



## BUSINESSPARK "DE BOETSTER"

### VLAARDINGEN



**Aan de rand van bedrijventerrein Groot-Vettenoord in Vlaardingen wordt een nieuwbouwproject ontwikkeld: Businesspark "De Boetster". Het totale project omvat onder meer de realisatie van vier bedrijfsverzamelgebouwen, waarbij veel aandacht is besteed aan de uitstraling en kwaliteit van het project.**

**De ontwikkeling omvat in totaal 56 bedrijfsunits, waarvan nog enkele bedrijfsunits beschikbaar zijn voor de koop. Alle units hebben een totale vloeroppervlak van 165 m<sup>2</sup> per bedrijfsunit, verdeeld over 3 lagen.**

## **BUSINESSPARK "DE BOETSTER"**

Ontdek het nieuwe Businesspark "De Boetster" in Vlaardingen, een ultramodern nieuwbouwproject dat speciaal is ontworpen voor ondernemers die op zoek zijn naar een perfecte combinatie van functionaliteit, bereikbaarheid en moderniteit. Dit project biedt een breed scala aan bedrijfsunits die aan al uw zakelijke behoeften voldoen.

Bij Businesspark "De Boetster" staat duurzaamheid centraal. Ons project is ontworpen met oog voor de toekomst, met energiezuinige bouwmaterialen en milieuvriendelijke technologieën. Zonnepanelen en groene gevels zijn slechts enkele van de manieren waarop we bijdragen aan een duurzame werkomgeving.

Iedere koper heeft echter zijn eigen behoeften op het gebied van bedrijfshuisvesting. Daarom bieden we diverse units aan die samen te voegen zijn, zodat u de perfecte oplossing kunt kiezen die past bij uw bedrijfsstrategie en financiële planning.

Het project omvat de realisatie van verschillende type units, welke in deze brochure nader worden omschreven. De grond en de daarop te realiseren bebouwing wordt gesplitst in aparte kadastrale percelen. Elke koper wordt eigenaar zijn eigen perceel met de daarbij behorende opstallen. Tevens heeft iedere koper een aandeel in het mandelige buitenterrein, waarop onder meer de parkeervakken per unit in gebruik genomen kunnen worden. De parkeervakken bieden ruimte voor ca. 3 personenauto's.

Elke unit is separaat met een hypotheek te belasten en/of te verkopen/verhuren. Dit houdt onder meer in dat elke koper afzonderlijk wordt aangeslagen voor onroerend zaakbelasting, waterschapslasten, rioolrecht alsmede vastrecht voor diverse nutsvoorzieningen (water en elektriciteit).

---

## **START BOUW**

Naar verwachting wordt er gestart met de bouw in het eerste kwartaal van 2026, met diens verstande dat de definitieve omgevingsvergunning is afgegeven.

## BESCHIKBAARHEID

Unit	Oppervlakte (BG) - (m <sup>2</sup> BVO)	Oppervlakte (1e Verd.) - (m <sup>2</sup> BVO)	Oppervlakte (2e Verd.) - (m <sup>2</sup> BVO)	Oppervlakte (3e Verd.) - (m <sup>2</sup> BVO)	Oppervlakte (totaal) - (m <sup>2</sup> BVO)	Beschikbaarheid
A8 - Productiestraat 4S	55,0	55,0	55,0	X	165,0	€ 315.000,00
A12 - Productiestraat 4W	55,0	55,0	55,0	X	165,0	Onder optie
A13 - Productiestraat 4X	55,0	55,0	55,0	X	165,0	Onder optie
A14 - Productiestraat 4Y	55,0	55,0	55,0	X	165,0	Onder optie
B5 - Productiestraat 4L	55,0	55,0	55,0	X	165,0	Onder optie
B6 - Productiestraat 4K	55,0	55,0	55,0	X	165,0	Onder optie
C3 - Productiestraat 2Y	55,0	55,0	55,0	X	165,0	€ 297.500,00
C5 - Productiestraat 2W	55,0	55,0	55,0	X	165,0	€ 297.500,00
C6 - Productiestraat 2V	55,0	55,0	55,0	X	165,0	€ 297.500,00
C12 - Productiestraat 2N	55,0	55,0	55,0	X	165,0	€ 297.500,00
C13 - Productiestraat 2P	55,0	55,0	55,0	X	165,0	€ 297.500,00

## TECHNISCHE OMSCHRIJVING

### PEIL EN UITZETTEN

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer van het gebouw. Dit peil is in overleg met de gemeente Vlaardingen bepaald op +1,00 NAP.

