

Schaapherderweg 17L, 17M, 17N  
2988 CK Ridderkerk

**vanvliet** | bedrijfsmakelaars  
& adviseurs

TE HUUR



3 geschakelde, representatieve bedrijfs-/kantoorruimten op bedrijventerrein Cornelisland

# Schaapherderweg 17L, 17M, 17N | Ridderkerk

In 2019 gerealiseerde representatieve bedrijfs-/kantoorruimten, uitstekend gelegen langs de Schaapherderweg op bedrijventerrein Cornelisland in Ridderkerk.

Het object bestaat uit drie naast elkaar gelegen units aan de Schaapherderweg 17L, 17M en 17N. De units zijn afzonderlijk te huur, maar kunnen desgewenst ook in combinatie worden afgenomen, waarbij koppeling van twee units of of alle drie de units reeds gerealiseerd is.

De bedrijfsruimten beschikken over een gangbaar metrage met luxe kantoorruimte op de begane grond en een betonnen verdiepingvloer met raampartijen aan de voorzijde.

## Locatie:

Bedrijventerrein Cornelisland is het nieuwste in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein in Ridderkerk, op de grens van Barendrecht en Rotterdam.

Het bedrijventerrein ligt direct aan de op- en afritten van Knooppunt Ridderkerk, waar de rijkswegen A15 (Europoort-Rotterdam-Gorinchem) en A16 (Rotterdam-Dordrecht-Breda) tezamen komen. Het terrein is goed zichtbaar vanaf rijksweg A15 en A16.

Het terrein is gelegen achter de woonboulevard Cornelisland in Barendrecht. Op het bedrijventerrein zijn reeds gevestigd Transportonderneming A. Hak, het distributiecentrum van PostNL, MAN Truckservice en diverse bedrijfsverzamelgebouwen.





### **Afmetingen:**

#### Schaapherderweg 17L, Ridderkerk

- bedrijfsruimte : ca. 192 m<sup>2</sup>;
- kantoorruimte : ca. 42 m<sup>2</sup>;
- betonnen verdiepingsvloer : ca. 43 m<sup>2</sup>;
- entresolvloer : ca. 132 m<sup>2</sup>.

#### Schaapherderweg 17M, Ridderkerk

- bedrijfsruimte : ca. 192 m<sup>2</sup>;
- kantoorruimte : ca. 42 m<sup>2</sup>;
- betonnen verdiepingsvloer : ca. 43 m<sup>2</sup>.

#### Schaapherderweg 17N, Ridderkerk (hoekunit)

- bedrijfsruimte : ca. 207 m<sup>2</sup>;
- kantoorruimte : ca. 78 m<sup>2</sup> (in twee lagen);
- betonnen verdiepingsvloer : ca. 90 m<sup>2</sup>.

De units aan de Schaapherderweg 17L, 17M en 17N zijn afzonderlijk te huur. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om twee aaneengesloten units te combineren of alle drie de units samen te voegen tot één grotere bedrijfs en kantoorruimte.

### **Parkeren:**

- Schaapherderweg 17L, Ridderkerk : 4 parkeerplaatsen;
- Schaapherderweg 17M, Ridderkerk : 4 parkeerplaatsen;
- Schaapherderweg 17N, Ridderkerk : 6 parkeerplaatsen.

### **Bestemming:**

Bedrijfsdoeleinden t/m categorie 3.1.

Garagebedrijven c.q. auto-gerelateerde bedrijven zijn niet toegestaan.

### **Energie-label:**

Schaapherderweg 17N, Ridderkerk : energielabel C

Schaapherderweg 17L en 17M hebben een kantoorruimte kleiner dan 50 m<sup>2</sup> en zijn derhalve niet energielabelplichtig.

### **Bouwaard/algemeen per unit:**

- onderheide fundering en betonvloeren;
- opbouw staalconstructie;
- betonnen verdiepingsvloeren;
- gevels betonplint, 'betonlook' kader, keramische gevelplavuizen, geïsoleerde metalen gevelbeplating en luifel;
- aluminium kozijnen, ramen, puien en buitendeuren;
- unitscheidende wanden kalkzandsteen;
- kantoor metalstudwanden, houten binnendeurkozijnen met stompe deuren;
- geïsoleerd staaldak met bitumineuze dakbedekking;
- meterkast met aansluitingen voor gas, water en elektra;
- brandblusmiddelen.

