



Ruim parkeren op eigen terrein

Gelegen op zichtlocatie aan belangrijke invalsweg "Westerval"

# TE HUUR

## moderne bedrijfs-/kantoorruimte

oppervlakte ca. 390 m<sup>2</sup> - 2<sup>e</sup> verdieping

**Josink Maatweg 47, Enschede**  
Vragen? Bel Alexander Engelbertink | 053 485 22 44





## OBJECT

### Algemeen

Voor de verhuur bieden wij aan moderne bedrijfs-/kantoorruimte gesitueerd op de 2e verdieping in dit moderne bedrijfspand, gelegen aan de Josink Maatweg 47 te Enschede. De bedrijfs-/kantoorruimte is gelegen op een prominente zichtlocatie langs de Westerval in Enschede op het bedrijventerrein de Josink Es.

In totaal is 390 m<sup>2</sup> beschikbaar verdeeld over een grote kantoorruimte, kleinere kantoor kamers en een ruimte kantine. Het object is voorzien van ruim parkeren op eigen terrein en kent een representatieve gemeenschappelijke entree op de begane grond, die wordt gedeeld met Croonwolter&dros.

### Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan "Stadsveld-Pathmos 2019" met als enkelbestemming "Bedrijventerrein".

### Kadastraal

Gemeente	Lonneker
Sectie	N
Nummer	10901
Groot	2.580 m <sup>2</sup>

### Bouwjaar

2008.

## Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 390 m<sup>2</sup> en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	Gemeenschappelijke entree + Lift	
2 <sup>e</sup> verdieping	Kantoorruimte	ca. 390 m <sup>2</sup>
Totaal		ca. 390 m <sup>2</sup>

De oppervlakten zijn gemeten door verhurend 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.

## Bijzonderheden

De verhuurder heeft de kennis en expertise in huis om deze kantoorruimte af te stemmen op de specifieke gebruikerswensen van de huurder. Verhuurder vindt het belangrijk, dat de kantoorruimte het afwerkingsniveau krijgt dat bij u, de gebruiker, past.

Wij denken daarom graag met u mee, onderzoeken en bespreken de mogelijkheden tot maatwerk.

## Energie label

Energie label A.





## OPLEVERINGSNIVEAU

Het object wordt opgeleverd met o.a. de volgende voorzieningen:

### Kantoorruimte

- Representatieve entree met receptiebalie
- Systeemplafond v.v. verlichtingsarmaturen
- Eigen sanitair – per verdieping
- Vloerverwarming
- Kantineruimte met keuken inclusief inbouwapparatuur
- Meervoudige ventilatie met koeling
- Scheidingswanden – bestaand (aanpassingen mogelijk)
- Vloerbedekking – bestaand (aanpassing mogelijk)
- Kabelgoten v.v. wandcontactdozen en UTP bekabeling

### Algemeen

- Representatieve entree met receptiebalie
- Lift
- Alarminstallatie
- Toegangscontrolesysteem
- 12 parkeerplaatsen op eigen terrein, afsluitbaar middels toegangspoort





## HUURGEGEVENS

### Huurprijs kantoorruimte

€ 125,-- per m<sup>2</sup>/jaar, te vermeerderen met btw.

### Huurprijs parkeerplaatsen

€ 150,-- per parkeerplaats per jaar te vermeerderen met btw.  
In totaal zijn er 12 parkeerplaatsen beschikbaar.

### Huurtermijn

5 jaar.

### Verlengingstermijn

Met aansluitende periode van telkens 5 jaar.

### Voorschot servicekosten

€ 50,-- per m<sup>2</sup>/jaar, te vermeerderen met btw.





### **Opzegtermijn**

12 maanden voorafgaande aan de expiratiedatum.

