



**Vastgoed**  
Advies

# Brochure

Hengelosestraat 581  
7521 AG 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 8  
Indeling en oppervlakte(n)

**04**

Pagina 9  
Locatiekaart

**05**

Pagina 10  
Bestemmingsplan

**06**

Pagina 14  
Foto's

**07**

Pagina 23  
Plattegronden



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

**Bouwjaar**

1996

**Huurprijs**

€ 125 per vierkante meter per jaar

**Oppervlakte**2.422 m<sup>2</sup> (in units vanaf 20 m<sup>2</sup>)**Aanvaarding**

In overleg

**Parkeren**Vanaf € 375,- per parkeerplaats per jaar (21%  
BTW van toepassing)**Locatie**

Kennispark, Enschede

**Hoofdfunctie**

Kantoor

**Soort bouw**

Bestaande bouw

**Energie label**

C

## Algemeen:

Het hoogwaardige kantoorgebouw "Le Mistral" ligt in Enschede op een geweldige zichtlocatie! Het kantoorobject is voorzien van een karakteristieke donkere natuurstenen gevel en heeft een prachtige uitstraling. Het object is thans gedeeltelijk verhuurd waardoor er momenteel nog ca. 2.244 m<sup>2</sup> beschikbaar is voor verhuur. Hierbij kunnen wij gehele verdiepingen aanbieden waarbij we graag meedenken met een inbouwpakket dat is afgestemd op jou als huurder, maar je kan hier zeker ook terecht als je een kantoorkamer zoekt voor jou startende onderneming!

## Locatie:

Dit luxe kantoorobject is gelegen op een mooie zichtlocatie op het Kennispark te Enschede, aan de Hengelosestraat. Het object is uitstekend bereikbaar met eigen vervoer en je kan ruimschoots parkeren op eigen terrein. Daarbij zijn er meerdere bushaltes met goede verbindingen naar o.a. Hengelo en Enschede gelegen op korte afstand van het object. Treinstation Kennispark is op loopafstand gelegen.

## Oppervlakte, gebruik en beschikbaarheid:

Kelder: circa 566,55 m<sup>2</sup> restaurant/ kantoorruimte (verhuurd)

Begane grond: circa volledig verhuurd.

Eerste verdieping: circa 228 m<sup>2</sup> kantoorruimte in diverse units te huren (deels verhuurd)

Tweede verdieping: circa 218 m<sup>2</sup> kantoorruimte in diverse units te huren (deels verhuurd)

Derde verdieping: circa 215 kantoorruimte (deels verhuurd)

Vierde verdieping: circa 629,03 kantoorruimte

Vijfde verdieping: circa 576,16 kantoorruimte



Opleveringsniveau:

In de basis voorzien van:

- Vloerbedekking;
- Vernieuwde entree met nieuw schilderwerk;
- Afgewerkte wanden;
- Systeemplafond met verlichtingsarmaturen;
- Verwarming middels ketel i.c.m. radiatoren;
- Koeling middels topkoeling in systeemplafond;
- Nieuw inbraaksignaleringsstelsel met jaarlijkse controle;
- Diverse gedeelde vergaderruimtes met medehuurlers;
  - Gedeelde balie op de begane grond.

Indien gewenst kan de kantoorruimte geheel turn-key aan u worden opgeleverd, e.e.a. in overleg met verhuurler.

Parkeren:

De gebruikers van Le Mistral hebben de beschikking over een eigen parkeerterrein. De totale parkeergelegenheid telt 74 parkeerplaatsen. Tevens is er een rijwielstalling aanwezig. Het parkeerterrein is tijdens kantooruren uitsluitend bestemd voor bezoekers en gebruikers van het gebouw.

Bestemming:

Het object valt binnen het vigerende bestemmingsplan 'Kennispark 2013' en beschikt over de bestemming bedrijf met functie aanduiding kantoor.

Huurprijs:

De huurprijs voor de kantoorruimte bedraagt € 125,- per m<sup>2</sup> per jaar te vermeerderen met BTW. De huurprijs voor de parkeerplaatsen bedraagt € 375,- per parkeerplaats per jaar te vermeerderen met BTW.

## Servicekosten:

Voorschot € 45,- per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met BTW en wordt achteraf verrekend.

## Huurprijsaanpassing

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

## Huurperiode:

In overleg met verhuurder. Uitgangspunt is dat de volledige verdiepingsvloeren langjarig verhuurd worden en de losse units met een flexibele huurperiode verhuurd worden. Het contract is gebaseerd op het model kantoorruimte 7:230a ruimte zoals is vastgesteld door de Raad Onroerende Zaken (ROZ).

