



Ca. 55 m<sup>2</sup> per unit

Bedrijventerrein Zenkeldamshoek

Voorzien van elektrische overheaddeur

## **TE KOOP / TE HUUR** **NIEUWBOUW BEDRIJFSUNITS**

**Kooimaten 28L en 28N, Goor**  
Vragen? Bel Elizabeth Molema | 053 485 22 44



## OBJECT

### Algemeen

Voor zowel de verkoop als verhuur bieden wij u aan, een tweetal bedrijfsunits van circa 55 m<sup>2</sup> op bedrijventerrein Zenkeldamshoek in Goor. De units zijn gelegen aan de Kooimaten en staan op een modern en ruim opgezet bedrijventerrein dat zich onderscheidt door haar kwaliteit, gebruik van duurzaamheid en perfecte ligging. Beide units zijn voorzien van een elektrische overheaddeur en zijn per direct beschikbaar.

Ziet u hier kansen? Neem dan gerust contact met ons op.

### Bestemmingsplan

"Bedrijventerrein Zenkeldamshoek 2017" met een enkelbestemming 'Bedrijventerrein' en functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1'.

### Kadastraal

Gemeente	Goor
Sectie	A
Nummer	4159 A13 en A15

### Bouwjaar

2023

## Indeling en oppervlakte(en)

De gecombineerde totale verhuurbare oppervlakte van de onderhavige objecten bedraagt circa 110 m<sup>2</sup> en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Kooimaten 28L	Begane grond	ca. 55 m <sup>2</sup>
Kooimaten 28N	Begane grond, verdiepingsvloer optioneel	ca. 55 m <sup>2</sup>
Totaal		ca. 110 m <sup>2</sup>

De oppervlakten zijn gemeten door verhuurmakelaar 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.



## OPLEVERINGSNIVEAU

Beide objecten worden opgeleverd met o.a. de volgende voorzieningen:

- Gladde betonvloer
- Elektrische overheaddeur
- Separate loopdeur
- Vrije hoogte van ca. 6 meter
- Rioolafvoer
- Eigen aansluitingen ten behoeve van nutsvoorzieningen (water en elektra)



## HUUR-/KOOPEGEGEVENS

### Huurprijs

€ 525 per maand (per unit), te vermeerderen met btw.

### Huurtermijn

3 jaar

### Verlengingstermijn

Met aansluitende periode van telkens 3 jaar.

### Vraagprijs

€ 85.000,-- kosten koper (per unit).

### **Opzegtermijn**

6 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

De objecten zijn goed te bereiken vanaf de A1 en de N347. Ook de Duitse grens en de Autobahn 31 zijn vlakbij gelegen. Daarnaast ligt het centrum van Goor op 5 minuten rijafstand.

### Omgevingsfactoren/Locatieaanduiding

De bedrijfsunits staan op een schitterende groene locatie op het fraai aangelegde bedrijvenpark Zenkeldamshoek in Goor, Hof van Twente. De ruime opzet van het terrein geeft gebruikers een veilig gevoel om ook buiten de reguliere kantooruren de bedrijfsunits te bezoeken.

### Parkeren

Op gedeeld terrein is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.



## OVERIGE INFORMATIE

### Aanvaarding

Aanvaarding in overleg.

