DYNAMIS OOMS

Westvoorstraat 20-21 te (3262 JP) Oud-Beijerland



452 m² woon- en winkelpand, alsmede een besloten buitenruimte met garage en parkeergelegenheid op eigen terrein

KOOPSOM OP AANVRAAG

exclusief BTW

NVM BUSINESS REGISTER TAXATEUR funda in business



Omschrijving

Algemeen
Karakteristiek pand in het gezellige en historische centrum van Oud-Beijerland met uitzicht op de pittoreske gracht en de klassieke en monumentale panden met winkels aan de Oost-Voorstraat.

Kadastrale informatie
Het object is plaatselijk bekend als Westvoorstraat 20 en kadastraal bekend als Gemeente Oud-Beijerland, Sectie D, Nummer 5135, groot vijf are en éénenzeventig centiare.

Object Indeling
Ca. 219 m² VVO commerciële ruimte op de begane grond, ca. 168 m² VVO opslagruimte op de eerste verdieping, ca. 57 m² VVO opslagruimte op de tweede verdieping, alsmede ca. 9 m² VVO garage.

De in deze brochure vermelde metrages zijn ontleend aan een meetrapport dat is opgesteld door Zibber d.d. 18 mei 2026 conform de NEN2580 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen'.

Dit meetrapport is zorgvuldig en objectief opgesteld en op verzoek ter inzage beschikbaar. De vermelde oppervlakten gelden als indicatief.

Onder dan wel overmaat van het metrage zal nimmer (kunnen) leiden tot enige verrekening van de huurprijs en/of daarmee samenhangende kosten.

Vervolg omschrijving

Voorzieningen
Het object zal vrij van huur en gebruik (schoon en ontruimd) worden opgeleverd in de huidige staat met alle aanwezige voorzieningen.

DUURZAAMHEID
Energielabel
Het pand beschikt over een energielabel A. Een afschrift van het energielabel wordt bij oplevering als bijlage aan de huurovereenkomst toegevoegd.

VERKOOPVOORWAARDEN

Omzetbelasting
De levering van het verkochte is op grond van de Wet op de omzetbelasting niet van rechtswege belast met omzetbelasting.

Het verkochte is door verkoper verkregen op 16 september 2008, waarbij bij die verkrijging sprake was van een met BTW belaste levering.

Overdrachtsbelasting
Indien en voor zover de levering van het verkochte niet van rechtswege met omzetbelasting is belast, is ter zake de op dat moment geldende overdrachtsbelasting verschuldigd (tarief niet wonen thans 10,4%). De overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper.

Indien bij de levering toepassing kan worden gegeven aan artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, zal de heffings-grondslag voor de overdrachtsbelasting overeen-komstig het bepaalde in dat artikel worden verminderd.

Indien en voor zover partijen ter zake van artikel 13 WBR een verrekeningsregeling overeenkomen, zullen deze afspraken uitdrukkelijk en uitsluitend in de koopovereenkomst worden vastgelegd.

Staat van overdracht
De onroerende zaak zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de feitelijke en juridische staat zoals deze zich ten tijde van de levering bevindt (voorzieningen/staat van oplevering), 'as is, where is en voetstoots', waarbij alle zichtbare en onzichtbare gebreken volledig voor rekening en risico van koper komen.

Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat verkoper ter zake van de juridische en feitelijke levering van de onroerende zaak geen enkele garantie verstrekt en niet kan worden aangesproken voor de feitelijke staat van het object, daaronder begrepen – maar niet beperkt tot – de financiële, commerciële, bouwkundige, technische, milieu-kundige, juridische en fiscale staat, alsmede alle overige aspecten van de onroerende zaak.

Koper aanvaardt alle aan de onroerende zaak verbonden rechten en verplichtingen, bekende en onbekende lasten, beperkingen en risico's, en doet afstand van ieder recht jegens verkoper in verband met de feitelijke staat van de onroerende zaak, waaronder mede begrepen de bodemgesteld-heid.

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

Waarborgsom
Koper dient binnen vijf (5) werkdagen na het moment waarop de koopovereenkomst onvoorwaardelijk is geworden – zijnde na het verstrijken of vervullen van alle overeengekomen ontbindende en opschortende voorwaarden – ten gunste van verkoper een onvoorwaardelijke en onherroepelijke bankgarantie te stellen dan wel een waarborgsom te storten ter grootte van tien procent (10%) van de koopsom.

