

## Rietbaan te Capelle aan den IJssel



Nieuwbouw bedrijfsruimte met kantoor (Bouwnummer 38)  
te Capelle aan den IJssel

**KOOPSOM € 225.000,00 V.O.N.**  
exclusief BTW

# Kenmerken

## Koopsom

€ 225.000,00 vrij op naam, exclusief BTW

## Parkeerplaats

2 parkeerplaatsen

## Datum van oplevering

Q2 2026

## Opleveringsniveau

Casco

## BTW belast

Ja

## Zekerheidsstelling

Bankgarantie of waarborgsom

# Indeling

Ca. 46,8 m<sup>2</sup> BVO bedrijfsruimte gelegen op de begane grond

Ca. 46,3 m<sup>2</sup> kantoorruimte gelegen op de 1e verdieping

2 gemarkeerde parkeerplaatsen op eigen terrein.

Voormelde oppervlakten zijn berekend aan de hand van een NEN 2580 meting en mogen daardoor worden aangemerkt als verhuurbare oppervlakte zoals gedefinieerd door het Nederlands Normalisatie-instituut in bijlage B van NEN 2580.

# Voorzieningen

## Algemeen

- Vrije hoogte circa 3,8 meter;
- Geïsoleerd stalen dak (Rc 6,3 m<sup>2</sup> K/W);
- Geïsoleerde gevelbepaling middels sandwichpanelen (Rc 4,7 m<sup>2</sup> K/W);
- Meterkast met aansluitingen voor water en elektra: maximaal 3 x 80 Ampère;
- Aluminium buitenkozijnen v.v. HR++ beglazing;
- Elke unit wordt voorzien van een reclamepaneel aan de gevel.

## Bedrijfsruimte

- Monoliet gevulderde betonvloer op de begane grond;
- Niet afgewerkte-kanaalplaatvloer gelegen op de 1e verdieping;
- Maximale vloerbelasting circa 1.000 kg/m<sup>2</sup> op de begane grond;
- Maximale vloerbelasting circa 400 kg/m<sup>2</sup> op de 1e verdieping;
- Elektrisch bedienbare overheaddeur 3 x 3,2 meter (b x h);
- Loopdeur aanwezig;
- Aansluiting tot aan de meterkast.



# Omschrijving

## Algemeen

Unittype B - Stijlvolle en functionele tussenunits  
De tussenunits van type B combineren een moderne uitstraling met praktische functionaliteit. Deze units zijn uitgerust met een elektrische overheaddeur en een separate toegangsdeur, wat zorgt voor gebruiksgemak en flexibiliteit. De betonnen plint op de begane grond geeft de unit een robuuste uitstraling, terwijl de houtlook gevel op de eerste verdieping zorgt voor een stijlvolle en eigentijdse afwerking. Een perfecte mix van functionaliteit en design!

## Gebruik

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

## Notariële afhandeling en betaling

De overdracht zal plaatsvinden via notariaat Van Benthem & Keulen te Utrecht. Betaling geschiedt in termijnen naarmate de bouw vordert. De eerste termijn betreft de aankoop van de grond, waarna de resterende termijnen afhankelijk zijn van de voortgang van de bouw.

# Vervolg omschrijving

## Vereniging van eigenaars (VvE)

Zoals gebruikelijk bij bedrijfsverzamelgebouwen wordt het project gesplitst in appartementsrechten. Kopers zijn automatisch lid van de VvE, die wordt beheerd door een externe partij. De VvE zorgt voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen en de verzekering van het complex.

