



# TE HUUR

## REPRESENTATIEVE KANTOORRUIMTE

Josink Maatweg 43, Enschede

Huurprijs € 130,- per m<sup>2</sup> p/j excl. BTW



# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar	2008
Oppervlakte kantoorruimte	430 m <sup>2</sup>
Locatie	zichtlocatie op bedrijventerrein Josink Es
Parkeren	20 parkeerplaatsen op eigen terrein
Energielabel / energieklass	A
Bestemming	Stadsveld – Pathmos 2009, bestemming Bedrijventerrein, bedrijven t/m categorie 3.2
Aanvaarding	In overleg

# Omschrijving

Op een mooie zichtlocatie op bedrijvenpark Josink Es bieden wij hoogwaardige kantoorruimte te huur aan op de tweede verdieping in een modern bedrijfsgebouw!

## **Indeling en oppervlakte**

De kantoorruimte op de tweede verdieping heeft een totale verhuurbare vloeroppervlakte van circa 430 m<sup>2</sup>.

## **Kadastrale gegevens**

Gemeente: Lonneker

Sectie: N

Nummer: 10900

## **Locatie**

Het object is gelegen op een mooie zichtlocatie op bedrijventerrein Josink Es te Enschede. De Josink Es is een modern ruim opgezet bedrijventerrein en onderscheidt zich door haar kwaliteit en duurzaamheid 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.

## **Voorzieningen**

Het object zal in de huidige staat worden opgeleverd inclusief de onderstaande voorzieningen:

Kantoorruimte:

- Systeemplafonds v.v. verlichtingsarmaturen;
- Verwarming middels c.v. en radiatoren;
- Kabelgoten voorzien van elektriciteitspunten en bestaande databekabeling;
- Airco-units;
- Sanitaire voorzieningen;
- Pantry met inbouwapparatuur;
- Diverse scheidingswanden.

Algemeen:

- Moderne gezamenlijke entree op de begane grond;
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Eventueel medegebruik kantine- en sportfaciliteiten Dealerdirect.

## **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**

Op eigen terrein zijn circa 20 parkeerplaatsen gelegen welke behoren tot het gehuurde.

## **Bestemmingsplan**

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



# Indeling & oppervlakte

## INDELING

Kantoorruimte

## OPPERVLAKTE

circa 430 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

## Huurprijs

Kantoorruimte: € 130,- per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met BTW.  
Parkeerplaats: € 250,- per parkeerplaats per jaar.

## Servicekosten

Voor het verbruik van gas, water en elektra en een aantal leveringen en diensten zal een op voorschotbasis € 45,- per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met BTW in rekening worden gebracht.

## Huurtermijn

In overleg, uitgangspunt is 5 jaar 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 conform ROZ model of een waarborgsom ter grootte van een kwartaalverplichting.

## Huurovereenkomst

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

## Aanvaarding

In overleg.





