

Prins Hendrikstraat 5 te (3071 LG) Rotterdam

**Bezichtigen:**

**19 oktober a.s. 10.00-11.00 uur**

**24 oktober a.s. 14.00-15.00 uur**



Beleggingsverkoop  
Verhuurd voormalig schoolgebouw

**VERKOOP BIJ INSCHRIJVING**

Sluitingsdatum 1 november 2023 | 12.00 uur





## Omschrijving

### Objectafbakening

In opdracht van de gemeente Rotterdam zijn wij gestart met de verkoop van het eeuwigdurend recht van erfpacht met afgekochte canon van een perceel grond met de zich daarop bevindende opstallen. Het betreft een voormalig schoolgebouw dat in 1955 is gerealiseerd als school voor Gewoon Lager Onderwijs.

De locatie is plaatselijk bekend als Prins Hendrikstraat 5 te Rotterdam en is bij het kadaster bekend als gemeente Rotterdam, sectie Q, nummer 5325, kadastrale grootte 1.620 m<sup>2</sup>.

Het gebouw is ontworpen door architect B.M. den Hollander. Het gebouw is een standaard ontwerp dat bekend is geworden als het type 'Den Hollanderschool'.

Het pand bevindt zich op het binnenterrein van het

bouwblok aan de Prins Hendrikstraat. De school bestaat uit een eenlaags, rechthoekig volume met vier lokalen en een afzonderlijk, eenlaags volume waarin zich de entree bevindt.

Deze school is bijzonder, omdat deze, vanwege de situering op het Noordereiland, afwijkt van het standaardtype. De uitzonderlijke situering, op het binnenterrein van een bouwblok, maakt deze school uniek in het oeuvre van Rotterdamse scholen uit de wederopbouwperiode

Van waarde zijn de architectonische elementen waar de naoorlogse scholenbouwpraktijk en onderwijsideeën tot uiting komen. Dat zijn de elementen die de standaardisatie van het gebouw zichtbaar maken: de eenvoudige opbouw in een bouwlaag, de grote vensters van de klaslokalen en de uniformiteit van de detaillering.

# Vervolg omschrijving

## Indeling

Het gebouw betreft ca. 440 m<sup>2</sup> bvo en ca. 403 m<sup>2</sup> vvo gelegen op de begane grond.

Voormelde oppervlakten zijn gebaseerd op een meetrapportage conform 399-NEN 2580, opgesteld door Kontek d.d. 1 juli 2013.

## Publiekrechtelijke beperking

Op de kadastrale legger zijn geen publiekrechtelijke beperkingen opgenomen.

## Omzetbelasting

Niet van toepassing.

## Datum transport

December 2023.

## Wijze van oplevering

In verhuurde staat 'as is, where is', onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst en daar opvolgende allonge.

## 'As is, where is' principe

De 'as is, where is' levering betekent dat het object door de verkoper wordt geleverd en door koper wordt geaccepteerd in de huidige staat. Dit betekent dat koper het object in de juridische, fiscale, technische en milieu staat zoals bij ondertekening van de leveringsakte is, met alle bekende en onbekende, zicht- en onzichtbare gebreken en beperkingen en met het feitelijke gebruik op dat moment. De Gemeente Rotterdam is niet verplicht om andere verklaringen of garanties te verstrekken met betrekking tot enig aspect van het object, behalve zoals vermeld in de koopovereenkomst.

## Energielabel

Het object heeft een energieklassering G, energie-index 3,36 en is geldig tot 21 maart 2026.

## Notaris

Pillar notarissen BV, gevestigd te (2595 AK) Den Haag, aan de Prinses Beatrixlaan 5.

## Kosten

Alle kosten verband houdende met de overdracht, daaronder begrepen overdrachtsbelasting en het honorarium van de notaris, zijn voor rekening van koper.

Nadrukkelijk zij vermeld dat deze vrijblijvende informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd.

Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

# Huurgegevens

## Stichting Artpromotion Rotterdam

Metrage	Ca. 440 m <sup>2</sup> begane grond
Huuringangsdatum	1 oktober 1988
Expiratiedatum	30 september 2028
Huurtermijn	5 jaar (vanaf 1 oktober 2023) met éénmalige breakoptie na 2 jaar
Verlenging	Aansluitende periode(n) van 1 jaar
Opzegtermijn	12 maanden
Huidige huurprijs (prijspeil oktober 2023)	€ 5.988,40 per jaar, vrij van BTW en exclusief servicekosten en BTW
Indexatie	Jaarlijks, voor het eerst per 1 oktober 2024
Huurbetaling	Per kwartaal
BTW belaste verhuur	Nee



# Bestemmingsplan

Het geheel valt thans onder de regels van het bestemmingsplan 'Noordereiland' van de Gemeente Rotterdam, onherroepelijk vastgesteld d.d. 1 juni 2023 en heeft de enkelbestemming 'Maatschappelijk-2' en kent tevens de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-1' en 'Waarde-Cultuurhistorie'.

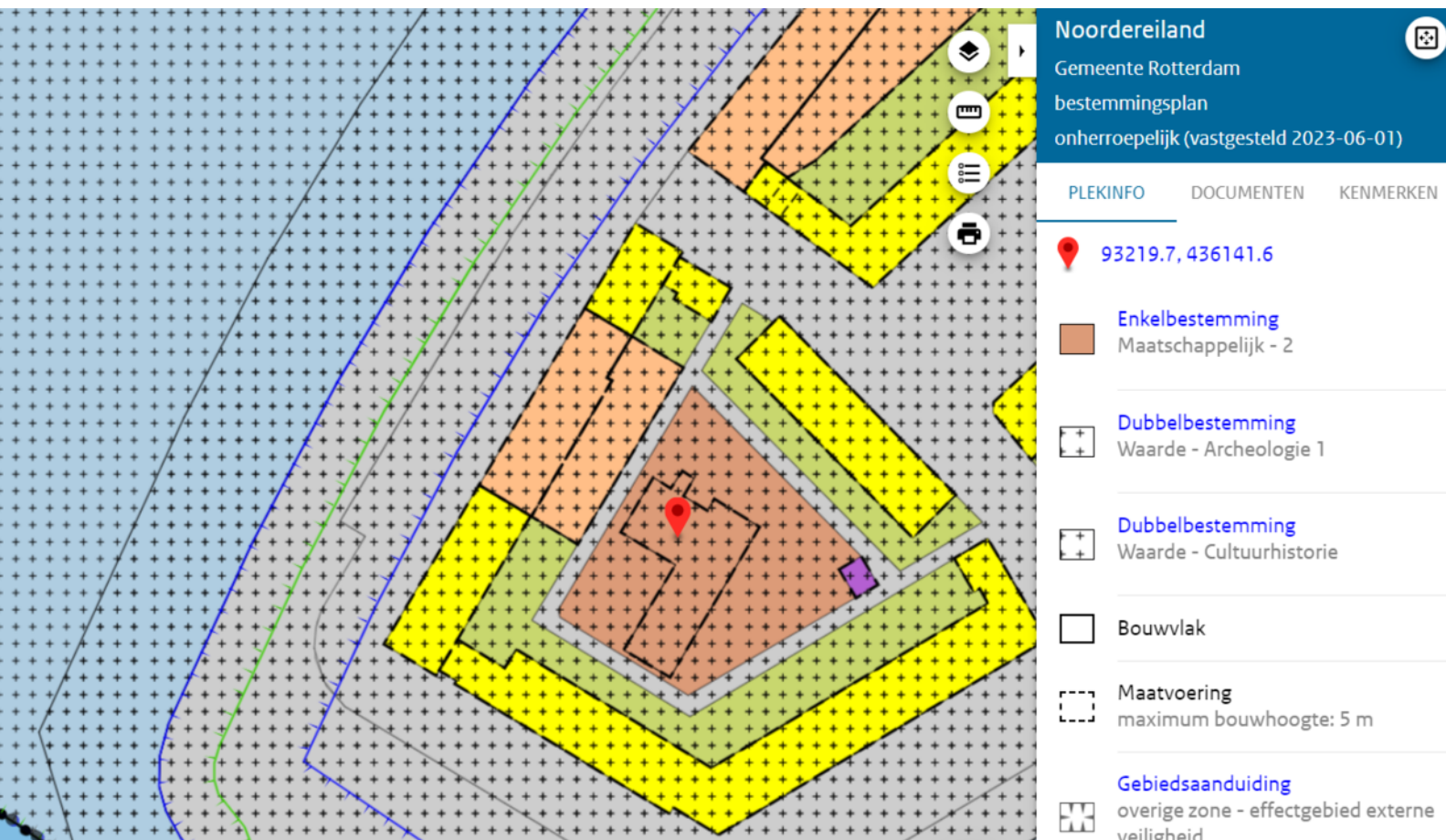
De voor '**Maatschappelijk-2**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, die niet vallen onder de Geluidsgevoelige objecten genoemd in artikel 1 van de regels;
- b. daarbij behorende voorzieningen waaronder erf, groen en parkeerterrein.

