



# OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



## TE HUUR

**GRONDEN EN OPSTALLEN  
GELEGEN AAN  
ZUIDBUITENPOLDERSEKADE  
1A/B EN DE VOORMALIGE  
PLUKTUIN TER HOOGTE VAN DE  
OUDE VEERWEG**

**Kenmerk**  
60383618

**Overwater**  
**Rentmeesterskantoor BV**  
Kerkstraat 54  
3291 AM Strijen

078-6749494  
info@ovtr.nl

**OVTR.NL**



**Overwater Rentmeesterskantoor biedt namens de eigenaar vrijblijvend tijdelijk op basis van een leegstandsvergunning te huur aan de hierna omschreven locatie met een bedrijfswoning, bedrijfsruimtes, tuingrond en pluktuin, staande en gelegen aan de Zuidbuitenpoldersekade 1a en 1b te Dordrecht.**

## OMGEVING

Het object is gelegen in de Dordtse Biesbosch aan de Zuidbuitenpoldersekade 1a /1b en Oude Veerweg, binnen de gemeente Dordrecht, ten zuiden van de gelijknamige stad. Het object is vanaf de stad goed bereikbaar. Zo is het object op steenworpafstand gelegen van de Rijksweg A16 en Provincialeweg N3 als nabijgelegen uitvalswegen.

Het object is gelegen in het prachtige landelijke gebied van Dordrecht. Het object wordt omringd door natuur(lijke elementen). Het object is uniek in zijn soort; je bevindt je aan de Zuidbuitenpoldersekade 1a en 1b in een regelrechte groene oase van rust, ruimte en vrijheid.

## WONING

Moderne, nette en ruim opgezette nul-op-de-meter woning, gebouwd in 2022.

bouwjaar	2022
inhoud	circa 440 m <sup>3</sup>
oppervlakte	circa 129 m <sup>2</sup>
renovaties	niet van toepassing
fundering	onderheid
kelders	niet aanwezig
constructie	houten constructie
gevels	dakpannen als gevelbekleding
vloerconstructie	begane grond: betonvloer voorzien van PVC vloer eerste verdieping: betonvloer voorzien van PVC vloer
kapconstructie	houten spanten en houten gordingen voorzien van dakpannen en twaalf zonnepanelen
thermische isolatie	dak: aanwezig gevel: aanwezig beglazing: aanwezig vloeren: aanwezig
puien en kozijnen	houten kozijnen voorzien van isolatieglas
plafonds	begane grond: pleisterwerk eerste verdieping: pleisterwerk
kwaliteit van de materialen	in relatie tot het bouwjaar en ouderdom uitstekend
indeling	begane grond: entree, hal met meterkast, toiletruimte met ½ betegelde wanden, zeer ruime L-vorm woonkeuken en kamer met tuindeuren, open keuken voorzien van kookeiland, kantoorruimte



	eerste verdieping: overloop, twee slaapkamers, badkamer met ligbad, douche, wastafel en toilet en inbouwkast
--	--

## BEDRIJFSGEBOUW I

Een onverwarmde tuinbouwkas, type 'Venlo-kas'.

bouwaard	onverwarmde Venlo-kas
gebruik	tuinbouwkas voor de teelt van groenten, kruiden en bloemen
bouwjaar	1999
oppervlakte (bvo)	circa 64 m x 30 = circa 1.900 m <sup>2</sup>
nokhoogte	circa 3,00 m
gothoogte	circa 2,60 m
renovaties	niet recent
fundering	niet onderheid
kelders	niet aanwezig
constructie	traditionele bouwaard
gevels	glas, in de verwerkingsruimte damwandpanelen
deuren	loop- en schuifdeuren
vloerconstructie	betonvloer op het pad, teeltzone heeft geen vloer
kapconstructie	kapbreedte van 3,20 m, stalen spanten
dakbedekking	glas
kwaliteit van de materialen	in relatie tot het bouwjaar en ouderdom redelijk
indeling	Aan de voorzijde bevindt zich een compacte verwerkingsruimte/berging. In de lengterichting bevindt zich een betonpad. De kas is onverwarmd en heeft geen vloer. Er is een irrigatiesysteem aanwezig.

## BEDRIJFSGEBOUW II

Aan de tuinbouwkas (zie onder bedrijfsgebouw I, als voormeld) is een verwerkingsruimte gesitueerd voor de verwerking en opslag van producten.

bouwaard	Venlo-kasconstructie met sandwichpanelen
gebruik	opslag en verwerking van producten en berging
bouwjaar	1999
oppervlakte (bvo)	circa 95 m <sup>2</sup>
nokhoogte	circa 3,00 m
gothoogte	circa 2,60 m
renovaties	niet recent



fundering	niet onderheid
kelders	niet aanwezig
constructie	traditionele bouwaard
gevels	damwandpanelen
deuren	loopdeur- en schuifdeuren
vloerconstructie	betonvloer
kapconstructie	kapbreedte van 3,20 m, stalen spanten
dakbedekking	sandwichdakpanelen
kwaliteit van de materialen	in relatie tot het bouwjaar en ouderdom redelijk

Er is nog een (hobbymatig) kasje met een oppervlakte van circa 60 m<sup>2</sup> gesitueerd ten noorden van het bruggetje op perceel Dordrecht X 862.

#### TERREINVOORZIENINGEN

aantal inritten	twee inritten en via bruggetje vanaf parkeerplaats ter hoogte van Oude Veerweg
hekwerken	aanwezig, poort op oprit en ter hoogte van Oude Veerweg
groenvoorzieningen	voldoende aanwezig, de tuingrond wordt productief ingezet
terreinverlichting	niet aanwezig
verhardingen	asfalt en betonplaten
kwaliteit	goed
oppervlakte	circa 750 m <sup>2</sup>

#### NUTSVOORZIENINGEN

Het object is aangesloten op water, elektriciteit (220/380). Op het dak van de woning zijn twaalf zonnepanelen aanwezig.

#### ENERGIELABEL

Het woonobject heeft het energielabel A++ geldig tot 8 maart 2034.

Een officieel document is in bezit bij de eigenaar en als bijlage aan deze brochure toegevoegd.



## KADASTRALE INFORMATIE

Het object is kadastraal bekend

gemeente	Sectie	nummer	grootte
Dordrecht	X	509	4.000 m <sup>2</sup>
Dordrecht	X	511	5.765 m <sup>2</sup>
Dordrecht	X	514	760 m <sup>2</sup>
Dordrecht	X	862 (gedeeltelijk)	11.375 m <sup>2</sup> (circa)
<b>totaal groot</b>			<b>21.900 m<sup>2</sup> (circa)</b>

*Bijlage 1: kadastrale uittreksels en GIS-kaarten (topografische kaart en luchtfoto)*

## HERINRICHTINGSRENTE/WATERSCHAPSLASTEN

Het object is niet belast met herinrichtingsrente.

De jaarlijkse waterschapslasten en onroerende zaakbelasting zijn voor rekening van verhuurder.

## ZAKELIJKE RECHTEN

Het object is belast met de navolgende zakelijke rechten:

- De percelen kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie X, nummers 509, 511, 514 en 862 zijn belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van B.V. Transportnet Zuid-Holland;
- De percelen kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie X, nummers 514 en 511 zijn belast met een opstalrecht Nutsvoorzieningen ten behoeve van STEDIN NETBEHEER B.V.;
- De percelen kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie X, nummer 514 en 511 zijn belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van N.V. Waterwinningbedrijf Brabantse Biesbosch en L'Air Liquide Nederland B.V.;
- Het perceel kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie X, nummer 862 is belast met een opstalrecht Nutsvoorzieningen op de percelen ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V. en Gemeente Dordrecht.

Voor zover uit de laatste verkrijgingsakten is gebleken, rusten er geen andere beperkte rechten, erfdienstbaarheden of enig andere lasten of beperkingen uit overeenkomst op .

## KWALITEIT

De grond is van een landbouwkundig goede kwaliteit en aan te merken als lichte kleigrond.

*Bijlage 2: overzichtskaart van de bodemsoort*



## BESTEMMING

Voor het object vigeert het omgevingsplan 'Nieuwe Dordtse Biesbosch', vastgesteld door de raad op 23 september 2014.<sup>1</sup> In dit omgevingsplan hebben de percelen de bestemming 'Recreatie' en de dubbelbestemmingen 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' en 'Waarde – Archeologie – 1'.



Bijlage 3: uittreksel van de omgevingsplanvoorwaarden

## TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

Door de gemeente Dordrecht zijn de percelen strategisch aangekocht om het toekomstige planologische regime te waarborgen. Voor de komende vijf jaar zijn deze percelen beschikbaar voor de tijdelijke verhuur. Dit gaat op grond van een leegstandsvergunning.

## ALGEMEEN

Aanvaarding	in overleg
Bezichtiging	Een bezichtiging is alleen mogelijk op hierna genoemde kijkmomenten: <ul style="list-style-type: none"><li>- Woensdag 4 december 2024, 14:00u – 16:00u</li><li>- Vrijdag 6 december 2024, 14:00u – 16:00u</li></ul>
Huursom	€ 2.800,00 per maand exclusief gebruikerslasten

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met Julian Bartels, mobiel: 06-53260173 of e-mail: [jbartels@ovtr.nl](mailto:jbartels@ovtr.nl).

