



## Smaragd ong. te Dordrecht

Ca. 1.900 m<sup>2</sup> BVO bedrijfs-/opslagruimte, ca. 160 m<sup>2</sup> BVO entresol, ca. 467 m<sup>2</sup> kantoor-/ secundaire ruimte + 27 parkeerplaatsen.

KOOPSOM OP AANVRAAG.  
HUURPRIJS OP AANVRAAG.

exclusief BTW.



# Omschrijving

## Algemeen

Beschikbaar voor verkoop komt een hoogwaardig nieuwbouw bedrijfscomplex bestaande uit een bedrijfsruimte met twee overheaddeuren, kantoorruimte en buitenterrein. De parkeerbalans gaat uit van arbeidsextensieve bedrijven (loods, opslag, transportbedrijf). Het totale oppervlakte van het kavel is ca. 3.730 m<sup>2</sup>.

Het betreft een uiterst duurzaam gebouw, wat onder meer inhoudt dat het geheel gasloos is, goed geïsoleerd is en voorzien is van 22 zonnepanelen. Indien gewenst is het aantal zonnepanelen nog uit te breiden. De energieopbrengst komt de huurder/eigenaar ten goede.

De bedrijfsruimte voldoet aan alle moderne en hoogwaardige gebruikerseisen en zal beschikken over 2 elektrisch bedienbare overheaddeuren en een heeft een beschikbare vloerbelasting van ca. 2.500 kg/m<sup>2</sup>.

# Vervolg omschrijving

## Huurprijs

Huurprijs op aanvraag.

## 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

Tien 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

Uitgangspunt is dat huurder zelf leveringscontracten sluit met nutsbedrijven voor de levering van water en elektra. Bovenop de periodiek verschuldigde huurprijs worden geen servicekosten in rekening gebracht.

## 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.

## Koopsom

Koopsom op aanvraag.

## Omzetbelasting

Het complex zal nieuw gebouwd worden en wordt door de Belastingdienst aangemerkt als nieuw vervaardigd vastgoed. Dit betekent dat de verkoop van het complex van rechtswege is belast met BTW in de zin van artikel 4 van de Wet op de Omzetbelasting.

## Koopovereenkomst

De tussen partijen gemaakte afspraken zullen worden vastgelegd in een model koopovereenkomst voor Bedrijfs onroerend goed (model 2019) zoals vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM.

## Zekerheidsstelling

Koper dient ter nakoming van zijn verplichtingen, 7 dagen na het verlopen van de ontbindende voorwaarden, een waarborgsom te storten bij de notaris, ter grootte van 10% van de koopsom.

## Staat van de onroerende zaak

De Onroerende Zaak zal aan Koper in eigendom worden overgedragen in de feitelijke en juridische staat waarin het zich ten tijde van de bezichtiging bevond, "as is, where is en voetstoots", waarbij alle zichtbare en onzichtbare gebreken volledig voor rekening en risico van Koper komen.

# Vervolg omschrijving

## Energielabel

Een afschrift van het energielabel wordt bij oplevering als bijlage aan de koopovereenkomst opgenomen.

## Datum van oplevering

Naar verwachting Q3 2025.

## Gebruik

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

## 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).

## 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

Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

# Indeling

Het complex zal bestaan uit:

Ca. 1.900 m<sup>2</sup> BVO Bedrijfsruimte op de begane grond inclusief twee overheaddeuren;

Ca. 160 m<sup>2</sup> BVO Entresol;

Ca. 95 m<sup>2</sup> BVO Kantoor- en secundaire ruimte op de begane grond;

Ca. 372 m<sup>2</sup> BVO Kantoor- en secundaire ruimte op de eerste verdieping;

27 Gemarkeerde parkeerplaatsen op eigen terrein.

Voormelde oppervlakten zijn indicatief berekend op basis van plattegrondtekeningen. Aangezien het project nog ontwikkeld zal worden, zullen de exacte metrages in een latere stadium worden vastgesteld.

Indien gewenst kan een deel van de genoemde entresol vloer als kantoorruimte aangewend en opgeleverd worden. Ook eventuele andere wensen met betrekking tot de indeling van het complex zijn bespreekbaar.

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

Direct na oplevering vanuit de nieuwbouw zal het bedrijfsobject vrij van huur en gebruik (schoon en ontruimd) worden opgeleverd, met onder andere de volgende voorzieningen:

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.

