

WAALCENTER

DE NIEUWE BEDRIJFSHUISVESTING VOOR
MKB-ONDERNEMERS

OMGEVINGSVERGUNNING DEFINITIEF



NABIJ DE N329

OSS,
WAALKADE 26 EN 28
BEDRIJVENTERREIN:
ELZENBURG

22 UNITS | 4 TYPEN | SCHAKELBAAR | NIEUWBOUW

WAALCENTER

22 REPRESENTATIEVE EN
SCHAKELBARE NIEUWBOUW
BEDRIJFSRUIMTEN IN OSS

1	Bouwplan gewijzigd	03
2	Waalcenter, perfect voor MKB-ondernemers	04
3	Multifunctionele bedrijfsruimten	06
	UNITS	07
	TYPE I t/m IV	

INDELINGEN & TECHNIEK

4	Architect	11
5	Indelingen en trap situaties	12
6	Technische omschrijving	17
7	Nutsvoorzieningen	19
8	Garanties	20



9	Belangrijke opmerkingen	21
10	Verplicht lid van VvE	23
11	Belangrijkste wijzigingen	24
12	Kopen & financieren of huren	25

AMBACHT, TECHNIEK & HANDEL

13	Eens is het tijd voor verkoop	27
-----------	--------------------------------------	-----------

14	De prijzen per casco unit	28
-----------	----------------------------------	-----------



FASE 1 + 2

MEER DAGLICHT, BENG, BETERE
VERKEERSSTROMEN & MEER

1 BOUWPLAN GEWIJZIGD

Op basis van overleg tussen gemeente, architect en technisch adviseurs zijn de definitieve ontwerptekeningen aangepast.

De belangrijkste wijzigingen op een rij:

- fase 1 en 2 onafhankelijk te bouwen;
- meer daglicht voor alle units op verdieping;
- extra daglicht toetreding voor hoekunits;
- laden/lossen van lange transportvoertuigen;

- Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG);
- 170m³ hemelwater berging;
- betere verkeersstromen.





2 WAALCENTER, PERFECT VOOR MKB-ONDERNEMERS

De locatie te Oss

Oss ligt in de driehoek 's-Hertogenbosch, Nijmegen, Eindhoven en wordt ontsloten via 2 belangrijke autosnelwegen. De A50 loopt van Eindhoven langs Oss en Arnhem naar Zwolle. De A59 begint bij Oss en sluit aan op de A16 en A29 naar Rotterdam.

Spoorverbindingen

Oss is per trein uitstekend bereikbaar (4x per uur). Er zijn 2 stations en een goederenspoorlijn naar de locatie Elzenburg.

Juist in Oss

De slogan van de gemeente "Juist in Oss" is nog niet verkeerd. Werken en riant wonen in een groene en waterrijke omgeving staat voor velen hoog op de verlanglijst.

Uitgangspunten

- representatieve en zichtbare bedrijfsruimten met mogelijkheid voor kantoor/showroom;
- goede bereikbaarheid;
- gemakkelijk laden en lossen met bestel- en vrachtauto's;
- ruim voldoende parkeerplaatsen;
- flexibel indeelbaar;



- geschikt voor bedrijven met milieuklasse 2 tot en met 5;
- detailhandel van eigen producten is onder voorwaarden toegestaan;
- nieuwbouw voor MKB-ondernemers;
- onderhoudsarm;
- duurzaam & energiezuinig volgens de laatste normen voor bedrijfsruimtes.

BENG: Bijna Energie Neutraal Gebouw

In een Bijna Energie Neutraal Gebouw wordt gemiddeld op jaarbasis evenveel energie opgewekt als dat er voor het pand wordt gebruikt. Denk hierbij aan verwarming, warm water, ventilatie, koeling en dergelijke.

Eigen gebruik voor bedrijfsvoering is hierin niet meeberekend, omdat deze voor elke gebruiker anders is. Extra energieverbruik kan via zonnepanelen worden gecompenseerd.

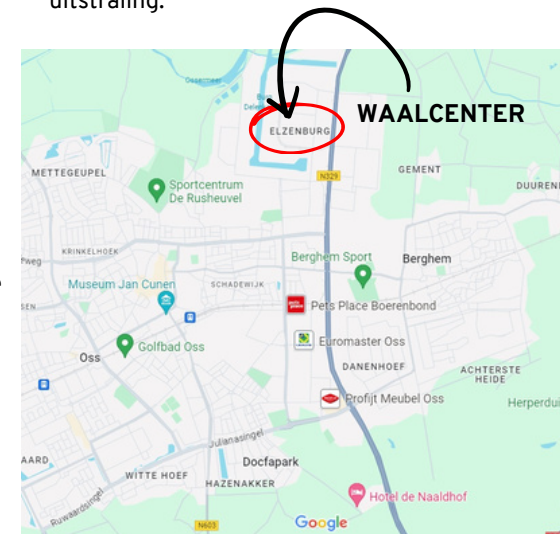
De basis

"De weg van de toekomst" met 4 rijbanen en tunnels tot vlakbij de locatie maken de basis méér dan goed. Waalcenter is perfect zichtbaar door 140 meter perceelfront aan de Waalkade hoek Lekstraat.

De opzet en de indeling van de afzonderlijke units is zodanig, dat ze eenvoudig zijn aan te passen aan de behoefte van hun gebruikers. Bepaal zelf hoe de optimale werkomgeving er uit gaat zien:

- indeling;
- functie;
- afmeting;
- afwerking;
- huisstijl.

Bovendien kunnen de afzonderlijke units eenvoudig worden gekoppeld en naar wens uitgebreid worden met extra voorzieningen. Deze toegankelijke units voldoen aan zeer hoge normen en eisen waar het gaat om gebruiksgemak, vormgeving, duurzaamheid en uitstraling.



NABIJ GEVESTIGD

Vos Logistics
Heesen Shipyards
Agrifirm
Hendriks Bouw
Kemkens
Spierings Kranen
MSD

OOO containerterminal weg, water & spoor
Jongeneel
Raakstaal
Zantech

Oog voor details

Er is ook veel aandacht besteed aan de materiaalkeuze en constructiedetails.

Kleinigheden die op het eerste gezicht niet opvallen bepalen vaak de functionaliteit, degelijkheid, de mate van onderhoud en duurzaamheid van de units.

- Lage Temperatuur Vloerverwarming (LTV)- afgiftesysteem - is reeds voorzien in bedrijfsruimte op de begane grond.
- Een eventuele showroom/ kantoorruimte op de verdieping behoort tot de mogelijkheden. De gebruiker bepaalt de binnenaafwerking; eenvoudig of een luxe uitstraling.
- De ramen op de verdieping laten een 'zee van daglicht' binnen en zijn voorzien van een draai-kiepsysteem.
- De eindgebruiker/koper bepaalt wat nodig is aan verwarming en waar. Of de ruimte nu vorstvrij moet zijn of dat werkzaamheden een constante temperatuur vereisen, elke ondernemer bepaalt het zelf. Een infrarood verwarming toepassen, airco of een warmtepomp, het kan allemaal.

- Het dakoppervlak is berekend op het mogelijk toepassen van zonnepanelen c.q. PVT panelen. De installatie dient te voldoen aan het pakket van eisen die de VVE hanteert. Voor de toekomstig aan te brengen zonnepanelen is reeds een dakdoorvoer opgenomen om deze aan te sluiten. De reden hiervoor is dat het dakonderhoud en de garantie belangrijk zijn, niet alleen nu maar ook in de toekomst. Kwaliteit staat voorop en alle zonnepaneel installaties dienen dan ook te voldoen aan de minimale eisen welke via de VVE zijn bepaald.

- Ruime trapgaten geven de mogelijkheid om op verschillende manieren een gemakkelijk te belopen trap te plaatsen.

Binnenklimaat

Er is goed gelet op de energiezuinigheid van de units in combinatie met veel comfort, zowel in de winter- alsook in de zomerperiode.

De eisen van nu richting 2050 zijn leidend voor duurzaamheid en energieverbruik.

Mensen met allergie of astma ervaren rondwarrelend stof door radiatoren, heaters, luchtverwarming of airco systemen als heel hinderlijk. Met het LTV-systeem wordt gebruikgemaakt van verwarming en/of koeling zonder stof. Bovendien biedt dit meer vrijheid van indeling door het ontbreken van radiatoren en dergelijke. Een schone werkomgeving en aangename luchtkwaliteit zorgen voor een werkprestatie welke ca. 10% beter is.

