



**Noord Voorstraat 27-29 en 29A • 's-Gravendeel**

Te koop: Ontwikkellocatie

**M W** **WALTMANN**  
bedrijfshuisvesting

# INHOUDSOPGAVE

Noord Voorstraat 27-29 en 29A • 's-Gravendeel

Algemene informatie P03-P04

Algemene voorwaarden P5-P06

Locatie P07

Bestemmingsplan P08

Foto's P09-P24

Impressies P25-P31

Plattegronden P32-P34

Kadastrale kaart P35

Disclaimer P36

Contactgegevens P37



# ALGEMENE INFORMATIE

Noord Voorstraat 27-29 en 29A • 's-Gravendeel

## Algemeen:

Een vrijstaand kantoorgebouw op eigen grond dat zich uitstekend leent als herontwikkeling locatie en is gelegen in het hartje centrum van 's-Gravendeel aan de Noord Voorstraat. Deze ruimte is de laatste periode niet in gebruik geweest en biedt legio mogelijkheden zoals o.a. het realiseren van winkelruimte wel of niet gecombineerd met woonruimte separaat of in een combinatie van wonen en werken. Deze locatie wordt aangeboden in de huidige staat. Bij eventueel herontwikkeling dient koper zelf de benodigde toestemming en/of vergunningen te verkrijgen bij de gemeentelijke instanties. De huidige bebouwing betreft een over twee bouwlagen verdeeld vrijstaand voormalig bank / kantoorgebouw dat is gelegen op een kadastraal perceel van 1.530 m<sup>2</sup>.

Vanwege de locatie, beperkingen in de huidige markt heeft verkoper reeds verschillende studies laten uitvoeren om de locatie te her ontwikkelen en herbestemmen naar mogelijkheden voor wonen. Deze zijn toegevoegd aan deze informatie, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Er is nog geen vergunning hiervoor aangevraagd bij het bevoegd gezag.

## Afmetingen:

Perceel oppervlakte is 1.530 m<sup>2</sup>.

Huidige bebouwing betreft:

|                   |       |                    |     |
|-------------------|-------|--------------------|-----|
| Begane grond      | circa | 617 m <sup>2</sup> | BVO |
| Eerste verdieping | circa | 263 m <sup>2</sup> | BVO |
| Kelder            | circa | 79 m <sup>2</sup>  | BVO |

## Vraagprijs:

Momenteel wordt er geen vraagprijs gehanteerd. Geïnteresseerde worden uitgenodigd tot het doen van een bieding met bijbehorende voorwaarden ter beoordeling van verkoper.

## Kadastrale gegevens:

|          |                    |                    |  |
|----------|--------------------|--------------------|--|
| Gemeente | 'S-GRAVENDEEL      |                    |  |
| Sectie   | F                  |                    |  |
| Nummers  | 188                | 969                |  |
| Grootte  | 700 m <sup>2</sup> | 830 m <sup>2</sup> |  |

# ALGEMENE INFORMATIE

Noord Voorstraat 27-29 en 29A • 's-Gravendeel

## **Opleveringsniveau:**

De locatie / gebouw wordt geleverd in de huidige staat, as is where is.

## **As is, where is:**

De in deze verkoopbrochure gepresenteerde verkoop is gebaseerd op een 'as is, where is'-principe waarbij het eigendom wordt aanvaard in de feitelijke, commerciële, juridische, milieukundige, technische en fiscale situatie zoals het is op de datum van overdracht, aldus met alle fouten en met inbegrip van alle bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken, lasten, beperkingen en verplichtingen. De Verkoper zal na voltooiing van de transactie geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden en zal slechts in beperkte mate garanties en verklaringen vertrekken.

## **Bouwjaar:**

Oorspronkelijk 1968.

## **Energielabel:**

Momenteel niet aanwezig

## **Aanvaarding:**

In overleg, op korte termijn.

# ALGEMENE VOORWAARDEN

Noord Voorstraat 27-29 en 29A • 's-Gravendeel

## **Koopcontract:**

De te sluiten koopovereenkomst zal door Waltmann Bedrijfshuisvesting worden opgesteld op basis van een standaard koopakte bedrijfsmatig vastgoed.

