

Reedijk 8 te (3274 KE) Heinenoord



Prominent gelegen kantoorgebouw
Ca. 4.260 m² V.V.O. alsmede 178 parkeerplaatsen



Omschrijving

Algemeen

Namens Rabobank, mogen wij u dé kantoorlocatie van de Hoeksche Waard te koop aanbieden. Een uitgelezen kans voor ondernemers van het eiland, maar zeker ook geschikt voor beleggers.

Aan de Reedijk 8 in Heinenoord, treft u prominent gebouwd op de kruising van de provinciale weg N217, provinciale weg N489 en de Reedijk een modern en eigentijds kantoor in 4 bouwlagen, met een bijzonder ruime parkeernorm. Direct tegenover het regionale busstation en met een dakreclame die zowel overdag als in het donker opvalt vanaf Rijkssnelweg A-29. Zichtbaarheid gegarandeerd!

Het iconische kantoor is een ontwerp van architectenbureau Roos en Ros, is gebouwd door Ostade Bouw uit Schiedam, opgeleverd in 2007 en wordt in de huidige staat aangeboden, as is, where is, waarbij zelfs delen van de inventaris beschikbaar zijn voor een kandidaat koper. Meer sleutelklaar dan dit is niet denkbaar.

Opleveringsniveau

Het object zal vrij van huur en gebruik (schoon en ontruimd) worden opgeleverd in de huidige staat "as is, where is", met inbegrip van alle aard en nagelvast verbonden elementen.

Vervolg omschrijving

Vervolg algemeen

Het gebouw is opgezet als een kolommenstructuur met grote overspanningen, waarmee de begane grond vooral ingericht kon worden op publieksfuncties met naast een royale entree en toegangshal verschillende presentatie ruimten of vergaderruimten die met flexibele wanden óf afgescheiden kunnen worden óf gekoppeld kunnen worden. Op de verdiepingen is het gebouw uitgerust met een grote vide over drie bouwlagen, waar twee vloervelden met luchtbruggen met elkaar zijn verbonden. Op de verdiepingen is het gebouw meer ingericht op werken en flexwerken.

De totale propositie die we namens Rabobank aanbieden, bestaat uit een samenspel van vijf percelen grond en water (vol eigendom), bestaande uit het perceel met het kantoorgebouw én vier percelen onbebouwde grond waarvan er eentje met bebouwingsmogelijkheden.

Alleen indien zich een kandidaat aandient die het bouwperceel niet koopt, zal deze separaat worden verkocht.

Bedrijventerrein Reedijk in Heinenoord bestaat uit een deel met hoogwaardig werkmilieu en een deel met traditioneel werkmilieu (bron: gemeente Hoeksche Waard), met een diversiteit aan bedrijven waaronder gerekend Bouwcenter Esselink en Stedin Operations B.V. Het totale terrein is ongeveer 20 hectare met een milieucategorie tot en met 3.2. Zowel de Kiltunnel als de Heinenoordtunnel zijn goed bereikbaar en daarmee het achterliggende netwerk van rijkssnelwegen A-15 (oost – west), A-4/A-29 (noord zuid) en A-16 (noord-zuid).

Grenzend aan de begane grond is er een royaal terras voor ontvangsten van genodigden. De drijvende beelden in de vijver worden niet mee verkocht.

Kadastrale aanduiding

Gemeente Heinenoord, sectie G, nummers:

- 1484, groot 6.575 m²
(grond en water, kantoor en parkeren)
- 1774, groot 810 m² (semi openbare weg)
- 1773, groot 1.559 m² (grond, parkeren, bouwperceel)

- 1797, groot 1.830 m² (grond en parkeren)

- 1799, groot 372 m² (grond)

Vraagprijs

€ 7.400.000,00 kosten koper en vrij van BTW voor het gehele complex met vijf percelen grond

€ 6.875.000,00 kosten koper en vrij van BTW voor het geheel, met uitzondering van perceel kadastraal bekend Heinenoord, G, 1773

€ 675.000,00 kosten koper voor het perceel kadastraal bekend Heinenoord, G, 1773

Het perceel met bebouwingsmogelijkheden, wordt alleen separaat verkocht indien overeenstemming is bereikt met een kandidaat koper die het betreffende perceel niet aankoopt.

