

VRIJBLIJVENDE PROJECTINFORMATIE

Nieuwbouw bedrijfsruimte met kantoor aan de Industrieweg 47-49, 2651BC te Berkel en Rodenrijs



Betreft

Nieuw te realiseren bedrijfscomplex gelegen aan de Industrieweg 47-49 (2651BC) te Berkel en Rodenrijs.

Ligging en bereikbaarheid

Het industrieterrein "Rodenrijs" heeft een uitstekende ligging ten opzichte van de uitvalswegen naar Rotterdam, Delft, Den Haag en Zoetermeer. Ook het vliegveld Rotterdam - The Hague Airport is gelegen op ca. 10-15 autominuten.

Indeling/ afmetingen/ huurprijzen

Industrieweg 47 (unit B op plattegrondtekeningen)

Bedrijfsruimte	: ca. 1.194m ² bvo
Kantoorruimte	: ca. 195m ² bvo
Parkeren	: 18 parkeerplaatsen, waarvan 4 met laadpunt
Huursom	: € 14.5000,00 per maand exclusief BTW en servicekosten

Industrieweg 49

Bedrijfsruimte	: ca. 1.194m ² bvo
Kantoorruimte	: ca. 195m ² bvo
Parkeren	: 19 parkeerplaatsen, waarvan 4 met laadpunt
Huursom	: € 15.000,00 per maand exclusief BTW en servicekosten

Bovengenoemde huurprijzen zijn vastgesteld op prijspeil 1 januari 2026 en zullen vanaf deze datum geïndexeerd worden

Servicekosten

Het voorschot servicekosten bedraagt € 4,00 per m², per jaar exclusief BTW. Het voorschot zal jaarlijks op basis van daadwerkelijk gemaakte kosten worden verrekend. Het overzicht van de leveringen en diensten is bij ons op te vragen. Huurder dient zelf contracten af te sluiten voor de levering van water en elektra.

Voorzieningen**Bedrijfsruimte**

- vrije hoogte van minimaal ca. 7,6 m¹
- vloerbelasting ca. 2.000 kg/m²;
- elektrische overheaddeuren 4400mm x 4500mm; (unit A beschikt over een extra overheaddeur aan de zijgevel, van 4700mm x 4500mm)
- krachtstroomaansluiting (vermogen 3 x 125 Amp.);
- verwarming middels vloerverwarming;
- Ledverlichting;
- Brandslanghaspel;
- brandmeldinstallatie;
- inbraakbeveiligingsinstallatie;

Kantoorruimte - te openen ramen;

- systeemplafond voorzien van LED-armaturen;
- systeemwanden met glasvulling volgens plattegrond;
- kabelgoten;
- vloerbelasting van 500 kg/m²
- gescheiden toiletten;
- mechanische ventilatie;
- pantry voorzien van koelkast, vaatwasser en boiler;
- te openen ramen;
- verwarming-/ koeling d.m.v. VRF-systeem;
- brandmeldinstallatie en brandslanghaspels;
- inbraakbeveiligingsinstallatie;
- 24 pv panelen per unit;

Volledige technische omschrijving aangehecht als bijlage

Huurtermijn

5 + 5 jaar.

Oplevering

4^e kwartaal 2026/ 1^e kwartaal Q1 2027

Huurprijsherziening

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na huuringangsdatum, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks "CPI-Alle Huishoudens" (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Voor het eerst wordt de huurprijs geïndexeerd vanaf 1 januari 2026.

Huurgarantie

Huurder dient een bankgarantie te stellen danwel een waarborgsom te storten ter grootte van een betalingsverplichting van 3 maanden huur en servicekosten, te vermeerderen met de daarover verschuldigde omzetbelasting.

Omzetbelasting

Uitgangspunt bij het tot stand komen van een huurovereenkomst is, dat huurder het gehuurde voor tenminste het bij de wet vastgelegde minimum percentage of meer gebruikt voor met omzetbelasting belaste prestaties. Indien door toedoen van huurder niet geopteerd kan worden voor met omzetbelasting belaste verhuur, of indien op enig moment een situatie aan de zijde van de huurder intreedt waardoor geen recht meer kan worden gedaan aan dit uitgangspunt, is huurder gehouden om het daaruit voor verhuurder voortvloeiende nadeel te vergoeden, en zal de huurprijs met een nader vast te stellen bedrag worden verhoogd.