### **BTW**

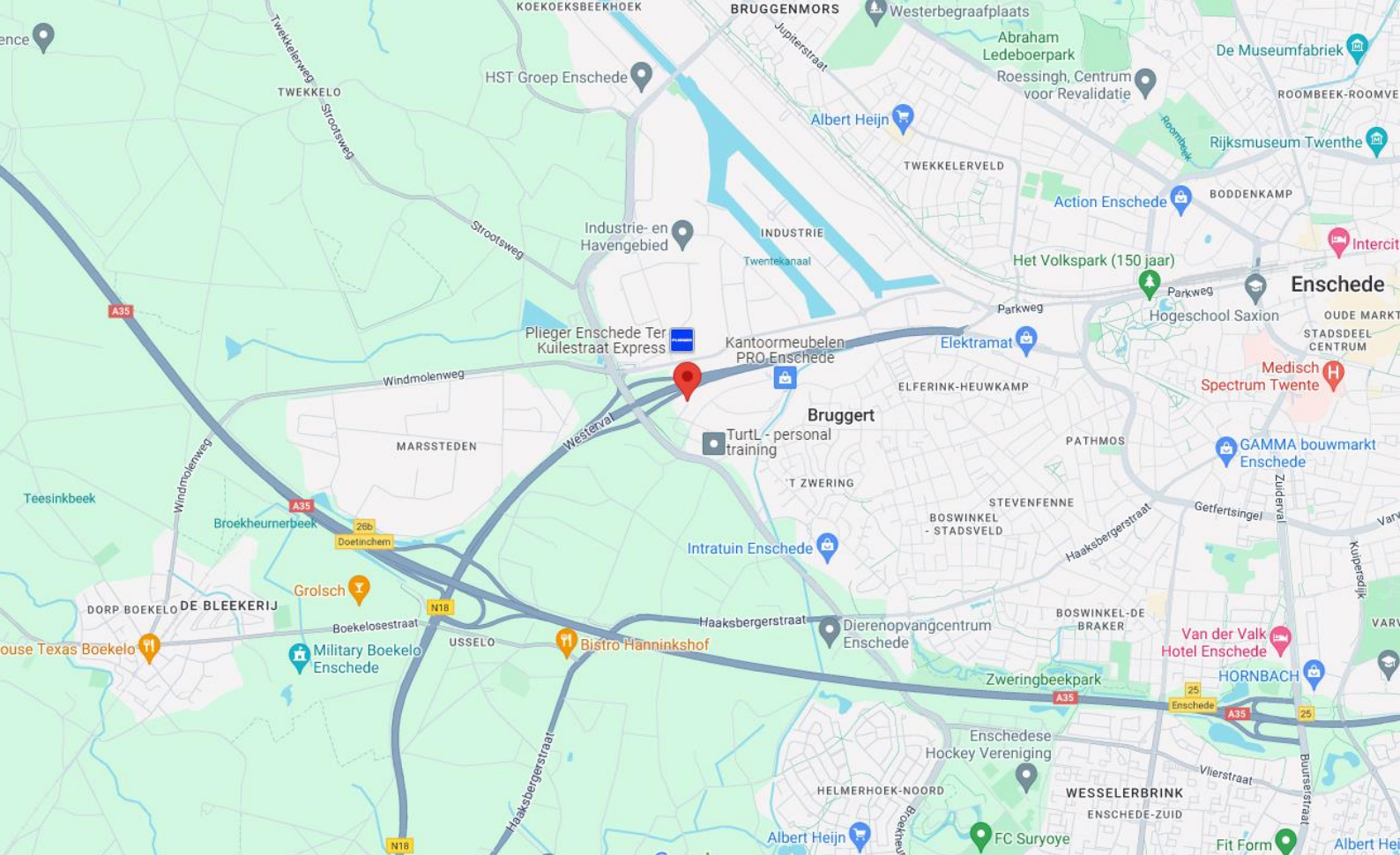
Er is sprake van een verhuur met btw. Indien huurder niet voldoet aan de fiscale 90% btw-norm zal er een btw-ervangende opslag worden berekend.

### **Zekerheidsstelling**

Doorlopende bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 3 maanden huur inclusief eventuele servicekosten en inclusief btw.

### **Indexering**

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na huuringangsdatum, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI - Alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De huurprijs zal nimmer minder bedragen dan de huurprijs van het voorafgaande jaar.



## LOCATIE

### Bereikbaarheid

Het onderhavige object is uitstekend bereikbaar door haar directe ligging aan zowel één van de hoofdentrees van Enschede als de afslag van de A35. Tevens ligt het object in de nabijheid van het stadscentrum van Enschede. Ook door middel van het openbaar vervoer (bus) is het bedrijventerrein 'De Josink Es' uitstekend bereikbaar.

