



Groeien waar je wortels zitten

Schaalbare bedrijfsruimte
in Roosendaal



Groeien waar je wortels zitten



Ruimte voor slimme doeners

Roosendaal kijkt vooruit. De stad ontwikkelt zich snel tot moderne economische hub, met een belangrijke rol voor innovatie. Gericht investeren in samenwerking, technologie en een duurzame toekomst: dát is waar de gemeente op inzet volgens 'Slimme doeners maken de toekomst', de economische visie 2040. Als je dus met je bedrijf geworteld bent in de regio; als je klanten, je netwerk, je thuis hier hebt, dan ga je niet verkassen. Dan is Roosendaal dé aangewezen plek om verder te ondernemen.

Op zoek naar meer beschikbare ruimte? Naar een bedrijfsgebouw van deze tijd? Toekomstgericht en flexibel? Je vindt het op bedrijventerrein Borchwerf, in één van de twee gloednieuwe gebouwen van 't Ziel. Lekker ondernemen in jòuw Roosendaal.

Roosendaal. Al eeuwenlang een kruispunt tussen Nederland en België, vandaag een strategisch industrieel en logistiek knooppunt met directe aansluitingen op spoor en snelweg. Hier komen goederen, talent en ideeën samen — de ideale positie voor wie wil groeien.

**Het moment én de plek
voor wie wil groeien in
een krachtige regio met
internationale connecties.**

04

Voor MKB, distributie en groot- handelsactiviteiten

Strategisch gelegen
op het knooppunt
van Zuid-West-Nederland

Wie zijn wortels heeft in Roosendaal, weet dat de stad hét logistieke knooppunt is in Zuid-West-Nederland, strategisch gepositioneerd tussen Rotterdam, Antwerpen en Breda. Directe aansluiting op de A17 en A58, internationale spoorverbindingen, snelle toegang tot de havens van zowel Rotterdam als Antwerpen en meerdere luchthavens – de stad is super goed bereikbaar. Van die strategische ligging profiteer je in 't Ziel honderd procent mee.

De combinatie van ligging, infrastructuur en internationale connectiviteit maakt Roosendaal aantrekkelijk voor een mooie mix van logistiek, maakindustrie en distributie. Ideaal voor ondernemers die snelheid, flexibiliteit en ruimte voor ontwikkeling zoeken in een dynamische regio met toekomstvisie. Juist daarop zijn de gebouwen van 't Ziel ingericht.

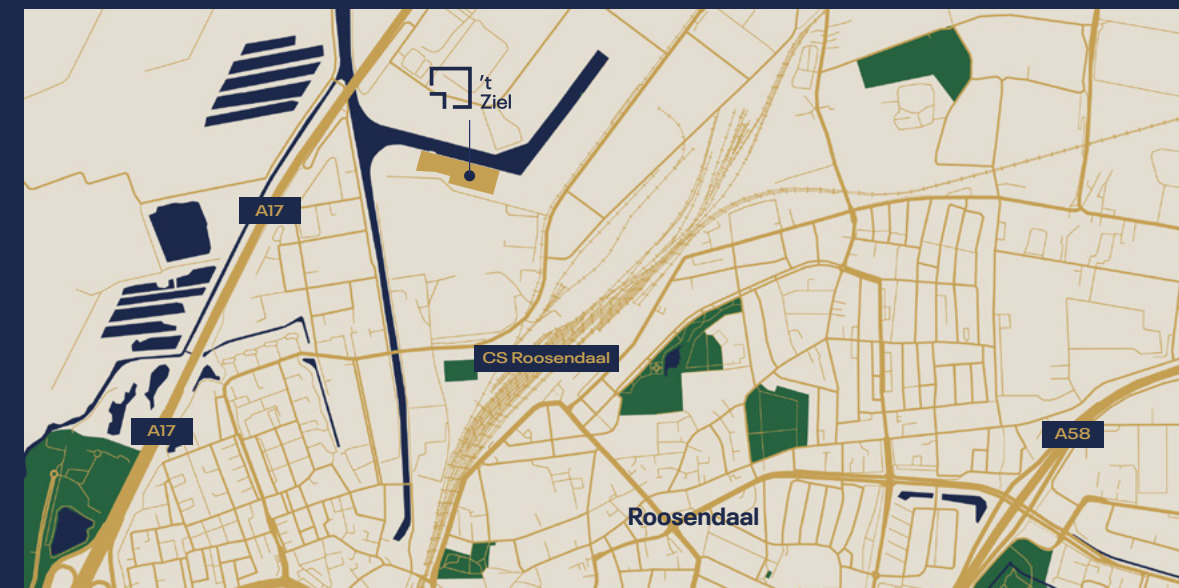
Hierom kies je voor 't Ziel:

- Ontwikkeld voor logistiek, maakindustrie en distributie
- Strategische ligging
- Top bereikbaarheid
- Direct verbonden met economische hotspots in de regio
- Ondernemende cultuur van een ambitieuze gemeente
- Volop arbeidspotentieel in de buurt

05



Strategisch gelegen in Roosendaal –
én in de regio!



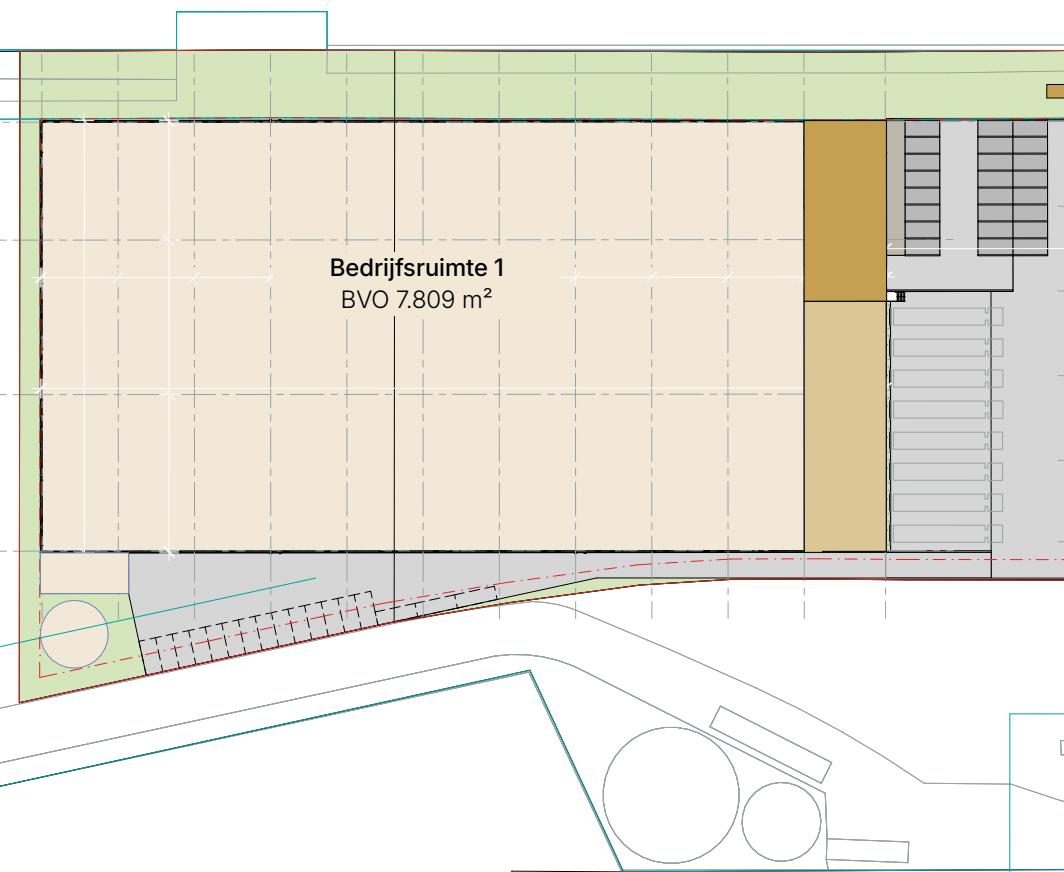
Twee flexibele bedrijfsgebouwen

Inzetbaar voor de meters
die je nodig hebt

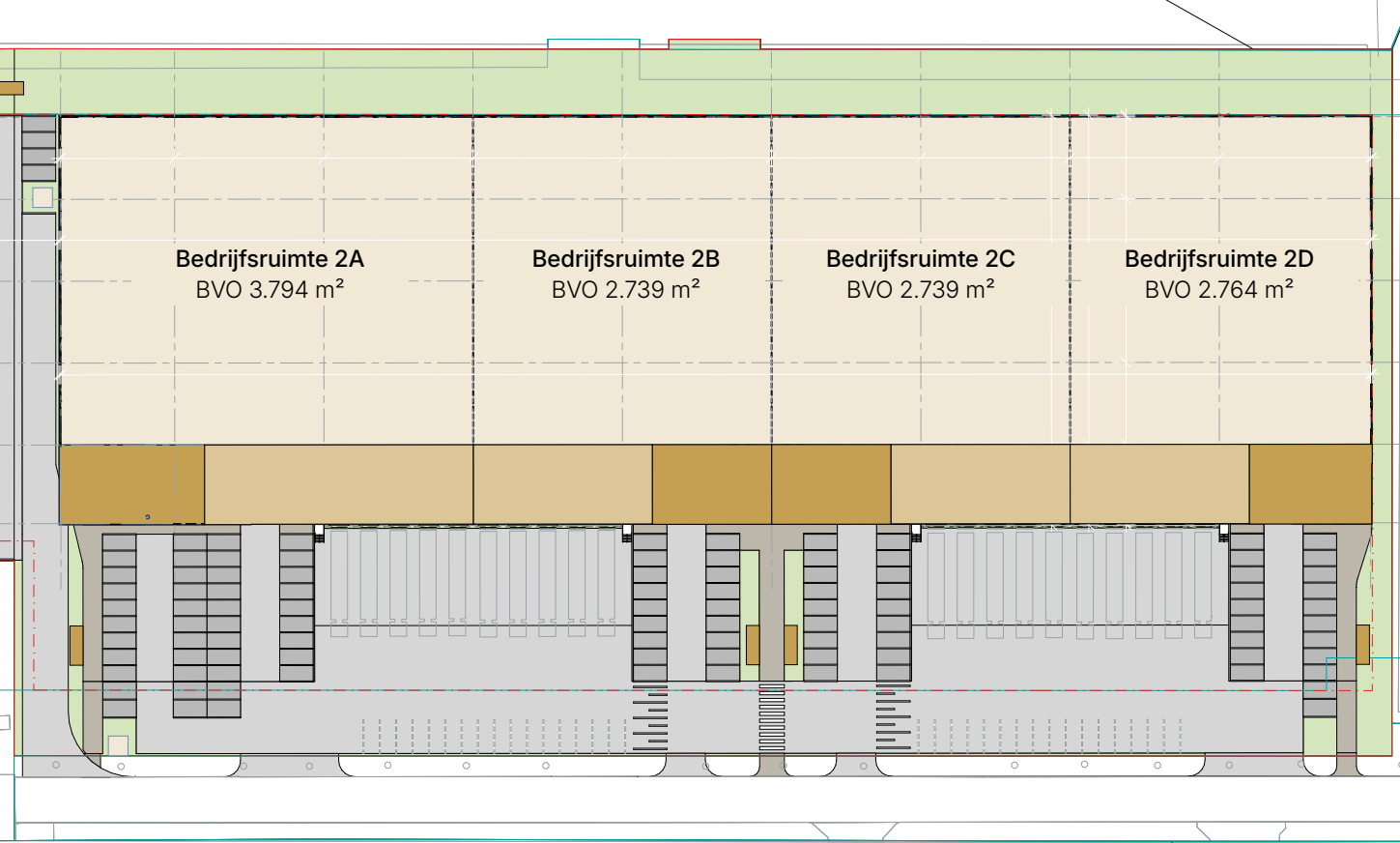
't Ziel bestaat uit twee bedrijfsgebouwen van 8.000 en 12.000 m². De grootste is onderverdeeld in vier losse maar schakelbare units van ca. 2.700 m² tot 3.700 m². Wil je ondernemen op een plek waar je de ruimte hebt maar die ook de nodige flexibiliteit biedt? Een plek voor een mix van productie, 'value-added logistics' en distributie? Lichte maakindustrie? Assemblage? Dan vind je in 't Ziel de middelgrote bedrijfsgebouwen waarvan er in de regio zo weinig zijn.

