

**BOERS
& LEM**

RECLAME

Te koop/Te huur

Josink Kolkweg ong, Enschede

Welkom bij Boers & Lem

Je droomt, je durft, je groeit

Wij geloven in een groeiend Twente. We zien daarin een rol voor onszelf als het gaat om vastgoed. We hebben ideeën, zijn vindingrijk en denken graag groots. Die eigenschappen combineren we met kennis, inzicht en een berg ervaring.

Betrokken

Bij Boers & Lem draait alles om échte betrokkenheid. We zijn meer dan alleen een zakelijke partner; we werken vanuit een oprechte interesse in onze klanten, collega's en partners. Onze betrokkenheid zorgt ervoor dat we net dat stapje extra zetten om samen tot de beste resultaten te komen.

Competitie

We houden van uitdaging en streven altijd naar het beste. Competitie betekent voor ons niet alleen beter worden dan de rest, maar vooral beter worden dan gisteren. Door continu te leren, groeien en verbeteren, blijven we onszelf en anderen inspireren om topprestaties te leveren.

Vindingrijk

Innovatie zit in ons DNA. Bij Boers & Lem geloven we dat er voor elke uitdaging een oplossing is – en vaak zelfs meerdere. Door creatief, flexibel en oplossingsgericht te denken, verrassen we onze klanten met slimme en praktische ideeën.

Lef

Durven is doen. Lef betekent voor ons niet alleen het nemen van risico's, maar vooral het hebben van de moed om keuzes te maken en verantwoordelijkheid te nemen. Bij Boers & Lem stappen we uit onze comfortzone, staan we stevig in onze schoenen en nemen we initiatief. Want echte groei begint waar je durft.

Jouw makelaar:



Bart Wientjes

Directeur - eigenaar /
vastgoedadviseur



06 - 53 73 03 43



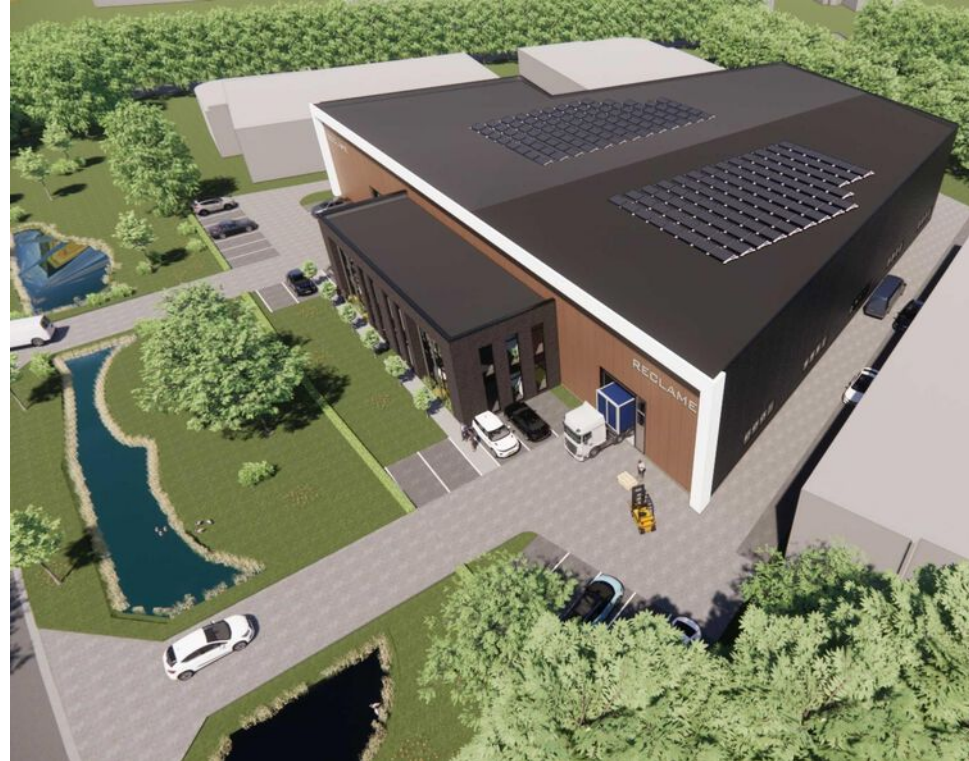
bart@boersenlem.nl





Inhoudsopgave

- 1 **Introductie & Kenmerken**
- 2 **Omschrijving**
- 3 **Indeling & oppervlakte(n)**
- 4 **Foto's**
- 5 **Plattegronden**
- 6 **Locatie**
- 7 **Kadastrale kaart**
- 8 **Bestemmingsplan**
- 9 **Aanvullende informatie**
- 10 **Contactgegevens**



1 Introductie

Te koop/te huur! 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 m² en 1.340 m² 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.



