

Zoutziedersstraat 18-20 & Grote Visserijstraat 38 te Rotterdam

Bezichtigen:

26 september 12.00-14.00 uur

1 oktober 14.00-16.00 uur



Voormalige 'School met den Bijbel'

Verkoop bij inschrijving

Sluitingsdatum 18 oktober 2024 12:00 uur



Omschrijving

Algemeen

In opdracht van de Gemeente Rotterdam zijn wij begonnen met de verkoop van een nog te transformeren schoolgebouw.

De School met den Bijbel? Het schoolgebouw aan de Zoutziedersstraat is gerealiseerd in 1924 en was de tweede locatie van de vereniging 'Een school met den Bijbel'. De eerste locatie van de vereniging stond aan de Havenstraat.

Het gebouw is ontworpen door architect Cor Hoogeveen en valt op omdat de schoollokalen niet aan de straat-, maar aan de achterzijde liggen. Het gebouw heeft daarmee een opmerkelijk front met lage brede ramen. Bij de opening in 1924 waren er in de hoofdbouw 7 klaslokalen (voor 48 leerlingen), een kamer voor het schoolhoofd en een gymlokaal dat gerealiseerd is

in de achtertuin en met een tussenlid vanaf de hoofdbouw bereikt kan worden. In 1926 is het gebouw vergroot met een aanbouw op de hoek met de Grote Visserijstraat en verhoogd met een tweede verdieping

Object afbakening

Verkocht wordt de volle eigendom van een perceel grond met de zich op die grond bevindende opstallen, kadastraal bekend als gemeente Delfshaven, sectie H, nummer 5191, groot 11 are en éénenvijftig centiare (1.185 m²). Op het gebouw rust een publiekrechtelijke beperking met als grondslag de Gemeentewet (aanwijzen gemeentelijk monument). Het gebouw is gesitueerd in Bospolder-Tussendijken. Het huidige gebouw omvat circa 1.421 m² gebruiks-oppervlak wonen volgens een meetrapportage conform NEN2580.

Vervolg omschrijving

Indeling

Het schoolgebouw heeft een geschakelde L-vormige plattegrond. Het betreft de begane grond tot en met de derde verdieping.

699,6 m² (vvo) begane grond
384,2 m² (vvo) 1e verdieping
243,7 m² (vvo) 2e verdieping
93,1 m² (vvo) 3e verdieping
1.421 m² (vvo) totaal

Voormelde oppervlakten zijn gebaseerd op een meetrapportage conform NEN 2580, opgesteld door AeQO Property Support BV d.d. 10 oktober 2018.

Publiekrechtelijke beperking

Op de kadastrale legger van perceel H, 5191 is een publiekrechtelijke beperking opgenomen met als grondslag de Gemeentewet (aanwijzing gemeentelijk monument).

In het monumentenregister is het complex geregistreerd onder monumentnummer E-373.

Erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen

Voor wat betreft erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen verwijzen wij naar een akte van verkoop, koop en levering, verleden voor de waarnemers van F.W.A.J. van Peski, destijds notaris gevestigd te Rotterdam, alsmede naar een akte van verkoop, koop en levering op 3 november 1962, verleden voor R.L. Verheij, destijds notaris gevestigd te Rotterdam.

Voorts wordt verwezen naar de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van onroerend goed van de Gemeente Rotterdam in beheer bij het Gemeentelijk Grondbedrijf, zoals deze door de raad van de Gemeente opnieuw zijn vastgesteld en gewijzigd bij zijn besluiten van respectievelijk 8 november 1984, 16 oktober 1986 en 16 juni 1988 en aldus zijn neergelegd in een akte op 1 juli 1988 voor notaris H.M.I.Th. Breedveld te Rotterdam in deel 10095, nummer 47, zomede naar gemelde akte van erfpachtsuitgifte ingeschreven in deel 13331, nummer 23.

Het recht van erfpacht is destijds gevestigd voor de duur van 99 jaar, ingaande 1 maart 1993 en eindigende op 29 februari 2092.

In de akte afstand van erfpacht, deel 57598, nummer 173, verleden voor mr. R.A. Ligthelm, notaris gevestigd te Rotterdam op 15 december 2009, is vastgelegd dat erfpachter en gemeente per heden afstand willen doen van het voormelde recht van erfpacht en dat beide partijen deze derhalve tussentijds willen beëindigen.

Uitgangspunt bij verkoop in de periode 2024 is dat het complex wordt verkocht als vol eigendom.

Wijze van oplevering

Het complex wordt leeg en vrij van huur en gebruik opgeleverd 'as is, where is'. Koper vrijwaart verkoper van zicht- en onzichtbare gebreken.

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 feitelijke gebruik op dat moment, waarbij de Gemeente Rotterdam 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.

Huidig gebruik

Het complex is thans in gebruik als 'bewaakt door bewoning' via de leegstandsbeheerder.

