



## Scheepmakerstraat 3-5 te Zwijndrecht

Ca. 265 m<sup>2</sup> Kantoorruimte op de tweede verdieping.

**HUURPRIJS € 75,00 per m<sup>2</sup> per jaar.**

exclusief BTW en servicekosten.

# Kenmerken

## Huurprijs

€ 75,00 per m<sup>2</sup> per jaar, exclusief BTW.

## Huurtermijn

Vijf jaar.

## Opleveringsniveau

In huidige staat.

## Verlengingstermijn

Vijf jaar.

## Opzegtermijn

Twaalf maanden.

## BTW belast

Ja.

## Zekerheidsstelling

Een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van een betalingsverplichting van drie maanden, inclusief BTW.

## Indexering

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na datum huuringang.

## Servicekosten

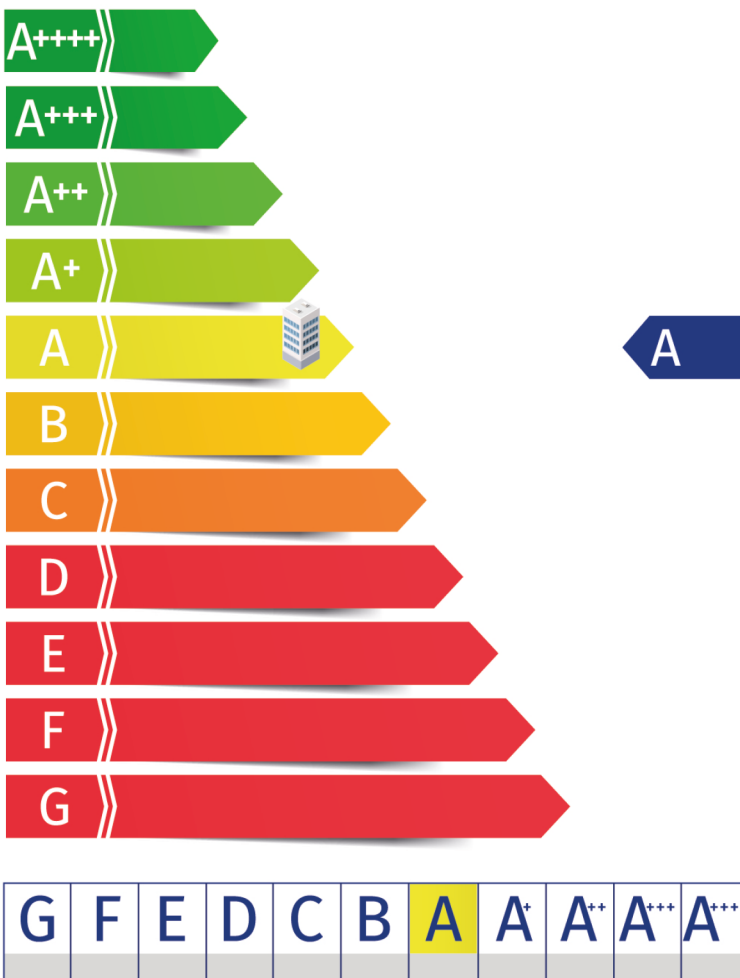
Nader te bepalen.

## Betalingen

Per maand of per kwartaal.

## Datum van oplevering

In overleg.







# Omschrijving

## Algemeen

Beschikbaar voor verhuur is een, recentelijk gerenoveerde, kantoorruimte in een representatief en functioneel logistiek bedrijfscomplex op bedrijventerrein De Geer te Zwijndrecht.

Het resterende deel van het complex is volledig verhuurd aan een drietal gebruikers. De beschikbare kantoorruimte is gelegen op de tweede verdieping boven de Truckwash.

