



Te koop/Te huur

Mossendampad 0 ong, Goor

Welkom bij Binc

Je droomt, je durft, je groeit

Wij geloven in een Twente dat blijft groeien. En vastgoed speelt daar een belangrijke rol in.

Bij Binc combineren we ideeën met inzicht, creativiteit met kennis en lef met ervaring. We denken groot, maar blijven nuchter.

Betrokken

Bij BINC draait het om mensen. We werken vanuit oprechte interesse in onze klanten, collega's en partners. We luisteren, denken mee en doen wat nodig is om samen verder te komen. Onze betrokkenheid voel je in de aandacht, in de energie en in het resultaat.

Competitie

We houden van uitdaging. Niet om beter te zijn dan de rest, maar om beter te worden dan gisteren. We leren, groeien en verbeteren. Zo blijven we in beweging en inspireren we anderen om dat ook te doen.

Vindingrijk

We geloven dat voor elke uitdaging een oplossing bestaat. Vaak zelfs meerdere. Met een creatieve blik en Twentse nuchterheid vinden we slimme, praktische ideeën die écht werken. Altijd verrassend, nooit ingewikkeld.

Lef

Durven is doen. Voor ons is lef niet roekeloos zijn, maar keuzes durven maken en verantwoordelijkheid nemen. We stappen uit onze comfortzone, staan stevig in onze schoenen en gaan ervoor. Echte groei begint waar je durft.

Jouw makelaar:



Bart Wientjes

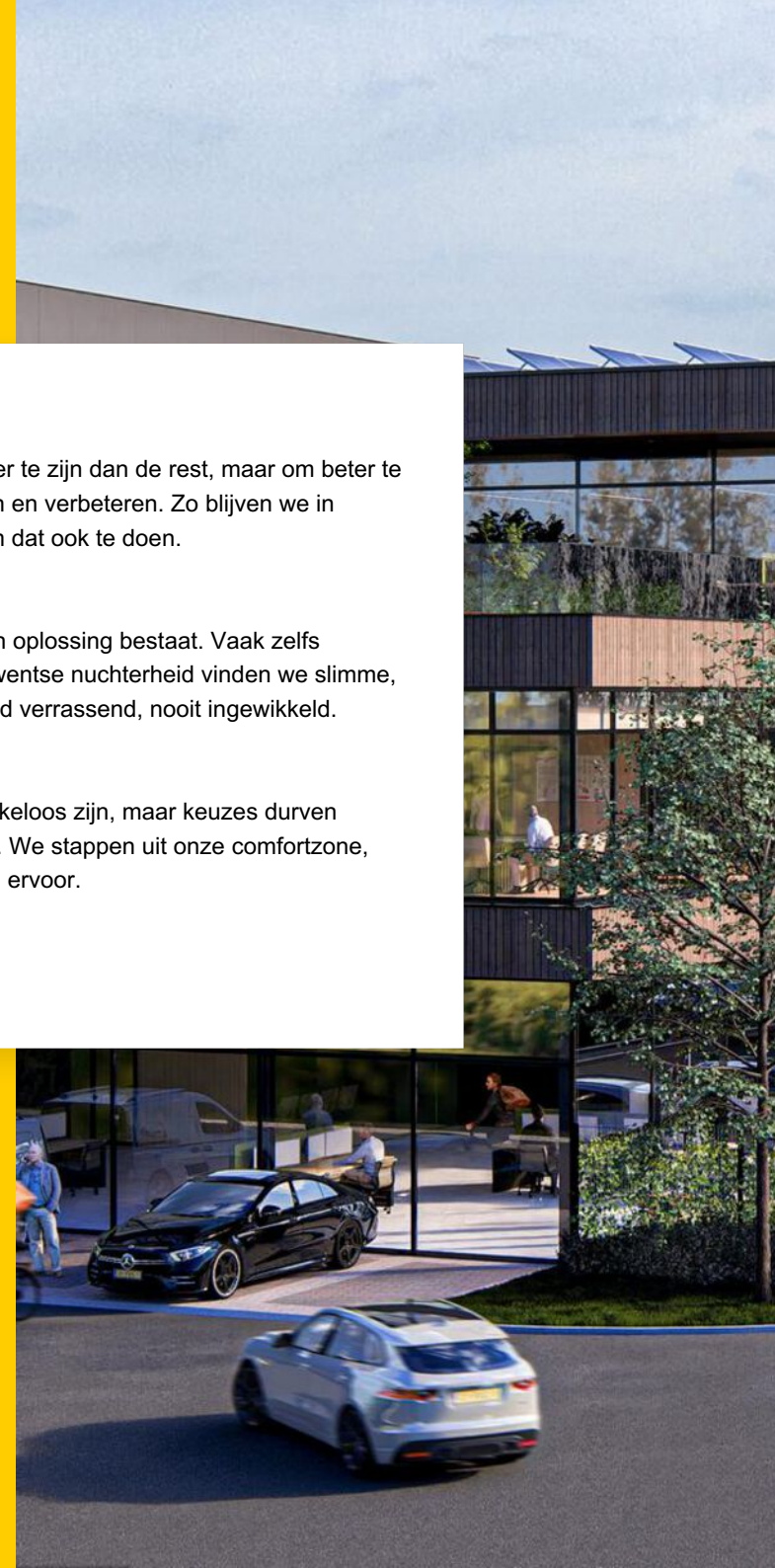
Eigenaar | Vastgoedadviseur



06 53 73 03 43



bart@binc.nl





Inhoudsopgave

- 1 **Introductie & Kenmerken**
- 2 **Omschrijving**
- 3 **Indeling & oppervlakte(n)**
- 4 **Foto's**
- 5 **Plattegronden**
- 6 **Locatie**
- 7 **Kadastrale kaart**
- 8 **Bestemmingsplan**
- 9 **Aanvullende informatie**
- 10 **Contactgegevens**



1 Introductie

Te huur/Te koop! Bedrijfsruimte met kantoor.

Op een mooie zichtlocatie op bedrijventerrein Zenkeldamshoek in Goor wordt dit hoogwaardige logistieke bedrijfsgebouw met kantoorruimte gerealiseerd. De bouwvergunning is onherroepelijk waardoor gestart kan worden met de bouw. Het bedrijfsobject kenmerkt zich door een goede bereikbaarheid vanwege de directe ligging aan de op- en afrit van de autoweg N347.



Kenmerken

Bouwjaar

2025

Oppervlakte pand

circa 8.187 m²

Locatie

Bedrijventerrein Zenkeldamshoek

Parkeren

Tot het bedrijfsobject behoren 103 parkeerplaatsen op eigen terrein

Vraagprijs

Huurprijs op aanvraag

Koopsom overeen te komen

Aanvaarding

Verwachte oplevering Q3 2025

2 Omschrijving

Locatie

Het object is gelegen op het bedrijventerrein Zenkeldamshoek, 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 Zenkeldamshoek is direct gelegen aan de op- en afrit van de N347 en in minder dan 10 minuten is de op- en afrit naar de A1 bereikbaar. Met het openbaar vervoer is het bedrijventerrein zeer goed bereikbaar, op ca. 10 minuten loopafstand bevindt zich een bushalte.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Goor

Sectie: A

Nummer: 4151

Grootte: 10.724 m²

Bestemmingsplan

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

Huurtermijn

Uitgangspunt 10 jaar 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

Voorzieningen

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

Bedrijfsruimte:

- dak hoogte 15 m¹;
- vloerbelasting 2.500 kg per m²;
- betonnen vloer (vlakheidsklasse in overleg);
- LED verlichting;
- 9 loading docks (elektrisch bedienbaar);
- 4 elektrisch bedienbare overheaddeuren;
- geïsoleerde gevels, dak en vloer;
- LED verlichting;
- vloerverwarming;
- daglichttoetreding;
- voldoende 230v en 400v aansluitingen.

Kantoorruimte:

- moderne entree;
- verwarming en koeling d.m.v. luchtwarmtepomp
- ventilatiesysteem;
- systeemplafonds v.v. geïntegreerde LED verlichting;
- sanitaire voorzieningen;
- pantry voorziening;
- wijziging afmeting vloeroppervlak mogelijk;
- focus op welzijn werknemers.

Buitenterrein:

- grote manoeuvreerruimte;
- dakterras/daktuin;
- 103 parkeerplaatsen;
- zonnepanelen conform de BENG;
- buitenverlichting en groenvoorzieningen.

Huurprijs

Op aanvraag

Vraagprijs

Nader overeen te komen

Huurovereenkomst

Huurovereenkomst zal worden opgemaakt conform de ROZ model huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van art. 7:230a BW

Aanvaarding

Verwachte oplevering Q3 2025

BTW

Verhuurder wenst te opteren voor BTW-belaste huur en verhuur. Ingeval huurder de BTW niet kan verrekenen zal de huurprijs in overleg met huurder worden verhoogd ter compensatie van de gevolgen van het vervallen van de mogelijkheid om te opteren voor BTW-belaste verhuur.

Informatie

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



3 Indeling & oppervlakte(n)

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Distributiehal A		
	Bedrijfsruimte	ca. 2.425 m ²
	Mezzanine	ca. 104 m ²
Distributiehal B		
	Bedrijfsruimte	ca. 2.030 m ²
	Mezzanine	ca. 357 m ²
Distributiehal C		
	Bedrijfsruimte	ca. 2.125 m ²
	Kantoorruimte (begane grond)	ca. 382 m ²
	Kantoorruimte (1e verdieping)	ca. 382 m ²
	Kantoorruimte (2e verdieping)	ca. 232 m ²

De oppervlakten zijn gemeten door verhurend/verkopend 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.



