

Westersingel 18 te (3014 GP) Rotterdam

Bezichtigen, zie pagina 8



Herontwikkeling  
voormalig gemeentekantoor

Verkoop bij inschrijving met voorselectie

Aanmelden voor 31 mei 2024 | 12.00 uur



## Omschrijving

### Verbindt u het Oude Westen met het centrum van Rotterdam door deze uitdagende herontwikkeling aan de Westersingel?

Namens de Gemeente Rotterdam bieden Fakton Consultancy (procesbegeleider) en Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting (commercieel adviseur), deze locatie aan via een openbare verkoopverkoop met voorselectie.

De Gemeente is voor Westersingel 18-20 op zoek naar een koper. Een slagvaardige partij of consortium van partijen die de herontwikkeling van de locatie kan zekerstellen.

De Gemeente zoekt een partij die het gebouw koopt en met de herontwikkeling een impuls geeft aan het gebiedgebied door de verbinding voor de voetganger tussen het oude westen en de binnenstad te creëren.

Ten behoeve van de verkoopprocedure zijn diverse documenten relevant, te weten:

- Algemene (deelname)voorwaarden
- Eventuele bijzondere voorwaarden
- Procesbrief
- Nota van Uitgangspunten

De informatie in de huisstijl van Ooms Makelaars en/op aanbodwebsites als Funda in Business bevat samenvattingen en passages uit de juridische relevante stukken, doch de verkoopbrochure heeft **geen** rechtskracht in de verkoopprocedure.

In deze documentatie is een aantal gebouwspecifieke elementen opgenomen zoals plattegronden, publiekrechtelijke bestemming, maar voor alle relevante informatie aangaande de verkoopprocedure verwijzen wij u naar de website [www.fakton.com/westersingel](http://www.fakton.com/westersingel)

# Vervolg omschrijving

Het gebouw betreft van historische oorsprong drie objecten die in 1961 verbouwd zijn tot één kantoorgebouw en bestaat uit een hoofdgebouw met aanbouw. Het hoofdgebouw heeft vijf bouwlagen, bestaande uit een souterrain, beletage, met bovenop drie verdiepingen. Onder percelen Westersingel 19 en 20 zit een kelder. De bebouwing staat nu leeg en wordt deels antikraak beheerd.

Het complex omvat ca. 4.230 m<sup>2</sup> BVO op een gecombineerd kavel van ca. 1.961 m<sup>2</sup>.

Het object ligt in de levendige en gemengde wijk het Oude Westen, op de rand van het centrum van Rotterdam en heeft een eigen identiteit die te omschrijven is als gezellig, multicultureel, divers en levendig. De twee belangrijkste winkelstraten in het gebied zijn de West-Kruiskade en de Nieuwe Binnenweg en kennen gemengde functies. De overige straten hebben met name een woonkarakter, enkele uitzonderingen daargelaten. De samenstelling van de wijk is van oudsher divers.

De afgelopen jaren zijn veel inspanningen verricht om de leefbaarheid en doorwaadbaarheid van de wijk te verbeteren. De afgelopen jaren investeerde de gemeente samen met woningcorporatie woonstad Rotterdam veel in de buitenruimte, infrastructuur, woningvoorraad en revitalisatie van het gebied. In het Oude Westen wonen veel actieve bewoners met bijzondere initiatieven.

## Objectafbakening

Het betreft de volle eigendom van vier percelen grond, met de zich daarop bevindende opstallen, kadastraal bekend Gemeente Rotterdam, sectie AF, nummers 225, 226, 923 en 924, groot respectievelijk 738 ca, 626 ca, 132 ca. en 465 ca.

## Erfdienstbaarheid

Op een klein gedeelte van de percelen geldt een erfdienstbaarheid van overpad ten gunste van Westersingel 21 tot en met 26. Het gaat om een strook ter hoogte van het achterpad, ook wel 'het laantje' genoemd.

Dit recht van overpad moet gehandhaafd worden en daarmee dient de weg te blijven functioneren na verkoop van Westersingel 18-20.

**Het laantje ontsluit namelijk de achterterreinen van de andere bewoners aan de Westersingel tot nummer 26. De exacte omschrijving leest u terug in de leverings-akte.**

## Beschermd stadsgezicht

Beschermd stadsgezicht Het object maakt onderdeel uit van beschermd stadsgezicht 'Waterproject', een deel van de stad dat van overheidswege wordt beschermd om het historische karakter van het gebied zoveel mogelijk te behouden of terug te brengen.

## Wijze van oplevering

De Gemeente verkoopt het complex in de feitelijke toestand waarin het zich op dit moment bevindt 'as is, where is' met alle bekende en onbekende gebreken.

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, zichtbare en onzichtbare gebreken en beperkingen en met het feitelijke gebruik op dat moment, waarbij de gemeente Rotterdam geen andere (impliciete) verklaringen of garanties met betrekking tot enige aspect van het object dient af te geven dan de verklaringen en garanties zoals weergegeven in de koopovereenkomst.

## Fundering

Voor funderingsonderzoeken e.d. verwijzen wij naar de de dataroom.

## Energielabel

Vooralsnog heeft het object geen geldig energielabel.

## Notaris

Schaap Advocaten en Notarissen te Rotterdam, contactpersoon mevrouw mr. R.T. Reijnders.

## Kosten

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

# Bestemmings-/omgevingsplan

De huidige bestemming ligt vast in het Omgevingsplan Rotterdam. Tot de inwerkingtreding van het Omgevingsplan Rotterdam viel onderhevig complex in het gemeentelijk bestemmingsplan 'Oude Westen', dat de gemeente op 4 september 2013 onherroepelijk verklaarde. De enkelbestemming is 'Kantoor-1' met een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-3' en 'Waarde-cultuurhistorie-1'.

Alleen in de hoofdbouw van Westersingel 20 (voormalige entree voormalig snookercentrum) geldt een functieaanduiding 'horeca'. Deze functieaanduiding rust derhalve niet op de uitbouw. De gronden met bestemming 'Kantoor-1' aan de Westersingel 18-20 zijn bestemd voor:

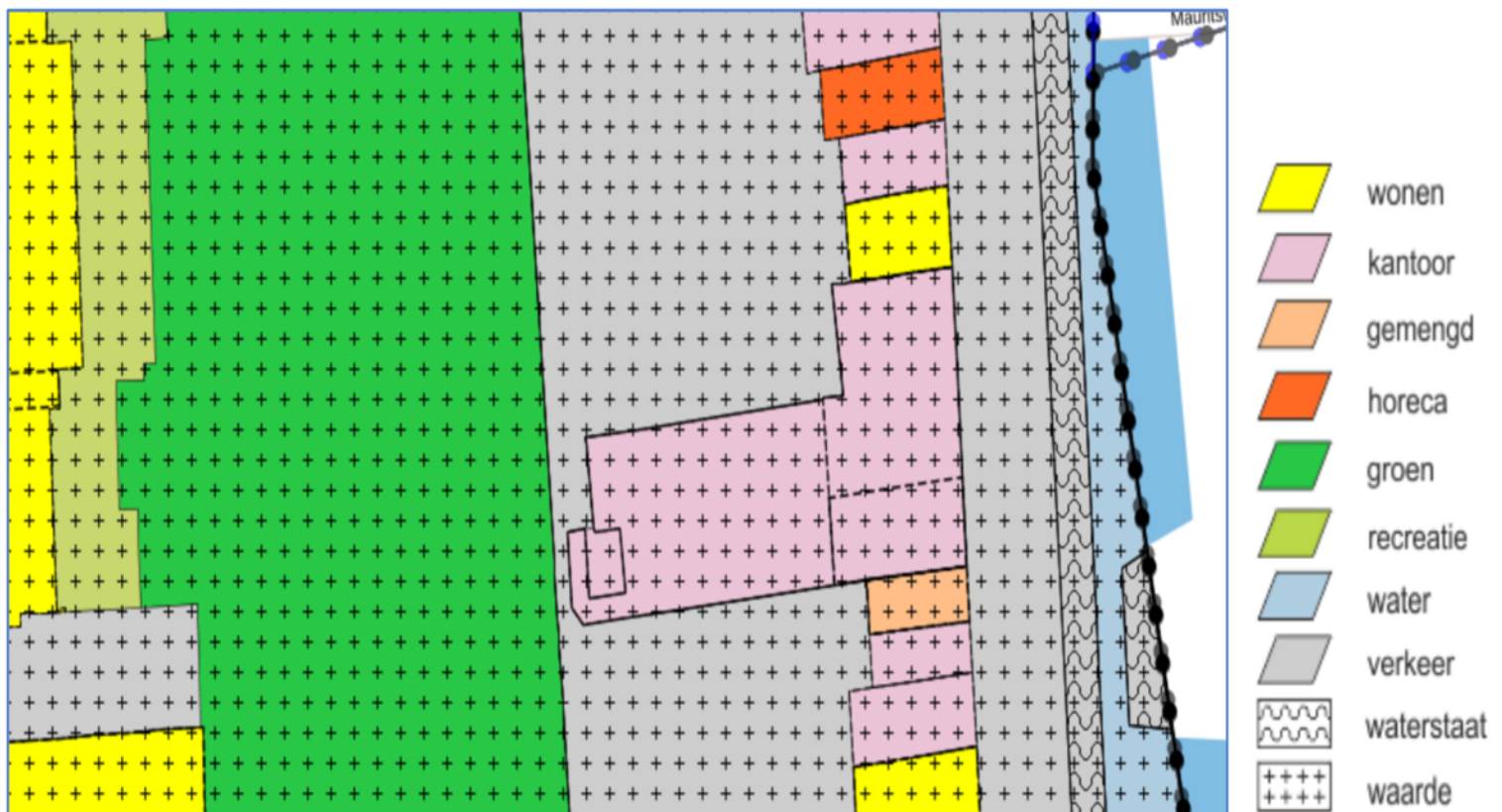
- kantoren;
- ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca', is uitsluitend op de begane grond tevens horeca toegestaan, dit betreft de adressen: Nieuwe Binnenweg 135 en Westersingel 20;
- gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen, al dan niet ondergronds;
- voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals tuinen, groen, ontsluitingswegen en -paden;
- 'Waarde - Archeologie-3' en 'Waarde-Cultuurhistorie-1'.

