



DE MEERN

De Dompelaar 1 - De Meern Zuid



MAAK KENNIS MET BASE PROJECTONTWIKKELING

Bij BASE Projectontwikkeling draait alles om het creëren van een sterke en duurzame basis voor ondernemers en investeerders. Wij ontwikkelen hoogwaardige bedrijfsunits die niet alleen functioneel en praktisch zijn, maar ook een representatieve uitstraling hebben.

Onze projecten zijn altijd doordacht ontworpen, met efficiënte indelingen, moderne architectuur en duurzame bouwmaterialen. We kiezen onze locaties zorgvuldig, zodat ze ondernemers de juiste combinatie bieden van bereikbaarheid, zichtbaarheid en groeipotentie.

Kwaliteit en professionaliteit staan bij ons voorop. We streven naar tijdloze en toekomstbestendige bedrijfsruimtes, geschikt voor verschillende sectoren en flexibel in gebruik. Of het nu gaat om een werkplek, opslag of investering, onze bedrijfsunits bieden waarde op de lange termijn.

Met een heldere visie en jarenlange expertise ontwikkelen wij ruimtes waarin bedrijven kunnen groeien en succes kunnen behalen. Welkom bij BASE.



INHOUD

04	BASE & PARTNERS
05	HET PROJECT
12	TEKENINGEN
16	LOCATIE
18	PLANKAART
20	SITUATIE
21	KOOPSOMMEN & BIJKOMENDE KOSTEN
22	MEERWERKOPTIES
23	TECHNISCHE INFORMATIE
25	PROCES & PLANNING

BASE & PARTNERS



BASE Projectontwikkeling B.V.

Gladsaxe 25
7327 JZ Apeldoorn

www.baseprojectontwikkeling.nl
Jpieterson@baseprojectontwikkeling.nl



Nieuwenhuis Bouw

Kalanderstraat 51
7461 JL Rijssen

www.nieuwenhuisbouw.nl
pnolten@nieuwenhuisbouw.nl



Brecheisen Bedrijfsmakelaars

Maliebaan 2
3581 CM Utrecht

www.brecheisenbedrijfsmakelaars.nl
bedrijven@brecheisen.nl
T: 030-2331116



HET PROJECT

Aan De Dompelaar 1 in De Meern ontwikkelen wij moderne, hoogwaardig afgewerkte bedrijfsunits op een uitstekende locatie. Deze units bieden ondernemers de ideale combinatie van werkruimte, opslag en klantenontvangst. Al vanaf € 239.950,- excl. btw V.O.N. heeft u de mogelijkheid om een eigen bedrijfsruimte te bezitten in een representatief en toekomstbestendig pand.

Het bedrijfsverzamelgebouw wordt gebouwd met een stevige kalkzandsteenconstructie en een moderne gevelafwerking van donkere en witte sandwichpanelen i.c.m. houten/composieten elementen. Dankzij de grote raampartijen zijn de units licht en ruimtelijk. Daarnaast worden de units standaard voorzien van een hoogwaardig opleveringsniveau, waaronder:

- ✓ Betonnen verdiepingvloer met trap
- ✓ Elektrische overheaddeur met vensters
- ✓ Ruime raampartijen op de eerste verdieping, inclusief draai-/kiepraam
- ✓ Transparante toegangsdeuren en hoogwaardige afwerking

HET PROJECT

De units beschikken over een vrije hoogte van circa 3,50 meter en zijn voorzien van een ruim bemeten overheaddeur. Hierdoor zijn de ruimtes uitstekend geschikt voor groothandelsbedrijven met kantoorruimte, werkplaatsen of opslag-/hobbyruimtes. Dit maakt de units niet alleen functioneel, maar ook een interessant beleggingsproduct met toekomstwaarde.

Het bedrijfsverzamelgebouw heeft een bruto vloeroppervlakte van circa 1.283 m², verdeeld over 12 bedrijfsunits. Er zijn vier type units beschikbaar, met oppervlaktes van 106 m² en 110 m². Indien gewenst kunnen units worden samengevoegd of gecombineerd om een grotere bedrijfsruimte te creëren. Daarnaast beschikt elke unit over twee eigen parkeerplaatsen op eigen terrein, wat bijdraagt aan het gebruiksgemak.

