

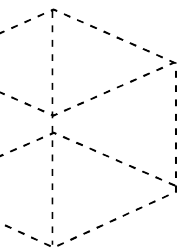
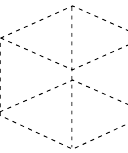


**TE KOOP / TE HUUR**

**NIEUWBOUW BEDRIJFSRUIMTE**

Josink Kolkweg ong, Enschede

Prijs op aanvraag



# Kenmerken & specificaties



Oppervlakte nieuwbouw	circa 3.030 m <sup>2</sup>
Totale oppervlakte perceel	4.766 m <sup>2</sup>
Locatie	bedrijventerrein Josink Es
Parkeren	46 parkeerplaatsen op eigen terrein
Bestemming	Stadsveld – Pathmos 2009, bestemming Bedrijventerrein, bedrijven t/m categorie 3.2.
Prijs	op aanvraag beschikbaar
Aanvaarding	verwachte oplevering Q2 2025

# Omschrijving

2 geschakelde nieuwbouw bedrijfsobjecten op zichtlocatie!

Voor de verkoop en verhuur bieden wij 2 nog te realiseren bedrijfspanden aan op een goede zichtlocatie aan de Josink Kolkweg ong. op het bedrijventerrein Josink Es te Enschede. De objecten zijn ca. 1.690 m<sup>2</sup> en 1.340 m<sup>2</sup> groot en hebben een courante verhouding tussen bedrijfsruimte en kantoorruimte. Beide bedrijfsobjecten worden voorzien van een opleveringsniveau, inclusief installaties. Indien gewenst kunnen de panden ook als 1 geheel worden ingericht en verkocht of verhuurd. Omdat het nieuwbouw betreft worden kopers of huurders in de gelegenheid gesteld om het opleveringsniveau samen met verkoper/verhuurder naar wens in te vullen, die passend is voor de bedrijfsvoering van koper/huurder.

## Indeling en metrages

Het totale object is circa 3.030 m<sup>2</sup> groot welke als volgt is onderverdeeld (conform de situatietekening):

Object 1:  
bedrijfsruimte ca. 1.425 m<sup>2</sup>  
kantoorruimte ca. 265 m<sup>2</sup>  
26 parkeerplaatsen

Object 2:  
bedrijfsruimte ca. 1.075 m<sup>2</sup>  
kantoorruimte ca. 265 m<sup>2</sup>  
20 parkeerplaatsen

De oppervlakten zijn gemeten door de 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.

## Kadastrale gegevens

Gemeente: Lonneker  
Sectie: N  
Nummer: 11711  
Grootte: 4.766 m<sup>2</sup>

## Locatie

Het object is gelegen op een mooie zichtlocatie, aan de Josink Kolkweg, op bedrijventerrein Josink Es te Enschede. De Josink Es is een duurzaam ruim opgezet bedrijventerrein en onderscheidt zich door haar kwaliteit en duurzaamheid ten opzichte van andere bedrijventerreinen. Het terrein is gelegen aan de Westzijde van Enschede aan de Westerval, de hoofdinvalsweg aan de Westkant van Enschede, nabij de A35, afrit 26. Ook met het openbaar vervoer is de Josink Es goed bereikbaar.

Enkele bedrijven in de nabije omgeving zijn The Peppermint Company, Dealerdirect, Zenna Laser Solutions, Drukkerij Roelofs, Kato en Asito.

# Omschrijving

## Voorzieningen

### Bedrijfsruimte:

- vrije hoogte ca. 10 m<sup>1</sup> (exacte hoogte nader te bepalen);
- vloerbelasting ca. 2.500 kg per m<sup>2</sup>;
- puntbelasting ca. 5.000 kg per m<sup>2</sup>;
- vlakke in het werk gestorte betonnen vloer;
- LED verlichting (250 LUX);
- 2 elektrisch bedienbare overheaddeuren inclusief benodigde krachtstroomaansluiting;
- isolatiewaarde van RC= 6,3 m<sup>2</sup>.K/W voor het dak en RC=4,7 m<sup>2</sup>.K/W voor de gevels; en RC=3,7 m<sup>2</sup>.K/W voor de vloer;
- dakbedekking PVC, lichtgrijs;
- stroomaansluiting uitgangspunt is linker hal 3x 80 ampère en rechter hal 3 x 80 ampère;
- dak wordt voorzien van zonnepanelen, aantal volgens BENG-berekening;
- ventilatie volgens berekeningen van het bouwbesluit;
- pluvia-systeem (geen HWA aan de gevels).

