



# Holten

Bedrijventerrein Vletgaarsmaten  
Produktieweg ong.

[www.Baseprojectontwikkeling.nl](http://www.Baseprojectontwikkeling.nl)





# Inhoud

1	Samenwerking	3
2	Ontwerp	4
3	Tekeningen & plattegrond	5
4	Prijzen	8
5	Locatie	9
6	Specificaties	10
7	Optielijst	12
8	Procesverloop & planning	13

# Samenwerking

01



## Base Projectontwikkeling B.V.

Gladsaxe 25  
7327 JZ Apeldoorn

[www.baseprojectontwikkeling.nl](http://www.baseprojectontwikkeling.nl)  
[Jpieterson@baseprojectontwikkeling.nl](mailto:Jpieterson@baseprojectontwikkeling.nl)



## Nieuwenhuis Bouw

Kalanderstraat 51  
7461 JL Rijssen

[www.nieuwenhuisbouw.nl](http://www.nieuwenhuisbouw.nl)  
[pnolten@nieuwenhuisbouw.nl](mailto:pnolten@nieuwenhuisbouw.nl)



## Boers Bedrijfsmakelaars B.V.

Maagdenburgstraat 22  
7521 ZC Deventer

[www.boersrealestate.nl](http://www.boersrealestate.nl)  
[victor@boersrealestate.nl](mailto:victor@boersrealestate.nl)  
M: +31(0)6 54 72 25 06  
T: +31(0) 85 486 8321



# Ontwerp

## Ondernemen in een hoogwaardig pand, op een strategische locatie!

In Holten bieden wij deze hoogwaardige en zeer uitgebreid uitgeruste bedrijfsunits aan, met een moderne uitstraling. Dit project biedt u de mogelijkheid tot het hebben van een eigen werkplek, opslagruimte en klantenontvangstruimte, vanaf € 129,950,- V.O.N.!

Het bedrijfsverzamelgebouw wordt opgetrokken uit een kalkzandsteen constructie met een luxe afwerking van donkere sandwichpanelen en houtlookpanelen. Door het veelvuldig gebruik van ramen worden de bedrijfsunits als ruim en licht ervaren. Tevens beschikken de units van een hoogwaardig opleveringsniveau. Denk hierbij aan een betonnen verdiepingvloer met trap, elektrische overheaddeur met vensters, ramen op de eerste verdieping inclusief een draai- /kiepraam. transparante toegangsdeuren en overheaddeuren.

De units kennen een goede vrije hoogte van ca. 3,50 meter, met een ruim bemeten overheaddeur. Hierdoor zijn de units goed inzetbaar voor groothandelsbedrijven met kantoorruimte, als werkplaats, of als opslag/hobbyruimte. Dit maakt het tevens een interessant beleggingsproduct!

Het gebouw heeft een bruto vloeroppervlakte van ca. 2.100 m<sup>2</sup> verdeeld over 18 bedrijfsunits. Er zijn 3 type bedrijfsunits, van ca. 100 m<sup>2</sup>, 180 m<sup>2</sup> en 190 m<sup>2</sup>. Combineren en samenvoegen van meerdere units is in overleg mogelijk. Alle bedrijfsunits zijn in het bezit van een eigen parkeerplaats, op eigen grond. De kopunits beschikken elk over 3 eigen parkeerplaatsen.

In aanvulling op het luxe opleveringsniveau, is het tevens mogelijk om meerwerk te laten uitvoeren. Een voorbeeld van een meerwerklijst is in deze brochure opgenomen. In overleg met het bouwbedrijf is een turn-key opleveringsniveau of een maatwerkplan ook mogelijk.

