



54 moderne bedrijfsunits in Roosendaal

Versie 28 januari 2025



| Inhoudsopgave

Algemene projectinformatie	3	Technische specificaties	10
Locatie	4	Situatietekening	14
Extra informatie	7	Verkoopprijzen	15
Bestemmingsplan	9	Tekeningen	16

Algemene projectinformatie

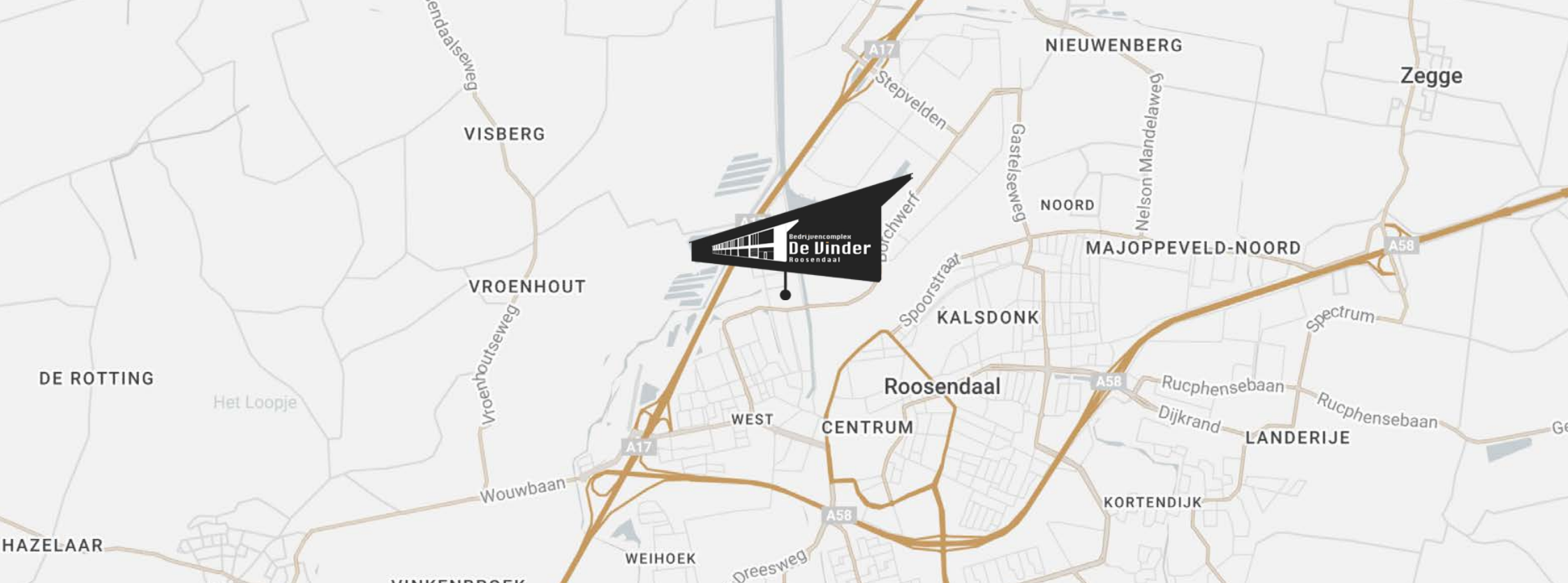
Bedrijvencomplex “De Vinder” wordt gerealiseerd op bedrijventerrein “Borchwerf I” aan het Vaartveld te Roosendaal. Het project omvat 54 moderne bedrijfsunits welke verdeeld zijn over 4 bedrijfsgebouwen op het terrein. De units zijn geschikt voor kleinschalige bedrijven en meerdere doeleinden. De oppervlaktes variëren van 71 tot 298 m² vloeroppervlakte. De bedrijfsunits bevinden zich op een afgesloten terrein, beveiligd met een elektrisch hekwerk en een automatische poort voor optimale veiligheid en toegankelijkheid.



Elke unit bestaat uit een bedrijfshal voorzien van een elektrische overheaddeur, separate toegangsdeur, diverse raampartijen en heeft standaard een betonnen verdiepingsvloer op de eerste verdieping (met uitzondering van gebouw D) ten behoeve van bijvoorbeeld een kantoorruimte.

De units worden casco opgeleverd. Voor de afbouw-mogelijkheden is een meerwerklijst beschikbaar en kan op aanvraag worden toegezonden.

