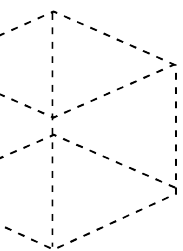
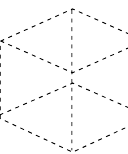




**TE HUUR**

**NIEUW TE BOUWEN BEDRIJFSKOMPLEX**

Entersestraat ong. Goor



# Kenmerken & specificaties



Oppervlakte bedrijfsruimte	van circa 350 m <sup>2</sup> tot circa 2.800 m <sup>2</sup>
Oppervlakte kantoorruimte	van circa 350 m <sup>2</sup> tot circa 700 m <sup>2</sup>
Locatie	bedrijventerrein Zenkelsdamhoek
Parkeren	op eigen terrein met mogelijkheid voor laden en lossen, loading docks
Bestemming	"Bedrijventerrein" met Bedrijf tot en met categorie 3.2
Huurprijs bedrijfsruimte	€ 58,- per m <sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met BTW
Huurprijs kantoorruimte	€ 130,- per m <sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met BTW
Aanvaarding	streefdatum bouwkundige oplevering is Q3 2025

# Omschrijving

Op een uitstekende zichtlocatie op de hoek van de Enterseweg en Nieuwenkampsmaten op bedrijventerrein Zenkelsdamhoek in Goor bieden wij dit nieuw te bouwen bedrijfscomplex voor de verhuur aan.

Het bedrijventerrein ligt direct aan de N374 en is hierdoor uitstekend bereikbaar. Op dit moment zijn er op het bedrijventerrein veel panden in aanbouw waardoor het bedrijventerrein een modern en duurzaam karakter krijgt.

De locatie is uitermate geschikt voor opslag- en/of productiedoeleinden.

Voor en naast het object zal ruime parkeergelegenheid gerealiseerd worden met uitstekende mogelijkheden voor laden en lossen door middel van loading docks en grote manoeuvreerruimte.

## Indeling

Unit 1

Indeling	Metrage
Kantoor-bedrijfsruimte / showroom begane grond	ca. 400 m <sup>2</sup>
Bedrijfsruimte ( vrije hoogte ca. 9 meter )	ca. 350 m <sup>2</sup>
Kantoorruimte 1e verdieping	ca. 350 m <sup>2</sup>

Unit 2

Indeling	Metrage
Bedrijfsruimte ( vrije hoogte ca. 9 meter )	ca. 950 m <sup>2</sup>

Unit 3

Indeling	Metrage
Bedrijfsruimte (vrije hoogte ca. 9 meter)	ca. 2.800 m <sup>2</sup>
4 loadingdocks	

In dit stadium zijn eisen en wensen van toekomstige gebruikers betreffende de inrichting en het opleveringsniveau nog bespreek- en onderhandelbaar. Zo kan een bedrijfsruimte op maat en met een eigen identiteit gecreëerd worden. In overleg kunnen units samengevoegd worden, afhankelijk van de wensen van de kandidaat huurder.

## Kadastrale gegevens

Gemeente: Goor

Sectie: A

Nummer: 3910 (nog te splitsen).

## Voorzieningen

Kantoorruimte (casco + onder andere):

- luxe en ruime entree;
- akoestische systeemplafonds v.v. LED-armaturen, geschikt voor beeldschermgebruik;
- vloerverwarming en koeling van de kantoren middels airconditioning;
- separate heren en damestoiletten op iedere etage;
- sanitaire voorzieningen;
- pantry.

# Omschrijving

## Vervolg voorzieningen

Bedrijfsruimte (casco +):

- laadkuil v.v. loading docks (afhankelijk van de unit);
- overheaddeuren voorzien van 1 glassectie met ruime afmetingen (evt. elektrisch);
- LED-verlichting;
- monoliet afgewerkte betonvloeren van 17 cm. dik, dikte eventuele etage-vloeren in onderling overleg te bepalen;
- pantry's op iedere etage;
- alle scheidingswanden tussen de bedrijfshallen/units worden uitgevoerd als geïsoleerde sandwichpanelen of ter plaatse van brandscheiding een betonwand;
- geïsoleerde wandbeplating buitenzijde met hoge isolatiewaarde;
- geïsoleerd dak, Rc 6,3, waarbij de dakconstructie zo is berekend, dat een PV-systeem zo constructief mogelijk en naar waarschijnlijkheid aangelegd gaan worden.

