



Ca 2.500 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte en 600 m<sup>2</sup> kantoorruimte

Als geheel of in deilverhuur vanaf ca 720 m<sup>2</sup>

## TE HUUR

# BEDRIJFSCOMPLEX MET KANTOOR

**Klavermaten 37, 37A en 37B, Goor**

Vragen? Bel Elizabeth Molema | 053 485 22 44



## OBJECT

### Algemeen

Op zoek naar een representatieve bedrijfsruimte met kantoor? Wij bieden een uitstekend onderhouden bedrijfscomplex aan de Klavermaten 37, 37A en 37B in Goor. Dit complex beschikt over diverse bedrijfshallen en kantoren, die allemaal praktisch zijn ingericht en voorzien van uitgebreide faciliteiten. In totaal hebben wij ca 2500 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte met ca 600 m<sup>2</sup> kantoorruimte beschikbaar.

Momenteel wordt het complex gebruikt door één huurder die vanwege groei vertrekt. Hierdoor zijn de ruimtes binnenkort beschikbaar en kunnen zowel in hun geheel als separaat worden gehuurd. Deelverhuur is mogelijk vanaf 715 m<sup>2</sup>. Interesse? Neem contact op via 053-4852244 en ontdek de mogelijkheden!

### Bestemmingsplan

"Bedrijventerrein Zenkeldamshoek 2017" met als bestemming "Bedrijventerrein" en functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2".

### Kadastraal

Gemeente	Goor
Sectie	A
Nummer	3387
Groot	4.532 m <sup>2</sup>

## Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 3.110 m<sup>2</sup> en is als volgt onderverdeeld:

Gebouwdeel	Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
<b>Klavermaten 37</b>	Begane grond	Kantoor	ca. 220 m <sup>2</sup>
		Bedrijfsruimte	ca. 1085 m <sup>2</sup>
	Eerste verdieping	Kantoor	ca. 220 m <sup>2</sup>
<b>Klavermaten 37A</b>	Begane grond	Bedrijfsruimte	ca. 715 m <sup>2</sup>
<b>Klavermaten 37B</b>	Begane grond	Kantoor	ca. 90 m <sup>2</sup>
		Bedrijfsruimte	ca. 690 m <sup>2</sup>
	Eerste verdieping	Kantine	ca. 90 m <sup>2</sup>
Totaal			ca. 3.110 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.



## OPLEVERINGSNIVEAU

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

### Algemeen

- Kantine met keuken
- Parkeren op eigen terrein

### Bedrijfsruimte(n)

- Verlichtingsarmaturen LED
- Meerdere overheaddeuren
- Gladde betonvloeren
- Lichtstraten
- Geïsoleerde sandwichpanelen

### Kantoorruimte(n)

- Systeemplafond v.v. verlichtingsarmaturen LED
- Airconditioning
- Diverse vergaderruimten
- Cv-installatie (gas) met radiatoren
- Kabelgoten



## HUURGEGEVENS

### Huurprijzen

Gebouwdeel	Omschrijving	Huurprijs per jaar te vermeerderen met btw
Klavermaten 37	Bedrijfshal i.c.m. kantoor	€ 105.000,--
Klavermaten 37A	Bedrijfshal	€ 42.500,--
Klavermaten 37B	Bedrijfshal i.c.m. kantoor	€ 57.500,--
Totaal (37, 37A en 37B)		€ 200.000,--

### Huurtermijnen

5 jaar

### Verlengingstermijnen

Met aansluitende periode van telkens 5 jaar.

### **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-vervangende 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 huuringangdatum, op basis van de wijziging van het maandprijnsindexcijfer volgens de consumentenprijnsindex (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 bedrijfscomplex is uitstekend bereikbaar vanuit omliggende dorpen en steden via de N347 en daarnaast ligt de A1 richting Amsterdam en Duitsland op enkele minuten rijafstand. Bovendien bevindt het centrum van Goor zich op slechts 5 minuten rijden.