## Algemeen

- Onderheide fundering en onderheide betonvloeren;
- Opgebouwd uit een staalconstructie;
- Geïsoleerde gevelbeplating middels sandwichpanelen (RC 4,7 m<sup>2</sup> K/W);
- Aluminium kozijnen, te openen ramen en buitendeuren met heldere isolerende beglazing in de gevels;
- Houten binnenkozijnen;
- Geïsoleerd stalen dak (RC 6,3 m<sup>2</sup> K/W) met kunststof dakbedekking;
- Scheidingswand tussen het kantoor en de bedrijfsruimte uitgevoerd in sandwichpaneel;
- Eigen meterkast met aansluitingen voor water en elektra tot maximaal 3 x 35 ampère;
- 22 zonnepanelen tbv energieopwekking (360 Wp per paneel)\*;
- Doorvoer voorbereiding t.b.v. Internetaansluiting (in overleg met koper);
- Volledig betegelde sanitaire ruimten;

# Voorzieningen

## Bedrijfsruimte

- Monoliet gevulde betonvloer, vlakheidsklasse 3;
- Minimale vloerbelasting ca. 2.500 kg/m<sup>2</sup>;
- 2 elektrisch bedienbare overheaddeuren ter grootte van 4 x 4,2 m;
- Verlichting middels dimbare LED armaturen, te bedienen via bewegingssensoren;
- Bewegingssensoren;
- Vrije hoogte onderkant spant ca. 7,4 / 7,7 meter;
- Diverse krachtstroomaansluitpunten;

## Terrein

- Het terrein is verhard middels betonklinker bestrating. De langspaarvakken aan de zijkant worden uitgevoerd in graskeien;
- De parkeervakken zijn waar nodig voor bescherming van gebouw of terreininrichtingselementen voorzien van varkensruggen;
- Groenvoorziening op het terrein;
- Aanrijbeveiliging naast de overheaddeur;
- Eigen in-/uitrit;

## Kantoorruimte

- Voorgespannen kanaalplatenvloer;
- Vloerbelasting ca. 4 kN/m<sup>2</sup>;
- Aluminium kozijnen v.v. HR++ glas;
- Wanden worden v.v. vliesbehang en gesausd opgeleverd;
- Systeemplafonds inleg 60 x 60;
- Verlichting middels dimbare LED armaturen, te bedienen via bewegingssensoren;
- Vloerbedekking (stelpost € 40,-- per m<sup>2</sup>);
- Luchtverwarming en luchtkoeling middels warmtepomp;
- Luchtbehandeling middels mechanische ventilatie;
- Ingerichte pantry's vv handwasbak met warmwater voorziening middels close in boiler, vaatwasser, koelkast\*;

## Entresol

- Vloerbelasting ca. 4 kN/m<sup>2</sup>;
- Railing met laad- / los faciliteit.

# Bestemmingsplan

Bij de gemeente Dordrecht valt de onderhavige onroerende zaak in het vigerende bestemmingsplan: "Dordtse Kil" dat werd vastgesteld bij Raadsbesluit van 25 juni 2013

Op grond van artikel 4 van de planvoorschriften is de enkelbestemming van de bouwgrond: Bedrijf met deels de nadere gebiedsaanduiding "milieuzone – bedrijf t/m categorie 3.1". Daarnaast heeft deze bestemming de dubbelbestemming "waarde – archeologie – 2".

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

bedrijven;

- b. bedrijfswoningen behorende bij de onder a. bedoelde bedrijven; c. horeca;
- d. detailhandel;
- e. verkooppunt motorbrandstoffen;

voor zover het de gronden ten zuiden van de N217 (Dordtse Kil III) betreft, tevens voor:

f. verkeer;

alsmede voor:

- g. 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, te weten:

- Het perceel mag voor 65% bebouwd worden;
- De maximale bouwhoogte bedraagt 8 m / 16 m;
- Bedrijfsgebonden kantoren mogen per bedrijf ten hoogste 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte beslaan met een maximum van 3.000 m<sup>2</sup>;
- Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
- Detailhandel is niet toegestaan. Ondergeschikte detailhandel is onder bepaalde voorwaarde toegestaan (zie art. 4.4.13 van het bestemmingsplan);
- Bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder juncto artikel 2.1 lid 3 Besluit omgevingsrecht zijn niet toegestaan;
- Risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan;
- Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan;
- Buitenopslag is uitsluitend toegestaan op de

gronden waar op het oprichten van gebouwen is toegestaan en de toegelaten opslaghoogte is gelijk aan de maximum bouwhoogte van gebouwen.

In aanvulling op bovenstaande kunnen wij u melden dat er in art. 26.1.3 wel een bevoegdheid in het bestemmingsplan is opgenomen, die mogelijk maakt dat er op basis van de hieronder vermelde voorwaarden, afgeweken kan worden van de milieu categorieën.

