

Vlietskade 9024 – 9028 a en b • 4241 WT Arkel

# TE KOOP



*Nieuwbouw bedrijfs- en kantoorruimten op bedrijventerrein Vlietskade te Arkel*

*Versie 1 juli 2024*

# Omschrijving

## Algemene informatie

Nu in verkoop, representatieve nieuwbouw bedrijfs- en kantoorruimten aan de Vlietskade te Arkel!

Het project bestaat uit twee zelfstandige bedrijfsunits in twee bouwlagen en drie zelfstandige kantoorunits, eveneens in twee bouwlagen. De kantoorunits zullen aan de voor- en zijkant worden voorzien van fraaie metselwerk gevels, en aan de achterzijde van gevelbeplating.

De bedrijfsunits zullen rondom worden voorzien van moderne gevelbeplating met een gemetselde borstwering.

Het nieuwbouwcomplex 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 casco opgeleverd, de kantoorunits zullen deels worden afgebouwd, zoals aangegeven in de technische omschrijving. In overleg met de ontwikkelaar is het mogelijk een op maat gemaakte inrichting te offreren, waarbij alle specifieke gebruikerswensen kunnen worden opgenomen.

Rondom de kantoorruimte ligt een mandelig gebied welke zal worden ingericht als rijweg en parkeerterrein. De parkeerplaatsen worden gemarkeerd en exclusief toebedeeld aan de kantoorruimten.

## Locatie

De bedrijfs- en kantoorruimten worden gerealiseerd op een fraaie hoeklocatie, op het recent uitgebreide bedrijventerrein de Vlietskade in Arkel. Dit bedrijventerrein is direct gelegen langs de doorgaande weg (Gorinchem-Arkel).

De bereikbaarheid van het bedrijventerrein per (vracht) auto is goed. De op- en afritten vanaf rijksweg A15 en A27 zijn beide op ca. 7 autominuten afstand gelegen. Arkel beschikt tevens over een treinstation (Merwedelingelijn), op circa 800 meter (loop)afstand.

Aan de oost- en zuidzijde van het project zijn nieuwbouwwoningen gerealiseerd. Aan de noord- en westkant bevinden zich recent gebouwde bedrijfsruimten.

## Kadastrale gegevens

Het bedrijfsverzamelgebouw zal worden gerealiseerd op het perceel kadastraal bekend als:

Gemeente	: Arkel
sectie	: D
nummer	: 859
perceeloppervlakte	: 1061 m <sup>2</sup>

De ondergrond zal in eigendom worden overgedragen. Het omliggende terrein van de kantoorruimten met inbegrip van de daarbij behorende 13 parkeerplaatsen zal in mandeligheid worden uitgegeven. Voor het beheer en onderhoud wordt een beheervereniging opgericht.

## Start bouw

Naar verwachting in het 4<sup>e</sup> kwartaal van 2024, na verkoop van tenminste 60% van het project.

## Oppervlakten

Zie overzicht op pagina 11.