Vervolg omschrijving

Lasten en beperkingen
Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, en / of andere bijzondere verplichtingen verwijzen wij naar de akte van levering.

Beschermde gevellijn
Het object heeft geen monument status maar heeft wel een beschermde gevellijn (planologisch geborgd in het bestemmingsplan).

Er mag aan de voorgevel niet zomaar van alles aangepast worden. Veranderingen aan de voorgevel moeten worden aangevraagd.

Kleine en reguliere onderhoudswerkzaamheden waarbij de materiaalsoort, kleur, vorm, detaillering en profilering niet anders worden, kunnen zonder vergunning worden uitgevoerd.

Milieu gegevens
Op de kadastrale legger zijn geen aanduidingen opgenomen betreffende het perceel ten aanzien van bodemgesteldheid. In voorgaanden akten met betrekking tot de milieuaspecten zijn tevens geen bepalingen opgenomen.

Op informatie verkregen via Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid blijkt dat voor onderhavige locatie wel onderzoeken zijn ingeschreven in de openbare registers. In onderhavig rapport wordt gerefereerd naar de aanwezigheid van een ondergrondse opslagtank voor het opslaan van huisbrandolie. Het opslaan van vloeistoffen is beëindigd en van deze beëindiging is kennis gegeven aan het gevoegd gezag. De tank is op 12 september 1995 geleegd, schoongemaakt en afgevuld met zand overeenkomstig de geledende voorschriften.

Daarentegen zijn er bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Asbest
Aan verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt.

Datum van oplevering/transport
In overleg.

Notaris
Door koper te bepalen.






VICHY

VICHY



Bestemmingsplan

De onroerende zaak valt onder het omgevingsplan van de gemeente Hoeksche Waard. Voor de locatie gelden de regels van het voormalige gemeentelijk bestemmingsplan 'Correctieve Herziening Wonen', vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juli 2014, welke regels onderdeel uitmaken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

Op grond hiervan rust op het perceel de enkelbestemming 'Gemengd-3'.

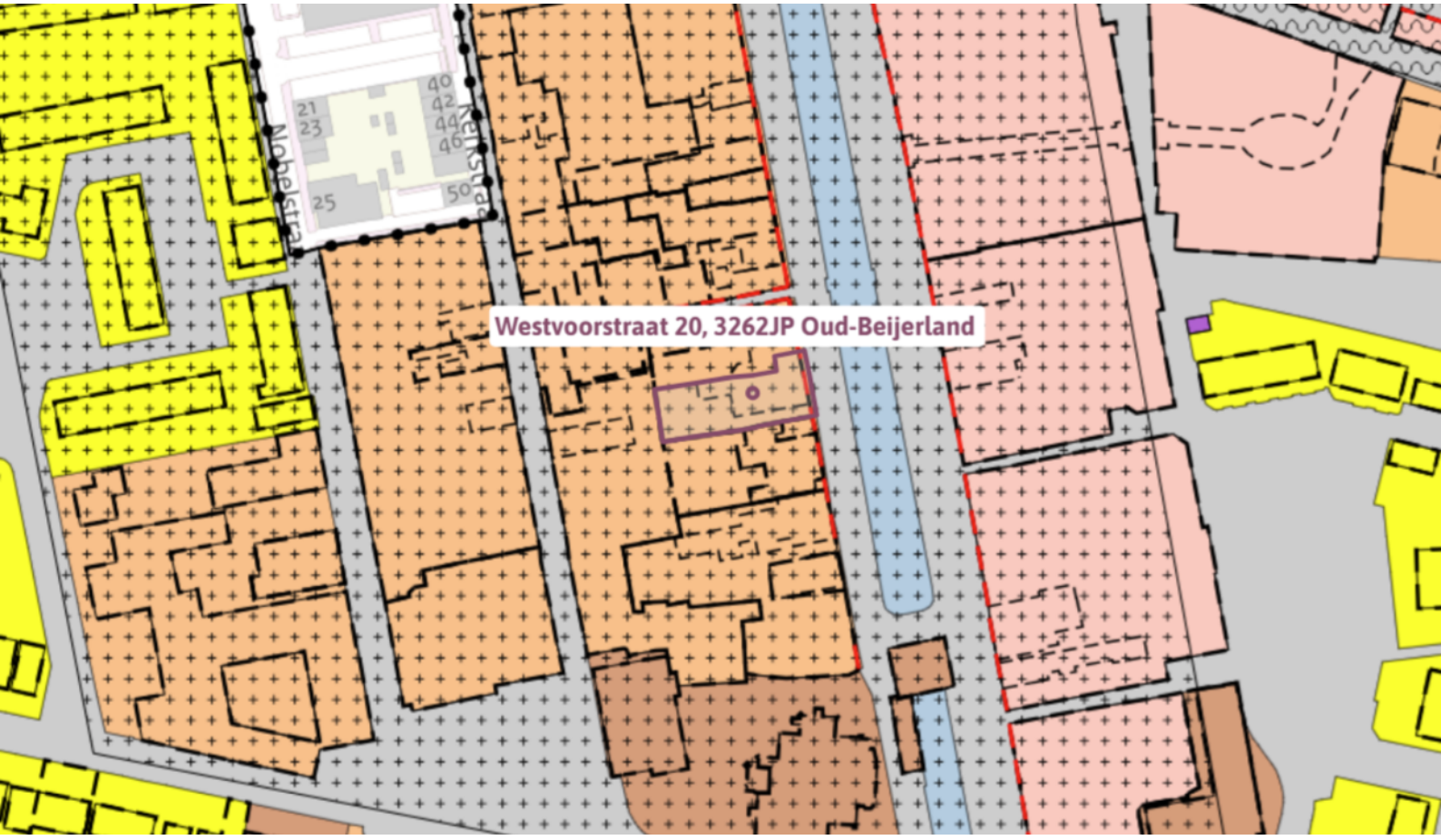
De voor 'Gemengd-3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. op de begane grond
1. dienstverlenende bedrijven;
2. praktijkruimtes;
3. ambachtelijke bedrijven ;
4. maatschappelijke voorzieningen ;
5. horecabedrijven van categorie 1 zoals bedoeld in de begripsbepaling in artikel 1 van deze regels;
6. ondersteunende horeca;
7. detailhandel in kunst en / of antiek;
8. bestaande woningen, waarbij aan huis verbonden beroepen, waaronder gastouderopvang zijn toegestaan.