Het complex is gelegen op industrieterrein De Geer in Zwijndrecht. Het bedrijventerrein is ontwikkeld en uitgegeven vanaf de jaren '70. Onderhavig complex is gebouwd in 1988. Het terrein ligt aan de uiterste westzijde van de gemeente tussen de Lindtsedijk bij rivier de Oude Maas en de Geerweg in. Het bedrijventerrein is circa 36 hectare groot en heeft een gezonde mix van bedrijven.

Ondanks de ligging direct naast de Oude Maas is het hele bedrijventerrein aan te merken als droog bedrijventerrein. Het bedrijventerrein is in 2014 volledig gerevitaliseerd. Bij de revitalisatie zijn veel kabels en leidingen vervangen, is er een centrale bluswatervoorziening aangebracht, is de riolering vernieuwd, zijn de wegen en voetpaden vernieuwd en is er glasvezel op het terrein aangebracht.

Het bedrijventerrein De Geer is goed bereikbaar vanaf de op- en afritten van rijksweg A-16 (Rotterdam – Breda) via de Munikkensteeg.

## Kadastrale aanduiding

Gemeente Zwijndrecht, Sectie G, Nummer 1728, 1729 en 1157, gedeeltelijk.

# Vervolg omschrijving

## Huurprijs

€ 75,00 per m2 per jaar.

Bovengenoemde huurprijs is exclusief BTW, servicekosten en BTW over de servicekosten. Huur te voldoen bij vooruitbetaling per maand / per kwartaal.

## Huurprijsaanpassing

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na datum huuringang, op basis van de wijziging van het prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI-Alle Huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

## Huurtermijn

Vijf jaar met verlengingsperioden van vijf jaar.

## Opzegtermijn

Wederzijdse opzegtermijn van twaalf maanden tegen het einde van een huurperiode.

## Omzetbelasting

Het uitgangspunt is dat Huurder het gehuurde voor tenminste het bij Wet vastgestelde of nader vast te stellen minimumpercentage blijvend zal gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting, zodanig dat met de ondertekening van de huurovereenkomst zal worden geopteerd voor belaste (ver-)huur. Indien Huurder na de huuringangsdatum niet of niet meer aan dit uitgangspunt kan voldoen, zal de huurprijs worden verhoogd, zodanig dat Verhuurder wordt gecompenseerd voor de gevolgen van het vervallen van de mogelijkheid van het verrekenen van omzetbelasting.

## Bijkomende kosten

Bovenop en gelijktijdig met de periodiek verschuldigde huurprijs zal door verhuurder een nader te bepalen verrekenbaar voorschot worden berekend voor diverse leveringen en diensten.

## Zekerheidsstelling

Een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van een betalingsverplichting van drie maanden, inclusief BTW.

## Huurovereenkomst

Standaard huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW, vastgesteld door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) in februari 2015.

## Gebruik

Huurder 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 huurovereenkomst blijkt dat het gebruik van Huurder strijdig is met de ter plaatse geldende publiekrechtelijke of privaatrechtelijke bestemming, kan Huurder de Verhuurder daar nimmer voor aansprakelijk stellen. Het toetsen of het beoogde gebruik publiek- of privaatrechtelijk is toegestaan, betreft volledig de verantwoordelijkheid van Huurder.

## Energielabel

De kantoorruimte beschikt over een energielabel A. Een afschrift van het energielabel wordt bij oplevering als bijlage aan de huurovereenkomst opgenomen.

## Datum van oplevering

In overleg.

## Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme

Als makelaar en taxateur zijn wij verplicht om aan de richtlijnen van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren terrorisme (Wwft) te voldoen.

Naar aanleiding van bovenstaande wetgeving dienen wij van verkopers en kopers een cliëntonderzoek uit te voeren, waarvoor de onderstaande stukken dienen te worden aangeleverd.

- Verklaring Uiteindelijk Belanghebbende(n) (zie bijgevoegd document);
- kopie geldig legitimatiebewijs van de tekenbevoegde (zonder foto en BSN);
- kopie geldig legitimatiebewijs van de Uiteindelijk Belanghebbende(n) (zonder foto en BSN).