## Zekerheidsstelling:

Waarborgsom ter grootte van een kwartaalverplichting.

## Omzetbelasting:

De huur en servicekosten worden belast met 21% btw. Ben je geen btw-ondernemer? Vraag naar de voorwaarden!

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!



Verdieping	Soort	Oppervlakte ca. in m2
1ste verdieping	kantoorruimte	circa 228 m <sup>2</sup>
2de verdieping	kantoorruimte	Tweede verdieping: circa 218 m <sup>2</sup> kantoorruimte in diverse units te huren (deels verhuurd)
3de verdieping	kantoorruimte	circa 215 kantoorruimte (deels verhuurd)
4de verdieping	kantoorruimte	circa 629,03 kantoorruimte
5de verdieping	kantoorruimte	circa 576,16 kantoorruimte
Kelder		circa 566,55 m <sup>2</sup>
Totaal		2.244 m2 beschikbaar

De oppervlakten zijn afkomstig van een plattegrondtekening. Het opgegeven metrage is derhalve indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend noch kan er sprake zijn van enige verrekening achteraf.





## 3.2 Bouwregels

### 3.2.1 Algemeen

1. Op de voor "Bedrijf" aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid [3.1](#);
2. ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage" mag het bebouwingspercentage niet worden overschreden;
3. ter plaatse van de aanduidingen "specifieke bouwaanduiding - a" mag in totaal maximaal 13.000 m<sup>2</sup> b.v.o. worden gerealiseerd;
4. 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:

1. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
2. ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte" mag de bouwhoogte niet worden overschreden;
3. 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:

- bijbehorende bouwwerken moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- in afwijking van het bepaalde onder a mogen bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak worden gebouwd, uitsluitend achter de voorgevelrooilijn tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- 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:

- de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- de maximum bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- 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;
- 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:

- de maximum oppervlakte van een bouwwerk mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen;
- 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:

1. 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;
2. lid 3.2.3, onder b, voor een gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak tot een maximum van 75 m<sup>2</sup>, mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50%;
3. lid 3.2.4, onder a, voor een bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot een maximum van 3 meter;
4. lid 3.2.4, onder c, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximum van 7 meter;
5. 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:
  - a. de uitbreiding van het gebouw uitsluitend op de begane grond wordt gerealiseerd;
  - b. 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

1. 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.
2. 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.
3. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
  - a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijvigheid met een baliefunctie;
  - b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, met uitzondering van het bepaalde in lid 3.1;
  - c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bewoning;
  - d. 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:

1. 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;
2. 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;
3. 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.