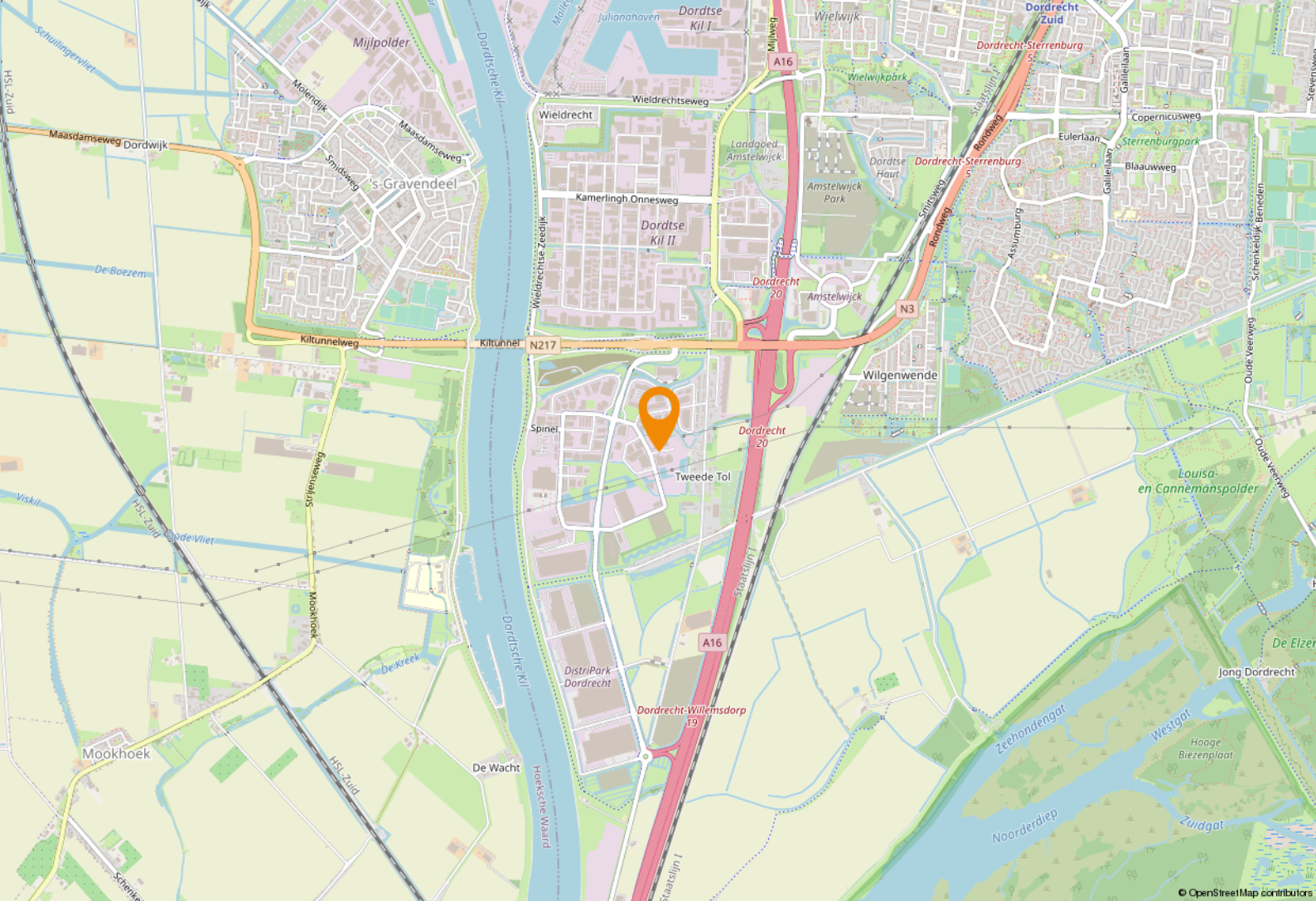
1. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 26.1.1 ten behoeve van bedrijfsactiviteiten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn vermeld, of ten behoeve van activiteiten die in een hogere categorie zijn ingedeeld.

2. Een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend:

- a. indien de betreffende bedrijfsactiviteit naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met bedrijfsactiviteiten die ter plaatse krachtens lid 26.1.1 zijn toegestaan;
- b. nadat advies is ingewonnen van de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid.

Bovengenoemde gegevens zijn verkregen via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) op 23 augustus 2022. Voor meer informatie aangaande de bestemming verwijzen wij u naar bovengenoemde website.





## Locatie

Dordtse Kil 3 is een strategisch gelegen bedrijventerrein op de as van Rotterdam-Antwerpen. Het behoort tot de meest aantrekkelijke bedrijventerreinen voor middelgrote en grote bedrijven in de Drechtsteden en de "Greater Rotterdam Area".

