



**MINALE**  
PROJECTONTWIKKELING

## DE BUITENKANS

BEDRIJVENTERREIN BUITENVAART TE HOOGEVEEN  
NABIJ A37 & A28



# Inhoud



1. Het team 3



2. Gebouw 4



3. Tekeningen 5



4. Plattegrond & units 11



5. Locatie 13



6. Technische omschrijving 14



7. Optielijst meerwerk 16



8. Procesverloop & planning 17



# 1

## Het team

ONTWIKKELAAR



Minale Projectontwikkeling BV.  
Gruttostraat 75  
8446 HD Heerenveen

[www.minale.nl](http://www.minale.nl)  
[info@minale.nl](mailto:info@minale.nl)

BOUWBEDRIJF



Nieuwenhuis Bouwbedrijf  
Kalanderstraat 51  
7461 JL Rijssen

[www.bouwbedrijfnieuwenhuis.nl](http://www.bouwbedrijfnieuwenhuis.nl)  
[info@nieuwenhuisbouwbedrijf.nl](mailto:info@nieuwenhuisbouwbedrijf.nl)

MAKELAAR



Hentenaar Makelaardij  
Alteveerstraat 2  
7907 AA Hoogeveen

Heeft u vragen of bent u geïnteresseerd in dit project? Neem dan contact met ons op via:

[www.hentenaarmakelaardij.nl](http://www.hentenaarmakelaardij.nl)  
[hoogeveen@hentenaarmakelaardij.nl](mailto:hoogeveen@hentenaarmakelaardij.nl)  
0528-277001

MAKELAAR



Intermakelaars Bedrijfshuisvesting  
Donau 5 22  
7908 HA Hoogeveen

Heeft u vragen of bent u geïnteresseerd in dit project? Neem dan contact met ons op via:

[www.intermakelaars.nl](http://www.intermakelaars.nl)  
[hoogeveen@intermakelaars.nl](mailto:hoogeveen@intermakelaars.nl)  
0528-230230



# 2



## Gebouw

### BEMACHTIG BEDRIJFSRUIMTE OP DE LAATSTE KAVEL VAN BUITENVAART!

In Hoogeveen bieden wij een kwalitatief hoogwaardig en zeer uitgebreid uitgerust bedrijfsverzamelgebouw aan met een eigentijdse look. Het biedt de mogelijkheid tot het hebben van een eigen werkplek, opslagruimte en klantenontvangstruimte.

Het gebouw wordt op traditionele wijze gebouwd wat in de praktijk betekent dat het eindproduct van hoge kwaliteit zal zijn. Door het veelvuldig gebruik van ramen worden de bedrijfsunits als ruim en licht ervaren. Tevens worden de units in de basis al uitgerust met vele gemakken die normaliter als 'meerwerk' beschouwd worden. Denk hierbij aan een verdiepingsvloer en trap voor de bedrijfsunits, elektrische overheaddeur met vensters, ramen op de eerste verdieping inclusief een draai-/kiepraam voor de bedrijfsunits, transparante toegangsdeuren naar de bedrijfsunits

en loopdeuren in de overheaddeuren van opslagunits.

Het multifunctionele uitgangspunt van het gebouw draagt bij aan het creëren van diversiteit aan ondernemers en een constante bedrijvigheid rond het gebouw.

Het gebouw heeft een bruto vloeroppervlakte van 2570 m<sup>2</sup> verdeeld over 12 bedrijfsunits en 4 opslagunits. De formaten van de ruimtes variëren vanaf 74 m<sup>2</sup> tot aan 239 m<sup>2</sup>. Het combineren en samenvoegen van meerdere units is in overleg mogelijk. Alle bedrijfsunits zijn in het bezit van 2 tot 3 eigen parkeerplaatsen. Daarnaast zijn er nog 17 algemene parkeerplaatsen beschikbaar verdeeld over verschillende plaatsen op het terrein.

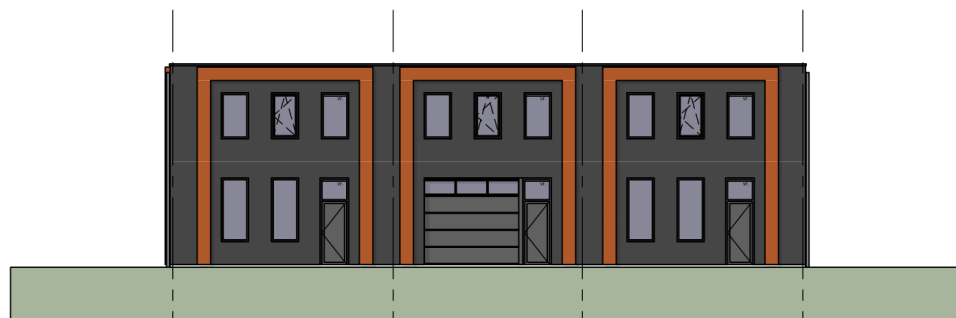
Standaard worden de units casco opgeleverd waarbij zij al worden voorzien van vele gemakken. Mogelijke meerwerkopties zijn in deze brochure ook te vinden en in overleg met het bouwbedrijf is turn-key of een maatwerkplan ook mogelijk.