Huurovereenkomst

Huurovereenkomst op basis van het standaard model van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ), versie 2025, met de daarbij behorende algemene bepalingen.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met:

PG Bedrijfshuisvesting bv
Onderweg 17a
Rotterdam
tel 010-2200646

Bezoek ook onze website: www.pg-bhv.nl

E-mail: info@pg-bhv.nl



Deze vrijblijvende informatie is met de groots mogelijk zorgvuldigheid samengesteld. Voor de juistheid van deze informatie kan door PG Bedrijfshuisvesting bv echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod worden onze opdrachtgevers en wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenbod. Een overeenkomst komt slechts tot stand door kennisgeving van een in alle opzichten en daarom op ondergeschikte punten met een aanbod overeenkomende aanvaarding

Technische Omschrijving Berkel & Rodenrijs 47 – 49 t.b.v. verhuur



Datum: 15-12-2025

Versie: 1.0

Deze vrijblijvende informatie is met de groots mogelijk zorgvuldigheid samengesteld. Voor de juistheid van deze informatie kan door PG Bedrijfshuisvesting bv echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod worden onze opdrachtgevers en wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenbod. Een overeenkomst komt slechts tot stand door kennisgeving van een in alle opzichten en daarom op ondergeschikte punten met een aanbod overeenkomende aanvaarding

Industrieweg 47 – 49 , 2651 BC Berkel en Rodenrijs

Dit document is gemaakt ter ondersteuning van de verhuur van Industrieweg 47 en 49 te Berkel en Rodenrijs. Dit document bevat een beknopte (technische) omschrijving van het oplever- en afwerkingsniveau.

Projectomschrijving

Het te verhuren betreft 2 kantoren en 2 bedrijfshallen. De te verhuren objecten zijn Industrieweg 47 en Industrieweg 49. Beide objecten bevatten zowel een kantoor als een bedrijfshal.

Industrieweg 47:

- Kantoor (Kantoor B op overzichtstekening) met een bruto vloeroppervlakte van ongeveer 195 m²
- Bedrijfshal (Bedrijfshal B op overzichtstekening) met een bruto vloeroppervlakte van ongeveer 1.194 m² met een vrije hoogte van 7,6 m¹
- Gedeeld parkeerterrein met 'Industrieweg 49' met 18 parkeerplaatsen, waarvan 4 met laadmogelijkheid voor elektrische auto's

Industrieweg 49:

- Kantoor (Kantoor A op overzichtstekening) met een bruto vloeroppervlakte van ongeveer 195 m²
- Bedrijfshal (Bedrijfshal A op overzichtstekening) met een bruto vloeroppervlakte van ongeveer 1.194 m² met een vrije hoogte van 7,6 m¹
- Gedeeld parkeerterrein met 'Industrieweg 47' met 19 parkeerplaatsen, waarvan 4 met laadmogelijkheid voor elektrische auto's

Industrieweg 47 en Industrieweg 49 zijn vrijwel geheel spiegelsymmetrisch aan elkaar. Behoudens een extra overheaddeur bij Industrieweg 49.

De panden zijn gelegen aan de Industrieweg in Berkel en Rodenrijs. Dit is een bedrijventerrein dat gelegen is aan de N471. De N471 is aangesloten op de A16 (Rotterdam) en aan N470 (Delft).

Hoewel deze technische omschrijving met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, behoudt de ontwikkelaar zich het recht voor wijzigingen van technische of esthetische aard aan te brengen, indien dit voor de koper geen vermindering van de kwaliteit met zich meebrengt.

0. Technische Omschrijving

Onderstaand volgt een beknopte technische omschrijving van het kantoor, de bedrijfshal en het parkeerterrein. Het gebouw wordt gerealiseerd conform de laatste regelgeving. Het kantoor en bedrijfshal is opgedeeld in 2 verhuurbare units met elk een kantoor en een bedrijfshal en een vast aantal parkeerplaatsen.

De volgende technische bijlagen horen bij deze omschrijving:

- Bouwkundige situatie tekening Industrieweg
- Bouwkundige plattegrond – begane grond en eerste verdieping Industrieweg
- Bouwkundige plattegrond – dak Industrieweg
- Bouwkundig gevelaanzicht Industrieweg
- Bouwkundige doorsnede Industrieweg
- Elektrotechnische Installaties Industrieweg
- Armaturenoverzicht Industrieweg
- Sanitair lijst Industrieweg
- Sanitaire Installaties Industrieweg
- Werktuigkundige Installaties Industrieweg

Op de tekeningen staan maataanduidingen. Dit zijn ontwerpmaten, hier zitten bouwtoleranties niet in meegenomen. Ook kunnen er afwijkingen staan ten opzichte van het tekenwerk door nieuwe inzichten tijdens realisatie.