### Locatie-/Omgevingsfactoren

Het object is gesitueerd op het fraai gelegen bedrijvenpark Josink Es op korte afstand van het stadscentrum van Enschede en direct aan de Rijksweg A35. Op het bedrijvenpark zijn onder andere gevestigd Aticom B.V., The Peppermint Company, KATO Projecten en Drukkerij Roelofs.

Het representatieve bedrijvenpark kenmerkt zich door haar diversiteit aan kleinschalige en middelgrote bedrijven die waarde hechten aan een duurzaam bedrijfspand met een kwalitatieve uitstraling en een eigen identiteit. Daarnaast zorgt het externe parkmanagement ([www.parkmanagementjosinkes.nl](http://www.parkmanagementjosinkes.nl)) o.a. voor het groenbeheer, camera bewaking en afvalstromen voor alle gevestigde ondernemers.

### Parkeren

Ruim voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein voor alle gevestigde bedrijven.





## OVERIGE INFORMATIE

### Aanvaarding

Aanvaarding per direct.

### Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

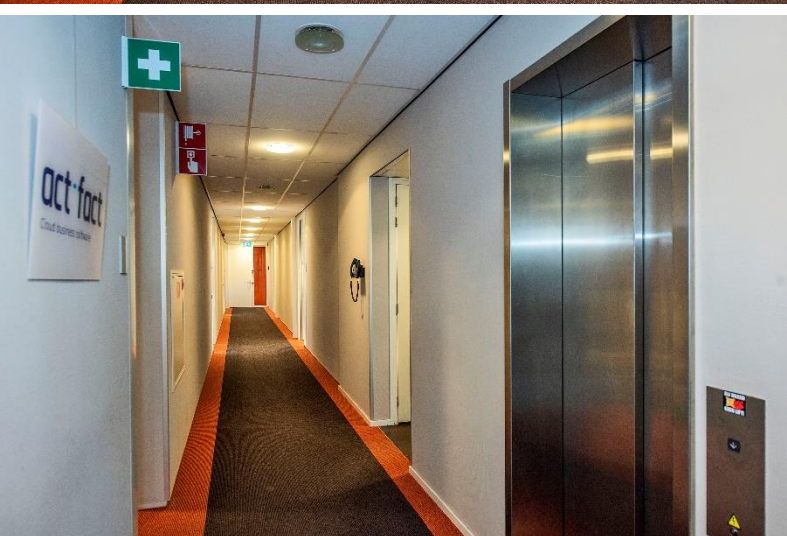
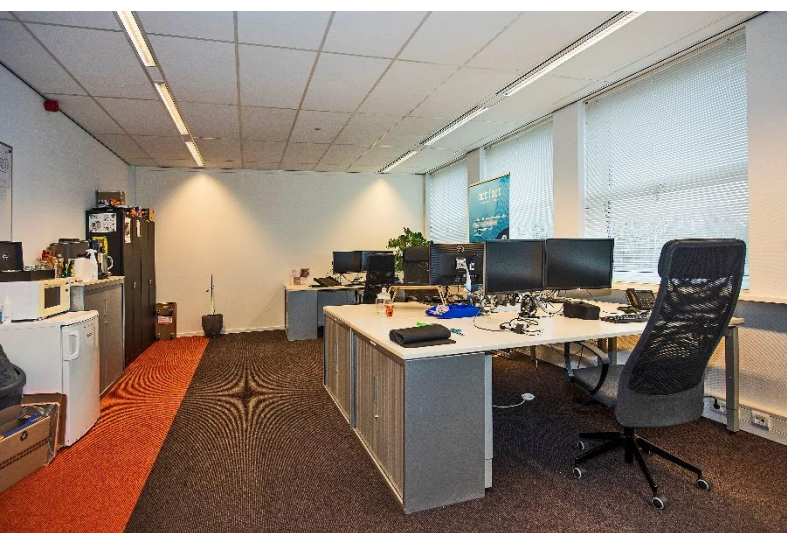
### Informatie

Wij hebben getracht middels deze zorgvuldig samengestelde documentatie u zo uitgebreid mogelijk te informeren. Desondanks kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Slechts de feitelijke situatie geeft u een juist beeld.













