



**TE KOOP**

Nieuwbouw bedrijfsunits

Middentocht unit B,C,F en G – Hendrik Ido Ambacht

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

# INHOUDSOPGAVE



Algemene informatie	P03-P05
Algemene voorwaarden	P06
Locatie	P07
Bestemmingsplan	P08
Impressies	P09-P18
Plattegronden	P19-P32
Disclaimer	P33
Contactgegevens	P34

## **Algemeen:**

Nieuwbouwproject Midentocht Bedrijventerrein Ambachtsezoom, Hendrik-Ido-Ambacht. Welkom op Ambachtsezoom, het meest duurzame bedrijventerrein van Nederland, waar toekomstgericht ondernemen en verantwoorde ontwikkeling hand in hand gaan.

Aan de Midentocht verrijst een modern nieuwbouwproject dat volledig is ontworpen met oog voor energie-efficiëntie, circulariteit en toekomstbestendig gebruik. De ontwikkeling combineert een hoogwaardige uitstraling met praktische functionaliteit. De bedrijfsruimten worden gerealiseerd met duurzame materialen, een energiezuinige bouwmethode en aandacht voor een gezond binnenklimaat. Daarmee voldoet het project niet alleen aan de huidige wet- en regelgeving, maar is het ook klaar voor de toekomst.

Ambachtsezoom onderscheidt zich als een voorbeeldproject in duurzaamheid.

De gebouwen worden volledig gasloos, er wordt ingezet op energieneutraliteit door toepassing van zonnepanelen en warmtepompen, en het gebruik van kringloop- en biobased materialen vermindert de milieubelasting. De inrichting van het gebied bevordert een groene en klimaatadaptieve omgeving. De locatie aan de Midentocht biedt ondernemers de perfecte balans tussen zichtbaarheid, bereikbaarheid en duurzaamheid. Met directe verbinding naar de A16 en A15 is het terrein uitstekend ontsloten richting Rotterdam, Dordrecht en de Randstad, terwijl de moderne infrastructuur en energievoorziening bijdragen aan een efficiënte bedrijfsvoering.

Klaar voor de toekomst, goed voor uw onderneming. Investeer in een bedrijfsruimte die past bij de ambities van morgen, op een plek waar duurzaamheid geen belofte is, maar realiteit.

## **Afmetingen units B, C F en G:**

Begane grond	circa 128 m <sup>2</sup> BVO
Verdieping	circa 128 m <sup>2</sup> BVO

Voormelde oppervlakten zijn indicatief berekend op basis van plattegrondtekeningen. Aangezien het project nog in ontwikkeling is, zullen de exacte metrages in een latere stadium worden vastgesteld. Onder- danwel overmaat van het metrage zal nimmer (kunnen) leiden tot enige verrekening van de koopsom.

## **Parkeren:**

Per unit 4 toegewezen eigen parkeerplaatsen.

## **Vraagprijs:**

Per unit € 525.000,-- vrij op naam exclusief BTW.

## **Mandeligheid**

De gemeenschappelijke delen van het terrein en gebouw wordt vastgelegd in een mandeligheid. Er is geen VVE aanwezig.

## **Parkmanagement**

Op het bedrijventerrein komt een full service Parkmanagement. Parkmanagement is een aanspreekpunt voor ondernemers. Parkmanagement zorgt dat het bedrijventerrein schoon en veilig is en maakt ook gezamenlijke initiatieven mogelijk. Het doel hiervan is een gezamenlijke inzet van kwaliteit van het bedrijventerrein te waarborgen. Gebruiker zal dan verplicht worden zich aan te sluiten bij deze nader te noemen Vereniging. De hiermee gepaard gaande kosten komen voor rekening van de gebruiker.

## **Voorzieningen units B, C, F en G:**

Direct na oplevering vanuit de nieuwbouw zal elke unit vrij van huur en gebruik (schoon en ontruimd) worden opgeleverd, met onder andere de volgende voorzieningen:

### Algemeen

- Onderheide fundering en onderheide betonvloeren Rc 3,5 m<sup>2</sup> K/W;
- Opgebouwd uit een staalconstructie;
- Geïsoleerde gevelbeplating middels sandwichpanelen (Rc 4,7 m<sup>2</sup> K/W);
- Geïsoleerd stalen dak (Rc 6,3 m<sup>2</sup> K/W) met TPO dakbedekking;
- Aluminium buitenkozijnen v.v. HR++ beglazing;
- Meterkast met aansluitingen voor water en elektra: maximaal 3 x 63 Ampère.

### Bedrijfsruimte

- Monoliet gevlinderde betonvloer, vlakheidsklasse 4;
- Maximale vloerbelasting circa 1.500 kg/m<sup>2</sup>;
- Elektrisch bedienbare overheaddeur ter grootte van 3 x 3,4 meter (b x h);
- Onderkant verdiepingsvloer heeft een vrije hoogte van circa 3,7 meter;
- Dubbele wcd in de meterkast;
- Verlichtingspunt met bewegingssensor;
- Afgedopte rioleringspunt ten behoeve van een toilet en wastrog;
- Afgedopte wateraansluiting;

### Verdieping

- Voorgespannen kanaalplaatvloer, exclusief dekvloer;
- Vloerbelasting circa 500 kg/m<sup>2</sup>;
- Houten trap naar de verdieping, houten leuning en houten balustrade;
- Afgedopte rioleringspunt ten behoeve van een pantry en toilet;
- Afgedopte wateraansluiting;
- Onder de hoofdconstructie een vrije hoogte van circa 4,2 meter;
- De benodigde dakdoorvoeren voor zonnepanelen, mechanische ventilatie en ontluchting.