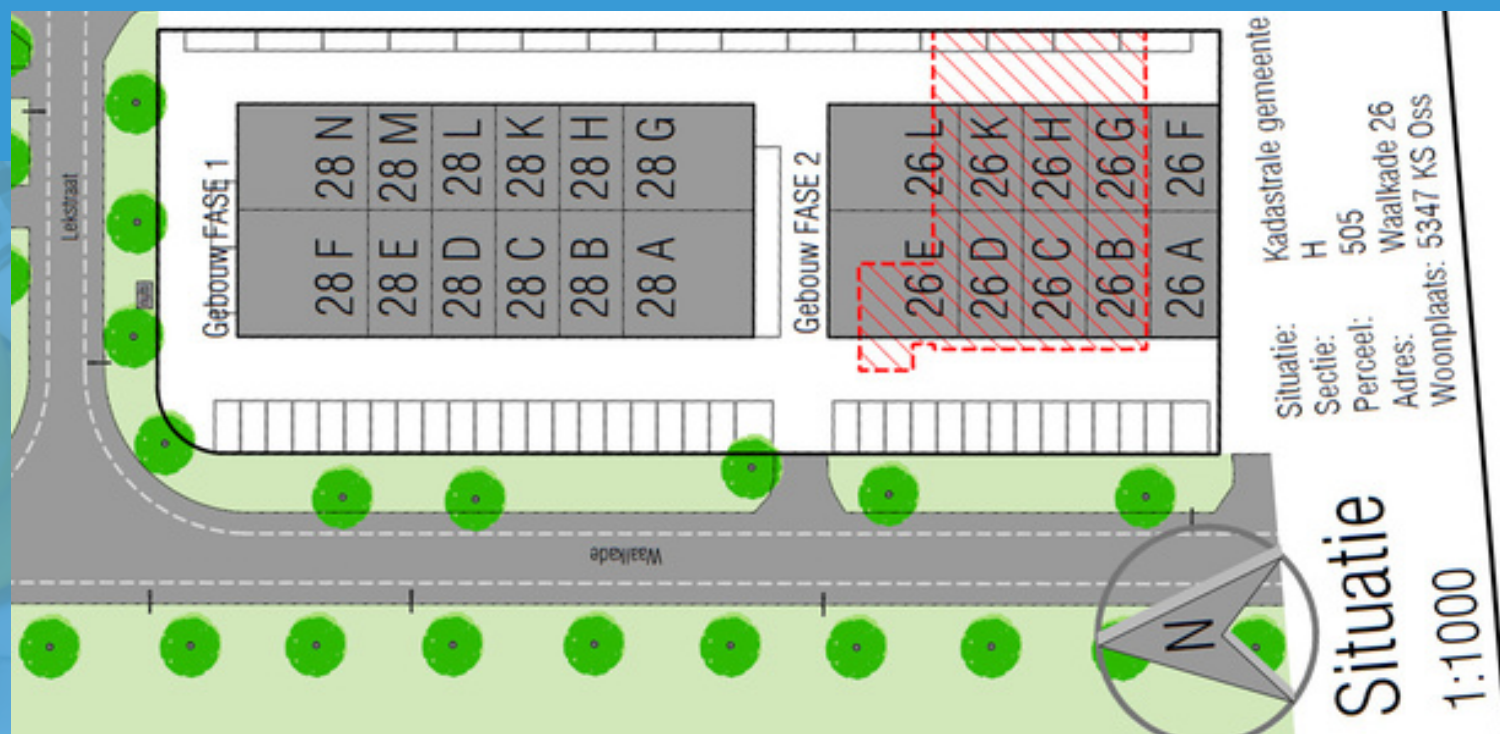
De toekomst

Door deze uitgangspunten zijn de bedrijfsunits in de toekomst naar verwachting ook goed en snel verhandelbaar en zullen zeker een betere prijs en/of rendement van de investering laten zien dan de meeste andere projecten.



3 MULTIFUNCTIONELE BEDRIJFSRUIMTEN

GEMAKKELIJK KOPPELEN, NAAST ELKAAR OF ACHTER ELKAAR



Fase 1

Lengte van het pand is ca. 48,60m. Breedte ca. 22m.
 Hoogte van het gebouw ca. 9,50m.
 Vrije hoogte bedrijfshal ca. 5,7m onder verdiepingsvloer.
 Vrije hoogte 1ste verdieping ca. 2,75m onder dakplaat.

Fase 2

Lengte van het pand is ca. 36,61m. Breedte ca. 22m.
 Hoogte van het gebouw ca. 9,50m.
 Vrije hoogte bedrijfshal ca. 5,7m onder verdiepingsvloer.
 Vrije hoogte 1ste verdieping ca. 2,75m onder dakplaat.

* Check het gebruik volgens het geldende bestemmingsplan

** De letters I en J worden niet toegepast omdat kansen op verwarring hier in de praktijk vaker voorkomen.

Rood gearceerd: bestaande pand wordt t.z.t. gesloopt.

De in- en uitritten en het terrein

Aan de Waalkade is een royale inrit gepland. Hier gaat het verkeer splitsen: 1) voor de voorste units langs de Waalkade of 2) via de ruime eigen weg (wegbreedte ca. 7,19m) naar de units aan de achterzijde (van gebouw Fase 1: 28 G t/m 28 N en van gebouw Fase 2: 26 F t/m 26 L)**.

Parkeren & logistiek

Langs de perceelgrens van 100 meter aan de **Waalkade** zijn geprojecteerd:

- in- / uitrit;
- 2 parkeerstroken van 5 meter diep t.b.v. haaks parkeren;
- het wegvak voor de units aan de Waalkade is ca. 6 meter breed.

Langs de perceelgrens van 100 meter aan de **Oostzijde** is geprojecteerd:

- de eigenweg aan de oostzijde is in totaal 7 meter breed waarvan 2 meter is gereserveerd voor langsparkeren.

Op beide kopgevels van gebouw Fase 1 zijn (parkeer)stroken voorzien. Aan de zuidzijde voor kort parkeren c.q. laden en lossen van lange voertuigen.

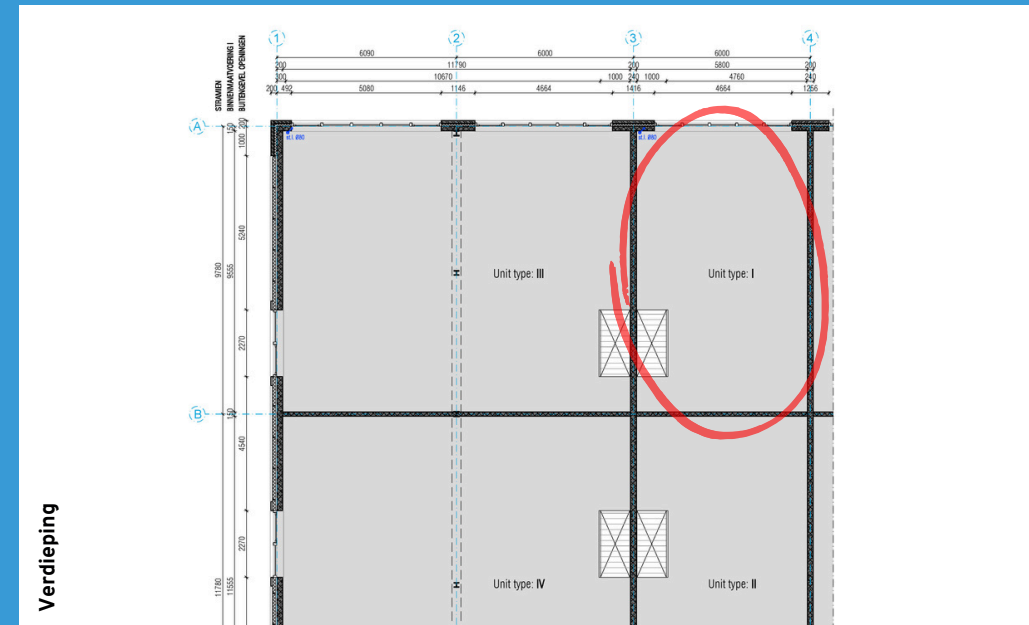
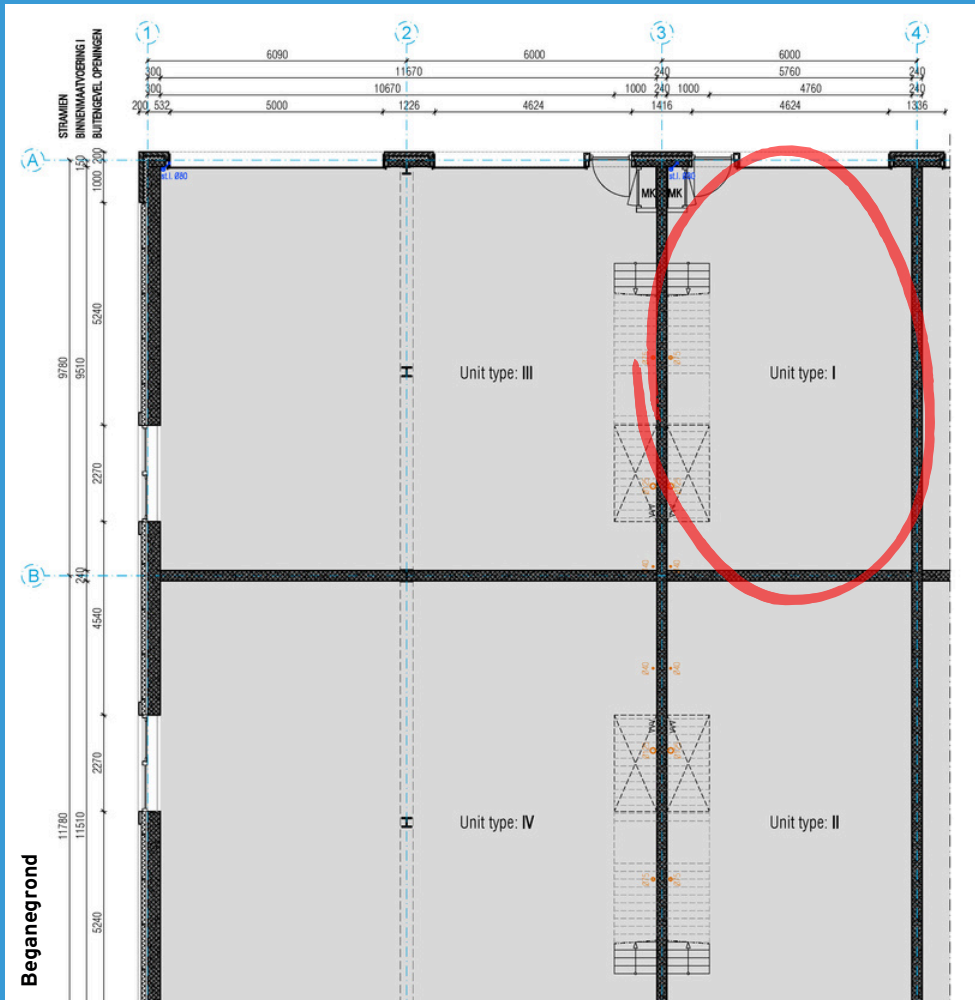
De parkeerplaatsen voor EV voertuigen worden later definitief bepaald/toegewezen, zo dicht mogelijk bij de units.