## **Zekerheidsstelling bij verkoop:**

Een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom is van toepassing op de transactie welke beschreven in bovenstaande informatie.

## **Omzetbelasting:**

Ingevolge artikel 11, lid 1, sub B van de Wet Omzetbelasting zullen verkoper en koper een verklaring ondertekenen, op grond waarvan zij opteren voor belaste verkoop. Deze zogenaamde "opteringsverklaring" zal bij ondertekening van de koopovereenkomst door koper zijn ondertekend.

GEEN BTW VAN TOEPASSING

## **Reclame:**

Het aanbrengen van gevelreclame in overleg 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.

# ALGEMENE VOORWAARDEN

Noord Voorstraat 27-29 en 29A • 's-Gravendeel

## **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.

# LOCATIE

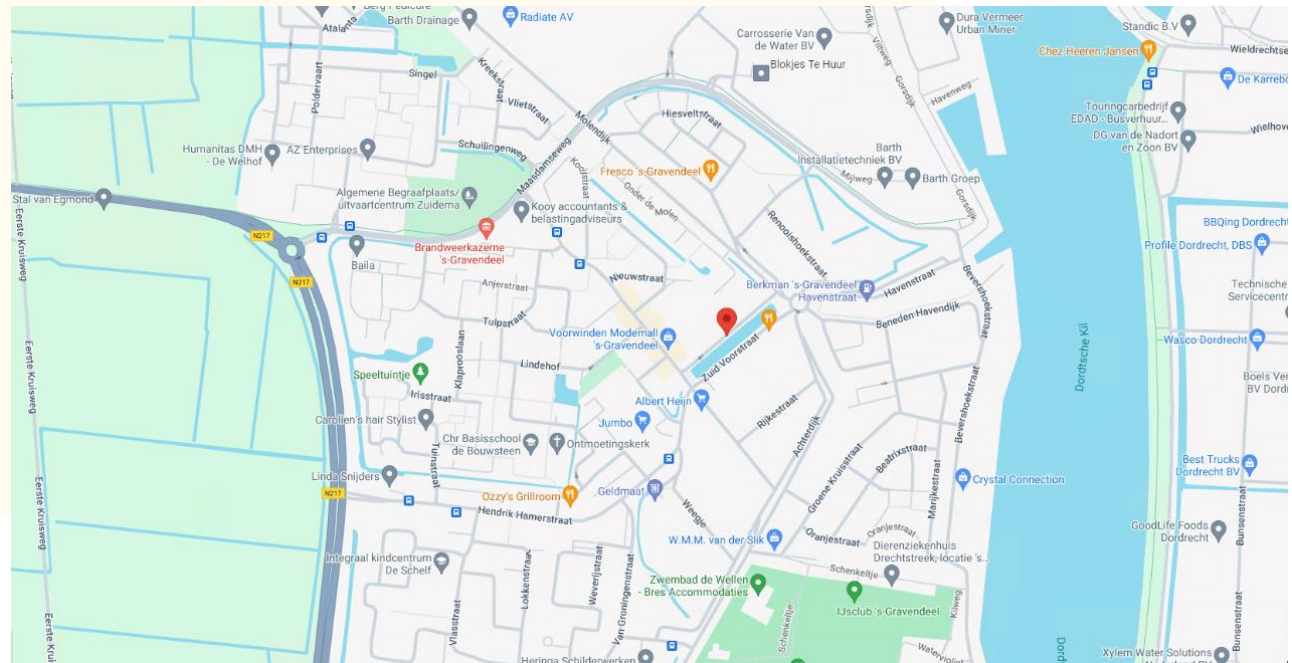
Noord Voorstraat 27-29 en 29A • 's-Gravendeel

## Informatie gemeente:

's-Gravendeel was een voormalige gemeente in Nederland, gelegen in de provincie Zuid-Holland. Het was een klein dorp in de Hoeksche Waard, omgeven door landbouwgrond en bekend om zijn landelijke karakter. De gemeente 's-Gravendeel werd in 1984 samengevoegd met de gemeente Binnenmaas. De plaats behield echter zijn eigen identiteit en heeft nog steeds een dorpskern met enkele historische gebouwen.