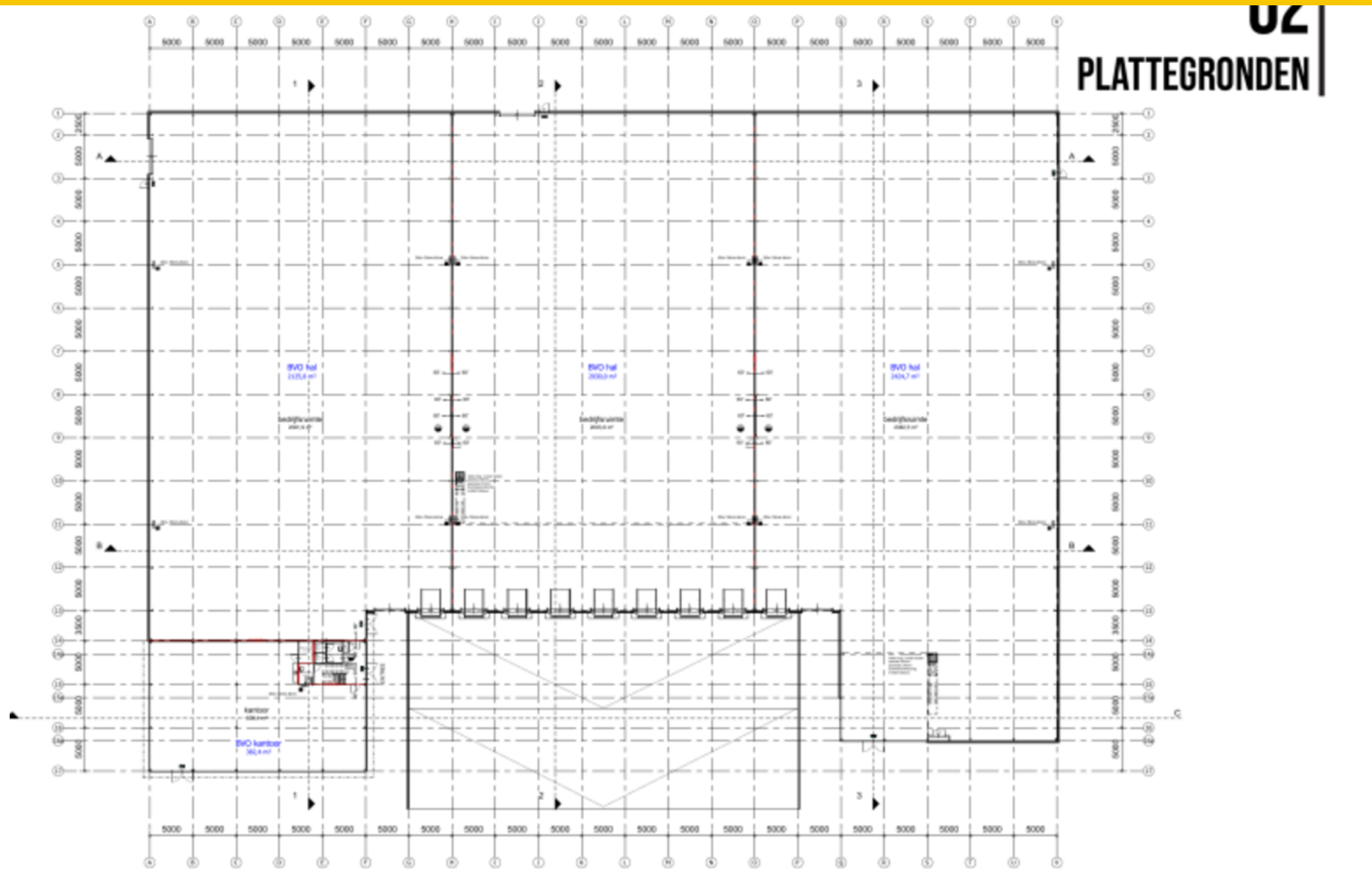
4 Foto's



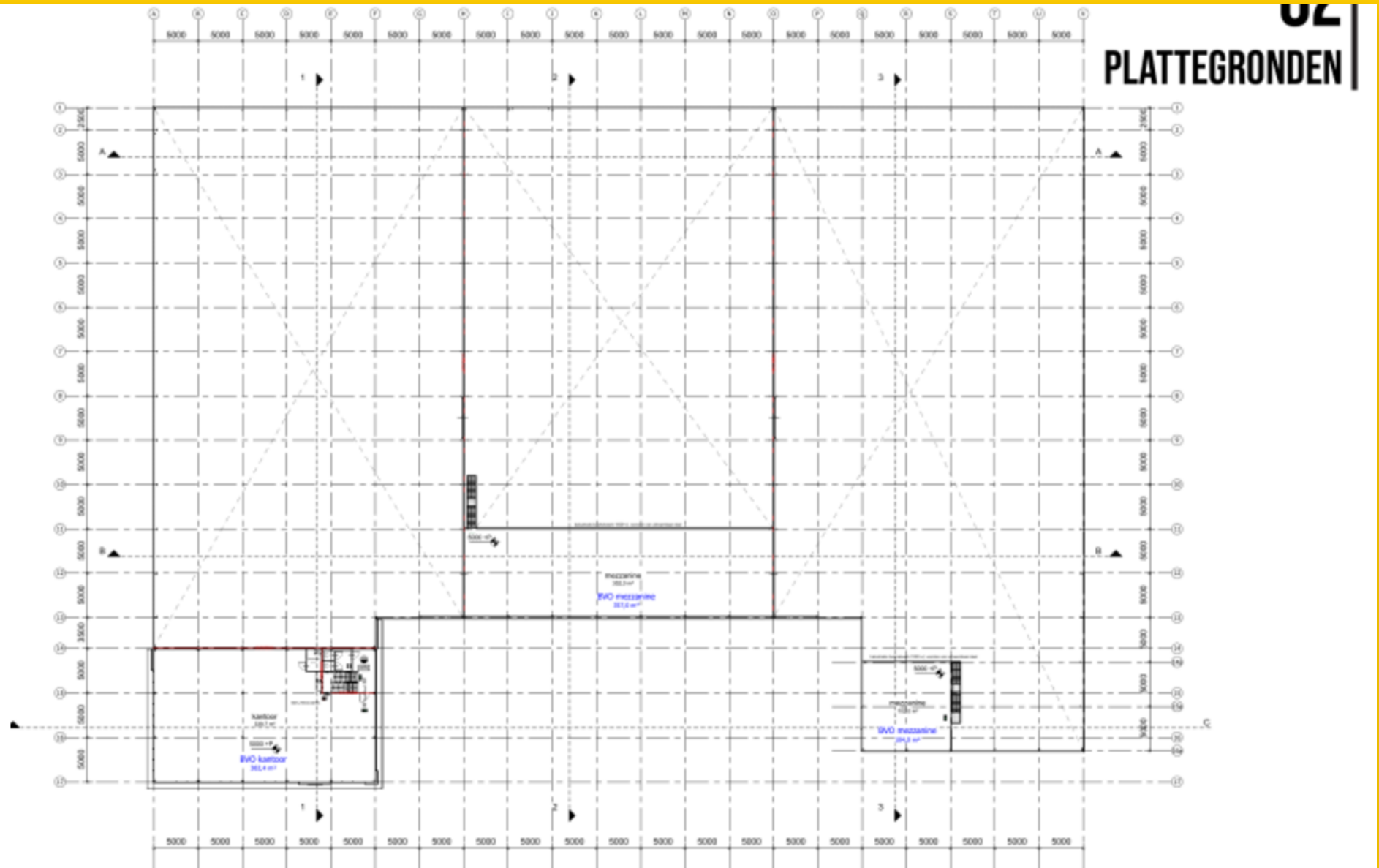




