

Noorderkade 120 te (3039 MB) Rotterdam

**Bezichtigen**

**27 maart a.s. 10:00-12:00 uur**

**11 april a.s. 12:00-14:00 uur**



Percelen grond en water  
thans verhuurd als jachthaven

Openbare verkoop bij inschrijving

Sluitingsdatum 5 mei 2023 | 12:00 uur



# Omschrijving

## Algemeen

In opdracht van de Gemeente Rotterdam zijn wij per 10 maart 2023 gestart met de verkoop van een aantal percelen grond en water die door de Gemeente zullen worden uitgegeven in vol eigendom.

## De volledige kadastrale percelen

Gemeente Rotterdam, sectie AB,  
Nr. 3390, groot 01 hectare, 40 are en 70 centiare;  
Nr. 3368, groot 00 hectare, 02 are en 35 centiare;  
Nr. 3575, groot 00 hectare, 07 are en 25 centiare.

Totale omvang: ca. 15.030 m<sup>2</sup> grond en water.

## Omzetbelasting

Niet van toepassing.

## Datum transport

Nader te bepalen.

## Wijze van oplevering

In verhuurde staat 'as is, where is' onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst en daaropvolgende allonges.

## 'As is, where is' principe

De 'as is, where is' levering betekent dat het object door de verkoper wordt geleverd en door koper wordt geaccepteerd in de huidige staat. Dit betekent dat koper het object in de juridische, fiscale, technische en milieu staat zoals bij ondertekening van de leveringsakte is, met alle bekende en onbekende, zicht- en onzichtbare gebreken en beperkingen en met het feitelijke gebruik op dat moment, waarbij verkoper geen andere (impliciete) verklaringen of garanties met betrekking tot enige aspect van het object dient af te geven dan de verklaringen en garanties zoals weergegeven in de koopovereenkomst.

# Vervolg omschrijving

## **Notaris**

Pillar Notarissen BV, gevestigd te (2595 AK) Den Haag, aan de Prinses Beatrixlaan 5, contactpersoon de heer B. de Cooker.

In het procesdocument en de voorwaarden verkoop bij inschrijving, zoals opgenomen in de digitale dataroom, wordt de verkoopprocedure uitvoerig beschreven (zie ook pagina 10).

## **Kosten**

Alle kosten verband houdende met de overdracht, daaronder begrepen overdrachtsbelasting en het honorarium van de notaris, zijn voor rekening van koper.

Nadrukkelijk zij vermeld dat deze vrijblijvende informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd.

Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

# Bestaande rechten

Opstalrechten

Op de percelen grond en water rust een huurafhankelijk opstalrecht met als rechthebbende de huurder tot het hebben en houden van een kantoor met jachthavengebouw en kantine.

Op de verkochte percelen rust een huurafhankelijk opstalrecht met als rechthebbende de huurder tot het hebben en houden van nautische voorzieningen bestaande uit steiger, strekdammen en vingerpielen in het water.

Voor wat betreft de inhoud van het opstalrecht verwijzen wij naar de akte van vestiging.

# Huurgegevens

## Huurder

## JHR Vastgoed BV

Privaatrechtelijke bestemming	Grond en water ten behoeve van de exploitatie van een jachthaven, passantenhaven en winterstalling in de breedste zin des woords
Metrage	15.030 m <sup>2</sup>
Huuringangsdatum	1 januari 2004
Expiratiedatum	10 maart 2029
Opzegtermijn	16 maanden
Verlenging	Telkens 1 jaar
Aanvangshuurprijs	€ 10.128,00 per jaar, vrijgesteld van BTW
Huidige huurprijs (prijspeil januari 2023)	€ 19.794,40 per jaar, vrijgesteld van BTW
Indexatie	Jaarlijks per 1 januari
Huurbetaling	Per kwartaal
BTW belaste verhuur	Nee

# Bestemmingsplan

Het geheel valt onder de regels van het bestemmingsplan 'Blijdorp-Bergpolder', onherroepelijk vastgesteld bij Raadsbesluit op 2 februari 2017 en heeft de enkelbestemming 'Recreatie, jacht- en passantenhaven' met als dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3', 'Waterstaat-Waterkering', 'Waterstaat-Waterstaatkundige functie', functieaanduiding 'Tunnel' en gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone-spoor'.

De voor 'Recreatie - Jacht- en passantenhaven' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- jachthaven en jachtwerf, met bijbehorende bebouwing en erf;
- één bedrijfswoning;
- detailhandel t.b.v. watersportartikelen;
- ter plaatse van de functieaanduiding 'tunnel', tevens voor een tunnel;
- ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - Spoor', tevens voor een vrijwaringszone spoorverkeer;
- 'Waterstaat-Waterstaatkundige functie', 'Waterstaat-Waterkering', 'Waarde -Archeologie 3' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd'.