Kenmerken

Bouwjaar

2025

Oppervlakte pand

Circa 3.030 m²

Locatie

Gelegen op een mooie zichtlocatie, aan de Josink Kolkweg, op bedrijventerrein Josink Es te Enschede

Parkeren

Parkeren is mogelijk op eigen terrein, bestaande uit 46 parkeerplaatsen

Vraagprijs

Op aanvraag

Aanvaarding

Verwachte oplevering Q2 2025

2 Omschrijving

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.

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.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Lonneker

Sectie: N

Nummer: 11711

Grootte: 4.766 m²

Bestemmingsplan

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

Voorzieningen

Bedrijfsruimte:

- vrije hoogte ca. 10 m¹ (exacte hoogte nader te bepalen);
- vloerbelasting ca. 2.500 kg per m²;
- puntbelasting ca. 5.000 kg per m²;
- vlakke in het werk gestorte betonnen vloer;
- LED verlichting (250 LUX);
- 2 elektrisch bedienbare overheaddeuren inclusief benodigde krachtstroomaansluiting;
- isolatiewaarde van RC= 6,3 m².K/W voor het dak en RC=4,7 m².K/W voor de gevels; en RC=3,7 m².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).

2 Omschrijving

Voorzieningen

Kantoorruimte:

- begane grondvloer: geïsoleerd $RC=3,7 \text{ m}^2.K/W$ betonnen systeemvloer, 500 kg/m²;
- verdiepingsvloer: betonnen systeemvloer, 500 kg/m²;
- 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 $RC= 6,3 \text{ m}^2.K/W$ voor het dak en $RC=4,7 \text{ m}^2.K/W$ 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.

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.

Prijs

Op aanvraag beschikbaar.

Servicekosten

Niet van toepassing.

Huurovereenkomst

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

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.