b. op de etags
1. de functies genoemd onder a. sub 1 t/m 6, mits op één van de etages van ene gebouw wordt gewoond;
2. bestaande woningen, waarbij aan huis verbonden beroepen, waaronder mede begrepen gastouderopvang zijn toegestaan.

Bovenstaande gegevens, zijn gedownload op peildatum 13 april 2026 via de website:
www.omgevingswet.overheid.nl

Voor de volledige informatie ten aanzien van de bestemming verwijzen wij u naar bovengenoemde website.



Bestemmingsplan (vervolg)

Tevens beschikt onderhavig object over de specifieke bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument 2', waar voor onderhavige regelgeving voor van toepassing is:

Algemeen:

a. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - monument 1' (rijksmonument), 'specifieke bouwaanduiding - monument 2' (gemeentelijk monument), 'karakteristiek' en de figuur 'gevellijn' zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument 1' en 'specifieke bouwaanduiding - monument 2' is het bepaalde in de Monumentenwet en de gemeentelijke monumentenverordening van toepassing.

Verboden:

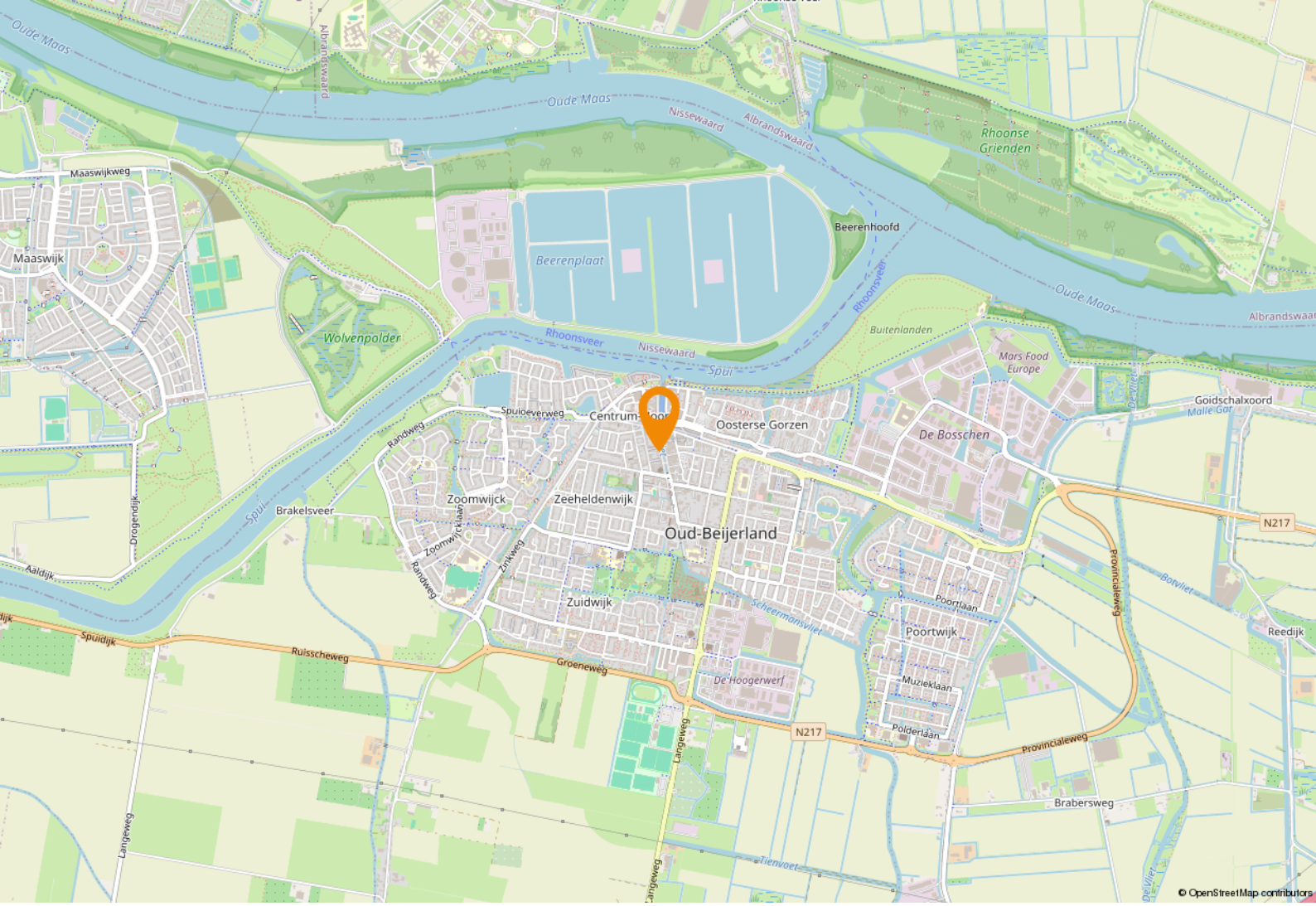
a. Het is verboden ter plaatse van de aanduidingen 'karakteristiek' en ter plaatse van de voorgevel van de gebouwen waarop de figuur 'gevellijn' betrekking heeft bouwwerken te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen (af te geven door burgemeester en wethouders);
b. burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde onder lid a na een positief advies van de gemeentelijke monumentencommissie.









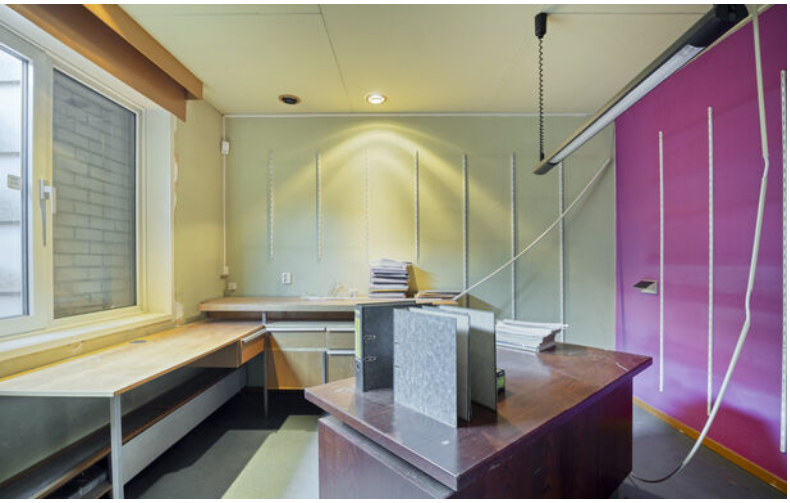
Locatie

Bereikbaarheid
Vanuit de omgeving Rotterdam, Spijkenisse of Barendrecht is het centrum eenvoudig te bereiken via de A29 en lokale ontsluitingswegen richting Oud-Beijerland.