## OVER ONS

### Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars

Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars heeft binnen haar vakgebied op een breed terrein veel kennis en ervaring opgebouwd en is diep geworteld in deze regio.

Wij streven ernaar een full-service kantoor te zijn. Hierdoor zijn wij in staat op alle facetten van de vastgoedsector onze opdrachtgevers van dienst te zijn. Voor ieder onderdeel staat ons kantoor garant voor een hoge mate van knowhow.

Het kantoor kenmerkt zich door een gezonde agressieve commerciële aanpak. Door de specialistische werkwijze en de directe betrokkenheid van de directieleden werkt men zeer resultaatgericht. Het kantoor positioneert zich in het hogere segment van de zakelijke vastgoedmarkt. Creativiteit, inventiviteit, betrouwbaarheid, deskundigheid en rendement per m<sup>2</sup> zijn kernbegrippen.



**Alexander Engelbertink**  
053 485 22 44



Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede  
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl  
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl



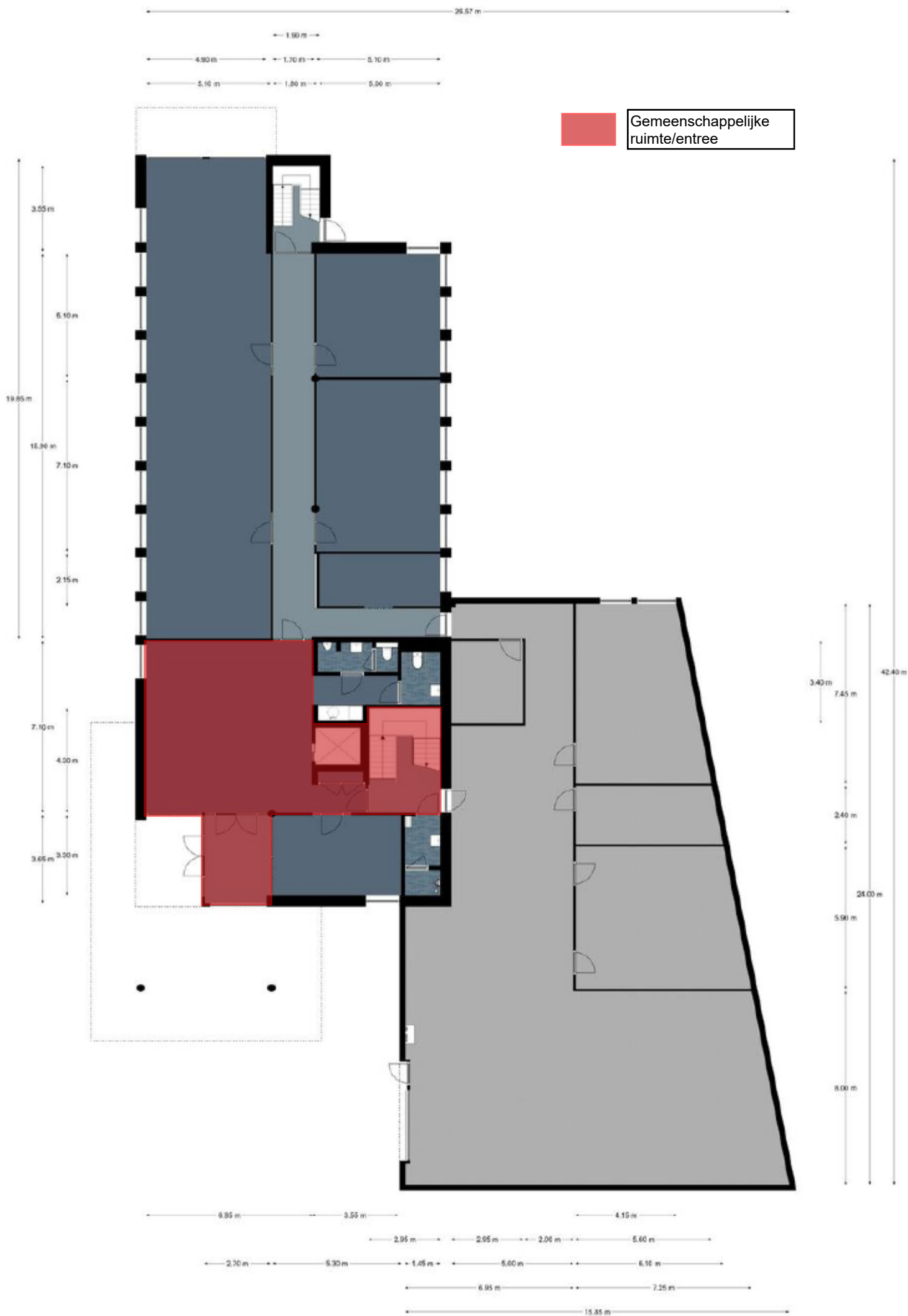
**Snelder Zijlstra**  
Bedrijfsmakelaars



