

Veensepolder ong. • 4264 KL Veen



*Nieuwbouw bedrijfsverzamelgebouw bestaande uit 20 zelfstandige
bedrijfsunits aan de Veensepolder ong. te Veen*

Versie 1 januari 2024

Omschrijving

Algemene informatie

Representatief nieuwbouw bedrijfsverzamelgebouw aan de Veensepolder te Veen. Het complex bestaat uit 20 zelfstandige bedrijfsunits in twee bouwlagen. Het verzamelgebouw wordt voorzien van fraaie gevels bestaande uit moderne gevelbeplating met herkenbare kaders. Het complex wordt gebouwd naar de eisen van deze tijd op het gebied van duurzaamheid, met onder meer geïsoleerde vloeren, gevels, beglazing en dak. De bedrijfsunits worden in beginsel casco opgeleverd. Het behoort tot de mogelijkheden om de ruimtes in nader overleg compleet af te bouwen.

Rondom het gebouw ligt een mandelig gebied welke zal worden ingericht als rijweg en parkeerterrein. De parkeerplaatsen worden gemarkeerd en exclusief toebedeeld aan de bedrijfsunits. Elke bedrijfsunit heeft de beschikking over 2 parkeerplaatsen.

Locatie

Het bedrijfsverzamelgebouw zal worden gerealiseerd op een hoeklocatie aan de Veensepolder en De Peel, op bedrijventerrein Veensesteeg in Veen. Het bedrijventerrein ligt aan de westzijde van Veen. Het centrum met diverse voorzieningen ligt op korte afstand. De ontsluiting van het bedrijventerrein is goed.

De locatie ligt op circa 10 minuten rijden van de op- en afritten van rijksweg A27 en rijksweg A59. De rijkswegen zijn goed aan te rijden via de provinciale wegen N267 en N322, ook zijn de omliggende dorpen goed bereikbaar.

Kadastrale gegevens

Het bedrijfsverzamelgebouw zal worden gerealiseerd op het perceel kadastraal bekend als:

Gemeente	: Aalburg
sectie	: E
nummer	: 5010
perceeloppervlakte	: 2.501 m ²

Er zal een Vereniging van Eigenaren worden opgericht voor de bedrijfsunits en tevens voor het omliggende terrein. De koper dient zich aan te sluiten bij het parkmanagement voor het bedrijventerrein.

Start bouw

Naar verwachting 3^e kwartaal 2024.

Oppervlakten

Zie overzicht op pagina 8.

Parkeren

Zie overzicht op pagina 8.

Bestemmingsplan

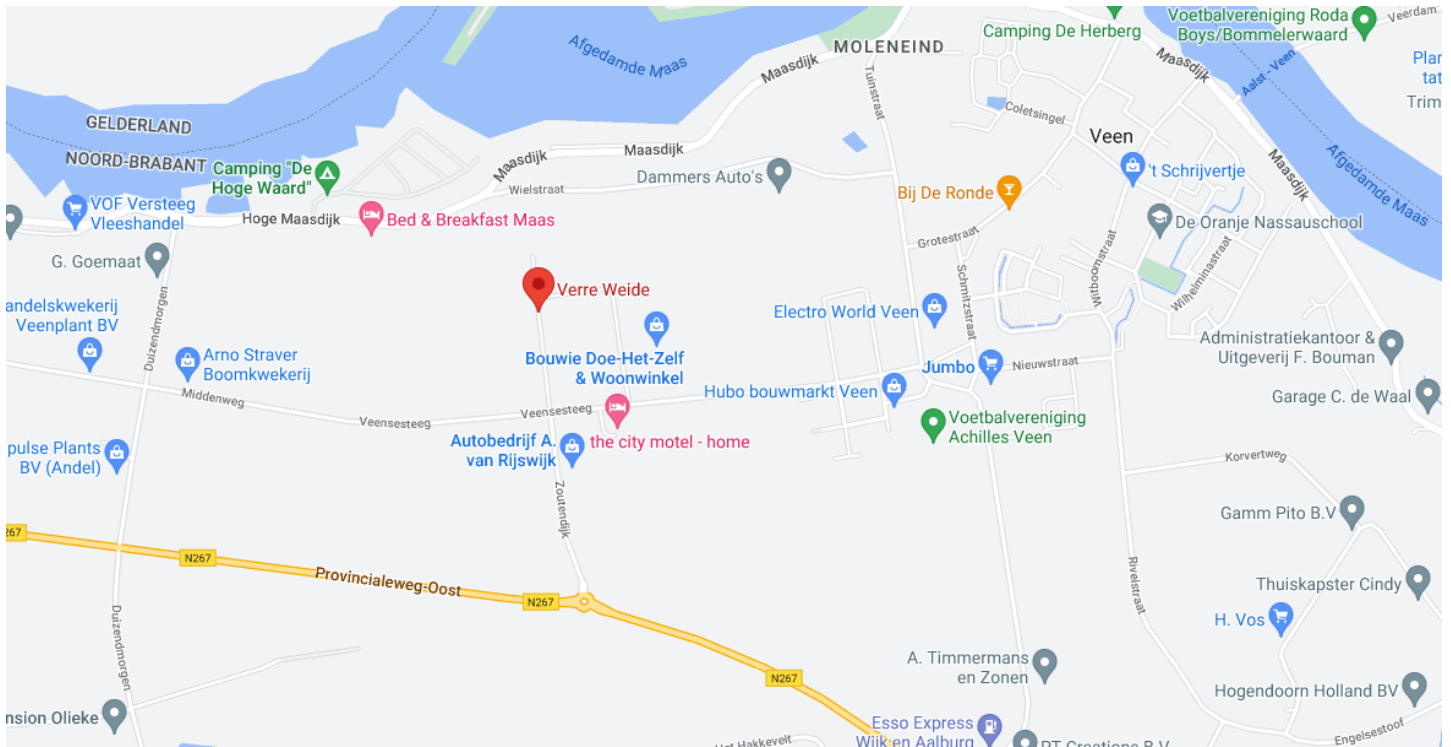
Ter plaatse is het vigerende bestemmingsplan 'Veensesteeg – Noord' van kracht. De locatie is bestemd als:

- bedrijven in de categorieën 2, 3.1 en 3.2 van de in bij deze regels opgenomen bijlage 'Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein Veensesteeg Noord';

Raadpleeg voor meer informatie www.ruimtelijkeplannen.nl

Locatie

Veensepolder ong. te Veen



Technische omschrijving

Grondwerken:

- Uitgangspunt is het huidige maaiveld, peil 0 komt op ca. 250 mm. + peil.
- Bouwrijp maken van het gehele terrein.
- Uitgraven funderingsbalken.
- Leveren en aanbrengen van ca. 200 mm. puingranulaat tot onderzijde van de vloerisolatie.
- Leveren en aanbrengen van ca. 250 mm. puingranulaat t.p.v. de bestrating.
- Het uitvlakken van het puin t.b.v. het plaatsen van de vloerisolatie.
- Leveren en aanbrengen van 50 mm. bodemafsluiting in de funderingsgleuven.
- Het leveren en plaatsen van een extra duiker t.b.v. een 3e inrit, lengte conform situatietekening, waarover zand wordt aangebracht, verdicht.

Heiwerken

- Leveren, inheien, kalenderen en koppensnellen van de benodigde palen, maatvoering conform opgave van onze constructeur.

Fundering

- Funderingsbalken en poeren, afmetingen en wapening volgens de berekeningen van de constructeur.
- Wapening uitvoeren in FeB500 HKN.
- Betonkwaliteit volgens opgave constructeur.
- Het plaatsen van de benodigde ankers.

Vloerisolatie

- Het plaatsen van een 130 mm. dikke PS isolatie, Rc waarde 3,7 m² k/W onder de gehele b.g.g. vloer.

Betonvloer b.g.g.

- Uitgangspunt is een max. vloerbelasting van 1.500 kg/m².
- Stellen van bekisting t.b.v. de betonstort.
- Betonvloer bedrijfshal, dikte & wapening volgens berekening van onze constructeur.
- Het beton wordt gestort op plastic folie.
- De vloer wordt monoliet afgewerkt, met 2 kg/m² kwarts ingestrooid.
- T.p.v. de overheaddeur wordt in de vloer een dubbele verzinkte hoeklijn met aangelaste ankers ingestort.
- Wapening uitvoeren in FeB500 HKN.
- Betonvloer gestort en afgewerkt volgens NEN 2743 (2003), vlakheid NEN 2747 (2001), klasse 5.
- Betonkwaliteit C20/25 XC3-F4.

Verdiepingsvloer

- De unit is uitgevoerd met een verdiepingsvloer, bestaande uit betonnen kanaalplaten.
- Dikte platen volgens berekening van onze constructeur, uitgaande van een nuttige toelaatbare belasting van 350 kg/m².
- Hierop is een krimpnet Ø5-150 voorzien.
- Vloer voorzien van een 60-70 mm. dikke gevlinderde betonvloer.

Metaalconstructie

- De constructie wordt vervaardigd volgens de tekening en berekening van onze constructeur.
- De constructie is erop berekend dat er zonnepanelen op het dak kunnen worden geplaatst met een gewicht van 20 kg/m².
- De constructie wordt op de fundering verankerd door middel van ankerplaten.
- Kopgevelsteunen, windverbanden en kokerprofielen, t.b.v. raampuien, overheaddeuren en buitenwanden, zijn inbegrepen.
- Productie- en montageproces alsmede toleranties e.d. volgens de norm NEN-EN1090-1.