## 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:

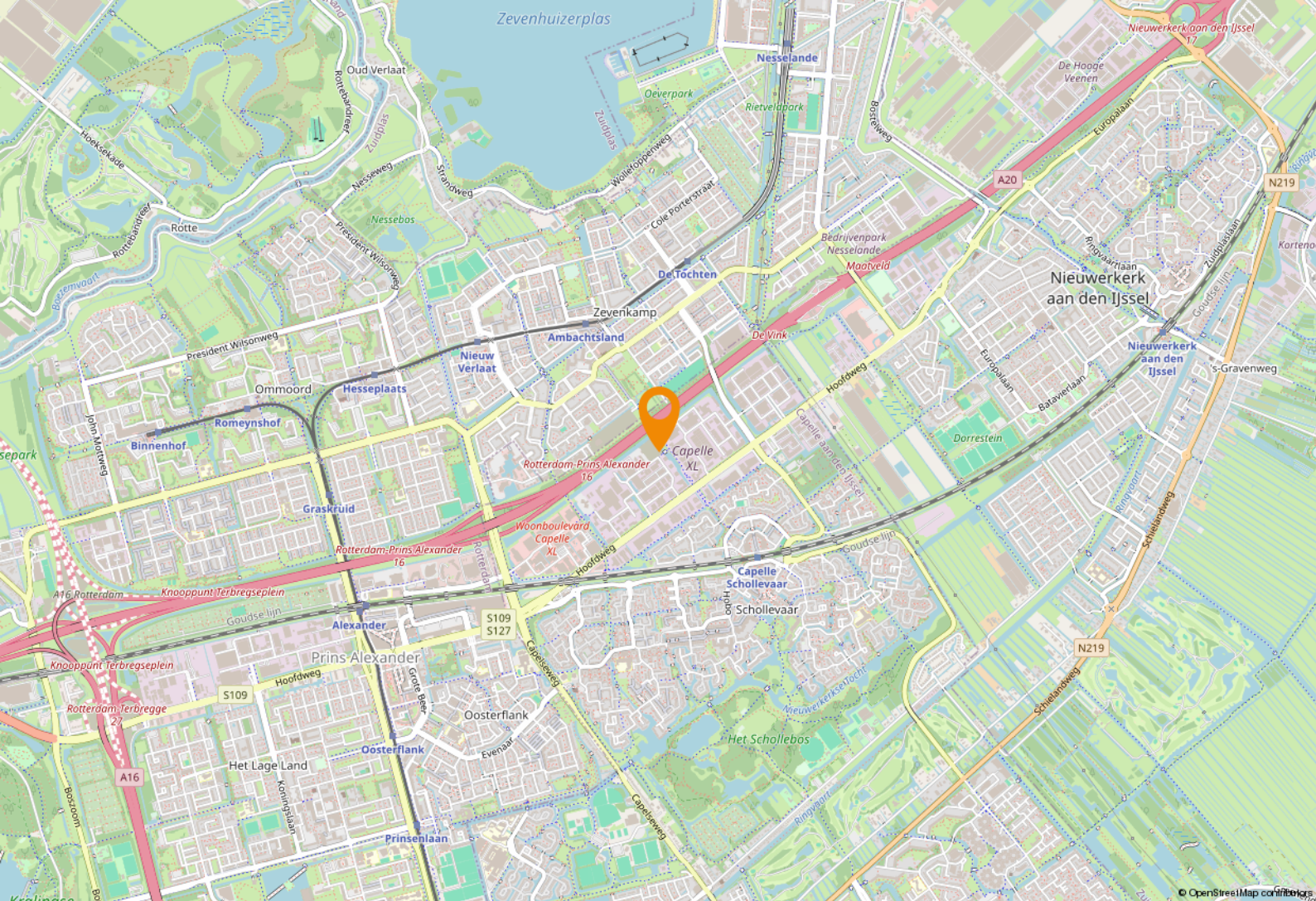
- Verklaring Uiteindelijk Belanghebbende(n) (zie bijgevoegd document);
- kopie geldig legitimatiebewijs van de tekenbevoegde (zonder foto en BSN);
- kopie geldig legitimatiebewijs van de Uiteindelijk Belanghebbende(n) (zonder foto en BSN).