**UNITS VOOR
WERKRUIJTE, OPSLAG MET
KANTOOR OF SHOWROOM***

UNIT TYPE I

Dit type unit is gesitueerd aan de brede eigen weg en is een tussenunit.
(van gebouw Fase 1: 28 H t/m 28 M en van gebouw Fase 2: 26 F t/m 26 K).
De oppervlakte van 120m² is verdeeld over BG + verdieping.
Breedte 6 meter, diepte 10 meter.

- Betonvloer gevulderd, geïsoleerd en een LTV netwerk in de vloer aangebracht tot aan de verdeler. Het netwerk wordt op druk gebracht voor de oplevering. Zo is zichtbaar dat deze dicht is: Vloerbelasting 2500 kg/m².
- Motor aangedreven sectionaal deur; hoog ca. 4,2 meter en ca. 3,5 meter breed.
- Entree deur met daglicht toetreding.
- Meterkast voor water, elektra 3x25 Ampère en glasvezel. De units zijn gasloos.
- Riolering afgedopt ca. 5 cm boven de begane grondvloer. 1x voor toilet en 1x voor pantry gepland onder trapopgang.
- Deze units hebben ca. 2 parkeerplaatsen. 1 Dichtbij de unit en deze parkeerplaats is voorzien van een loze mantelbuis naar de meterkast omgeving. Zo kan op elk moment een eigen laadpunt aangelegd worden voor een elektrische auto. De andere parkeerplaats is één van de gedeelde vrije parkeerplaatsen.
- Elektrapunten en verlichting te regelen naar eigen wensen.
- Verwarming: in de begane grond vloer is een netwerk aangelegd voor het eventueel verwarmen van de vloer. De methode van verwarming is zelf te bepalen, denk aan infrarood, airco of een warmtepomp systeem.
- Verdiepingsvloer uitgevoerd als kanaalplaat vloer belastbaar tot 400 kg/m². Er zijn centraal dozen opgenomen in de kanaalplaten. Verder kunnen veel leidingen in de vloer weggewerkt worden inclusief een netwerk voor vloerverwarming. Afwerking van de vloer is naar eigen visie.
- Geschikt als bedrijfsruimte voor werkruimte, opslag met kantoor en/of showroom.

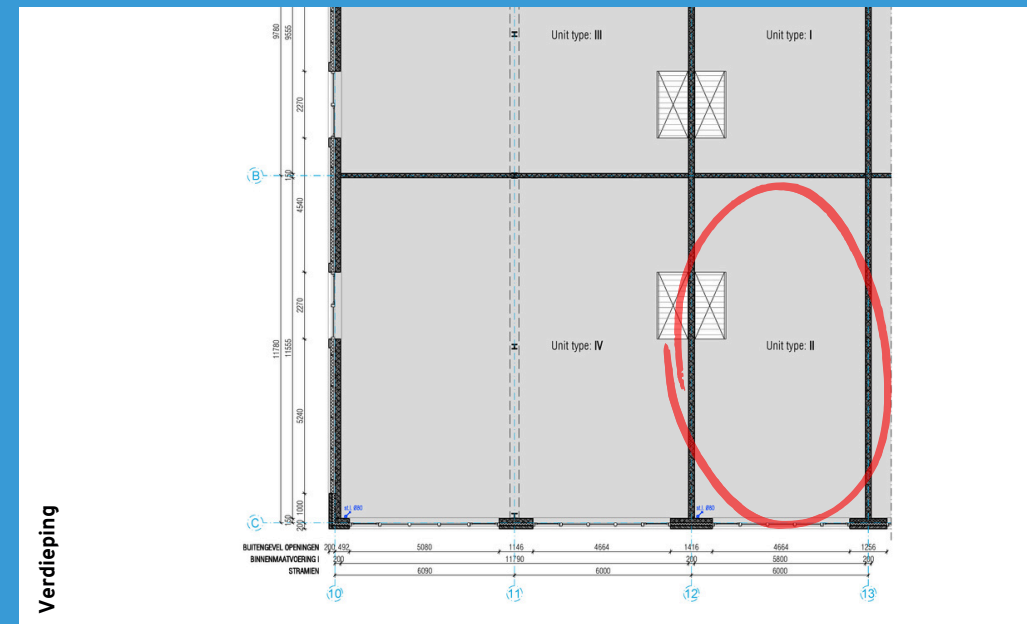
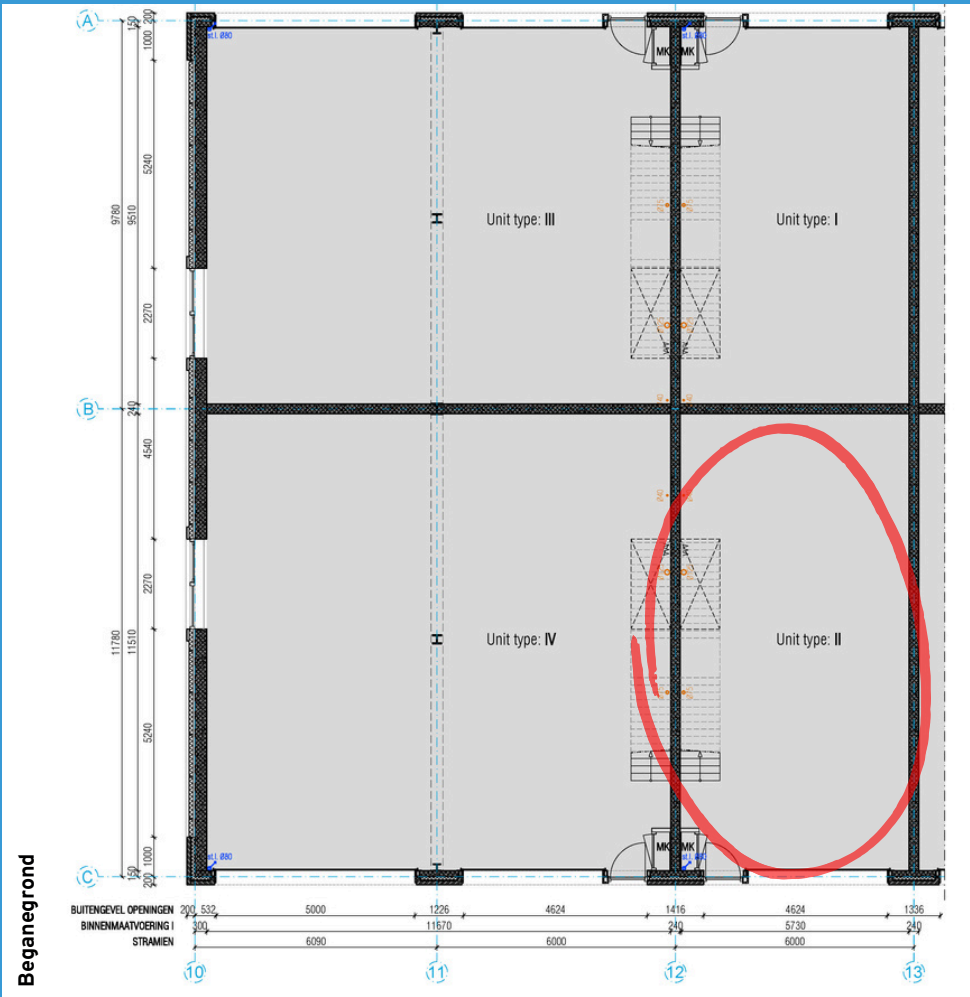


UNIT TYPE II

Dit type unit is gesitueerd aan de Waalkade en is duidelijk herkenbaar in het straatbeeld. (van gebouw Fase 1: 28 B t/m 28 E en van gebouw Fase 2: 26 A t/m 26 D). Beschikbaar 8 stuks (waarvan 4 gespiegeld).

De oppervlakte van 144m² is verdeeld over BG + verdieping.
Breedte 6 meter, diepte 12 meter.

- Betonvloer gevlienderd, geïsoleerd en een LTV netwerk in de vloer aangebracht tot aan de verdeler. Het netwerk wordt op druk gebracht voor de oplevering. Zo is te zien dat deze dicht is. Vloerbelasting 2500 kg/m².
- Motor aangedreven sectionaal deur; hoog ca. 4,2 meter en ca. 3,5 meter breed.
- Entree deur met daglicht toetreding.
- Meterkast voor water, elektra 3x25 Ampère en glasvezel. De units zijn gasloos.
- Riolering afgedopt ca. 5 cm boven de begane grondvloer. 1 x voor toilet en 1 x voor pantry gepland onder trapopgang.
- Deze units hebben ca. 2 parkeerplaatsen. Beide dichtbij de unit en deze parkeerplaatsen zijn voorzien van een loze mantelbuis naar de meterkast omgeving. Zo kan op elk moment een eigen laadpunt aangelegd worden voor een elektrische auto.
- Elektrapunten en verlichting te regelen naar eigen wensen.
- Verwarming: in de begane grond vloer is een netwerk aangelegd voor het eventueel verwarmen van de vloer. De methode van verwarming is zelf te bepalen, denk aan infrarood, airco of een warmtepomp systeem.
- Verdiepingsvloer uitgevoerd als kanaalplaat vloer belastbaar tot 400 kg/m². Er zijn centraal dozen opgenomen in de kanaalplaten. Verder kunnen veel leidingen in de vloer weggewerkt worden inclusief een netwerk voor vloerverwarming. Afwerking van de vloer is naar eigen visie.
- Geschikt als bedrijfsruimte voor werkruimte, opslag met kantoor en/of showroom.