Vraagprijs

Er wordt geen vraagprijs gehanteerd. Partijen kunnen een bieding doen naar eigen inzicht.

Omzetbelasting

Niet van toepassing.

Energielabel

Het object heeft een monument status en is daarvoor vrijgesteld van de energielabelverplichting.

Milieugegevens en fundering

Milieugegevens

Op de kadastrale berichten zijn geen bijzondere aanduidingen opgenomen betreffende de onderhavige percelen ten aanzien van bodemgesteldheid.

Bodem

De locatie is in 2012 onderzocht in verband met de voorgenomen verkoop. Op 20 september 2017 is een actualisatieonderzoek uitgevoerd volgens de NEN 5725. In het actualiserend onderzoek wordt geconcludeerd dat de resultaten van het voorgaand bodem-onderzoek de huidige gezondheidskundige risicowaarden van de GGD niet overschrijden.

Verder zijn tijdens de veldinspectie geen asbestverdachte materialen aangetroffen en blijkt uit het actualiserend onderzoek dat sinds de uitvoering van het voorgaand onderzoek geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Op de onderzoekslocatie heeft geen asbestonderzoek plaatsgevonden. Op grond van de beschikbare informatie, waaronder de beperkte aanwezigheid van puin in de grond, wordt asbestonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Asbest

In een voorgaande akte van levering is opgenomen dat partijen bekend zijn met de asbestinventarisatie met kenmerk projectnummer AO 2942 de dato 24 oktober 2007, opgemaakt door Ingenieursbureau Oosterbaai.

In juni 2016 is een asbestinventarisatie type A (volledig) uitgevoerd door onderzoeksbureau Gemeente Rotterdam, afdeling Waterbouw & Civiele Infra, team Infra Bouw: Sloopwerken en asbestadvies, gevolgd door een 'inlegvel' van Koenders & Partners in verband met een wijziging van artikel 4.46 van het Arbeidsomstandighedenbesluit.

Houtaantasting door insecten en zwam-/houtrot

Hiertoe is een adviesrapport uitgebracht door de Houtarts d.d. 11 juli 2017. Zij adviseren op termijn onderstaand werkzaamheden uit te voeren:

- Opschonen van de kruipruimten (verwijderen van organische resten);
- Nader onderzoek ter hoogte van lekkageplekken nadat afwerklagen zijn verwijderd;
- Nader onderzoek van het kruipruimtecompartiment van het bijgebouw links.

Het betreft hier een beperkt rapport daar de tweede verdieping en zolder niet toegankelijk waren en er geen mogelijkheid is geweest om in de oude gymzaal inclusief bijbehorende ruimte te kijken.

Fundering

Het pand is op houten palen gefundeerd.

Op 12 mei 2018 is er een Quickscan Funderingsonderzoek uitgevoerd door Opstal Fundering Advies. Het onderzoek betrof een actualisatie van een eerder uitgevoerd funderingsonderzoek in 2012. Op basis van dat onderzoek kan de genoemde handhavingstermijn in het rapport van 2012 voor de fundering onder gelijk-blijvende omstandigheden op 30 jaar worden gehouden.

Vooralsnog kan het schoolgebouw deel 20 en Grote Visserijstraat 38 worden hergebruikt, waarbij er een belastingverhoging van maximaal 5% op de funderingspalen kan worden toegelaten.

Niet gesprongen explosieven

Op basis van de gegevens uit het gemeentebrede Vooronderzoek, uitgevoerd door het bedrijf Saricon, is de conclusie dat de projectlocatie in onverdacht gebied gelegen is ten aanzien van het aantreffen van niet gesprongen explosieven uit de Tweede Wereldoorlog. De projectlocatie is ook niet in gebruik geweest als militair terrein.

Wet natuurbescherming en Verordening ruimte

Op 28 maart 2019 is er een Quickscan uitgevoerd in het kader van de Wet natuurbescherming en Verordening ruimte. Zie het rapport van Ecoconsult voor conclusies en aanbevelingen.

Rapporten en informatie inzake bovengenoemde onderzoeken zijn terug te vinden in de dataroom. Alle risico's en verantwoordelijkheden gaan met ingang van notariële overdracht over op koper.