## 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.



## Locatie

Bedrijventerrein Capelle XL ligt in Capelle aan den IJssel, direct aan de rijksweg A20 en vlakbij Rotterdam. Het terrein kenmerkt zich door de moderne opzet en de aanwezigheid van uiteenlopende bedrijven in handel, productie en logistiek. Dankzij de uitstekende bereikbaarheid en de ligging nabij stedelijke voorzieningen vormt Capelle XL een aantrekkelijke vestigingslocatie voor zowel lokale ondernemers als (inter)nationale bedrijven.

### Bereikbaarheid

Bedrijventerrein Capelle XL biedt uitstekende bereikbaarheid en ligt strategisch aan de A20, met snelle verbindingen naar Rotterdam, Gouda en de rest van de Randstad. Ook met het openbaar vervoer is de locatie goed bereikbaar. Treinstation Capelle Schollevaar ligt op korte afstand en de bushalte Schinkelsebaan bevindt zich op loopafstand. Dit maakt het terrein aantrekkelijk voor zowel ondernemers als werknemers.

# Bestemmingsplan

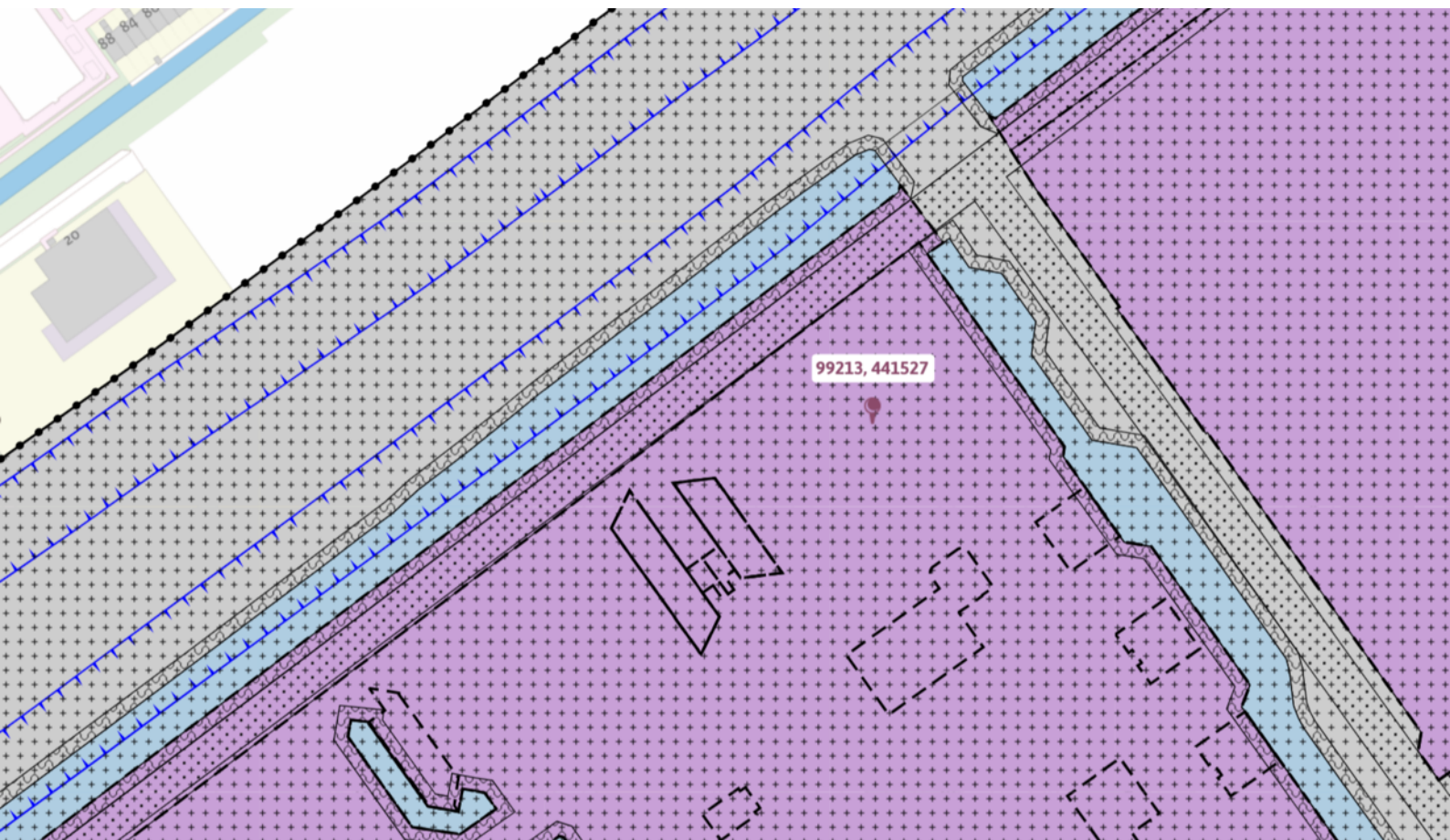
Bij de gemeente Rotterdam valt de onroerende zaak in het vigerende bestemmingsplan ofwel omgevingsplan 'Hoofdweg' vastgesteld bij het Raadsbesluit van 25 juni 2013.