Indien het perceel met bebouwingsmogelijkheden wordt aangekocht voor voortgezet gebruik als parkeerterrein, is het eveneens aan heffing van overdrachtsbelasting (tarief niet-wonen 10,4%)

Energielabel

Het pand beschikt over een energielabel A en een energie Index van 0,82. Het energielabel is geregistreerd op 14 februari 2017 en is geldig tot en met 7 februari 2027. Een afschrift van het energielabel wordt bij oplevering als bijlage aan de koopovereenkomst opgenomen.

Datum van oplevering

16 maart 2026.

Staat van de onroerende zaak

De onroerende zaak zal aan koper in eigendom worden overgedragen "as is, where is" in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze koopovereenkomst bevindt, derhalve met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, zichtbare en onzichtbare gebreken en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

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

Indeling

Bouwlaag	Metrage VVO	Metrage BVO
Begane grond	1.375,5 m ²	1.449,0 m ²
Verdieping 1	987,4 m ²	1.147,0 m ²
Verdieping 2	930,7 m ²	1.187,0 m ²
Verdieping 3	966,9 m ²	1.039,0 m ²
Totaal	4.260,5 m ²	4.822,0 m ²

Voormelde oppervlakten zijn gebaseerd op een meetrapportage conform NEN2580, opgesteld door Oostelbos Van den Berg bouwadviesbureau d.d. 3 april 2018. Onder- danwel overmaat van het metrage zal nimmer (kunnen) leiden tot enige verrekening van de prijs.

Voorzieningen

Het object zal vrij van huur en gebruik (schoon en ontruimd) worden opgeleverd in de huidige staat "as is, where is", met inbegrip van alle aard en nagelvast verbonden elementen. Met onder andere de volgende voorzieningen:

- Hoofddraagstructuur bestaande uit stalen kolommen, op de begane grond versterkt met vakwerkspanten, op een fundering van betonnen heipalen met betonnen randbalken en betonnen vloeren;
- Begane grond cementdekvloer met tegels;
- Verdiepingen cementdekvloer met tapijt;
- Diverse vouwwallen en gordijnwallen voor het maken van compartimenten op begane grond;
- Professionele keukeninrichting op begane grond ter plaatse van de kantine voor uitgifte en bereiding;
- Spoelkeuken in aangrenzende ruimte;
- Verlaagde systeemplafonds deels bestaande uit vierkante vlakverdeling met doorzaktegels, deels stroken met daartussen led-verlichting in lijnen;
- Rookmelders;
- Noodverlichting;
- Vluchtwegaanduiding;
- Brandmeld- en ontruimingsinstallatie;
- Drie personenliftinstallaties, te weten een showlift in het atrium met glazen deuren;
- Afwisselend scheidingswallen van glas, deels dicht;
- Binnendeuren hoog zonder spiegelstukken;
- Dames en heren toiletgroepen per verdieping;
- Representatieve entree op de begane grond;
- Kabelgoten ten behoeve van data en elektra;
- Zelfstandige pantry per verdieping;
- Ruim terras;
- Dubbele beglazing;
- Menerga luchtbehandelingskast, gekoppeld aan een WKO-installatie;
- Drie CV-ketels in cascade-opstelling.

Bestemmingsplan

Bij de gemeente Hoeksche Waard vallen alle percelen in het Omgevingsplan Hoeksche Waard, in werking vanaf 20 juni 2024. Tót de inwerkingtreding van de Omgevingswet, viel het gebied in het gemeentelijke bestemmingsplan Bedrijventerrein Reedijk, vastgesteld bij het Raadsbesluit van 13 maart 2014.

Op grond van artikel 6 van dit gemeentelijke bestemmingsplan is de enkelbestemming van het hoofdperceel met het kantoorgebouw aan de Reedijk 8 te (3274 KE) Heinenoord: 'Kantoor'.