Bestemmingsplan

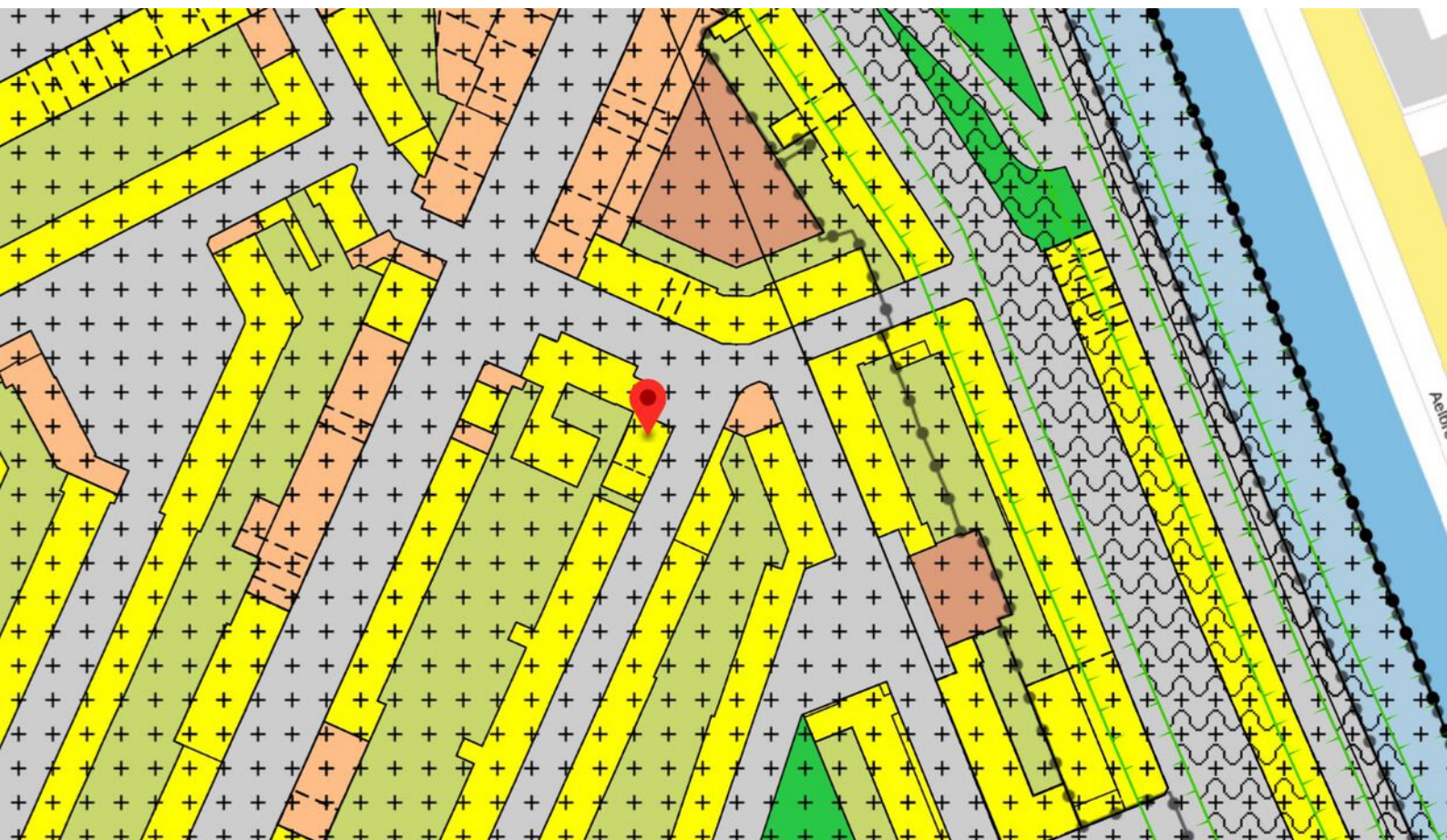
Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht geworden en valt het object binnen de regels van het Omgevingsplan Rotterdam.

Tot de inwerkingtreding van het Omgevingsplan Rotterdam viel het complex binnen de regels van het Gemeentelijk Bestemmingsplan 'Bospolder-Tussendijken', vastgesteld bij Raadsbesluit van 17 juni 2021. De enkelbestemming van de gebouwen is 'Wonen' met als dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3'. De enkelbestemming van de onbebouwde grond is 'Tuin'.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is op de begane grond tevens detailhandel toegestaan. Voor de adressen Mathenesserweg 43, 45, 47, 49, 67, 81 en 135 geldt tevens dat zodra het in dit sublid bedoelde gebruik als detailhandel is vervangen door gebruik zoals bedoeld in sublid a (wonen), detailhandel dan niet langer is toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' zijn op de begane grond tevens maatschappelijke voorzieningen die niet vallen onder de geluidsgevoelige objecten genoemd in artikel 1 van deze regels toegestaan, met dien verstande dat:
 1. zodra het in dit sublid bedoelde gebruik als maatschappelijke voorziening ter plaatse van Mathenesserweg 79 is vervangen door gebruik zoals bedoeld in sublid a (wonen), maatschappelijke voorzieningen niet langer zijn toegestaan;
 2. ter plaatse van Mathenesserdijk 357 het verkoop vloeroppervlak van de aan deze voorziening gerelateerde winkelruimte maximaal 90 m² mag bedragen;

