



NIEUWBOUWPROJECT DE PYRAMIDE

HONSELERSDIJK



Op het prominente bedrijventerrein Trade Park Westland, direct gelegen op het veilingterrein van Royal FloraHolland, wordt momenteel gebouwd aan een hoogwaardige ontwikkeling op de voormalige locatie van “De Pyramide”. Dit modern vormgegeven project bestaat uit 8 representatieve bedrijfsunits, speciaal ontwikkeld voor ondernemingen binnen de sierteeltsector en aanverwante logistieke dienstverlening.

PROJECT DE PYRAMIDE

Op een unieke zichtlocatie langs de Middel Broekweg is recentelijk gestart met de realisatie van een nieuwe eyecatcher op het veilingterrein van Royal Flora Holland. De bedrijfsunits variëren in grootte van ca. 2.140 m² tot 2.427 m² BVO en bieden elk een combinatie van functionele bedrijfsruimte, ruime parkeergelegenheid en een kantoorruimte op de verdieping. De combinatie van locatie, uitstraling en functionaliteit maakt dit project een unieke kans voor ondernemingen die willen groeien in het hart van de Nederlandse sierteeltlogistiek.

De units zijn uitermate geschikt voor logistiek gedreven bedrijfsvoering, orderprocessing en productieondersteuning in de sierteeltsector. De bedrijfsunits worden opgeleverd met docks, verlichting en verwarming. De kantoren worden voorzien van basisvoorzieningen, zoals klimaatsysteem en sanitair. Door verhuurder zullen in aanvulling op bovenstaande voorzieningen de navolgende voorzieningen worden ingebracht in de kantoorruimte:

- Verlaagd systeemplafond met led verlichting;
- Voorzetwanden behang en/of saus klaar;
- Airco units voor koelen en verwarmen;
- Voldoende data en elektra aansluitingen;
- Zandcement dekvloer;
- Voorbereiding aansluiting keuken/pantry.

Beide nog beschikbare units zijn ook uitermate goed te koppelen, waarmee er één bedrijfsruimte van in totaal ca. 4.376 m² groot gecreëerd kan worden. Hierbij behoort dan ook een verdiepingsvloer van ca. 753 m², 38 parkeerplaatsen en 11 docks.

START BOUW

De bouw van het project is gestart in maart 2026. De verwachting is dat de oplevering van het casco pand in februari 2027 is en dat de gehele afbouw in mei 2027 gereed is.

BEDRIJFSRUIMTE (HUUR)

Unit	Adres	Oppervlakte begane grond (BVO)	Oppervlakte 1 ^e verdieping (BVO)	Parkeerplaatsen	Docks	Huurprijs per jaar excl. BTW
1	Middel Broekweg 33D	2.140 m ²	383 m ²	16	5	€ 342.000,-
2	Middel Broekweg 33C	2.236 m ²	370 m ²	22	6	€ 362.000,-
3	Middel Broekweg 33B	2.236 m ²	370 m ²	22	6	OPTIE
4	Middel Broekweg 33A	2.236 m ²	371 m ²	16	6	OPTIE

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Deze technische omschrijving is opgesteld op basis van het concept Programma van Eisen. De definitieve technische omschrijving is nog in ontwikkeling. Op basis van het huidige programma van eisen kan worden uitgegaan dat onderstaande basis elementen aanwezig zullen zijn in het definitieve ontwerp.

BEDRIJFSHAL

Algemeen

- Aantal units: 8 stuks
- Totale oppervlakte bedrijfshal: ca. 19.450 m²
- Oppervlakte mezzanine: ca. 120 m² (conform ontwerp Visie)
- Primaire functie mezzanine: opslag
- Constructiesysteem: Staalconstructie

Vloeren en belastingen

- Vloerbelasting productstraat: 25 kN/m²
- Vloerbelasting begane grond: 25 kN/m²
- Vloerbelasting mezzanine: 5 kN/m²
- Vloervlakheid begane grondvloer: vlakheidsklasse 4 conform NEN-norm 2747

Hoogtematen

- Minimale vrije hoogte onder constructie verdiepingsvloer: 3.500 mm
- Minimale vrije hoogte boven constructie verdiepingsvloer: 3.500 mm
- Minimale vrije hoogte bedrijfshal: volgend op voorgaande hoogtematen i.c.m. constructie-/vloeropbouw mezzanine
- Vrije hoogte t.b.v. vrachtwagen in loadingdock: 4.500 mm