BTW

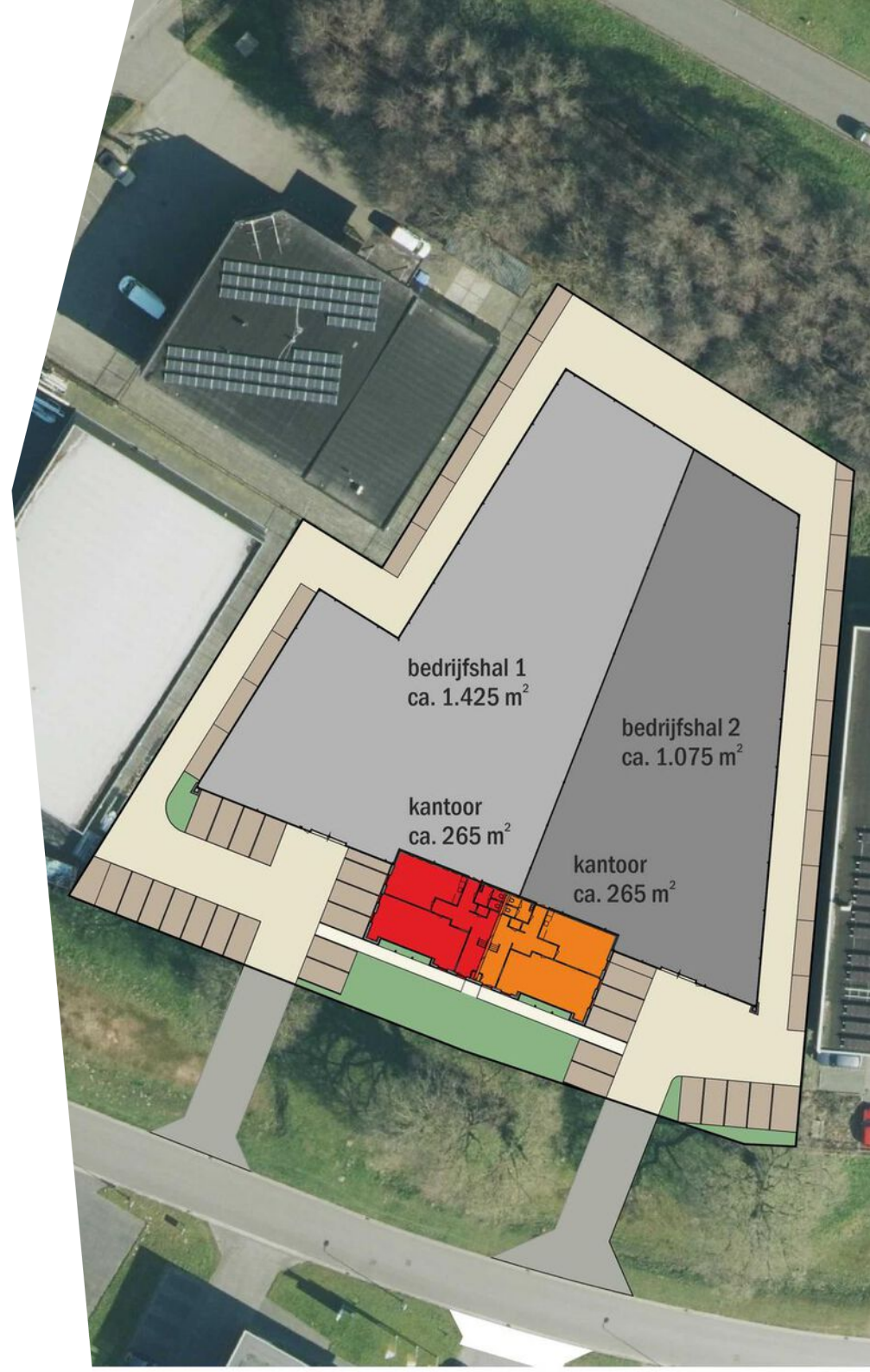
Verhuurder wenst te opteren voor BTW-belaste huur en verhuur. Ingeval huurder de BTW niet kan verrekenen zal de huurprijs in overleg met huurder worden verhoogd ter compensatie van de gevolgen van het vervallen van de mogelijkheid om te opteren voor BTW-belaste verhuur.

Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder/verkoper

Informatie

Wij hebben getracht middels deze zorgvuldig samengestelde documentatie je zo uitgebreid mogelijk te informeren. Desondanks kunnen hieraan geen rechten worden



3 Indeling & oppervlakte(n)

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte	
Object 1			
Begane grond	Bedrijfsruimte	ca.	1.425 m²
Begane grond	Kantoorruimte	ca.	265 m²
Object 2			
Begane grond	Bedrijfsruimte	ca.	1.075 m²
Begane grond	Kantoorruimte	ca.	265 m²

De oppervlakten zijn gemeten door verhurend/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.