De voor "Waarde - Archeologie - 3" 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-1" aangewezen gronden zijn behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van de in voorbereiding zijnde beschermde stadsgezichten 'Waterproject'.

Het onbebouwde deel van de locatie heeft de enkelbestemming Verkeer-Erf en werd tot op heden gebruikt voor ontsluiting van de aanliggende bebouwing, voor parkeren, tuin, groenvoorziening en waterlopen.

Bron: [omgevingswet.overheid.nl](http://omgevingswet.overheid.nl)



# Vervolg bestemmings-/omgevingsplan

De maximale bouwhoogte voor de hoofdbebouwing is 17 meter. De maximale bouwhoogte voor het bouwvlak op het achter terrein is 6 meter, mits de bebouwing niet boven het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw aan de Westersingel wordt opgetrokken (de huidige bouwhoogte is circa 17,60 meter gerekend vanaf peil maaiveld voorzijde en dat is exclusief de opbouw van de liftmachinekamer).

Ruimtelijk zijn de wijzigingen of uitbreidingen beperkt. Dit komt onder meer doordat de locatie onderdeel is van het rijks beschermde stadsgezicht 'Waterproject'.

De gemeente staat er welwillend tegenover om mee te werken aan een beperkte optopping, zie voor de ruimtelijke uitgangspunten de Nota van Uitgangspunten. U mag daarmee een optopping meenemen in uw planuitwerking, maar het risico op het niet verkrijgen van een omgevingsvergunning ligt bij de kopende partij. Het niet verkrijgen kan voor beide partijen nooit een reden zijn dat afgezien wordt van de koop.



# Milieu

## Ondergrondse tank

Volgens DCMR milieudienst Rijnmond is op locatie Westersingel 19 een vermelding voor een ondergrondse opslagtank voor huisbrandolie met een capaciteit van 10.000 liter.

Deze ondergrondse opslagtank is op 30 juni 1981 gesaneerd door op te vullen met zand.

## Bodem

Door KP Adviseurs BV is in 2022 een actualiserend bodem- en saneringsonderzoek uitgevoerd. Het rapport met daarin conclusies en aanbevelingen van dit onderzoek zal worden opgenomen in de dataroom, evenals een rapport van een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd in 2018 en de resultaten van een aanvullend PFAS onderzoek uit 2020.

## Asbest

Door KP Adviseurs BV is in 2022 een asbestinventarisatie uitgevoerd. Het rapport met daarin de aanbevelingen, gebruikersadvies en conclusie zal worden opgenomen in de dataroom, alsmede twee rapporten uit 1999 en 2020.

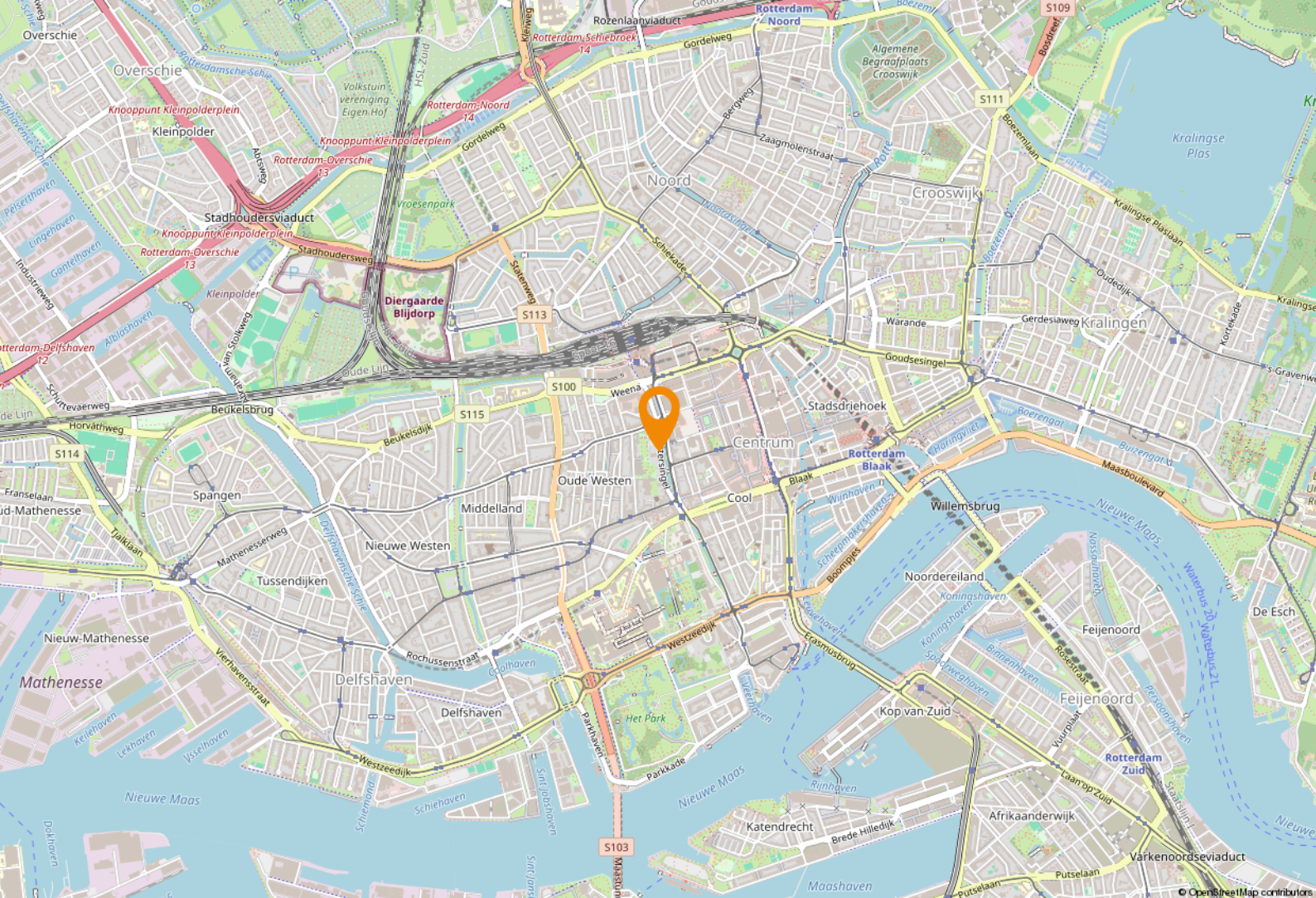
## Hout, flora en fauna

In 2018 heeft De Houtarts onderzoek gedaan naar houtaantasting door insecten en zwam/houtrot.

In 2021 heeft KP Adviseurs BV een ecologische quikscan uitgevoerd, alsmede een nader ecologisch onderzoek vleermuizen.

Bovengenoemde rapporten zullen worden opgenomen in de dataroom.





# Locatie

## Bereikbaarheid

Het Centraal Station Rotterdam ligt met 600 meter op loopafstand. Dit is een belangrijk knooppunt voor trein, metro, bus en tram. Vanaf hier loopt een directe verbinding naar onder andere Amsterdam, Schiphol en Den Haag. Met de auto is de dichtstbijzijnde snelweg, A20, op drie kilometer afstand en binnen een kwartier te bereiken.

## Parkeren

Voldoende parkeergelegenheid (betaald) in directe omgeving.



## Verkoopprocedure

Verkoop geschiedt via een openbare verkoopprocedure met voorselectie. Deelname staat open voor alle geïnteresseerde partijen mits zij voldoen aan een aantal minimeisen zoals beschreven in de Algemene (deelname)Voorwaarden.

Download de procesbrief, inschrijfformulier, algemene (deelname)voorwaarden met voorselectie, alsmede de nota van uigangspunten via [www.fakton.com/westersingel](http://www.fakton.com/westersingel).

### Bezichtigen

Geïnteresseerden wordt de mogelijkheid geboden het object te bezichtigen:

dinsdag 21 mei a.s. : 13.00-15.00 uur;  
donderdag 23 mei a.s. : 10.00-12.00 uur;  
woensdag 5 juni a.s. : 12.00-14.00 uur;  
vrijdag 7 juni a.s. : 10.00-12.00 uur.