Laad- en losvoorzieningen

- Aantal docks: conform ontwerp Visie
- Aantal maaivelddeuren: 1 stuks (naar productstraat)
- Diepte laadkuil t.o.v. peil: 1.050 mm -PEIL
- Uitvoering laadkuil: Tenminste eerste 10 meter vanaf gevel in het werk gestort beton, overig deel tot leidingstrook nader te bepalen

Klimaat en isolatie

- Klimaateisen: tenminste 15 graden (aangrenzende verwarmde ruimte - BBL)
- Rc-waarde dak: 6,3 m² K/W (conform minimale eisen BBL)
- Rc-waarde vloer: 3,7 m² K/W (randstrook 4 meter rondom)
- Rc-waarde gevel: 4,7 m² K/W
- Extra dakbelasting i.v.m. zonnepanelen: 0,25 kN/m²

Daglicht en bezetting

- Daglicht in de hal: conform ontwerp Visie
- Aantal personen bedrijfsruimte: maximaal 70 per bedrijfsunit (conform opgave DLVD brandveiligheidsrapport)

KANTOORRUIMTEN

Algemeen

- Aantal kantoren: 8 stuks (1 per bedrijfshal/unit)
- Oppervlakte: ca. 250 m² per unit (in basis)
- Aantal bouwlagen: 1
- Positie kantoor: op eerste verdieping in bedrijfshal
- Constructiesysteem: Staalconstructie (t.p.v. parkeerdek/mezzanine brandwerend bekleed i.v.m. brandcompartimentering)

Toegankelijkheid

- Trap van kantoor naar bedrijfsruimte: 1 stuks per unit

Hoogtematen

- Hoogte dakrand kantoor: volgend op benodigde vrije hoogtes i.c.m. benodigde constructieafmetingen (bestemmingsplan maximaal 16 meter)

Bezetting

- Aantal personen kantoorruimtes: maximaal 29 per kantoor (conform opgave DLVD brandveiligheidsrapport, bij 200 m² kantoor)

Inrichting

- Inrichting/afwerking kantoor: nog niet bekend, nader te specificeren door opdrachtgever

TERREIN

Parkeren

- Parkeerdek personenauto's: conform ontwerp Visie (aantal parkeerplaatsen ter goedkeuring gemeente door Visie/opdrachtgever)
- Straatwerk personenauto's parkeerdek: nader te bepalen (in vorig plan: opbouw en afwerking met Y-klinkers)

Verkeer

- Type vrachtverkeer: rekening houden met LZV (heeft geen ontwerpconsequenties)
- Straatwerk vrachtverkeer: nader te bepalen
- Inritten: inrit van toepassing naar productstraat (let op: vergunningsaanvraag opdrachtgever)

Overige voorzieningen

- Fietsenstalling: conform eisen gemeente (locatie en aantal nog niet bekend)
- Groenvoorziening: nader te bepalen

DUURZAAMHEID

Energieprestatie

- Duurzaamheidslabel: nog niet vastgesteld

Hemelwaterbeheer

- Berging hemelwater: ja, ca. 1.000 m³ uitgevoerd onder de productstraat (conform eisen "Handboek omgaan met hemelwater bij nieuwbouw in Westland")

GEBOUWGEBONDEN INSTALLATIES

Installaties bedrijfshal en kantoorruimten

- Uitgebreide Technische Omschrijving van Vink Installatie Groep op te vragen van Batenburg Bedrijfshuisvesting

Elektriciteit

- Elke unit krijg een eigen 400V/400A aansluiten vanuit het energienet van van Westland Infra, welke wordt aangesloten op een eigen verdeelinrichting.

VOORBEHOUD

Deze technische omschrijving is gebaseerd op het concept Programma van Eisen d.d. 7 november 2025. Diverse onderdelen zijn nog nader te bepalen of te specificeren door de opdrachtgever. De definitieve technische omschrijving zal worden opgesteld na vaststelling van alle nog openstaande punten en nadere detaillering van het ontwerp.

BESTEMMING

Conform vigerend bestemmingsplan 'Bloemenveiling', onherroepelijk vastgesteld op 18 december 2012, is de locatie bestemd als Bedrijventerrein – Veiling. Deze bestemming is primair gericht op activiteiten die samenhangen met de sierteeltsector, waaronder de opslag, verhandeling, verwerking, logistiek en ondersteunende diensten ten behoeve van bloemen- en plantengerelateerde bedrijfsactiviteiten. Andere vormen van bedrijvigheid zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze aantoonbaar functioneel zijn gerelateerd aan en ondersteunend zijn aan sierteeltgerelateerde activiteiten.