Naast het luxueuze opleveringsniveau is er de mogelijkheid om meerwerk te laten uitvoeren. In deze brochure vindt u een overzicht van mogelijke uitbreidingen. Daarnaast is, in overleg met het bouwbedrijf, een turn-key oplevering of maatwerkplan mogelijk om de bedrijfsunit volledig af te stemmen op uw wensen.

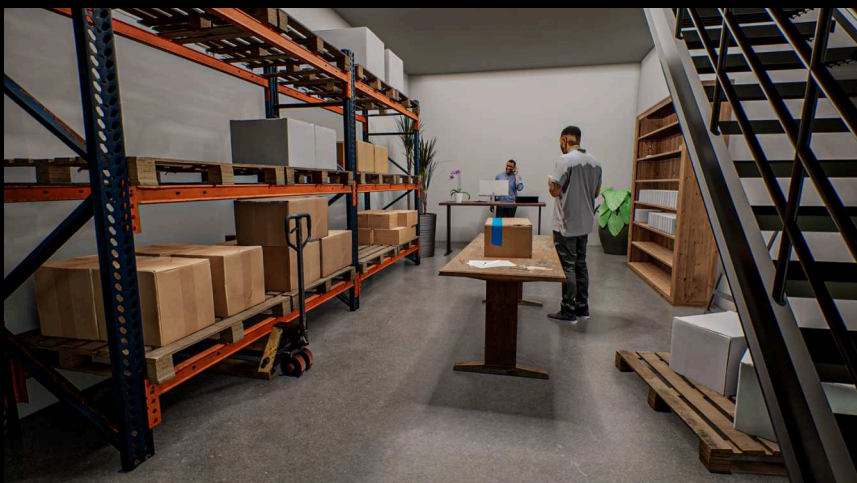












TEKENINGEN



VOORGEVEL



RECHTER ZIJGEVEL

TEKENINGEN



ACHTERGEVEL



LINKER ZIJGEVEL

Architectural floor plan of the 1st floor. The plan shows a rectangular layout with a central corridor and 12 numbered rooms. Rooms 01-04 are on the left, 05-08 on the right, and 09-12 on the top. A central staircase is located between rooms 03 and 04. The plan includes dimensions: overall width 21580, overall depth 30495, and room dimensions. Room numbers 01-12 are placed in circles within their respective rooms. The plan also shows doors, windows, and structural columns.

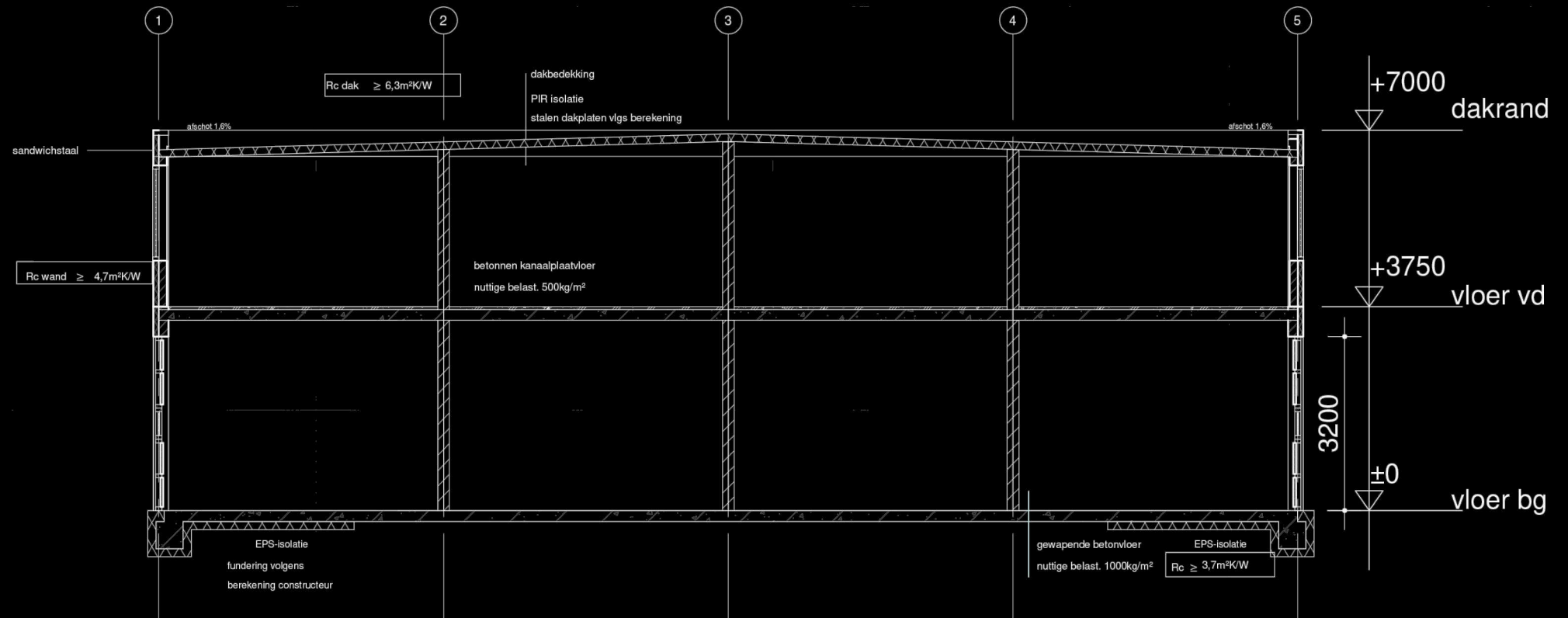
Room	Width	Depth	Area
01	480	300	144
02	5245	4958	26000
03	5245	4958	26000
04	5245	4958	26000
05	5245	4958	26000
06	5245	4958	26000
07	5245	4958	26000
08	5245	4958	26000
09	5245	4958	26000
10	5245	4958	26000
11	5245	4958	26000
12	5245	4958	26000