- De metalen onderdelen worden ontdaan van onzuiverheden en walshuid door middel van staalstraling - norm SA 2.5.
- De onderdelen worden behandeld met een laag zinkfosfaat-verf; dikte ± 70 micron en in een standaard kleur naar keuze.
- Zinkfosfaat-verven zijn technisch en optisch geen eindlagen en niet geschikt voor (tijdelijke) buitencondities.
- Na de montage op de werf worden eventuele transport- en montageschades zichtbaar bijgewerkt.
- Eventuele brandwerende eisen aan de staalconstructie zijn niet inbegrepen, mits omschreven.
- De kolommen worden ondersabeld met een krimparme mortel.

Kantplank

- Op de fundering wordt tot onderzijde beplating/deurkozijnen geïsoleerde kantplank geplaatst.

Gevelbeplating

- De gevels worden uitgevoerd met sandwichpanelen, type JI Wall VB 1.000 WB, o.g. dikte 100 mm., verticaal gemonteerd.
- De kern van dit paneel is een 100 mm. dikke PIR isolatie, Rc-waarde $4,7 \text{ m}^2 \text{ k/W}$.
- De platen worden verticaal geplaatst en onzichtbaar bevestigd tegen de achterliggende constructie.
- De binnenplaat (dikte 0,45 mm) is standaard gelinieerd (licht geprofileerd) en voorzien van een interieurcoating ($\pm \text{RAL 9002}$).
- De buitenplaat (dikte 0,60 mm) is voorzien van een HPS coating, kleur naar keuze uit het standaard programma van de leverancier.
- Alle benodigde hulpstukken zoals lekdorpels, dakkappen, hoekstukken, waterslagen e.d., zijn inbegrepen en uitgevoerd in een sendzimir verzinkte staalplaat met coating en dikte als wandbeplating.

Kader

- Rondom de overheaddeur & aluminium raam- en deurkozijn wordt een uit staalplaat gezet kader geplaatst, afm. ca. 80 x 150 mm.

Gevelafwerking

- Op de achterliggende sandwichpanelen wordt tussen de overheaddeur en raamkozijn (verdieping) binnen het kader een houten beplating gemonteerd.

Scheidingswanden

- De units worden onderling van elkaar gescheiden middels een scheidingswand, bestaande uit beton panelen, dikte volgens berekening van onze constructeur.
- De panelen worden horizontaal gemonteerd.
- Transport- en montageschade worden zichtbaar bijgewerkt.
-

Dakbeplating (plattendak):

- Aanbrengen van vangnetten t.b.v. het leggen van de dakplaten.
- De dakplaten zijn erop berekend dat er zonnepanelen op het dak kunnen worden geplaatst max. totaal gewicht 20 kg/m^2 .
- De dakplaten zijn geprofileerde sendzimir verzinkte stalen profielplaten, profieltype en dikte volgens berekening.
- De onderzijde van de platen zijn voorzien van een interieurcoating, RAL 9002.
- Platen bevestigd op de spanten en kopgevels d.m.v. roestvrij stalen schietnagels.
- De langsnaden onderling gekoppeld met popnagels of zelftappende teks, h.o.h. 50 cm.
- Permanente belasting incl. eigen gewicht $0,5 \text{ KN/m}^2$ en een veranderlijke belasting van $1,0 \text{ KN/m}^2$ over 10 m^2 .

Dakisolatie en -bedekking

- Aanbrengen dakrandbeveiliging.
- Een laag polyethyleenfolie, dik 0,2 mm., los gelegd.
- Polyisocyanuraat-Pir isolatieplaten, dikte 142 mm., Rc-waarde bedraagt $6,3 \text{ m}^2 \text{ k/W}$.
- Geheel mechanisch bevestigd op het staaldak d.m.v. dakboorschroeven met kunststof tules, aantallen volgens voorschrift fabrikant.

- Een laag polyester gewapende PVC dakbedekking, dikte 1,8 mm., fabrikaat Sikaplan type 15G.
- Verdekt mechanisch bevestigd in de overlap, geheel conform NEN 6702 en NEN 6707.
- De overlappen thermisch gelast d.m.v. hete lucht.
- Benodigde PVC plakplaten t.b.v. de noodoverstorten en hemelwaterafvoeren.
- Het leveren en inplakken van 2 PVC plakplaten per unit, max. doorsnede \varnothing 250 mm., welke door de installateur op het dak moeten worden afgetekend.
- 10-jaar garantie op waterdichtheid.

Hemelwaterafvoer

- Het leveren en plaatsen van de benodigde PVC hemelwater afvoerbuizen, aantal en plaats te verdelen over het gehele pand, aangesloten op de uitlopers van de riolering.

Overheaddeur

- Het leveren en monteren van 1 geïsoleerde overheaddeur per unit, afmeting 3.500 x 3.500 mm.
- De deur is voorzien van 1 full-vision paneel, beglaasd met 2 x 2,5 mm. SAN UV, 4 glasvlakken.
- Het full-vision paneel uitgevoerd in geanodiseerd aluminium.
- Buitenzijde overige panelen gespoten in een standaard kleur RAL kleur naar keuze uit het standaard programma van de leverancier, binnenzijde RAL 9002.
- De deur is voorzien van veerbreek beveiliging.
- De deur is elektrisch bediend middels een op-stop-neer bediening en voorzien van een onderloopbeveiliging.
- De deur is uitgevoerd met een optil beveiliging.