LIGGING EN BEREIKBAARHEID

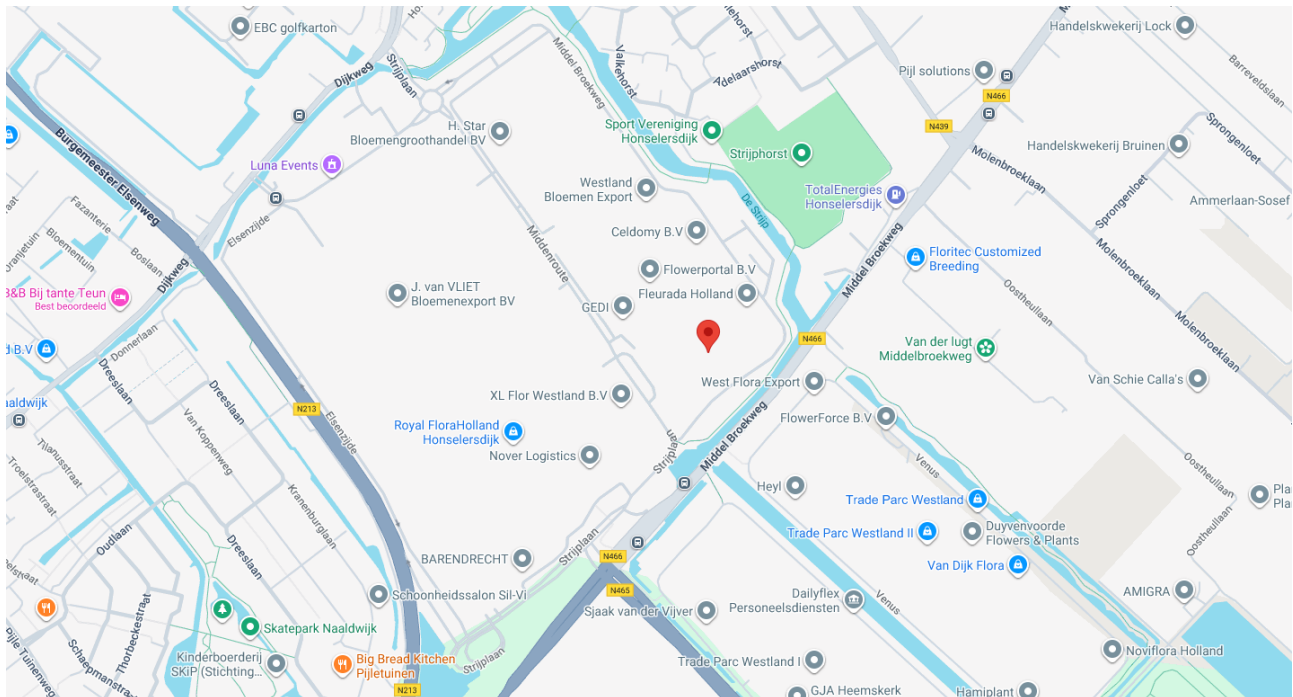
De ontwikkeling bevindt zich op Trade Parc Westland in Honselersdijk, midden op het strategisch gelegen veilingterrein van Royal FloraHolland. Deze locatie maakt deel uit van het kloppend hart van de nationale en internationale sierteeltlogistiek. Dagelijks passeren hier grote volumes bloemen en planten hun weg naar afzetmarkten binnen heel Europa, wat de locatie tot een logistiek knooppunt van formaat maakt.

Trade Parc Westland is direct aangesloten op de interne veilingroute, waardoor snelle en efficiënte verbindingen met alle bedrijfsgebouwen en verwerkingsstromen op het veilingterrein gegarandeerd zijn. Daarnaast beschikt het terrein over directe ontsluitingen naar de regionale hoofdstructuur en de rijkswegen A4 (Amsterdam – Den Haag – Rotterdam) en A20 (Hoek van Holland – Rotterdam – Gouda). Hierdoor zijn zowel de Greenport Westland, de metropoolregio Rotterdam – Den Haag als de mainports uitstekend bereikbaar.

Belangrijke logistieke hubs bevinden zich eveneens nabij:

- Stena Line (Hoek van Holland) – directe ferryverbinding met het Verenigd Koninkrijk.
- Rotterdam The Hague Airport – snelle toegang tot Europese luchtvrachtdestinaties.
- Havengebied Rotterdam – toonaangevend internationaal goederen- en containerknooppunt.