Architectural floor plan of the 1st floor of a building. The plan shows a rectangular layout with a central corridor and various rooms. Rooms are numbered 01 through 12. Room 06 is marked with an 'X' and a diagonal line, indicating it is a closed or restricted area. The plan includes dimensions for the overall building (21680 x 30545) and individual rooms. A scale bar is provided at the bottom left, showing 0, 5, 10, and 20 meters. The plan is oriented with North at the top.

Room Number	Room Area (m²)	Room Dimensions (m)
01	5245	5095 x 10490
02	5245	5095 x 10490
03	5245	5095 x 10490
04	5245	5095 x 10490
05	5245	5095 x 10490
06	5245	5095 x 10490
07	5245	5095 x 10490
08	5245	5095 x 10490
09	5245	5095 x 10490
10	5245	5095 x 10490
11	5245	5095 x 10490
12	5245	5095 x 10490

14

TEKENINGEN

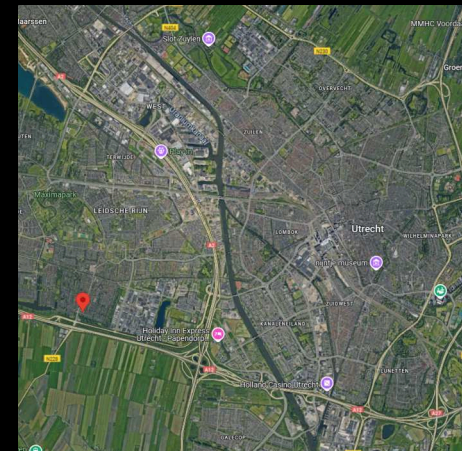
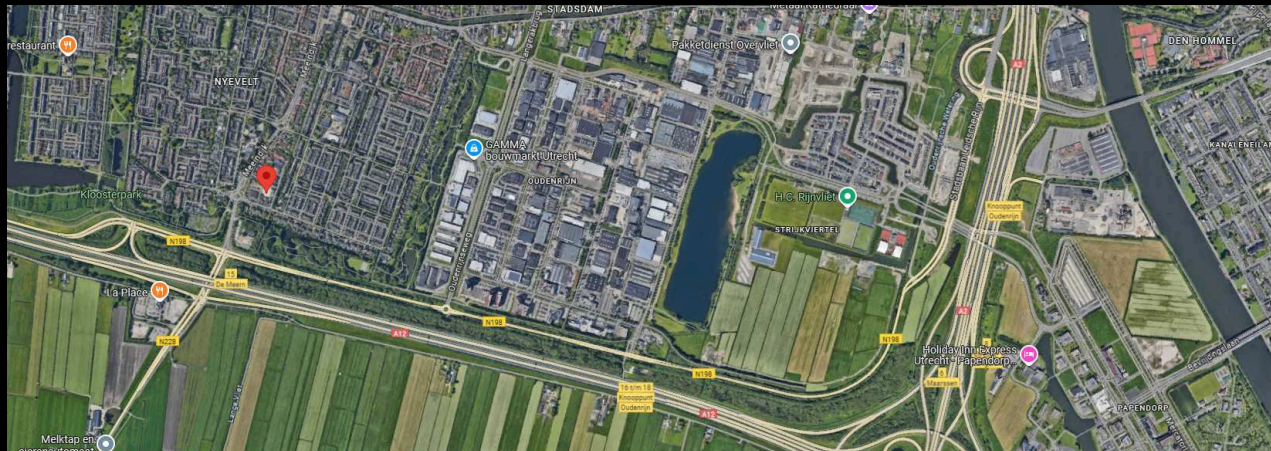


