

Anthony Fokkerweg 4 te (3088 GG) Rotterdam



Modern onderwijs-/kantoorgebouw
ca. 6.595 m², alsmede 125 parkeerplaatsen

KOOPSOM € 8.750.000,00 kosten koper*

Vrij van BTW



Omschrijving

Algemeen

Namens onze opdrachtgever STC Group mogen wij ter verkoop aanbieden een modern onderwijsgebouw/kantoor-gebouw, verdeeld over vijf bouwlagen.

STC heeft op deze locatie twee aaneengeschakelde gebouwen en vanaf onderwijsjaar 2026-2027 concentreert STC haar opleidingen op Waalhaven Zuidzijde 16.

De twee gebouwen worden technisch en fysiek van elkaar gescheiden waarbij wij ter verkoop mogen aanbieden het bestaande onderwijs-/kantoorgebouw op een perceel grond uitgegeven in vol eigendom, alsmede een strook additioneel parkeren op een perceel grond die in erfpacht wordt uitgegeven door Havenbedrijf Rotterdam.

Het totale complex is gesitueerd in het hart van de dynamische Waalhaven en omvat na de technische en fysieke splitsing ca. 6.595 m² alsmede 125 gemarkeerde parkeerplaatsen.

Bijzonder om te melden is dat er veel additionele ruimte te realiseren is in het complex. Het gebouw is omstreeks 2012 ontwikkeld als maatpak voor STC en is robuust uitgevoerd met brede gangen en trappen om snel grote stromen personen door het gebouw te kunnen laten bewegen, maar heeft her en der dubbele verdiepingshoogten waarmee met de nodige aanpassingen oppervlak gewonnen kan worden.

Vervolg omschrijving

Vervolg algemeen

De publiekrechtelijke bestemming van de locatie is 'Maatschappelijk-1' met als toevoeging dat op onderhavige locatie uitsluitend (praktijk)onderwijs is toegestaan. Het complex leent zich hiermee voor andere vormen van onderwijs door concurrerende onderwijsinstellingen. Voor andere vormen van gebruik is een Omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) benodigd.

De hoofdentree bevindt zich aan de Anthony Fokkerweg 4 (is ook BAG-ID), echter het gebouw is volledig geprojecteerd richting de Waalhaven Zuidzijde.

Objectafbakening

Voor verkoop is beschikbaar een nog juridisch te splitsen gedeelte van het kadastrale perceel Gemeente Rotterdam, 12e afdeling, sectie AN, nummer 1044 dat na splitsing een oppervlakte zal hebben van 50 are en 00 centiare (ca. 5.000 m²) met de zich daarop bevindende opstallen, plaatselijk bekend als Anthony Fokkerweg 4 te Rotterdam.

Voor verkoop is beschikbaar het zakelijk recht van erfpacht op een nog juridisch te splitsen gedeelte van het huidige kadastrale perceel gemeente Rotterdam, 12e afdeling, sectie AN, nummer 230 dat na splitsing een oppervlakte zal hebben van 27 are 00 centiare (ca. 2.700 m²) en kan worden ingericht met 111 parkeervakken.

Erfpachtrecht perceel parkeerterrein

Het perceel waarop na juridische splitsing 111 parkeervakken kunnen worden gerealiseerd is thans bekend als Gemeente Rotterdam, 12e afdeling, sectie AN, nummer 230 en heeft een grootte van 80 are 10 centiare (8.010 m²).

Het huidige kadastrale perceel is eigendom van gemeente Rotterdam en bij de verzelfstandiging van het Havenbedrijf Rotterdam is eerst de economische eigendom overgedragen en daarna ook een eeuwigdurend recht van erfpacht gevestigd met als gerechtigde de Naamloze Vennootschap Havenbedrijf Rotterdam B.V. (HbR), statutair gevestigd te 3072 AP Rotterdam, kantooradres Wilhelminakade 909, inschreven in

het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 11953756. In geval van splitsing van een perceel erfpacht gaat HbR uit van een nieuwe uitgifte op basis van de Algemene Bepalingen voor Gebruiksrechten Havenbedrijf Rotterdam N.V. 2015.

