



**TE HUUR**

Kantoor-/bedrijfsruimte

Buitendijks 23 - Papendrecht

**W** **WALTMANN**  
bedrijfshuisvesting

# INHOUDSOPGAVE



|                      |         |
|----------------------|---------|
| Algemene informatie  | P03-P05 |
| Algemene voorwaarden | P06-P07 |
| Locatie              | P08     |
| Bestemmingsplan      | P09     |
| Foto's               | P10-P17 |
| Plattegronden        | P18-P19 |
| Disclaimer           | P20     |
| Contactgegevens      | P21     |

**Algemeen:**

Een op top niveau afgewerkte hoogwaardige showroom-/kantoorruimten die deel uitmaakt van een 2 onder 1 kap bedrijfsgebouw. Deze ruimte is gelegen op het in eind 2009 ontwikkelde Businesspark 'Oosteind'. Het object is onder andere voorzien van vele domotica voorzieningen, een geautomatiseerd klimaatbeheersingssysteem, een gebouwenautomatiseringssysteem, geautomatiseerde zonwering en CAT7 netwerkbekabeling.

**Afmetingen:**

Showroom/kantoorruimte circa 215 m<sup>2</sup> begane grond;

Kantoorruimte circa 206 m<sup>2</sup> verdieping.

Bovengenoemde oppervlakte is op basis van NEN 2580 verhuurbaar vloeroppervlak.

**Parkeren:**

7 eigen parkeerplaatsen aan de voorzijde.

**Huurprijs:**

€ 5.550,-- per maand exclusief BTW.

**Bouwaard:**

- Onderheide betonnen fundering;
- Opgebouwd uit staalconstructie;
- Betonnen onderheide vloer;
- Betonnen tussen-/verdiepingsvloer;
- Half gemetselde gevels, gedeeltelijk gevelbeplating;
- Tussenmuren gipswanden;
- Dubbelglas;
- Muur-/dakisolatie;
- Dak met bitumen gedekt;
- Vloerbelasting begane grond 2.000 kg/m<sup>2</sup>.

## Opleveringsniveau:

### Algemeen

- Uitgebreide alarminstallatie;
- Video intercominstallatie;
- UPC Kabel aansluiting met 20/200 Mbps internet aansluiting;
- Centraal stofzuigersysteem;  
Bij een centraal stofzuigersysteem staat de motor op een vast punt opgesteld. Vanaf dit punt lopen er leidingen naar diverse stofzuigcontacten in het pand.
- Geautomatiseerd klimaatbeheersingssysteem;  
Het klimaatbeheersingssysteem is Co<sup>2</sup> geregeld en gecombineerd met een warmteterugwinunit. Warmteterugwinunits worden gebruikt voor warmteterugwinning; een principe waarbij de warmte van afgevoerde lucht wordt overgedragen aan verse, nog niet opgewarmde lucht. Hierdoor is het systeem energiezuinig.
- Gebouwenautomatiseringssysteem;  
Een gebouwbeheerssysteem wordt gebruikt om alle binnen het gebouw aanwezige installaties (regelingen), centraal aan te kunnen sturen (reguleren), te bedienen en te laten samenwerken (communiceren). Het voordeel hiervan is centrale aansturing en aflezing van data voor de centrale installaties. Verder kan er gedacht worden aan het aflezen van informatie en aansturen van onafhankelijke ruimtes. Zo is de verlichting gekoppeld aan de alarminstallatie. Wanneer u de alarminstallatie uitschakelt zal de verlichting aangaan.

### Begane grond

- Betonnen vloer met siergrind;
- Entree met intercom en tochtportaal;
- Systeemplafonds met LED verlichting;
- Beide zijden een kastenwand;
- Pantryblokje;
- Ingedeeld in diverse vertrekken;
- Hoogwaardige afgewerkte toiletten;
- Pantry voorzien van vaatwasser;
- Showroom;
- Archiefruimte.

### Verdieping

- Ruimte ingedeeld in diverse vertrekken door middel van glazen wanden;
- Vloeren voorzien van vloerbedekking;
- Systeem plafond voorzien van Philips LED-verlichting;
- Automatische zonwering;
- Netwerkaansluitingen met CAT7 netwerkbekabeling;
- Serverruimte met patchkast;
- Lichtstraat.