4 Foto's



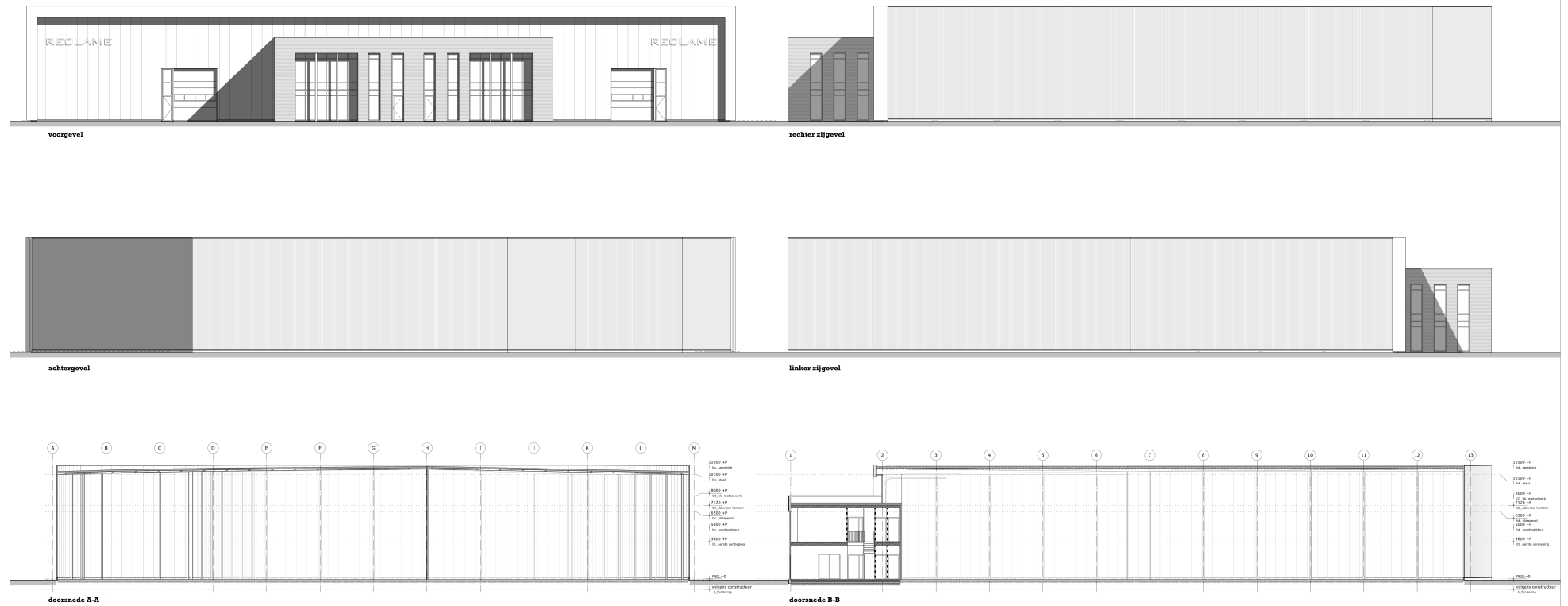




5



Plattegrond



6 Locatie

Locatie

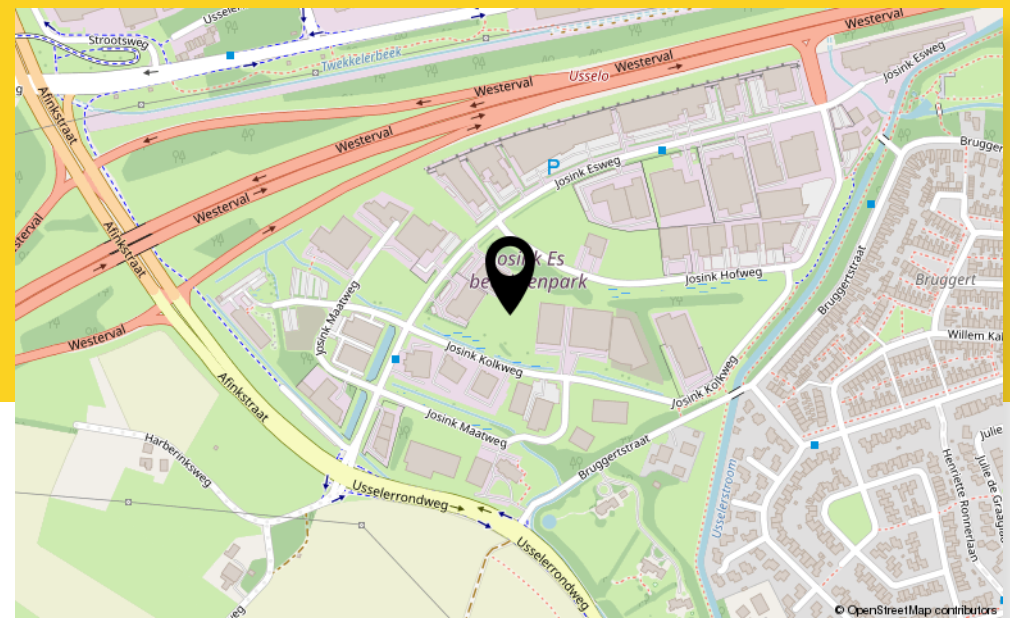