Ramen en deuren

- Aluminium raam- en deurkozijnen, thermisch onderbroken profielen, gemoffeld in standaard Ral kleur naar keuze, gemiddelde laagdikte 60 Mu.
- Blank isolatieglas met de een U-waarde van 1.1 W/m²K
- Glasdikten volgens NEN 2608, waar nodig v.z.v. veiligheidsglas volgens NEN 3569 (doorval- en letselveiligheid).
- Afmetingen:
 - Alle units: 1 st. kozijn, 4.800 x 1.600 mm. v.z.v. een 1 x draai/kiëp deel
 - Unit 10 & 20: 4 st. kozijn, 1.000 x 1.600 mm., vast
 - Alle units: 1 st. kozijn, 1.050 x 3.500/2.400 mm., loopdeur met bovenlicht.
- De kozijnen boven de overheaddeuren zijn voorzien van een ventilatierooster (excl. bedieningstok).
- Het hang- en sluitwerk wordt uitgevoerd in standaard naturel geanodiseerd aluminium.
- De deuren worden uitgevoerd met 3 stuks deurscharnieren, een 3-puntssluiting, standaard deurkrukken en een deurdranger Geze TS 4000.
- Het hang- en sluitwerk voldoet aan SKG**.
- De deuren worden opgeleverd met een tijdelijke bouwcilinder.
- De kozijnen worden gemonteerd in houten stelkozijnen.
- Eventuele binnenafwerking is niet voorzien.

Brandwerende betimmeringen

- Waar nodig worden de stalen kolommen brandwerend afgetimmerd, met als uitgangspunt dat het gehele verzamel pand wordt onderverdeeld in 3 brandcompartimenten.

Trap- en hekwerken

- Per unit is een dichte houten vuren trap voorzien, aan 1 zijde v.z.v. een leuning.
- Trapbreedte ca 1.000 mm.
- Trap uitgevoerd met aan 1 zijden een hekwerk.
- Trappen 1 x voorzien van een grondlak.

Meterkast & voorzieningen nuts invoer

- Per unit wordt een prefab standaard meterkast met meterbord en ventilatieroosters aan de onder- en bovenzijde.
- Afmetingen volgens bouwbesluit.
- Per unit wordt er een meterkastvloerplaat met de benodigde NUTS invoerbuizen geplaatst, voor de door derden binnen te brengen nutsvoorzieningen.

Electra

- Groepenkast met hoofdschakelaar en aardlekschakelaars, 2 lichtgroepen en 1 krachtgroep voor de roldeur.
- Vereffening sleiding
- Aarde op de watermeter
- Noodverlichtingsarmatuur boven loopdeur
- 400V wandcontactdoos voor de roldeur
- 1 dubbele wandcontactdoos op wand naast meterkast
- 1 buitenlamp met schemerschakelaar boven loopdeur
- 2 led armaturen geschakeld naast loopdeur

Binnenriolering

- Per unit wordt er een PVC buis geplaatst t.b.v. een eventueel toilet en/of wastrog.
- De rioleringsbuis wordt door de funderingsbalk geplaatst en aangesloten op de uitlopers van de buitenliggende riolering.

Bestrating

- In profiel brengen buitenterrein t.b.v. de bestrating rond het gebouw.
- Leveren en aanbrengen zandpakket, dikte ca. 50 mm.
- Leveren en leggen van BKK's 80 mm., gelegd in keperverband en de benodigde nader overleg zullen er door het toepassen van twee kleuren klinkers (licht- en donkergrijs) parkeervakken worden aangeduid, afgescheiden middels een witte steen.
- Riolering vuilwater en hemelwater vanaf het pand, aangesloten op de gemeenteriolering/sloot.
- Het plaatsen van de benodigde straatkolken, aangesloten op de terrein riolering.

Hekwerk

- Langs de erfgrans met naastliggende perceel wordt hekwerk geplaatst bestaande uit een dubbelstaafmat, hoogte ca. 1.800 mm. gepoedercoat.
- Tussenpalen h.o.h. 2.580 mm, verzinkte en gemoffelde buis 60 mm., kleur zwart.

Oplevering

- Het pand schoon opleveren.