Naast de enkelbestemming en de hierboven genoemde dubbelbestemmingen is op een deel van het perceel een nadere aanduiding 'Tunnel' geplaatst en aan weerszijden van de tunnel is een gedeelte geormerkt als 'vrijwaringszone- spoor'. Het betreft de spoortunnel die de randstadrailverbinding tussen de stations Blijdorp en Melanchtonweg met elkaar verbindt.

Op dat deel van het perceel zijn de artikelen 41.1.1 tot en met 41.1.3 van toepassing, hetgeen o.a. inhoudt dat er nimmer gebouwd mag worden.

In de koopovereenkomst zal de publiekrechtelijke bestemming tevens worden opgenomen als privaatrechtelijke bestemming.

Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

Blijdorp-Bergpolder  
gemeente Rotterdam  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2017-02-02)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

90912.4, 439005.8

**Enkelbestemming**  
Recreatie - Jacht- en passantenhaven

**Dubbelbestemming**  
Waarde - Archeologie 3

**Dubbelbestemming**  
Waterstaat - Waterkering

**Dubbelbestemming**  
Waterstaat - Waterstaatkundige functie

**Functieaanduiding**  
tunnel

**Gebiedsaanduiding**  
vrijwaringszone - spoor

# Milieusituatie (bodemgesteldheid)

Volgens informatie, verkregen via de website [www.dcmr.nl](http://www.dcmr.nl) interactieve kaart bodemgegevens blijkt dat:

- Er een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 is uitgevoerd door Grondslag op 27 mei 2003.
- Er een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 is uitgevoerd door Wematech op 28 mei 2021.

## Ondergrondse tank

Er is een ondergrondse opslagtank voor huisbrandolie aanwezig, met een capaciteit van 6.000 liter die is geplaatst op 1 januari 1969 die is gesaneerd op 4 november 1993 door hem op te vullen met zand.

Twee ander tanks zijn verwijderd op 12 december 1986. Dit waren tanks voor opslag van benzine en diesel. Het tankpunt bevond zich bij de passantensteiger naast het kanaal. Voor de locatie is tevens onderzoek gedaan naar bodemgesteldheid ten behoeve van de aanleg van Randstadrail Staten-

wegtrace. Inzake de uitkomende grond op diepte is een beschikking afgegeven dat sprake is van verontreiniging van de waterbodem, doch dat er geen spoed is cq. geen noodzaak tot saneren (beschikking 14 april 2011).

Bron: [www.dcmr.nl](http://www.dcmr.nl)









## Locatie

### Bereikbaarheid

Uitstekend bereikbaar met zowel de auto als met het openbaar vervoer, nabij op-/afrit van rijksweg A20.

### Parkeren

Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein.

### Ligging

Gelegen aan het Noorderkanaal, in de wijk Blijdorp in Rotterdam Noord, nabij het centrum en langs rijksweg A20.

Gunstig gelegen ten opzichte van diverse vaargebieden zoals de Rotte met haar levendige kades en groene natuuroevers en rivier de Maas.

Via het vaarrouthenetwerk de Rotte vaar je van knooppunt naar knooppunt met katjuitboot, sloep of kano. Bijvoorbeeld naar de bron van de Rotte, langs vele bezienswaardigheden, waarbij je door sluisjes vaart en bruggen passeert of naar de dam in hartje Rotterdam, vlakbij de Markthal en de Grote of Sint Laurenskerk.

Op veel plaatsen in het vaargebied zijn voorzieningen voor watersporters te vinden, zoals jachthavens, boothellingen en aanlegsteigers.

Bron: rottemeren.mett.nl

# Verkoopprocedure

## Verkoopproces

De verkoop geschiedt via een openbare procedure met inschrijving en geschiedt onder uitdrukkelijk voorbehoud van finale-/bestuurlijke goedkeuring van de Gemeente Rotterdam.

Belangstellenden kunnen met een e-mail naar [beleggingen@ooms.com](mailto:beleggingen@ooms.com) toegang krijgen tot een digitale dataroom waar documentatie is opgenomen die voor een kandidaat koper relevant is om zijn of haar beslissing op te baseren.

Indienen van een bieding bij de notaris middels het inschrijvingsformulier (opgenomen in dataroom), uiterlijk op **5 mei 2023 | 12:00 uur** in een gesloten envelop.

Het uitbrengen van een bod geschiedt per aangetekende post, per koerier of door persoonlijke afgifte aan de receptie van het notariskantoor.

Bieding per e-mail is eveneens toegestaan [info@pillar-notarissen.nl](mailto:info@pillar-notarissen.nl).