<sup>1</sup> Bron: Ruimtelijke Plannen



*Hoewel deze informatie met bijlagen met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. Alle verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bieding. Verkoper stelt nadrukkelijk dat een verhuur niet eerder tot stand komt dan nadat er over alle voorwaarden overeenstemming is bereikt. Het bieden van de vraagprijs houdt niet automatisch in dat er ook een huurovereenkomst tot stand is gekomen. Verhuurder behoudt zich te allen tijde het recht van beraad en/of gunning voor, zonder opgaaft van redenen.*

*Indien huurder één of meer voorbehouden wenst, dient hij dat bij de onderhandelingen in te brengen. Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd tenzij verhuurder alsnog met het voorbehoud instemt. Huurder heeft een eigen onderzoeksplicht met betrekking tot alle onderwerpen die voor hem van belang zijn of kunnen zijn.*

*In de bijlage treft u situatieschetsen aan. Ook hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. De situatieschetsen zijn niet op schaalgrootte.*









# OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



## BIJLAGE 1

**KADASTRALE UITTREKSELS  
EN GIS-KAARTEN  
(TOPOGRAFISCHE KAART EN  
LUCHTFOTO)**



## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Dordrecht X 509](#)

Kadastrale objectidentificatie: 016010050970000

Kadastrale grootte 4.000 m<sup>2</sup>

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 106800 - 420241

Omschrijving Perceel grond - gebruik onbekend

Koopsom 

Koopjaar 

Ontstaan uit [Dordrecht X 215](#)

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken** Wet bodembescherming: Uitoefening bevoegdheden vier grote steden of andere aan te wijzen gemeenten of plusregio

Betrokken bestuursorgaan [Gemeente Dordrecht](#)

Datum in werking 15-04-2009

Afkomstig uit stuk [Hyp4 80011/78](#)

Ingeschreven op 16-12-2020 om 14:11

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 15-04-2009

**Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken** Wet bodembescherming: Uitoefening bevoegdheden vier grote steden of andere aan te wijzen gemeenten of plusregio

Betrokken bestuursorgaan [Gemeente Dordrecht](#)

Datum in werking 21-03-2008

Afkomstig uit stuk [Hyp4 80005/178](#)

Ingeschreven op 16-12-2020 om 14:11

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 21-03-2008

## RECHTEN

### 1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1)

Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	<a href="#">Hyp4 88773/107</a> Ingeschreven op 24-05-2024 om 09:00 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Naam gerechtigde	[REDACTED]
Adres	[REDACTED]
Postadres	[REDACTED]
Statutaire zetel	[REDACTED]
KvK-nummer	[REDACTED] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

### 1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stukken	<a href="#">Hyp4 72511/175</a> Ingeschreven op 01-02-2018 om 09:00 <a href="#">Hyp4 1793/22 Dordrecht</a>
Aanvullend stuk	<a href="#">Hyp4 72626/131</a> Ingeschreven op 19-02-2018 om 09:00 Is aanvulling op <a href="#">Hyp4 72511/175</a>
Overig stuk	<a href="#">Hyp4 72676/132</a> Ingeschreven op 28-02-2018 om 09:00
Naam gerechtigde	<a href="#">B.V. Transportnet Zuid-Holland</a>
Adres	Utrechtseweg 310 M 01 6812 AR ARNHEM
Statutaire zetel	VOORBURG
KvK-nummer	<a href="#">27181032</a> (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Dordrecht X 511](#)

Kadastrale objectidentificatie: 016010051170000

**Locaties** Zuidbuitenpoldersekade 1 B

3329 LA Dordrecht

BAG identificatie: 0505010000069665

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Zuidbuitenpoldersekade 1 A

3329 LA Dordrecht

BAG identificatie: 0505010000098553

**Kadastrale grootte** 5.765 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 106851 - 420230

**Omschrijving** Berging - Stalling (garage-schuur)

Perceel grond - gebruik onbekend

**Koopsom** 

**Koopjaar** 

**Ontstaan uit** [Dordrecht X 453](#)

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken** Er zijn geen beperkingen bekend

### RECHTEN

- Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1 t/m 1.6), Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (zie 1.7) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen (zie 1.8)**

**Soort recht** Eigendom (recht van)



BETREFT

Dordrecht X 511

UW REFERENTIE

60383618

GELEVERD OP

20-11-2024 - 22:30

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11191940177

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

20-11-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

20-11-2024 - 14:59

BLAD

2 van 5

Afkomstig uit stuk [Hyp4 88773/107](#)

Ingeschreven op 24-05-2024 om 09:00

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Naam gerechtigde [REDACTED]

Adres [REDACTED]

Postadres [REDACTED]

Statutaire zetel [REDACTED]

KvK-nummer [REDACTED] (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

### 1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk [Hyp4 1684/87 Dordrecht](#)

Naam gerechtigde [N.V. Waterwinningbedrijf Brabantse Biesbosch](#)

Adres Petrusplaat 1  
4251 NN WERKENDAM

Statutaire zetel 'S-HERTOGENBOSCH

KvK-nummer [18122346](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

### 1.2 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk [Hyp4 1746/78 Dordrecht](#)

Naam gerechtigde [N.V. Waterwinningbedrijf Brabantse Biesbosch](#)

Adres Petrusplaat 1  
4251 NN WERKENDAM

Statutaire zetel 'S-HERTOGENBOSCH

KvK-nummer [18122346](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

### 1.3 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stukken [Hyp4 72511/175](#)

Ingeschreven op 01-02-2018 om 09:00

[Hyp4 1676/10 Dordrecht](#)



BETREFT

Dordrecht X 511

UW REFERENTIE

60383618

GELEVERD OP

20-11-2024 - 22:30

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11191940177

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

20-11-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

20-11-2024 - 14:59

BLAD

3 van 5

Aanvullend stuk [Hyp4 72626/131](#)

Is aanvulling op [Hyp4 72511/175](#)

Ingeschreven op 19-02-2018 om 09:00

Overig stuk [Hyp4 72676/132](#)

Ingeschreven op 28-02-2018 om 09:00

Naam gerechtigde [B.V. Transportnet Zuid-Holland](#)

Adres Utrechtseweg 310 M 01  
6812 AR ARNHEM

Statutaire zetel VOORBURG

KvK-nummer [27181032](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

#### 1.4 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stukken [Hyp4 72511/175](#)

[Hyp4 1681/57 Dordrecht](#)

Ingeschreven op 01-02-2018 om 09:00

Aanvullend stuk [Hyp4 72626/131](#)

Is aanvulling op [Hyp4 72511/175](#)

Ingeschreven op 19-02-2018 om 09:00

Overig stuk [Hyp4 72676/132](#)

Ingeschreven op 28-02-2018 om 09:00

Naam gerechtigde [B.V. Transportnet Zuid-Holland](#)

Adres Utrechtseweg 310 M 01  
6812 AR ARNHEM

Statutaire zetel VOORBURG

KvK-nummer [27181032](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

#### 1.5 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stukken [Hyp4 72511/175](#)

[Hyp4 1713/47 Dordrecht](#)

Ingeschreven op 01-02-2018 om 09:00

Aanvullend stuk [Hyp4 72626/131](#)

Is aanvulling op [Hyp4 72511/175](#)

Ingeschreven op 19-02-2018 om 09:00

Overig stuk [Hyp4 72676/132](#)

Ingeschreven op 28-02-2018 om 09:00

Naam gerechtigde [B.V. Transportnet Zuid-Holland](#)

Adres Utrechtseweg 310 M 01  
6812 AR ARNHEM

Statutaire zetel VOORBURG

KvK-nummer [27181032](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

### 1.6 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stukken [Hyp4 72511/175](#) Ingeschreven op 01-02-2018 om 09:00  
[Hyp4 5506/40 Rotterdam](#)

Aanvullend stuk [Hyp4 72626/131](#) Ingeschreven op 19-02-2018 om 09:00  
Is aanvulling op [Hyp4 72511/175](#)

Overig stuk [Hyp4 72676/132](#) Ingeschreven op 28-02-2018 om 09:00

Naam gerechtigde [B.V. Transportnet Zuid-Holland](#)

Adres Utrechtseweg 310 M 01  
6812 AR ARNHEM

Statutaire zetel VOORBURG

KvK-nummer [27181032](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

### 1.7 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk [Hyp4 7485/47 Rotterdam](#)

Naam gerechtigde [L'Air Liquide Nederland B.V.](#)

Adres Weena 312 314  
3012 NK ROTTERDAM

Statutaire zetel ROTTERDAM

### 1.8 Opstalrecht Nutsvoorzieningen

Afkomstig uit stukken [Hyp4 83377/43](#) Ingeschreven op 04-01-2022 om 14:04  
Fusie  
[Hyp4 67575/22](#) Ingeschreven op 11-01-2016 om 14:48  
[Hyp4 13460/17 Rotterdam](#) Ingeschreven op 07-02-1994

Aanvullende stukken [Hyp4 69415/29](#) Ingeschreven op 14-11-2016 om 09:00  
Is aanvulling op [Hyp4 67575/22](#)  
[Hyp4 69120/136](#) Ingeschreven op 30-09-2016 om 09:00  
Is aanvulling op [Hyp4 67575/22](#)



BETREFT

Dordrecht X 511

UW REFERENTIE

60383618

GELEVERD OP

20-11-2024 - 22:30

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11191940177

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

20-11-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

20-11-2024 - 14:59

BLAD

5 van 5

**Naam gerechtigde** [STEDIN NETBEHEER B.V.](#)

**Adres** Blaak 8  
3011 TA ROTTERDAM

**Statutaire zetel** ROTTERDAM

**KvK-nummer** [24289101](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister





BETREFT

Dordrecht X 514

UW REFERENTIE

60383618

GELEVERD OP

20-11-2024 - 22:30

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11191940179

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

20-11-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

20-11-2024 - 14:59

BLAD

1 van 4

## Eigendomsinformatie i

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Dordrecht X 514](#)

Kadastrale objectidentificatie: 016010051470000

Kadastrale grootte 760 m<sup>2</sup>

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 106744 - 420317

Omschrijving Perceel grond - gebruik onbekend

Koopsom

Koopjaar

Ontstaan uit [Dordrecht X 510](#)

### AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend

### RECHTEN

- 1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1 t/m 1.6), Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (zie 1.7) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen (zie 1.8)

Soort recht Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 88773/107](#)

Ingeschreven op 24-05-2024 om 09:00

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Naam gerechtigde

Adres

Postadres

Statutaire zetel [REDACTED]

KvK-nummer [REDACTED] (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

### 1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk [Hyp4 1684/87 Dordrecht](#)

Naam gerechtigde [N.V. Waterwinningbedrijf Brabantse Biesbosch](#)

Adres Petrusplaat 1  
4251 NN WERKENDAM

Statutaire zetel 'S-HERTOGENBOSCH

KvK-nummer [18122346](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

### 1.2 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk [Hyp4 1746/78 Dordrecht](#)

Naam gerechtigde [N.V. Waterwinningbedrijf Brabantse Biesbosch](#)

Adres Petrusplaat 1  
4251 NN WERKENDAM

Statutaire zetel 'S-HERTOGENBOSCH

KvK-nummer [18122346](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

### 1.3 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stukken [Hyp4 72511/175](#)

Ingeschreven op 01-02-2018 om 09:00

[Hyp4 1676/10 Dordrecht](#)

Aanvullend stuk [Hyp4 72626/131](#)

Ingeschreven op 19-02-2018 om 09:00

Is aanvulling op [Hyp4 72511/175](#)

Overig stuk [Hyp4 72676/132](#)

Ingeschreven op 28-02-2018 om 09:00

Naam gerechtigde [B.V. Transportnet Zuid-Holland](#)

Adres Utrechtseweg 310 M 01  
6812 AR ARNHEM

Statutaire zetel VOORBURG

BETREFT  
Dordrecht X 514

UW REFERENTIE  
60383618

GELEVERD OP  
20-11-2024 - 22:30

PRODUCTIEORDERNUMMER  
S11191940179

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M  
20-11-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M  
20-11-2024 - 14:59