**Koopsommen en beschikbaarheid nieuwbouw bedrijfsverzamelgebouw
Veensepolder ong. te Veen**
d.d. 1 januari 2024

Unit	Huisnummer	Bedrijfsruimte	Verdieping	Parkeerplaats (2)	Koopsom	Status
1		46,25 m ²	45,25 m ²	12 en 13	€ 169.950,-	
2		46,25 m ²	45,25 m ²	11 en 40	€ 159.950,-	
3		46,25 m ²	45,25 m ²	10 en 39	€ 159.950,-	
4		46,25 m ²	45,25 m ²	9 en 28	€ 159.950,-	
5		46,25 m ²	45,25 m ²	8 en 21	€ 159.950,-	
6		46,25 m ²	45,25 m ²	7 en 14	€ 159.950,-	
7		46,25 m ²	45,25 m ²	6 en 15	€ 159.950,-	
8		46,25 m ²	45,25 m ²	5 en 16	€ 159.950,-	
9		46,25 m ²	45,25 m ²	3 en 4	€ 159.950,-	
10		46,25 m ²	45,25 m ²	1 en 2	€ 162.950,-	
11		46,25 m ²	45,25 m ²	37 en 38	€ 169.950,-	
12		46,25 m ²	45,25 m ²	35 en 36	€ 159.950,-	
13		46,25 m ²	45,25 m ²	33 en 34	€ 159.950,-	
14		46,25 m ²	45,25 m ²	31 en 32	€ 159.950,-	
15		46,25 m ²	45,25 m ²	29 en 30	€ 159.950,-	
16		46,25 m ²	45,25 m ²	26 en 27	€ 159.950,-	
17		46,25 m ²	45,25 m ²	24 en 25	€ 159.950,-	
18		46,25 m ²	45,25 m ²	22 en 23	€ 159.950,-	
19		46,25 m ²	45,25 m ²	19 en 20	€ 159.950,-	
20		46,25 m ²	45,25 m ²	17 en 18	€ 169.950,-	

Verkoopvoorwaarden

Koopcondities

Prijslijst

Met betrekking tot de op blad 6 weergegeven prijslijst zijn de volgende zaken van belang:

- De genoemde koop-/aaneemsommen zijn vrij op naam exclusief btw.
- De afmetingen zijn circa maten en betreffen het gebruiksoppervlakte (gbo).
- De units worden opgeleverd zonder indeling en/of installaties.
- De aaneemsom zal in nader te bepalen termijn naar gelang de voortgang van de bouw in rekening worden gebracht.
- Er zal een vereniging van eigenaren opgericht worden voor de units en tevens voor het omliggende terrein.

Voorbehoud verkoper

In de koop-/aannemingsovereenkomst wordt een voorbehoud van verkoper opgenomen tot en met 1 juli 2024 betreffende het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de realisatie van het bedrijfsverzamelgebouw alsook dat minimaal 70% van de units is verkocht.

Verwachte start bouw

Naar verwachting 3^e kwartaal 2024, na verkrijgen onherroepelijke omgevingsvergunning en de verkoop van tenminste 70% van het project

Verwachte oplevering

Naar verwachting ca. 5 maanden na start bouw

Projectnotaris

Merkx Vugts & Vlemmix Notarissen
Burchtplein 7, 5256 EA Heusden
085-0239598
heusden@notarismvv.nl