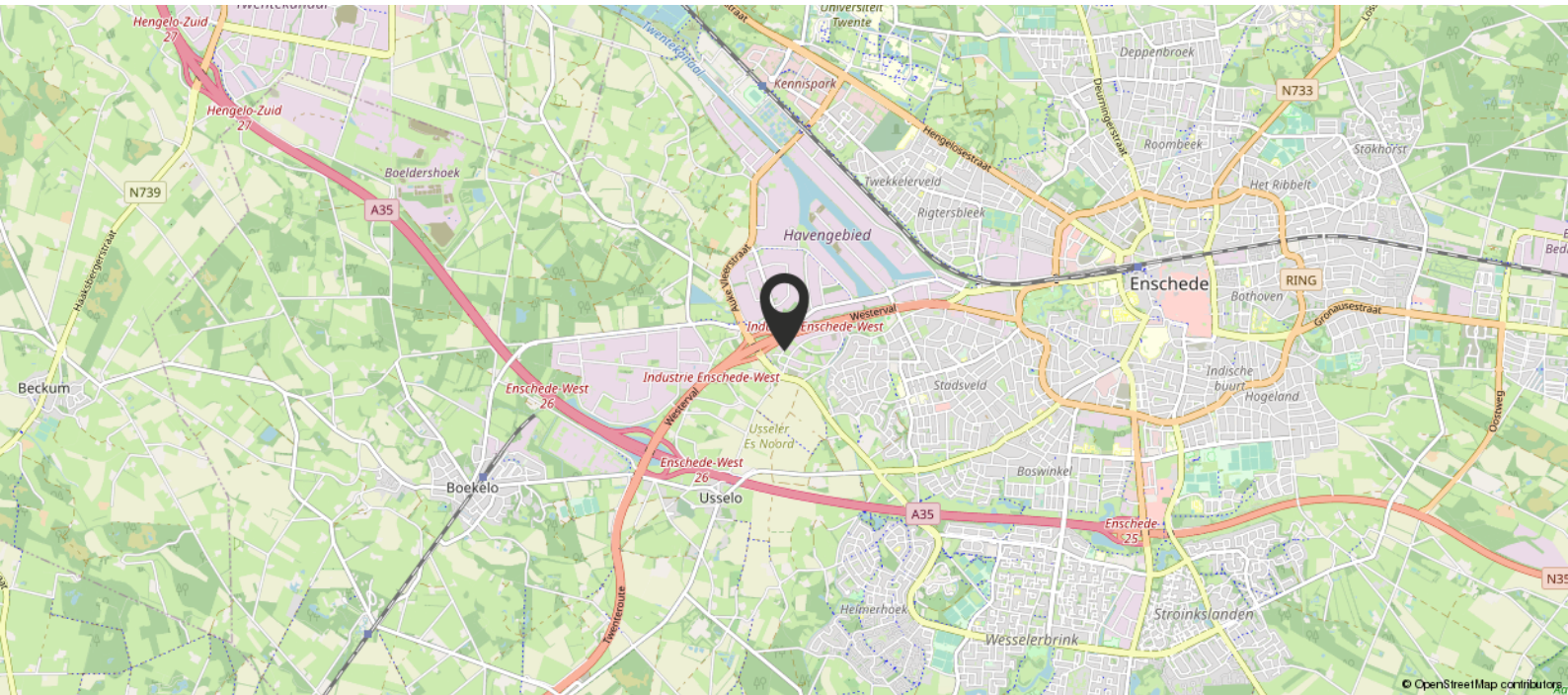
