

Noordhoevelaan 50-68 te (3319) Dordrecht



Ca. 1.380 m<sup>2</sup> kantoorruimte verdeeld over drie gebouwen, in units vanaf ca. 68 m<sup>2</sup>

**HUURPRIJS** vanaf € 150,00 per m<sup>2</sup> per jaar  
exclusief BTW en servicekosten

# Kenmerken

## Huurprijs

Gebouw 1 € 150,00 per m<sup>2</sup> per jaar;  
Gebouw 2 € 775,00 per maand;  
Gebouw 3 € 150,00 per m<sup>2</sup> per jaar;

Parkeerplaatsen € 600,00 per plek per jaar.

Bovengenoemde bedragen zijn exclusief BTW en servicekosten.

## 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

## Huurtermijn

5 huurjaren met 5 verlengingsjaren.

## Opzegtermijn

Twaalf maanden.

## Zekerheidsstelling

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

## Indexering

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na datum huuringang.

## Servicekosten

De servicekosten bedragen 37,50 per m<sup>2</sup> per jaar, exclusief BTW.

## Betalingen

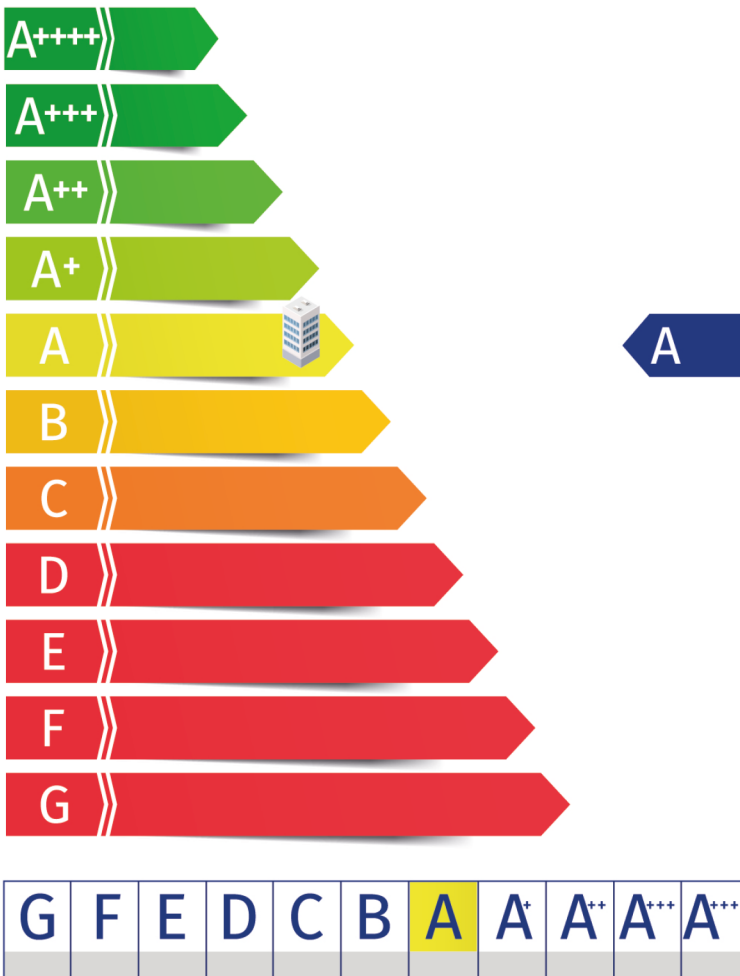
Per maand of kwartaal vooruit.

## Datum van oplevering

Gebouw 1 - 1 januari 2028

Gebouw 2 - per direct

Gebouw 3 - 1 januari 2028





# Omschrijving

## Algemeen

Representatieve kantoorruimte beschikbaar voor de verhuur, gelegen in het kleinschalige kantorencomplex "De Blaucamer". Het complex is gelegen langs de hoofdontsluitingswegen tussen de wijken Dubbeldam en Stadspolders en nabij de afrit van de N3.

Het kantorencomplex bestaat uit drie zelfstandige gebouwen, waarvan er twee zijn gerealiseerd in 2003 en de uitbreiding in 2012. De Blaucamer beschikt over een royaal eigen parkeerterrein dat is afgesloten via een slagboominstallatie.

Het object wordt gekenmerkt door zijn kleinschalige karakter, de gunstige ligging en de goede parkeergelegenheid.