De voor '**Waarde -Archeologie-1**' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

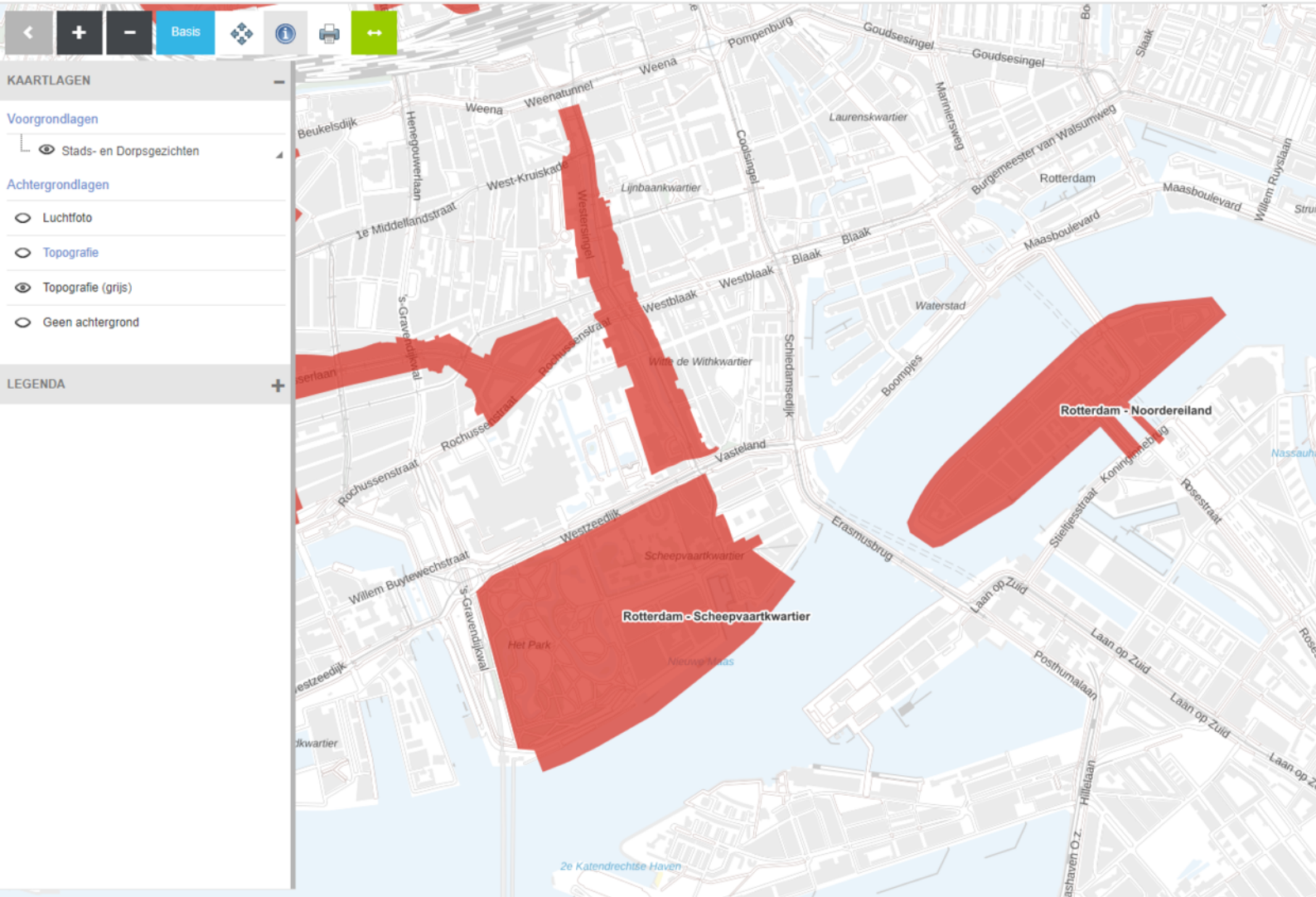
De voor '**Waarde-Cultuurhistorie**' aangewezen gronden zijn behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van het beschermd stadsgezicht Noordereiland.

Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)



The screenshot displays a digital planning tool interface. On the left, a map shows a grid of land parcels with different colors and patterns representing zoning. A red location pin is placed on a parcel. On the right, a sidebar provides details for the selected area:

- Noordereiland**  
Gemeente Rotterdam  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2023-06-01)
- PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN
- 93219.7, 436141.6
- Enkelbestemming**  
Maatschappelijk - 2
- Dubbelbestemming**  
Waarde - Archeologie 1
- Dubbelbestemming**  
Waarde - Cultuurhistorie
- Bouwvlak**
- Maatvoering**  
maximum bouwhoogte: 5 m
- Gebiedsaanduiding**  
overige zone - effectgebied externe veiligheid



# Beschermd stadsgezicht

Het gehele Noordereiland valt onder 'Beschermd stadsgezicht'.

## Begrenzing

Het te beschermen stadsgezicht Noordereiland ligt tussen de Nieuwe Maas en de Koningshaven. De noordelijke begrenzing, aan de Nieuwe Maas, wordt gevormd door de Maaskade.

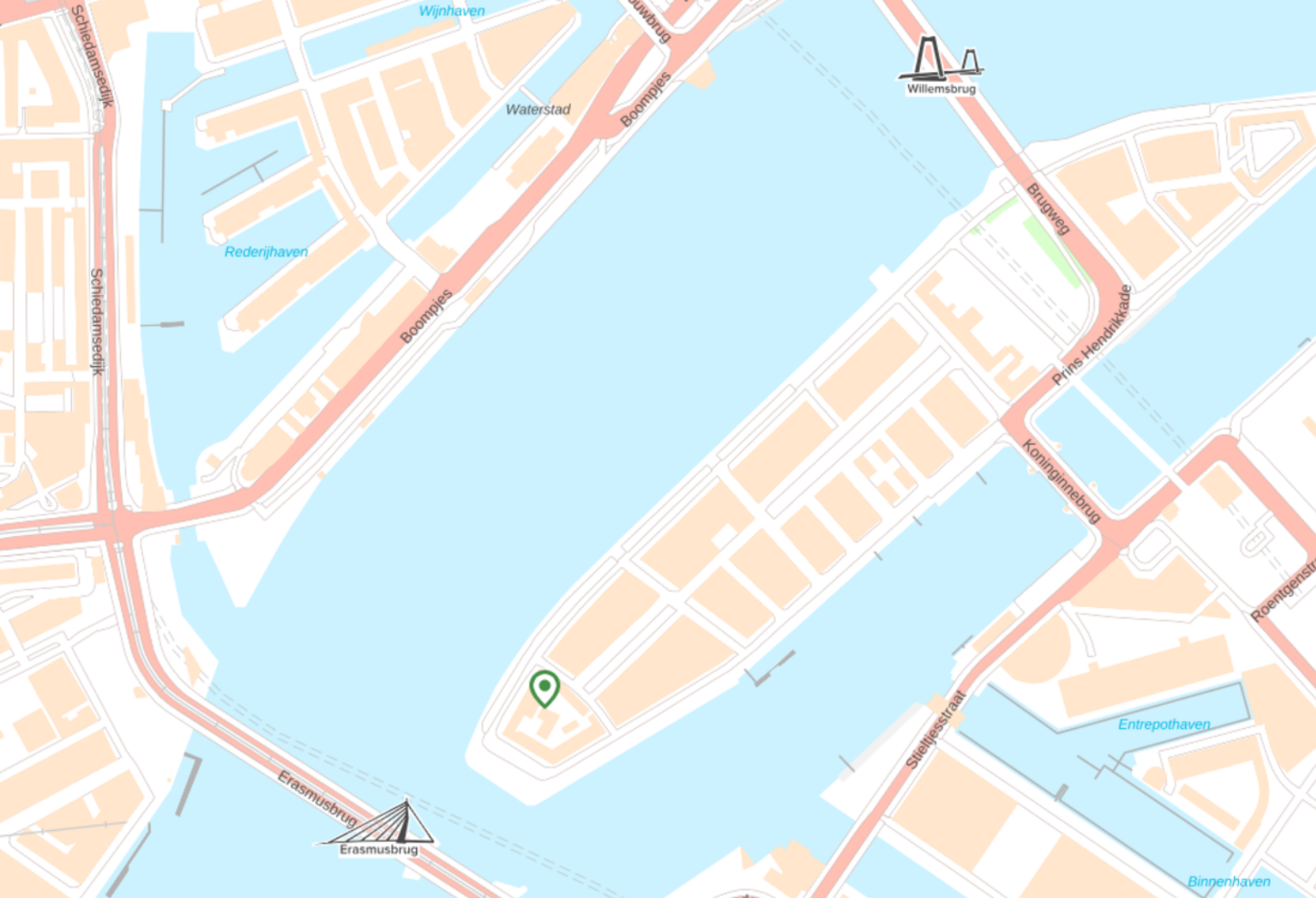
De zuidelijke begrenzing, aan de Koningshaven, bestaat uit de Prins Hendrikkade met een uitloper rondom de voormalige spoorbrug de Hef en de Koninginnebrug.

