



# TE HUUR

## REPRESENTATIEVE BEDRIJFSRUIMTE

Breukersweg 1, Goor

Huurprijs € 185.000,- per jaar, excl BTW



# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar	1991
Totale oppervlakte	circa 3.500 m <sup>2</sup>
Locatie	bedrijventerrein De Spechthorst
Bestemming	bedrijventerrein Goor Noord, Enkelbestemming Bedrijventerrein – bedrijf tot en met categorie 3.2
Parkeren	ruime parkeergelegenheid op eigen terrein
Energie label / energieklass	A
Aanvaarding	in overleg

# Omschrijving

Op een uitstekende zichtlocatie op bedrijventerrein De Spechthorst, wordt deze representatieve bedrijfsruimte met kantoren aangeboden voor de verhuur. Het betreft een multifunctioneel bedrijfspand met circa 3.050 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte en circa 450 m<sup>2</sup> kantoorruimte welke uitermate geschikt is voor opslag- en/of lichte productiedoelinden. Een deel van het object is ook geschikt t.b.v. showroomdoelinden.

## Indeling en metrages

De bedrijfsruimte heeft een totale oppervlakte van circa 3.500 m<sup>2</sup>, welke als volgt is onderverdeeld:

Bedrijfsruimte:	circa 3.050 m <sup>2</sup>
Werkplaatskantoren:	circa 200 m <sup>2</sup>
Kantoorruimte 1e verdieping:	circa 250 m <sup>2</sup>

De bedrijfsruimte gelegen aan de voorzijde op de begane grond van het object is eenvoudig te veranderen naar kantoor-/ showroomruimte en door middel van een trap te verbinden met de kantoorruimte gelegen op de 1e etage.

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.

## Kadastrale gegevens

Gemeente: Goor  
Sectie: A  
Nummer: 3754  
Grootte: 5.370 m<sup>2</sup>

## Voorzieningen

Het bedrijfsobject zal schoon en ontruimd worden opgeleverd inclusief de onderstaande voorzieningen:

Bedrijfsruimte:

- 4 overheaddeuren;
- LED-verlichting;
- Lichtstraten;
- Vlakke betonvloer;
- Krachtstroom;
- Sanitaire voorzieningen.

Kantoorruimte:

- Entree;
- Systeemplafonds v.v. LED-verlichting;
- Verwarming middels c.v. en radiatoren;
- Airco's;
- Sanitaire voorzieningen;
- Keuken;
- Kantine met pantry;
- Gietvloer en pvc vloeren.

Algemeen:

- Alarm installatie;
- Camera installatie;
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Grotendeels omheind buitenterrein voorzien van hekwerk en poort.

# Omschrijving

**Locatie**

Het bedrijfsobject is gelegen op bedrijventerrein De Spechthorst en gelegen aan de noordkant van Goor. Het bedrijventerrein biedt ruimte aan diverse bedrijven die gerelateerd zijn aan bouw, productie, logistiek en groothandel.

**Bereikbaarheid**

Het object is goed bereikbaar met zowel de auto als openbaar vervoer. De Rijksweg A1 is op enkele autominuten afstand gelegen en de dichtstbijzijnde bushalte is op minder dan 500 meter gelegen.

**Parkeergelegenheid**

Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein.

**Bestemmingsplan**

Bedrijventerrein Goor Noord, Enkelbestemming Bedrijventerrein – bedrijf tot en met categorie 3.2

**Aanvaarding**

In overleg.





# Indeling & oppervlakte

INDELING	OPPERVLAKTE
Bedrijfsruimte	circa 3.050 m <sup>2</sup>
Kantoorruimte 1e verdieping	circa 250 m <sup>2</sup>
Werkplaatskantoren	circa 200 m <sup>2</sup>

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.



# Prijsgegevens

**Huurprijs**

€ 185.000,- per jaar, te vermeerderen met BTW.

**Servicekosten**

Niet van toepassing, de nutsvoorzieningen dienen op eigen naam aangesloten te worden.