### **Voorzieningen/specificaties per unit:**

#### Bedrijfsruimte:

- monoliet afgewerkte betonvloer, maximale vloerbelasting 1.500 kg/m<sup>2</sup>;
- vrije hoogte onder de staalconstructie ca. 7,00 meter;
- vrije hoogte op de betonnen verdiepingsvloer ca. 3,00 meter;
- stalen trap naar kantoorverdieping;
- LED-verlichtingsarmaturen onder het staaldak;
- lichtstraat;
- diverse wandcontactdozen;
- verwarming middels direct gestookte heater;
- elektrisch bedienbare overheaddeur van ca. 3,35 meter breed en ca. 4,5 meter hoog;
- aanrijdbeveiliging naast de overheaddeur;
- de hoekunit beschikt over een extra betonnen verdiepingsvloer met ramen;
- uitstortgootsteen.

#### Entresolvloer:

- houten entresolvloer met een maximaal vloerbelasting van 350 kg/m<sup>2</sup>;
- led verlichting onder de entresolvloer;
- pallet opstelplaats.

#### Kantoor:

- systeemplafonds met LED-verlichtingsarmaturen;
- vrije hoogte onder het systeemplafond ca. 2,70 meter;
- wanden afgewerkt met gesausd glasweefsel;
- wandgoot en voldoende wandcontactdozen;
- verwarming middels c.v.-installatie en vloerverwarming;
- luxe pantry met onder- en bovenkastjes en met koelkast en vaatwasser;
- luxe betegelde toiletruimte met wandcloset, fonteintje en mechanische ventilatie.

#### **Reclamevoering:**

Reclamevoering mogelijk op het aanwezige raster. Uitsluitend in overleg met en na goedkeuring van eigenaar/verhuurder.

#### **Huurprijzen:**

- Schaapherderweg 17L, Ridderkerk : € 2.950,- per maand;
  - Schaapherderweg 17M, Ridderkerk : € 2.675,- per maand;
  - Schaapherderweg 17N, Ridderkerk : € 3.500,- per maand;
- Huurprijzen zijn exclusief servicekosten exclusief BTW.

#### **Servicekosten:**

Per maand wordt per unit € 90,- exclusief BTW in rekening gebracht als voorschot op onderstaande leveringen en diensten:

- jaarlijkse controle c.v.-installatie;
- jaarlijkse controle heater;
- jaarlijkse controle overheaddeur;
- jaarlijkse dakinspectie;
- jaarlijkse controle brandblusmiddelen;
- periodiek onkruidbestrijding;
- periodiek Scope-10 keuring inclusief herstelkosten;
- periodiek (1x per 6 weken) glasbewassing buitenzijde;
- 5% administratiekosten.

#### **Ondernemersfonds:**

De gemeente Ridderkerk heeft per 1 januari 2026 een ondernemersfonds opgericht. De ondernemers die in het gebied gevestigd zijn bepalen gezamenlijk op welke manieren het fonds zal worden ingezet. Het fonds kan onder andere worden gebruikt om de leefbaarheid, veiligheid en/of uitstraling van het bedrijventerrein te verbeteren.

De kosten van dit ondernemersfonds bedragen per 1 januari 2026 € 35,- per € 100.000,- WOZ-waarde per jaar. Vanuit de Gemeente worden deze kosten bij de verhuurder in rekening gebracht. De kosten worden door verhuurder doorbelast aan huurder.

#### **Huurperiode:**

In nader overleg.

#### **Huurbetaling:**

De huurbetaling dient per maand vooruit plaats te vinden middels automatische incasso.

#### **Huurverhoging:**

Jaarlijks, voor het eerst 1 jaar na huuringangsdatum, conform de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de Consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI-alle huishoudens (2025 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

#### **Huurovereenkomst:**

De te sluiten huurovereenkomst zal worden opgemaakt op basis van het ROZ-model (Raad van Onroerende Zaken) kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW, vastgesteld 05-03-2025 met bijbehorende Algemene Bepalingen gedeponneerd bij de griffie van de Rechtbank te Den Haag en op 10-04-2025 aldaar ingeschreven onder nummer 8/2025.

#### **Zekerheidstelling:**

Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van een kwartaalverplichting huur inclusief servicekosten inclusief BTW.

**Omzetbelasting:**

De huurprijs wordt belast met de geldende omzetbelasting. Huurder en verhuurder opteren voor een BTW-belaste verhuur. Indien op basis van de nieuwe BTW-wetgevingsvoorstelling huurder niet meer aan het criterium meer dan 90% BTW-belaste prestaties verricht voldoet, en zodoende het verzoek om BTW-belaste verhuur niet geaccepteerd wordt, dan zal de huurprijs worden verhoogd met een nader door verhuurder vast te stellen percentage.