Het nieuw te vormen erfpachtperceel zal worden uitgegeven op basis van de navolgende kenmerken: zie pagina 5.

Omzetbelasting

Het perceel eigen grond met de zich erop bevindende opstallen is langer dan 10 jaar in eigendom bij het STC Group en is niet van rechtswege belast met BTW. Het STC heeft het complex voor BTW-onbelaste prestaties gebruikt, te weten als onderwijslocatie.

De levering van het perceel eigen grond kan plaats vinden vrij van BTW, waarbij verkoper niet opteert voor een met BTW-belaste levering.

Bij uitgifte in erfpacht van percelen van Havenbedrijf Rotterdam N.V. stelt artikel 11.1 van de Algemene Bepalingen dat indien over de verlening van het Gebruiksrecht niet reeds van rechtswege omzetbelasting verschuldigd is, HbR en de Gebruiker in de Akte gezamenlijk zullen opteren voor een met omzetbelasting belaste levering of verhuur als bedoeld in artikel 11, lid 1, letter a, ten tweede dan wel artikel 1, lid 1, letter b, ten vijfde van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Overdrachtsbelasting

De overdracht van een perceel wat niet van rechtswege belast is met BTW valt onder de heffing van overdrachtsbelasting (tarief voor niet woning, 10,4%).

Notaris

Door koper te bepalen.

Kosten

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

Vervolg omschrijving

Indeling

1.526,40 m² verdieping 00;
1.133,80 m² verdieping 01;
1.545,60 m² verdieping 02;
954,00 m² verdieping 03;
1.434,50 m² verdieping 04;
6.594,30 m² totaal.

Parkeerplaatsen

14 op eigen terrein;
111 op een perceel erfpachtgrond.

Bijzonderheden

- Luchtbruggen met het naastgelegen gebouw kunnen verwijderd worden;
- Tussen de gebouwen zal een nader af te stemmen overpad worden gerealiseerd;
- Installaties zullen ook worden gesplitst.

Koopovereenkomst

De tussen partijen gemaakte afspraken zullen worden vastgelegd in een model koopovereenkomst voor Bedrijfs onroerend goed (model 2023) zoals vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM.

Energielabel

Het pand heeft energielabel C en is geldig tot 1 maart 2033.

Datum oplevering

Augustus 2026.

Lasten en beperkingen

Op de kadastrale legger zijn geen bijzondere kwalitatieve verbintenissen opgenomen.

Kenmerken

Nieuw te vormen erfpachtperceel

Datum uitgifte	1 augustus 2026 (gelijk aan beoogde overdrachtsdatum perceel eigen grond Anthony Fokkerweg 4 te Rotterdam)
Duur erfpacht	25 jaar plus verlengingsmogelijkheid 25 jaar
Einddatum	31 juli 2051
Canon	€ 34.290,00 per jaar, gebaseerd op € 12,70 per m ² per jaar
Afkoop van de canon tot	Niet van toepassing
Canon aanpassing	Jaarlijks, zulks op basis van indexatie
Herziening canon	Voor het eerst 25 jaar na uitgifte
Eindwaarde vergoeding	Niet van toepassing
Privaatrechtelijke bestemming	Terrein, ten behoeve van stalling van circa 111 motorrijtuigen
Bijzondere bepalingen	Van toepassing zijn de Algemene Bepalingen voor Gebruiksrechten Havenbedrijf Rotterdam N.V. 2015

