



TE KOOP

Nieuwbouw bedrijfs-/kantoorruimte

Kringloopweg 10 – Hendrik Ido Ambacht

W **WALTMANN**
bedrijfshuisvesting

INHOUDSOPGAVE



Algemene informatie	P03-P05
Algemene voorwaarden	P06
Locatie	P07
Bestemmingsplan	P08
Artist Impressies	P09-P11
Plattegronden	P12-P19
Disclaimer	P20
Contactgegevens	P21

Algemeen:

Nieuwbouwproject Kringloopweg (kavel J4) Bedrijventerrein Ambachtsezoom, Hendrik-Ido-Ambacht. Welkom op Ambachtsezoom, het meest duurzame bedrijventerrein van Nederland, waar toekomstgericht ondernemen en verantwoorde ontwikkeling hand in hand gaan.

Aan de Kringloopweg (kavel J4) verrijst een modern nieuwbouwproject dat volledig is ontworpen met oog voor energie-efficiëntie, circulariteit en toekomstbestendig gebruik. De ontwikkeling combineert een hoogwaardige uitstraling met praktische functionaliteit. Het vrijstaand bedrijfscomplex wordt gerealiseerd met duurzame materialen, een energiezuinige bouwmethode en aandacht voor een gezond binnenklimaat. Daarmee voldoet het project niet alleen aan de huidige wet- en regelgeving, maar is het ook klaar voor de toekomst.

Ambachtsezoom onderscheidt zich als een voorbeeldproject in duurzaamheid.

De gebouwen worden volledig gasloos, er wordt ingezet op energieneutraliteit door toepassing van zonnepanelen en airco-units, en het gebruik van kringloop- en biobased materialen vermindert de milieubelasting. De inrichting van het gebied bevordert een groene en klimaatadaptieve omgeving. De locatie aan de Kringloopweg biedt ondernemers de perfecte balans tussen zichtbaarheid, bereikbaarheid en duurzaamheid. Met directe verbinding naar de A16 en A15 is het terrein uitstekend ontsloten richting Rotterdam, Dordrecht en de Randstad, terwijl de moderne infrastructuur en energievoorziening bijdragen aan een efficiënte bedrijfsvoering.

Klaar voor de toekomst, goed voor uw onderneming. Investeer in een bedrijfsruimte die past bij de ambities van morgen, op een plek waar duurzaamheid geen belofte is, maar realiteit.

Afmetingen:

Bedrijfsruimte	circa	1.259 m ²	begane grond
Kantoor- en secundaire ruimte	circa	354 m ²	verdeeld over begane grond en eerste verdieping

Voormelde oppervlakten zijn indicatief berekend op basis van plattegrondtekeningen. Aangezien het project nog in ontwikkeling is, zullen de exacte metrages in een latere stadium worden vastgesteld. Onder- danwel overmaat van het metrage zal nimmer (kunnen) leiden tot enige verrekening van de koopsom.

Parkeren:

17 gemarkeerde eigen parkeerplaatsen.

Vraagprijs:

€ 3.395.000,-- vrij op naam exclusief BTW.

Voorzieningen:

Direct na oplevering vanuit de nieuwbouw zal elke unit vrij van huur en gebruik (schoon en ontruimd) worden opgeleverd, met onder andere de volgende voorzieningen:

Algemeen

- Onderheide fundering en onderheide betonvloeren;
- Opgebouwd uit een staalconstructie;
- Geïsoleerde gevelbeplating middels sandwichpanelen (RC 4,7 m² K/W);
- Geïsoleerd stalen dak (RC 6,3 m² K/W) met TPO dakbedekking;
- Scheidingswand tussen het kantoor en de bedrijfsruimte uitgevoerd in sandwichpanelen;
- Eigen meterkast met aansluitingen voor water (1,5 m³/uur) en elektra tot maximaal 3 x 80 Ampère;
- Brandblusmiddelen;
- Het aantal pv-panelen is afgestemd op de energiebehoefte van de gebouwgebonden installaties, zodat het gebouw energieneutraal functioneert.