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. een en ander met bijbehorende (nuts-)bebouwing, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen, erven met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bron: www.omgevingswet.overheid.nl



Bestemmingsplan (vervolg)

Naast voormelde enkelbestemming is een gedeelte van het perceel voorzien van de bestemming "Water"

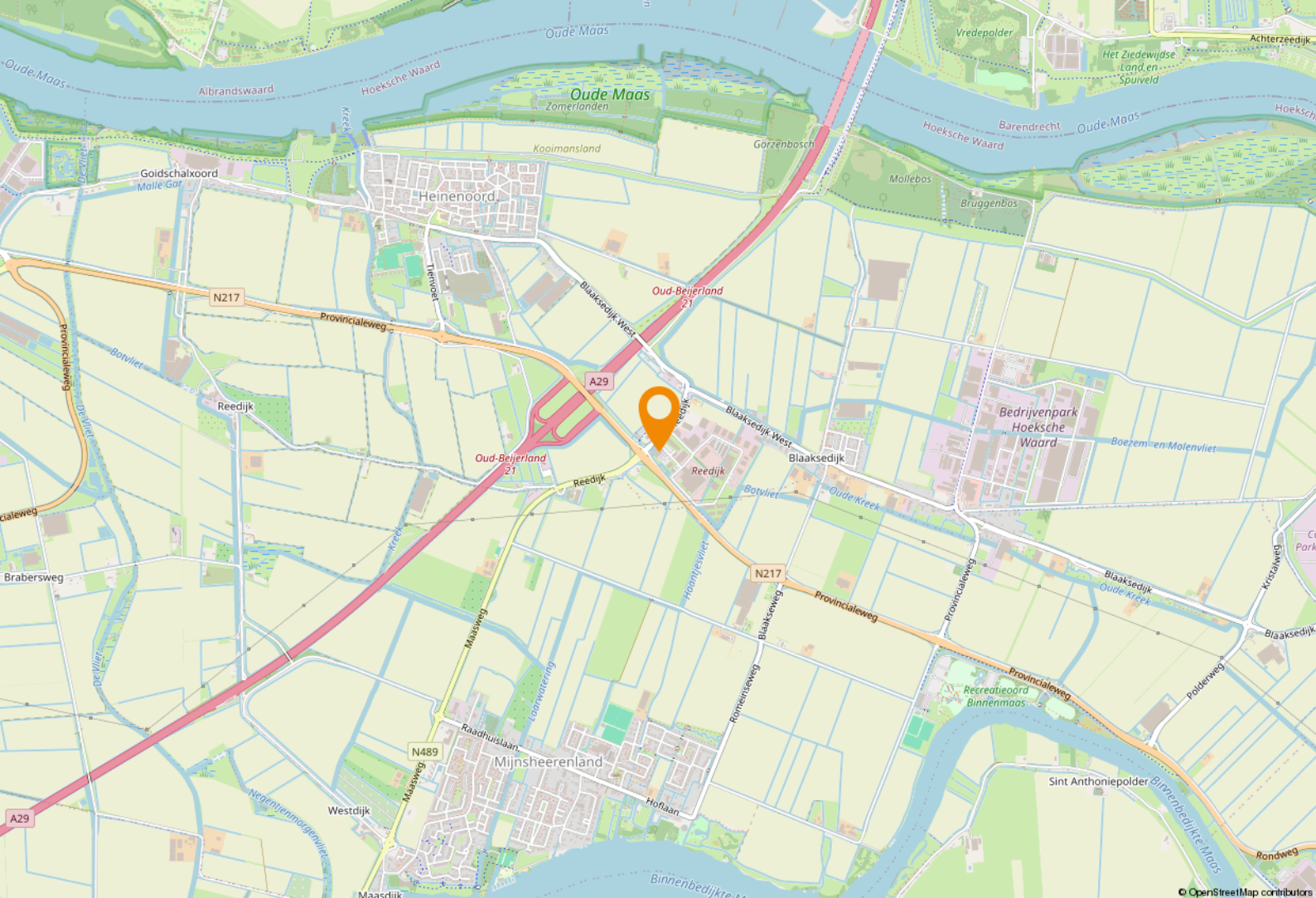
Op grond van artikel 4 van dit gemeentelijke bestemmingsplan is de enkelbestemming van de omliggende percelen met kadastrale nummers, 1773, 1774, 1797 en 1799:

'Bedrijventerrein' met als nadere functie-aanduiding 'kantoor', 'bedrijf tot en met categorie 3.2' en 'specifieke vorm van bedrijf – buitenopslag niet toegestaan'.