# 3



## Tekeningen



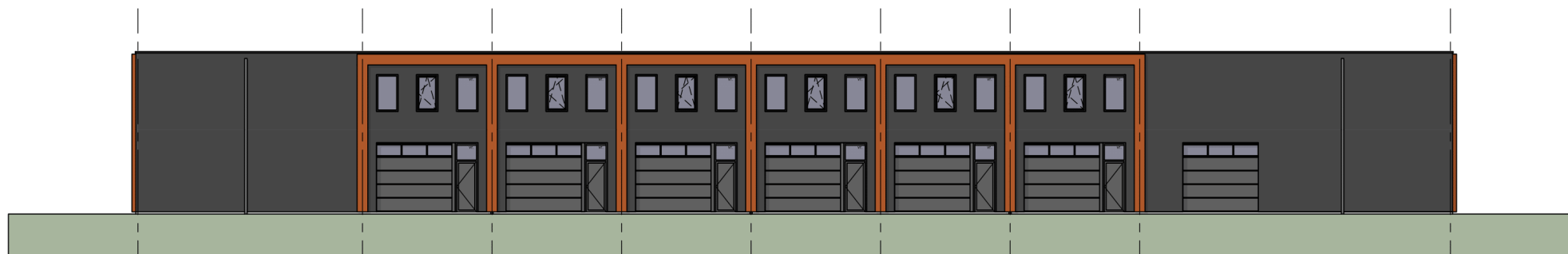
Vorgevel



Achtergevel



Rechter zijgevel



Linker zijgevel

# 3



## Tekeningen



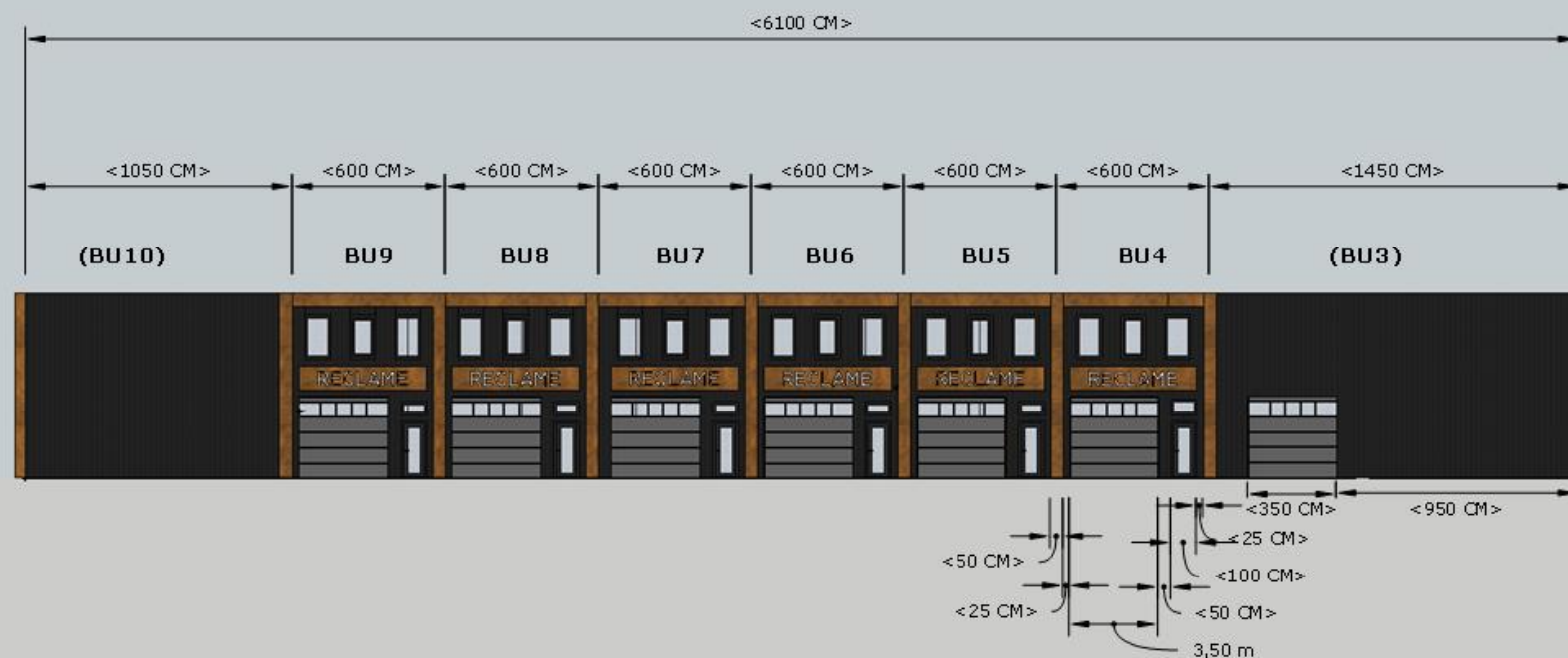


# 3



## Tekeningen

### LINKER ZIJGEVEL



# 3



## Tekeningen

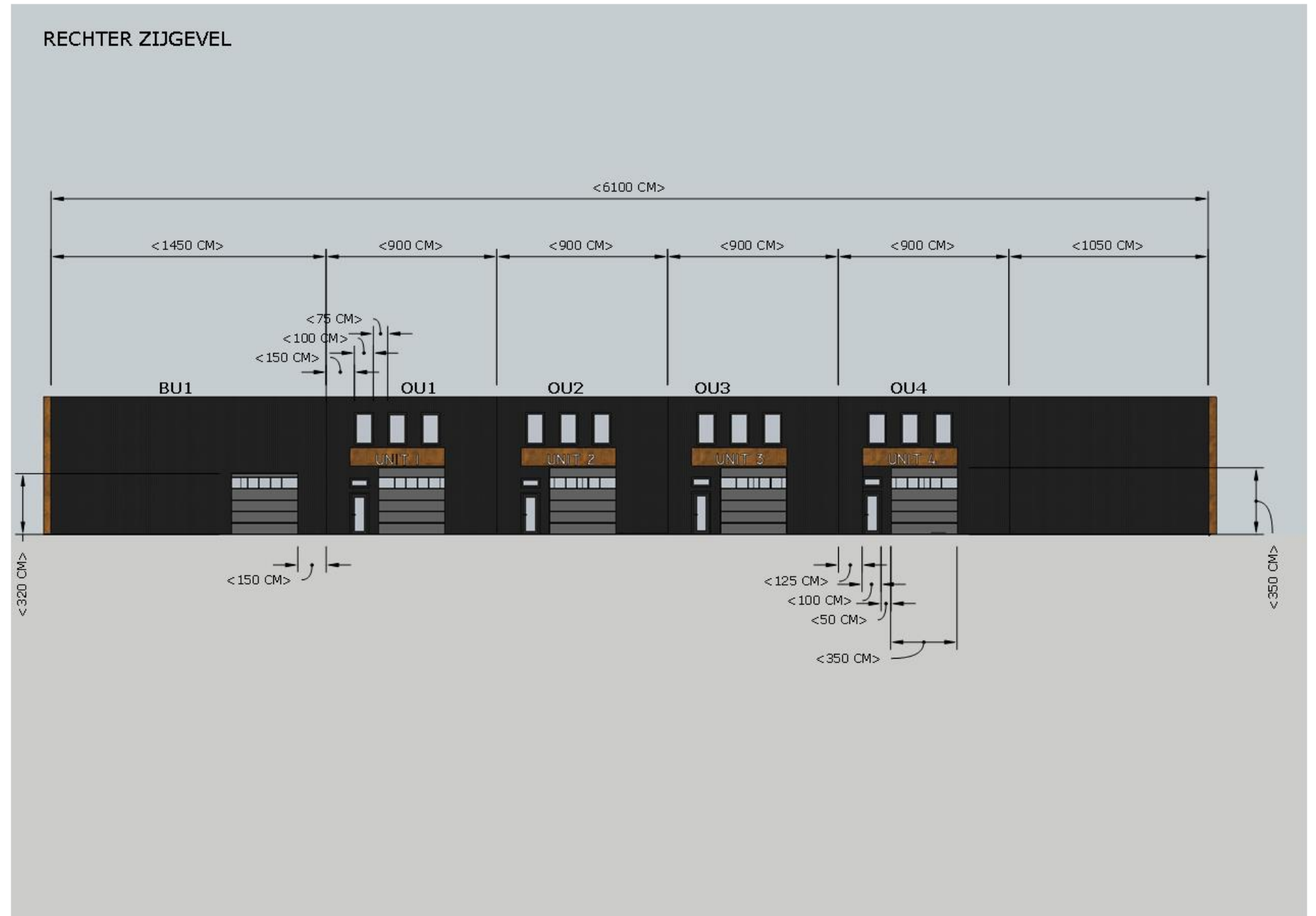




# 3



## Tekeningen







RECLAME

RECLAME

RECLAME

RECLAME

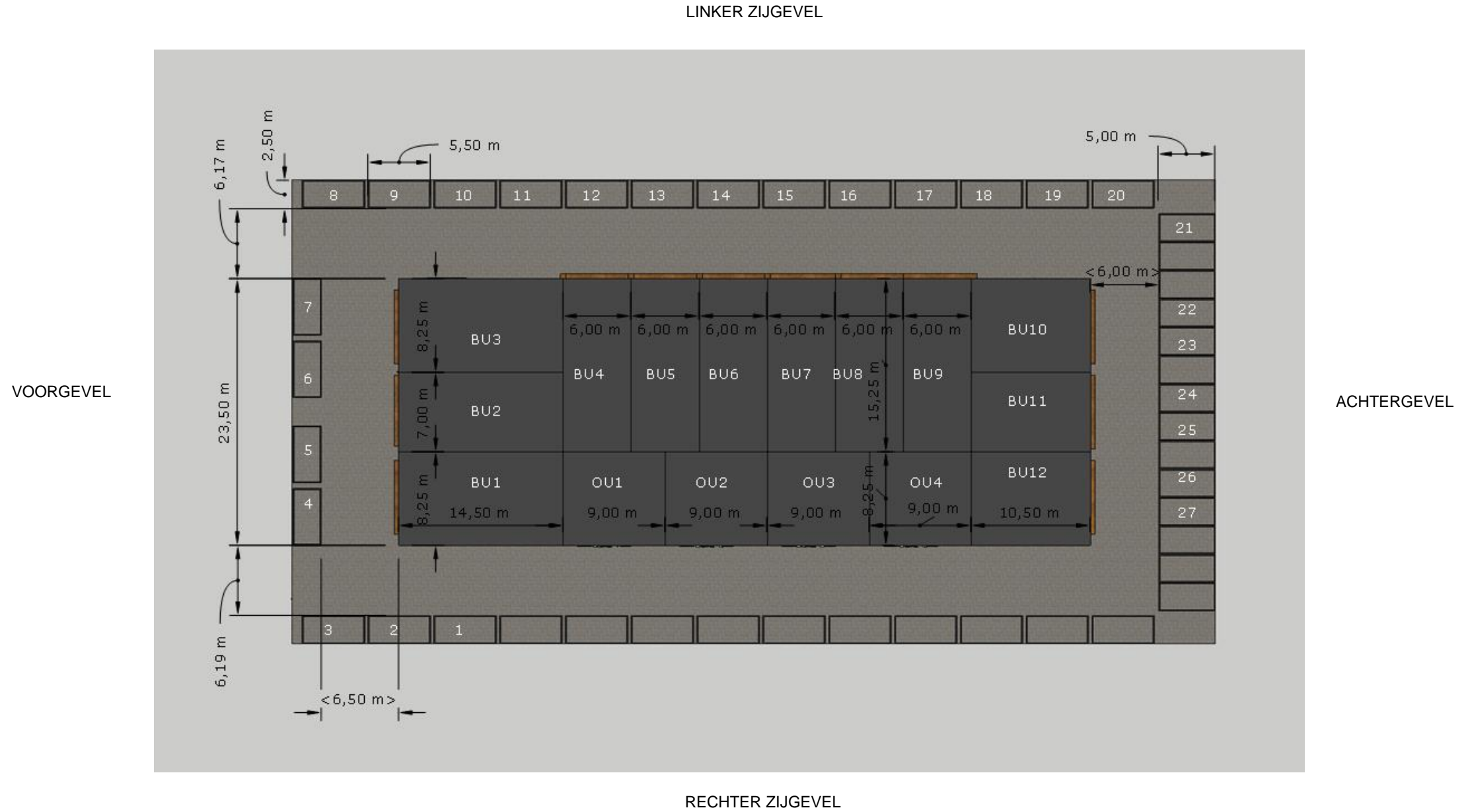
RECLAME

RECLAME



# 4

## Plattegrond & units







# Plattegrond, units & prijzen

## KOSTENSPECIFICATIE

### KOSTEN INBEGREPEN IN DE PRIJS:

De volgende kosten zijn inbegrepen in de prijs per unit zoals hiernaast vermeld staat;

- Grondkosten
- Bouwkosten
- Notariële kosten overdracht
- Kadastrale inschrijvings- en inmeetkosten
- Honorarium architect
- Honorarium constructeur
- Sonderingskosten
- CAR-verzekering t/m oplevering

### KOSTEN NIET INBEGREPEN IN DE PRIJS:

De volgende kosten zijn niet meegenomen in de prijs en dienen door de koper zelf nog betaald te worden indien van toepassing;

- BTW
- Aansluitkosten nutsvoorzieningen
- Kosten hypotheekakte, taxatie & hypotheekrente
- Meerwerkopties

## UNITVERDELING

Onderstaande tabellen geven de verdeling van de units weer met daarbij de totale oppervlakte, eventuele eigen parkeerplaatsen en de prijs.