## Parkeren

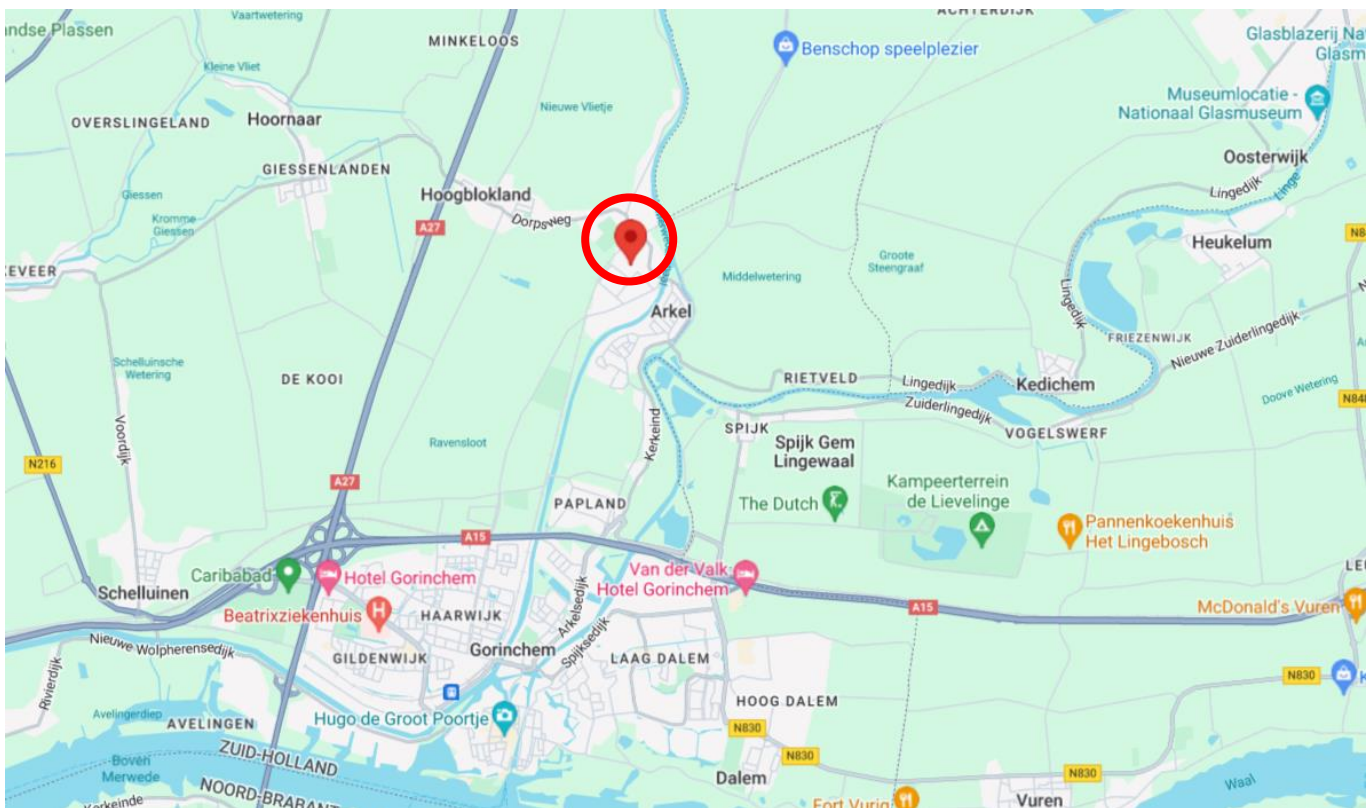
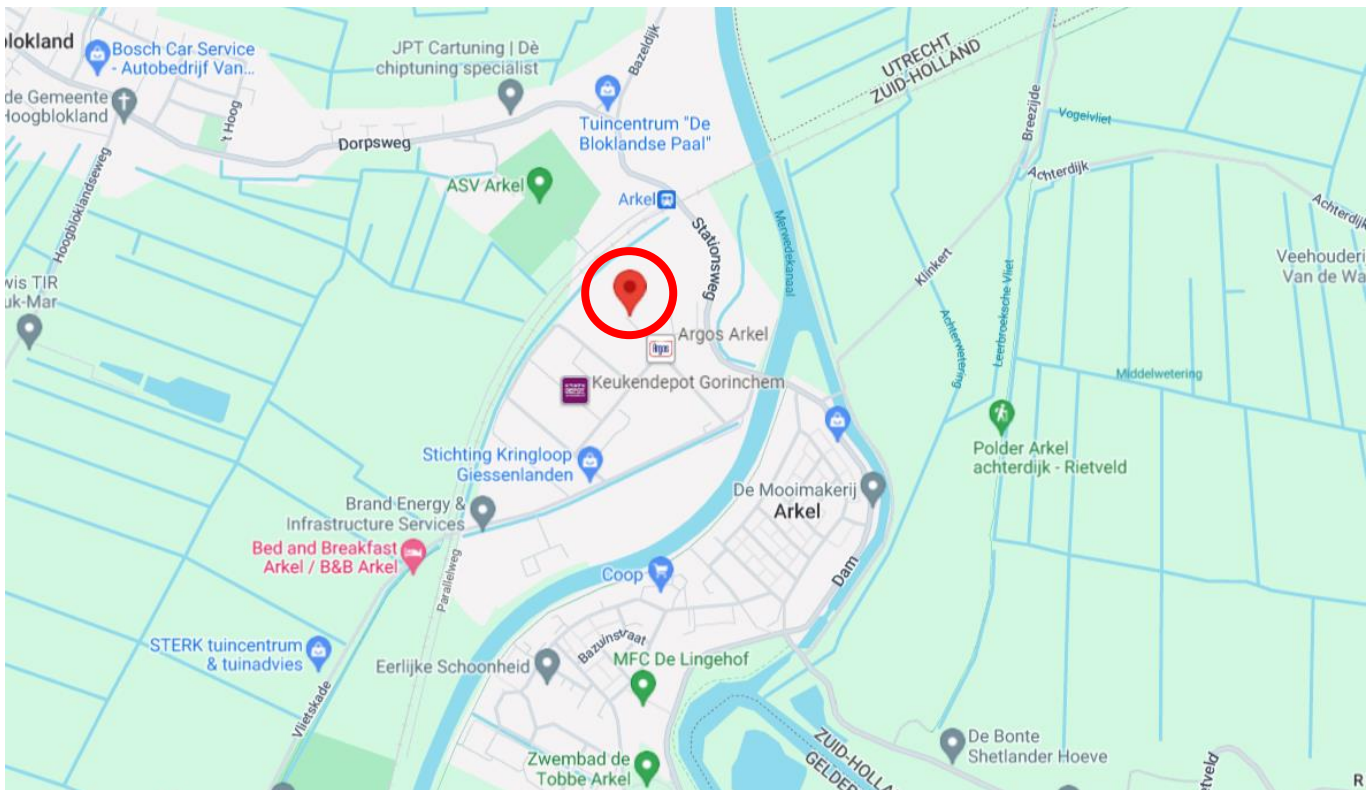
Zie overzicht op pagina 11.