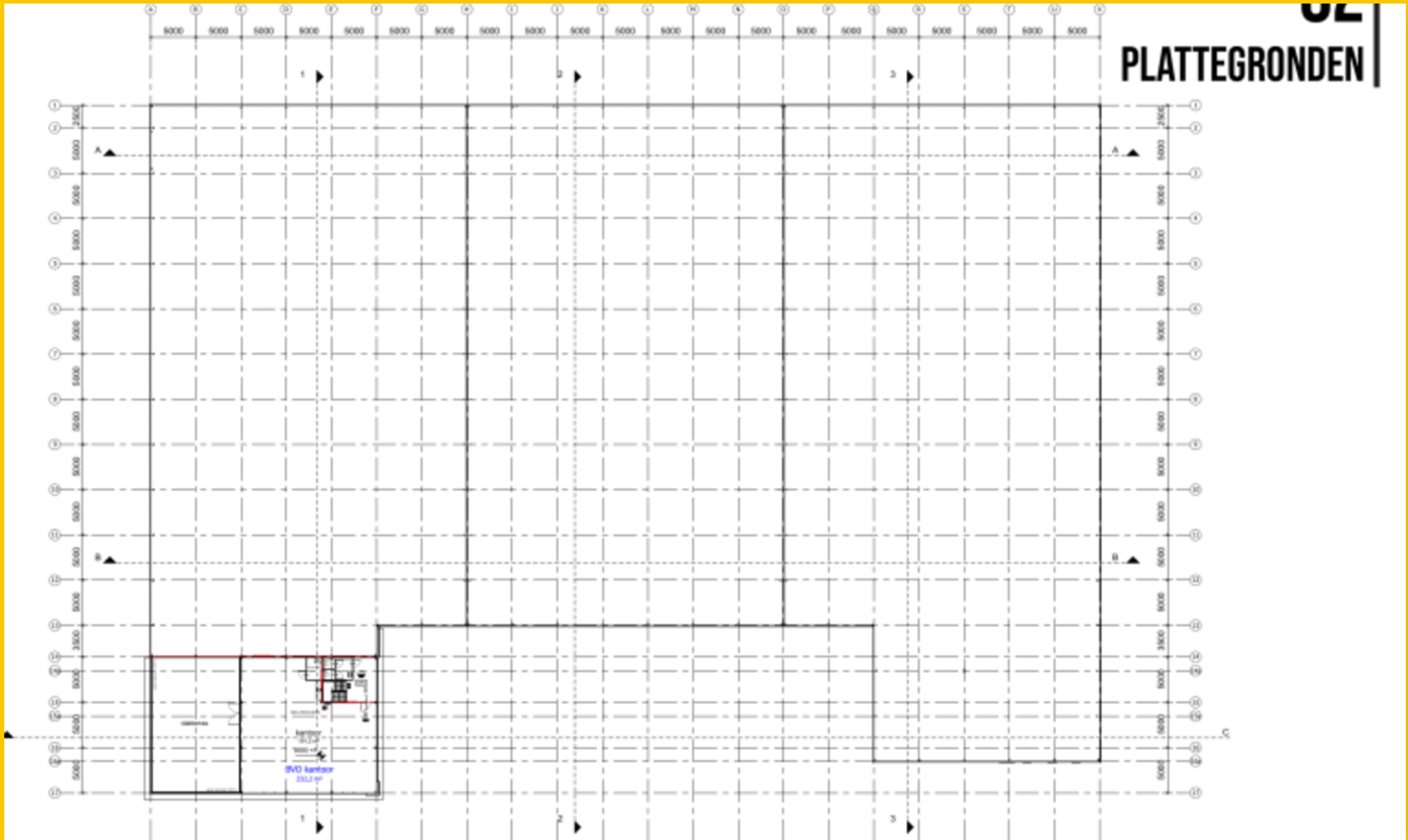
Plattegrond Begane grond



Plattegrond Eerste verdieping