Noordelijk gelegen delen van Hoeksche Waard zijn binnen enkele minuten rijden via regionale wegen goed aangesloten op het centrum van Oud-Beijerland.

Parkeren
Ruime (gratis) parkeergelegenheid in directe omgeving. Voorts zijn er blauwe zone plekken met max. 60 minuten parkeerduur.









Ieperstraat

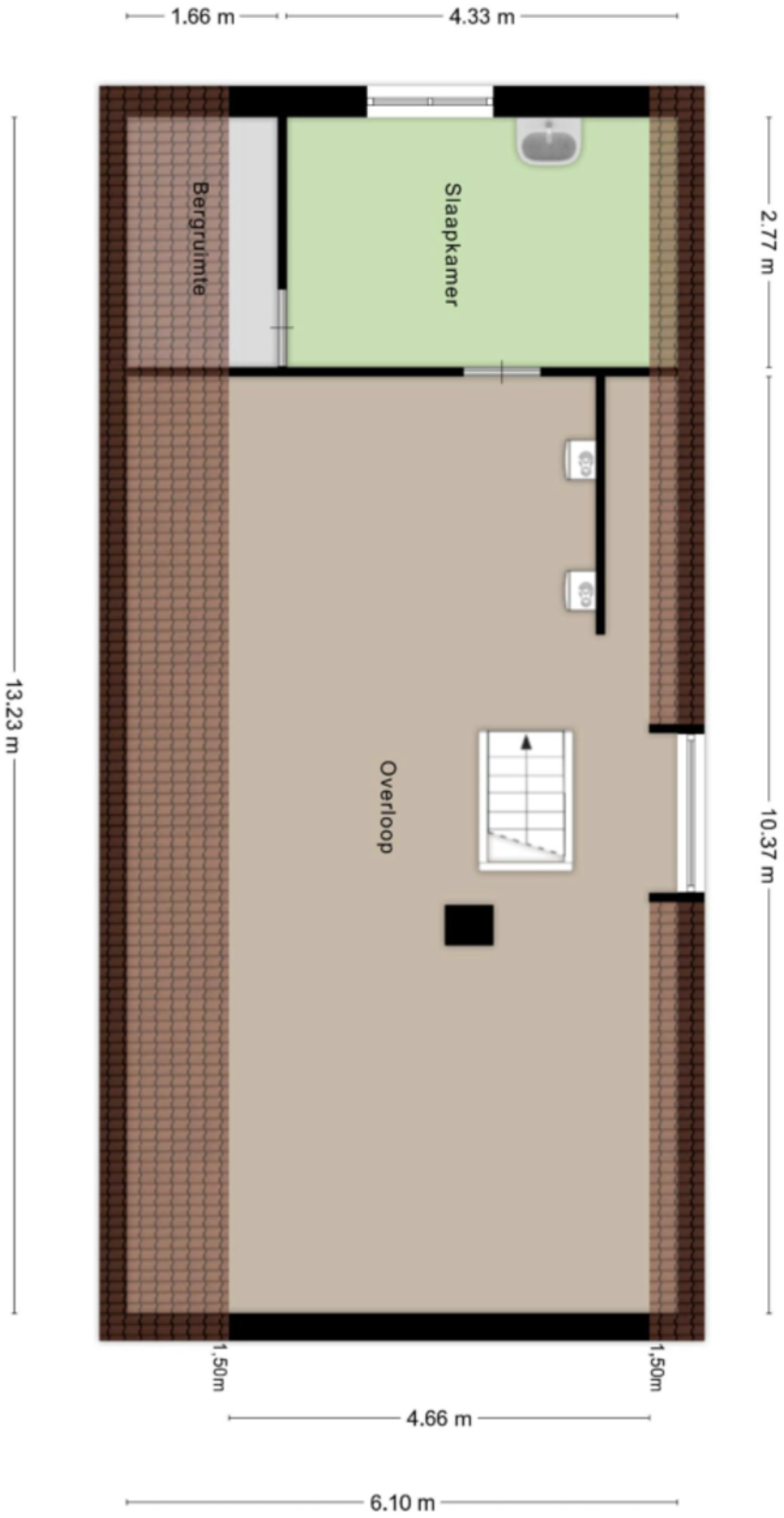
Plattegrond begane grond



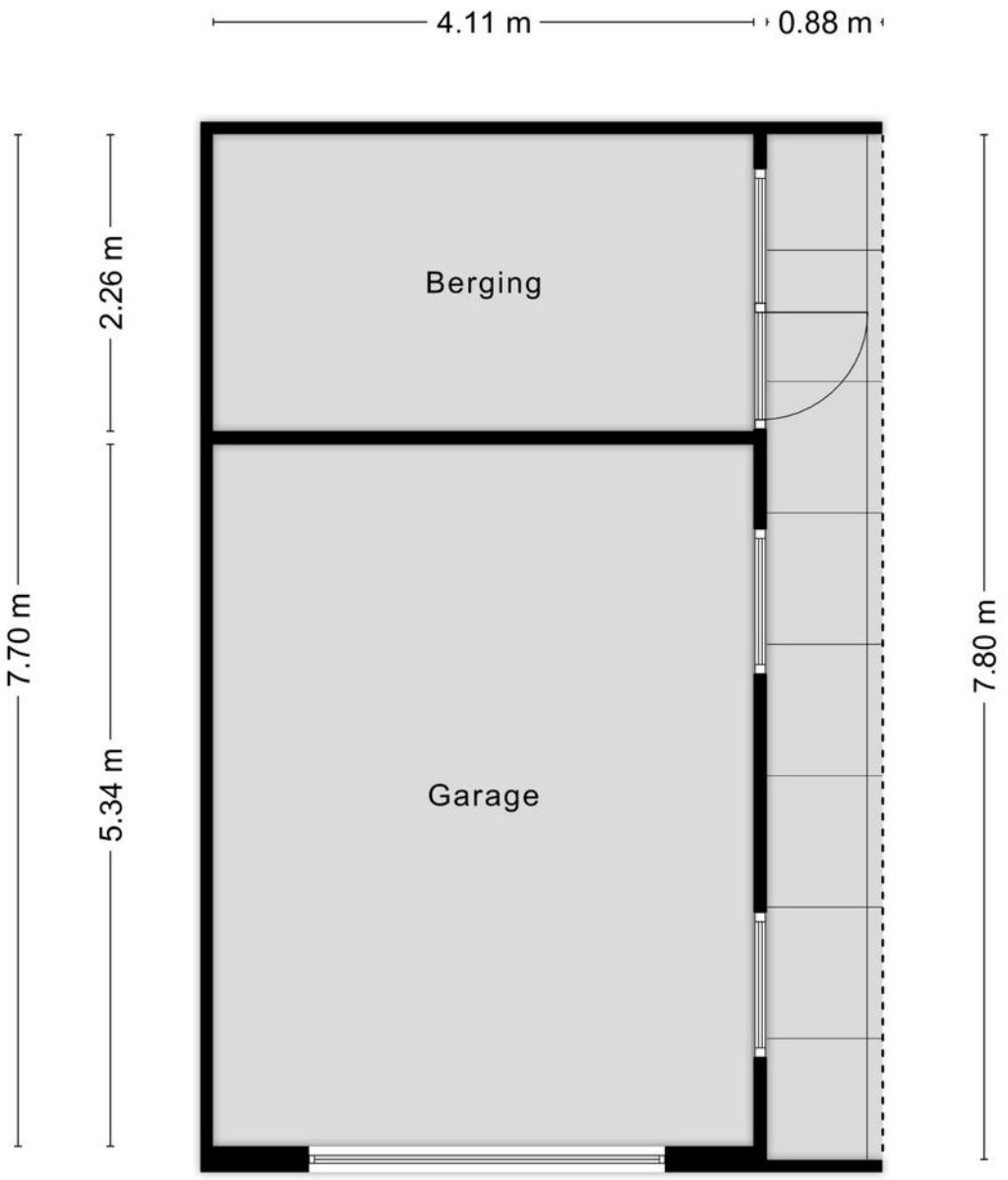
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



Plattegrond garage



Kadastrale kaart



Adres
Westvoorstraat 20-21

Gemeente
Oud-beijerland

Soort
Volle eigendom

Postcode / Plaats
3262 JP Oud-Beijerland

Sectie / Perceel
D / 5135

Wwft & privacy

Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme

Als makelaar en taxateur zijn wij verplicht om aan de richtlijnen van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren terrorisme (Wwft) te voldoen. Het hoofddoel van deze wet is het beschermen van het financiële systeem en de samenleving tegen de negatieve gevolgen van criminele activiteiten.