## **Vervolg voorzieningen:**

### Terrein

- Het terrein is verhard middels H-klinker bestrating;
- De parkeervakken daar waar op tekening aangegeven worden uitgevoerd in grasbeton tegels;
- Per unit de beschikking over 4 toegewezen parkeerplaatsen;
- Loze voorziening toekomstige laadpaal voor 2 parkeerplaatsen;
- Groenvoorziening op het terrein conform het beplantingsplan;
- LED buitenverlichting op schemerschakeling aan de buitengevel.

## **Energie label:**

Een afschrift van het energielabel wordt bij oplevering aan koper ter hand gesteld.

## **Aanvaarding:**

Eind 2026-begin 2027.

## **Start bouw:**

Eind 2025.

**Koopcontract:**

De te sluiten koopovereenkomst zal door Waltmann Bedrijfshuisvesting worden opgesteld op basis van een koop-/aannemingsovereenkomst.

**Gebruik**

Koper is te allen tijde zelf volledig verantwoordelijk voor het aanvragen van de eventueel benodigde goedkeuringen en/of vergunningen van het bevoegd gezag om zich op locatie te mogen vestigen.

Indien na ondertekening van de koopovereenkomst blijkt dat het gebruik van Koper strijdig is met de ter plaatse geldende publiekrechtelijke of privaatrechtelijke bestemming, kan Koper de Verkoper daar nimmer voor aansprakelijk stellen. Het toetsen of het beoogde gebruik publiek- of privaatrechtelijk is toegestaan, betreft volledig de verantwoordelijkheid van Koper.

**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.

**Reclame:**

Het aanbrengen van gevelreclame in overleg met de verkoper 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.

**Voorwaarden en criteria verkoop kavels Ambachtsezoom te Hendrik-Ido-Ambacht**

Op de verkoop zijn de 'Voorwaarden en criteria verkoop kavels Ambachtsezoom' van toepassing. Bij interesse zullen wij u hiervan een afschrift toesturen.

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

Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

## Informatie gemeente:

Hendrik Ido Ambacht is een groene en waterrijke gemeente in de provincie Zuid-Holland en maakt onderdeel uit van de Drechtsteden. Met ruim 288.000 inwoners is dit een regio die niet onderdoet voor een grote stad. De regio heeft een zeer strategische ligging op de as van Rotterdam en Antwerpen. Met name Hendrik Ido Ambacht heeft een uiterst centrale ligging in de punt van de rijkswegen A16 (Rotterdam-Breda-Antwerpen) en A15 (Rotterdam-Gorinchem-Nijmegen). De rivieren Beneden-Merwede, de Noord en de Oude Maas komen samen in het hart van de regio bij het “drie-rivieren-punt”. Het is dan ook niet voor niets dat de Drechtsteden ook wel “Samen stad aan het water” wordt genoemd.

## Locatie:

Ambachtsezoom is een circulair bedrijvenpark. Het gebied is en wordt ontwikkeld op basis van ‘Cradle to Cradle’ principes. Alle materialen die gebruikt worden voor gebouwen, straten en omgeving zijn 100% recyclebaar. Dat betekent dat de materialen van goede kwaliteit zijn, een lange levensduur hebben en telkens opnieuw kunnen worden gebruikt. Op deze wijze wordt bijgedragen aan de vermindering van CO2 uitstoot, verbetering van de water- en luchtkwaliteit en biodiversiteit. In een materialenpaspoort voor zowel de openbare ruimte als de gebouwen worden alle materialen en producten opgeslagen voor hergebruik in de toekomst. Zo wordt de ecologische voetafdruk van uw onderneming zo klein mogelijk. En dat is winst voor de aarde én voor de ondernemingen.

## Bereikbaarheid

Bedrijventerrein Ambachtsezoom biedt een vrijwel directe aansluiting op rijksweg A16 (Rotterdam-Dordrecht-Breda). Verder is er onder andere via knooppunt Ridderkerk een goede verbinding naar Rijksweg A15 (Europoort-Rotterdam-Gorinchem). Er zijn daarnaast bushaltes op loopafstand aanwezig langs de Ambachtsezoom.



## Bestemming:

Om er zeker van de 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:

Bij de gemeente Hendrik Ido Ambacht valt de onroerende zaak in het vigerende omgevingsplan gemeente Hendrik Ido Ambacht, geldend vanaf 1 januari 2024. Tot de invoering van de Omgevingswet viel het bedrijfsobject in het vigerende bestemmingsplan: "Bedrijvenpark Ambachtsezoom" dat werd vastgesteld bij Raadsbesluit van 1 december 2016.