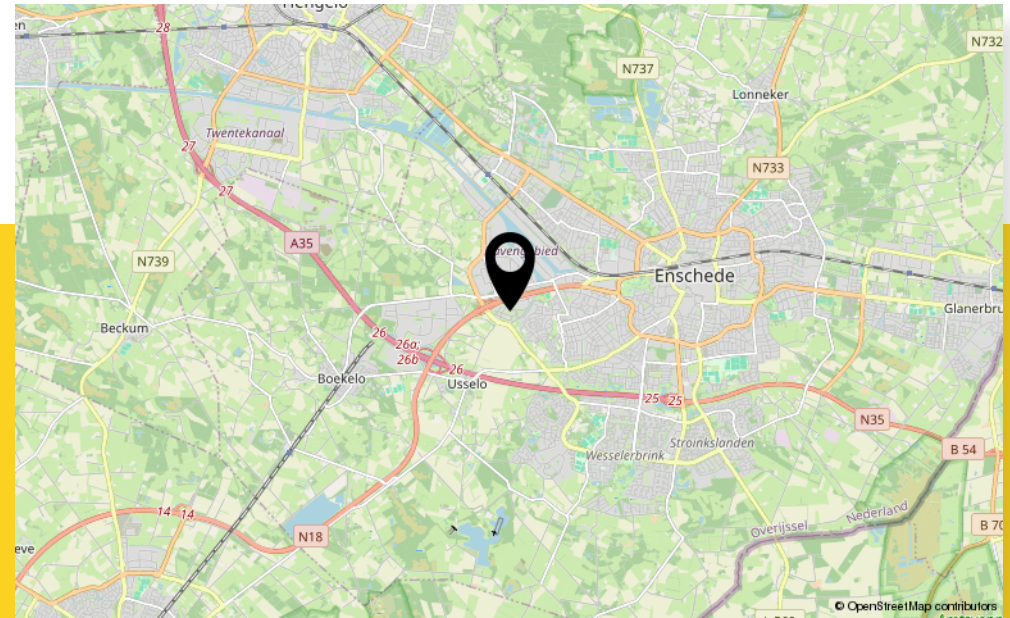
Het object is gelegen op een mooie zichtlocatie, aan de Josink Kolkweg, op bedrijventerrein Josink Es te Enschede.