**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).

**Zekerheidstelling**

Bankgarantie 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.

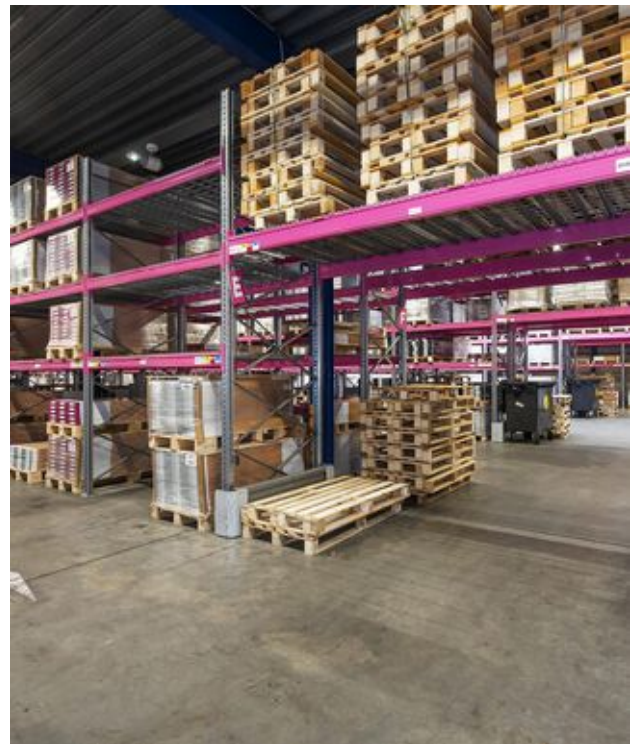








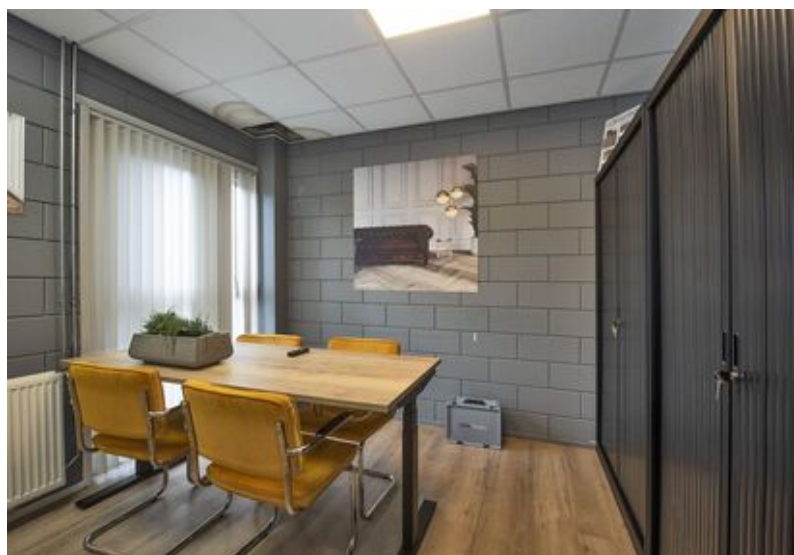




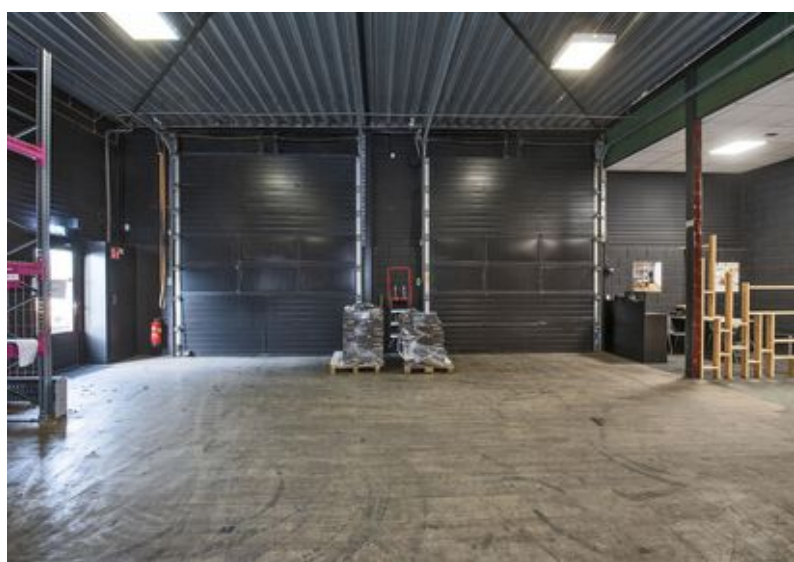