Op grond van artikel 6 van de planvoorschriften is de enkelbestemming van de bouwgrond: Bedrijf met nadere functieaanduiding "bedrijf t/m categorie 3.2". De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor: - bedrijven die zijn aangegeven met categorie 3.2; - ten hoogste 3 zelfstandige kantoorvestigingen tot een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.000 m<sup>2</sup> per vestiging; - Educatieve doeleinden, collectieve kantines en kantoor- en vergaderruimten en overige park- en facilitymanagement ondersteunende functies mits deze functies ondergeschikt en gelieerd zijn aan de functies en bedrijven als toegestaan in hierboven vermelde voorwaarden; - Ontsluitingen ten behoeve van bedrijfskavels, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting uitgesloten' geen ontsluiting is toegestaan; - Fiets- en voetpaden; - Groenvoorzieningen, in ieder geval in de vorm van opgaand groen ter plaatse van de aanduiding 'groen'; - Nutsvoorzieningen; - Water en waterhuishoudkundige voorzieningen; - Tuinen en/of erven; - Terreinen en parkeervoorzieningen, niet zijnde een vrachtwagenparkeerterrein; Met dien verstande dat: - Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan; - Wgh-inrichtingen als bedoeld in Bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht, zoals dit luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, niet zijn toegestaan; - Logistieke bedrijven, mits passend binnen het bepaalde in sub a tot en met d, zijn toegestaan tot een totale gezamenlijke oppervlakte van 1,5 ha; - Per kavel ten hoogste 50% van het bedrijfsvloeroppervlak (bvo), met een maximum van 3.000 m<sup>2</sup> per bedrijf, mag worden gebruikt ten behoeve van niet-zelfstandige bedrijfsgebonden kantooractiviteiten; - Op eigen terrein dient te worden voorzien in ruimte voor laden en lossen en ruimte voor het parkeren voor zowel de eigen medewerkers als voor bezoekers, waarbij de parkeernormen zoals opgenomen in het 'Handboek Beeld Ambachtsezoom' dienen te worden aangehouden; Een en ander met inachtneming van de specifieke gebruiksregels behorende bij de bestemmingsvoorschriften, te weten: - Het perceel mag voor 80% bebouwd worden; - De maximale bouwhoogte bedraagt maximaal 12 meter.