## Locatie:

De locatie is gelegen in het dorps hart van 's-Gravendeel nabij centrumvoorzieningen als oa supermarkten, wijkwinkels en bereikbaar vanaf de provinciale weg N271. Via de N271 is er een goede verbinding met Dordrecht en overige gemeenten in de Hoekse Waard.



# BESTEMMINGSPLAN

Noord Voorstraat 27-29 en 29A • 's-Gravendeel

## Bestemming:

Thans is van toepassing het vigerende bestemmingsplan 's Gravendeel' vastgesteld op 10 oktober 2013 waaruit blijkt dat onderhavige locatie de bestemming 'Centrum' heeft. De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. detailhandel uitsluitend op de eerste bouwlaag; b. dienstverlening uitsluitend op de eerste bouwlaag; c. detailhandel en dienstverlening op de verdieping, uitsluitend ter plaatse van aanduiding 'specifieke vorm van centrum-detailhandel en dienstverlening op de verdieping'; d. maatschappelijke voorzieningen uitsluitend op de eerste bouwlaag; e kantoren; f horeca tot en met horecacategorie 2, uitsluitend ter plaatse van aanduiding 'horeca tot en met categorie 2'; g. horeca tot en met horecacategorie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4'; h. horeca tot en met horecacategorie , uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 5'; i. de bestaande woning(en); met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water, en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