BLAD  
3 van 4

**KvK-nummer** [27181032](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

#### 1.4 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

**Afkomstig uit stukken** [Hyp4 72511/175](#) **Ingeschreven op** 01-02-2018 om 09:00  
[Hyp4 1681/57 Dordrecht](#)

**Aanvullend stuk** [Hyp4 72626/131](#) **Ingeschreven op** 19-02-2018 om 09:00  
Is aanvulling op [Hyp4 72511/175](#)

**Overig stuk** [Hyp4 72676/132](#) **Ingeschreven op** 28-02-2018 om 09:00

**Naam gerechtigde** [B.V. Transportnet Zuid-Holland](#)

**Adres** Utrechtseweg 310 M 01  
6812 AR ARNHEM

**Statutaire zetel** VOORBURG

**KvK-nummer** [27181032](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

#### 1.5 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

**Afkomstig uit stukken** [Hyp4 72511/175](#) **Ingeschreven op** 01-02-2018 om 09:00  
[Hyp4 1713/47 Dordrecht](#)

**Aanvullend stuk** [Hyp4 72626/131](#) **Ingeschreven op** 19-02-2018 om 09:00  
Is aanvulling op [Hyp4 72511/175](#)

**Overig stuk** [Hyp4 72676/132](#) **Ingeschreven op** 28-02-2018 om 09:00

**Naam gerechtigde** [B.V. Transportnet Zuid-Holland](#)

**Adres** Utrechtseweg 310 M 01  
6812 AR ARNHEM

**Statutaire zetel** VOORBURG

**KvK-nummer** [27181032](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

#### 1.6 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

**Afkomstig uit stukken** [Hyp4 72511/175](#) **Ingeschreven op** 01-02-2018 om 09:00  
[Hyp4 5506/40 Rotterdam](#)

Aanvullend stuk [Hyp4 72626/131](#)

Is aanvulling op [Hyp4 72511/175](#)

Ingeschreven op 19-02-2018 om 09:00

Overig stuk [Hyp4 72676/132](#)

Ingeschreven op 28-02-2018 om 09:00

Naam gerechtigde [B.V. Transportnet Zuid-Holland](#)

Adres Utrechtseweg 310 M 01  
6812 AR ARNHEM

Statutaire zetel VOORBURG

KvK-nummer [27181032](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

### 1.7 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk [Hyp4 7485/47 Rotterdam](#)

Naam gerechtigde [L'Air Liquide Nederland B.V.](#)

Adres Weena 312 314  
3012 NK ROTTERDAM

Statutaire zetel ROTTERDAM

### 1.8 Opstalrecht Nutsvoorzieningen

Afkomstig uit stukken [Hyp4 83377/43](#)

Fusie

[Hyp4 67575/22](#)

[Hyp4 13460/17 Rotterdam](#)

Ingeschreven op 04-01-2022 om 14:04

Ingeschreven op 11-01-2016 om 14:48

Ingeschreven op 07-02-1994

Aanvullende stukken [Hyp4 69415/29](#)

Is aanvulling op [Hyp4 67575/22](#)

[Hyp4 69120/136](#)

Is aanvulling op [Hyp4 67575/22](#)

Ingeschreven op 14-11-2016 om 09:00

Ingeschreven op 30-09-2016 om 09:00

Naam gerechtigde [STEDIN NETBEHEER B.V.](#)

Adres Blaak 8  
3011 TA ROTTERDAM

Statutaire zetel ROTTERDAM

KvK-nummer [24289101](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Dordrecht X 862](#)

Kadastrale objectidentificatie: 016010086270000

Locatie Oude Veerweg 1 D  
3329 KM Dordrecht

BAG identificatie: 0505010000096112

Kadastrale grootte 71.943 m<sup>2</sup>

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 106753 - 420289

Ontstaan uit [Dordrecht X 513](#)  
[Dordrecht X 638](#)  
[Dordrecht X 769](#)

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken** Wet bodembescherming: Uitoefening bevoegdheden vier grote steden of andere aan te wijzen gemeenten of plusregio

Betrokken bestuursorgaan [Gemeente Dordrecht](#)

Datum in werking 31-05-2011

Afkomstig uit stuk [Hyp4 80014/77](#)

Ingeschreven op 16-12-2020 om 14:11

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 31-05-2011

**Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken** Wet bodembescherming: Uitoefening bevoegdheden vier grote steden of andere aan te wijzen gemeenten of plusregio

Betrokken bestuursorgaan [Gemeente Dordrecht](#)

Datum in werking 15-04-2009

Afkomstig uit stuk [Hyp4 80011/78](#)

Ingeschreven op 16-12-2020 om 14:11

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 15-04-2009

**Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken** Wet bodembescherming: Uitoefening bevoegdheden vier grote steden of andere aan te wijzen gemeenten of plusregio

Betrokken bestuursorgaan [Gemeente Dordrecht](#)

Datum in werking 15-04-2009

Afkomstig uit stuk [Hyp4 80011/75](#)

Ingeschreven op 16-12-2020 om 14:11

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 15-04-2009

**Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken** Wet bodembescherming: Uitoefening bevoegdheden vier grote steden of andere aan te wijzen gemeenten of plusregio

Betrokken bestuursorgaan [Gemeente Dordrecht](#)

Datum in werking 21-03-2008

Afkomstig uit stuk [Hyp4 80005/178](#)

Ingeschreven op 16-12-2020 om 14:11

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 21-03-2008

**Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken** Wet bodembescherming: Uitoefening bevoegdheden vier grote steden of andere aan te wijzen gemeenten of plusregio

Betrokken bestuursorgaan [Gemeente Dordrecht](#)

Datum in werking 21-03-2008

Afkomstig uit stuk [Hyp4 80005/177](#)

Ingeschreven op 16-12-2020 om 14:11

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 21-03-2008

**Overige aantekening** Kwalitatieve verplichting op een gedeelte van een perceel

Afkomstig uit stuk [Hyp4 61477/104](#)

Ingeschreven op 16-05-2012 om 09:00

## RECHTEN

### 1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.2 en 1.3)

Soort recht	Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stukken	<a href="#">Hyp4 88773/107</a> Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	Ingeschreven op 24-05-2024 om 09:00
	<a href="#">Hyp4 67867/106</a>	Ingeschreven op 03-03-2016 om 14:12
Aanvullend stuk	<a href="#">Hyp4 67901/102</a> Is aanvulling op <a href="#">Hyp4 67867/106</a>	Ingeschreven op 11-03-2016 om 09:00
Naam gerechtigde	[REDACTED]	
Adres	[REDACTED]	
Postadres	[REDACTED]	
Statutaire zetel	[REDACTED]	
KvK-nummer	[REDACTED] (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	

### 1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stukken	<a href="#">Hyp4 72511/175</a> <a href="#">Hyp4 1793/22 Dordrecht</a>	Ingeschreven op 01-02-2018 om 09:00
Aanvullend stuk	<a href="#">Hyp4 72626/131</a> Is aanvulling op <a href="#">Hyp4 72511/175</a>	Ingeschreven op 19-02-2018 om 09:00
Overig stuk	<a href="#">Hyp4 72676/132</a>	Ingeschreven op 28-02-2018 om 09:00
Naam gerechtigde	<a href="#">B.V. Transportnet Zuid-Holland</a>	
Adres	Utrechtseweg 310 M 01 6812 AR ARNHEM	
Statutaire zetel	VOORBURG	
KvK-nummer	<a href="#">27181032</a> (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	

### 1.2 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

<b>Afkomstig uit stukken</b>	<a href="#">Hyp4 63933/167</a> <a href="#">Hyp4 61477/104</a>	<b>Ingeschreven op</b>	06-02-2014 om 09:00 16-05-2012 om 09:00
<b>Naam gerechtigde</b>	<a href="#">Gasunie Transport Services B.V.</a>		
<b>Adres</b>	Concourslaan 17 9727 KC GRONINGEN		
<b>Statutaire zetel</b>	GRONINGEN		
<b>KvK-nummer</b>	<a href="#">02084889</a> (Bron: Handelsregister) <small>Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister</small>		
<b>Vermeld in stuk</b>	<a href="#">Hyp4 63933/167</a> Naamswijziging rechtspersoon	<b>Ingeschreven op</b>	06-02-2014 om 09:00

### 1.3 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

<b>Afkomstig uit stuk</b>	<a href="#">Hyp4 63800/12</a>	<b>Ingeschreven op</b>	31-12-2013 om 11:29
<b>Naam gerechtigde</b>	<a href="#">Gemeente Dordrecht</a>		
<b>Adres</b>	Spuiboulevard 300 3311 GR DORDRECHT		
<b>Postadres</b>	Postbus 8 3300 AA DORDRECHT		
<b>Statutaire zetel</b>	DORDRECHT		
<b>KvK-nummer</b>	<a href="#">50070525</a> (Bron: Handelsregister) <small>Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister</small>		





**Gemeente Dordrecht**



Kenmerk: 60361311|G04|sbe


november 2024

Schaal: 1:20.000

Te verhuren locatie aan de Zuidbuitenspoldersekade 1a en 1b te Dordrecht, totaal groot circa 21.900 m<sup>2</sup>.

Hoewel deze informatie met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. De situatieschetsen zijn mogelijk niet op schaalgrootte.

**Legenda**

 Te verhuren percelen



Kenmerk: 60361311|G03|sbe


november 2024

Schaal: 1:1.250

Te verhuren locatie aan de Zuidbuitenpoldersekade 1a en 1b te Dordrecht, totaal groot circa 21.900 m<sup>2</sup>.

Hoewel deze informatie met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. De situatieschetsen zijn mogelijk niet op schaalgrootte.

### Legenda

 Te verhuren percelen



# OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



## BIJLAGE 2

### OVERZICHTSKAART VAN DE BODEMSOORT






Kenmerk: 60361311|G05|sbe


november 2024

Schaal: 1:5.000

### Legenda

 Te verhuren percelen

### OMSCHRIJVING

 Kalkrijke poldervaaggronden; lichte klei, profielverloop 5

Te verhuren locatie aan de  
Zuidbuitenpoldersekade 1a en 1b  
te Dordrecht,  
totaal groot circa 21.900 m<sup>2</sup>.

Hoewel deze informatie met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. De situatieschetsen zijn mogelijk niet op schaalgrootte.



# OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



## BIJLAGE 3

**UITTREKSEL VAN  
OMGEVINGSPLAN-  
VOORWAARDEN**



## **Artikel 11 Recreatie - 1**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Recreatie -' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatie;
- b. recreatieve dienstverlening;
- c. maneges of pensionstallen;
- d. volkstuinten;
- e. tuincentrum;
- f. agrarisch bedrijf;
- g. agrarisch loonbedrijf;
- h. natuurontwikkeling
- i. groenvoorzieningen;
- j. water, waterpartijen, recreatieplas en kreken;
- k. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, paden, parkeervoorzieningen, strandjes en speelvoorzieningen,

een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid [11.3](#).

### **11.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 11.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' ten hoogste één bedrijfswoning is toegestaan.