# 02





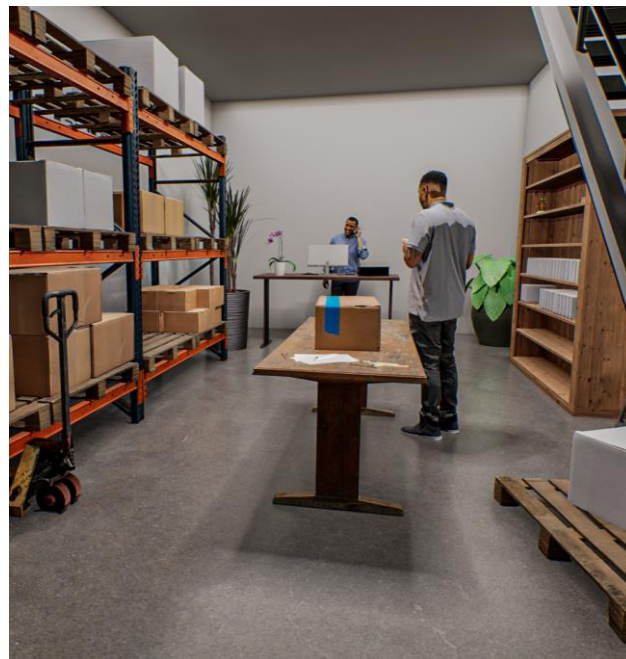
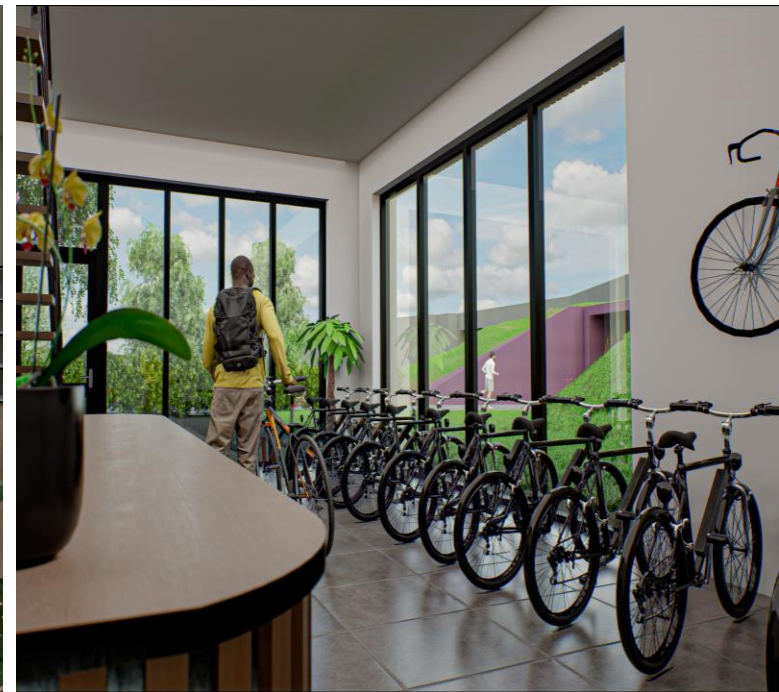
# Ontwerp



