



Te koop/Te huur

Breukersweg 1, 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

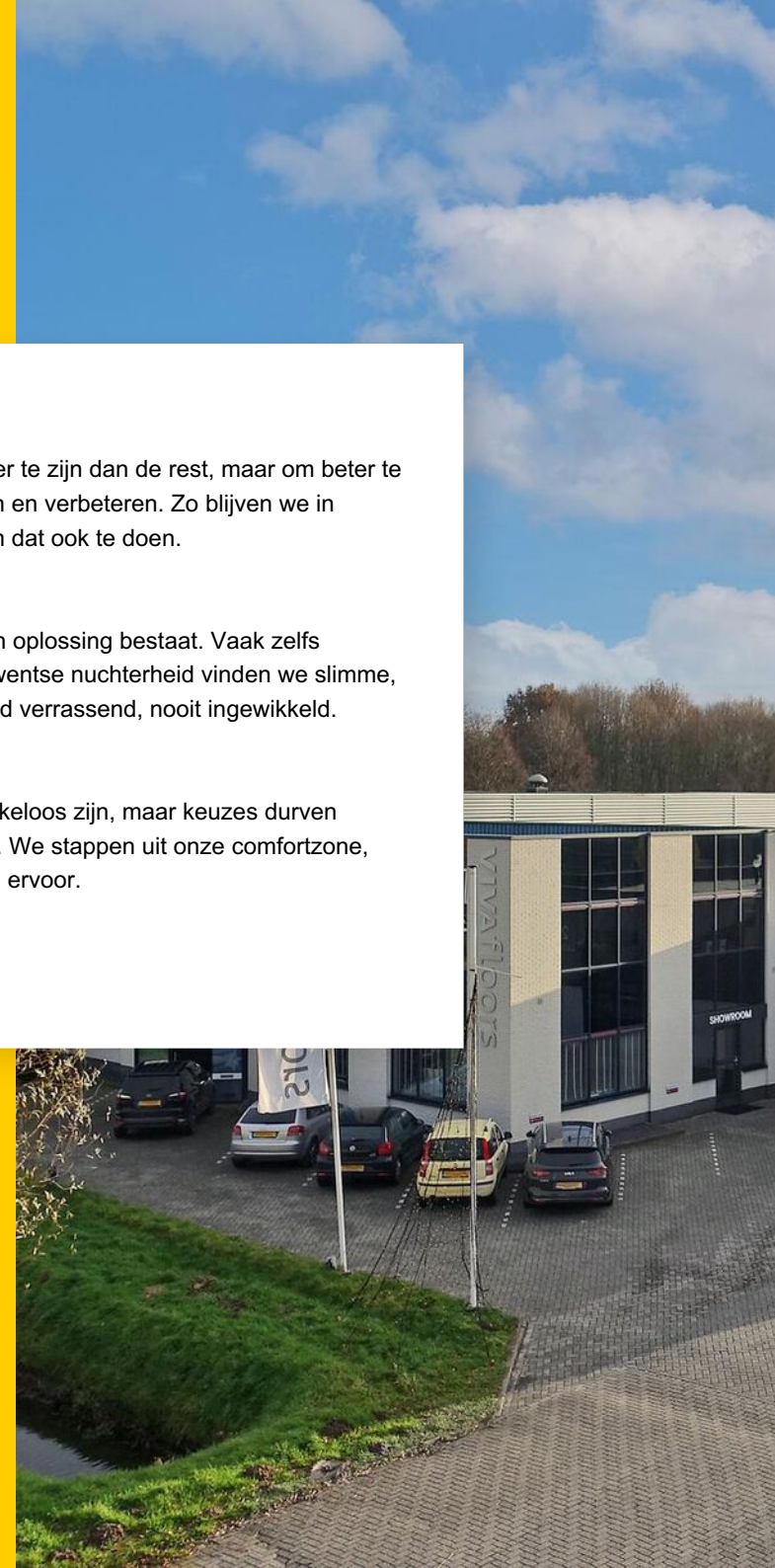
Eigenaar | Vastgoedadviseur



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! Representatieve bedrijfsruimte met kantoren!