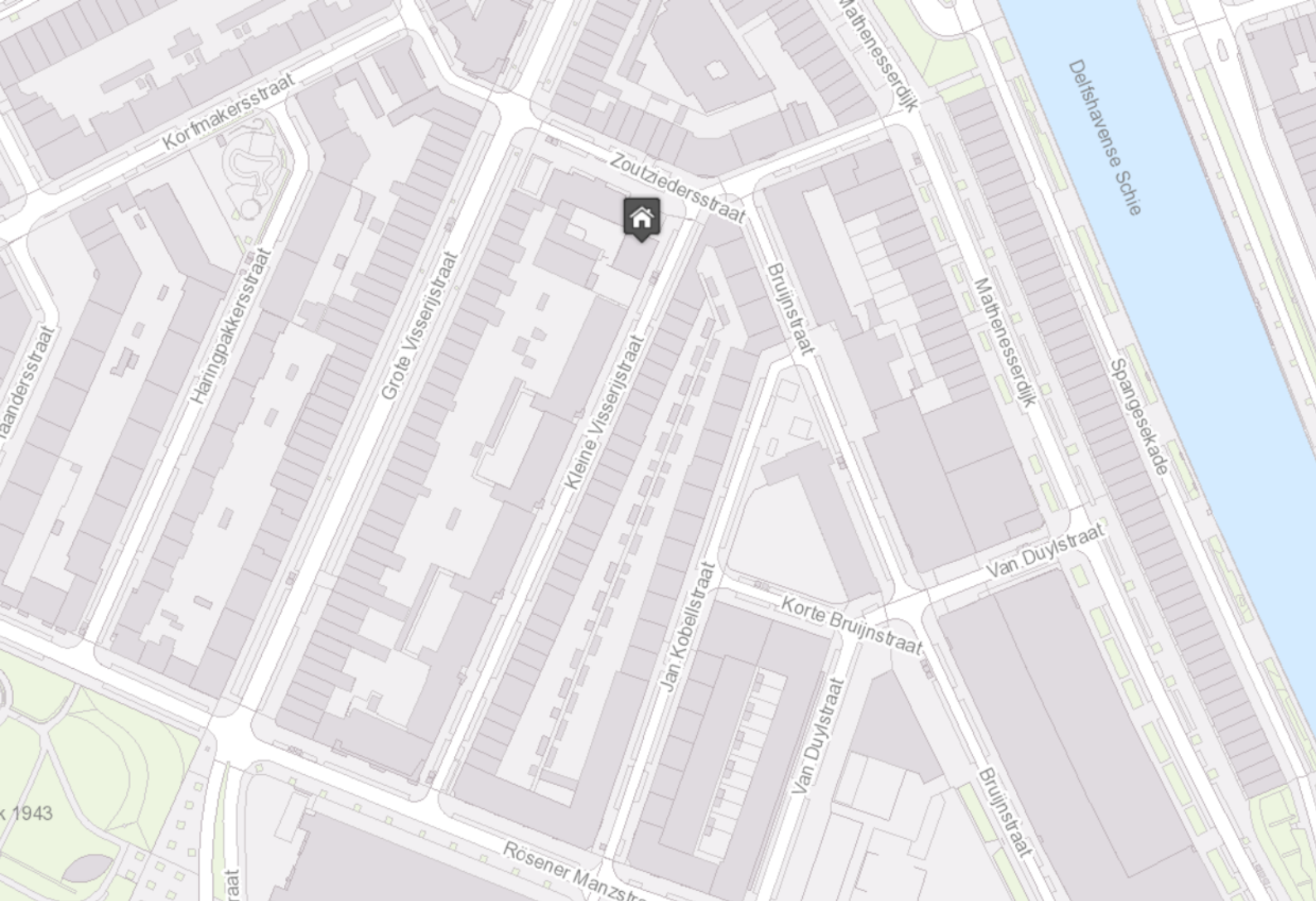
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl



Vervolg bestemmingsplan

- d. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' is op de begane grond tevens dienstverlening toegestaan. Voor de adressen Mathenesserweg 115 en 117 geldt tevens dat zodra het in dit sublid bedoelde gebruik als dienstverlening is vervangen door gebruik zoals bedoeld in sublid a (wonen), dienstverlening dan niet langer is toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning' is op de begane grond tevens cultuur en ontspanning toegestaan, met dien verstande dat zodra het in dit sublid bedoelde gebruik als cultuur en ontspanning is vervangen door gebruik zoals bedoeld in sublid a (wonen), cultuur en ontspanning dan niet langer is toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' is op de begane grond tevens een kantoor toegestaan
- g. ter plaatse van de aanduiding 'belwinkel' is op de begane grond tevens een belwinkel toegestaan, met dien verstande dat zodra het in dit sublid bedoelde gebruik als belwinkel is vervangen door gebruik zoals bedoeld in sublid a (wonen), een belwinkel dan niet langer is toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' is op de begane grond tevens een horecavestiging toegestaan;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'garage' is op de begane grond tevens een garagebedrijf (handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven, sbi-code 451, 452, 454) toegestaan, met dien verstande dat zodra het in dit sublid bedoelde gebruik als garagebedrijf is vervangen door gebruik zoals bedoeld in sublid a (wonen), een garagebedrijf dan niet langer is toegestaan, en met dien verstande van het bepaalde in artikel 24.4.2;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' zijn op de begane grond tevens maatschappelijke voorzieningen die niet vallen onder de geluidsgevoelige objecten genoemd in artikel 1 van deze regels, kantoren, horeca, dienstverlening en bedrijven t/m categorie 2 als bedoeld in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels toegestaan;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2' zijn op de begane grond tevens maatschappelijke voorzieningen die niet vallen onder de geluidsgevoelige objecten genoemd in artikel 1 van deze regels, kantoren en bedrijven t/m categorie 2 als bedoeld in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels toegestaan; deze functies dienen ontsloten te zijn vanaf de Spangeseekade;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'naschoolse opvang' is op de begane grond tevens een naschoolse opvang toegestaan op de Mathenesserdijk 421-423;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'gezondheidszorg' is op de begane grond tevens gezondheidszorg toegestaan;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf' is op de begane grond tevens een kinderdagverblijf toegestaan;
- o. o. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is tevens een parkeervoorziening toegestaan, met inachtneming van het bepaalde in art. 37.10;
- p. p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 3' zijn op de begane grond tevens kantoren, horeca, bedrijven t/m categorie 2 als bedoeld in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels en maatschappelijke voorzieningen die niet vallen onder de geluidsgevoelige objecten genoemd in artikel 1 van deze regels toegestaan;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – begeleid wonen' is op de begane grond tevens een voorziening voor begeleid wonen toegestaan;

De voor **'Waarde- Archeologie 3'** aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.



Locatie

Bereikbaarheid

De Zoutziedersstraat loopt van de Mathenesserdijk naar de Mathenesserweg en is goed bereikbaar met zowel eigen- als openbaar vervoer.

Nabij verschillende tramhaltes en op loopafstand van metrostations Marconiplein en Delfshaven.

Parkeren

Betaald parkeren langs de openbare weg.



Verkoopprocedure

Verkoopproces

De verkoop geschiedt via een openbare procedure met inschrijving en onder uitdrukkelijk voorbehoud van finale-/bestuurlijke goedkeuring van de Gemeente Rotterdam. Deelname staat open voor alle geïnteresseerde partijen.

Belangstellenden kunnen zich aanmelden door een mail te sturen naar beleggingen@ooms.com en krijgen na ondertekenen van de deelnamevoorwaarden toegang tot de digitale dataroom, waarin 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 de digitale dataroom), uiterlijk 18 oktober a.s. 12.00 uur in een gesloten envelop.

Het uitbrengen van een bod geschiedt per aangetekende post, per koerier of persoonlijke

afgifte aan de receptie van het notariskantoor. Bieding per e-mail is eveneens toegestaan (info@pillar-notarissen.nl).

Partijen dienen een onherroepelijke en onvoorwaardelijke bieding uit te vaardigen met een gestanddoeningstermijn tot en met de datum dat de koop niet meer kan worden ontbonden.