DOORSNEDE

LOCATIE

Het bedrijfsverzamelgebouw is gunstig gelegen op bedrijventerrein De Meern Zuid in De Meern. Dankzij de nabijheid van de A12 (op ongeveer 2 minuten rijden) en de A2 (circa 5 minuten rijden) zijn er uitstekende snelwegverbindingen naar steden zoals Amsterdam, Utrecht, Den Haag en Eindhoven. Bovendien ligt de dichtstbijzijnde bushalte op ongeveer 5 minuten loopafstand, wat zorgt voor een goede bereikbaarheid per openbaar vervoer en snelle verbindingen naar Utrecht Centraal en andere bestemmingen. Daarnaast bevindt station Utrecht Leidsche Rijn zich op slechts 1,5 kilometer afstand en is goed bereikbaar per fiets.

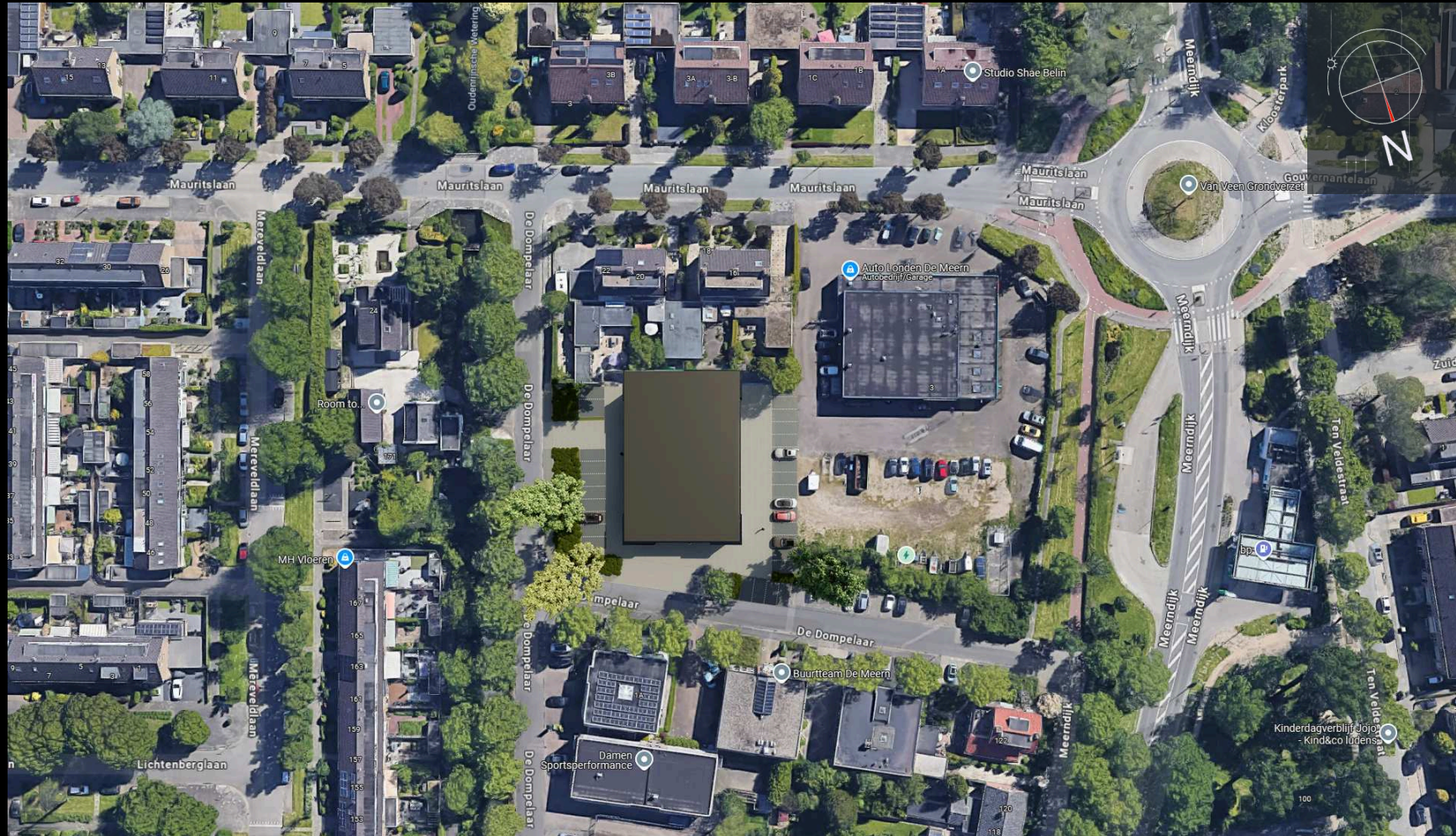
Bedrijventerrein De Meern Zuid is een aantrekkelijke locatie voor bedrijven. Hier zijn voornamelijk bedrijven gevestigd in de zakelijke dienstverlening, technologische innovaties, projectontwikkeling en gezondheidszorg. De strategische ligging nabij belangrijke infrastructuur en voorzieningen maakt dit een ideale vestigingsplek voor ambitieuze bedrijven.