De regio Drechtsteden vormt de schakel tussen Rotterdam en de routes naar het zuiden en het westen met het Ruhrgebied. Auto's, schepen, treinen en vrachtwagens doorkruisen de regio op de snelwegen, spoorwegen en vaarroutes die het gebied rijk is. Het gebied is de ideale locatie voor logistieke functies, maar ook voor zakelijke dienstverlening, maritieme industrie en aanverwante bedrijvigheid. Drie elementen zijn typerend voor de Drechtsteden: de binnenstad van Dordrecht als historisch centrum met alle kenmerken van een stad uit de gouden eeuw met een belangrijke handelspositie, de landschappen van de Alblasserwaard, Hoeksche Waard en Biesbosch en natuurlijk het water met de maritieme kennis en kunde. Met deze karakteristieken tonen de Drechtsteden zich als een regio in opkomst.

### Bereikbaarheid

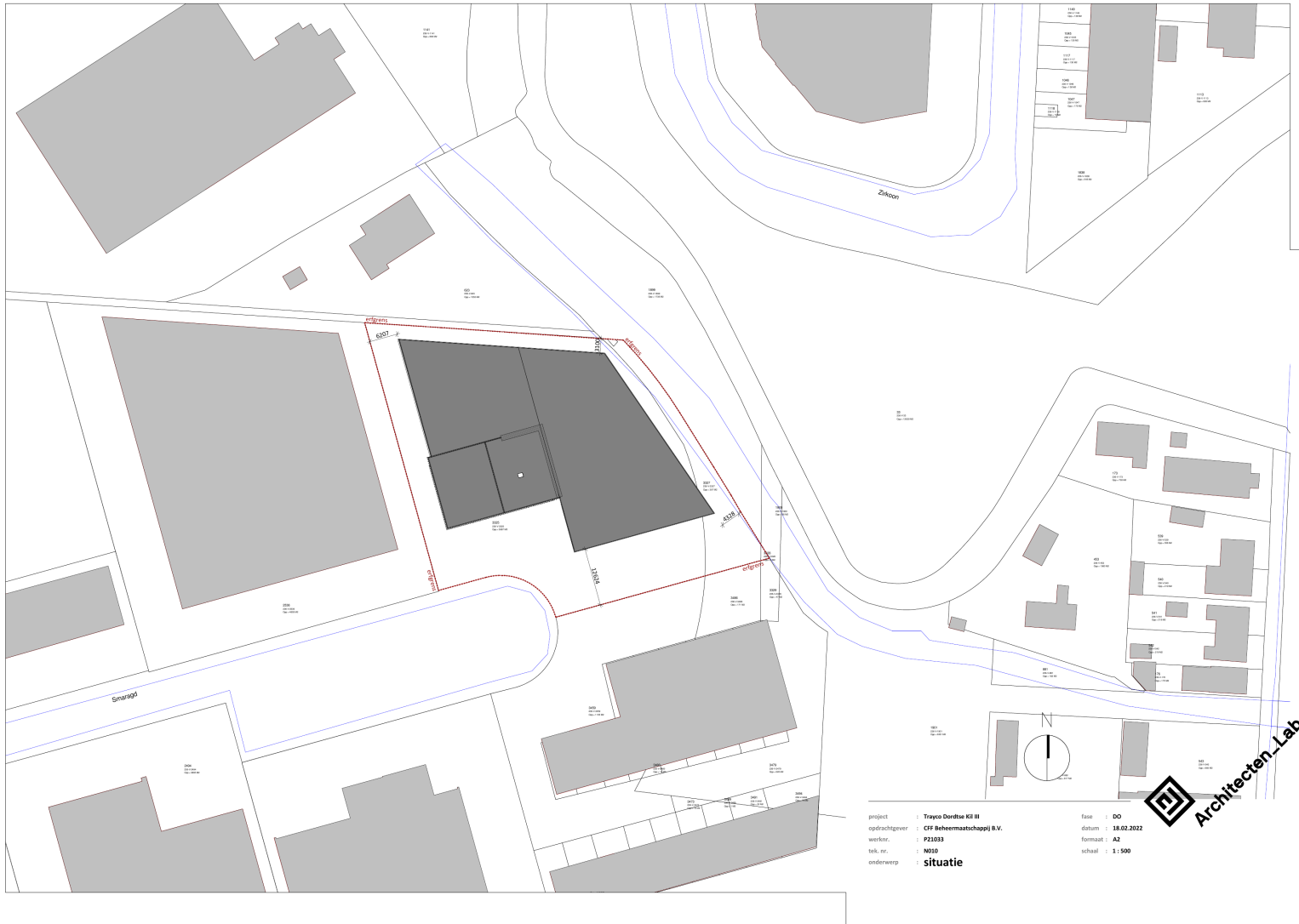
Het bedrijventerrein is goed bereikbaar per auto, via de rijksweg A16. Tevens is het bedrijventerrein ook goed te bereiken met het openbaar vervoer of op de fiets.





