

**BOERS
& LEM**



Te koop/Te huur

Breukersweg 1, 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:



Bart Wientjes

Directeur - eigenaar /
vastgoedadviseur



06 - 53 73 03 43



bart@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 / 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.

Energielabel

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

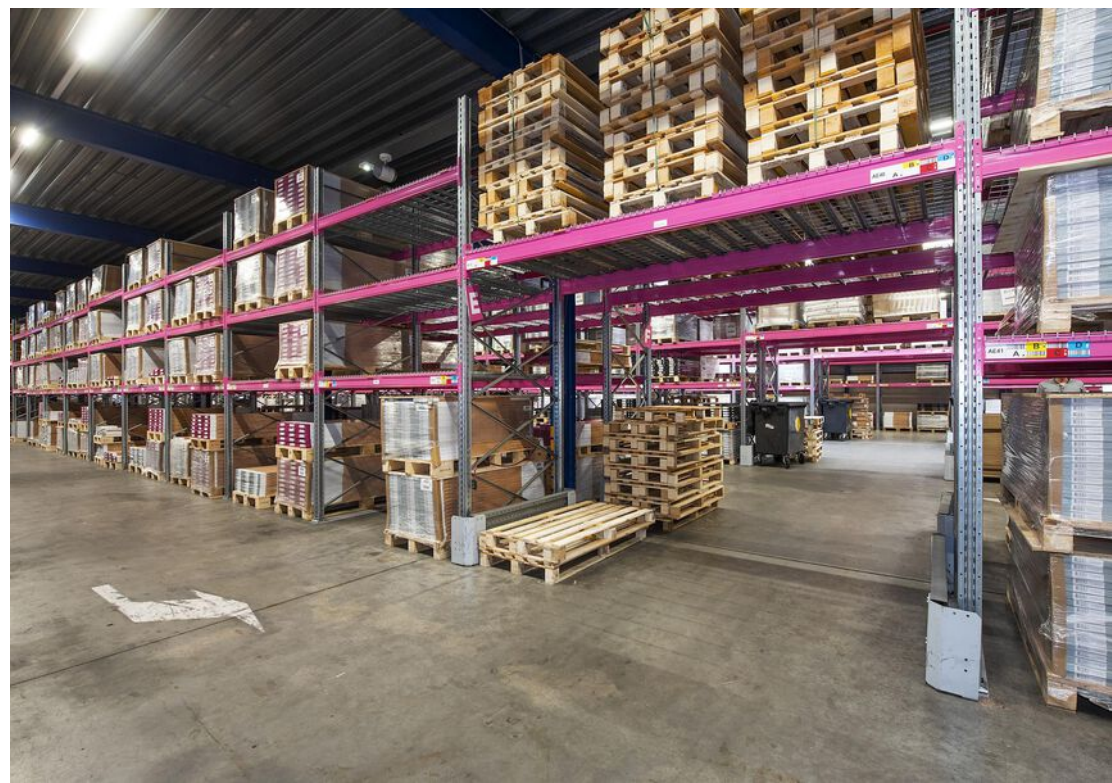
De oppervlakten zijn gemeten door verhurend/verkopend makelaar uit een kopie bouwtekening. Het opgegeven metrage is derhalve indicatief; er kunnen geen rechten aan worden ontleend noch kan er sprake zijn van enige verrekening achteraf.



