2	HOKA SHOWROOM
A3	HOKA GROOTHANDEL
A4	
A5	
A6	TEE
A7	GEMEENTE ENSCHEDÉ
A8	
A9	
A10	
A11	
A12	TRACK'AIR B.V.
A13	METSEARCBV MATERIALS REC
A14	L'ENTRECOTE V.O.F.
A15	
A16	TRACK'AIR B.V.
A17	
A18	
A19	
A20	
A21	
A22	LUNCHROOM HET RIGTPUNT



Het plan

De perfecte plek voor jouw ambitie

Bedrijventerrein Tweekerveld ligt centraal in Enschede, vlakbij de uitvalswegen N18 en A35. Hier vind je drie bedrijfsverzamelgebouwen, met in totaal 42 multifunctionele bedrijfsunits.

- Rigtersbleek I - bestaat uit de bedrijfsunits 1 t/m 14
- Rigtersbleek II - bestaat uit bedrijfsunits 15 t/m 28
- Rigtersbleek III - bestaat uit de bedrijfsunits 29 t/m 42



De bedrijfsunits

Alle ruimte voor jouw eigen invulling

Wil jij klein beginnen of juist uitbreiden? Het kan in Rigtersbleek. De 42 bedrijfsunits variëren in grootte van circa 100 m² tot 150 m². De bedrijfsunits zijn ruggelings in een gesloten vorm aan elkaar gebouwd, waardoor je ze eventueel kunt schakelen.

Jouw bedrijf, jouw plek

Iedere bedrijfsunit is voorzien van een eigen entree, een separate loopdeur met groot bovenlicht, een royale overheaddeur voor eenvoudig laden & lossen en een betonvloer, die zich goed leent voor opslag, stalling of andere doeleinden.

Dankzij de 6,5m hoogte zijn deze bedrijfsunits zeer geschikt voor een verdiepingvloer, waarbij er zowel op de begane grond als op de verdieping voldoende stahoogte is. De bedrijfsunit biedt hiermee ruimte aan groot materieel. De meterkast is aanwezig, maar de aansluitingen op de nutsvoorzieningen zijn optioneel.

Met maar liefst 100 parkeerplaatsen op eigen terrein is zoeken naar parkeerruimte definitief verleden tijd. Een ongekende luxe voor een locatie centraal gelegen in Enschede.





De voordelen van onze bedrijfsunits op een rijtje

- overheaddeur met een breedte van ca. 3,60 meter en hoogte van ca. 4,80 meter
- separate loopdeur met groot bovenlicht
- vrije hoogte van 6.50 meter in de bedrijfsunit
- meterkast aanwezig (aansluitingen op de nutsvoorzieningen zijn optioneel)
- betonvloer met maximaal toelaatbare vloerbelasting van 1250 kg/m²
- 100 parkeerplaatsen op eigen terrein
- beheer en onderhoud via een Vereniging van Eigenaren

Algemeen

Kopersinformatie

Omgevingsvergunning

De vergunning wordt aangevraagd op basis van opslag. Deze valt onder milieucategorie 1. Dit houdt in dat het bedrijfsgebouw een lichte industriefunctie heeft. Hier vinden activiteiten plaats, waarbij het verblijven van mensen een ondergeschikte rol speelt.

De koop-/aannemingsovereenkomst

De koop-/aannemingsovereenkomst wordt tezamen met de algemene voorwaarden op jouw verzoek door de verkopende makelaar en/of ontwikkelaar ter beschikking gesteld. De verkopende makelaar en/of ontwikkelaar overhandigt je de voorwaarden voor de betaling van de zekerheidsstelling en de bouwtermijnenregeling bij aankoop.

Met het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst verplicht jij je tot het betalen van de koopprijs. Tegelijkertijd verplichten wij ons door medeondertekening tot de bouw van het bedrijfsverzamelgebouw waarin de door jou gekochte bedrijfsunit zich bevindt. De verkoop en bouw lopen gefaseerd, één fase tegelijk. De voor-

waarden zoals beschreven in de koop-/aannemingsovereenkomst (KAO) blijven daarbij te allen tijde van toepassing. Wij zorgen ervoor dat de ondertekende koop-/aannemingsovereenkomst wordt doorgezonden naar de notaris, die vervolgens de notariële akte van eigendoms-overdracht zal opmaken. Het eventuele meer- en minderwerk verrekenen we met de laatste termijn en dien je vóór oplevering op de bankrekening van de aannemer over te maken.