02



# Ontwerp



02

# Tekeningen & Plattegrond



Rechter zijgevel



Linker zijgevel



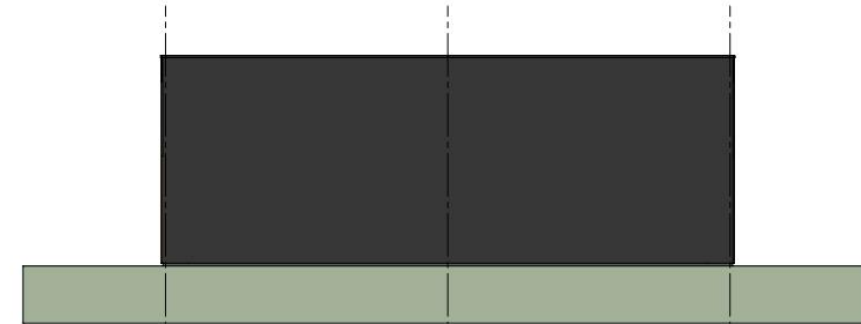
03

# Tekeningen & Plattegrond

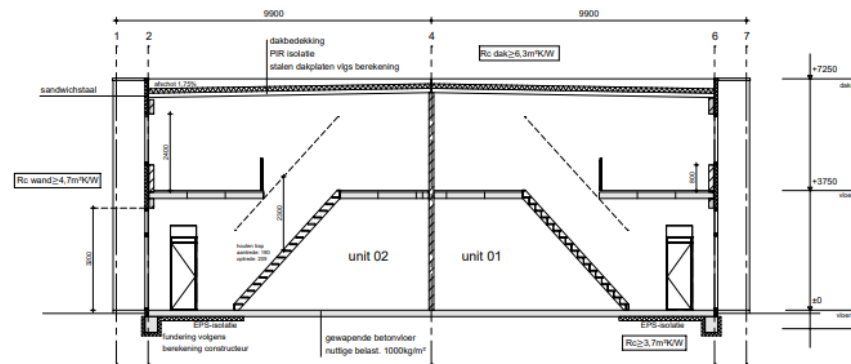


Voorgevel

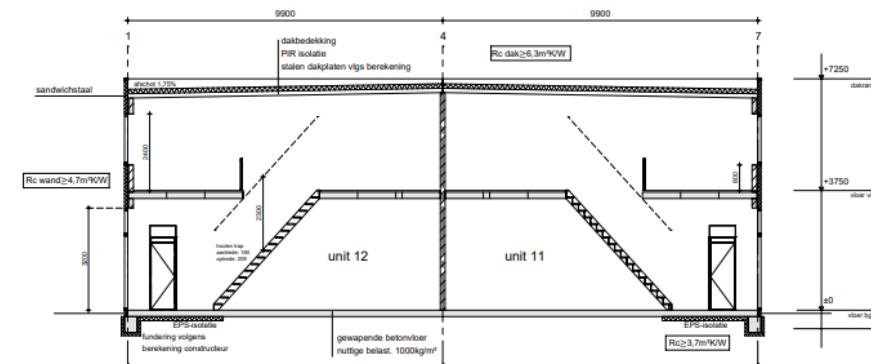
▲ veiligheidsglas (letschietig)