## Indeling

### Gebouw 1

Ca. 210 m<sup>2</sup> kantoorruimte op de begane grond  
Ca. 206 m<sup>2</sup> kantoorruimte op de 1e verdieping  
Ca. 271 m<sup>2</sup> kantoorruimte op de 2e verdieping

Ca. 6 gemarkeerde parkeerplaatsen.

### Gebouw 2

Ca. 68 m<sup>2</sup> kantoorruimte op de begane grond

### Gebouw 3

Ca. 225 m<sup>2</sup> kantoorruimte op de begane grond  
Ca. 210 m<sup>2</sup> kantoorruimte op de 1e verdieping  
Ca. 190 m<sup>2</sup> kantoorruimte op de 2e verdieping

Ca. 19 gemarkeerde parkeerplaatsen.

# Vervolg omschrijving

Voormelde oppervlakten zijn indicatief berekend aan de hand van opname ter plaatse, op basis van plattegrondtekeningen en informatie verkregen via [www.bagviewer.nl](http://www.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- dan wel 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.

## Parkeerplaatsen

25 gemarkeerde parkeerplaatsen op eigen afgesloten terrein.

## Energielabel

Gebouw 1 en 2 beschikken over een energielabel A welke geldig is tot 6 mei 2031.

Gebouw 3 beschikt over een energielabel A++ welke gedelig is tot 27 januari 2032.

## 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

Een voorschot groot € 37,50 per m<sup>2</sup> per jaar, exclusief BTW voor de navolgende leveringen en diensten:

- Gasverbruik inclusief vastrecht;
- Elektriciteitsverbruik inclusief vastrecht ten behoeve van de installaties en de verlichting van de gemeenschappelijke ruimten inclusief terreinverlichting en gevelreclame naam kantoorgebouw;
- Waterverbruik inclusief vastrecht;
- Elektriciteitsverbruik inclusief vastrecht in de gehuurde ruimten;
- Onderhoud periodieke controle van verwarmings en/of luchtbehandelingsinstallatie(s);
- Idem van liffinstallatie(s);
- Idem van noodstroom- en elektrische installatie(s);
- Schoonmaakkosten van de gemeenschappelijke ruimten, liften, beglazing binnen- en buitenzijde (periodiek wassen van beglazing 4x per jaar aan de buitenzijde en 1x per jaar binnen kozijnen)- gemeenschappelijke ruimten;
- Onderhoud gemeenschappelijke buitenruimten, groenstroken en parkeerterrein;
- Administratiekosten over bovenstaande leveringen en diensten;
- Alsmede alle toekomstige zaken die naar het oordeel van verhuurder via een collectieve regeling georganiseerd dienen te worden.
- Alle overige leveringen en diensten die op basis van art. 11.2 en 11.5 van de algemene bepalingen voor rekening van Huurder zijn worden door Huurder zelf verzorgd en komen geheel en al voor rekening van Huurder.