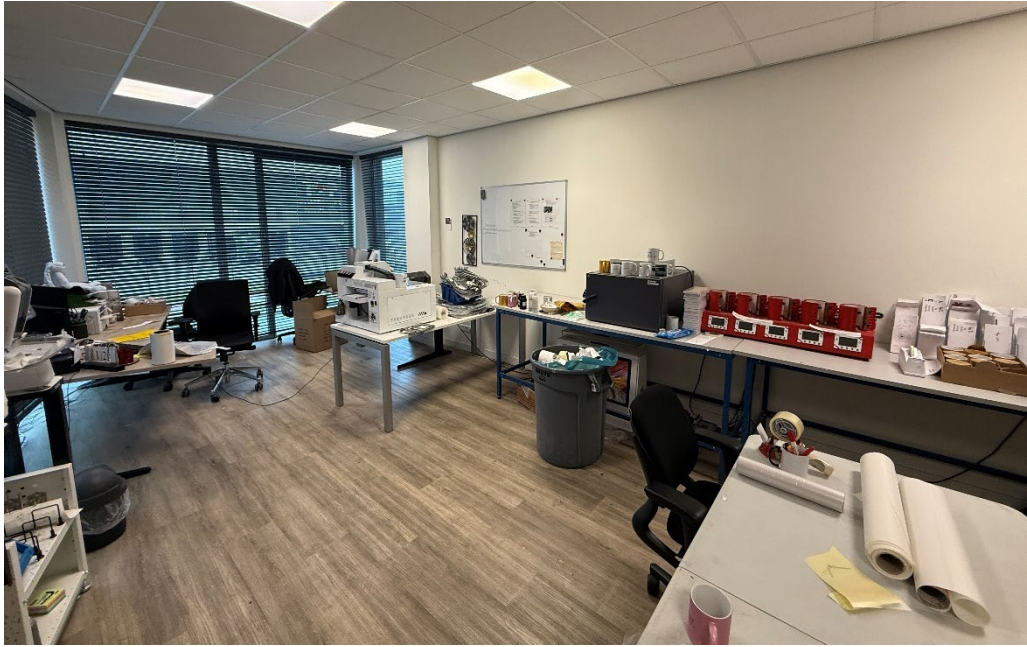
**Oplevering:**

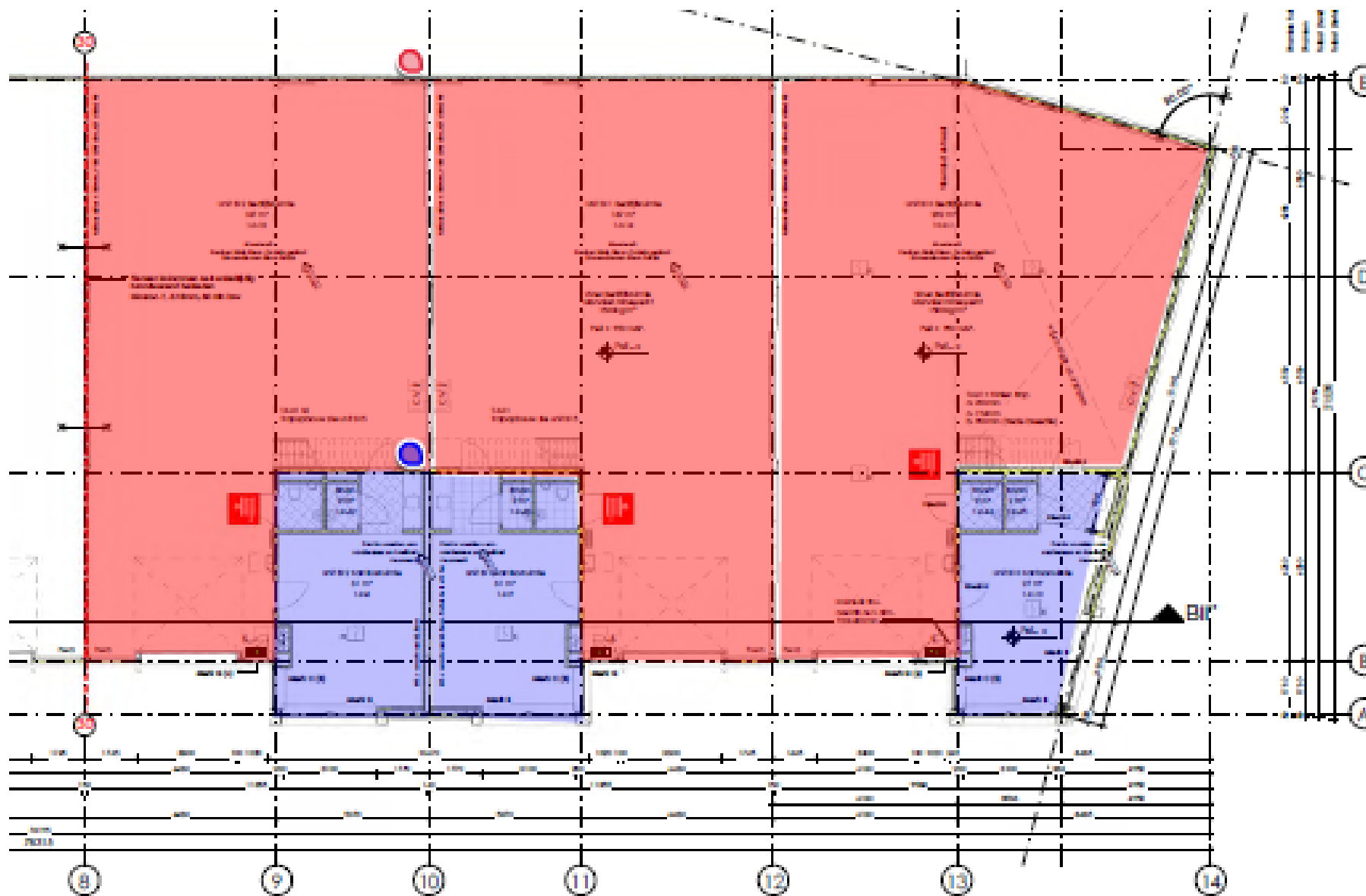
In overleg.



