



DE MEERN

Strijkviertel 55-57 - Oudenrijn



MAAK KENNIS MET BASE PROJECTONTWIKKELNG

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
13	TEKENINGEN
18	LOCATIE
19	SITUATIE
20	KOOPSOMMEN & BIJKOMENDE KOSTEN
21	MEERWERKOPTIES
22	TECHNISCHE INFORMATIE
24	PROCES & PLANNING

BASE & PARTNERS



Nieuwenhuis Bouw

Kalanderstraat 51
7461 JL Rijssen

www.nieuwenhuisbouw.nl
pnolten@nieuwenhuisbouw.nl



BASE Projectontwikkeling B.V.

Gladsaxe 25
7327 JZ Apeldoorn

www.baseprojectontwikkeling.nl
Jpieterson@baseprojectontwikkeling.nl



Waltmann Bedrijfshuisvesting

Maliebaan 71
3581 CG Utrecht

www.waltmann.nl/bedrijfshuisvesting
bedrijven@waltmann.nl



HET PROJECT

Aan De Strijkviertel 55-57 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 € 229.950,- 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, gecombineerd met houten/composieten elementen. De units worden casco opgeleverd, maar onderscheiden zich door de hoogwaardige bouwkwaliteit en praktische voorzieningen die direct zorgen voor een professionele uitstraling. De units worden uitgevoerd met onder andere:

- ✓ 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 2.072 m², verdeeld over 18 bedrijfsunits. Er zijn vijf type units beschikbaar, met oppervlaktes van 114,6 m² tot en met 121,4 m². Indien gewenst kunnen units worden samengevoegd of gecombineerd om een grotere bedrijfsruimte te creëren. Daarnaast beschikt elke unit over een of twee eigen parkeerplaatsen op eigen terrein, wat bijdraagt aan het gebruiksgemak.

De units worden casco opgeleverd met een solide bouwkundige basis en een hoogwaardige uitstraling. Voor kopers is er de mogelijkheid om te kiezen uit een aantal vooraf vastgestelde meerwerkopties, zoals extra raampartijen of installatietechnische voorbereidingen. Deze uitbreidingen zijn zorgvuldig samengesteld om in veelvoorkomende wensen te voorzien.