Eigendomsoverdracht en betaling

De eigendomsoverdracht vindt plaats bij de door ons aangewezen notaris in Zwolle. De datum waarop de levering plaatsvindt, wordt door de notaris bepaald en ligt binnen 3 weken nadat alle ontbindende voorwaarden van ons als verkoper geen werking meer hebben. Bij een niet tijdige levering door jouw toedoen zullen we rente in rekening brengen. Vóór de datum van aktepassering zendt de notaris je een nota van afrekening, waarop het door jou verschuldigde bedrag is gespecificeerd. De eerste termijn "grond en bijkomende kosten" zul je bij de

aktepassering aan ons moeten voldoen. De betalingstermijnen voor de bouwkosten staan in de koop-/aannemingsovereenkomst vermeld. De notariële kosten van de levering zijn voor onze rekening. Hieronder vallen niet de kosten die betrekking hebben op hypotheek.

Appartementsrechten

De grond - en de daarop te realiseren bedrijfsunits - splitsen we in appartementsrechten. Hiervoor wordt door verkoper in samenwerking met een derde partij een Vereniging van Eigenaren (VvE) opgericht. Als koper word jij eigenaar van een appartementsrecht dat het recht geeft op het uitsluitende gebruik van de bedrijfsunit.

Elke bedrijfsunit is separaat met een hypotheek te belasten en/of te verkopen/verhuren. Dit houdt onder meer in dat je afzonderlijk wordt aangeslagen voor onroerendzaakbelasting, waterschapslasten, rioolrecht alsmede (indien gekozen) voor de nutsvoorzieningen (water en elektriciteit). Je wordt tevens gerechtigd tot het gebruik van het gemeenschappelijke buitenterrein. Het beheer

hiervan wordt via de Vereniging van Eigenaren geregeld. De stemverhoudingen in de Vereniging van Eigenaren worden berekend op basis van breukdelen die gerelateerd zijn aan de oppervlakte van de bedrijfsunits.

Bouwaanvraag

Als koper ben jij zelf verantwoordelijk voor de benodigde vergunningen voor jouw bedrijfsvoering, zoals een vestiging-, milieu- of gebruiksvergunning.

Vereniging van Eigenaren (VvE)

Door de koop van een bedrijfsunit word je automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren. De Vereniging van Eigenaren is verantwoordelijk voor het onderhoud van het gebouw en de verzekering van de opstal en aansprakelijkheid. Ten tijde van de eigendomsoverdracht ben je als koper een bijdrage verschuldigd voor de oprichting van de Vereniging van Eigenaren. Ook ben je een bijdrage verschuldigd die ten goede komt aan de Vereniging van Eigenaren -pot. Hieruit worden de eerste lasten gedekt, onder andere de kosten van de verzekering.

Afwerking

We bieden de bedrijfsunits casco aan. Zie hiervoor de technische omschrijving verderop in deze brochure. Om de inrichting van de bedrijfsunit goed bij jouw persoonlijke wensen te laten aansluiten, heb je de mogelijkheid om diverse opties te laten aanbrengen. Deze kun je aangeven op het optieformulier. De verkopende makelaar en/of ontwikkelaar helpt je hier graag bij.

Aanvang

Zodra de onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend en ca. 70% van de bedrijfsunits onvoorwaardelijk is verkocht, of zoveel minder ter beoordeling aan de verkoper, starten we met de bouw van het project. De bouwtijd per bedrijfsverzamelgebouw bedraagt circa 8 maanden na gereedkomen fundatie. Weersomstandigheden en het moment waarop de nutsaansluiting plaatsvindt, kunnen invloed hebben op het moment van oplevering. Hierop hebben wij geen invloed.