# Locatie

## Vlietskade ong. te Arkel



# Algemeen

## Casco uitvoering kantoren en bedrijfsunits

De bedrijfsunits worden casco uitgevoerd. In overleg met de ontwikkelaar is het mogelijk een op maat gemaakte inrichting te offreren, waarbij alle specifieke gebruikerswensen kunnen worden opgenomen.

## Parkeren

Parkeren is bij de kantoorruimte of de bedrijfsunit op eigen terrein mogelijk. Aan de gebouwen wordt het volgende aantal parkeerplaatsen toegewezen:

- Bedrijfsruimte 1: 3 stuks
- Bedrijfsruimte 2: 2 stuks
- Kantoorruimte 1: 4 stuks
- Kantoorruimte 2: 4 stuks
- Kantoorruimte 3: 4 stuks
- Extra (niet toegewezen) mindervalide parkeerplaats bij de kantoorruimten.

Zie bijgaande plattegrondtekening voor de verdeling van de parkeerplaatsen per kantoorruimte en bedrijfsunit.

## Beheer vereniging mandelig gebied

De ontwikkelaar start een beheervereniging voor het mandelig gebied dat behoort bij de 3 kantoren. Het onderhoud van het mandelig gebied is hierin een belangrijk onderdeel, de verantwoordelijkheid ligt bij de gezamenlijke eigenaren. Het mandelig gebied is op de situatietekening aangegeven.

## Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Arkel III' van de gemeente Molenlanden is momenteel van toepassing. Volgens het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Bedrijventerrein' met deels t.p.v. de kantoorruimten de functieaanduiding 'kantoor' en t.p.v. de bedrijfsruimten de functieaanduiding 'bedrijf t/m cat. 2.

Voor verdere informatie wordt verwezen naar [omgevingswet.overheid.nl](http://omgevingswet.overheid.nl)

# Technische omschrijving

## Grond en straatwerk

Het uitvoeren van de grondwerkzaamheden, bestaande uit:

- De nodige ontgravingen voor de aanleg van de fundering, hoofdleidingen en bestratingen.
- Het binnen de erfgrans verharderen van het terrein met een bestrating van betonklinker. In de bestrating worden de nodige straatkolken aangebracht voor de afvoer van het hemelwater.
- De bestrating wordt uitgevoerd in een grijze kleur met uitzondering van de parkeervakken. De parkeervakken worden uitgevoerd in de kleur antraciet. De parkeervakken worden gemarkeerd door middel van witte stenen.
- Het aanbrengen van een "lage" beplanting (zgn. bodembedekker) t.p.v. de groenvakken zoals op de situatietekening aangegeven.
- Het plaatsen van een terreinafscheiding tussen bedrijfsunit 2 en het openbaar gebied en tussen kantoor 3, de naastgelegen woning en de perceelgrens met bedrijfsunit 2. De bestaande erfafscheiding tussen de woning Vlietskade 9022 en het te bebouwen perceel zal gehandhaafd blijven.