Op een uitstekende zichtlocatie op bedrijventerrein De Spechthorst, wordt deze representatieve bedrijfsruimte met kantoren aangeboden voor de verkoop en/of verhuur. Het betreft een multifunctioneel bedrijfspand met circa 3.050 m² bedrijfsruimte en circa 450 m² kantoorruimte welke uitermate geschikt is voor opslag- en/of lichte productiedoeleinden. Een deel van het object is ook geschikt t.b.v. showroomdoeleinden.



Kenmerken

Bouwjaar

1991

Oppervlakte pand

Circa 3.500 m²

Locatie

Bedrijventerrein De Spechthorst

Parkeren

Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein.

Energie label

A

Huurprijs

€ 185.000,- per jaar, te vermeerderen met BTW

Aanvaarding

In overleg

2 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.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Goor

Sectie: A

Nummer: 3754

Grootte: 5.370 m²

Bestemmingsplan

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

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.

Zekerheidstelling koop

Waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

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.

Huurprijs

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

Vraagprijs

Op aanvraag.

Servicekosten

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

Huurovereenkomst

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

Aanvaarding

In overleg.

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.

Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verkoper/verhuurder.

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	
Begane grond	Bedrijfsruimte	ca.	3.050 m ²
Begane grond	Werkplaatskantoren	ca.	200 m ²
Eerste verdieping	Kantoorruimte	ca.	250 m ²

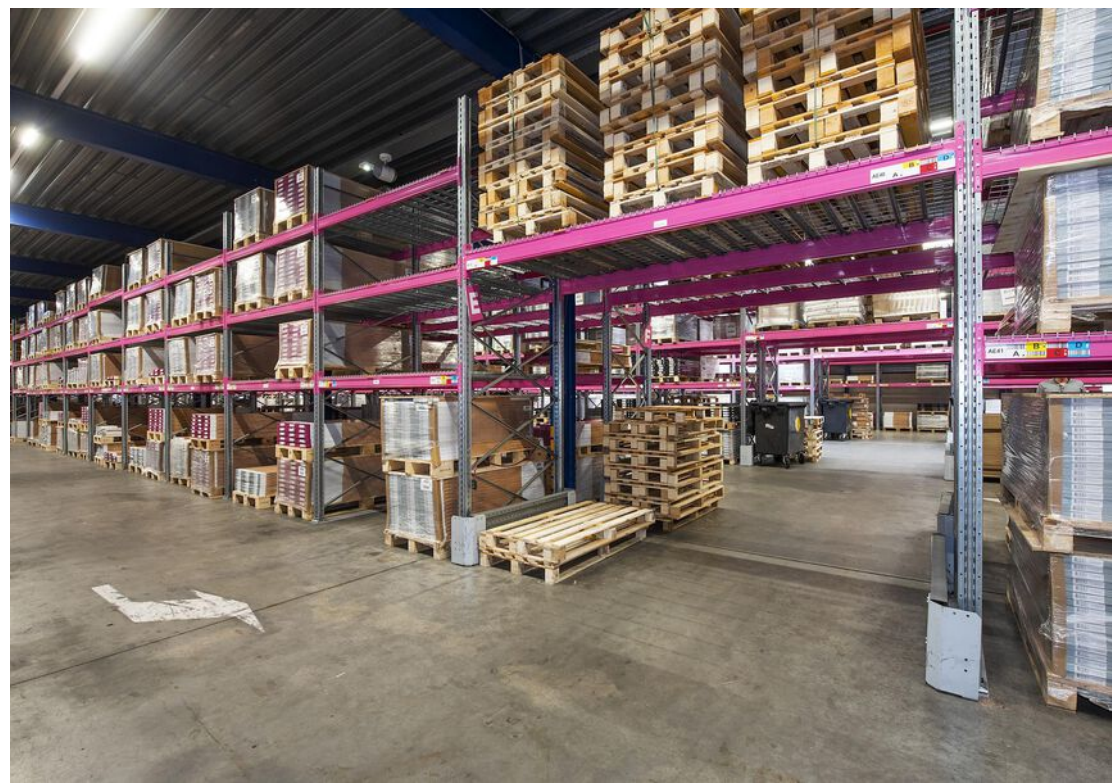
De oppervlakten zijn gemeten door verhurend/verkopend makelaar uit een kopie bouwtekening. Het opgegeven metrage is derhalve indicatief; er kunnen geen rechten aan worden ontleend noch kan er sprake zijn van enige verrekening achteraf.