Aan elke bedrijfsunit zijn er vast toegewezen parkeerplaats(en) gekoppeld op het terrein. Het bijbehorende verharde terrein rondom de bedrijfsgebouwen wordt ingericht met een mandelige weg en groenvoorziening waar een Vereniging van Eigenaren voor zal worden opgericht.



| Locatie

De ontwikkeling wordt gerealiseerd op bedrijventerrein “Borchwerf I” aan het Vaartveld 3 t/m 7 te Roosendaal. Het bedrijventerrein is goed gesitueerd, binnen enkele autominuten bereikt men de Rijkswegen A17 (Rotterdam-Antwerpen) en A58 (Breda-Roosendaal-Bergen op Zoom). Het bedrijventerrein de Borchwerf I heeft een diversiteit aan bedrijven met name actief in de logistiek, zakelijke dienstverlening, kantoren, groothandel en autobedrijven.

Het bedrijventerrein heeft een ondernemingsvereniging welke zich inzet voor het verbeteren van allerlei zaken en faciliteiten voor het bedrijventerrein. Alle bedrijven kunnen hieraan deelnemen. Meer informatie over het bedrijventerrein is te vinden op de website van de ondernemingsvereniging. (www.ovroosendaal.nl/ovb/).





| Extra informatie

Kwaliteit & Duurzaamheid

Toekomstbestendig is het woord dat deze nieuwbouwontwikkeling kenmerkt. Dit geldt voor het ontwerp maar ook zeker voor het gebruik van duurzame bouwmaterialen. Alle units krijgen een eigen brandcompartimentering, het dak is geschikt voor het plaatsen van zonnepanelen.

Appartementsrechten

De grond en de daarop te realiseren bebouwing wordt gesplitst in appartementsrechten. Elke koper wordt eigenaar van een appartementsrecht, welk het recht geeft op het uitsluitende gebruik daarvan. Elke unit is separaat met een hypotheek te belasten en/of te verkopen/verhuren. Dit houdt onder meer in dat elke koper afzonderlijk wordt aangeslagen voor onroerend zaakbelasting, waterschapslasten, rioolrecht alsmede vastrecht voor diverse nutsvoorzieningen (water en elektriciteit). Naast de grond onder de bebouwing wordt elke koper tevens mede-eigenaar van het gemeenschappelijke buitenterrein. Voor het beheer hiervan wordt van rechtswege een Vereniging van Eigenaren opgericht.

Datum start/bouw en oplevering

Bouw is reeds september 2024 aangevangen. Oplevering wordt verwacht in Q4 2025.

Betaling koopsom V.O.N. (vrij op naam) exclusief BTW

De koopsom van de units staat vermeld in de koop/aannemingsovereenkomst. Deze som betreft een vaste prijs. In de koopsom V.O.N. exclusief BTW zijn inbegrepen onder meer de kosten verbonden aan de werkzaamheden van de architect, de aannemer, de constructeur, de planontwikkelaar, de notaris, de leges van de gemeente Roosendaal. Kosten die niet opgenomen zijn in deze som zijn de eventuele persoonlijke kosten voor het afsluiten van een hypotheekakte en de aansluitkosten van de nutsbedrijven. Kopers betalen in termijnen gedurende 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.

Financiering:

Neem voor een financieringsoplossing contact op met Frank Geelhoedt. Dat kan zowel in het geval u een bedrijfsunit aankoopt voor eigen gebruik als in het geval u gaat verhuren; Telefoon: 0651682920; E-mail: frank@finstage.nl of info@bsagroup.nl.





Bestemmingsplan

De bedrijfsunits worden gerealiseerd in het vigerende bestemmingsplan “Borchwerf I (31-10-2012) met de aanduiding Enkelbestemming Bedrijventerrein - 2 en de functieaanduiding “specifieke vorm van bedrijventerrein - detailhandel in auto’s”.