## Riolering

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

- Vuilwater aan te sluiten op het gemeente riool;
- Hemelwaterafvoer: regenwater wordt afgevoerd naar oppervlakte water in de nabijheid.

## Fundering

De kantoren en bedrijfsunits worden gefundeerd op geprefabriceerde betonnen heipalen. Over de betonpalen worden funderingsbalken van gewapend beton aangebracht. Hoeveelheid en afmetingen volgens berekening van de constructeur.

## Begane grondvloer

### Bedrijfsunits:

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een in het werk gestorte gewapende betonvloer (onderheid) op PS isolatie, Rc waarde 3,7 m<sup>2</sup> k/W. De begane grondvloer wordt monoliet afgewerkt. Er is rekening gehouden met een veranderlijke vloerbelasting van 4 kN/m<sup>2</sup>. Vlakheid vloer volgens NEN 2747:2001 tabel 1, klasse 4. Als gevolg van droog- of verhardingskrimping of invloeden van buitenaf kan de betonvloer lichte scheurvorming vertonen. Deze scheurvorming doet niets af aan de degelijkheid en constructieve veiligheid van het gebouw.

### Kantoren:

De begane grondvloer wordt uitgevoerd middels een geïsoleerde geprefabriceerde betonvloer Rc = 3.7 m<sup>2</sup> K/W voorzien van een cementdek afwerkvloer.

## Verdiepingsvloer

### Bedrijfsunits:

De bedrijfsunits worden uitgevoerd met een verdiepingsvloer uit betonnen kanaalplaten. Dikte kanaalplaten volgens berekening van de constructeur. Er wordt rekening gehouden met een veranderlijke vloerbelasting van 4 kN/m<sup>2</sup>. De kanaalplaatvloer wordt onafgewerkt opgeleverd. (exclusief cementdekvloer).

### **Kantoren:**

De kantoren worden uitgevoerd met een verdiepingsvloer uit betonnen kanaalplaten. Dikte kanaalplaten volgens berekening van de constructeur. De vloer wordt voorzien van een cementdek afwerkvloer.

### **Dakvloer**

#### **Kantoren en bedrijfsunits:**

De kantoren en bedrijfsunits worden uitgevoerd met een dakvloer uit betonnen kanaalplaten. Dikte kanaalplaten volgens berekening van de constructeur. Het dak is constructief geschikt voor het aanbrengen van PV-panelen.

### **Constructie en wanden**

#### **Kantoren en bedrijfsunits:**

De constructie wordt uitgevoerd als zogenaamde 'stapelbouw'. Wand en scheidingswanden van kalkzandsteen elementen in dikte 120mm en 300mm volgens berekening van de constructeur.

### **Trappen**

#### **Kantoren en bedrijfsunits:**

In de kantoren en bedrijfsunits worden dichte vurenhouten wit gegronde trappen toegepast. Aan één zijde van de trap en ter plaatse van de verdiepingsvloer wordt een vurenhouten spijlenhekwerk aangebracht. Aan de muurzijde wordt een onafgewerkte hardhouten leuning aangebracht.

### **Gevels**

#### **Bedrijfsunits:**

De gevels bestaan uit stalen geprofileerde gevelbeplating met isolatie boven een gemetselde borstwering die wordt opgebouwd als geïsoleerde spouwmuur. Hoogte borstwering volgens tekening. De gevels hebben een Rc-waarde van tenminste 4,7 m<sup>2</sup> K/W.

#### **Kantoren:**

De voor- en zijgevels zijn uitgevoerd in schoon metselwerk (doorstrijkmettselwerk). De achtergevel bestaat uit stalen geprofileerde gevelbeplating met isolatie boven een gemetselde borstwering die wordt opgebouwd als geïsoleerde spouwmuur. Hoogte borstwering volgens tekening. De gevels hebben een Rc-waarde van tenminste 4,7 m<sup>2</sup> K/W.