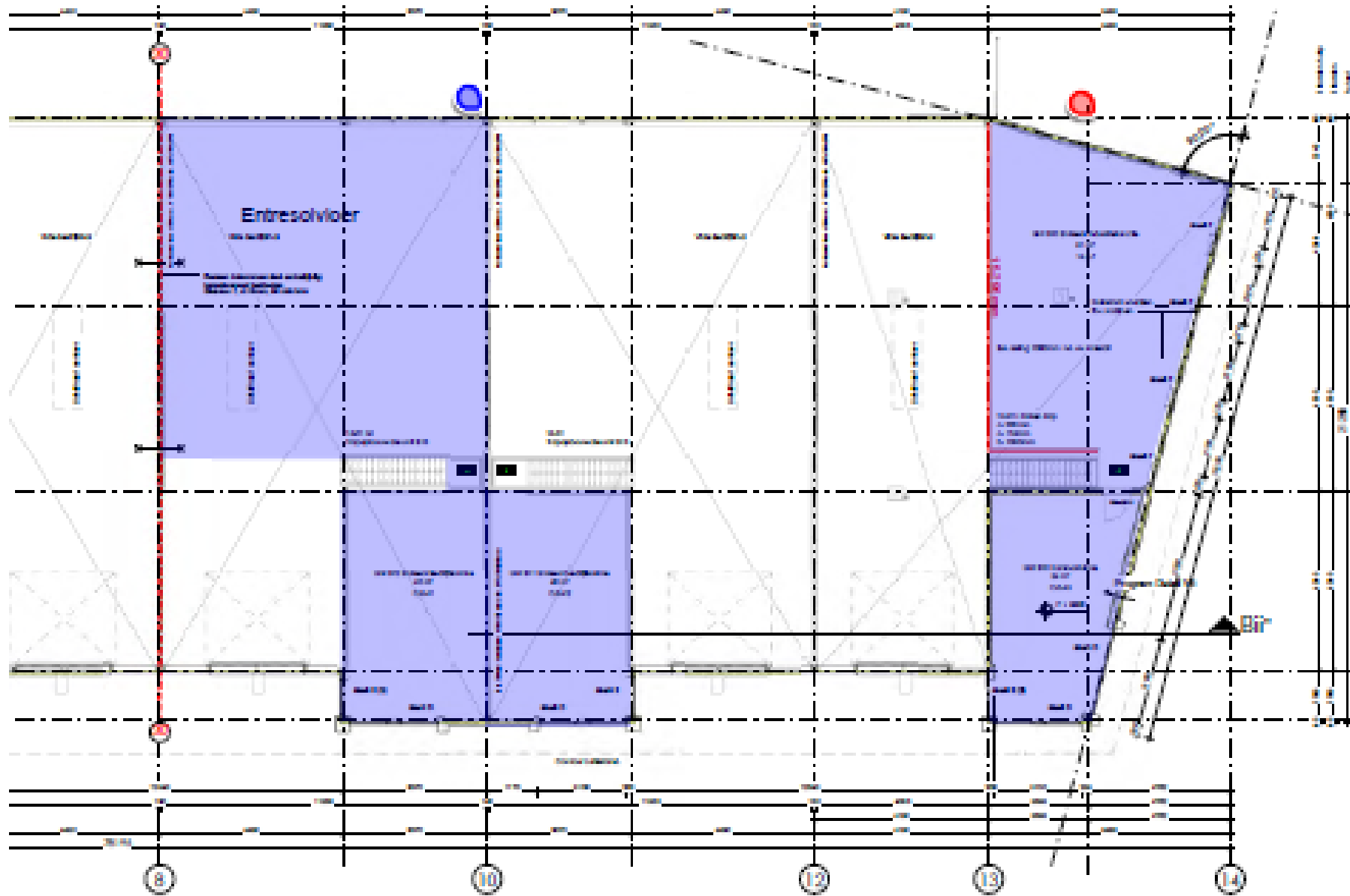