PLANKAART





KOOPSOMMEN & BIJKOMENDE KOSTEN

KOSTENSPECIFICATIE

Kosten inbegrepen in de prijs:

De volgende kosten zijn inbegrepen in de unitprijs zoals vermeld in deze brochure:

- ✓ Grondkosten
- ✓ Bouwkosten
- ✓ Notariële kosten overdracht
- ✓ Legeskosten voor de bouwvergunning
- ✓ Kadastrale inschrijvings- en inmeetkosten
- ✓ Honorarium architect

Kosten niet inbegrepen in de prijs:

De volgende kosten zijn niet opgenomen in de unitprijs en dienen, indien van toepassing, door de koper zelf te worden voldaan:

- ✗ BTW
- ✗ Aansluitkosten nutsvoorzieningen
- ✗ Kosten hypotheekakte, taxatie en hypotheekrente
- ✗ Meerwerkopties
- ✗ Aansluiting op het riool
- ✗ Infiltratievoorzieningen
- ✗ Installaties
- ✗ Afbouw
- ✗ Zonnepanelen
- ✗ Hekwerk en poorten om het terrein

Voor aanvullende wensen of specifieke uitbreidingen kan in overleg een maatwerkoplossing worden besproken.

BEDRIJFSUNITS				
Unit	Type	Totale m ² (incl verdieping)	Parkeerplaatsen	Prijs excl. BTW (V.O.N.)
1	A	108	2	€ 254.950,-
2	B	106	2	€ 244.950,-
3	B	106	2	€ 244.950,-
4	A	108	2	€ 254.950,-
5	C	106	2	€ 239.950,-
6	C	106	2	€ 239.950,-
7	C	106	2	€ 239.950,-
8	C	106	2	€ 239.950,-
9	C	106	2	€ 239.950,-
10	C	106	2	€ 239.950,-
11	D	110	2	€ 249.950,-
12	D	110	2	€ 249.950,-

MEERWERKOPTIES

Bij de aankoop van één of meerdere units is het mogelijk om in overleg met Nieuwenhuis Bouw diverse meerwerkopties te bespreken. Als specialist in maatwerkoplossingen adviseert Nieuwenhuis Bouw over de meest geschikte aanpassingen, afhankelijk van het beoogde gebruik van de unit.

Standaard zijn de units al voorzien van diverse praktische en hoogwaardige voorzieningen, zoals:

- ✓ Elektrische overheaddeuren
- ✓ Ruime raampartijen voor extra lichtinval
- ✓ Een prefab-meterkast conform NEN 1010
- ✓ Een betonnen verdiepingsvloer in de businessunits

Onderstaande tabel geeft een overzicht van veelvoorkomende meerwerkopties. In overleg met Nieuwenhuis Bouw zijn daarnaast diverse maatwerkoplossingen mogelijk, afgestemd op uw specifieke wensen. (Zie ook: Technische Omschrijving).