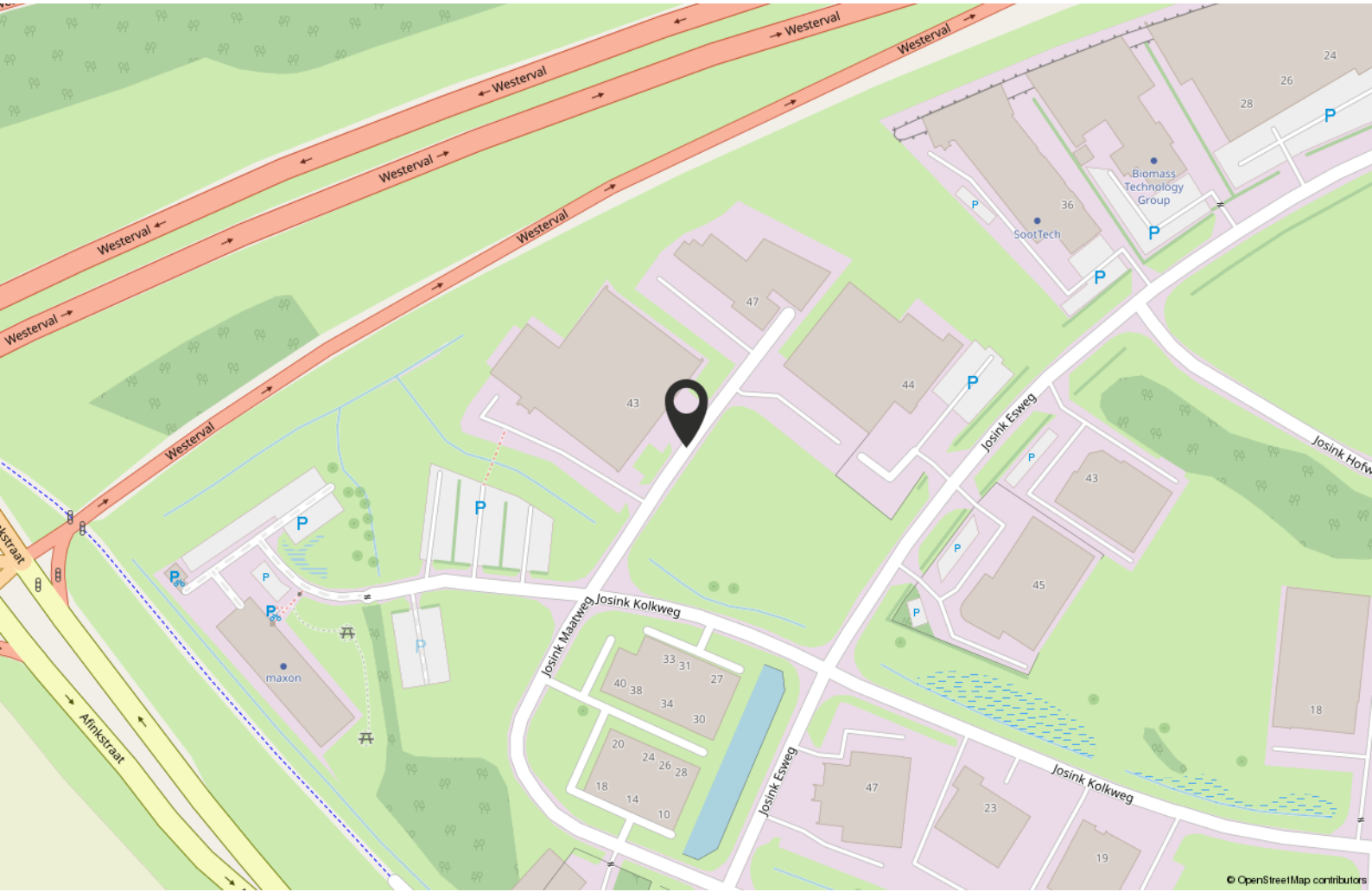