### Omgevingsfactoren

Op het bedrijventerrein zijn verschillende soorten ondernemingen gevestigd, waaronder Autobedrijf Johan Essink, ADS Groep, Kroon Isolatiegroep en Houthandel RTT. Tevens is veel nieuwbouw gerealiseerd op het bedrijventerrein, waardoor het geheel een representatieve uitstraling kent.

### Locatieaanduiding

Het object is gelegen aan de rand van het bedrijventerrein "Zenkeldamshoek" in het noorden van Goor.

### Parkeren

Op eigen terrein is ruim voldoende parkeergelegenheid beschikbaar.



## OVERIGE INFORMATIE

### Bouwjaar

Klavermaten 37: 2003.

Klavermaten 37A & 37B: 2007.

### Aanvaarding

Aanvaarding in overleg.

### Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

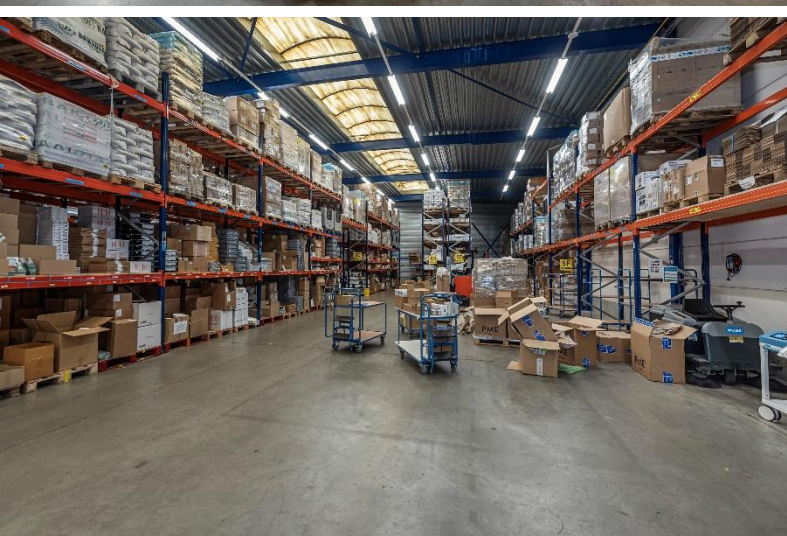
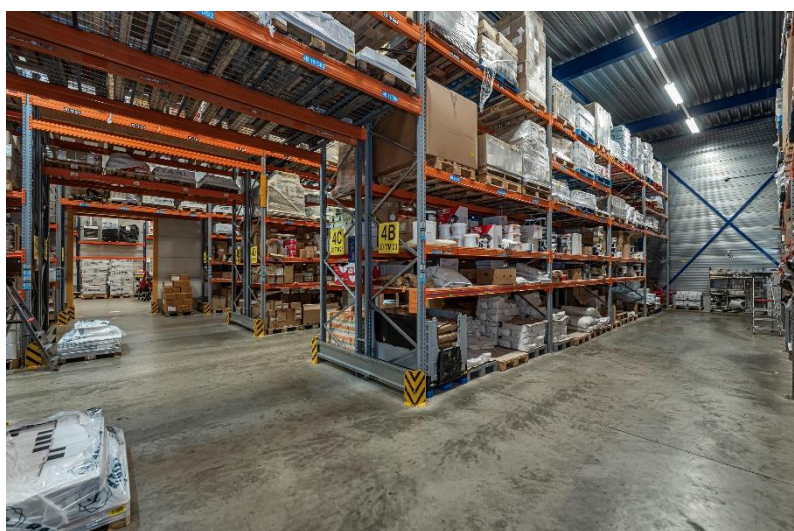
### Informatie