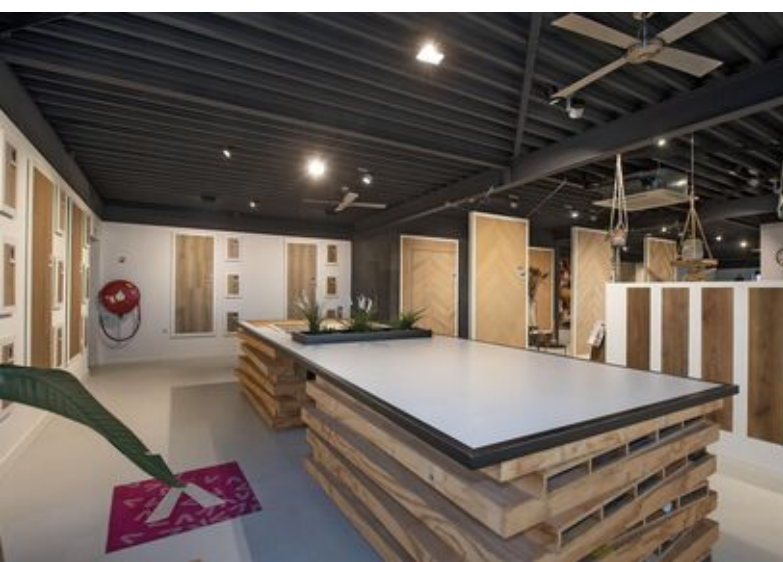






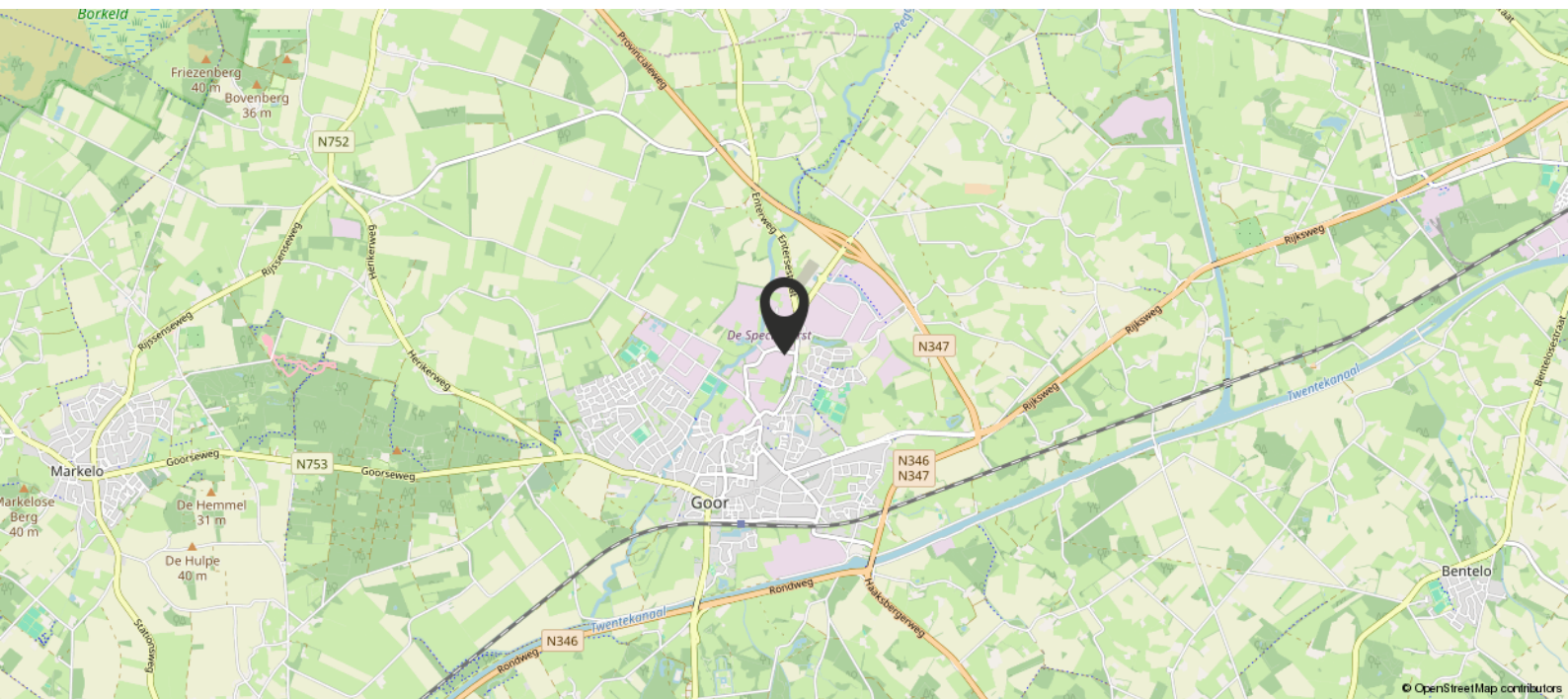
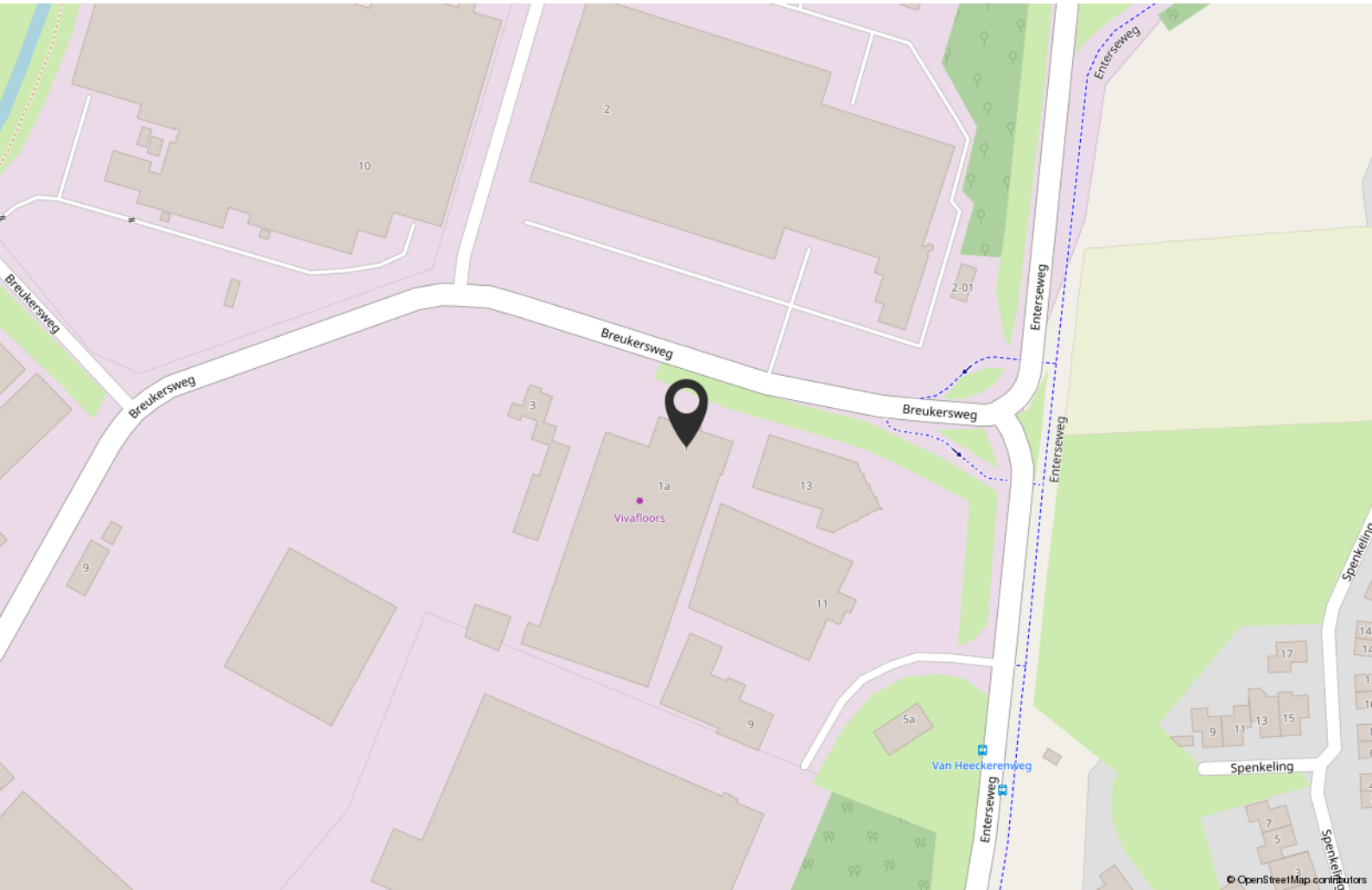