De voor “Bedrijventerrein - 2” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- ✓ Industriële en ambachtelijke bedrijven voor zover deze voorkomen in categorie 3.1 en 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, alsmede groothandelsbedrijven;
- ✓ Ter plaatse van de aanduiding ‘detailhandel in auto’s’ tevens detailhandel in auto’s, motoren, caravans en boten;

Voor meer informatie over het bestemmingsplan verwijzen wij u naar de Gemeente Roosendaal of de website www.omgevingsloket.nl (regels op de kaart) Koper dient zichzelf van de juiste bestemming en eventuele vergunningen te vergewissen.

| Technische specificaties

Omdat geen enkele koper hetzelfde is worden de units casco opgeleverd. Dat geeft de koper de mogelijkheid om uw nieuwe huisvesting compleet naar eigen inzicht in te delen en in te richten. De units worden afgewerkt en met gebruikmaking van moderne bouw- en isolatiematerialen.

Riolering

De buitenriolering bestaat uit drie delen. Het eerste is het VWA-systeem, oftewel de vuilwaterafvoer, waarmee het vuile water vanuit de units afgevoerd gaat worden. De riolering wordt uitgevoerd in een gescheiden stelsel en de vuilwaterriolering wordt aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel. Het tweede is het HWA-systeem. Hiermee wordt het hemelwater, dus alle water wat van het dak afkomt afgevoerd naar open water of een gemeentelijk aansluitpunt gebracht. De derde is de terreinriolering. Deze riolering is er om ervoor te zorgen dat het water dat door regen of andere oorzaken op de bestrating komt ook afgevoerd wordt naar open water of een gemeentelijk aansluitpunt.

Installatie/nutsvoorzieningen

De aansluitingen ten behoeve van water, data en elektra worden tot in de meterkast aangelegd. Aanvankelijk is koper zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van de energie- en verbruik overeenkomsten bij de desbetreffende energie en dat leveranciers. Alle aansluitkosten vanuit nutsbedrijven voor het aanleggen van de aansluitingen tot in de meterkast zijn voor rekening van de koper. Deze aansluitkosten zijn niet inbegrepen in de koopsom. De installatie en aansluitkosten worden door de ontwikkelaar aan de koper gefactureerd. De kosten voor de nuts-invoerbuizen en bouwkundige meterkast (met groepenkast), zijn in de koopprijs inbegrepen. Er wordt een prefab meterkast toegepast. Deze zijn geventileerd volgens de voorschriften, de deuren zijn afsluitbaar. Deuren en omkasting zijn wit afgewerkt.

Fundering en begane grondvloer

Onder het pand komen funderingsstroken op staal gefundeerd (zonder heipalen). Deze zogenoemde funderingsstroken zijn van gewapend beton. De fundering wordt uitgevoerd volgens tekeningen en berekeningen van de constructeur. De begane grondvloeren zijn van monolithisch afgewerkt beton, vlakheidsklasse 5 en geïsoleerd en kunnen een maximale vloerbelasting hebben van 1200 kg/m².

Wanden en vloeren

De scheidingswanden tussen de units van gebouw **A**, **B** en **C** worden uitgevoerd in kalkzandsteen lijmelementen. De afwerking van deze elementen is dun gefilm (stucwerk, waarbij aftekening van de kalkzandsteen elementen zichtbaar kan blijven).

De scheidingswanden tussen de units van gebouw **D** worden uitgevoerd in prefabbeton. Beide zijden van de wanden worden in de fabriek glad afgewerkt. Daar waar de wandpanelen stuiken wordt er vooraf in de fabriek een vellingkant toegepast.

Verdiepingsvloeren zijn van kanaalplaat en niet afgewerkt, naden gevuld met beton. Maximale vloerbelasting 300 kg/m².





Kozijnen, ramen & deuren

De aluminium kozijnen/vliesgevels en deuren worden uitgevoerd in thermisch ontkoppelde aluminium profielen, gemoffeld (60 micron) in een standaard RAL kleur. De kozijnen zijn voorzien van robuust en degelijk hang en sluitwerk van inbraak-werende kwaliteit conform het bouwbesluit. De ramen zijn voorzien van standaard isolerende blanke niet-zonwerende HR++ beglazing (met uitzondering van unit 1 t/m 9 van gebouw A, deze zijn wel voorzien van zonwerende beglazing). Per unit wordt één stuks raam op de verdieping voorzien van een ventilatierooster. De loopdeuren zijn voorzien van een deurdranger, knopcilinder en een geïsoleerd deurpaneel met brievenbus. De kozijnen worden in een wit gegrond houten stelkozijn geplaatst.

Overheaddeuren

De overheaddeuren zijn elektrisch bediend. De panelen waar de deur uit opgebouwd worden zijn geïsoleerd. De deuren zijn uitgevoerd in een nader te bepalen standaardkleur. De doorrijhoogte is ca. 3,70 meter en de doorrijbreedte is ca. 3,60 meter.