### **Ramen en deuren**

#### **Kantoren en bedrijfsunits:**

Aluminium buitengevelkozijnen, -ramen en -deuren uit geïsoleerde profielen in kleur RAL 7016 (antraciet grijs, poedercoating), voorzien van isolerende blanke beglazing. De deuren en ramen worden voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk. In de gevelkozijnen wordt waar nodig een ventilatierooster opgenomen.

#### **Bedrijfsunits:**

Een geïsoleerde sectionaaldeur (breedte x hoogte) ±3500mm x ±3050mm voorzien van elektrische bediening (elektrische bediening werkend na optionele realisatie elektrische installatie). Buitenzijde sectionaaldeur in RAL 7016 (antraciet grijs).

## Dakisolatie en bedekking

### Kantoren en bedrijfsunits:

Het dak wordt uitgevoerd met afschotisolatie waarop een 2-laagse bitumineuze dakbedekking wordt aangebracht. Dakisolatie met een Rc-waarde van tenminste gemiddeld 6,3 m<sup>2</sup> K/W. Voorzien van de benodigde hemelwaterafvoeren en spuwvers.

## Stukadoors werkzaamheden

### Bedrijfsunits:

Door en voor rekening van koper te verzorgen.

### Kantoren:

De wanden worden behangklaar opgeleverd

## Tegel werkzaamheden

### Bedrijfsunits:

Door en voor rekening van koper te verzorgen.

### Kantoren:

De toiletruimte wordt voorzien van wand- en vloertegelwerk. Boven het aanrecht t.p.v. de pantry zal worden wandtegelwerk aangebracht tot een hoogte van ca. 60 cm boven het werkblad. Vloertegels in de afmeting 30x30 cm. kleur grijs. Wandtegels in de afmeting 20x30cm kleur glans wit.

## Afbouwtimmerwerk

### Bedrijfsunits:

Door en voor rekening van koper te verzorgen.

### Kantoren:

Waar nodig worden aftimmeringen worden aangebracht (o.a. aftimmeringen rondom buitengevelkozijnen). Er worden geen vloerplinten aangebracht.

## Schilderwerk en overige afbouwwerkzaamheden

### Bedrijfsunits:

Door en voor rekening van koper te verzorgen.

### Kantoren:

Schilderwerk zal plaatsvinden op de trapbomen, spijlhekwerken, leuning, trapgat-betimmeringen en aftimmeringen rondom kozijnen.

## Binneninrichting

### Kantoren:

Op de begane grond wordt een pantry blok gerealiseerd van 1200mm breed inclusief spoelbak.



## Plafonds

### Kantoren:

De kantoren worden voorzien van een systeemplafond (vlak-inleg) moduulmaat 60x60cm. Rockfon Pallas.

## Riolering- en waterinstallatie en sanitair

### Bedrijfsunits:

- Hemelwaterafvoeren aan de buitengevel PVC
- 1 rioolaansluiting ter plaatse van het toilet (afgedopt)
- Waterinstallatie na de watermeter door en voor rekening van koper te verzorgen.
- In de bedrijfsunits wordt geen sanitair aangebracht

### Kantoren:

De kantoren worden voorzien van een toilet met fontein. Het toilet betreft een hangend toilet met inbouwreservoir. Het pantryblok op de begane grond wordt voorzien van een mengkraan Grohe. Het pantryblok wordt tevens voorzien van een close in boiler met een inhoud van 10 liter.

## Verwarming

### Kantoren:

lucht-luchtwarmtepomp ten behoeve van verwarming en koeling.

## Elektra

### Bedrijfsunits:

Elektrische installatie vanaf de elektrameter door en voor rekening van de koper te verzorgen.