### Uitnodiging

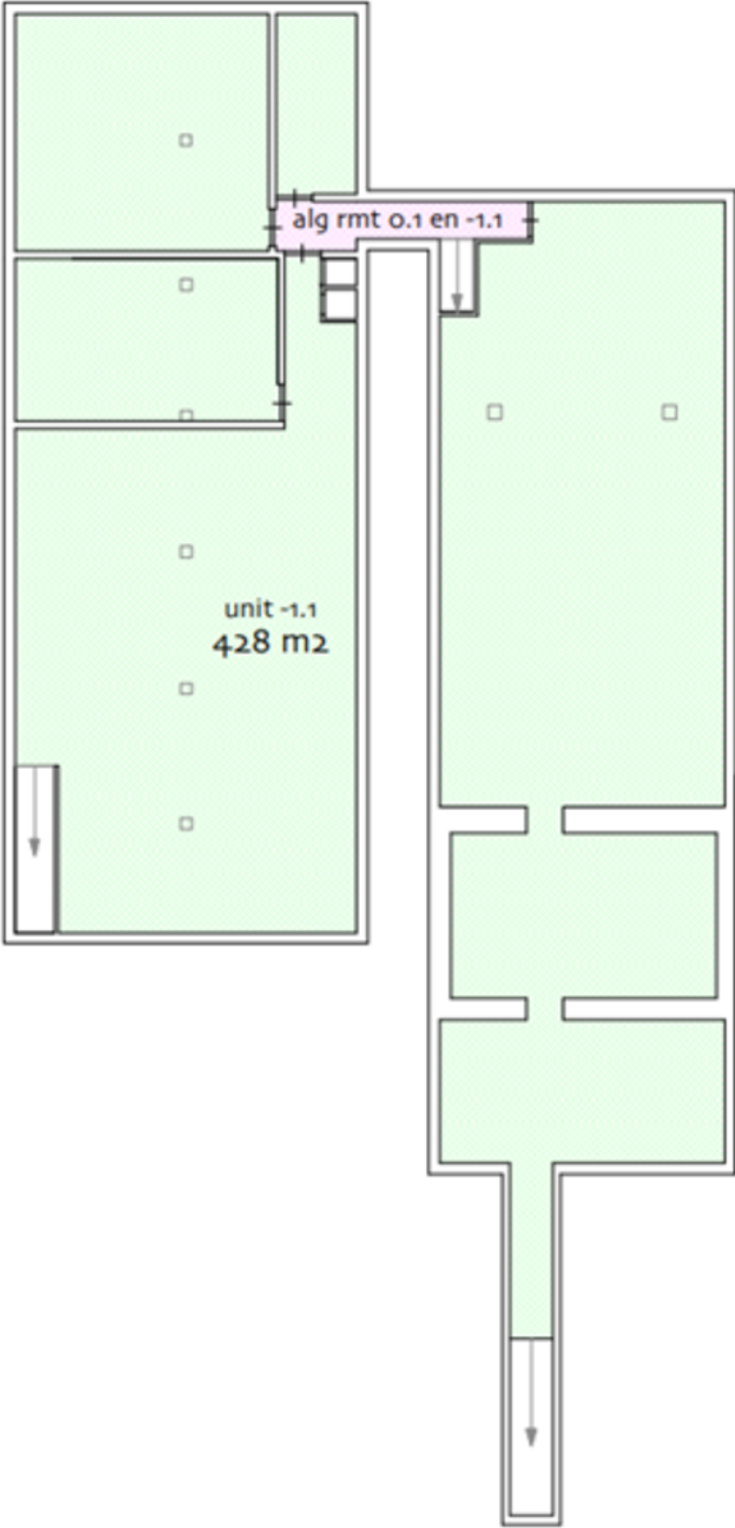
De Gemeente Rotterdam nodigt u uit om deel te nemen aan deze verkoopprocedure. Gaat u de Gemeente Rotterdam verrassen door deze prachtige centrumlocatie te herontwikkelen en verbinden met het Oude Westen?

Meld u dan vóór **vrijdag 31 mei a.s. | 12:00 uur** aan voor deze opgave, door uw ingevulde inschrijfformulier te sturen naar: [westersingel@fakton.com](mailto:westersingel@fakton.com)

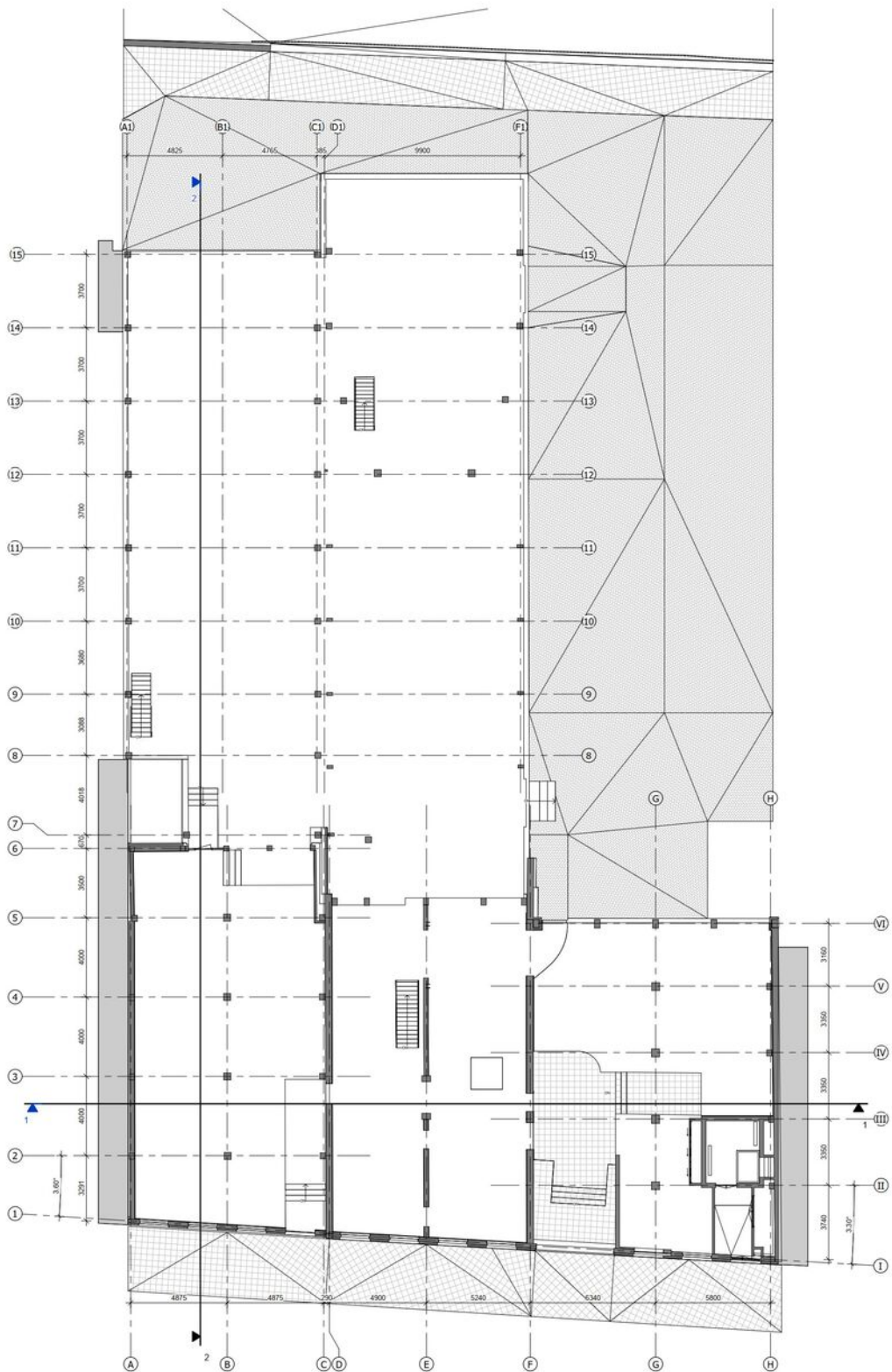
Wij hopen op uw deelname en kijken uit naar uw visie.