### Kantoorruimte:

- begane grondvloer: geïsoleerd RC=3,7 m<sup>2</sup>.K/W betonnen systeemvloer, 500 kg/m<sup>2</sup>;
- verdiepingsvloer: betonnen systeemvloer, 500 kg/m<sup>2</sup>;
- aluminium kozijnen / vliesgevels, voorzien van HR++ glas met zonwerende eigenschappen volgens BENG-berekening;
- begane grondvloer en verdiepingsvloeren worden voorzien van LT-vloerverwarming en koeling d.m.v. luchtwarmtepomp. Koeling (max -5 graden t.o.v. buitentemperatuur) en bijverwarming middels lucht-water warmtepomp (21 graden kantoren);
- vloeren worden d.m.v. afwerkvloer opgeleverd (gereed voor vloerbedekking, voor bijv. PVC dient nog eerst egaline worden toegepast voordat pvc gelegd kan worden);
- isolatiewaarde van RC= 6,3 m<sup>2</sup>.K/W voor het dak en RC=4,7 m<sup>2</sup>.K/W voor de gevels;
- dakbedekking PVC, lichtgrijs;
- koeling (max -5 graden t.o.v. buitentemperatuur) en bijverwarming middels lucht-water warmtepomp (21 graden kantoren);
- systeemplafonds wit (600x600 mm, opdek) v.v. LED verlichting (min. 500 LUX op werkniveau)
- voldoende sanitaire voorzieningen voorzien van inbouwreservoirs;
- stelpost totaal € 10.000,- voor pantryvoorzieningen/kantine met keuken;
- kabelgoten voorzien van data en elektriciteit;
- de kantoren / installaties voldoen aan de eisen van de BENG.

### Buitenterrein:

- verharding d.m.v. klinkers grijs, parkeerplaatsen antraciet of witte belijning;
- geen HWA aan de gevels, maar een pluvia-systeem;
- reclame uitingen kunnen door huurder worden aangebracht in overleg met verhuurder;
- 20% van de parkeerplaatsen worden geschikt gemaakt (mantelbuizen) voor de aanleg van laadpalen;
- fietsenstalling.

# Omschrijving

## Algemeen:

- wandcontactdozen / schakelaars (aantal nader te bepalen):
  - \* voldoende per ingetekende werkplek
  - \* voldoende per vergaderruimte
  - \* stopcontacten verspreid over de werkplaats
  - \* krachtstroompunten verspreid over de werkplaats
- voldoende brandslanghaspels en/of blusmiddelen e.e.a. conform bouwbesluit;
- hang en sluitwerk politiekeurmerk Veilig Wonen / SKG-keurmerk;
- noodverlichting;
- dak geschikt voor zonnepanelen, aantal volgens BENG-berekening.

## Duurzaamheid

Het bedrijfspand wordt gebouwd conform de BENG-eisen, waardoor het zeer duurzaam is.

## Bereikbaarheid

De Josink Es is strategisch gelegen aan de Westerval. De belangrijke ontsluitingsweg verbindt de binnenstad van Enschede met de A35. Zowel van buitenaf als vanuit de stad is de Josink Es uitstekend te bereiken. Ook met het openbaar vervoer is de Josink Es goed bereikbaar.

## Parkeergelegenheid

Parkeren is mogelijk op eigen terrein, bestaande uit 46 parkeerplaatsen.

## Bestemmingsplan

Stadsveld – Pathmos 2009, bestemming Bedrijventerrein, bedrijven t/m categorie 3.2.

## Aanvaarding

Verwachte oplevering Q2 2025.



# Indeling & oppervlakte

INDELING	OPPERVLAKTE
Object 1	
Bedrijfsruimte	circa 1.425 m <sup>2</sup>
Kantoorruimte	circa 265 m <sup>2</sup>
Object 2	
Bedrijfsruimte	circa 1.075 m <sup>2</sup>
Kantoorruimte	circa 265 m <sup>2</sup>

De oppervlakten zijn gemeten door verkopend 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.