1. Technische Omschrijving kantoor

Bruto vloeroppervlakte van ongeveer 195 m² met een hoogte van 2,8 meter.

1.1 Bouwkundig - constructief

Onderstaand een beknopte omschrijving van de bouwkundige / constructieve opbouw van het kantoor.

De constructie is opgebouwd uit betonnen funderingspalen en kanaalplaatvloeren (en dak). De wandconstructie en dakconstructie is opgebouwd uit stalen kolommen en liggers.

Vloeropbouw begane grond (RC > 3,7 m².k/W):

- cementdekvloer
- druklaag
- geïsoleerde kanaalplaatvloer
- "kruipruimte", niet bereikbaar
 - o Vloerbelasting: 5 kN/m²

Vloeropbouw eerste verdieping:

- cementdekvloer
- druklaag
- kanaalplaatvloer
 - o Vloerbelasting: 5 kN/m²

Wandopbouw gevel (RC > 4,7 m².k/W):

- Aluminium vliesgevelconstructie met sandwichpanelen. Zie geveltekening voor impressie van de kleuren
- Aluminium vliesgevelconstructie met blanke isolerende beglazing (U-waarde 1,1)
- Stalen draagconstructie
- Alle buitenkozijnen worden uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminiumprofielen, gepoedercoat in kleur volgens tekening. Alle loopdeuren worden voorzien van het benodigde inbraakwerend hang- en sluitwerk (SKG**).

Dakopbouw 02 (RC > 6,3 m².k/W):

- PVC- dakbedekking
- PIR-afschotisolatie platen
- PE-folie
- druklaag
- kanaalplaatvloer
- stalen draagconstructie

Deze vrijblijvende informatie is met de groots mogelijk zorgvuldigheid samengesteld. Voor de juistheid van deze informatie kan door PG Bedrijfshuisvesting bv echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod worden onze opdrachtgevers en wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenbod. Een overeenkomst komt slechts tot stand door kennisgeving van een in alle opzichten en daarom op ondergeschikte punten met een aanbod overeenkomende aanvaarding

- toegang dak via dakluik

Binnenwandopbouw

- Metalstudwandsysteem, 2-laags, met Rigidur plaat als buitenste plaat
- Systeemwanden met glasvulling op de eerste verdieping, conform plattegrond

Binnentrap

- Houten trap met stalen leuning

Gevelreclame

- Op aangegeven locatie geveltekening. Aan de gevel zal een aansluitpunt worden aangebracht voor een door derden te leveren naamsaanduiding. Goedkeuring eigenaar en gemeente benodigd
- Alle buitenkozijnen worden uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminiumprofielen, gepoedercoat in kleur volgens tekening. Alle loopdeuren worden voorzien van het benodigde inbraak werend hang- en sluitwerk (SKG**).

1.2 Installatie technisch

De gebouwen worden aardgas loos uitgevoerd. Kantoren hebben een BENG eis en die voldoet conform bouwbesluit. Onderstaand een beknopte omschrijving van de gebouw gebonden installaties.

	Eisen
BENG 1	$\leq 90,00 \text{ kWh/m}^2$
BENG 2	$\leq 49,87 \text{ kWh/m}^2$
BENG 3	$\geq 30,0 \%$

In de meterkast zullen aansluitingen aanwezig zijn voor water (Q4) en elektra (3x 125 A). Voor de netwerk leverende bedrijven zal in de bouwkundige ruimte van de hoofdverdeelinrichting een 3-tal mantelbuizen voor toekomstige invoer worden voorzien. Aan te vragen door huurder. Het gebouw is aangesloten op het riool netwerk, daarnaast wordt regenwater opgevangen met de nodige hemelwaterafvoeren.

Wandcontactdozen en schakelaars – zie tekening ‘Elektrotechnische Installaties Industrieweg’ met aanduiding van de wandcontactdozen. Deze zullen op verschillende hoogtes geplaatst worden op 300 mm boven de vloer en op 1200 boven de vloer. Op de eerste verdieping zal er een wandgoot gemonteerd worden ter bevordering van de elektrische installaties.

Er zal een intercom geplaatst worden nabij de hoofdentree. Ook zal er een eenvoudig bedieningspaneel aangebracht worden. Hierop zullen de volgende schakelingen/signalerings worden opgenomen: Schakeling algemene verlichting kantoor en hal, overwerk timer klimaatinstallaties, storingsmeldingen installaties.

Voor het aanwezige sanitair, zie sanitair lijst. Er zullen onder andere 2 wc's voorzien worden met wasbak en spiegel. Ook zal er in een werkkast een uitstortgootsteen aanwezig zijn.