# Locatie

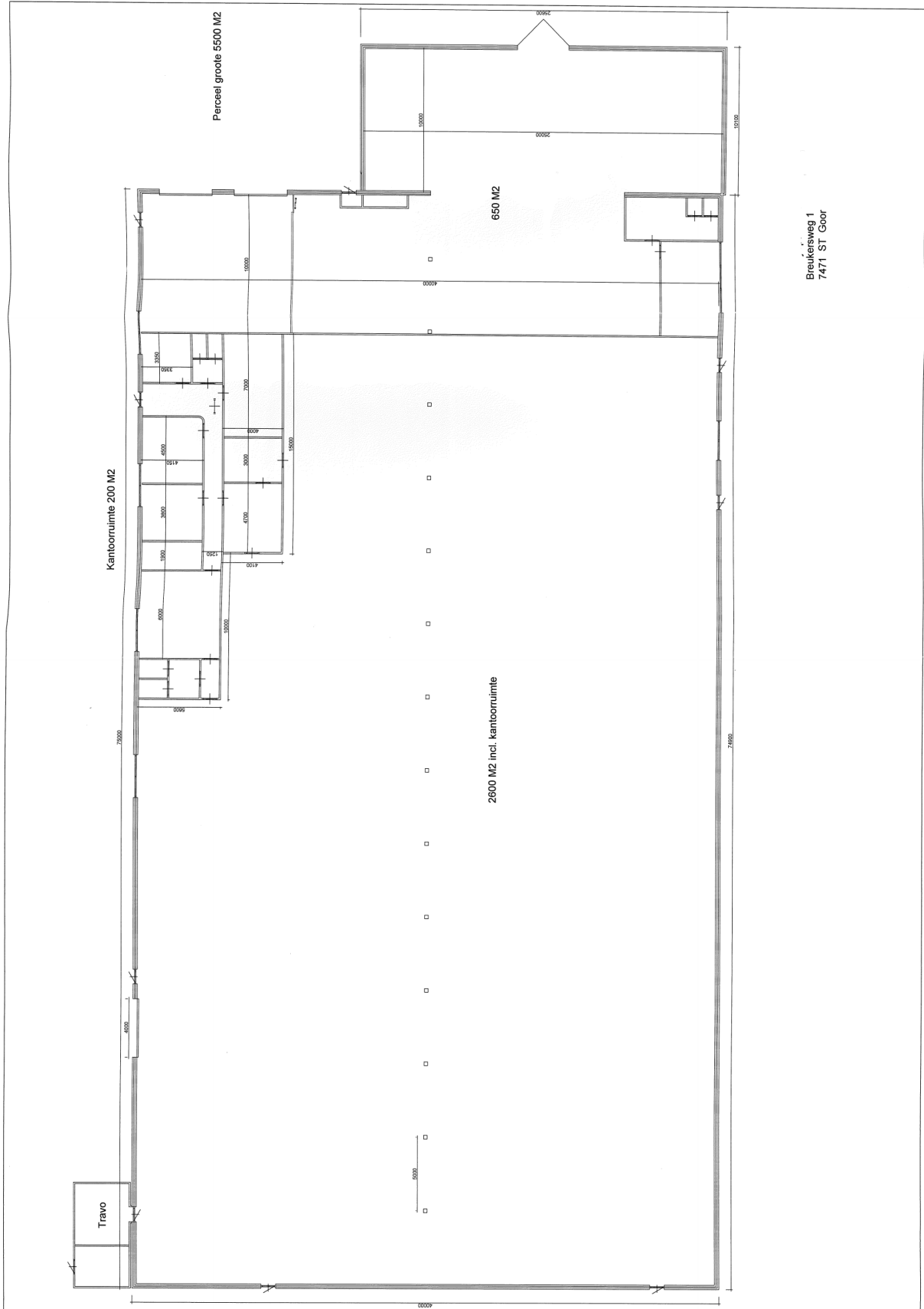








# Plattegrond

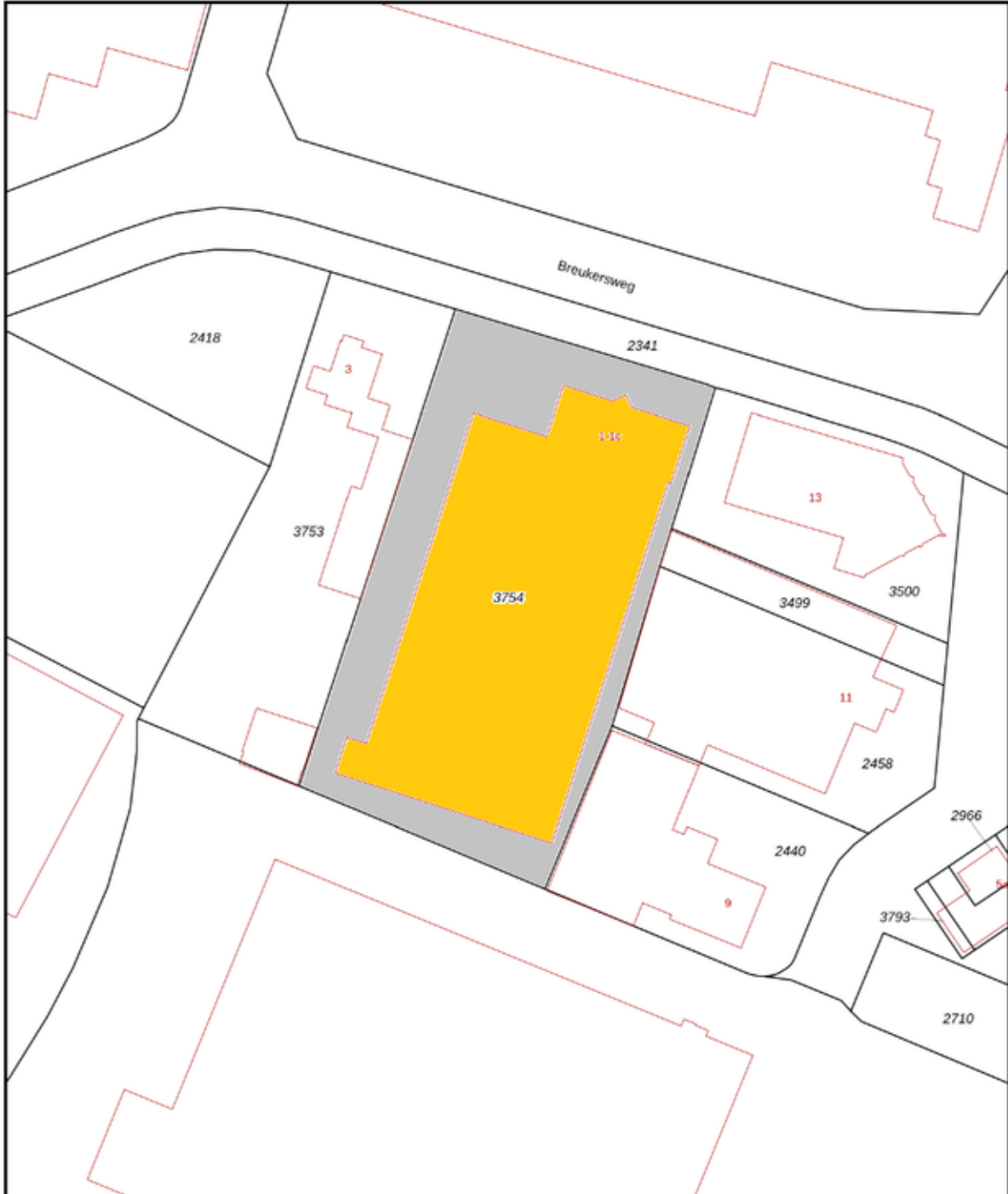








# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: ssw



<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 1000	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Goor
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	A
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	3754
	Bebouwing		

Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 7 oktober 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 databankrecht.





# Bestemmingsplan

**Goor Noord**  
Bestemmingsplan Gemeente Hof van Twente  
meer kenmerken **v**  
vastgesteld 31-05-2016 - geheel onherroepelijk in werking

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

**Bestemmingsvlakken (2)**

- Waarde - Archeologie 2 >
- Bedrijventerrein >

**Bouwvlakken (1)**

- bouwvlak >

**Functies aanduidingen (1)**

- bedrijf tot en met categorie 3.2 >

**Maatvoeringen (2)**

- Maximum bebouwingspercentage (%) (1)