Algemeen:

- ruime parkeergelegenheid op eigen terrein met uitstekende mogelijkheid voor draaien, laden en lossen. Unit 3 wordt voorzien van loading docks.

## Locatie

Gelegen op een schitterende zichtlocatie op bedrijventerrein Zenkeldamhoek in Goor, in de directe nabijheid van de N347. In de nabije omgeving zijn Houthandel RTT, Hodes Huisvesting, Perfon, Overbeek Bouwmachines en ADS Groep gevestigd.

## Bereikbaarheid

Het bedrijventerrein Zenkeldamhoek is direct gelegen aan de op- en afrit van de N347 en is tevens met het openbaar vervoer zeer goed bereikbaar op ca. 10 minuten loopafstand bevindt zich een bushalte.

## Parkeren

Ruime parkeergelegenheid voor en naast het object met ruime mogelijkheden voor laden en lossen. Unit 3 zal voorzien worden van 4 loading docks.

## Bestemming

Gelegen in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Zenkeldamhoek 2021" met vigerende enkelbestemming "Bedrijventerrein", met Bedrijf tot en met categorie 3.2.

## Oplevering

In overleg, streefdatum bouwkundige oplevering is Q3 2025.



# Indeling & oppervlakte

INDELING	OPPERVLAKTE
Unit 1	
- kantoor-/bedrijfsruimte/showroom	circa 400m <sup>2</sup>
- bedrijfsruimte (vrije hoogte circa 9 meter)	circa 350 m <sup>2</sup>
- kantoorruimte eerste verdieping	circa 350 m <sup>2</sup>
Unit 2	
- bedrijfsruimte (vrije hoogte circa 9 meter)	circa 950 m <sup>2</sup>
Unit 3	
- bedrijfsruimte (vrije hoogte circa 9 meter)	circa 2.800 m <sup>2</sup>
4 loadingdocks	

In dit stadium zijn eisen en wensen van toekomstige gebruikers betreffende de inrichting en het opleveringsniveau nog bespreek- en onderhandelbaar. Zo kan een bedrijfsruimte op maat en met een eigen identiteit gecreëerd worden. In overleg kunnen units samengevoegd worden, afhankelijk van de wensen van de kandidaat huurder.



# Prijsgegevens

## **Huurprijzen**

Bedrijfsruimte: € 58,- per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met BTW.  
Kantoorruimte: € 130,- per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met BTW.

## **Servicekosten**

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

## **Huurtermijn**

In overleg, uitgangspunt is 5 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).