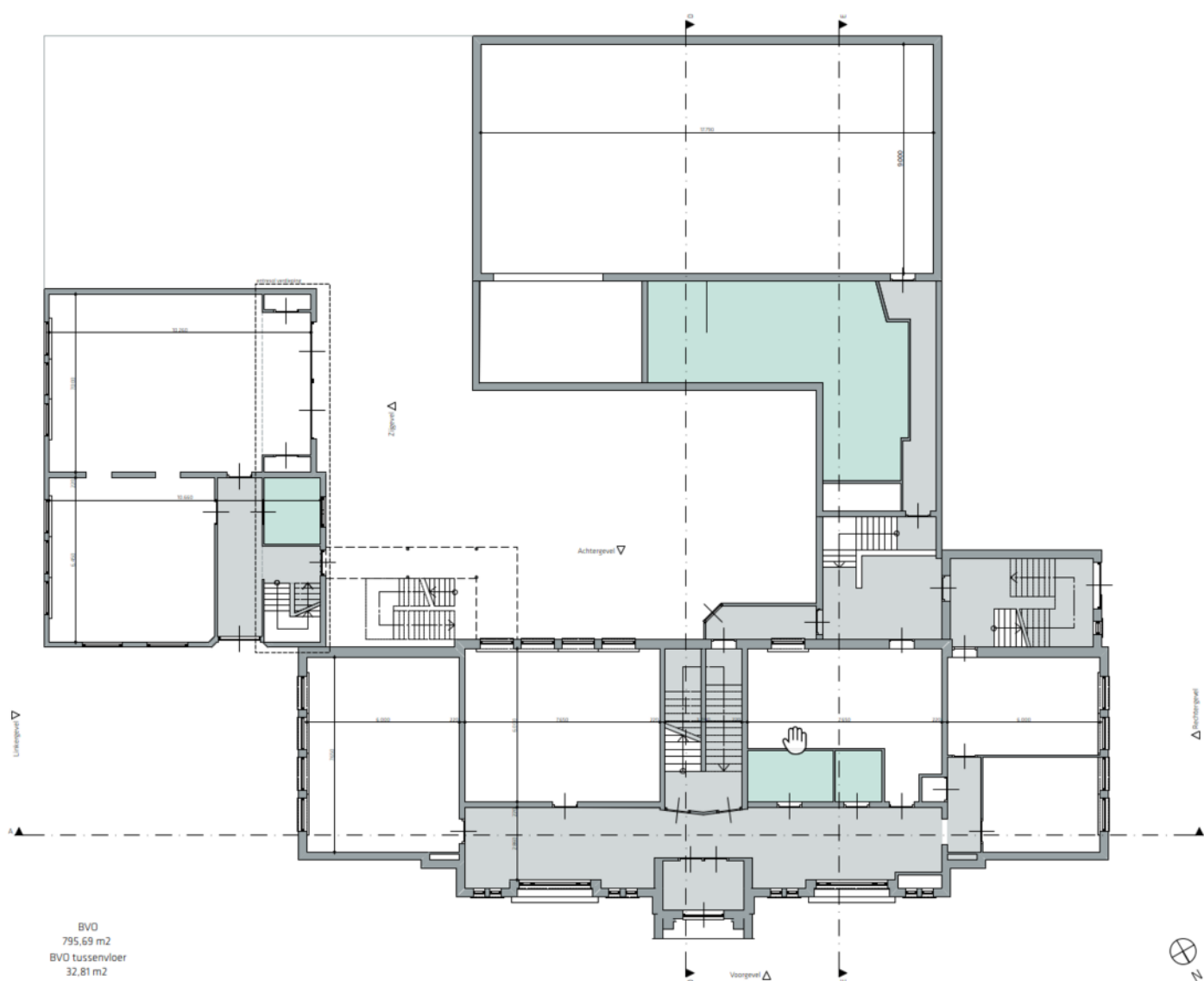
Notaris

Pillar notarissen B.V. contactpersoon: mevrouw K. Lemckert.

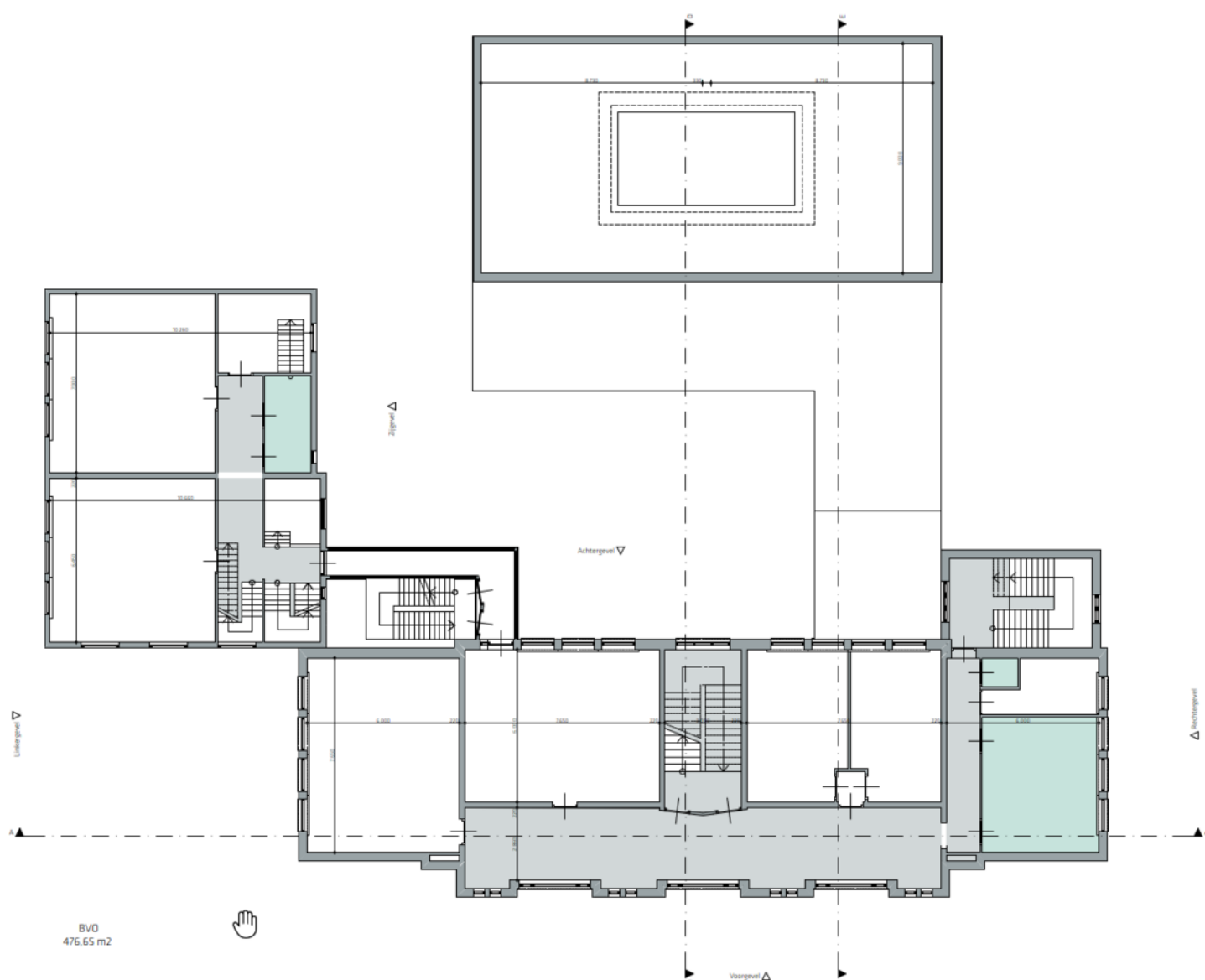
In de algemene voorwaarden verkoop bij inschrijving, zoals opgenomen in de digitale dataroom, wordt de procedure uitvoerig omschreven.