Door de WWFT-naleving kunnen wij als makelaar verdachte transacties identificeren en melden, waardoor u onze opdrachtgever beschermd kan worden tegen betrokkenheid bij witwassen of financiering van terrorisme.

In het kader van bovenstaande wetgeving, dienen wij te allen tijde van cliënten waar wij zaken mee doen:

- De identiteit te verifiëren van de tekenbevoegden.

Iedere koper of huurder dient hieraan diens mede--werking te verlenen.

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).



Disclaimer

De verhuurinformatie 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 verhuur informatie opgenomen foto's en andere gegevens kunnen tevens andere registergoederen omvatten dan het betrokken registergoed.

2. Indien uit de verhuurverkoopinformatie en/of ge-gevens direct of indirect een oordeel blijkt, is dat een persoonlijk oordeel van verhuurder dan wel haar bestuurders of werknemers en/of derden die door de verhuruder daarvoor zijn ingeschakeld, één en ander gebaseerd op de thans ter beschikking staande gegevens. Aan een dergelijk oordeel en/of de door verhuurder of door derden daarvoor gehanteerde maatstaven kunnen geen rechten worden ontleend.

3. Geen enkele medewerker van verhuurder en geen van de door verhuurder 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 verhuurder dan wel haar bestuurders of werknemers of door verkoper ingeschakelde derden (daaronder begrepen de vastgoedadviseur) beroepen op de onjuistheid of onvolledigheid van de verhuurverkoop`informatie, 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 Drechtsteden Bedrijfshuisvesting B.V./Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting B.V. en haar opdracht-gever(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 Drechtsteden Bedrijfshuisvesting B.V. / Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting B.V. niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenaanbod. Een huurovereenkomst komt slechts tot stand door kennisgeving van een in alle opzichten (en derhalve ook op ondergeschikte punten) met een aanbod overeenkomende aanvaarding door verhuurder.

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



Rikki Hofmeester
Vastgoedadviseur
Winkels, Horeca & Maatschappelijk
Tel: 088 424 02 52



Kimberley Moolenaar
Vastgoedadviseur
Winkels, Horeca & Maatschappelijk
Tel: 088 424 0 173

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 Makelaars Bedrijfshuisvesting B.V.

Maaskade 113, 3071 NJ Rotterdam

010 424 88 88

bog@ooms.com

Ooms Drechtsteden Bedrijfshuisvesting B.V.

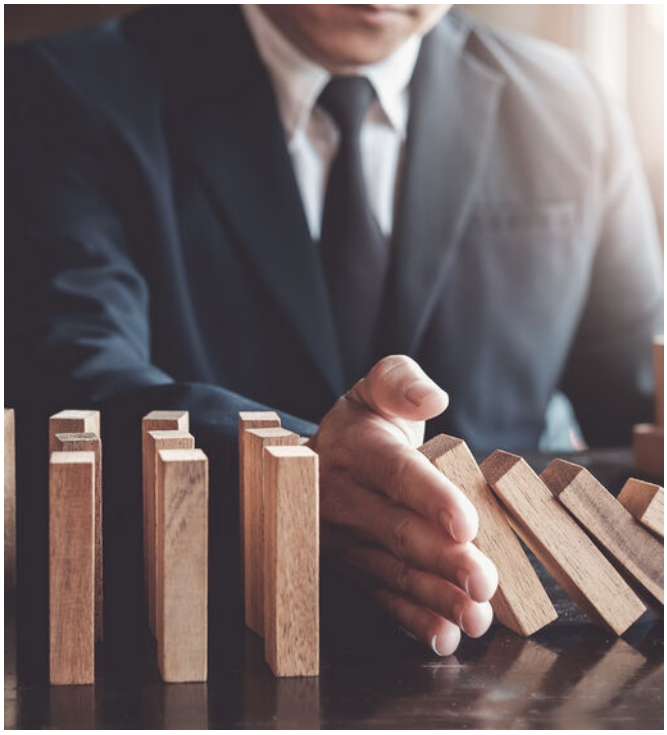
Johan de Wittstraat 40, 3311 KJ Dordrecht

078 614 43 33

drechtsteden@ooms.com

DYNAMIS OOMS

Zakelijke verzekeringen



Bent u zzp'er, eigenaar van een eenmanszaak of directeur--grootaandeelhouder, dan wilt u graag uw onderneming zo goed mogelijk beschermen. Want naast groei en mooie samenwerkingen aangaan, kan er ook wat misgaan. Zo kunt u aansprakelijk worden gesteld door een klant of kunt u in conflict raken met een leverancier.