**Verwarming:**

Zowel op de begane grond als eerste verdieping vloerkoeling- en verwarmingssysteem, aangevuld met luchtkoeling- en verwarming.

**Warm watervoorziening:**

CV installatie.

**Elektrische installatie:**

Uitgebreid, voorzien van aansluiting noodstroomvoorziening.

**Energielabel:**

A, geldig tot 13 mei 2026.

**Aanvaarding:**

In overleg. 3<sup>e</sup> kwartaal 2026.

**Huurtermijn:**

5 + 5 jaar.

**Huurbetaling:**

Per maand vooraf te voldoen.

**Huurprijsaanpassing:**

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na datum huuringang, op basis van de wijziging van het prijsindexcijfer volgens de consumentenprijs-index (CPI) reeks CPI-Alle Huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

**Huurcontract:**

De te sluiten huurovereenkomst zal worden opgemaakt met als basis het model dat door de Raad van Onroerende Zaken Model op december 2022 is vastgesteld is gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag tevens gepubliceerd op de website [www.roz.nl](http://www.roz.nl).

**Zekerheidsstelling bij verhuur:**

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

**Omzetbelasting verhuur:**

Ingevolge artikel 11, lid 1, sub B van de Wet Omzetbelasting zullen verhuurder en huurder in de huurovereenkomst een verklaring ondertekenen op grond waarvan zij opteren voor belaste verhuur.

Uitgangspunt is dat huurder het gehuurde voor tenminste het bij Wet vastgestelde of nader vast te stellen minimumpercentage zal of blijvend zal gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting, zodanig dat kan worden geopteerd voor belaste (ver-)huur. Huurder zal zich zoveel als in zijn vermogen ligt inspannen om ervoor te zorgen dat niet van dit uitgangspunt wordt afgeweken.

Indien huurder 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 om te opteren voor met omzetbelasting belaste huur.

**Reclame:**

Het aanbrengen van gevelreclame in overleg met de verhuurder en met toestemming van de bevoegde gemeentelijke instanties.

**Offerte:**

Nadrukkelijk wordt vermeld dat bovenstaande objectinformatie niet als aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Indien u een aanbieding of offerte wenst kan ons kantoor deze, in overleg met en na goedkeuring door opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen. Deze objectinformatie geldt als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een transactie kan pas dan tot stand komen nadat eigenaar schriftelijk hiervoor haar goedkeuring heeft verleend.

**Aansprakelijkheid:**

Alle informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

**Tekeningen:**

Alle tekeningen/plattegronden geven een oppervlakte aan. De indeling kan afwijken t.o.v. de werkelijkheid.

**Nutsvoorzieningen:**

Huurder is zelf verantwoordelijk of de in het gehuurde aanwezige aansluitingen van de nutsvoorzieningen in voldoende mate geschikt zijn voor de beoogde bedrijfsactiviteiten van de huurder. Hiertoe behoren ook de eventuele kosten voor het aanpassen van de aansluitingen om deze geschikt te maken.

## Informatie gemeente:

Papendrecht is typisch dijkdorp langs de rivier 'Beneden Merwede' dat naast een uitstekende plek om te wonen en te recreëren, ook ideaal om te ondernemen. De economische kansen groeien hier, waardoor ondernemerschap en bedrijvigheid gestimuleerd blijven. De gemeente telt 32.141 inwoners (bron: CBS) en heeft een oppervlakte van 10,77 [km²](#) (waarvan 1,30 km² water).

## Locatie:

Het Businesspark Oosteind heeft een gunstige ligging in de nabijheid van de A15, de A16 en de N3 en heeft daardoor goede verbindingen met alle bedrijfs- en industriecentra in de Randstand en het westen van Brabant, terwijl ook de verbindingen met de rest van Nederland uitstekend te noemen zijn. Papendrecht heeft tevens een waterbusverbinding met Dordrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht en er kan in Dordrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht en kan in Dordrecht overgestapt worden op de Fast Ferry naar Rotterdam. De gemeente Papendrecht beschikt tevens over een uitgebreid openbaar vervoernet, met o.a. een bushalte op bedrijventerrein Oosteind.



## Bestemming:

Om er zeker van te zijn dat uw bedrijfsactiviteit mogelijk is op de locatie dient u dit zelf te controleren of dit past binnen het huidige bestemmingsplan. Raadpleeg voor nadere informatie: [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl) of neem contact op met de betreffende gemeente voor de meest recente informatie.