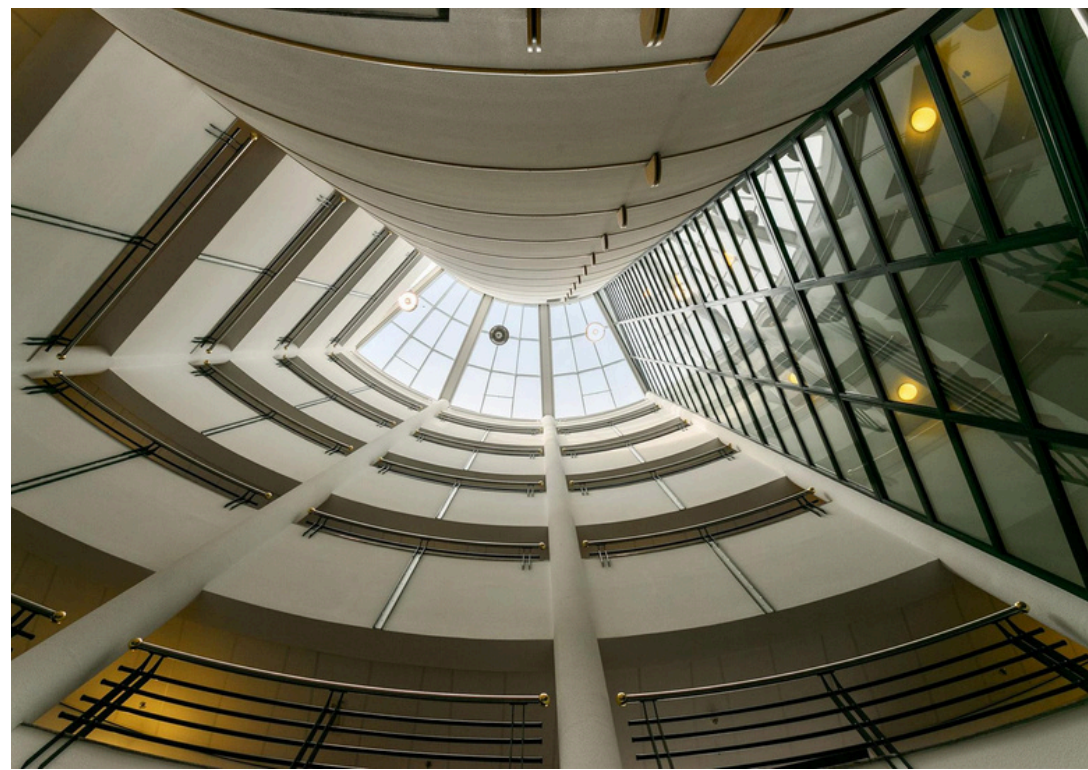
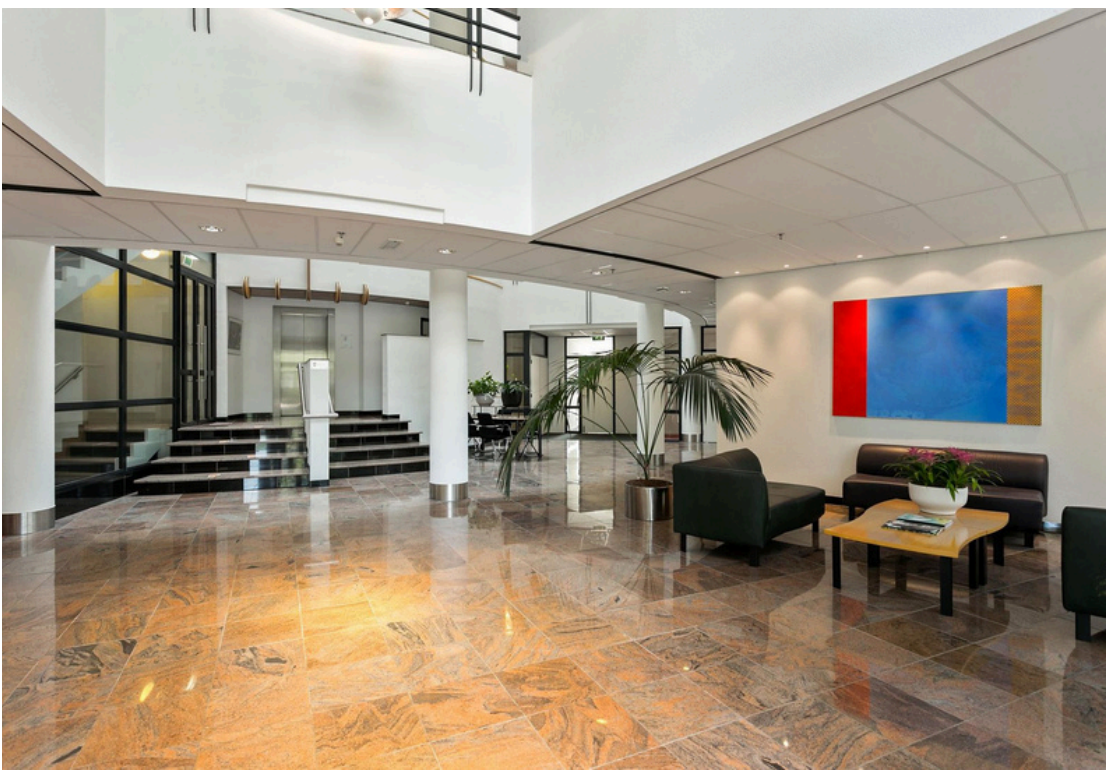
### 3.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen door:

- 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;
- 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;
- 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 m<sup>2</sup> b.v.o en 2 horecavoorzieningen, mits de onder b genoemde aanduiding "horeca" is verwijderd.