Op grond van artikel 3.1 van dit bestemmingsplan ofwel omgevingsplan is de enkelbestemming van de locatie: 'Bedrijventerrein' met als dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven behorende tot categorie 1 en 2 van de in BIJLAGE 1 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
- b. bedrijven behorende tot categorie 1 tot en met 3.2 van de in BIJLAGE 1 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - afwijkende milieucategorie' tevens voor de bedrijven zoals opgenomen in BIJLAGE 2 - Afwijkende milieucategorie;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - afwijkende functie' tevens voor de functies zoals opgenomen in BIJLAGE 3 - Afwijkende functie;
- e. detailhandel in volumineuze goederen alsmede voor de verkoop van een nevenassortiment, mits het nevenassortimentsdeel niet meer bedraagt dan 20% van het netto winkelverkoopvloeroppervlak én een maximale oppervlakte heeft van 500 m<sup>2</sup>, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus';
- f. standplaatsen voor ambulante handel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus';
- g. één bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- h. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' tevens voor zelfstandige kantoren;

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

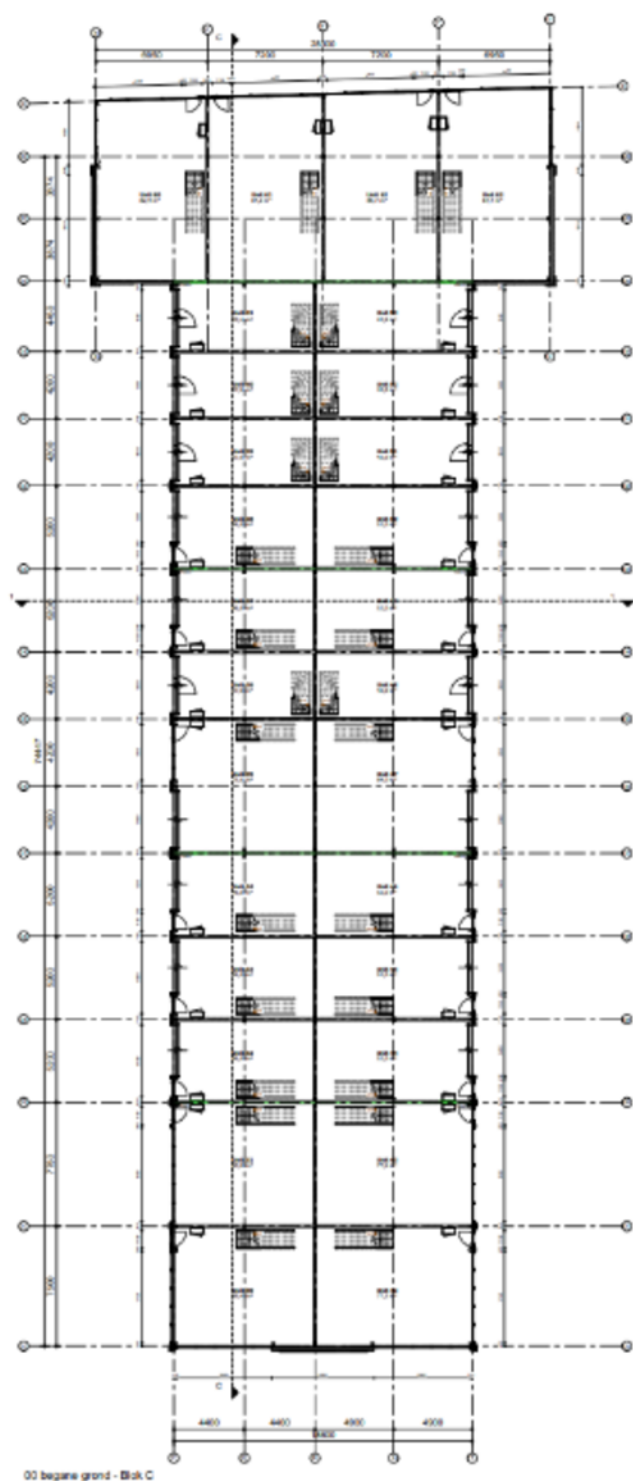


