

# TE KOOP / TE HUUR

## BEDRIJVENPARK POSTWEG HOOGERHEIDE



CASCO OF TURNKEY BEDRIJFSRUIMTES

# INHOUD

1	Inleiding / locatie .....	3
2	Projectinformatie .....	4
3	Investerings highlights.....	6
4	Technische omschrijving .....	8
5	Plattegronden .....	12
6	Eigendom / kadastrale situatie .....	16
7	Bestemming .....	16
8	Disclaimer .....	17
9	Notities .....	18
10	Contact .....	19

# 1 INLEIDING / LOCATIE

Deze bedrijfsgebouwen worden op een absolute zichtlocatie in Hoogerheide gebouwd op het industrieterrein de Kooi, in de onmiddellijke nabijheid van de randweg van Hoogerheide en ca 5 minuten van de afslag aan de snelweg A4 Vlissingen Bergen op Zoom. Verbinding naar Rotterdam, Antwerpen, Breda/ Eindhoven en Goes/Terneuzen is uitstekend met deze snelwegen. Op het terrein zijn er voldoende parkeerplaatsen aanwezig.

Wij kunnen u enkele multifunctionele bedrijfsgebouwen in diverse afmetingen te koop en te huur aanbieden. Met een vrije inrijhoogte van 4,5meter bieden de gebouwen vele mogelijkheden. Naast de mogelijkheid om uw gebouw geheel naar wens afgewerkt op te leveren, worden de units casco opgeleverd.

Het bedrijventerrein biedt huisvesting aan zowel kleine als enkele grotere bedrijven uit diverse sectoren zoals industrie, bouwnijverheid, transport en logistiek, groot -en detailhandel, onderwijs, gezondheidszorg en zakelijke dienstverlening. (Milieucategorie tot en met 3.2)

De bedrijfsunits worden duurzaam en onderhoudsarm gebouwd en vormen door hun gebruiksvriendelijkheid alsmede de uitstraling een uitstekende investering.

## 2 PROJECTINFORMATIE

### ONTWIKKELING & VERKOOP

De ontwikkeling van de units is in handen van C&C Vastgoed BV en de Verkoop- en verhuurbegeleiding is in handen van ONZE Vastgoedpartner in Bergen op Zoom en de Rooy Makelaardij in Roosendaal.

### BOUWNUMMERS

De cijferaanduiding van de units zijn op de situatietekeningen aangegeven en hebben betrekking op het type en bouwnummer. Deze worden tijdens de bouw gehanteerd, ook in de officiële stukken. Het zijn echter géén huisnummers en kunnen derhalve afwijken van het nieuwe adres. De definitieve huisnummers zullen worden toegekend door de gemeente wanneer de units gereed zijn.

### APPARTEMENTSRECHTEN

De grond en de te realiseren bebouwing wordt gesplitst in **appartementenrechten**. Elke koper/eigenaar wordt eigenaar van een appartementsrecht, welke het recht geeft op het uitsluitende gebruik van de desbetreffende bedrijfsunits. Elk appartementsrecht is separaat met een hypotheek te belasten en te verkopen/verhuren.

Naast de grond onder de bebouwing wordt koper tevens mede-eigenaar van het gemeenschappelijke buitenterrein. Ook voor het beheer hiervan wordt van rechtswege een Vereniging van Eigenaren (VvE) opgericht.

### VERENIGING VAN EIGENAREN

Voor o.a. het onderhoud en beheer van de buitenterreinen, gevel en dak wordt een VvE opgericht. De belangrijkste taken en bevoegdheden van deze vereniging zijn:

- Het beheer van de gemeenschappelijke zaken zoals het buiten terrein;
- Het opstellen van een huishoudelijk reglement waarin regels voor het gebruik van het gemeenschappelijke gedeelte staan omschreven;
- Het innen en beheren van de middelen die door de eigenaren aan de VvE ter beschikking worden gesteld als servicekosten. Bij overdracht van het appartementsrecht is koper reeds een eerste bijdrage aan de vereniging verschuldigd. De daaropvolgende (periodieke) bijdragen zullen door de eigenaren (leden van de vereniging) worden vastgesteld. Deze bijdragen zijn bedoeld om onder andere de navolgende zaken collectief te regelen/betalen;

- De opstalverzekering
  - De aansprakelijkheidsverzekering
  - Reservering voor groot onderhoud, waaronder met name begrepen het dak en buitenschilderwerk (in een uniform kleurenschema). Daarnaast kunnen onder andere de navolgende zaken, na goedkeuring door de vergadering, collectief worden geregeld;
  - Gevelreiniging;
  - Onderhoud van evt. gemeenschappelijke groenvoorziening;
  - Gladheidbestrijding op het buitenterrein
  - Onkruidbestrijding op het buiten terrein;
  - Beveiliging
- Etc.

