



Fase 2

BLEND

16 businessunits

TE KOOP

INDUSTRIEWEG 71 BEST



ALGEMENE INFORMATIE

Onze contactgegevens

ONTWIKKELING

Cooperante Ontwikkeling VIII B.V.

Koningin Julianaweg 146
2691 GH 's-Gravenzande

Tel. : 0174 - 289946

BOUW

Twins Bouw B.V.

Koningin Julianaweg 146
2691 GH 's-Gravenzande

Tel.: 0174 - 289946

E-mail: info@twinsbouw.nl

www.twinsbouw.nl

VERKOOPBEGELEIDING

Q Bedrijfslocaties B.V.

Stratumsedijk 17
5611 NA Eindhoven

Tel.: 06 – 42 01 56 74

Folkert@q-bedrijfslocaties.nl

www.q-bedrijfslocaties.nl

Twins Investments

Postbus 29
2690 AA 's-Gravenzande

Tel. : 0174 - 289946

info@twinsinvestments.com

www.twinsinvestments.com



Beste lezer,

Middels deze uitgebreide brochure informeren wij u over het nieuw te bouwen bedrijfsverzamelgebouw 'Best Industrieweg 71' op bedrijventerrein Breeven.

Het project omvat 16 duurzame businessunits variërend van een totaal oppervlakte van 86 m² tot en met 120 m². Alle units zijn voorzien van minstens één eigen parkeerplaats, een riante elektrische overheaddeur én aparte loopdeur, toilet en betonnen verdiepingsvloer.

De verkoop is in handen van Folkert Franssen van Q Bedrijfslocaties B.V., bij vragen of meer informatie neem gerust contact op.

Met vriendelijke groet,

Q Bedrijfslocaties B.V.

Folkert Franssen

06 – 42 01 56 74

Folkert@q-bedrijfslocaties.nl

Stratumsedijk 17 | 5611 NA Eindhoven



16 BUSINESSUNITS

Industrieweg 71 in Best

Het project wordt gerealiseerd aan de Industrieweg 71 in Best, op bedrijventerrein 't Zand.

Dit project omvat in totaal 16 bedrijfsunits, in oppervlakte variërend van 86 m² tot en met 120 m² totale vloeroppervlak. Omvat door een architectonisch design en uitgevoerd met kwalitatieve materialen zoals glas en metselwerk, waarbij champagne taupe en zwart de primaire kleuren zijn. De gebouwhoogte bedraagt circa 8,5 meter en alle units zijn standaard voorzien van een kanaalplaten (betonnen) verdiepingsvloer over het gehele begane grond vloeroppervlak.



Deze brochure 20250620 is bedoeld om globale informatie te geven.
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Industrieweg Best

Het project wordt gebouwd aan de Industrieweg. Bedrijventerrein 't Zand is uitstekend gelegen in het Oosten van de gemeente Best. Met ontsluitingen op zowel de A2 als de A58 is de bereikbaarheid uitstekend.

Op het bedrijventerrein bevinden zich gerenommeerde bedrijven zoals Hornbach, Decathlon en Bestcon. Daarnaast zijn er vele MKB-bedrijven gevestigd, maar er zijn ook voldoende eetgelegenheden en een tankstation aanwezig.

Kernwaardes vanuit de gemeente voor het bedrijventerrein zijn onder andere: duurzaam, bereikbaar, schoon en veilig.

PRAKTISCHE INFORMATIE

Ontwikkeling

De ontwikkeling van project is in handen van Cooperante Ontwikkeling VIII., een samenwerking tussen BPI Vastgoed uit Barendrecht en Twins Investments uit 's-Gravenzande.

Verkoopbegeleiding

De verkoopbegeleiding is in handen van Folkert Franssen van Q Bedrijfslocaties B.V. en van Paul Beurskens en Kim Peters van Twins Investments.

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. 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).

Elke koper wordt tevens gerechtigde tot het gebruik van het gemeenschappelijke buitenterrein. Voor het beheer hiervan wordt van rechtswege een Vereniging van Eigenaren opgericht.



Deze brochure 20250620 is bedoeld om globale informatie te geven.
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Vereniging van Eigenaren (VvE)

Voor het onderhoud en beheer van de gemeenschappelijke delen, waaronder het gemeenschappelijke buitenterrein, wordt van rechtswege een Vereniging van Eigenaren (kortweg VvE) opgericht waarvoor thans een beheerder is aangesteld.