### GRONDWERK

De nodige grondwerken worden verricht voor funderingen, leidingen en bestratingen e.d.

Als aanvulling rond de funderingsstroken e.d. wordt gebruikt gemaakt van de ter plaatse aanwezige grond.

### RIOLERING

De riolering wordt uitgevoerd in gerecycled PVC-buis. Het rioleringsstelsel voldoet aan de hiervoor gestelde overheidsnormen. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal, dat tot 90 graden Celsius hittebestendig is en worden voorzien van de nodige ontstoppingsstukken.

De riolering wordt uitgevoerd als gescheiden stelsel en zal worden aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel. Ten behoeve van de terreinontwatering van het openbare gebied, worden de nodige straat- en trottoirkolken in de verharding opgenomen. In de panden wordt voor de binnen-riolering standaard een afgedopte afvoer opgenomen (rond 125 mm) ten behoeve van in te bouwen toiletten.

### AANSLUITINGEN

De aansluitingen t.b.v. water en elektra worden tot in de meterkast aangelegd. Per bedrijfsunit wordt een nuts aansluiting 3x25A aangevraagd, koper/gebruiker is zelf verantwoordelijk voor het aangaan van een afname contract. Tevens wordt de waterleiding aangesloten op het drinkwaternet. Datavoorzieningen zijn vooralsnog niet inbegrepen maar worden in nader overleg vanuit de op te richten VVE centraal aangelegd en naar rato doorbelast.

## **BESTRATINGEN & PARKEREN**

Buiten de gebouwen en binnen de erfgrans wordt de straat verhard met een betonklinkers bestrating. Het patroon, kleur en indeling volgens het nader vast te stellen bestratingsplan. De bestrating wordt opgesloten met trottoir-inrit en opsluitbanden. Het gehele terrein wordt voorzien van straatkolken met voldoende capaciteit.

## **FUNDERING EN CONSTRUCTIE**

De fundering wordt gevormd door een in het werk gestorte betonnen fundering of prefab heipalen. De fundering wordt uitgevoerd volgens tekeningen en berekeningen van de constructeur. De dragende staalconstructie bestaat uit het benodigde aantal hoofdspanten, kopgevel-constructies en eventuele windverbanden. De hoofd draagconstructie wordt uitgevoerd overeenkomstig de berekeningen van de staalconstructeur. De staalconstructie wordt gepoedercoat afgewerkt in een nader te bepalen kleur. Waar vereist door de brandweer wordt een brandwerende betimmering aangebracht. De hoofdscheidingswanden worden uitgevoerd in prefab (cellen) betonelementen.

## **BEGANE GRONDVLOER**

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een in het werk gestorte gewapende betonvloer met een nuttige belasting van 1.500 kg/m<sup>2</sup>. De begane grondvloer wordt monoliet afgewerkt. De Rc-waarde van de vloerisolatie bedraagt minimaal 3,7m<sup>2</sup> K/W.

## **VERDIEPINGSVLOER**

De verdiepingsvloer en mezzanine wordt uitgevoerd als een kanaalplaatvloer met zandcement dekvloer en een nuttige vloerbelasting van 400 kg/m<sup>2</sup>. De onderzijde van de prefab-kanaalplaatvloer is onafgewerkt beton. In de verdiepingsvloeren wordt een sparring aangebracht ten behoeve van het trapgat. Peilhoogte indicatief volgens tekening.

