



Veelzijdig Vianen

22 Opslag- / bedrijfspanden



Inhoudsopgave

Vestigingsklimaat Vianen

4

Bedrijventerrein Gaasperwaard

5

Project Veelzijdig Vianen

6

Bedrijfspanen 1 t/m 8

8

Bedrijfspanen 9 t/m 12

12

Opslagunits 13 t/m 22

14

Koop of huur van een opslag- / bedrijfspand

18

Technische omschrijving

19



Vestigingsklimaat

Vianen

Op het centraal in Nederland gelegen bedrijventerrein Gaasperwaard in Vianen ontwikkelt W&W Vastgoed het nieuwbouwproject Veelzijdig Vianen. De naam van het project geeft een grote knipoog naar de veelzijdige maar misschien voor velen ook onbekende stad die Vianen is. Het project bestaat uit één complex met 4 bedrijfspanden van circa 50 m², 8 bedrijfspanden van circa 60 m² en 10 opslagunits van circa 40 m². Dit maakt dat dit veelzijdige project geschikt en bereikbaar is voor bijna iedere ondernemer.



Vianen als veelzijdige stad

In het oude centrum van Vianen zie je een historische stad met ruim 190 rijksmonumenten, waar de historie op elke hoek van de straat aanwezig is. In Hoef & Haag, waar de komende jaren 1.800 woningen gerealiseerd worden, zie je een fraai vormgegeven nieuwbouwdorp in een groene omgeving. En op het bedrijventerrein zie je een stad die vanwege haar ligging op het snijpunt van de snelwegen A2 en A27 een goede uitvalsbasis is voor vele bedrijven.

Vianen als vestigingsplaats

Vianen profiteert van haar ligging. Het hart van ons land beschikt dankzij de centrale ligging, de grote, welvarende en dynamische afzet- en arbeidsmarkt en het prettige woon- en leefklimaat over een gunstig vestigingsklimaat. En waar Vianen in het recente verleden nauwelijks nieuwe ruimte bood voor bedrijfshuisvesting bezorgt de ontwikkeling van Gaasperwaard Vianen weer een rol als economisch speerpunt in de regio.

Stuk voor stuk factoren die de vestiging van uw bedrijf tot een succes zullen maken!

Bedrijventerrein

Gaasperwaard

Op bedrijventerrein Gaasperwaard kunt u bedrijfsruimte voor logistieke dienstverlening, opslag of productie combineren met veelzijdige en flexibele kantoorruimte of een showroom. Het ruim opgezette bedrijventerrein kent een hoogwaardige bebouwing en ligt midden tussen het groen. Via het parkmanagement zijn beveiliging, bewegwijzering en het onderhoud van het openbare groen centraal geregeld. Dit zorgt voor een veilig gevoel en een zeer representatieve uitstraling.

Centraler kan niet

Gaasperwaard ligt in de oostelijke oksel van knooppunt Everdingen direct aan de A27 en de A2 en vlakbij de A12. Utrecht, Houten en Nieuwegein bevinden zich op een steenworp afstand. Zowel de Randstad als de uithoeken van Nederland zijn goed bereikbaar. Via de directe oprit naar de A27 bent u bovendien binnen twee minuten óp de snelweg. Ook de situatie op het bedrijventerrein zelf is uitstekend. De toegangswegen zijn ruim van opzet en de percelen bieden volop mogelijkheden voor aan- en afrijden en parkeren.

Architectonische uitdrukking

De hoogwaardige bebouwing van Gaasperwaard zorgt ervoor dat u kunt ondernemen met uitstraling. Het project Veelzijdig Vianen is gelegen in de utilitaire zone van het bedrijventerrein. De gebouwen in deze zone zijn eenvoudig van opbouw en hebben een éénduidige en heldere op de functie afgestemde vorm. De gebouwen en/of gebouwdelen hebben een rechthoekige plattegrondopzet en een plat dak.



Project **Veelzijdig Vianen**

De gevraagde architectonische uitdrukking is door de architect doorgetrokken naar het project Veelzijdig Vianen. Het ontwerp van de hand van Bouwburo AGB heeft een robuuste uitstraling en de op de functie afgestemde vorm geeft u maximale vrijheid bij de inrichting van uw opslagunit of bedrijfspand. Het hoogwaardige materiaalgebruik geeft een absolute meerwaarde aan het project en zorgt voor een professionele uitstraling van uw onderneming.

Gasloos en duurzaam

Geheel naar de eisen van deze tijd zullen alle opslagunits en bedrijfspanden gasloos worden uitgevoerd. Als alternatief voor aardgas is gekozen voor een all-electric concept waarbij de opslagunits en bedrijfspanden voor de energievoorziening alleen een aansluiting op het elektriciteitsnet hebben. Het all-electric concept is gecombineerd met duurzame opwekking van elektriciteit door de plaatsing van zonnepanelen op het dak.

Verwarming en koeling

Om niet te veel elektriciteit te hoeven opwekken of extern in te kopen en uit oogpunt van comfort is de energiebehoefte van de opslagunits en bedrijfspanden beperkt door een goed ontwerp van de gebouwschil en toepassing van uitstekende isolatie. Voor verwarming, koeling en warm tapwater kunnen de bedrijfspanden in opdracht van de koper worden voorzien van een warmtepomp in combinatie met vloerverwarming of een binnenunit.