De belangrijkste taken en bevoegdheden van deze VvE zijn:

- Het beheer van de gemeenschappelijke zaken, zoals het buitenterrein;
- Het opstellen van een huishoudelijk reglement met daarin regels voor het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten;
- Het beheer van de middelen die door de eigenaren aan de VvE ter beschikking zijn gesteld. Bij de eigendomsoverdracht van het appartementsrecht is koper reeds een eerste bijdrage aan de vereniging verschuldigd. Deze is ter grootte van de jaarbijdrage (conform aanvangsbegroting) van het betreffende appartementsrecht. De daaropvolgende periodieke bijdragen zullen door de eigenaren (leden van de vereniging) worden vastgesteld. Deze bijdragen zijn bedoeld om onder andere de navolgende zaken collectief te regelen/betalen:
 - De opstalverzekering;
 - De aansprakelijkheidsverzekering;
 - Reservering voor groot onderhoud, waaronder met name begrepen het dak en buitenonderhoud.

Daarnaast kunnen onder andere de navolgende zaken, na goedkeuring door de vergadering, collectief worden geregeld:

- Gevelreiniging;
- Onderhoud van eventuele gemeenschappelijke groenvoorziening;
- Gladheidbestrijding op het buitenterrein;
- Gemeenschappelijke glasbewassing;
- Etc.

Financiering

Bij het sluiten van de koop wordt door de projectnotaris een koop- en een aannemingsovereenkomst opgesteld en vervolgens door partijen getekend. In deze overeenkomst kan op verzoek van de koper een ontbindende voorwaarde financiering worden opgenomen.

Binnen 7 dagen na ondertekening van de overeenkomst dient koper een waarborgsom, zijnde 10% van de koop- en aanneemsom, te storten op de rekening van de projectnotaris. In plaats van deze waarborgsom kan de koper een bankgarantie stellen. Deze waarborgsom of bankgarantie geldt als zekerheid voor het nakomen van de verplichtingen van de koper, voortvloeiend uit de getekende koop- en aannemingsovereenkomst.

Betalingen

De kopers betalen bij de eigendomsoverdracht de grondtermijn en in een aantal termijnen de diverse stadia van de bouw. Betalingen en wijze van betaling zijn vermeld in de koop- en de aannemingsovereenkomst.

Aanvang en oplevering

Zodra zowel de omgevingsvergunning onherroepelijk is en 60% van de units onvoorwaardelijk is verkocht, of zoveel minder ter beoordeling aan de ontwikkelaar, wordt met de bouw van dit project gestart. De bouwtijd bedraagt circa 11-12 maanden (250 werkbare werkdagen na het gereedkomen van de betonnen begane grondvloer).

Afwerking

Omdat geen enkele koper hetzelfde is, geeft de aannemer u de mogelijkheid om uw nieuwe huisvesting compleet naar eigen inzicht in te delen en in te richten. De units zijn degelijk gebouwd en afgewerkt met gebruikmaking van moderne bouw- en isolatiematerialen. Zie hiervoor ook de technische omschrijving.

Verkoper stelt zich op het standpunt dat bij oplevering geen energielabel utiliteit hoeft te worden afgegeven in de zin van het bij oplevering van het casco geldende Besluit Energieprestatie Gebouwen (BEG), dit omdat er door de casco oplevering van het verkochte onvoldoende gegevens beschikbaar zijn om volgens het voorgeschreven ISSO protocol een energielabel te kunnen opstellen.

Afhankelijk van de gebouwfuncties die de eigenaar/gebruiker aan het gekochte toekent, kan er sprake zijn van de verplichting tot afmelden van een energielabel. Eigenaar/gebruiker neemt zelf de regie op zich voor het correct laten opstellen en tijdig laten afmelden van dit energielabel, hierbij inbegrepen de verplichting om te blijven voldoen aan het Bouwbesluit en dan met name de energieprestatie eisen van het Bouwbesluit.



Deze brochure 20250620 is bedoeld om globale informatie te geven.
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Tekening en impressie

Indien de tekening afwijkt van de technische omschrijving is hetgeen dat in de technische omschrijving staat bepalend. De artist impressions zijn slechts indicatief en geven een beeld van hoe de gebouwen er straks uit gaan zien. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. Details en kleurstelling kunnen afwijken van de latere werkelijkheid.