# Prijsgegevens

## **Servicekosten**

Niet van toepassing. Het object beschikt over eigen aansluitingen ten behoeve van de nutsvoorzieningen.

## **Parkmanagement**

Op het onderhavige terrein is parkmanagement van toepassing. Indien deze kosten met betrekking tot parkmanagement bij verhuurder in rekening worden gebracht, zullen deze worden doorbelast aan huurder, daar dit huurdersfaciliteiten zijn (groen, afval en beveiliging).

## **Huurtermijn**

10 jaren met aansluitend 5 verlengingsjaren.

## **Opzegtermijn**

12 maanden schriftelijk en aangetekend ten kantore van verhuurder.

## **Huurprijsaanpassing**

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

## **Zekerheidstelling**

Bankgarantie of waarborgsom conform ROZ model ter grootte van een bruto kwartaalverplichting.

## **Huurovereenkomst**

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

## **Huursom/koopsom**

Op aanvraag beschikbaar.

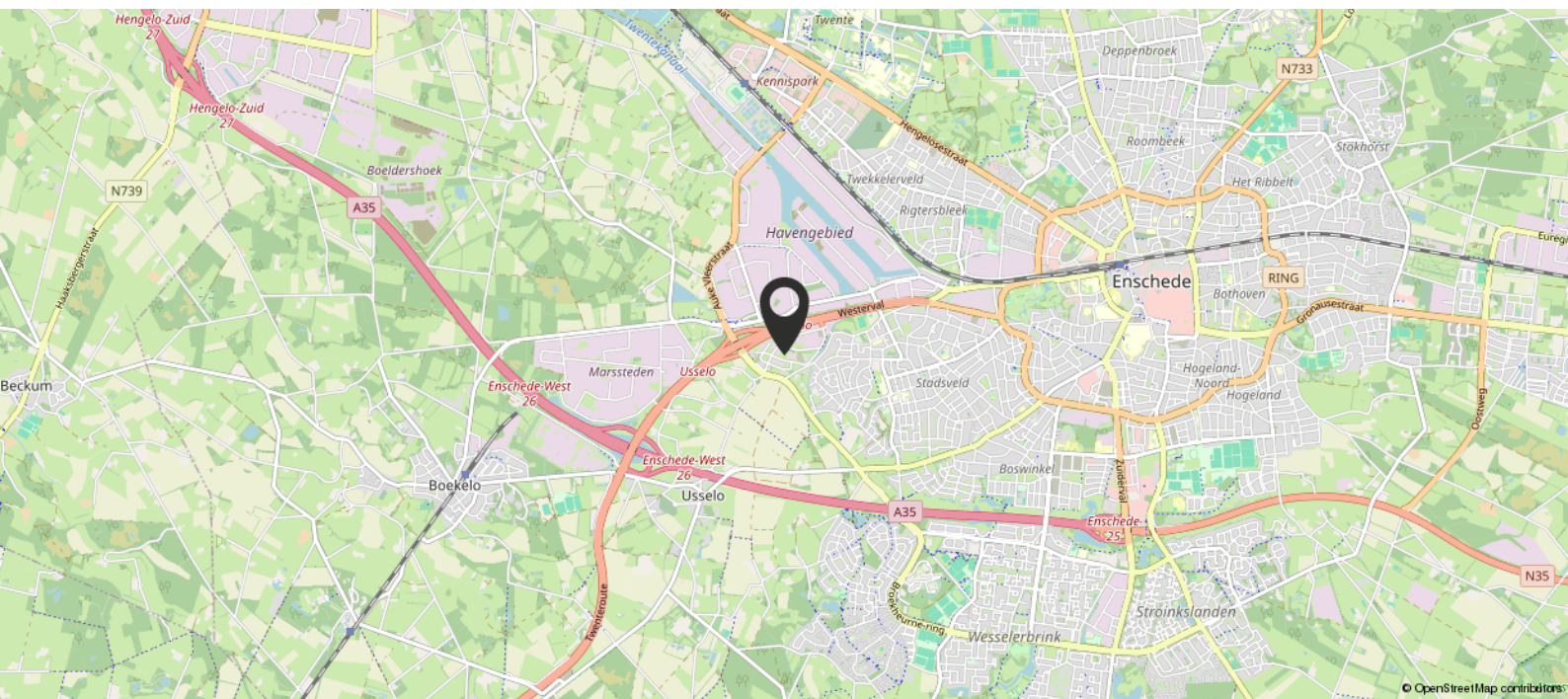
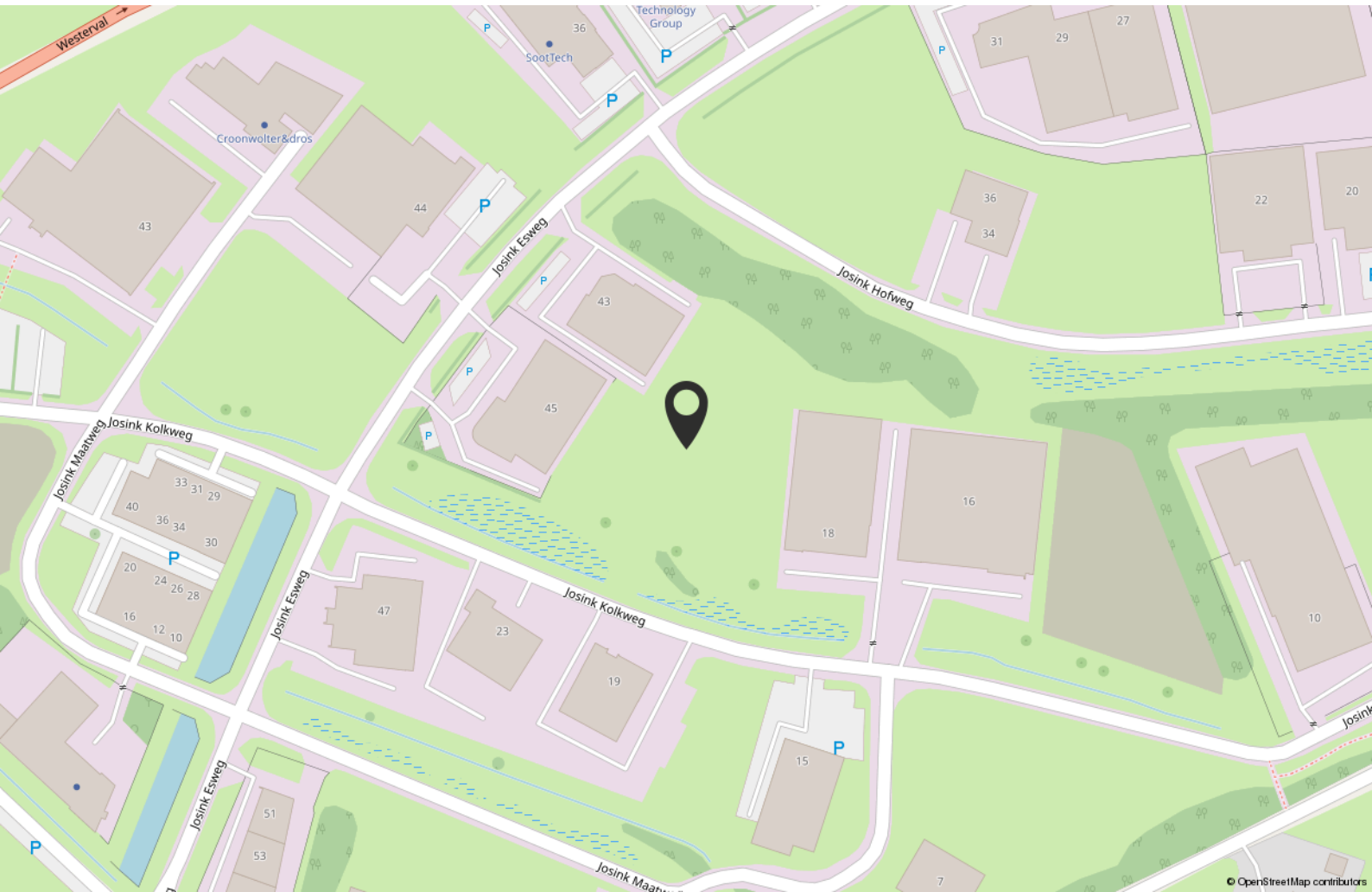