Geheel naar de eisen van deze tijd
gasloos en duurzaam



Bedrijfspanen

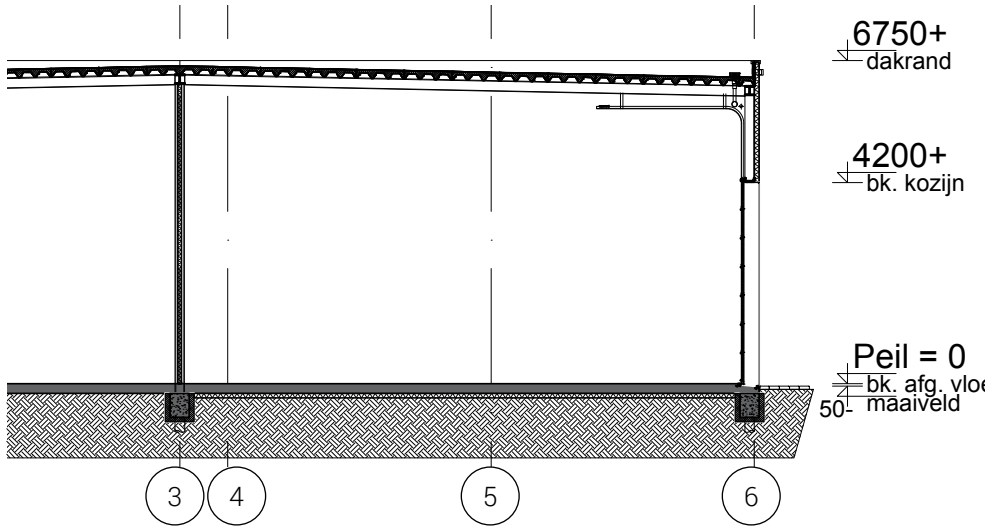
1 t/m 8

De bedrijfspanen 1 t/m 8 zijn 8 geschakelde bedrijfspanen met een bruto vloeroppervlakte van circa 60 m². Alle bedrijfspanen zijn 6,75 meter hoog, 5 meter breed en 12 meter diep en voorzien van zowel een loopdeur als een overhead deur. De ruime afmetingen en toegangsmogelijkheden zorgen ervoor dat deze bedrijfspanen veel gebruiksmogelijkheden kennen.

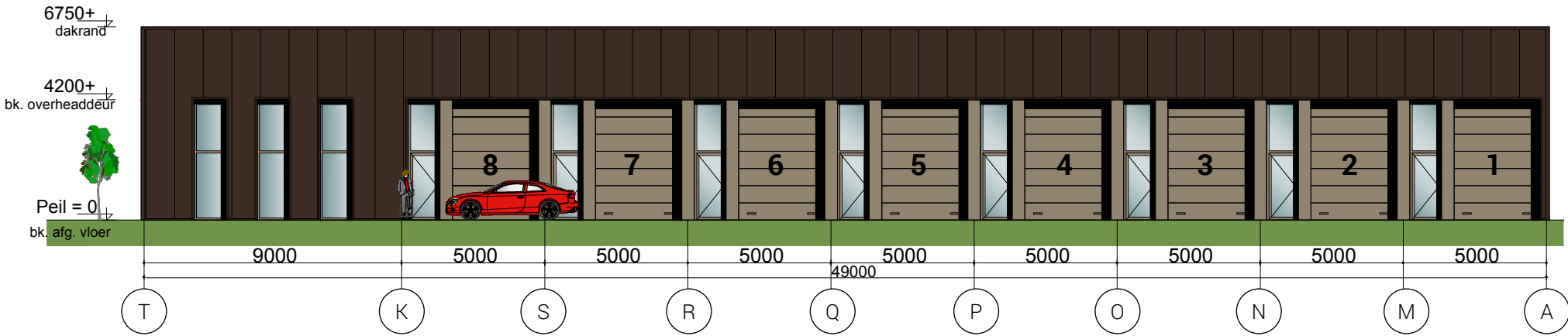
Deze praktische en multifunctionele bedrijfspanen zijn de oplossing wanneer u bedrijfsruimte tekort komt!

Toegang tot de bedrijfspanen wordt verkregen door middel van een elektrisch bedienbare overhead deur (nog aan te sluiten) met een vrije hoogte van 4,2 meter of de separate loopdeur. De loopdeur en het bovenlicht zijn voorzien een groot glasoppervlak voor een goede daglichttoetreding.