TEKENINGEN



VOORGEVEL

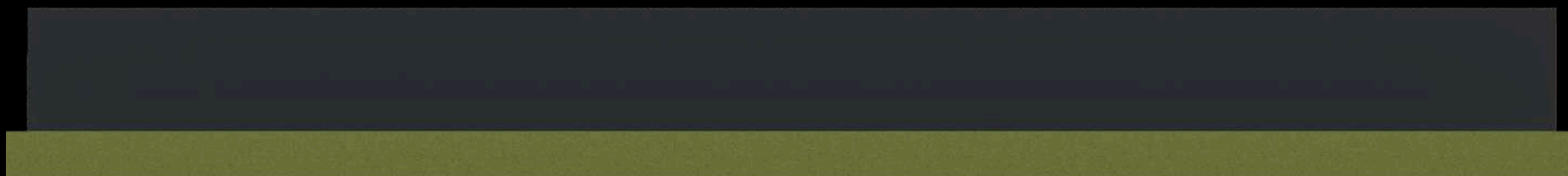


RECHTER ZIJGEVEL

TEKENINGEN

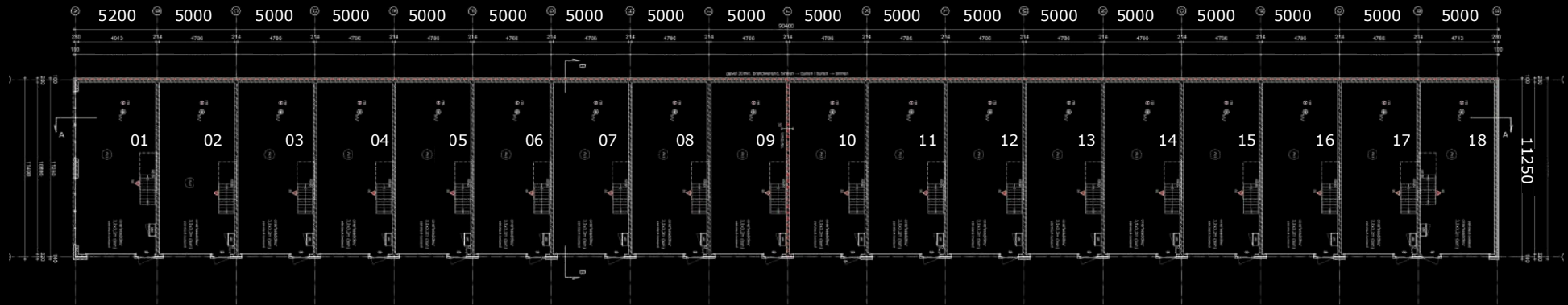


ACHTERGEVEL

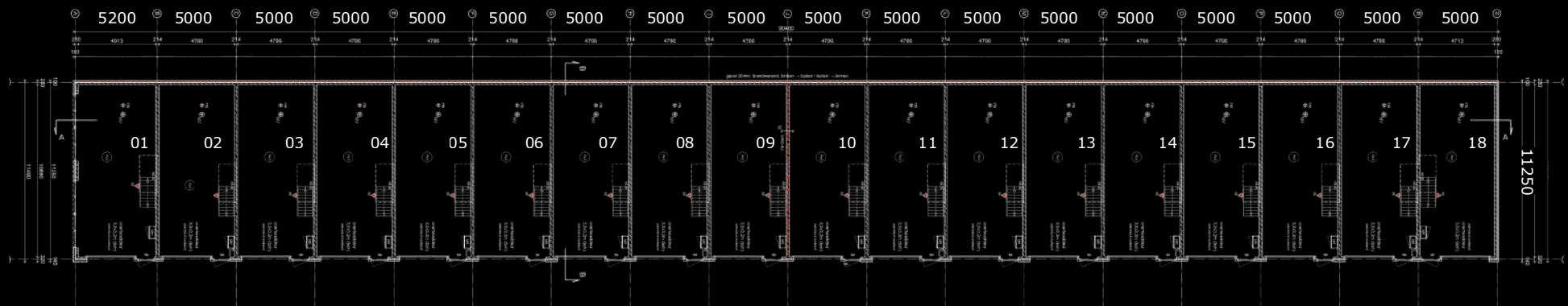


LINKER ZIJGEVEL

TEKENINGEN

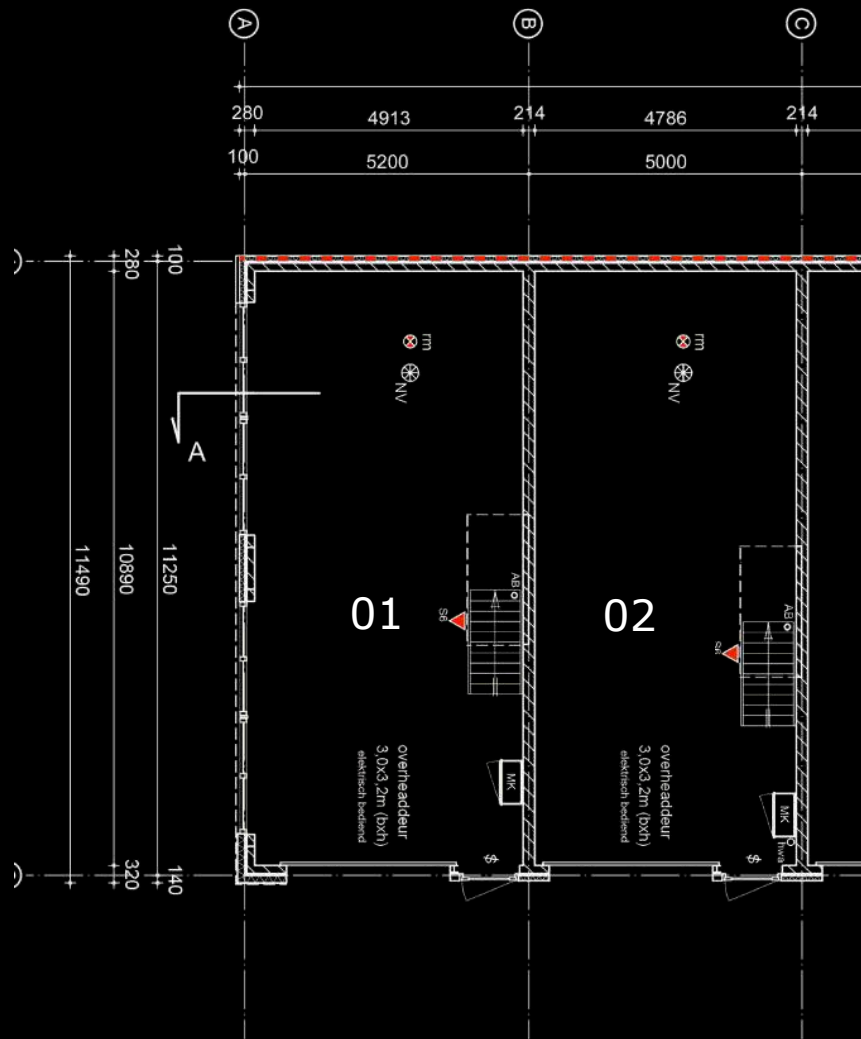


BEGANE GROND

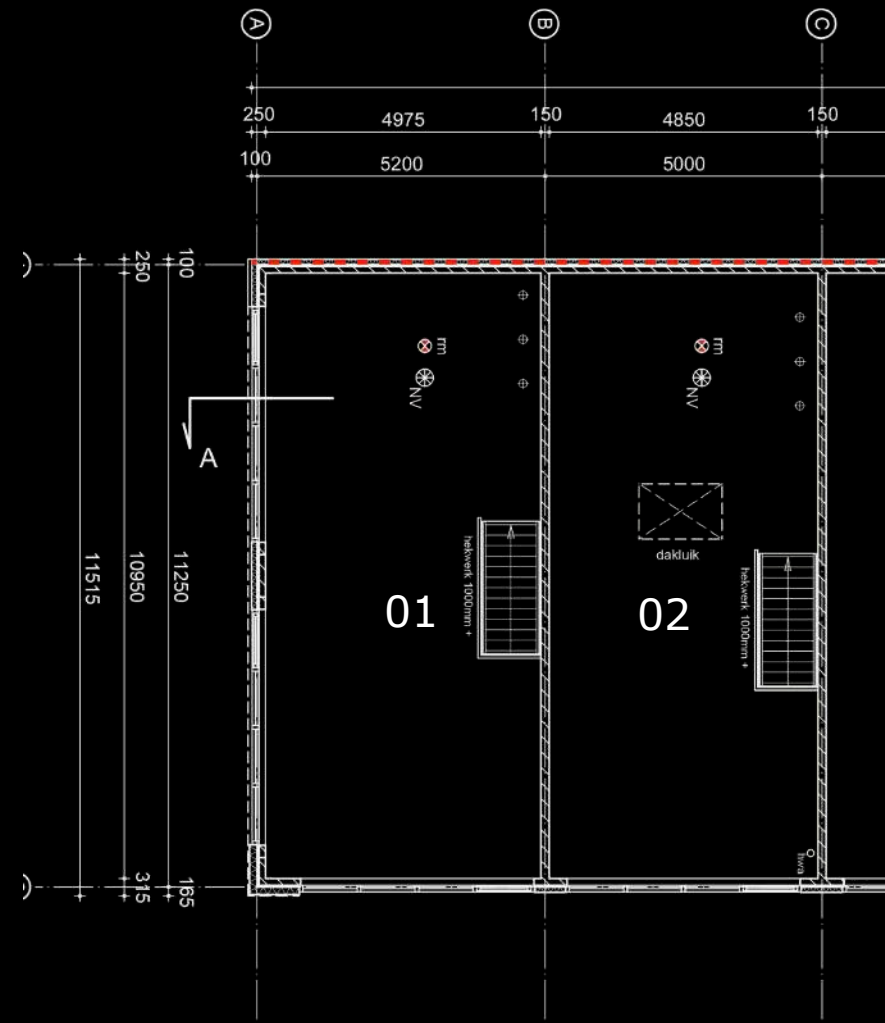


EERSTE VERDIEPING

TEKENINGEN

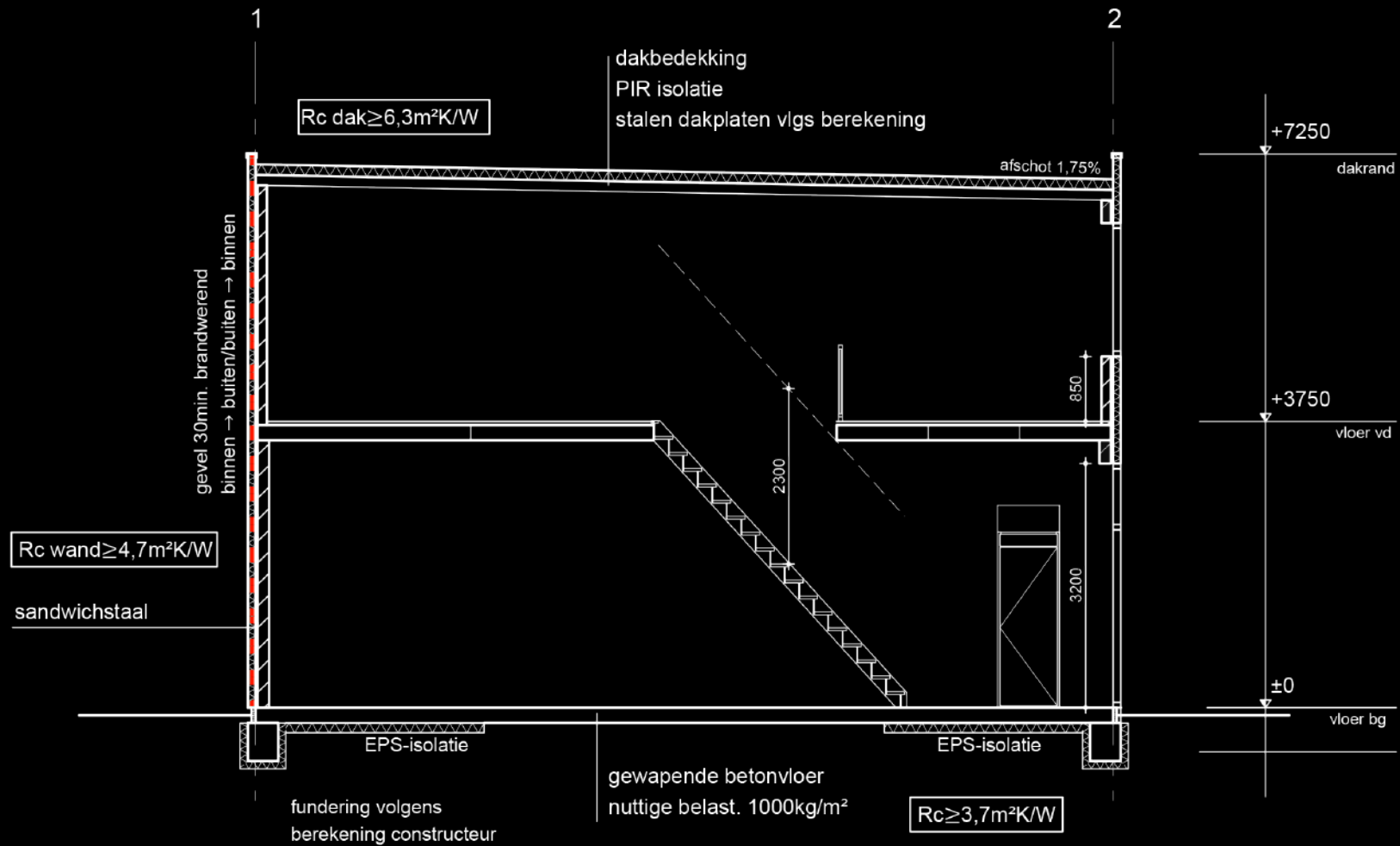


BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING

TEKENINGEN

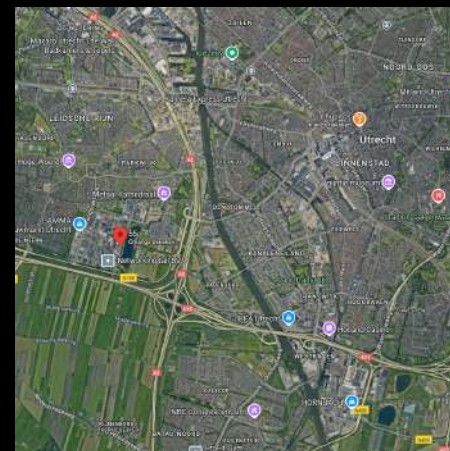


DOORSNEDE

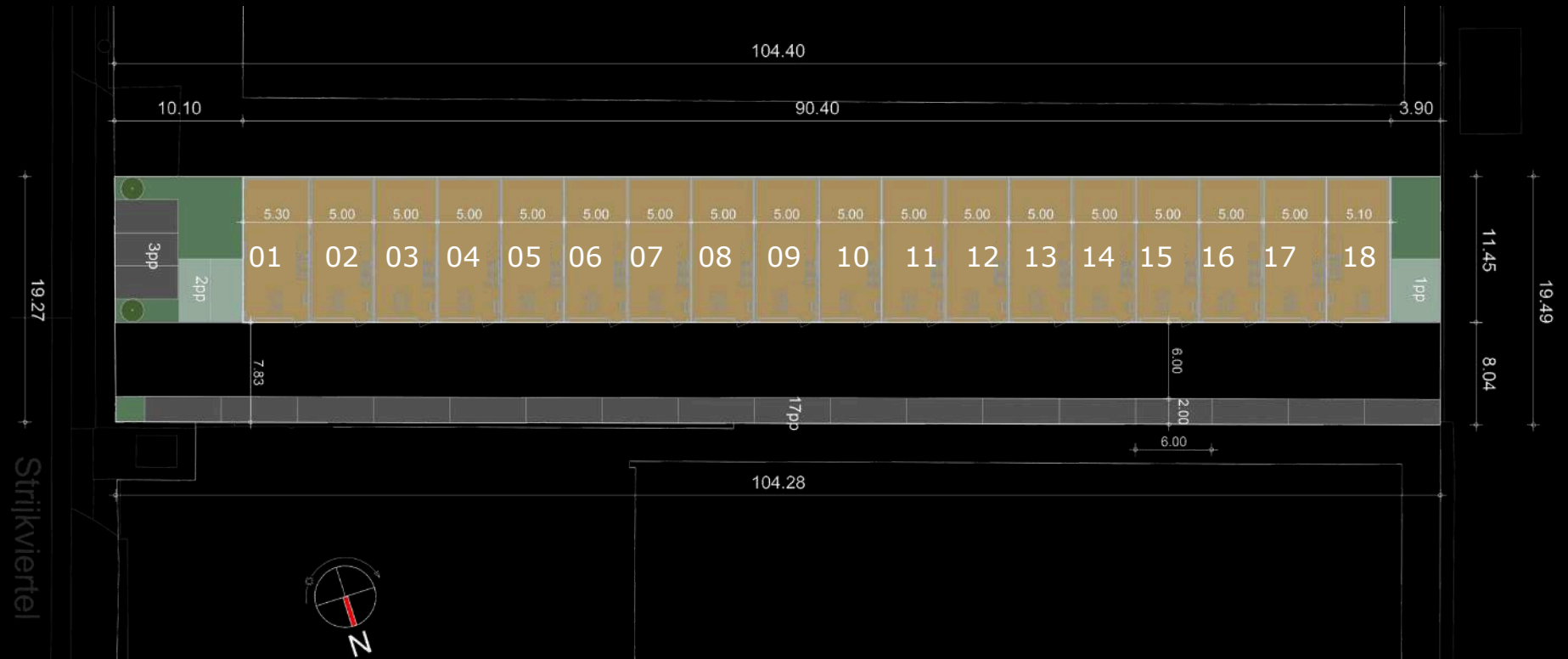
LOCATIE