# Vervolg omschrijving

## Privacy

Ooms respecteert uw recht op privacy en garandeert dat uw persoons- en bedrijfsgegevens op een vertrouwelijke en verantwoordelijke wijze zullen worden behandeld, overeenkomstig de richtlijnen uit de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

## Disclaimer

De Verhuurinformatie is uitsluitend bedoeld om gegadigden in de gelegenheid te stellen onderzoek te (laten) doen naar de juistheid en de volledigheid daarvan. In dit kader geldt het volgende:

1. De beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de bouwkundige staat, foto's en alle overige gegevens zijn op basis van de thans bekende gegevens naar beste weten en kunnen verstrekt. Afwijkingen ten opzichte van de huidige situatie zijn derhalve mogelijk. De in de Verhuurinformatie opgenomen foto's en andere gegevens kunnen tevens andere registergoederen omvatten dan het betrokken registergoed.
2. Indien uit de Verhuurinformatie en/of gegevens direct of indirect een oordeel blijkt, is dat een persoonlijk oordeel van verhuurder dan wel haar bestuurders of werknemers en/of derden die door de verhuurder daarvoor zijn ingeschakeld, één en ander gebaseerd op de thans ter beschikking staande gegevens. Aan een dergelijk oordeel en/of de door verhuurder of door derden daarvoor gehanteerde maatstaven kunnen geen rechten worden ontleend.
3. Geen enkele medewerker van verhuurder en geen van de door verhuurder ingeschakelde derden (daaronder begrepen de vastgoedadviseur) is gemachtigd om met betrekking tot het registergoed (garantie) verklaringen te verstrekken.

Kandidaat en diens eventuele vertegenwoordigde kunnen zich nimmer jegens verhuurder dan wel haar bestuurders of werknemers of door verkoper ingeschakelde derden (daaronder begrepen de vastgoedadviseur) beroepen op de onjuistheid of onvolledigheid van de verhuurinformatie, noch dat hij niet voldoende in de gelegenheid is gesteld om zich te vergewissen van de juistheid en de volledigheid van de verstrekte informatie, noch dat hij niet in de gelegenheid is geweest elk ander onderzoek in de ruimste zin des woords te verrichten.

Deze vrijblijvende informatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Voor de juistheid van deze informatie kan door Ooms Drechtsteden Bedrijfshuisvesting B.V. en haar opdrachtgever(s) 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 diverse vermelde condities of het uitbrengen van een al dan niet afwijkend aanbod worden de opdrachtgever(s) en Ooms Drechtsteden Bedrijfshuisvesting B.V. niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenaanbod. Een huurovereenkomst komt slechts tot stand door kennisgeving van een in alle opzichten (en derhalve ook op ondergeschikte punten) met een aanbod overeenkomende aanvaarding door verhuurder.

# Indeling

Ca. 265 m<sup>2</sup> Kantoorruimte, gelegen op de tweede verdieping van Scheepmakersstraat 3.

De bovenstaande oppervlakte zijn gebaseerd op een NEN 2580 rapportage die is opgesteld door Tekon-Visie B.V. d.d. 2 december 2019 en betreffen 'verhuurbare vloer oppervlakte' zoals gedefinieerd door het Nederlands Normalisatie-instituut in bijlage B van NEN 2580.

Onder- danwel overmaat van het metrage zal nimmer (kunnen) leiden tot enige verrekening van de huurprijs en/of eventuele kosten bijkomende leveringen en diensten, tijdens de periode van deze huurovereenkomst met inbegrip van eventuele verlenging(en) hiervan.