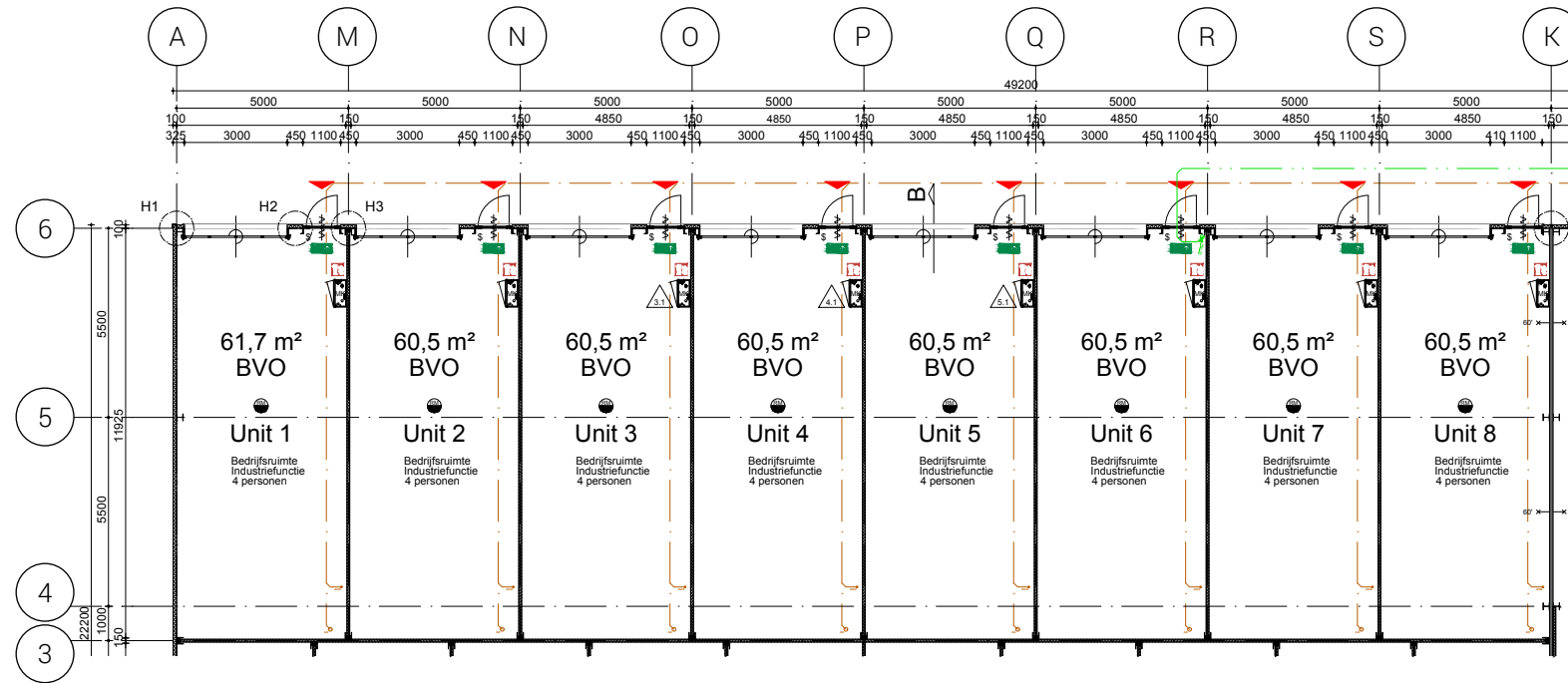
De bedrijfspanen zijn gasloos maar wel ieder voorzien van een eigen meterkast voor een elektra- en water aansluiting. Op het dak liggen per bedrijfspand 4 zonnepanelen en aan de binnenzijde is ieder bedrijfspand voorzien van één afvoer voor een toilet en één afvoer voor een wastafel.



Doorsnede B-B



Zijgevel rechts (west)