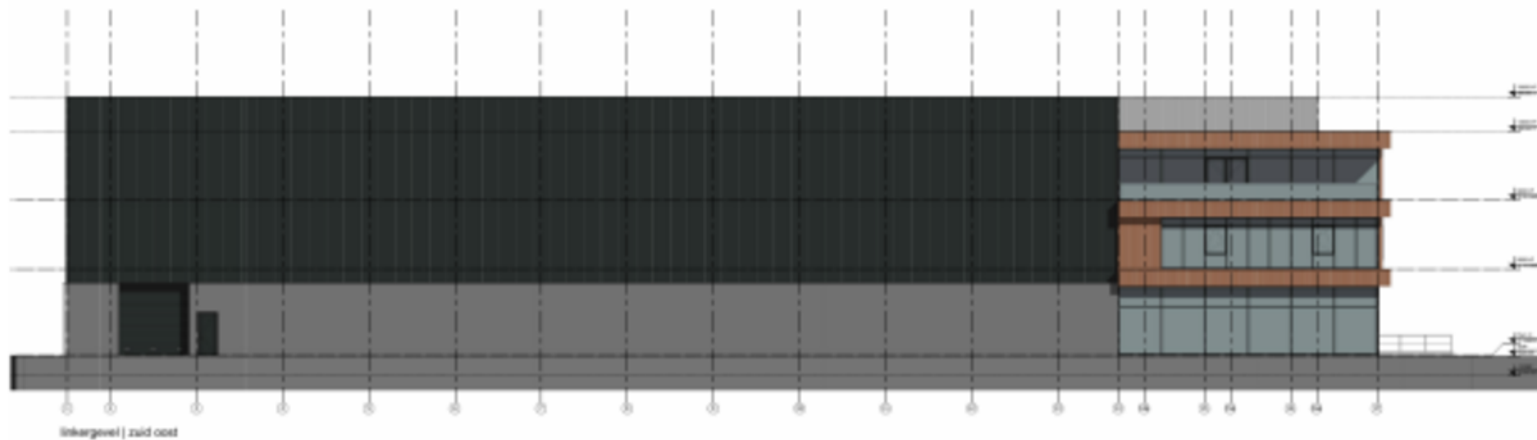
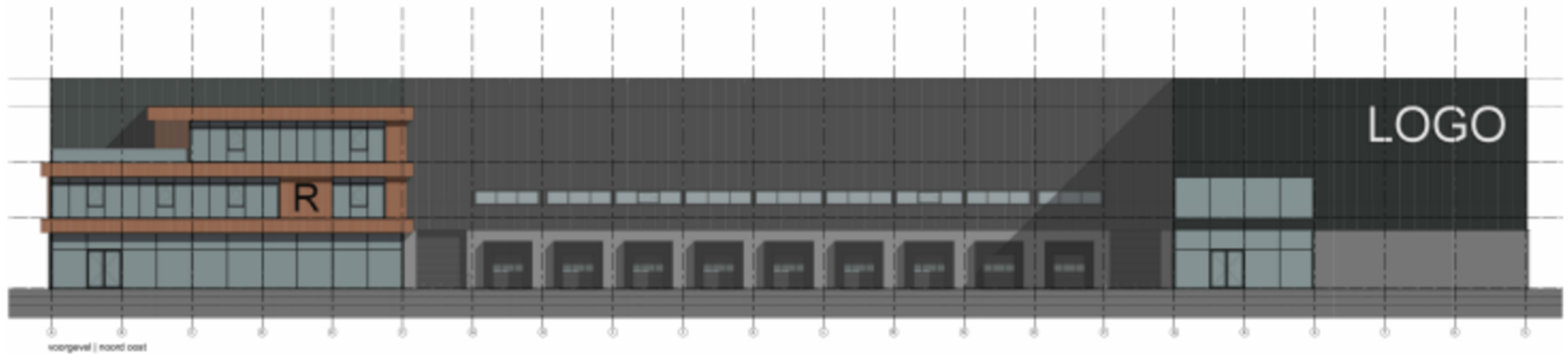


