

**BOERS
& LEM**

Te huur

Klavermaten 83a - 83b, Goor



Welkom bij Boers & Lem

Je droomt, je durft, je groeit

Wij geloven in een groeiend Twente. We zien daarin een rol voor onszelf als het gaat om vastgoed. We hebben ideeën, zijn vindingrijk en denken graag groots. Die eigenschappen combineren we met kennis, inzicht en een berg ervaring.

Betrokken

Bij Boers & Lem draait alles om échte betrokkenheid. We zijn meer dan alleen een zakelijke partner; we werken vanuit een oprechte interesse in onze klanten, collega's en partners. Onze betrokkenheid zorgt ervoor dat we net dat stapje extra zetten om samen tot de beste resultaten te komen.

Competitie

We houden van uitdaging en streven altijd naar het beste. Competitie betekent voor ons niet alleen beter worden dan de rest, maar vooral beter worden dan gisteren. Door continu te leren, groeien en verbeteren, blijven we onszelf en anderen inspireren om topprestaties te leveren.

Vindingrijk

Innovatie zit in ons DNA. Bij Boers & Lem geloven we dat er voor elke uitdaging een oplossing is – en vaak zelfs meerdere. Door creatief, flexibel en oplossingsgericht te denken, verrassen we onze klanten met slimme en praktische ideeën.

Lef

Durven is doen. Lef betekent voor ons niet alleen het nemen van risico's, maar vooral het hebben van de moed om keuzes te maken en verantwoordelijkheid te nemen. Bij Boers & Lem stappen we uit onze comfortzone, staan we stevig in onze schoenen en nemen we initiatief. Want echte groei begint waar je durft.

Jouw makelaar:



Barry Seelen

Directeur - eigenaar /
vastgoedadviseur



06 - 86 82 97 87



barry@boersenlem.nl



Koen van de Riet

Vastgoedconsultant



06 - 27 44 22 55



koen@boersenlem.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! Representatief nieuwbouw bedrijfscomplex!

Op een strategische locatie op bedrijventerrein Zenkeldamshoek in Goor wordt binnenkort gestart met de realisatie van een representatief nieuwbouw bedrijfscomplex, welke wij aanbieden voor de verhuur aan. De ligging nabij de N346 zorgt voor een uitstekende ontsluiting richting de A1 (Hengelo – Deventer) en de A35 (richting Enschede en Almelo). Ook het centrum van Goor is binnen enkele autominuten bereikbaar. Dankzij deze centrale ligging is het object zowel regionaal als landelijk goed bereikbaar.

Voor en naast het object zal ruime parkeergelegenheid gerealiseerd worden met uitstekende mogelijkheden voor laden en lossen door middel van loading docks en ruim voldoende manoeuvreerruimte.



Kenmerken

Oppervlakte bedrijfsruimte

Unit 2: circa 950 m²

Unit 3: circa 3.000 m²

Locatie

Bedrijventerrein Zenkelsdamhoek

Parkeren

Op eigen terrein met mogelijkheid voor laden en lossen, loading docks aanwezig bij unit 3.

Huurprijs

€ 58,- per m² per jaar, te vermeerderen met BTW

Aanvaarding

In overleg, streefdatum bouwkundige oplevering tweede kwartaal 2026

2 Omschrijving

Locatie

Gelegen op een schitterende zichtlocatie op bedrijventerrein Zenkelsdamhoek in Goor. 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. Tevens is het object met het openbaar vervoer zeer goed bereikbaar, op ca. 10 minuten loopafstand bevindt zich een bushalte.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Goor

Sectie: A

Nummer: 4202

Bestemmingsplan

Gelegen in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Zenkeldamshoek 2021" met vigerende 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 conform ROZ model of een waarborgsom ter grootte van een kwartaalverplichting.