## BESTEMMINGSPLAN

De gemeente Woensdrecht heeft voor dit terrein in het bestemmingsplan bedrijvigheid met milieu categorie tot en met 3.2 goedgekeurd. Het volledige bestemmingsplan kan op verzoek worden toegezonden.

## DUURZAAMHEID

T.b.v. de duurzaamheid wordt slechts elektriciteit als energiebron gebruikt en worden zonnepanelen en/of vloer- stralingsverwarming tegen meerprijs aangebracht. De verlichting bestaat uit LED-armaturen.

## AANVANG EN OPLEVERING

Zodra de definitieve bouwvergunning is verleend en alle zeven van de acht units verkocht zijn, of zoveel eerder ter beoordeling aan de ontwikkelaar, wordt een aanvang gemaakt met de bouw.

### 3 DE LOCATIE EN HAAR OMGEVING

#### BETALING KOOPSOM V.O.N. (VRIJ OP NAAM)

De koopsom van de te koop zijnde business units staan vermeld in de koop/aannemingsovereenkomst. Deze som betreft een vaste prijs. In de koopsom v.o.n. zijn inbegrepen, naast de bouw- en installatiekosten, onder meer de kosten verbonden aan de werkzaamheden van de architect, de aannemer, de constructeur, de planontwikkelaar, de makelaar, de notaris en de leges van de gemeente Woensdrecht. Kosten die niet opgenomen zijn in deze som zijn de BTW, eventuele persoonlijke kosten voor het afsluiten van een hypotheekakte en de aansluitkosten van de nutsbedrijven.

Kopers betalen in termijnen a.d.h.v. de diverse stadia van de bouw. Betaling en wijze van betaling zijn opgesteld in de koop-/aanneemovereenkomst die wordt getekend bij het sluiten van de koop. De koopsom van de grond/appartementsrecht wordt voldaan bij transport bij notaris Mr. H.J.N. Bakker te Bergen op Zoom.

De 5 bouwtermijnen zijn

- 1 25% te voldoen bij notarieel transport
- 2 15% van de aanneemsom bij start van de bouw
- 3 20% bij staalconstructie gereed
- 4 20% bij casco/ruwbouw gereed
- 5 15% bij wind- en waterdicht
- 6 5% bij oplevering.

Telkens bij het bereiken van een termijn 2 t/m 6 ontvangt u een nota welke binnen 14 dagen voldaan dient te worden.

#### WAARBORG SOM/BANKGARANTIE:

- 1 Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen van koper zal deze uiterlijk 7 kalenderdagen na het verlopen van het financieringsvoorbehoud, een waarborgsom ten belope van 10% van de totale koopprijs exclusief BTW, voldoen op de kwaliteitsrekening van deze notaris IBAN NL88 RABO 0102 8523 24 t.n.v. Derdengelden Notariskantoor mr. H.J.N. Bakker, dan wel een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie ten belope van 10% van de totale koopprijs doen stellen aan de notaris.
- 2 Indien koper kiest voor het doen stellen van een bankgarantie, dan is deze bankgarantie onvoorwaardelijk, duurt deze voort tot ten minste 1 maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, en bevat deze de bepaling dat de desbetreffende bankinstelling het in lid 1 genoemde bedrag op eerste verzoek van de notaris aan de notaris zal uitkeren.
- 3 Indien koper kiest voor een waarborgsom, wordt deze indien mogelijk met de koopsom verrekend en anders (gedeeltelijk) aan koper terugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen

op grond van deze koopovereenkomst heeft voldaan, tenzij er sprake is van een situatie dat de waarborgsom aan verkoper moet worden betaald. De verkoper vergoedt over de waarborgsom geen rente. Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan koper toe.