## **BINNENWANDEN**

De scheidende wanden worden uitgevoerd in prefab cellenbeton. Conform de plattegronden worden de binnenwanden en deuren geplaatst ten behoeve van de brandcompartimentering en Metal Stud (behangklaar) en voorzien van de aangegeven (brandwerende) binnendeuren incl. kozijnen. Onder de trap wordt geen kast gemaakt (open ruimte). Na oplevering kan dit op eigen risico verwijderd of aangepast worden.

## **DAKEN**

Het dak bestaat uit geprofileerde sandwichpanelen. Op de sandwichpanelen wordt een kunststof dakbedekking aangebracht. Op het geheel van de dakconstructie wordt een garantie verleend van 10 jaar. De isolatiewaarde bedraagt min. 6,35 m<sup>2</sup> K/W. Rondom de gebouwen worden de dakranden afgewerkt met gecoate metalen dakkappen. Tevens wordt het dak voorzien van de nodige noodoverlopen, zodat bij

extreme weersomstandigheden op verstopping het water buiten het dak geloosd wordt. Tevens worden dakankers geplaatst ten behoeve van het aanlijnen.

### **GEVELBEKLEDING**

De buitengevels van de bedrijfsgebouwen zullen worden uitgevoerd met verschillende systemen, deze zijn opgebouwd uit:

- Geïsoleerde vlakke sandwichpanelen verticaal en deels horizontaal, kleur als getekend;
- De Rc-waarde van de gevels bedraagt minimaal  $4,7\text{m}^2 \text{ K/W}$ .

De kleuren van de gevelmaterialen zijn standaard kleuren leverancier volgens opgave van de architect. Zetwerken rondom de kozijnen en langs de gevelbekleding wordt uitgevoerd in de kleur van de naastliggende gevelbekleding.

Ter plaatse van de op tekening aangegeven groene geveldelen zullen op ca. 20-30 cm afstand van de gevel dubbelstaafs zwart gecoate matten incl. buisconstructie aangebracht worden waarop door de VvE in de volle grond een groengevel (z.g. Hedera) aangebracht en in stand gehouden dient te worden.

### **HEMELWATERAFVOER**

De hemelwaterafvoeren van de bedrijfspanden worden uitgevoerd in traditioneel systeem en worden aangesloten op het de infiltratievoorzieningen, waar toegestaan en mogelijk voorzien van een overstort op gemeenteriool of open water.

### **BUITENKOZIJNEN, -RAMEN EN -DEUREN**

Alle gevelkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in Acrylcolor profielen in een standaard kleur leverancier volgens opgave van de architect. Al het toe te passen hang- en sluitwerk is van inbraakwerende uitvoering. De toe te passen sloten in de buitendeur wordt voorzien van SKG\*\* veiligheidssloten. De draairichting van de ramen en deuren is op de geveltekening aangegeven.

De ventilatie van de bedrijfsgebouwen geschiedt d.m.v. natuurlijke toevoer met ventilatieroosters in de gevelkozijnen en overheaddeuren.

De overheaddeuren (afmeting: B = 4500 x H = 3200 mm) van de bedrijfspanden zijn geïsoleerde metalen deuren, elektrisch bediend, aangesloten op elektra en eveneens in en standaard RAL kleur gemonteerd.

### **BEGLAZING**

In de glasopeningen van de gevelkozijnen, wordt isolerende triple beglazing (HR+++)<sup>1</sup> toegepast U-waarde van maximaal  $0,70 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ . Waar nodig wordt veiligheidsglas aangebracht.

### **TRAPPEN**

De units worden voorzien van een aan de onderzijde (brandwerend afgetimmerde) gesloten wit gelakte vuren houten trap met leuning en/of spijlenhekwerk.

### **AFTIMMERWERK**

N.V.T.

### **BALKONS**

Elke bedrijfsunit wordt voorzien van een ruim balkon bestaande uit een verzinkte staalconstructie, hardglazen hekwerk voorzien van Aluminium gepoedercoat balusters en handregel. Het balkon wordt voorzien van anti slip glasvezelversterkte polyester vloerelementen welke naar de stalen hwa's aan de gevelzijde afwateren.