Voorzieningen

Bedrijfsruimte (casco +):

- laadkuil v.v. loading docks (afhankelijk van de unit);
- overheaddeuren voorzien van 1 glassectie met ruime afmetingen (evt. elektrisch);
- LED-verlichting;
- vrije hoogte van circa 9 meter;
- monoliet afgewerkte betonvloeren van 17 cm. dik, dikte eventuele etage-vloeren in onderling overleg te bepalen;
- pantry's op iedere etage;
- brandslanghaspel(s) en/of blusmiddelen, e.e.a. conform het vigerende bouwbesluit;
- meterkast met aansluitpunten elektra (3 x 80 ampère) en water;
- alle scheidingswanden tussen de bedrijfshallen/units worden uitgevoerd als geïsoleerde sandwichpanelen of ter plaatse van brandscheiding een betonwand;
- geïsoleerde wandbeplating buitenzijde met hoge isolatiewaarde;
- geïsoleerd dak, Rc 6,3, waarbij de dakconstructie zo is berekend, dat een PV-systeem zo constructief mogelijk en naar waarschijnlijkheid aangelegd gaan worden.

Algemeen:

- ruime parkeergelegenheid op eigen terrein met uitstekende mogelijkheid voor draaien, laden en lossen. Unit 3 wordt voorzien van loading docks.

Huurprijs

€ 58,- per m² per jaar, te vermeerderen met BTW.

Servicekosten

Niet van toepassing. Het object beschikt over eigen aansluitingen ten behoeve van de nutsvoorzieningen.

Huurovereenkomst

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

Aanvaarding

In overleg, streefdatum bouwkundige oplevering is tweede kwartaal 2026.

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 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	
Unit 2	Bedrijfsruimte	ca.	950 m ²
Unit 3	Bedrijfsruimte	ca.	2.800 m ²
	Entresol / kantoorruimte	ca.	200 m ²

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.