- 4 Indien koper in staat van faillissement wordt verklaard of is toegelaten tot de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen en de curator of bewindvoerder deze koopovereenkomst niet gestand wenst te doen, wordt de bankgarantie c.q. waarborgsom van rechtswege als boete aan verkoper verbeurd.

## HUREN

Wanneer u uw bedrijf wilt vestigen op deze mooie locatie, is er wellicht de mogelijkheid om te huren van een van de kopers. Ook als huurder geniet u dan van de faciliteiten en uitstraling van de locatie. Informeer naar de mogelijkheden.

## KOPEN

Met de scherpe prijsstelling is het mogelijk een bedrijfsgebouw te kopen en te zorgen voor het opbouwen van een appeltje voor de dorst in de toekomst. Gezien de huidige (nog) lage rentetarieven zijn uw maandelijkse kosten zeer beperkt.

## INVESTEREN

Voor investeerders bieden de units een prima rendement bij verhuur. In tegenstelling tot meer traditionele vormen van beleggen in vastgoed (obligaties, maatschappen en/of CV's) bent u hiermee zekerder en flexibeler. U blijft te allen tijde de meest belangrijke zekerheid houden;

## EIGENDOM

### Investeringsaftrek

Voor aangemerkte Ondernemers betaalt de fiscus mee aan uw investering. Kijk voor deze investeringsaftrek op [www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl) of overleg met uw boekhouder voor de aankoop van een bedrijfsunit. Dat is een extra goede reden om te kopen en vermogen op te bouwen binnen uw onderneming.

## 4 TECHNISCHE OMSCHRIJVING

### VAN TOEPASSING ZIJN DE VOORSCHRIFTEN

- Het Bouwbesluit.
- Plaatselijke voorschriften en bepalingen van overheidswege, zoals de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente, brandweer en de nutsbedrijven.
- Bestemmingsplan `Bedrijventerreinen Woensdrecht vastgesteld op 2015-04-02 onherroepelijk vastgesteld.
- Algemene voorwaarden behorende bij koop-/aanneemovereenkomst.

### 1.0 GRONDWERK

Het verrichten van de nodige grondwerken voor nieuwe fundering, leidingen en bestratingen. Voor het op hoogte brengen van het terrein worden de nodige ontgravingen en aanvullingen verricht. Het terrein zal zoveel mogelijk worden aangevuld met de uit ontgraving verkregen grond waardoor er een gesloten grondbalans zal ontstaan.

### 2.0 FUNDERING/HEIWERK

De fundering bestaat uit gewapende betonbalken waarvan de afmeting en de hoeveelheid wapening door de constructeur bepaald zal worden. Mogelijk wordt de bestaande fundering benut.

Sonderingsgegevens en constructieberekeningen hebben aangegeven dat heiwerk niet noodzakelijk is.

### 3.0 STRAATWERKEN EN TERREININRICHTING

#### 3.01 Terrein aan de voorzijde

De verharding van het buitenterrein wordt uitgevoerd met betonstraatstenen met de nodige opsluitbanden in een nader te bepalen kleurstelling. De parkeervakken/grenzen worden gemarkeerd aangegeven.

#### 3.02 Terreininrichting algemeen

De afwatering van het terrein vindt plaats via voldoende straatkolken.

### 4.0 VLOEREN

De begane grondvloer in de bedrijfsunits bestaat uit een 'betonvloer op een voldoende verdichte ondergrond, voorzien van een constructiewapening volgens de berekening van de constructeur. Monolitisch afgewerkt. Vloercoating en vloerverwarming tegen meerprijs.

Optioneel kunnen units worden voorzien van een verdiepingsvloer uitgevoerd in voldoende draagkracht volgens berekening constructeur, bereikbaar middels een rechte steektrap.



#### 4.01 Vloerbelasting:

Begane grond: 1000 kg/m<sup>2</sup>

1e verdieping kantoren 250 kg/m<sup>2</sup>

1e verdieping unit 3 400 kg/m<sup>2</sup>

## 5.0 BINNENWANDCONSTRUCTIES

De scheidingswanden van de bedrijfsunits worden uitgevoerd in geïsoleerde horizontaal gestapelde y-tongpanelen.