Plattegrond Tweede verdieping



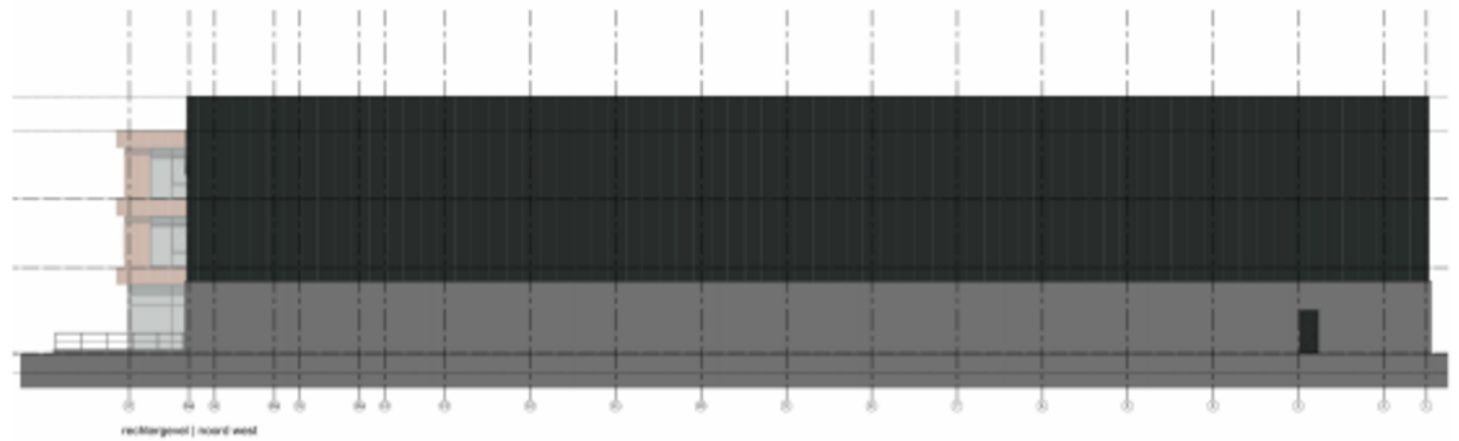
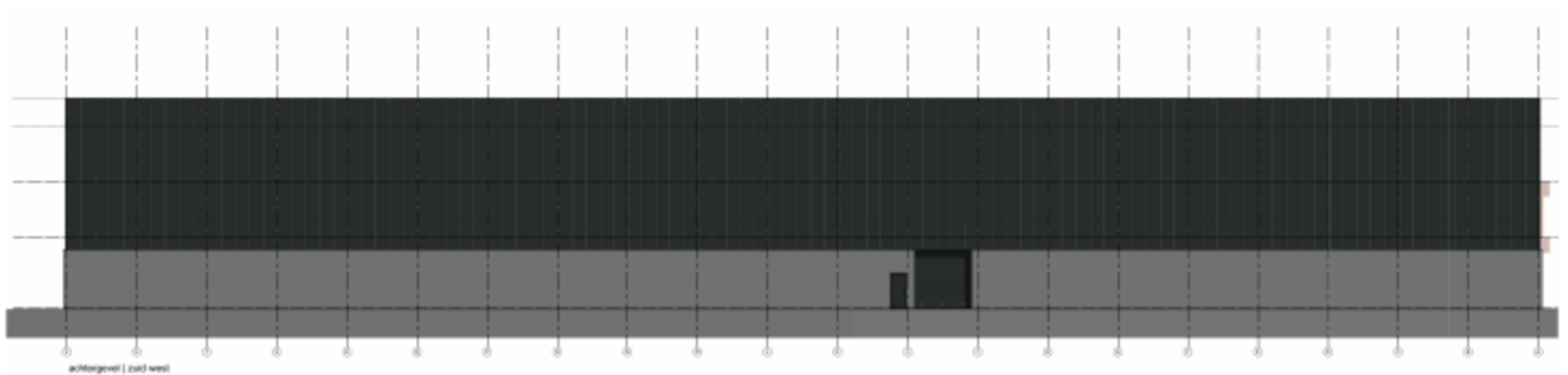
Plattegrond Gevelaanzichten