In de werkkast zal een elektrische boiler van 30 liter gemonteerd worden, bij de pantry een elektrische boiler van 10 liter.

De typen van de verlichtingsarmaturen staan vermeld in de armaturenlijst.

Er zal bij alle buiten deuren vandaal bestendige buitenverlichting worden aangebracht. Nabij de hoofdingang zal er de benodigde extra buitenverlichting worden aangebracht.

Er is noodverlichting aanwezig.

Er is een brandmeldinstallatie aanwezig (handmelders en slow-whoop hoorns). Ook zijn er blusmiddelen aanwezig.

Er is een inbraakbeveiligingsinstallatie aanwezig. Het gebouw zal worden voorzien van een inbraakbeveiliging installatie bestaande uit centrale apparatuur, code bediendelen nabij de ingang en detector nabij de ingang. Alle buitendeuren worden voorzien van een 24 uur deurstand signalering.

De verwarmingsinstallatie voor het gebouw zal worden uitgevoerd als luchtverwarming met behulp van koel-verwarmingsunits VRF-systeem (gelijktijdig koelen en verwarmen). De volgende minimale binnentemperaturen worden gehanteerd:

Ruimte	T (°C)
Kantoorruimten	21
Spreek- en vergaderruimten	21
Verkeersruimten	18
Bedrijfshal	18
Toiletgroepen	15
Technische ruimten	10

Er is mechanische ventilatie aanwezig. De luchtbehandelingskast heeft een capaciteit van 1.300 m³/h. Distributie middels een luchtkanalenstelsel.

Op het dak (van de bedrijfshal) zullen pv-panelen (zonnepanelen) worden voorzien. Ongeveer 40 m² met 220 WP panelen. De panelen zullen worden aangesloten op een enkele omvormer.

De volgende installatie onderdelen geen deel uit van deze omschrijving en worden gezien als invulling door de huurder(s):

- databekabeling, patchkasten, actieve apparatuur
- telefooninstallatie
- geluid- en omroepinstallaties
- portofooninstallatie
- camerabewaking
- gebouwbeheersysteem
- UPS-systemen
- toegangscontrole en aanwezigheidsregistratiesysteem

1.3 Afwerkingsniveau

Per ruimte het volgende afwerkingsniveau. Het gaat om binnenafwerking. Afwerking buitengevel zoals eerder omschreven. De staalconstructie wordt niet afgewerkt (in het zicht), tenzij dit brandwerend nodig is, dan behangklaar (Klasse C) brandwerend omkleed

Begane grond

Ruimte Gang + trap

- vloer: cementdekvloer – niet afgewerkt
- wanden: metalstudwanden behang klaar (Klasse C)
- plafond: vrijdragend mineraal systeemplafond met 60 x 60 cm tegels, kleur wit
- houten trap met stalen leuning

Ruimte Werkkasten / technische ruimten / meterkasten

- kozijnen en deuren: Plaatstaalkozijn met stompe massief spaanplaat binnendeur
- vloer: cementdekvloer – niet afgewerkt
- wanden: metalstudwanden behang klaar (Klasse C)
- plafond: niet aanwezig (kanaalplaat)

Toiletten

- sanitair volgens sanitairlijst
- kozijnen en deuren: plaatstaalkozijn met stompe massief spaanplaat binnendeur
- vloer en wanden zijn betegeld
- plafond: vrijdragend mineraal systeemplafond met 60 x 60 cm tegels, kleur wit

Kantine

- vloer: cementdekvloer – niet afgewerkt
- wanden: metalstudwanden behang klaar (Klasse C)
- plafond: vrijdragend mineraal systeemplafond met 60 x 60 cm tegels, kleur wit
- kozijnen en deuren: plaatstaalkozijn met stompe massief spaanplaat binnendeur
- pantry: aanrecht met spoelbak en onderkasten. Ruimte voor een koelkast en afwasmachine

Eerste verdieping**Kantoortuin**

- vloer: cementdekvloer – niet afgewerkt
- wanden: metalstudwanden behang klaar (Klasse C)
- plafond: vrijdragend mineraal systeemplafond met 60 x 60 cm tegels, kleur wit

Werkkamer

- vloer: cementdekvloer – niet afgewerkt
- scheidingswand met vergaderruimte: metalstudwanden behang klaar (Klasse C)
- scheidingswand met kantoortuin: systeemwand met glasvulling inclusief deur
- plafond: vrijdragend mineraal systeemplafond met 60 x 60 cm tegels, kleur wit

Vergaderruimte

- vloer: cementdekvloer – niet afgewerkt
- scheidingswand met werkkamer: metalstudwanden behang klaar (Klasse C)
- scheidingswand met kantoortuin: systeemwand met glasvulling inclusief deur
- plafond: vrijdragend mineraal systeemplafond met 60 x 60 cm tegels, kleur wit

2. Technische Omschrijving bedrijfshal

Bruto vloeroppervlakte van ongeveer 1.194 m² met een vrije hoogte van 7,6 meter.