Nadere bijzonderheden

De in deze verkoopdocumentatie en op de verkooptekeningen gebruikte nummering betreft bouwnummers. Deze worden tijdens de bouw door iedereen gebruikt, ook in de correspondentie met Twins en de projectnotaris. Deze bouwnummers zijn niet de toekomstige huisnummers. De gemeente kent deze huisnummers toe.

Kopers zijn zelf verantwoordelijk voor de verkrijging van de voor hun bedrijfsuitoefening benodigde financiële middelen en vergunningen. Volgens het thans geldende bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Best - 't Zand, Breeven en Heide", onherroepelijk vastgesteld per 4 februari 2013, is deze locatie bestemd voor bedrijven genoemd in de staat van Bedrijfsactiviteiten "gezoneerd industrieterrein" ten hoogste behorende tot categorie 3.1 alsmede bedrijfsgebonden kantoren tot een oppervlak van ten hoogste 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak (zie www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart voor een nadere toelichting). Volgens de Wet Milieubeheer en het Activiteitenbesluit kunt u verplicht zijn om bij de gemeente melding te maken van het oprichten en/of veranderen van een bedrijf.

De netbeheerders leggen tegenwoordig alleen (hoofd)leidingwerk aan op particulier terrein indien daarvoor rechten zijn gevestigd. Deze rechten op het hebben, houden, onderhouden, vervangen of verwijderen van dit leidingwerk worden gevestigd via de splitsingsakte.

De koper mag het op basis van de koop- en aannemingsovereenkomst gekochte appartementsrecht pas verkopen na één jaar na sleuteloverdracht of anders met schriftelijke toestemming van de verkoper. Hiervoor worden in de overeenkomst omstandigheden omschreven ten gevolge waarvan deze toestemming niet geweigerd kan worden.

De standaard aangebrachte brandwerende en bouwkundige voorzieningen die worden voorgeschreven door diverse overheidsinstellingen gelden slechts in algemene situaties. Afhankelijk van de aard van het gebruik kunnen de betreffende instellingen nadere voorzieningen voorschrijven, welke voor rekening van de koper komen.

- Gevlinderde betonvloer op de begane grond;
- De vloerbelasting van de betonnen begane grondvloer bedraagt maximaal 1.000 kg/m²;
- Vloerbelasting van de betonnen verdiepingsvloer bedraagt 350 kg/m²;
- Alle overheaddeuren zijn elektrisch bedienbaar en hebben een hoogte van 3,7 meter. De breedte van de overheaddeuren is 3,2 meter;
- Standaard toilet met fontein;
- Iedere unit voorzien van buitenverlichting met sensor;
- Uitstekende vloer-, gevel- en dakisolatie;
- Gebouwhoogte van circa 8,5 meter;
- Eigen parkeergelegenheid en goede bereikbaarheid.



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

In de technische omschrijving vindt u de technische informatie over uw bedrijfsunit. Het doel is u zo goed mogelijk te informeren over hoe de unit er uit komt te zien. Er kunnen in deze technische omschrijving soms bepaalde soorten en merken genoemd worden. Tijdens de bouw kan blijken dat technische of architectonische wijzigingen nodig zijn. Die voeren wij dan uit. Deze wijzigingen doen geen afbreuk aan de waarde van uw unit.

Grond en graafwerk

Ten behoeve van fundatie en vloer, alsmede voor de invoeringen van nutsbedrijven en rioleringen, worden grond- en graafwerkzaamheden verricht.

Betonwerk: in het werk te storten beton

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde, in het werk te storten, gewapende betonvloer met funderingsbalken en verzwaringstroken volgens opgave constructeur. Het vloeroppervlakte wordt mechanisch afgewerkt.

In de vloer van iedere unit zijn opgenomen:

- 3 Stuks doorvoeringen t.b.v. nutsvoorzieningen;
- Aansluitpunt voor afvoerleiding rond 110 mm. t.b.v. toilet;
- 2 Hoeklijnen ter plaatse van de overheaddeur;
- Extra afvoerleiding (rond 110 mm., afgedopt) voor eventuele pantry.

Als gevolg van droog- of verhardingskrimp of invloeden van buitenaf kan de betonvloer lichte scheurvorming vertonen. Deze scheurvorming doet niets af aan de degelijkheid en constructieve veiligheid van het gebouw.