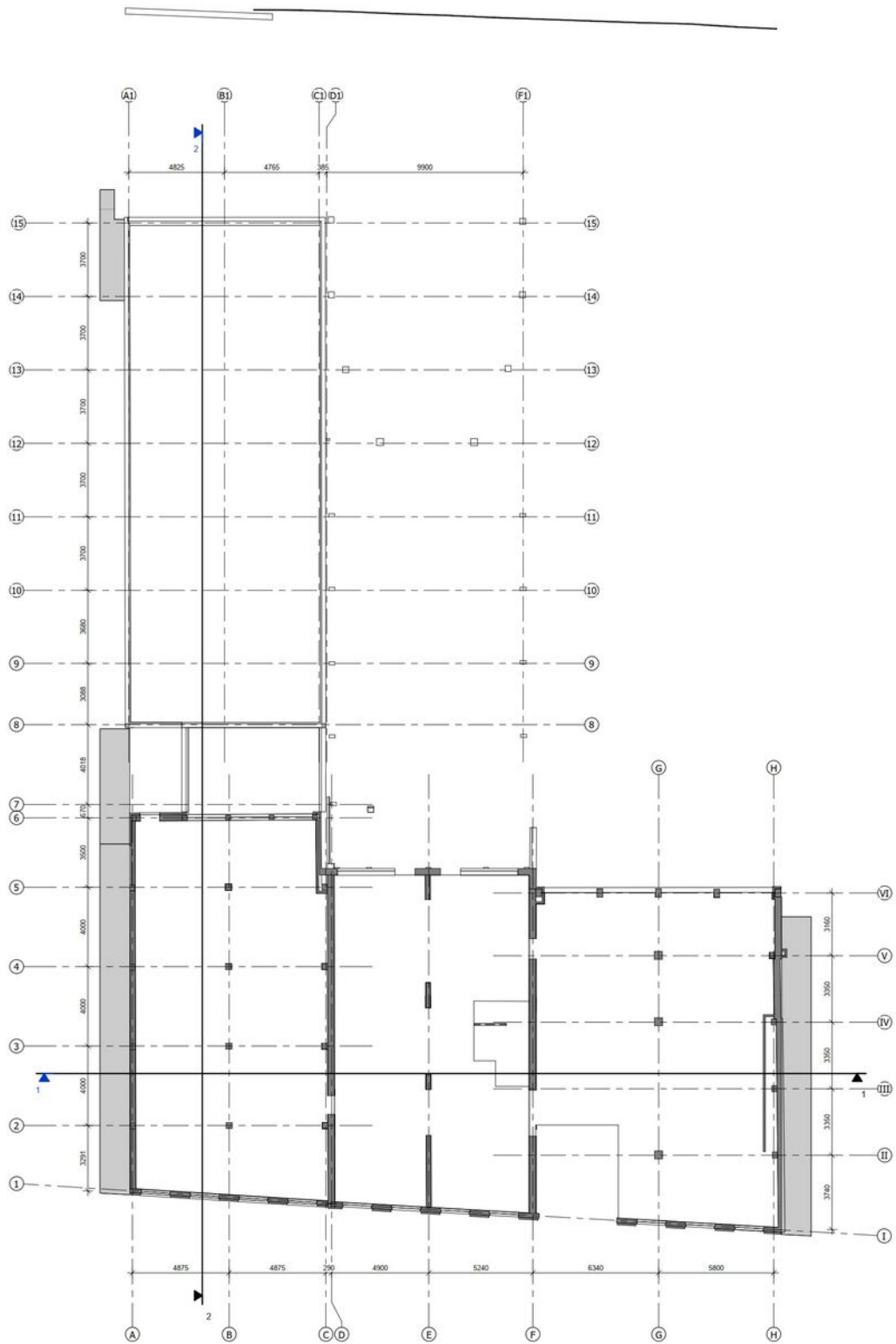
# Plattegrond kelder



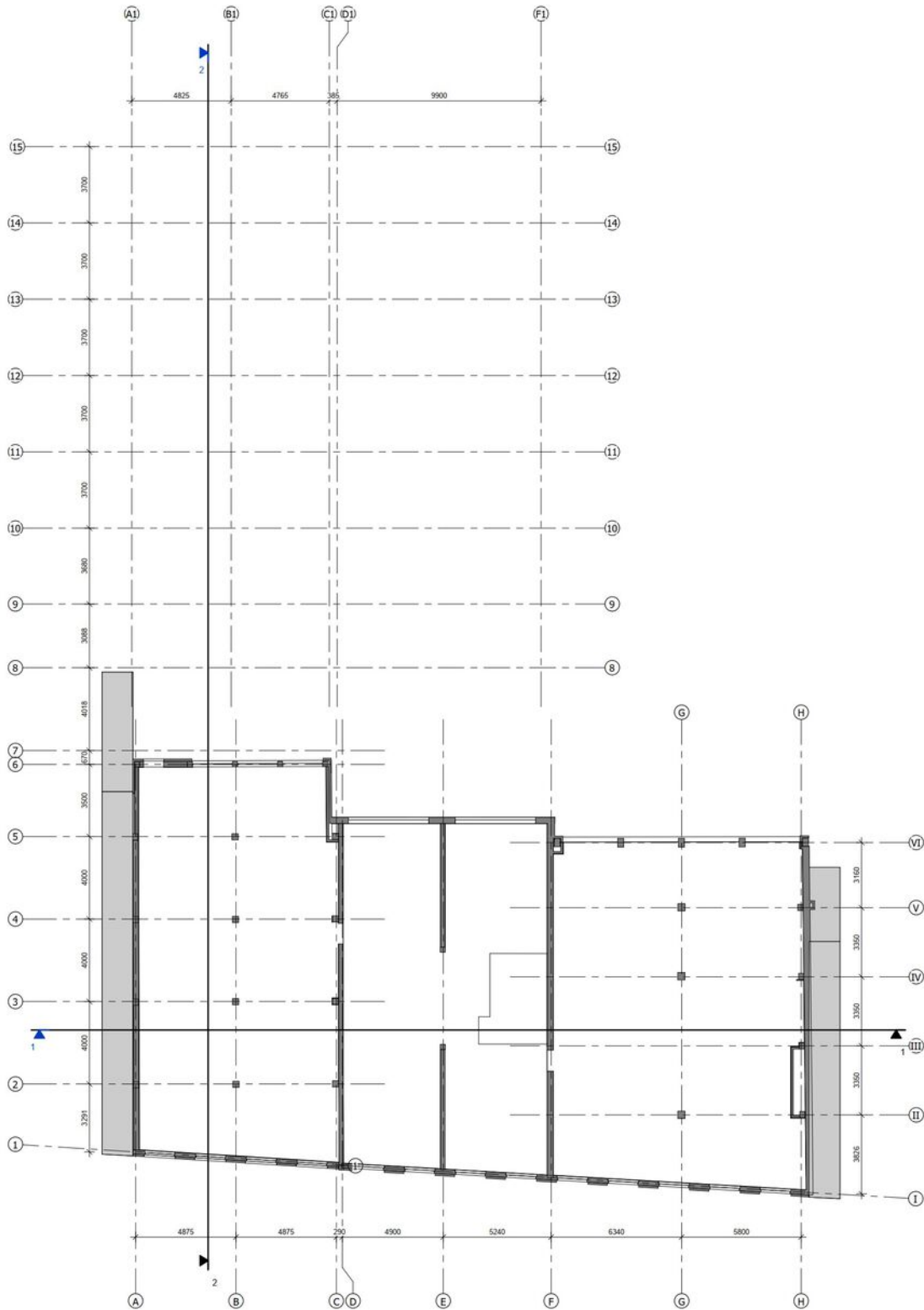
# Plattegrond begane grond



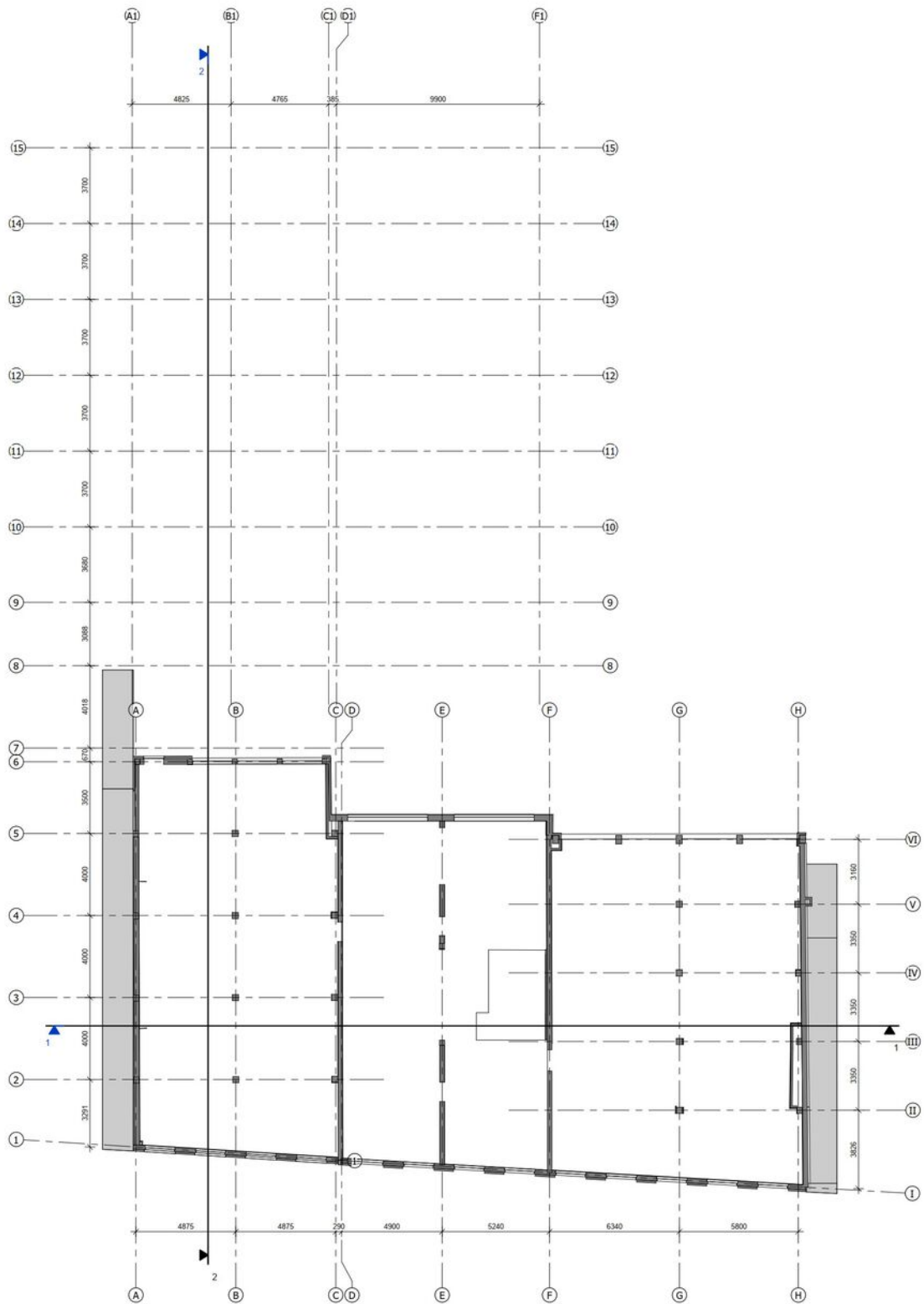
# Plattegrond 1e verdieping