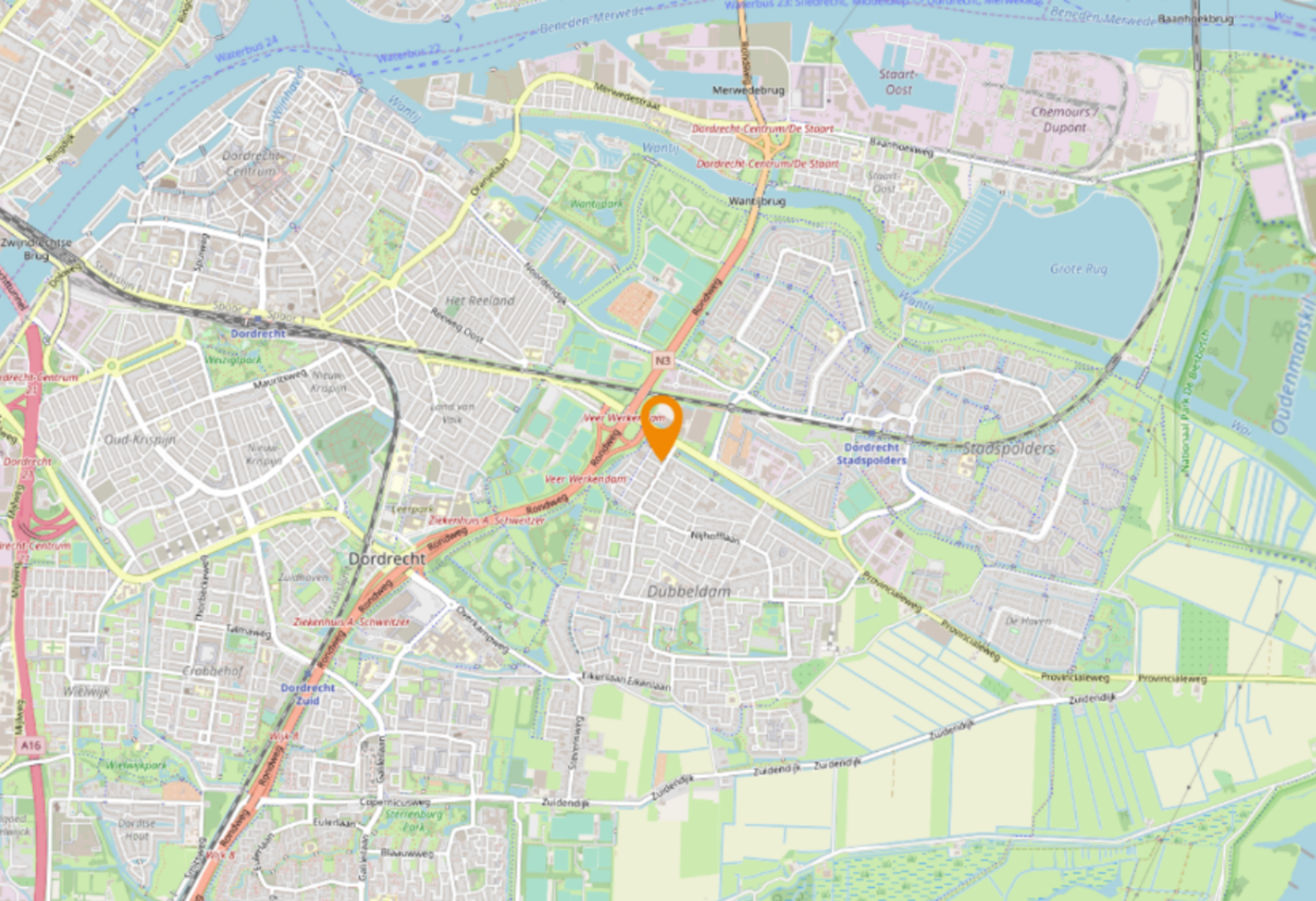
Alle kosten van bovengenoemde leveringen en diensten, inclusief nutsverbruik en vastrecht, worden naar rato van het door huurder gehuurde aantal vierkante meters ten opzichte van de omvang van het gehele gebouw aan Huurder doorbelast. Verhuurder behoudt zich het recht voor genoemde leveringen en diensten en speciale voorzieningen uit te breiden of in te krimpen en het door Huurder te betalen aandeel in de kosten dienovereenkomstig te wijzigen. Deze servicekosten zullen worden verrekend op basis van jaarlijkse nacalculatie.

# Voorzieningen

Het object zal vrij van huur en gebruik (schoon en ontruimd) worden opgeleverd in de huidige staat met onder andere de volgende voorzieningen:

- Pantry v.v. onder-en bovenkasten\*;
- Inbraaksysteem\*;
- Intercominstallatie;
- Vluchtroute aanduiding;
- Vloerbekleding\*;
- Raambekleding\*;
- Huidige scheidingswanden\*;
- Te openen ramen;
- Kabelgoten ten behoeve van data\* en elektra aansluitpunten;
- Hoofdentree v.v. automatische schuifdeuren en centrale hal;
- Personen lift installatie;
- Verwarming middels luchtbehandelingsinstallatie en cv-installatie gekoppeld aan radiatoren;
- Topkoeling;
- Systeempplafond\* v.v. verlichtingsarmaturen\*;
- Gescheiden dames- en herentoilet.

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.



# Locatie

## Bereikbaarheid

Het complex is gelegen naast de afrit Dubbeldam van de verbinding N3, die op haar beurt een goede aansluiting biedt naar rijksweg A-16 (Rotterdam - Breda - Antwerpen) en rijksweg A-15 (Rotterdam - Nijmegen - Duitsland).

Naast de snelweg zijn goede verbindingen via buslijn 2 die de wijk Dubbeldam verbindt met de stad, maar de stations Dordrecht centraal (NS) en Dordrecht Stadspolders (Arriva) zijn nét niet op loopafstand.

