

C'park Bata – Europaplein 1 te Best



Karakteristieke bedrijfs-/atelierruimte in industrieel erfgoed

te huur vanaf circa 340 m²



Het concept

C'park Bata brengt sinds 2017 een tweede leven in hét industrieel erfgoedcomplex van Best, de voormalige BATA Fabrieken. Vanuit de pijlers '**STAY WORK ENJOY**' is een duurzame herbestemming en invulling gegeven aan vrijkomende gebouwen en bruisende werk-community gecreëerd. Het concept geeft invulling aan de behoefte van mkb-ondernemers die zich willen vestigen op een prettige, 'groene' locatie waar ontmoeting, services, groei en kruisbestuiving de leidende factoren zijn. De Engelse **C'** van **C'park** staat dan ook synoniem voor vele aspecten die hierop van toepassing zijn; community, creative, co-working, conference, collaboration, catering, craftsmanship, collective, contact, convenience, etc.

Inmiddels heeft C'park zijn naam in de regio gevestigd en is het uitgegroeid tot een levendige, uitnodigende werkomgeving met meer dan 100 huurders. Het biedt plaats aan een grote diversiteit aan gebruikers; van starters en scale-ups tot middelgrote bedrijven en in uiteenlopende branches, zoals creatieve beroepen, software, maakbedrijven, design, ambacht, engineering, ICT, zakelijke dienstverlening, maatschappelijk en sport.

C'park Bata wordt dagelijks aangestuurd door een toegewijd en enthousiast team van medewerkers ter plaatse. Als connector probeert zij banden te creëren tussen mensen en bedrijven, de meerwaarde van de Bata-community. Als serviceprovider bieden zij de ondernemers, haar medewerkers en gasten allerlei diensten aan; Van een centrale receptie, uitgebreide vergaderfaciliteiten, schoonmaak en groenonderhoud tot een sfeervolle lunchroom waar je naast heerlijke broodjes, verse soep of een uitgebreide salade een goed gesprek kunt voeren met collega's, medehuurlers en gasten.

Kortom, **C'park** biedt een moderne werkomgeving in een historisch jasje die inspireert, verrast en ontzorgd, maar mét de typische Brabantse gemoedelijkheid.



Historie en achtergrond

In 1933 kocht de Tsjechoslowaakse schoenmakersfamilie Batá het Breeven in Best om een nieuwe fabriek te stichten. Men koos voor Best vanwege de lage grondprijs en de aanwezigheid van goedkope arbeidskrachten. Ook de gunstige verkeerssituatie (de aanwezigheid van het Wilhelminakanaal, het Beatrixkanaal en spoorwegen) speelde bij de keuze een rol. Men bouwde er in 1933 een fabriek die een exacte kopie was van de hoofdvestiging te Zlín. In Best werden dames-, heren- en kinderschoenen, maar ook sportschoenen geproduceerd.

Bata liet ook de woonwijk bouwen, opdat de medewerkers dichtbij de fabriek konden wonen. Er werden 130 woningen gebouwd, scholen, een medische dienst en een kapsalon. Bata bouwde wel meer van dergelijke dorpen, overal ter wereld waar het bedrijf vestigingen had. Doordat een brug ontbrak lag Batadorp betrekkelijk geïsoleerd van Best hetgeen bijdroeg aan het creëren van een hechte Bata-gemeenschap.

De bedrijfsbemoeyenis sterkte zich uit tot zelfs het oprichten van sportverenigingen, een toneelvereniging, een fanfare en een vrijwilligersbrandweercorps. In dat opzicht vertoonde het grote gelijkenis met bijvoorbeeld Philips.

In de jaren '70 werd de productie in Best meer en meer verlegd naar professionele veiligheidsschoenen en sokken, welke divisie nog altijd bekend is als Bata Industrials. Midden jaren '90 stapte Bata Nederland definitief af van de consumentenmarkt en ging de fabriek in Best in afgeslankte vorm verder. Inmiddels vindt uitsluitend nog productie plaats van veiligheidsschoenen op de begane grond van gebouw 11 en zijn de kantooractiviteiten, magazijn en logistiek ondergebracht in gebouw 42.