- Maximum bebouwingspercentage (%) (1): 80 >

Map interface showing a grid overlay on a street map. A red pin is placed on a plot with the address **237195, 473576**. The map includes street names like 'Spenkeling' and 'Wanng'. A scale bar at the bottom right indicates 50m. The top right corner of the map area shows the coordinates 237054, 47311 (RD).



# Bestemmingsplan

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 6 Bedrijventerrein

#### 6.1 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 ter plaatse van de aanduiding:
  1. 'bedrijf tot en met categorie 2': categorie 1 en 2 zijn toegestaan;
  2. 'bedrijf tot en met categorie 3.1': categorie 1, 2 en 3.1 zijn toegestaan;
  3. 'bedrijf tot en met categorie 3.2': categorie 1, 2, 3.1 en 3.2 zijn toegestaan;
  4. 'specifieke vorm van bedrijventerrein - bewerkingsinrichting voor darmen en vleesafval' een bewerkingsinrichting voor darmen en vleesafval is toegestaan;
  5. 'specifieke vorm van bedrijventerrein - groothandel en detailhandel' een groothandel en detailhandel in ijzerwaren, gereedschappen, verf en bouwmaterialen is toegestaan;
  6. 'groothandel' een groothandel in machines t.b.v. groenonderhoud, groen- en sloophoutrecycling is toegestaan;
  7. 'specifieke vorm van bedrijventerrein - machinefabriek, ijzer- en staalgietery/smelterij' een machinefabriek, ijzer- en staalgietery/smelterij met een productiecapaciteit van minder dan 4.000 ton/jaar is toegestaan;
  8. 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kunststofbe- en verwerkend bedrijf' een kunststofbewerkend/kunststofverwerkend bedrijf is toegestaan;
  9. 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kassenbedrijf/kwekerij' een kassenbedrijf/kwekerij is toegestaan;
  10. 'specifieke vorm van bedrijventerrein - metaalbedrijf' een metaalbedrijf, constructiewerkplaats (gesloten bebouwing) is toegestaan;
  11. 'specifieke vorm van bedrijventerrein - brandblussystemen' een ontwerp- en installatiebedrijf van brandblussystemen is toegestaan;
  12. 'waterzuiveringsinstallatie' een rioolwaterzuiveringsinstallatie is toegestaan;