#### 11.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat;
  1. het bebouwd oppervlak bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven oppervlaktemaat;
  2. de inhoud van een bedrijfswoning met bijbehorende aan- en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 800 m<sup>3</sup>;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuintencomplex' zijn toegestaan:

1. een verenigingsgebouw met een oppervlakte van 60 m<sup>2</sup>;
2. per tuin één gereedschapsberging met een oppervlakte van 4 m en een hoogte van 1 m.

### 11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- de ten hoogste toegelaten bouwhoogte bedraagt voor:

- erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn	1 m
- overige erfafscheidingen	3 m
- speelvoorzieningen	9 m
- lichtmasten	9 m
- antennemasten op/aan een gebouw (t.o.v. voet antenne)	3 m
- overige antennemasten	5 m
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

### **11.3 Specifieke gebruiksregels**

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. een manege en/of pensionstal is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'manege';
- b. een volkstuincomplex is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - volkstuincomplex';
- c. een tuincentrum, waarvan een hoveniersbedrijf deel uitmaakt, al dan niet in combinatie met modeltuinen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum', een en ander mits het centrum een oppervlakte van ten hoogste 2 ha beslaat;
- d. een agrarisch bedrijf is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf, met dien verstande dat de uitoefening van nevenactiviteiten niet is toegestaan. Opslag/koeling en overslag van agrarische producten is binnen deze aanduiding toegestaan;
- e. een agrarisch loonbedrijf is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf';
- f. een recreatieplas met een oppervlakte van ten hoogste 20 ha is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatieplas';
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - parkeerterrein 1' is toegestaan een parkeerterrein met ten hoogste 50 parkeerplaatsen;

- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - parkeerterrein 2' is toegestaan een parkeerterrein met tenminste 400 parkeerplaatsen en ten hoogste 750 parkeerplaatsen;
- i. toegestaan zijn kleinschalige parkeervoorzieningen met ten hoogste 20 parkeerplaatsen;
- j. niet toegestaan zijn zelfstandige detailhandel en horeca.

#### **11.4 Afwijking van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [11.3](#) onder j. voor:

- a. het uitoefenen van detailhandel die verband houdt en gericht is op de recreatieve functie van het gebied met een verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 100 m<sup>2</sup> per recreatieondernemer;
- b. het uitoefenen van horeca-activiteiten met een verkoopvloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup> per recreatieondernemer;
- c. voor de vestiging van een bijenhoudersvereniging.



## **Artikel 19 Leiding - Hoogspanningsverbinding**

### **19.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar geldende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. een hoogspanningsverbinding van 380 kV
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, en parkeervoorzieningen.

een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel [29.1](#).

### **19.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### *19.2.1 Bouwen algemeen*

1. Ten behoeve van de in lid [19.1](#) bedoelde bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.
2. De krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen en de met een omgevingsvergunning ingevolge de artikelen 24, 26 en 27 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

#### *19.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 60m.

### **19.3 Afwijking van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

lid [19.2.1](#) onder 2 mits:

- a. wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels voor de betreffende bestemming;
- b. het belang van de leiding(en) hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de leiding, omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de leiding niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

### **19.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk en van werkzaamheden**

#### *19.4.1 Vergunning*

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van bomen, opgaande en/of diepwortelende beplantingen;
- b. het plaatsen en het geplaatst houden van objecten, geen bouwwerken zijnde;
- c. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, en/of ontginnen van gronden, het aanleggen van drainage en het aanleggen, vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;
- d. aanleggen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- e. het indrijven van voorwerpen.

#### 19.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in lid [19.4.1](#) is niet van toepassing zover deze werken en werkzaamheden de reguliere groundbewerking betreffen en de belangen van de leiding(en) niet onevenredig worden geschaad.

#### 19.4.3 Overleg

Het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid [19.4.1](#) is slechts toelaatbaar, indien en voor zover door deze werken en werkzaamheden de belangen van de leiding(en) niet onevenredig worden benadeeld.

#### 19.4.4 Advies

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, winnen Burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de leiding(en).

## **Artikel 20 Waarde - Archeologie - 1**

### **20.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde – Archeologie-1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van en de bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische waarde, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel [29.1](#).

### **20.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 20.2.1 Algemeen

1. bouwen ten behoeve van de in lid [20.1](#) bedoelde bestemming is niet toegestaan;
2. de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen en de met een omgevingsvergunning ingevolge artikelen 24, 26 en 27 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

#### 20.2.2 Uitzonderingsregel

In afwijking van lid [20.2.1](#) onder 2 mag worden gebouwd ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemming(en) mits:

- a. wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels voor de betreffende bestemming;
- b. het bouwwerk dient ter vervanging van een reeds aanwezig bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen van de fundering van dat bouwwerk niet veranderen;
- c. bouwwerken en de fundering, waaronder begrepen paalfunderingen, niet dieper liggen dan 70 cm beneden het maaiveld;
- d. het grondoppervlak per bouwwerk ten hoogste 30 m<sup>2</sup> bedraagt.

### **20.3 Afwijking van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [20.2.1](#) onder 2, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de archeologische waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. een omgevingsvergunning zal in ieder geval worden verleend indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  1. de aanvrager van de omgevingsvergunning blijkt archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
  2. de aanvrager van de omgevingsvergunning heeft een rapport overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein in voldoende mate worden veilig gesteld;

3. de betrokken archeologische waarden worden door de bouwactiviteiten niet geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden gericht op:
  - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  - het doen van opgravingen;
  - begeleiding van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige;
- c. alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, winnen Burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

## **20.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of van werkzaamheden**

### 20.4.1 Vergunning

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waaronder ook worden gerekend het woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, en aanleggen, vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;
- b. het rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- c. het verlagen van het waterpeil.

### 20.4.2 Uitzondering

Het verbod in lid [20.4.1](#) geldt niet voor:

- a. het uitvoeren van normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden als bedoeld onder a. tot een diepte van minder dan 70 cm onder het huidige maaiveld en tot een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>;
- c. het vervangen van bestaande riolering en andere ondergrondse kabels en leidingen, indien de afmetingen en horizontale en verticale ligging van de leidingen niet veranderen
- d. het verrichten van archeologisch onderzoek door een deskundige archeoloog;
- e. het verrichten van werken en werkzaamheden waarvoor met inachtneming van het bepaalde in artikel [20.4.1](#) omgevingsvergunning is verleend.

### 20.4.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid [20.4.1](#) wordt alleen verleend indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te

verwachten gevolgen de cultuur-historische waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

#### 20.4.4 Advies

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, winnen Burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.





# OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



## BIJLAGE 4

**KOPIE ENERGIELABEL**



# Deze woning heeft energielabel

# A+++



## Isolatie

1 Gevels	■ ■ ■ ++
2 Gevelpanelen	n.v.t.
3 Daken	■ ■ ■ ++
4 Vloeren	■ ■ ■ ++
5 Ramen	■ ■ + ++
6 Buitendeuren	- +/- + ++

## Installaties

7 Verwarming	Warmtepomp	
8 Warm water	Warmtepomp	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Balansventilatiesysteem	
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	3465 Wp	

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare  
energie



68,2 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

Zuidbuitenpoldersekade 1 A  
3329LA Dordrecht

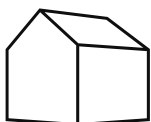
BAG-ID: 0505010000098553

### Detailaanduiding

Bouwjaar 2022  
Compactheid 2,52  
Vloeroppervlakte 127m<sup>2</sup>

### Woningtype

Vrijstaande woning



## Opnamedetails

### Naam

W J de Jong

### Examnummer

9693.1111.3925

### Certificaathouder

Label-UP B.V.

### Inschrijfnummer

SKGIKOB.012892

### KvK-nummer

83784047

### Certificerende instelling

SKGIKOB

### Soort opname

Detailopname



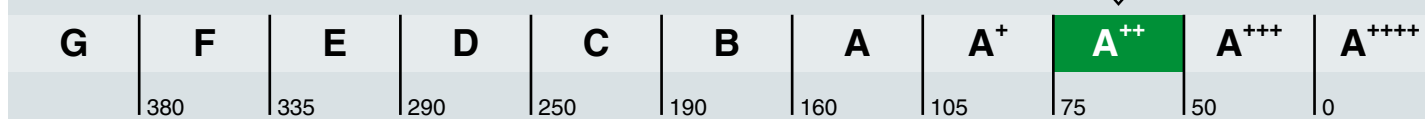


### Toelichting bij dit energielabel

Voor uw woning is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw woning is. De energiezuinigheid wordt bepaald door de mate van isolatie en de energiezuinigheid van de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie. Ook de eventuele opbrengst van zonnepanelen wordt meegenomen in de berekening van het energielabel.

Hoe minder fossiele energie uw woning gebruikt, hoe beter uw energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A<sup>+++</sup> het beste. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. **Uw woning gebruikt 50,66 kWh/m<sup>2</sup> fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 11,88 kg CO<sub>2</sub> /m<sup>2</sup> per jaar.** De hoeveelheid fossiele energie die uw woning gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van uw woning. Hoe compacter een woning is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compacte woning heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de fossiele energie die u nodig hebt. Isolatie en hernieuwbare energie zijn nodig voor de transformatie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft u nog een aardgas aansluiting voor verwarming van uw woning, dan moet u zich voorbereiden op deze overgang. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.

50,66 kWh/m<sup>2</sup> per jaar



Hoe is het energielabel berekend? Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners, gemiddeld bewonersgedrag en het gemiddelde Nederlandse klimaat. Het energiegebruik voor huishoudelijke apparatuur – zoals tv, wasmachine en koelkast – telt niet mee. Dit is omdat het energielabel alleen gaat over hoe energiezuinig de woning zelf is. Het energiegebruik op het energielabel is daarom niet hetzelfde als het elektriciteitsverbruik op uw energierekening.

#### Warmtebehoefte in de wintermaanden



De warmtebehoefte is de hoeveelheid warmte die gemiddeld per jaar nodig is om uw woning voldoende warm te krijgen. Een woning die goed geïsoleerd en kierdicht is en een energiezuinig ventilatiesysteem heeft, heeft een lage warmtebehoefte. **De warmtebehoefte van uw woning is 73,86 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte.** Bij een warmtebehoefte van maximaal 104 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte voldoet de woning aan de Standaard voor woningisolatie. Uw woning is dan in veel gevallen klaar voor de overstap naar een duurzame warmtevoorziening die warmte levert op ongeveer 50 graden in de woning, zoals warmtepompen.

Voldoet aan de Standaard voor woningisolatie?

ja  nee

#### Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden



**Het risico op hoge binnentemperaturen in uw woning in de zomermaanden is laag.** Maatregelen zoals buitenzonwering, zonwerende beglazing en dakisolatie beperken het risico op hoge binnentemperaturen.