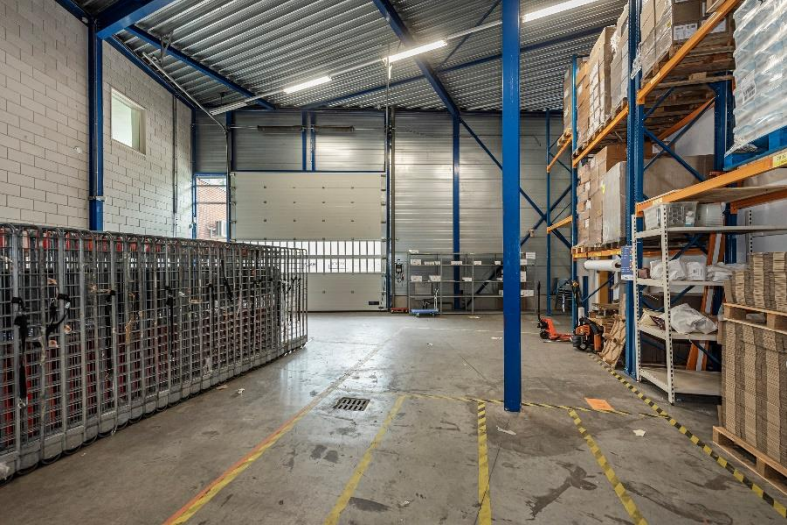
Wij hebben getracht middels deze zorgvuldig samengestelde documentatie u zo uitgebreid mogelijk te informeren. Desondanks kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Slechts de feitelijke situatie geeft u een juist beeld.













