

## Nijverheidstraat 2 (3291 CH) te Strijen



Ca. 10.067 m<sup>2</sup> Logistieke bedrijfs- / opslagruimte  
Ca. 700 m<sup>2</sup> kantoorruimte + 25 P

HUURPRIJS Bedrijfsruimte € 49,50 per m<sup>2</sup> per jaar;  
HUURPRIJS Kantoorruimte € 89,50 per m<sup>2</sup> per jaar;  
HUURPRIJS Parkeerplaatsen € 300,00 per plaats per jaar.  
Exclusief BTW en servicekosten



# Omschrijving

## Algemeen

Beschikbaar voor verhuur is een bedrijfs- / opslagruimte die onderdeel uitmaakt van een groter bedrijfscomplex. Het complex is gelegen op een zichtlocatie langs de doorgaande weg naar het centrum van Strijen.

Het bedrijfscomplex bestaat uit een grootschalige logistieke bedrijfsruimte die in een L-vorm loopt. Het gedeelte dat beschikbaar is voor verhuur, omhelst ca. 10.067 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte in combinatie met ca. 700 m<sup>2</sup> kantoor / showroom. Dit bouwdeel is voorzien van 2 overheaddeuren op maaiveldniveau en 30 docks die intern uitkomen op een perronvloer. Het merendeel van de docks is geschikt voor bakwagens. De ruimte leent zich bij uitstek voor reguliere opslag van koopmansgoederen en is ingericht met palletstellingen, welke om niet gebruikt kunnen worden.

Het complex is gelegen op bedrijventerrein Bonaventura in Strijen. Het gehele terrein bestaat uit een totaal bruto oppervlak van 23,7 ha. en is volledig uitgegeven.

Het bedrijventerrein heeft een goede ontsluiting via de provinciale weg N217 naar rijksweg A16 (Rotterdam/Antwerpen) en naar de rijksweg A29 (Rotterdam/Dinteloord). Beide snelwegen zijn gelegen op een afstand van ca. 11 km. Het dichtstbijzijnde vliegveld betreft Rotterdam – The Hague airport en is gelegen op ca. 43 km afstand.

## Kadastrale aanduiding

Gemeente Strijen, Sectie N, Nummer 3567 en 4189, gedeeltelijk.

# Vervolg omschrijving

## Indeling

Ca. 700 m<sup>2</sup> kantoorruimte verdeeld over de begane grond en de eerste verdieping.

Ca. 10.067 m<sup>2</sup> Logistieke bedrijfs- / opslagruimte v.v. 30 loadingdocks en 2 overheaddeuren op maaiveldniveau.

25 parkeerplaatsen

Voormelde oppervlakten zijn indicatief berekend aan de hand van opname ter plaatse, op basis van plattegrondtekeningen en informatie verkregen via bagviewer .nl. De oppervlakten zijn zo secuur mogelijk vastgesteld, doch mogen niet worden aangemerkt als verhuurbare 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.

## Huurprijs

Kantoorruimte: € 89,50 per m<sup>2</sup> per jaar.  
Bedrijfs- / opslagruimte: € 49,50 per m<sup>2</sup> per jaar  
Parkeerplaatsen: € 300,00 per plaats 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

De ruimte wordt in onderhuur aangeboden t/m 28 februari 2027. Indien een langere huurtermijn gewenst is, kunnen we in gesprek treden met de gebouweigenaar. Die staat daar niet onwelwillend tegenover.

## Opzegtermijn

Niet van toepassing. De overeenkomst eindigt van rechtswege, tenzij er afspraken worden gemaakt met de gebouweigenaar.

## 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.

## Zekerheidsstelling

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

## Huurovereenkomst

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

## Energielabel

Het pand beschikt over een energielabel B. Een afschrift van het energielabel wordt bij oplevering als bijlage aan de huurovereenkomst opgenomen.

## Datum van oplevering

In overleg.