Contact

Bezoekadres

Kleine Landtong 23 (0183) 30 40 50
4201 HL Gorinchem info@bmak.nl






Arjen Blokland
Bedrijfsmakelaar & Register
Taxateur - lid NVM Business

 (0183) 30 40 50
 06 25 49 29 06
 blokland@bmak.nl



Aart Piet Blokland
Bedrijfsmakelaar & Register
Taxateur - lid NVM Business

 (0183) 30 40 50
 06 86 87 82 93
 apblokland@bmak.nl



Hans de Groot
Bedrijfsvastgoedadviseur

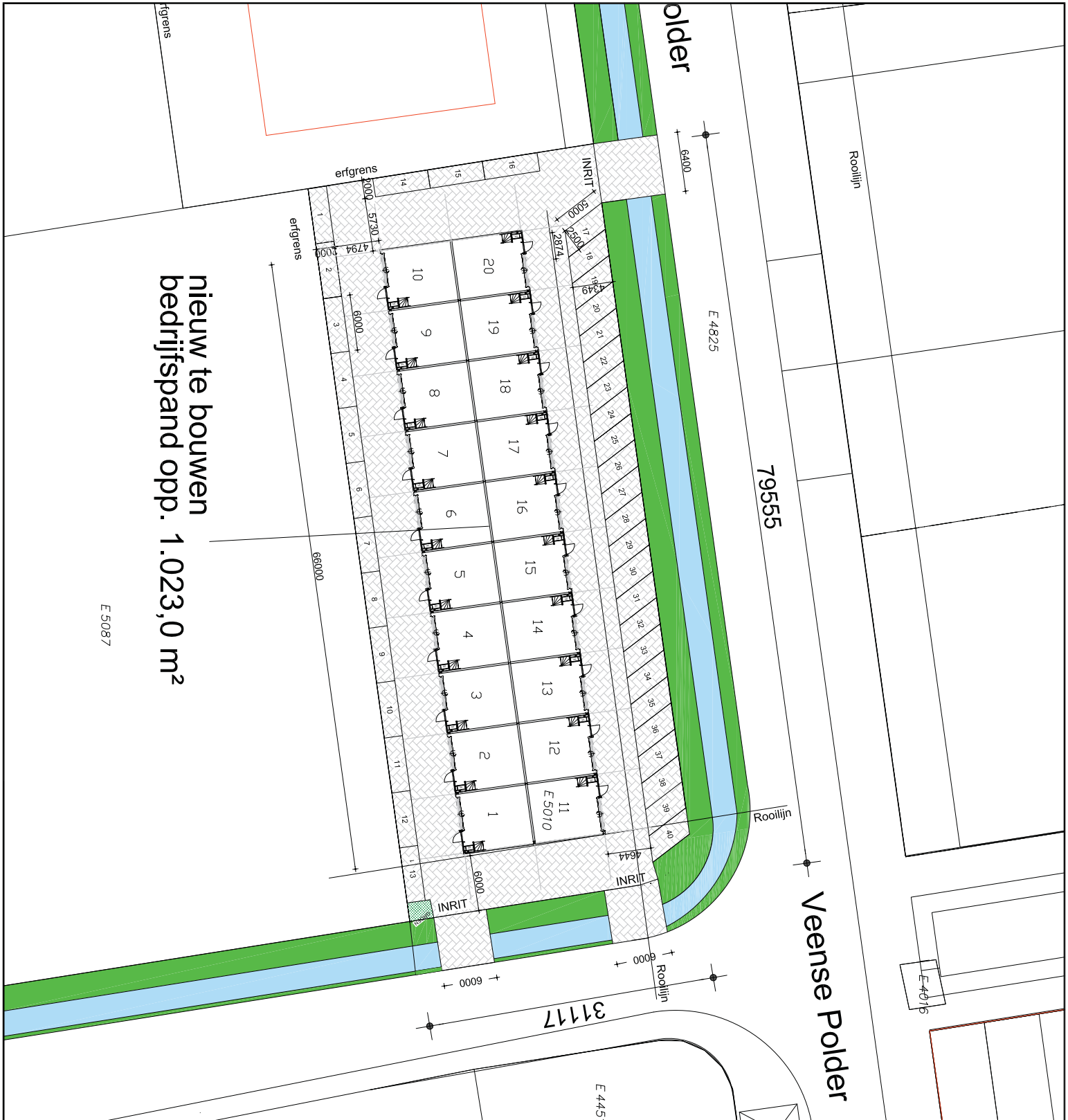
 (0183) 30 40 50
 06 18 67 06 03
 degroot@bmak.nl



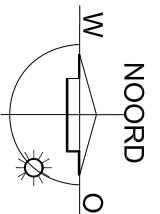
Brechtje Heemskerk
Commercieel medewerker
binnendienst

 (0183) 30 40 50
 heemskerk@bmak.nl

Deze informatiebrochure is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door B/mak Bedrijfsmakelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Alle opgegeven maten + oppervlakten zijn circa.



**nieuw te bouwen
bedrijfspannd opp. 1.023,0 m²**



Situatie
 Gemeente Altena
 Kadasteraal Gemeente Aalburg
 Sectie: E
 Perceel: E 5010
 bedrijven/erfgoed Veense Steep Noord
 hoek Veense Polder - Verre Wieldie
 opp. perceel = 2501 m²
 opp. gebouw = 1023 m²
 bebouwingspercentage = 40,9 % = <80%
 toegestaane bedrijfsactiviteiten = 7m milieucategorie 3.2

TABEL PARKEREN
 conform art. 4.3.2.

gebruik:	Vr.-norm:	opp. gbo:	PP per 100m ² bvo:
Verzamelpanden b.g.g.	2,0	925 m ²	18,5 stuks
Verzamelpanden verdieping	2,0	905 m ²	18,1 stuks
			36,6 stuks

aanwezig 40 parkeerplaatsen

BEDRIJFSHALLEN.NL
 van ontwerp tot realisatie
 e-mail: info@bedrijfshallen.nl

Transportstraat 6 4283 JL Giesseu tel: 0183 745 989

VOORLOPIG

** maten in het werk te controleren!
 ** staal- en betonconstructie volgens opgaaf constructeur!
 ** installaties volgens opgaaf installateur!