Met deze efficiëncyslag zijn een aantal gebouwen voor Bata in de loop der tijd overbodig geworden zodat hier ruimte ontstond voor nieuwe, toekomstige invullingen. De familie Bata als eigenaar van het vastgoed heeft de herontwikkeling van de leegkomende gebouwen geïnitieerd en een concept bedacht om een langjarige visie te waarborgen. Hiertoe werd in 2017 een samenwerkingsovereenkomst getekend met de gemeente Best voor een succesvolle herontwikkeling van het complex in Best naar het bruisende werkconcept **C'park Bata**.

Bata Industrials is een belangrijke gebruiker en maakt deel uit van C'Park Bata, net als de fabriekswinkel, Bata Superstore, die in de nieuwe opzet fraai is geïntegreerd.

De fysieke transformatie heeft zich in de eerste fase geconcentreerd op het middelste (21) en rechtse gebouw (31) aan de voorzijde, als ook de twee loodsen daar direct achter (12 en 32). Hierbij geldt dat de uitstraling van het historisch erfgoed en de

groene inkadering vanuit het Europaplein behouden blijven.

De tweede fase is in 2024 gestart met de renovatie en uitbreiding van gebouw 42 ten behoeve van de interne verhuizing van een groot deel van de bedrijfsactiviteiten van Bata Industrials van gebouw 11 en 12 naar dit gebouw 42. Hiermee is letterlijk ruimte gecreëerd om vanaf begin 2025 te starten met de transformatie, modernisering en herinrichting van het Rijksmonumentale gebouw 11 (links op de hoek) en de karakteristieke loods 12 er direct achter. Deze worden opgedeeld als bedrijfsruimten, kantoor(achtige) ruimten en atelierruimten met vooral een 'maakfunctie'.

Er is geen sprake van een vastomlijnd plan of 'labeling', maar juist een 'voortdurende transformatie' waarbij ruimten ook qua gebruik kunnen wijzigen aan de hand van uiteenlopende type gebruikers, zoals creatievelingen, maakbedrijven, design, ambacht, kantoren, dienstverlening en sport.



Locatie

Bereikbaarheid

C'park ligt enigszins verscholen in het "groen" aan de rand van bedrijventerrein 'Breeven' ten zuiden van de kern van Best. Al vanuit de historie een strategisch zeer gunstige locatie in de oksel van het Beatrixkanaal en Wilhelminakanaal, maar zeker zo belangrijk, slechts 2 minuten van de op-/afritten van zowel de A2 (Eindhoven-Amsterdam) als de A58 (Eindhoven-Breda). De aanwezigheid van een bushalte op circa 250 m afstand en het NS-station Best (op ca. 2 km) zorgt voor optimale ov-bereikbaarheid. Tenslotte zijn er uitgebreide fietspaden langs de kanalen met snelfietsroutes van en naar Eindhoven-centrum en Eindhoven Airport District.

Parkeren

Er is een ruim aantal parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig, zowel aan de voor als achterzijde van de gebouwen. C'park voorziet in het aanbieden van ruime parkeergelegenheid en breidt deze waar nodig uit. Er is een flink aantal E-laadpalen