# Vervolg omschrijving

## **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.

## **Bijkomende kosten**

Als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen:

Bovenop en gelijktijdig met de verschuldigde huurpenningen wordt een vast bedrag van € 2,-- per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met BTW in rekening gebracht, ten behoeve van de kosten voor de volgende door verhuurder te verzorgen leveringen en diensten:

- Onderhoud en periodieke controle van:
- Meet & regelinstallatie;
- Elektrotechnische installatie;
- Overheaddeur en loading docks;
- Brandslanghaspels;
- Sprinklerinstallatie
- Onderhoud van het rondom het gehuurde gelegen buitenterrein en de groenvoorzieningen;
- Graffiti verwijderen;

Voor huurders rekening komende belastingen en heffingen die bij verhuurder in rekening worden gebracht;

- Administratiekosten ad 5 % van de hierboven genoemde leveringen en diensten.

Kosten van leveringen en diensten, worden naar rato van het door huurder gehuurde aantal vierkante meters ten opzichte van de omvang van het gehele gebouw aan Huurder doorbelast, op basis van voorschot en nacalculatie.

Alle overige leveringen en diensten welke in bovengenoemde opsomming niet benoemd worden, doch welke op basis van artikel 11.5 van

de algemene bepalingen wel voor rekening van huurder zijn, zullen door Huurder zelf worden verzorgd en bekostigd.

Het complex waar het gehuurde onderdeel vanuit maakt, beschikt over één hoofdaansluiting voor wat betreft de NUTS voorzieningen.

De gehuurde ruimte is voorzien van elektra, gas en water. Er zijn geen tussenmeters aanwezig. Het NUTS verbruik zal aan Huurder worden doorbelast naar rato van het aantal gehuurde vierkante meters ten opzichte van de omvang van de gehele door "onderverhuurder" gehuurde ruimte. Hiervoor zal een voorschot in rekening worden gebracht van € 2,50 per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met BTW, op basis van voorschot een nacalculatie. Bij dit voorschot is eveneens het aandeel vastrecht inbegrepen. Verhuurder heeft het recht om de hoogte van het voorschot tussentijds aan te passen aan de hand van het daadwerkelijke elektra verbruik van huurder.

## **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 verhuurders en huurders 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).

# Voorzieningen

## Bedrijfsruimte / buitenterrein

- 5 loading docks v.v. docklevelers in de korte poot van het complex, 25 loading docks v.v. docklevelers in de lange poot van het complex. Overheaddeuren zijn deels handbediend en deels elektrisch bedienbaar. Ter plaatse van de loading docks zijn er intern laadperrons gesitueerd;
- 2 elektrisch bedienbare overheaddeuren op maaiveld niveau;
- Handbrandblussers\* en brandslanghaspels;
- Sprinklersysteem (EFRS) aangebracht in de gehele bedrijfsruimte aan het dak. Het sprinklersysteem is aangesloten op een op diesel aangedreven pomp die is aangesloten op een rein watertank met een netto inhoud van 330 m3 (aangelegd in 2015);
- Camera beveiliging in de bedrijfsruimte;
- Brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie (aangelegd in 2015 en aangepast/ uitgebreid in 2016);
- Diverse oplaadpunten voor heftrucks verspreid aanwezig;
- Krachtstroomaansluitpunten verspreid in de bedrijfsruimte aanwezig;
- Opbouwverlichting;
- Verwarming deels middels direct- en deels middels indirect gestookte heaters, welke zijn gekoppeld aan 8 CV ketels (merk ATAG, installatiedatum januari 2012);
- Persluchtaansluitpunt die is gekoppeld aan een compressor;
- Sanitaire groep v.v. een toilet, 2 urinoirs en een aluminium wastrog (gesitueerd halverwege de lange poot);
- Timmerwerkplaats met motafzuiging en diverse krachtstroomaansluitpunten;
- Magazijnstellingen\*;
- Chauffeursontvangstruimte en expeditiekantoor ter plaatse van de docks die in de lange poot zijn gesitueerd;
- Kleedruimte;
- Kantineruimte v.v. keukeninrichting;
- Vrije hoogte ca. 7 meter;
- Terreinverlichting middels lantarens aan de gevel;