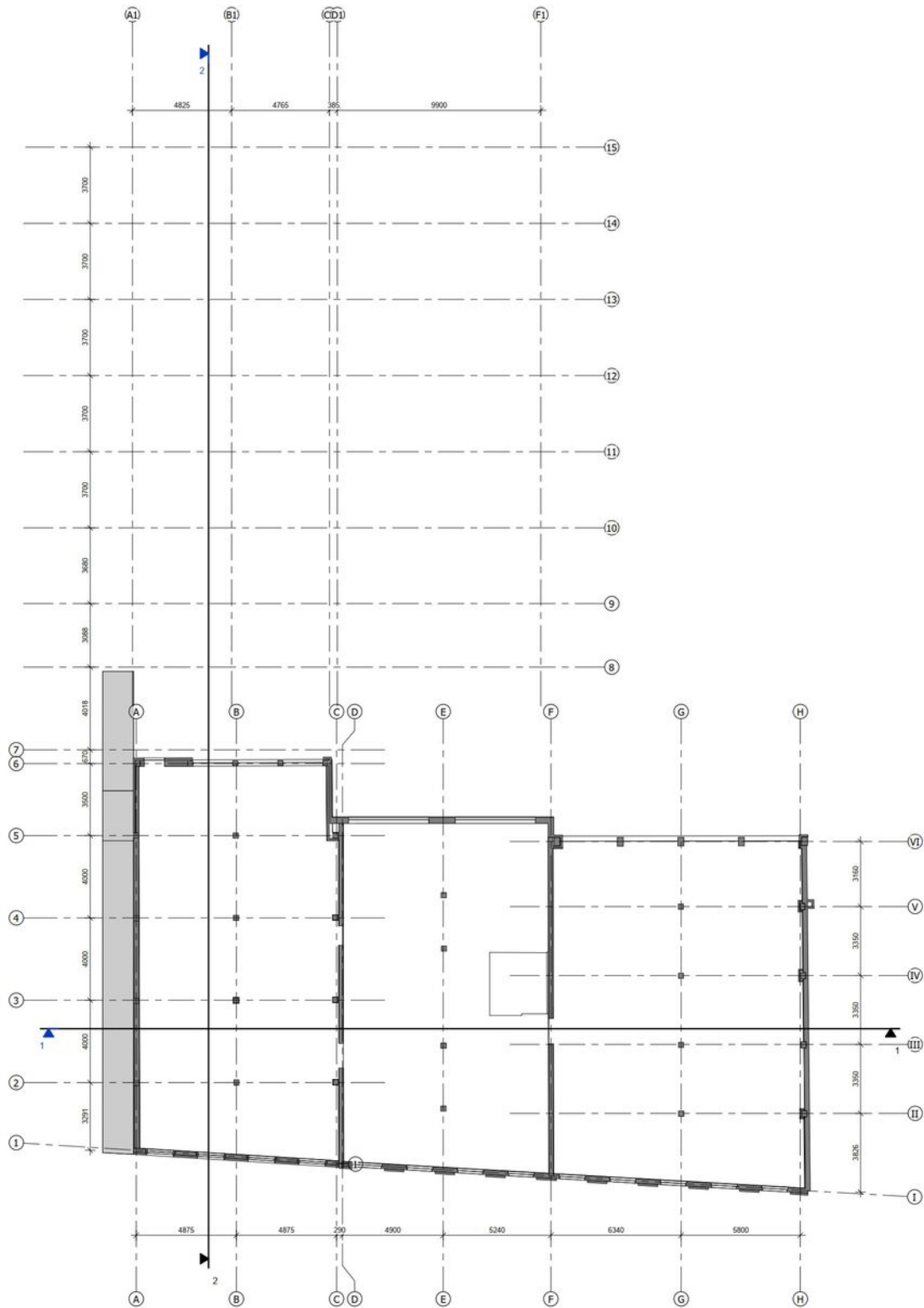
# Plattegrond 2e verdieping



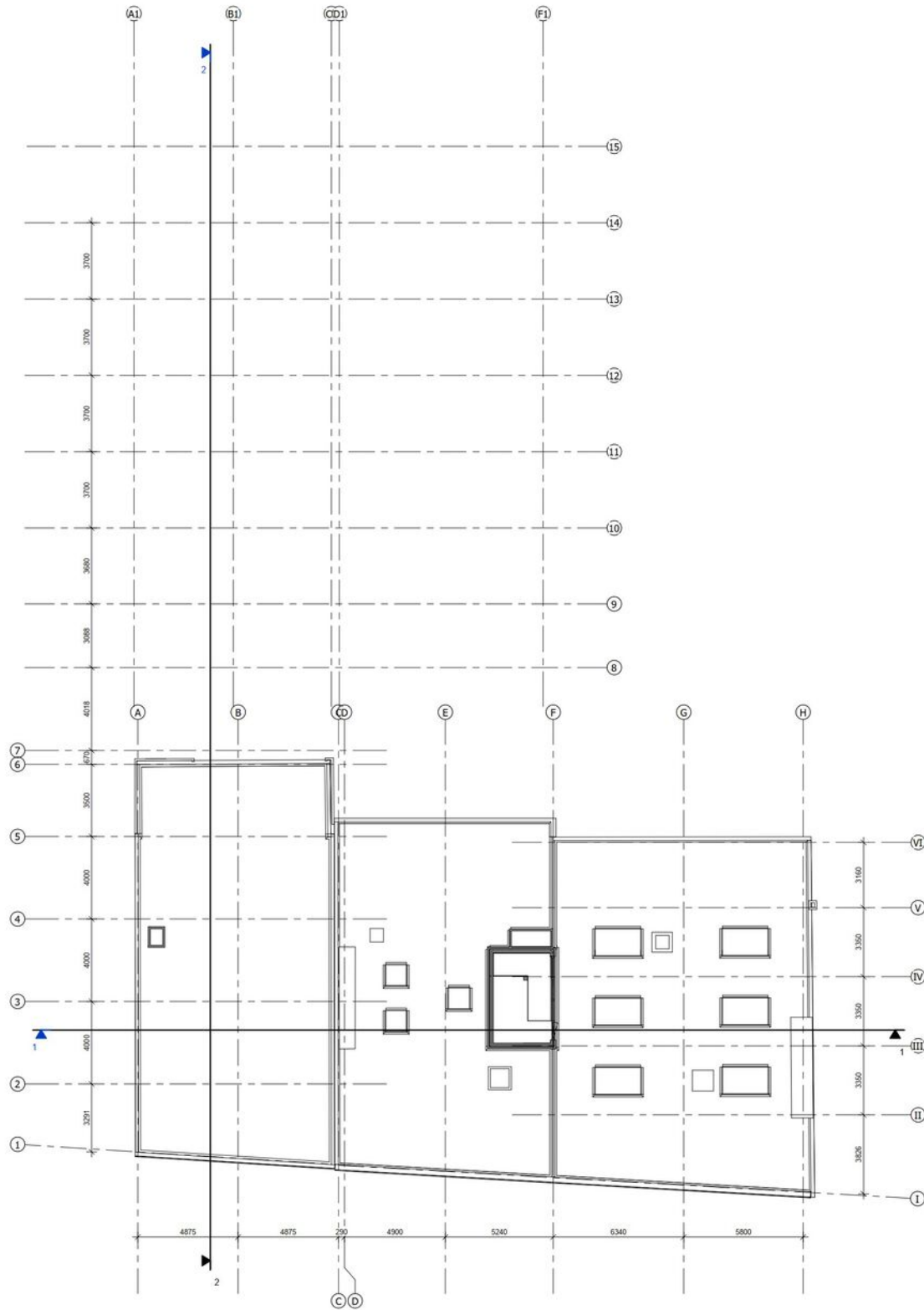
# Plattegrond 3e verdieping



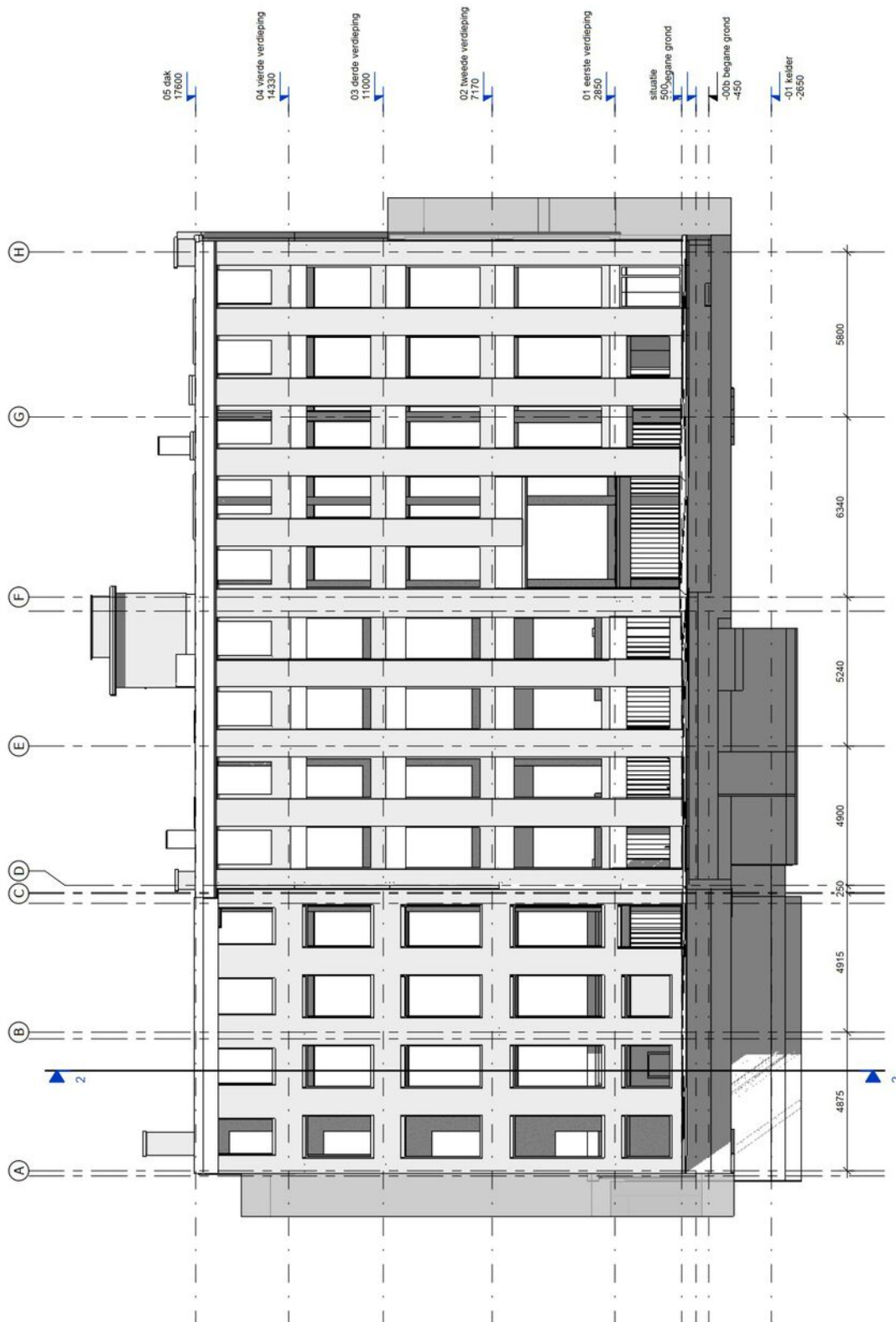