De wijk Dubbeldam is gegroeid vanuit een oude dorpskern met voormalige landwegen en diverse nieuwe wijken. Door explosieve afbraak en nieuwbouw vanaf de jaren '60 is er van de oude dorpskern niet veel meer te zien, maar het Damplein functioneert nog wel als winkelhart. Het dorp Dubbeldam is vanaf 1 juli 1970 na een herindeling onderdeel geworden van de gemeente Dordrecht.

Aan de noordzijde langs de locatie bevindt zich een verkooppunt voor motorbrandstoffen, aan de zuidzijde de wijk Dubbeldrecht met overwegend grondgebonden woningen die een vergelijkbare architectuur / steenkleur hebben als de eerste fase van het kantorenpark.

# Bestemmingsplan

Voor de invoering van het omgevingsplan, viel de locatie binnen het gemeentelijk bestemmingsplan : 'Dubbeldam', vastgesteld bij Raadsbesluit van 16 december 2014

Op grond van artikel 7 van de planvoorschriften is de enkelbestemming van onderhavige locatie "Gemengd", met als dubbelbestemming "Waarde Archeologie-3"

De voor "Gemengd" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

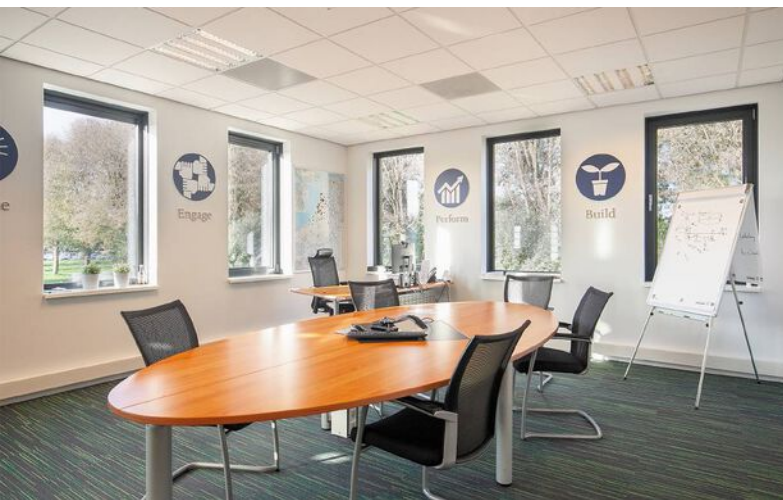
- bedrijf;
- bedrijfskantoren;
- maatschappelijk (met uitzondering van functies ten behoeve van zorginstellingen en religie);
- sport;
- parkeren
- bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, parkeren,
- groen een en ander met inachtneming van de specifieke gebruiksregels.

Bovenstaande gegevens, zijn gedownload op peildatum 2 maart 2026 via de website <https://omgevingswet.overheid.nl/home>

Bron: [Omgevingswet.overheid.nl](https://omgevingswet.overheid.nl)