Oplevering

We leveren de bedrijfsunits bezemschoon op. Zodra de definitieve opleveringsdatum bekend is, krijg je hiervan schriftelijk bericht. Daarnaast ontvang je een verzoek

tot betaling van de laatste termijnen en een eventuele factuur van de meer- en minderwerk-opties inclusief de nutsvoorzieningen.

De sleuteloverdracht vindt alleen plaats wanneer je deze termijnen en de eventuele meerwerkkosten hebt voldaan. Samen met de aannemer en de ontwikkelaar leveren we de bedrijfsunit op. Eventuele tekortkomingen of bemerkingen noteren we op de opleverstaat. Deze opleverstaat dienen beide partijen te ondertekenen. Geconstateerde klachten, bemerkingen, gebreken of tekortkomingen lossen we binnen een week op, m.u.v. vertraging door besteltermijnen. Op de dag van oplevering moet er voor het totale bedrijfsgebouw een opstalverzekering zijn afgesloten naar herbouwwaarde. Hiervoor geven we jouw personalia en bedrijfsactiviteit door aan de Vereniging van Eigenaren.

Niet tot de oplevering behoren maatafwijkingen, c.q. maattoleranties en vlakheidtoleranties die vallen binnen de tolerantienormen die voor het desbetreffende product zijn vastgelegd. Wanneer je aan alle verplichtingen hebt voldaan, ontvang je na de oplevering de sleutel van jouw bedrijfsunit.

Communicatie

Tijdens het gehele ontwikkeltraject informeren we je via nieuwsbrieven over de vergunningstrajecten, de voortgang van de bouw, de oplevering en voor jou belangrijke informatie en contactpersonen.

Vertraging door (semi)overheid

Helaas komt het voor dat het nutsbedrijf de nutsvoorzieningen niet conform planning oplevert. Het gevolg kan zijn dat de oplevering van het bouwproject enige vertraging oploopt. In dergelijke voorkomende gevallen zijn wij niet aansprakelijk voor enige vorm van de hieruit voortvloeiende door jou geleden en nog te lijden schade. Wij zullen je (waar mogelijk) tijdig informeren en we zullen ons uiteraard maximaal inspannen om in dergelijke gevallen de vertraging te minimaliseren.

Bedrijfsvoering

Jij bent zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van de voor jouw bedrijfsuitoefening benodigde financiële middelen en eventuele vergunningen. De vergunning voor de realisatie van het bedrijfsverzamelgebouw hebben we aangevraagd voor categorie 1, die valt onder het vigerende bestemmingsplan. Welke bedrijven zijn

toegestaan op deze locatie kun je vinden op de website: <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>

Volgens de Wet milieubeheer en het activiteitenbesluit kan er een verplichting zijn om bij de gemeente melding te maken van het oprichten en/of veranderen van jouw bedrijf. De snelste manier om deze melding te doen, is via het E-loket van het activiteitenbesluit. Dat is te vinden op de website: <https://omgevingswet.overheid.nl/>

Overige

Hoewel we deze informatiebrochure met grote zorg hebben samengesteld, aanvaardt we geen aansprakelijkheid voor eventuele onvolledigheden, afwijkingen en/of tussentijdse wijzigingen. Ook maken we een voorbehoud voor wijzigingen voortvloeiend uit eisen van de brandweer, overheid en nutsbedrijven. Deze wijzigingen zullen geen ernstige afbreuk doen aan de waarde en bruikbaarheid van de bedrijfsunit en geven je als koper geen recht tot enige verrekening. Aan de informatie in deze verkoopbrochure, waaronder ook de getoonde impressies, kunnen geen rechten worden ontleend.

Algemeen

Technische informatie

Grondwerk/ fundering

Het grondwerk annex de fundering wordt naar aanleiding van het grondmechanisch advies bepaald.

Draagconstructie

De draagconstructie van het gebouw bestaat uit een staalconstructie die geheel vervaardigd is volgens de berekening en tekening van de constructeur. Elke basis bedrijfsunit wordt kolomvrij overspannen. De staalconstructie is gezandstraald en vervolgens voorzien van een gepoedercoate dekkende verflaag. Ten behoeve van de stabiliteit nemen we op aangeven van de constructeur in enkele zijgevels kruisschoren en in het dak windverbanden op. Eventuele beschadigingen die tijdens de bouw kunnen ontstaan, werken we handmatig bij. Daarbij kunnen mogelijk kleurverschillen optreden.