# Bestemmingsplan

met uitzondering van inrichtingen als bedoeld in artikel 40 juncto artikel 1 van de Wet geluidhinder en/of risicovolle inrichtingen;

- b. internetverkoop;
- c. groenvoorzieningen;
- d. water, afvoer van water, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater.
- e. verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. bestaande bedrijfswoningen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', waaronder ook het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep valt.

## 6.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' is aan een aantal regels gebonden.

### 6.2.1 Gebouwen en overkappingen, niet zijnde bedrijfswoningen

- a. de gebouwen en overkappingen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte en het bebouwingspercentage bedragen maximaal zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- c. de afstand van de gebouwen en overkappingen tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt minimaal 4 m;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'fietsenstalling' een fietsenstalling buiten het bouwvlak toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 m.

### 6.2.2 Bedrijfswoningen

- e. de bedrijfswoning wordt gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', met dien verstande dat een eventuele afwijking van 5 m buiten de aanduiding is toegestaan;
- f. de bouwhoogte van de bedrijfswoning bedraagt maximaal de in lid 6.2.1, sub b toegestane bouwhoogte, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' de goot- en bouwhoogte maximaal de aangegeven goot- en bouwhoogte mag bedragen;
- g. de afstand van de bedrijfswoning tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt minimaal 4 m;
- h. per bedrijf is maximaal één bedrijfswoning toegestaan.

### 6.2.3 Overige bouwwerken

- i. de bouwhoogte van reclamezuilen bedraagt maximaal de in lid 6.2.1, sub b toegestane bouwhoogte;
- j. per erf of terrein mag maximaal één vlaggenmast worden geplaatst met een bouwhoogte van maximaal 6 m;

**Object:** Breukersweg 1 Goor

**Plan:** Goor Noord

**Bron:** [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl)



# Bestemmingsplan

- k. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt maximaal 3 m;
- l. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken bedraagt maximaal 10 m.

## 6.3 Afwijken van de bouwregels

### 6.3.1 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- m. lid 6.2.1, sub c voor het toestaan van het bouwen tot op de zijdelingse bouwperceelgrens;
- n. lid 6.2.3 sub b voor het plaatsen van meer dan 1 vlaggenmast per erf.

### 6.3.2 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- o. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- p. het bebouwingsbeeld;
- q. de verkeersveiligheid.

## 6.4 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van de gronden en bouwwerken, met de bestemming 'Bedrijventerrein' is aan een aantal beperkingen gebonden.

De gronden en bouwwerken mogen niet worden gebruikt voor:

- i. detailhandel, met uitzondering van ondergeschikte productiegebonden detailhandel en detailhandel als genoemd in lid 6.1;
- j. webwinkels;
- k. bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 1 ([Staat van bedrijven](#)) onder de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2;
- l. bedrijvigheid ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting'. De gronden ter plaatse van deze aanduiding mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van in- en uitritten.

## 6.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.4 sub c in die zin dat tevens bedrijven zijn toegestaan die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 ([Staat van bedrijven](#)) onder de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2, mits:

- m. het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage maar die qua aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd in bijlage 1 onder een hogere categorie dan 3.2, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
- n. het geen inrichtingen als bedoeld in artikel 40 juncto artikel 1 van de Wet geluidhinder en/of risicovolle inrichtingen betreffen.



# 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

Breukersweg 1, 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.