Achtergevel



doorsnede AA



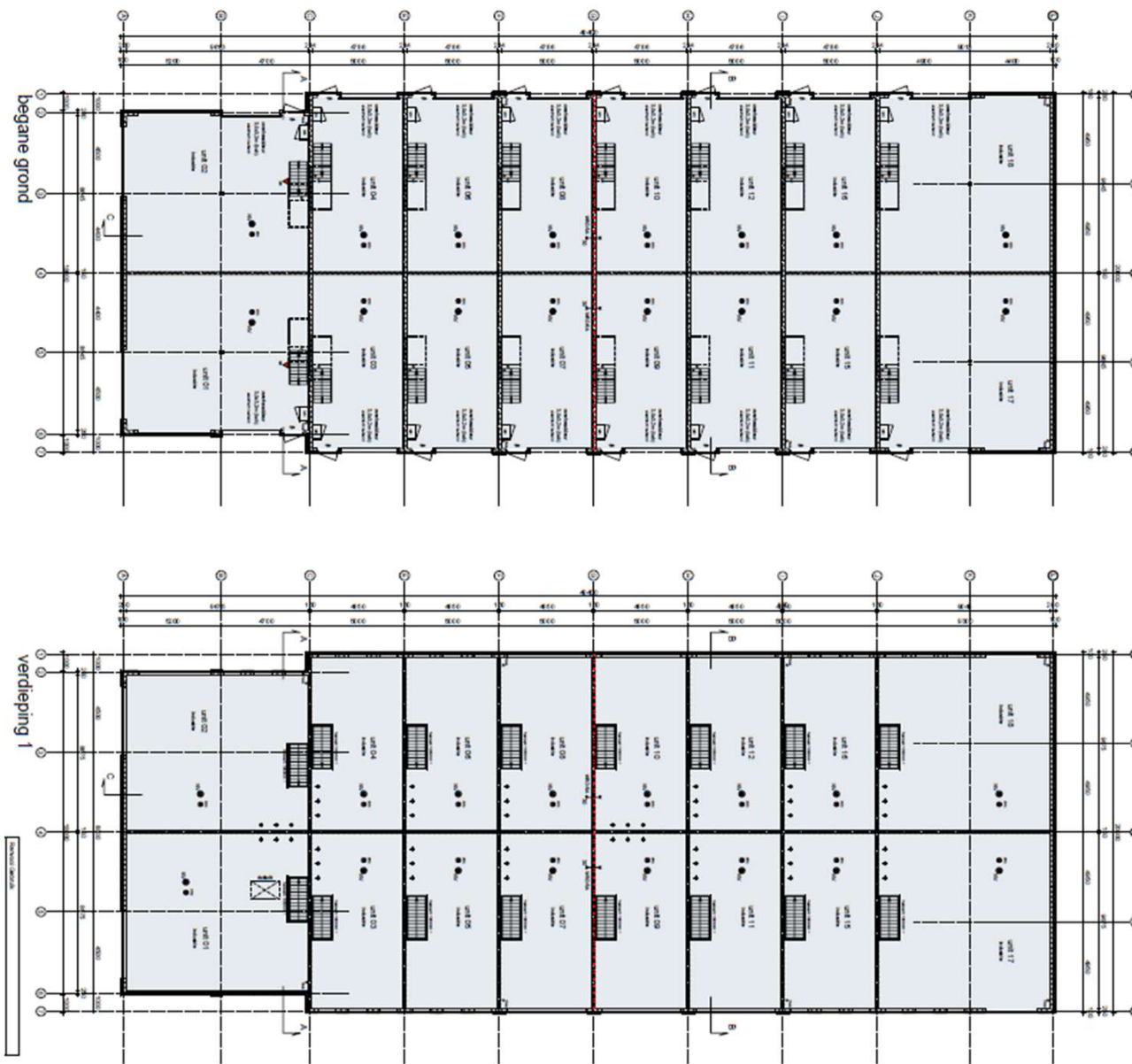
doorsnede BB

03



# Tekeningen & Plattegrond

# 03



# Prijzen

# 04

## Kostenspecificatie

### Kosten inbegrepen in de prijs:

De volgende kosten zijn inbegrepen in de prijs per unit zoals hiernaast vermeld staat;

- Grondkosten
- Bouwkosten
- Notariële kosten overdracht
- Legeskosten t.b.v. de bouwvergunning
- Kadastrale inschrijvings- en inmeetkosten
- Honorarium architect

### Kosten niet inbegrepen in de prijs:

De volgende kosten zijn niet meegenomen in de prijs en dienen door de koper zelf nog betaald te worden indien van toepassing;

- BTW
- Aansluitkosten nutsvoorzieningen
- Kosten hypotheekakte, taxatie & hypotheekrente
- Meerwerkopties
- Aansluiting riool
- Infiltratievoorzieningen

## Unitverdeling

Onderstaande tabel geeft de verdeling van de units weer met daarbij de totale oppervlakte, eventuele eigen parkeerplaatsen en de prijs.

Bedrijfsunits				
Unit	Type	Totaal m2 (incl. verdieping)	Parkeerplaatsen	Prijs excl. BTW (V.O.N.)
1	A	180 m2	3	€ 244.950,-
2	A	180 m2	3	€ 244.950,-
3	B	100 m2	2	€129.950,-
4	B	100 m2	2	€129.950,-
5	B	100 m2	2	€129.950,-
6	B	100 m2	2	€129.950,-
7	B	100 m2	2	€129.950,-
8	B	100 m2	2	€129.950,-
9	B	100 m2	2	€129.950,-
10	B	100 m2	2	€129.950,-
11	B	100 m2	2	€129.950,-
12	B	100 m2	2	€129.950,-
13	B	100 m2	2	€129.950,-
14	B	100 m2	2	€129.950,-
15	B	100 m2	2	€129.950,-
16	B	100 m2	2	€129.950,-
17	C	190 m2	3	€229.950,-
18	C	190 m2	3	€229.950,-