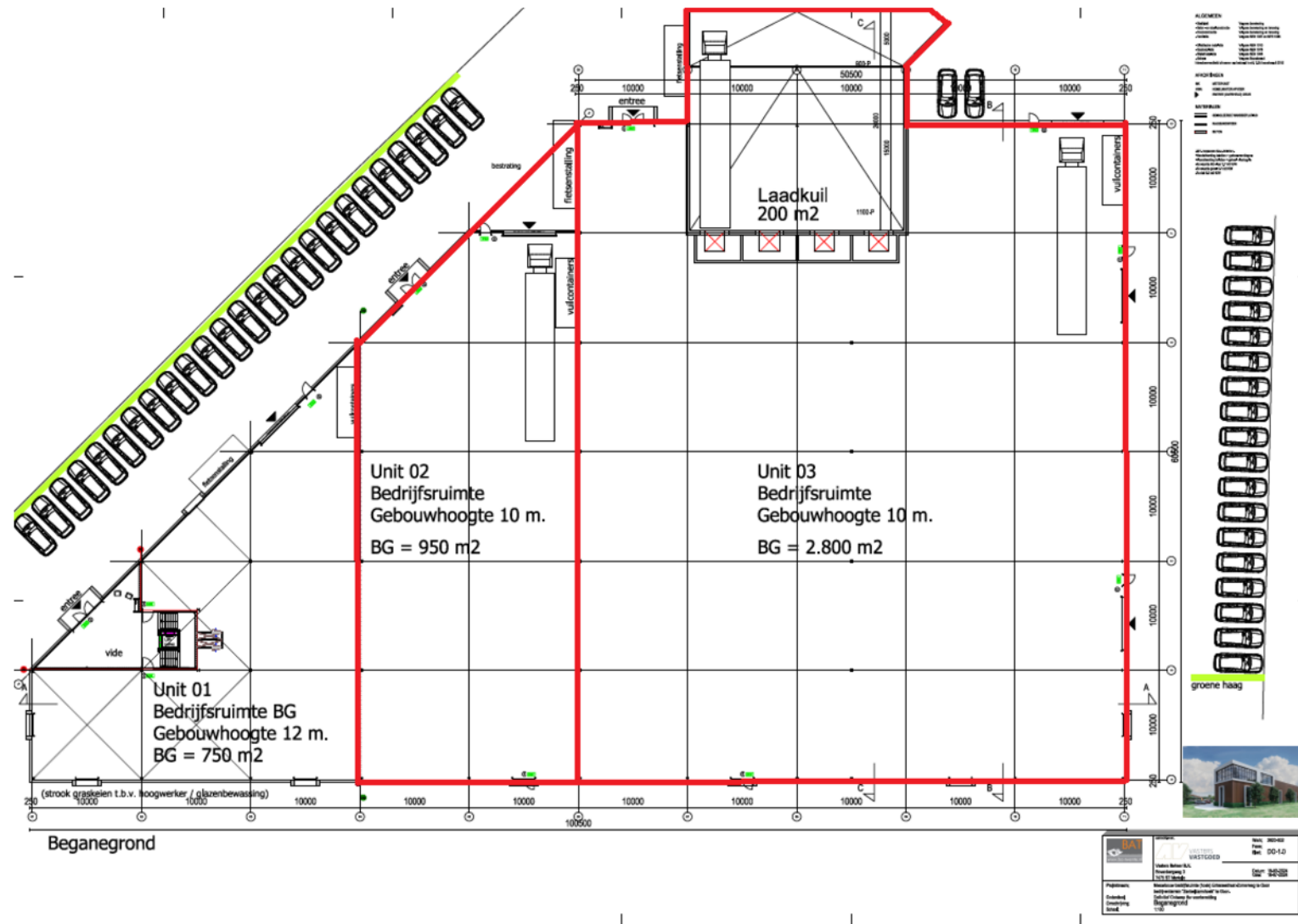
4 Foto's



5 Gevels



Plattegrond



6 Locatie

Locatie

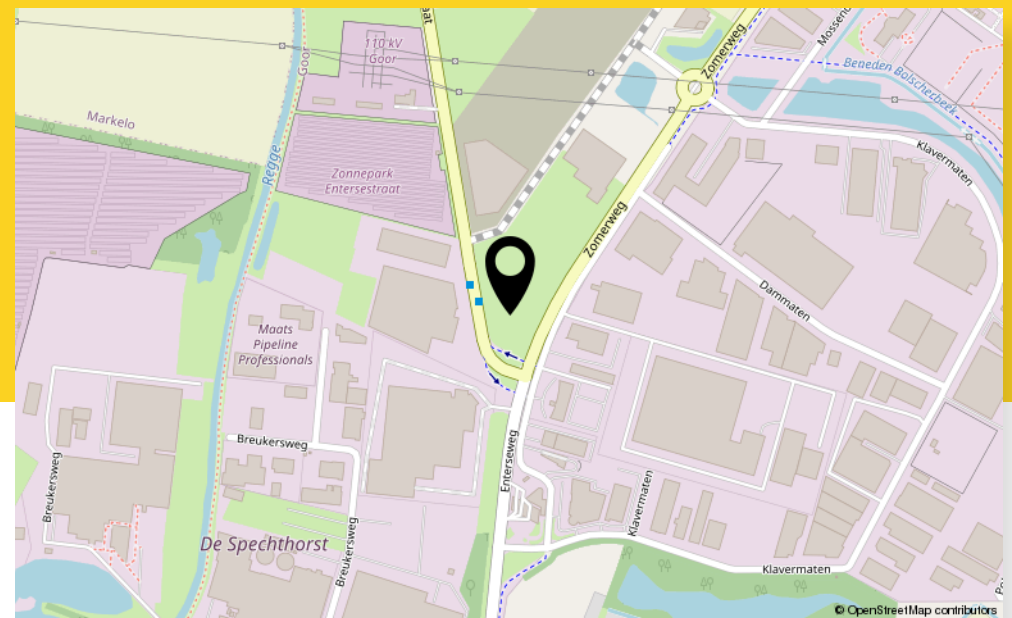
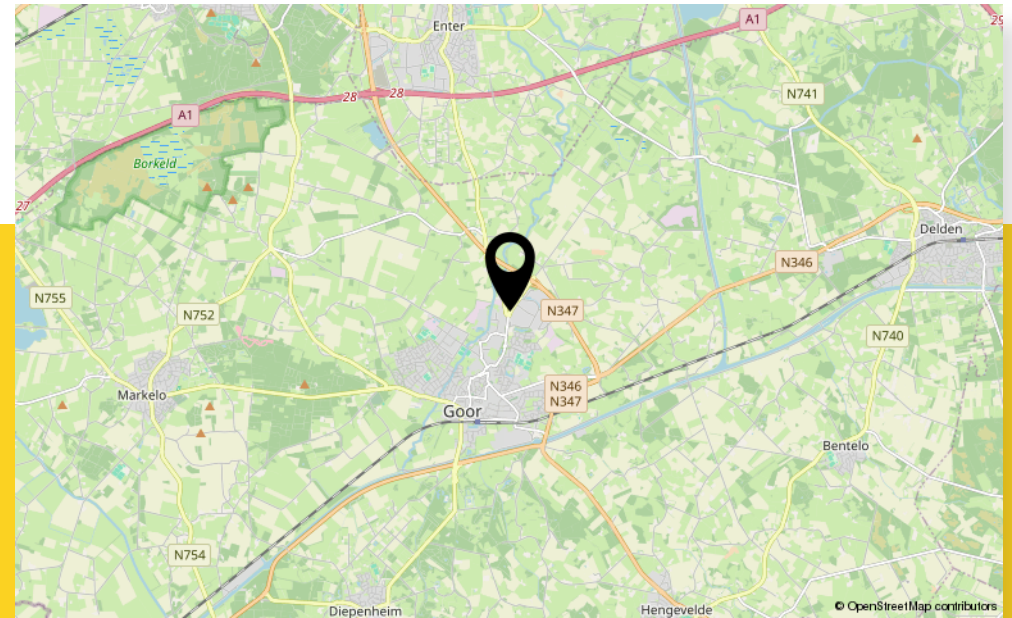
Gelegen op een schitterende zichtlocatie op bedrijventerrein Zenkelsdamhoek in Goor. In de nabije omgeving zijn Houthandel RTT, Hodes Huisvesting, Perfon, Overbeek Bouwmachines en ADS Groep gevestigd.