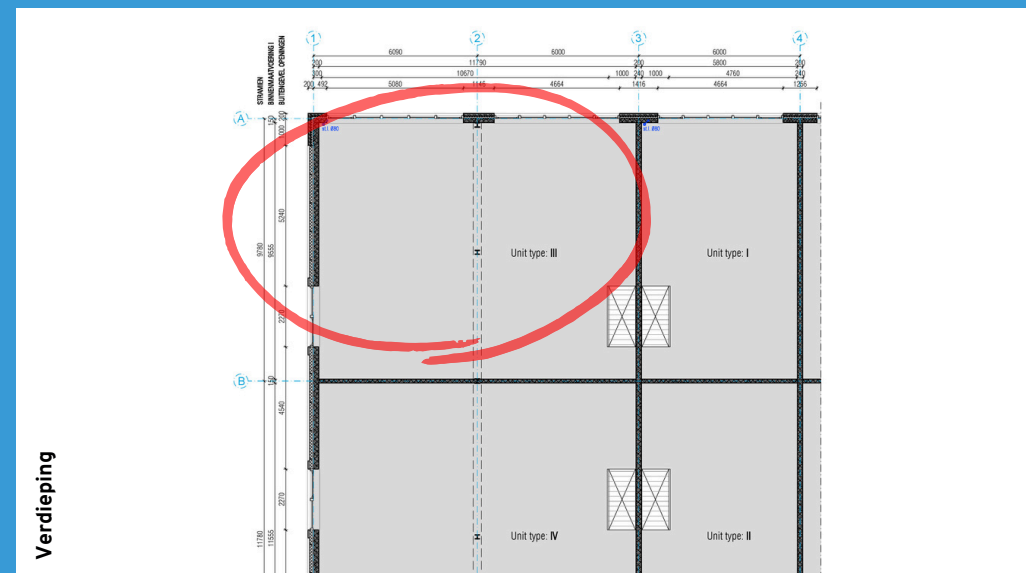
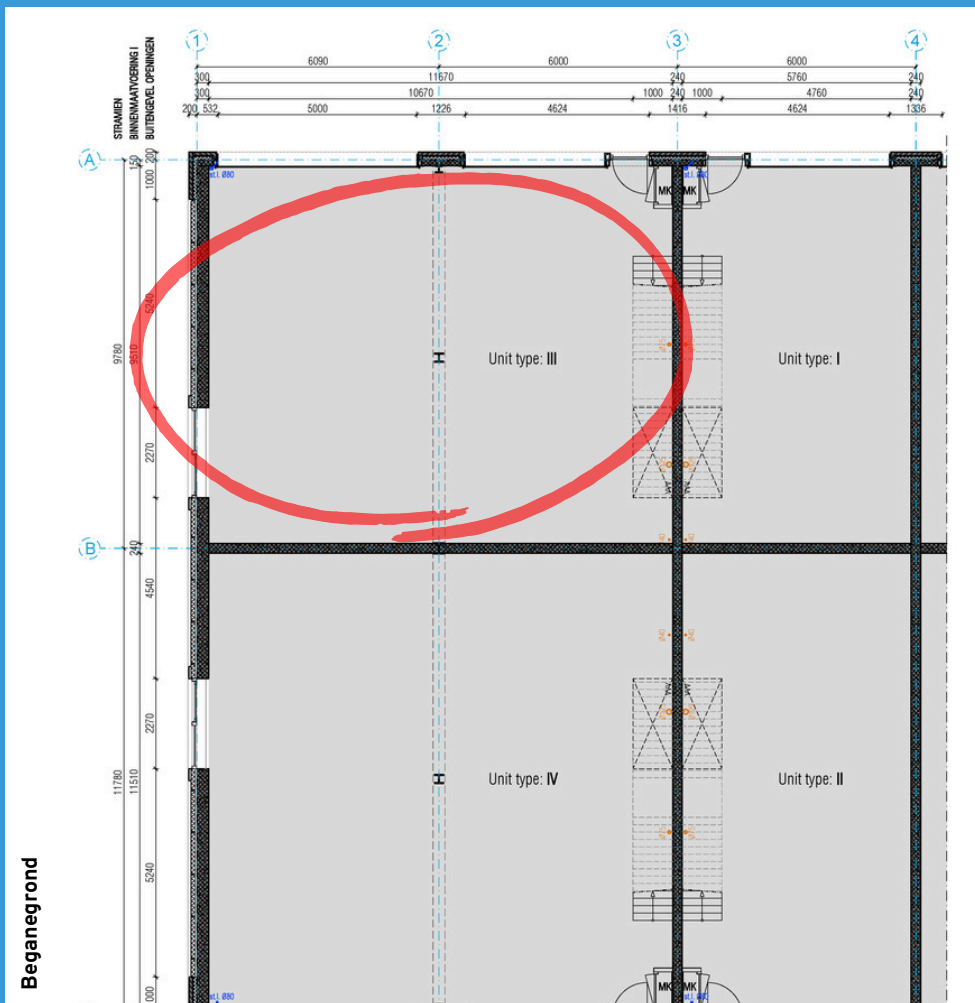


UNIT TYPE III

Dit type hoekunit is gesitueerd aan de Lekstraat/eigen weg of aan de eigen weg. Unit nummers: 28 N, 28 L (gespiegeld) beide in Fase 1 en voorzien van ramen op de begane grond als ook op de verdieping 26 L in Fase 2 voorzien van ramen op de verdieping. Beschikbaar 3 stuks (waarvan 1 gespiegeld).

**De oppervlakte van ca. 246 m² is verdeeld over BG + verdieping.
Breedte 12,3 meter, diepte 10 meter.**

- Betonvloer gevulderd, geïsoleerd en een LTV netwerk in de vloer aangebracht tot aan de verdeler. Het netwerk wordt op druk gebracht voor de oplevering. Zo is te zien dat deze dicht is. De manier van verwarmen bepaalt elke ondernemer zelf. Infrarood verwarming, airco of een warmtepompsysteem, veel vrijheid voor elke ondernemer. Vloerbelasting 2500 kg/m².
- Motor aangedreven dichte sectionaal deuren hoog ca. 4,2 meter, 1 stuks breed ca. 5 meter en 1 stuks ca. 3,5 meter breed.
- Entreedeur met daglicht toetreding.
- Riolering afgedopt ca. 5 cm boven de begane grondvloer. 1 x voor toilet en 1 x voor een pantry gepland onder trapopgang.
- Deze units hebben 4 parkeerplaatsen. Dichtbij de unit 2 stuks en deze parkeerplaatsen zijn voorzien van een loze mantelbuis naar de meterkast omgeving. Zo kan op elk moment een eigen laadpunt aangelegd worden voor een elektrische auto. De andere parkeerplaatsen zijn één van de gedeelde vrije parkeerplaatsen.
- Elektrapunten en verlichting te regelen naar eigen wensen.
- Meterkast voor water, elektra 3x25 Ampère en glasvezel. De units zijn gasloos.
- Ten behoeve van staalconstructie is 1 kolom opgenomen met fundering volgens opgave van de constructeur in het midden van de unit.
- Verwarming: in de begane grond vloer is een netwerk aangelegd voor het eventueel verwarmen van de vloer. De methode van verwarming is zelf te bepalen, denk aan infrarood, airco of een warmtepomp systeem.
- De verdiepingsvloer is uitgevoerd als kanaalplaatvloer belastbaar tot 400 kg/m². Er zijn een aantal centraaldozen opgenomen in de kanaalplaten. Verder bestaat de mogelijkheid om veel leidingen in de vloer weg te werken inclusief een netwerk voor vloerverwarming. Elke ondernemer werkt de vloer af, precies zoals het past bij de activiteiten.
- Geschikt als bedrijfsruimte voor werkruimte, opslag met kantoor en/of showroom.



UNIT TYPE IV

Dit type hoekunit is gesitueerd aan de Waalkade en is uitstekend herkenbaar in het straatbeeld.

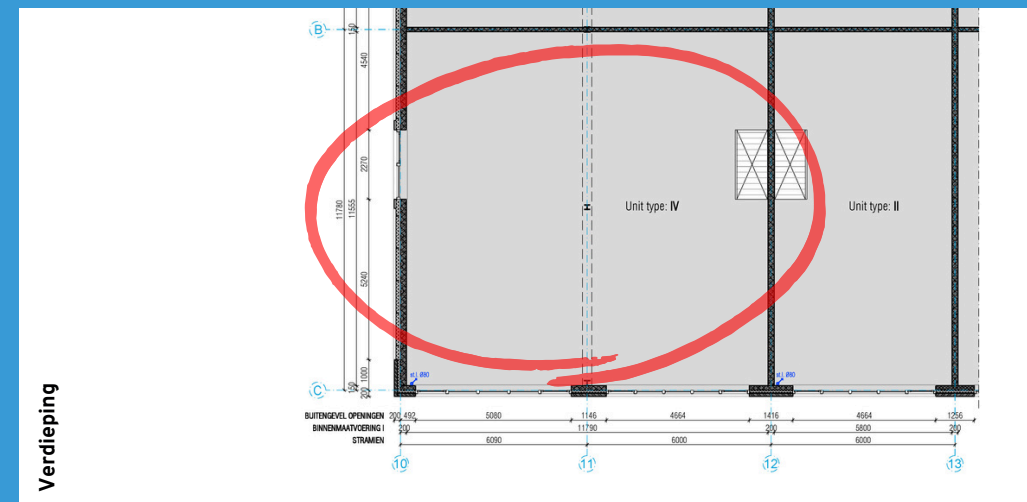
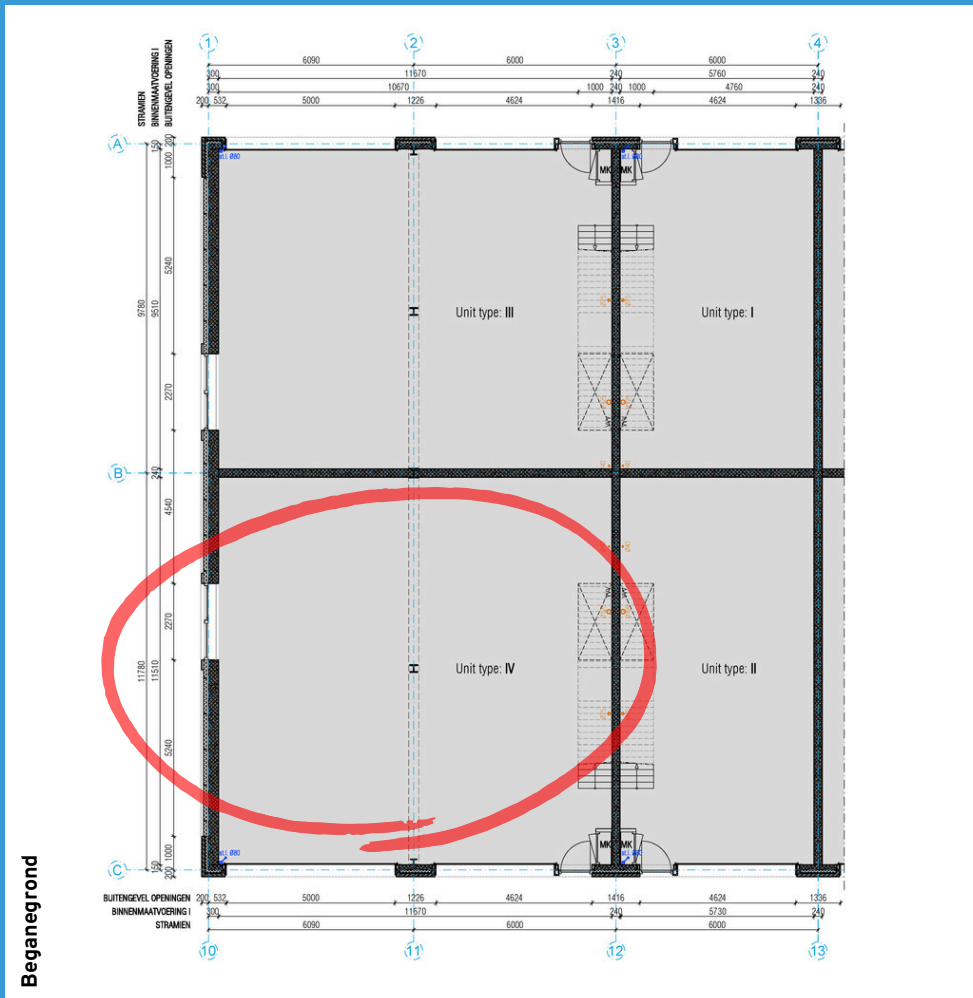
Unit nummers: 28 F, 28 A (gespiegeld) beide in Fase 1 en 26 E in Fase 2.