Bedrijfspanen

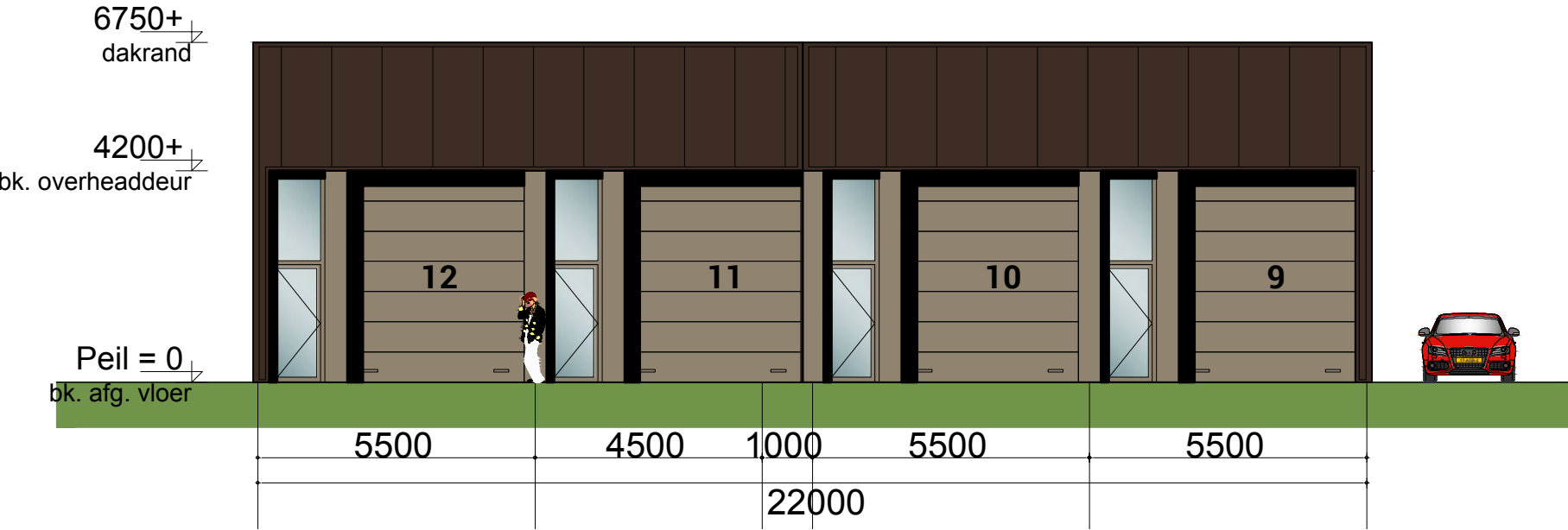
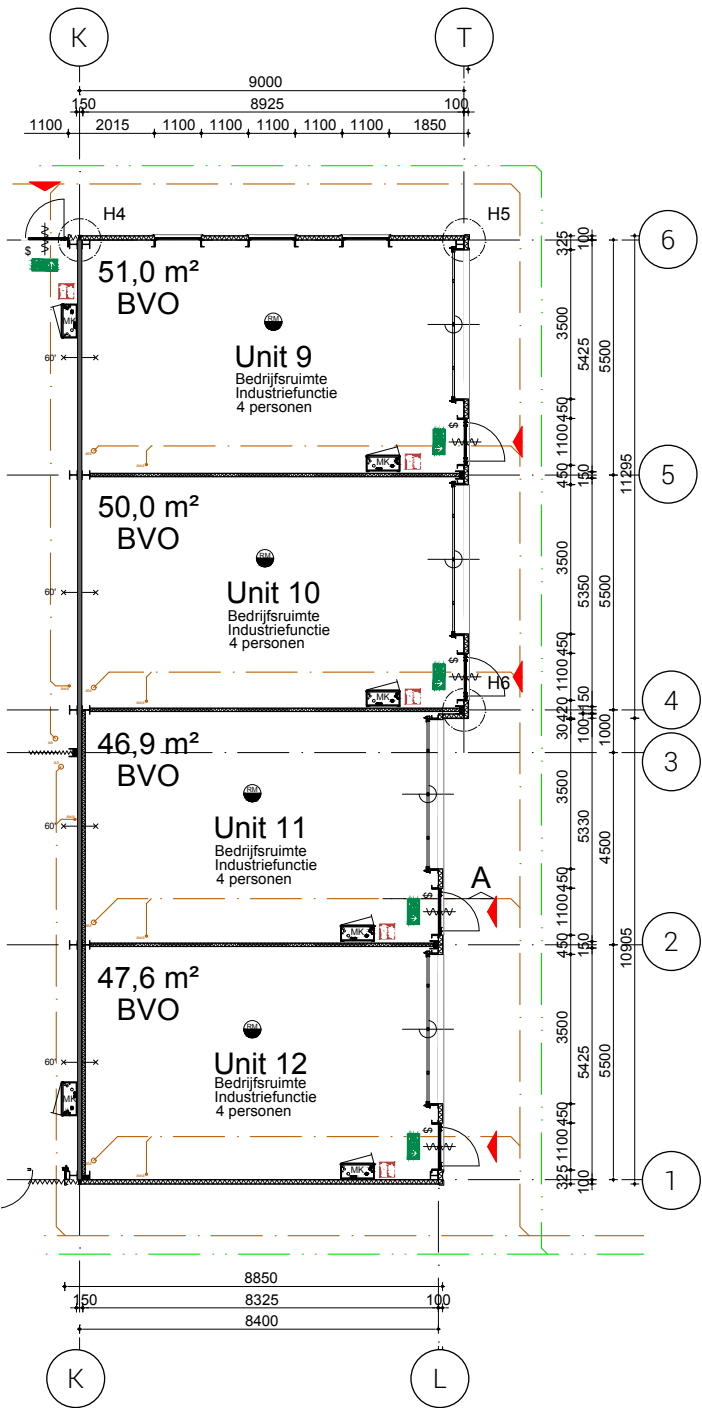
9 t/m 12

De bedrijfspanen 9 t/m 12 zijn 4 geschakelde bedrijfspanen met een bruto vloeroppervlakte van circa 50 m². Alle bedrijfspanen zijn 6,75 meter hoog, 5,5 meter breed en 9 (bedrijfspan 9 en 10) of 8,4 (bedrijfspan 11 en 12) meter diep. Deze bedrijfspanen zijn voorzien van zowel een loopdeur als een overhead deur. De ruime afmetingen en toegangsmogelijkheden zorgen ervoor dat deze bedrijfspanen veel gebruiksmogelijkheden kennen.

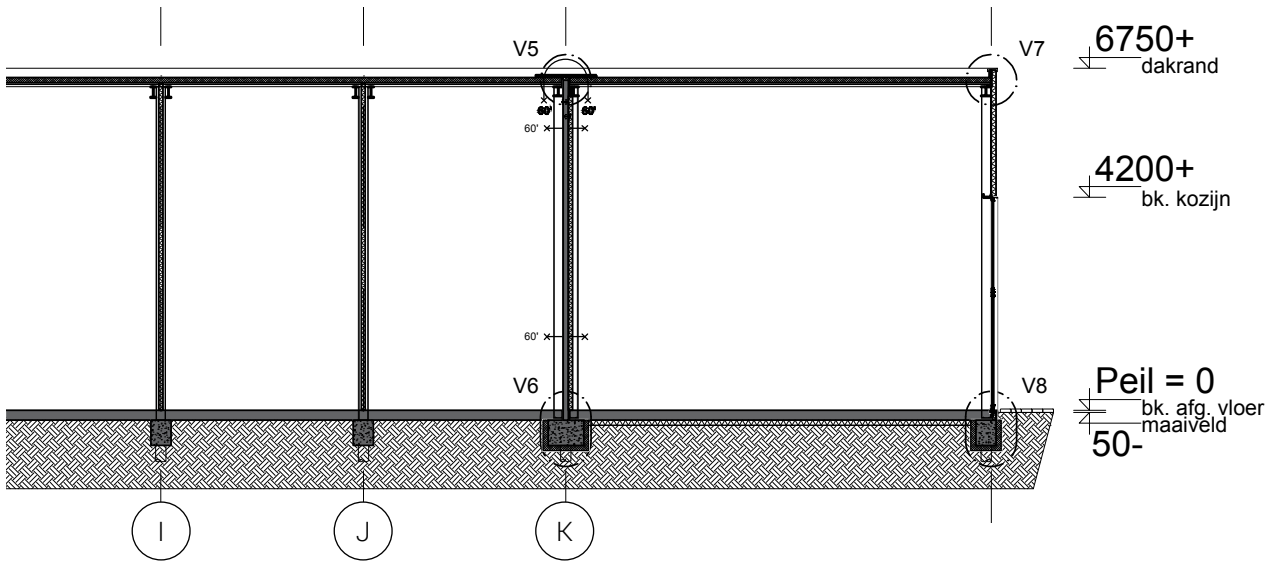
Het grote glasoppervlak in bedrijfspan 9 geeft binnen een zee aan licht!