## 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



**Roy Duijn**  
053 485 22 44



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

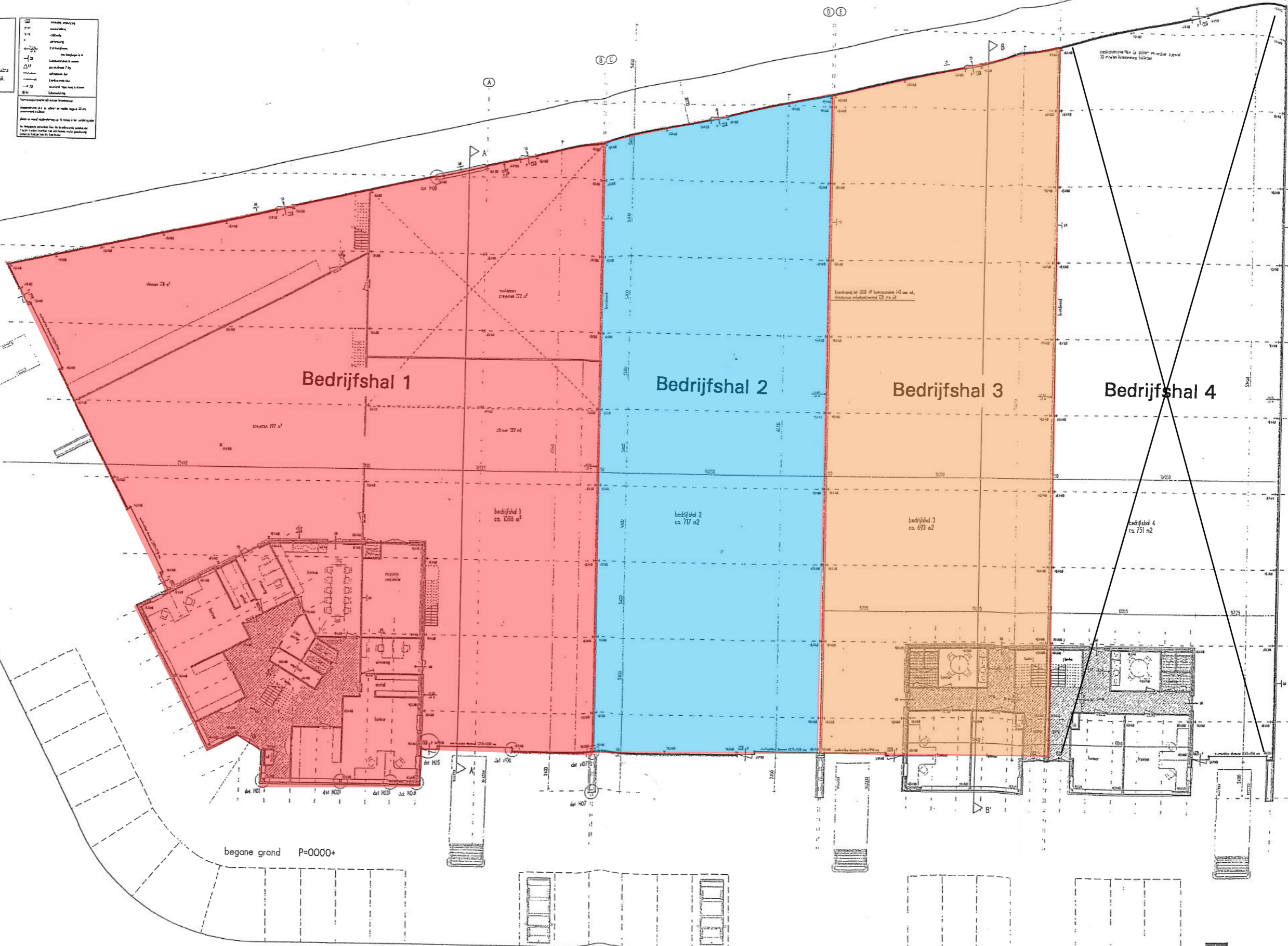


**Snelder Zijlstra**  
Bedrijfsmakelaars

## BIJLAGEN

---

renvooi	
	grenslijn
	grenslijn met afstand
	grenslijn met afstand en richting
	grenslijn met afstand, richting en oppervlakte
	grenslijn met afstand, richting, oppervlakte en volume
	grenslijn met afstand, richting, oppervlakte, volume en hoogte
	grenslijn met afstand, richting, oppervlakte, volume, hoogte en helling
	grenslijn met afstand, richting, oppervlakte, volume, hoogte, helling en oriëntatie
	grenslijn met afstand, richting, oppervlakte, volume, hoogte, helling, oriëntatie en oppervlakte
	grenslijn met afstand, richting, oppervlakte, volume, hoogte, helling, oriëntatie, oppervlakte en volume
	grenslijn met afstand, richting, oppervlakte, volume, hoogte, helling, oriëntatie, oppervlakte, volume en hoogte
	grenslijn met afstand, richting, oppervlakte, volume, hoogte, helling, oriëntatie, oppervlakte, volume, hoogte en helling
	grenslijn met afstand, richting, oppervlakte, volume, hoogte, helling, oriëntatie, oppervlakte, volume, hoogte, helling en oriëntatie
	grenslijn met afstand, richting, oppervlakte, volume, hoogte, helling, oriëntatie, oppervlakte, volume, hoogte, helling, oriëntatie en oppervlakte
	grenslijn met afstand, richting, oppervlakte, volume, hoogte, helling, oriëntatie, oppervlakte, volume, hoogte, helling, oriëntatie, oppervlakte en volume
	grenslijn met afstand, richting, oppervlakte, volume, hoogte, helling, oriëntatie, oppervlakte, volume, hoogte, helling, oriëntatie, oppervlakte, volume en hoogte
	grenslijn met afstand, richting, oppervlakte, volume, hoogte, helling, oriëntatie, oppervlakte, volume, hoogte, helling, oriëntatie, oppervlakte, volume, hoogte en helling
	grenslijn met afstand, richting, oppervlakte, volume, hoogte, helling, oriëntatie, oppervlakte, volume, hoogte, helling, oriëntatie, oppervlakte, volume, hoogte, helling en oriëntatie