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduidingen:
 1. (milieucategorie 3.1) bedrijven met een maximale kavelgrootte van 5.000 m² in de categorieën 1 t/m 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 2. (milieucategorie 3.2) bedrijven met een maximale kavelgrootte van 5.000 m² in de categorieën 1 t/m 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.
- b. bedrijfsgebonden kantoren met een bruto vloeroppervlak van maximaal 50% met een maximum van 3.000 m²;
- c. categorieën van Inrichtingen die aangewezen zijn in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn uitgezonderd van vestiging;
- d. categorieën van Inrichtingen die aangewezen zijn in onderdeel D van Bijlage I Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn uitgezonderd van vestiging;
- e. indien nader aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf -showroom' zijn naast bedrijven als bedoeld in artikel 4 lid 1 sub a tevens bedrijven met showroom toegestaan met dien verstande dat het niet betreft (perifere) detailhandel;

- g. kantoren met een lokaal verzorgingsgebied, zoals gemeentehuizen en bankfilialen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoren toegestaan';
- h. detailhandel, ondergeschikt en uitsluitend ondersteunend aan een bedrijf, met een oppervlakte van maximaal 125 m² per bedrijf, waarbij geldt dat de bestaande voorzieningenstructuur niet onevenredig mag worden aangetast;
- i. een afhaalpunt van goederen behorende bij een webwinkel met een maximaal vloeroppervlak van 125 m²;
- j. een en ander met bijbehorende (nuts-)bebouwing, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen, erven met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.



Locatie

Bereikbaarheid

Per auto

De locatie aan de Reedijk 8 in Heinenoord is uitstekend bereikbaar met de auto. Het pand ligt direct aan de N217 en op korte afstand van de open afritten van de A29. Hierdoor zijn Rotterdam, Barendrecht, Dordrecht en de verdere Randstad snel bereikbaar. Via de A29 zijn er tevens goede aansluitingen richting Zeeland en Noord-Brabant.

Per openbaar vervoer

Op loopafstand bevindt zich het busstation Heinenoord met een P+R-faciliteit. Vanaf hier vertrekken diverse buslijnen met snelle en frequente verbindingen richting Rotterdam Zuidplein en de omliggende gemeenten in de Hoeksche Waard. Dit maakt de locatie ook zonder auto goed bereikbaar voor medewerkers en bezoekers.

Verkoopprocedure

Verkoop verloopt via een openbare verkoopprocedure en geschiedt onder uitdrukkelijk voorbehoud van finale-/bestuurlijke goedkeuring van de Rabobank.

Dataroom

Belangstellenden kunnen met een e-mail naar bog@ooms.com toegang krijgen tot de dataroom waar documentatie is opgenomen die voor een kandidaat koper relevant is om zijn of haar bieding op te baseren.

Bezichtigingen

Er kan uitsluitend bezichtigd worden op afspraak, op één van de volgende dagen:

- Donderdag 16 oktober 09:00 - 13:00 uur
- Dinsdag 28 oktober 13:00 - 17:00 uur

Koopovereenkomst

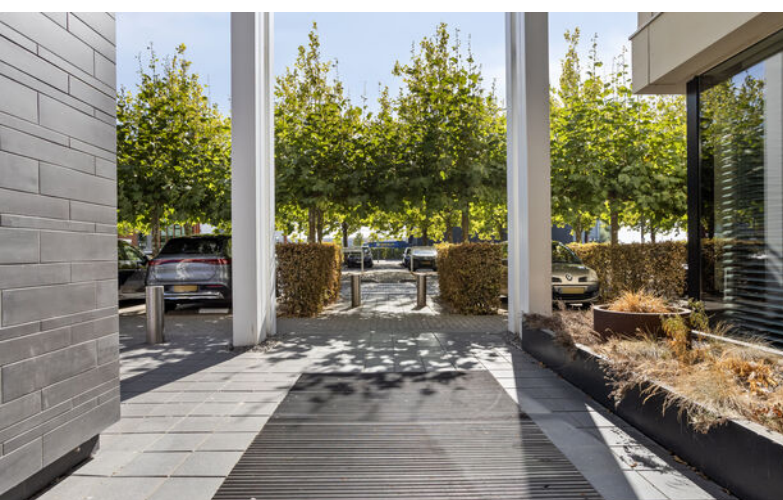
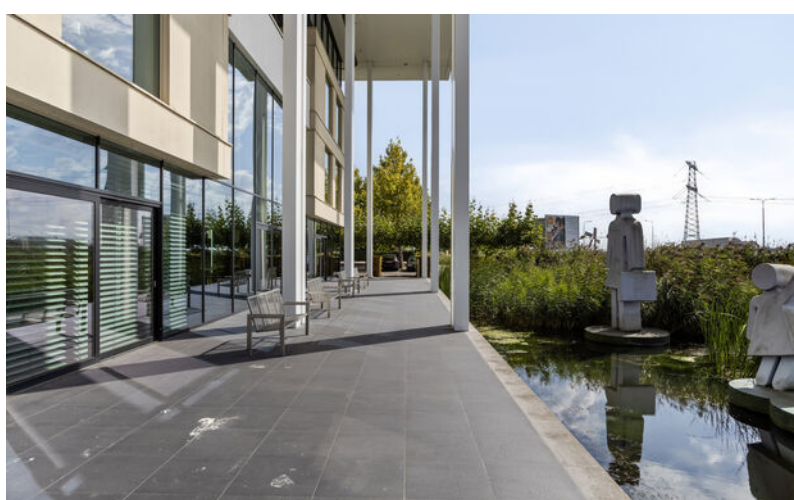
Model koopovereenkomst Rabobank voor bedrijfs-onroerendgoed, zoals opgenomen in de dataroom.