## Kantoorruimte

- Split unit airconditioning\* middels plafondunits in diverse kantoorvertrekken;
  - Wandkabelgoten v.v. elektra en data\* aansluitpunten;
  - Mechanische ventilatie;
  - Verlaagd systeemplafond v.v. ingebouwde verlichtingsarmaturen. In het plafond zijn tevens de sprinklerkoppen geïntegreerd;
  - Verwarming kantoorruimte middels CV ketel gekoppeld aan radiatoren;
  - Gezamenlijk damestoilet v.v. een drietal toiletten met gezamenlijk voorportaal met handwasbak;
  - Gezamenlijk herentoilet v.v. een drietal toiletten met een gezamenlijk voorportaal met handwasbak;
  - Brandslanghaspels en handbrandblussers\*;
  - Aansluitingen op gas- water en elektra. Ten behoeve van de elektra is er een ingebouwde traforuimte aanwezig;
  - De gezamenlijke hoofdingang is v.v. elektrische schuifdeuren;
  - Buitenzonwering middels screens\*;
  - Binnenzonwering middels lamellen\*.
- 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. Deze voorzieningen dienen bij einde huurovereenkomst wel in het gehuurde achter te blijven.

# Bestemmingsplan

Bij de gemeente Strijen valt de onderhavige onroerende zaak in het vigerende bestemmingsplan: "Bedrijventerrein 2015" dat werd vastgesteld bij Raadsbesluit van 9 januari 2015.

Op grond van artikel 3 van de planvoorschriften is de enkelbestemming van het complex: Bedrijf met de nadere gebiedsaanduidingen "bedrijf t/m categorie 3.1".

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

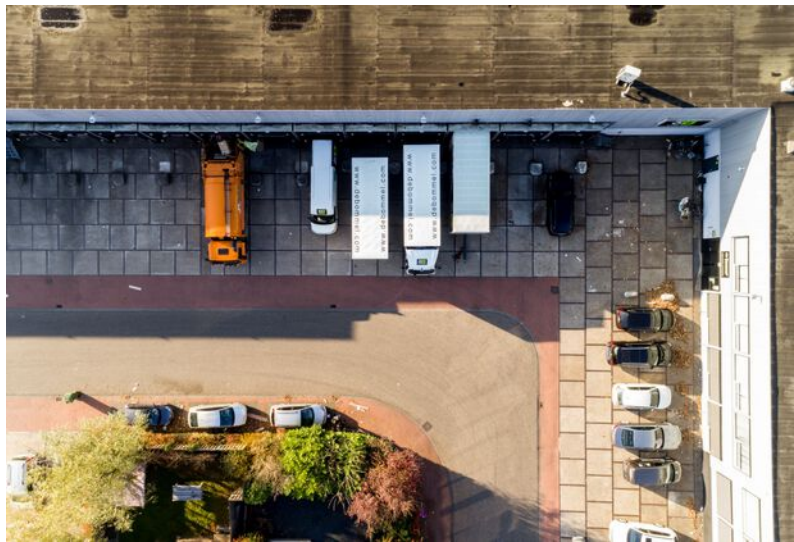
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1': bedrijven tot en met categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein';
- detailhandel voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening;
- bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen,

Een en ander met inachtneming van de specifieke gebruiksregels behorende bij de bestemmingsvoorschriften.