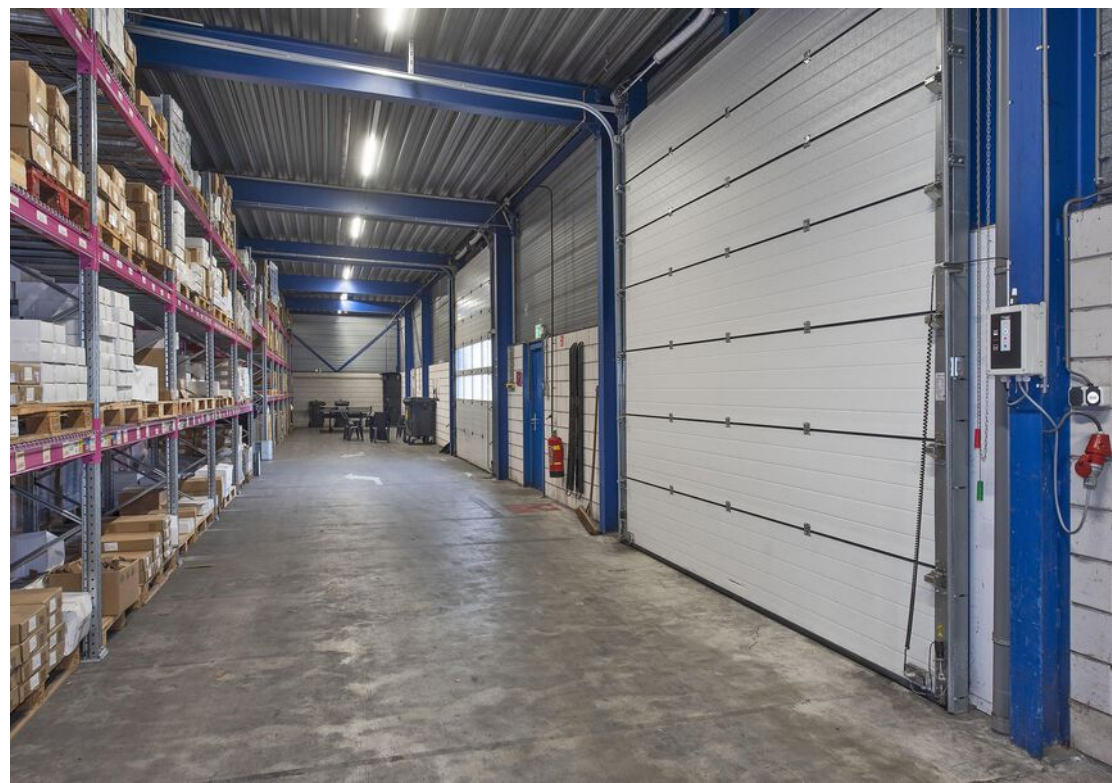
4 Foto's





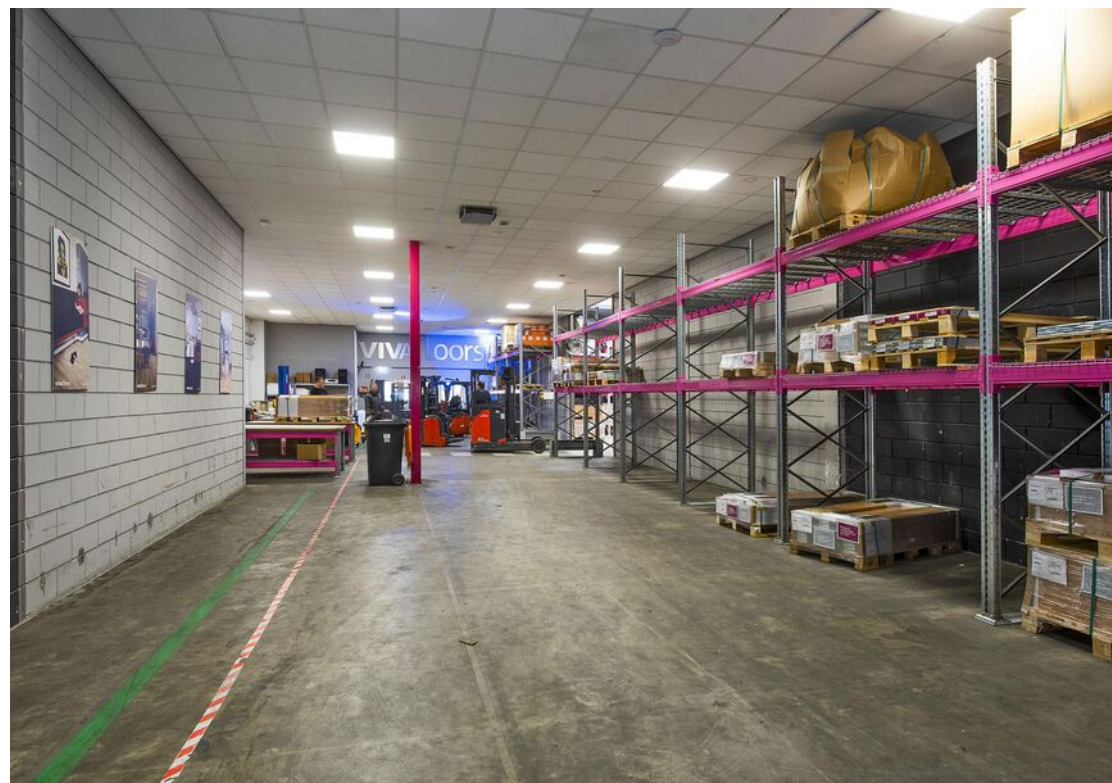




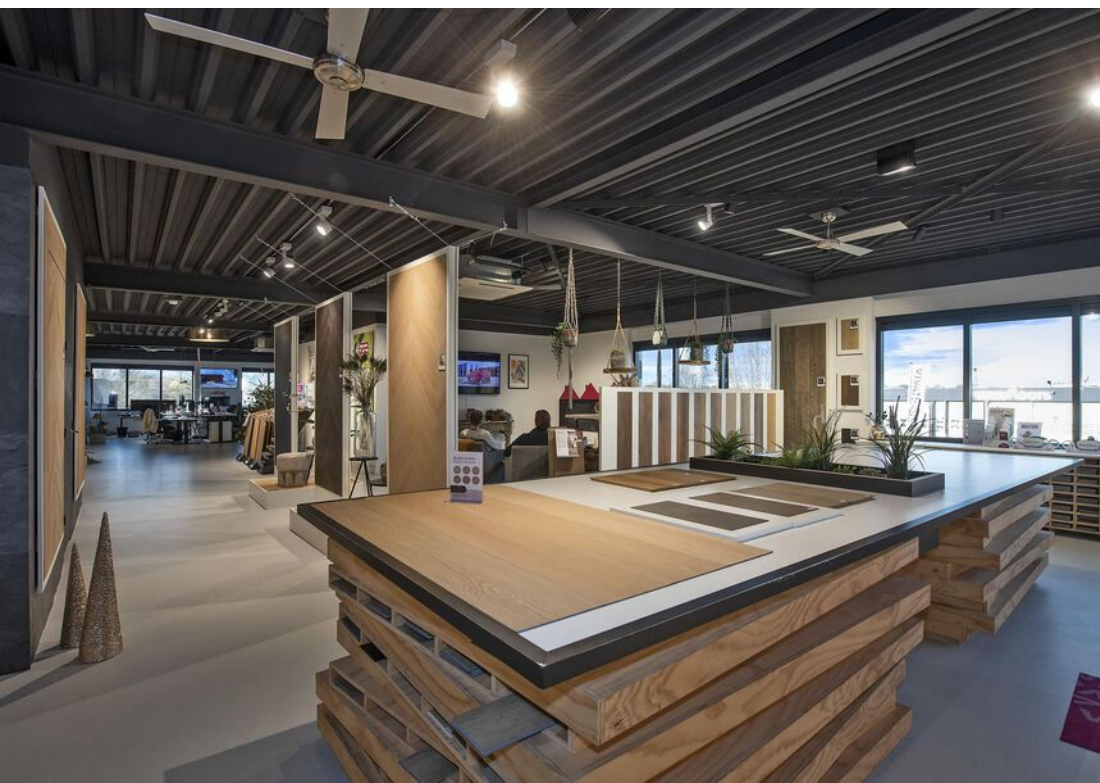






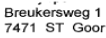