Bedrijfsruimte

- Monoliet gevulde betonvloer, vlakheidsklasse 4;
- Maximale vloerbelasting circa 25 kN/m²;
- Elektrisch bedienbare overheaddeuren ter grootte van circa 4 x 4,2 meter;
- Verlichting middels LED armaturen, te bedienen via bewegingssensoren;
- Vrije hoogte onderkant hoofdconstructie circa 8 meter;
- Vloerverwarming -/koeling (optioneel).

Kantoorruimte

- Voorgespannen kanaalplatenvloer;
- Vloerbelasting circa 3,7 kN/m²;
- Aluminium vliesgevel v.v. HR++ glas;
- Systeemplafonds vlak inleg 60 x 60 cm;
- Verlichting middels LED armaturen;
- Miva toilet;
- Houten trap naar de verdieping v.v. hardhouten treden, blank gelakt;
- Toilet v.v. vloertegelwerk.

Terrein

- Het terrein is verhard middels H-betonklinker bestrating. De parkeervakken worden uitgevoerd in grasbeton tegels;
- Elektrisch bedienbare schuifpoort en hekwerk (optioneel);
- Terreinverlichting middels LED verlichting;
- Eén enkelvoudige laadpaal 11 kW, alsmede de voorbereiding voor het plaatsen van extra laadpalen o.b.v. 1 mantelbuis per – 5 parkeerplaatsen;
- Eigen in/uitrit.

Parkmanagement

Op het bedrijvenpark komt een full service Parkmanagement. Parkmanagement is een aanspreekpunt voor ondernemers. Parkmanagement zorgt dat het bedrijventerrein schoon en veilig is en maakt ook gezamenlijke initiatieven mogelijk. Het doel hiervan is een gezamenlijke inzet van kwaliteit van het bedrijventerrein te waarborgen. Gebruiker zal dan verplicht worden zich aan te sluiten bij deze nader te noemen Vereniging. De hiermee gepaard gaande kosten komen voor rekening van de gebruiker.

Energielabel:

Een afschrift van het energielabel wordt bij oplevering aan koper ter hand gesteld.

Aanvaarding:

Naar verwachting Q3 2026.

Start bouw:

Eind 2025.

Koopcontract:

De te sluiten koopovereenkomst zal door Waltmann Bedrijfshuisvesting worden opgesteld op basis van een koop-/aannemingsovereenkomst.

Gebruik

Koper is te allen tijde zelf volledig verantwoordelijk voor het aanvragen van de eventueel benodigde goedkeuringen en/of vergunningen van het bevoegd gezag om zich op locatie te mogen vestigen.

Indien na ondertekening van de koopovereenkomst blijkt dat het gebruik van Koper strijdig is met de ter plaatse geldende publiekrechtelijke of privaatrechtelijke bestemming, kan Koper de Verkoper daar nimmer voor aansprakelijk stellen. Het toetsen of het beoogde gebruik publiek- of privaatrechtelijk is toegestaan, betreft volledig de verantwoordelijkheid van Koper.

Zekerheidsstelling bij verkoop:

Koper dient ter nakoming van zijn verplichtingen, 7 dagen na het verlopen van de ontbindende voorwaarden, een waarborgsom te storten bij de notaris, ter grootte van 10% van de koopsom.

Omzetbelasting:

Het complex zal nieuw gebouwd worden en wordt door de Belastingdienst aangemerkt als nieuw vervaardigd vastgoed. Dit betekent dat de verkoop van het complex van rechtswege is belast met BTW in de zin van artikel 4 van de Wet op de Omzetbelasting.

Reclame:

Het aanbrengen van gevelreclame in overleg met de verkoper en met toestemming van de bevoegde gemeentelijke instanties.

