



**Vastgoed**  
Advies

# Brochure

Wethouder  
Beverstraat 185  
7543 BK ENSCHEDE



# Welkom bij JB Vastgoed Advies

## Bedrijfs- woningmakelaars gedreven in vastgoed

JB Vastgoed Advies is ontstaan uit het reeds jaren bestaande kantoor MulderNijkamp. Met het aantrekken van een mede-eigenaar en het uitbreiden van onze dienstverlening hebben we besloten de naam te wijzigen naar JB Vastgoed Advies. Zo kunnen we ons nog meer specialiseren in ( commercieel ) vastgoed , vastgoed beheer, taxaties voor zowel woningen en bedrijfspanden, alsmede verkoop / verhuur van onze vastgoedportefeuille.



**Bert Mulder RM/RT**

Telefoonnummer:  
06 - 25 38 58 34

E-mail:  
bert@jbvastgoedadvies.nl



**Job Zwart RT**

Telefoonnummer:  
06 - 19 96 54 59

E-mail:  
job@jbvastgoedadvies.nl



**Mieke de Vries**

Telefoonnummer:  
074 - 205 10 18

E-mail:  
mieke@jbvastgoedadvies.nl



**Tom Senkeldam**

Telefoonnummer:  
074 - 205 10 18

E-mail:  
tom@jbvastgoedadvies.nl



**Eline Kleinsman**

Telefoonnummer:  
074 - 205 10 18

E-mail:  
eline@jbvastgoedadvies.nl

# Inhoudsopgave

**01**

Pagina 4  
**Kenmerken**

**02**

Pagina 5  
**Omschrijving**

**03**

Pagina 9  
**Locatiekaart**

**04**

Pagina 10  
**Bestemmingsplan**

**05**

Pagina 13  
**Foto's**



Heeft u interesse en/of vragen over het object? Wij nodigen u graag uit contact met ons op te nemen om samen te kijken wat de mogelijkheden zijn!

**JB Vastgoedadvies**  
**Contactpersoon**  
dhr. A.J. Mulder RM-RT  
dhr. J.V.B. Zwart RT



**Huurprijs**  
Op aanvraag

**Aanvaarding**  
In overleg

**Parkeren**  
Voldoende op eigen terrein

**Locatie**  
Zuiderval Enschede

**Soort bouw**  
Bestaande bouw

## Co-Working spaces concept

In een omgeving waar werken, ontspannen en genieten moeiteloos samengaan. Van werkplek tot volledig ingerichte kantoorverdieping, een informele vergaderplek of een hightech boardroom. Of je nu 1 of 400 werkplekken wilt, traditioneel meters huren of een hele verdieping huren. Alles is mogelijk en volledig flexibel.

## Indeling, voorzieningen en huurprijzen

### MySpace

U kunt direct aan de slag in uw eigen stijlvol ingerichte kantoor. Standaard is hierin bij inbegrepen print faciliteiten, gratis koffie/thee en water en flexwerken op alle MyOffice locaties.

Er zijn 5 varianten MySpace kantoren:

- Exec: een ruime directiekamer voor 1 persoon  
€ 525,- per maand, te vermeerderen met BTW
- Twin: een ideaal kantoor voor 2 personen  
€ 695,- per maand, te vermeerderen met BTW
- Triple: ruim kantoor voor 3 personen  
€ 895,- per maand, te vermeerderen met BTW
- Club: een ruim kantoor voor 4 personen  
€ 1165,- per maand, te vermeerderen met BTW
- Team: perfecte ruimte voor 5 personen  
€ 1435,- per maand, te vermeerderen met BTW



Huidige beschikbaarheid aan kamers is (geüpdatet per 31-07):

- Eerste verdieping:

- \* 1.03 - € 1.035,- per maand excl. BTW (35m<sup>2</sup>, vanaf 3 werkplekken)
- \* 1.04 - € 1.035,- per maand excl. BTW (35m<sup>2</sup>, vanaf 3 werkplekken)
- \* 1.05 - € 1.500,- per maand excl. BTW (58m<sup>2</sup>, vanaf 5 werkplekken)
- \* 1.05 - € 1.035,- per maand excl. BTW (35m<sup>2</sup>, vanaf 3 werkplekken)

- Tweede verdieping:

- \* 2.04 - € 565,- per maand excl. BTW (21m<sup>2</sup>, vanaf 1 werkplek)

- Derde verdieping:

- \* 3.05 - € 1.495,- per maand excl. BTW (52m<sup>2</sup>, vanaf 5 werkplekken)

- Vierde verdieping:

- \* 4.12 - € 825,- per maand excl. BTW (27m<sup>2</sup>, vanaf 2 werkplekken)

- Gehele verdieping

Het betreft een gehele verdiepingvloer welke te huren is vanaf 250 m<sup>2</sup> tot 1.000 m<sup>2</sup>. Graag bekijken we samen met u wat de mogelijkheden zijn en welke optie het beste bij u past. Daarnaast is in overleg met de verhuurder mogelijk om te kijken welk opleverniveau u wenst.

Huurprijs

Huurprijs per m<sup>2</sup> per jaar excl. toeslag algemeen excl. BTW € 129,-

Servicekosten

Servicekosten per m<sup>2</sup> per jaar excl. BTW € 27,50

Bovenstaande huurprijs zal gebaseerd zijn op een opleveringsniveau in huidige staat, dit betreft casco/kaal. Daarnaast is het mogelijk om met verhuurder een voorfinanciering af te spreken welke wordt afgeschreven over de gehele huurperiode zonder rente.

Ook is het mogelijk grotere ruimtes (vanaf 250 m<sup>2</sup>) of een gehele verdieping te huren. Graag willen wij met u bekijken wat we voor uw organisatie kunnen betekenen.

## MyMeeting

U kunt gebruik maken van exclusieve vergaderruimtes voor vergaderingen, trainingen, evenementen, presentaties en voor alle overige activiteiten waarbij u ruimte voor 10 tot 50 personen nodig heeft.

Ook bieden wij natuurlijk buiten kantoorruimtes flexplekken, virtual offices en kantoren voor een dag aan. De prijzen staan hier onder.

Flexplekken : € 15,00 excl. BTW per dag, en vanaf € 98,00 excl. BTW voor een maandabonnement.

MyVirtual : vanaf € 75,00 excl. BTW per maand. Dit is inclusief vestigingsadres & professionele postverwerking.

Kantoor voor een dag : vanaf € 30,00 per dag excl. BTW.

Verder willen wij graag duidelijk hebben staan dat bij MyOffice de "oude" contracten niet bestaan. Wij bieden flexibele contracten aan vanaf 6 maanden en daarna maandelijks opzegbaar.

Natuurlijk hebben wij op al onze locaties ook een bedrijfskantine, parkeerterrein, espressobar en veel meer faciliteiten!

## MyCanteen

Brasserie MyCanteen is elke dag van 08:00 – 17.00 uur geopend. Hier kunt u onder andere terecht voor een sterke espresso, een heerlijke cappuccino of een versbereide lunch. Daarnaast zijn er uitgebreide mogelijkheden voor diners, borrels of meeting lunches.

## Locatie

Het pand is gelegen op een toplocatie aan de Zuiderval, het nieuwe centrum van de zakelijke markt in Enschede. De Zuiderval kenmerkt zich door haar kantoren met een hoogwaardige uitstraling. Enkele bedrijven die zich reeds gevestigd hebben zijn o.a. Van der Valk Hotels, Rabobank hoofdkantoor, Mazars | Enschede (voorheen Ten Kate Huizinga) en Tui Nederland.