Het bestemmingsplan is als volgt:

Thans is van toepassing het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oosteind' vastgesteld op 05 maart 2015 waaruit blijkt dat onderhavige locatie de bestemming 'Bedrijventerrein' heeft. De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

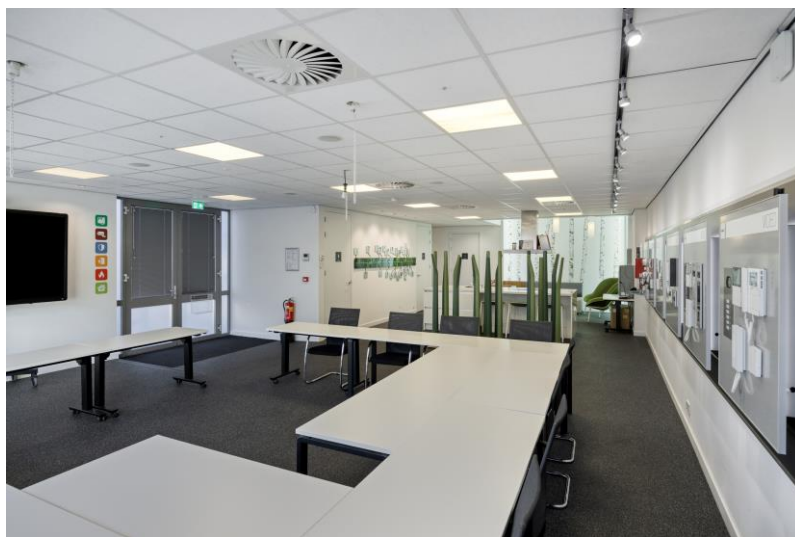
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2': bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'gezoneerd industrieterrein';
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1': bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'gezoneerd industrieterrein';
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2': bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'gezoneerd industrieterrein';
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1': bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'gezoneerd industrieterrein';
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2': bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'gezoneerd industrieterrein';
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 5.1': bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 5.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'gezoneerd industrieterrein';
- ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijventerrein - 1 tot en met - 7': tevens een bedrijfsactiviteit met SBI - code zoals hierna in de tabel genoemd, uit de ten hoogste voor de bedrijfsactiviteit in de tabel aangegeven categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'gezoneerd industrieterrein';
- ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijventerrein - 6' tevens een laboratorium;
- ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg': tevens een verkooppunt voor motorbrandstoffen, met daarbij behorende detailhandel;
- ter plaatse van de aanduiding 'risicovolle inrichting': tevens een risicovolle inrichting;
- ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel': tevens detailhandel;
- ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening': tevens dienstverlening;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 1': is een kantoor met een bruto vloeroppervlak van ten hoogste 28.500 m<sup>2</sup> toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 2': is een kantoor met een bruto vloeroppervlak van ten hoogste 15.000 m<sup>2</sup> toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 3': is een kantoor met een bruto vloeroppervlak van ten hoogste 8.500 m<sup>2</sup> toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': is een bedrijfswoning toegestaan;
- in totaal drie seksinrichtingen met een gezamenlijke bruto vloeroppervlak van maximaal 230 m<sup>2</sup>, waarbij het maximale bruto vloeroppervlak per seksinrichting 80 m<sup>2</sup> bedraagt;
- voorzieningen ten behoeve van scheepvaartbeheer en scheepvaartverkeersbegeleiding zoals lichten, verkeerstekens en baken;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, nutsvoorzieningen, verkeer- en parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, water, groen en artistieke kunstwerken; met dien verstande dat:
- detailhandel niet is toegestaan, uitgezonderd bestaande detailhandelsbedrijven ter plaatse van de aanduidingen 'detailhandel' en 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
- zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan, uitgezonderd bestaande kantoren ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van kantoor - 1', 'specifieke vorm van kantoor - 2' en 'specifieke vorm van kantoor - 3';
- aan de bedrijfsvoering (bedrijfs- en kantoorfunctie) ondergeschikte horeca is toegestaan;
- seksinrichtingen slechts toegestaan zijn ten oosten van de Rietgorsweg en ten zuiden van de Ketelweg.