MEERWERKOPTIES		
Nummer	Optie	Omschrijving
1	Afstandsbediening	Levering van een afstandsbediening voor de overheaddeur.
2	Gevelwijziging	Overheaddeur vervangen door een glazen pui, gelijk aan de voorgevel van de kop-unit.
3	Extra afvoerpunt	Plaatsen van een extra afvoerpunt, bijvoorbeeld voor een pantry.
4	Mechanische ventilatie	Levering en installatie van een mechanische ventilatie-unit bij de standaard dakdoorvoeren.
5	Vorbereiding vloerverwarming	Storten van buizen voor vloerverwarming op de begane grond (excl. verdeler en aansluiting).
6	Koppelen units	Samenvoegen van meerdere units door het verwijderen van tussenmuren (constructieve aanpassingen mogelijk nodig).
7	Harmonicadeuren	Vervangen van glazen pui met harmonicadeuren

TECHNISCHE INFORMATIE

BESTEMMING

Het bestemmingsplan “De Meern Zuid” is van toepassing op deze ontwikkeling. Binnen dit bestemmingsplan zijn bedrijven toegestaan die vallen onder milieucategorie 1 en 2 (en 3 onder voorbehoud van vrijstellingsbevoegdheid). Dit betekent dat lichte bedrijfsactiviteiten, kantoren en opslagruimtes mogelijk zijn. Voor meer informatie en de specifieke bestemmingsregels kunt u het bestemmingsplan raadplegen via:

Regels op de kaart - Omgevingsloket (overheid.nl)

PEIL & UITZETTING

Alle hoogten en diepten binnen het project worden gemeten vanaf het peil, wat overeenkomt met de bovenkant van de begane grondvloer. Dit peil wordt vastgesteld door Bouw- en Woningtoezicht van de Gemeente Utrecht.

GRONDWERK

Het maaiveldniveau wordt aangenomen op straatniveau, terwijl het vloerpeil van het gebouw 20 cm boven straatniveau wordt gelegd. Binnen het grondwerk worden tevens de buitenriolering, hemelwaterafvoeren en vuilwaterafvoer meegenomen.

Let op: Aansluitkosten op het openbaar riool, die door de Gemeente Utrecht in rekening worden gebracht, zijn niet inbegrepen in de koopsom en komen voor rekening van de koper.

TERREIN

Het terrein rondom het gebouw wordt volledig bestraat met grijze betonklinkers, waarbij de parkeervakken worden aangeduid in antracietkleurige klinkers. De bestrating wordt op afschot gelegd richting de straatkolken voor een optimale afwatering. .

CONSTRUCTIE

De fundering van het gebouw wordt uitgevoerd in beton, waarop de hoofddragconstructie wordt opgebouwd uit kalkzandstenen wanden en betonnen vloeren. Om de overspanning van de dakplaten te realiseren, worden waar nodig stalen dakliggers toegepast.

De staalconstructie wordt volledig behandeld met een epoxy zinkfosfaat coating met een minimale dikte van 80 µm, ter bescherming en conservering. Bij de constructie wordt rekening gehouden met alle geldende eisen op het gebied van brandveiligheid en brandwerendheid.

De binnenwanden tussen de units, die tevens dragend zijn, worden uitgevoerd in kalkzandsteen, met een dikte van 150 tot 214 mm, wat zorgt voor een solide en duurzame scheiding tussen de bedrijfsruimtes. De units worden casco opgeleverd, waarbij de wanden bestaan uit kale kalkzandsteen. Dit biedt flexibiliteit voor verdere afwerking door de koper.

De totale hoogte van het gebouw bedraagt circa 7 meter, wat zorgt voor een ruimtelijk gevoel en diverse gebruiksmogelijkheden binnen de units.

VLOEREN

De begane grondvloer is een gewapende monoliet betonvloer, glad en strak afgewerkt. De vloerconstructie van de begane grond heeft een polystyreen isolatielaag met een maximale breedte van 3 meter. De maximale belasting van de begane grondvloer bedraagt 1.000 kg/m², waardoor deze geschikt is voor diverse bedrijfsactiviteiten.