#### Aandeel hernieuwbare energie



**Het aandeel hernieuwbare energie dat u benut voor uw woning, is 68,2%.** Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

#### Indicatie energierekening

Prijspeil januari 2024

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de energierekening per maand, gebaseerd op vergelijkbare woningen in Nederland. Uw energierekening wordt behalve door de energiezuinigheid van de woning ook door uw gedrag beïnvloed. Als u de verwarming veel aan hebt staan, veel warm water gebruikt en veel elektrische apparatuur in gebruik heeft, dan is uw energierekening hoger. Er is in de tabel daarom onderscheid gemaakt in laag, gemiddeld en hoog.

	G	F	E	D	C	B	A	A <sup>+</sup>	A <sup>++</sup>	A <sup>+++</sup>	A <sup>++++</sup>
Laag	€270	€265	€260	€250	€235	€225	€195	€180	€175	€165	€160
Gemiddeld	€370	€365	€360	€340	€320	€300	€275	€260	€255	€240	€235
Hoog	€490	€485	€475	€455	€430	€395	€375	€355	€345	€330	€325

## Kenmerken en maatregelen

Op de voorkant van dit energielabel staat een samenvatting van de belangrijkste energetische kenmerken van uw woning. Op deze en de volgende pagina's vindt u een gedetailleerder overzicht van de isolatie en installaties in uw woning. Ook leest u welke energiebesparende maatregelen u nog kunt treffen. Bij de toelichting over isolatie, staat telkens een streefwaarde. Deze streefwaarde geeft aan naar welk isolatieniveau u kunt streven als u wilt gaan na-isoleren. Als u alle bouwdelen isoleert tot de streefwaarde, dan hoeft u in de toekomst niet nog een keer te isoleren en wordt de Standaard voor woningisolatie ruimschoots gerealiseerd. Door het voldoen aan de Standaard zorgt u ervoor dat uw woning op de toekomst is voorbereid.


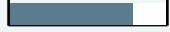






Op basis van de energetische kenmerken van uw woning is een aantal mogelijke maatregelen bepaald. Hiermee kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren. Let op: het gaat om mogelijk kosteneffectieve maatregelen. Of deze maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden - uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenklimaat, comfort, gezondheid, technische haalbaarheid en kosteneffectiviteit - is afhankelijk van de specifieke eigenschappen van uw woning. Een energiedeskundige kan u hier over adviseren.

Vaak is ook veel energiewinst te halen door het correct inregelen, gebruiken en onderhouden van uw woning en de installaties. Het zorgt, behalve voor een lager energiegebruik, ook voor een gezonder en comfortabeler binnenklimaat.

## Isolatie

### 1 Gevels

Hieronder ziet u de oppervlakken en  $R_c$ -waarden (isolatiewaarden) van de gevels van uw woning. Hoe hoger de  $R_c$ -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Noord		Oost		Zuid	
Opp.	0 6 $R_c$	Opp.	0 6 $R_c$	Opp.	0 6 $R_c$
34,9 m <sup>2</sup>	 4,70	28,7 m <sup>2</sup>	 4,70	8,2 m <sup>2</sup>	 4,70
0,8 m <sup>2</sup>	 4,70	0,6 m <sup>2</sup>	 4,70	0,4 m <sup>2</sup>	 4,70
West					
Opp.	0 6 $R_c$				
15,4 m <sup>2</sup>	 4,70				
0,6 m <sup>2</sup>	 4,70				

#### Toelichting

Buitenmuren worden aangeduid als gevels. De isolatiewaarde van gevels wordt uitgedrukt in een  $R_c$ -waarde. Hoe hoger de  $R_c$ -waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de koude maanden. Hoe groter de oppervlakte van een gevel, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde zal hebben op de energetische kwaliteit van uw woning.

Dankzij goede gevelisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO<sub>2</sub>. Ook zorgt goede gevelisolatie voor een verhoging van het comfort in de woning. De woning is gelijkmatiger warm doordat de muren minder kou afgeven.

In nieuwere woningen is een goede isolatie standaard aanwezig. Bij oudere woningen is er vaak sprake van een niet-geïsoleerde spouwmuur. In dat geval is spouwmuurisolatie een, in verhouding, goedkope manier om de gevel te isoleren. Met het na-isoleren van de spouw wordt een matige isolatiewaarde gehaald ( $R_c = 1,0$  tot  $1,7$  m<sup>2</sup>K/W). Er zijn ook andere mogelijkheden. Denk aan isolatie aan de binnenkant of de buitenkant van de gevel. Deze geven een betere isolatiewaarde, maar zijn ook duurder.

## 1 Gevels (vervolg)

**Hoogstwaarschijnlijk worden gevels maar één keer na-geïsoleerd. Het is dan verstandig om de gevels direct goed te isoleren. Isoleer daarom meteen richting de streefwaarde ( $R_c$  6,0 m<sup>2</sup>K/W).**

## 3 Daken

Hieronder ziet u de oppervlakken en  $R_c$ -waarden (isolatiewaarden) van de daken van **uw woning**. Hoe hoger de  $R_c$ -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Noord		Zuid		Horizontaal	
Opp.	0 8 $R_c$	Opp.	0 8 $R_c$	Opp.	0 8 $R_c$
53,0 m <sup>2</sup>		55,3 m <sup>2</sup>		2,1 m <sup>2</sup>	
	6,30		6,30		6,30

*Toelichting*

Daken kunnen bestaan uit horizontale of hellende delen. De bovenkant van een dakkapel wordt beschouwd als een dak. De isolatiewaarde van daken wordt uitgedrukt in een  $R_c$ -waarde. Hoe hoger de  $R_c$ -waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de winter. Met dakisolatie blijft vooral de bovenverdieping ook in de zomer koeler. Hoe groter het dak, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde heeft op de energetische kwaliteit van uw woning.

Dankzij goede dakisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO<sub>2</sub>. Afhankelijk van het type dak, schuin dak met pannen of een plat dak, is isoleren aan de binnenkant of buitenkant mogelijk. Het juiste gebruik van dampremmende folie is daarbij een middel om vocht en houtrot in het dak te voorkomen.

**Als uw dakbedekking aan vernieuwing toe is of u wilt het dak na-isoleren, isoleer dan meteen richting de streefwaarde ( $R_c$  8,0 m<sup>2</sup>K/W).**

## 4 Vloeren

Hieronder ziet u de oppervlakken en  $R_c$ -waarden (isolatiewaarden) van de vloeren van **uw woning**. Hoe hoger de  $R_c$ -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Vloeren	
Opp.	0 3,5 $R_c$
77,3 m <sup>2</sup>	
1,2 m <sup>2</sup>	
	3,70 6,30

*Toelichting*

Hiermee worden vloeren bedoeld die grenzen aan de grond of buitenlucht. Dit zijn begane grondvloeren met of zonder kruipruimte eronder, maar ook vloeren boven een onderdoorgang. De isolatiewaarde van vloeren wordt uitgedrukt in een  $R_c$ -waarde. Hoe hoger de  $R_c$ -waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de koude maanden. Hoe groter de oppervlakte van een vloer, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde zal hebben op de energetische kwaliteit van uw woning.

Door goede vloerisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO<sub>2</sub>. Goede vloerisolatie verhoogt het comfort in de woning. De woning houdt de warmte beter vast en de vloer voelt minder koud aan. Het gaat hierbij niet alleen om begane grondvloeren, maar ook om vloeren boven een onderdoorgang.

## 4 Vloeren (vervolg)

Hebt u een vloer boven een kelder, een kruipruimte met een vrije ruimte onder de balken van minimaal 35 cm, of een vloer boven een onderdoorgang, dan kan de onderzijde van de vloer geïsoleerd worden. Bij de kruipruimte is het dan belangrijk om de bodem af te dekken met een kunststoffolie om te voorkomen dat isolatiemateriaal vochtig wordt. Hebt u vloeren op de volle grond of boven een lage kruipruimte, dan kan de bodem of de bovenzijde van de begane grondvloer geïsoleerd worden.

**Als u uw vloer gaat na-isoleren, is het verstandig om meteen goed te isoleren. isoleer daarom meteen richting de streefwaarde ( $R_c$  3,5 m<sup>2</sup>K/W).**

## 5 Ramen

Hieronder ziet u de oppervlakken en  $U_w$ -waarden (isolatiewaarden) van de ramen van uw woning. Hoe lager de  $U_w$ -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

## Noord

Opp.	0	7	$U_w$
1,2 m <sup>2</sup>			1,80
1,2 m <sup>2</sup>			1,80

## Oost

Opp.	0	7	$U_w$
4,7 m <sup>2</sup>			1,80
2,0 m <sup>2</sup>			1,80
1,5 m <sup>2</sup>			1,80
0,8 m <sup>2</sup>			1,80
0,8 m <sup>2</sup>			1,80
0,8 m <sup>2</sup>			1,80

## Zuid

Opp.	0	7	$U_w$
11,4 m <sup>2</sup>			1,80
7,4 m <sup>2</sup>			1,80
4,6 m <sup>2</sup>			1,80

## West

Opp.	0	7	$U_w$
15,2 m <sup>2</sup>			1,80
8,8 m <sup>2</sup>			1,80
0,8 m <sup>2</sup>			1,80
0,8 m <sup>2</sup>			1,80
0,8 m <sup>2</sup>			1,80

## Toelichting

Dit betreffen alle ramen aan de buitenzijde van uw woning. Ook een buitendeur met veel glas (denk aan een balkondeur of keukendeur) telt voor het energielabel als een raam. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van ramen, wordt gekeken naar de combinatie van het glas met het kozijn. De isolatiewaarde van ramen wordt uitgedrukt in de  $U_w$ -waarde. Hoe lager de  $U_w$ -waarde, hoe beter de isolatie is. HR<sup>++</sup>-glas en triple-glas hebben een lage  $U_w$ -waarde en houden de warmte beter in de woning dan enkel glas en gewoon dubbel glas. Hoe groter de oppervlakte van de ramen in uw woning, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde heeft op de energetische kwaliteit van uw woning.

Door goed isolerend glas, zoals HR<sup>++</sup>-glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas, verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO<sub>2</sub>. Ook verhoogt goed isolerend glas het comfort in de woning. U heeft geen tocht en kou bij de ramen en geen condens aan de binnenkant van het raam. Door goed isolerend glas hoort u ook minder geluid van buiten.