Vurenhouten trappen

De trappen zijn vurenhouten dichte rechte steektrappen met tussenbordes. De treden zijn voorzien van één slijtstrip, los meegeleverd. De trappen zijn wit gegrond en niet verder afgewerkt. Hetzelfde geldt voor de trapgat aftimmering.



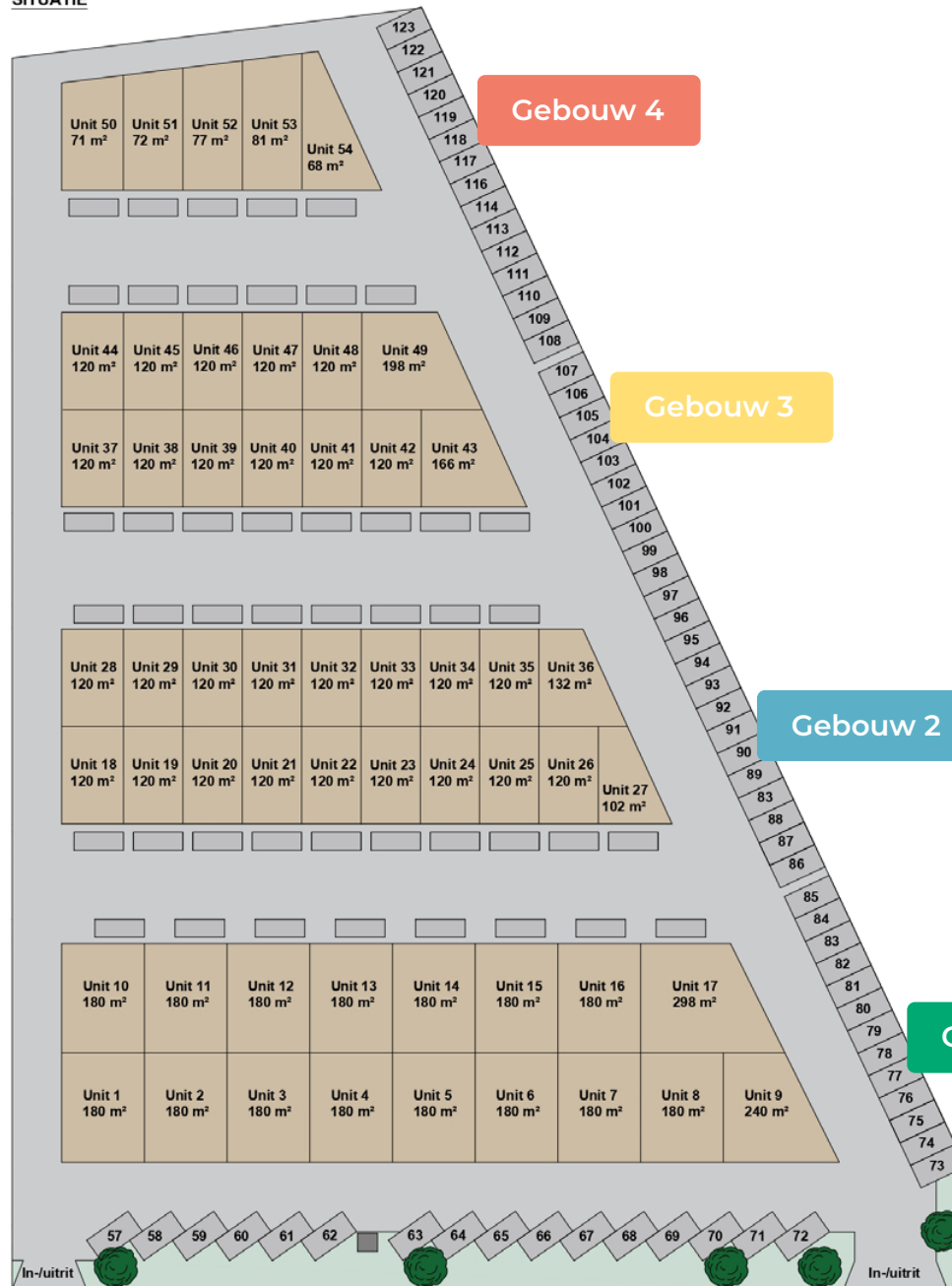
Gevelbekledingen

De gevels worden bekleed met horizontale sandwichpanelen micro liniering. De kern van dit paneel is PIR en is 100 mm dik ($R_c = \text{ca. } 4,50 \text{ m}^2 \text{ K/W.}$) De sandwichpanelen bestaan uit twee geprofileerde stalen platen waartussen een isolatiemateriaal is aangebracht. De geprofileerde stalen platen van het sandwichpaneel zijn vervaardigd van verzinkt plaatmateriaal dat fabrieksmatig is voorzien van een primer en een afwerklaag. De afwerklaag aan de binnenzijde bestaat uit een polyester interieur coating in de kleur gebroken wit. De wandbeplating wordt afgewerkt met de nodige hulpstukken als lekdorpels, waterslagen, dakkappen etc. Deze hulpstukken worden uitgevoerd in dezelfde dikten en coating als de buitenwand plaat. Tussen de sandwichpanelen en het zetwerk kunnen optisch kleurverschillen ontstaan. Onder de kozijnen en onder de gevelbekleding wordt tegen de vloerrand een geïsoleerde kantplank aangebracht, bestaande uit XPS-isolatie en een cementgebonden plaatmateriaal, kleur grijs.