### 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.



**Elizabeth Molema**  
053 485 22 44



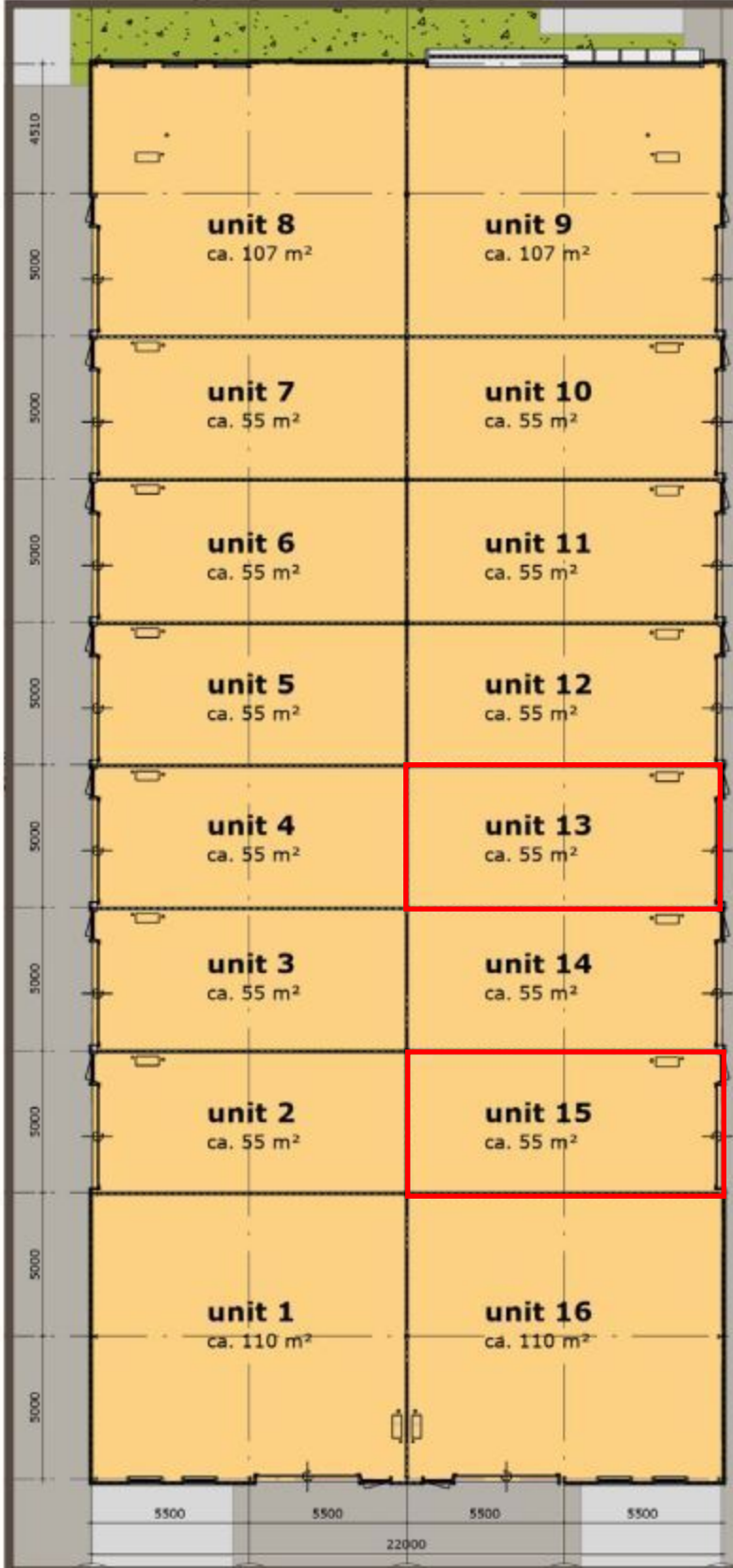
Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede  
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl  
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl

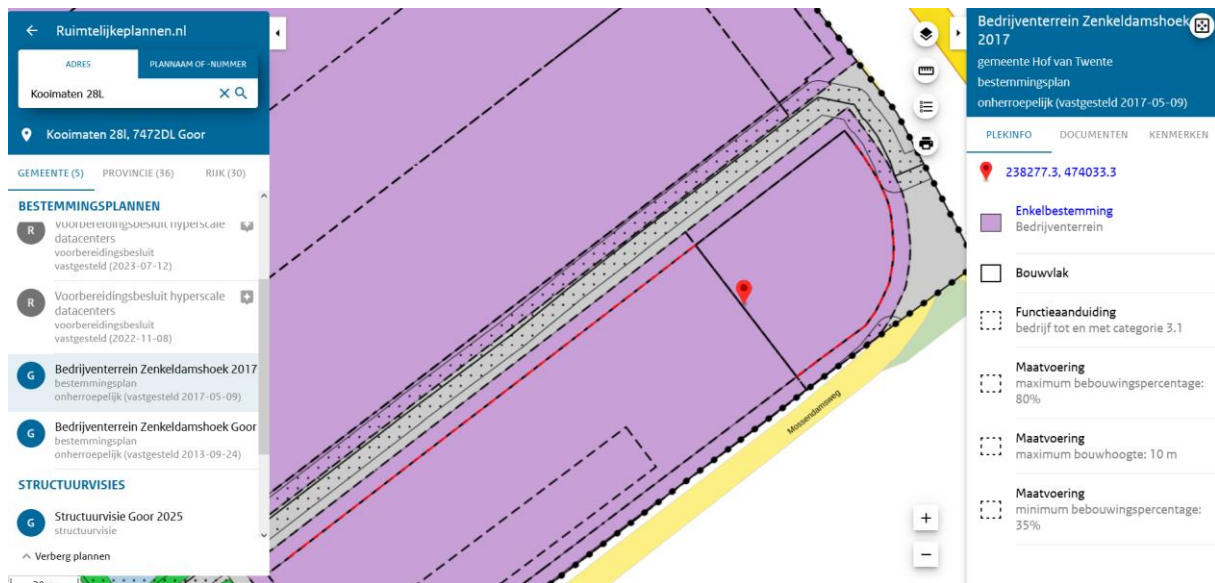


**Snelder Zijlstra**  
Bedrijfsmakelaars

## BIJLAGEN

---





## Artikel 3 Bedrijventerrein

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Bedrijventerrein](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven en instellingen zoals vermeld in de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2, en 4.1 van de bij deze regels behorende bijlage 1 [Staat van bedrijven](#), met dien verstande dat:
  - ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2': categorie 1 en 2 zijn toegestaan;
  - ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1': categorie 1, 2 en 3.1 zijn toegestaan;
  - ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2': categorie 1, 2, 3.1 en 3.2 zijn toegestaan;
  - ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1': categorie 1, 2, 3.1, 3.2 en 4.1 zijn toegestaan;
- een verkooppunt motorbrandstoffen met lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
- verbrandingsinrichtingen voor biomassa met een thermisch vermogen van in totaal maximaal 10 MW per jaar, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - biomassaïnstallatie';
- niet-zelfstandige zakelijke dienstverlening als ondergeschikt onderdeel van de onder a tot en met c bedoelde bedrijven;
- productiegebonden detailhandel en bestaande perifere detailhandelsbedrijven;
- groenvoorzieningen en water;
- verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- openbare nutsvoorzieningen;
- bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

met dien verstande dat:

- daar waar een bedrijfswoning is toegestaan tevens de uitoefening van een aan huis verbonden beroep mede is begrepen;
- in de bestemming seksinrichtingen en risicovolle inrichtingen, anders dan een lpg-tankstation ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' niet zijn begrepen;

- in de bestemming inrichtingen bedoeld in artikel 40 juncto artikel 1 van de Wet geluidhinder niet zijn begrepen.
- onder water doeleinden voor afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater worden begrepen;
- bedrijven wat betreft parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad of losruimte dienen te voorzien op eigen terrein.

### 3.2 Bouwregels

- Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
  - de gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
  - hoofdgebouwen dienen in de bouwgrens met de aanduiding 'gevellijn' te worden gebouwd, tenzij ter plaatse niet in een aanduiding is voorzien;
  - 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;
  - het bebouwingspercentage bedraagt ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage ten zij ter plaatse niet in een aanduiding is voorzien;
  - het bebouwingspercentage bedraagt ten minste het ter plaatse van de aanduiding 'minimum bebouwingspercentage terrein' aangegeven bebouwingspercentage' tenzij ter plaatse niet in een aanduiding is voorzien;
  - de bouwhoogte bedraagt ten minste en ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte, maximum bouwhoogte' en/of de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven hoogte, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze minder of meer bedraagt;
  - in afwijking van het bepaalde in lid 3.2, sub a onder 6 mag de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingsaccent' niet meer bedragen dan 30 meter berekend over ten hoogste 20% van het bebouwde oppervlak van een bouwvlak;
  - de afstand van de gebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt minimaal 2,5 m.
- Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
  - 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;
  - de bouwhoogte van reclamezuilen bedraagt niet meer dan de ter plaatse van het bouwvlak aangegeven bouwhoogte;
  - ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' een overkapping met een maximale bouwhoogte van 6 m mag worden gebouwd tot een maximale oppervlakte van 700 m<sup>2</sup>.
- Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:
  - per bouwperceel mag maximaal 1 bedrijfswoning aanwezig zijn;
  - bedrijfswoningen zijn enkel toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
  - de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 600 m<sup>3</sup>;
  - de maximale hoogte bouwhoogte bedraagt 9 meter;
  - de maximale goothoogte bedraagt 6 meter;
  - de maximale bouwhoogte van een bijgebouw bedraagt 3 meter.

### 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:

- lid [3.2](#), sub a, onder 8: voor het bouwen tot op de zijdelingse bouwperceelgrens;
- lid [3.2](#), sub b: ten behoeve van een bouwhoogte van terreinafscheidingen van 6 m.

### **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 en bestaande detailhandelsbedrijven.

#### **3.5.2 Parkeernorm**

Indien de (wijziging van de) omvang, het bouwen van en/of de bestemming van een gebouw danwel het terrein daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht, conform de [Parkeernormen gemeente Hof van Twente \(Bijlage 2\)](#) op eigen terrein in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw danwel die functie behoort.

### **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 bedrijfsactiviteiten 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:

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

### **3.6.3 Parkeernorm**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de parkeernorm als opgenomen in artikel [3.5.2](#), in geval dat:

- indien het voldoen aan die bepalingen op overwegende bezwaren stuit; of
- voor zover op andere redelijke wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.



## **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