Met de juiste hoogte voor efficiënte opslag en veel daglicht voor een aangenaam werkklimaat voor productie. Loadingdocks met erboven mezzanines die in verbinding staan met de hal. Volledige zelfstandige kantoorruimtes voor alle units. Buiten meer dan voldoende parkeerruimte voor gasten en medewerkers. En een ontwikkelaar die graag met je meedenkt over jouw ondernemerswensen.

't Ziel I



't Ziel II



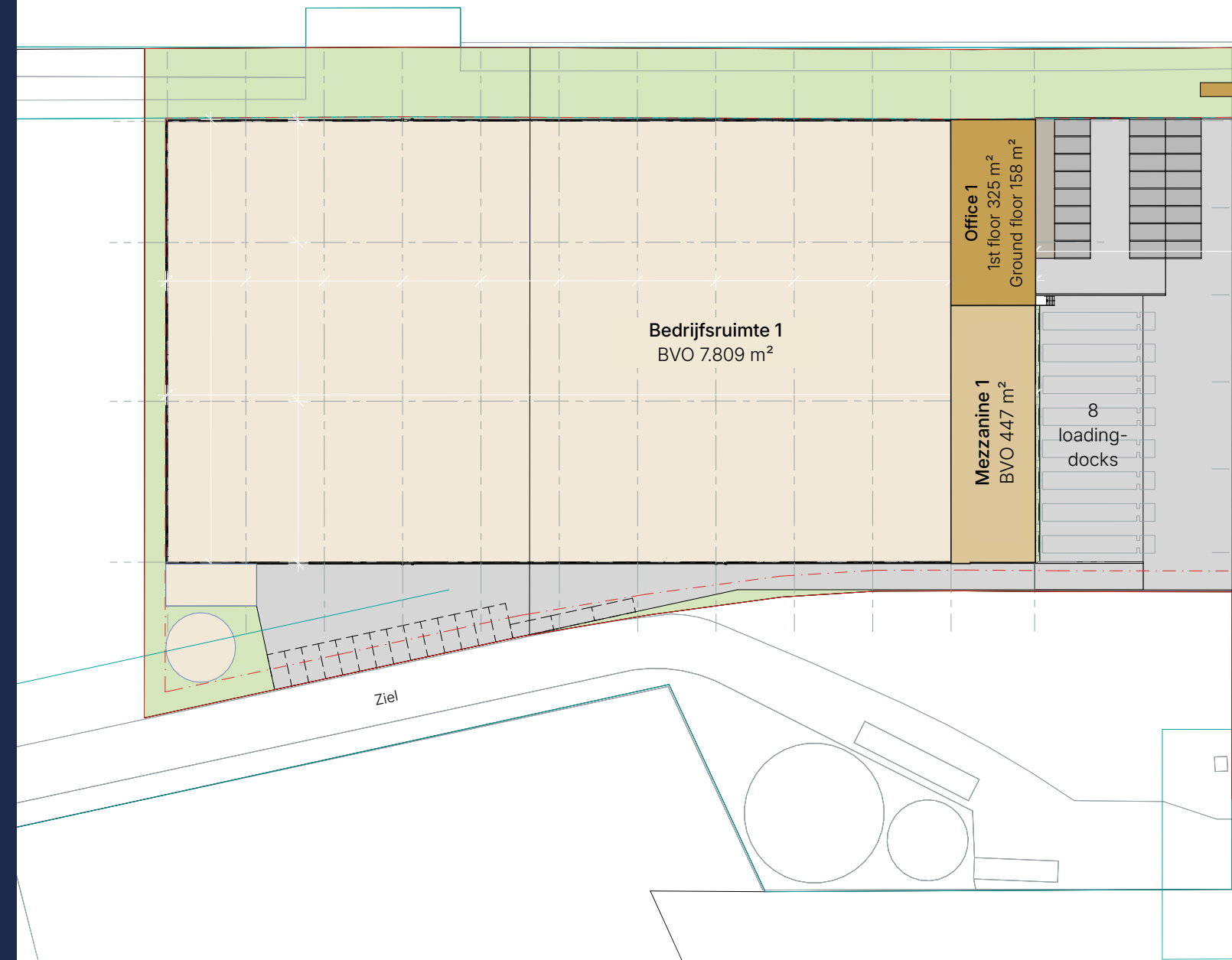
Kantoorruimte turnkey af laten bouwen?