Het bedrijfsverzamelgebouw is strategisch gelegen op bedrijventerrein Oudenrijn in De Meern, direct ten westen van Utrecht. Dankzij de uitstekende ontsluiting via zowel de A12 als de A2 (beide circa 4 minuten rijden) is er sprake van een optimale bereikbaarheid per auto richting Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Arnhem.

Bedrijventerrein Oudenrijn kenmerkt zich door een brede mix van bedrijven uit de handel, transport en industrie. Het terrein is zorgvuldig ingericht volgens een beeldkwaliteitsplan met heldere stedenbouwkundige richtlijnen, wat bijdraagt aan een professionele en representatieve uitstraling. Deze combinatie van centrale ligging, hoogwaardige uitstraling en solide grondstructuur maakt Oudenrijn tot een aantrekkelijke vestigingslocatie voor uiteenlopende ondernemers.



SITUATIE



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

BEDRIJFSUNITS				
Unit	Type	Totale m ² (incl verdieping)	Parkeerplaatsen	Prijs excl. BTW (V.O.N.)
1	A	121,4	2	€ 259.950,-
2	B	114,6	1	€ 239.950,-
3	B	114,6	1	€ 239.950,-
4	B	114,6	1	€ 239.950,-
5	B	114,6	1	€ 239.950,-
6	B	114,6	1	€ 239.950,-
7	C	114,6	1	€ 229.950,-
8	C	114,6	1	€ 229.950,-
9	C	114,6	1	€ 229.950,-
10	C	114,6	1	€ 229.950,-
11	B	114,6	1	€ 234.950,-
12	B	114,6	1	€ 234.950,-
13	D	114,6	1	€ 229.950,-
14	C	114,6	1	€ 229.950,-
15	C	114,6	1	€ 229.950,-
16	C	114,6	1	€ 229.950,-
17	B	114,6	1	€ 234.950,-
18	E	116,8	2	€ 244.950,-

MEERWERKOPTIES

Bij de aankoop van één of meerdere units is het mogelijk om in overleg met Nieuwenhuis Bouw diverse meerwerkoptyes 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

De tabel hiernaast toont een lijst van meerwerkoptyes met indicatieve prijzen. Deze dienen ter oriëntatie; de uiteindelijke kosten kunnen variëren op basis van uitvoering en moment van opdracht.