Staalconstructie

De uitvoering van de staalconstructie, onder andere kolommen, spanten, hulpstaal en windverbanden, volgens tekeningen en berekeningen van de constructeur. Deze staalconstructie dient van voldoende stijfheid te zijn voor het kunnen uitvoeren van de in alle units standaard aanwezige betonnen kanaalplaten verdiepingsvloer.

Ten behoeve van de te verkrijgen stabiliteit volgens NEN 1993 in de constructie zijn in de zijgevels kruisschoren en in het dak windverbanden opgenomen. De tussenkolommen en liggers van de scheidingswanden worden afgewerkt. De staalconstructie wordt gestraald en voorzien van een kleurmenie. Daar waar nodig wordt de staalconstructie brandwerend afgewerkt.

Eventuele beschadigingen welke tijdens de bouw kunnen ontstaan worden in het werk handmatig bijgewerkt. Daarbij kunnen kleurverschillen optreden.

Tussenwanden

De scheidingswanden tussen de units worden opgetrokken van 15 centimeter dikke gasbetonpanelen. Eventuele beschadigingen aan de scheidingswanden worden gerepareerd, waarbij verschil in kleur en structuur kan optreden.

Gevelbekleding en kozijnen

Vanaf de betonnen fundering tot dakrandhoogte geïsoleerde gevelbekleding conform geveltekeningen.

Er worden 2 bouwblokken gerealiseerd, omvattende de units 1 tot en met 8 en omvattende units 9 tot en met 16.

De beeldbepalende, aan de openbare weg gelegen, op het westen gerichte gevel van de kopunits 1 en 16 bestaan op de begane grond uit stalen sandwichpanelen met zwart metselwerk, met daarin de hardhouten deurkozijnen in zwart met boven- en zijlicht. Op de verdieping een aluminium kader in Ephyra met daarin de verdiepingshoge zwarte hardhouten kozijnen over vrijwel de hele breedte van de unit.

De onderbouw van de units 1 tot en met 8 (binnengevel Noord) en 9 tot en met 16 (binnengevel zuid) bestaat op de begane grond uit penanten van zwart metselwerk, met tussen de penanten hardhouten deurkozijnen in zwart met bovenlicht en de overheaddeuren in zwart. Op de verdieping van de units 2 tot en met 8 en 9 tot en met 15 een golfplaat kader in Ephyra rondom de verdiepingshoge zwarte hardhouten raamkozijnen. De units 1 en 16 hebben op de verdieping eveneens een golfplaat kader in Ephyra met daarin zwarte hardhouten kozijnen.

De blinde achtergevels van de units 1 tot en met 8 en 9 tot en met 16, alsmede de blinde zijgevels van de units 8 en 9, bestaan uit zwarte stalen sandwichpanelen.

Overheaddeur

De overheaddeuren van de units zijn opgebouwd uit secties van circa 60 cm hoog, welke gevuld zijn met polyurethaanschuim. Het geleide systeem van de overheaddeuren wordt opgehangen onder de verdiepingsvloer. Alle overheaddeuren hebben een hoogte van 3,7 meter. De breedte van de overheaddeuren 3,15 meter. De overheaddeuren worden uitgevoerd in de kleur zwart en zijn standaard elektrisch bediend.

Verdiepingsvloer

Alle units worden voorzien van een gehele betonnen kanaalplaten verdiepingsvloer. De naden worden gedicht met grof vulbeton. Tegen meerprijs kan de aannemer een zandcement deklaag aanbrengen.

Dakbedekking

Op de staalconstructie worden sendzimir stalen dakplaten, met een witte interieurcoating, aangebracht. Op deze dakplaten worden isolatie PIR-platen mechanisch bevestigd, R-waarde platen bedraagt R=6,3. Mechanisch aan de sendzimir dakplaten te bevestigen met zelftappende plaatschroeven en volgringen diameter 70 mm op dampremmende PE folie.

Een laag eenzijdig gebitumineerd polyestermateriaal wordt meegeparkerd met de isolatie. Dakbedekking (A.P.P.): een laag gemodificeerd gebitumineerd wordt bevestigd volgens brandmethode. Randafwerking: er wordt kimfixatie aangebracht door middel van zelftappende plaatschroeven en volgringen. Het geheel wordt afgewerkt met dubbele randstroken.

Het hemelwater wordt afgevoerd via hemelwaterafvoeren aan de binnenzijde van de units. Het dak wordt voorzien van een voldoende aantal spuwverspreiders. Er worden twee dakdoorvoeren ingeplakt ten behoeve van ontluchting en ventilatie.

Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren worden aangebracht aan de binnenzijde van de units (niet voorzien van isolatie en aftimmering). Afhankelijk van het binnenklimaat kan condensatie optreden. De ronde afvoeren zijn van PVC in de kleur grijs.

Interieur

Meterkast conform NEN 2768. Alle bedrijfsunits zijn voorzien van een toiletruimte met toilet en fonteintje. De wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen vellingblokken. De toegangsdeur tot het toilet is een opdekdeur in een meranti opdekkozijn. Het plafond van de toiletruimte bestaat uit vurenregels waarop een underlayment vloerplaat, afgewerkt met multiplex randafwerking.

Trappen

De standaard aanwezige verdiepingvloeren zijn toegankelijk door middel van een open houten trap.

Schilderwerk

Het kozijn en de deur in de toiletruimte zijn voorzien van een laag grondverf en twee lagen dekverf. RAL-kleuren volgens aanwijzing architect. De trappen en traphekjes zijn fabrieksmatig éénmaal gegrond.

Nutsvoorzieningen

Voor de bedrijfsunits zijn de volgende nutsvoorzieningen opgenomen, inclusief meterbord doch exclusief verdeelinrichting (groepenkast):

- Elektra tot 3 x 25 A. (exclusief aansluitkosten);
- Waterleiding (exclusief aansluitkosten);
- Glasvezel voorbereiding.

Ten aanzien van de aanwezige aansluitingen voor elektriciteit en water geldt dat, wanneer er geen levering wordt afgenomen bij een leverancier naar keuze, de netbeheerder het recht heeft om de aansluitingen voor rekening van de koper af te sluiten of te verwijderen. De aansluitkosten worden door de aannemer rechtstreeks aan de koper in rekening gebracht.

Er is geen gasaansluiting aanwezig. Er zijn verschillende mogelijkheden om uw unit te verwarmen. De aannemer kan u daar meer over vertellen.

Buitenterrein, bestrating en dergelijke

Het buitenterrein wordt geheel verhard en wordt voorzien van de nodige parkeerplaatsen. De toegangsweg en de parkeerplaatsen worden bestraat met betonklinkers in een zandbed. In de bestrating zullen voor de afvoer van het hemelwater de nodige straatkolken worden aangebracht. Hoewel de verharding en de riolering met de grootst mogelijke zorg wordt aangebracht is de aannemer niet verantwoordelijk voor zetting als gevolg van belasting.

Eigenaren van de bedrijfsunits zijn tevens mede-eigenaar van het buitenterrein. Voor onderhoud en dergelijke wordt een Vereniging van Eigenaren opgericht (zie splitsingsakte).

Meer- en minderwerk

Het samenvoegen van meerdere units kan aanleiding geven tot meer- en/of minderwerk. Mogelijkheden tot meerwerk, anders dan op de prijslijst aangegeven, kunnen op maat worden aangeboden. De aannemer, Twins Bouw, werkt hiervoor met een online portaal genaamd Volg je unit. Een portaal waarin gemakkelijk gecommuniceerd kan worden met de kopers begeleiders en waarin alle documenten en opties per unit beschikbaar worden gesteld. Tevens worden via dit portaal ook bouwupdates gepubliceerd.