# Plattegrond 4e verdieping



# Plattegrond dakvloer



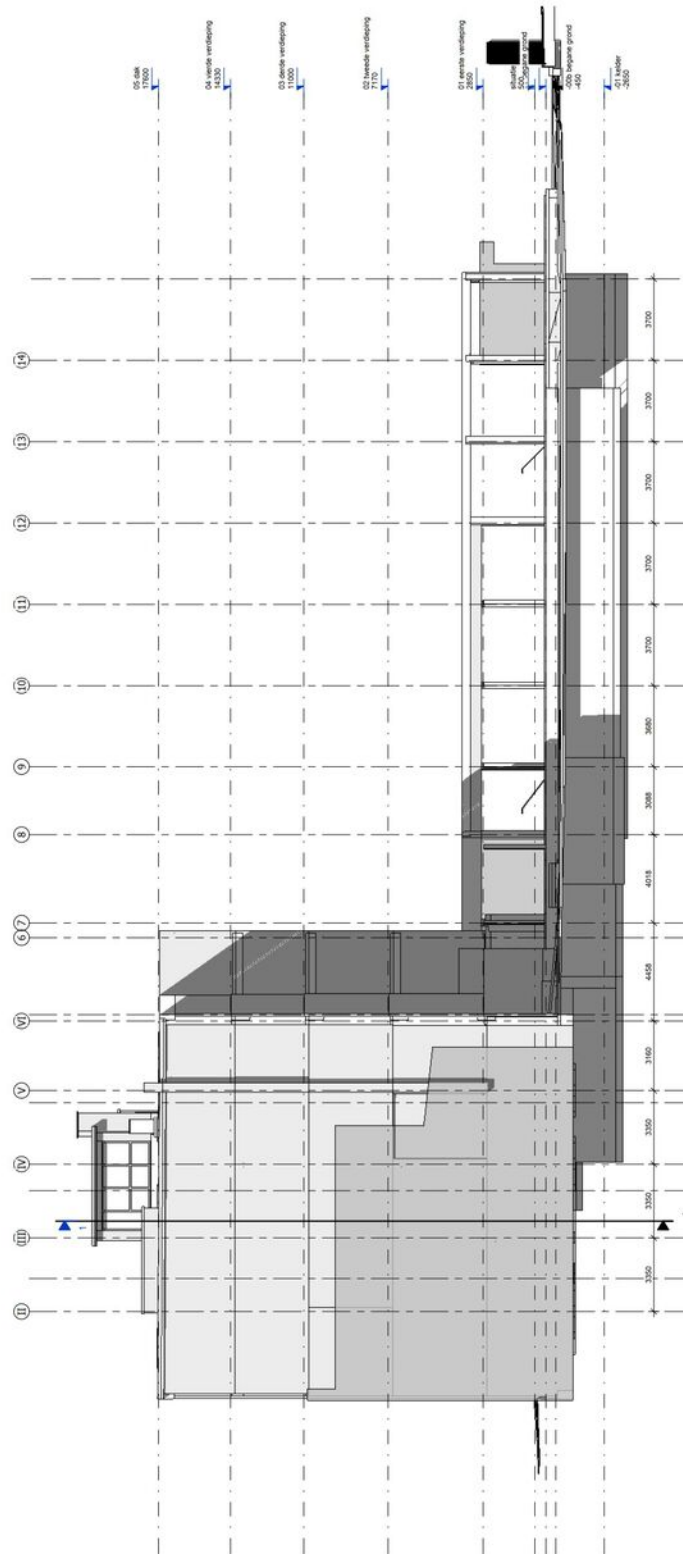
# Voorgevel bestaand



1 201\_PV\_voorgevel\_bestand  
schaal 1:100

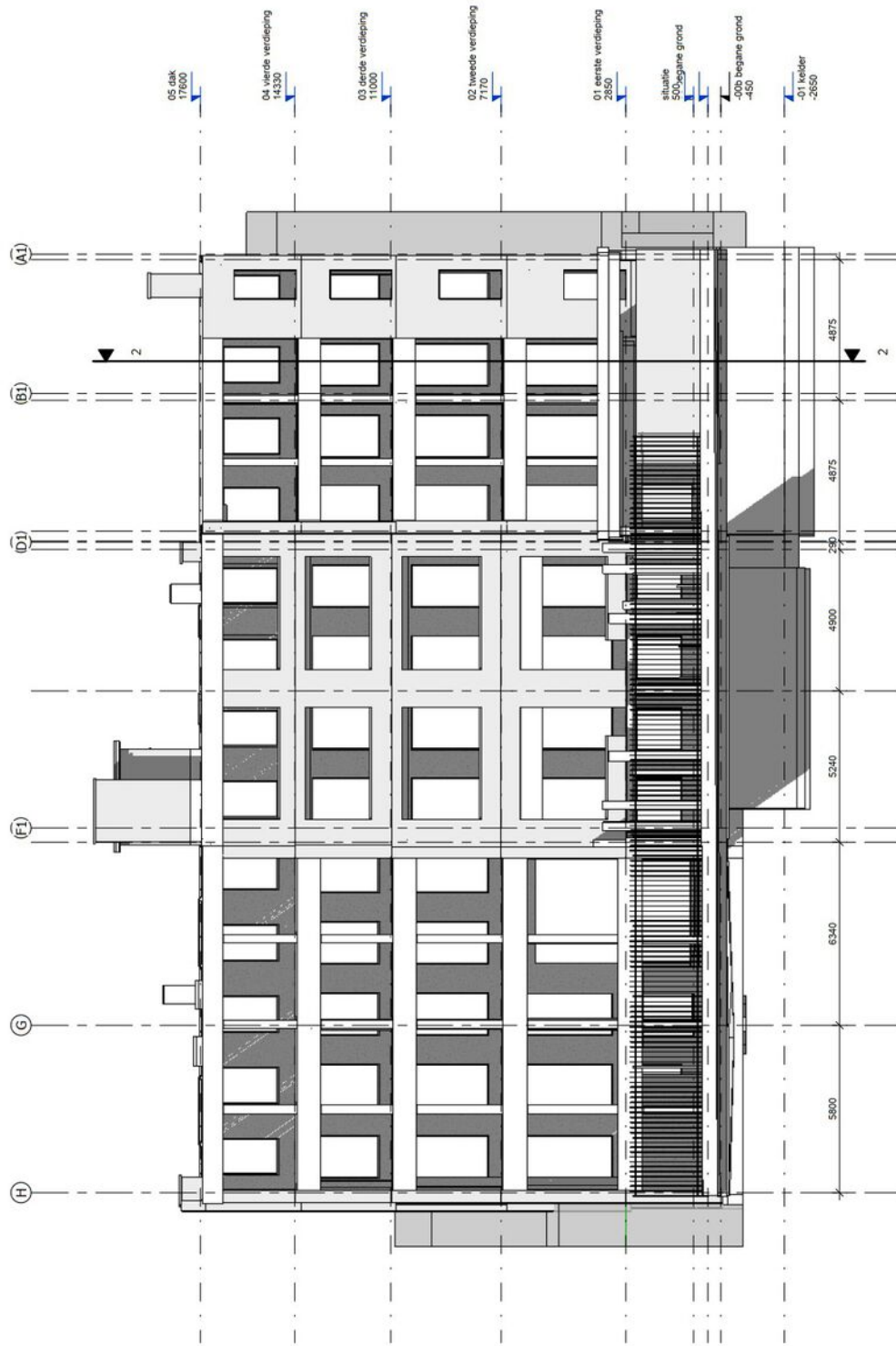