5



6 Locatie

Locatie

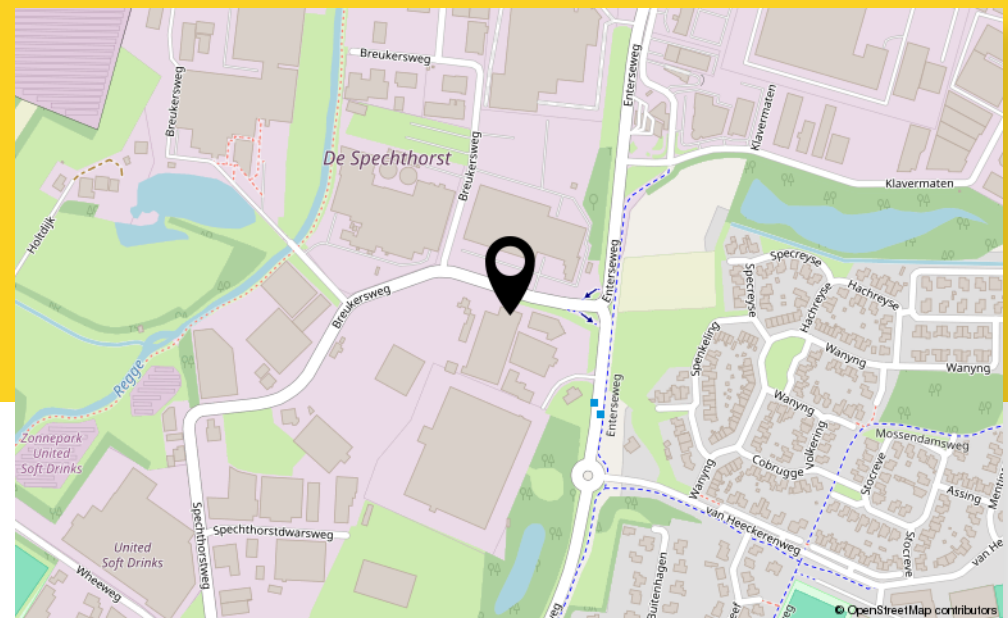
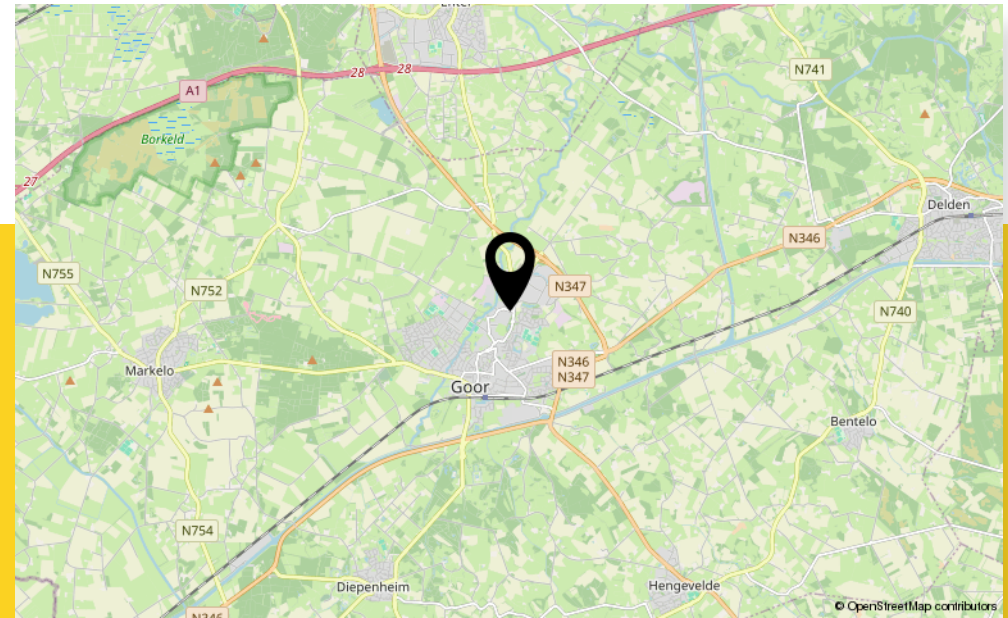
Het bedrijfsobject is gelegen op bedrijventerrein De Spechthorst en gelegen aan de noordkant van Goor. Het bedrijventerrein biedt ruimte aan diverse bedrijven die gerelateerd zijn aan bouw, productie, logistiek en groothandel.