Unit gebouw 2



Unit gebouw 2



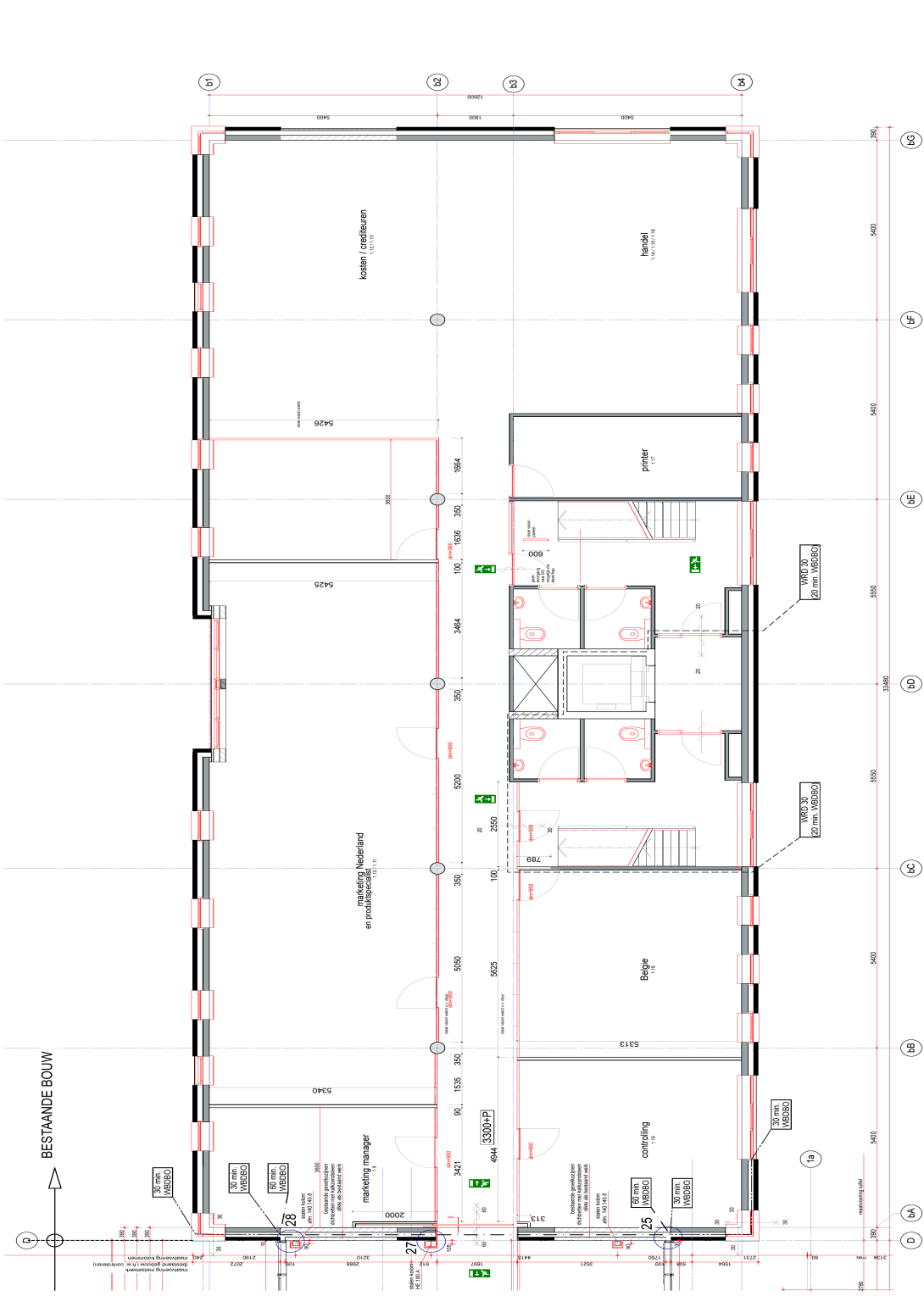
Unit gebouw 2



Unit gebouw 2



# Plattegrond gebouw 1 - 1e verdieping



Tekening t.b.v. de prijsvorming. Maakvoering is indicatief en dient in het werk te worden nagezien. De aangegeven branche-eenheden van bestaande deelen dient in het werk gecontroleerd te worden.

**QUADRANT** architecten

Werk : 10275  
 Oplever : P.d.L./RT  
 Schaal : 1:100  
 Formaat : A3  
 Datum : 19-02-2012

Blad : UC-14

Overstap : Vervestering

**Plattegrond te verdieping**

Project : **Wijk 10, nieuwbouw Buitenveldert, planonderdeel 10.01**

Werk : **Constructie de Kerkweg van het Loo, Rijksoverheid v.v.**  
 Oplever : **Wijk 10, nieuwbouw Buitenveldert, planonderdeel 10.01**  
 Formaat : **A3**  
 Datum : **19-02-2012**

Mant. J.A. Pothuis, 13 4781-AZ 2 verdieping 0144.326241 0144.326244 0144.326245 0144.326246 0144.326247 0144.326248 0144.326249 0144.326250 0144.326251 0144.326252 0144.326253 0144.326254 0144.326255 0144.326256 0144.326257 0144.326258 0144.326259 0144.326260 0144.326261 0144.326262 0144.326263 0144.326264 0144.326265 0144.326266 0144.326267 0144.326268 0144.326269 0144.326270 0144.326271 0144.326272 0144.326273 0144.326274 0144.326275 0144.326276 0144.326277 0144.326278 0144.326279 0144.326280 0144.326281 0144.326282 0144.326283 0144.326284 0144.326285 0144.326286 0144.326287 0144.326288 0144.326289 0144.326290 0144.326291 0144.326292 0144.326293 0144.326294 0144.326295 0144.326296 0144.326297 0144.326298 0144.326299 0144.326300