Omgevingsloket Regels op de kaart

< Opnieuw zoeken

**Noord Voorstraat 29, 3295BL 's-Gravendeel**

Verberg documenten op gekozen locatie

Bekijk:  Regels  Andere documenten

Gemeente Provincie Waterschap Rijk

**Omgevingsplan gemeente Hoeksche Waard** > ⓘ

Omgevingsplan - In werking vanaf 01-01-2024

**'s-Gravendeel** > ⓘ

Bestemmingsplan - vastgesteld 10-10-2013 - geheel onherroepelijk in werking

**'s-Gravendeel**

Bestemmingsplan Gemeente Binnenmaas  
meer kenmerken v

vastgesteld 10-10-2013 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig

Plankaart

**Bestemmingsvlakken (3)** ^

- Centrum >
- Verkeer >
- Waarde - Archeologie 1 >

**Bouwwakken (1)** ^

- bouwvlak

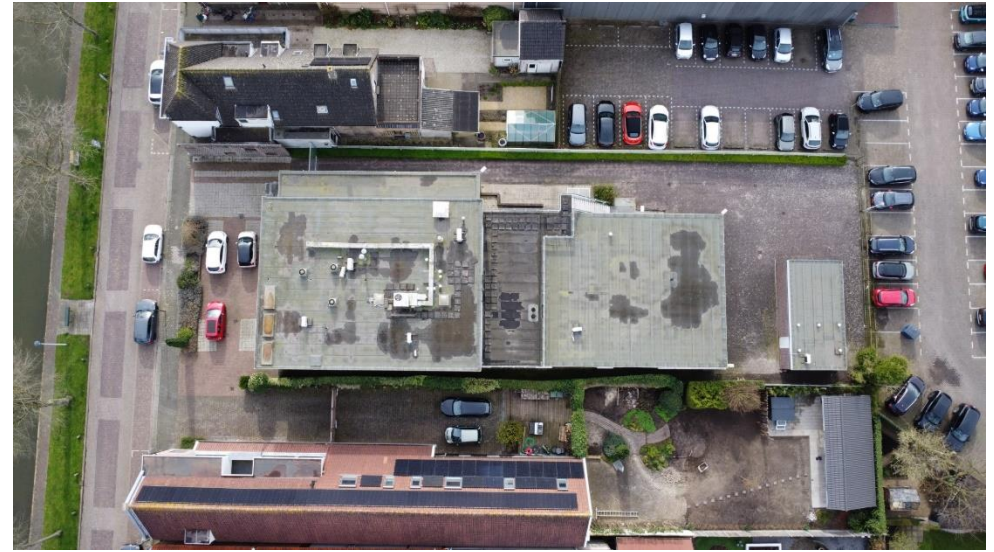