BEDRIJFSUNITS				OPSLAGUNITS		
Unit	Totaal m2 (incl. verdieping)	Parkeerplaatsen	Prijs excl. BTW (V.O.N.)	Unit	Totaal m2	Prijs excl. BTW V.O.N.
BU1	239	1,2,3	189.000,-	OU1	74	75.000,-
BU2	203	4,5,6	159.000,-	OU2	74	75.000,-
BU3	239	7,8,9	189.000,-	OU3	74	75.000,-
BU4	183	10,11	139.000,-	OU4	74	75.000,-
BU5	183	12,13	139.000,-			
BU6	183	14,15	139.000,-			
BU7	183	16,17	139.000,-			
BU8	183	18,19	139.000,-			
BU9	183	20,21	139.000,-			
BU10	173	22,23	129.000,-			
BU11	147	24,25	109.000,-			
BU12	173	26,27	129.000,-			



# 5

## Locatie

### GUNSTIG GESITUEERD MET VERBINDINGSWEGEN NAAR ALLE HOEKEN VAN HET LAND.

Het bedrijfsverzamelgebouw is gunstig gelegen op bedrijventerrein Buitenvaart te Hoogeveen. Het bedrijventerrein ligt rechtstreeks aan de A37 welke een verbinding van Hoogeveen richting Emmen en Duitsland biedt.

Nabij het bedrijventerrein is de A28 gesitueerd. Deze biedt een snelle verbinding richting Groningen, of naar het zuiden richting Zwolle, Amersfoort en Utrecht.

Bedrijventerrein Buitenvaart is in de laatste jaren sterk ontwikkeld. Het bedrijfsverzamelgebouw komt dan ook op de laatste beschikbare kavel te staan.





# 6



## Technische omschrijving

### BESTEMMING

Het bestemmingsplan van “Buitenvaart I, 2012” is van toepassing. Er mogen bedrijven behorende tot milieucategorie 1 t/m 3.2 vestigen. Het bestemmingsplan is in te zien op:

[https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0118.BP20128022001-OH01/r\\_NL.IMRO.0118.BP20128022001-OH01\\_2.6.html](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0118.BP20128022001-OH01/r_NL.IMRO.0118.BP20128022001-OH01_2.6.html)

### PEIL & UITZETTING

Het peil 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 Hoogeveen vastgesteld.

### GRONDWERK

Het maaiveld is aangenomen op straatniveau. Het vloerpeil is aangenomen op straatniveau + 20cm. In het grondwerk zal ook buitenriolering, hemelwaterafvoeren en vuilwaterafvoer worden meegenomen. Eventuele aansluitkosten op het openbaar riool die door Gemeente Hoogeveen worden berekend zijn niet opgenomen in de koopsom en zijn voor de koper.

### TERREIN EN HEKWERK

De grond rond het gebouw wordt volledig afgewerkt met bestrating. De bestrating bestaat uit grijze betonklinkers met antraciet-kleurige parkeervakken. De bestrating wordt op afschot gelegd naar de buitenkant en straatkolken toe. De benodigde afwatering, opsluitbanden en aanduiding parkeervakken zullen geplaatst worden.

Het terrein zal afgeschermd worden met een spijlenhekwerk welke rondom de kavel geplaatst wordt. Doormiddel van een schuifpoort is het mogelijk de kavel te betreden. Het toevoegen van een elektrisch systeem kan door individuele kopers of vanuit de VvE met Nieuwenhuis Bouwbedrijf besproken worden

### FUNDERING EN CONSTRUCTIE

Het gebouw wordt geplaatst op heipalen met daaroverheen een balkfundering van beton. De hoofddraagconstructie van het gebouw zal bestaan uit stalen elementen. Ten behoeve van de overspanning van de dakplaten zijn stalen dakliggers opgenomen. De staalconstructie wordt in zijn geheel behandeld met een epoxy zinkfosfaat coating met een minimale dikte van 80 µm, Hierbij wordt er rekening gehouden met alle eisen op het gebied van brandveiligheid en brandwerendheid. De binnenwanden tussen de verschillende units zijn uitgevoerd in kalkzandsteen met een dikte van 150/214 mm. Dit zijn tevens dragende wanden. De casco oplevering van de wanden zijn kale kalkzandsteen wanden. De hoogte van het gebouw bedraagt 7,4 meter.