- Het gehele bouwvlak mag 100 % worden bebouwd, binnen het bouwvlak. Het bouwvlak volgt de contouren van het bestaande gebouw;
- maximale bouwhoogte bedraagt 9 m;
- de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 600 m<sup>3</sup> inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- opslag van consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- seksinrichtingen zijn niet toegestaan;
- opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
- ten hoogste 50% van het bedrijfsoppervlak per bedrijf, niet zijnde kantoren, voor kantooractiviteiten mag worden gebruikt;

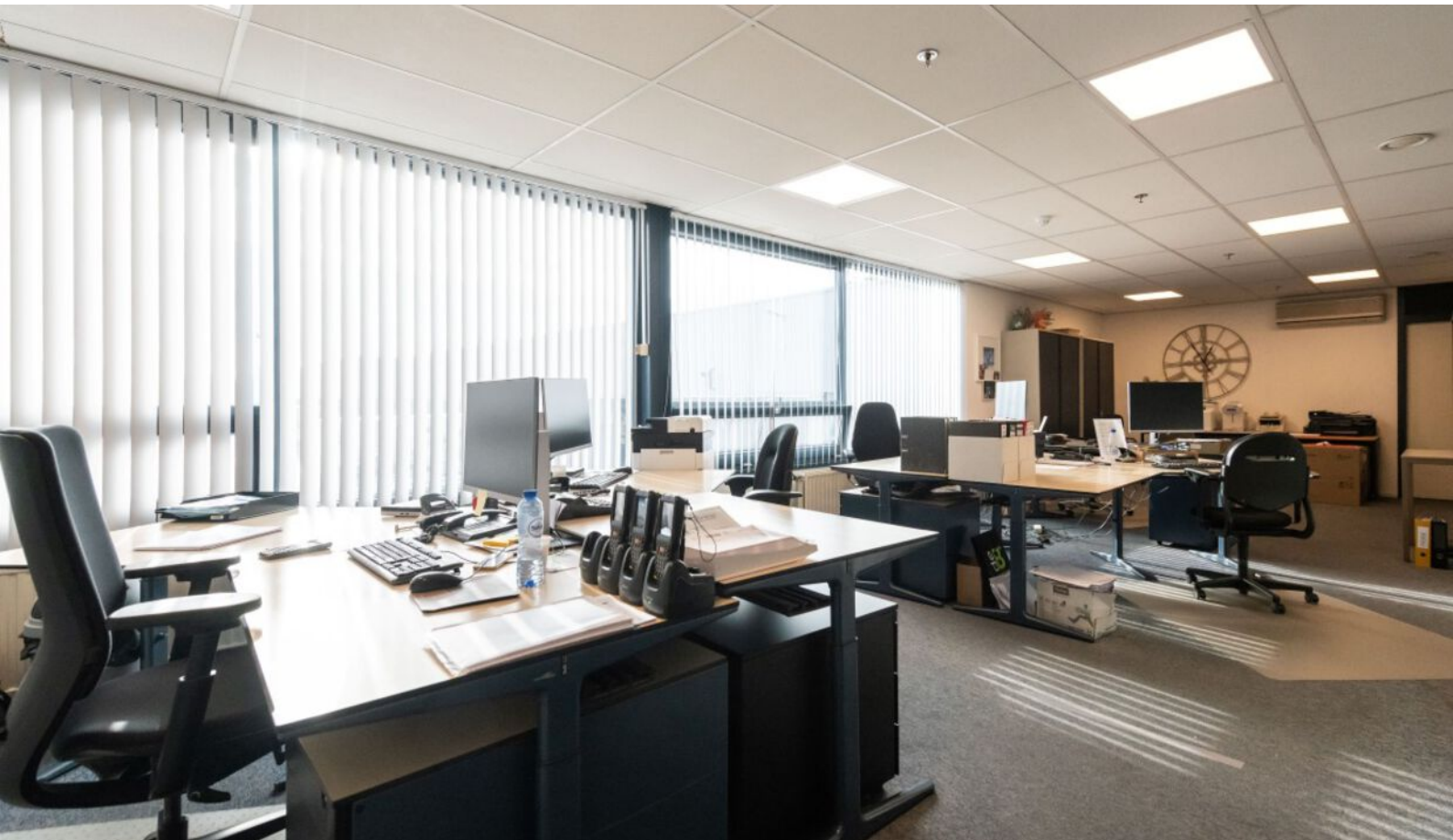
- Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de toegestane bestemmingscategorie (t/m categorie 3.1): a. om bedrijven toe te laten uit ten hoogste twee categorieën hoger dan genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorie zoals hierboven genoemd; b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorie, zoals in hierboven genoemd.