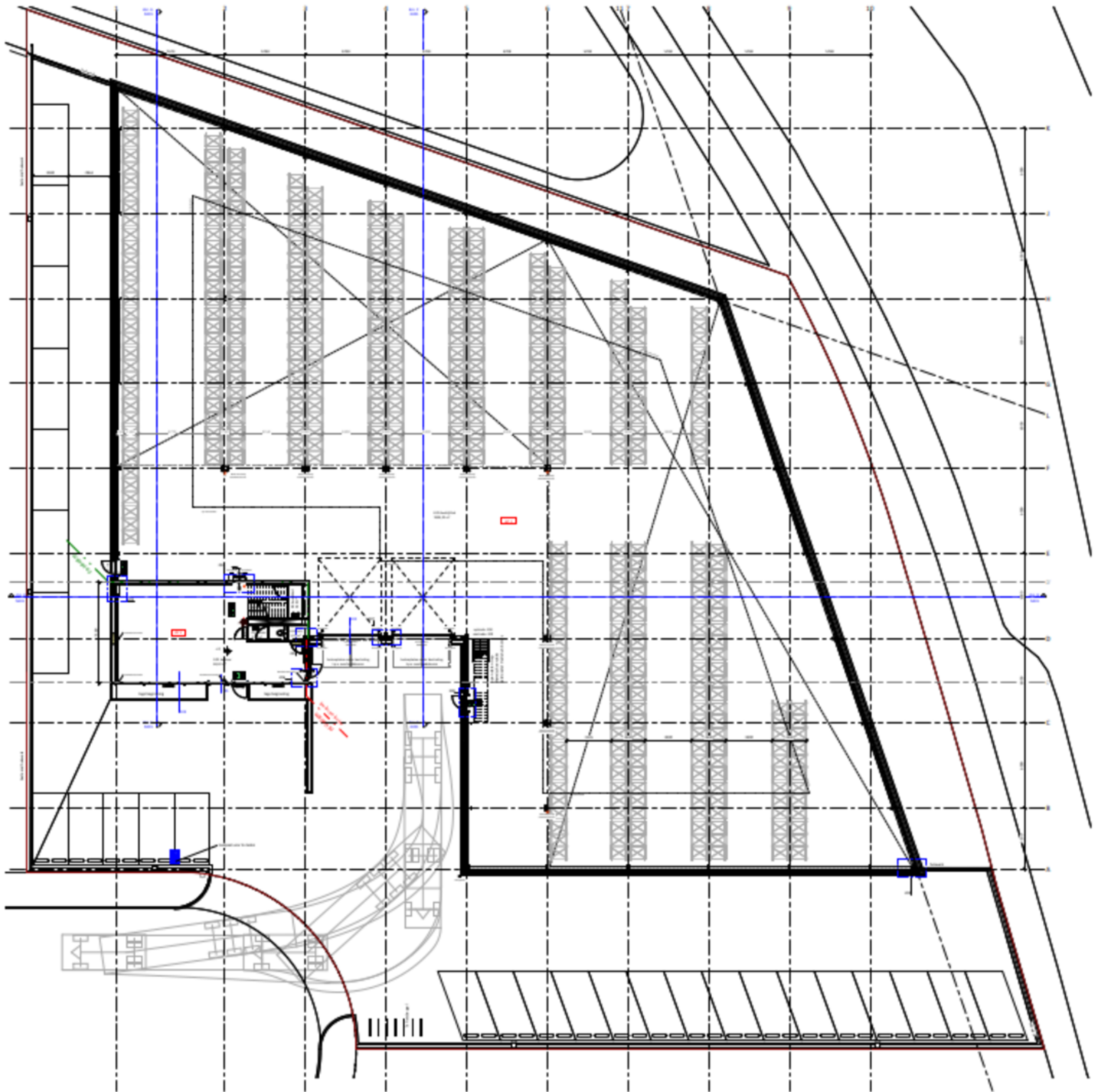


# Plattegrond situatie

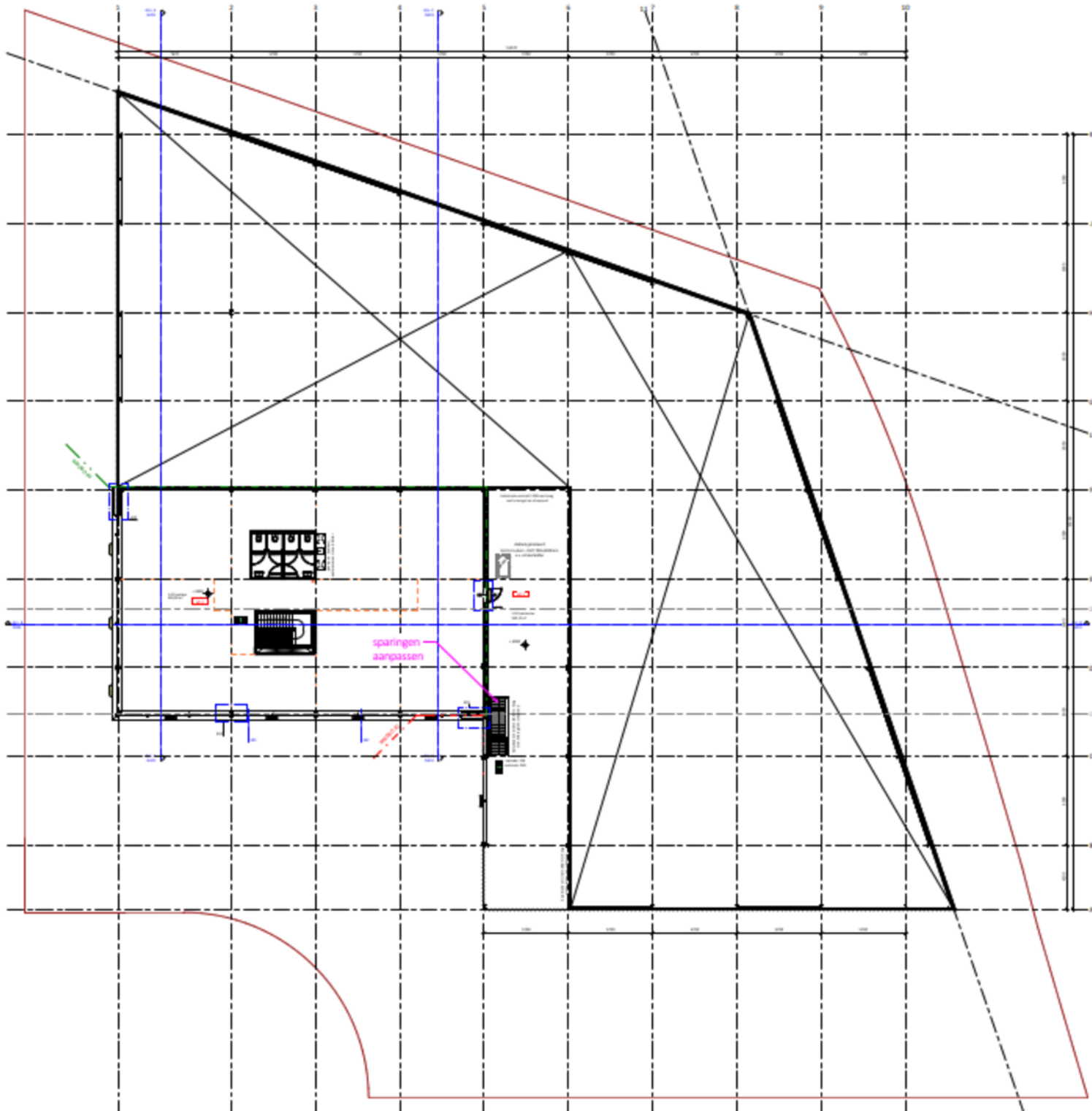




# Plattegrond begane grond

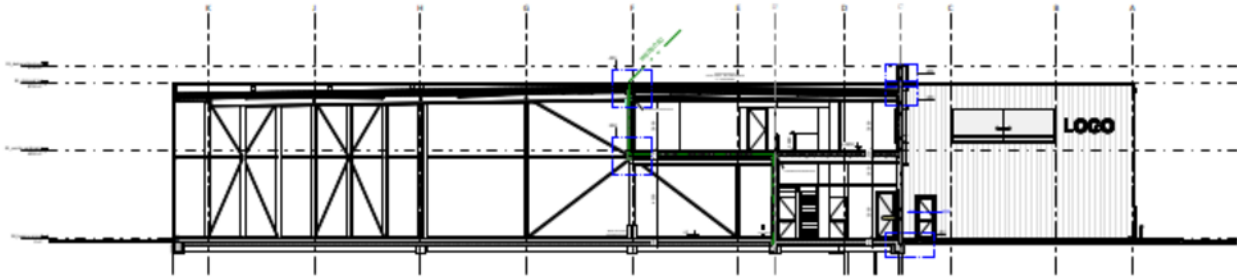


# Plattegrond eerste verdieping

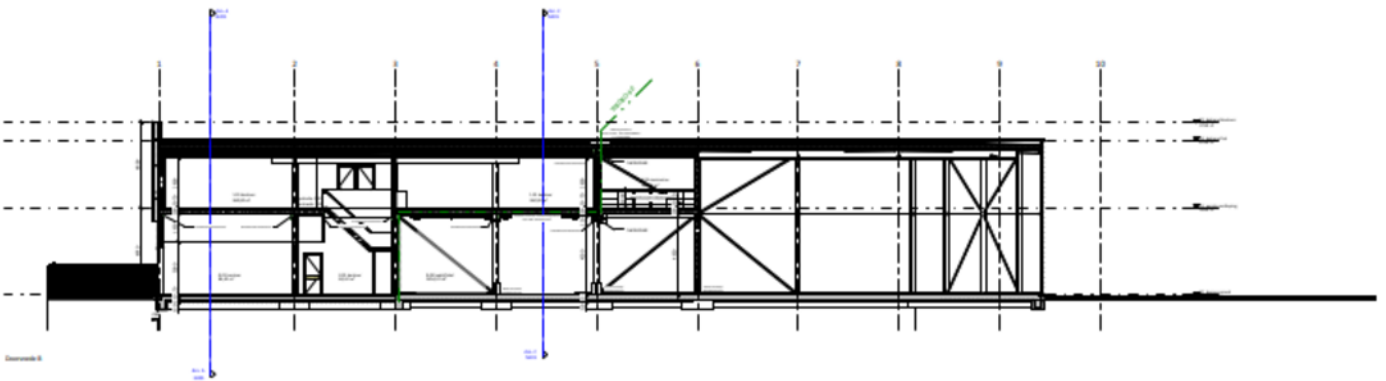




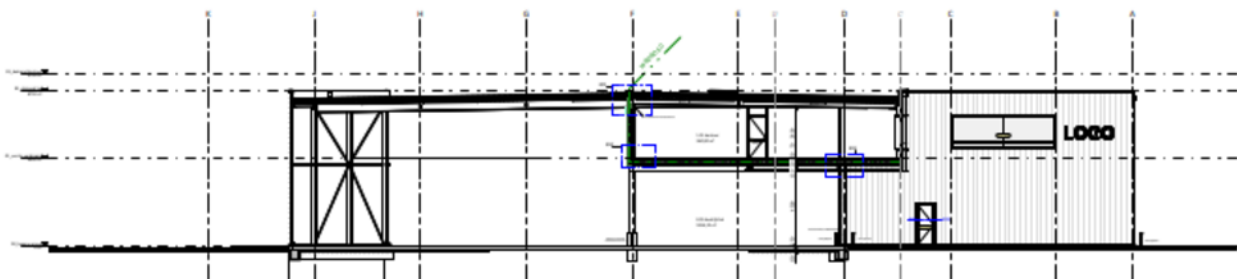