Voorzieningen

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

- hoofddraagstructuur bestaande uit rechthoekig gebouw gerealiseerd op betonnen heipalen met bovengronds stalen kolommen en voorzien van betonnen vloeren;
- verwarming via gasgestookte CV-ketels, met radiatoren langs de puien aan de zijgevels en convectoren aan de voor- en achtergevel;
- binnen zonwering op diverse gevels;
- luchtbehandelingsinstallatie met ventilatie, koeling en afzuiging via roosters in het plafond;
- te openen ramen in de buitengevel;
- verlaagde systeemplafonds zonder bandrasters;
- spotverlichting in verkeersruimten, en lijnarmaturen in de ruimten;
- sprinklerinstallatie;
- rookmelders;
- noodverlichting;
- vluchtwegaanduiding;
- op diverse plekken in de vloer goten voor data en elektra;
- groot atrium in het hart van het complex;
- per bouwlaag in ruime mate voorzien in sanitair met separate dames- en herentoiletgroepen;
- brede gangen en trap uitgerust op grote verkeersstromen als alle lokalen gelijktijdig leeg moeten;
- personenliftinstallatie;
- diverse lokalen zijn te scheiden of samen te voegen met vouwwanden;
- op diverse plekken in het complex ruimten met dubbele verdiepingshoogte, waaronder technieklokaal verdieping 0, kantine achterzijde verdieping 0, technieklokaal verdieping 2, gymnastieklokaal verdieping 2;
- in technieklokaal begane grond een bovenloopkraan met een hijsvermogen van 1.000 kg;
- afsluitbaar buitenterrein;
- sportveld op het buitenterrein.

Bestemmingsplan

Met ingang van 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden en vanaf die datum valt onderhavig complex binnen de regels van het Omgevingsplan Rotterdam.

Het omgevingsplan omvat náást regels op het gebied van ruimtelijke ordening tevens de regels op álle onderdelen van de fysieke leefomgeving zoals regels die tot voorheen bleken uit de Algemene Plaatselijke Verordening of een kapverordening.

Binnen het ambtsgebied van het Omgevingsplan Rotterdam zijn er binnen de website www.omgevingswet.overheid.nl voor de gemeente Rotterdam 90 activiteiten gerubriceerd die variëren van activiteiten die zijn gereguleerd van gemeentelijke wege tot activiteiten die zijn gereguleerd van rijkswege.

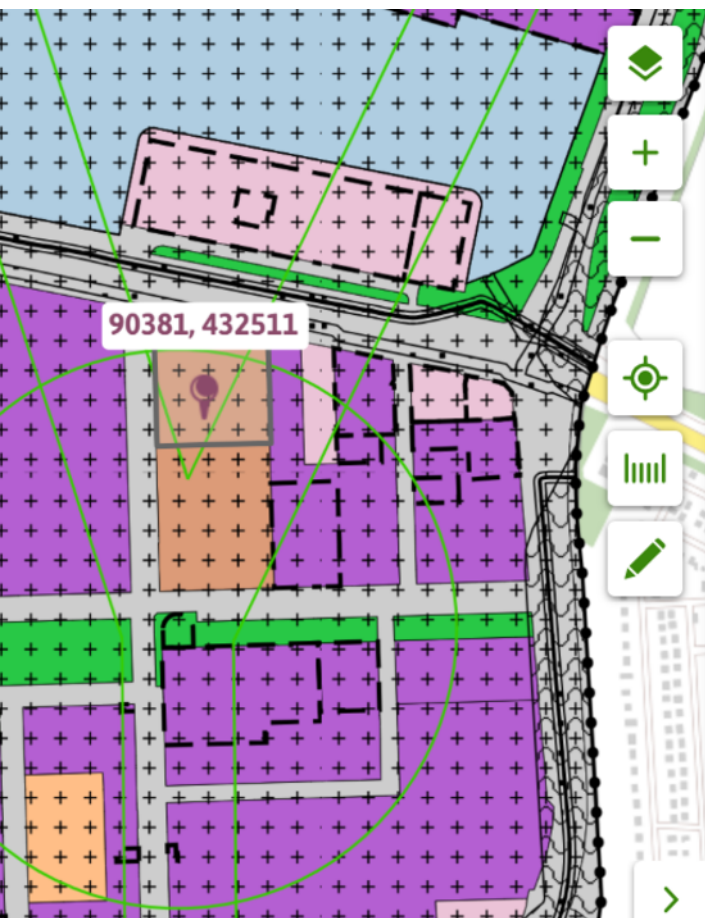
Op de locatie Anthony Fokkerweg/Waalhaven zijn er drie bestemmingsvakken gemarkeerd die tot de inwerkingtreding van Omgevingsplan Rotterdam vielen binnen het gemeentelijk bestemmingsplan: 'Waal-haven en Eemhaven', vastgesteld bij Raadsbesluit van 22 februari 2018.