**Funcieaanduidingen (1)** ^

- specifieke vorm van centrum - detailhandel en dienstverlening op de verdieping



# FOTO'S

Noord Voorstraat 27-29 en 29A • 's-Gravendeel



# FOTO'S

Noord Voorstraat 27-29 en 29A • 's-Gravendeel



# FOTO'S

Noord Voorstraat 27-29 en 29A • 's-Gravendeel



# FOTO'S

Noord Voorstraat 27-29 en 29A • 's-Gravendeel



# FOTO'S

Noord Voorstraat 27-29 en 29A • 's-Gravendeel



# FOTO'S

Noord Voorstraat 27-29 en 29A • 's-Gravendeel



# FOTO'S

Noord Voorstraat 27-29 en 29A • 's-Gravendeel



# FOTO'S

Noord Voorstraat 27-29 en 29A • 's-Gravendeel





# FOTO'S

Noord Voorstraat 27-29 en 29A • 's-Gravendeel



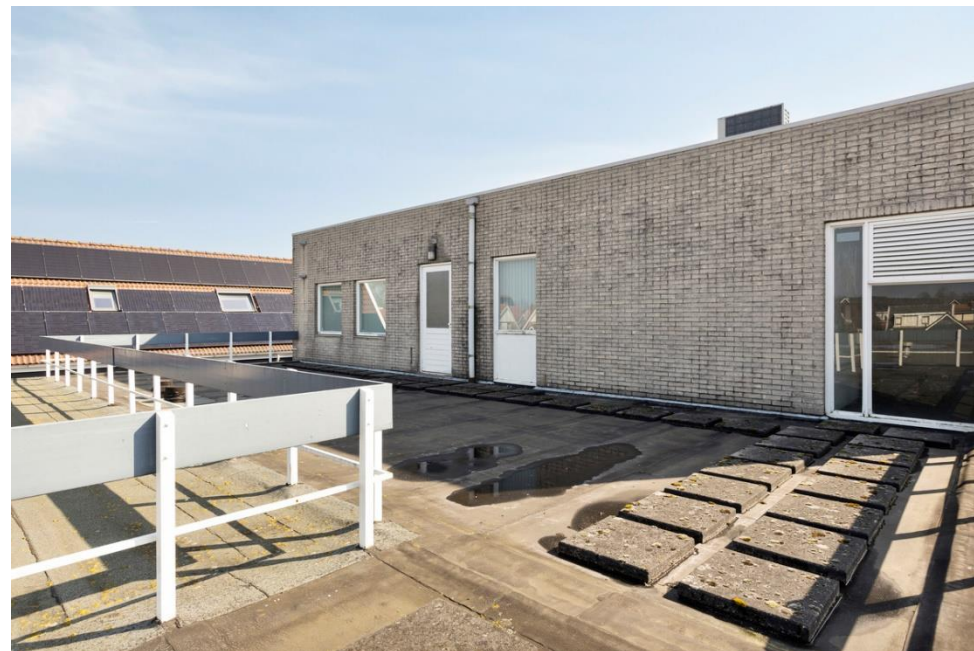
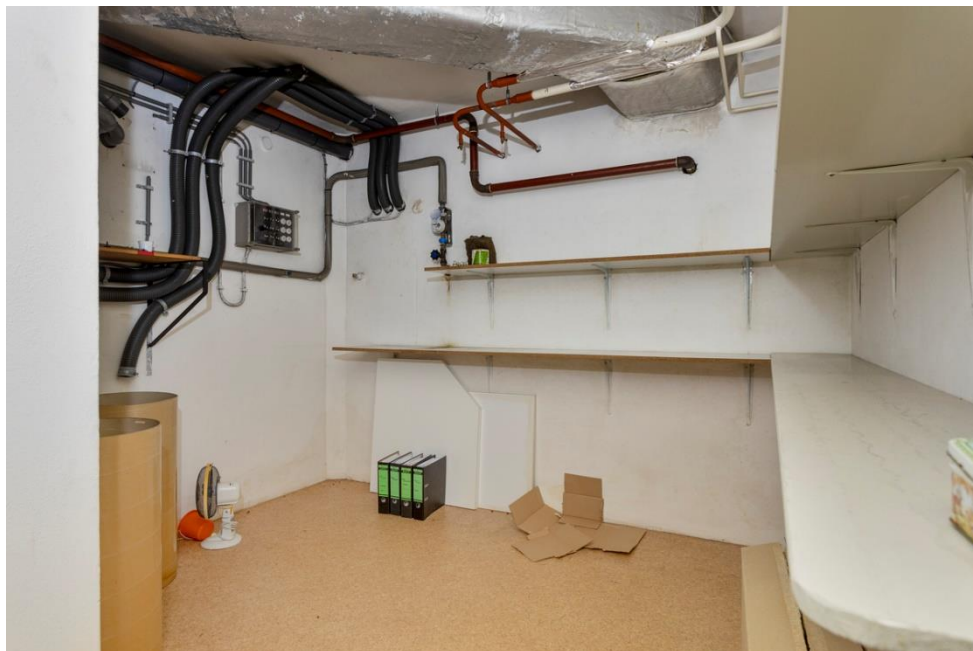
# FOTO'S