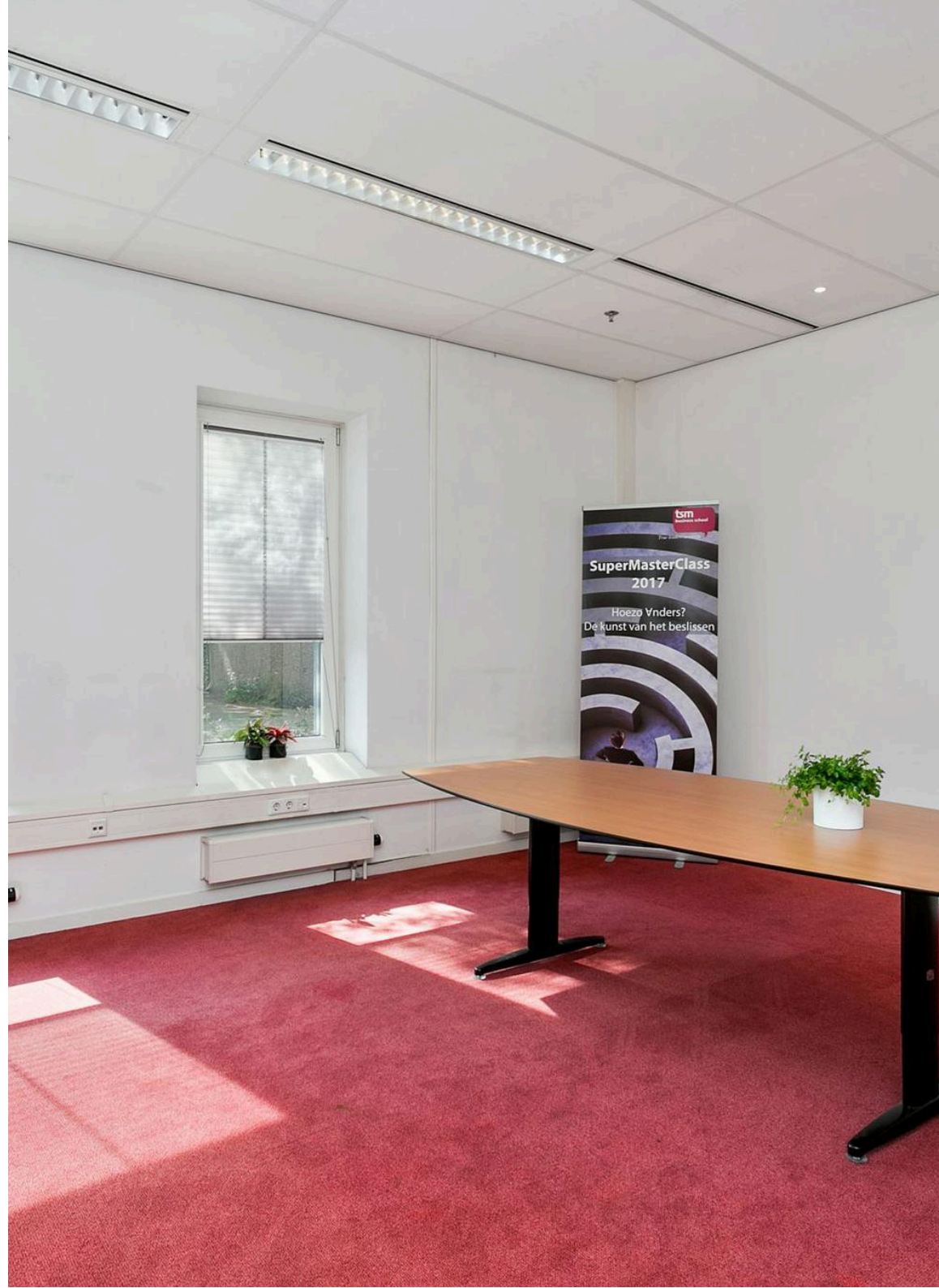










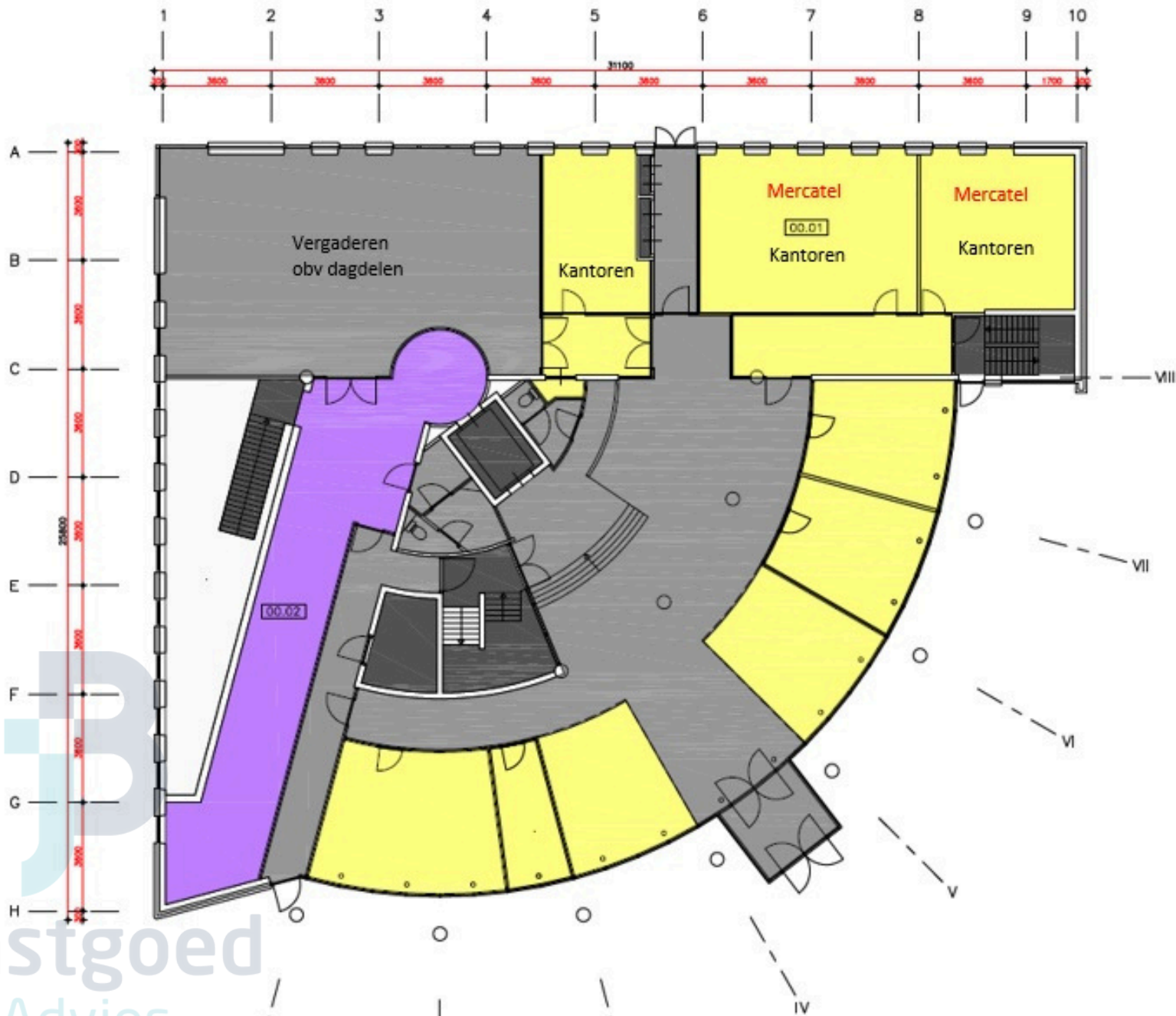












Advies & Management

Pieter Coenegrachtweg 40-46  
 3280 JA Rotterdam  
 Postbus 6505  
 3009 AN Rotterdam  
 Telefoon: 010-208 35 35  
 Telefax: 010-208 35 00

opdrachtgever :

### Unit Indeling

	Onverhuurbaar
	Algemeen
	Gemeenschappelijk
	UNIT KPMG
	UNIT TSM
	UNIT Derden (leegstand)
	Restaurant
	Gedeeld
	(On)overdekte buitenruimte
	Vide & Schalmgaten

objectnaam :

Kantoorgebouw  
 Hengelosestraat 581  
 te Enschede

laag :

Begane grond

projektnummer :

69 G

datum :

06-01-2010

papier formaat :