Op grond van artikel 41 van dit bestemmingsplan is de enkelbestemming van de locatie: 'Maatschappelijk' met de dubbelbestemming 'waarde-archeologie 3'. Voor een deel van het perceel gelden tevens de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone-straatpad 1' en/of 'vrijwaringszone-straatpad 2'.

Het bestemmingsplan biedt de navolgende mogelijkheden:

- Maatschappelijke voorzieningen, m.u.v. de locatie gelegen aan de Waalhaven Zuidzijde 16, Soerweg 31 en Anthony Fokkerweg 4, waar uitsluitend (praktijk)onderwijs is toegestaan;
- Voorzieningen behorend bij de hierboven genoemde functie, zoals erf, ontsluitingswegen en -paden, parkeervoorzieningen, groen en water.

Bron: www.omgevingswet.overheid.nl



meer kenmerken ▾

vastgesteld 22-02-2018 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (2)

 **Waarde - Archeologie 3** >

 **Maatschappelijk - 1** >

Gebiedsaanduidingen (1)

 **vrijwaringszone - straatpad 1** >

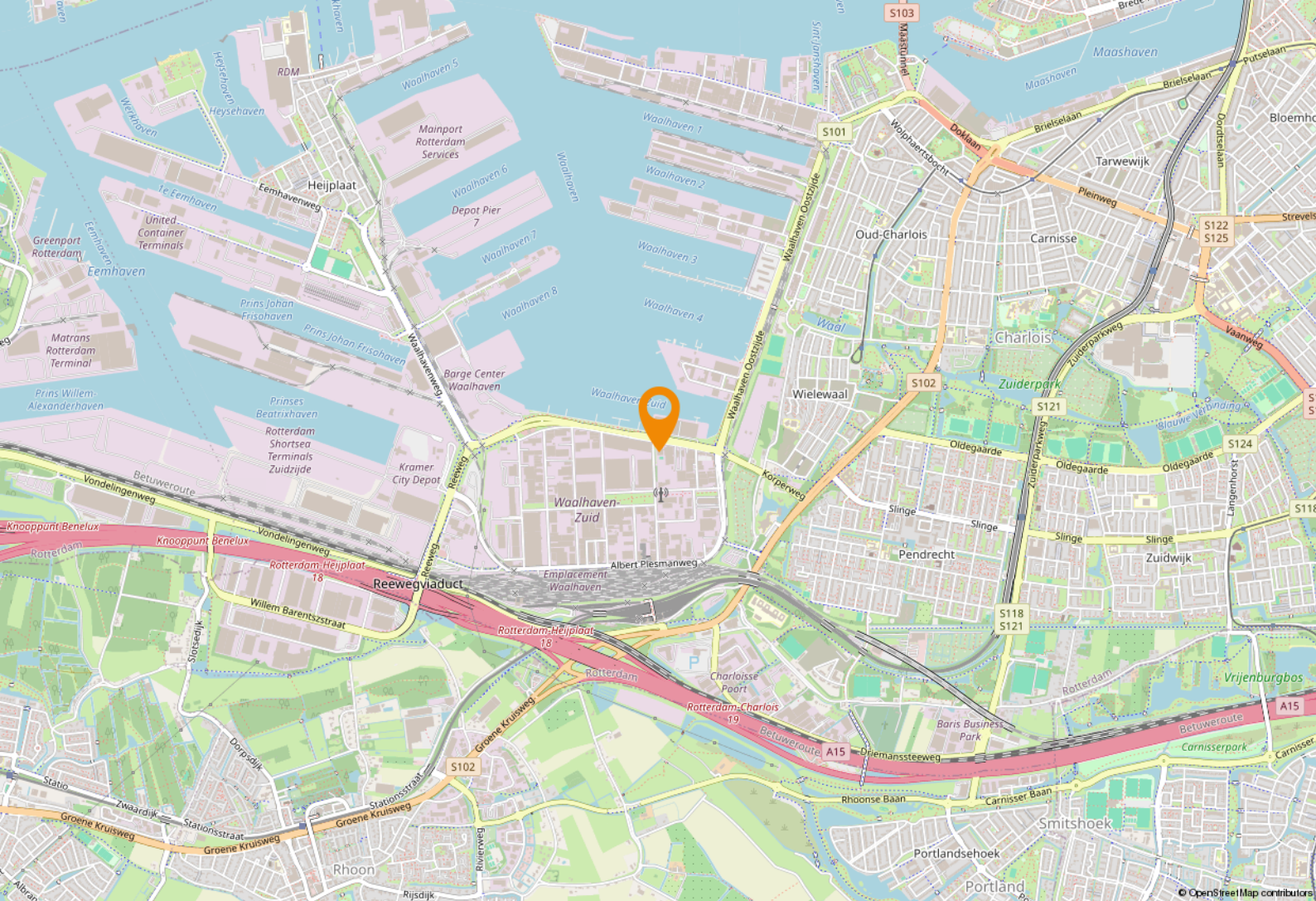
Bestemmingsplan (vervolg)