De units 28 F en 26 E zijn voorzien van ramen op de begane grond alsook op de verdieping. Unit 28 A heeft extra ramen op de verdieping. De units 28 A en 26 E hebben een dakluik en dienen dit voor het uitvoeren van onderhoud aan dak en PV systemen en dergelijke altijd ter beschikking te houden. Dit wordt door de notaris beschreven in de overeenkomsten. Beschikbaar 3 stuks (waarvan 1 gespiegeld).

Oppervlakte van ca. 295 m² verdeeld over BG + verdieping.

Breedte 12,3 meter, diepte 12 meter.

- Betonvloer gevlinderd, geïsoleerd en een LTV netwerk in de vloer aangebracht tot aan de verdeler. Het netwerk wordt op druk gebracht voor de oplevering. Zo is te zien dat deze dicht is. De manier van verwarmen bepaalt elke ondernemer zelf. Infrarood verwarming, airco of een warmtepompsysteem, veel vrijheid voor elke ondernemer. Vloerbelasting 2500 kg/m².
- Motor aangedreven dichte sectionaal deuren hoog ca. 4,2 meter, 1 stuks breed ca. 5 meter en 1 stuks ca. 3,5 meter breed.
- Entreedeur met daglicht toetreding.
- Riolering afgedopt ca. 5 cm boven de begane grondvloer. 1 x voor toilet en 1 x voor pantry gepland onder trapopgang.
- Deze units hebben 4 parkeerplaatsen. Dichtbij de unit 2 stuks en deze parkeerplaatsen zijn voorzien van een loze mantelbuis naar de meterkast omgeving. Zo kan op elk moment een eigen laadpunt aangelegd worden voor een elektrische auto. De andere parkeerplaatsen zijn één van de gedeelde vrije parkeerplaatsen.
- De ondernemer zelf regelt elektrapunten en verlichting, die weet waar alles moet zitten.
- Meterkast voor water, elektra 3x25 Ampère en glasvezel. De units zijn gasloos.
- Ten behoeve van staalconstructie is 1 kolom opgenomen met fundering volgens opgave van de constructeur in het midden van de unit.
- Verwarming: in de begane grond vloer is een netwerk aangelegd voor het eventueel verwarmen van de vloer. De methode van verwarming is zelf te bepalen, denk aan infrarood, airco of een warmtepomp systeem.
- De verdiepingsvloer is uitgevoerd als kanaalplaatvloer belastbaar tot 400 kg/m². Er zijn een aantal centraaldozen opgenomen in de kanaalplaten. Verder bestaat de mogelijkheid om veel leidingen in de vloer weg te werken inclusief een netwerk voor vloerverwarming. Elke ondernemer werkt de vloer af, precies zoals het past bij de activiteiten.
- Geschikt als bedrijfsruimte voor werkruimte, opslag met kantoor en/of showroom.



4 ARCHITECT JOACHIM VAN DINTHER

Joachim, JVD architectuur, heeft de wensen van de kleine MKB ondernemer vertaalt naar een praktisch ontwerp.

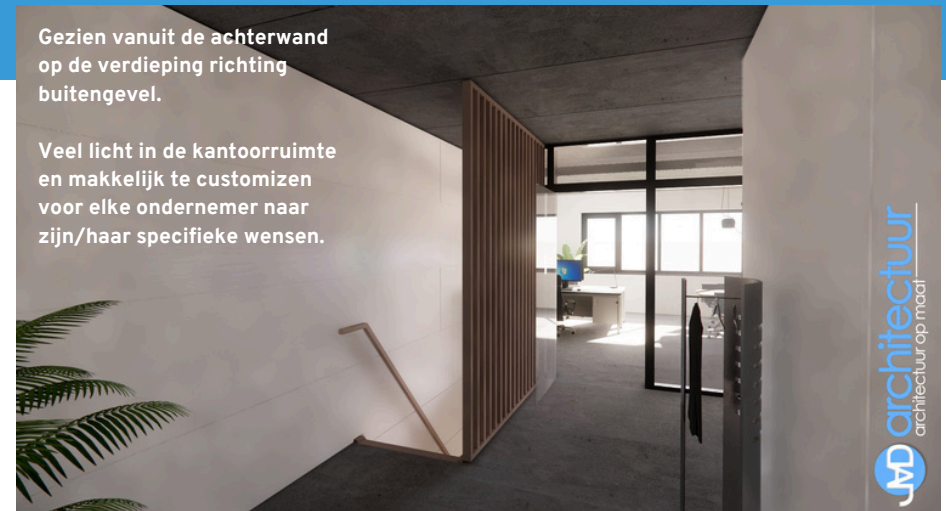
Werkruimten met enorm veel mogelijkheden en licht maken de units op een toplocatie tot een gewild en duurzaam onderkomen voor jouw bedrijf.

De architect heeft verschillende sfeerimpressies gemaakt van een tussenunit. De hier weergegeven indeling behoort niet tot de casco oplevering.

FUNCTIONEEL MET EEN KRACHTIGE UITSTRALING.



Gezien vanuit de achterwand richting entree. Volop ruimte en hoogte. Begane grond vloer met hoge belasting en voorzien van een netwerk van slangen voor een Lage Temperatuur Verwarming. Vrije hoogte onder betonnen plafond ca. 5,7 meter.



Gezien vanuit de achterwand op de verdieping richting buitengevel.

Veel licht in de kantoorruimte en makkelijk te customizen voor elke ondernemer naar zijn/haar specifieke wensen.

Op de onderstaande sfeerimpressie is links afgebeeld de royale kantoorruimte die met een scheidingswand met veel glas de verdieping verdeelt. Rechts onder: de trap met verkeersruimte, garderobe en pantry. Afsluitbaar archief met technische ruimte (rechts boven).



Helikopterview van de bovenverdieping

5 INDELINGEN EN TRAP SITUATIES

VOORBEELDEN EN SUGGESTIES

De trap, een belangrijk item waarmee u uw eigen unit nog beter kunt customizen.

Joachim van Dinther heeft voor u een paar voorbeelden ontworpen zodat u alvast kunt nadenken wat het beste bij uw bedrijfsactiviteiten zou kunnen passen.

En daarna kunt u materialen en afwerking kiezen die bij u passen.

Maximale vrijheid van inrichting, functioneel/robuust of trendy met uitstraling. Stellingen met tussen vloer of een entresol vloer; of u past dit later toe.

In de casco uitvoering is in de verdiepingsvloer een sparing voor het trapgat opgenomen. Deze sparing is niet afgewerkt en kunt u zelf eenvoudig afstemmen op uw eigen situatie.

In de volgende voorbeelden zijn mogelijke binnenindelingen getekend. Deze behoren niet tot de casco uitvoering en zijn dus niet inbegrepen in de prijsstelling.

Aan de mogelijke voorbeelden van indelingen kunnen geen rechten worden ontleend!

OPTIE: Standaard trap

Type: Steektrap met tussenbordes

Uitvoering: Dicht

Hoogte: 6030 mm (30 optreden)

Houtsoort trap: Vurenhout, Dekkend wit gegrond

Balustrade op trapboom (7 m1) en 2,3 m1 hek op vloer met:

- Spijlen: Rond Ø27mm
- Dekregel: Kantig 38*80mm
- Dekregel vloerhek: 66*44mm

Muurleuning: Ø40mm, gelakt (2-delige leuningset). Leuningen worden los geleverd.

Slijtstrip: Geen

2 x hulppaal t.b.v. bevestiging vloerhek en balustrade. 2 x steunspil t.b.v. bordes.