## **Zekerheidsstelling**

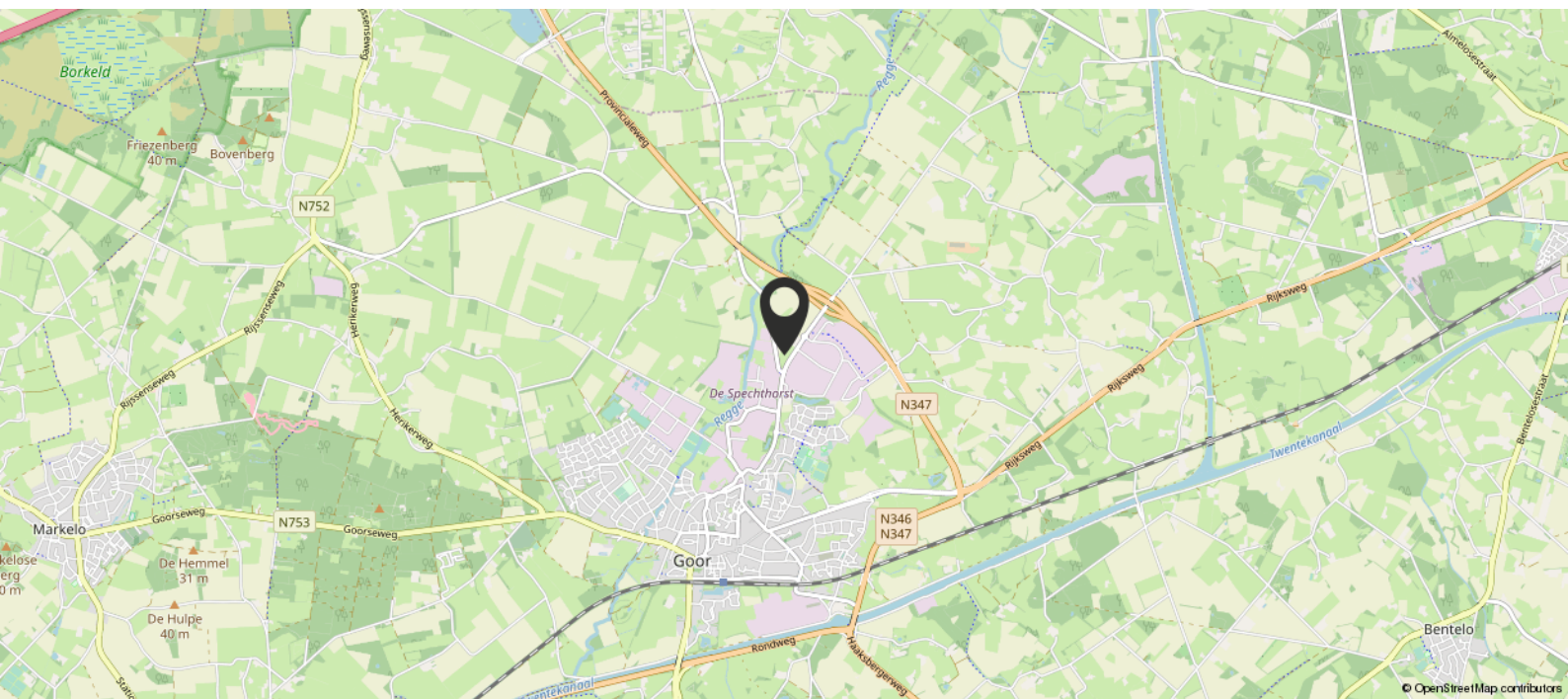
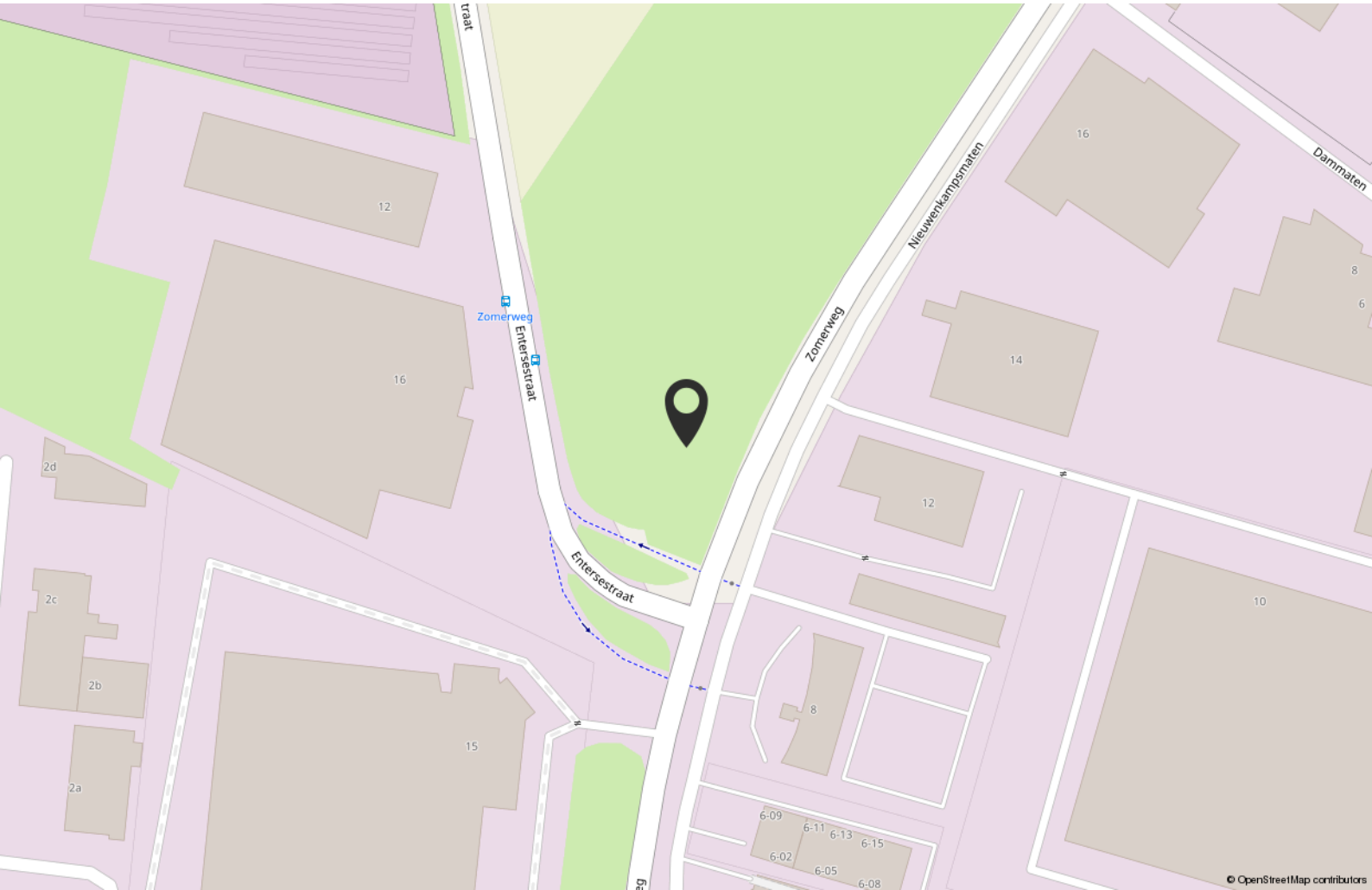
Bankgarantie conform ROZ model of een waarborgsom ter grootte van een kwartaalverplichting.