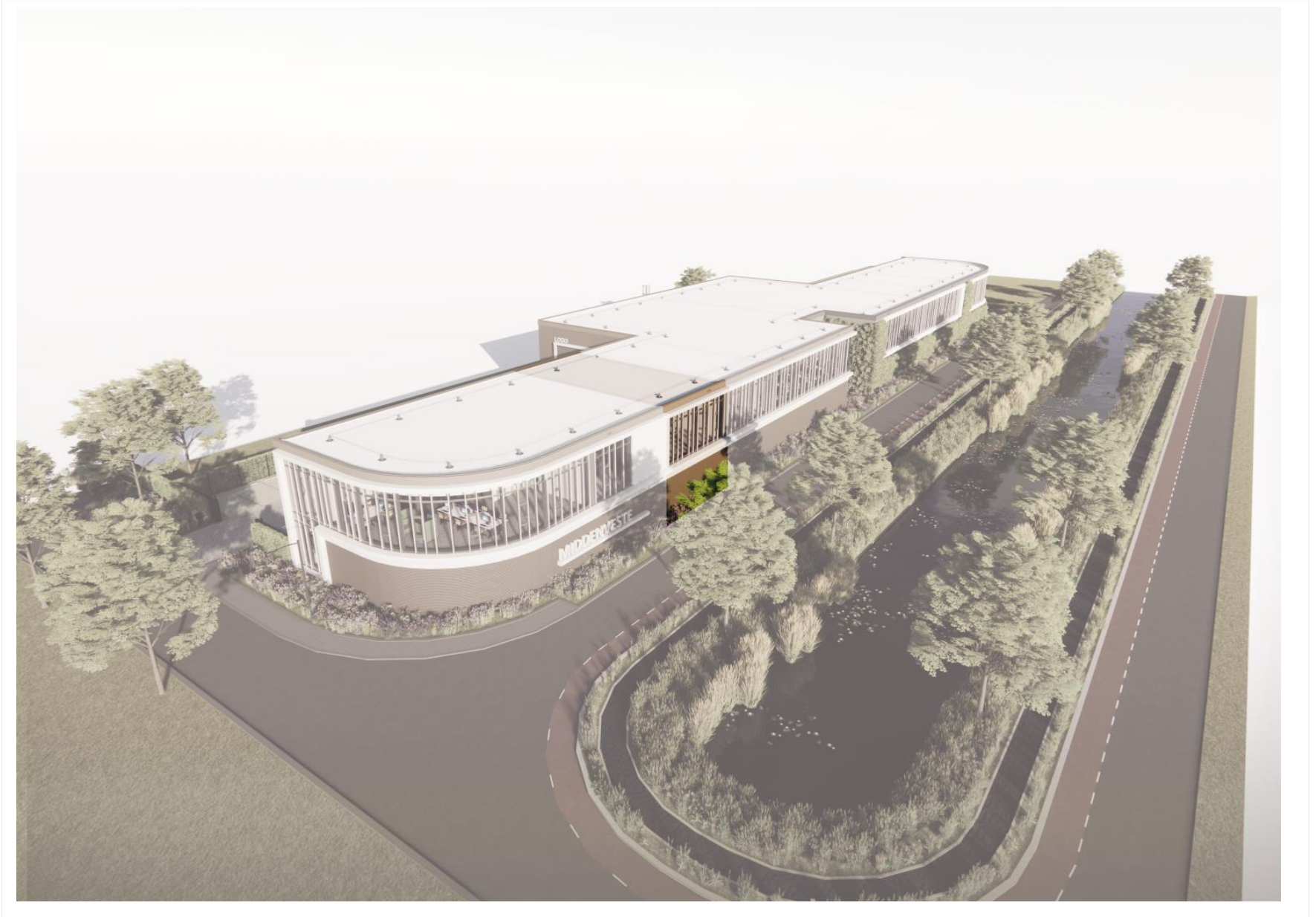
# ARTIST IMPRESSIONS



# ARTIST IMPRESSIONS



# ARTIST IMPRESSIONS



# ARTIST IMPRESSIONS



# ARTIST IMPRESSIONS



# ARTIST IMPRESSIONS



# ARTIST IMPRESSIONS



# ARTIST IMPRESSIONS

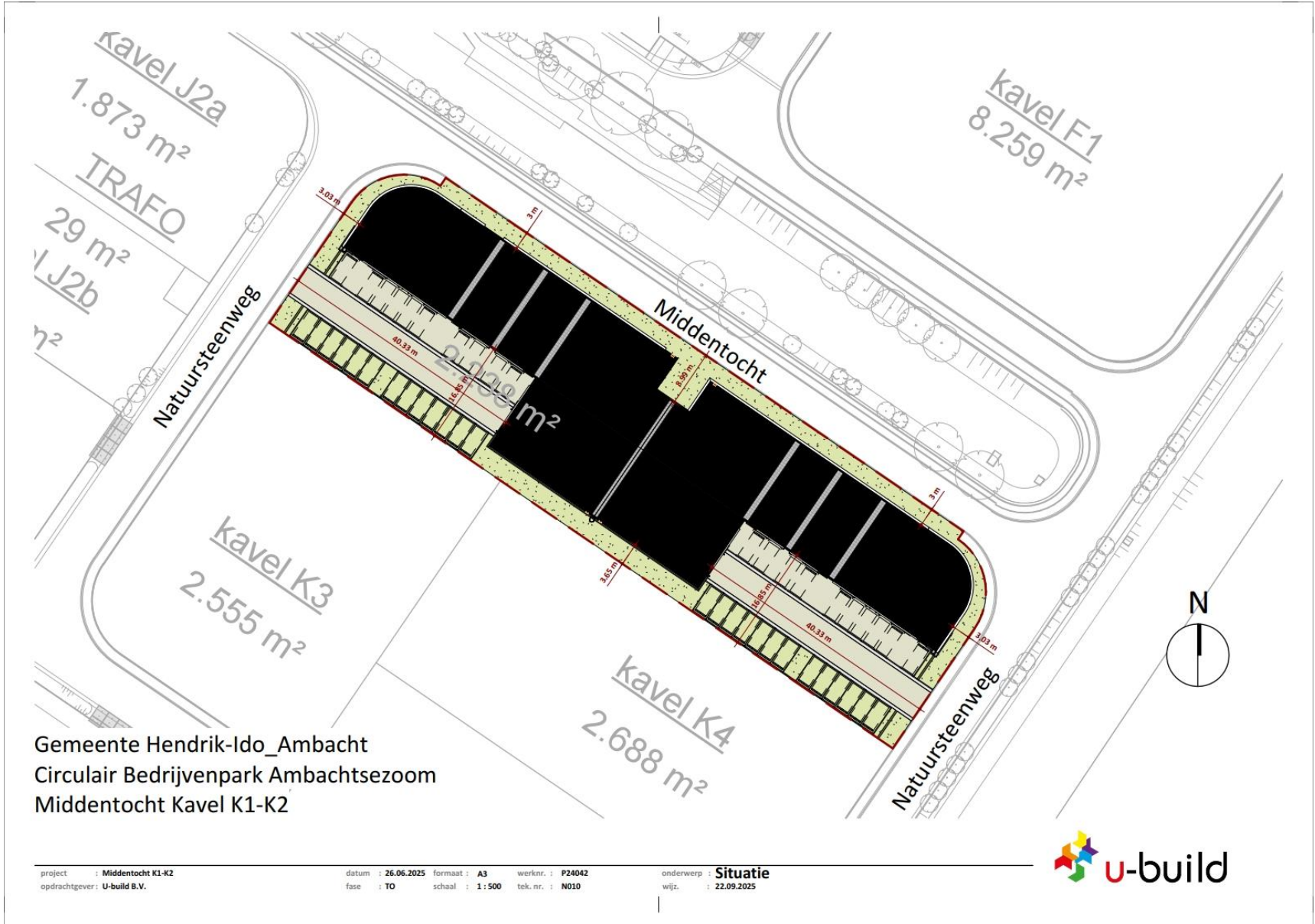