Tredebescherming: Hardboard in model, incl. kunststof u-profiel.

Afwerking schroefgaten: 1 x gestopt met witte houtplamuur.

Inclusief het monteren en stellen van de trap en vloerhekken.

Prijs € 3.950,- ex. BTW per trap of kies voor een eigen model en afwerking.



**BESTEL EENVOUDIG DE
STANDAARD RECHTE TRAP BIJ
AANGAAN OVEREENKOMST**

(mits tijdig besteld voor aanvang bouw)

01 - Begane grond

02 - Begane grond

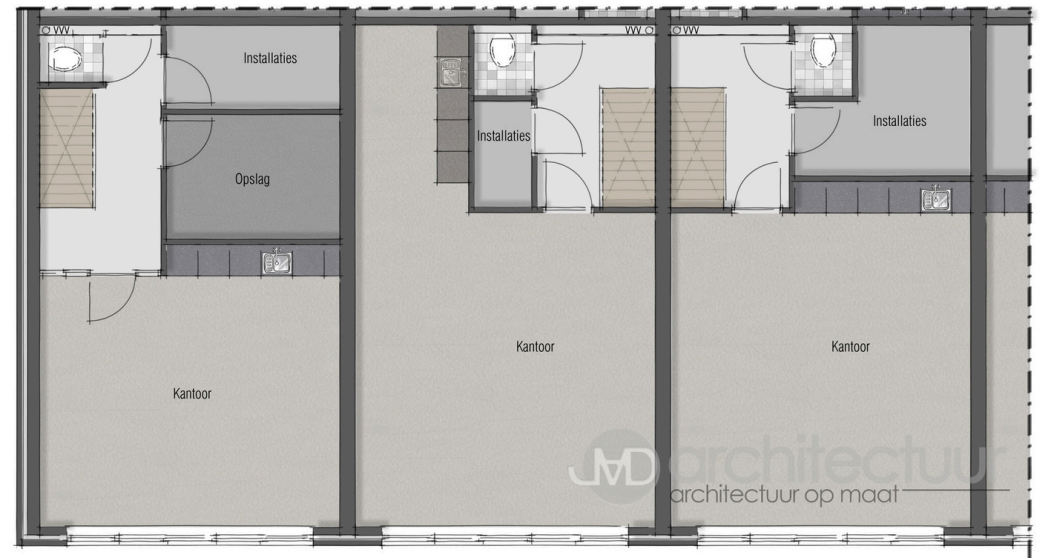
03 - Begane grond



Begane grond

Type I

VOORBEELD INDELING
VOOR UNITS VAN
10 METER DIEP



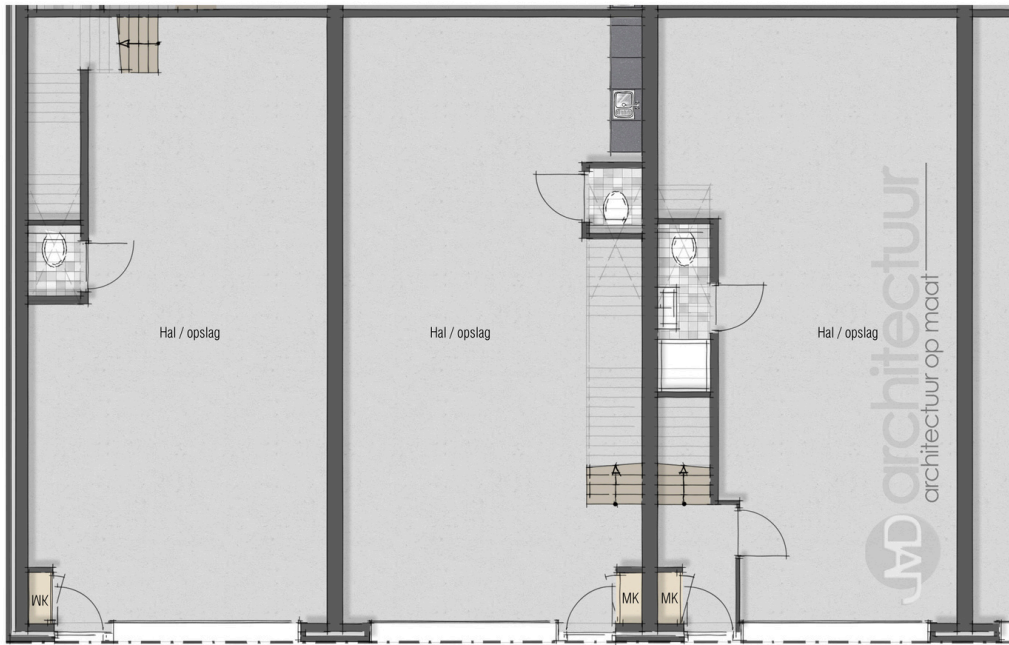
Verdieping

01 - Eerste verdieping

02 - Eerste verdieping

03 - Eerste verdieping

01 - Begane grond 02 - Begane grond 03 - Begane grond



Begane grond

Type II

VOORBEELD INDELING
VOOR UNITS VAN
12 METER DIEP



Verdieping

01 - Eerste verdieping

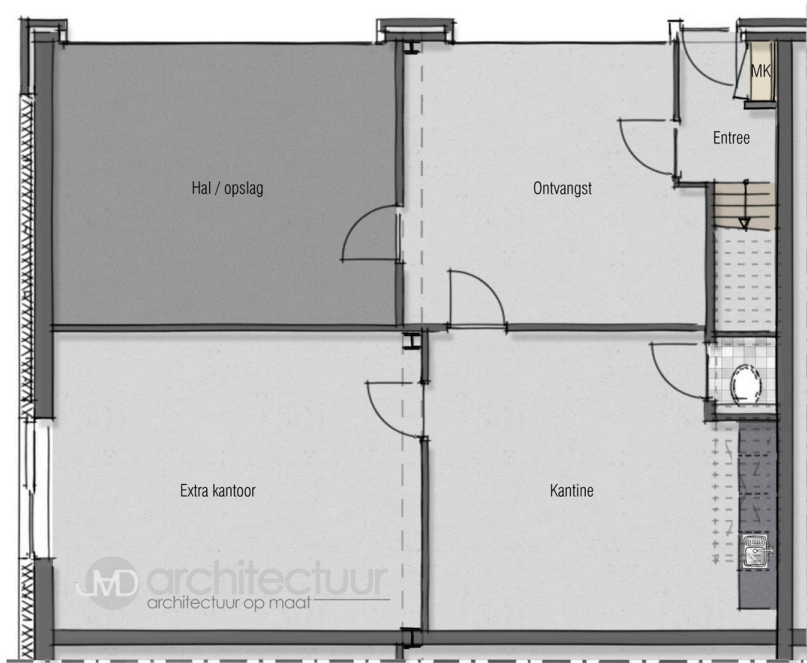
02 - Eerste verdieping

03 - Eerste verdieping

Type III

VOORBEELD INDELING
VOOR HOEKUNITS VAN
10 METER DIEP

Beganegrond



Verdieping



Beganegrond



Type IV

VOORBEELD INDELING
VOOR HOEKUNITS VAN
12 METER DIEP

Verdieping



6 TECHNISCHE OMSCHRIJVING

CONSTRUCTIE

Bouwrijp maken

Voordat met de bouw wordt begonnen is de grond bouwrijp gemaakt, zodat de grond geschikt is voor het realiseren van het gebouw. Bij alle grondwerken is ervan uitgegaan dat het terrein, zowel onder- als bovengronds, vrij van obstakels is.

Grondwerk fundering

Ten behoeve van de funderingen worden de benodigde grondwerken verricht.

Grondwerk vloeren

Er wordt ontgraven volgens opgave van de constructeur met betrekking tot het vloeradvies.

Aanwijzing

Het uitzetten van het bouwplan gebeurt op een nader aan te geven plaats en peilhoogte, welke door de betreffende dienst van de gemeente Oss wordt aangegeven.

Fundering

De afmetingen van de funderingen worden volgens tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd.

Vloerisolatie

De gehele vloer wordt gestort op een drukvaste isolatie. De dikte is afgestemd op de laatste normen voor bedrijfsruimtes.

Bedrijfsvloer

De bedrijfsvloer wordt uitgevoerd als een monoliet afgewerkte betonvloer met een max. toelaatbare vloerbelasting van 2500 kg/m². De afmetingen van de vloer, plaats van dilataties, soort en hoeveelheid van de wapening zijn volgens opgave van tekeningen en berekeningen van de constructeur.

Verdiepingsvloer

De verdiepingsvloer heeft een maximale toelaatbare vloerbelasting van 400 kg/m² incl. vloerafwerking en lichte scheidingswanden. In alle units wordt over de gehele frontbreedte van de bedrijfsunit een verdiepingsvloer aangebracht. Deze verdiepingsvloer behoort tot het Casco opleveringsniveau.

De eigenaar/gebruiker bepaalt de gewenste vloerafwerking, het aanbrengen van gewenste leidingwerken ten behoeve van water, elektra, riolering en dergelijke. Hierna kan het geheel worden afgewerkt naar eigen keuze zonder dat overbodig hak- en breekwerk noodzakelijk is. Een sparing voor het trapgat is aangebracht.

Binnenriolering

In elke unit worden standaard 3 afgedopte vuilwaterafvoeren opgenomen. 1 stuks Ø 125 mm, 1 stuks Ø 40 mm en 1 stuks Ø 70 mm. De afvoeren zijn afgedopt aangelegd volgens tekening en eindigen op ca. 50 mm boven de begane grond vloer. Overige binnenriolering is niet in de casco prijs opgenomen.