Toegang tot de bedrijfspanen wordt verkregen door middel van een elektrisch bedienbare overhead deur (nog aan te sluiten) met een vrije hoogte van 4,2 meter of de separate loopdeur. De loopdeur en het bovenlicht zijn voorzien een groot glasoppervlak voor een goede daglichttoetreding.

De bedrijfspanen zijn gasloos maar wel ieder voorzien van een eigen meterkast voor een elektra- en water aansluiting. Op het dak liggen per bedrijfspan 4 zonnepanelen en aan de binnenzijde is ieder bedrijfspan voorzien van één afvoer voor een toilet en één afvoer voor een wastafel.



Voorgevel (noord)



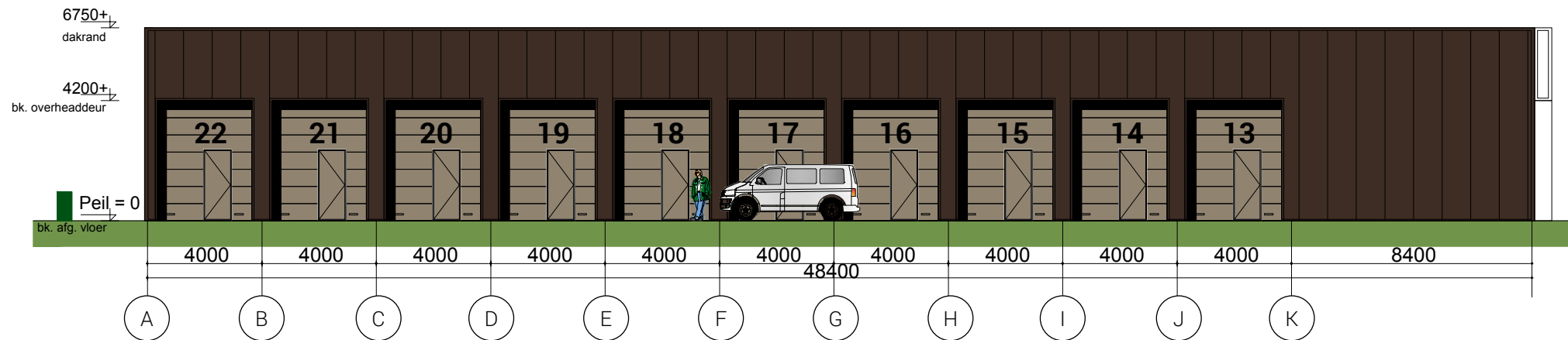
Doorsnede A-A

Opslagunits
13 t/m 22

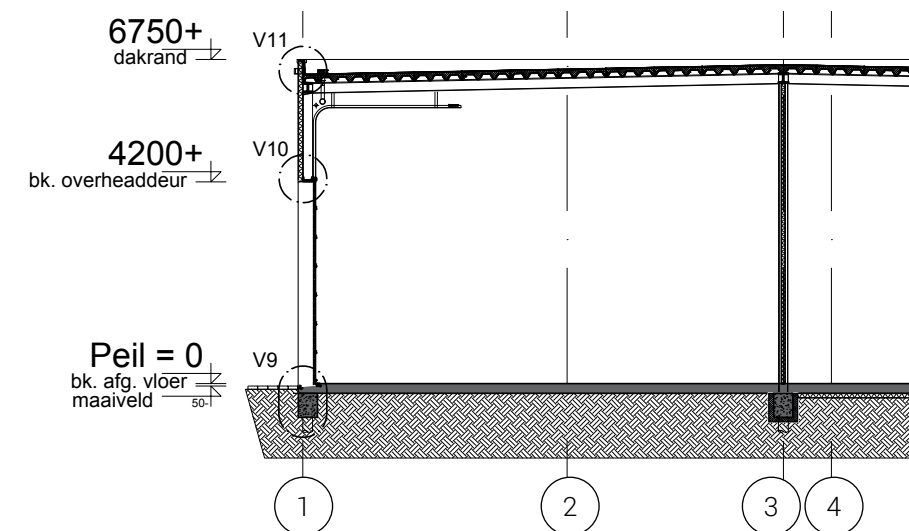
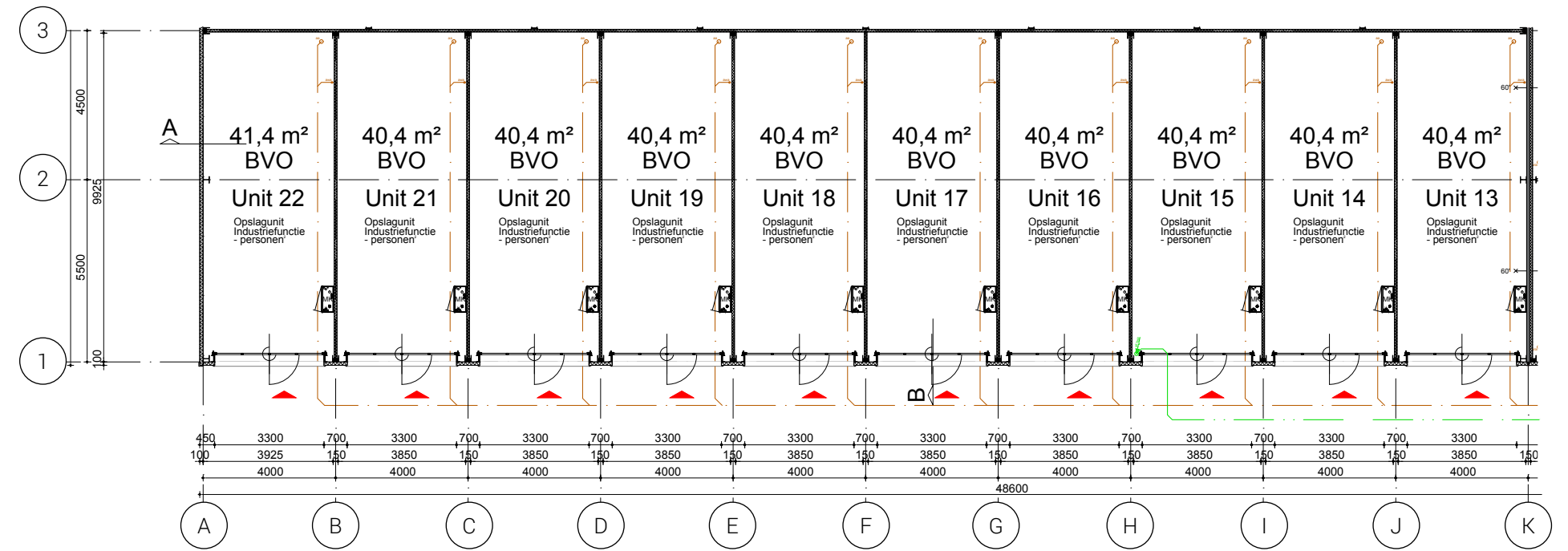
De opslagunits 13 t/m 22 zijn 10 geschakelde opslagunits met een bruto vloeroppervlakte van circa 40 m². Alle opslagunits zijn 6,75 meter hoog, 4 meter breed en 10 meter diep. Met het toevoegen van een entresolvloer kunt u dus eventueel ook de hoogte in. De ruime afmetingen zorgen ervoor dat deze opslagunits veel gebruiksmogelijkheden kennen.

Deze praktische en multifunctionele opslagunits zijn de oplossing wanneer u reguliere opslagruimte of werkruimte tekort komt!

Toegang tot de opslagunits wordt verkregen door middel van een elektrisch bedienbare overhead deur (nog aan te sluiten) met een vrije hoogte van 4,2 meter of de in de overhead deur geïntegreerde loopdeur. De opslagunits zijn gasloos maar wel ieder voorzien van een eigen meterkast voor een elektra- en water aansluiting. Op het dak liggen per opslagunit 3 zonnepanelen en aan de binnenzijde is iedere opslagunit voorzien van één afvoer voor een toilet en één afvoer voor een wastafel.



Zijgevel links (oost)



Doorsnede B-B



Koop of huur van een opslag- / bedrijfspand

Koop of huur