**Als uw kozijnen aan vervanging toe zijn, is dat het ideale moment om de kozijnen en het glas in één keer goed te isoleren. Kies dan meteen voor een oplossing die richting de streefwaarde gaat ( $U_w$  van 1,0 W/m<sup>2</sup>K).**

## 6 Buitendeuren

Hieronder ziet u de oppervlakken en  $U_d$ -waarden (isolatiewaarden) van de buitendeuren van uw woning. Hoe lager de  $U_d$ -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

### Oost

Opp.	0	4	$U_d$
2,4 m <sup>2</sup>			3,40

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

### Verbeteradvies: geïsoleerde buitendeur(en)

In uw woning zijn (een deel van) de buitendeuren nog niet geïsoleerd. Met een geïsoleerde buitendeur kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

#### Toelichting

Een buitendeur met weinig glas (zoals veel voordeuren) telt in het energielabel als een buitendeur. Deuren met veel glas tellen voor het energielabel als een raam. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van buitendeuren, wordt gekeken naar de combinatie van de deur met het kozijn. De isolatiewaarde van buitendeuren wordt uitgedrukt in de  $U_d$ -waarde. Hoe lager de  $U_d$ -waarde, hoe beter de isolatie. Een geïsoleerde buitendeur houdt de warmte beter in de woning.

Met goed isolerende deuren verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO<sub>2</sub>. Ook verhoogt een goed geïsoleerde deur het comfort in de woning. Belangrijk bij de plaatsing van een deur is dat deze in een geïsoleerd kozijn wordt gezet. Rondom de deur moet aan vier zijden een goede luchtdichting worden aangebracht.

**Als u een buitendeur gaat vervangen, kies dan meteen voor een geïsoleerde buitendeur die richting de streefwaarde gaat ( $U_d$  van 1,4 W/m<sup>2</sup>K).**

## LET OP!

### Besteed speciale aandacht aan kierdichting en ventilatie bij het isoleren van een woning

Om de overstap te kunnen maken naar duurzame warmtevoorzieningen, zoals bijvoorbeeld een warmtepomp, moet uw woning niet alleen goed geïsoleerd zijn, maar moet ook de luchtdichtheid van de woning in orde zijn. De luchtdichtheid wordt bepaald door kieren en naden waardoor warmte verloren gaat. Deze kieren en naden kunnen zitten bij de aansluiting van de ramen op de gevel, of bij de aansluiting van het dak op de gevel. Bij het verbeteren van de isolatie van vloeren, gevels, daken, ramen, deuren en/of panelen, is het belangrijk dat al deze onderdelen goed luchtdicht op elkaar aansluiten. Dit voorkomt warmteverlies en onaangename tocht. Door koude tocht zetten mensen de verwarming hoger en dat kost energie.

Als u kieren en naden dicht, komt er geen lucht van buiten meer de woning in. Dat voorkomt tocht. Maar de woning moet wel (op een gecontroleerde manier) frisse lucht binnen krijgen. Ventilatie is belangrijk voor de gezondheid en voorkomt vochtproblemen. Besteed bij de verbetering van de isolatie van de woning – en met name bij het dichten van naden en kieren – ook aandacht aan voldoende ventilatie. Laat u hierover informeren door een expert. Denk bijvoorbeeld aan het plaatsen van winddrukgergelde roosters of een ventilatie-unit met warmteterugwinning.

## Installaties

### 7 Verwarming

In de tabel hieronder staat welke toestellen in **uw woning** aanwezig zijn en welk gedeelte van de woning door die toestellen verwarmd wordt. In de meeste woningen is sprake van één verwarmings-toestel. Soms zijn er verschillende toestellen voor de verwarming van de woning.

Verwarmingstoestellen	Aangesloten opp.
Warmtepomp	127,2 m <sup>2</sup>
Elektrische verwarming	

### 8 Warm water

In de tabel hieronder is weergegeven welke warmwatertoestellen in **uw woning** aanwezig zijn. De meeste woningen hebben één warmwatertoestel. Soms is er sprake van meerdere verschillende toestellen die zorgen voor het warm water.

Warmwatertoestellen	Warmtepomp
Douche met warmteterugwinning	Niet aanwezig

#### Verbeteradvies: warmteterugwinning uit douchewater

Met een douche-wtw gebruikt u de warmte van wegstromend douchewater om het koude water voor de douche alvast een beetje op te warmen. Het voorverwarmde water gaat naar de mengkraan van de douche en/of combitoestel. Hiermee bespaart u energie van uw warmwaterinstallatie. Om de warmte uit het douchewater terug te kunnen winnen, wordt in de afvoerpijp, douchebak of vloer van de inloop-douche een warmtewisselaar geplaatst.

#### Verbeteradvies: zonneboiler voor warm water en/of verwarming

Zonnecollectoren zetten de energie van de zon om in warm water. Een zonneboilerinstallatie bestaat uit verschillende onderdelen: zonnecollectoren op het dak, en een boilervat waarin het door de zon verwarmde water wordt opgeslagen. Een zonneboiler kan op jaarbasis gemiddeld de helft van het bad- en douchewater verwarmen. Een zonneboiler levert in de zomer bijna al het warme water. In de winter lukt dit niet en zorgt de cv-ketel, biomassaketel of warmtepomp voor warm water. Als de installatie groot genoeg is, kan het systeem ook worden aangesloten op het verwarmingssysteem. De opgevangen zonnewarmte kan dan ook worden gebruikt voor het (gedeeltelijk) verwarmen van de woning.

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

### 10 Ventilatie

Ventilatie is belangrijk voor frisse lucht in de woning en de gezondheid van bewoners. In het overzicht hieronder staat wat voor ventilatiesysteem **uw woning** heeft. In oudere woningen is vaak geen mechanisch ventilatiesysteem aanwezig: ventileren gebeurt alleen door roosters boven het raam, of door het openen van (klep)ramen. Bij woningen gebouwd na 1975, zorgt vaak een ventilator voor het toe- en/of afvoeren van frisse lucht. Deze ventilator kan een energiezuinige gelijkstroomventilator zijn, of een minder zuinige wisselstroomventilator. In het overzicht ziet u ook of de warmte uit de ventilatielucht teruggewonnen wordt en wordt hergebruikt in de woning.

Type ventilatiesysteem	Warmte-terugwinning	Wisselstroom-ventilator	Aangesloten oppervlakte
Balansventilatie	Ja	Nee	127,2 m <sup>2</sup>

## 11 Koeling

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

Heeft **uw woning** een mechanisch koelsysteem, dan staat dit vermeld in het overzicht hieronder. Het nadeel van woningen met koelsystemen is dat deze systemen energie gebruiken (en ook een slechter energielabel hebben dan woningen zonder koelsysteem). In plaats van het aanbrengen van een koelsysteem, kunt u beter maatregelen treffen om de zomerse zonnewarmte buiten te houden. Bijvoorbeeld door het aanbrengen van buitenzonwering, overstekken of zonwerende beglazing.

Koeltoestellen	Aangesloten oppervlakte
Compressiekoeling	127,2 m <sup>2</sup>

## 12 Zonnepanelen

In het overzicht hieronder staat de omvang van het zonnepanelensysteem van **uw woning** aangegeven (uitgedrukt in de oppervlakte en het totale wattpiekvermogen). Hoe groter het systeem, des te meer elektriciteit ermee opgewekt kan worden. Daarbij is de oriëntatie van de panelen van grote invloed: hoe meer direct zonlicht op de panelen valt, hoe hoger de opbrengst.

Wattpiekvermogen	Oriëntatie	Oppervlakte
3465 Wp	Zuid	19,8 m <sup>2</sup>

### Twijfels of klachten?

Bent u eigenaar van de woning? Neem dan eerst contact op met de energieadviseur als u het niet eens bent met uw energielabel.

U kunt dan uitleggen waarom u het niet eens bent met uw energielabel. Mogelijk krijgt u een nieuwe opname of wijziging in de bestaande opname. Komt u er met uw energieadviseur niet uit? Neem dan contact op met de certificaathouder die het label geregistreerd heeft.

De naam van de certificaathouder staat op de eerste pagina van dit energielabel.

Vindt u dat de certificaathouder uw melding niet goed afhandelt? Neem dan contact op met de certificerende instelling.

Deze instelling controleert de certificaathouder. De naam vindt u ook op de eerste pagina van dit energielabel.

Bent u huurder? Twijfelt u als huurder of het geregistreerde energielabel wel klopt? Neem dan contact op met de verhuurder.

De verhuurder kan dan contact opnemen met de certificaathouder om de melding te behandelen. Vindt u dat uw verhuurder uw melding niet goed behandelt en heeft het energielabel invloed op uw huurprijs? Dan kunt u de [Huurcommissie](#) inschakelen.

### Meer informatie

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op [www.zoekjeenergielabel.nl](http://www.zoekjeenergielabel.nl), [www.ep-online.nl](http://www.ep-online.nl) of in MijnOverheid. De genoemde besparingsmogelijkheden zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn, of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden.

Op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl) kunt u een indicatie krijgen hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d., is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Dit document is digitaal ondertekend. U kunt de echtheid van het document controleren. Hoe dat in zijn werk gaat leest u op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid).







# OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



## BIJLAGE 5

### LEIDRAAD VERHUUR



Leidraad voor de verhuur van de gronden en opstallen gelegen aan

# Zuidbuitenpoldersekade 1A / 1B en bijgelegen pluktuin a/d Oude Veerweg



Datum: November 2024

# 1. Inleiding

Deze selectieleidraad heeft betrekking op de verhuur van percelen grond met opstallen, gelegen aan de Zuidbuitenpoldersekade 1a en 1b /Oude Veerweg (hierna te noemen: de Locatie). Door de gemeente Dordrecht zijn de percelen strategisch aangekocht om het toekomstige planologische regime te waarborgen. Voor de komende 5 jaar zijn deze percelen beschikbaar voor de tijdelijke verhuur.

Bij de verhuur van de Locatie ligt de nadruk op een toekomstbestendig gebruik, waarbij economische, sociale en ecologische waarden worden meegewogen en er een bijdrage wordt geleverd aan de doelen van de omgevingsvisie 1.0 van de gemeente Dordrecht. Voor het buitengebied, waar de Locatie is gelegen, zijn 2 doelen uit de omgevingsvisie benoemd als prioritair, namelijk 'Dordrecht beschermt en bevordert de biodiversiteit' en 'Dordrecht is een gezonde stad'.

De uitgifte van de percelen voor verhuur gebeurt via een transparant proces van openbare inschrijving. Potentiële huurders worden uitgenodigd om hun interesse kenbaar te maken, zijnde de inschrijvingsfase. Daarna volgt de beoordelingsfase, waarbij de inschrijving aan de hand van de vastgestelde criteriadoor de beoordelingscommissie worden beoordeeld.

Om een zorgvuldige en eerlijke selectie te waarborgen, hanteert de gemeente een selectieleidraad. Deze leidraad biedt richtlijnen voor de eisen waaraan de inschrijving moet voldoen en geeft inzicht in de criteria die bij de beoordeling van de inschrijving worden gehanteerd. De leidraad wordt aangevuld met de verhuurbrochure, waarin onder andere informatie over de locatie en motivatie/doelstellingen van de gemeente te vinden zijn.