# Locatie

# 05

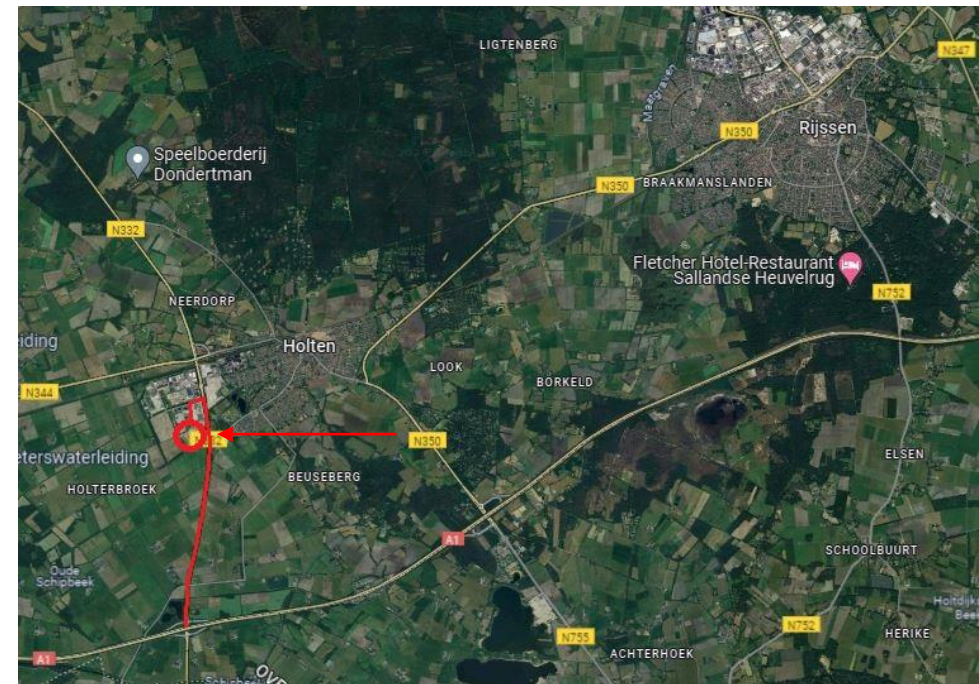
## Zeer bereikbare locatie, op 5 minuten van de A1!

Het bedrijfsverzamelgebouw is zeer gunstig gelegen op bedrijventerrein de Vletgaarsmaten. Het bedrijventerrein ligt rechtstreeks aan de N322, welke in directe verbinding staat met de A1. Hierdoor zijn zowel de Stedendriehoek als Oost-Twente binnen 15 minuten te bereiken.

Het centrum van Holten is binnen 5 minuten te bereiken en het centrum van Rijssen binnen 15 minuten.

### Hoogwaardig bedrijventerrein

Bedrijventerrein de Vletgaarsmaten kenmerkt zich door de nieuwe en moderne bebouwing. Het bedrijventerrein is ruim opgezet en heeft een fris karakter. Er is een goede mix van bedrijvigheid op dit terrein aanwezig.



## **BESTEMMING**

Het bestemmingsplan van "Bedrijventerrein Holten, Handelsweg - Bedrijvenweg" is van toepassing. Er mogen zich bedrijven behorende tot milieucategorie 1 tot en met 4.2. vestigen. Het bestemmingsplan is te zien op: [Bedrijventerrein Holten, Handelsweg - Bedrijvenweg; Regels \(ruimtelijkeplannen.nl\)](https://ruimtelijkeplannen.nl)

## **PEIL & UITZETTING**

Het peil waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer van het gebouw. Dit peil wordt door bouw- en woningtoezicht van de Gemeente Rijssen-Holten vastgesteld.

## **GRONDWERK**

Het maaiveld is aangenomen op straatniveau. Het vloerpeil is aangenomen op straatniveau + 20cm. In het grondwerk zal ook buitenriolering, hemelwaterafvoeren en vuilwaterafvoer worden meegenomen. Eventuele aansluitkosten op het openbaar riool die door Gemeente Rijssen-Holten worden berekend zijn niet opgenomen in de koopsom en zijn voor de koper.

## **TERREIN**

De grond rond het gebouw wordt volledig afgewerkt met bestrating. De bestrating bestaat uit grijze betonklinkers met antracietkleurige parkeervakken. De bestrating wordt op afschot gelegd naar de buitenkant en straatkolken toe. De benodigde afwatering, opsluitbanden en aanduiding parkeervakken zullen geplaatst worden.