Voor het deel van het perceel met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-straalpad 1', geldt het navolgende:

'De bouwhoogte van bouwwerken, die toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de binnen deze gebiedsaanduiding voorkomende bestemmingen mag niet meer dan 55 meter bedragen, voor zover bouwwerken met een grotere bouwhoogte ter plaatse toegestaan zijn, voor het gebied tot 100 meter rond de mediators, en maximaal 85 meter, voor zover bouwwerken met een grotere bouwhoogte ter plaatse zijn toegestaan, voor het gebied van 100 meter tot 250 meter rond de mediators.'

Voor het deel van het perceel met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – straalpad 2', geldt het navolgende: 'De bouwhoogte van bouwwerken, die toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de binnen deze gebiedsaanduiding voorkomende bestemmingen mag niet meer dan 100 meter bedragen, voor zover bouwwerken met een grotere bouwhoogte ter plaatse toegestaan zijn.'

Bovenstaande gegevens, zijn gedownload op peildatum 6 maart 2025 via de website www.omgevingswet.overheid.nl.



Locatie

Bereikbaarheid

Het complex is uitstekend bereikbaar met zowel eigen- als openbaar vervoer. Gelegen op een strategische locatie in het Rotterdamse havengebied en nabij belangrijke uitvalswegen.

Bus

Diverse buslijnen, waaronder lijn 68 (Zuidplein-RDM Campus), lijn 69 (Zuidplein-Pernis Metro), lijn 70, en scholierenlijn 668 (Zuidplein-STC Campus-Slinge Metro). De dichtstbijzijnde bushalte Waalhaven Z.z. 16 is voor de deur. Bushaltes Anthony Fokkerweg en Parmentierplein bevinden zich op slechts enkele minuten loopafstand.

Metro

Metrostation Slinge, bediend door lijnen D en E, ligt op ongeveer 2,4 km afstand. Vanaf daar zijn er directe busverbindingen naar de Anthony Fokkerweg, waardoor de locatie gemakkelijk bereikbaar is vanuit andere delen van Rotterdam en omliggende steden.

Auto

Gunstig gelegen nabij de snelwegen A15 en A4, wat zorgt voor een snelle en efficiënte bereikbaarheid per auto. Er is tevens de mogelijkheid om direct voor de deur te stoppen, wat handig is voor bezoekers en leveringen.