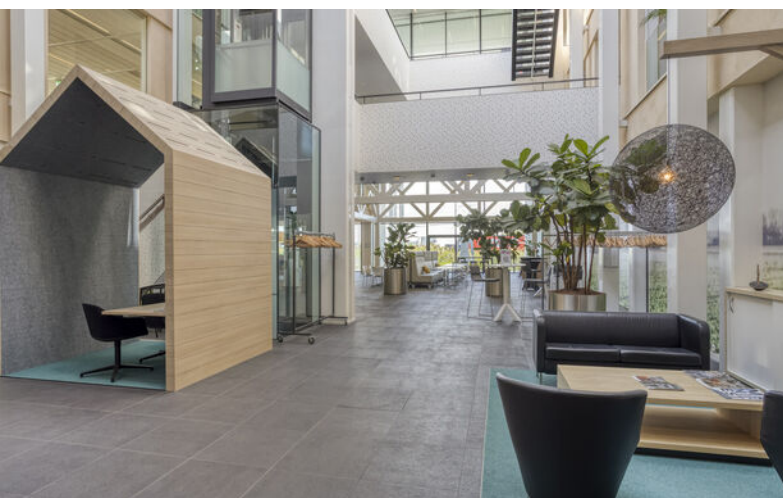
Notaris

Ter vrije keuze aan koper.

Kosten

De kosten van de notaris ter zake van de verkoop en levering, zijn voor rekening van koper.