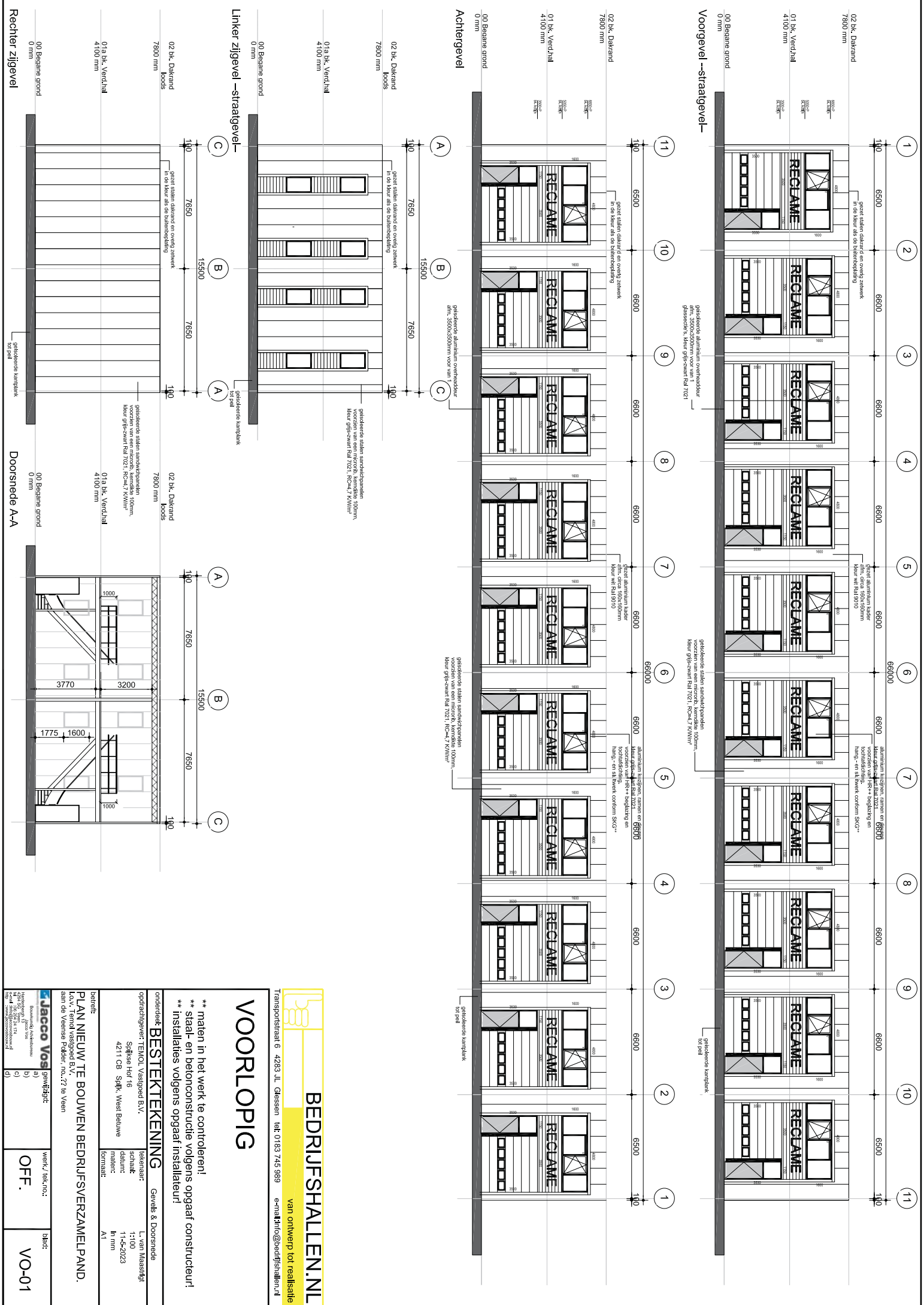
opdrachtgever: BESTEKTEKENING


opdrachtgever:	Situatie
TEMIOL Vastgoed B.V. Sjifflse Hof 16 4271 CB Sijik, West Beuwe	L. van Maasriegt 1:200 datum: 08-06-2023 maat: In mm

PLAN NIEUW TE BOUWEN BEDRIJFSVERZAMELPAND.

Jacco Vos gevestigd op
 Bouwtechnische Afdeling
 Vestingstraat 14
 4271 CB Sijik, West Beuwe
 t: 0183 745 989
 e: info@bedrijfshallen.nl

werk / tek.no.:	OFF.	blad:	VO-00
-----------------	------	-------	-------





BEDRIJFSHALLEN.NL

van ontwerp tot realisatie
e-mail: info@bedrijfshallen.nl

Transportstraat 6 4283 JL Giesseem tel: 0183 745 989

VOORLOPIG

** maten in het werk te controleren!
** staal- en betonconstructie volgens oogaat constructeur!
** installaties volgens oogaat installateur!

opdrachtgever: TEMOL Vastgoed B.V. Spilse Hof 16 4271 CB Slijk, West Deuwe	teleonaar: L. van Maastrijt schaal: 1:100 datum: 11-5-2023 maten: In mm formaat: A1
---	--

opdrachtgever: TEMOL Vastgoed B.V.
 Loc. 1, Terind vestgoed B.V.
 don 06 Versteeg F.060; no. 27 te Veen