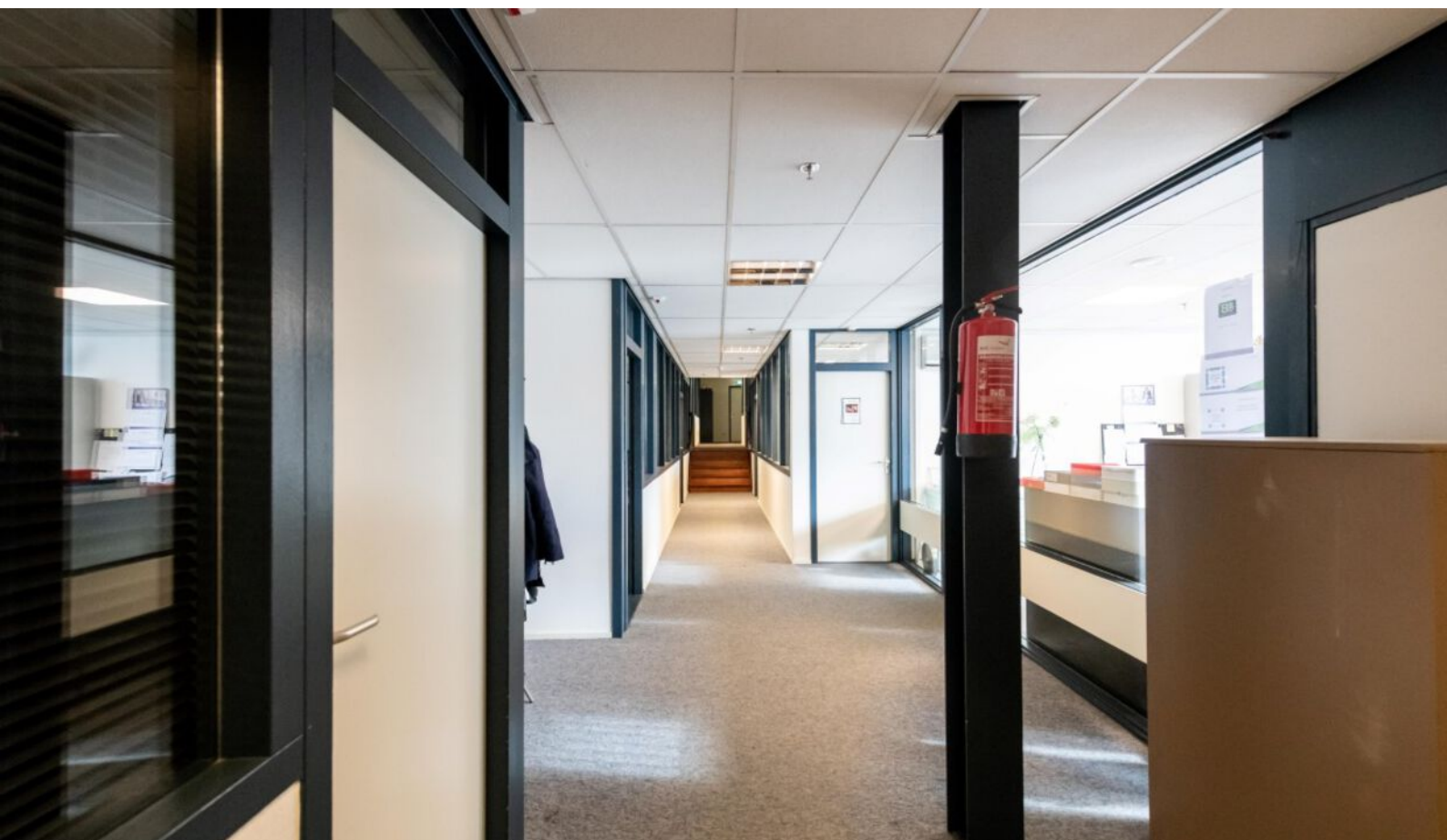
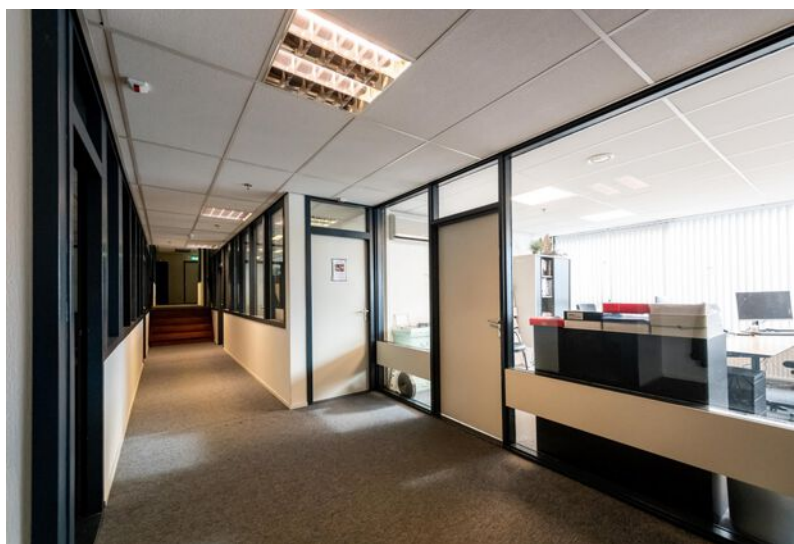
Bovengenoemde gegevens zijn verkregen via de website [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl) op 8 april 2024. Voor meer informatie aangaande de bestemming verwijzen wij u naar bovengenoemde website.







