

# Bedrijfsverzamelgebouw Lengelseweg te 's-Heerenberg



MARS3D.NL

**Start bouw Q4 2023**  
**Geplande oplevering Q3 2024**

Ontwikkeling en realisatie:



Bloed Vastgoed  
Zwetselaarseweg 13  
6741 ND Lunteren  
0342 42 41 60  
maarten@bloedvastgoed.nl

Verkoop:

**Te koop / Te huur**

## Object:

Representatief nieuwbouw bedrijfsverzamelgebouw op de Lengelseweg te 's-Heerenberg. Het complex bestaat uit 14 zelfstandige bedrijfsunits in twee bouwlagen met bedrijfsruimte op de begane grond en kantoorruimte en/of opslag op de verdieping.

Het verzamelgebouw wordt voorzien van fraaie gevels bestaande uit een combinatie van tijdloos metselwerk, moderne gevelbeplating en gevelpuien afgewisseld met herkenbare kaders. Het complex wordt gebouwd naar de eisen van deze tijd op het gebied van duurzaamheid, met onder meer geïsoleerde vloeren, gevels, beglazing en dak.

De bedrijfsunits worden in beginsel casco opgeleverd. Het behoort tot de mogelijkheden om de ruimtes in nader overleg compleet af te bouwen.

De units worden gerealiseerd op eigen terrein. De parkeerplaatsen liggen op mandelig terrein.

Belangrijkste kenmerken van de te realiseren units:

- Betonnen vloeren en dak
- Diverse opties mogelijk, vraag de optieprijslijst aan
- Maximale vloerbelasting begane grond 1.000 kg/m<sup>2</sup>, vrije hoogte begane grond ca. 3,70 m1
- Maximale vloerbelasting 1e etage 400 kg/m<sup>2</sup>
- Goede bereikbaarheid vanaf de A12
- Hoogwaardig, onderhoudsarm materiaalgebruik, o.a. deels metselwerk, deels gevelbeplating en aluminium kozijnen
- Geen VVE van toepassing
- Mogelijkheid om units onderling te combineren

## Locatie:

Het bedrijfsverzamelgebouw zal worden gerealiseerd aan de Lengelseweg te 's-Heerenberg, op bedrijventerrein 't Goor te 's-Heerenberg. Het centrum met diverse voorzieningen ligt op korte afstand. Via de N827 ligt het bedrijvencomplex op circa 3 minuten afstand van de A12/A3 (Utrecht, Arnhem, Oberhausen).

## Parkeren:

Rondom het gebouw ligt een mandelig terrein en zal worden voorzien van gemarkeerde parkeerplaatsen. Bij elke bedrijfsunit behoort een gebruiksrecht op één parkeerplaats. Dit zal nader uitgewerkt worden op het parkeerplan.

## Kadastrale gegevens

Het bedrijfsverzamelgebouw zal worden gerealiseerd op het perceel kadastraal bekend als Gemeente 's-Heerenberg, sectie I, nummer 3046. Het perceel zal worden onderverdeeld in eigen kadastrale percelen per bedrijfsunit en een mandelig gebied voor parkeren en manoeuvreren.