(Snel)wegen

Het bedrijventerrein Zenkeldamshoek is direct gelegen aan de op- en afrit van de N347.

Openbaar vervoer

Het object is met het openbaar vervoer zeer goed bereikbaar, op ca. 10 minuten loopafstand bevindt zich een bushalte.



7 Kadastrale kaart

Kadastrale kenmerken

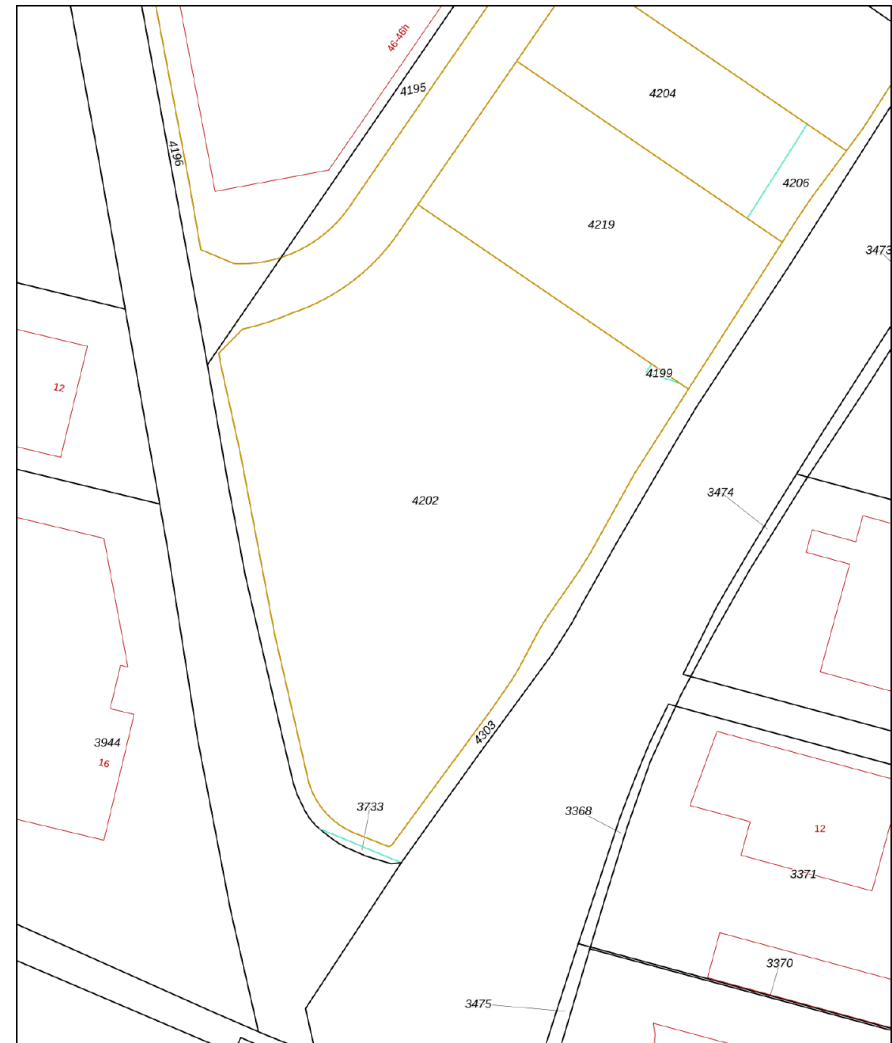
Gemeente: Goor

Sectie: A

Perceel: 4202

Kadastrale kaart

Uw referentie: Boers & Lem



Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
12345
25
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Goor
Sectie A
Perceel 4202



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 juli 2025
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.

8 Bestemmingsplan

Gelegen in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Zenkeldamshoek 2021" met vigerende enkelbestemming "Bedrijventerrein", bedrijf tot en met categorie 3.2.

[Locatie zoeken](#) < Klavermaten 83, 7472DD Goor

237346, 474110

Deze coördinaten liggen in
[Klavermaten 83b, 7472DD Goor](#)
[Perceel Goor \(GOO00\) A 4202](#)

✓ [Toon documenten op gekozen locatie](#)

Legenda Kaartlagen

Legenda

- Document
- Gekozen locatie
- Transparantie
- Plankaart

Bedrijventerrein Zenkeldamshoek 2021
bestemmingsplan - Gemeente Hof van Twente

meer documentkenmerken ▾
vastgesteld 14-12-2021 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (1)

- Bedrijventerrein >

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

Functieaanduidingen (1)

- bedrijf tot en met categorie 3.2

Gebiedsaanduidingen (1)

- vrijwaringszone - radar >

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

• 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 en 3.2 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 3.1': categorie 1, 2 en 3.1 zijn toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2': categorie 1, 2, 3.1 en 3.2 zijn toegestaan;
- b. niet-zelfstandige zakelijke dienstverlening als ondergeschikt onderdeel van de onder a bedoelde bedrijven;
- c. productiegebonden detailhandel;
- d. groenvoorzieningen en water;
- e. verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- f. openbare nutsvoorzieningen;

met dien verstande dat:

- g. geen bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- h. seksinrichtingen en risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan;
- i. inrichtingen bedoeld in artikel 40 juncto artikel 1 van de Wet geluidhinder niet zijn toegestaan;
- j. vlees- en visverwerkingsbedrijven, zoals opgenomen in [Bijlage 1 Staat van bedrijven](#), niet zijn toegestaan;
- k. Brzo-bedrijven niet zijn toegestaan;
- l. onder water doeleinden voor afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater worden begrepen.