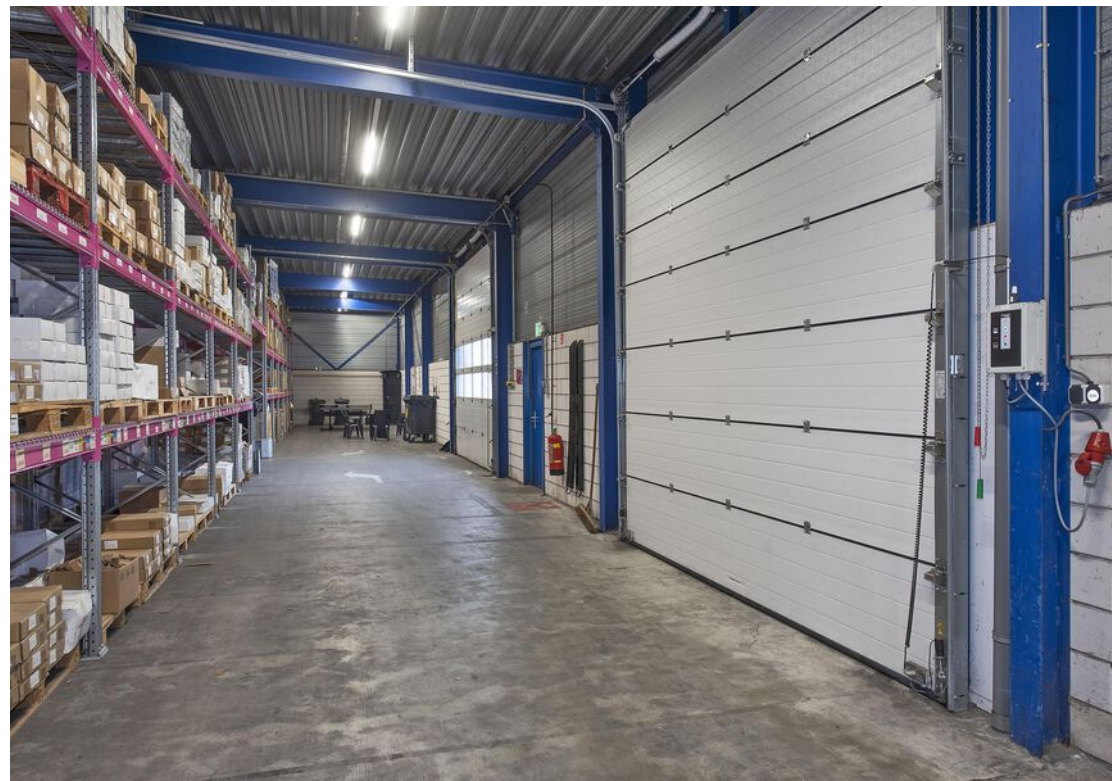
4 Foto's





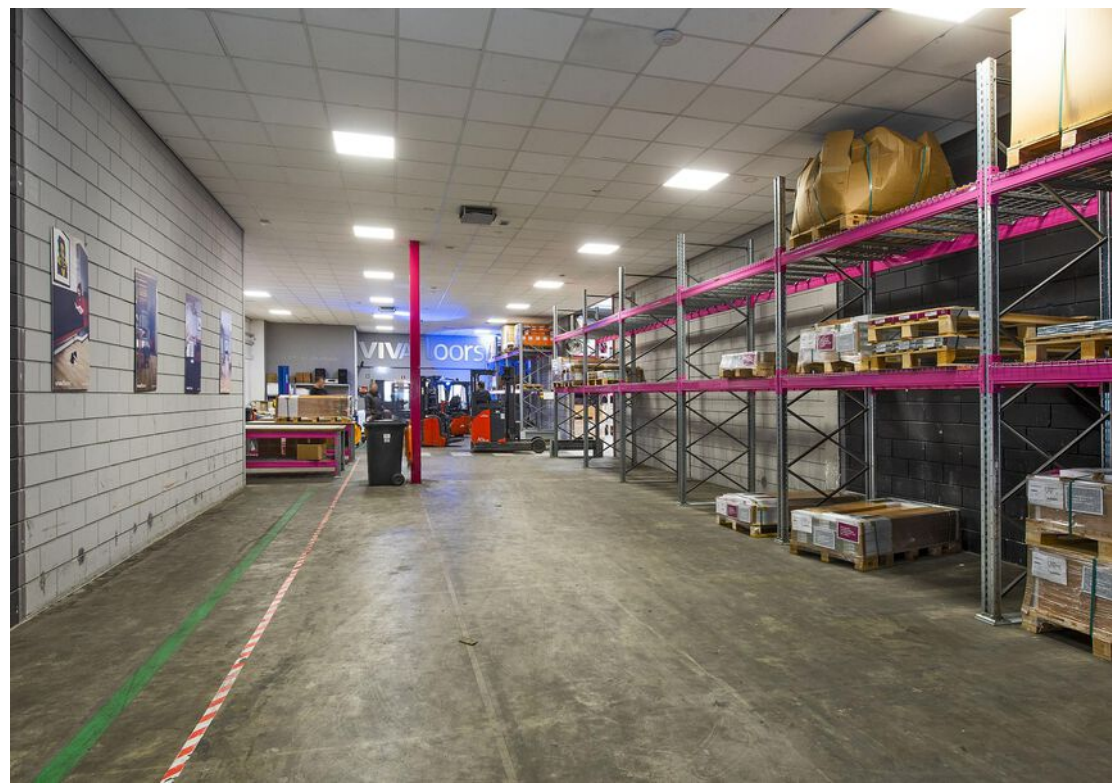




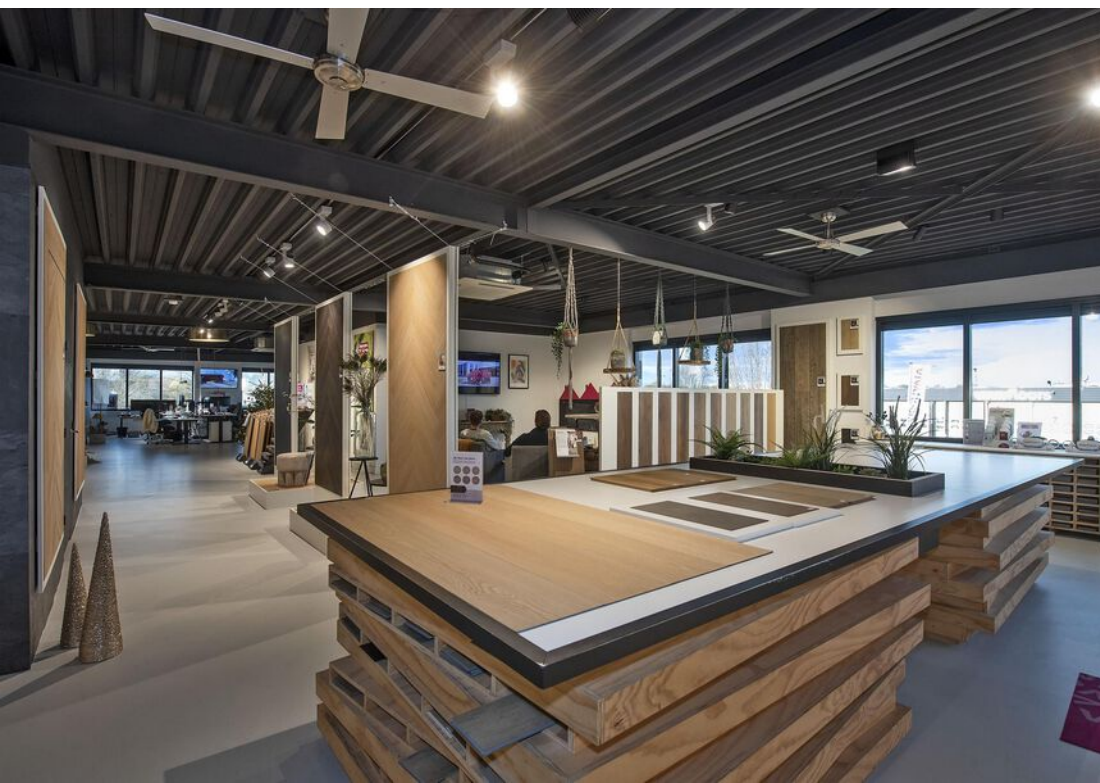






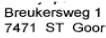