Offerte:

Nadrukkelijk wordt vermeld dat bovenstaande objectinformatie niet als aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Indien u een aanbieding of offerte wenst kan ons kantoor deze, in overleg met en na goedkeuring door opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen. Deze objectinformatie geldt als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een transactie kan pas dan tot stand komen nadat eigenaar schriftelijk hiervoor haar goedkeuring heeft verleend.

Aansprakelijkheid:

Alle informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

Tekeningen:

Alle tekeningen/plattegronden geven een oppervlakte aan. De indeling kan afwijken t.o.v. de werkelijkheid.

Voorwaarden en criteria verkoop kavels Ambachtsezoom te Hendrik-Ido-Ambacht

Op de verkoop zijn de 'Voorwaarden en criteria verkoop kavels Ambachtsezoom' van toepassing. Bij interesse zullen wij u hiervan een afschrift toesturen.

Nadrukkelijk zij vermeld dat deze vrijblijvende informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd.

Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Informatie gemeente:

Hendrik Ido Ambacht is een groene en waterrijke gemeente in de provincie Zuid-Holland en maakt onderdeel uit van de Drechtsteden. Met ruim 288.000 inwoners is dit een regio die niet onderdoet voor een grote stad. De regio heeft een zeer strategische ligging op de as van Rotterdam en Antwerpen. Met name Hendrik Ido Ambacht heeft een uiterst centrale ligging in de punt van de rijkswegen A16 (Rotterdam-Breda-Antwerpen) en A15 (Rotterdam-Gorinchem-Nijmegen). De rivieren Beneden-Merwede, de Noord en de Oude Maas komen samen in het hart van de regio bij het “drie-rivieren-punt”. Het is dan ook niet voor niets dat de Drechtsteden ook wel “Samen stad aan het water” wordt genoemd.

Locatie:

Ambachtsezoom is een circulair bedrijvenpark. Het gebied is en wordt ontwikkeld op basis van ‘Cradle to Cradle’ principes. Alle materialen die gebruikt worden voor gebouwen, straten en omgeving zijn 100% recyclebaar. Dat betekent dat de materialen van goede kwaliteit zijn, een lange levensduur hebben en telkens opnieuw kunnen worden gebruikt. Op deze wijze wordt bijgedragen aan de vermindering van CO2 uitstoot, verbetering van de water- en luchtkwaliteit en biodiversiteit. In een materialenpaspoort voor zowel de openbare ruimte als de gebouwen worden alle materialen en producten opgeslagen voor hergebruik in de toekomst. Zo wordt de ecologische voetafdruk van uw onderneming zo klein mogelijk. En dat is winst voor de aarde én voor de ondernemingen.

Bereikbaarheid

Bedrijventerrein Ambachtsezoom biedt een vrijwel directe aansluiting op rijksweg A16 (Rotterdam-Dordrecht-Breda). Verder is er onder andere via knooppunt Ridderkerk een goede verbinding naar Rijksweg A15 (Europoort-Rotterdam-Gorinchem). Er zijn daarnaast bushaltes op loopafstand aanwezig langs de Ambachtsezoom.



Bestemming:

Om er zeker van te zijn dat uw bedrijfsactiviteit mogelijk is op de locatie dient u dit zelf te controleren of dit past binnen het huidige bestemmingsplan. Raadpleeg voor nadere informatie: www.omgevingswet.overheid.nl of neem contact op met de betreffende gemeente voor de meest recente informatie.

Het bestemmingsplan is als volgt:

Bij de gemeente Hendrik Ido Ambacht valt de onderhavige onroerende zaak in het vigerende bestemmingsplan: "Bedrijvenpark Ambachtsezoom" dat werd vastgesteld bij Raadsbesluit d.d. 1-12-2016. Op grond van artikel 6 van de planvoorschriften is de enkelbestemming van de bouwgrond: Bedrijf met nadere functieaanduiding "bedrijf t/m categorie 3.1".