# ARTIST IMPRESSIONS



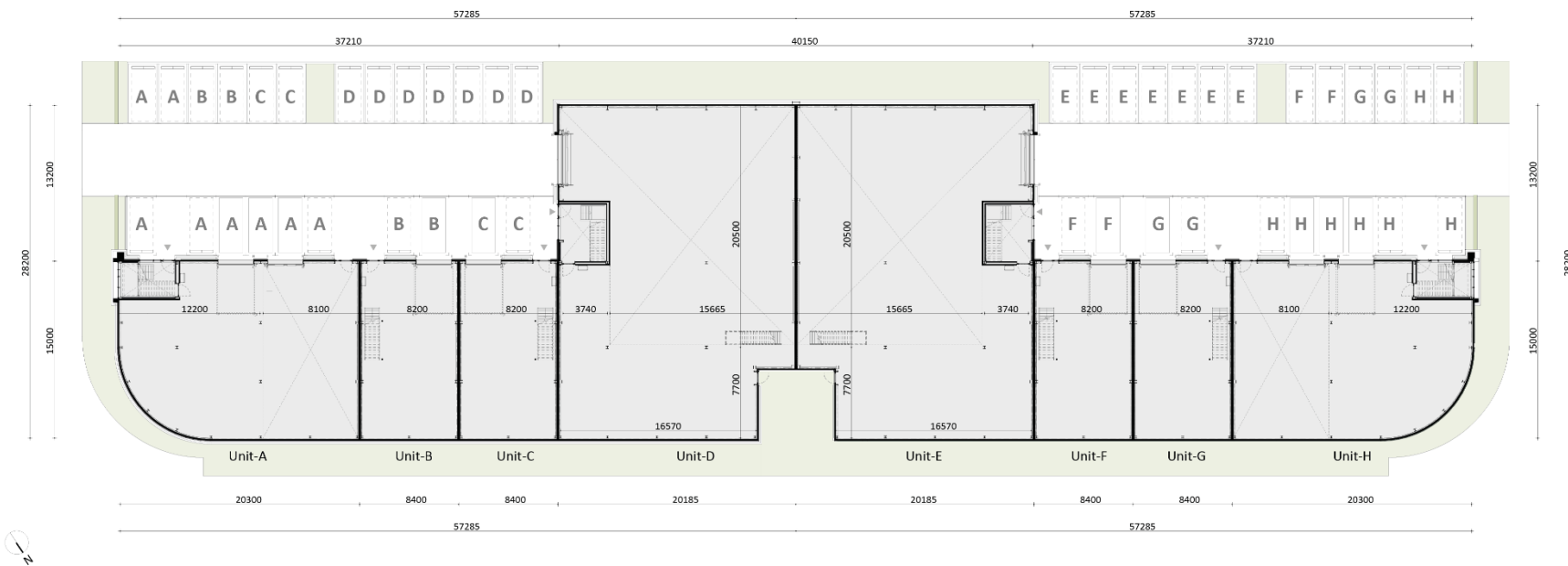
# ARTIST IMPRESSIONS





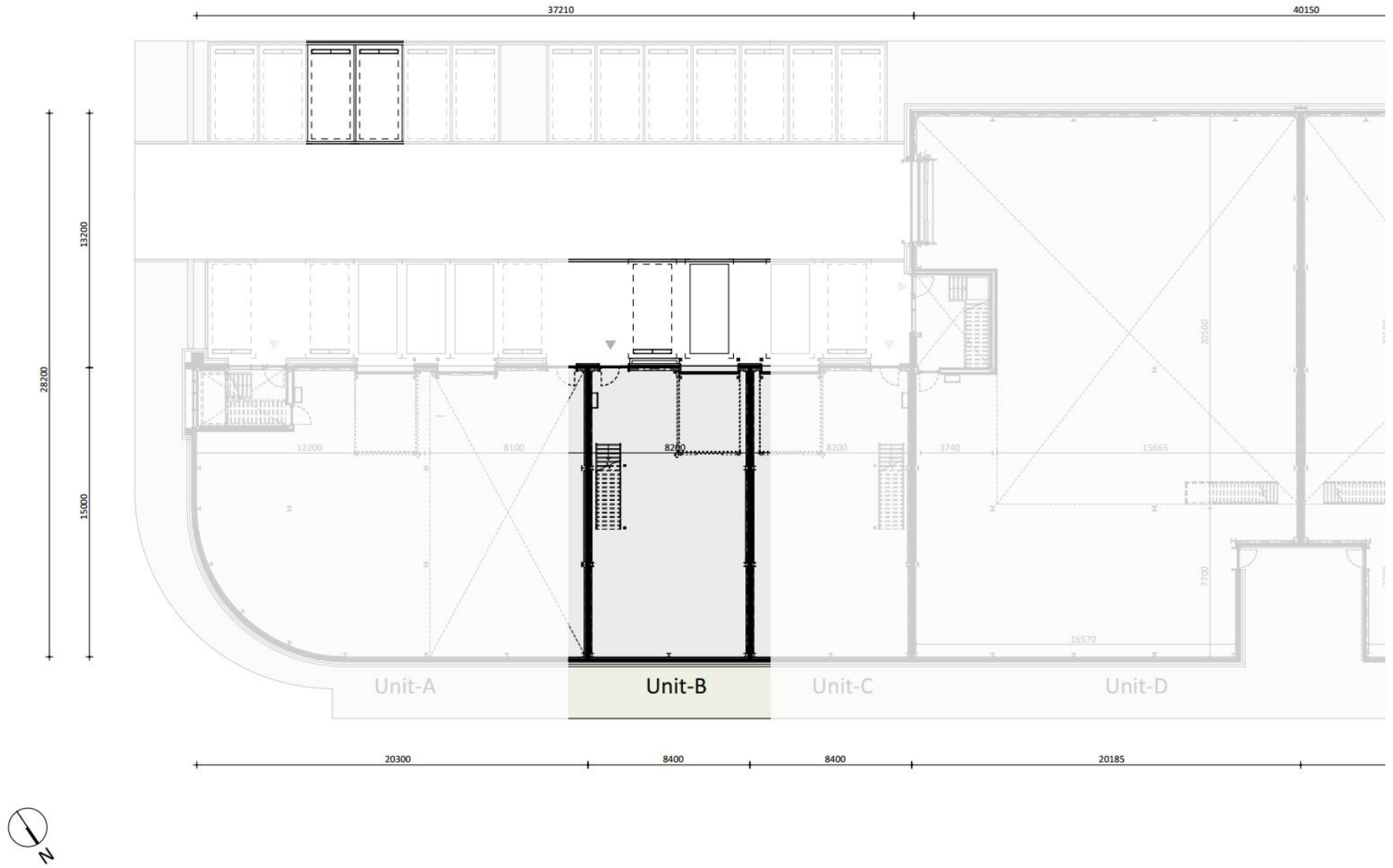
# PLATTEGRONDEN

## OVERZICHT



# PLATTEGRONDEN

## BEGANE GROND UNIT B



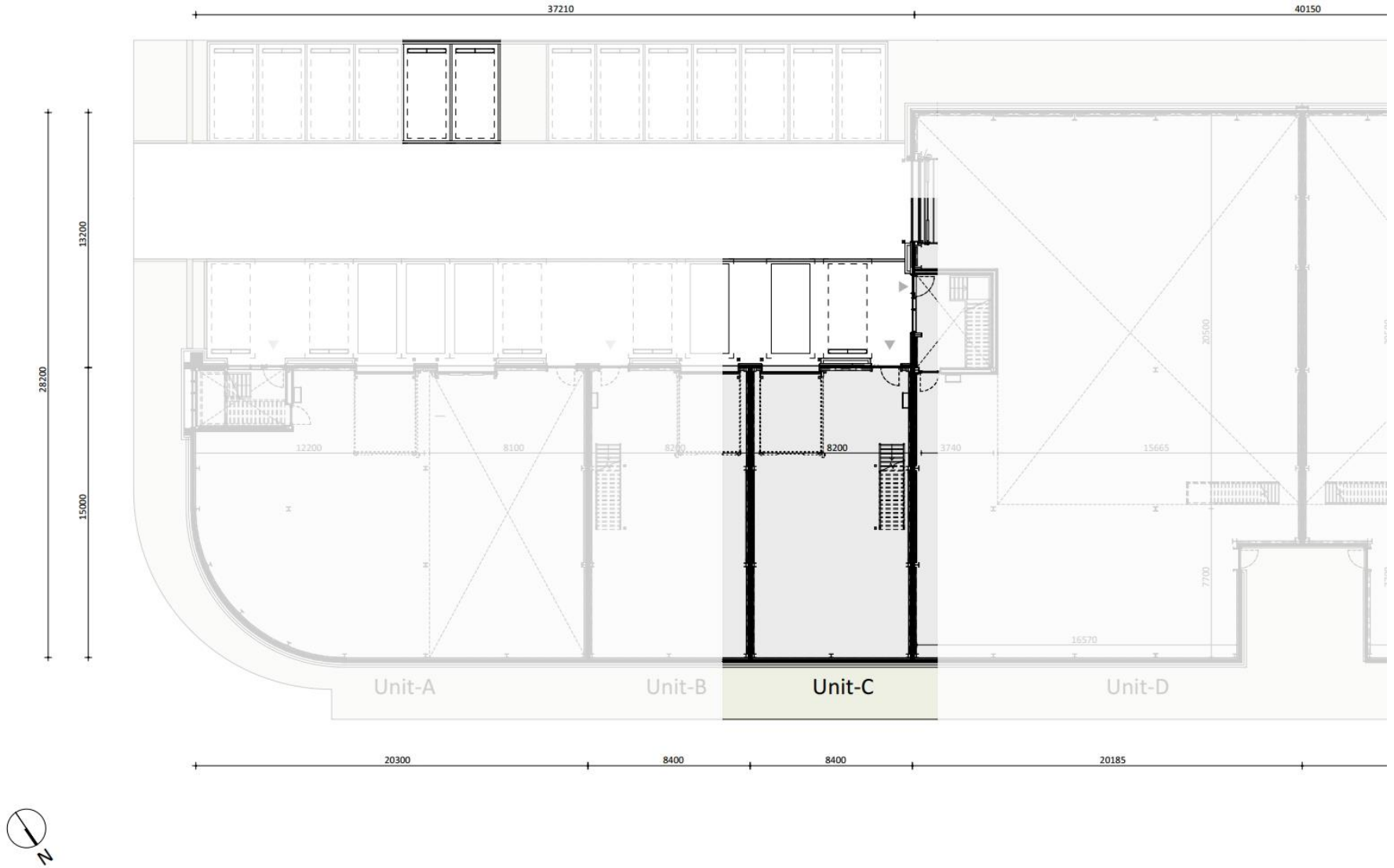