Meer- en minderwerk

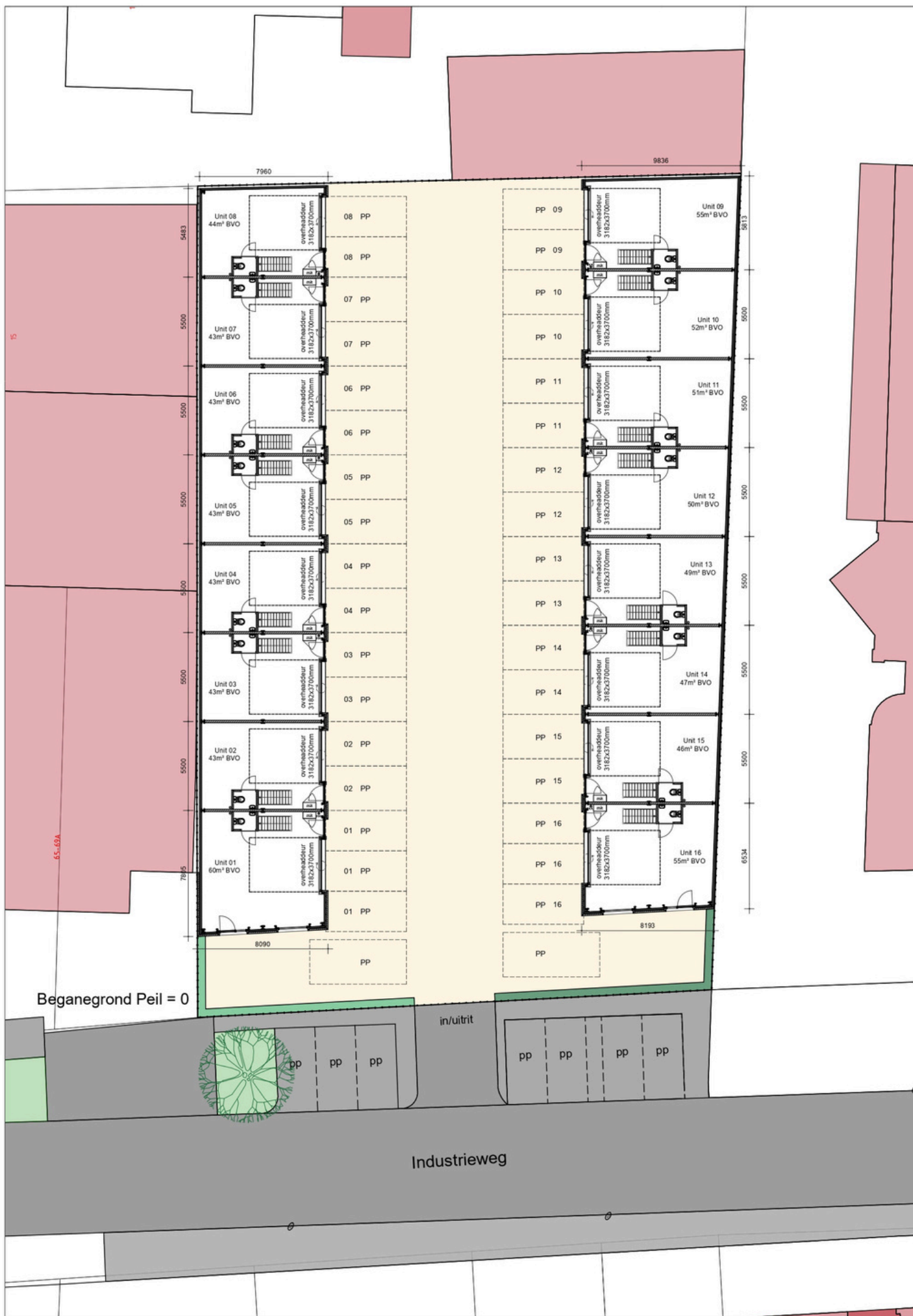


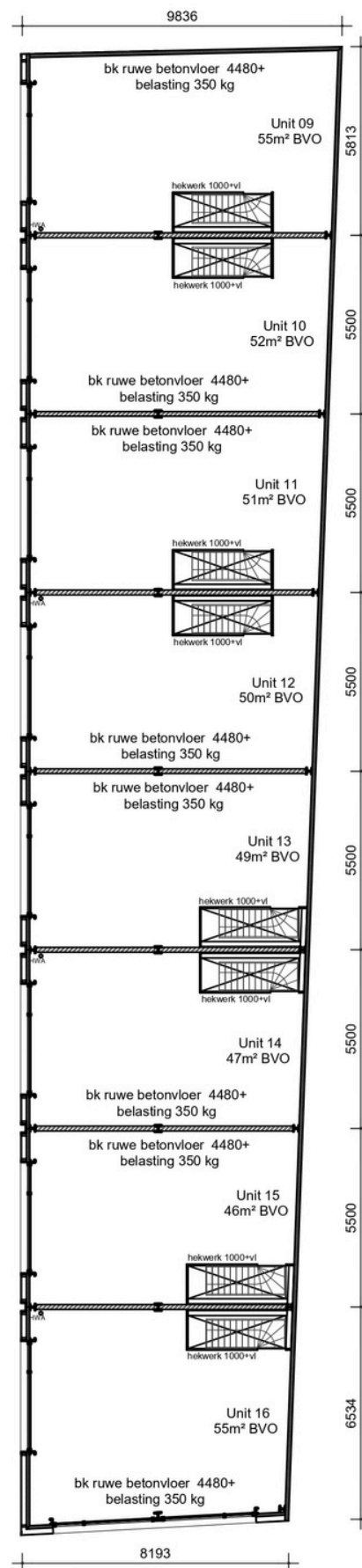
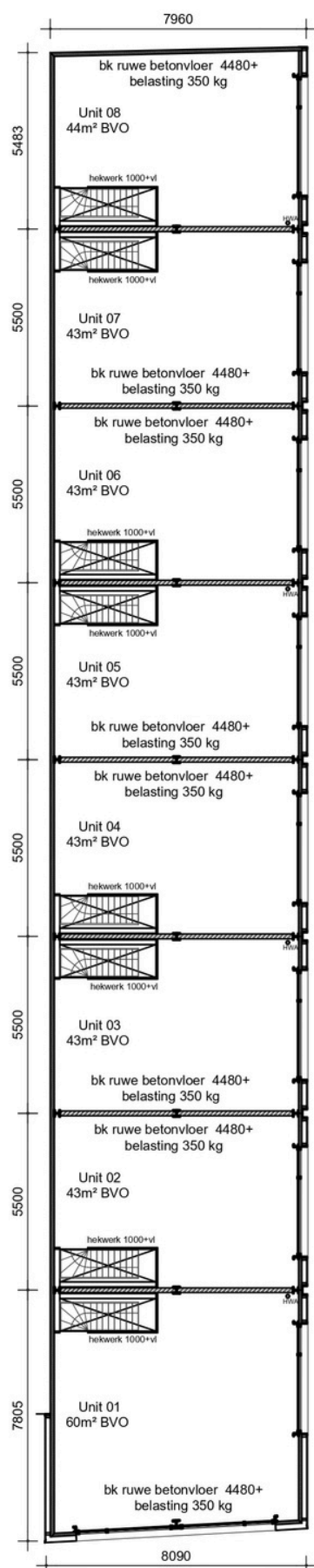