Aan de westelijke punt van het eiland wordt de begrenzing tegenwoordig gevormd door de Meeuwenstraat met aanliggende kade, maar oorspronkelijk heette deze (gedeeltelijk afgesneden) punt het 'Prinsenhoofd'.

De oostelijke punt heet het 'Antwerpse hoofd'. De lengte van het eiland (ca 1.225 meter) strekt zich uit over de gehele breedte van de basis van de Stadsdriehoek van Rotterdam en het eiland is ca. 225 meter breed.

## Bron: Rijksdienst voor Monumenten

Toelichting bij het besluit tot aanwijzing van het beschermd stadsgezicht Noordereiland gemeente Rotterdam (Zuid Holland) ex artikel 35 Monumenten-wet 1988.



# Locatie

## Bereikbaarheid

### Auto

Het Noordereiland is goed bereikbaar met het eigen vervoer. De Willemsbrug is de verbinding met het centrum en de Koninginnebrug met zuid.

Voldoende parkeergelegenheid in directe omgeving.

Op het gehele Noordereiland geldt betaald parkeren.

### Openbaar vervoer

Tussen Blaak en Meeuwensingel rijdt sinds 19 januari 2023 een 8-persoonsbusje.

Metrostation Wilhelminaplein ligt op ca. 20 minuten lopen.



# Milieu & technische quick-scan

## Bodem

Volgens informatie, verkregen via de website [www.dcmr.nl](http://www.dcmr.nl) interactieve kaart bodemgegevens blijkt dat de locatie onderdeel is geweest van een bodemonderzoek. De bodemonderzoeksresultaten zijn d.d. 23 mei 2007 schriftelijk beoordeeld door DCMR Milieudienst Rijnmond te Schiedam.

Het rapport en de beoordelingsbrief zijn opgenomen in de dataroom.