5



6 Locatie

Locatie

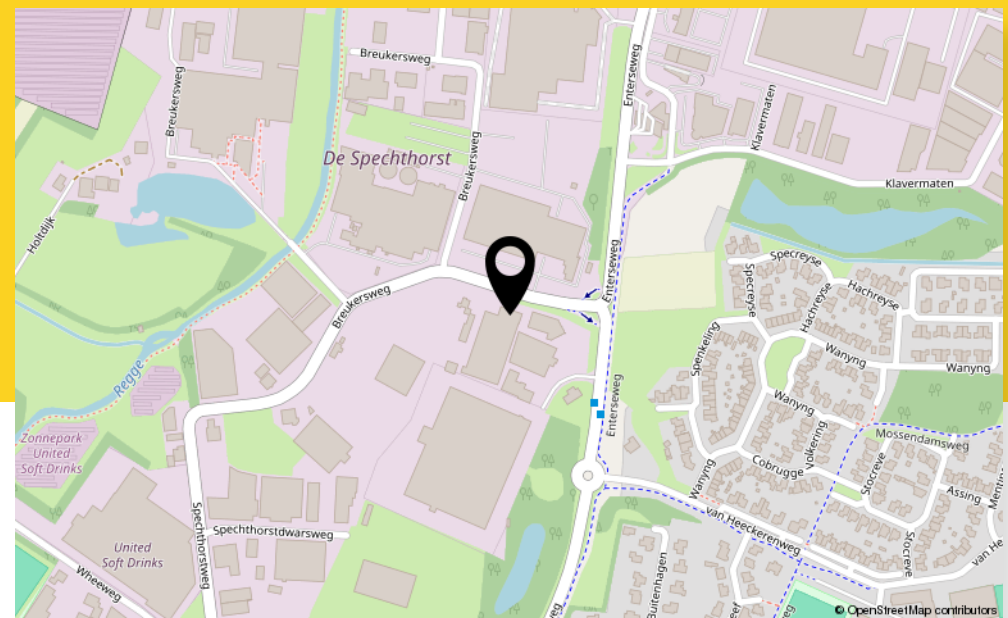
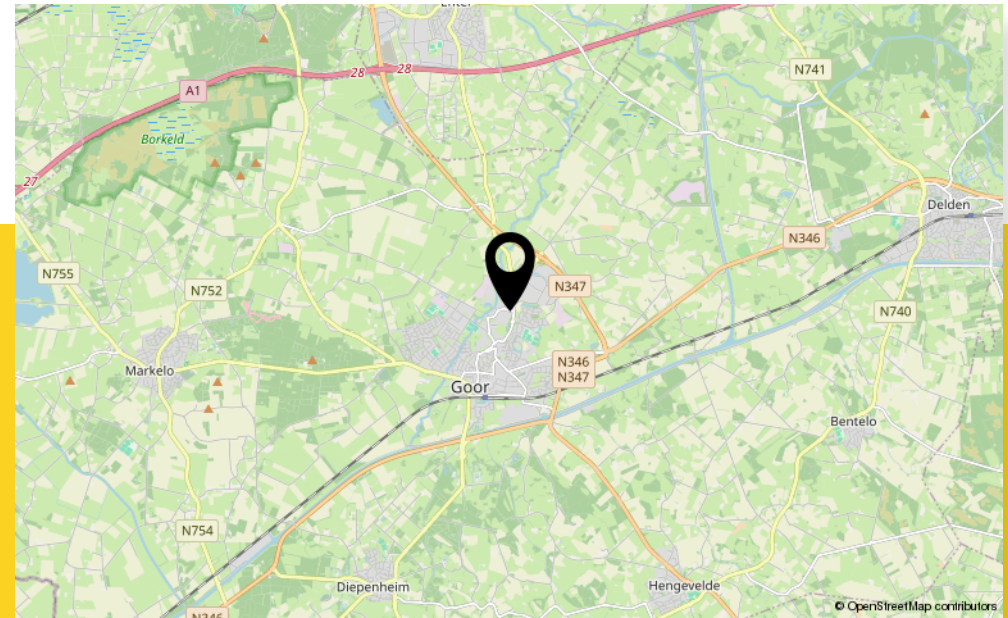
Het bedrijfsobject is gelegen op bedrijventerrein De Spechthorst en gelegen aan de noordkant van Goor. Het bedrijventerrein biedt ruimte aan diverse bedrijven die gerelateerd zijn aan bouw, productie, logistiek en groothandel.