### Kantoren:

- Groepenkast voorzien van voldoende groepen om de basis installaties (verlichting, verwarming, ventilatie en close-in boiler) te laten functioneren.
- Nabij de entree deur wordt 1 deurbel per unit aangebracht.
- 1 dubbele opbouw wandcontactdoos (wcd) in de meterkast
- 1 aansluitpunt ten behoeve van de close-in boiler in het pantryblok
- 1 dubbele wandcontactdoos (wcd) boven het werkblad van het pantryblok
- Aansluitpunten ten behoeve van lucht-luchtwarmtepomp ten behoeve van verwarming en koeling;
- Aansluitpunt ten behoeve van afzuiging toilet
- Aarding fundatie
- De binnen verlichting op zowel de begane grond als op de verdieping wordt uitgevoerd middels LED Verlichting. Overige wandcontactdozen, wandgoten, data aansluitingen ed door en voor rekening van koper te verzorgen.

## PV-installatie

### Bedrijfsunits:

Bij de bedrijfsunits worden geen PV-panelen aangebracht.

**Kantoren:**

Per kantoor wordt er een leiding voor PV-panelen toegepast. Omvormer wordt geplaatst op de begane grond nabij de meterkast.

Gebouw	Aantal PV-panelen*:
Kantoor 01	17 PV-panelen
Kantoor 02	13 PV-panelen
Kantoor 03	15 PV-panelen

\*)1 paneel levert minimaal 400 wattpiek per uur (Wph)

**Nutsvoorzieningen****Kantoren en bedrijfsunits**

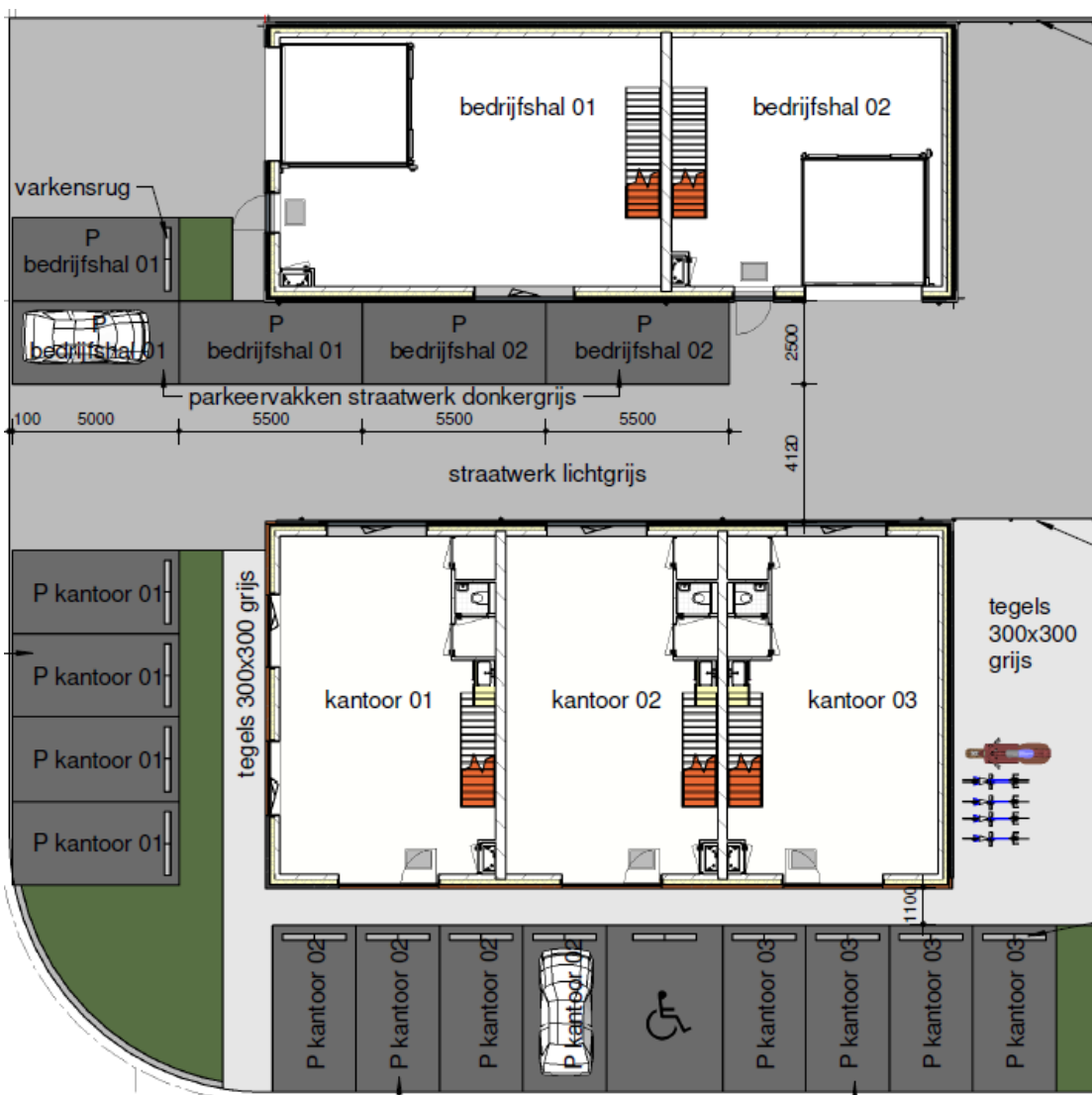
- De kantoren en bedrijfsunits zullen worden voorzien van een wateraansluiting en een elektra aansluiting (3x 25A) tot aan de elektra resp. watermeter.
- Voor het leveren van elektriciteit en water dient de koper een contract af te sluiten
- Een gasaansluiting wordt niet gerealiseerd
- Data- en telecomaansluitingen door koper zelf aan te vragen.