## Bereikbaarheid

Vanaf de Wethouder Beversstraat bent u binnen enkele minuten in het centrum van Enschede en de op- en afritten van de Rijksweg A35/A1. Ook is er een hoogwaardige busverbinding tussen de Zuiderval, het centrum en het trein – en busstation.

## Parkeergelegenheid

Op eigen terrein is voldoende parkeergelegenheid.

Huurprijs: op aanvraag.

## Bestemmingsplan

Hogeland-Zuid, Varvik en Diekman, bestemming Gemengd -3.

## Huurtermijn

In overleg.

## Opzegtermijn

In overleg.

## Huurprijsaanpassing

Jaarlijks op basis van de consumentenprijsindex gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), reeks alle huishoudens (2015=100).

## Zekerheidstelling

Waarborgsom ter grootte van 1,5 maand huur.

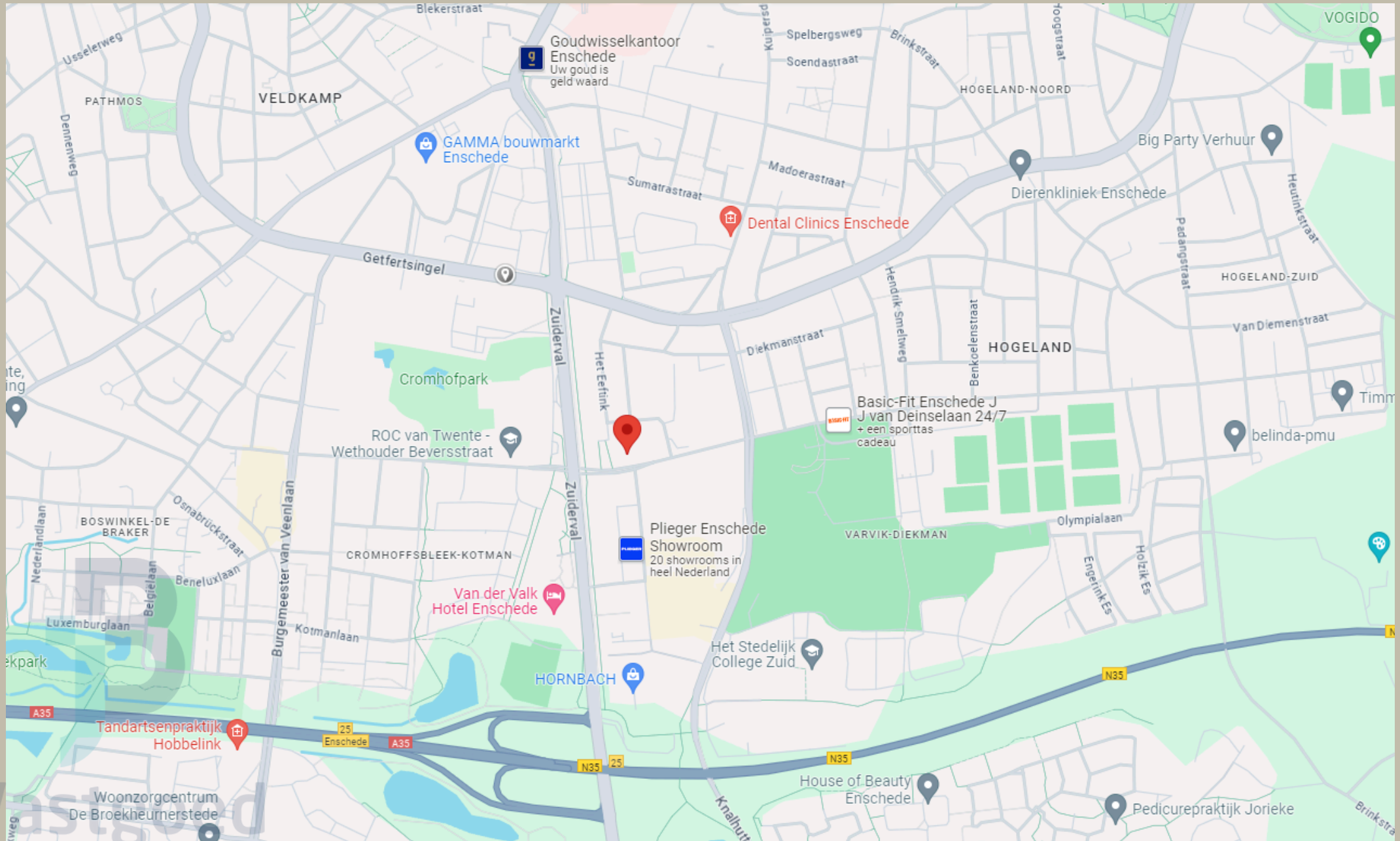
## Huurovereenkomst

Huurovereenkomst zal worden opgemaakt conform de ROZ model huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van art. 7:230a BW.

## Aanvaarding

Per direct





artikel 8 Gemengd - 3

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Gemengd - 3" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, die zijn genoemd in categorie A van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 3), met dien verstande dat ook bedrijven genoemd onder de omschrijving Autowasserijen en Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires, beide genoemd in categorie B van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging, eveneens zijn toegestaan, met uitzondering van risicovolle inrichtingen en risicovolle bedrijven;
- b. dienstverlening, met dien verstande dat uitsluitend zakelijke dienstverlening, niet zijnde kantoor, is toegestaan;
- c. maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat deze functie is beperkt tot maatschappelijk voorzieningen die zijn genoemd in categorie A van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 3);
- d. ter plaatse van de aanduiding "religie niet toegestaan" religieuze instellingen niet zijn toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - garage" is een garagebedrijf, die is genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1) toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3" is een garagebedrijf, genoemd in categorie 3.1 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1) toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding "kantoor" zijn kantoren toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - fastfood" zijn uitsluitend fastfoodrestaurants toegestaan, met dien verstande dat de oppervlakte maximaal 1100 vierkante meter bvo mag bedragen;
- i. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel - volumineus" is volumineuze detailhandel in auto's, boten, caravans en motoren toegestaan;
- j. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals bergingen, trappenhuizen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

k. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - fastfood" zijn aanvullend aan de onder i omschreven doeleinden tevens toegestaan:

1. speelvoorzieningen;
2. één geïntegreerde reclamemast met een maximale hoogte van 17 meter en een maximale oppervlakte van 4 meter bij 6 meter;
3. terrassen.

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Algemeen

Op de voor "Gemengd - 3" aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 8.1.

#### 8.2.2 Hoofdgebouwen

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte" mag de bouwhoogte niet worden overschreden;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage" mag het bebouwingspercentage niet worden overschreden;
- d. ter plaatse van de aanduiding "gevellijn" dient een gevel in deze gevellijn te worden gebouwd.

#### 8.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken mogen buiten het bouwvlak uitsluitend achter het voorerfgebied worden gebouwd tot maximaal 50 m<sup>2</sup>;
- c. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 4,5 meter bedragen.

#### 8.2.4 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van niet eerder genoemde overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 3 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten mag maximaal 10 meter bedragen;

c. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen.

## 8.2.5 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een bouwwerk mag maximaal 25 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
- c. nutsvoorzieningen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.

## 8.2.6 Bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 8.2.1, 8.2.2, 8.2.3, 8.2.4 en/of 8.2.5 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

## 8.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 8.2.2, onder d, voor het verplicht bouwen van de gevel in de gevellijn, onder voorwaarde dat:
  - i. de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast;
  - ii. er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
  - iii. de parkeerbaland in de directe woon- en leefomgeving niet onevenredig nadeling wordt of kan worden beïnvloed;
  - iv. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse geen afbreuk worden gedaan.
- b. lid 8.2.3, onder b, of e en b, voor een gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak tot maximaal 75 m<sup>2</sup>, mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50%;
- c. lid 8.2.4, onder c, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 7 meter;

De in dit lid onder b en c genoemde omgevingsvergunningen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- s. de woonsituatie;
- t. het straat- en bebouwingsbeeld;

- cu. de verkeersveiligheid;
- v. de sociale veiligheid;
- w. de milieusituatie;
- x. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## 8.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning.