Dragende constructie

De staalconstructie bestaat uit het benodigde staal volgens opgave constructeur. De plaats en afmetingen volgens de tekeningen en berekeningen van de constructeur. De staalconstructie wordt gestraald en gecoat in een standaard kleur volgens opgave ontwerper. Eventuele, tijdens transport of bouw ontstane, beschadigingen worden in het werk bijgewerkt met een kwast. Optische kleurverschillen kunnen hierdoor optreden. Indien noodzakelijk wordt de staalconstructie conform plaatselijk geldende eisen brandwerend bekleed met een daartoe geëigend, verder onafgewerkt materiaal.

Gevel- en wandconstructie

Deze wordt voorzien met Hebel Construct van XELLA, dit is een multifunctionele bouwoplossing voor veeleisende industriële en utiliteitsgebouwen. De veelzijdige eigenschappen van cellenbeton komen perfect tot hun recht in omgevingen waar hoge eisen gelden op het gebied van brandveiligheid, geluidhinder, thermische isolatie en de conditionering van het binnenklimaat.

Gevelbeplating

Een metalen gevelbeplating wordt bevestigd op de constructie van de wand daar waar nodig. Deze is aan beide zijden voorzien van een corrosie werende laag. Aan de buitenzijde is tevens een afwerking in kleur aangebracht. De gevelelementen worden ook voorzien van de benodigde lekdorpels, dakrandprofielen, hoek- en aansluitprofielen. De bevestigings-hulpmiddelen zijn zichtbaar aangebracht. De kleur van de aangebrachte gevelbeplating zijn conform het ontwerp.

Unit scheidende wanden

Scheidingswanden tussen de units worden uitgevoerd in elementen van

Hebel construct, dikte volgens opgave constructeur. De **Weerstand tegen Brand Doorslag** en **Brand Overslag** is conform plaatselijk geldende eisen.

Dak

Dakconstructie van het bedrijfsverzamelgebouw wordt samengesteld volgens opgave van de constructeur. Deze dakconstructie zal voldoen aan de huidige eisen van isolatie welke wordt gehanteerd door de overheid. Het dak wordt berekend op het mogelijk toepassen van zonnepanelen.

Dakbedekking

Over de isolatie wordt een laag kunststof dakbedekking aangebracht. De dakrand wordt afgewerkt met een dakrandprofiel conform de opgegeven kleur in het ontwerp.

Hemelwaterafvoer

De hemelwaterafvoeren worden gerealiseerd en voeren het water af naar de hemelwaterinfiltratie. Deze is conform de plaatselijk geldende eisen aangelegd en beschikt ook over een overloopsysteem naar de gemeenteriolering. Noodoverlopen volgens opgave en plaatsbepaling constructeur.

Transportdeuren

De transportdeuren zijn geïsoleerde (sectionaal) deuren met een

hoogwaardige isolatie. De kleur aan de buitenzijde volgens opgave ontwerper. De binnenzijde wordt uitgevoerd in de standaard kleur van de fabrikant. De deurhoogte is standaard bepaald op ca. 4,20 meter en draait weg tijdens het openen onder de verdiepingsvloer. De deuren worden uitgevoerd als elektrisch aangedreven.

Als optie kunnen de deuren worden voorzien van:

- elektrische bediening met onderloopbeveiliging;
- afstandbediening;
- extra handzenders;
- ramen in 1 of meerdere secties van de deur;
- loopdeur met lage drempel;
- loopdeur met hoge drempel;
- aanpassing deurblad afmetingen onder voorbehoud van goedkeuring gemeente Oss en volgens mogelijkheden van de constructeur/ontwerper.

Buitenkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen en ramen worden uitgevoerd in aluminium. Afwerking in kleur conform ontwerp. De draaiende delen worden afgewerkt met een goede afdichting tegen tocht. De beglazing wordt uitgevoerd als een isolerend Hoog Rendement (HR++) glas, met U-waarde = 1,2W/m²K, in blanke uitvoering.

De toegangsdeur van de units wordt standaard voorzien van een zogenaamd paniekslot. De toegangsdeur is dan te allen tijde van binnenuit te openen en heeft dan meteen de functie van vluchtdeur. Het hang- en sluitwerk voor de buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de begane grond worden inbraakwerend uitgevoerd volgens weerstandklasse 2.

Ventilatie

Per unit wordt 1 dakdoorvoer aangebracht ten behoeve van natuurlijke ventilatie Ø 160mm.

Trap, leuning- en hekwerken

De units worden standaard zonder trap opgeleverd. Deze is wel als optie verkrijgbaar. Door de vele mogelijkheden van indeling en afwerking en het eventueel toepassen van een goederenlift is dit onderdeel buiten de casco levering gehouden. Een vrije keuze in materiaal, vorm en constructie van de trap en overige trapgatafwerking zorgt voor een maximale afstemming op het interieur. Zie ook mogelijke voorbeelden op pagina 13 t/m 16.

Inritten

De inritten worden aangebracht volgens de eisen van de gemeente Oss. De bestrating bestaat uit betonklinkers dik 80 mm met de benodigde opsluitbanden. Aangebracht volgens ontwerp en kleurstaat.

Zetting van de ondergrond

Schade aan de terreininrichting en het straatwerk, als gevolg van zetting van de ondergrond, is van garantie uitgesloten.





7 NUTSVOORZIENINGEN

Meterkast

Per bedrijfsunit wordt een meterkast geplaatst conform tekening, voorzien van een houten achterwand.

Aansluitkosten

Standaard vermogens voor Water en Elektra 3x25 Ampère zijn in de casco koopsom inbegrepen. Overschrijding van genoemde standaard vermogens dienen door de koper/gebruiker zelf aangevraagd en gefinancierd te worden. De koper/gebruiker dient zelf voor de aanvraag tot meterplaatsing c.q. levering zorg te dragen en kennis te nemen van de algemene- of leveringsvoorwaarden van de afzonderlijke water- en elektriciteitsbedrijven.

Deze voorwaarden kan de koper c.q. gebruiker opvragen bij de desbetreffende bedrijven. Het is mogelijk dat de nutsbedrijven, alvorens tot meterplaatsing over te gaan, aanvullende bouwkundige en/of installatietechnische eisen stellen met betrekking tot de indeling.

Water

Standaard vermogen van de wateraansluiting bedraagt 3m³ / uur per bedrijfsunit.

Gas

Er is een geen gasaansluiting in de units.

Elektra

Standaard vermogen van de aansluiting bedraagt per bedrijfsunit 3x35 Ampère.

Telefoon

Een plaats voor een loze invoerleiding in de meterkast is in de grondplaat aanwezig. Gewenste telefoon- en faxlijnen dienen door de koper zelf te worden aangevraagd en gefinancierd.

Glasvezelnet

Een loze invoerleiding is als optie aanwezig mits opgedragen bij aankoop en voor aanvang bouw.

Riolering

De terreinverharding bevat voldoende straatkolken en molgoten welke zijn aangesloten op de buitenriolering.

Nutsaansluiting

Het project gaat uit van een redelijke termijn van aansluitingen op alle nutsvoorzieningen van 18 weken, uitgaande van 3 x 25 Ampère stroom aansluiting. Uit voorzorg is het project opgedeeld in Fase 1 en Fase 2. Het bestaande pand zal stroom kunnen leveren voor de bouwwerkzaamheden.

Het ontbreken van één of meer nutsaansluitingen zal géén reden zijn voor het niet kunnen opleveren van de units.

8 GARANTIES

Fundering

10 Jaar geen scheurvorming in de fundering ten gevolge van zetting c.q. verzakking conform opgave van de aannemer, fabrikant c.q. producent.

Betonconstructies

10 Jaar geen aantasting van de betonconstructies door lucht en/of hemelwater en geen uittrekking van roest conform opgave van de aannemer, fabrikant c.q. producent.

Dakbedekking

10 Jaar op waterdichtheid van de dakbedekking met inbegrip van de aansluitingen aan de onderdelen in of aan deze bedekking, mits periodiek onderhoud en aanpassingen worden uitgevoerd

door de betreffende dakdekker en volgens de geldende garantievoorwaarden van het dakdekkerbedrijf.

De overige bouwdelen

De overige bouwdelen hebben een garantietermijn conform opgave van de fabrikant c.q. producent.

Garantiedocumenten

Tijdens de oplevering zal een map met garantiedocumenten worden overhandigd waarin de namen van de leveranciers en onderaannemers met de betreffende garantieverplichtingen en voorwaarden staan vermeld.



9 BELANGRIJKE OPMERKINGEN

OVER REALISATIE, CONTRACTEN EN VERGUNNINGEN

Realisatie

Als voor 60% van het vloeroppervlak van het bedrijfsverzamelgebouw een (voorlopige) koopovereenkomst, of zoveel minder, dit ter beoordeling van opdrachtgever/ontwikkelaar, zijn getekend, gaat het project definitief door. Op dat moment wordt de definitieve koop-/aanneemovereenkomst ter tekening aangeboden. Na het tekenen dient direct de eerste termijn te worden voldaan. Kopers die geen hypothecaire lening afsluiten voor de koop van het onroerend goed dienen binnen 2 weken na ondertekening van de koop- en aanneem-overeenkomst een bankgarantie af te geven. Deze bankgarantie mag een aflopende hoogte hebben ter grootte van de nog resterende termijnen inclusief het opgedragen meerwerk en BTW. Het niet verkrijgen van een financiering en/of het niet verkrijgen van een of andere vergunning zijn geen ontbindende voorwaarden. De bouwtijd zal circa 9 maanden gaan duren (150 werkbare dagen na het leggen van de begane grond vloer). Dit is een indicatie waar geen rechten aan ontleend kunnen worden.

Verder kan opdrachtgever/ontwikkelaar de gesloten (voorlopige) koopcontracten zonder verdere consequenties ontbinden indien geen definitieve vergunning wordt afgegeven door de gemeente Oss.

Ook kunnen wijzigingen in het ontwerp en/of toe te passen materialen en/of toe te passen constructies en/of installaties, welke geëist worden door de gemeente Oss teneinde de beoogde bouwvergunning te verkrijgen, voor opdrachtgever/ontwikkelaar aanleiding zijn de verkoopprijzen aan te passen. Mocht dit leiden tot een prijsverhoging dan is de koper gerechtigd de (voorlopige) koopovereenkomst zonder verdere consequenties te ontbinden.