## 6.0 VOORZIENINGEN

### Bedrijfshal casco:

Indien casco komen kosten voor rekening van koper of huurder zoals:

- binnenwanden met kozijnen, systeemplafonds en afwerking vloerbedekking
- energiekosten water, elektra per unit
- luchtbehandeling/airco/(vloer) verwarming (\*)
- Zonnepanelen(\*)
- internetaansluiting / wifi / CAT bekabeling
- interieur/meubilair/toilet, keuken/sanitair(\*)
- Brandbeveiliging/blusmiddelen: brandblussers en -haspels volgens eisen gemeentelijke brandweer
- Eigen beveiligings-/inbraaksysteem (\*)optioneel mogelijk tot afgifte omgevingsvergunning

De units worden casco als volgt opgeleverd:

- vrije hoogte van de hal 7,50 meter
- vlakke monolitische vloer
- 1 overheaddeur per unit (4,20 breed x 4,50

meter hoog)

op maaiveld niveau zonder loopdeur

- LED verlichting lichtsterkte 150 lux
- het gebouw is standaard voorzien van een meterkast - Casco-units uitvoeren met afgedopte aansluiting voor een water, riolering, elektra en internet in de meterkast bij de entree. Aansluitkosten zijn voor rekening van koper. Coördinatie voorzien door aannemer.

## 7.0 DAKBEDEKKING EN DAKCONSTRUCTIE

De dakconstructie wordt uitgevoerd in een staalconstructie, waar nodig aangepast om aan de brandwerende eisen te voldoen. De dakbedekking uitgevoerd met een garantie van 10 jaar op waterdichtheid. HWA wordt uitgevoerd in slagvast PVC klasse 41 en aan de voorgevel inpandig uitgevoerd. Aan de achtergevel komen de hwa's aan de buitenzijde.

Om aanrijdschade te voorkomen worden ondereinden tot ca 1.50 m omsloten door gegalvaniseerde opzetelementen. Tevens worden er spuwers aangebracht om in geval van overmacht de afvoer van het water te garanderen.

## 8.0 KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

### 8.01 Entree(loop) deuren

De kozijnen van de toegangsdeuren van de bedrijfsunits zijn opgenomen in de nieuwe

gevelelementen en worden uitgevoerd in onderhoudsarm materiaal in een nader te bepalen kleur door de architect. Het hang- en sluitwerk zal in een driepuntsuitvoering worden voorzien.

### **8.02 Sectionaldeuren**

De transportdeuren zijn opgebouwd uit metalen sandwichpanelen zijn geïsoleerd met een ca. 45 mm CFK vrije polyurethaankern. De binnen- en buitenplaat zijn vervaardigd uit een metalen beplating, waarvan de buitenplaat in een kleurcoating volgens opgave architect wordt uitgevoerd. De binnenzijde heeft een standaard afwerking volgens opgave leverancier. De deuren worden aangebracht in een gegalvaniseerd stalen railsysteem waarvan de deur in geopende toestand maximaal horizontaal weggedraaid zal worden tegen het bouwkundige plafond. De breedte van de deuren is afhankelijk van de unit minimaal 4 meter en de vrije doorrijdhoogte bedraagt ca. 4,50 meter. De deuren worden handbediend uitgevoerd en tegen een meerprijs is elektrische bediening met afstandsbediening mogelijk.

## **9.0 AFWERKINGSNIVEAU**

De units worden casco opgeleverd, dit houdt in: Tegen de zijwand wordt de elektrische groepenkast met een enkele 16A automaat gemonteerd in een meterkast op een houten achterwand. De bedrijfsunits worden standaard voorzien van LED-armaturen 36W en gearde elektra

aansluitingen 220V. Ten behoeve van de standaard elektraleidingen worden voldoende invoerbuizen geplaatst in de meterkasten. De nutsaansluitingen met betrekking tot elektrische energie (3x35 Amp/ 3x50 voor unit 3) worden door aannemer gecoördineerd. Het door het nutsbedrijf in rekening gebrachte aansluittarief is door koper te voldoen. Indien een afwijkende aansluiting gewenst is, zal een separate prijsopgave worden gemaakt. De door nutsbedrijf aan te brengen meter wordt geplaatst op een door aannemer aan te brengen houten achterwand. Een gasaansluiting is niet voorzien dan wel toegestaan. Elke unit wordt voorzien van een eigen wateraansluiting. Het door het waterschapsbedrijf in rekening gebrachte aansluittarief is door koper te voldoen. Standaard wordt in de begane grondvloer één aansluiting opgenomen van een afgedopte rond 110 mm PVC voor de plaatsing van een toilet en/of uitstortgootsteen. Op deze, op het vuilwaterriool aangesloten leiding, kunt u het verdere benodigde leidingwerk voor de afbouw optioneel aan laten sluiten.