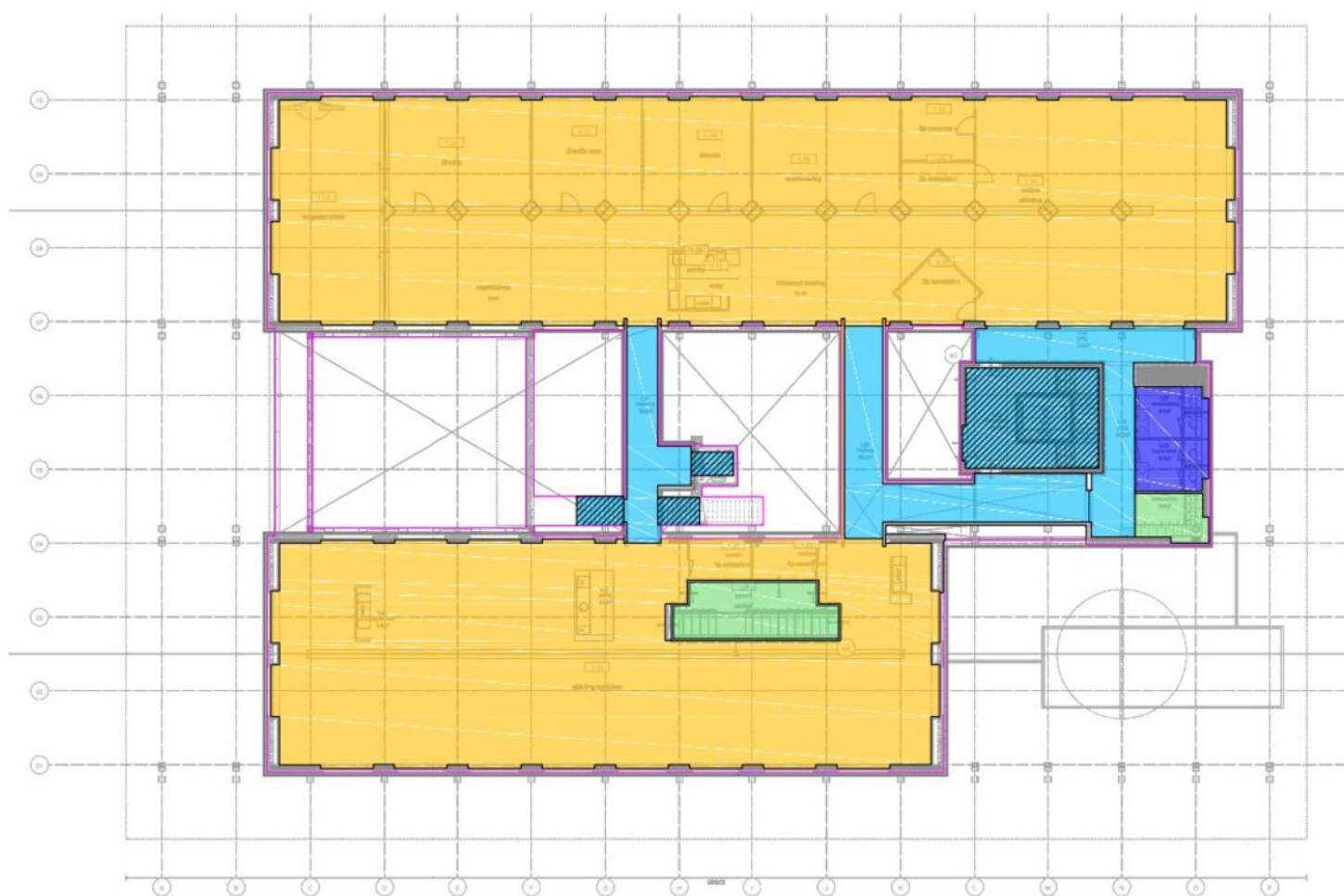




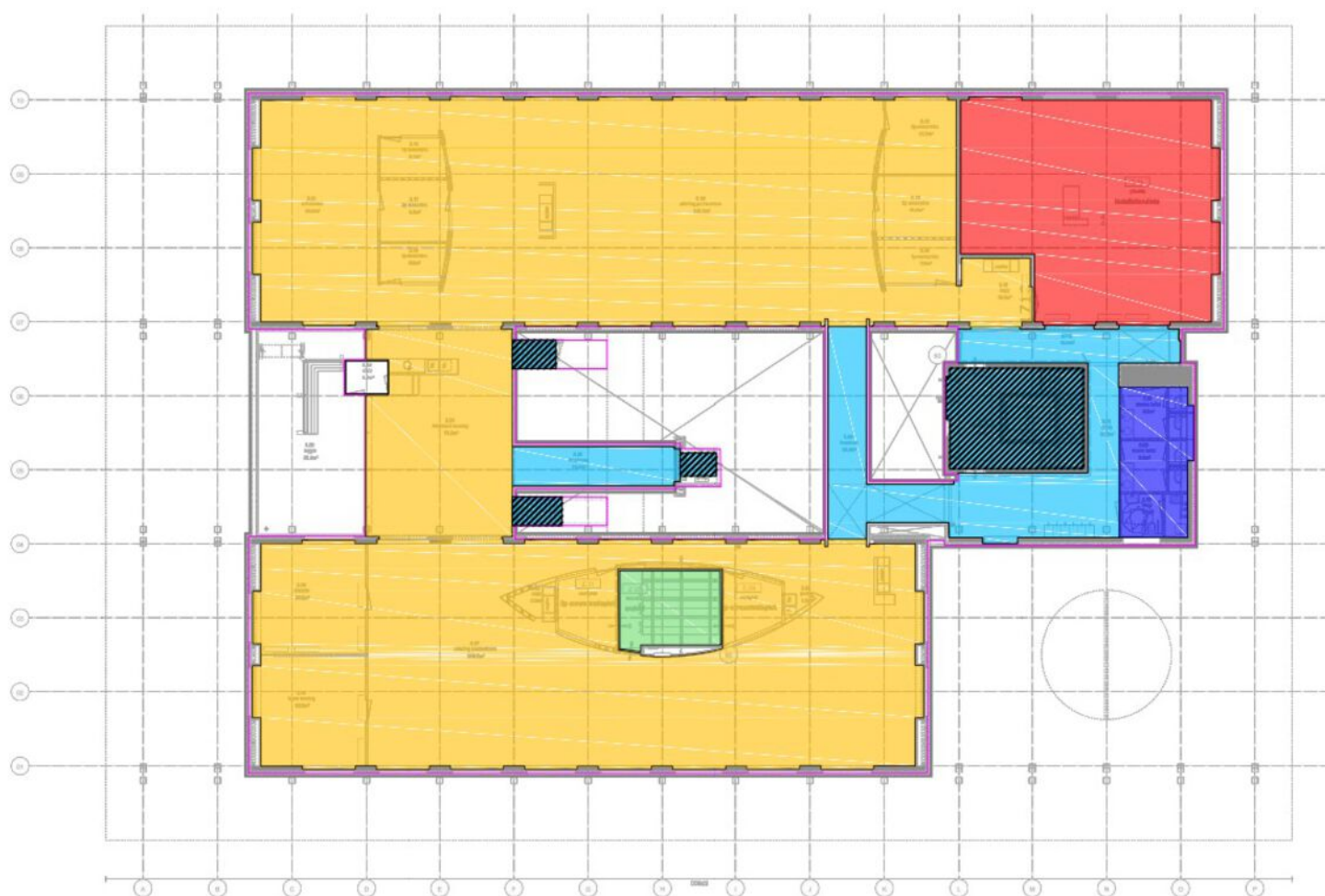
Plattegrond begane grond



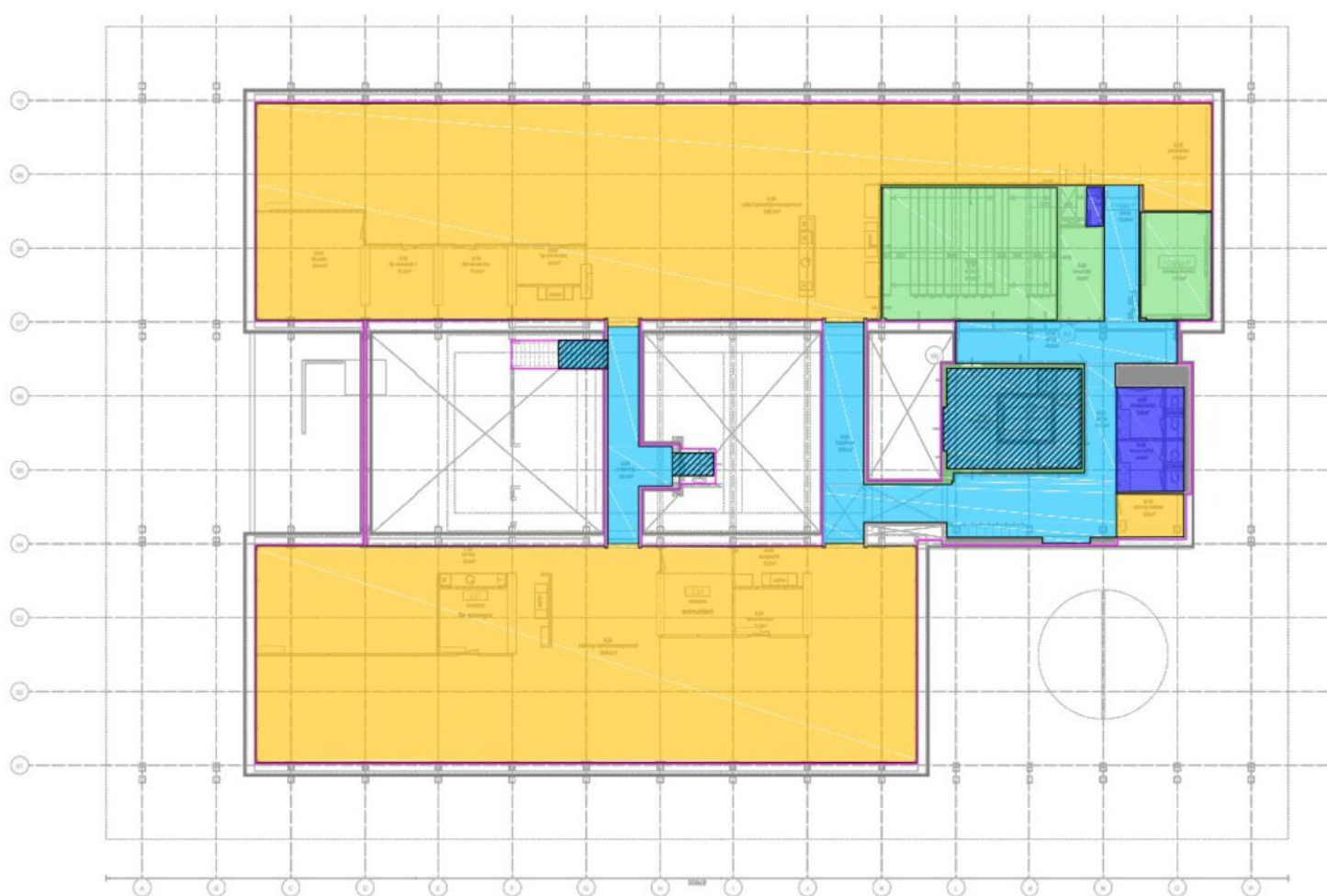
Plattegrond 1ste verdieping



Plattegrond 2de verdieping



Plattegrond 3de verdieping



Kadastrale kaart



Adres

Reedijk 8

Gemeente

Heinenoord

Soort

Eigendom

Postcode / Plaats

3274 KE Heinenoord

Sectie / Perceel

G / 1484, 1774, 1773, 1797, 1799

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:

1. De beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de bouwkundige staat, foto's en alle overige gegevens zijn op basis van de thans bekende gegevens naar beste weten en kunnen verstrekt.

Afwijkingen ten opzichte van de huidige situatie zijn derhalve mogelijk. De in de Verkoopinformatie opgenomen foto's en andere gegevens kunnen tevens andere registergoederen omvatten dan het betrokken registergoed.