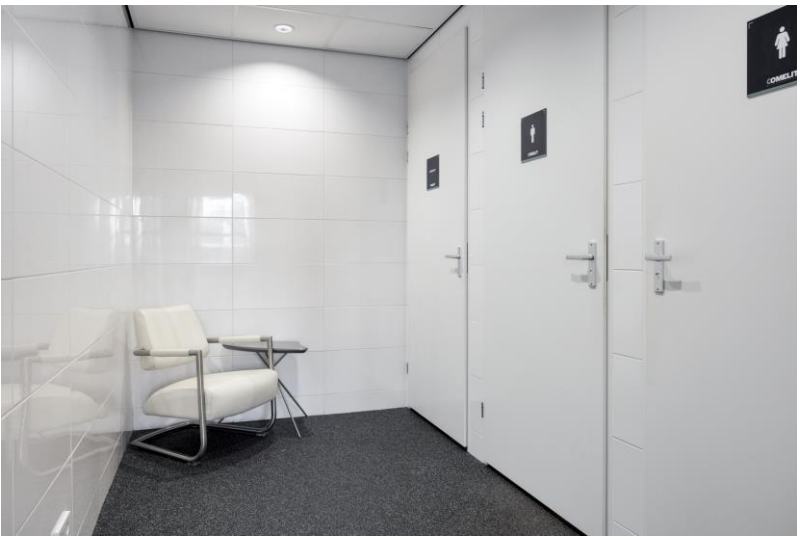




# FOTO'S



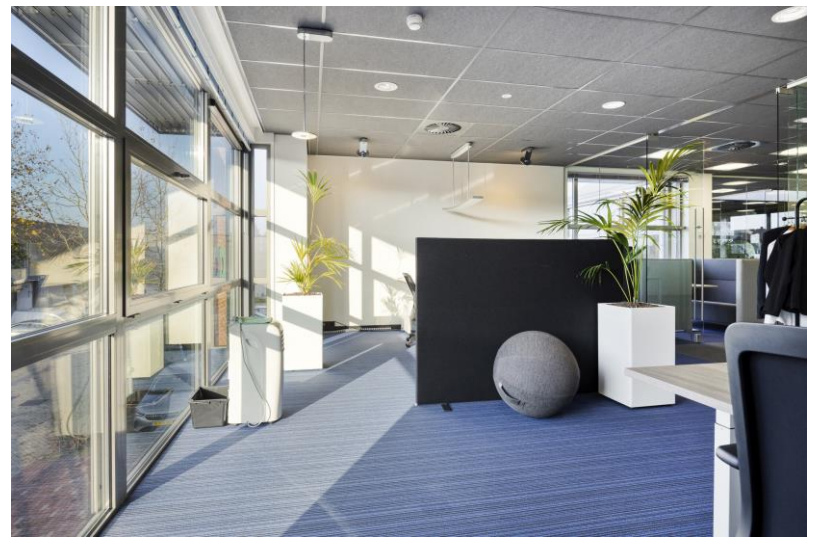
# FOTO'S