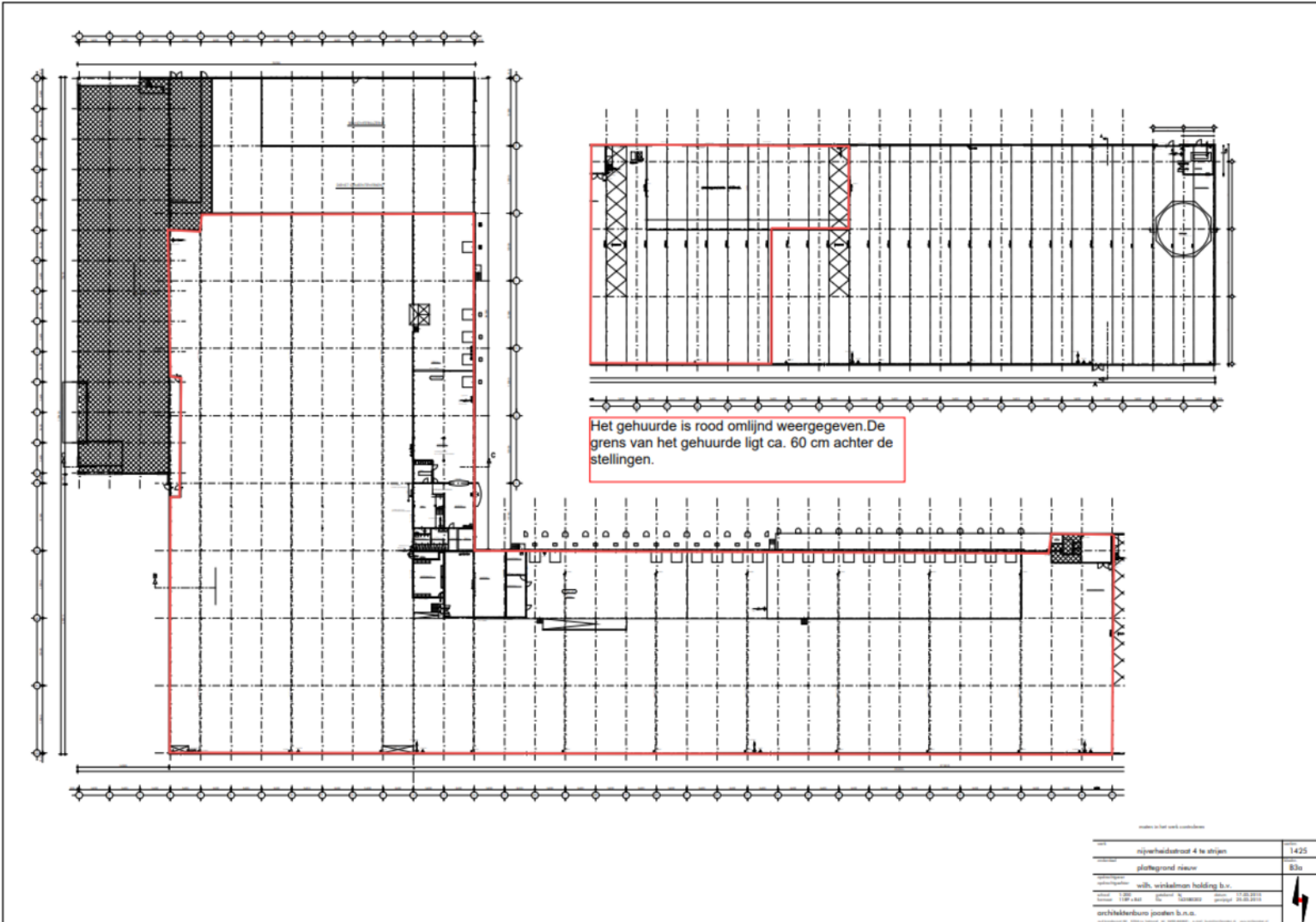




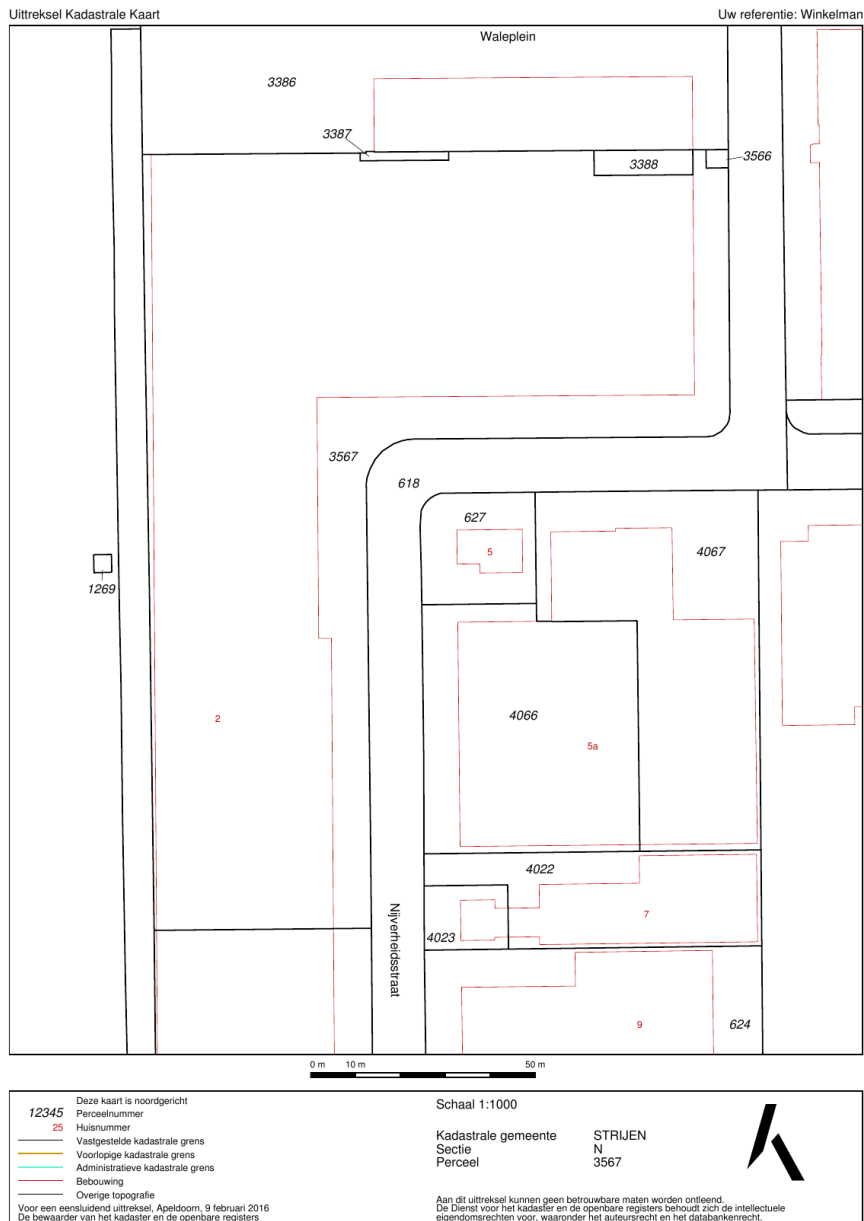




# Plattegronden



# Kadastrale kaart



## Adres

Nijverheidstraat 2

## Gemeente

Strijen

## Postcode / Plaats

3291 CH Strijen

## Sectie / Perceel

N / 3567 en 4189 gedeeltelijk