Bedrijfsvloer

De begane grondvloer is geschikt voor een maximaal toelaatbare vloerbelasting van 1250 kg/m². De optionele houten verdiepingsvloeren van de bedrijfsunits, die zijn

afgewerkt met underlayment-beplating, hebben een maximaal toelaatbare vloerbelasting van 250 kg/m². Als gevolg van droog- of verhardingskrimp of invloeden van buitenaf kan de betonvloer lichte scheurvorming vertonen. Deze scheurvorming doet niets af aan de degelijkheid en constructieve veiligheid van het gebouw.

Vloerafwerking

De eerder omschreven begane grondvloer werken we monolithisch af.

Gevels

De gevels voeren we uit in zogenaamde 'geïsoleerde sandwichpanelen' in kleur. De panelen hebben een totale Rc-waarde van 3,7 m²K/W. Deze verticale panelen brengen we aan op de achterliggende staalconstructie en sluiten aan de onderkant aan op de betonnen begane grondvloer.

Binnenwanden

De binnenwanden tussen de bedrijfsunits voeren we

uit in geïsoleerd stalen sandwichpanelen. De ruimte tussen de binnenwanden en het dak vullen we op met een cannalurevulling. Eventuele beschadigingen aan de scheidingswanden repareren we indien mogelijk, waarbij verschil in kleur kan optreden. Lichte oneffenheden worden getolereerd.

Buitenkozijnen en deuren

De buitenkozijnen voeren we uit in kunststof of hout en het aangebrachte hang en sluitwerk voldoet aan weerstandsklasse 2. De houten kozijnen en-of belegstukken leveren we gegrond op. De overheaddeuren van de afzonderlijke bedrijfsunits zijn vervaardigd van geïsoleerd verzinkt stalen sandwichpanelen in kleur. Deze deuren zijn handbediend. Optioneel kun je de deuren laten voorzien van een elektrische bediening, mogelijk met handzender. De overheaddeuren hebben een breedte van ca. 3,60 meter en zijn ca. 4,80 meter hoog. Alle bedrijfsunits zijn standaard voorzien van een loopdeur naast de overheaddeur.

Dakconstructie

De dakconstructie van het gebouw bestaat uit verzinkt stalen geprofileerde dakplaten, voorzien van een dampremmende laag en isolatie (totale Rc-waarde van 3,7 m²K/W). Lichte oneffenheden in het plaatmateriaal worden getolereerd. De daken werken we af met een lichte kleur PVC dakbedekking of gelijkwaardig en zijn voorzien van 10-jarige garantie op product en verwerking, mits je periodiek onderhoud laat uitvoeren. Een en ander zoals beschreven in het certificaat van het dakdekkersbedrijf. De dakranden werken we af met in kleur gecoate plaatstalen afdekkappen. De daken zijn berekend op een extra belasting ten behoeve van eventuele zonnepanelen van 20 kg/m².

Lichtstraten

Je kunt jouw bedrijfsunit optioneel tegen betaling laten voorzien van een lichtstraat. Het kan voorkomen dat een stalen profiel onder de lichtstraat door loopt.

Reclame-uitingen

Na oplevering kun je zelf reclame-uitingen aanbrengen. Reclame-uitingen zijn vergund, mits gehouden wordt aan het daarvoor bestemde vak conform geveltekening. De reclame uiting kan met een 'sticker' aan gebracht worden.

Timmerwerken

We werken de meterkast af met multiplex, geheel volgens de geldende eisen van de nutsbedrijven. In de meterkast brengen we voor het storten van de betonvloer invoerbochten aan ten behoeve van elektriciteit, water, data-aansluiting; ook dit geheel volgens de geldende eisen van de nutsbedrijven. De stalen onderdelen van de hoofd draagconstructie bekleden we waar nodig volgens voorschriften van de brandweer met brandwerend materiaal.