# Voorzieningen

- Aansluitingen op gas- water en elektriciteitsnetwerk;
- Verlaagd systeemplafond v.v. ingebouwde verlichtingsarmaturen (LED verlichting);
- Alarmsysteem v.v. bewegingsmelders\*;
- Vluchtroute aanduiding;
- Handbrandblussers\* en brandslanghaspels;
- Rookmelders;
- Wand kabelgoten v.v. elektra- en data\* aansluitpunten;
- Dames- en herentoilet op de tweede verdieping;
- Pantry;
- Warmwater voorziening middels een boiler;
- Verwarming middels CV gekoppeld aan radiatoren;
- De met een sterretje (\*) gearceerde voorzieningen zullen "om niet" aan huurder ter beschikking worden gesteld. Huurder mag dus gebruik maken van deze voorzieningen, doch deze voorzieningen behoren niet tot het gehuurde. Verhuurder staat niet in voor de werking van deze voorzieningen. Eventuele vervanging of onderhoud van deze voorzieningen is geheel voor rekening van huurder.

# Bestemmingsplan

Bij de gemeente Dordrecht valt de onderhavige onroerende zaak in het vigerende bestemmingsplan: "De Geer" dat werd vastgesteld bij Raadsbesluit van 13 december 2011.

Op grond van artikel 4 van de planvoorschriften is de bestemming van het object deels: "Bedrijf met nadere aanduiding 3.2" en deels "Bedrijf met nadere aanduiding 4.1".

Daarnaast beschikt de locatie over de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" en over de gebiedsaanduiding "Geluidszone – industrie".

Deze bestemming houdt in dat het perceel bebouwd en gebruikt mag worden overeenkomstig de navolgende bepalingen:

- bedrijven tot milieucategorie 3.2 en 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
- de bruto vloeroppervlakte van bedrijfskantoren mag per bedrijfskavel niet meer bedragen dan 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte van het desbetreffende bedrijf met een maximum van 1.500 m<sup>2</sup>. Het bevoegd gezag kan hier onder bepaalde voorwaarden van afwijken voor het toestaan van ca. 2.000 m<sup>2</sup> kantoor, mits het aandeel niet meer bedraagt dan 50 % van het totale bedrijfsvloeroppervlakte;
- het maximale bebouwingspercentage bedraagt 80 % van het bouwvlak;
- de maximale bouwhoogte bedraagt 10 m;
- detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd detailhandel in ter plaatse vervaardigde of geproduceerde goederen. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken voor het toestaan van detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen, detailhandel in zeer volumineuze goederen, tuincentra en grootschalige meubelbedrijven;
- opslag van goederen voor de voorgevelrooilijn is niet toegestaan;
- opslag van goederen achter de voorgevelrooilijn tot een hoogte van meer dan 4 m is niet toegestaan;
- zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
- het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken om bedrijven toe te laten uit ten hoogste twee categorieën hoger dan waarin het desbetreffende bedrijf is ingedeeld, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en