# Zijgevel rechts bestaand



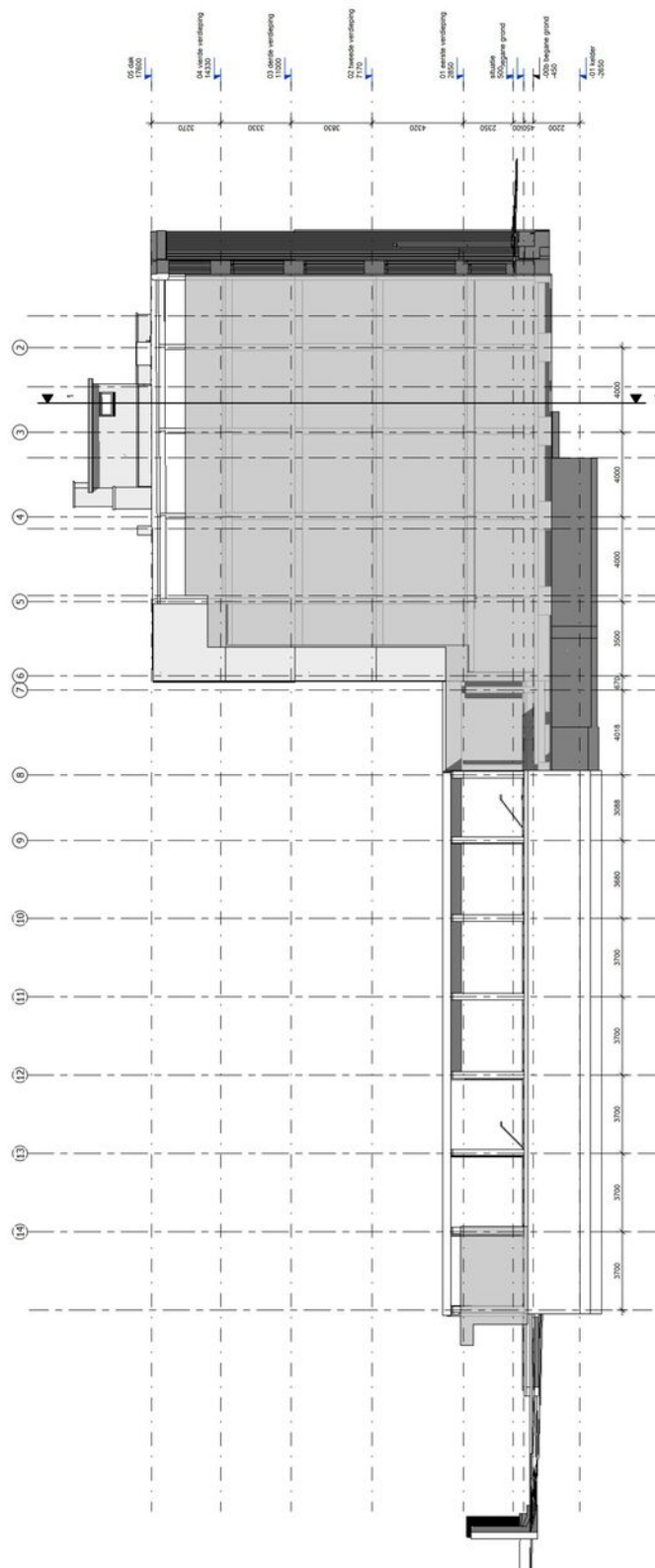
4 204\_PV\_rechter zijgevel\_bestaand  
1:100

# Achtergevel bestaand



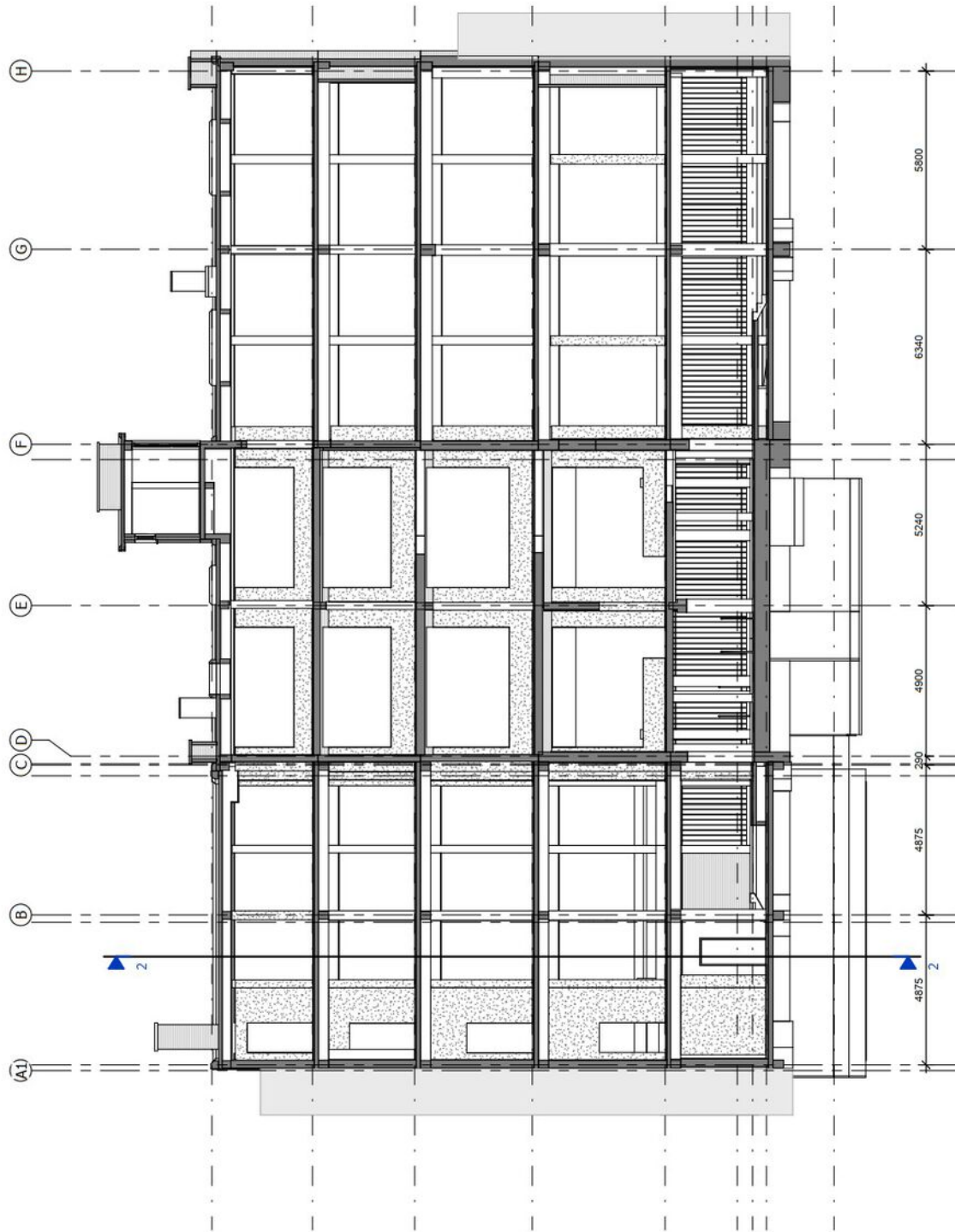
2 203\_PV\_achtergevel\_bestaand  
schaal 1:100