**Bron: [www.dcmr.nl](http://www.dcmr.nl) | peildatum 23 augustus 2023**

## Niet gesprongen explosieven

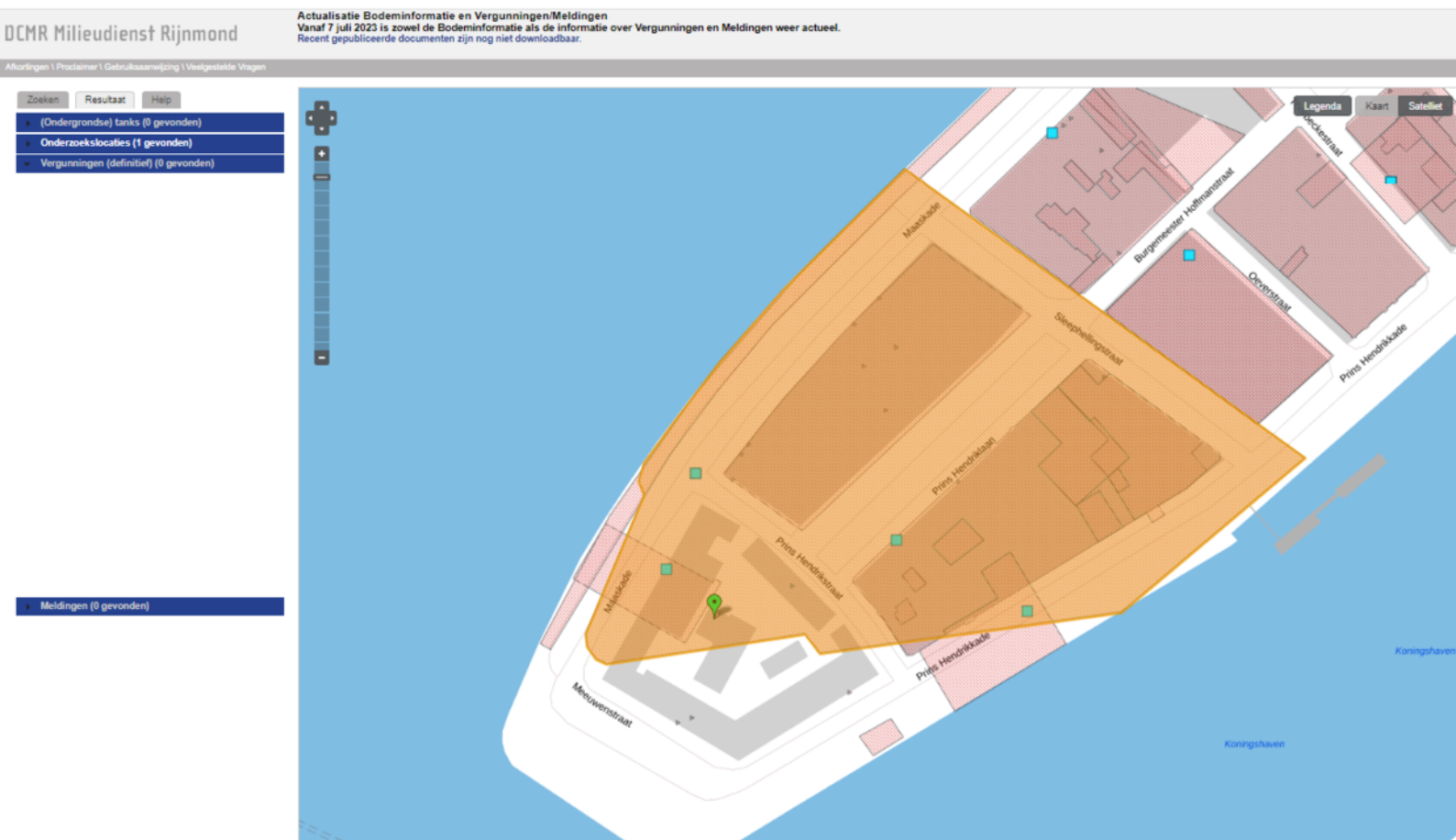
Op basis van de gegevens uit het gemeentebrede vooronderzoek, uitgevoerd door het bedrijf Saricon is de conclusie dat de projectlocatie in onverdacht gebied gelegen is ten aanzien van het aantreffen van niet gesprongen explosieven uit de Tweede Wereldoorlog. Meer informatie is opgenomen in de dataroom.