Fiets

Voor fietsers zijn er overdekte fietsenstallingen beschikbaar op het terrein, wat het een aantrekkelijke optie maakt voor medewerkers en bezoekers die de voorkeur geven aan dit milieuvriendelijke vervoermiddel.

Kortom, Anthony Fokkerweg 4 heeft een uitstekende bereikbaarheid, ongeacht het gekozen vervoermiddel, en is daarmee een ideale locatie voor bedrijven en instellingen die waarde hechten aan goede connectiviteit.

Milieu

Bodem

Op het kadastrale bericht zijn geen bijzondere aanduidingen opgenomen betreffende het onderhavige perceel ten aanzien van de bodemgesteldheid.

In de akte van levering en de voorgaande akte van levering zijn geen zaken opgenomen voor wat betreft de bodemgesteldheid of overige milieuaspecten.

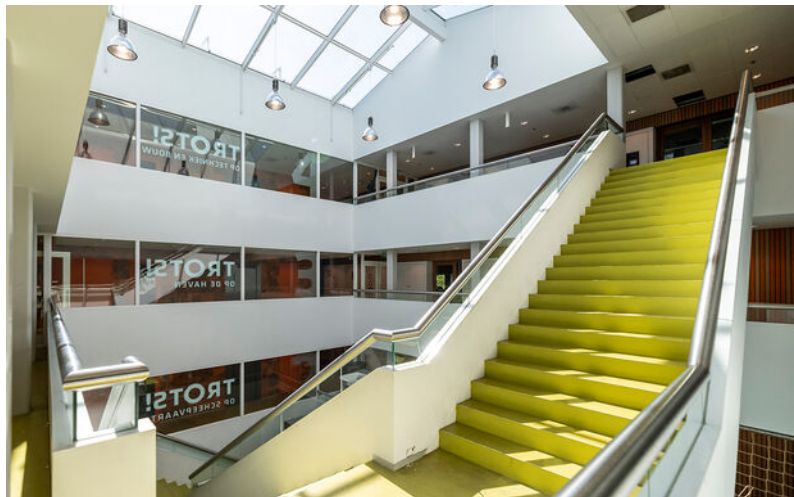
Volgens de informatie waar DCMR Milieudienst Rijnmond over beschikt, zijn er een aantal rapporten ingeschreven voor de locatie Waalhaven Zuidzijde/ Anthony Fokkerweg:

- Saneringsplan door Inpijn-Blokpoel, d.d. 1 maart 2011
- Saneringsevaluatie door Inpijn-Blokpoel, d.d. 19 oktober 2011;
- Verkennend onderzoek NEN 5740 door Spectrum HSE Technology d.d. 14 februari 2012;
- Meldingsformulier BUS saneringsplan door Spectrum HSE Technology d.d. 12 maart 2012.

De bovengenoemde saneringsevaluatie heeft betrekking op het perceel grond waar het schoolcomplex op is gebouwd. Tijdens de bouwwerkzaamheden werd vastgesteld dat de ontgraven grond niet gebruikt mag worden op landbodembodem, noch onder water, omdat het gehalte aan minerale olie wordt overschreden.











Plattegrond begane grond



Plattegrond 1ste verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.rappinmeten.nl

Plattegrond 2de verdieping



Plattegrond 3de verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.rappinmeter.nl