## 8.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1, 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 bijlage 1 van deze regels, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 8.1, onder a, toegestane bedrijven. De in dit lid genoemde afwijking wordt uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- y. de woonsituatie;
- z. het straat- en bebouwingsbeeld;
- aa. de verkeersveiligheid;
- bb. de sociale veiligheid;
- cc. de milieusituatie;
- dd. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Wethouder Beversstraat 185, 7543BK

Wethouder Beversstraat 185, 7543BK Enschede

### Bestemmingsplan Hogelade en Diekman

Bestemmingsplan Gemeente Enschede  
meer kenmerken ▾  
vastgesteld 24-06-2013 - geheel onherroepelijk in

**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Toelichting

Gerelateerd Overig

**Bestemmingsvlakken (4)**

- Gemengd - 3** >
- Verkeer - Parkeergarage** >
- Verkeer - Verblijfsgebied** >
- Verkeer** >

**Bouwvlakken (2)**

- bouwvlak**
- bouwvlak**

**Functieaanduidingen (3)**

- kantoor**
- religie uitgesloten**
- horeca**

Versie: 1.98.0

257730, 469990 (RD)









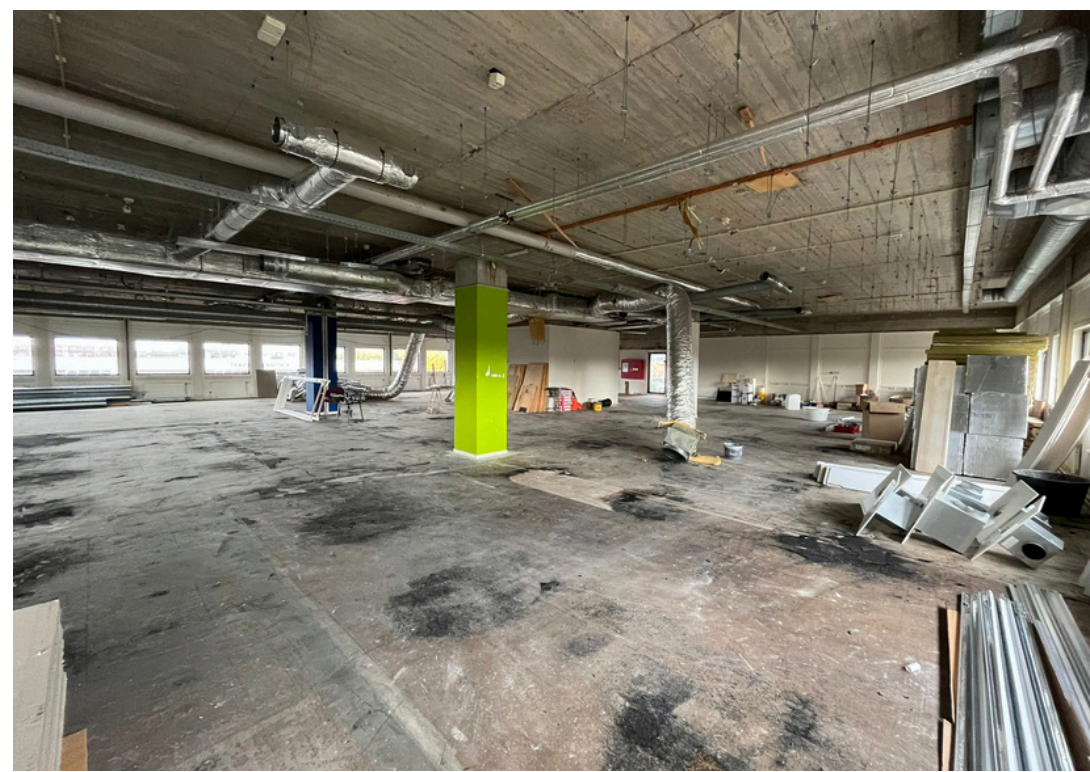






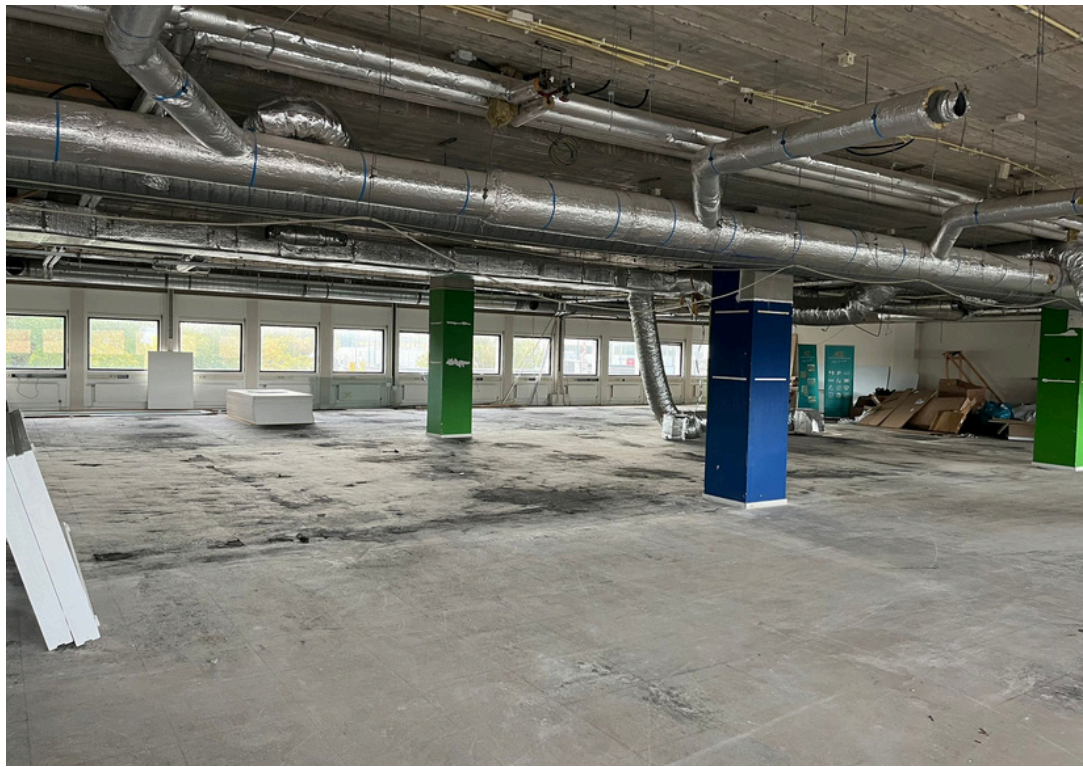
Verdieping met eigen ingang













Namens de eigenaar wordt de verhuur van dit object begeleid door

**Job Zwart**  
BOG makelaar/RT

06 - 19 96 54 59  
[job@jbvastgoedadvies.nl](mailto:job@jbvastgoedadvies.nl)



Ondanks het gegeven dat de inhoud van dit document nauwkeurig is gecontroleerd, kan JB Vastgoed Advies B.V. geen verantwoordelijkheid nemen voor enige geleden schade of verlies als gevolg van welke onjuiste gegevens dan ook weergegeven in dit document. Niets van deze uitgave mag worden overgenomen en/of vermenigvuldigd zonder schriftelijke toestemming van JB Vastgoed Advies B.V.