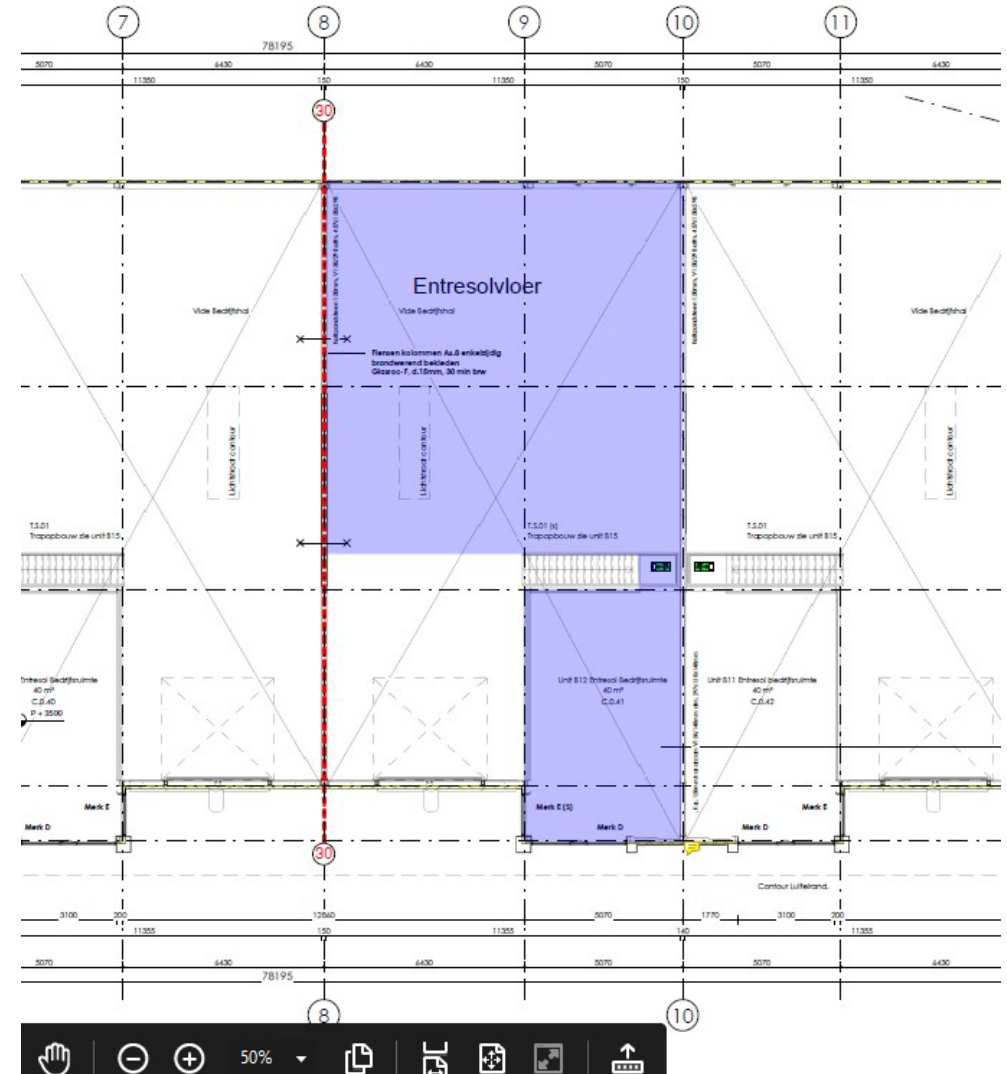