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven die zijn aangegeven met categorie 3.1; - ten hoogste 3 zelfstandige kantoorvestigingen tot een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.000 m² per vestiging;
- educatieve doeleinden, collectieve kantines en kantoor- en vergaderruimten en overige park- en facilitymanagement ondersteunende functies mits deze functies ondergeschikt en gelieerd zijn aan de functies en bedrijven als toegestaan in hierboven vermelde voorwaarden; - ontsluitingen ten behoeve van bedrijfskavels, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding ontsluiting uitgesloten' geen ontsluiting is toegestaan; - fiets- en voetpaden; - groenvoorzieningen, in ieder geval in de vorm van opgaand groen ter plaatse van de aanduiding 'groen'; - nutsvoorzieningen; - water en waterhuishoudkundige voorzieningen; - tuinen en/of erven; - terreinen en parkeervoorzieningen, niet zijnde een vrachtwagenparkeerterrein; met dien verstande dat: - Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan; - Wgh-inrichtingen als bedoeld in Bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht, zoals dit luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan niet zijn toegestaan; - logistieke bedrijven, mits passend binnen het bepaalde in sub a tot en met d, zijn toegestaan tot een totale gezamenlijke oppervlakte van 1,5 ha.



ARTIST IMPRESSIONS



ARTIST IMPRESSIONS



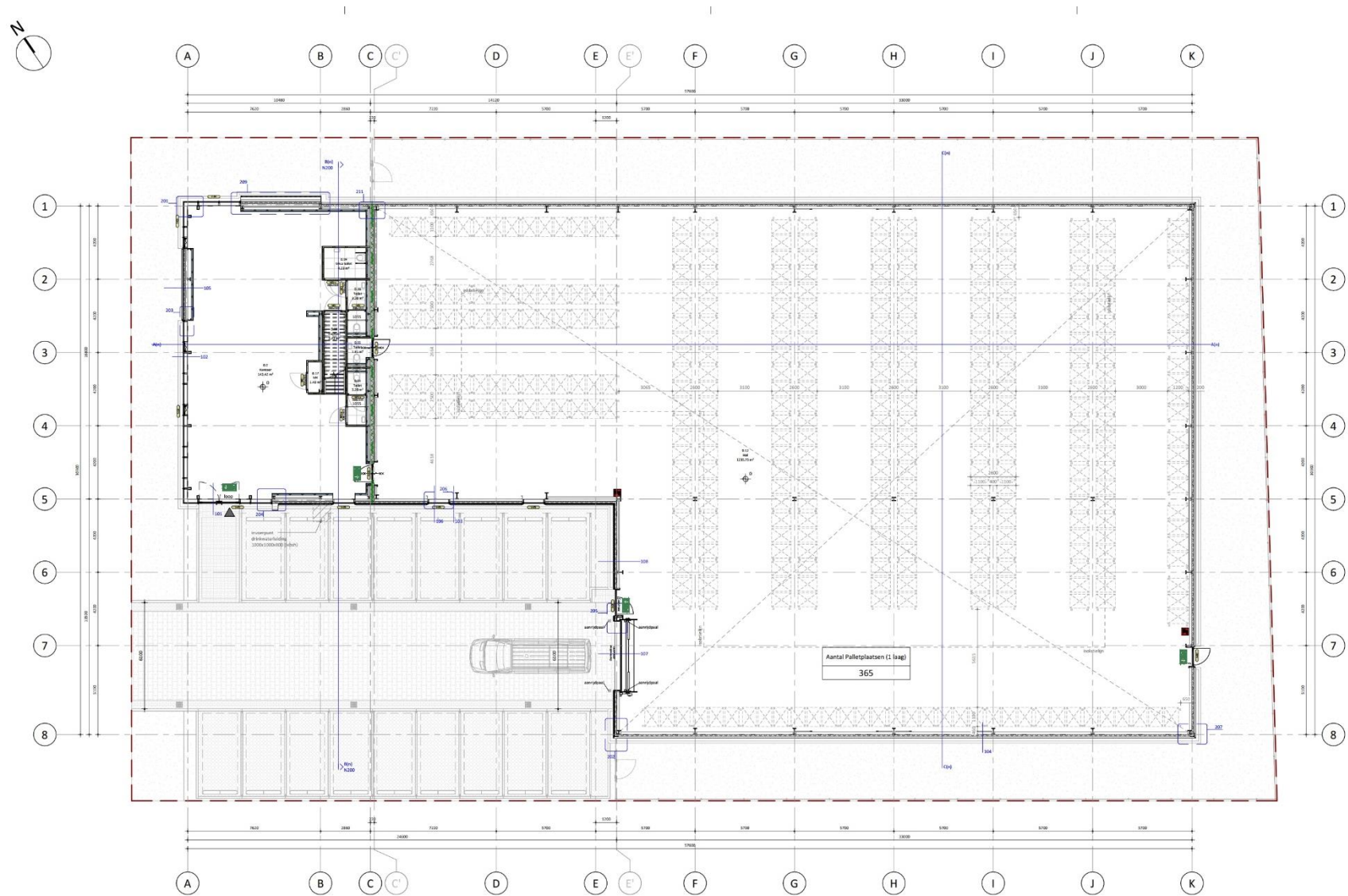
ARTIST IMPRESSIONS





PLATTEGRONDEN

BEGANE GROND