# Bestemmingsplan (vervolg)

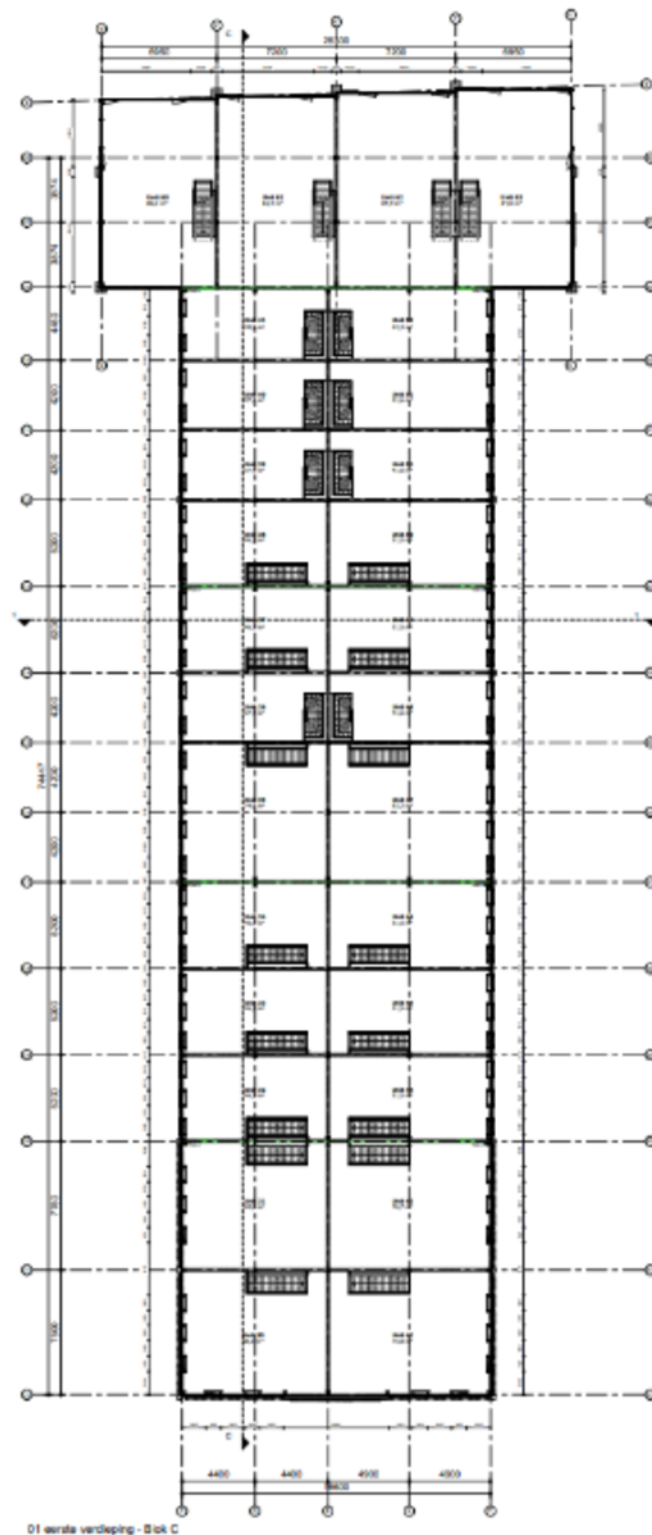
- i. internethandel alsmede een daarbij behorend afhaaloket, mits dit afhaaloket niet meer bedraagt dan 15% van het bruto vloeroppervlak én een maximale oppervlakte heeft van 50 m<sup>2</sup>;
- j. verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
- k. verkooppunt motorbrandstoffen met lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
- l. vuurwerkverkoop, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - vuurwerkverkoop'; met daarbij behorende:
- m. kantoren behorende bij een bedrijf met een maximum bruto vloeroppervlakte van 50% van de totale bruto vloeroppervlakte én een maximale oppervlakte van 2.000 m<sup>2</sup>;
- n. ondergeschikte horeca-activiteiten in de vorm van een bedrijfsrestaurant/ kantine met een maximum bruto vloeroppervlakte van 10% van de totale bruto vloeroppervlakte én een maximale oppervlakte van 250 m<sup>2</sup>.
- o. productiegebonden detailhandel met een maximum bruto vloeroppervlakte van 15% van de totale bruto vloeroppervlakte én een maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>.
- p. bij deze bestemming behorende voorzieningen: zoals groenvoorzieningen, (fiets)parkeervoorzieningen, straatmeubilair, water, (ontsluitings)wegen, doeleinden van openbaar nut, laad- en losvoorzieningen, inzamelvoorzieningen voor afvalstoffen en andere vergelijkbare voorzieningen.