### VLOEREN

De beganegrondvloer zal een gewapende monoliet betonvloer zijn welke monoliet glad en strak is afgewerkt. De vloer is afgewerkt met een slijtlaag van kwartsmengsel. Onder de monolietvloer bevindt zich de vloerisolatie van polystyrene. De maximale belasting van de vloer is 1500 kg/m<sup>2</sup>.

De verdiepingsvloeren in de bedrijfsunits bestaan uit een kanaalplaat afgewerkt met een zandcement dekvloer. De maximale belasting van de verdiepingsvloer is 250 kg/m<sup>2</sup>.

### GEVELS

De gevels zijn vervaardigd uit horizontaal gemonteerde sandwichpanelen met golfprofiel. Deze zijn samengesteld uit een stalen buitenplaat in antraciet. Vervolgens is er van binnen een isolatiekern te vinden met een RC-waarde van 4,7 m<sup>2</sup> k/w. Achter de isolatiekern bevindt zich de stalen binnenplaat met coating in de kleur Ral 9002.

### HET DAK

De dakplaten zijn uitgevoerd in sendzimir verzinkte geprofileerde platen, type 106R/750 of 135R/930 met een

dikte van 0,75mm. Op het dak wordt PS-isolatie toegepast met een RC-waarde van  $\geq 6,3$  m<sup>2</sup>.K/W. Het dak is voorzien van een kunststof dakbedekking met een garantie van 10 jaar.

In het dak zal voor elke unit 3 doorvoeren opgenomen worden. Deze kunnen gebruikt worden voor een mechanische ventilatie/airco/zonnepanelen/warmtepomp. (deze apparatuur is niet opgenomen in de koopprijs, wel mogelijk om in samenspraak met het bouwbedrijf te regelen) Het dak is op afschot gelegd. Hierdoor wordt er bij normaal gebruik en onderhoud geen lekkage ondervonden door opgehoopt vuil. De afwatering wordt vervolgens geregeld met traditionele hemelwaterafvoeren.

### KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

De buitenkozijnen zullen uitgevoerd worden in kunststof met een KOMO-keurmerk. De toegangsdeuren naar de bedrijfsunits zijn gemaakt van houten kozijnen. Het hang- en sluitwerk voldoet hierbij aan inbraakwerendheidsklasse 2. De onderdorpels van de buitendeurkozijnen worden uitgevoerd in slijtvaste kunststof.

De overheaddeuren zullen elektrisch bediende dubbelwandig geïsoleerde metalen overheaddeuren zijn met een glasstrook tbv extra licht. De afmetingen van de overheaddeuren van de bedrijfsunits zijn 3,5x3,2m. De buitenzijde is gecoat in een door de leverancier standaard uitgevoerde RAL-kleur. De afmetingen van de overheaddeuren van de opslagunits zijn 3,5x3,5m. De buitenzijde is gecoat in een door de leverancier standaard uitgevoerde RAL-kleur.

Alle bedrijfsunits zullen voorzien zijn van een elektrische overheaddeur, aparte loopdeur met glas en 3 ramen op de 1e verdieping waarvan twee met ventilatierooster en één een draai-kiepraam is. Bedrijfsunit 1 en 3 bevatten 2 extra ramen op de begane grond aan de voorzijde van het gebouw. De bedrijfsunits zullen op de toegangsdeuren voorzien worden van een sticker tbv het huisnummer.



# 6



## Technische omschrijving

De opslagunits worden standaard voorzien van een elektrische overheaddeur met daarin een loopdeur. Op de 1e verdieping bevatten de opslagunits 3 ramen met een ventilatierooster. De opslagunits zullen op de overheaddeuren voorzien worden van een sticker tbv het huisnummer. Alle beglazing is intgevoerd in blank isolerend glas conform NEN 2608. De U-waarde is  $\leq 1,2$  W/m<sup>2</sup>K.

### TRAPPEN

In de bedrijfsunits is vanwege de verdiepingvloer ook standaard een vurenhouten dichte trap aanwezig. De trap bevat mdf-stootborden en op elke trede een slijtstrip tbv de veiligheid. Muurleuningen, traphekken en balustrade worden er los bij geleverd zodat de koper er zelf voor kan kiezen om deze wel/niet te plaatsen. Alle houten onderdelen zijn standaard 1x wit gegrond in de fabriek.

### VENTILATIE

Dankzij ventilatieroosters in de kozijnen kan de ventilatie in de units zelf geregeld worden. Tevens worden er bij elke unit drie dakdoorvoeren gemaakt zodat er eventueel een mechanische ventilatiebox geplaatst kan worden of zelfs airconditioning geplaatst kan worden. Doormiddel van de draai-kiepramen in de bedrijfsunits kan de luchtdoorstroom op een snelle wijze extra beïnvloed worden.