A3

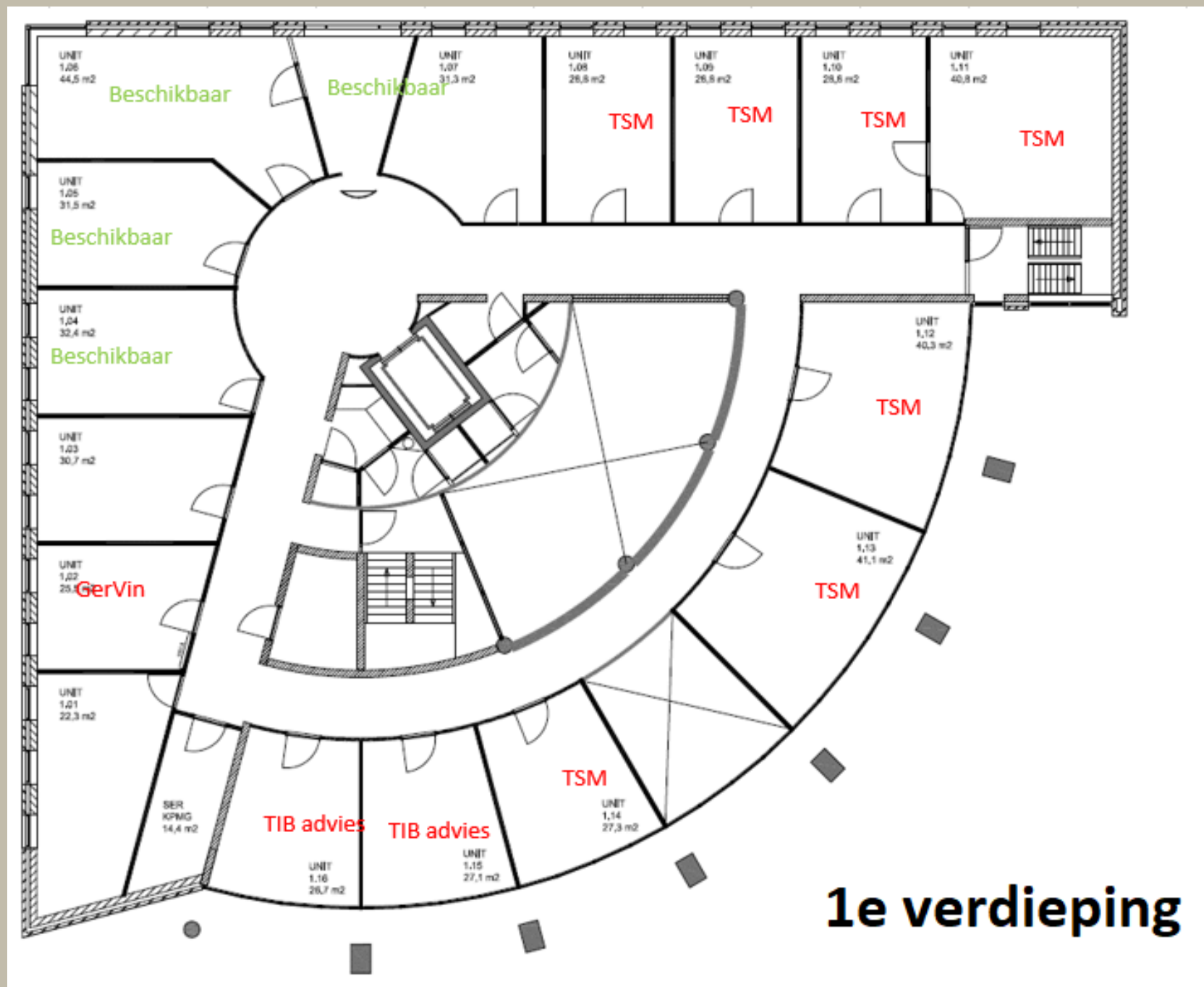
getekend :

F.Z.

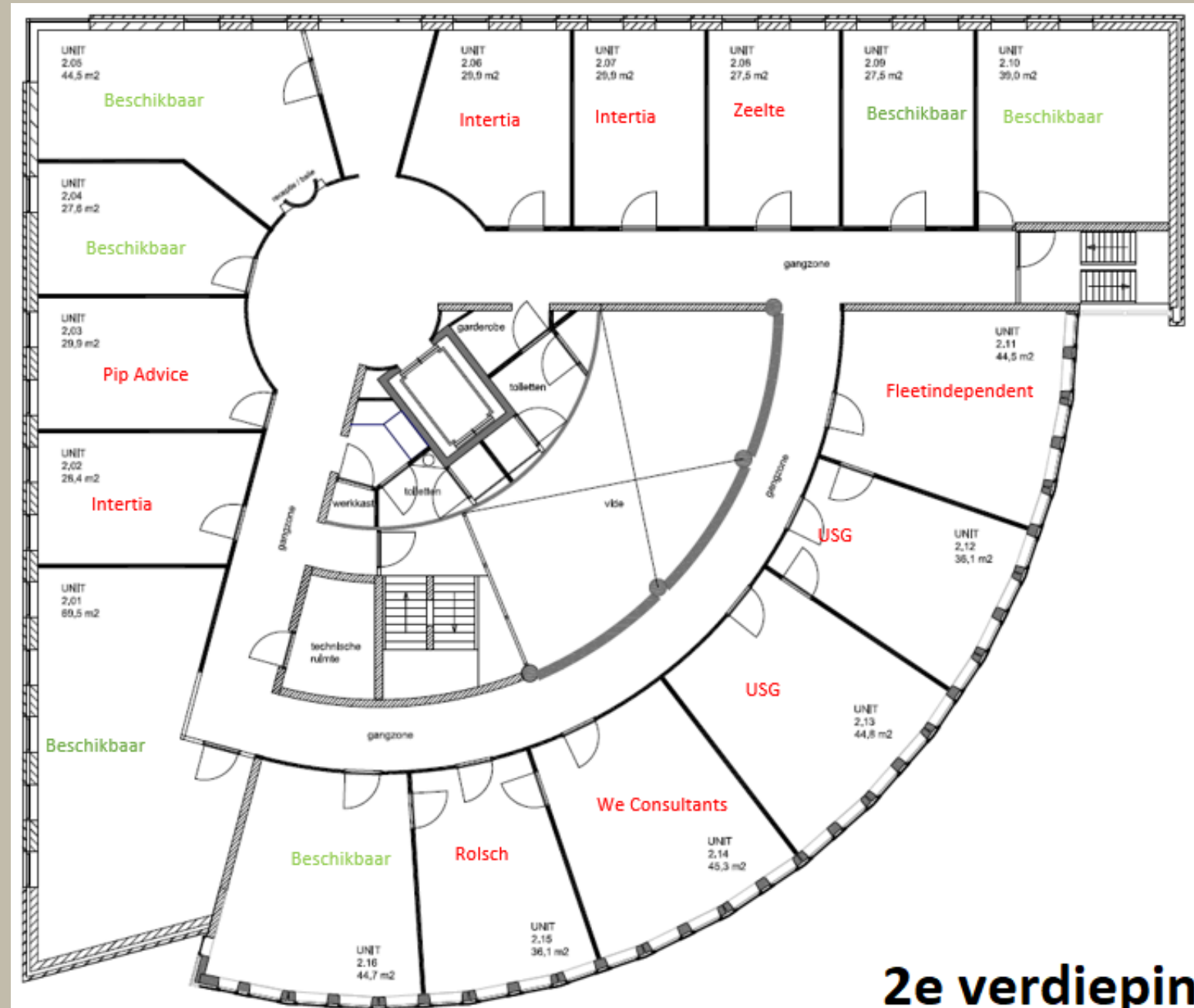
schaal :