## Koopsommen en beschikbaarheid nieuwbouw

### Vlietskade ong. te Arkel

d.d. 1 juli 2024

Unit	Huisnummer	Begane grond (ca)	Verdieping (ca)	Parkeren	Koopsom	Status
Bedrijfsruimten						
1		86 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	3	€ 325.000	Verkocht
2		61 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	2	€ 245.000	Beschikbaar
Kantoorruimten						
1		65 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>	4	€ 325.000	Beschikbaar
2		64 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	4	€ 305.000	Beschikbaar
3		64 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	4	€ 310.000	beschikbaar







# Verkoopvoorwaarden

## Koopcondities

### Prijslijst

Met betrekking tot de op blad 11 weergegeven prijslijst zijn de volgende zaken van belang:

- De genoemde koop-/aaneemsommen zijn vrij op naam exclusief btw.
- De afmetingen zijn circa maten en betreffen het gebruiksoppervlakte (gbo).
- De bedrijfsunits worden opgeleverd zonder indeling en/of installaties.
- De koopsommen zijn vrij op naam. De koopsom bestaat uit een koopsom voor de grond en een aaneemsom voor de bouw. De aaneemsom zal in nader te bepalen termijn naar gelang de voortgang van de bouw in rekening worden gebracht.
- Er zal een beheervereniging opgericht worden voor het omliggende, mandelige terrein behorende bij de kantoorruimten.

### Verwachte start bouw

Naar verwachting 4<sup>e</sup> kwartaal 2024, na verkoop van tenminste 60% van het project (3 van de 5 eenheden)

### Verwachte oplevering

Naar verwachting ca. 6 maanden na start bouw onder het voorbehoud van tijdige beschikbaarheid nutsaansluitingen

### Projectnotaris

Arkelstad Notarissen

Kleine Landtong 17, 4201 HL Gorinchem

0183 21 66 00

info@arkel-stad.nl

# Contact

## Bezoekadres

Kleine Landtong 23 (0183) 30 40 50  
4201 HL Gorinchem info@bmak.nl




**Arjen Blokland**  
Bedrijfsmakelaar & Register  
Taxateur - lid NVM Business

 (0183) 30 40 50  
 06 25 49 29 06  
 blokland@bmak.nl





**Aart Piet Blokland**  
Bedrijfsmakelaar & Register  
Taxateur - lid NVM Business

 (0183) 30 40 50  
 06 25 87 82 93  
 apblokland@bmak.nl



**Noëlle Alblas**  
Vastgoedadviseur

 (0183) 30 40 50  
 alblas@bmak.nl



**Brechtje Heemskerk**  
Commercieel medewerker  
binnendienst

 (0183) 30 40 50  
 heemskerk@bmak.nl

Deze informatiebrochure is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door B/mak Bedrijfsmakelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Alle opgegeven maten + oppervlakten zijn circa.