## **FUNDERING EN CONSTRUCTIE**

Het gebouw wordt geplaatst op staal met een betonnen gestorte fundering. De hoofddragconstructie van het gebouw zal bestaan uit kalkzandsteen elementen. Ten behoeve van de overspanning van de dakplaten zijn stalen dak liggers opgenomen. De staalconstructie wordt in zijn geheel behandeld met een epoxy zinkfosfaat coating met een minimale dikte van 80 µm, Hierbij wordt er rekening gehouden met alle eisen op het gebied van brandveiligheid en brandwerendheid. De binnenwanden tussen de verschillende units zijn

uitgevoerd in kalkzandsteen met een dikte van 150/214 mm. Dit zijn tevens dragende wanden. De casco oplevering van de wanden zijn kale kalkzandsteen wanden. De hoogte van het gebouw bedraagt 7,4 meter.

## **VLOEREN**

De beganegrondvloer zal een gewapende monoliet betonvloer zijn welke monoliet glad en strak is afgewerkt. Onder de monolietvloer bevindt zich de vloerisolatie van polystyreen als zijnde een rand van 3 meter. De maximale belasting van de vloer is 1000 kg/m<sup>2</sup>.

De verdiepingsvloeren in de bedrijfsunits bestaan uit een kanaalplaat. De maximale belasting van de verdiepingsvloer is 250 kg/m<sup>2</sup>.

## **GEVELS**

De gevels zijn vervaardigd uit verticaal gemonteerde sandwichpanelen met ribprofilering. Deze zijn samengesteld uit een stalen buitenplaat in antraciet. Vervolgens is er van binnen een isolatiekern te vinden met een RC-waarde van 4,7 m<sup>2</sup> k/w.

Achter de isolatiekern bevindt zich de stalen binnenplaat met coating in de kleur Ral 9002.

## **HET DAK**

De dakplaten zijn uitgevoerd in sendzimir verzinkte geprofileerde platen, type 106R/750 of 135R/930 met een dikte van 0,75mm. Op het dak wordt PIR-isolatie toegepast met een RC-waarde van ≥ 6,3 m<sup>2</sup>.K/W. Het dak is voorzien van een kunststof dakbedekking met een garantie van 10 jaar. In het dak zal voor elke unit 3 doorvoeren opgenomen worden. Deze kunnen gebruikt worden voor een mechanische ventilatie/airco/zonnepanelen/warmtepomp. (deze apparatuur is niet opgenomen in de koopprijs, wel mogelijk om in samenspraak met het bouwbedrijf te regelen) Het dak is op afschot gelegd. De afwatering wordt vervolgens geregeld met traditionele hemelwaterafvoeren.

## **KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN**

De buitenkozijnen zullen uitgevoerd worden in

kunststof met een KOMO-keurmerk. De toegangsdeuren naar de bedrijfsunits zijn gemaakt van kunststof kozijnen. Het hang- en sluitwerk voldoet hierbij aan inbraakwerendheidsklasse 2. De onderdorpels van de buitendeurkozijnen worden uitgevoerd in slijtvaste kunststof.

De overheaddeuren zullen elektrisch bediende dubbelwandig geïsoleerde metalen overheaddeuren zijn met een glasstrook t.b.v. extra licht. De afmetingen van de overheaddeuren van de bedrijfsunits zijn 3,0x3,2m. De buitenzijde is gecoat in een door de leverancier standaard uitgevoerde RAL-kleur.

Alle bedrijfsunits zullen voorzien zijn van een elektrische overhaddeur, aparte loopdeur en 3 ramen op de 1e verdieping waarvan één een ventilatierooster en één een draai-kiepraam is. De bedrijfsunits zullen op de toegangsdeuren voorzien worden van een sticker t.b.v. het huisnummer.

Alle beglazing is ingevoerd in blank isolerend glas conform NEN 2608. De U-waarde is ≤ 1,2 W/m<sup>2</sup>K.



# Specificaties

## 06

### **TRAPPEN**

In de bedrijfsunits is vanwege de verdiepingvloer ook standaard een vurenhouten open trap aanwezig. Alle houten onderdelen zijn standaard 1x wit gegrond in de fabriek.

### **VENTILATIE**

Dankzij ventilatieroosters in de kozijnen kan de ventilatie in de units zelf geregeld worden. Tevens worden er bij elke unit drie dak doorvoeren gemaakt zodat er eventueel een mechanische ventilatie box geplaatst kan worden of zelfs airconditioning geplaatst kan worden. Doormiddel van de draaikiepramen in de bedrijfsunits kan de luchtdoorstroom op een snelle wijze extra beïnvloed worden.