Je kunt je kantoorruimte turnkey af laten bouwen, afgestemd op jouw programma van eisen. Er zijn al drie efficiënt ingerichte opleverniveaus ontworpen die je verder aan kunt passen naar je eigen wensen: Silver, Gold, Platinum. Denk aan varianten in vloerafwerking (zoals PVC, tapijt of gietvloer), kleuren voor wanden

en plafonds, tegelwerk in het sanitair en de afwerking van pantry's en vergaderruimtes. Zo creëer je een passende, hoogwaardige werkomgeving. Jouw ideale plan werken we samen met de architect uit, zodat de ruimte naadloos aansluit op jouw identiteit en manier van werken.

Flexibiliteit als uitgangspunt

- Aanpasbare indelingen
- Uitbreidingsmogelijkheden via mezzanine
- Keuze in operationele setup
- Meegroeien met jouw ambities



't Ziel I

Bedrijfsruimte (ca. 8.000 m²)

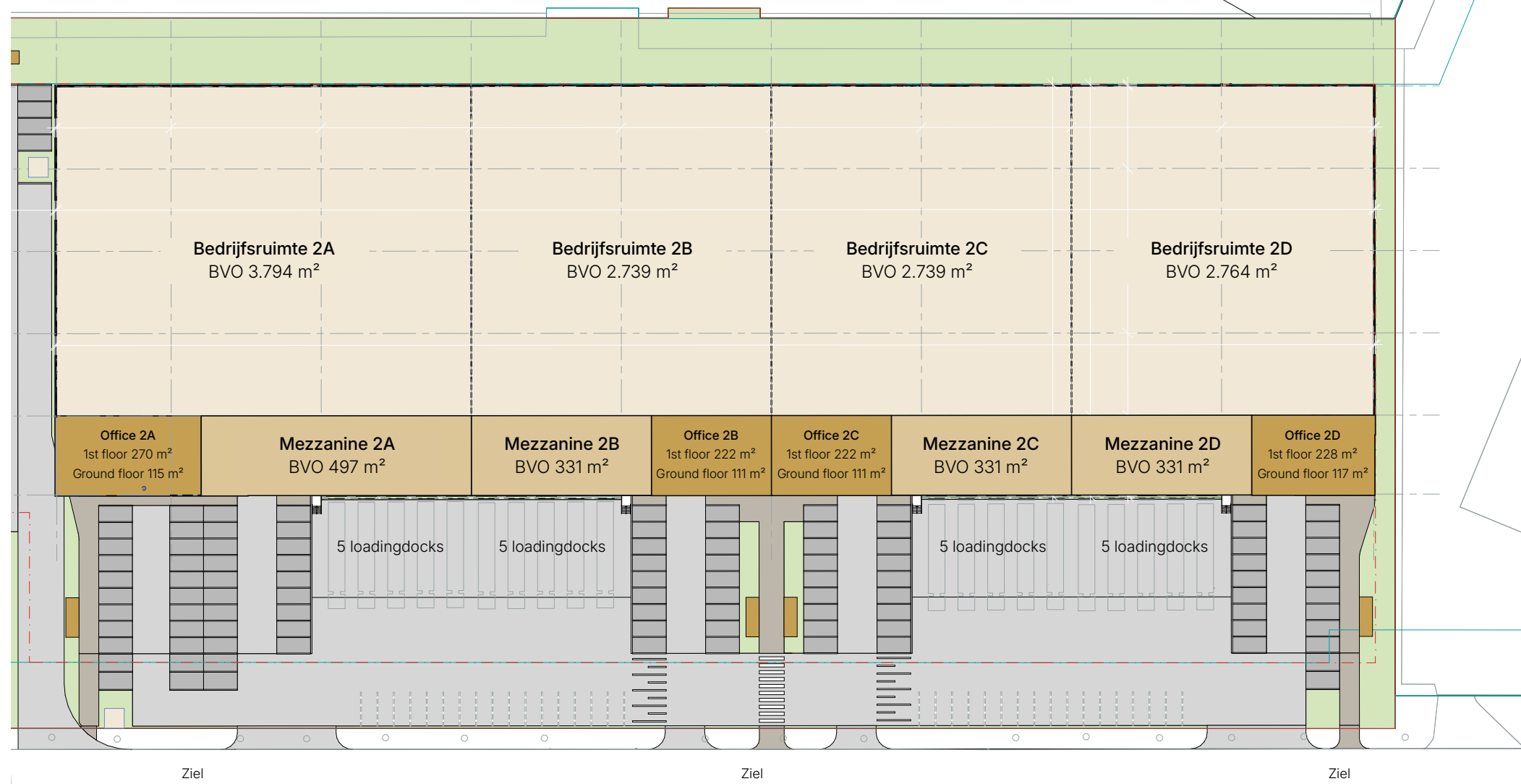
- Vrije hoogte: 12,20 meter
- ESFR-K25 sprinklerinstallatie
- Vloerbelasting van 5.000 kg / m² → puntbelasting
- Gasloos verwarmingssysteem
- Royale daglichtvoorziening