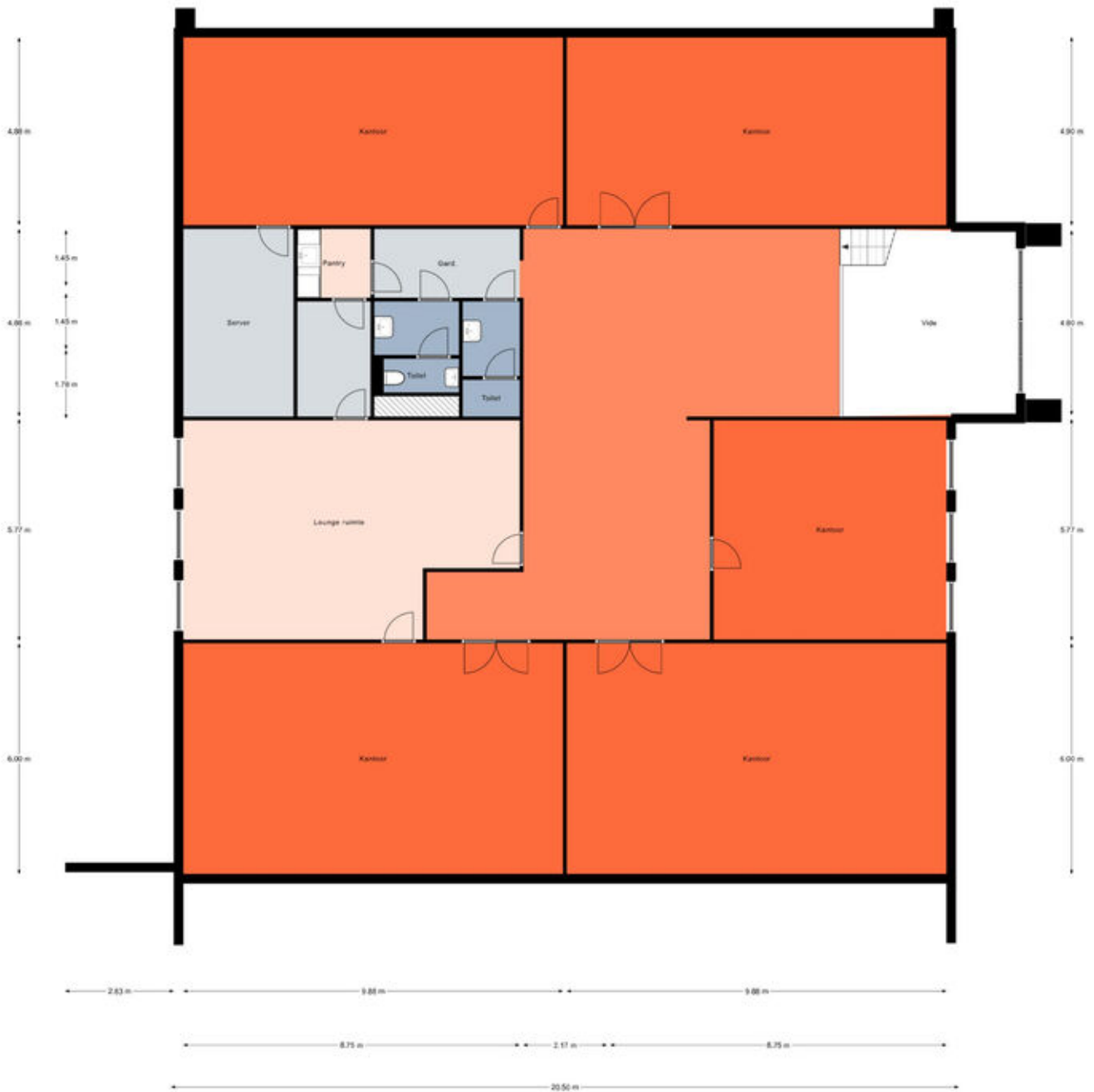




# Locatie



# Plattegrond

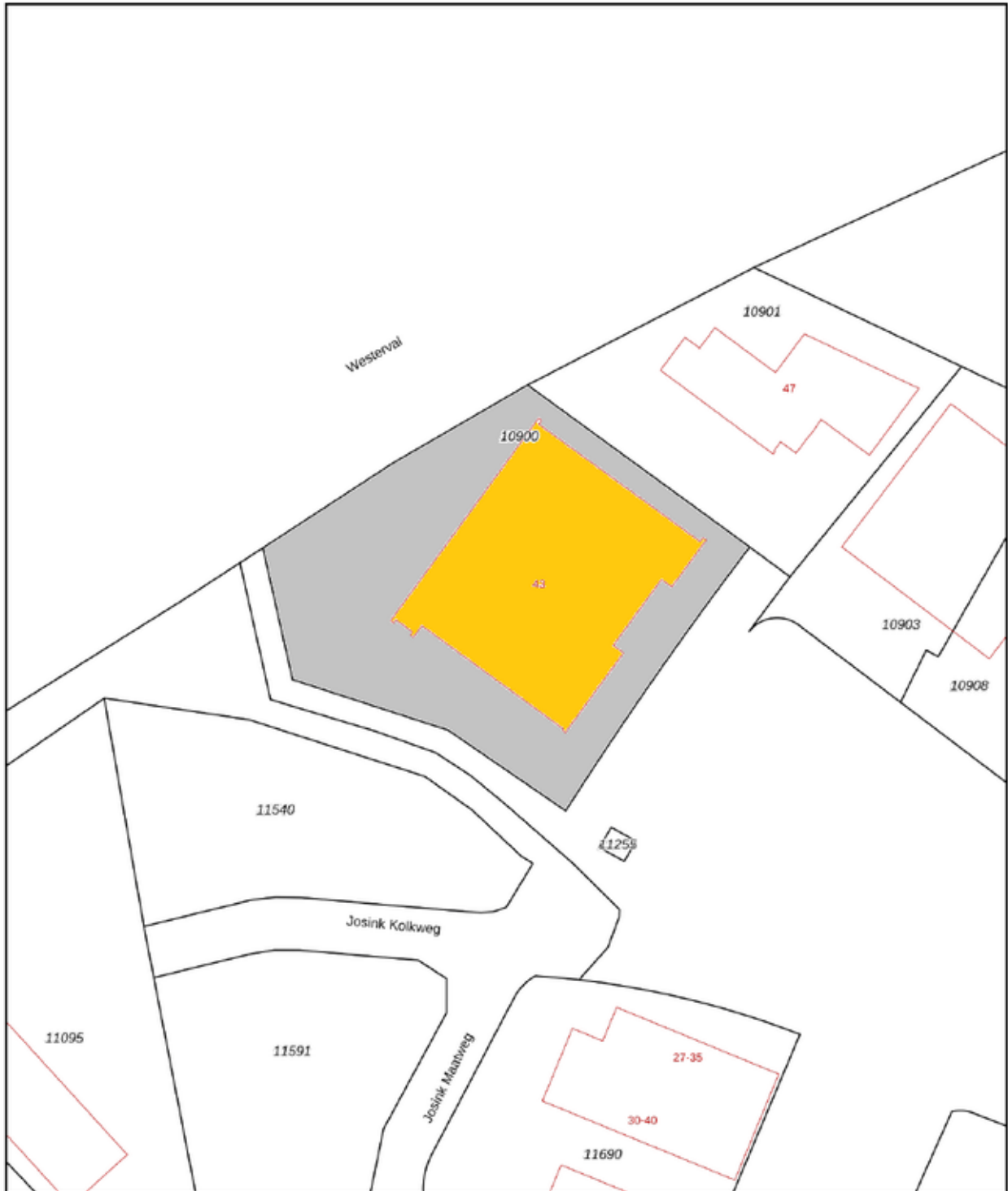



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

# Kadastrale kaart

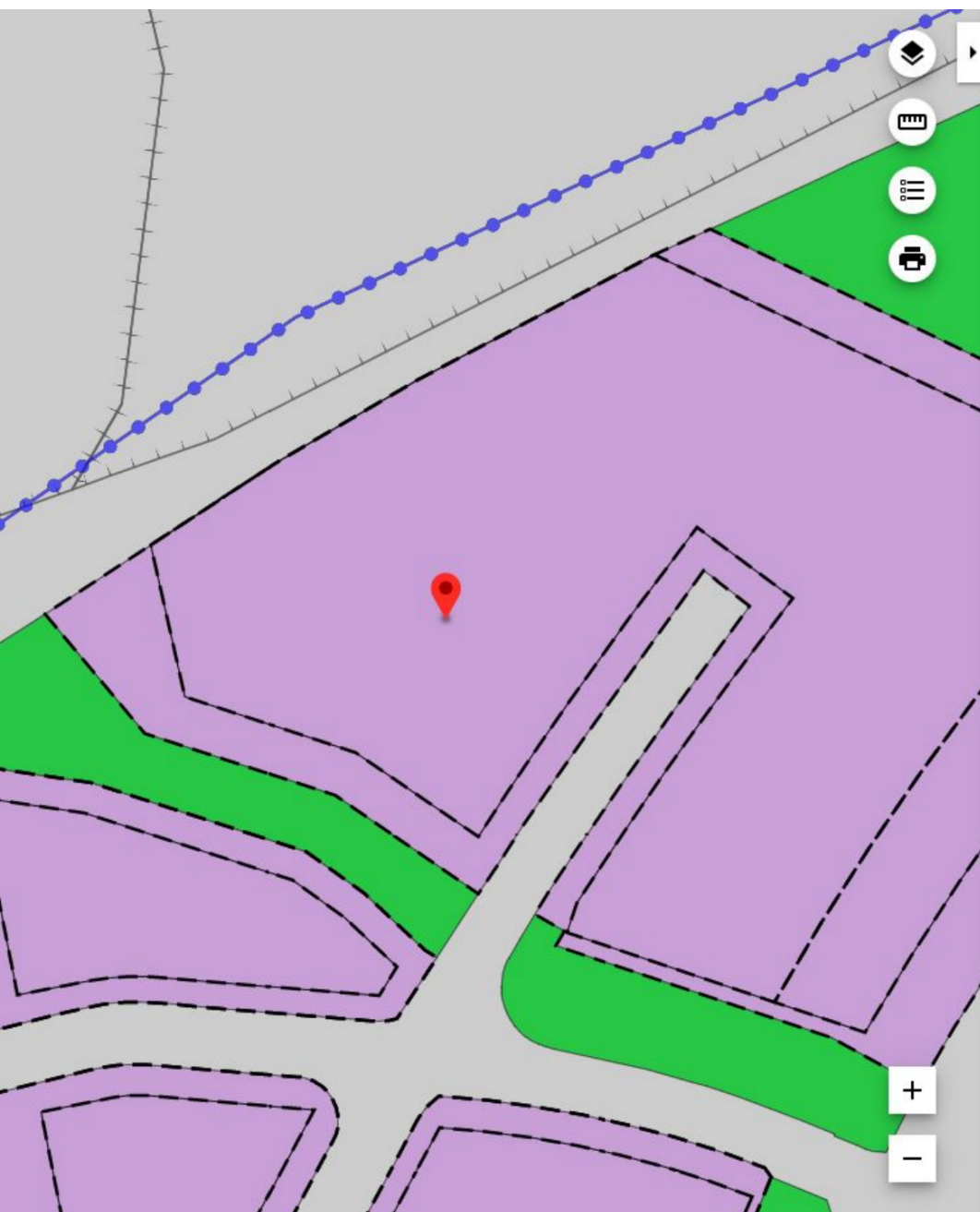
Kadastrale kaart

Uw referentie: Boers & Lem



<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 1000</p>	<p>Kadastrale gemeente Lonneker Sectie N Perceel 10900</p>	
<p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 december 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>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.</p>		

# Bestemmingsplan



Stadsveld - Pathmos 2019

Gemeente Enschede

bestemmingsplan

onherroepelijk (vastgesteld 2021-02-01)

PLEKINFO

DOCUMENTEN


KENMERKEN

 254376.8, 470722.7

 Enkelbestemming  
Bedrijventerrein

 Bouwvlak

 Functieaanduiding  
bedrijf tot en met categorie 3.2

 Maatvoering  
o maximum bouwhoogte: 14 m  
o minimum bouwhoogte: 7 m

# Bestemmingsplan

12-01-2023 11:06

Stadsveld - Pathmos 2019: Regels

## ARTIKEL 6 BEDRIJVENTERREIN

### 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 meubelspuitierij 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

- a. op de voor "Bedrijventerrein" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 6.1 worden gebouwd;