## **Huurovereenkomst**

De huurovereenkomst zal worden opgemaakt conform het ROZ model huurovereenkomst 'kantoorruimte en andere bedrijfsruimte'.



# Locatie

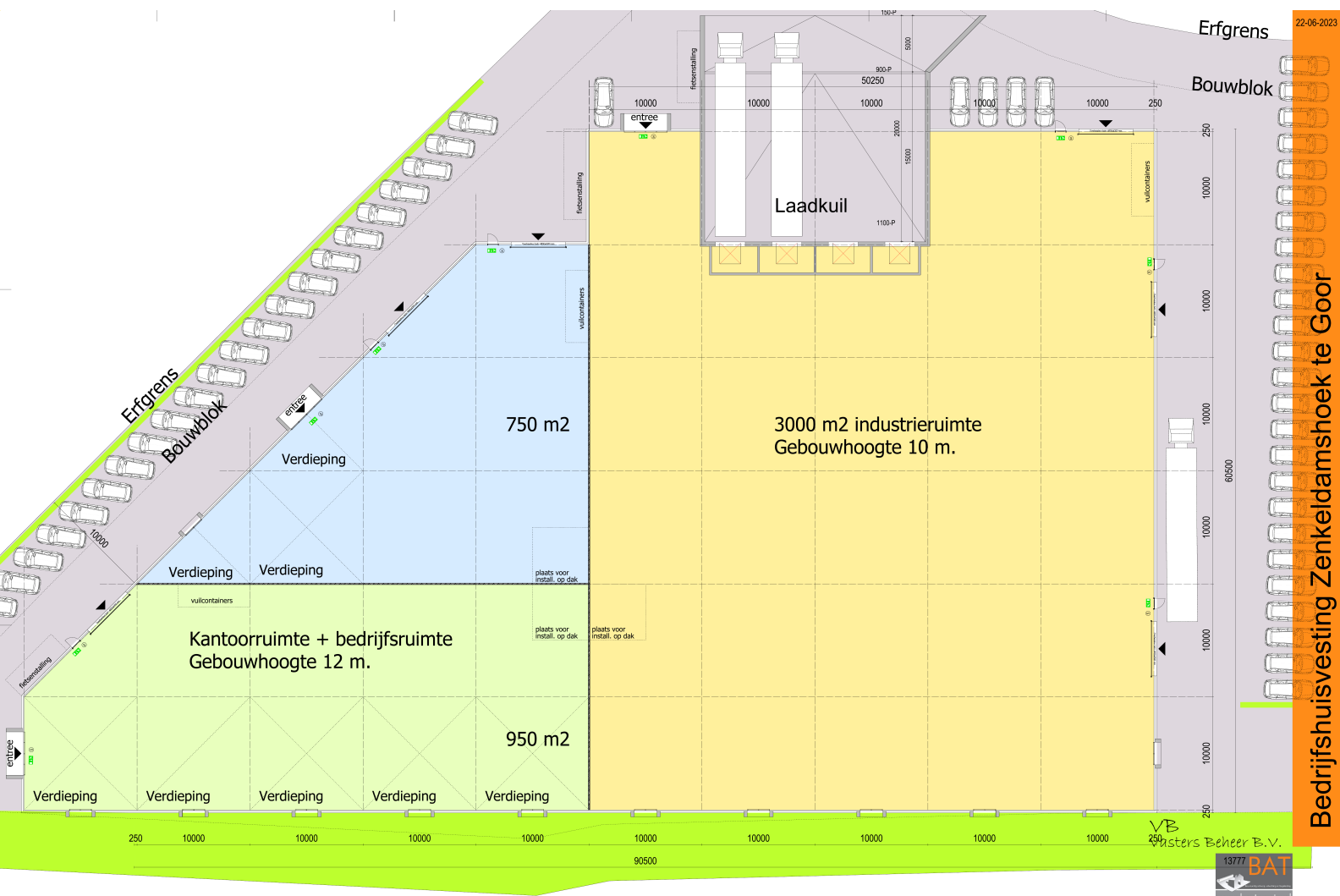