Dankzij deze centrale ligging vormt Trade Parc Westland een optimale uitvalsbasis voor bedrijven die actief zijn in handel, distributie en verwerking binnen de (inter)nationale sierteeltketen of daarmee samenhangende logistieke processen.



WAARBORG SOM

Een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van een betalingsverplichting van 3 maanden huur en eventuele servicekosten, te vermeerderen met BTW.

HUURINGANGSDATUM

In overleg, met dien verstande dat de oplevering van de voor verhuur beschikbare units omstreeks 1 mei 2027 zal plaatsvinden.

HUURTERMIJN

5 jaar met een aansluitende verlengingsperiode van telkens 5 jaar. Andere termijnen zullen te allen tijde met de eigenaar besproken dienen te worden.

HUUROVEREENKOMST

De te sluiten huurovereenkomst zal worden opgemaakt conform het model dat door de Raad van Onroerende Zaken met bijbehorende Algemene Bepalingen is vastgesteld in maart 2025.

HUURBETALING

Per maand vooruit.

HUURPRIJSHERZIENING

Jaarlijks per 1 januari conform opgave Royal FloraHolland, met dien verstande dat de huurprijs nimmer zal dalen beneden de laatst geldende huurprijs.

OMZETBELASTING

Over de huurprijs is BTW verschuldigd. Uitgangspunt bij het tot stand komen van een huurovereenkomst is, dat huurder het gehuurde voor 90% of meer gebruikt voor met BTW belaste prestaties. Huurder zal zich zoveel als in zijn vermogen ligt inspannen om ervoor te zorgen dat niet van dit standpunt wordt afgeweken. Indien op enig moment een situatie aan de zijde van de huurder intreedt waardoor geen recht meer wordt gedaan aan dit uitgangspunt, is huurder gehouden om het daaruit voor verhuurder voortvloeiende nadeel te vergoeden.

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 vergunningen door de ontwikkelaar en diensten tevens ter goedkeuring voorgelegd te worden aan opdrachtgevers c.q. ontwikkelaar van het complex.

ONTWIKKELAAR

Het project betreft een ontwikkeling van Greenflower Vastgoed B.V.

PROJECTNOTARIS

Notariskantoor Schaap Advocaten Notarissen – Rotterdam.

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 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