(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

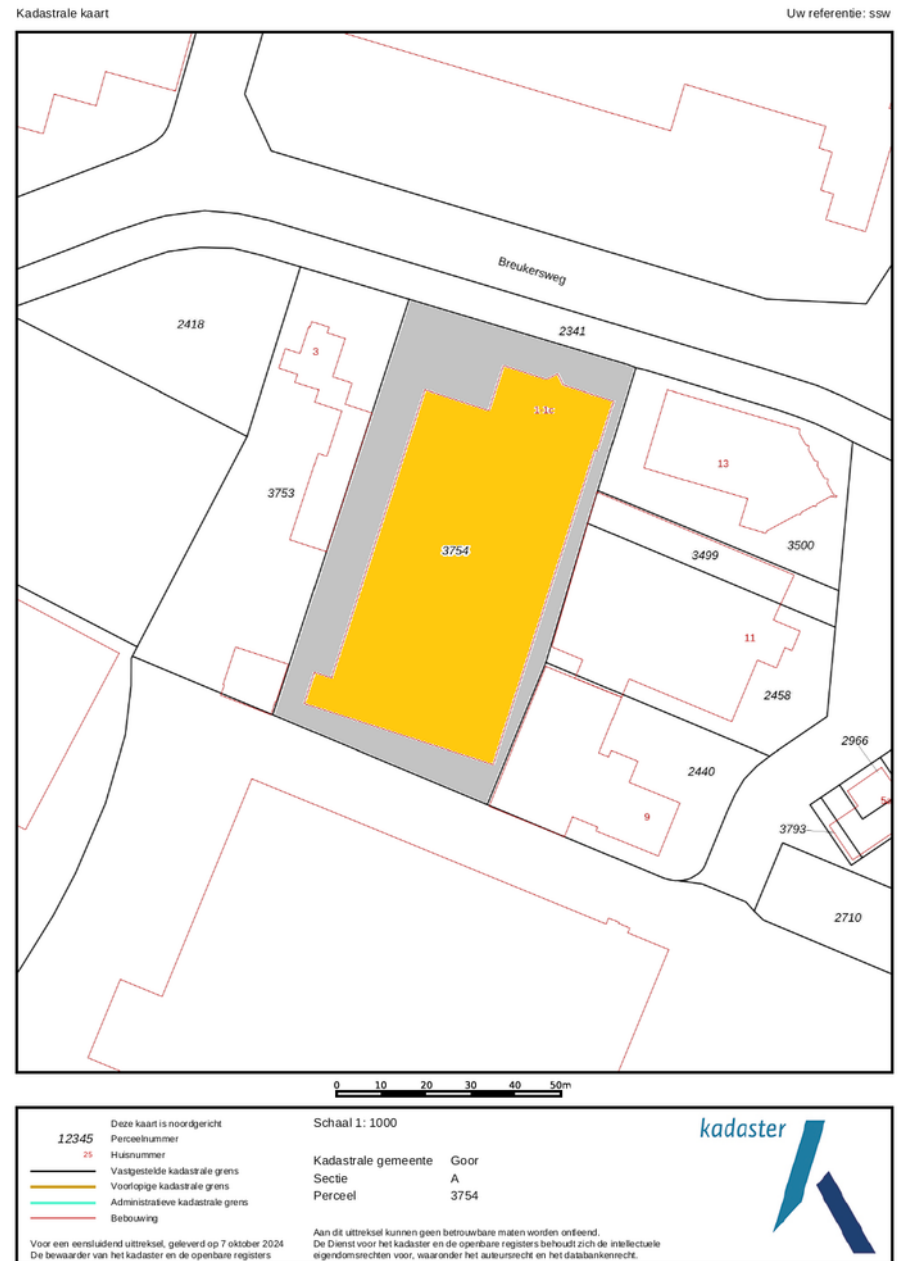
De dichtstbijzijnde bushalte is op minder dan 500 meter gelegen.



7 Kadastrale kaart

Kadastrale kenmerken

Gemeente:	Goor
Sectie:	A
Perceel:	3754
Oppervlakte:	5.370 m ²



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.

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”**



Bart Wientjes

Directeur - eigenaar /
vastgoedadviseur



06 - 53 73 03 43



bart@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**