# Zijgevel links bestaand



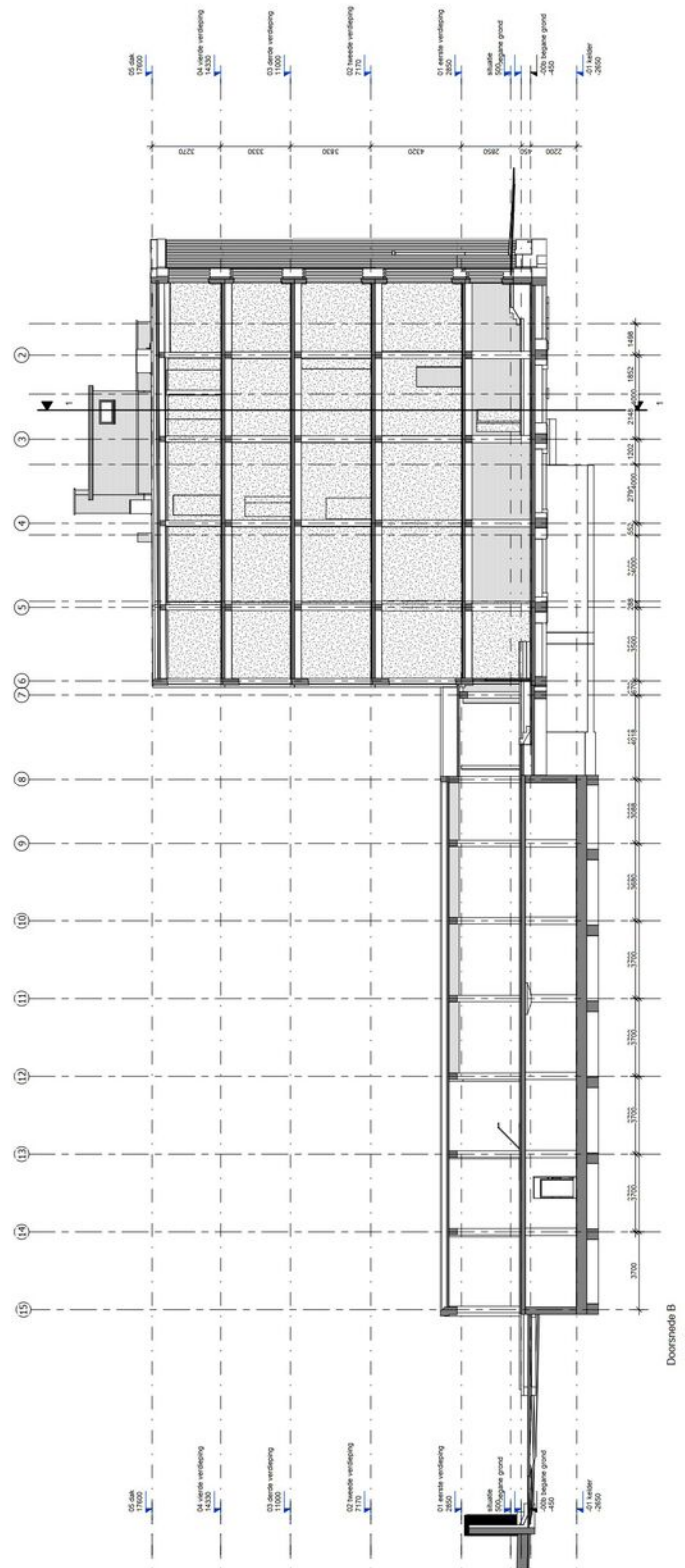
3 202\_PV\_linker zijgevel\_bestaand  
1:100

# Doorsnede A-A



Doorsnede A  
schaal 1:100

# Doorsnede B-B



# Kadastrale kaart



## Adres

Westersingel 18-20

## Gemeente

Rotterdam

## Soort

Volle eigendom

## Postcode / Plaats

3014 GP Rotterdam

## Sectie / Perceel

AF / 225, 226, 923 en 924

# Disclaimer

De verkoopinformatie 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:

Deze vrijblijvende informatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Voor de juistheid van deze informatie kan door Fakton Consultancy en Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting B.V. en haar opdracht-gever(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 Makelaars Bedrijfshuisvesting B.V. niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenaanbod. Een koopovereenkomst komt slechts tot stand door kennisgeving van een in alle opzichten (en derhalve ook op ondergeschikte punten) met een aanbod overeenkomende aanvaarding door verkoper.



# 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



**Dante van Steen**

Vastgoedadviseur  
Kantoren  
Tel: 088 424 0 160



**Caroline Sanders**

Commercieel Medewerker  
Binnendienst  
Tel: 088 424 0 120

## 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

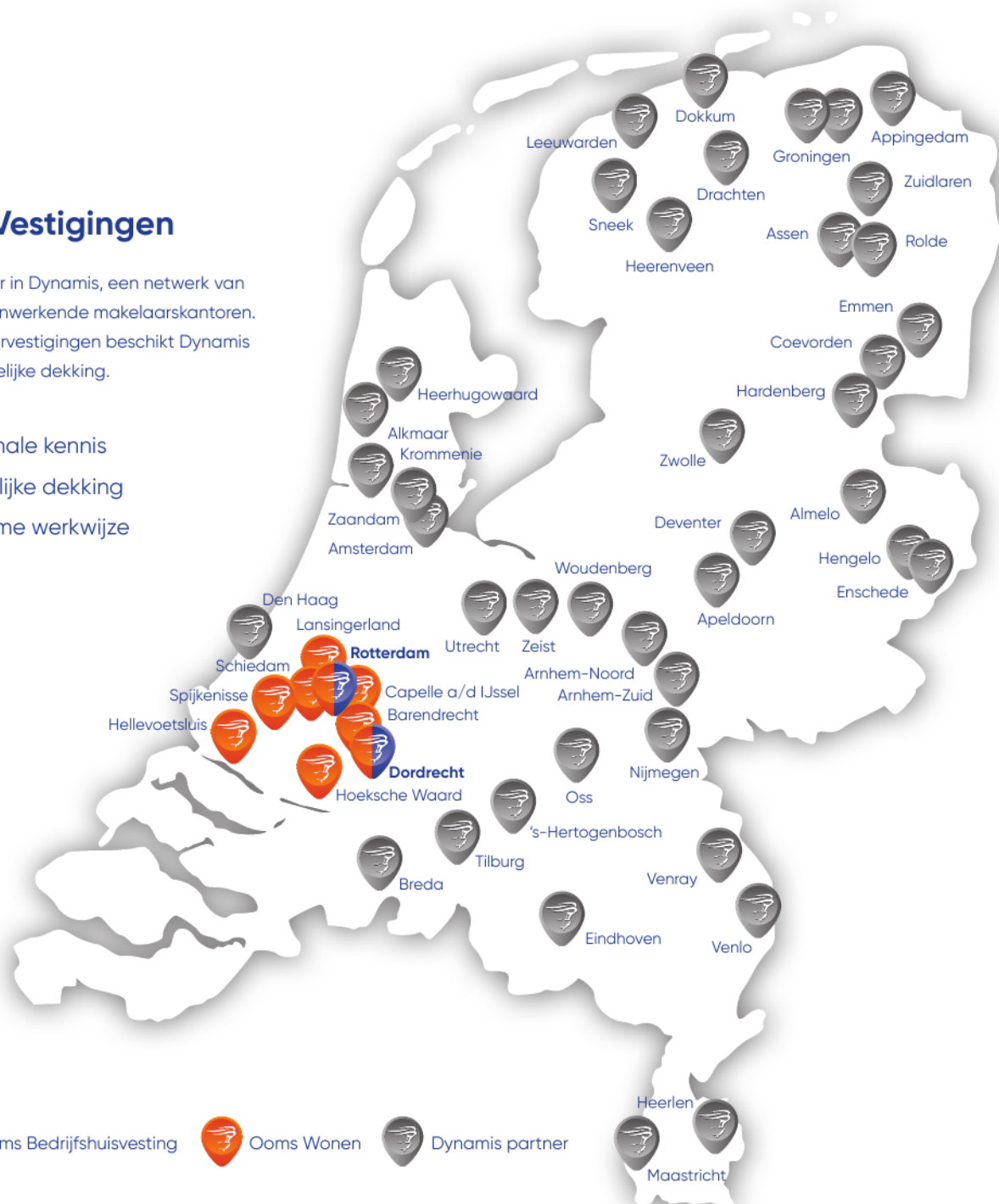
Informatie aanvragen of bezichtiging plannen? Bel: 010 - 424 8 888



# 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)



**Ooms.com**  
Makelaars