## 2. Eisen/randvoorwaarden

### 2.1. Eisen voor inschrijving

Met de verhuur van de betrokken percelen beoogt de gemeente mede een aantal van haar doelstellingen voor het buitengebied te realiseren. Daarom zijn er verschillende eisen en criteria opgesteld. De eisen zijn voorwaardelijk voor de inschrijving. Indien uit de inschrijving blijkt dat er niet aan de eisen voldaan wordt, wordt deze niet beoordeeld. De criteria zijn de onderdelen waarover de scores uitgedeeld worden en worden verder toegelicht in paragraaf 4.1.

#### Eisen voor inschrijving:

- Uitsluitingsgronden uit standaardformulier 2 niet van toepassing ja/nee
- Voldoet aan het omgevingsplan en omgevingsvergunning (zie paragraaf 2.2) ja/nee
- Inschrijver dient in het bezit te zijn van de Nederlandse Nationaliteit of een permanent geldige verblijfsvergunning ja/nee
- In het geval van een bedrijf een Nederlandse KVK inschrijving ja/nee
- Inschrijver heeft geen bekende geschiedenis van wanbetaling/huurontzegging ja/nee
- Sluitende businesscase ja/nee

Wanneer u niet voldoet aan de (algemene) eisen voor inschrijving, wordt de inschrijving niet in behandeling genomen. Alle hierboven genoemde eisen dus met 'Ja' beantwoord zijn.

#### Eisen voor de locatie:

- Parkeren op eigen terrein;
- Openbare toiletvoorzieningen (die minimaal open zijn tijdens de vaste openingstijden);
- Voor iedereen toegankelijk.

### 2.2. Ruimtelijke voorwaarden

Op de te verhuren percelen geldt het omgevingsplan Dordrecht, bestaande uit het voormalige bestemmingsplan 'Nieuwe Dordtse Biesbosch', vastgesteld 23 september 2014 (NL.IMRO.0505.BP173Ndb-3004). Hieronder een weergave van het bestemmingsplan en kadastrale percelen. Op alle percelen ligt de bestemming 'Recreatie-1'. De percelen kennen verschillende aanduidingen, gebruiks- en bouw mogelijkheden. Alle percelen vallen binnen de bestemming Waarde Archeologie 1.

Dit omgevingsplan is te raadplegen in het omgevingsloket (<https://ap.lc/jwWAS>) via regels op de kaart. Wanneer activiteiten niet passen binnen wat dit omgevingsplan toestaat, is een ruimtelijke procedure nodig. Dit is vaak een aanvraag om omgevingsvergunning. Er is van tevoren geen garantie te geven dat de gewenste aanpassing van de ruimtelijke kaders in het omgevingsplan kunnen worden aangepast.

In het verleden zijn een omgevingsvergunning voor een kleinschalig horecagebouw, alcoholvergunning en terrasvergunning. De omgevingsvergunning is gekoppeld aan de locatie, specifiek aan het gedeelte van de locatie waar de pluktuin met opstal is gelegen; deze overdraagbaar. De alcoholvergunning en terrasvergunning zijn niet overdraagbaar.

## 3. Verloop van de verhuur

### 3.1. Algemene uitgangspunten verhuurproces

De uitvraag wordt gepubliceerd via Funda in Business. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

1. De Aanbestedingswet 2012 is niet van toepassing op deze uitvraag. Het juridisch kader voor de uitvraag wordt gevormd door de Gemeentewet, de Algemene beginselen van behoorlijk bestuur, de Omgevingswet en staatssteunwetgeving neergelegd in de VWEU. Bij deze uitvraag hanteert de Gemeente de grondbeginselen objectiviteit, transparantie, non-discriminatie en proportionaliteit.
2. Het verhuurproces betreft een procedure voor de verhuur van grond en de zich daarop bevindende opstallen. De verhuur betreft geen "overheidsopdracht" of "concessieopdracht voor werken" in de zin van artikel 1.1 van de Aanbestedingswet 2012.
3. Voor het doorlopen van de verhuurprocedure wordt Funda in Business gebruikt, waarbij gekozen is voor een (nationale) openbare procedure. Het betreft hier niet de formele procedure als bedoeld in paragraaf 2.2.1.3 van de Aanbestedingswet 2012. Het doel van het gebruik van deze procedure in Funda in Business is om gebruik te maken van de technisch en functionele mogelijkheden die het publicatieplatform voor een dergelijke procedure biedt, waaronder de volledige informatievoorziening. Iedere andere verwijzing binnen of Funda in Business naar begrippen of bepalingen in de aanbestedingswet 2012 zijn niet van toepassing. Bepalingen in de Selectie- en inschrijvingsleidraad zijn leidend voor de onderhavige uitvraag.
4. De inschrijving kan uitsluitend bij rentmeesterkantoor Overwater worden ingediend. Inschrijvingen buiten het inschrijvingsplatform aangegeven door rentmeesterkantoor Overwater worden niet in behandeling genomen. Voor overige bepalingen omtrent communicatie wordt verwezen naar paragraaf 3.4.
5. De Inschrijving heeft een gestanddoeningstermijn van 6 maanden.

### 3.2. Stappenplan verhuur

De verhuur van de Locatie verloopt via twee fasen, de inschrijvingsfase en de beoordelingsfase.

#### **Inschrijvingsfase**

In de inschrijvingsfase worden aan geïnteresseerden beschikbaar gesteld: de verhuurbrochure, de selectieleidraad en andere relevante documenten op basis waarvan zij een Inschrijving kunnen indienen. In deze fase hebben inschrijvers 4 weken de tijd om na het beschikbaar komen van de documentatie een inschrijving te doen waarbij alle benodigde documenten worden ingediend.

#### **Beoordelingsfase**

In de beoordelingsfase worden de ingediende Inschrijvingen beoordeeld. Eerst wordt beoordeeld of de inschrijving aan alle eisen voldoet. Is dit niet het geval, dan wordt de inschrijving ter zijde gelegd en niet betrokken in de verdere beoordeling. Inschrijvingen die voldoen aan alle eisen worden door de beoordelingscommissie, bestaande uit drie vak deskundige van de gemeente, beoordeelt op de gestelde criteria. Deze commissie bepaalt de inschrijver met de hoogste score (zie de beoordelingsrichtlijn in paragraaf 4.2 voor meer informatie).

Alle inschrijvers krijgen hiervan bericht. De gemeente sluit een huurovereenkomst met de inschrijver als die aan alle eisen voldoet en aan de hoogste score heeft behaald bij de beoordeling van de criteria.

Een inschrijver die zich niet kan verenigen met de voorgenomen verhuur, dient binnen 14 kalenderdagen na dagtekening van het bericht met de uitslag van de procedure een kort geding aanhangig te maken bij de rechtbank Rotterdam. Indien inschrijver een kort geding aanspant, verzoeken wij inschrijver ons dit binnen voornoemde termijn van 14 kalenderdagen mee te delen. Indien voornoemde termijn wordt overschreden

zonder dat de kortgedingdagvaarding aan het adres van de gemeente is betekend, staat het de gemeente vrij om tot contractsluiting over te gaan. Het staat inschrijver in dat geval niet meer vrij om hiertegen in rechte op te komen en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans heeft inschrijver zijn rechten daarop verwerkt. De gemeente en de winnende inschrijver zouden immers onredelijk worden benadeeld indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog tegen het voornemen respectievelijk het aangaan van de overeenkomst zou worden opgekomen.

Indien na gunning blijkt dat de inschrijver met de meeste punten alsnog niet kan voldoen aan de eisen, voorwaarden of criteria, zal de gunning gaan naar de inschrijver op plek 2 in de puntenlijst.

### **3.3. Planning**

Voor deze verhuurprocedure wordt de volgende planning aangehouden:

<b>Datum</b>	<b>Activiteit</b>
27 november	Publiceren vastgoed door openbare inschrijving
4 december en 6 december	Bezoek aan locatie / kijkmiddagen 14.00u- 16.00u
9 december	Sluiting vragenronde/ indieningstermijn vragen
12 december	Verzenden antwoorden vragenronde
27 december	Deadline indienen inschrijving
20 januari	Verzending voorlopige gunning
3 februari	Afsluiten huurovereenkomst tussen gegunde inschrijver en gemeente

De Gemeente behoudt zich het recht voor de termijn(en) in bovenstaande planning te wijzigen indien omstandigheden daartoe aanleiding geven. In dat geval worden de nieuwe termijn(en) tijdig schriftelijk kenbaar gemaakt aan alle (potentiële) Inschrijvers.

### **3.4. Communicatie en contactpersoon**

Overwater Rentmeesterkantoor begeleidt de verhuur. De communicatie binnen de uitvraag vindt plaats via Funda in Business. Wanneer, om wat voor reden dan ook, het niet mogelijk is om via het volgende mailadres: [jbartels@ovtr.nl](mailto:jbartels@ovtr.nl) te communiceren kan contact plaatsvinden via de onderstaande contactpersoon.

Overwater Rentmeesterskantoor/ J.C.M. (Julian) Bartels  
Telefoonnummer: 06-53260173

Het is niet toegestaan om andere medewerkers, dan de genoemde contactpersoon te benaderen omtrent de verhuur van de Locatie.

### **3.5. Vragen en antwoorden**

Deze selectieleidraad is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Desondanks kunnen er onduidelijkheden en/of onvolkomenheden in voorkomen. Indien u onjuistheden heeft aangetroffen of u niet kunt verenigen met de inhoud van de uitvraagdocumenten, dient u dit schriftelijk te melden met opgave van de eventuele consequenties en/of correctievoorstellen.

U heeft tot en met 9 december 2024 18:00u voor het stellen van vragen (zie de planning in paragraaf 3.3). U dient in de vraag duidelijk aan te geven op welk onderdeel van de selectieleidraad uw vraag betrekking heeft.

De Gemeente zal alle gestelde vragen (mits tijdig ingediend), inclusief de bijbehorende antwoorden, geanonimiseerd opnemen in een Nota van inlichtingen. Deze Nota van inlichtingen wordt via Funda in Business gepubliceerd en maakt integraal onderdeel uit van de selectieleidraad.

Mondelinge mededelingen hebben geen rechtskracht.

### **3.6. Wijze van Inschrijving**

De uiterste inleverdatum en -tijd voor inschrijving vindt u in de planning (paragraaf 3.3). De datum en het tijdstip dienen als een fataal moment te worden beschouwd. Dat wil zeggen dat inschrijvingen die na dit tijdstip binnenkomen, niet in behandeling worden genomen. Bij het indienen van uw inschrijving houdt u de volgorde en indeling aan zoals gehanteerd in de selectieleidraad. Zie hiervoor de checklist in paragraaf 4.5.