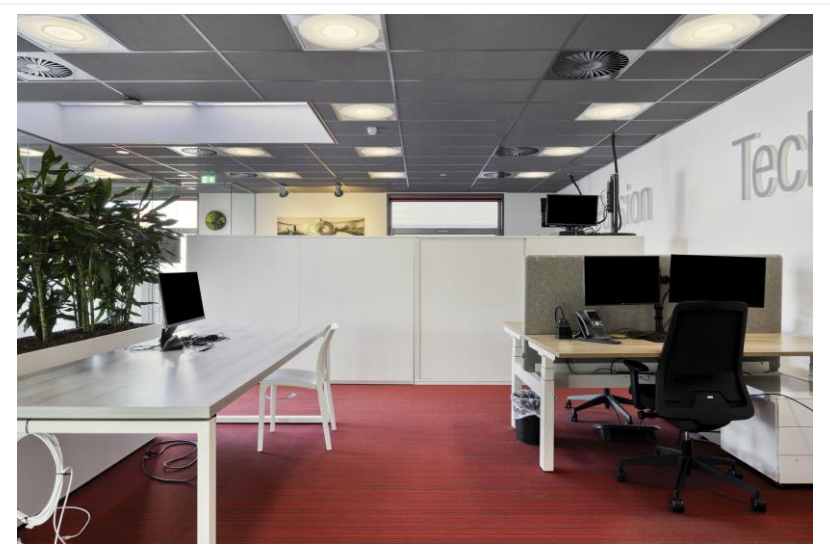
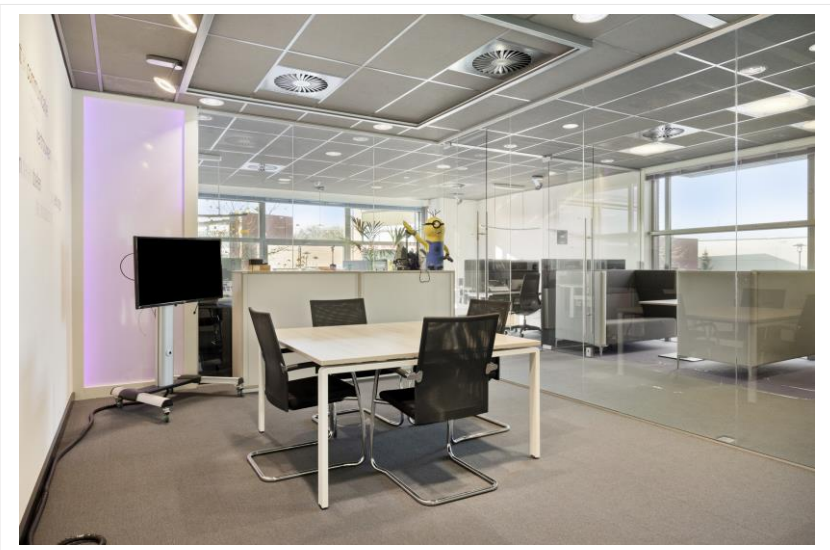
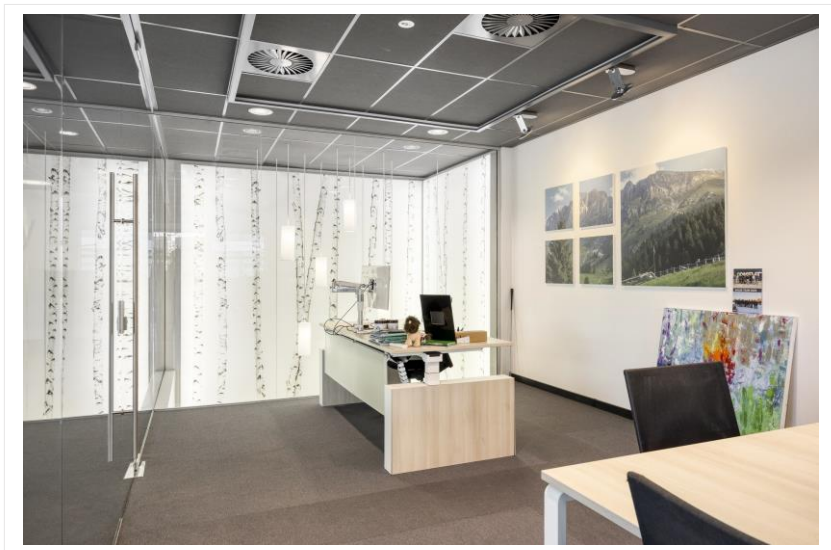