# Plattegrond



# Plattegrond



22-06-2023  
Bedrijfshuisvesting Zenkeldamshoek te Goor

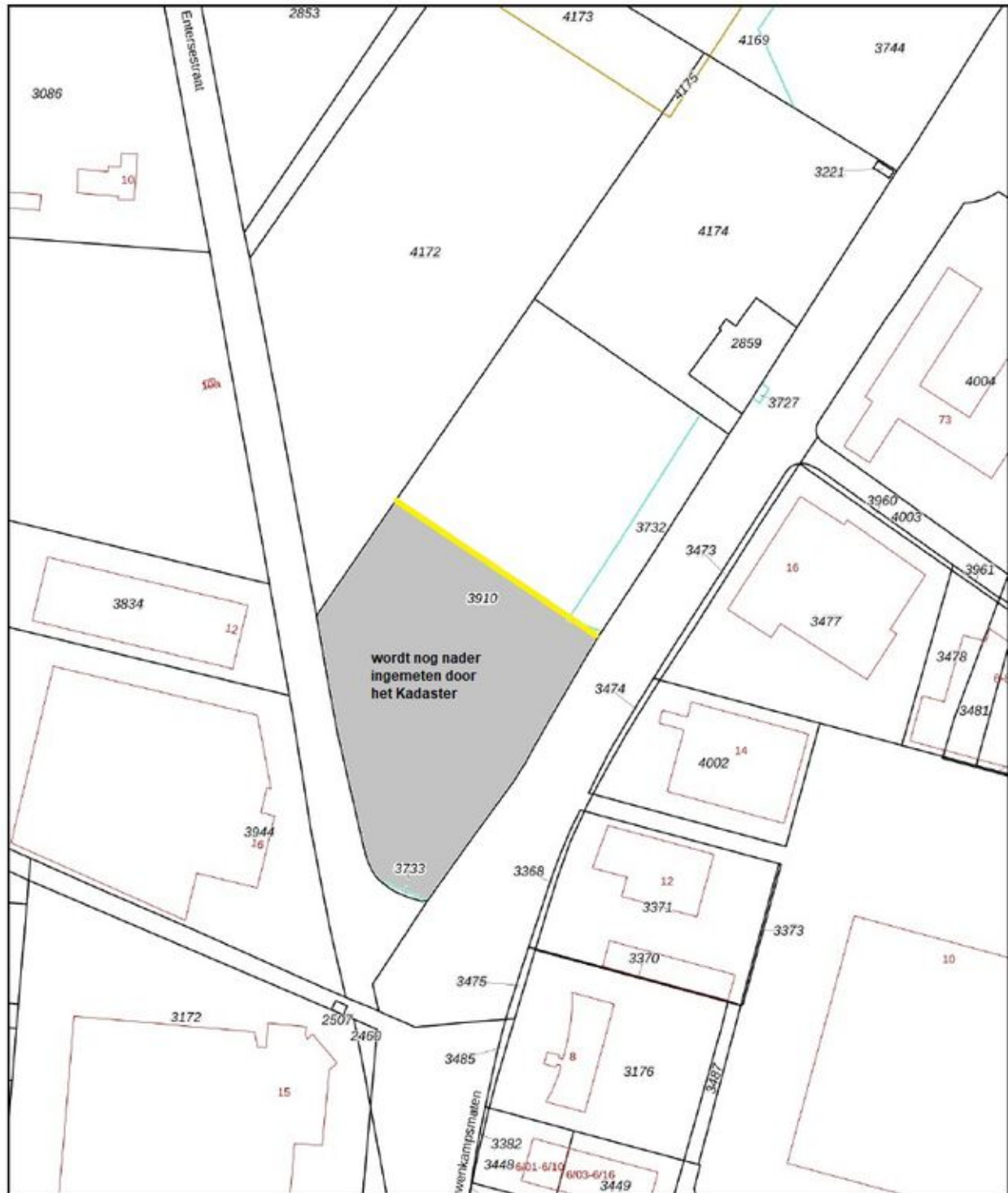
Schetsontwerp bedrijfspand Vasters Beheer B.V.