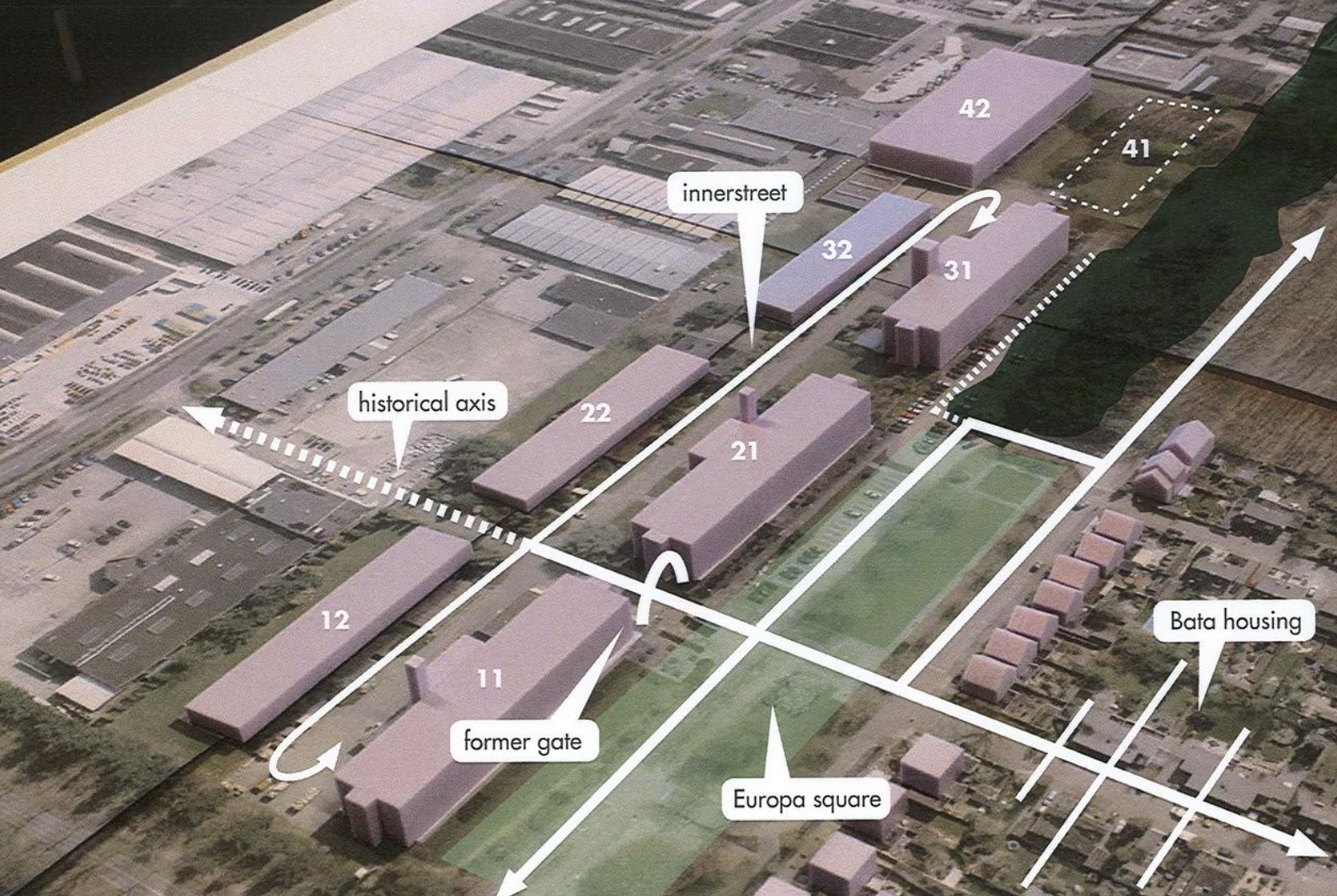
op het terrein aanwezig. Vóór gebouw 21 bevinden zich parkeervakken in een blauwe zone t.b.v. bezoekers van de Superstore en C'park.

Omgevingsfactoren

C'park ligt aan de noordwest kant van het bedrijventerrein "Breeven" en vormt een buffer met de aangrenzende woonwijk "Batadorp". Het uiterlijk van het Bata-complex wordt gevormd door 3 typische, herkenbare witte fabrieksgebouwen (uit 1934-1936) die in een rij aan het Europaplein zijn gesitueerd (gebouwen 11, 21 en 31) en zijn aangewezen als Rijksmonument. Daarachter een eigen wegenstructuur met een viertal loodsen. Het complex wordt aan drie zijden omzoomd door groen en bebossing waardoor het een groene, rustige omgeving biedt.