- renvooi materialen**
- NBK 100 mm VEBSD
  - NBK 150 mm VEBSD
  - NBK 200 mm VEBSD
  - NBK 250 mm VEBSD
  - NBK 300 mm VEBSD
  - NBK 350 mm VEBSD
  - NBK 400 mm VEBSD
  - NBK 450 mm VEBSD
  - NBK 500 mm VEBSD
  - NBK 550 mm VEBSD
  - NBK 600 mm VEBSD
  - NBK 650 mm VEBSD
  - NBK 700 mm VEBSD
  - NBK 750 mm VEBSD
  - NBK 800 mm VEBSD
  - NBK 850 mm VEBSD
  - NBK 900 mm VEBSD
  - NBK 950 mm VEBSD
  - NBK 1000 mm VEBSD
- renvooi kozijnen**
- NBK 100 mm VEBSD
  - NBK 150 mm VEBSD
  - NBK 200 mm VEBSD
  - NBK 250 mm VEBSD
  - NBK 300 mm VEBSD
  - NBK 350 mm VEBSD
  - NBK 400 mm VEBSD
  - NBK 450 mm VEBSD
  - NBK 500 mm VEBSD
  - NBK 550 mm VEBSD
  - NBK 600 mm VEBSD
  - NBK 650 mm VEBSD
  - NBK 700 mm VEBSD
  - NBK 750 mm VEBSD
  - NBK 800 mm VEBSD
  - NBK 850 mm VEBSD
  - NBK 900 mm VEBSD
  - NBK 950 mm VEBSD
  - NBK 1000 mm VEBSD
- renvooi brandveiligheid**
- NBK 100 mm VEBSD
  - NBK 150 mm VEBSD
  - NBK 200 mm VEBSD
  - NBK 250 mm VEBSD
  - NBK 300 mm VEBSD
  - NBK 350 mm VEBSD
  - NBK 400 mm VEBSD
  - NBK 450 mm VEBSD
  - NBK 500 mm VEBSD
  - NBK 550 mm VEBSD
  - NBK 600 mm VEBSD
  - NBK 650 mm VEBSD
  - NBK 700 mm VEBSD
  - NBK 750 mm VEBSD
  - NBK 800 mm VEBSD
  - NBK 850 mm VEBSD
  - NBK 900 mm VEBSD
  - NBK 950 mm VEBSD
  - NBK 1000 mm VEBSD