## **10.0 ALGEMEEN, RECLAME, EISEN BOUWBESLUIT**

Het is mogelijk dat uit nader overleg met de gemeente, nutsbedrijven, garantieverstrekken leveranciers of uit bouwkundige noodzaak, wijzigingen in het voornoemde optreden. Wij garanderen echter dat eventuele wijzigingen geen afbreuk doen aan de omschreven kwaliteitseisen en/of het gebruiksgenot.

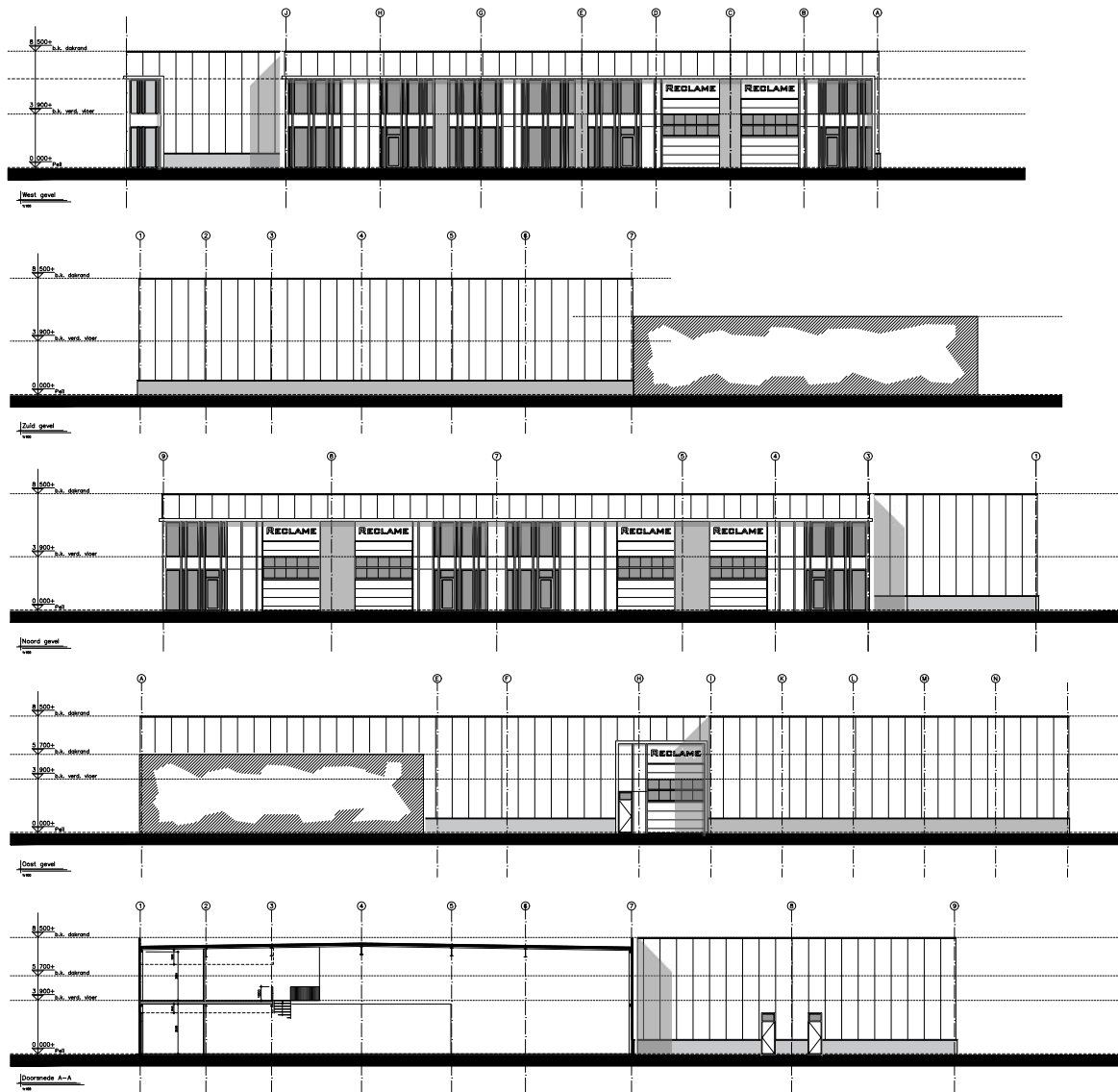
Reclame uitingen zijn toegestaan op de daarvoor vastgestelde locatie op de voorgevel.