info@batenburg-bhv.nl



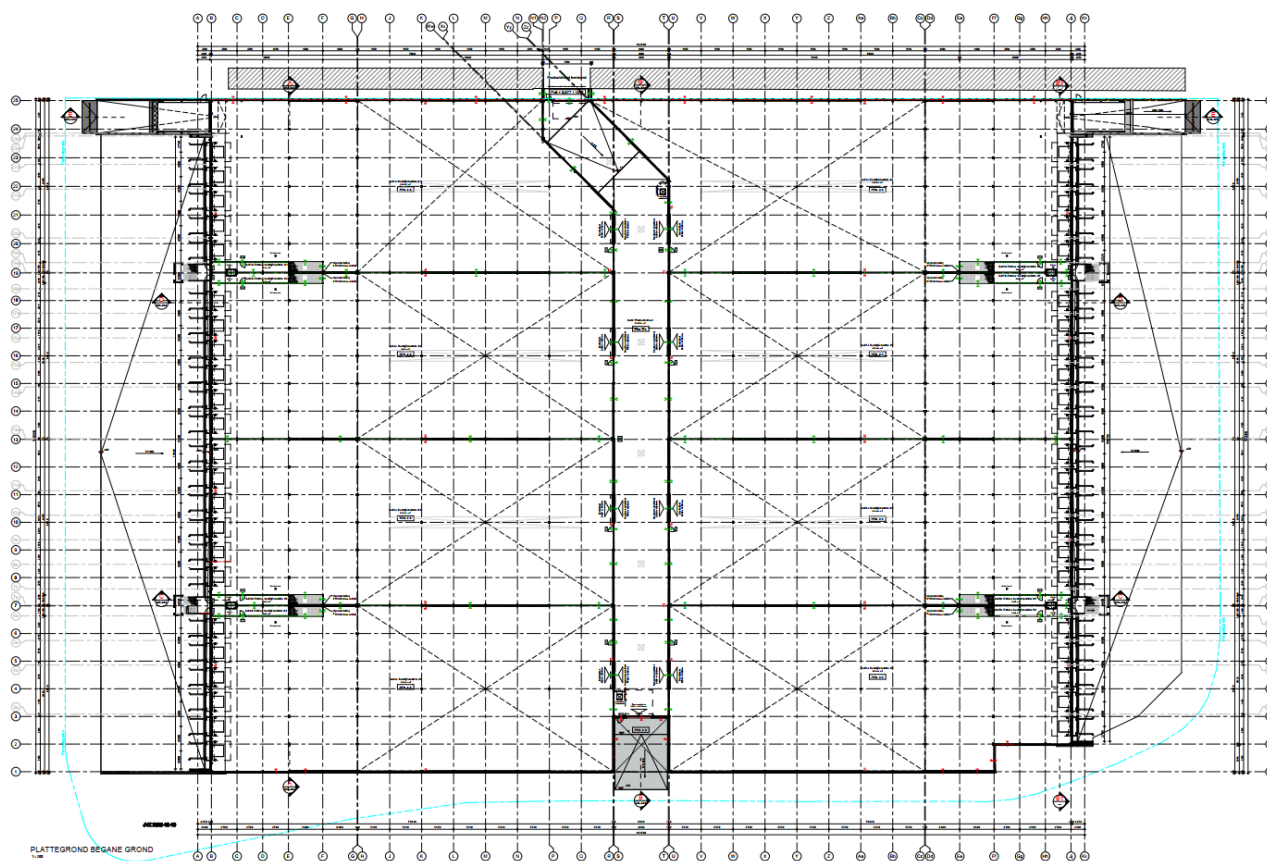




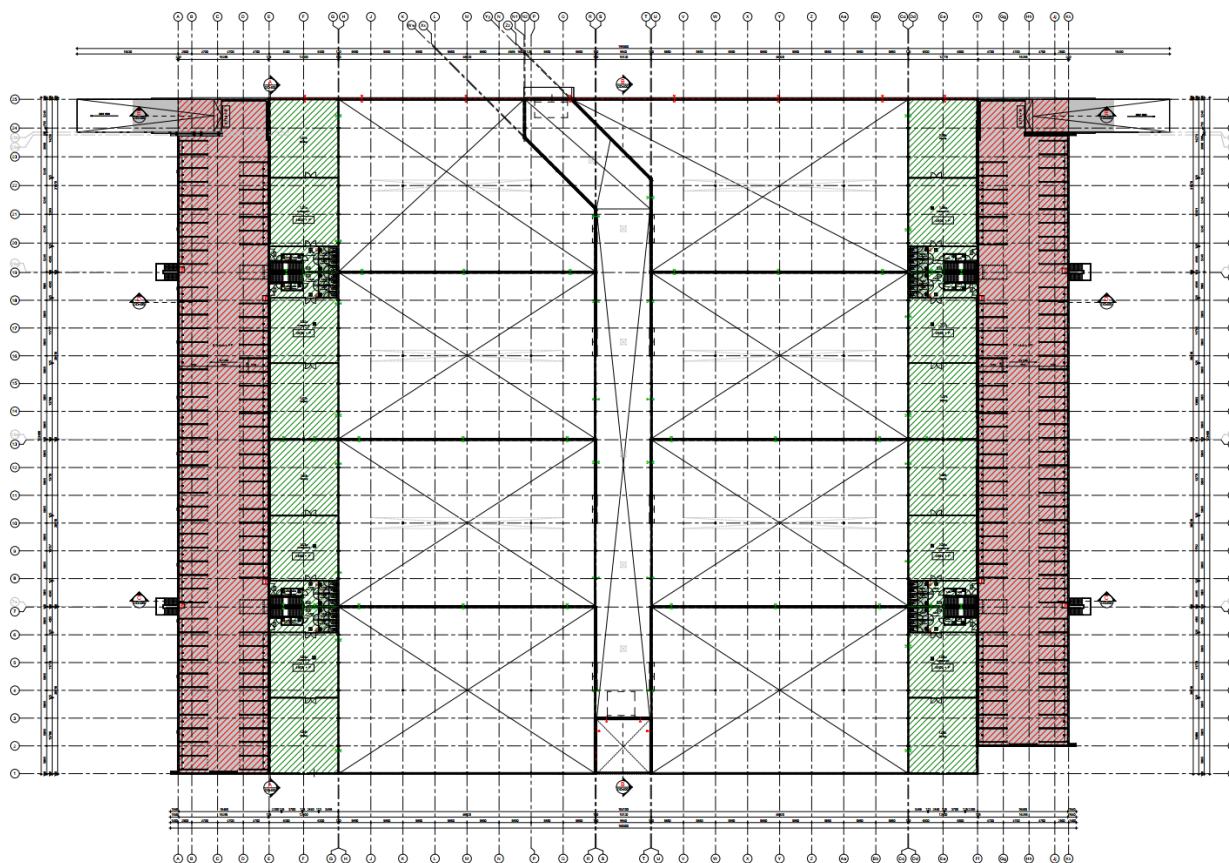
*Impressies zijn nog onderhavig aan eventuele wijzigingen.