# Locatie

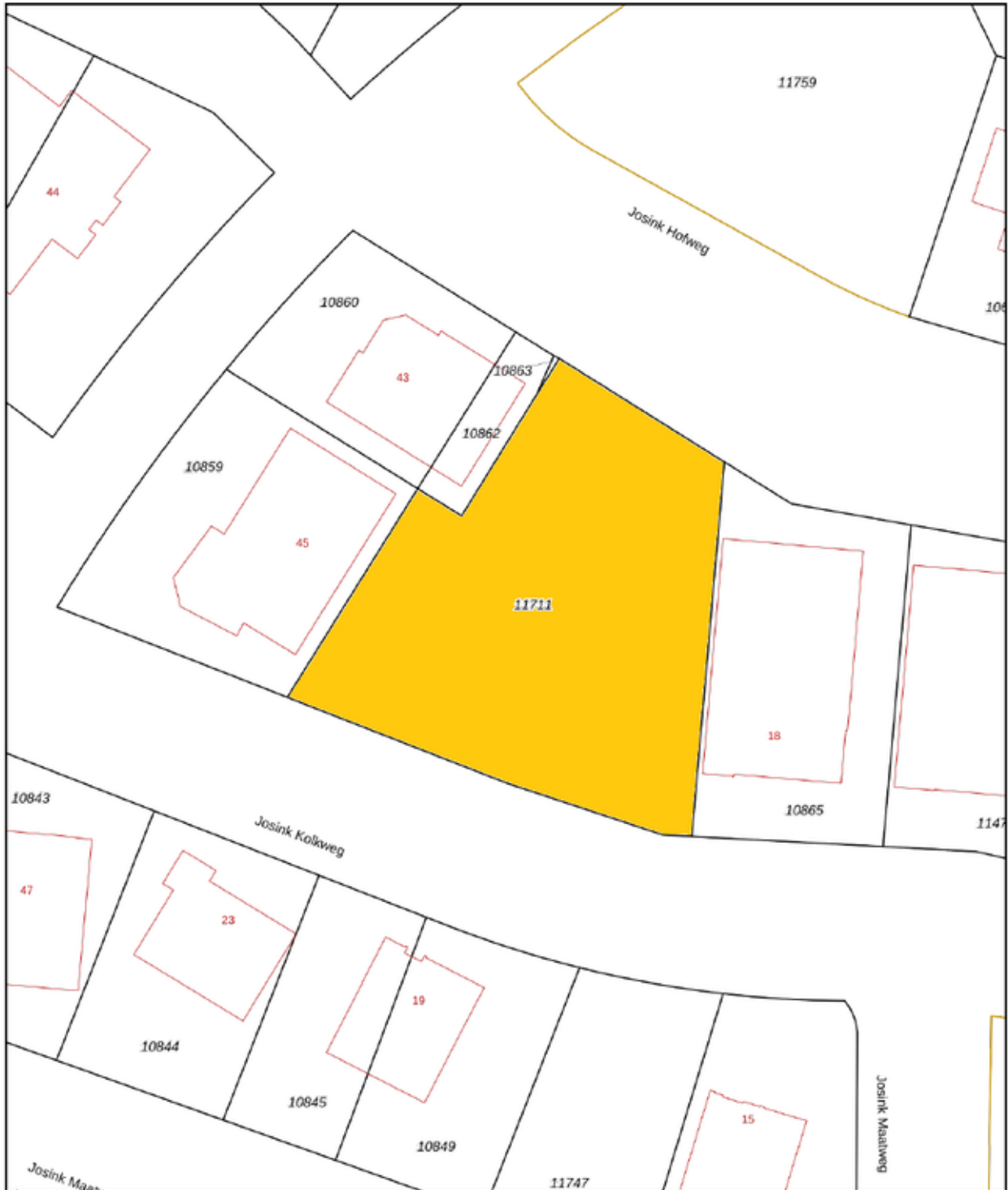




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Boers & Lem



0 10 20 30 40 50m

<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Lonneker</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 11711</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 maart 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# Bestemmingsplan

## Stadsveld - Pathmos 2019

Bestemmingsplan Gemeente Enschede  
meer kenmerken >  
vastgesteld 01-02-2021 - geheel onherroepelijk in werking