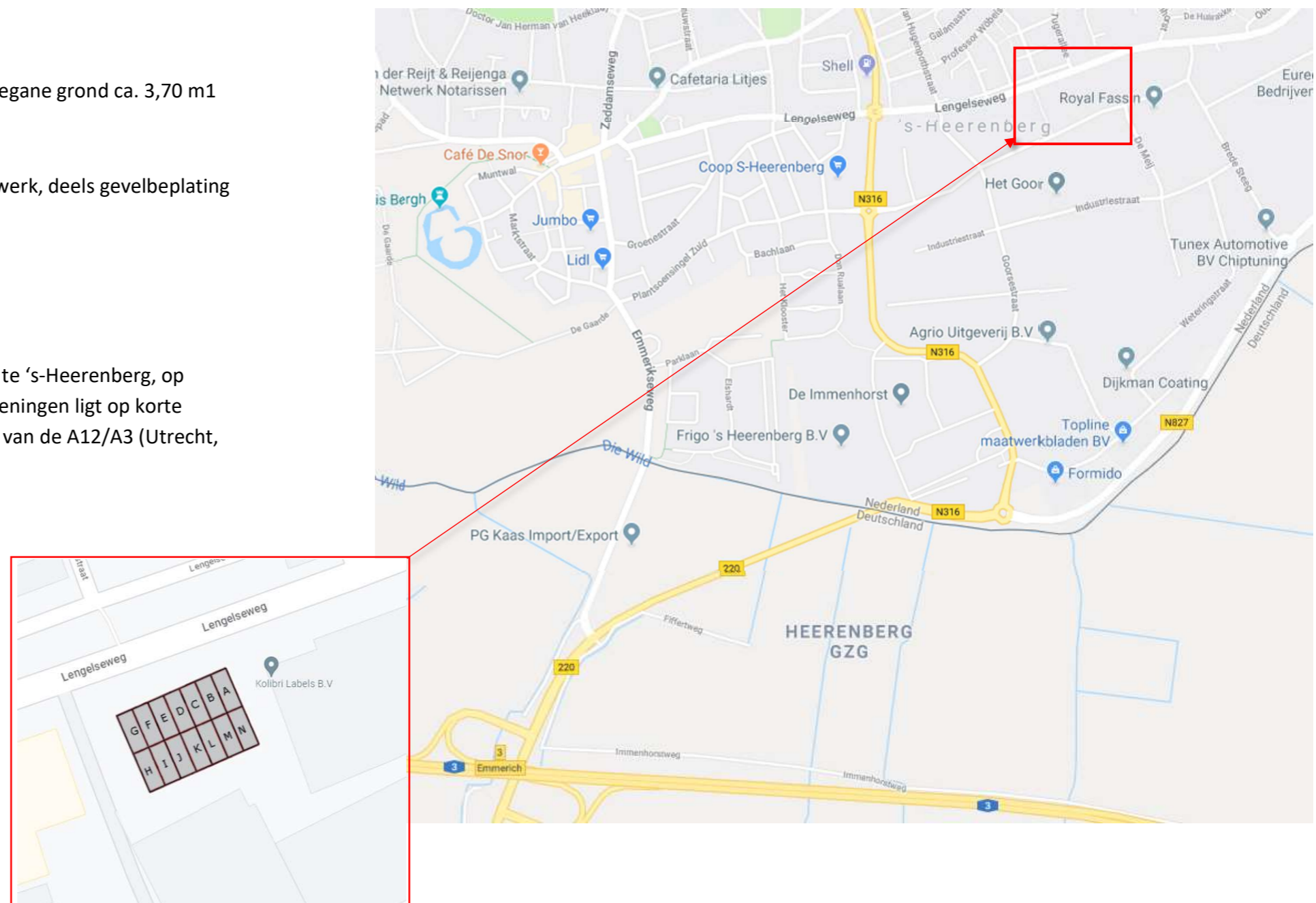
## Bestemmingsplan:

Ter plaatse is het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Montferland' van kracht. De locatie is bestemd voor:

- bedrijven, waaronder niet-zelfstandige kantoren, met dien verstande dat uitsluitend de volgende bedrijfsfuncties zijn toegestaan: bedrijven in categorie 1 tot en met 2 van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten 1;

## Wijzigingen:

Tijdens de bouwfase blijven eventuele wijzigingen naar aanleiding van overheidsseisen, nutsbedrijven, overheidsinstellingen, constructeur en dergelijke voorbehouden. Tevens kunnen kleine maatafwijkingen tijdens de bouw optreden



## Technische omschrijving:

### §12 Grond- en straatwerk

Het uitvoeren van de grondwerkzaamheden op het huidige terrein, bestaande uit:

- Huidige ondergrond op hoogte brengen, incl. eventuele afvoer overtollige grond.
- Bestrating en terrein inrichting volgens tekening d.m.v. betonnen klinkers (grijs en parkeervakken met antraciet klinkers gemarkeerd), rondom het object. Straatkolken opnemen in bestraat gedeelte.
- Beplantingen en terreinafscheidingen niet opgenomen.

### §14 Riolering

Het uitvoeren van de rioolwerkzaamheden op het huidige terrein, bestaande uit:

- Hemelwaterafvoer van daken lozen op regenwater infiltratiesysteem en / of aangesloten op oppervlaktewater.
- Vuilwaterleiding uit units aansluiten op gemeenteriolering.
- Straatkolken + kolkleidingen lozen op regenwater infiltratiesysteem en / of aangesloten op oppervlaktewater.