### **LEIDINGWERK**

In alle bedrijfs- en opslagunits wordt afgedopt het leidingwerk ten behoeve van water toe- en afvoer aangebracht. In overleg is het plaatsen van leidingwerk t.b.v. een keuken en/of toilet mogelijk of is het leidingwerk te verplaatsen naar een ander gedeelte van de unit dan de standaard plaats. De kosten van het standaard beschreven leidingwerk is inbegrepen in de koopsom. Het afsluiten van een contract met leveranciers is voor eigen verantwoordelijkheid en de kosten daarom voor de koper.

### **ELEKTRA AANSLUITINGEN**

Er zullen prefab meterkasten geplaatst worden zonder groepenkast.

Het afsluiten van een contract met leveranciers is voor eigen verantwoordelijkheid en de bijbehorende kosten zijn voor de koper.

### **RECLAME**

Om te zorgen dat het gebouw een eenduidig geheel vormt is ervoor gekozen bij elk van de units enkel boven de overhead- en toegangsdeur op het daarvoor bestemde vlak reclame toe te staan. Het is niet toegestaan om reclame elders op de gevels te bevestigen.

### **AFWERKINGSNIVEAU**

Alle ruimten worden standaard casco opgeleverd. Dit

geeft de toekomstige eigenaar de mogelijkheid om de unit naar eigen wens en smaak in te richten. Hierbij kan er gedacht worden een muur- en vloerafwerking of het plaatsen van tussenmuren of voorzieningen. Eventuele functieveranderingen die een koper wenst door te voeren in de ruimte zijn voor verantwoordelijkheid van de koper zelf evenals de daarbij behorende te regelen vergunningen en benodigde installaties.

### **GARANTIES**

Het bouwbedrijf werkt volgens het U.A.V.-2012 en neemt deze voorwaarden ook op in de aannemingsovereenkomst. Bijbehorende garanties volgens het U.A.V. worden door het bouwbedrijf gehanteerd.

### **VERENIGING VAN EIGENAREN**

Het gebouw wordt gedeeld door meerdere eigenaren. Om in ieders belangen te voorzien alsmede het onderhoud en van het gebouw te waarborgen wordt er een Vereniging van Eigenaren (VvE) opgericht. Vanuit de ontwikkelaar wordt er een beheerder aangesteld welke de VvE zal helpen oprichten en de VvE in beheer neemt vanaf oprichting tot aan een jaar na oplevering. Daarna is de vereniging er eventueel vrij in om zelf een andere beheerpartij te kiezen voor de VvE. Het gemeenschappelijk terrein om het gebouw heen, alsmede de parkeerplaatsen welke niet in bezit zijn van een specifieke koper worden in het eigendom en beheer van de VvE gegeven.

Bij eigendomsoverdracht van het appartementsrecht is de koper een eerste bijdrage verschuldigd ter hoogte van één jaarbijdrage (conform aanvangsbegroting) verschuldigd aan de vereniging. Tijdens de eerste ledenvergadering zullen voor de daaropvolgende jaren begrotingen, termijnbedragen en termijnen worden vastgesteld. Informatie hierover wordt te zijner tijd verstrekt door de beheerderspartij.

### **TEKENINGEN& TECHNISCHEOMSCHRIJVING**

Alle 3d-tekeningen en omschrijvingen zoals weergegeven in deze brochure zijn bedoeld als impressie van het te bouwen gebouw. Ze zijn

zorgvuldig samengesteld om een goed beeld te schetsen van het project. Er kunnen echter geen rechten aan ontleend worden. Definitieve tekeningen evenals een technische omschrijving zullen onderdeel uitmaken van de aannemingsovereenkomst.

## Persoonlijk plan

Bij het aankopen van één of meerdere units kan er met Nieuwenhuis Bouw contact opgenomen worden om alle meerwerkopties te bespreken. Nieuwenhuis Bouw is specialist in het adviseren en aanbieden van de juiste opties afhankelijk van het gebruik dat een gebruiker voor ogen heeft. In de basis zitten al veel eigenschappen in de units verwerkt welke het gebruiksgemak ten goede komen. Denk hierbij aan elektrische overheaddeuren, de

aanwezigheid van veel ramen, een prefab-meterkast o.b.v. NEN 1010 en standaard een verdiepingsvloer in de businessunits. (zie ook; Technische omschrijving) Onderstaande tabel geeft een impressie van veelvoorkomende meerwerkopties. In samenspraak met Nieuwenhuis Bouw is echter nog veel meer mogelijk afhankelijk van uw eigen wensen.