### **TOILET**

Op de begane grond wordt achterin de bedrijfsunit een (prefab) toilet gebouwd voorzien van PE naadloze vloer, massief houten wanden en plafond, binnen- en buitenzijde wit afgewerkt, een lichtpunt met bewegingsmelder, fontein, inbouwreservoir, toilet, toiletrolhouder en afsluitbare (vrij bezet) deur. Het toilet wordt op stroom en koud stromend water aangesloten opgeleverd. De aanwezige ventilatiemond dient na oplevering door koper aangesloten te worden op het afzuig- of ventilatiesysteem.

### **VERWARMINGSINSTALLATIE / VENTILATIE**

De units zijn voorzien van vloerverwarming slangen en vloerverwarmingsverdelers op elke verdieping, waarop door koper/gebruiker (bijvoorbeeld) eenvoudig een warmtepomp (niet aanwezig vanuit de bouw) kan worden aangesloten. De ventilatie gebeurt doormiddel van natuurlijke toevoer via ventilatieroosters in het gevelkozijn en overheaddeur. Er is geen afvoer voorzien (door koper i.c.m. de verwarmingsinstallatie aan te leggen afhankelijk van de indeling).

Draagbare blustoestellen, vluchtweg aanduidingen en noodverlichting zijn niet voorzien en zijn voor rekening van koper/gebruiker. Tevens is dit een verplichting vanuit de opstalverzekering.

### **ELEKTRISCHE INSTALLATIES EN PV PANELEN**

De elektra wordt aangelegd tot in de meterkast en afgezekerd op 3x 25A. In het dak worden 2 doorvoeren per bedrijfsunit opgenomen t.b.v. de doorvoeren voor de buitenunit van de nog in te brengen warmtepomp en/of PV panelen. Op de luifels boven de balkons worden op een verzinkt stalen constructie zonnepanelen aangebracht ca. 6 stuks (ca. 1,12 m x 1,60 m). Deze worden middels in of bij de meterkast gemonteerde omvormer aangesloten op de meterkast.

## WIJZIGINGEN

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 ontwikkelaar van het plan. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe tekstuele, architectonische wijzigingen, 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. De in kleur afgebeelde gevelaanzicht is een impressie, zodat hieraan geen rechten ontleend kunnen worden.

## GARANTIES

De aannemer geeft de onderstaande garantie:

- 10 jaar op fundering en vloer tegen scheurvorming en verzakking.
- 10 jaar op dakbedekking en isolatiepakket tegen lekkage, inclusief alle opstanden e.d.
- 5 jaar op buiten- en binnenwanden met betrekking tot waterdichtheid en goede hechting van het voegwerk.
- 5 jaar op kitvoegen, op water- en winddichting en goede hechting.
- 3 jaar op de staalconstructie, op bladders en loslaten van de poedercoat en zink staalconstructies.
- 1 jaar op deuren tegen kromtrekken, op hang- en sluitwerk.
- 1 jaar op alle installaties.

## VERGUNNINGEN

De koper/gebruiker van de bedrijfsgebouwen is zelf verantwoordelijk voor de voor zijn bedrijfsvoering benodigde vergunningen en dient deze derhalve zelf aan te vragen. Hieronder vallen onder andere :