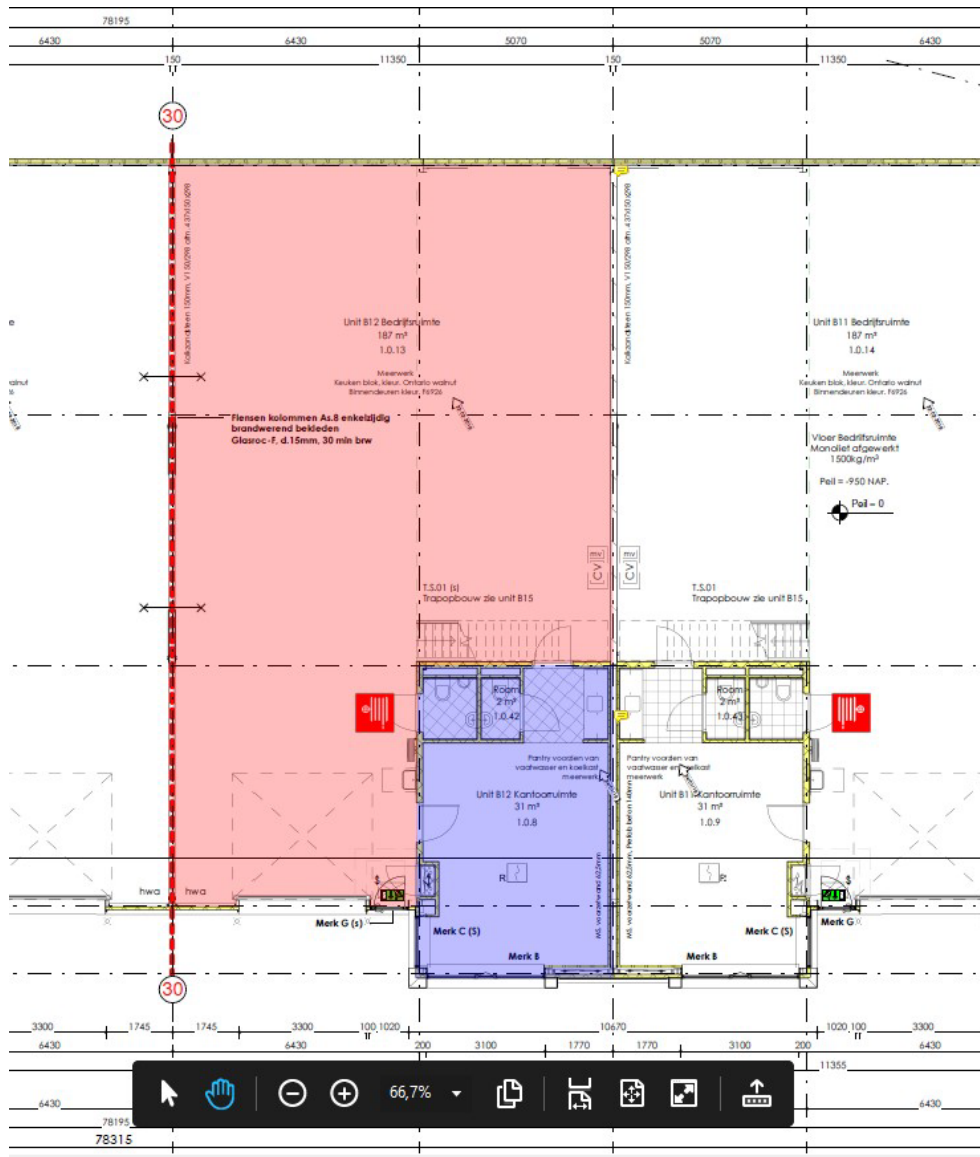