### Meerwerkopties

Nummer	Optie	Omschrijving
1	Afstandsbediening	Het leveren van een afstandsbediening voor de overheaddeur
2	Gevelwijziging	Overheaddeur weglaten en vervangen door glazen pui op dezelfde wijze als dat de voorgevel van de unit 1 (kop-unit) vormgegeven is.
3	Afvoerpunt	Het laten plaatsen van een extra afvoerpunt, bijvoorbeeld t.b.v. een pantry
4	Mechanische ventilatie unit	Het leveren en plaatsen van een mechanische ventilatie unit bij de vooraf aangebrachte dak doorvoeren van een unit
5	Vorbereiding vloerverwarming begane grond	Het laten storten van buizen t.b.v. vloerverwarming. (zonder het plaatsen van een verdeler of aansluiting)
6	Koppelen units	Het koppelen van meerdere units tot één unit waardoor tussenmuren komen te vervallen (aanpassingen t.b.v. de constructie zijn mogelijk vereist)
7	Achterdeur	Het leveren en plaatsen van een achterdeur, welke toegang biedt naar de eventueel aan te leggen tuin. (enkel voor unit 17 en 18)



# Procesverloop & Planning

# 08

## **REALISATIE**

De realisatie van het project wordt in gang gezet zodra voor 70% een koop-/aannemingsovereenkomst is getekend.

## **ONTBINDENDE VOORWAARDEN**

Indien voor 31 Maart 2025 niet voor 70% een koop- en aannemingsovereenkomst is getekend, kan de ontwikkelaar zonder verdere consequenties ontbinden. Tevens kan de ontwikkelaar de gesloten koop- /aannemingsovereenkomsten zonder verdere consequenties ontbinden indien er geen definitieve bouwvergunning wordt afgegeven door de gemeente.

Ook kunnen wijzigingen in het ontwerp en/of toe te passen materialen en/of toe te passen constructies en/of installaties welke gewenst worden door de gemeente aanleiding geven de verkoopprijzen aan te passen. Mocht dit leiden tot een prijsverhoging dan is de koper gerechtigd de koop-/aannemingsovereenkomst zonder verdere consequenties te ontbinden.

## **BESTEMMING**

Een koper is vrij om meerdere units te kopen en kan deze in overleg met het bouwbedrijf koppelen naar wens.

Ten behoeve van de omgevingsvergunning zullen de bedrijfsunits aangevraagd worden als (onverwarmde) lichte industriefunctie. Kopers zijn zelf verantwoordelijk voor de verkrijging van de voor hun bedrijfsuitoefening benodigde vergunningen en financiële middelen.

De koper mag op basis van de koop-/aannemingsovereenkomst de gekochte bedrijfsunit pas verkopen als de ontwikkelaar alle bedrijfsunits heeft verkocht of met schriftelijke toestemming van de ontwikkelaar.

## **BETALING**

Bij overdracht van de appartementsrechten zal de koper gelijk betalen voor de grond en andere bijkomende kosten. Het betalen van de aanneemsom voor het bouwen van de units zal in termijnen geschieden. Deze termijnen staan uiteengezet in de aannemingsovereenkomst.

## **PLANNING**

Tijdens de verkoop zal de aanvraag van de bouwvergunning volledig voorbereid worden. De officiële bouwvergunning wordt in september 2024 ingediend. Deze heeft een doorlooptijd van 14 weken.

Tevens ontvangt u van de notaris een concept akte van levering en de datum van de overdracht.

De oplevering vindt plaats na een bouwtijd van maximaal 200 werkbare werkdagen na gereed koming vanaf start bouw.

Start bouw indicatie Q1 2025





Reclame

Reclame

Reclame

Reclame

Reclame

Reclame

Reclame

Reclame

Reclame