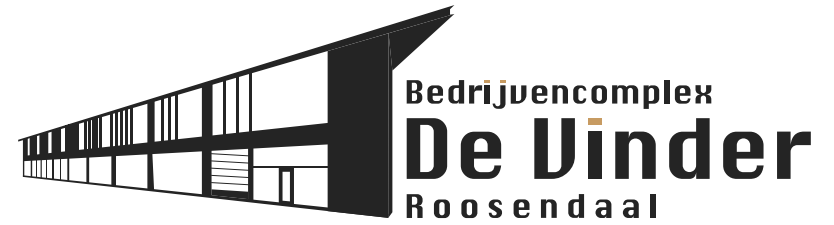
Terreinverhardingen

De bestrating ter plaatse van de rijbaan wordt uitgevoerd in grijze betonklinkers. Ter plaatse van de parkeervakken worden zwarte betonklinkers toegepast. Als afscheiding bij de parkeervakken worden witte klinkers of onderbroken strepen aangebracht. Parkeervakken nabij de perceelgrenzen worden voorzien van varkensruggen. De bestrating wordt opgesloten met trottoir-inrit en opsluitbanden. Het gehele terrein wordt voorzien van straatkolken met voldoende capaciteit. Schade aan het straatwerk, als gevolg van zetting van de grond, is van garantie uitgesloten

SITUATIE



Situatietekening



Verkoopprijzen

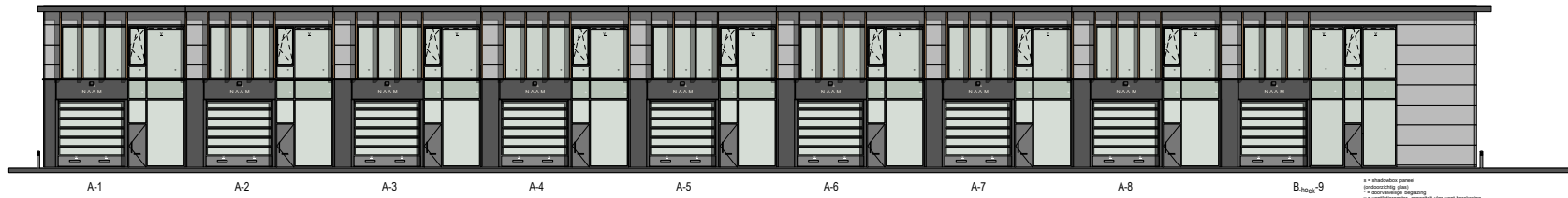
Unit nr	Type	Totaal (m ²)	Begane grond	Eerste verdieping	PP	Verkoopprijs
Gebouw 1						
1	A	180	90	90	2	€259.950,-
2	A	180	90	90	2	€249.950,-
3	A	180	90	90	2	€249.950,-
4	A	180	90	90	2	€249.950,-
5	A	180	90	90	2	€249.950,-
6	A	180	90	90	2	€249.950,-
7	A	180	90	90	2	€249.950,-
8	A	180	90	90	2	€249.950,-
9	B-Hoek	240	120	120	4	€299.950,-
10	A	180	90	90	2	€244.950,-
11	A	180	90	90	2	€239.950,-
12	A	180	90	90	2	€239.950,-
13	A	180	90	90	2	€239.950,-
14	A	180	90	90	2	€239.950,-
15	A	180	90	90	2	€239.950,-
16	A	180	90	90	2	€239.950,-
17	C-Hoek	298	149	149	3	€315.000,-