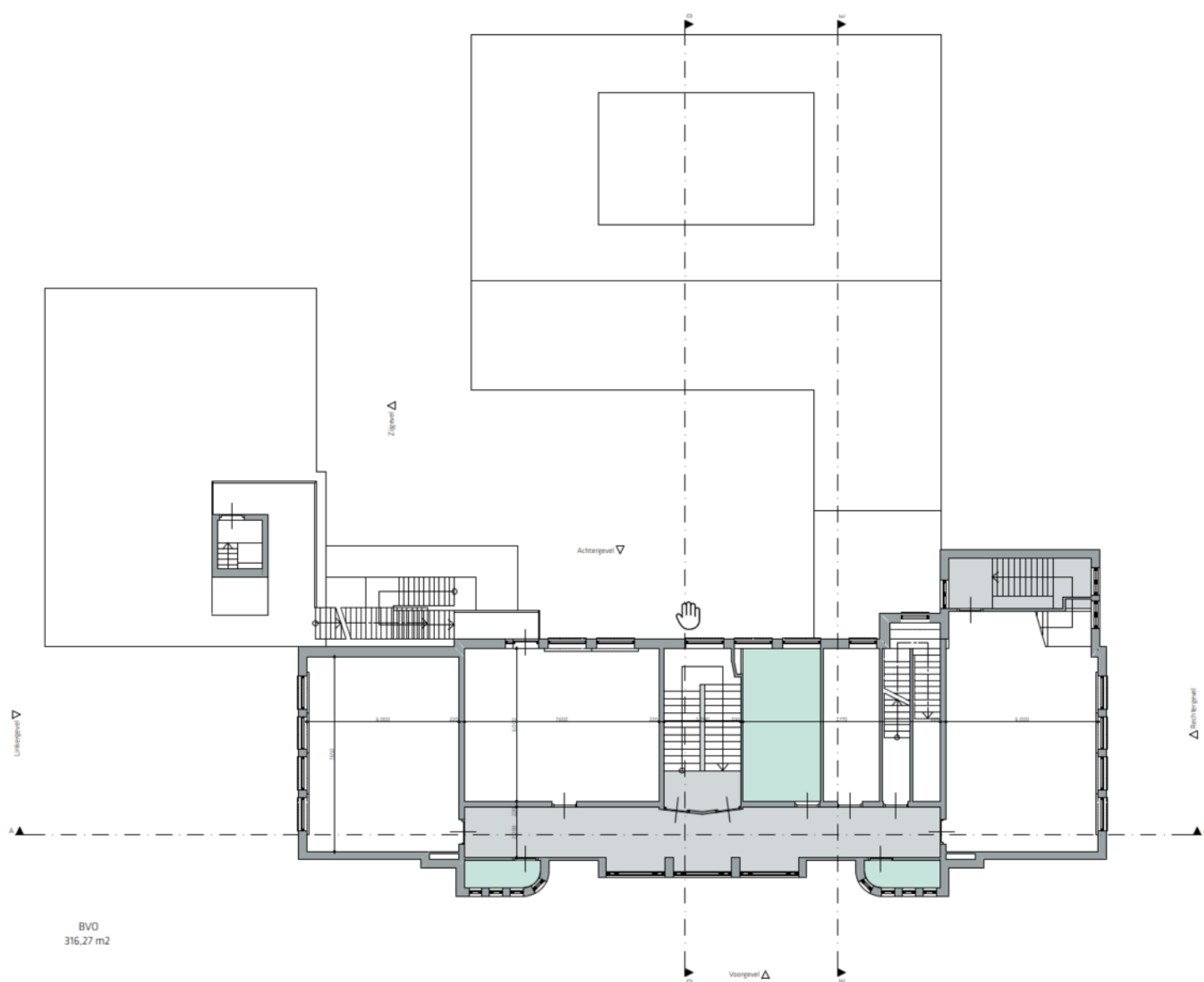
Plattegrond begane grond



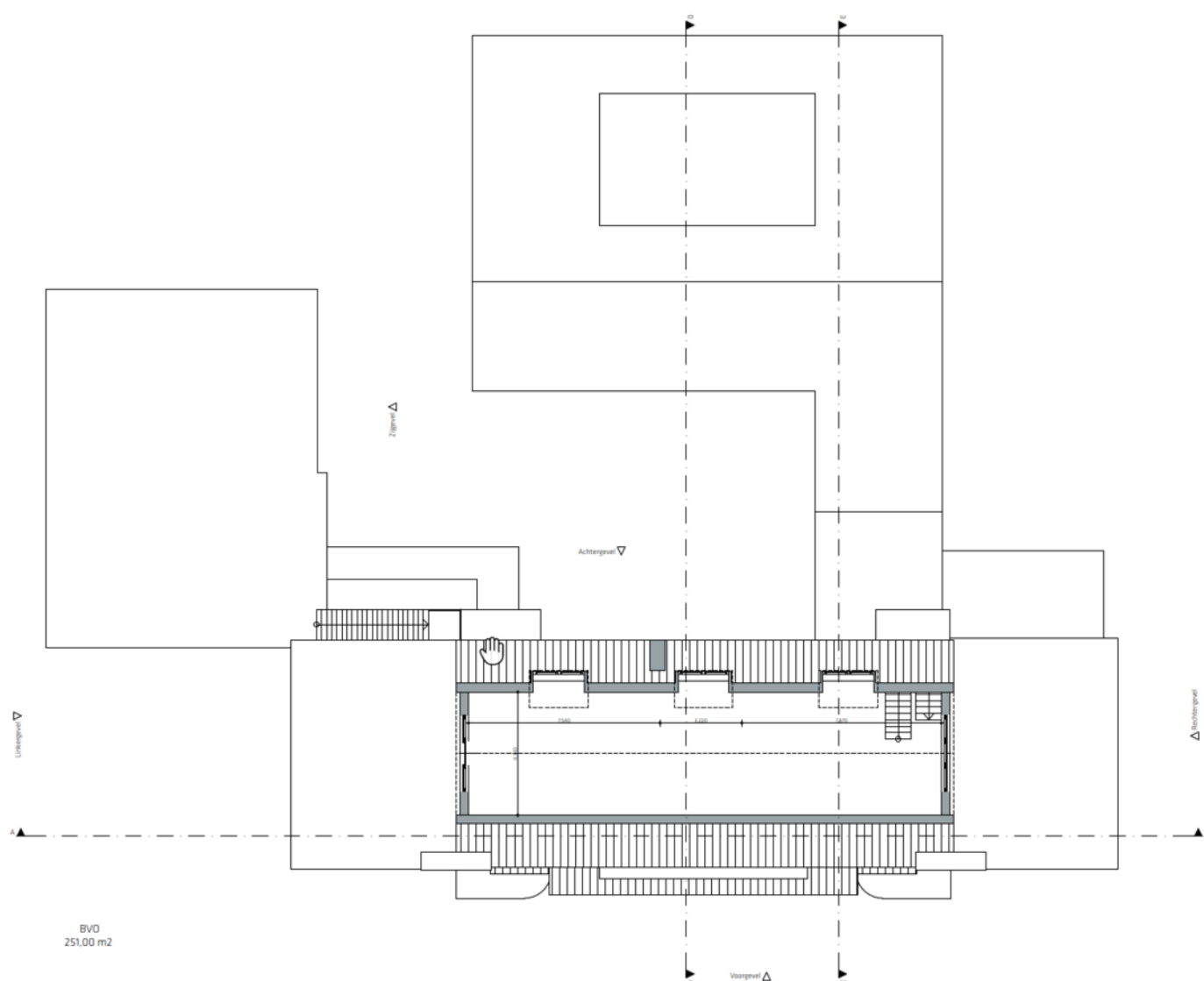
Plattegrond verdieping 1



Plattegrond verdieping 2



Plattegrond verdieping 3



Kadastrale kaart



Adres

Zoutziedersstraat 18-20/ Grote
Visserijstraat 38

Gemeente

Delfshaven

Soort

Volle eigendom

Postcode / Plaats

3026 EL Rotterdam

Sectie / Perceel

H / 5191-A

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

Commercieel Medewerker
Binnendienst
Tel: 088 424 0 120

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

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