De bedrijfspanden en opslagunits worden zowel verkocht als ook verhuurd. De voorwaarden voor de verhuur zijn afhankelijk van uw wensen.

Gebruik

De bedrijfspanden en opslagunits mogen onder andere worden gebruikt als werkplaats, opslagruimte, magazijn en montageruimte. Daarnaast mag in de bedrijfspanden ondergeschikte kantoorruimte worden ingericht. Een en ander passend in het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Indien u omtrent de bestemmingsmogelijkheden meer informatie wenst, neem dan contact op met de verkopende makelaar of de gemeente Vijfheerenlanden.

Persoonlijke aandacht

Bij de aankoop van één (of meerdere) van deze bedrijfspanden en opslagunits staan uiteraard uw wensen centraal. U koopt een bedrijfspand of opslagunit om daar jaren mee vooruit te kunnen. Wij nemen dan ook de tijd om alle details met u door te spreken om voor u de perfecte werkplek te realiseren.

Contracten

Bij het sluiten van de koop wordt een koop- en aannemingsovereenkomst en een overeenkomst voor het basispakket elektrische installatie opgemaakt op basis van de overeengekomen voorwaarden en door partijen ondertekend.

Koop- en aannemingsovereenkomst

De koop- en aannemingsovereenkomst is bindend boven de verkoopbrochure. De in deze overeenkomst opgenomen koop- en aanneemsom is gesplitst in twee delen te weten:

- De koopsom van de grond en de ontwikkelingskosten, te voldoen bij juridische levering;
- De aanneemsom van het bedrijfspand of de opslagunit, te voldoen in termijnen, naarmate de bouw vordert.

De koop- en de aanneemsom zijn vrij op naam (v.o.n.), exclusief BTW.

Basispakket elektrische installatie

Voor de aankoop van het zonnestroomsysteem en de elektrische installatie wordt door iedere koper verplicht een rechtstreeks contract voor een basispakket elektrische installatie afgesloten met een separate leverancier.