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



**Dennis Dekker**

Directeur - Vennoot  
Register Makelaar en Taxateur o.z.  
Tel: 088 424 0 172



**Vincent Keiman**

Vastgoedadviseur  
Bedrijfshallen  
Tel: 088 424 0 236



**Jeroen van der Meer**

Directeur - Vennoot  
Register Makelaar en Taxateur o.z.  
Tel: 088 424 0 179



**Laura Wijburg**

Commercieel Medewerker  
Binnendienst  
Tel: 088 424 0 132



**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



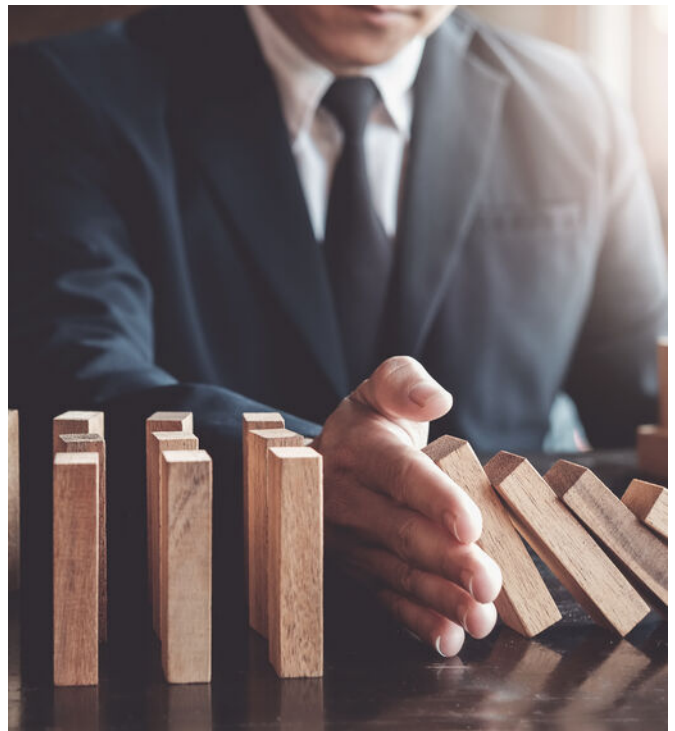
Johan de Wittstraat 40, 3311 KJ Dordrecht

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