Noord Voorstraat 27-29 en 29A • 's-Gravendeel



# FOTO'S

Noord Voorstraat 27-29 en 29A • 's-Gravendeel



# FOTO'S

Noord Voorstraat 27-29 en 29A • 's-Gravendeel



# FOTO'S

Noord Voorstraat 27-29 en 29A • 's-Gravendeel



# FOTO'S

Noord Voorstraat 27-29 en 29A • 's-Gravendeel



# FOTO'S

Noord Voorstraat 27-29 en 29A • 's-Gravendeel



# FOTO'S

Noord Voorstraat 27-29 en 29A • 's-Gravendeel

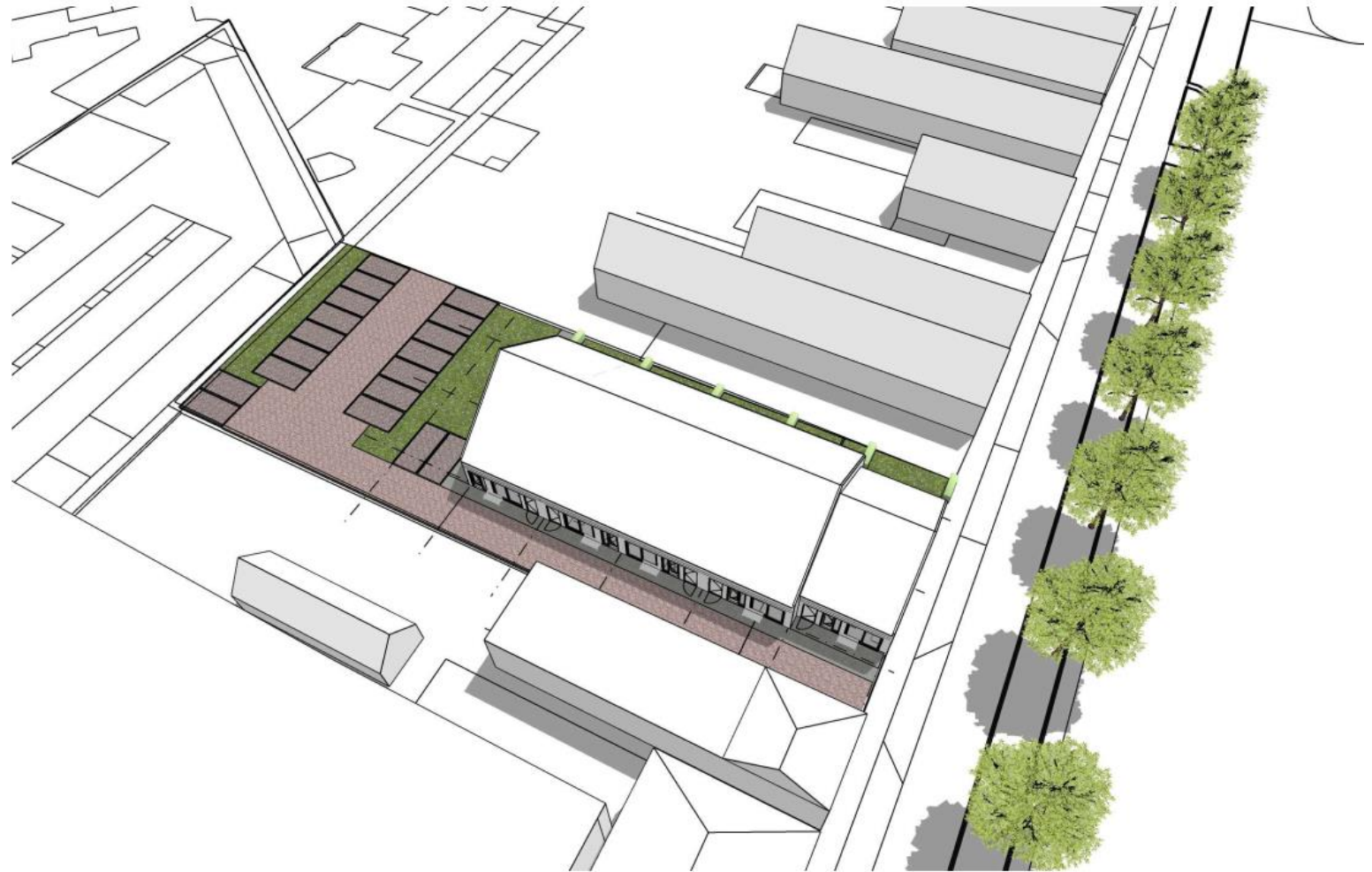




# IMPRESSIES

Noord Voorstraat 27-29 en 29A • 's-Gravendeel

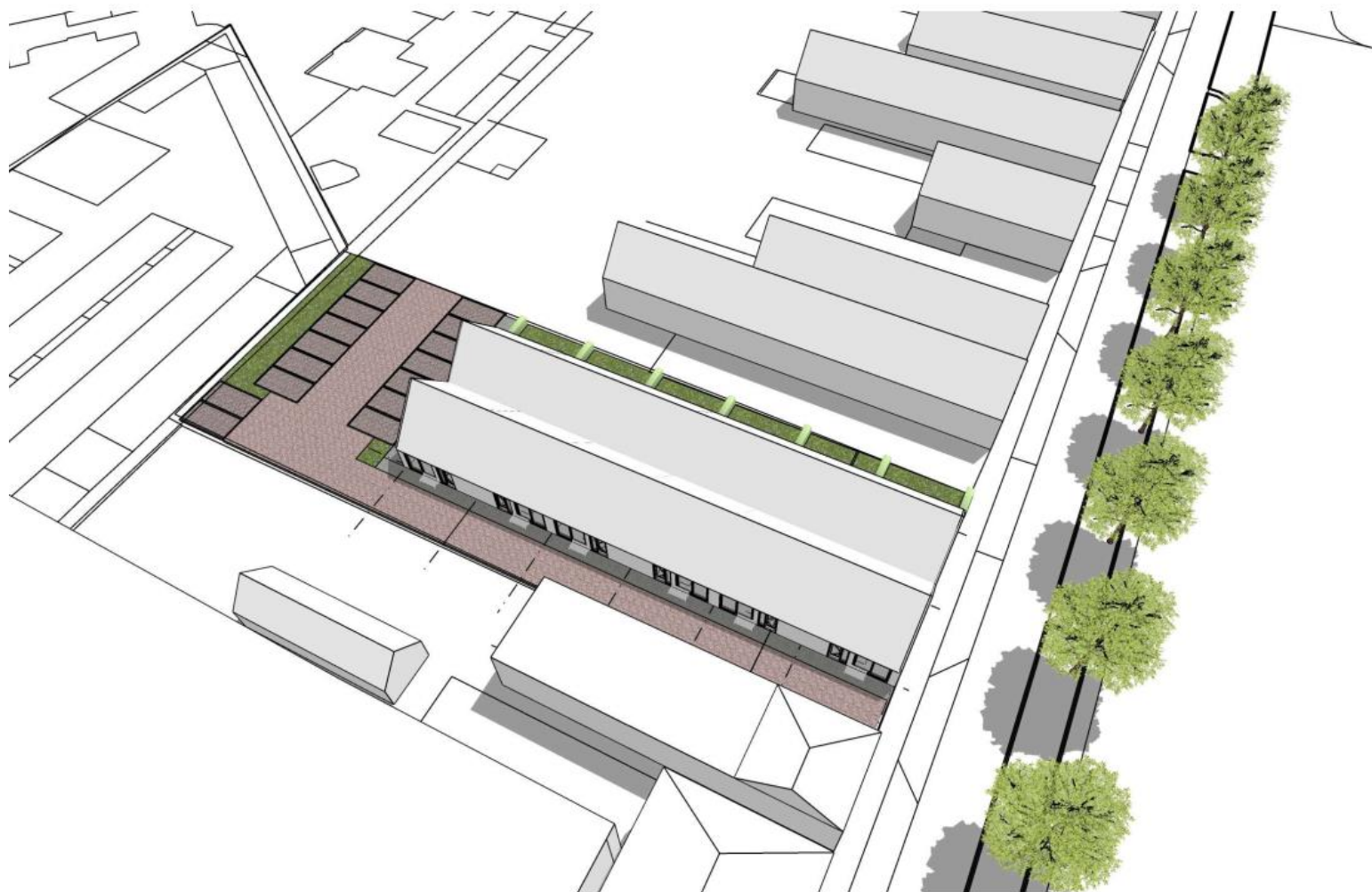
VARIANT I



# IMPRESSIES

Noord Voorstraat 27-29 en 29A • 's-Gravendeel

VARIANT 2



# IMPRESSIES

Noord Voorstraat 27-29 en 29A • 's-Gravendeel

VARIANT 3



# IMPRESSIES

Noord Voorstraat 27-29 en 29A • 's-Gravendeel

MOGELIJK ONTWERP



# IMPRESSIES

Noord Voorstraat 27-29 en 29A • 's-Gravendeel

MOGELIJK ONTWERP



# IMPRESSIES

Noord Voorstraat 27-29 en 29A • 's-Gravendeel

MOGELIJK ONTWERP



# IMPRESSIES

Noord Voorstraat 27-29 en 29A • 's-Gravendeel

MOGELIJK ONTWERP



# PLATTEGRONDEN

Noord Voorstraat 27-29 en 29A • 's-Gravendeel

KELDER



# PLATTEGRONDEN

Noord Voorstraat 27-29 en 29A • 's-Gravendeel

BEGANE GROND

# PLATTEGRONDEN

Noord Voorstraat 27-29 en 29A • 's-Gravendeel

VERDIEPING

# KADASTRALE KAART

Noord Voorstraat 27-29 en 29A • 's-Gravendeel