MEERWERKOPTIES			
Nummer	Optie	Omschrijving	Prijzen (excl. btw)
1	Afstandsbediening	Levering van een afstandsbediening voor de overheaddeur.	€ 152,- (elk volgende € 76,-
2	Gevelwijziging	Overheaddeur vervangen door een glazen pui, gelijk aan de voorgevel van de kop-unit.	€ 500,-
3	Extra afvoerpunt	Plaatsen van een extra afvoerpunt, bijvoorbeeld voor een pantry.	€ 105,- per strekkende meter in begane grondvloer
4	Voorbereiding vloerverwarming	leggen van buizen voor vloerverwarming op de begane grond (excl. verdeler en aansluiting).	€ 17,- / m ² voor de begane grond en € 28,50 / m ² voor de eerste verdieping (excl. verdeler)
5	Koppelen units	Samenvoegen van meerdere units door het verwijderen van tussenmuren (constructieve aanpassingen mogelijk nodig).	€ 3.000,-
6	Harmonicawand	Vervangen van glazen pui met een harmonicawand	€ 16.500,-
7	Hamonicawand met loopdeur	Vervangen van glazen pui met een harmonicawand met loopdeur	€ 21.500,-

TECHNISCHE INFORMATIE

BESTEMMING

Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oudenrijn, De Meern" is van toepassing op deze ontwikkeling. Binnen dit bestemmingsplan zijn bedrijven toegestaan die vallen onder milieucategorie 1 tot en met 3.2. Dit betekent dat lichte tot middelzware bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. 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, dat wordt vastgesteld volgens de regels van het bestemmingsplan van de gemeente Utrecht

GRONDWERK

Het maaiveldniveau wordt bepaald op basis van het aansluitend afgewerkte terrein. Het vloerpeil van het gebouw wordt aangelegd conform de peilbepaling uit het bestemmingsplan: voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg; Binnen het grondwerk worden ook 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 hoofdconstructie 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 7,25 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 of glazen pui, 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. 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 vurenhouten 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 Eigenaars (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.

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.

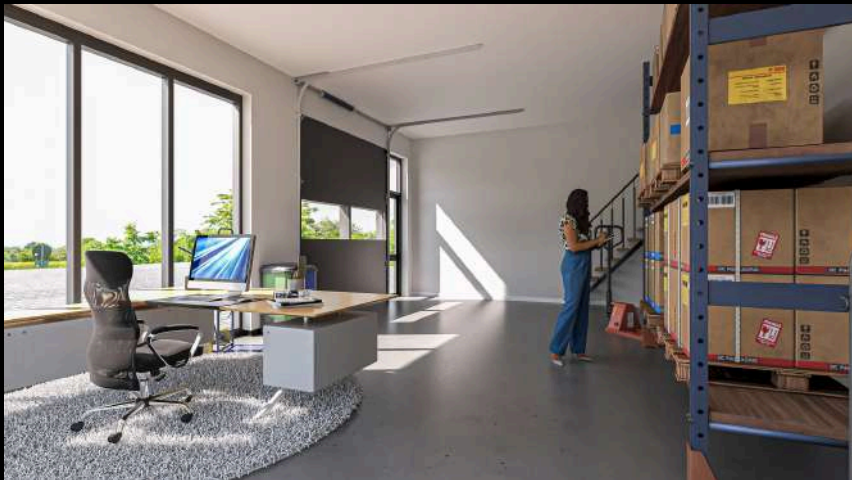
PLANNING

De omgevingsvergunning voor het project is verleend en onherroepelijk. Daarmee is een belangrijke stap richting realisatie gezet en wordt bij verkoop snel gestart met de verdere voorbereiding van de bouw.

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 250 werkbare werkdagen, gerekend vanaf het storten van de begane grondvloer.

Indicatieve start bouw: Q2 2026.





NADERE VERKOOPINFORMATIE

-  Waltmann Bedrijfshuisvesting
-  Maliebaan 71
-  030-6622255
-  bedrijven@waltmann.nl
-  www.waltmann.nl/bedrijfshuisvesting

(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.)