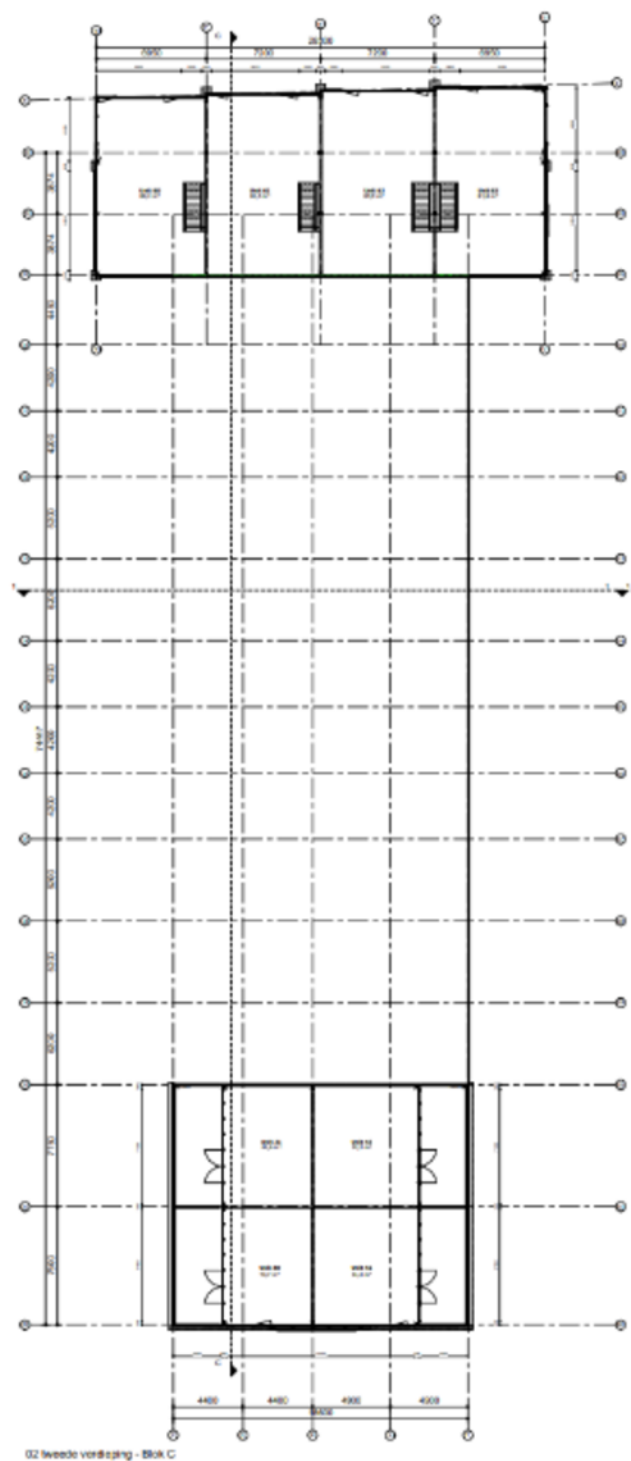
# Plattegrond - Begane grond



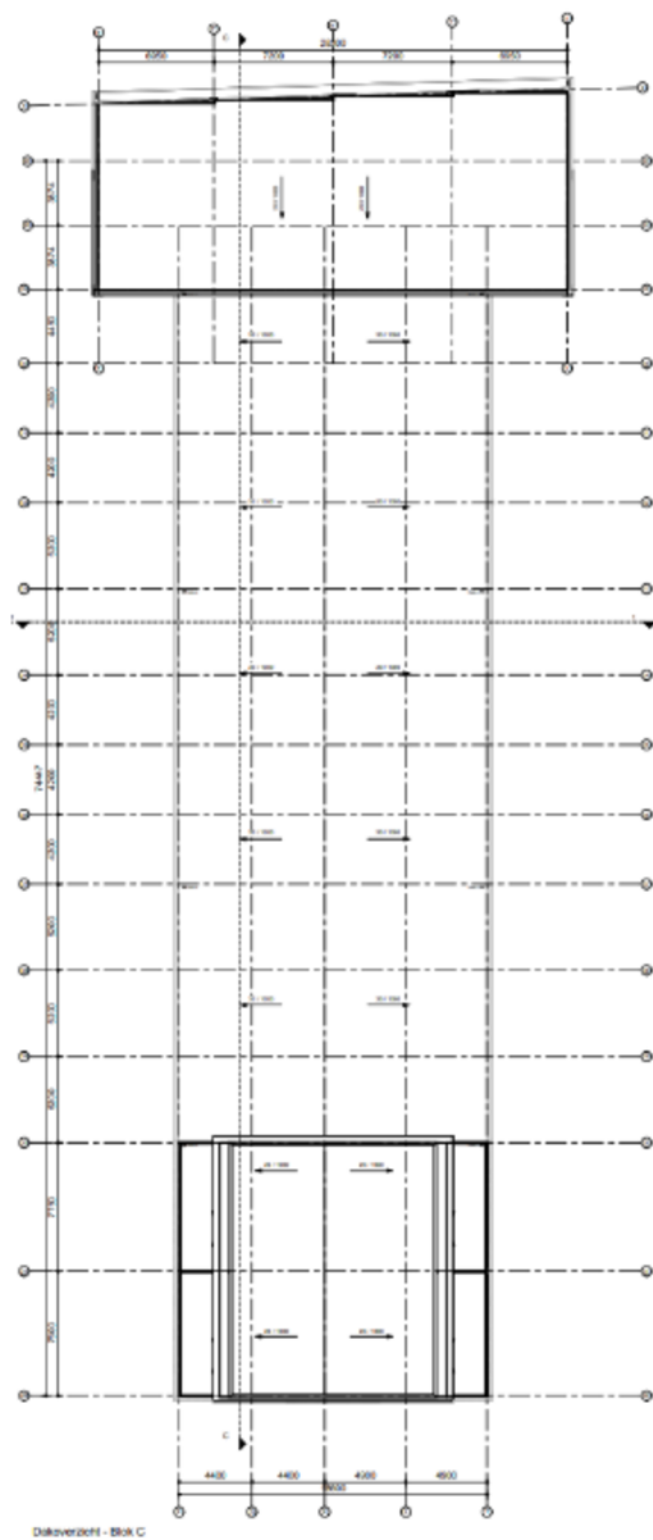
# Plattegrond - 1e verdieping



# Plattegrond - 2e verdieping



# Plattegrond - Dakoverzicht



# Kadastrale kaart



## Adres

Rietbaan

## Gemeente

Capelle aan den IJssel

## Soort

Eigen grond

## Postcode / Plaats

2908 LP Capelle aan Den IJssel

## Sectie / Perceel

D / 6966

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



**Allard van den Berg**

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



**Nikita Gommers**

Vastgoedadviseur  
Industrial  
088 424 0 284 / 06 12 49 60 72