# PLATTEGRONDEN

## VERDIEPING UNIT B



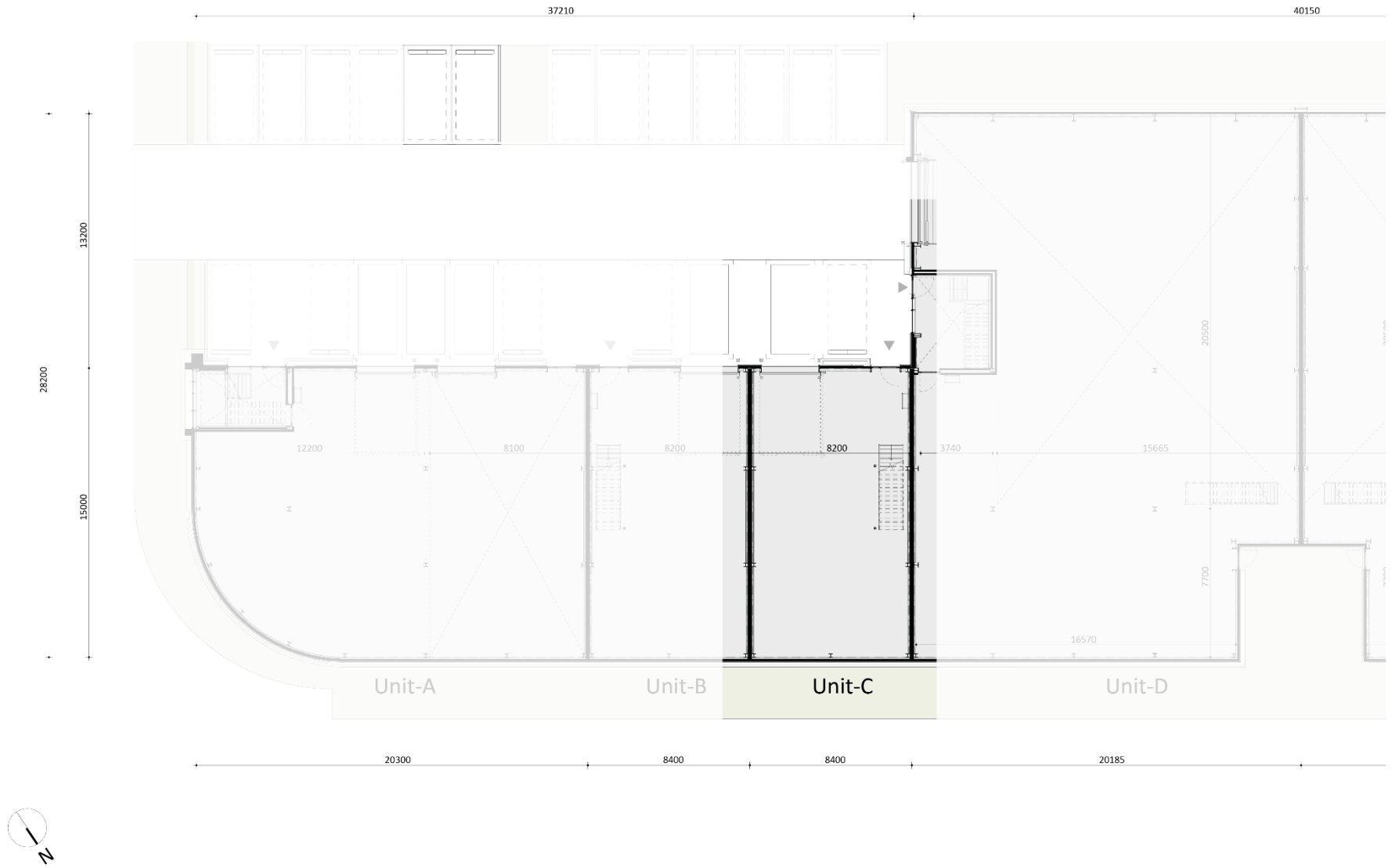
# PLATTEGRONDEN

## BEGANE GROND UNIT C



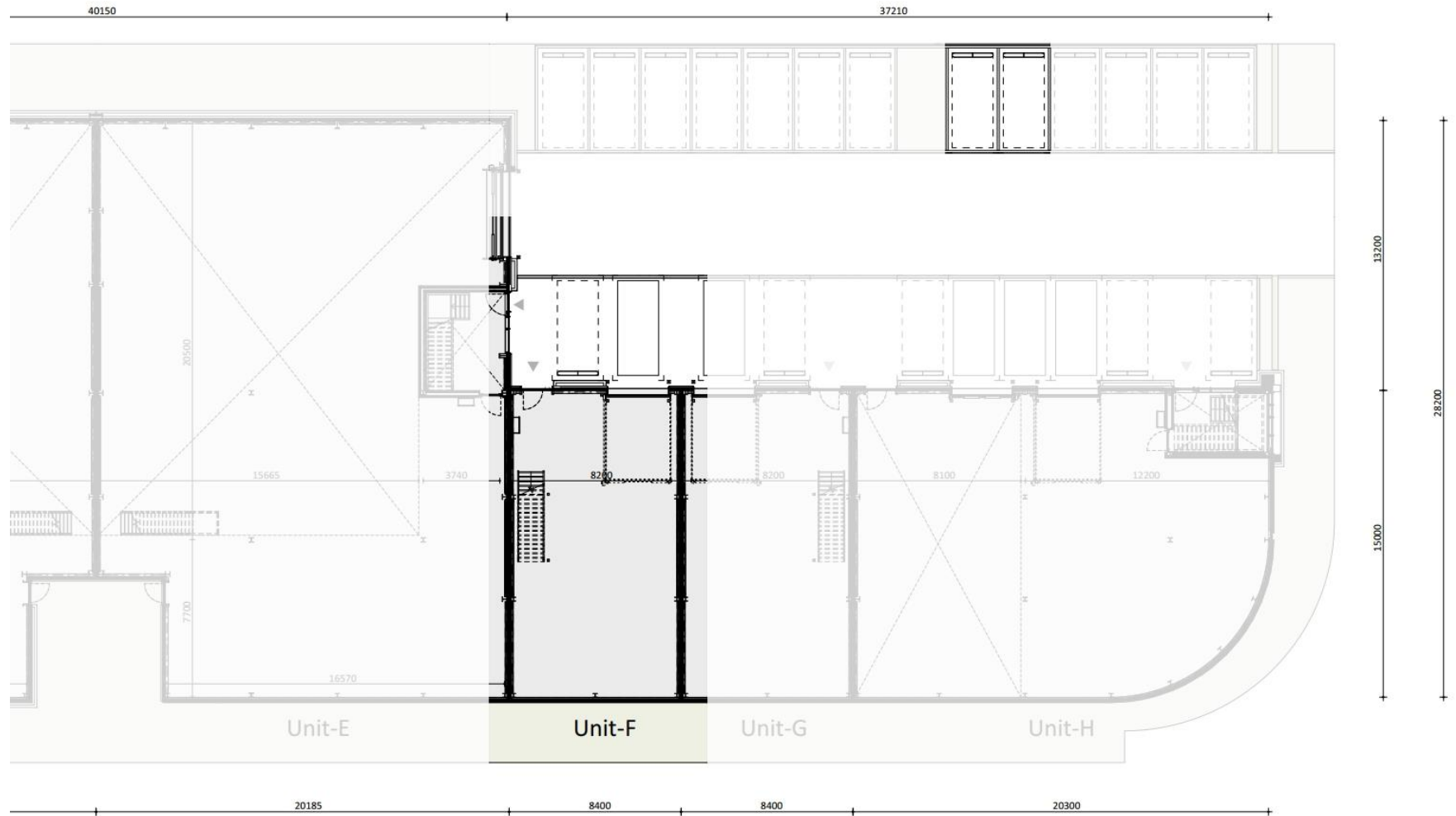
# PLATTEGRONDEN

## VERDIEPING UNIT C



# PLATTEGRONDEN

## BEGANE GROND UNIT F



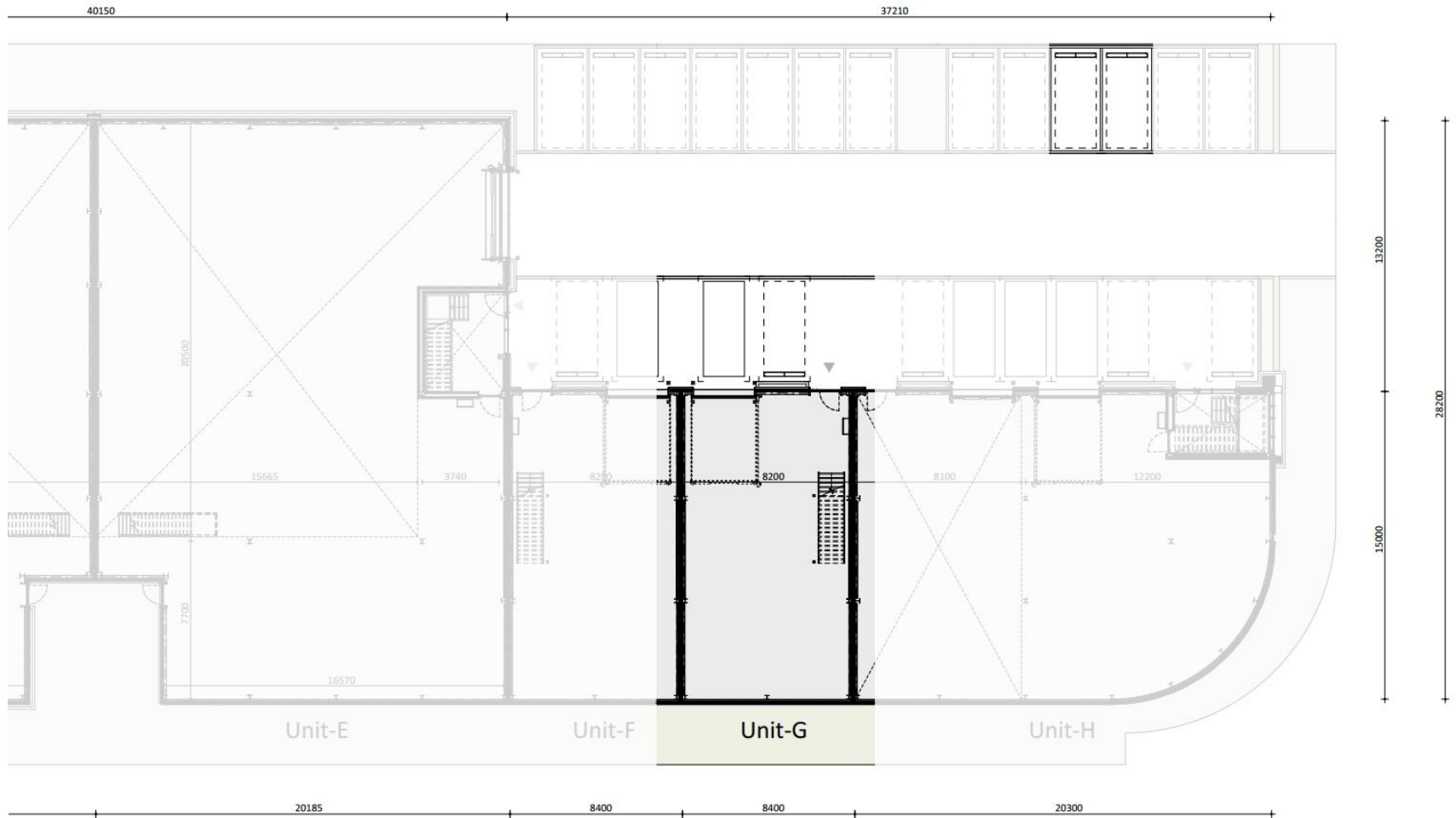