Van toepassing zijnde bepalingen

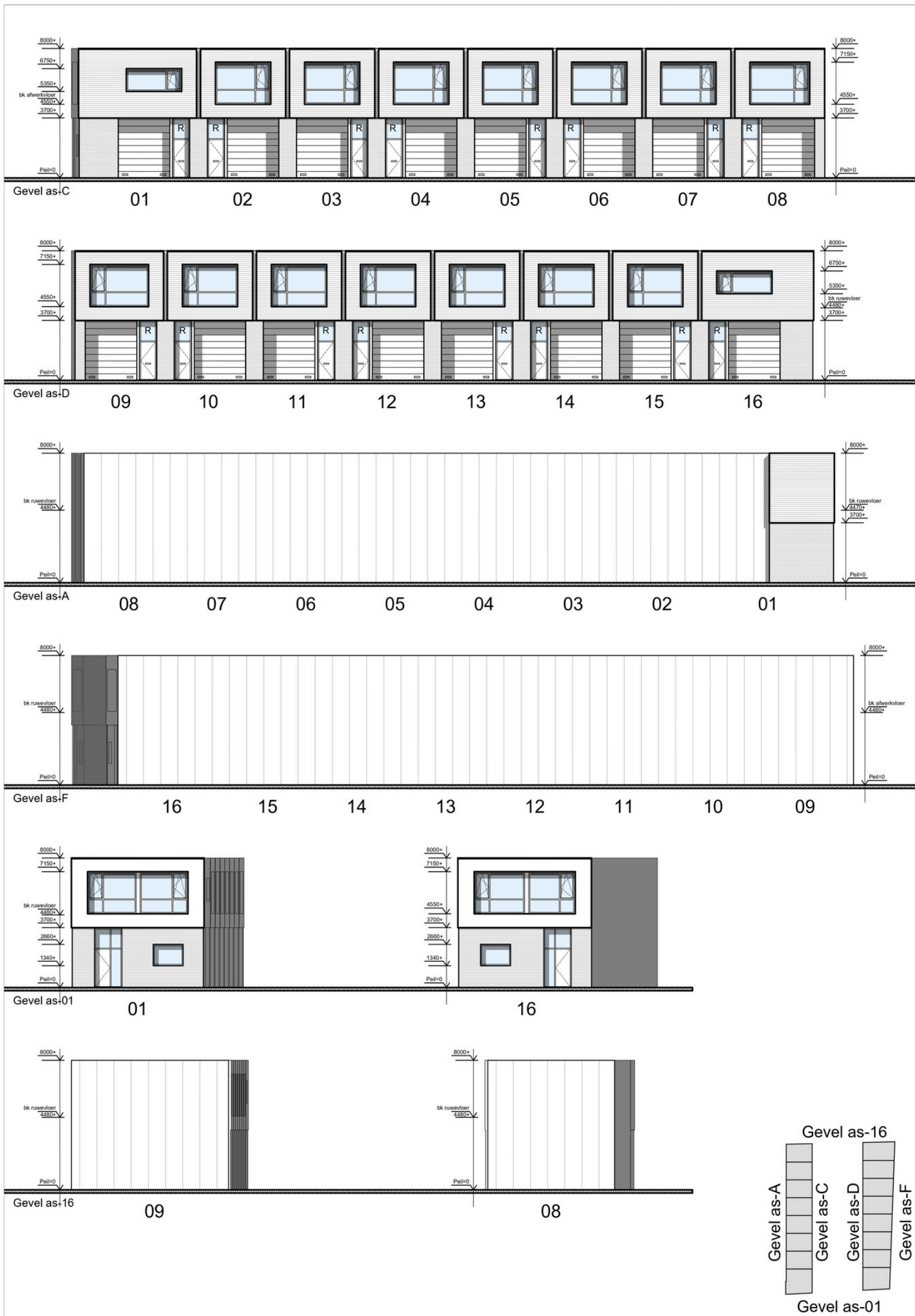
Voor zover niet anders is aangegeven, zijn van toepassing als waren zij letterlijk opgenomen:

- Het ter plaatse geldende bestemmingsplan/omgevingsplan;
- Het Besluit Bouwwerken Leefomgeving ten tijde van de vergunningaanvraag;
- De voorschriften van de plaatselijke nutsbedrijven;
- Wijzigingen van de situatietekening als gevolg van overheidsvoorschriften en/of kadastrale metingen worden voorbehouden;
- Wijzigingen in materiaalkeuze of maatvoering, welke tijdens de uitvoering van het werk noodzakelijk of gewenst blijken, alsmede door de overheidsinstellingen of nutsbedrijven geëiste wijzigingen, kunnen door de aannemer worden doorgevoerd. Eventueel door de overheidsinstellingen of nutsbedrijven vereiste wijzigingen, welke een meerprijs tot gevolg hebben, worden doorberekend;
- Indien in deze omschrijving een bepaald merk is genoemd, kan de aannemer een merk van gelijkwaardige klasse/kwaliteit verwerken, indien hij dit voor de uitvoering en/of voortgang van het werk noodzakelijk of gewenst acht;
- Bij de oplevering is het gebouw bezemschoon.









Privacy

Persoonsgegevens van de koper worden door verkoper en/of de aannemer en/of hun groepsvennootschappen verwerkt voor de navolgende doeleinden: het uitvoeren van de meerwerk opdrachten, het doen van betalingen en het innen van vorderingen waaronder het in handen stellen van derden daarvan, het behandelen van geschillen, vragen, of onderzoeken, waaronder juridische procedures, het doen uitoefenen van controle, activiteiten van intern beheer, alsmede de uitvoering of toepassing van een wet. Voor deze doeleinden worden de persoonsgegevens door verkoper en/of aannemer indien nodig verstrekt aan derden zoals de bank ten behoeve van betalingsdoeleinden, onderaannemers die naar aanleiding van een klacht onderhoud plegen (en waaraan naam en contactgegevens zoals telefoonnummer, emailadres en informatie over de klacht kan worden doorgegeven), incassobureaus, deurwaarders, notarissen, VvE Beheerders, advocaten en gerechtelijke instanties in het kader van een eigendomsoverdracht, betalingsachterstand of geschil, de belastingdienst en andere bevoegde autoriteiten, alsmede dienstverleners zoals IT-leveranciers, netbeheerders, accountants en auditors en advocaten.

Betrokkenen hebben het recht de verkoper en/of beheerder te verzoeken inzage te verlenen in hun betreffende persoonsgegevens en/of hen te verzoeken deze te verbeteren, aan te vullen, te verwijderen of af te schermen.



Fase 2

BLEND
16 businessunits