2. Indien uit de Verkoopinformatie en/of gegevens direct of indirect een oordeel blijkt, is dat een persoonlijk oordeel van verkoper dan wel haar bestuurders of werknemers en/of derden die door de verkoper daarvoor zijn ingeschakeld, één en ander gebaseerd op de thans ter beschikking staande gegevens. Aan een dergelijk oordeel en/of de door verkoper of door derden daarvoor gehanteerde maatstaven kunnen geen rechten worden ontleend.

3. Geen enkele medewerker van verkoper en geen van de door verkoper ingeschakelde derden (daaronder begrepen de vastgoedadviseur) is gemachtigd om met betrekking tot het registergoed (garantie)verklaringen te verstrekken.

Kandidaat en diens eventuele vertegenwoordigde kunnen zich nimmer jegens verkoper dan wel haar bestuurders of werknemers of door verkoper ingeschakelde derden (daaronder begrepen de vastgoedadviseur) beroepen op de onjuistheid of onvolledigheid van de verkoopinformatie, noch dat hij niet voldoende in de gelegenheid is gesteld om zich te vergewissen van de juistheid en de volledigheid van de verstrekte informatie, noch dat hij niet in de gelegenheid is geweest elk ander onderzoek in de ruimste zin des woords te verrichten.

Deze vrijblijvende informatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Voor de juistheid van deze informatie kan door Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting B.V. en haar opdrachtgever(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.

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).

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



Peter van Nederpelt

Directeur - Vennoot
Register Makelaar en Taxateur o.z.
Tel: 088 424 0 110



Ted Rommelse

Directeur - Vennoot
Register Makelaar en Taxateur o.z.
Tel: 088 424 0 171

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 Bedrijfshuisvesting



Ooms Wonen



Dynamis partner



Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting B.V.

Maaskade 113, 3071 NJ Rotterdam

010 424 88 88

bog@ooms.com

Ooms Drechtsteden Bedrijfshuisvesting B.V.

Johan de Wittstraat 40, 3311 KJ Dordrecht

078 614 43 33

drechtsteden@ooms.com



Ooms.com
Makelaars