Kantoor (ca. 480 m²)

- Twee verdiepingen met uitzicht op truckcourt
- Modern en energiezuinig
- Flexibel in te delen naar je eigen wensen
- Representatieve ontvangstruimte

Mezzanine (ca. 450 m²)

- Praktisch boven de loadingdocks
- Ideaal voor value-added logistics
- Potentieel extra kantoorruimte
- Daglicht via de gevel



Geen spanning over stroom

De bedrijfgebouwen van 't Ziel zijn een gloednieuwe ontwikkeling. Maar waar nieuwbouwprojecten in heel Nederland nogal eens te maken hebben met netcongestie, heb je in 't Ziel absolute stroomzekerheid. 't Ziel is gasloos ontwikkeld en honderd procent voorzien van voldoende elektra voor je bedrijfsvoering. Stroomzeker en bedrijfszeker dus, en ook nog eens duurzaam. En als je aanvullende wensen hebt, denken we ook daarover graag met je mee. Op een rij:

- Toekomstbestendig zonder zorgen over netcapaciteit
- Capaciteit voor geautomatiseerde processen
- Laadinfrastructuur voor EV-laden
- Duurzame operatie van A tot Z mogelijk

't Ziel II

Bedrijfsruimte (ca. 12.000 m²)

- Vrije hoogte: 12,20 meter
- 4 gebouwen voor flexibiliteit: los of schakelbaar
- ESFR-K25 sprinklerinstallatie
- Vloerbelasting conform moderne normen
- Royale daglichtvoorziening

Kantoor (ca. 1.400 m²)

- Twee verdiepingen met uitzicht op bedrijfshal
- Modern en energiezuinig
- Flexibel in te delen naar jouw wensen
- Representatieve ontvangstruimte

Mezzanine (ca. 1.600 m²)

- Strategisch boven de loadingdocks gepositioneerd
- Ideaal voor value-added logistics
- Potentieel extra kantoorruimte
- Daglicht via lichtstraat

An architectural rendering of a modern industrial building with a light-colored facade and large windows. The building has a long, low profile with a series of bays labeled D02, D03, D04, and D05. A large sign on the side reads 'LOGO 2D'. In the foreground, there is a parking lot with several cars, including a white SUV and a silver sedan. A few people are walking on a paved path near the building. The sky is blue with some clouds, and there are some green plants and trees in the foreground.

In 't Ziel wil je
gevonden worden

Balans tussen functionaliteit en esthetiek

De twee bedrijfsgebouwen van 't Ziel zijn functioneel qua aanrijdroutes, indeling en routing binnen de gebouwen en zeer goed inzetbaar voor een mix aan bedrijfsactiviteiten. Maar functionaliteit en esthetiek zijn goed in balans. De buitenzijde is afgewerkt met hoogwaardige materialen. De gevels van de twee gebouwen verspringen, Zij volgen een rustgevend ritme; de kantoren op de hoeken vormen een mooie omlijsting van het operationele gedeelte. De entrees zijn representatief, de buiteninrichting is groen. Niets herinnert meer aan de voormalige functie van het gebied: de volledig gesaneerde asfaltcentrale. 't Ziel ademt kwaliteit en professionaliteit – hier wil je door klanten en medewerkers gevonden worden!