(Snel)wegen

Het object is goed bereikbaar met zowel de auto als openbaar vervoer. De Rijksweg A1 is op enkele autominuten afstand gelegen.

Openbaar vervoer

De dichtstbijzijnde bushalte is op minder dan 500 meter gelegen.



7 Kadastrale kaart

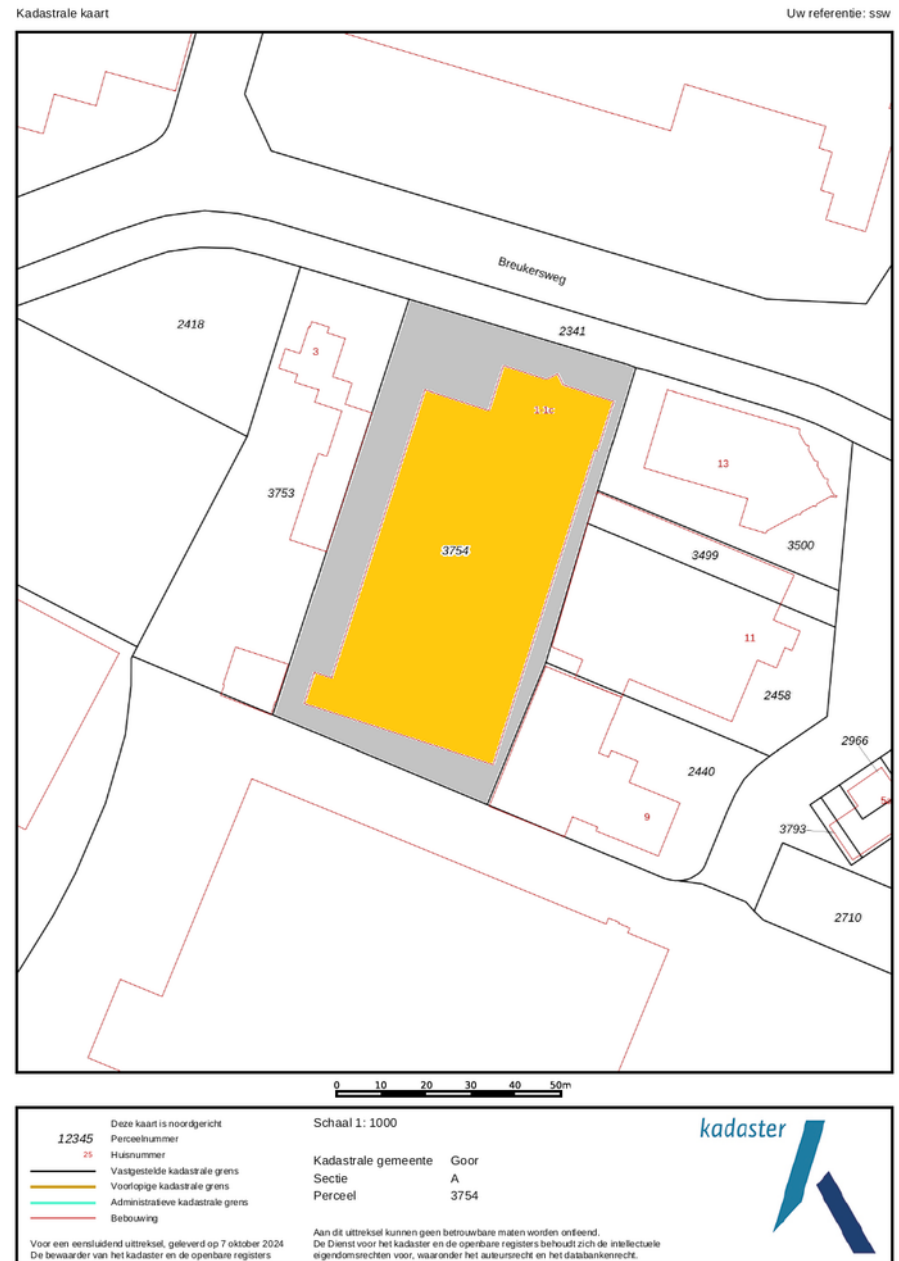
Kadastrale kenmerken

Gemeente: Goor

Sectie: A

Perceel: 3754

Oppervlakte: 5.370 m²



8 Bestemmingsplan

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



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;

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;

- 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.

10 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