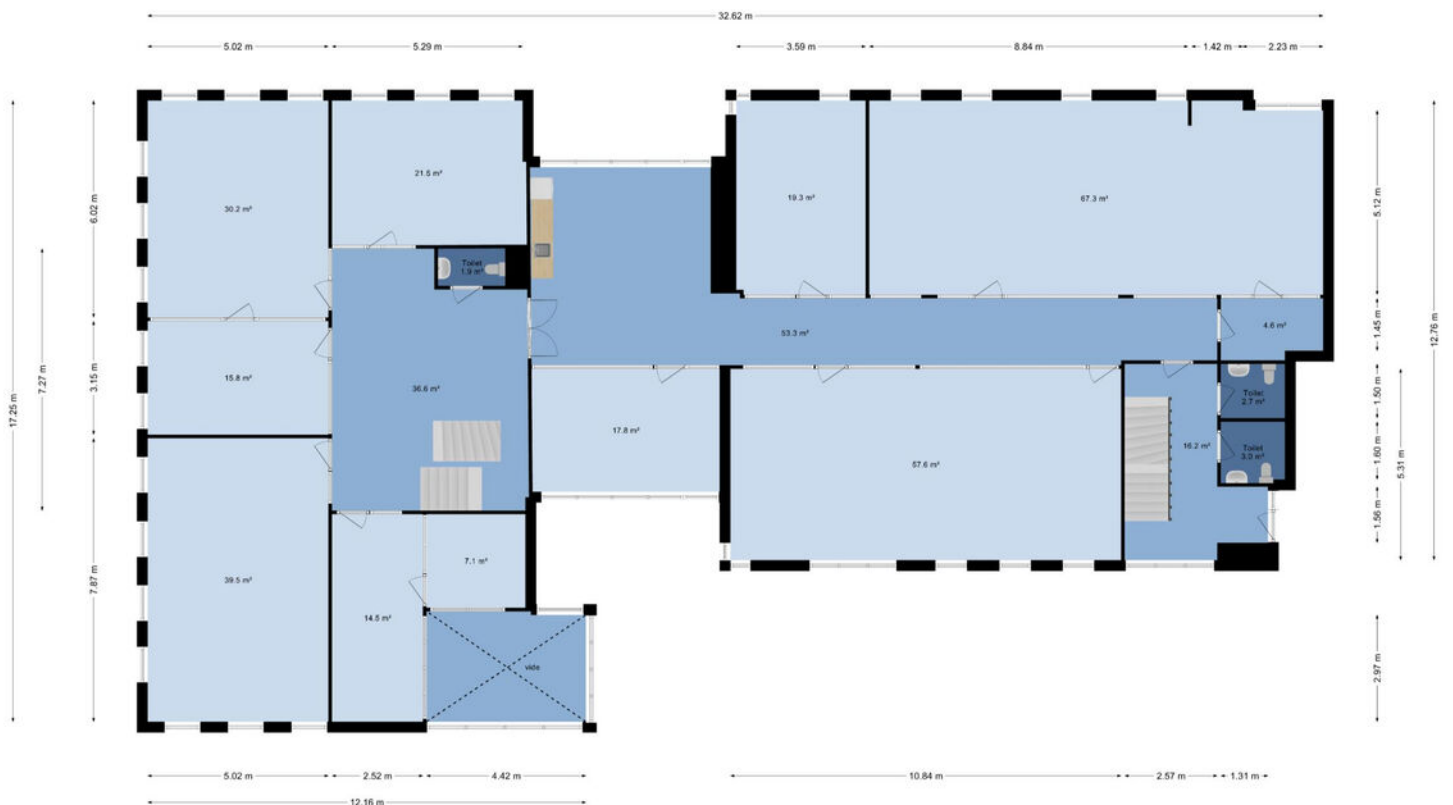


# Plattegrond gebouw 3 - begane grond



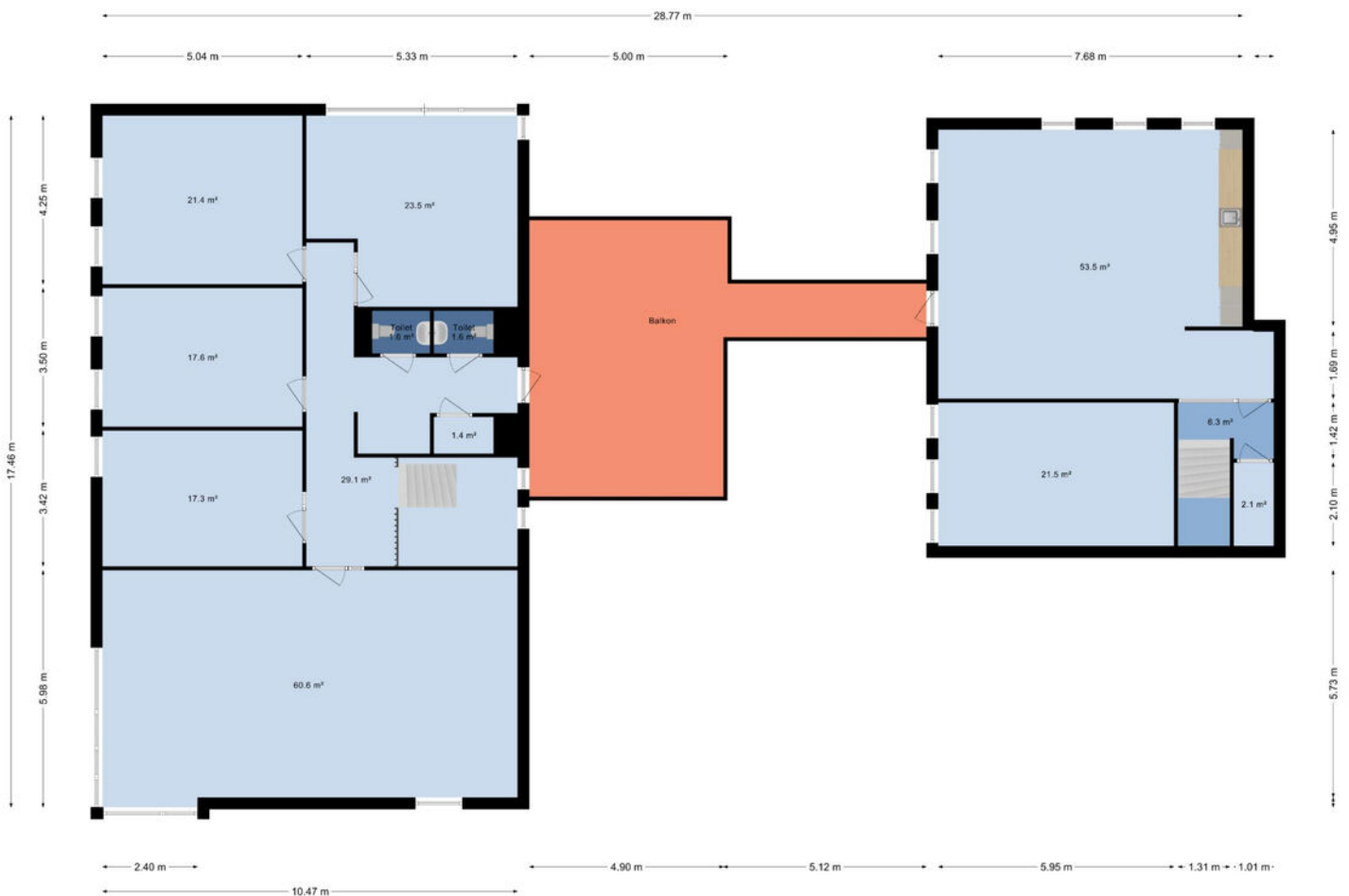
Het totaal aantal vierkante meters van deze verdieping bedraagt: ca. 421 vierkante meters  
(let op: het totaal aantal vierkante meters staat niet gelijk aan het verhuurbaar vloeroppervlak)