## BIJLAGEN

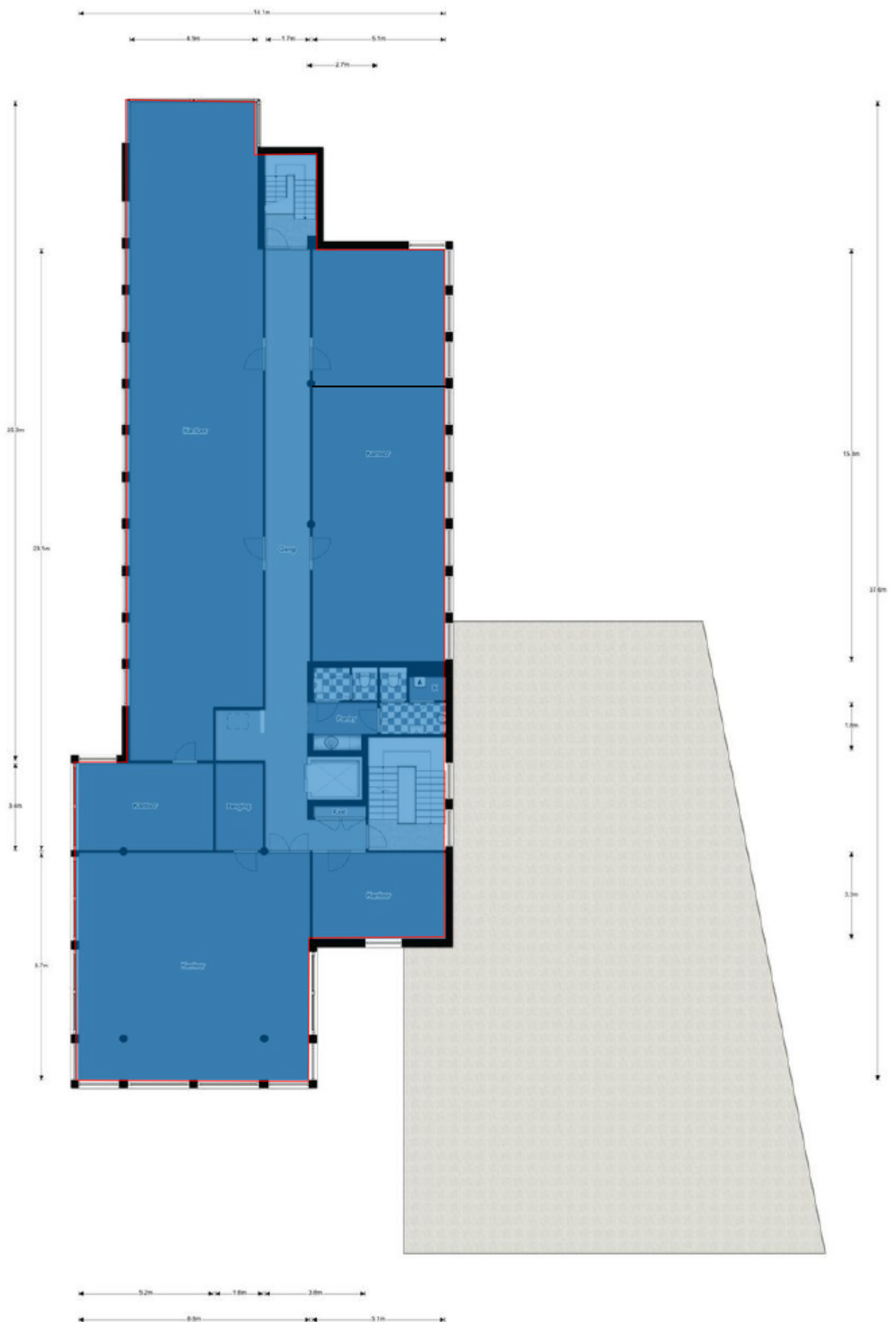
---





Begane grond, Josink Maatweg 47 te Enschede  
 De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
 Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl





**2<sup>e</sup> Verdieping, Josink Maatweg 47 te Enschede**

De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © top.r.nl



# Bestemmingsplan Stadsveld – Pathmos 2019

**254421, 470758**  
Deze coördinaten liggen in  
Josink Maatweg 47, 7545PS Enschede  
Perceel Lonneker (LNK00) N.10901

▼ Toon documenten op gekozen locatie

**Legenda** Achtergrond

Legenda

- Gekozen locatie
- Document

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

Plankaart

**Bestemmingsvlakken (1)**

- Bedrijventerrein >

**Bouwvlakken (1)**

- bouwvlak

**Functieaanduidingen (1)**

- bedrijf tot en met categorie 3.2

**Maatvoeringen (2)**

- maximum bouwhoogte (m): 14
- minimum bouwhoogte (m): 7

**254421, 470758**  
Deze coördinaten liggen in  
Josink Maatweg 47, 7545PS Enschede  
Perceel Lonneker (LNK00) N.10901

▼ Toon documenten op gekozen locatie

**Legenda** Achtergrond

Legenda

- Gekozen locatie
- Document

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

Plankaart

**Bestemmingsvlakken (1)**

- Bedrijventerrein >

**Bouwvlakken (1)**

- bouwvlak

**Functieaanduidingen (1)**

- bedrijf tot en met categorie 3.2

**Maatvoeringen (2)**

- maximum bouwhoogte (m): 14
- minimum bouwhoogte (m): 7

**254421, 470758**  
Deze coördinaten liggen in  
Josink Maatweg 47, 7545PS Enschede  
Perceel Lonneker (LNK00) N.10901

▼ Toon documenten op gekozen locatie

**Legenda** Achtergrond

Legenda