014

Duurzaam ontwikkeld voor nu en morgen

Omdat duurzame huisvesting kansen biedt

't Ziel voegt op tal van manieren waarde toe. De twee bedrijfsgebouwen staan op de plek van de voormalige asfaltcentrale. De centrale is verwijderd, het terrein gesaneerd, de locatie voorzien van een duurzame en representatieve ontwikkeling. Een stap vooruit voor Roosendaal, en een hele verbetering voor De Borchwerf dat direct aan waarde wint.

Voor ondernemers biedt duurzaamheid bovendien kansen: voor klanten ben je een duurzame partner, voor (nieuwe) medewerkers een verantwoordelijke werkgever. En een duurzaam gebouw kan nog kostenbesparend zijn ook. Op die manier is duurzaamheid geen keuze meer, het is een kwestie van verstandig ondernemerschap.



015

Energieconcept voor de toekomst

- Volledig gasloos, honderd procent elektrisch
- Zonnepanelen
- Uitstekende isolatie
- Slimme klimaatbeheersing
- Ruime stroomaansluiting

BREEAM-gecertificeerd

- Energiezuinig ontwerp
- Hoge isolatie
- Verantwoorde materiaalkeuze
- Aangenaam werkklimaat

Materialenpaspoort: uw grondstoffenbank

't Ziel heeft een volledig materialenpaspoort. Dit digitale document registreert alle gebruikte materialen. Bij toekomstige renovatie of sloop weet u exact wat waar zit – klaar voor hergebruik in de circulaire economie van morgen.



't Ziel: gedeelde succes

Oplossingen vind je samen

't Ziel is een ontwikkeling van VolkerWessels Logistics Development. Wij geloven niet in standaardoplossingen; wij geloven in maatwerk en samenwerking. Een ander gebruik van de mezzanine, uitbreiding van de kantoorruimte, aanpassingen van de loadingdocks of maaivelddeuren: wat je wens ook is, we denken graag met je mee.

Allemaal beter

We begrijpen dat huurders, beleggers en ontwikkelaars verschillende belangen hebben. Jij wilt de beste operationele oplossing, de belegger wil een goede langetermijninvestering, wij willen een tevreden klant. Die belangen hoeven niet haaks op elkaar te staan. Integendeel. De beste afspraken ontstaan in goed overleg; de beste oplossingen vind je samen.

De VolkerWessels-aanpak

- Eerst luisteren, daarna adviseren
- Denken in kansen en mogelijkheden
- Flexibel waar het kan
- Jouw succes is ons succes



Colofon

't Ziel is een ontwikkeling van
VolkerWessels Logistics Development.

Wil je ondernemen in 't Ziel?

Ben je geworteld in de regio? Zoek je ondernemingsruimte voor productie, 'value-added logistics' en distributie? Lichte maakindustrie? Assemblage? Nieuwsgierig wat 't Ziel voor jou kan betekenen? We nodigen je graag uit op locatie. Ontdek hoe deze flexibele units aan je ambities kunnen bijdragen.



Roeland van den Berg

M +31 6 50 22 38 49
E rvandenberg@vwld.nl

Hidde ten Berge

M +31 6 44 25 94 94
E htenberge@vwld.nl

vwld.nl

Makelaars



Steven van de Pol

M +31 6 82 34 14 44
E steven.vandepol@colliers.com

Rob Hermesen

M +31 6 50 74 98 65
E rob.hermesen@colliers.com

Richiano Arjun Sharma

M +31 6 13 48 25 30
E richiano.arjunsharma@colliers.com



Patricia M.A.F. Miltenburg

M +31 6 15 59 85 52
E patricia@delobelpartners.nl

Robbert C.F.J. van Oers

M +31 6 15 57 88 15
E robbert@delobelpartners.nl

vwld.nl