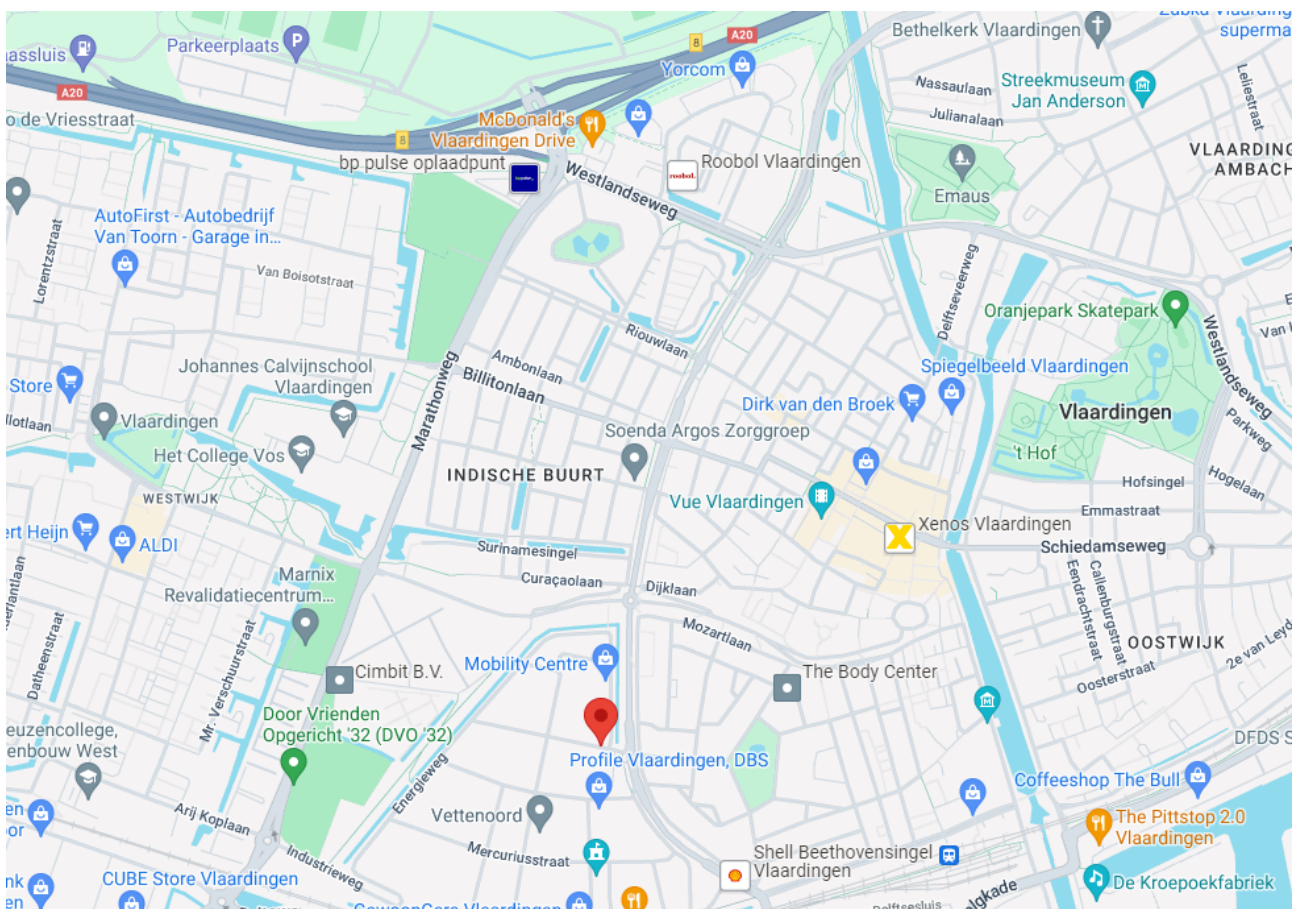
- Vestiging-, milieu- of hinderwetvergunning, melding activiteitenbesluit;
- Reclamevoering;
- Aanvraag omgevingsvergunning indien wijziging functie gebruik.
- Eventuele afbouwpakketten anders dan in de bouwvergunning is verkregen.

Eventuele inbouwpakketten dienen door en voor rekening van de koper/gebruiker te geschieden.

De aanvullende werkzaamheden dienen uiteraard wel volgens de daartoe uitgevaardigde richtlijnen door de koper/gebruiker zelf te worden uitgevoerd.