- Gekozen locatie
- Document

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

Plankaart

**Bestemmingsvlakken (1)**

- Bedrijventerrein >

**Bouwvlakken (1)**

- bouwvlak

**Functieaanduidingen (1)**

- bedrijf tot en met categorie 3.2

**Maatvoeringen (2)**

- maximum bouwhoogte (m): 14
- minimum bouwhoogte (m): 7



## 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 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

- 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.

### 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 SPECIEFIEKE 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 GEBRUIKREGELS**

### **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.



## **Goed verzekerd** met Snelder Zijlstra Verzekeringen

Of je nu net begonnen bent als ondernemer of recentelijk wijzigingen hebt doorgevoerd binnen jouw bedrijf, onze verzekeringsadviseur staat voor je klaar. Samen inventariseren we welke verzekeringen er al afgesloten zijn en welke nog nodig zijn voor jouw onderneming. Wij lopen zorgvuldig na of ze aansluiten op de actuele situatie van jouw bedrijf.

### **De best passende verzekering voor**

- ✓ Gebouwen
- ✓ Bedrijfsschade
- ✓ Aansprakelijkheid
- ✓ Werknemers
- ✓ Transport
- ✓ Mobiliteit

### **Contact opnemen?**

Onze verzekeringsadviseur komt graag langs voor een vrijblijvende check-up. Neem contact op voor meer info!

053 485 22 55

verzekeringen@snelderzijlstra.nl

**snelderzijlstra.nl**

*Plan een  
kosteloze  
check-up!*



[snelderzijlstra.nl/  
zakelijk-verzekeren](https://snelderzijlstra.nl/zakelijk-verzekeren)



**Niels Voortman**  
Adviseur  
zakelijke verzekeringen