Kadastrale kaart



Adres

Anthony Fokkerweg 4

Postcode / Plaats

3088 GG Rotterdam

Gemeente

Rotterdam 12e afdeling

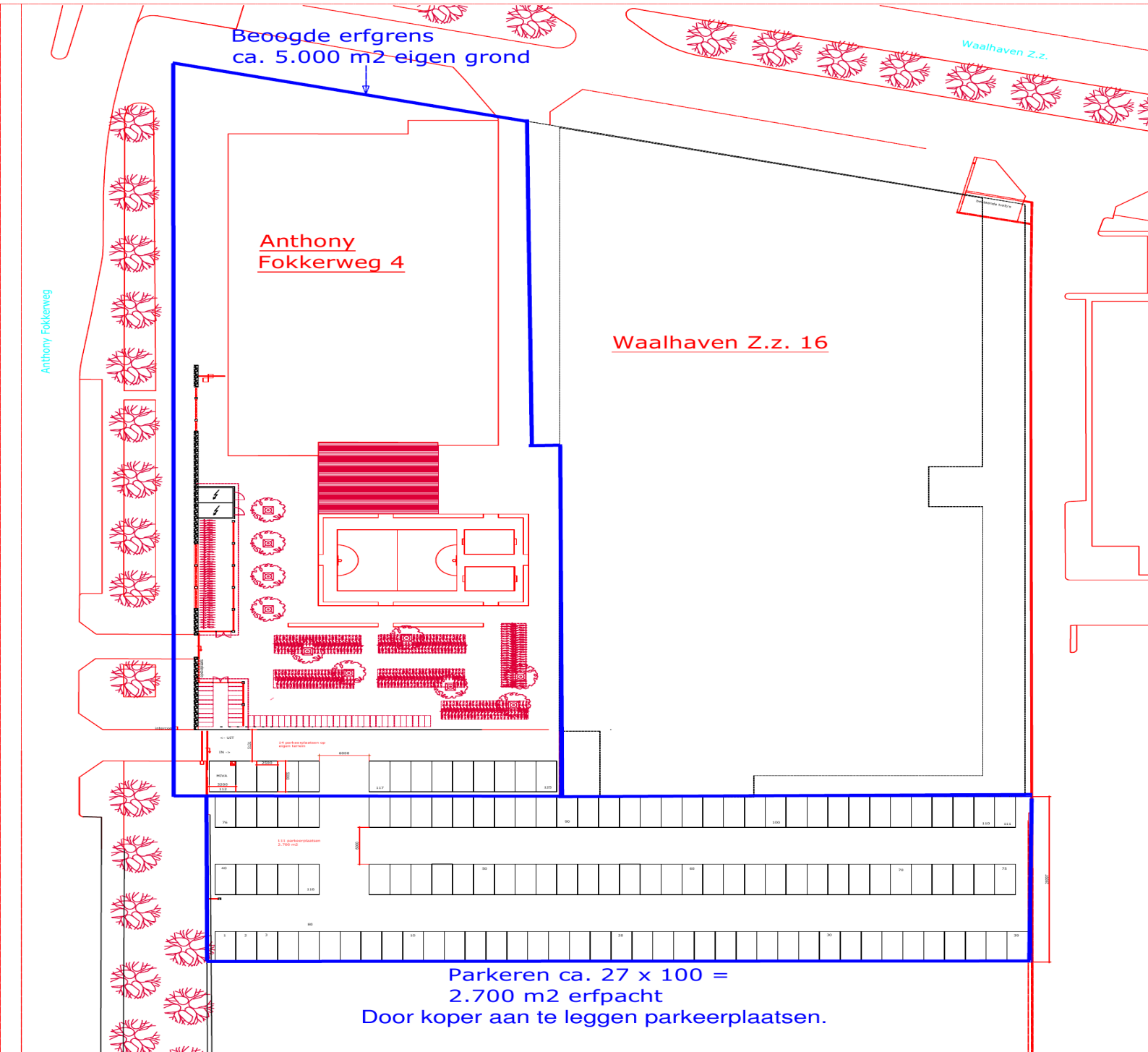
Sectie / Perceel

AN / 1044 en AN / 230

Bijzonderheden

Een gedeelte van het kadastrale perceel AN/1044 en het zakelijk recht van erfpacht AN/230 moeten nog juridisch gesplits worden.

Erfgrenzen na splitsing



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).

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

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



Peter van Nederpelt

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



Casper Brits

Vastgoedadviseur
Bedrijfshallen & Kantoren
Tel: 088 - 4240280



Ted Rommelse

Directeur - Venoot
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