Unit nr	Type	Totaal (m ²)	Begane grond	Eerste verdieping	PP	Verkoopprijs
Gebouw 3						
37	D	120	60	60	2	€165.000,-
38	D	120	60	60	2	€159.950,-
39	D	120	60	60	2	€159.950,-
40	D	120	60	60	2	€159.950,-
41	D	120	60	60	2	€159.950,-
42	D	120	60	60	2	€159.950,-
43	G-Hoek	166	83	83	2	€224.950,-
44	D	120	60	60	2	€159.950,-
45	D	120	60	60	2	€159.950,-
46	D	120	60	60	2	€159.950,-
47	D	120	60	60	2	€159.950,-
48	D	120	60	60	2	€159.950,-
49	H-Hoek	198	99	99	3	€249.950,-

Unit nr	Type	Totaal (m ²)	Begane grond	Eerste verdieping	PP	Verkoopprijs
Gebouw 2						
18	D	120	60	60	2	€165.000,-
19	D	120	60	60	2	€159.950,-
20	D	120	60	60	2	€159.950,-
21	D	120	60	60	2	€159.950,-
22	D	120	60	60	2	€159.950,-
23	D	120	60	60	2	€159.950,-
24	D	120	60	60	2	€159.950,-
25	D	120	60	60	2	€167.000,-
26	D	120	60	60	2	€167.000,-
27	E-Hoek	102	51	51	2	€169.000,-
28	D	120	60	60	2	€159.950,-
29	D	120	60	60	2	€159.950,-
30	D	120	60	60	2	€159.950,-
31	D	120	60	60	2	€159.950,-
32	D	120	60	60	2	€159.950,-
33	D	120	60	60	2	€159.950,-
34	D	120	60	60	2	€159.950,-
35	D	120	60	60	2	€159.950,-
36	F-Hoek	132	66	66	2	€179.950,-

Unit nr	Type	Totaal (m ²)	Begane grond		PP	Verkoopprijs
Gebouw 4						
50	D1	71	71		2	€169.000,-
51	E	72	72		2	€149.000,-
52	F	77	77		2	€160.000,-
53	G2	81	81		2	€168.000,-
54	I-Hoek	68	68		2	€133.000,-