Het gaat niet alleen om de 'normale' gevaren die voor iedereen gelden: brand, diefstal en arbeidsongeschiktheid. Het gaat ook om risico's die specifiek bij een bedrijf spelen. Denk bijvoorbeeld aan bedrijfsaansprakelijkheid, cyber-risico's en personele risico's. Bovendien heeft uw specifieke branche misschien ook zijn eigen risico's zoals mogelijk voorraadverlies of een onderbroken toelevering.



Wat heeft u nodig om goed verzekerd te zijn?

Op basis van uw specifieke situatie zullen wij een inventarisatie maken voor een passende verzekerings-oplossing. De meeste verzekeringen zijn niet verplicht, maar wel handig. Afhankelijk van het risico dat u als ondernemer wel of niet kunt/wilt dragen inventariseren wij welke verzekeringen wij nodig achten. De meest voorkomende verzekeringen zijn een bedrijfs- en/of beroepsaansprakelijkheidsverzekering, een inventaris- en goederenverzekering en een arbeidsongeschiktheidsverzekering.

- We vinden de beste voorwaarden en premies voor uw bedrijf
- U bent altijd zeker van een kundig advies
- Een vast aanspreekpunt
- keuze uit 15+ verzekeraars
- De eerste afspraak is voor onze rekening



woningmakelaardij | bedrijfsmakelaardij
financieel advies | taxaties

DYNAMIS OOMS

Een greep uit onze verzekeringen

Personeel
verzekeringen voor bijvoorbeeld verzuim, ongevallen en aansprakelijkheid

Persoonlijk
verzekeringen voor arbeidsongeschiktheid en beroepsaansprakelijkheid.

zaken
verzekeringen van onder meer goederen, inventaris, huurdersbelang, bedrijfsmiddelen, wagenpark, gebouwen, glas en zakenreis.

Internet
verzekeringen op het gebied van cyberrisico: schade door malware, gijzelsoftware en imagoschade.





Uw persoonlijke verzekeringsadviseur

Uw adviseur helpt bij het afsluiten van verzekeringen die passen bij uw bedrijf. Met de zakelijke risicoanalyse worden uw belangrijkste bedrijfsrisico's, ondernemersrisico's, werkgeversrisico's en bestaande verzekeringen geanalyseerd en beoordeeld. U krijgt zicht op de risico's en welke maatregelen relevant zijn voor uw bedrijf.

U kunt altijd op ons rekenen. Door de nauwe samenwerking met alle verzekeringsmaatschappijen kunnen we snel schakelen. Zo kunt u zich richten op hetgeen waar u goed in bent: **ondernemen**

Dit kunt u ook verzekeren

Zakelijke Autoverzekering
Wij bieden 3 verschillende zakelijke autoverzekeringen: WA, WA beperkt casco (Plus) en WA volledig casco (Allrisk). Zo heeft u een verzekering die past bij uw specifieke situatie.

Mocht het nodig zijn krijgt u juridische hulp bij conflicten over de bedrijfsauto. Bijvoorbeeld bij het verhalen van een inzittendenverzekering. Persoonlijk letsel aan de bestuurder en passagier is verzekerd. Net als schade die ontstaat aan spullen in of aan het voertuig als gevolg van het ongeval. Ook als u niet aansprakelijk bent voor de schade, bent u verzekerd. Wel zo prettig.

Kiest u voor zakelijk rijden in een privéauto, een auto op naam van de zaak of voor zakelijk leasen? Wat het meest gunstig is, hangt van een aantal zaken af. Zoals het aantal kilometers dat u privé rijdt en uw startkapitaal. Samen kunnen we bepalen welke manier van zakelijk rijden het beste bij u past.

Wilt u een afspraak maken of heeft u een vraag?
Bel met 010 - 424 88 03 of mail naar:
verzekeringen@ooms.com.