### §20 en § 21 Fundering en betonwerk begane grond

Het realiseren van de fundering, bestaande uit:

- Fundering op staal volgens berekening constructeur.
- EPS-vloerisolatie onder de gehele begane grondvloer  $R_c=3,7$  m<sup>2</sup>K/W volgens NTA 8800.
- Gefundeerde in het werk gestorte begane grondvloer van voldoende dikte, monolithisch afgewerkt. Betonkwaliteit volgens opgave constructeur.
- Ingestorte verzinkte hoeklijnen met aangelaste ankers t.p.v. de overheaddeuren.
- Exclusief voorzieningen ten behoeve van de vloeistofdichtheid.
- Er is rekening gehouden met een veranderlijke vloerbelasting van 10 kN/m<sup>2</sup> (1000 kg/m<sup>2</sup>) voor de begane grond vloeren.
- Peil is bovenkant afgewerkt betonvloer.

### §22 Metsel- lijmwerken

- Dragende kalkzandsteen wanden van voldoende dikte en brandwerendheid worden uitgevoerd in vuilwerk kalkzandsteen elementen.
- Buitenmetselwerk uitgevoerd in baksteen schoon metselwerk. Er worden noodzakelijke dilataties in het metselwerk aangebracht.

### §23 Verdiepings- en dakvloer

- 1e verdiepingsvloer bestaande uit ruwe betonnen kanaalplaatvloeren, in basis niet afgewerkt met een cementdekvloer.
- Dakvloer wordt eveneens uitgevoerd in kanaalplaatvloeren.
- Veranderlijke vloerbelasting van 4,0 kN/m<sup>2</sup> (400 kg/m<sup>2</sup>) voor 1e verdiepingsvloer.

### §24 Ruwbouw timmerwerk

- Het benodigde ruwbouwtimmerwerk.
- Waar nodig worden stelkozijnen rondom de aluminium buitenkozijnen aangebracht. Deze worden in de grondverf geschilderd aangeleverd.
- De benodigde brandwerende betimmeringen, de unit wordt verder casco opgeleverd.
- De door de koper te verrichten afbouw is voor eigen risico en moet voldoen aan de geldende eisen van bouwbesluit, de gemeente en de brandweer.

### §30 Ramen en deuren

- Aluminium ramen en deuren RAL 7016 (antracietgrijs) geanodiseerd, voorzien van blank HR++ isolatieglas  $U=1,2$  W/m<sup>2</sup>K, inclusief standaard inbraakwerend hang en sluitwerk conform SKG\*\* veiligheidsklasse 2.
- Inclusief de benodigde ventilatieroosters volgens tekeningen en bouwbesluittoetsing.
- De entreedeur wordt voorzien van een brievenbusleuf en knopcilinder.
- Waar nodig letselveilig en doorvalveilig glas toepassen volgens huidige norm.
- Handbediende geïsoleerde sectionaaldeuren (afmeting breedte x hoogte):
 

○ Unit A, G, H, N	3683 x 3450mm met één glasstrook
○ Unit B, C, E, F	2990 X 3450mm met drie glasstroken
○ Unit I, J, L, M	2990 x 3450mm met één glasstrook
○ Unit D, K	2954 x 3450mm met één glasstrook

Buitenzijde in de kleur RAL 7016 (antracietgrijs).

T.b.v. de overheaddeuren is de benodigde achter constructie opgenomen. Bij de aansluiting van de overheaddeur op het metselwerk ontstaat wel een koudebrug, waardoor condensvorming kan ontstaan. Voldoende ventilatie is dan van belang.

Dagmaat zal iets kleiner worden t.g.v. de afwerking van de dagkanten in het gevelvlak.

Elektrische bediening is tegen meerprijs uitvoerbaar

### §31 Gevels

- Gemetselde spouwmuren vanaf de begane grond tot de verdiepingsvloer met een  $R_c$  waarde van 4,7 m<sup>2</sup> k/W volgens NTA 8800.
- 1<sup>e</sup> verdieping uitgevoerd in geïsoleerde sandwichpanelen met een  $R_c$  waarde van 4,7 m<sup>2</sup> k/W volgens NTA 8800. Zetwerk ter plaatse van de gevelopeningen.
- Kleur beplating buitenzijde RAL 7016 (antraciet), binnenzijde RAL 9002 (grijswit).
- Stalen beplating is aan de gevelzijde zichtbaar vanuit de binnenzijde en wordt verder niet afgewerkt. Bevestigingsmiddelen t.b.v. beplatingen blijven in het zicht.