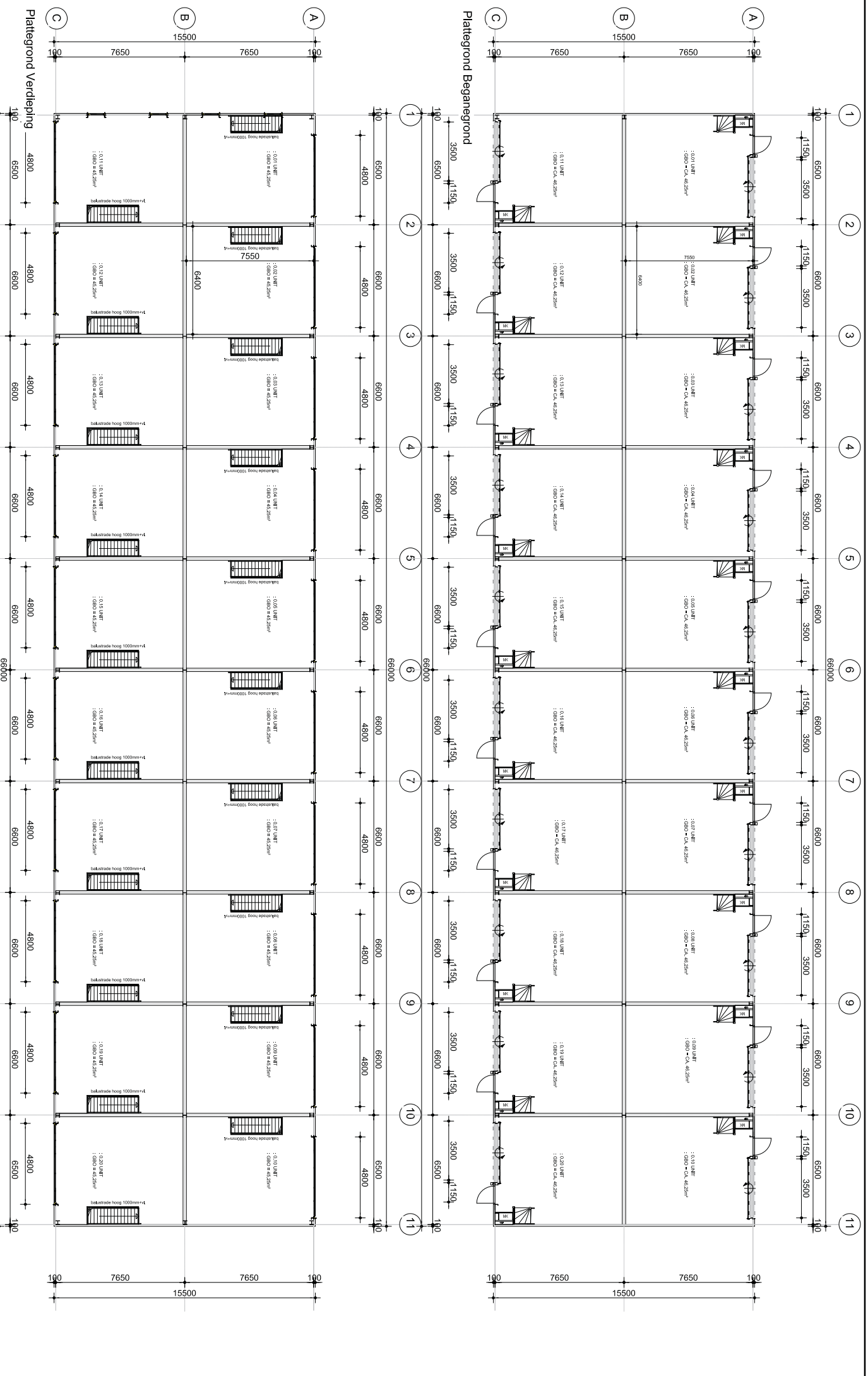
plan: PLAN NIEUW TE BOUWEN BEDRIJFSVERZAMELPAND.

interior:

ontwerper: **BESTEKTEKENING** Gevels & Doorsnede

gemaakt door: a) **Jacco Vos** gewijzigd: b) c) d)

werk / tek. no.: OFF. **blad:** VO-01



BEDRIJFSHALLEN.NL

van ontwerp tot realisatie
 Transportstraat 6 4283 JL Giessean tel: 0183 745 989
 e-mail: info@bedrijfshallen.nl

VOORLOPIG

** maten in het werk te controleren!
 ** Staal- en betonconstructie volgens opgaaf constructeur!
 ** Installaties volgens opgaaf installateur!

BESTEKTEKENING

opdrachtgever: TENKOL Vastgoed B.V.
 Spilke Hof 16
 4211 GB Spijk, West Betuwe

tekenaar: L. van Maasdam
 schaal: 1:1100
 datum: 11-05-2023
 maten: in mm
 formaat: A1

Project: **PLAN NIEUW TE BOUWEN BEDRIJFSVERZAMELPAND.**
 loc. v. Tenkol vastgoed B.V.
 aan de Verense Polder, no. 27 te Vaen

Beoordeling: **Jacco Vastgoed**
 Bouwrijke Afdeling
 2023-05-11 11:00
 2023-05-11 11:00
 2023-05-11 11:00

aanvraag: a)
 ontwerp: b)
 offerte: c)
 contract: d)

werk / tek. no.: **OFF.**
 type: **VO-02**