1:150

paraaf :



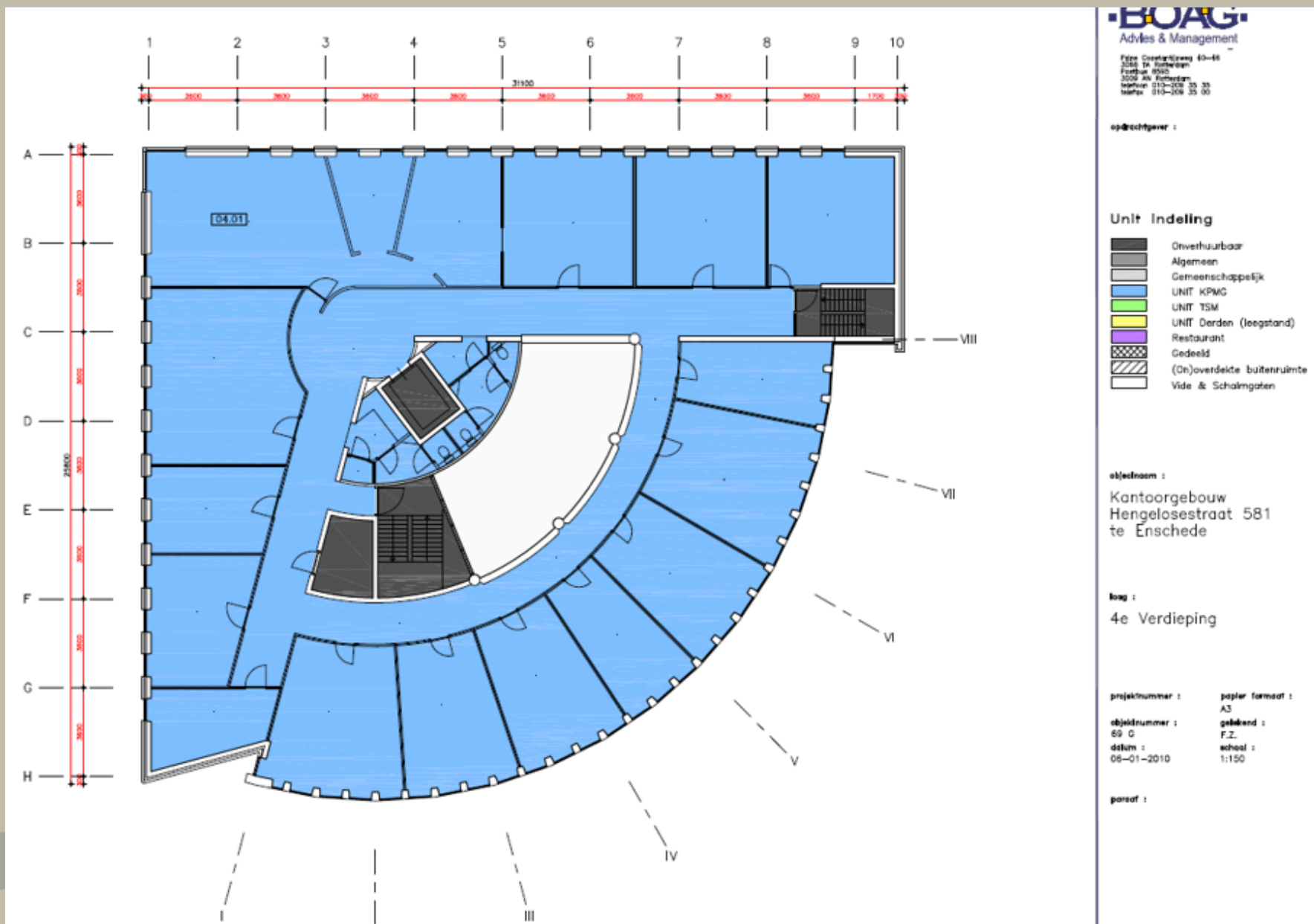


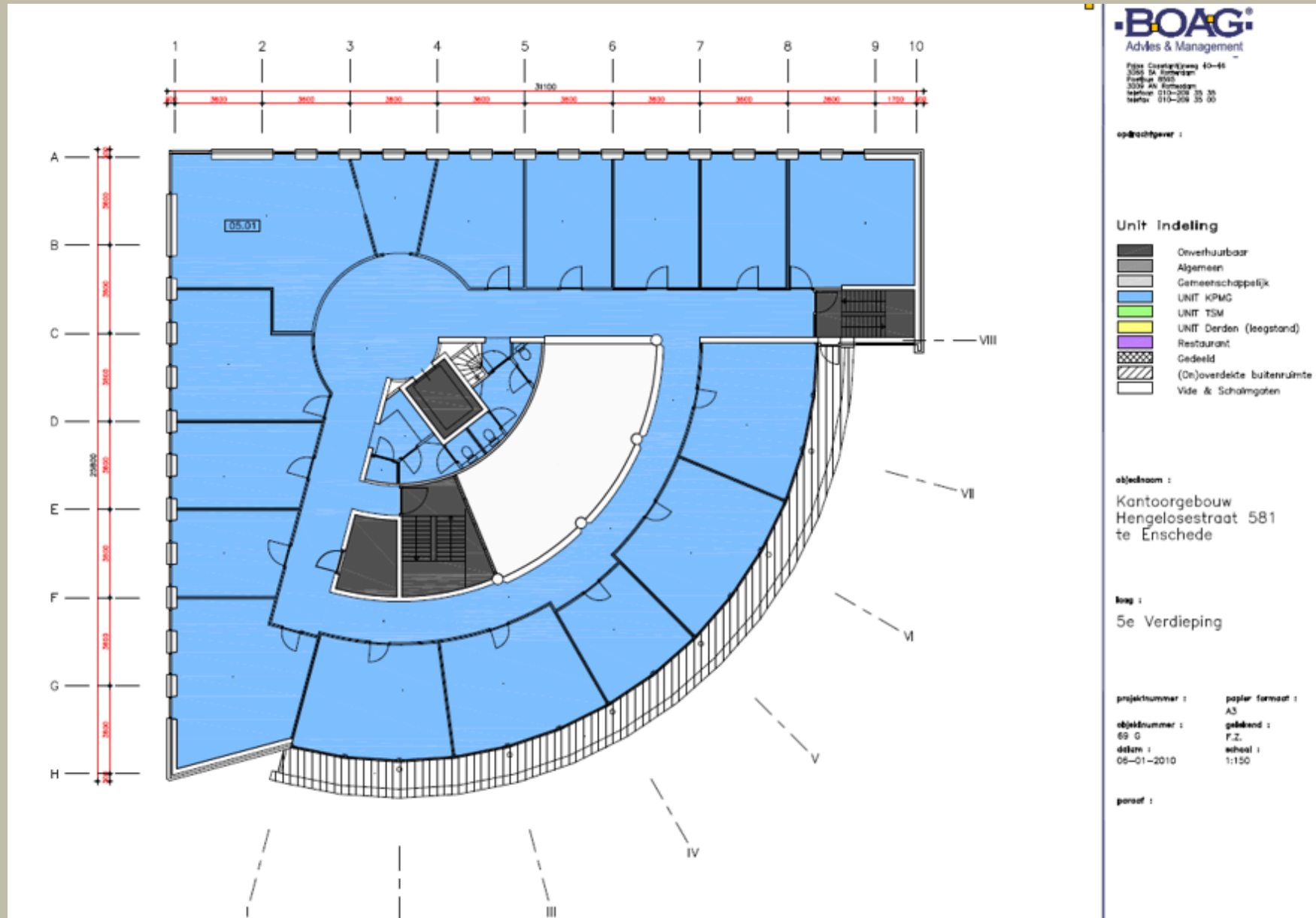


2e verdieping











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.