(Snel)wegen

Het terrein is gelegen aan de Westzijde van Enschede aan de Westerval, de hoofdinvalsweg aan de Westkant van Enschede, nabij de A35, afrit 26.

Openbaar vervoer

Met het openbaar vervoer is de Josink Es goed bereikbaar.



7 Kadastrale kaart

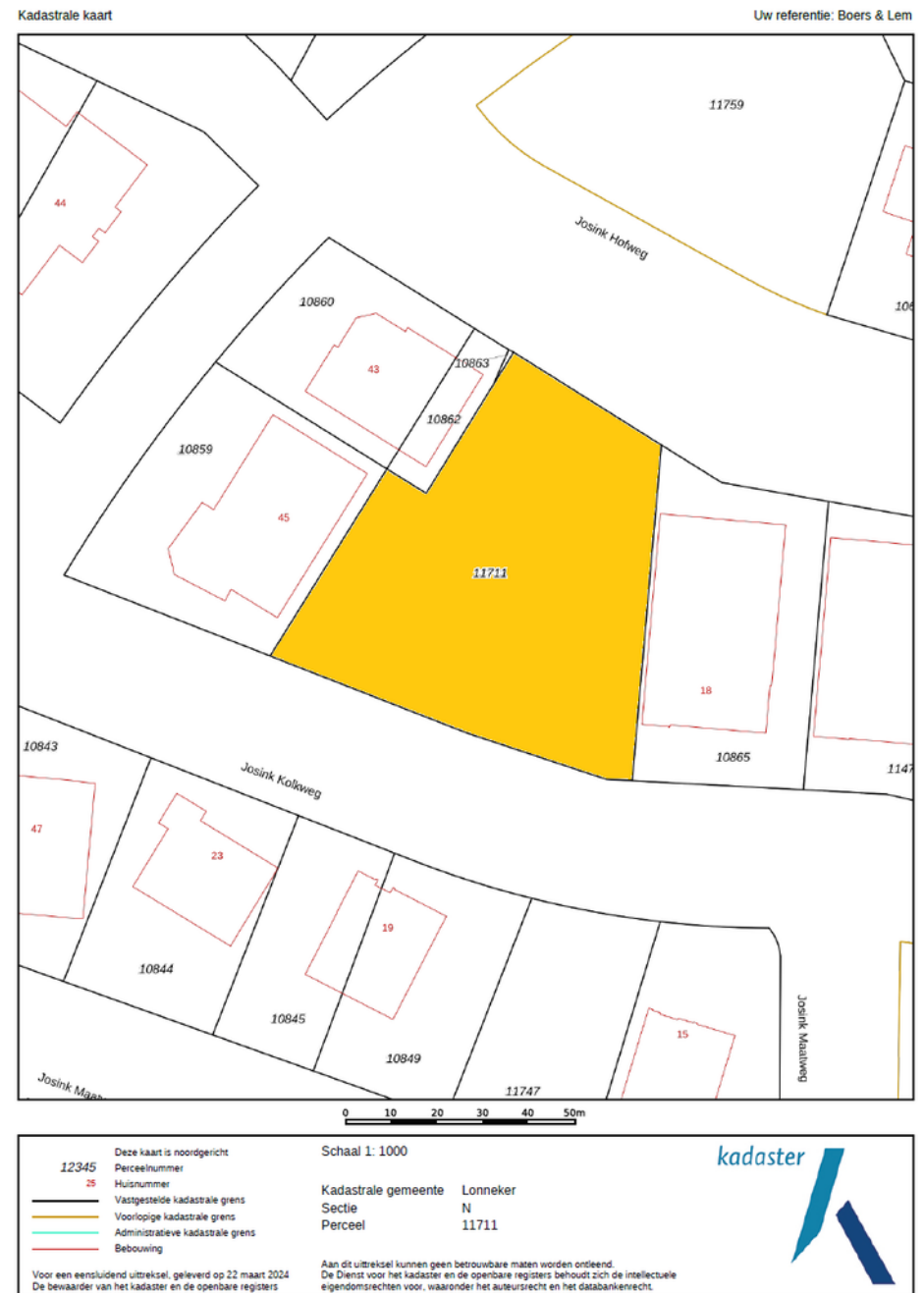
Kadastrale kenmerken

Gemeente: Lonneker

Sectie: N

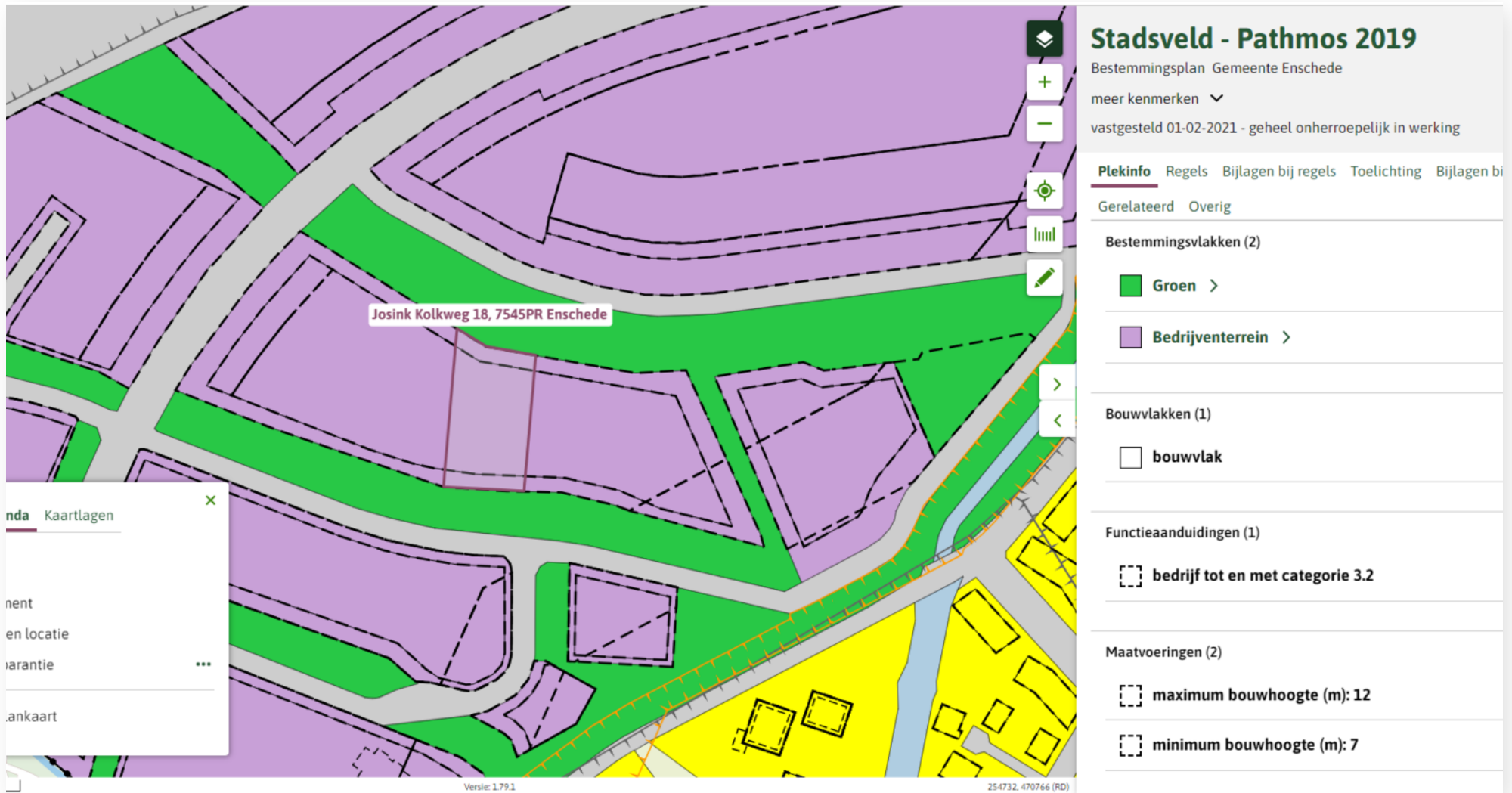
Perceel: 11711

Oppervlakte: 4.766 m²



8 Bestemmingsplan

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



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 m²;
- 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 m² per bouwperceel en een maximale bouwhoogte van 5 meter;

- 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.

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 m² 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

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.

9 Aanvullende informatie

Waar kunnen we je nog meer mee helpen?

Investeren in bedrijfstvastgoed is investeren in jouw toekomst. Een solide werkomgeving vormt de basis voor het realiseren van jouw ambities en dromen. Om die reden ondersteunen we je niet alleen met deskundige makelaardij, maar ook met betrouwbare taxaties en strategisch advies.

Taxatie & Advies

Bij Boers & Lem begrijpen we dat vastgoedtaxatie een vak is dat vraagt om precisie, onafhankelijkheid en een grondige kennis van de regio. Onze taxateurs beheersen dit vak als geen ander. We werken snel en onafhankelijk, zodat je op korte termijn weloverwogen beslissingen kunt nemen, zoals bij aan- of verkoop, of bij het bepalen van een marktconforme huurprijs.