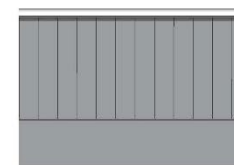
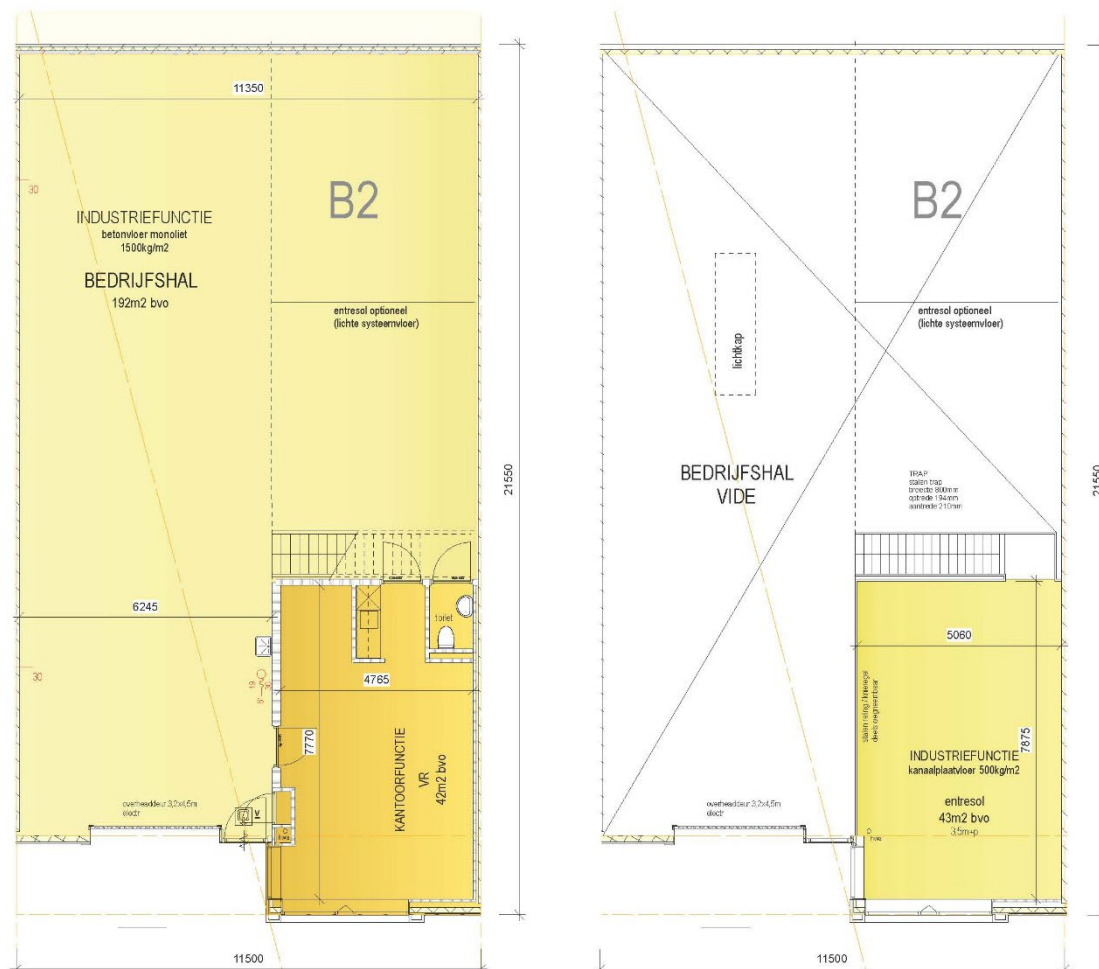