# Plattegrond doorsneden



doorsnede A

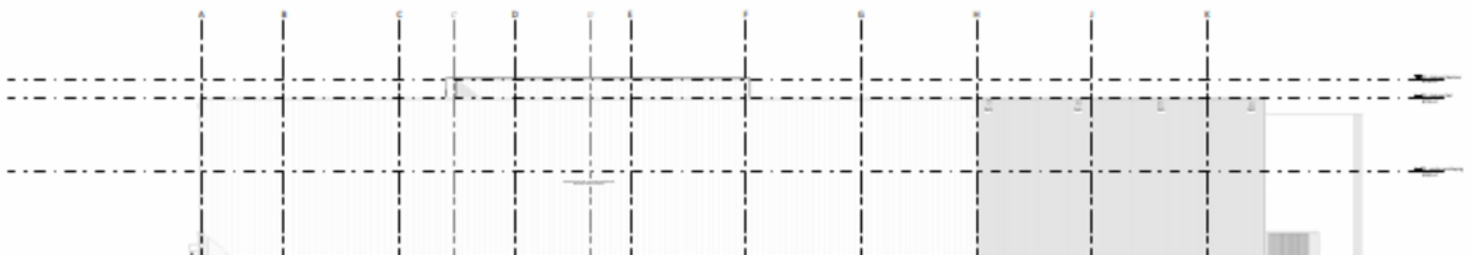
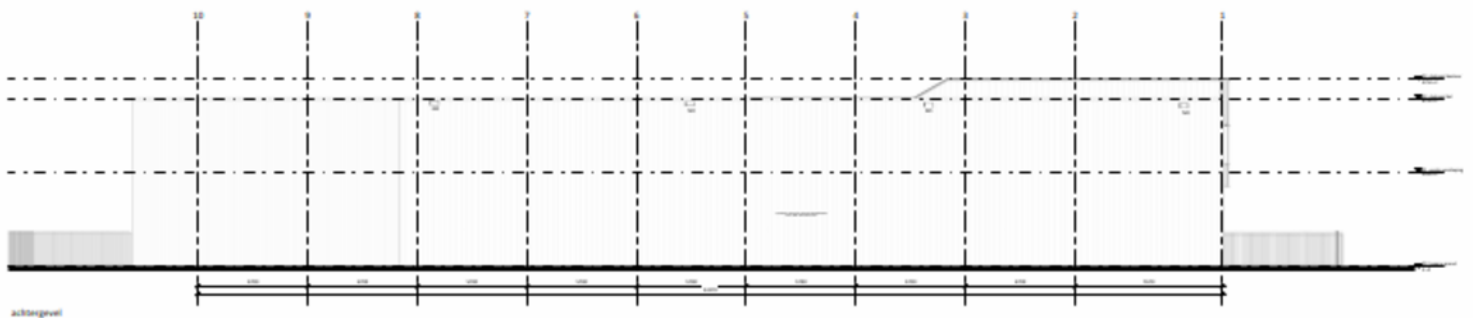
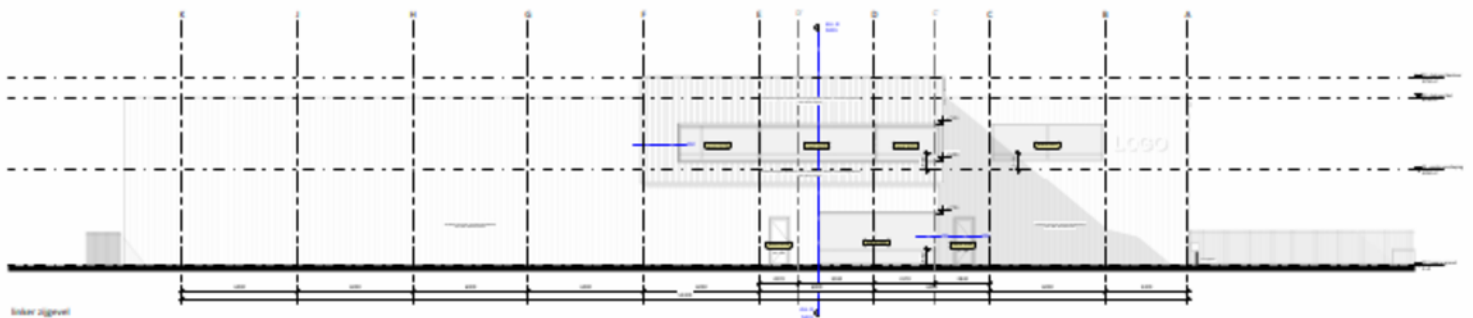
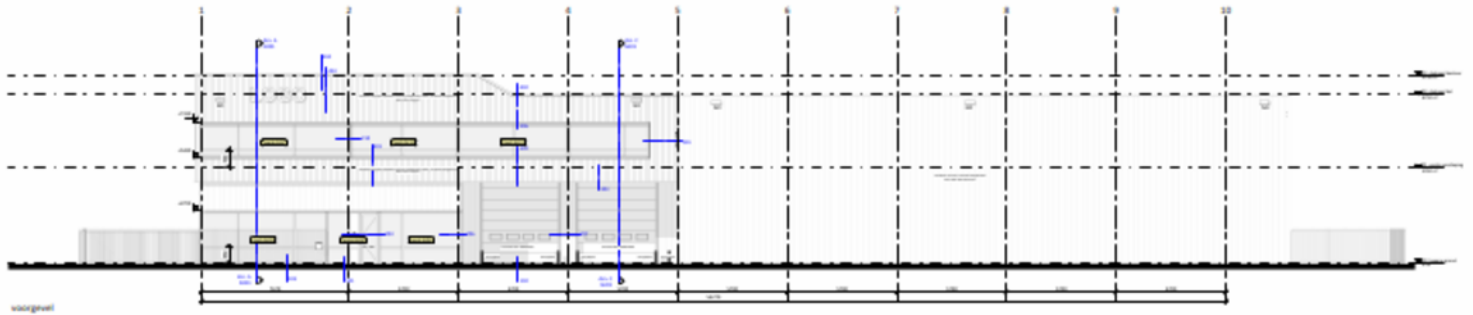


doorsnede B



doorsnede C

# Plattegrond gevelaanzichten



# 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



**Liesbeth Baris**

Vastgoedadviseur  
Bedrijfsonroerend goed  
Tel: 088 424 0 234



**Allard van den Berg**

Manager Bedrijven - Partner -  
Vastgoedadviseur  
Tel: 088 424 0 235



**Joost van der Linden**

Vastgoedadviseur  
Bedrijfshallen  
Tel: 088 424 02 58



**Sam Borges dos Santos**

Vastgoedadviseur  
Bedrijfsonroerend goed  
Tel: 088 424 0 280



**Laura Wijburg**

Commercieel Medewerker  
Binnendienst  
Tel: 088 424 0 132

## 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

# 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