2.1 Bouwkundig - constructief

Onderstaand een beknopte omschrijving van de bouwkundige / constructieve opbouw van de bedrijfshal.

De constructie is opgebouwd uit betonnen funderingspalen, een beton vloer met poeren de wandconstructie en dakconstructie is opgebouwd uit stalen kolommen en liggers. De borstwering van de bedrijfshal is van beton.

Vloeropbouw ($R_C > 3,7 \text{ m}^2\cdot\text{k/W}$):

- monolitisch afgewerkte betonvloer, dik 250mm
- vloer voorzien van vloerverwarming
- PE-folie
- EPS isolatie
 - o Vloerbelasting: 20 kN/m²
 - o I.v.m. de aanwezigheid van vloerverwarming in de bedrijfshallen mogen er in de vloer geen gaten geboord worden dieper dan 100mm

Wandopbouw gevel ($R_C > 4,7 \text{ m}^2\cdot\text{k/W}$):

- vanaf de vloer geïsoleerd betonnen sandwichpaneel met PIR-isolatie
- boven de betonnen sandwichpanelen geïsoleerd stalen sandwichpaneel. Zie geveltekening voor impressie van de kleuren
- stalen draagconstructie

Wandopbouw tussen bedrijfshallen

- cellenbeton wandpanelen

Dakopbouw ($R_C > 6,3 \text{ m}^2\cdot\text{k/W}$):

- PVC- dakbedekking
- PIR-isolatie
- PE-folie
- stalen dakplaat
- stalen draagconstructie
- toegang dak via dakluik kantoor en vervolgens ladder
- Aanlijnvoorziening aanwezig
- 4 lichtstraten conform bouwkundige tekening

Overheaddeur

- Overheaddeur voorzijde brxh= 4400X4500 mm, hoogte 4500 mm
- Overheaddeur zijkant (alleen bedrijfshal A) brxh= 4700X4500 mm, hoogte 4500 mm
- Bij de overheaddeur is een lijngoot aanwezig om hemelwater op te vangen

Alle buitenkozijnen worden uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminiumprofielen, gepoedercoat in kleur volgens tekening. Alle loopdeuren worden voorzien van het benodigde inbraak werend hang- en sluitwerk (SKG**).

2.2 Installatie technisch

Onderstaand een beknopte omschrijving van de gebouw gebonden installaties.

Wandcontactdozen en schakelaars – zie tekening ‘Elektrotechnische Installaties Industrieweg’ met aanduiding van de wandcontactdozen.

De typen van de verlichtingsarmaturen staan vermeld in de armaturenlijst.

Er is noodverlichting aanwezig.

Er is een brandmeldinstallatie aanwezig. Ook zijn er brandslanghaspels aanwezig, zoals op tekening aangegeven.

Verwarming door middel van vloerverwarming Indien gewenst kan de gebruiker de installatie in de hal ook laten koelen. De vloerverwarming wordt aangestuurd met een warmtepomp.

Er is mechanische ventilatie aanwezig. De luchtbehandelingskast heeft een capaciteit van 1.000 m³/h.

De bedrijfsruimten worden voorzien van een stalen/ aluminium geïsoleerde en elektrische bediende overheaddeur met de afmetingen 4400 × 4500 mm (b × h) of 4700 x 4500 mm in de kleur volgens tekening. De overheaddeuren worden in een railsysteem aangebracht.

2.3 Afwerkingsniveau

Het afwerkingsniveau is als volgt:

- Vloer – gevulderd beton
- Wanden – niet afgewerkt
- Plafond – niet afgewerkt

3. Technische Omschrijving parkeerterrein

Gedeeld parkeerterrein conform terrein tekening.

Terreinverharding: Betonstraatsteen, licht grijs. Parkeervakken aangeduid met witte betonstraatstenen.

Laadpalen: Per gebouw worden 2 dubbelvoudige laadpalen aangebracht. De laadpalen zijn voorzien van een Smart Charging Network systeem.

Naast de inrit zal een plantvlak gerealiseerd worden met simpele beplanting, een vlaggenmast en een brievenbus.