**Jeroen van der Meer**

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



**Sam Borges dos Santos**

Vastgoedadviseur  
Bedrijfshallen  
Tel: 088 424 0 280



**Madou Blok**

Commercieel Medewerker  
Binnendienst  
Tel: 088 424 01 42



**Oscar Verhage**

Commercieel Medewerker  
Binnendienst  
Tel: 088 424 02 83

## 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



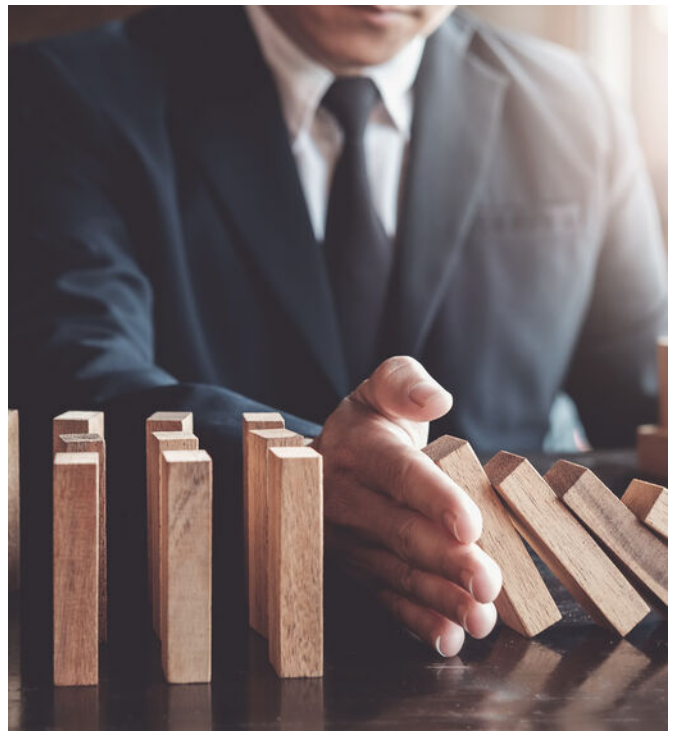
Maaskade 113, 3071 NJ Rotterdam

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

# Zakelijke verzekeringen

Bent u 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 toelevering.



## Wat heeft u nodig om goed verzekerd te zijn?

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 dat u als ondernemer wel of niet kunt/wilt dragen inventariseren wij welke verzekeringen wij nodig achten. De meest voorkomende verzekeringen zijn een bedrijfs- en/of beroepsaansprakelijkheidsverzekering, een inventaris- en goederenverzekering 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, gijzelsoftware 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, 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 een inzittendenverzekering. Persoonlijk letsel aan de bestuurder en passagier is verzekerd. Net als schade die ontstaat aan spullen in of aan 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)



**Ooms.com**  
Makelaars