Tek. 010 Situate





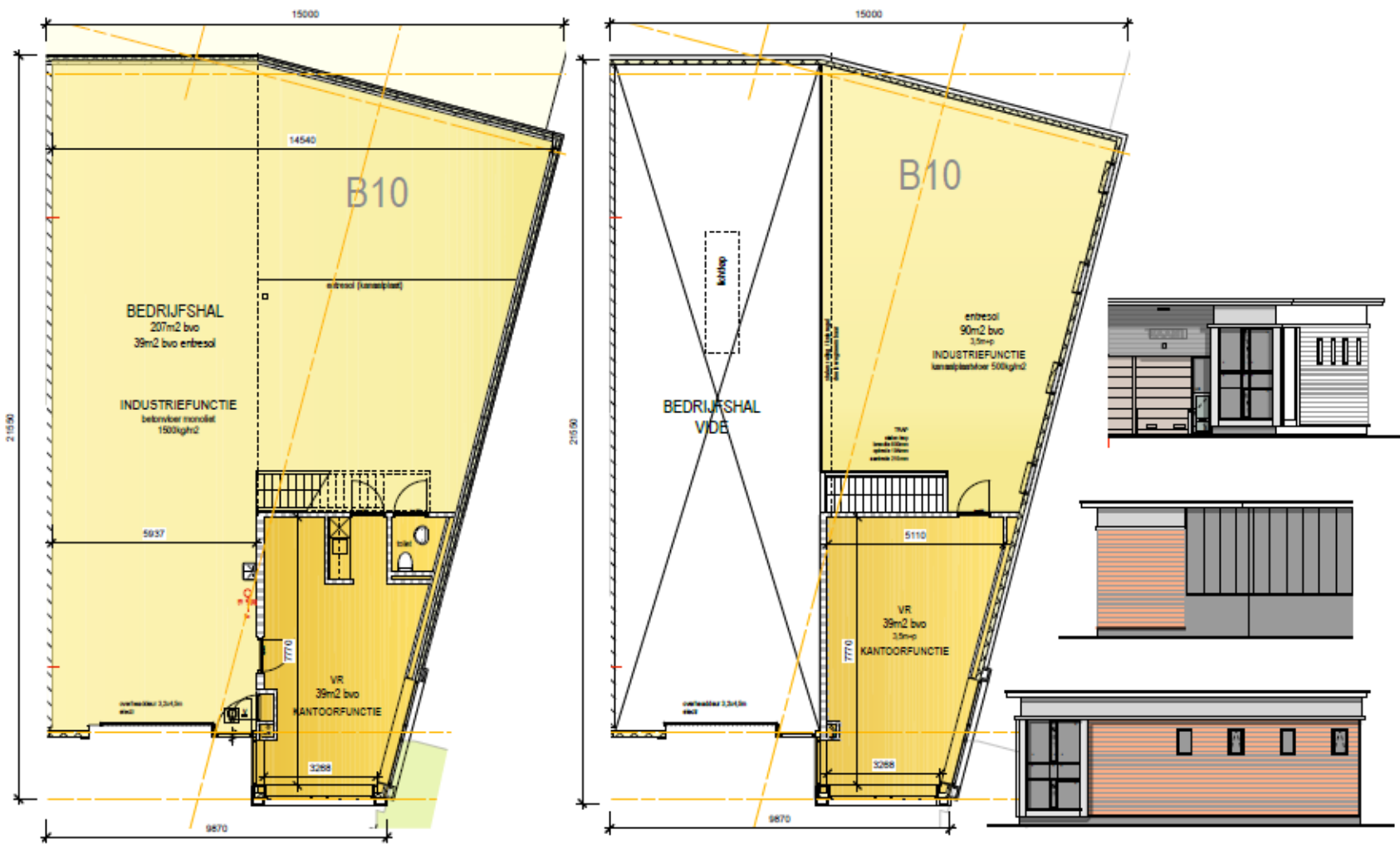
Schaapherderweg 17L



**UNIT TYPE B**  
**B.GROND EN VERDIEPING**  
**UNIT B2,B4,B6,B8,B12,B14**  
**GESP. UNIT B3,B5,B7,B11,B13**

PROGAM CORNELISLAND IV  
 GEMEENTE RIDDERKERK  
 16 MEI 2018

**Schaapherderweg 17M**



**UNIT TYPE B**  
**B.GROOND EN VERDIEPING**  
**UNIT B10**

**PROGAM CORNELISLAND IV**  
**GEMEENTE RIDDERKERK**  
 16 MEI 2018

Schaapherderweg 17N

# Meters Maken.

Bij Van Vliet vindt u gedreven professionals die al geruime tijd bij ons werken en over een groot relatienetwerk en een flinke dosis ervaring en marktkennis beschikken. Zeker met betrekking tot de regio Rijnmond, Drechtsteden en Alblasserwaard.

Onze makelaars die zich bezig houden met beleggingen, verkoop/verhuur, aankoop/aanhuur en advisering zijn lid van NVM Business en VastgoedCert. De taxateurs zijn ingeschreven in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed (Grootzakelijk) van het NRVT en zijn daarmee gecertificeerd taxateur. Zowel vanuit de NVM als vanuit het NRVT geldt de verplichting tot permanente educatie en periodieke toetsing, waardoor kwaliteit en kennis gewaarborgd blijven.

Ook voor vastgoedmanagement bent u bij ons aan het juiste adres. Onze afdeling vastgoedmanagement beheert ruim 300 bedrijfsobjecten, variërend van kleine units tot grootschalige kantoorgebouwen en bedrijfscomplexen.

Als u benieuwd bent naar wat wij voor u kunnen betekenen, bent u van harte welkom op ons kantoor. Meer informatie vindt u op [www.vanvliet.net](http://www.vanvliet.net).

## Meer informatie

Van Vliet Bedrijfsmakelaars B.V.

Bezoekadres:

Jhr. van Karnebeekweg 6b  
2982 VL Ridderkerk

[www.vanvliet.net](http://www.vanvliet.net)  
0180 - 43 43 43  
[info@vanvliet.net](mailto:info@vanvliet.net)

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.