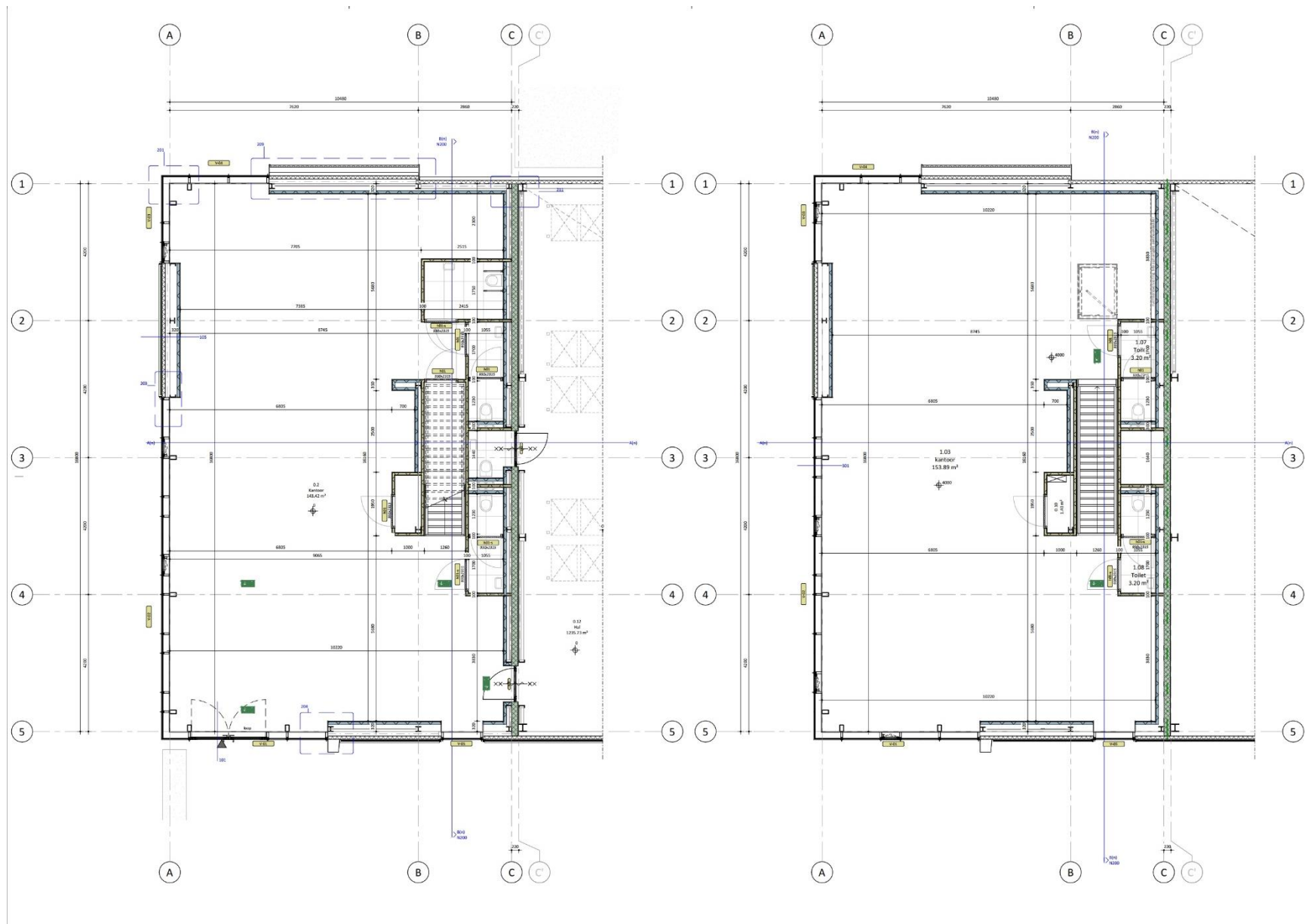


VERDIEPING



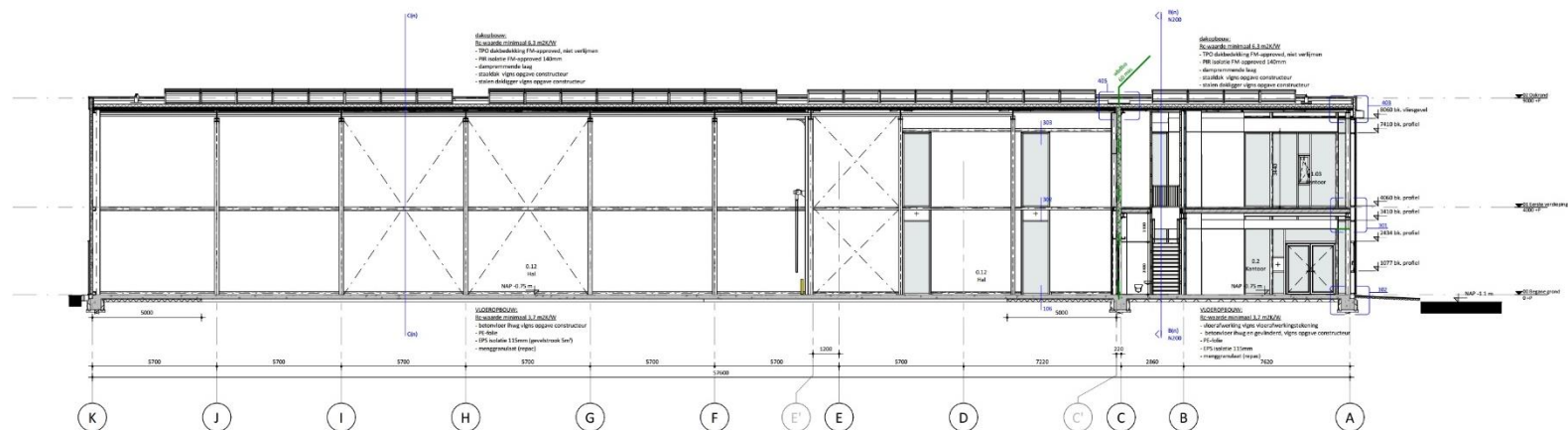
PLATTEGRONDEN

KANTOOR FRAGMENT

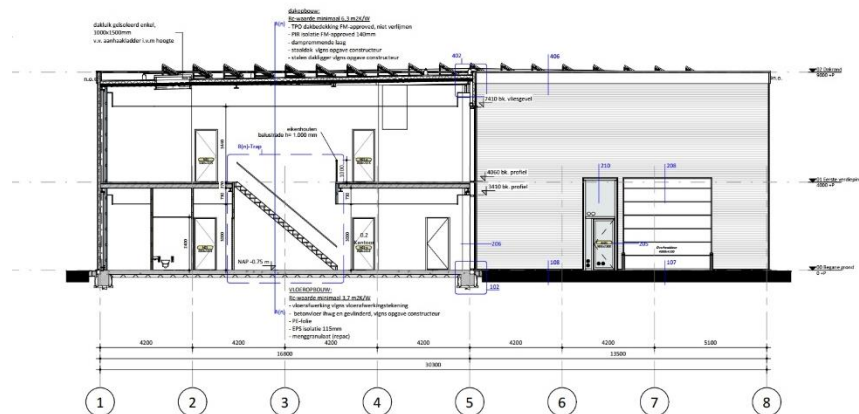


DAK

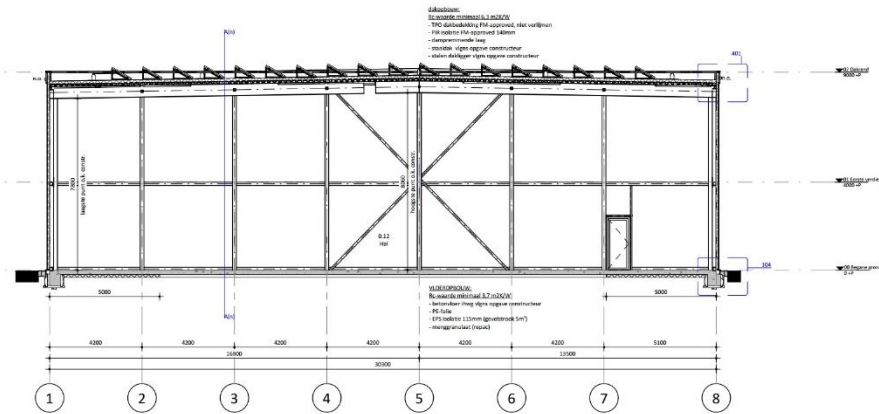




Doorsnede A



Doorsnede B



Doorsnede C



TERREIN EN PARKEREN



Noch nu, noch in de toekomst wordt door de opdrachtgever van Waltmann Bedrijfshuisvesting of hun relaties of hun adviseurs enige expliciete toezegging, garantie, belofte of zekerheid gegeven ter zake van de juistheid en volledigheid van de verstrekte informatie en voor zover toegestaan door de wet wordt geen verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid of toereikendheid daarvan of voor al dan niet verwijtbare fouten, omissies of onjuiste verklaringen betreffende die informatie. Derhalve zijn noch Waltmann Bedrijfshuisvesting, noch haar opdrachtgever of hun respectievelijke directeuren, partners, werknemers of adviseurs of andere personen aansprakelijk voor directe of indirecte schade of gevolgschade of, onverminderd het vorenstaande, voor winstderving of het mislopen van onvoorziene zakelijke kansen door een persoon als gevolg van het feit dat de betreffende persoon zich heeft verlaten op een verklaring of het ontbreken daarvan in de informatie en een dergelijke aansprakelijkheid wordt uitdrukkelijk uitgesloten.



HANS VAN ANDEL
H.VANANDEL@WALTMANN.NU



NIELS VINK
N.VINK@WALTMANN.NU



FRANCINA LICHTEVELD
F.LICHTEVELD@WALTMANN.NU



ZOË LICHTEVELD
Z.LICHTEVELD@WALTMANN.NU



TIES HANSELMAN
T.HANSELMAN@WALTMANN.NU