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: KR-Entersestr. Goor



0 20 40 60 80 100m

<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 2000 Kadastrale gemeente Goor Sectie A Perceel 3910</p>	
---------------------	---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 juli 2023  
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

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/view

**Ruimtelijkeplannen.nl**

ADRES:   
Geen suggestie gevonden

PLAANAAM OF -NUMMER:

GEMEENTE (15) PROVINCIE (35) RUIK (29)

**BESTEMMINGSPLANNEN**

Welk bestemmingsplan moet ik kiezen?

**R** Voorbereidingsbesluit hyperscale datacenters  
voorbereidingsbesluit vastgesteld (2022-11-08)

**G** Buitengebied Hof van Twente, Veegplan 2021  
bestemmingsplan geheel in werking (vastgesteld 2022-10-04)

**G** Bedrijventerrein Zenkeldamshoek 2021  
bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2021-12-14)

**G** Buitengebied Hof van Twente, Veegplan 2020  
bestemmingsplan deels in werking (vastgesteld 2021-10-05)

**G** Buitengebied Hof van Twente, Veegplan 2019  
bestemmingsplan

**STRUCTUURVISIES**

Verberg plannen

100 m

**Bedrijventerrein Zenkeldamshoek 2021**  
gemeente Hof van Twente  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2021-12-14)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

237354.8, 474198.1

Enkelbestemming  
Bedrijventerrein

Dubbelbestemming  
Waarde - Archeologische verwachting  
3

Funcctieaanduiding  
bedrijf tot en met categorie 3.2

Gebiedsaanduiding  
vrijwingszone - radar

# Bestemmingsplan

## Artikel 3 Bedrijventerrein

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven en instellingen zoals vermeld in de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 van de bij deze regels behorende [Bijlage 1 Staat van bedrijven](#), met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1': categorie 1, 2 en 3.1 zijn toegestaan;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2': categorie 1, 2, 3.1 en 3.2 zijn toegestaan;
- b. niet-zelfstandige zakelijke dienstverlening als ondergeschikt onderdeel van de onder a bedoelde bedrijven;
- c. productiegebonden detailhandel;
- d. groenvoorzieningen en water;
- e. verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- f. openbare nutsvoorzieningen;

met dien verstande dat:

- g. geen bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- h. seksinrichtingen en risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan;
- i. inrichtingen bedoeld in artikel 40 juncto artikel 1 van de Wet geluidhinder niet zijn toegestaan;
- j. vlees- en visverwerkingsbedrijven, zoals opgenomen in [Bijlage 1 Staat van bedrijven](#), niet zijn toegestaan;
- k. Brzo-bedrijven niet zijn toegestaan;
- l. onder water doeleinden voor afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater worden begrepen.