**Plaakinfo** Regels Bijlagen bij regels Toelichting Bijlagen bij toelichting  
Gerelateerd Overig

**Bestemmingsvlakken (2)**

- Groen >
- Bedrijventerrein >

**Bouwvlakken (1)**

- bouwvlak

**Funcieaanduidingen (1)**

- bedrijf tot en met categorie 3.2

**Maatvoeringen (2)**

- maximum bouwhoogte (m): 12
- minimum bouwhoogte (m): 7

Josink Kolkweg 18, 7545PR Enschede

254732\_070766 RD  
Versie L191

**Legenda** Kaartlagen

**Legenda**

- Document
- Gekozen locatie
- Transparantie
- Plankaart

# Bestemmingsplan

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 6 Bedrijventerrein

Toelichting bekijken

#### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bedrijventerrein" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. 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 geluidzoneringsplichtige inrichtingen buiten een **gezoneerd industrieterrein**, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
- b. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1", zijn bedrijven toegestaan die zijn genoemd in de categorieën 1, 2 en 3.1 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 1) met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen buiten een **gezoneerd industrieterrein**, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
- c. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2", zijn bedrijven toegestaan die zijn genoemd in de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 1) met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen buiten een **gezoneerd industrieterrein**, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
- d. niet-zelfstandige kantoorfunctie als integraal onderdeel van de bedrijfsactiviteiten;
- e. **niet zelfstandige horeca** in de vorm van een kantine of bedrijfsrestaurant;
- f. ter plaatse van aanduiding "detailhandel volumineus" is tevens **detailhandel in volumineuze goederen** toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding "cultuur en ontspanning" is tevens een muziekschool (oefenruimte voor een muziekvereniging) toegestaan.
- h. ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg" is tevens een bedrijf ten behoeve van de verkoop van motorbrandstoffen met uitzondering van LPG toegestaan, met daaraan ondergeschikt detailhandel in aanverwante goederen met een maximum winkelvloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup>;
- i. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - 03" is tevens een meubelspuitery toegestaan;
- j. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen alsmede wegen, straten, voet- en fietspaden, straatmeubilair, water, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laden en lossen en nutsvoorzieningen.

#### 6.2 Bouwregels

- k. op de voor "Bedrijventerrein" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 6.1 worden gebouwd;
- l. de in dit artikel opgenomen regels voor gebouwen gelden ook voor **overkappingen**;
- m. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- n. in afwijking van het bepaalde onder c, zijn gebouwen ook toegestaan buiten het bouwvlak achter de **voorgevelrooilijn** tot een maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> per bouwperceel en een maximale bouwhoogte van 5 meter;

# Bestemmingsplan

- o. er mag geen bebouwing 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.
- p. de afstand van een vrijstaand **hoofdgebouw** of een blok van twee of meer aaneengesloten hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt tenminste 3 meter.
- q. ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" mag de bouwhoogte niet worden overschreden;
- r. ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage" mag het maximum bebouwingspercentage niet worden overschreden;
- s. ter plaatse van de aanduiding "minimum en maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)" mag de bouwhoogte van gebouwen niet lager zijn dan de aangegeven minimum bouwhoogte en niet hoger zijn dan de aangegeven maximum bouwhoogte en mag het maximum bebouwingspercentage niet worden overschreden;
- t. ter plaatse van de aanduiding "minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" mag de bouwhoogte van gebouwen niet lager zijn dan de aangegeven minimum bouwhoogte en niet hoger zijn dan de aangegeven maximum bouwhoogte;
- u. ter plaatse van de aanduiding "minimum goothoogte (m), maximum goothoogte (m), minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" mag de goothoogte van gebouwen niet lager zijn dan de aangegeven minimum goothoogte en niet hoger zijn dan de aangegeven maximum goothoogte en mag de bouwhoogte van gebouwen niet lager zijn dan de aangegeven minimum bouwhoogte en niet hoger zijn dan de aangegeven maximum bouwhoogte;
- v. de minimum bouwhoogte en de minimum goothoogte als bedoeld onder i, j, en k gelden niet voor **bijgebouwen**.
- w. ter plaatse van de aanduiding "detailhandel volumineus", in het gebied begrensd door de Westerval, het Poolman en de Veilingstraat, gelden aanvullend op het bepaalde onder a t/m l tevens de volgende voorwaarden:
  - 1. aan de zijde van de Westerval dient de voorgevel van gebouwen in de **voorgevelrooilijn** te worden gebouwd;
  - 2. aan de zijde van de Westerval dient de zijkant van de voorgevel van gebouwen op maximaal 5 meter van de zijdelingse perceelsgrens te staan;
  - 3. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 meter;
  - 4. op plaatsen waar geen aanduiding "maximum bebouwingspercentage" is opgenomen geldt een maximum van bebouwingspercentage van 70%.
- x. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
- y. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 10 meter bedragen;
- z. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen.