## LIGGING EN BEREIKBAARHEID

Het nieuwbouwproject wordt ontwikkeld aan de rand van bedrijventerrein Groot-Vettenoord in Vlaardingen. Daarmee is het object centraal gelegen in Vlaardingen en gunstig gelegen ten opzichte van diverse uitvalswegen. Via de Marathonweg is onder meer afslag 8 Vlaardingen-West binnen enkele autominuten bereikbaar. Via de Deltaweg en de Schiedamsedijk is Rijksweg A4 – Afslag Benelux eveneens zeer goed bereikbaar. Op ongeveer een kilometer afstand is het metrostation Vlaardingen-centrum gelegen. Alwaar de metroverbinding Rotterdam-Hoek van Holland langs rijdt. Deze metroverbinding sluit tevens goed aan op de regionale busverbindingen.



## VERENIGING VAN EIGENAARS

Iedere koper wordt van rechtswege lid van de nog op te richten Vereniging van Eigenaars. Binnen de Vereniging van Eigenaars worden zaken zoals gemeenschappelijk onderhoud van het mandeling terrein etc. geregeld. Ook wordt door de VvE een huishoudelijk reglement opgesteld.

Ten behoeve van de opstart van de VvE is iedere eigenaar een eenmalige bijdrage verschuldigd ten behoeve van de aanvangsbegroting van de VvE. De opstartbijdrage is nader vast te stellen door de VvE beheerder.



Eventuele toekomstige transacties m.b.t. verhuur/verkoop van de bedrijfsunits zullen ter goedkeuring moeten worden voorgelegd bij de VvE. De VvE draagt zorg voor het informeren van de gemeente Vlaardingen.

---

## **BESCHIKBAAR**

Het nieuwbouwproject wordt naar verwachting in het eerste kwartaal van 2027 opgeleverd.

---

## **BESTEMMING**

Conform vigerend bestemmingsplan “Groot Vettoord en het volkstuintencomplex” is op de locatie bedrijvigheid tot en met categorie 3.2 toegestaan. Automotive is op deze locatie uitgesloten.

---

## **WAARBORG SOM/BANKGARANTIE**

Een waarborgsom/bankgarantie ter grootte van 10% van de koop-aanneemsom, te voldoen op de derdengeldenrekening van de notaris.

---

## **COURTAGE**

Indien door bemiddeling van Batenburg Bedrijfshuisvesting bij dit object een transactie tot stand wordt gebracht, dan zult u ons hiervoor geen kosten of courtage verschuldigd zijn.

---

## **VOORBEHOUD**

Eventuele transacties zijn onder uitdrukkelijk voorbehoud van het verkrijgen van onherroepelijke vergunningen door de ontwikkelaar en dienen tevens ter goedkeuring voorgelegd te worden aan opdrachtgever c.q. ontwikkelaar van het complex.

---

## ONTWIKKELAAR

Project Businesspark “De Boetster” betreft een ontwikkeling van Breon B.V. uit Den Haag.

---

## PROJECTNOTARIS

Westvaer uit Naaldwijk.

---

## AANNEMER

Hardeman uit Veenendaal.

---

## TEKENINGEN & PLATTEGRONDEN

Tekeningen en plattegronden zijn per bedrijfscomplex bijgevoegd achter deze brochure.

---

## ALGEMEEN

De informatie omtrent voormeld onroerend goed is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door Batenburg Bedrijfshuisvesting geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd.


---


## MEER INFORMATIE


Batenburg Bedrijfshuisvesting is uw bedrijfsmakelaar voor regio Westland, Vlaardingen en omstreken. Ons team is u ook graag van dienst met uw verkoop, aankoop, verhuur, aanhuur, vastgoedbelegging of vastgoedadvies.


---

### NEEM CONTACT MET ONS OP!

 Honderdland 1042, 2676 LV MAASDIJK

 0174 282 555

 [www.batenburg-bhv.nl](http://www.batenburg-bhv.nl)

 [info@batenburg-bhv.nl](mailto:info@batenburg-bhv.nl)