## Technische Quick Scan

Tijdens het uitvoeren van de inspectie d.d. 4 april 2023 van deze TQS rapportage zijn er een aantal aanvullende adviezen naar voren gekomen:

- Onderzoek naar constructieve veiligheid;
- Onderzoek naar elektrische installatie (NEN 3140);
- Opstellen NEN 2580 oppervlaktemeting;
- Onderzoek naar brandveiligheid;
- Verrichten asbestinventarisatie (indien asbest aanwezig, opstellen asbestbeheersplan);
- Gebruik van een digitaal gebouwbeheerssysteem om de verplichte documentatie te borgen.

Technische Quick Scan is opgenomen in de dataroom.





# Verkoopprocedure

De verkoop geschiedt via een openbare procedure met inschrijving en geschiedt onder uitdrukkelijk voorbehoud van finale-/bestuurlijke goedkeuring van de Gemeente Rotterdam.

Belangstellenden kunnen met een e-mail naar [beleggingen@ooms.com](mailto:beleggingen@ooms.com) toegang krijgen tot een digitale dataroom waar documentatie is opgenomen die voor een kandidaat koper relevant is om zijn of haar beslissing op te baseren.

Toegang tot de dataroom wordt pas verleend als partijen het procesdocument met daarbij behorende verkoopvoorwaarden en geheimhoudingsverklaring hebben getekend.

Indienen van een bieding bij de notaris middels het inschrijvingsformulier (opgenomen in dataroom), uiterlijk **1 november 2023 | 12:00 uur** in een gesloten envelop.

Het uitbrengen van een bod geschiedt per aangezekende post, per koerier of door persoonlijke afgifte aan de receptie van het notaris kantoor.

Bieding per e-mail is eveneens toegestaan ([info@pillar-notarissen.nl](mailto:info@pillar-notarissen.nl)).

## Notaris

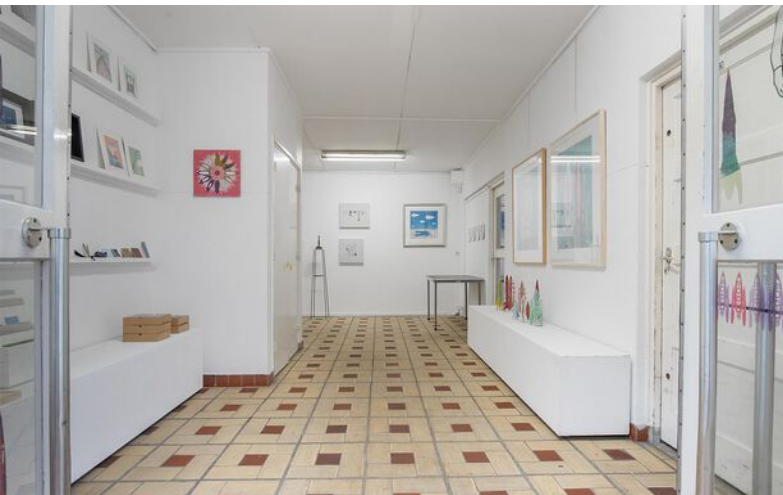
Pillar notarissen BV, contactpersoon: de heer B. de Cooker. In de algemene voorwaarden verkoop bij inschrijving, zoals opgenomen in dataroom, wordt de procedure uitvoerig omschreven.

## Kosten

De kosten van de Notaris ter zake van de verkoop en levering, zoals vermeld in het Procesdocument zijn voor rekening van koper.