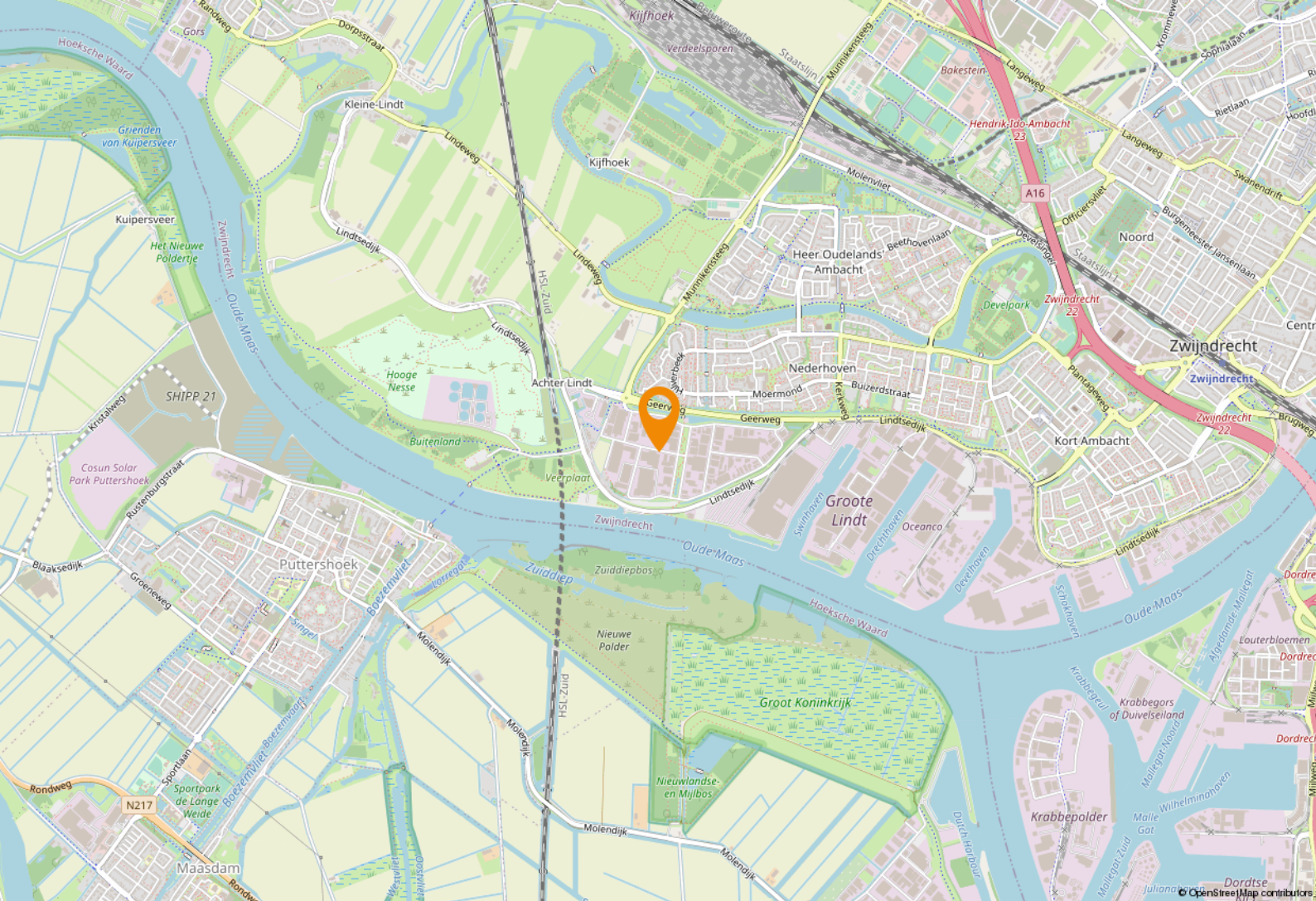
invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in 4.1 genoemd.

Op grond van de huidige bestemmingsplanvoorschriften is een verdere uitbreiding van het gebruik en/of bebouwing op de huidige kavel bestemming technisch mogelijk. Momenteel is ca. 50 % van het kavel bebouwd.

De gemeente heeft geen voorbereidingsbesluit genomen betreffende het perceel.

De bovenstaande gegevens, betreffende de bestemming zijn gedownload via de internetsite ruimtelijkeplannen.nl per toestandsdatum 10 februari 2023. Voor de volledige bestemmingsplanbepalingen verwijzen wij u naar de website.