### LEIDINGWERK

In alle bedrijfs- en opslagunits wordt afgedopt het leidingwerk ten behoeve van watertoe- en afvoer aangebracht. In overleg is het plaatsen van leidingwerk tbv een keuken en/of toilet mogelijk of is het leidingwerk te verplaatsen naar een ander gedeelte van de unit dan de standaard plaats. De kosten van het standaard beschreven leidingwerk is inbegrepen in de koopsom. Het afsluiten van een contract met leveranciers is voor eigen verantwoordelijkheid en de kosten daarom voor de koper.

### ELEKTRA AANSLUITINGEN

Elke unit zal een elektra-installatie conform NEN 1010 krijgen. Er zullen meterkastvloerplaten met mantelbuizen

© 2021 MINALE Projectontwikkeling B.V. Alle rechten voorbehouden

aangebracht worden. De meterkast bestaat uit de volgende onderdelen; groepenkast met een hoofdschakelaar met 3x25A, 1 aardlekautomaat 400V/16A, 2 aardlekautomaten 230V/16A, 1 aarding voor de meterkast. 1 aansluitpunt voor de overheaddeur, 1 kracht wandcontactdoos 400V/16A, 1 buitenverlichtingsarmatuur met schemerschakelaar en 1 loze leiding naar buiten ten behoeve van oplaadpalen.

De kosten die komen kijken bij het aanbrengen van de “basis elektra-installatie” zoals hiervoor beschreven is inbegrepen in de koopsom. Het afsluiten van een contract met leveranciers is voor eigen verantwoordelijkheid en de bijbehorende kosten zijn voor de koper.

### RECLAME

Om te zorgen dat het gebouw een eenduidig geheel vormt is ervoor gekozen bij elk van de units enkel boven de overhead- en toegangsdeur op het daarvoor bestemde vlak reclame toe te staan. Het is niet toegestaan om reclame elders op de gevels te bevestigen.

### AFWERKINGSNIVEAU

Alle ruimten worden standaard casco opgeleverd. Dit geeft de toekomstige eigenaar de mogelijkheid om de unit naar eigen wens en smaak in te richten. Hierbij kan er gedacht worden een muur- en vloerafwerking of het plaatsen van tussenmuren of voorzieningen. Eventuele functieveranderingen die een koper wenst door te voeren in de ruimte zijn voor verantwoordelijkheid van de koper zelf evenals de daarbij behorende te regelen vergunningen en benodigde installaties.

### GARANTIES

Het bouwbedrijf werkt volgens het U.A.V.-2012 en neemt deze voorwaarden ook op in de aannemingsovereenkomst. Bijbehorende garanties volgens het U.A.V. worden door het bouwbedrijf gehanteerd.

### VERENIGING VAN EIGENAREN

Het gebouw wordt gedeeld door meerdere eigenaren. Om

in ieders belangen te voorzien alsmede het onderhoud en van het gebouw te waarborgen wordt er een Vereniging van Eigenaren (VvE) opgericht. Vanuit de ontwikkelaar wordt er een beheerder aangesteld welke de VvE zal helpen oprichten en de VvE in beheer neemt vanaf oprichting tot aan een jaar na oplevering. Daarna is de vereniging er eventueel vrij in om zelf een andere beheerpartij te kiezen voor de VvE. Het gemeenschappelijk terrein om het gebouw heen, alsmede de parkeerplaatsen welke niet in bezit zijn van een specifieke koper worden in het eigendom en beheer van de VvE gegeven.

Bij eigendomsoverdracht van het appartementsrecht is de koper een eerste bijdrage verschuldigd ter hoogte van één jaarbijdrage (conform aanvangsbegroting) verschuldigd aan de vereniging. Tijdens de eerste ledenvergadering zullen voor de daaropvolgende jaren begrotingen, termijnbedragen en termijnen worden vastgesteld.

### PARKMANAGEMENT

Parkmanagement Buitenvaart, afgekort als PMBV, vertegenwoordigt de gezamenlijke belangen van haar leden op bedrijventerrein Buitenvaart te Hoogeveen. PMBV is in december 2004 opgericht. Alle nieuwe kopers van een perceel op Buitenvaart betalen een bijdrage en zijn daardoor lid van de PMBV. Deze bijdrage is afhankelijk van de kavelgrootte. Door uw lidmaatschap kunt u gebruik maken van de diensten en raamcontracten van PMBV. PMBV heeft een dagelijks bestuur, bestaande uit een aantal onderNemers op de Buitenvaart.

### TEKENINGEN & TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Alle 3d-tekeningen en omschrijvingen zoals weergegeven in deze brochure zijn bedoeld als impressie van het te bouwen gebouw. Ze zijn zorgvuldig samengesteld om een goed beeld te schetsen van het project. Er kunnen echter geen rechten aan ontleend worden. Definitieve tekeningen evenals een technische omschrijving zullen onderdeel uitmaken van de aannemingsovereenkomst.