Riolering

De riolering voeren we uit in slagvast PVC. De afvoer van het vuilwater sluiten we aan, conform de geldende voorschriften van de gemeente. De hemelwaterafvoeren ten behoeve van het platte dak gaan binnendoor in het bedrijfsverzamelgebouw. Het afvoeren van het vuilwater en het hemelwater moet voldoen aan de (lokale) wet- en regelgeving. Het dak voorzien we van een aantal spuwvers. De constructeur bepaalt de locatie.

Sanitair/vuilwaterafvoer

De bedrijfsunits zijn standaard voorzien van een afgedopte toilet afvoer met een aansluiting op het riool.

Wateraansluiting

De bedrijfsunit kun je optioneel, tegen meerkosten, laten voorzien van een wateraansluiting.

Electra

De bedrijfsunit kun je optioneel, tegen meerkosten, laten voorzien van een elektra-aansluiting 3x 25A. Het installeren van de groepenkast, alsmede het eventuele wandcontact- en schakelmateriaal dien je zelf te verzorgen. De aardpen wordt standaard in de bedrijfsunit geplaatst.

Buitenlamp

Elke bedrijfsunit voorzien we aan de buitenzijde van een verlichtingsarmatuur met een daglichtsensor. De aansluiting in de meterkast dien je zelf te verzorgen.

Postkast

Elk bedrijfsverzamelgebouw is voorzien van een postkastunit, geplaatst aan de voorzijde van het terrein.

Buitenterrein

We verhardden het terrein, alsmede de in- en uitritten (zoals op tekening aangegeven) door het aanbrengen van een bestrating van betonnen klinkers in de kleur grijs. Deze klinkers brengen we aan op een laag puingranulaat. Indien er geïnfiltreerd moet worden op eigen terrein dan kunnen de parkeervakken gevormd worden door grastegels. In de betonklinkerbestrating brengen we de nodige straatkolken aan.

Hoewel we de verharding met de grootst mogelijke zorg aanbrengen, zijn wij niet verantwoordelijk voor zetting als gevolg van belasting. Als eigenaar van de bedrijfsunits ben jij tevens mede-eigenaar van het buitenterrein. Het onderhoud en dergelijke wordt via de Vereniging van Eigenaren geregeld (zie splitsingsakte).

Groen

De groenvlakken zoals aangegeven op de situatietekening richten we vanuit de bouw in met zoveel mogelijk onderhoudsvriendelijke beplanting. Het groen op jouw grond dien je zelf te onderhouden. Het overige groen onderhoudt de Vereniging van Eigenaren. De eigendomssituatie van de groenvlakken is aangegeven op de splitsingstekening.

Brandveiligheid

De bedrijfsunit is standaard voorzien van een handblusmiddel, dat we naast de meterkast op de grond plaatsen. Deze kan je zelf op een voor jou logische plek ophangen.

Meer- en minderwerk

Het samenvoegen van de bedrijfsunits kan aanleiding geven tot meer- en/of minderwerk. Mogelijkheden tot meerwerk, anders dan op de prijslijst aangegeven, kunnen we in sommige gevallen op maat aanbieden. Of dit mogelijk is, is afhankelijk van de fase waarin de ontwikkeling en/of bouw zich bevindt. Neem voor jouw mogelijkheden contact op met de verkopende makelaar of ontwikkelaar.

Diversen

Wijzigingen op tekeningen als gevolg van eisen van overheidswegen, alsmede kleine wijzigingen in de uitvoering op verzoek van de architect, constructeur, ontwikkelaar e.d. zijn voorbehouden. De op tekening aangegeven maten zijn "circa" maten. Tenzij anders aangegeven, zijn de afmetingen in millimeters. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Contact en informatie

De betrokken partijen

Makelaars



Hengelosestraat 545
7521 AG Enschede
T: 053 433 55 77
E: koen@boersenlem.nl



Hoedemakerplein 1
7511 JR Enschede
T: 053 485 22 44
E: a.engelbertink@snelderzijlstra.nl

Ontwikkelaar



Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle
T: +31(0)6 22 19 26 13
E: t.williams@demarnevastgoed.nl

Architect



Twentepoort Oost 34
7609 RG Almelo

Aannemer



Hunenborgseweg 6
7634 PK Tilligte



bedrijfsunitsrigtersbleek.nl