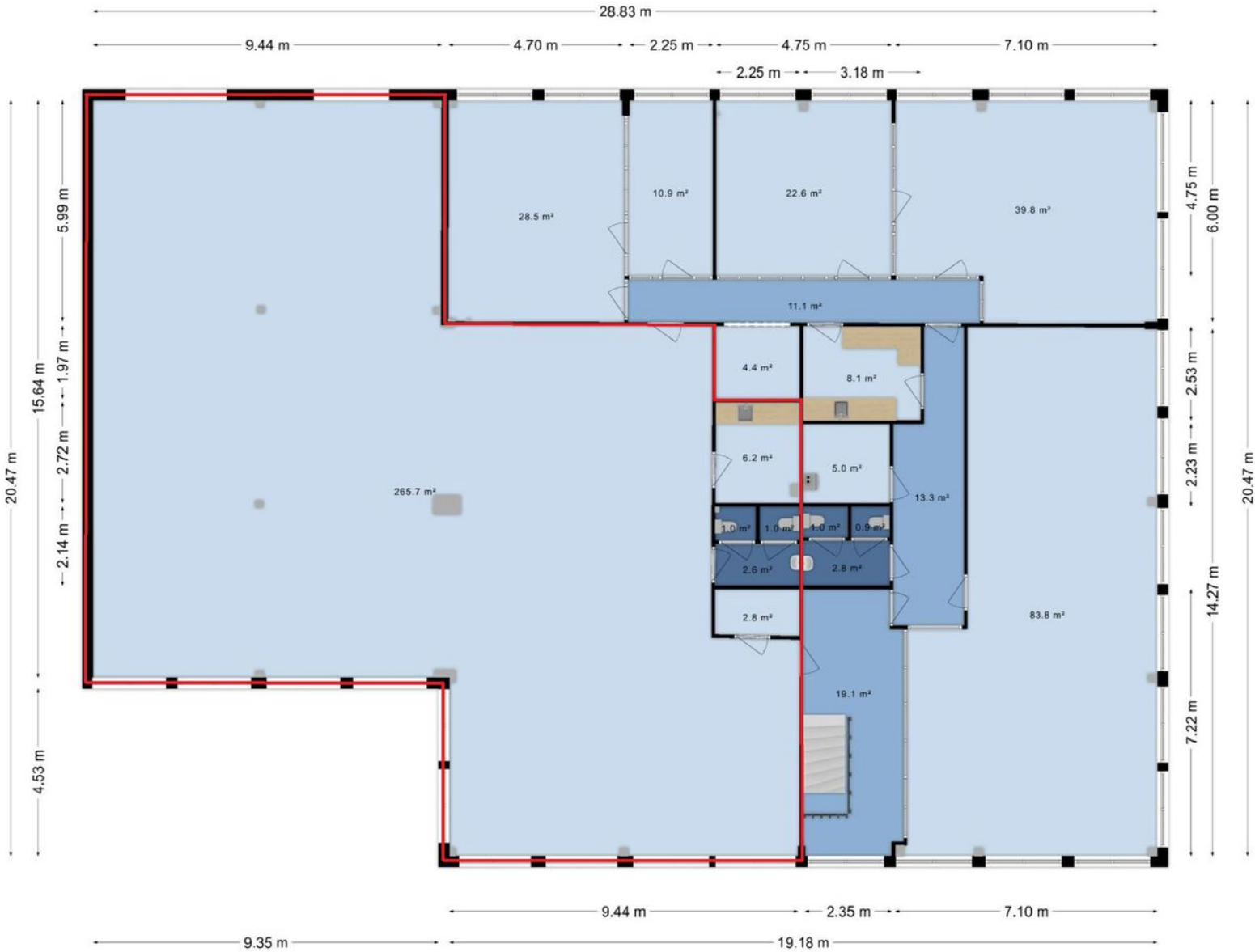








# Plattegrondtekening



Het totaal aantal vierkante meters van deze verdieping bedraagt: ca. 531 vierkante meters  
(let op: het totaal aantal vierkante meters staat niet gelijk aan het verhuurbaar vloeroppervlak)