Voorts wijzen wij u erop dat u voor reclame uitingen en/of in eigen beheer aan te brengen indelingen, vergunning c.q. toestemming van de VvE en Gemeente Woensdrecht dient te verkrijgen. Tevens kan de Gemeente Woensdrecht, alvorens ingebruikname toe te staan, aanvullende vergunningen eisen, bijvoorbeeld met betrekking tot milieu eisen en het gebruik. De benodigde vergunning(en) c.q. toestemming dient door de koper/huurder zelf te worden aangevraagd. Bouwkundige indeling van de ruimten dient te geschieden conform de geldende eisen van het bouwbesluit en brandweer van de Gemeente Woensdrecht.

Ten behoeve van de bescherming van uw en onze eigendommen alsmede een ordentelijk, veilig en schoon gebruik van het complex zal er door de gezamenlijke eigenaren een huishoudelijk reglement worden opgesteld.

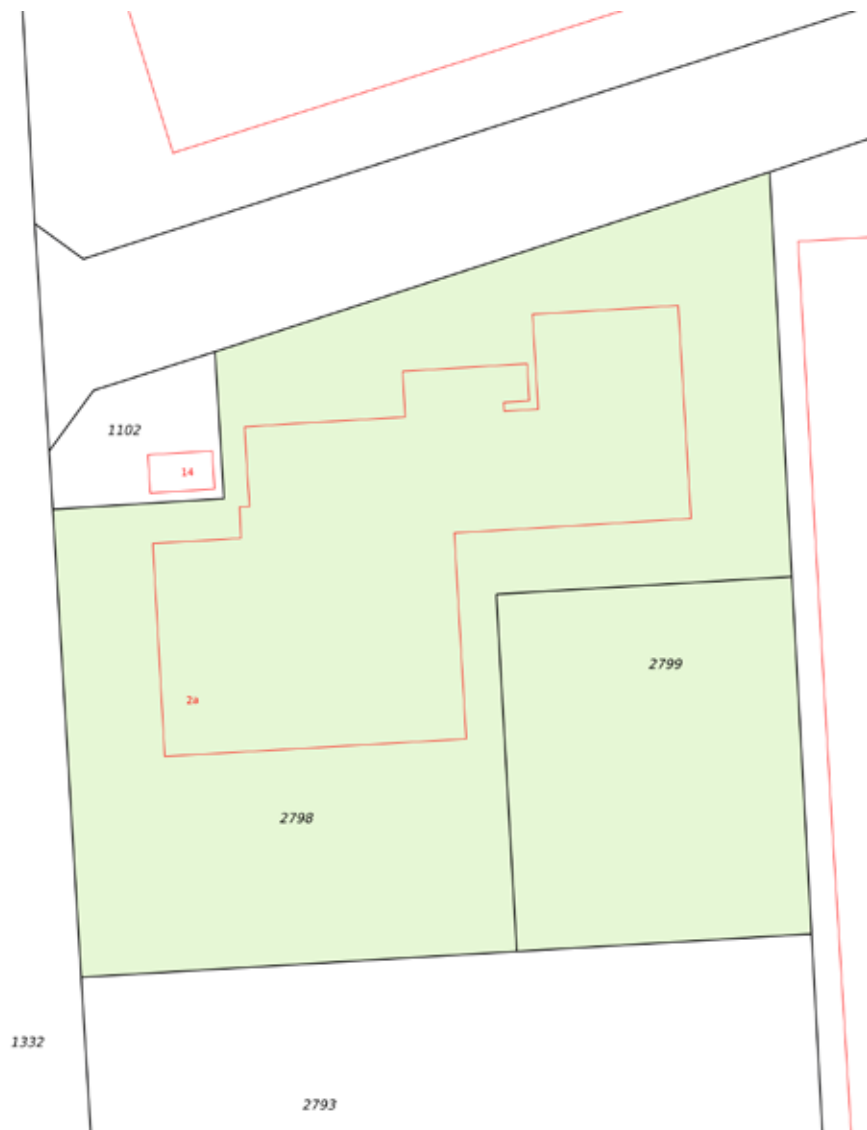
# 5 PLATTEGRONDEN





*Gevels voorlopig. West en -oostgevel wijzigen nog i.v.m. nieuwe indeling.*

## 6 EIGENDOM / KADASTRALE SITUATIE



## 7 BESTEMMING

Bedrijven tot en met categorie 3.2

## 8 DISCLAIMER

Alle informatie in dit document is met de grootste zorg samengesteld, doch voor de volledigheid en juistheid daarvan kan niet worden ingestaan. Er wordt niet gepretendeerd dat een volledig inzicht wordt gegeven in alle kwesties die mogelijk van belang zouden kunnen zijn voor een partij die voornemens is het/de onderhavige object(en) te verwerven.

De gegevens en bijzonderheden in dit document zijn weergegeven als een algemene beschrijving en zijn enkel bedoeld om mogelijke interesse bij potentiële kopers te kweken, zijn geheel vrijblijvend en in geen geval kunnen de informatie en de feiten zoals weergegeven worden uitgelegd als een (deel van) een aanbod en/of overeenkomst.

Potentiële kopers die gebruik maken van de betreffende informatie hebben de verplichting om zelfstandig onderzoek te doen naar de betreffende informatie en eventueel aanvullende informatie die zij relevant acht of relevant moet worden geacht, al dan niet door het inwinnen van onafhankelijk advies bij bijvoorbeeld juridisch, financieel of fiscaal adviseurs;