TEKENING / PLATTEGRONDEN

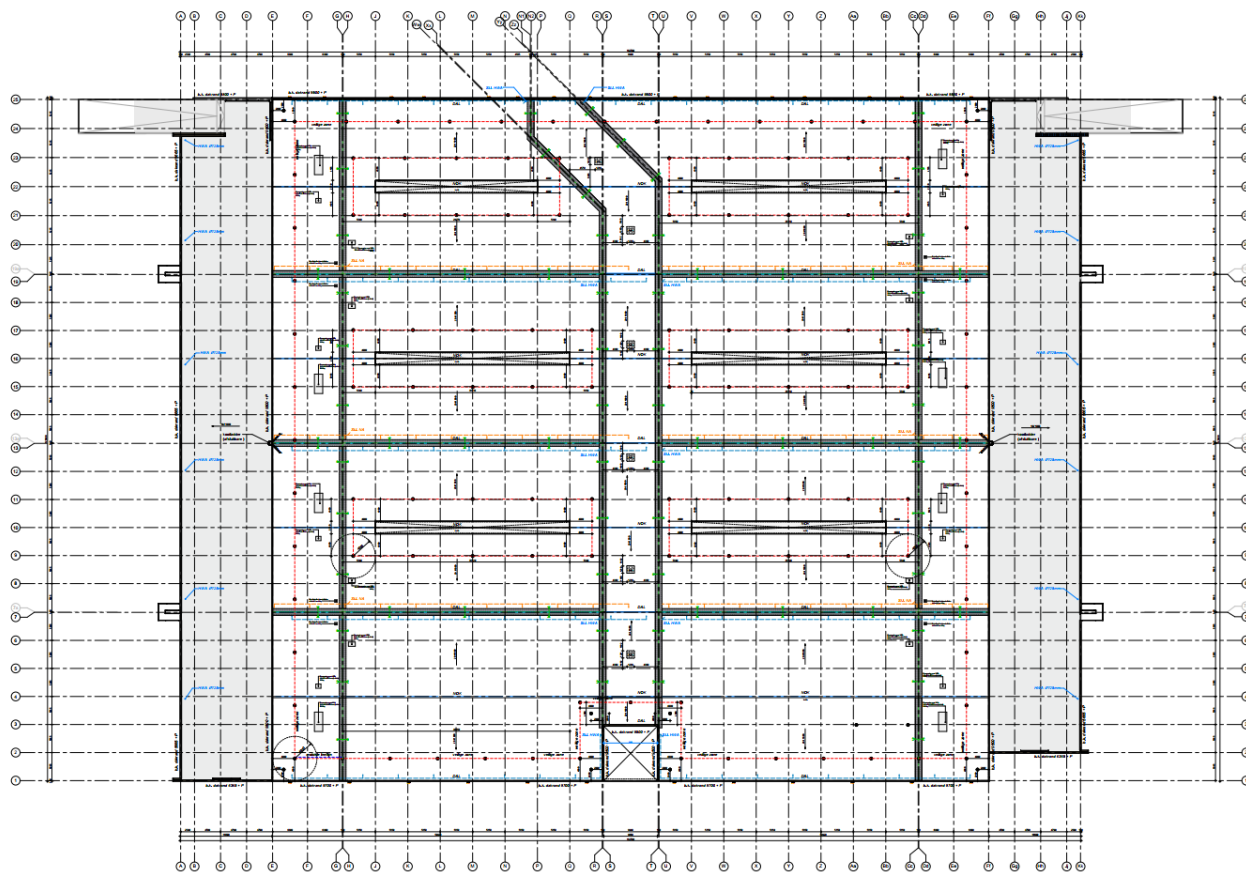
Begane grond



1^e verdieping



Dakoverzicht



Geveldoorsneden