# Plattegrond gebouw 3 - 1e verdieping



Het totaal aantal vierkante meters van deze verdieping bedraagt: ca. 409 vierkante meters  
 (let op: het totaal aantal vierkante meters staat niet gelijk aan het verhuurbaar vloeroppervlak)

# Plattegrond gebouw 3 - 2e verdieping



Het totaal aantal vierkante meters van deze verdieping bedraagt: ca.257 vierkante meters  
(let op: het totaal aantal vierkante meters staat niet gelijk aan het verhuurbaar vloeroppervlak)



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



**Rutger Abels**  
Vastgoedadviseur  
Kantoren  
088-4240297



**Casper Brits**  
Vastgoedadviseur  
Kantoren  
Tel: 088 - 4240280



**Niels Loenen**  
Vastgoedadviseur  
Kantoren  
Tel: 088 424 0 145



**Ilona van Kooten**  
Commercieel Medewerker  
Binnendienst  
Tel: 088 424 0 117



**Ted Rommelse**  
Directeur - Venoot  
Register Makelaar en Taxateur o.z.  
Tel: 088 424 0 171



**Peter van Nederpelt**  
Directeur - Venoot  
Register Makelaar en Taxateur o.z.  
Tel: 088 424 0 110

## 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



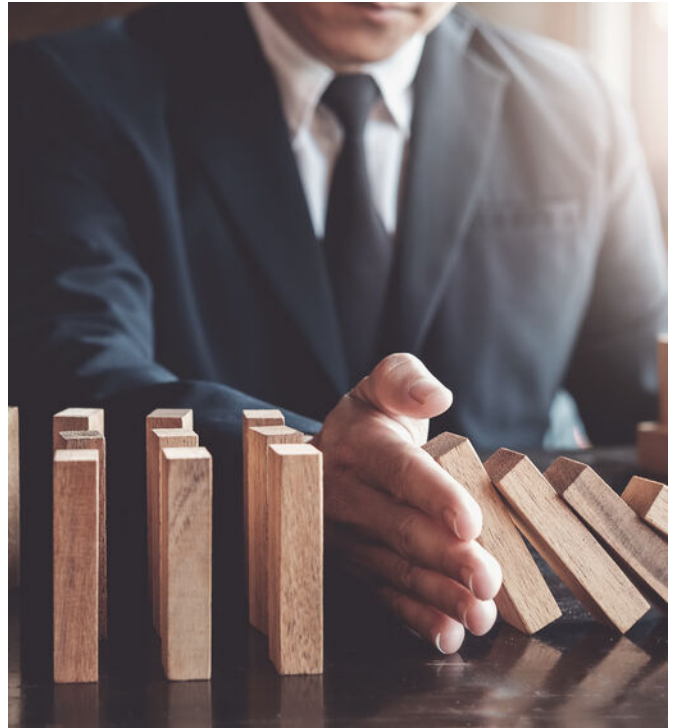
Maaskade 113, 3071 NJ Rotterdam

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 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