Contracten en vergunningen

Bij het sluiten van de koop wordt een (voorlopige) koopovereenkomst getekend. Deze overeenkomst is bindend. Mocht een koper zich na het tekenen van deze overeenkomst terug willen trekken is hij/zij een boete verschuldigd ter grootte van 10% van de in de (voorlopige) koopovereenkomst vermelde koopsom.

Wijzigingen

Het is mogelijk dat uit nader overleg met de gemeente, nutsbedrijven, garantieverstrekende leveranciers of uit bouwkundige noodzaak wijzigingen in het project optreden. Eventuele wijzigingen zullen geen afbreuk doen aan de omschreven kwaliteitseisen en/of het gebruikscomfort.

Vergunning c.q. toestemming van de gemeente Oss

Voorts dienen de kopers c.q. gebruikers zich te realiseren dat voor reclame-uitingen en/of in eigen beheer aan te brengen van indelingen, vergunning c.q. toestemming van de gemeente Oss dient te worden verkregen.

De basisregels voor deze reclame-uitingen zijn aangegeven binnen de VvE en beschreven bij de oprichting. Een tekening met gevelaanzichten en locaties voor reclame uitingen is daarin opgenomen.

Tevens kan de gemeente Oss, alvorens in gebruikneming toe te staan, aanvullende vergunningen eisen bijvoorbeeld met betrekking tot de milieubelasting. De benodigde vergunning(en) c.q. toestemming dient door de koper zelf aangevraagd en gefinancierd te worden. Voor gedetailleerde informatie omtrent toegestaan gebruik en bestemmingsplan kan men terecht bij de gemeente Oss, alwaar men kennis kan nemen van het geldende bestemmingsplan.

Bouwbesluit

Het project Waalcenter zal worden beschouwd in terminologie van het Bouwbesluit als een industriegebouw.

3D-Artist impression

Gevelaanzicht van de Waalkade – Lekstraat in 3D. Met het beeld is geprobeerd om een sfeer impressie van het gebouw en haar omgeving te realiseren. Aan deze artist impression kunnen geen rechten worden ontleend.

Voorbehoud van drukfouten en wijzigingen

Alle informatie is met zorg samengesteld (onder voorbehoud van drukfouten en wijzigingen). Aan deze brochure en aan de website waalcenter.nl kunnen geen rechten worden ontleend. **Brochure versie 2024-6-7.**

10 VERPLICHT LID VAN VERENIGING VAN EIGENAREN (VVE)

Lidmaatschap van de VvE is wettelijk geregeld en verplicht. Het is dus niet mogelijk één of meerdere bedrijfsunit(s) te kopen zonder lid te worden van de bijbehorende VvE.

De notaris richt de vereniging op en beschrijft stemrechten binnen de vereniging. Daarbinnen worden o.a. afspraken gemaakt over ondergrond, het parkeerterrein, gebouw, beveiliging etc.

Camerabeveiliging

Er worden op het terrein ca. 8 beveiligings-camera's geplaatst en deze brengen het buitenterrein en de gevels van de units in beeld. De opgenomen beelden worden opgeslagen voor korte termijn. Is er een calamiteit dan kan de VvE gevraagd worden om te kijken naar de beelden. De beelden van de calamiteit worden alleen ter beschikking gesteld aan de politie. Het beheer, aanleg en onderhoud van de installatie valt onder de VvE.



11 BELANGRIJKSTE WIJZIGINGEN

TOV PLAN Q3 - 2023

VOORWAARDEN GEMEENTE, POLITIE, BRANDWEER MEEGENOMEN

- Eerder beschreven elektra 3 x 35 Ampère aansluiting is niet correct dit moest zijn: 3 x 25 Ampère. Hierdoor zijn er lagere vaste kosten op de elektra nota.
- Dubbele tussenunit (voormalig type III) is komen te vervallen. Hierdoor zijn de unit typenummers ook aangepast.
- Door het gebouw te splitsen in Fase 1 en Fase 2 is de ontsluiting en het parkeren aangepast. Hierdoor zijn bomen gespaard. Toegevoegd zijn 2 extra hoekunits en een verkeersplitsing. Daarnaast zijn mogelijkheden voor laden en lossen verbeterd.
- Alle units hebben meer daglicht toetreding op verdieping.
- De raampartij op de verdieping heeft nu 2 draai- kiepramen gekregen.
- Hoekunits hebben beneden en boven in de kopgevel extra daglicht gekregen.
- Hoekunits hebben 1 kolom in het midden gekregen met fundatie om de balkhoogte te sparen e.e.a. in overleg met constructeur.
- Hemelwaterberging/infiltratie van 170m³ onder de bestrating.



**MEER FLEXIBILITEIT, LICHTINVAL EN
AAN GEMEENTELIJKE EISEN VOLDAAN**

12 KOPEN & FINANCIEREN OF HUREN

Kopen

Het aankopen van één of meerdere units is als volgt mogelijk:

Scenario 1: voldoende eigen middelen om de aankoop direct te voldoen.

Scenario 2: eigen middelen plus een deel financiering nodig:

- eigen inbreng is ... % van de koopsom
- te financieren ... % van de koopsom

TIPS: zet meerdere lijntjes uit

- bankfinanciering via eigen bank;
- een andere bank die graag een nieuwe klant wil verwelkomen;
- familie financiering;
- private investeerders;
- via bijvoorbeeld Mogelijk.nl schrijven veel investeerders in op vastgoed om te financieren.

75%

Bedrijven met een **kredietbehoefte** tot € 333.333 kunnen driekwart **financieren met BMKB-krediet**

90%

Op het BMKB-krediet is een **overheidsborgstelling** van 90% van toepassing.

Informeer bij een financier.



Liever huren?

Huren van één of meerdere bedrijfsunits behoort ook tot de mogelijkheden. Afhankelijk van welke units beschikbaar zijn of komen. Aanmelden voor huur kan via e-mail bedrijfsunits@waalcenter.nl

De huurprijs en -termijn zijn afhankelijk van:

- opleveringsniveau;
- type unit en ligging.

Huren met recht van koop is onder voorwaarden mogelijk.

Toewijzing vindt plaats onder voorbehoud.

13 EENS IS HET TIJD VOOR VERKOOP

Bovengemiddelde verkoopopbrengst

Eens komt weer de tijd van verkoop. Elk bedrijfspand is dan één van de vele dat wordt aangeboden. Lage energiekosten zullen juist dan een steeds sterker onderscheidend verkoopargument zijn.

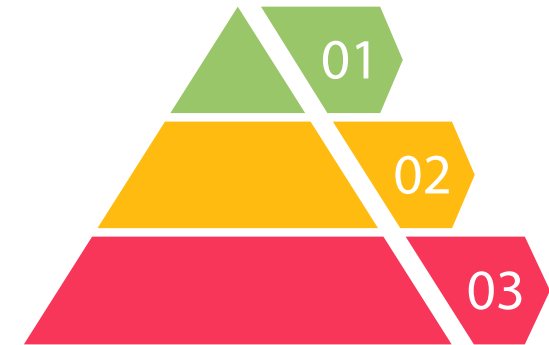
Hoge kosten voor verbouwing en installatie en/of een hoge energierekening maken concurrerende bedrijfspanden minder aantrekkelijk voor potentiële kopers. Dit bedrijfspand steekt op dit punt positief af en dit zal zeker bijdragen aan een bovengemiddelde opbrengst en snelheid van verkoop.

PENSIOENPOTJE OPBOUWEN



BEPAAAL DE COURANTHEID MET STERREN

Aankoop criteria	heel belangrijk	neutraal	minst belangrijk
1. Locatie	★	★	★
2. Bereikbaarheid	★	★	★
3. Zichtbaarheid	★	★	★
4. Parkeren	★	★	★
5. Laden & lossen	★	★	★
6. Uitstraling	★	★	★
7. Lage energielasten	★	★	★
8. Onderhoudsarm	★	★	★
9. Milieuklasse 2 t/m 5	★	★	★
10. Transportdeur	★	★	★
11. Verhouding prijs-kwaliteit	★	★	★



Voorbeeld

De belangrijke aankoopcriteria zijn hierboven onder elkaar geplaatst. Neem een pand ter beoordeling in gedachten. Beoordeel elk item; omcirkel de betreffende kleur ster.

Aantal panden in groene categorie: weinig aanbod

Er zijn maar weinig panden met veel groene sterren. Hoe meer groene sterren, hoe makkelijker het pand - naar verwachting - later te verhandelen is. Bovendien is dan de kans op een goede prijs veel realistischer. Want het aantal panden in deze categorie/met deze kwalificaties is nu eenmaal kleiner.

Aantal panden in rode en oranje categorie: veel aanbod

Overheersen er meer rode (en oranje) sterren? Het aanbod van panden in deze categorie/met deze kwalificaties is veel groter. Gevolg is - naar verwachting - een langere verkooptijd (en lagere prijs).

14 DE PRIJZEN PER CASCO UNIT

De definitieve prijs

Door het gewijzigde bouwplan - vanwege de vergunningsprocedure bij de gemeente - worden momenteel de bouwkosten herberekend en prijzen per unit type gecheckt.

De prijzen per casco unit worden gedeeld zodra deze beschikbaar zijn.



TE KOOP & TE HUUR | WAALCENTER.NL

22
UNITS

FLEXIBEL

MILIEU

CAT.
2 T/M 5

MKB

RUIM
PARKEREN

BENG

CONTACT

Voor informatie en advies:

De heer C. Alewijnse
Tel: 0031 - 612 709 333

Voorbehoud van drukfouten en wijzigingen

Alle informatie is met zorg samengesteld (onder voorbehoud van drukfouten en wijzigingen). Aan deze brochure en aan de website waalcenter.nl kunnen geen rechten worden ontleend.