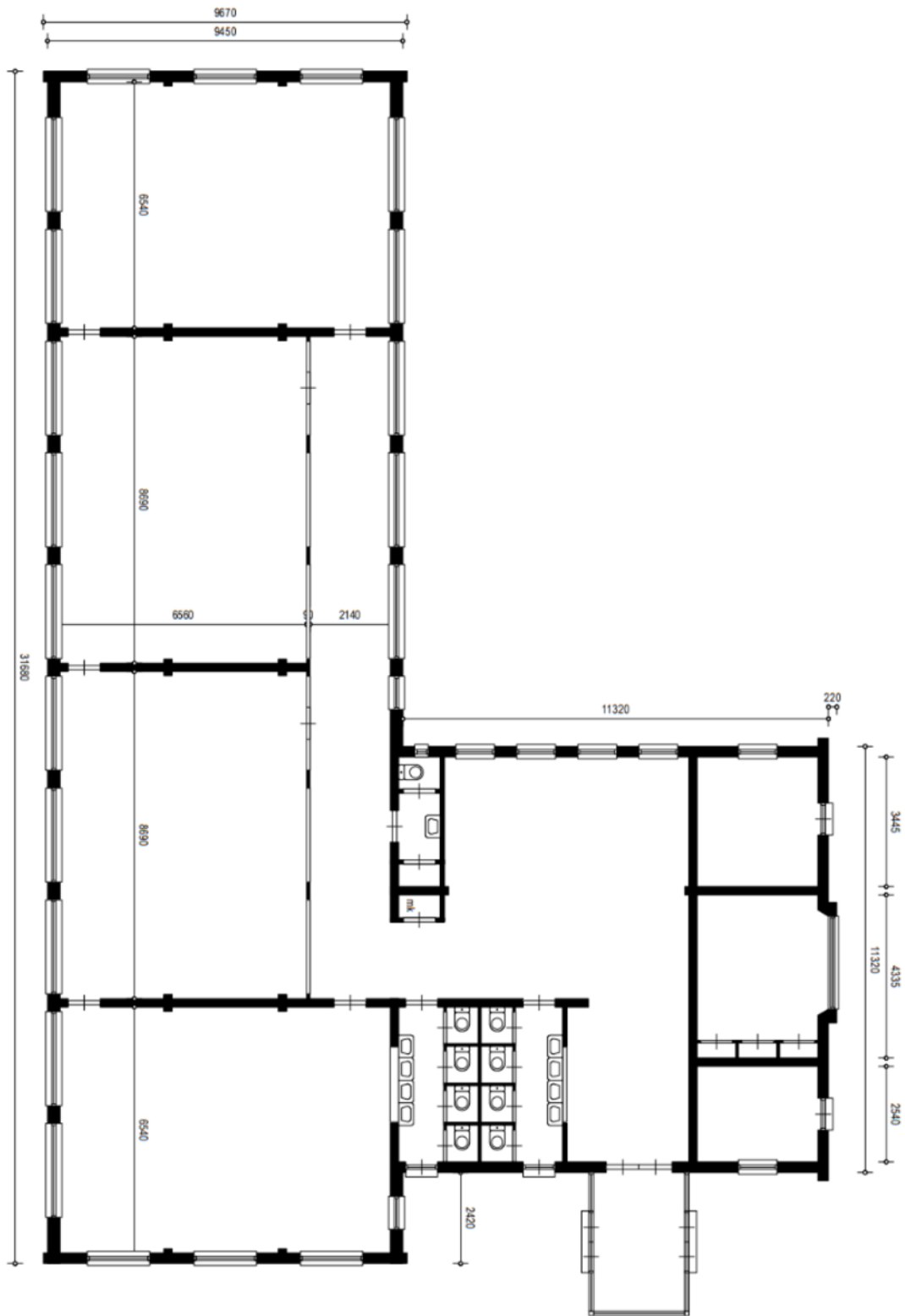








# Plattegrond



# Kadastrale kaart



## Adres

Prins Hendrikstraat 5

## Gemeente

Rotterdam

## Soort

Erfpacht

## Postcode / Plaats

3071 LG Rotterdam

## Sectie / Perceel

Q / 5325



# 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 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)

# 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).



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



**Ted Rommelse**

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



**Caroline Sanders**

Afdelingssecretaresse  
Beleggingen  
Tel: 088 424 0 120



**Nils van den Berg**

Vastgoedadviseur  
Beleggingen  
Tel: 088 424 0 116

## 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



Maaskade 113, 3071 NJ Rotterdam

Informatie aanvragen of bezichtiging plannen? Bel: 010 - 424 8 888