Middelen en vergunningen

Kopers dienen zich voor het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst te verzekeren van het kunnen krijgen van de voor kopers bedrijfsvoering benodigde vergunningen en middelen.

Voorbehoud verkoper

Verkoper zal aan koper verkopen onder voorbehoud van verkrijging bouwgrond, verkrijging omgevingsvergunning

en verkoop van tenminste 50% van het te realiseren nieuwbouwproject.

Verzekering

Tot de datum van het proces-verbaal van oplevering is het werk voor risico van de aannemer.

Vereniging van Eigenaren

Om u als eigenaar te ontzorgen worden de bedrijfspanden en opslagunits verkocht als appartementsrechten en wordt een Vereniging van Eigenaren (VvE) opgericht. Deze VvE behartigt de gezamenlijke belangen van de eigenaren en zorgt er voor dat zaken als het onderhoud en de verzekering goed geregeld worden.

Ook sluit de VvE een overeenkomst af met de Coöperatieve Vereniging van Eigenaars bedrijventerrein Gaasperwaard U.A ten behoeve van het aandeel van de VvE in het parkmanagement, beveiliging, bewegwijzering en het onderhoud van het openbare groen van het gehele bedrijventerrein.

Reclame

Met betrekking tot op de bedrijfspanden en opslagunits te voeren reclame is beleid opgesteld door de gemeente. Gevelreclames dienen eenduidig te zijn, evenwijdig aan de gevel te worden aangebracht en niet breder te zijn dan 70% van de gevelbreedte en niet hoger dan 0,75 m.

Technische omschrijving

Peil en uitzetten

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer van het gebouw. Dit peil wordt door bouw- en woningtoezicht van de gemeente vastgesteld.

Grondwerken

De nodige grondwerken worden verricht voor de aanleg van de fundering, leidingen en bestrating. Als aanvulling rond de fundering wordt gebruikt gemaakt van de ter plaatse aanwezige grond.

Bestratingen

Buiten de gebouwen en binnen de erfgrens wordt de binnenstraat verhard met een bestrating van betonklinkers (H-profiel). Patroon, kleur en indeling volgens het nader vast te stellen bestratingsplan. De bestrating wordt opgesloten met trottoir-, inrit- en opsluitbanden.

Het gehele terrein binnen de erfgrens wordt voorzien van straatkolken van voldoende capaciteit.

Fundering

Het gebouw wordt gefundeerd conform berekeningen en tekeningen van de constructeur.

Betonwerk

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een in het werk gestorte gewapende betonvloer met een nuttige belasting van 1.500kg/m2. De begane grondvloer wordt monoliet afgewerkt.

Binnenwerk

De scheidende wanden worden uitgevoerd in sandwich wandpanelen met een dikte van 80mm welke worden afgewerkt met zetwerken.

Constructie

De staalconstructie wordt gepoedercoat in kleur. Kolommen, liggers, windverbanden etc. worden door de constructeur berekend.

Waar vereist door de brandweer wordt een brandvertragende voorziening aangebracht.

Gevelbekleding

De buitengevels worden uitgevoerd met beplating volgens tekening en detaillering architect.

De kleuren van de gevelmaterialen zijn volgens opgave van de architect. Zetwerken rondom de kozijnen en langs de gevelbekleding wordt uitgevoerd in de kleur volgens opgave architect.

De beplating zal worden uitgevoerd in sandwichpanelen. De isolatiewaarde van de gevelbekleding is met uitzondering van de beglazing minimaal 4,5 m2 K/W.

Buitengevelkozijnen, ramen en deuren

Alle buitengevelkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd als gepoedercoate aluminium profielen in de kleur volgens opgave architect.

De draairichting van de deuren is op de plattegrond aangegeven en de deuren worden met een kruk bediend. Bij de toegangsdeuren in bouwnummers 1 t/m 12 wordt aan de binnenzijde van de deuren een knopcilinder toegepast, de buitenzijde is te openen met een sleutel.

De ventilatie geschiedt indien van toepassing d.m.v. aluminium ventilatioorosters in de gevelkozijnen, gemoffeld in kleur of met de aanwezige draaiende delen in de kozijnen of d.m.v. kunststof ventilatioorosters in de sectionaldeuren, volgens tekening architect.

De sectionaldeuren zijn geïsoleerde en elektrisch bedienbare deuren (niet aangesloten). De sectionaldeuren in bouwnummers 13 t/m 22 worden standaard voorzien van een loopdeur. De sectionaldeuren zijn in kleur gespoten en voorzien van een vergrendeling om optillen te voorkomen en rubber aanslag profielen.

Technische omschrijving

Beglazing

In de glasopeningen van de gevelkozijnen, wordt isolerende dubbele beglazing (HR++) toegepast met een U-waarde van minimaal 1,1 W/m2 K volgend uit EPC berekening. Waar nodig wordt veiligheidsglas aangebracht.

Hang- en sluitwerk

Al het toe te passen hang- en sluitwerk is van inbraakwerende uitvoering. De toe te passen sloten in de buitendeuren en toegangsdeuren worden minimaal voorzien van SKG** veiligheidssloten.

Dakbedekking

Het dak wordt uitgevoerd met geïsoleerde sandwichpanelen waar een laag kunststof dakbedekking op wordt aangebracht. De isolatiewaarde is minimaal 6,0 m2 K/W.

Het afschot van het dak wordt verwerkt in de staalconstructie.