Gevels

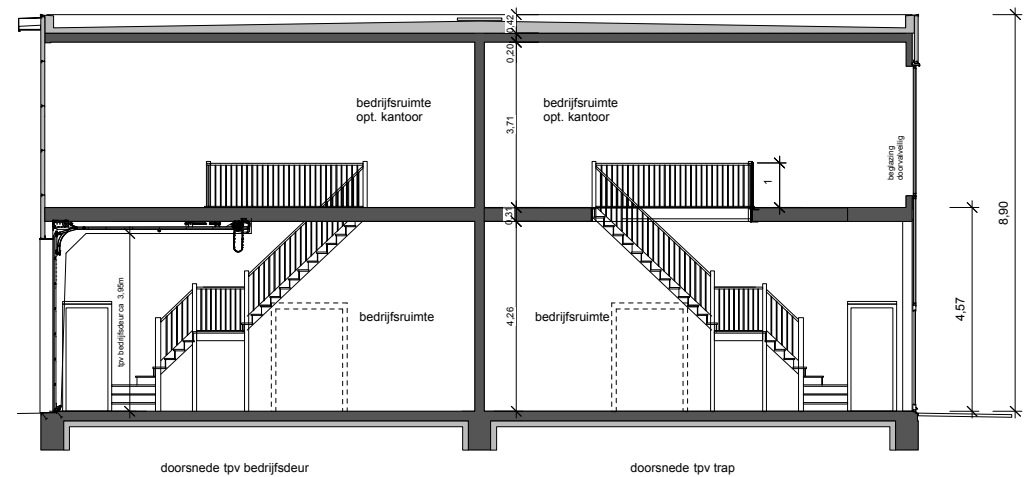
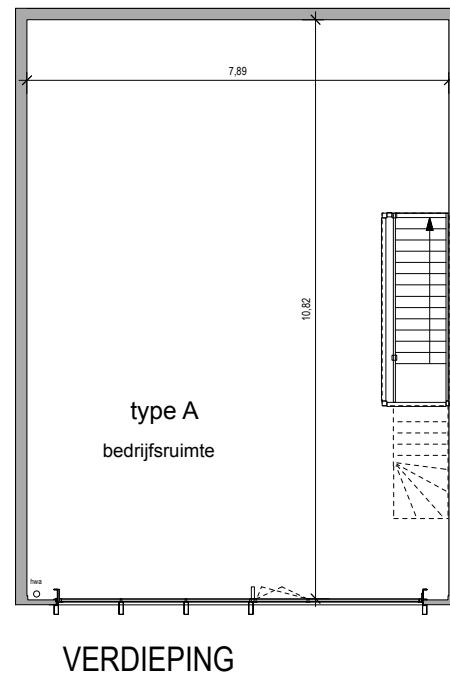
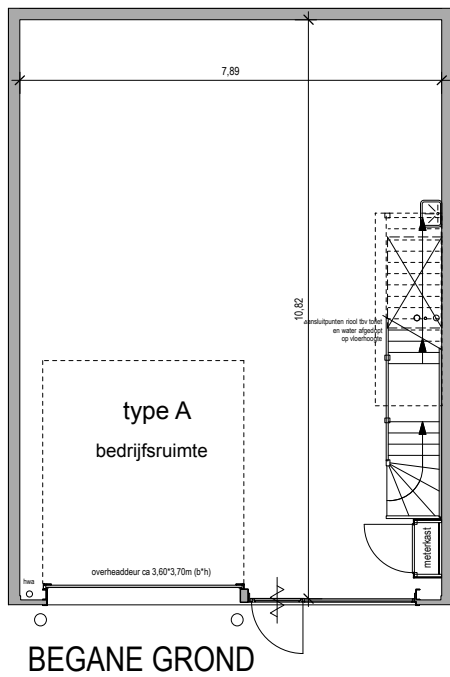


A-8

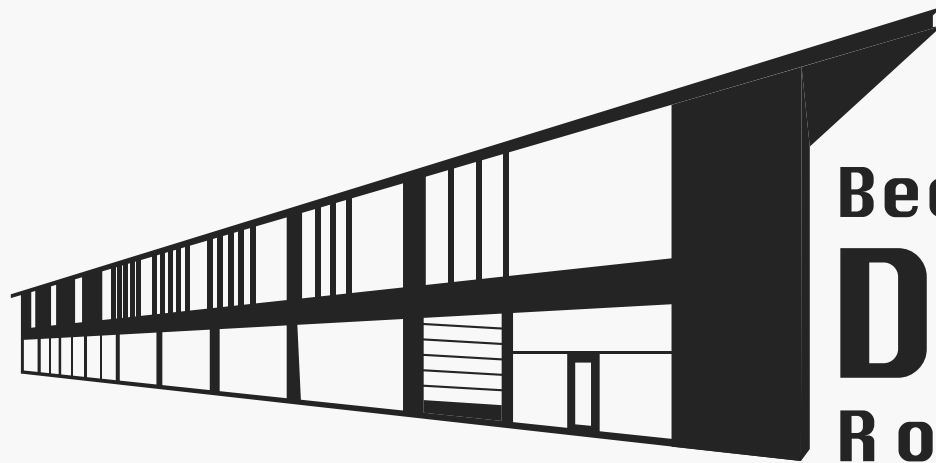
B-hoek-9

s = shadowbox paneel
 (ondoorzichtig glas)
 * = doorvalveilige beglazing
 v = ventilatierooster, capaciteit vigs vent.berekening
 A = armatuur

| Plattegronden / Doorsnede



*De weergegeven gevels, plattegronden en doorsnede zijn gebaseerd op Gebouw A.
De overzichten van de andere units zijn op te vragen bij de makelaars.*



Bedrijvencomplex
De Vinder
Roosendaal



Lage Mosten 37
4822 NK Breda

T: 076 205 51 41 | E: nieuwbouw@eq.nl
www.eqrealestate.nl



Van der Rijtstraat 1
4611 PN Bergen op Zoom

T: 0164 796 006 | E: info@helmig-fermont.nl
www.helmig-fermont.nl