- b. de in dit artikel opgenomen regels voor gebouwen gelden ook voor overkappingen;
- c. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- d. 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;
- e. 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.
- f. de afstand van een vrijstaand hoofdgebouw of een blok van twee of meer aaneengesloten hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt tenminste 3 meter.
- g. ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" mag de bouwhoogte niet worden overschreden;
- h. ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage" mag het maximum bebouwingspercentage niet worden overschreden;
- i. 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;
- j. 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;
- k. 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;
- l. de minimum bouwhoogte en de minimum goothoogte als bedoeld onder i, j, en k gelden niet voor bijgebouwen.
- m. 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%.
- n. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
- o. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 10 meter bedragen;
- p. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen.

# Bestemmingsplan

12-01-2023 11:08

Stadsveld - Pathmos 2019: Regels

## 6.3 AFWIJKEN VAN DE BOUWREGELS

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

- a. 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;
- b. 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;
- c. 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.
- d. 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;
- e. lid 6.2 onder m, sub 3, voor het bouwen van gebouwen tot op de perceelsgrens;
- f. lid 6.2 onder n, voor een bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 3 meter.

## 6.4 SPECIFIEKE GEBRUIKSREGELS

- a. 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.
- 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, tenzij de opslag van goederen uit het oogpunt van rampenbestrijding geen gevaar oplevert.
- c. 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 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!



**Vastgoedconsultant**

**Amber van Tubbergh**



06 - 86 86 51 25



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



**BOERS  
& LEM**

# Bekijk dit bedrijfspannd online!

BOERS  
& LEM

Josink Maatweg 43, 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](mailto:INFO@BOERSENLEM) | [WWW.BOERSENLEM.NL](http://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.