### §32 Trappen en balustraden

- Leveren en monteren vurenhouten dichte trap wit gegrond.
- Houten leuning aan muurzijde (los aan te leveren i.v.m. nog af te werken wanden).

Balustrades/ hekwerken op verdieping zijn tegen meerprijs leverbaar.

**§33 Dakbedekking**

Het realiseren van de dakbedekking, bestaande uit:

- PIR-isolatie platen (brandveilig i.v.m. eventuele zonnepanelen), gemiddelde Rc waarde van 6,3 m<sup>2</sup> k/W volgens NTA 8800.
- PVC-dakbedekking in lichte kleur met grindballast laag.
- Inclusief leveren en aanbrengen van voldoende spuwers en plakplaten voor de hemelwaterafvoeren.
- Dakbedekking is voorzien van een garantie van 10 jaar.
- Dakdoorvoeren die na oplevering worden aangebracht, mogen in verband met de garantie alleen door de projectdakdekker worden ingeplakt. Anders vervalt de garantie van het gehele dak.

**§40 Stukadoors werkzaamheden**

- Door en voor rekening van koper te verzorgen.

**§41 Tegel werkzaamheden**

- Door en voor rekening van koper te verzorgen.

**§42 Cementdekvloeren**

- 1<sup>e</sup> verdiepingvloer wordt opgeleverd zonder dekvloer.

**§44 Lichte binnenwanden**

- Door en voor rekening van koper te verzorgen.

**§45 Afbouw-timmerwerk**

- Door en voor rekening van koper te verzorgen.

**§46 Schilderwerk en overige afbouwwerkzaamheden**

- Door en voor rekening van koper te verzorgen.

**§50 Riolering- en water installatie**

- Hemelwaterafvoerinstallatie aan buitengevel.
- Er wordt 1 riolaansluiting in de begane grondvloer van de unit aangebracht.
- Waterinstallatie achter de meter door en voor rekening van koper te verzorgen.

**§54 Brandbestrijdingsinstallaties**

- Brandwerende voorzieningen zoals blusmiddelen, brandmeldinstallaties, vluchtwegaanduiding door en voor rekening van koper te verzorgen volgens geldende normen. De eisen hiervan worden gebaseerd op de definitieve indeling/afbouw van de unit.

**§60 Verwarming**

- Installaties en warmtebronnen door en voor rekening van koper te verzorgen.
- De koper is verantwoordelijk om te voldoen aan de BENG eisen (zie voor installatieconcept de BENG berekening).

**§61 Mechanische ventilatie**

- MV-installaties door en voor rekening van koper te verzorgen.
- De koper is verantwoordelijk om te voldoen aan de BENG eisen (zie voor installatieconcept de BENG berekening).

**§70 Elektra**

- Elektrische installaties door en voor rekening van koper te verzorgen.
- De koper is verantwoordelijk om te voldoen aan de BENG eisen (zie voor installatieconcept de BENG berekening).

**§90 Nutsvoorzieningen**

- Mantelbuizen en invoerbochten voor de nutsbedrijven worden aangebracht, meters van nutsvoorzieningen worden aangebracht op een meterbord nabij de entree.
- In de meterkast wordt de wateraansluiting (2,5 m<sup>3</sup>/h) en de elektra-aansluiting (3x25 A) gerealiseerd (geen groepenkast), er wordt dus geen gasaansluiting aangelegd.
- Data en telecomaansluitingen door koper zelf aan te vragen.

**§91 Energielabel**

- De bedrijfsunit wordt casco opgeleverd, zoals vastgelegd in de koop-/aannemingsovereenkomst en in deze technische omschrijving.
- Door de aannemer worden bij de casco-oplevering de benodigde stukken aangeleverd om aan te tonen dat het reeds gebouwde deel voldoet aan zowel het Bouwbesluit (na 1 januari 2024: het Besluit bouwwerken leefomgeving) als aan de verleende omgevingsvergunning voor het bouwen.
- Voor wat betreft de verdere afbouw is het de verantwoordelijkheid van de koper om te blijven voldoen aan wettelijke eisen en overige regelgeving.
- De benodigde bewijsstukken voor wat betreft de afbouw dient de koper zelf te verzamelen of te doen verzamelen. Na gereedkoming van (het gekochte gedeelte van) het gebouw dient de koper hiervoor een definitief energielabel te laten opstellen door een daartoe gecertificeerd bedrijf.
- De aansprakelijkheid om te voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit resp. het Besluit bouwwerken leefomgeving, de verleende omgevingsvergunning voor dit werk, de BENG-eisen en overige regelgeving gaat bij de casco-oplevering over op de koper.