De verdiepingsvloeren bestaan uit kanaalplaten, die een sterke en stabiele draagconstructie vormen. De maximale belasting van de verdiepingsvloer bedraagt 500 kg/m².

GEVELS

De gevels zijn vervaardigd uit verticaal gemonteerde sandwichpanelen met een ribprofilering. De buitenzijde bestaat uit een stalen buitenplaat, terwijl de binnenzijde is voorzien van een stalen binnenplaat met coating. Tussen deze lagen bevindt zich een isolatiekern met een RC-waarde van 4,7 m²K/W, wat bijdraagt aan een energiezuinig binnenklimaat.

DAK

Het dak wordt uitgevoerd in sendzimir verzinkte geprofileerde platen van het type 106R/750 of 135R/930, met een dikte van 0,75 mm. Hierop wordt PIR-isolatie aangebracht met een RC-waarde van $\geq 6,3$ m²K/W. De dakbedekking bestaat uit een kunststof dakbedekking met een garantie van 10 jaar.

Voor elke unit worden drie doorvoeren in het dak opgenomen, geschikt voor de installatie van bijvoorbeeld mechanische ventilatie, airco, zonnepanelen of een warmtepomp (*niet inbegrepen in de koopprijs, maar in overleg met het bouwbedrijf mogelijk*).

Het dak wordt op afschot gelegd, zodat regenwater efficiënt wordt afgevoerd via de hemelwaterafvoeren, wat bijdraagt aan een duurzame en functionele waterhuishouding.

KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

De buitenzijde van de bedrijfsunits wordt voorzien van kunststof kozijnen met een KOMO-keurmerk. De toegangsdeuren naar de bedrijfsunits zijn eveneens van kunststof en uitgerust met inbraakwerend hang- en sluitwerk (klasse 2).

De overheaddeuren zijn elektrisch bedienbaar, dubbelwandig geïsoleerd en voorzien van een lichtdoorlatende strook voor extra lichtinval. De afmetingen van de overheaddeuren bedragen 3,0 x 3,2 meter en de buitenzijde wordt geleverd in een standaard RAL-kleur.

Elke bedrijfsunit wordt uitgerust met een elektrische overheaddeur, een aparte loopdeur en drie ramen op de eerste verdieping, waarvan één raam voorzien is van een ventilatierooster en één raam als draai-kiepraam functioneert. Op de toegangsdeuren wordt een huisnummersticker aangebracht. Eén unit (naar keuze van de aannemer) zal worden voorzien van een dakluik t.b.v. de betreedbaarheid van het dak.

Alle beglazing is blank isolerend glas conform NEN 2608 met een U-waarde van $\leq 1,1$ W/m²K, wat zorgt voor een goede isolatie.

TRAPPEN

Vanwege de verdiepingsvloer wordt elke unit standaard voorzien van een open vuren houten trap. Alle houten onderdelen worden in de fabriek éénmaal wit gegrond.

VENTILATIE

Dankzij ventilatieroosters in de kozijnen kan de ventilatie in de units handmatig worden geregeld. Daarnaast worden in het dak drie doorvoeren per unit aangebracht, geschikt voor mechanische ventilatie, airconditioning of andere installaties. De draai-kiepramen zorgen voor extra ventilatiemogelijkheden en een snelle luchtdoorstroom.

TECHNISCHE INFORMATIE

LEIDINGWERK

In alle bedrijfs- en opslagunits wordt het leidingwerk voor de riolering afgedopt aangebracht. In overleg is het mogelijk om extra leidingwerk te laten plaatsen, bijvoorbeeld voor een keuken of toilet, of om het leidingwerk naar een andere locatie binnen de unit te verplaatsen.

De kosten voor het afgedopte riool zijn inbegrepen in de koopsom. Het afsluiten van contracten met nutsleveranciers is de verantwoordelijkheid van de koper, evenals de bijbehorende kosten.

ELEKTRA AANSLUITINGEN

Elke unit wordt voorzien van een prefab meterkast zonder groepenkast. Het afsluiten van een contract met de energieleverancier en de bijkomende kosten zijn voor rekening van de koper.

RECLAME

Om een uniforme uitstraling van het gebouw te waarborgen, is reclame enkel toegestaan boven de overhead- en toegangsdeur, op het daarvoor bestemde vlak. Het is niet toegestaan om reclame op andere delen van de gevels te plaatsen.