# Kadastrale kaart



## Adres

Scheepmakersstraat 3 - 5

## Gemeente

Zwijndrecht

## Soort

Volle eigendom

## Postcode / Plaats

3334 KG Zwijndrecht

## Sectie / Perceel

G / 1728, 1729 en 1157

# Een passende huisvesting voor uw bedrijf? Onze specialisten staan klaar om te helpen!



**Chantal van der Bij**  
Vastgoedadviseur  
Kantoren  
Tel: 088 424 0 202



**Ted Rommelse**  
Directeur - Vennoot  
Register Makelaar en Taxateur o.z.  
Tel: 088 424 0 171



**Niels Loenen**  
Vastgoedadviseur  
Kantoren  
Tel: 088 424 0 145



**Nils van den Berg**  
Vastgoedadviseur  
Kantoren  
Tel: 088 424 0 116



**Dante van Steen**  
Vastgoedadviseur  
Kantoren  
Tel: 088 424 0 160



**Marit Hoogendoorn**  
Commercieel Medewerker  
Binnendienst  
Tel: 088 424 0 172

## Waarom Ooms Makelaars?

- ✓ Snel, proactief en ondernemend
- ✓ Sterk team met altijd één helder aanspreekpunt
- ✓ Thuis in de markt, de regio en bij instanties
- ✓ Uw uitdaging is onze uitdaging
- ✓ NVM Business Makelaar
- ✓ Vastgoedcert gecertificeerd



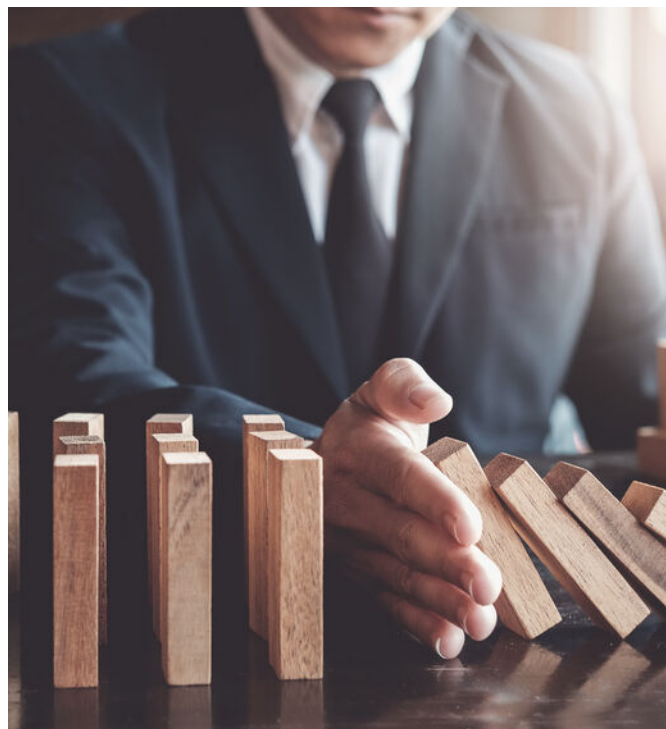
Johan de Wittstraat 40, 3311 KJ Dordrecht

Informatie aanvragen of bezichtiging plannen? Bel: 078 - 614 4 333

# Zakelijke verzekeringen

Ben je zzp'er, eigenaar van een eenmanszaak of directeur-groootaandeelhouder, dan wilt u graag uw onderneming zo goed mogelijk beschermen. Want naast groei en mooie samenwerkingen aangaan, kan er ook wat misgaan. Zo kunt u aansprakelijk worden gesteld door een klant of kunt u in conflict raken met een leverancier.

Het gaat niet alleen om de 'normale' gevaren die voor iedereen gelden: brand, diefstal en arbeidsongeschiktheid. Het gaat ook om risico's die specifiek bij een bedrijf spelen. Denk bijvoorbeeld aan bedrijfsaansprakelijkheid, cyber-risico's en personele risico's. Bovendien heeft uw specifieke branche misschien ook zijn eigen risico's zoals mogelijk voorraadverlies of een onderbroken toevoer.