Op slechts 500 meter afstand ligt het winkelgebied "Wilhelminadorp" met o.a. AH, Lidl, Kruidvat en Primera. Op slechts luttele minuten rijafstand ligt Best Golf & Country Club, Hornbach, Decathlon, McDonald's en Makro te bereiken. Het nieuwe Van der Valk hotel Best bevindt zich op circa 3 km en Eindhoven Airport op maar 5 km.





Units en oppervlakten

Het BATA-complex omvat in totaal een zevental karakteristieke gebouwen in een uitnodigende 'groene' setting. De 3 markante witte gebouwen aan de voorzijde zijn Rijksmonumenten. C'Park blijft zich voortdurend ontwikkelen, verbeteren en creëert ruimte voor groei te faciliteren.



Gebouw 12

Aan de voorzijde van C'park Bata tegen de Bataweg ligt een karakteristieke loods, Gebouw 12. Het éénlaags gebouw kenmerkt zich door de grote, originele raampartijen met roedeverdeling waardoor de natuurlijke lichtinval adembenemend is. De oorspronkelijke kozijnen worden hersteld maar voorzien van HR++-beglazing. Op diverse plaatsen beschikt het gebouw over ruime toegangsdeuren of laad-/losdeuren. Dit gebouw is uitermate geschikt voor ondernemers die actief zijn op het gebied van maakindustrie, creatieve beroepen, design, ambacht of kunst en op zoek zijn naar een sfeervolle en praktische werkruimte, showroom, atelier en/of magazijn. Het gebouw kan naar wens worden opgedeeld in (kleinere) werkunits en tevens bestaat de mogelijkheid om kantoorruimte toe te voegen.

Verdieping	Totale metrages	beschikbaarheid
Begane grond	1.600 m ² v.v.o.	Te huur vanaf circa 340 m ² - 1.600 m ²

Service- en dienstenpakket

Kenmerkend voor C'park is het uitgebreide service- en dienstenpakket waarmee haar huurders volledig worden ontzorgd. Een toegewijd team staat dagelijks voor haar huurders klaar, van hospitality tot huismeester tot community manager.

In tegenstelling tot veel andere werkconcepten wordt voor de service- en parkmanagement diensten een voorschot bedrag in rekening gebracht per gehuurde m² per jaar en jaarlijks op basis van nacalculatie verrekend. Hierdoor wordt er voortdurend en kritisch gestuurd op het zo laag mogelijk houden van bijkomende kosten, maar met oog voor service en kwaliteit. Wel zo eerlijk.

Parkmanagement

Parkmanagement is een collectieve dienst die voor alle bewoners op C'park van toepassing is en waar in ieder geval het volgende is inbegrepen:

- receptie in centrale ruimte gebouw 21
- algemene beveiliging / open- en sluitingsronden beveiligingsdienst / toegangscontrole
- infrastructurele faciliteiten
- Wifi
- groenonderhoud en gladheidsbestrijding
- medegebruik centrale ontmoetingsruimte / lunchroom op de begane grond van gebouw 21
- postverwerking (haal- en brengservice)
- beheer van het terrein inclusief huismeester
- community development

Servicekosten

In het servicepakket (dat per gebouw kan verschillen) zijn in ieder geval de volgende leveringen en diensten opgenomen:

- voorschot warmte, elektra en water
- medegebruik van vergaderruimten en spreekkamers (o.b.v. fair use)
- buitenglasbewassing (4 x per jaar)
- schoonmaak algemene ruimten en sanitair (1 x per dag op werkdagen)
- jaarlijkse controle en onderhoud gebouw gebonden installaties
- jaarlijkse controle en onderhoud brandpreventiemiddelen
- afvalverwerking restafval, (vertrouwelijk) papier
- belastingen en heffingen zoals ozb, rioolheffing, waterschap, e.d.
- 5% administratiekosten over bovengenoemde posten

Huurgegevens

Huurprijs bedrijfsruimte - gebouw 12

€ 80,00 per m² per jaar te vermeerderen met btw.