Het dak wordt voorzien van de nodige noodoverlopen, zodat bij extreme weersomstandigheden en verstopping het water buiten het dak geloosd wordt.

Loodgieterswerk

De hemelwaterafvoeren worden binnenin het gebouw gebracht middels een Pluvia systeem, of er wordt gekozen dit te doen in pvc afvoersystemen.

Per bedrijfspand en opslagunit is gerekend op één afvoer voor een toilet en één afvoer voor een wastafel. De afvoeren worden afgedopt boven de begane grondvloer. De vuilwaterriolering wordt aangesloten op het riool. De aansluitkosten op het riool zijn voor rekening van de verkoper.

Waterleiding

De waterleiding wordt aangelegd tot in de meterkast. De aansluitkosten en het plaatsen van een meter voor de wateraansluiting zijn voor rekening van de koper.

Elektrische installatie

De elektra wordt aangelegd tot in de meterkast en afgezekerd op 3 x 25A. De aansluitkosten en het plaatsen van een meter voor de elektra-aansluiting zijn voor rekening van de koper.

Gasinstallatie

De panden worden zonder gasaansluiting opgeleverd.

Telecom

De panden worden zonder telecomaansluiting opgeleverd.

Overige installaties

Eventueel op tekening aangegeven nood- en vluchtwegverlichting, blusmiddelen en rookmelders worden niet toegepast in verband met de door koper zelf te bepalen inrichting.

Oplevering

Oplevering van het gekochte is, tenzij anders overeengekomen, in casco bouwkundige staat. De oplevering zal uiterlijk 5 dagen voor daadwerkelijke oplevering door de aannemer gecommuniceerd worden.

De bedrijfspanden en opslagunits voldoen aan de eisen uit het bouwbesluit voor de industrie functie, en zijn niet beoogd te worden ingericht als kantoorruimte. Indien een gedeelte van de bedrijfspanden voor een andere gebruiksfunctie wordt ingericht kan dit leiden tot het stellen van aanvullende bouwkundige eisen door de gemeente. Deze zijn voor rekening van koper

De standaard in de bedrijfspanden en opslagunits aangebrachte bouwkundige en brandwerende voorzieningen die worden geëist door de diverse overheidsinstanties gelden slechts in casco bouwkundige staat. Afhankelijk van de bedrijfsvoering van en de inrichting door koper kunnen de betreffende instanties aanvullende eisen stellen, welke voor rekening van koper komen.

Het is geheel de verantwoordelijkheid van koper om - voor de ingebruikname - de definitieve inrichting te laten voldoen aan het Bouwbesluit en overige vigerende wet- en regelgeving. Alle andere eventueel benodigde vergunningen - waaronder de gebruiksvergunning - zullen worden aangevraagd door koper en zijn voor diens rekening.

Technische omschrijving

Energieprestatiecoëfficiënt

De energieprestatie coëfficiënt (EPC) voor de utiliteitsbouw is per 1 januari 2015 aangescherpt. Gebouwen met een industrie functie zijn hiervan uitgezonderd en verkoper zal dan ook geen energielabel aanleveren. Wanneer koper kantoorruimte wenst te realiseren dient koper voor het kantoorgedeelte wel aan de EPC-eisen te voldoen.

Garanties

De aannemer geeft de onderstaande garantie:

- 10 jaar op fundering en vloer tegen verzakking;
- 10 jaar op dakbedekking en isolatiepakket tegen lekkage, inclusief alle opstanden e.d.;
- 5 jaar op binnen- en buitenwanden met betrekking tot waterdichtheid en goede hechting van het voegwerk;
- 5 jaar op timmerwerken tegen rotting en delaminatie van plaatmaterialen;
- 1 jaar op kitvoegen, op water- en winddichting en goede hechting;
- 5 jaar op de staalconstructie, op bladders en loslaten van de zinklagen op staalconstructies;
- 1 jaar op schilderwerk, op bladders en loslaten van de verflagen.
- 1 jaar op deuren tegen kromtrekken, op hang- en sluitwerk.
- 1 jaar op alle installaties.

Opties

Aanvullende opties kunnen tegen meerwerk door de aannemer worden uitgevoerd, mits voldoende animo en de opdracht i.v.m. de voortgang van het bouwproces, tijdig wordt geplaatst.



Wijzigingen

Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de gemeentelijke diensten, de architect, de constructeur en de adviseur van het plan.

Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe tekstuele, architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen welke voort kunnen vloeien uit nadere eisen van overheden en/of nutsbedrijven. Tevens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in materialen en afwerking, zonder dat e.e.a. afbreuk doet aan de kwaliteit. De ingeschreven maten op de tekening zijn "circa" maten en zijn niet volgens NEN 2580 gemeten. Het in kleur afgebeelde gevelaanzicht en de 3D afbeeldingen zijn een impressie, zodat hieraan geen rechten ontleend kunnen worden.

Brochure digitaal downloaden?
www.veelzijdigvianen.nl



W&W Vastgoed

Frankeneng 114 M

6716 AA Ede

☎ (0318) 64 40 22

✉ info@wwwvastgoed.nl

www.wwwvastgoed.nl



Bouwburo AGB

Panhuis 18

3905 AX Veenendaal

☎ (0318) 55 03 58

✉ info@bouwburoagb.nl

www.bouwburoagb.nl



Zuidplas & Partners Bedrijfshuisvesting

Sleepboot 7

3991 CN Houten

☎ (030) 634 22 25

✉ info@zuidplas.nl

www.zuidplas.nl