## Welke verzekeringen moet ik afsluiten?

Op basis van uw specifieke situatie zullen wij een inventarisatie maken voor een passende verzekeringsoplossing. De meeste verzekeringen zijn niet verplicht, maar wel handig. Afhankelijk van het risico welke u als ondernemer wel of niet kan/wil dragen inventariseren wij welke verzekeringen wij nodig achten. De meest voorkomende verzekeringen zijn een bedrijfs en/of beroepsaansprakelijkheidsverzekering, een inventarisgoederenverzekering en een arbeidsongeschiktheidsverzekering.



- ✓ We vinden de beste voorwaarden en premies voor uw bedrijf
- ✓ U bent altijd zeker van een kundig advies
- ✓ Een vast aanspreekpunt
- ✓ keuze uit 15+ verzekeraars
- ✓ De eerste afspraak is voor onze rekening





# Een greep uit onze verzekeringen

## Personeel

verzekeringen voor bijvoorbeeld verzuim, ongevallen en aansprakelijkheid

## Persoonlijk

verzekeringen voor arbeidsongeschiktheid en beroepsaansprakelijkheid.

## zaken

verzekeringen van onder meer goederen, inventaris, huurdersbelang, bedrijfsmiddelen, wagenpark, gebouwen, glas en zakenreis.

## Internet

verzekeringen op het gebied van cyberrisico: schade door malware, gijzelingen en imagoschade.



## Uw persoonlijke verzekeringsadviseur

Uw adviseur helpt bij het afsluiten van verzekeringen die passen bij uw bedrijf. Met de zakelijke risicoanalyse worden uw belangrijkste bedrijfsrisico's, ondernemersrisico's, en werkgeversrisico's en bestaande verzekeringen geanalyseerd en beoordeeld. U krijgt zicht op de risico's en welke maatregelen relevant zijn voor uw bedrijf.

U kunt altijd op ons rekenen. Door de nauwe samenwerking met alle verzekeringsmaatschappijen kunnen we snel schakelen. Zo kunt u zich richten op hetgeen waar u goed in bent: **ondernemen**

## Dit kunt u ook verzekeren

### Zakelijke Autoverzekering

Wij bieden 3 verschillende zakelijke autoverzekeringen: WA, WA beperkt casco (Plus) en WA volledig casco (Allrisk). Zo heeft u een verzekering die past bij uw specifieke situatie.

Mocht het nodig zijn krijgt u juridische hulp bij conflicten over de bedrijfsauto. Bijvoorbeeld bij het verhalen van inzittendenverzekering. Schade aan de bestuurder en passagier is verzekerd. Net als schade die ontstaat aan spullen in of op het voertuig als gevolg van het ongeval. Ook als u niet aansprakelijk bent voor de schade, bent u verzekerd. Wel zo prettig.

Kiest u voor zakelijk rijden in een privéauto, een auto op naam van de zaak of voor zakelijk leasen? Wat het meest gunstig is, hangt van een aantal zaken af. Zoals het aantal kilometers dat u privé rijdt en uw startkapitaal. Samen kunnen we bepalen welke manier van zakelijk rijden het beste bij u past.

Wilt u een afspraak maken of heeft u een vraag?  
Bel met 010 - 424 88 03 of mail naar:  
[verzekeringen@ooms.com](mailto:verzekeringen@ooms.com).

# 50 Vestigingen

Wij zijn partner in Dynamis, een netwerk van 13 nauw samenwerkende makelaarskantoren. Met 50 partnervestigingen beschikt Dynamis over een landelijke dekking.

- 1 Regionale kennis
- 2 Landelijke dekking
- 3 Uniforme werkwijze



Ooms Bedrijfshuisvesting



Ooms Wonen



Dynamis partner

## Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting B.V.

Maaskade 113, 3071 NJ Rotterdam

010 424 88 88

[bog@ooms.com](mailto:bog@ooms.com)

## Ooms Drechtsteden Bedrijfshuisvesting B.V.

Johan de Wittstraat 40, 3311 KJ Dordrecht

078 614 43 33

[drechtsteden@ooms.com](mailto:drechtsteden@ooms.com)



DYNAMIS

**Ooms.com**  
Makelaars