Gevalideerde, onafhankelijke aanpak

We stellen de waarde van vastgoed vast aan de hand van een beproefde, gevalideerde methodiek en vertalen die input naar een uniform format. Onze taxatieafdeling levert dan ook taxatierapporten op die overal geaccepteerd worden. We laten alle taxaties bovendien door een tweede RT-taxateur beoordelen conform het vier-ogen-principe. Daarmee is onze onafhankelijkheid gegarandeerd.

Wij denken professioneel, persoonlijk en enthousiast met je mee

Een goede vastgoedadviseur is meer dan een taxateur. We denken professioneel, persoonlijk en met enthousiasme met je mee. Onze adviseurs combineren een groot netwerk met actuele marktkennis en de vaardigheid om helder te communiceren. Maar het allerbelangrijkst? We voelen ons betrokken bij jouw ambities en helpen je vooruitkijken naar groeiscenario's die aansluiten bij jouw organisatie.

088-263 77 30

taxatie@boersenlem.nl

**“De werkelijke waarde bepalen
van een bedrijfspand is een vak apart”**



10 Contactgegevens

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 werken samen met onze vastgoedadviseurs de mogelijkheden. Wij helpen je graag!

**“Lef en inzicht
zijn essentieel”**



Bart Wientjes

Directeur - eigenaar /
vastgoedadviseur



06 - 53 73 03 43



bart@boersenlem.nl

info@boersenlem.nl
www.boersenlem.nl

**BOERS
& LEM**

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.nl

www.boersenlem.nl

**BOERS
& LEM**