### 3.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
  1. de gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
  2. hoofdgebouwen dienen in de bouwgrens met de aanduiding 'gevellijn' te worden gebouwd, tenzij ter plaatse niet in een aanduiding is voorzien;
  3. in afwijking van het bepaalde in lid 3.2, sub a onder 2 mag worden afgeweken van de gevellijn ten behoeve van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen en profielen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, mits
    - minimaal twee hoekpunten van het hoofdgebouw de gevellijn raken;
    - de afwijking niet meer bedraagt dan 10 meter, gemeten loodrecht op de betreffende gevellijn;
  4. het bebouwingspercentage bedraagt ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage;

# Bestemmingsplan

5. het bebouwingspercentage bedraagt ten minste het ter plaatse van de aanduiding 'minimum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage;
  6. de bouwhoogte bedraagt ten minste en ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte
  7. de afstand van de gebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt minimaal 2,5 m.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan de bouwhoogte van gebouwen, met dien verstande dat de bouwhoogte van terreinafscheidingen niet meer dan 3 m mag bedragen;
  2. de bouwhoogte van reclamezuilen bedraagt niet meer dan de ter plaatse van het bouwvlak aangegeven bouwhoogte;
- c. De onder a en b genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde voldoen aan de welstandscriteria zoals opgenomen in [Bijlage 2](#) van de regels.

### 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van de verschijningsvorm van karakteristieke en/of cultuurhistorische panden nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van het behoud van de karakteristieke en/of cultuurhistorische verschijningsvorm van gebouwen in de omgeving.

### 3.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2, sub a, onder 5: voor het verkleinen van het bebouwingspercentage, met dien verstande dat is aangetoond dat dit vanuit de bedrijfsvoering noodzakelijk wordt geacht;
- b. lid 3.2, sub a, onder 6: voor het verlagen van de minimale bouwhoogte tot 3,5 m, met dien verstande dat is aangetoond dat dit vanuit de bedrijfsvoering noodzakelijk wordt geacht;
- c. lid 3.2, sub a, onder 8: voor het bouwen tot op de zijdelingse bouwperceelgrens;
- d. lid 3.2, sub b: ten behoeve van een bouwhoogte van terreinafscheidingen van 6 m;
- e. lid 3.2, sub c: voor het afwijken van de welstandscriteria, met dien verstande dat er advies moet worden ingewonnen bij de welstandscriteria en dit advies in acht dient te worden genomen.

# Bestemmingsplan

## 3.5 Specifieke gebruiksregels

### 3.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, met uitzondering van ondergeschikte productiegebonden detailhandel.

## 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 3.6.1 Afwijkende bedrijfscategorie

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor de vestiging van bedrijven welke in de bij deze regels behorende [Staat van bedrijven](#) worden genoemd in een naast hogere categorie en andere niet genoemde bedrijven, mits deze bedrijven naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woongebieden, al dan niet onder te stellen voorwaarden, wat betreft geur, stof, gevaar en geluid, kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven die wel zijn toegestaan.

### 3.6.2 Horeca en perifere detailhandel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor de vestiging van horecabedrijven en perifere detailhandelsbedrijven, met dien verstande dat:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet mogen worden aangetast;
- b. de parkeerbehoefte moet worden opgevangen op eigen terrein.

# 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**

**Koen van de Riet**



06 - 27 44 22 55



koen@boersenlem.nl



**BOERS  
& LEM**



# Over ons

## Meer informatie?

Neem contact op met **Koen van de Riet** (06 - 27 44 22 55 / [koen@boersenlem.nl](mailto:koen@boersenlem.nl)) of met **Barry Seelen** (06 - 86 82 97 87 / [barry@boersenlem.nl](mailto:barry@boersenlem.nl)). Zij helpen je graag!



Directeur - eigenaar / vastgoedadviseur

**Barry Seelen**



06 - 86 82 97 87



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



**BOERS  
& LEM**

# Bekijk dit nieuw te bouwen bedrijfscomplex online!

BOERS  
& LEM

Entersestraat 0 ong, Goor



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.