|  |   |   |
|--|---|---|
| <p>12345<br/>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens<br/>— Voorlopige kadastrale grens<br/>— Administratieve kadastrale grens<br/>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eenduidig uittreksel, gelteerd op 7 februari 2024.<br/>De bevoegde van het kadaster en de openbare registers.</small></p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Gravendeel<br/>Sectie F<br/>Perceel 969</p> <p><small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele<br/>eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</small></p> |  |
|--|---|---|



# DISCLAIMER

Noord Voorstraat 27-29 en 29A • 's-Gravendeel

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.

# CONTACTGEGEVENS

Waltmann Bedrijfshuisvesting

Voor alle communicatie en vragen kunt u contact opnemen met de medewerkers van Waltmann Bedrijfshuisvesting.

**Hans van Andel**

[h.vanandel@waltmann.nu](mailto:h.vanandel@waltmann.nu)

078 614 10 30



**Niels Vink**

[n.vink@waltmann.nu](mailto:n.vink@waltmann.nu)

078 614 10 30



**Francina Lichtevelde**

[f.lichteveld@waltmann.nu](mailto:f.lichteveld@waltmann.nu)

078 614 10 30





**A** Laan van Europa 310, 3317 DB Dordrecht

**T** 078 614 10 30

**E** [info@waltmann.nu](mailto:info@waltmann.nu)

**I** [www.waltmann.nu](http://www.waltmann.nu)