AFWERKINGSNIVEAU

Alle units worden casco opgeleverd, waardoor de koper de vrijheid heeft om de ruimte naar eigen wens af te werken. Dit omvat onder andere muur- en vloerafwerking, het plaatsen van tussenmuren en het aanbrengen van voorzieningen.

Indien de koper een functieaanpassing wenst door te voeren, is dit zijn eigen verantwoordelijkheid, inclusief het verkrijgen van de benodigde vergunningen en installaties.

GARANTIES

Het bouwbedrijf werkt conform de U.A.V.-2012 en hanteert deze voorwaarden in de aannemingsovereenkomst. De bijbehorende garanties volgens het U.A.V. worden door het bouwbedrijf toegepast.

VERENIGING VAN EIGENAREN

Aangezien het gebouw door meerdere eigenaren wordt gedeeld, wordt een Vereniging van Eigenaren (VvE) opgericht om het onderhoud en beheer van het gebouw te waarborgen. De ontwikkelaar stelt een beheerder aan die de VvE opricht en het beheer voert vanaf de oprichting tot één jaar na oplevering. Daarna kan de VvE zelf besluiten om een andere beheerpartij te kiezen.

Het gemeenschappelijk terrein rondom het gebouw, inclusief de parkeerplaatsen die niet aan een specifieke koper toebehoren, wordt in eigendom en beheer van de VvE gegeven.

Bij de eigendomsoverdracht van een bedrijfsunit (appartementsrecht) is de koper een eenmalige bijdrage aan de VvE verschuldigd, ter hoogte van één jaarbijdrage conform de aanvangsbegroting. Tijdens de eerste ledenvergadering worden de begrotingen, termijnbedragen en betalingsstructuur voor de daaropvolgende jaren vastgesteld. Nadere informatie hierover wordt verstrekt door de beheerderspartij.

TEKENINGEN & TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Alle in deze brochure opgenomen 3D-impressies en omschrijvingen zijn bedoeld om een realistisch beeld van het project te schetsen. Hoewel deze zorgvuldig zijn samengesteld, kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.

De definitieve tekeningen en technische omschrijving maken onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst en vormen de formele basis voor de uitvoering van het project.



PROCES & PLANNING

REALISATIE

De realisatie van het project wordt gestart zodra 70% van de units is verkocht en de bijbehorende koop-/aannemingsovereenkomsten zijn ondertekend.

OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

De koop-/aannemingsovereenkomst zal worden gesloten onder de navolgende opschortende voorwaarden, zijnde dat: - 31 augustus 2025 70% van de units verkocht zijn - 31 augustus 2025 de onvoorwaardelijk gestelde omgevingsvergunning is afgegeven.

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;

Ten behoeve van de omgevingsvergunning worden de bedrijfsunits aangevraagd als (onverwarmde) lichte industriefunctie. Kopers zijn zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van de benodigde vergunningen en financiële middelen voor hun bedrijfsactiviteiten.



PROCES & PLANNING

Daarnaast geldt dat een koper de bedrijfsunit op basis van de koop-/aannemingsovereenkomst pas mag verkopen zodra de ontwikkelaar alle units heeft verkocht, tenzij schriftelijke toestemming van de ontwikkelaar wordt verkregen. Het is koper niet toegestaan om tijdens de bouw de unit door te verkopen.

BETALING

Bij de overdracht van de appartementsrechten dient de koper direct te betalen voor de grond en bijkomende kosten. De betaling van de aanneemsom voor de bouw verloopt in termijnen, zoals uiteengezet in de aannemingsovereenkomst.

PLANNING

Tijdens de verkoopperiode wordt de aanvraag voor de bouwvergunning volledig voorbereid. De officiële indiening van de bouwvergunning staat gepland voor juni 2025, met een verwachte doorlooptijd van 14 weken.

Daarnaast ontvangt de koper via de notaris een conceptakte van levering en de bijbehorende datum van overdracht.

De oplevering vindt plaats na een maximale bouwtijd van 200 werkbare werkdagen, gerekend vanaf het storten van de begane grondvloer.

Indicatieve start bouw: Q1 2026.



NADERE VERKOOPINFORMATIE

-  Brecheisen Bedrijfsmakelaars
-  Maliebaan 2, 3581 CM Utrecht
-  030-2331116
-  bedrijven@brecheisen.nl
-  www.brecheisen.nl

(Disclaimer 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 adviseurs 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.)