# 7



## Optielijst meerwerk

### PERSOONLIJK PLAN

Bij het aankopen van één of meerdere units kan er met Bouwbedrijf Nieuwenhuis contact opgenomen worden om alle meerwerkopties te bespreken. Bouwbedrijf Nieuwenhuis is specialist in het adviseren en aanbieden van de juiste opties afhankelijk van het gebruik dat een gebruiker voor ogen heeft. In de basis zitten al veel eigenschappen in de units verwerkt welke het gebruiksgemak ten goede komen. Denk hierbij aan elektrische overheaddeuren, de

aanwezigheid van veel ramen, een meterkast obv NEN 1010 en standaard een verdiepingsvloer in de businessunits. (zie ook; Technische omschrijving) Onderstaande tabel geeft een impressie van veelvoorkomende meerwerkopties. In samenspraak met Bouwbedrijf Nieuwenhuis is echter nog veel meer mogelijk afhankelijk van uw eigen wensen.

### MEERWERKOPTIES

Nr	Optie	Omschrijving	Prijs
1	Afstandsbediening	Het leveren van een afstandsbediening voor de overheaddeur	€60,- p/stuk
2	Gevelwijziging	Overheaddeur weglaten en vervangen door 2 ramen op dezelfde wijze als dat de voorgevel van unit 1 en 3 vormgegeven zijn	€3.011,50 p/unit
3	Afvoerpunt	Het laten plaatsen van een extra afvoerpunt, bijvoorbeeld tbv een pantry	€602,50 p/unit
4	Mechanische ventilatieunit	Het leveren en plaatsen van een mechanische ventilatieunit bij de vooraf aangebrachte dakdoorvoeren van een unit	€2.126,- p/unit
5	Vorbereiding vloerverwarming begane grond	Het laten storten van buizen tbv vloerverwarming. (zonder het plaatsen van een verdeler of aansluiting)	€40,55 p/m <sup>2</sup>
6	Koppelen units	Het koppelen van meerdere units tot één unit waardoor tussenmuren komen te vervallen (aanpassingen tbv de constructie zijn mogelijk vereist)	Prijs op aanvraag

# 8



## Procesverloop & planning

### REALISATIE

De realisatie van het project wordt in gang gezet zodra voor 70% een koop-/aannemingsovereenkomst is getekend.

### ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Indien voor 1 mei 2022 niet voor 70% een koop- en aannemingsovereenkomst is getekend, kan de ontwikkelaar zonder verdere consequenties ontbinden. Tevens kan de ontwikkelaar de gesloten koop-/aannemingsovereenkomsten zonder verdere consequenties ontbinden indien er geen definitieve bouwvergunning wordt afgegeven door de gemeente.

Ook kunnen wijzigingen in het ontwerp en/of toe te passen materialen en/of toe te passen constructies en/of installaties welke gewenst worden door de gemeente aanleiding geven de verkoopprijzen aan te passen. Mocht dit leiden tot een prijsverhoging dan is de koper gerechtigd de koop-/aannemingsovereenkomst zonder verdere consequenties te ontbinden.

### BESTEMMING

Een koper is vrij om meerdere units te kopen en kan deze in overleg met het bouwbedrijf koppelen naar wens. Het totaal aantal te bouwen units bedraagt 16, waarvan 12 bedrijfsunits en 4 opslagunits.

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

De koper mag op basis van de koop-/aannemingsovereenkomst de gekochte bedrijfsunit pas verkopen als de ontwikkelaar alle bedrijfsunits heeft

verkocht of met schriftelijke toestemming van de ontwikkelaar.

Het gebruik van de units kan binnen de kaders van het bestemmingsplan “Buitenvaar I – 2012” plaatsvinden.

### BETALING

Bij overdracht van de appartementsrechten zal de koper gelijk betalen voor de grond en andere bijkomende kosten. Het betalen van de aanneemsom voor het bouwen van de units zal in termijnen geschieden. Deze termijnen staan uiteengezet in de aannemingsovereenkomst.

### PLANNING

Tijdens de verkoop zal de aanvraag van de bouwvergunning volledig voorbereid worden. Zodra de realisatie voor het project kan starten (zie “realisatie”) wordt de officiële aanvraag voor de bouwvergunning ingedient. Deze heeft een maximale doorlooptijd van maximaal 14 weken.

Tevens ontvangt u van de notaris een concept akte van levering en de datum van de overdracht.

De oplevering vindt plaats na een bouwtijd van maximaal 150 werkbare werkdagen na gereedkoming vanaf start bouw.

Start bouw indicatie 1<sup>e</sup> helft 2022.