Dit document is geproduceerd ten behoeve van de opdrachtgever van ONZE Vastgoedpartner. Het gebruik hiervan is dan ook voorbehouden aan opdrachtgever.

Alle beschrijvingen, maten, feiten, bijzonderheden,

verwijzingen naar de staat van (een) object(en) en de benodigde vergunningen voor gebruik en/of bewoning, en alle overige informatie en feiten worden te goeder trouw verstrekt. Het verstrekken van dit document brengt op geen enkele wijze een verplichting voor de opdrachtgever of ONZE Vastgoedpartner mee om toegang te verlenen tot aanvullende informatie. Indien dit document als basis wordt gebruikt voor verdere stappen door opdrachtgever, mag deze niet af gaan op deze informatie als waren zij feitelijk juiste, accurate verklaringen en/of opvoeringen van feiten, maar dient de opdrachtgever zich te vergewissen van de juistheid van die informatie, feiten en verklaringen door middel van eigen onderzoek.

Het is niet toegestaan om dit document of de daarin verwoorde feiten en/of bijzonderheden te openbaren of door te geven aan derden door middel van druk, (foto)kopie of op enige andere wijze zonder de expliciete voorafgaande schriftelijke toestemming van ONZE Vastgoedpartner. Alle in dit document verwoorde informatie dient te worden beschouwd als vertrouwelijk en als zodanig te worden behandeld.

ONZE Vastgoedpartner is niet aansprakelijk voor directe en indirecte schade die kan voortvloeien uit het gebruik van dit document of de daarin vermelde informatie. In het bijzonder worden geen garanties gegeven ten aanzien van eventuele prognoses en plannings.



## 9 CONTACT

*Voor nadere informatie kunt u bellen of mailen met:*

Ing. P.(Peter) H. de Kok

Directeur  
ONZE Vastgoedpartner

Zuidzijde Haven 39a  
4611 HC Bergen op Zoom

Tel 0031 164 820363  
GSM 0031 (0)621110343

p.de.kok@onzevastgoedpartner.nl  
www.onzevastgoedpartner.nl



*of*

# DE ROOY

BEDRIJFSONROERENDGOED

**VOOR HUUR:**

Dhr. Arjan de Rooy

Directeur  
De Rooy Makelaardij

President Kennedylaan 1  
4707 AT Roosendaal

Tel (0165) 543050  
GSM 0031 (0)165-74560

info@derooymakelaardij.nl  
www.derooymakelaardij.nl



## 10 NOTITIES

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



1+1=11  
onze  
VASTGOEDPARTNER

---