Gevelaanzichten



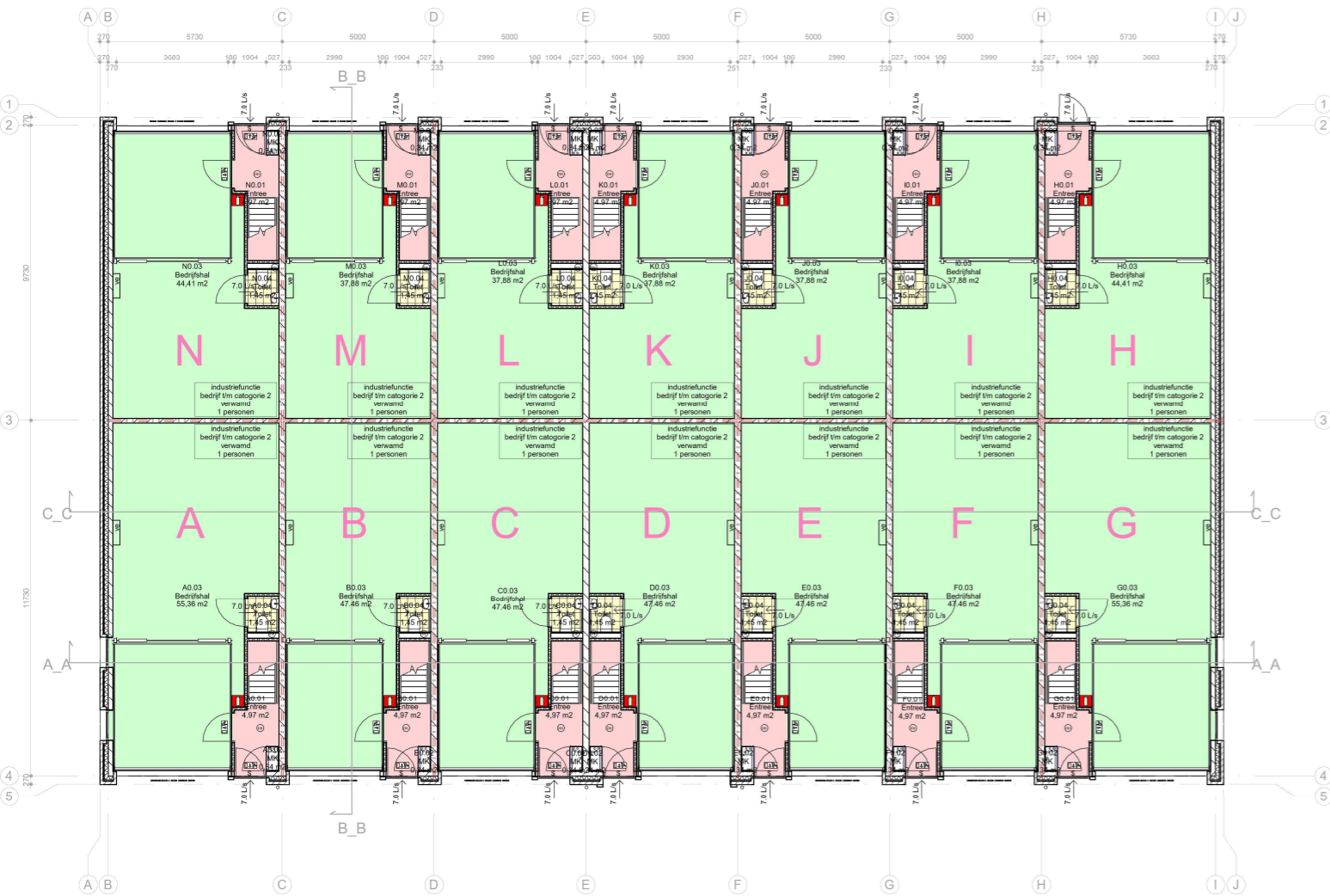
Linker gevel

Rechter gevel

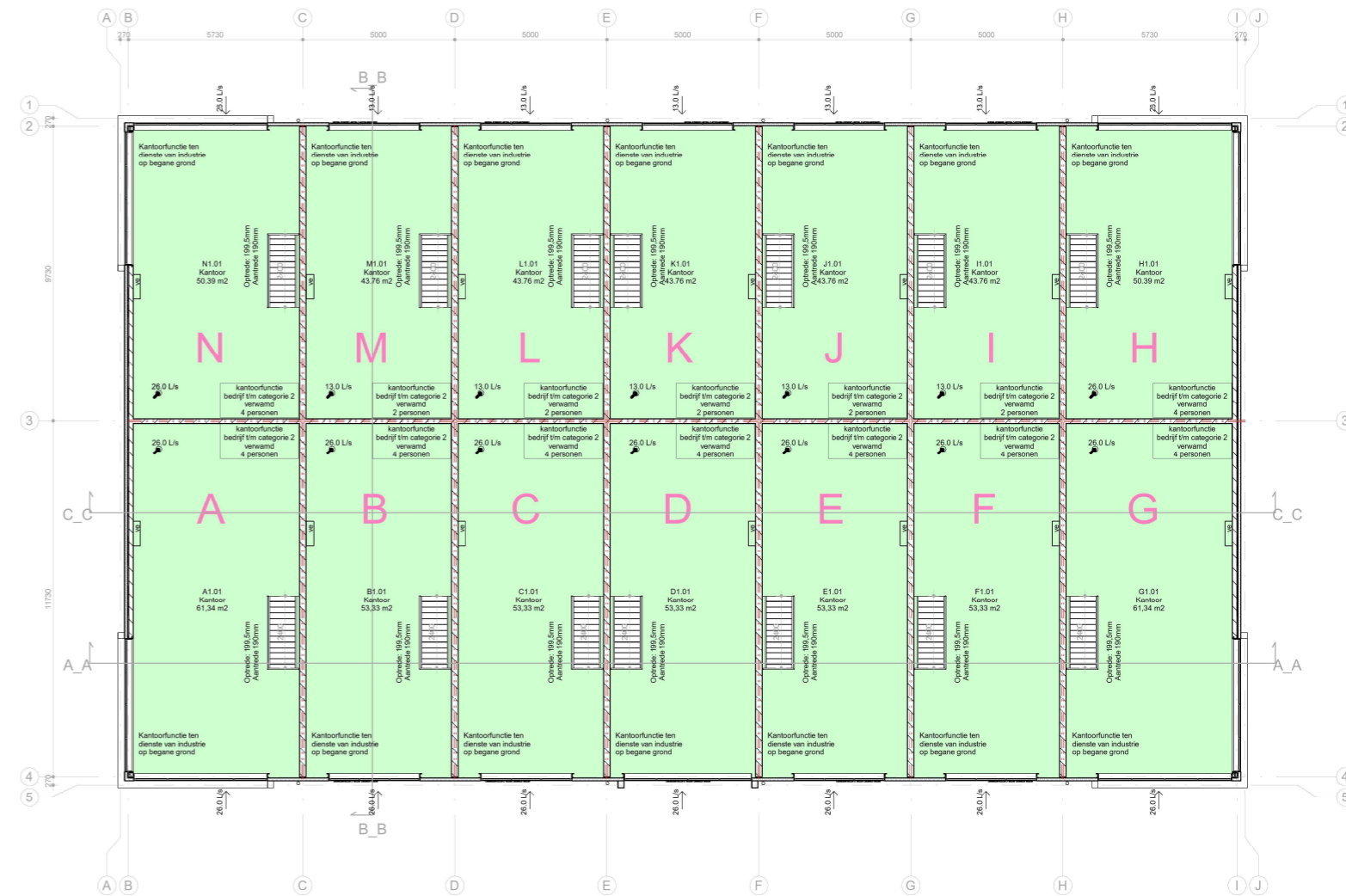


Achter gevel

## Plattegronden

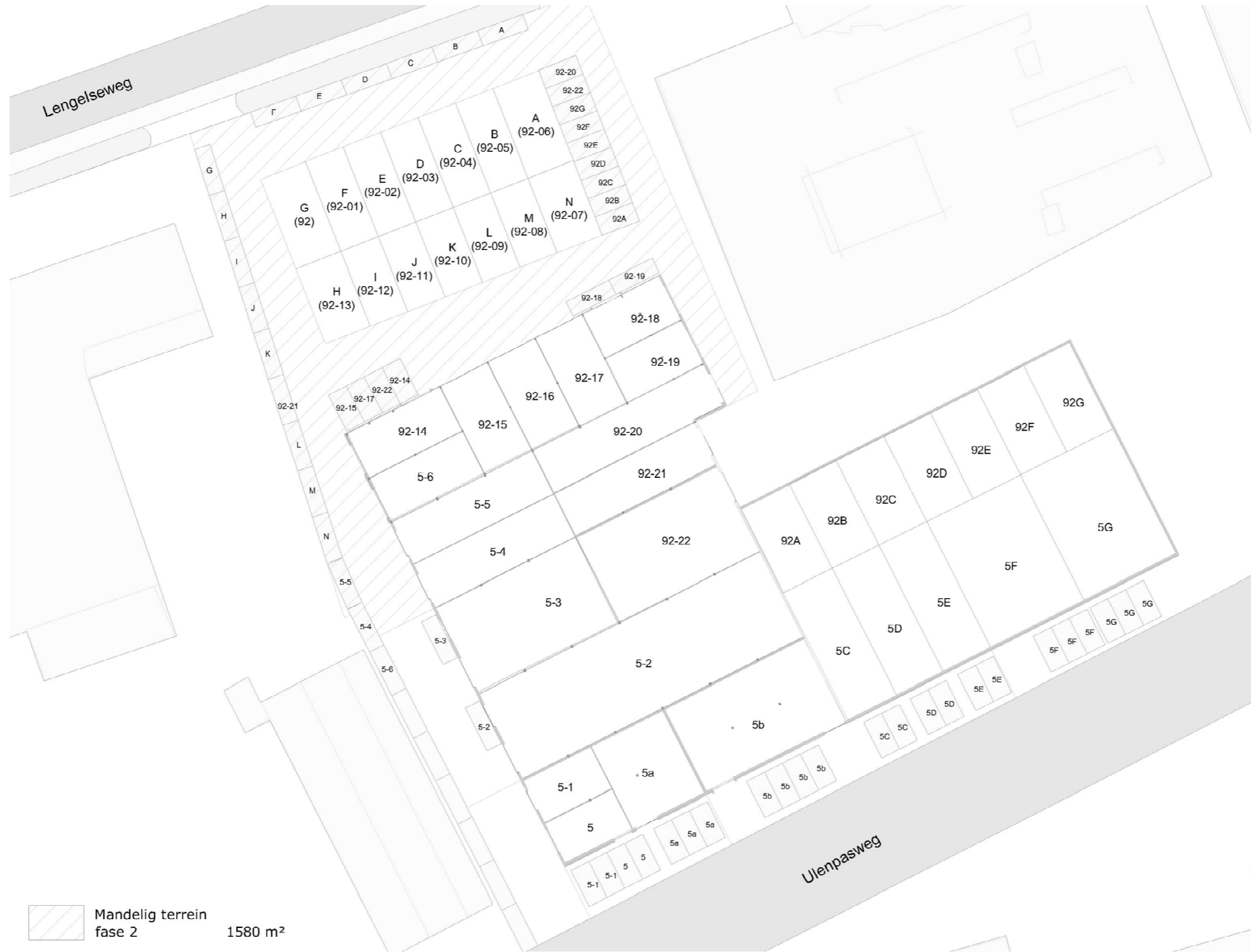


Begane grond



Eerste verdieping

Terrein en parkeerplan



Bedrijfsruimte	BVO BG in m <sup>2</sup>	BVO 1 <sup>e</sup> verd in m <sup>2</sup>	BVO totaal
Unit A	72	69,5	141,5
Unit B	60	59,3	119,3
Unit C	60	59,3	119,3
Unit D	60	59,3	119,3
Unit E	60	59,3	119,3
Unit F	60	59,3	119,3
Unit G	72	69,5	141,5
Unit H	60	57,8	117,8
Unit I	50	49,3	99,3
Unit J	50	49,3	99,3
Unit K	50	49,3	99,3
Unit L	50	49,3	99,3
Unit M	50	49,3	99,3
Unit N	60	57,8	117,8