GEVELAANZICHTEN



Plattegrond Gevelaanzichten

GEVELAANZICHTEN



6 Locatie

Locatie

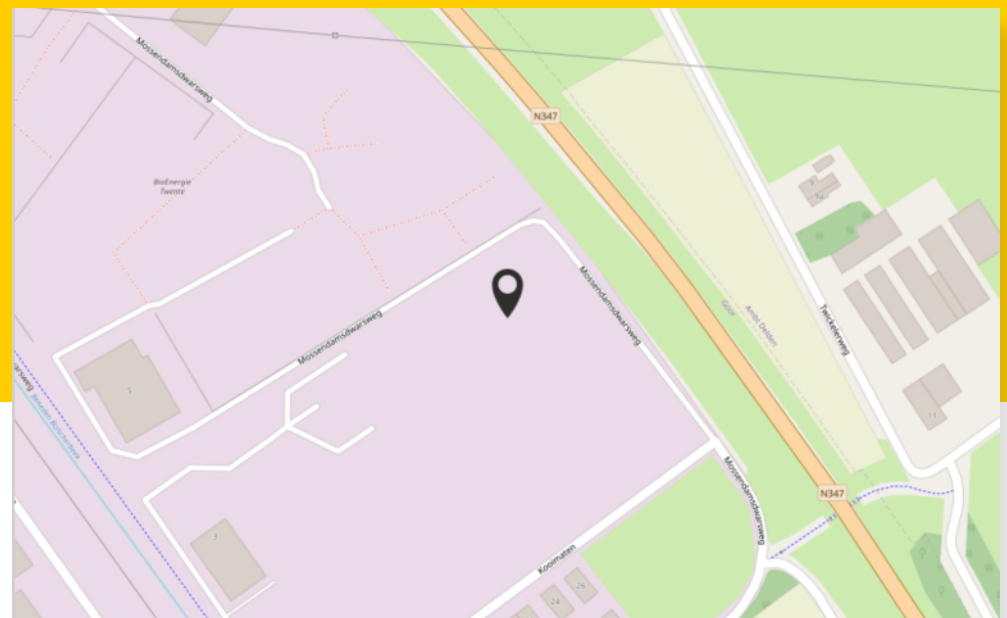
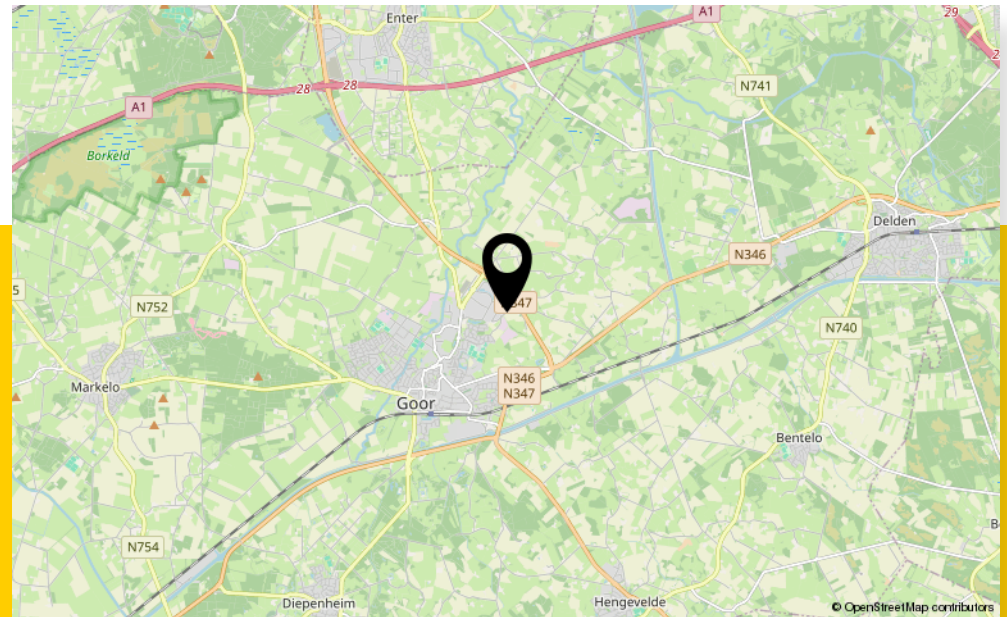
Het Mossendamspad is gelegen op een bedrijventerrein in Goor, in een omgeving met diverse bedrijfsobjecten en ondersteunende voorzieningen.

(Snel)wegen

De locatie beschikt over een goede bereikbaarheid per auto. Via de nabijgelegen N347 en de aansluiting op de A1 bestaat een snelle verbinding richting Hengelo, Almelo, Amsterdam en Duitsland.

Openbaar vervoer

De locatie is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. In de directe omgeving bevinden zich bushaltes met verbindingen naar het centrum van Goor en station Goor.



7 Kadastrale kaart

Kadastrale kenmerken

Gemeente:	Goor
Sectie:	A
Perceel:	4151
Oppervlakte:	10.724 m ²

Kadastrale kaart

Uw referentie: Boers & Lem



Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Goor

Sectie A

Perceel 4151

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.

12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 juni 2023

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.

8 Bestemmingsplan

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

Ruimtelijkeplannen.nl

ADRES: mossendamspad

PLANNAAM OF -NUMMER

MEENTE (5) | PROVINCIE (35) | RIJK (29)

BESTEMMINGSPANNEN

Welk bestemmingsplan wil ik kiezen?