# Bestemmingsplan

## 6.3 Afwijken van de bouwregels

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

- aa. lid 6.2 onder c en d, voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak voor de voorgevelrooilijn onder de volgende voorwaarden:
  - 1. de voorgevelrooilijn mag met ten hoogste 3 meter worden overschreden;
  - 2. het gebouw dient minimaal 2 meter van het openbaar toegankelijk gebied te worden geplaatst;
  - 3. de maximum bouwhoogte bedraagt 3 meter;
  - 4. de afwijkingsbevoegdheid mag in combinatie worden toegepast met de afwijkingsbevoegdheid onder b;
- bb. lid 6.2 onder d, voor een gezamenlijk oppervlak van gebouwen buiten het bouwvlak tot maximaal 75 m<sup>2</sup> per bouwperceel, mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50% danwel niet meer dan het bebouwingspercentage dat ter plaatse is aangeduid;
- cc. lid 6.2 onder f, voor het bouwen van **hoofdgebouwen** tot op de zijdelingse perceelsgrenzen, met inachtneming van het bepaalde in lid 6.2 onder e.
- dd. lid 6.2 onder h, voor het toestaan van een maximum bebouwingspercentage van 50%, onder de specifieke voorwaarde van een door de gemeente Enschede goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan;
- ee. lid 6.2 onder m, sub 3, voor het bouwen van gebouwen tot op de perceelsgrens;
- ff. lid 6.2 onder n, voor een bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 3 meter.

## 6.4 Specifieke gebruiksregels

- gg. Opslag op onbebouwde gronden ten dienste van bedrijven is toegestaan, mits deze niet plaatsvindt vóór een naar de openbare weg of het openbaar groen gekeerde gevel en mits de opslag voor het overige in overeenstemming is met het ter plaatse toegestane gebruik.
- hh. 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, tenzij de opslag van goederen uit het oogpunt van rampenbestrijding geen gevaar oplevert.
- ii. Bestaande bedrijfsmatige opslag, die afwijkt van het bepaalde in lid 6.4, onder a en/of b, mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

## 6.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 6.5.1 Afwijkingsregels

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

- a. lid 6.1 voor het toestaan van een bedrijfsactiviteit die niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende [Lijst van bedrijfstypen \(Bijlage 1\)](#) dan wel genoemd is in één of ten hoogste twee categorieën hoger, mits die bedrijfsactiviteit, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden

# Bestemmingsplan

gelijkgesteld met de volgens lid 6.1, op die locatie toegestane bedrijfsactiviteiten;

- b. lid 6.1 voor het toestaan van ondergeschikte detailhandel, met uitzondering van het bedrijventerrein Josink Es.

# Over ons

**Investeren in bedrijfstvastgoed is investeren in je toekomst. Wij ondersteunen je daarbij graag met advies, taxaties en bemiddeling op een duidelijke, snelle manier en met kennis van zaken.**

Bij Boers & Lem doen wij het graag anders, beter en slimmer. We hebben focus en een enorme drive, we genieten en gáán, doordacht en doelgericht. Net als jij zijn wij ondernemers in hart en nieren. Wil je vooruit? Dan is de eerste stap zo gezet. Maak het jezelf gemakkelijk en kom sparren, win advies in en verken samen met onze vastgoedadviseurs de mogelijkheden. Wij helpen je graag!



**Directeur - eigenaar / vastgoedadviseur**

**Bart Wientjes**



06 - 53 73 03 43



[bart@boersenlem.nl](mailto:bart@boersenlem.nl)



**BOERS  
& LEM**

# Bekijk dit bedrijfspannd online!

BOERS  
& LEM

Josink Kolkweg 0 ong, Enschede



Scan deze code en  
bekijk ons aanbod  
op je mobiel!



# Interesse?

Neem dan contact met ons op

Hengelosestraat 545  
7521 AG Enschede  
053 - 433 55 77

Stationsstraat 11  
7607 GX Almelo  
0546 - 74 00 00

**INFO@BOERSENLEM | WWW.BOERSENLEM.NL**

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.