# FOTO'S



# FOTO'S





# FOTO'S



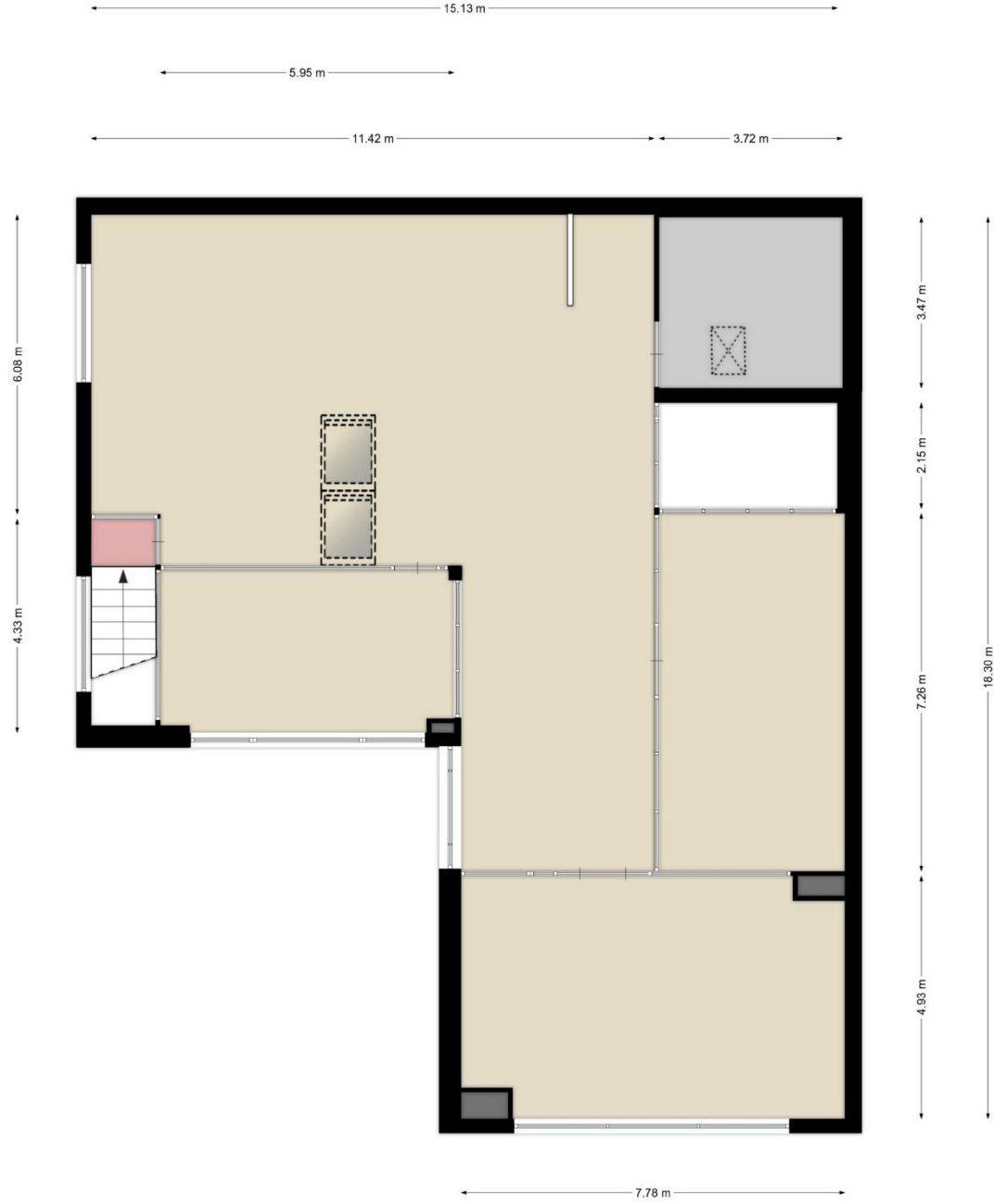
# PLATTEGRONDEN

## BEGANE GROND



# PLATTEGRONDEN

## VERDIEPING



Noch nu, noch in de toekomst wordt door de opdrachtgever van Waltmann Bedrijfshuisvesting of hun relaties of hun adviseurs enige expliciete toezegging, garantie, belofte of zekerheid gegeven ter zake van de juistheid en volledigheid van de verstrekte informatie en voor zover toegestaan door de wet wordt geen verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid of toereikendheid daarvan of voor al dan niet verwijtbare fouten, omissies of onjuiste verklaringen betreffende die informatie. Derhalve zijn noch Waltmann Bedrijfshuisvesting, noch haar opdrachtgever of hun respectievelijke directeuren, partners, werknemers of adviseurs of andere personen aansprakelijk voor directe of indirecte schade of gevolgschade of, onverminderd het vorenstaande, voor winstderving of het mislopen van onvoorziene zakelijke kansen door een persoon als gevolg van het feit dat de betreffende persoon zich heeft verlaten op een verklaring of het ontbreken daarvan in de informatie en een dergelijke aansprakelijkheid wordt uitdrukkelijk uitgesloten.



**HANS VAN ANDEL**  
H.VANANDEL@WALTMANN.NU



**NIELS VINK**  
N.VINK@WALTMANN.NU



**FRANCINA LICHTEVELD**  
F.LICHTEVELD@WALTMANN.NU



**ZOË LICHTEVELD**  
Z.LICHTEVELD@WALTMANN.NU



**TIES HANSELMAN**  
T.HANSELMAN@WALTMANN.NU