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

Bedrijventerrein Zenkeldamshoek 2017
bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2017-05-09)

Bedrijventerrein Zenkeldamshoek Goor
bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2013-09-24)

STRUCTUURVISIES

Structuurvisie Goor 2025
structuurvisie vastgesteld (2013-06-18)

Goor 2025
structuurvisie ontwerp (2012-10-03)

Verberg plannen

20 m

Bedrijventerrein Zenkeldamshoek Goor
gemeente Hof van Twente
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2013-09-24)

PLEKINFO | DOCUMENTEN | KENMERKEN

238236.6, 474150.8

- Enkelbestemming
Bedrijventerrein
- Bouwvlak
- Functieaanduiding
bedrijf tot en met categorie 3.2
- Maatvoering
maximum bebouwingspercentage 80%
- Maatvoering
maximum bouwhoogte: 15 m
- Maatvoering
minimum bebouwingspercentage 35%

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;
 5. een gemeentewerf en/of composteerbedrijf uitsluitend ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van bedrijventerrein - recycling' zijn toegestaan, met dien verstande dat bedrijven ten behoeve van de verwerking, bewerking, opslag en overslag van afvalstoffen in de vorm van groen- en tuinafval, grof huishoudelijk afval, klein chemisch afval, bouw-, sloop- en resthout, bezinsel uit afwateringsputten/kolken uitsluitend zijn toegestaan met een maximale verwerkingscapaciteit van 55.000 ton groenafval per jaar, waarvan maximaal 14.000 ton per jaar gecomposteerd mag worden;
- 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 - biomassaïnstallatie';
- 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.

Object: Mossendamspad ong. Goor
Plan: Bedrijventerrein Zenkeldamshoek Goor
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl d.d. 28-06-2023

- 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 worden voorzien op eigen terrein.

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 'geveelijn' 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 geveelijn 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 geveelijn raken;
 - de afwijking niet meer bedraagt dan 10 meter, gemeten loodrecht op de betreffende geveelijn;
 4. het bebouwingspercentage bedraagt ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage tenzij ter plaatse niet in een aanduiding is voorzien;
 5. 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;
 6. 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;
 7. 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;
 8. 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 10 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van terreinafscheidings niet meer dan 3 m mag bedragen;
 2. 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 m².
- 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 m³;

Object: Mossendamspad ong. Goor
Plan: Bedrijventerrein Zenkeldamshoek Goor
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl d.d. 28-06-2023

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 9: 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 bijlage 2 Parkeernormen gemeente Hof van Twente, 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;

Object: Mossendamspad ong. Goor
 Plan: Bedrijventerrein Zenkeldamshoek Goor
 Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl d.d. 28-06-2023

- 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.

Object: Mossendamspad ong. Goor
 Plan: Bedrijventerrein Zenkeldamshoek Goor
 Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl d.d. 28-06-2023

9 Aanvullende informatie

Waar kunnen we je nog meer mee helpen?

Investeren in vastgoed is investeren in de toekomst. Een goede plek om te werken geeft ruimte aan groei, ideeën en ambities. Daarom helpen we je niet alleen met makelaardij, maar ook met betrouwbare taxaties en strategisch advies.

Taxatie & Advies

Bij Binc begrijpen we dat taxeren meer is dan een rekensom. Het vraagt precisie, onafhankelijkheid en een scherp oog voor de markt. Onze taxateurs kennen de regio door en door en combineren vakkennis met gezond verstand. We werken snel, zorgvuldig en onafhankelijk, zodat jij op korte termijn weloverwogen beslissingen kunt nemen, zoals bij aankoop of verkoop, financiering of het bepalen van een marktconforme huurprijs.

Gevalideerde, onafhankelijke aanpak

Taxeren draait om vertrouwen. We bepalen de waarde van vastgoed met een beproefde, gevalideerde methode en werken volgens vaste richtlijnen. De rapporten zijn helder, compleet en worden overal geaccepteerd. Elke taxatie wordt daarnaast gecontroleerd door een tweede RT-taxateur volgens het vier-ogenprincipe. Zo blijven we scherp en blijft de onafhankelijkheid gewaarborgd.

Wij denken professioneel, persoonlijk en enthousiast met je mee

Een goede vastgoedadviseur kijkt verder dan de cijfers. We denken professioneel, persoonlijk en met enthousiasme met je mee. Onze adviseurs combineren een sterk netwerk met actuele marktkennis en de kunst om helder te communiceren. Maar het belangrijkste: we begrijpen jouw ambities. We helpen je vooruitkijken, naar groeikansen die passen bij jou en je organisatie.

088-263 77 30

taxatie@binc.nl

“De werkelijke waarde bepalen van een bedrijfspand is een vak apart”



10 Contactgegevens

Investeren in bedrijfstvastgoed is investeren in je toekomst.

We helpen je daar graag bij met advies, taxaties en bemiddeling die duidelijk, snel en deskundig zijn.

Bij BINC doen we het graag anders: slimmer, scherper en met volle overtuiging.

We hebben focus, energie en de drive om verder te gaan waar anderen stoppen.

Net als jij zijn we ondernemers in hart en nieren.

Wil je vooruit? Dan is de eerste stap zo gezet. Kom langs, spar met ons of ontdek samen met onze adviseurs wat er mogelijk is.

We helpen je graag verder.

**“Lef en inzicht
zijn essentieel”**



Bart Wientjes

Eigenaar | Vastgoedadviseur



06 53 73 03 43



bart@binc.nl

info@binc.nl
www.binc.nl

binc

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@binc.nl

www.binc.nl