○ 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 'gevellijn' 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 gevellijn ten behoeve van wijzigingen in de

Object: Klavermaten 83a en 83b, Goor
Plan: Bedrijventerrein Zenkeldamshoek 2021
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

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;
4. het bebouwingspercentage bedraagt ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage;
 5. het bebouwingspercentage bedraagt ten minste het ter plaatse van de aanduiding 'minimum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage;
 6. de bouwhoogte bedraagt ten minste en ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte
 7. 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 de bouwhoogte van gebouwen, met dien verstande dat de bouwhoogte van terreinafscheidingen niet meer dan 3 m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van reclamezuilen bedraagt niet meer dan de ter plaatse van het bouwvlak aangegeven bouwhoogte;
 - c. De onder a en b genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde voldoen aan de welstandscriteria zoals opgenomen in [Bijlage 2](#) van de regels.

○ 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;

Object: Klavermaten 83a en 83b, Goor
Plan: Bedrijventerrein Zenkeldamshoek 2021
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- d. lid 3.2, sub a, onder 5: voor het verkleinen van het bebouwingspercentage, met dien verstande dat is aangetoond dat dit vanuit de bedrijfsvoering noodzakelijk wordt geacht;
 - e. lid 3.2, sub a, onder 6: voor het verlagen van de minimale bouwhoogte tot 3,5 m, met dien verstande dat is aangetoond dat dit vanuit de bedrijfsvoering noodzakelijk wordt geacht;
 - f. lid 3.2, sub a, onder 8: voor het bouwen tot op de zijdelingse bouwperceelgrens;
 - g. lid 3.2, sub b: ten behoeve van een bouwhoogte van terreinafscheidingen van 6 m;
 - h. lid 3.2, sub c: voor het afwijken van de welstandscriteria, met dien verstande dat er advies moet worden ingewonnen bij de welstandsc commissie en dit advies in acht dient te worden genomen.
- o **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.

- o **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 bedrijven](#) 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.

9 Aanvullende informatie

Waar kunnen we je nog meer mee helpen?

Investeren in bedrijfstvastgoed is investeren in jouw toekomst. Een solide werkomgeving vormt de basis voor het realiseren van jouw ambities en dromen. Om die reden ondersteunen we je niet alleen met deskundige makelaardij, maar ook met betrouwbare taxaties en strategisch advies.

Taxatie & Advies

Bij Boers & Lem begrijpen we dat vastgoedtaxatie een vak is dat vraagt om precisie, onafhankelijkheid en een grondige kennis van de regio. Onze taxateurs beheersen dit vak als geen ander. We werken snel en onafhankelijk, zodat je op korte termijn weloverwogen beslissingen kunt nemen, zoals bij aan- of verkoop, of bij het bepalen van een marktconforme huurprijs.

Gevalideerde, onafhankelijke aanpak

We stellen de waarde van vastgoed vast aan de hand van een beproefde, gevalideerde methodiek en vertalen die input naar een uniform format. Onze taxatieafdeling levert dan ook taxatierapporten op die overal geaccepteerd worden. We laten alle taxaties bovendien door een tweede RT-taxateur beoordelen conform het vier-ogen-principe. Daarmee is onze onafhankelijkheid gegarandeerd.

Wij denken professioneel, persoonlijk en enthousiast met je mee

Een goede vastgoedadviseur is meer dan een taxateur. We denken professioneel, persoonlijk en met enthousiasme met je mee. Onze adviseurs combineren een groot netwerk met actuele marktkennis en de vaardigheid om helder te communiceren. Maar het allerbelangrijkst? We voelen ons betrokken bij jouw ambities en helpen je vooruitkijken naar groeiscenario's die aansluiten bij jouw organisatie.



088-263 77 30



taxatie@boersenlem.nl

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



10 Contactgegevens

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 werken samen met onze vastgoedadviseurs de mogelijkheden. Wij helpen je graag!

**“Lef en inzicht
zijn essentieel”**



Barry Seelen

Directeur - eigenaar /
vastgoedadviseur



06 - 86 82 97 87



barry@boersenlem.nl



Koen van de Riet

Vastgoedconsultant



06 - 27 44 22 55



koen@boersenlem.nl

info@boersenlem.nl
www.boersenlem.nl

**BOERS
& LEM**

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.nl

www.boersenlem.nl

**BOERS
& LEM**