# PLATTEGRONDEN

## VERDIEPING UNIT F



# PLATTEGRONDEN

## BEGANE GROND UNIT G



# PLATTEGRONDEN

## VERDIEPING UNIT G



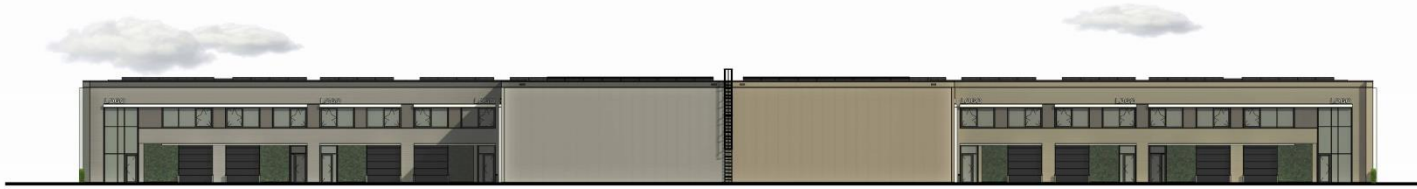








Voorgevel



Achtergevel



Rechter Zijgevel



Linker Zijgevel

gebruik van PUR en kit is niet toegestaan

project	Middenveste K1.02	Reis	1 TO
opdrachtgever	U-Build B.V.	datum	26.06.2025
werknr.	P24002	WVL	22.09.2025
tek. nr.	1205	toetsnr.	A2
ontwerper	Gevels presentatie	schaal	1:200



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