## Notaris

Pillar Notarissen BV, contactpersoon de heer B. de Cooker.

In de algemene voorwaarden verkoop bij inschrijving, zoals opgenomen in de digitale dataroom, wordt de procedure uitvoerig omschreven.

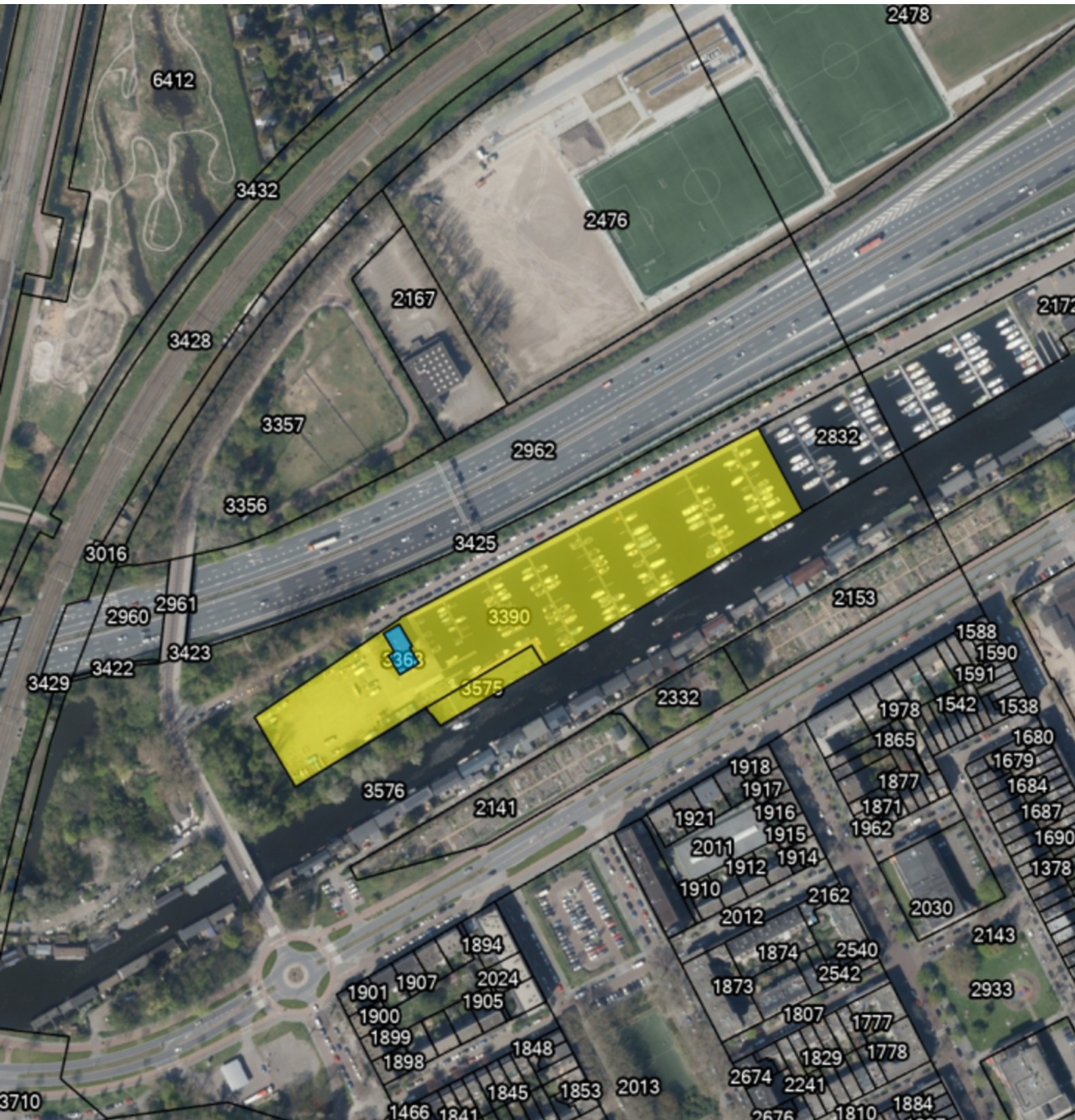
## Kosten

De kosten van de Notaris ter zake van de verkoop en levering, zoals vermeld in het Procesdocument zijn voor rekening van koper.





# Plattegrond afbakening



# 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

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



**Ted Rommelse**

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



**Caroline Sanders**

Afdelingssecretaresse  
Beleggingen  
Tel: 088 424 0 120



**Willem Noorland**

Vastgoedadviseur  
Beleggingen  
Tel: 088 424 0 271

## 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