begane grond P=0000+

LEFERINK ARCHITECTEN

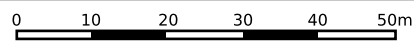
B/O1

MEUBELCAW BEGRIPSRIJME MET KANTOOR DE COCKOR

BEGANE GROND

JANSGARSTENSPORF SPOOLDER BV, JAN. SUURSTRAAT 10

GEWENT VAN TWENTE  
27 APRIL 2002

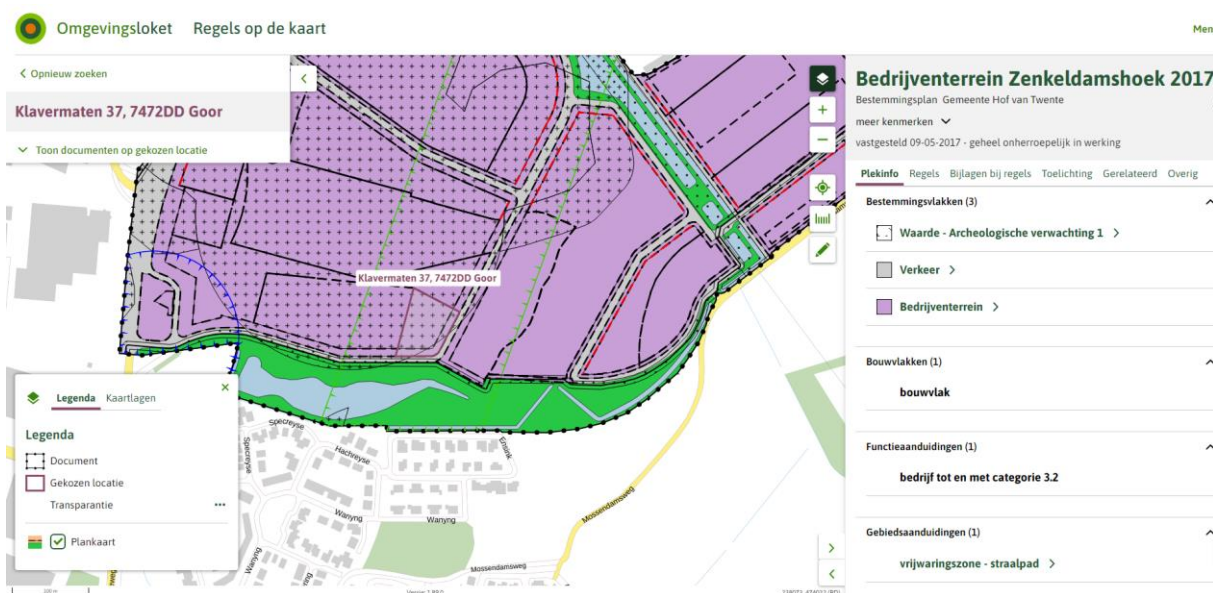


<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Goor	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3387	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 mei 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 databankenrecht.





## 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, 3.2, en 4.1 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 2': categorie 1 en 2 zijn toegestaan;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1': categorie 1, 2 en 3.1 zijn toegestaan;
  3. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2': categorie 1, 2, 3.1 en 3.2 zijn toegestaan;
  4. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1': categorie 1, 2, 3.1, 3.2 en 4.1 zijn toegestaan;
- b. een verkooppunt motorbrandstoffen met lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
- c. 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 - biomassainstallatie';
- d. niet-zelfstandige zakelijke dienstverlening als ondergeschikt onderdeel van de onder a tot en met c bedoelde bedrijven;
- e. productiegebonden detailhandel en bestaande perifere detailhandelsbedrijven;
- f. groenvoorzieningen en water;
- g. verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- h. openbare nutsvoorzieningen;
- i. 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 tenzij 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;

3. 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>.
- c. Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:
1. per bouwperceel mag maximaal 1 bedrijfswoning aanwezig zijn;
  2. bedrijfswoningen zijn enkel toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
  3. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 600 m<sup>3</sup>;
  4. de maximale hoogte bouwhoogte bedraagt 9 meter;
  5. de maximale goothoogte bedraagt 6 meter;
  6. 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:

- a. lid 3.2, sub a, onder 8: voor het bouwen tot op de zijdelingse bouwperceelgrens;
- b. 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:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet mogen worden aangetast;
- b. 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:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen op overwegende bezwaren stuit; of
- b. 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](https://www.snelderzijlstra.nl)

*Plan een  
kosteloze  
check-up!*



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



**Niels Voortman**  
Adviseur  
zakelijke verzekeringen