Huurprijs parkeerplaatsen

€ 400,00 per plaats per jaar te vermeerderen met btw.

Voorschot Parkmanagement:

€ 12,00 per m² per jaar te vermeerderen met btw.

Voorschot servicekosten

€ 35,00 per m² per jaar te vermeerderen met btw.

BTW

Er wordt geopteerd voor een met btw belaste verhuur.

Huurtermijn

Vijf (5) jaar en telkens verlengingsperioden van vijf (5) jaar of afwijkende termijnen in overleg.

Opzegtermijn

Twaalf (12) maanden voorafgaande aan de expiratedatum, wederzijds opzegbaar.

Zekerheidsstelling

Waarborgsom ter grootte van 3 maanden huur inclusief servicekosten, parkmanagement en btw.

Indexering

Jaarlijks, per 1 januari, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI voor alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De huurprijs zal nimmer minder bedragen dan de huurprijs van het voorafgaande jaar.

Betalingen

Telkens per één maand vooruit.

Aanvaarding

Aanvaarding op korte termijn mogelijk.

Disclaimer

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

Kadastrale kaart



Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is te raadplegen op www.omgevingsloket.nl of ter inzage bij de gemeente.

Adres : Europaplein 1
Postcode / Plaats : 5684ZC Best

Gemeente : Best
Sectie : F
Nummer : 769

Plattegronden

gebouw 12 – begane grond

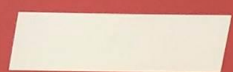




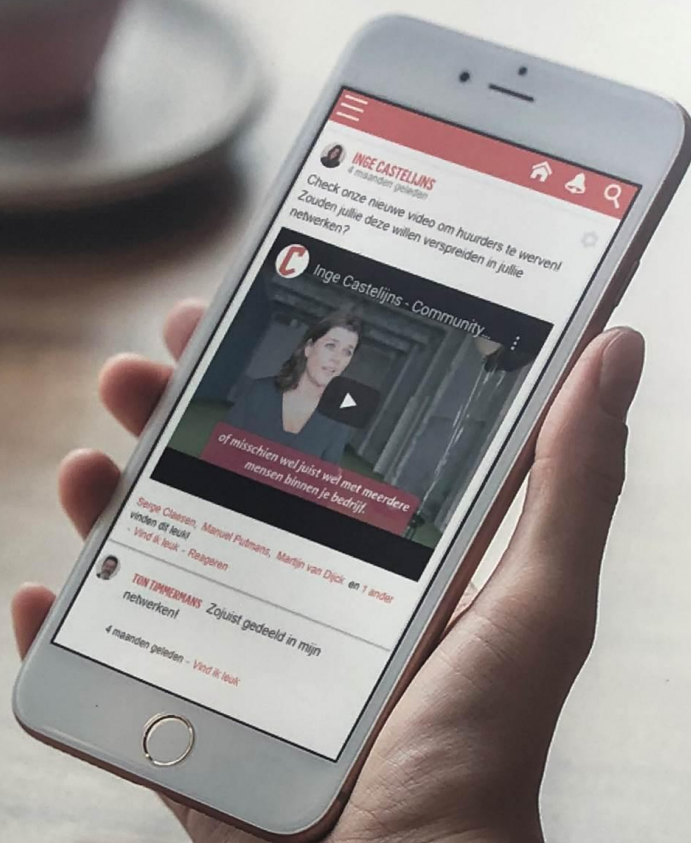






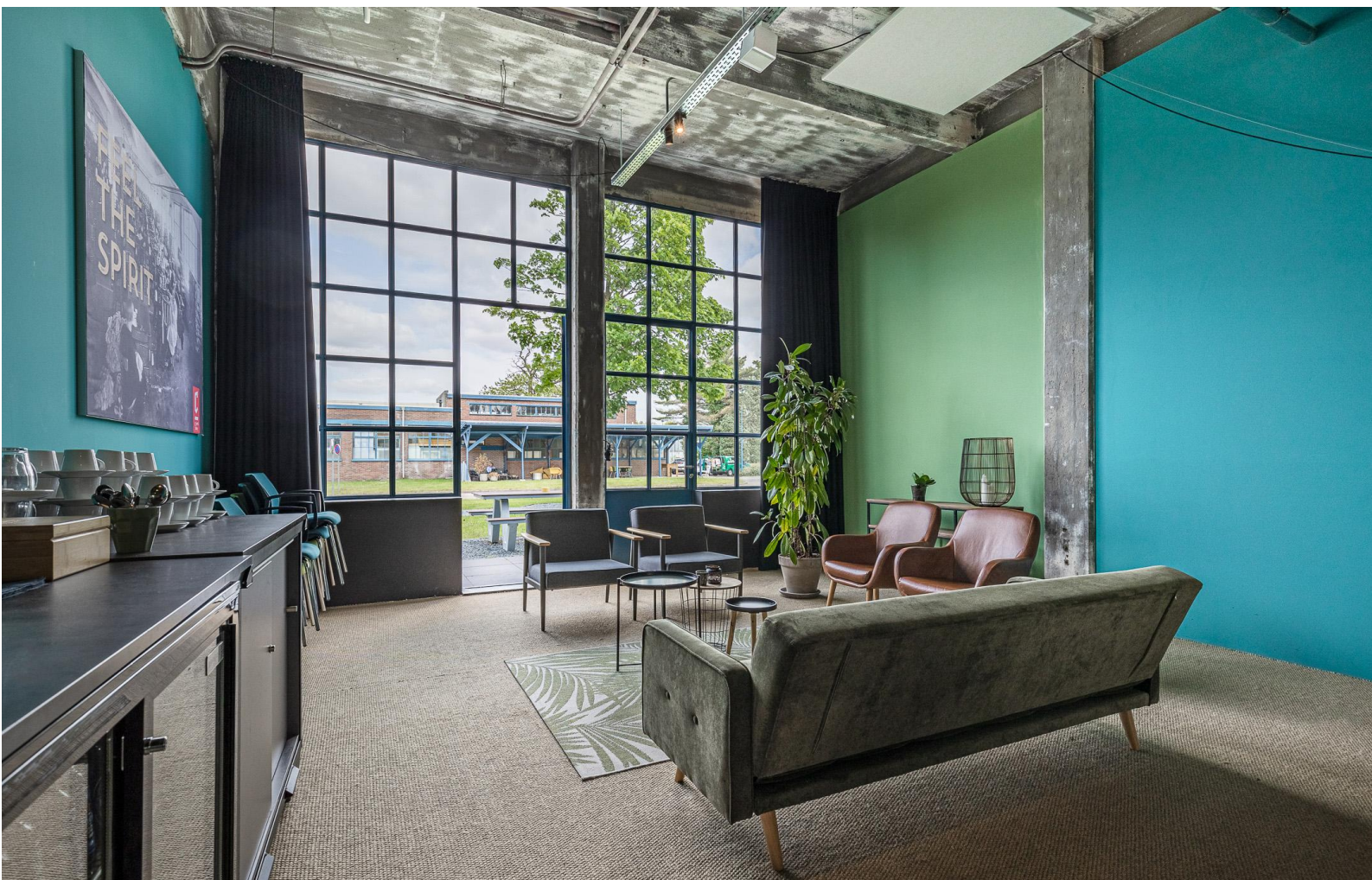


c-park
bata



DOWNLOAD NÙ
DE GRATIS APP

& STAY
CONNECTED







Emmasingel 13 | 5611 AZ Eindhoven
info@verschuuren-schreppers.nl
bedrijfsmakelaar.nu | 040 211 1112



Nederlands Register
Vastgoed Taxateurs



Disclaimer

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.