Het risico van te late indiening van uw inschrijving ligt bij de Inschrijver. De Gemeente is niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor de gevolgen die u ondervindt van een te laat, incorrect of onvolledig ingediende inschrijving.

Voor het indienen van uw inschrijving maakt u gebruik van de Deelnameformulieren en voegt u de gevraagde gegevens/documenten bij het Deelnameformulier bij.

## 4. Inschrijving en beoordeling

### 4.1. Inhoud en vormvereisten van de inschrijving

De inschrijving dient te voldoen aan de volgende (vorm)vereisten:

1. De inschrijving bevat de volgende onderdelen:
  - a. Plan van Aanpak (max 4 A4/ 2 A3)
  - b. Businesscase
  - c. Deelnameformulier + standaardformulier 2
  - d. Onderbouwing referentieproject (2 A4/ 1 A3)
2. Indien u een inschrijving indient, verklaart u dit stellig en zonder enig voorbehoud te hebben gedaan en verklaart u zich akkoord met de selectieleidraad en de daarin vermelde voorschriften. Een inschrijving met één of meer voorbehouden zal worden uitgesloten.
3. Indien u een Inschrijving indient, geeft u aan borg te staan voor de juistheid en volledigheid van alle door u overgelegde gegevens en verklaringen. U bent zelf verantwoordelijk voor het correct invullen van de formulieren en de juistheid en volledigheid van de informatie die u indient. Afhankelijk van de aard van de omissie of onjuistheid kan dit leiden tot uitsluiting of puntenverlies. Indien in een latere fase blijkt dat onjuiste en/of onvolledige informatie is verstrekt kan u van verdere deelname worden uitgesloten, dan wel kunnen reeds gemaakte afspraken worden geannuleerd zonder dat Gemeente gehouden is tot enige financiële vergoeding van welke aard ook.
4. Uw inschrijving dient vóór de sluitingsdatum en –tijd van de inschrijvingsfase te zijn ingediend (zie voor planning paragraaf 3.3).
5. Uw inschrijving dient rechtsgeldig te zijn ondertekend, blijkend uit de bijgevoegde uittreksel(s) van het handelsregister.

#### 4.1.1. Beoordelingscriteria

De inschrijving die de toets op gestelde eisen heeft doorstaan, komt in aanmerking voor inhoudelijke beoordeling, aan de hand van onderstaande criteria. Om punten te kunnen scoren, moeten alle vragen beantwoord zijn. Daarnaast dient de beantwoording concreet (SMART) te zijn.

Criterion		Maximale puntenscore
1	<p>De inschrijver beschrijft de beoogde activiteiten op Locatie en hoe deze bijdragen aan de gemeentelijke doelstelling voor de Locatie.</p> <p>Daartoe beschrijft de inschrijver deze aspecten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• De mate van agrarische activiteiten;</li><li>• De mate van recreatieve activiteiten;</li><li>• De mate van bijkomende maatschappelijke/educatieve aspecten bij de activiteiten.</li></ul>	25
2	<p>De inschrijver beschrijft de mate van duurzaamheid*.</p> <p>Daartoe beschrijft de inschrijver deze aspecten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Omschrijf de mate van bijdrage aan een duurzame stad en omgeving;</li><li>• Beschrijf de mate van duurzame exploitatie van de volledige percelen (inclusief kas en agrarische gronden);</li><li>• Beschrijf de mate van bijdrage aan de bevordering van biodiversiteit.</li></ul>	15
3	<p>De inschrijver beschrijft hoe de activiteiten een aantoonbare wijk-, buurt- of gemeentefunctie hebben.</p>	25



	<p>Daartoe beschrijft de inschrijver deze aspecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De mate van publiek toegankelijk terrein met vaste openingstijden (minimaal 20 uur in de week) **;</li> <li>• De mate van inzet en verwerving van vrijwilligers en soortgelijke functies ***;</li> <li>• De mate van het bestaande netwerk van de inschrijver, binnen en rondom de gemeente Dordrecht;</li> <li>• De mate van exploitatie van (toekomstige) kleinschalige horeca binnen de kaders van de omgevingsvergunning.</li> </ul>	
4	<p>De inschrijver beschrijft de mate van beoogde activiteiten die bijdragen aan 'Dordrecht is een gezonde stad' uit de omgevingsvisie van de Locatie.</p> <p>Daartoe beschrijft de inschrijver deze aspecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De mate van beoogde activiteiten die bewoners verleiden meer te bewegen, gezond gedrag en/of sociale interactie;</li> <li>• De mate van het bevorderen van fiets- en wandelgebruik om een zo'n laag mogelijke verkeersbeweging op en rond de Locatie te bereiken.</li> </ul>	15
5	<p>De inschrijver beschrijft de mate van (door middel van het referentieproject) ervaring op het gebied van soortgelijke exploitatie (kas/pluktuin, met mogelijke sociale/maatschappelijke aanvulling) ****</p> <p>Daartoe beschrijft de inschrijver deze aspecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De mate waarin uit het referentieproject ervaring blijkt met het onderhouden en gebruiken van een kas en pluktuin;</li> <li>• De mate waarin uit het referentieproject ervaring blijkt met het creëren van maatschappelijke meerwaarde (voor de stad Dordrecht);</li> <li>• Overige onderdelen die de inschrijver ziet als meerwaarde.</li> </ul>	20
<b>Totaal</b>		<b>100</b>

\* We gaan uit van Klimaatneutraal en Klimaatbestendig. Hierbij streven we ernaar om vanaf 2040 geen broeikasgassen meer uit te stoten in Dordrecht en eventuele resterende uitstoot van broeikasgassen te compenseren. Naast directe CO2 besparing vinden we het belangrijk dat de manier waarop we CO2 besparen duurzaam is. Daarom maken de onderdelen natuur inclusief/biodiversiteit en circulair hier ook onderdeel van uit.

\*\* De minimale 20 uren in de week is vereist om te kunnen kwalificeren voor een voldoende voor criteria 3. Alle uren boven de standaard 20 uren leveren punten op. Dezelfde openingstijden elke week, met eventuele seizoensgebonden aanpassingen door het jaar heen.

\*\*\* Voorbeelden hiervan zijn vrijwilligers die kunnen werken in de kas, of door middel van de erkenning van 'erkend leerbedrijf'.

\*\*\*\* Dit criterium wordt ingevuld aan de hand van het referentieproject uit het deelnemersformulier en de aanvullende onderbouwing voor het referentieproject zoals omschreven in paragraaf 4.1.4. Het referentieproject hoeft dus niet nogmaals te worden beschreven in het plan van aanpak.

De criteria worden door de inschrijver onderbouwd in het plan van aanpak. De beoordelingscriteria worden inhoudelijk beoordeeld aan de hand van de mate waarin de beantwoording aansluit bij de wensen, doelstellingen en ambities van de Gemeente, en SMART (Specifiek, Meetbaar, Aanvaardbaar, Realistisch en Tijdgebonden) is gemaakt. Het beoordelingskader is te vinden in paragraaf 4.2.

#### 4.1.2. Plan van Aanpak

Eén van de vereisten van inschrijving is het opstellen van een Plan van Aanpak (maximaal 4 A4/ 2 A3). Het plan van aanpak bevat de onderstaande onderdelen. Alle onderdelen moeten worden benoemd in het Plan van Aanpak. Als een onderdeel ontbreekt wordt de inschrijving niet meegenomen in het beoordelingsproces.

- Introductie van inschrijver;
- Onderbouwing van de criteria (Onderbouw per criteria je antwoord/visie);

#### 4.1.3. Businesscase

Als onderdeel van de verhuurprocedure dient elke gegadigde een gedetailleerde businesscase aan te leveren. Deze businesscase is een essentieel onderdeel van de inschrijving en zal voornamelijk worden beoordeeld op basis van de financiële haalbaarheid. Een sluitende businesscase is dus (zie paragraaf 2.1) voorwaardelijk. De businesscase moet de volgende elementen bevatten:

- a. Behoeftte aantonen, welke doelgroep(en) wordt op ingespeeld (Zie [Home - Leefstijlvinder](#));
- b. Exploitatiebegroting uitgaande van een exploitatie van 5 jaar.

#### 4.1.4. Referentieproject

De Gemeente heeft de wens deelnemers te selecteren met een optimaal passende ervaring. Van inschrijvers wordt gevraagd ervaring aan te tonen aan de hand van één referentieproject, zoals beschreven in criteria 5, van paragraaf 4.1.1.

De beoordelingscriteria worden inhoudelijk beoordeeld aan de hand van de mate waarin uit de beschrijving blijkt dat het referentieproject aansluit bij de gevraagde ervaring, doelstellingen en ambities van de Gemeente, en SMART is gemaakt.

Deelnemer krijgt de ruimte om dit referentieproject te onderbouwen, bestaande uit maximaal 2 A4 of 1 A3 aan tekst/beeldmateriaal.

## 4.2. Beoordelingskader

De beoordeling geschiedt door de beoordelingscommissie. Deze bestaat uit minimaal 3 vak deskundige medewerkers. De beoordelingscommissie gebruikt onderstaande tabel om de inschrijving te scoren:

Omschrijving	Score/ percentage punten
<b>Goed</b> De informatie die inschrijver geeft is compleet en past goed bij de voorwaarden die in de openbare inschrijving staan.  De kwaliteit van de informatie is goed. De informatie voldoet volledig aan wat de gemeente ervan verwacht. De informatie is betrouwbaar, transparant en volledig. De inschrijver laat zien dat hij de uitvraag goed begrijpt en doelen (grotendeels) kan waarmaken	100%
<b>Voldoende</b>	60%

<p>De hoeveelheid informatie die de inschrijver geeft is voldoende. De informatie past ook voldoende bij de voorwaarden die in de openbare inschrijving staan.</p> <p>De kwaliteit van de informatie is voldoende. De informatie voldoet deels aan wat de gemeente ervan verwacht. De informatie is onvolledig. De inschrijver laat zien dat hij de opgave deels begrijpt en de doelen deels kan waarmaken.</p>	
<p><b>Onvoldoende</b></p> <p>De informatie die de inschrijver geeft is incompleet. Ook past de informatie onvoldoende bij de voorwaarden die in de openbare inschrijving staan.</p> <p>De kwaliteit van de informatie is ook onvoldoende. De informatie voldoet niet of onvoldoende aan wat de gemeente ervan verwacht. Er ontbreekt informatie en de informatie die wel wordt gegeven past niet (goed) bij wat de gemeente vraagt. De inschrijver begrijpt de opgave onvoldoende en kan de doelen onvoldoende waarmaken.</p>	0%

Indien een inschrijver een onvoldoende scoort op één van de vijf criteria, zal deze inschrijving niet meer in aanmerking komen voor de gunning.

#### **4.3. Verificatie bewijsmiddelen bij het Deelnameformulier**

Bij de inschrijving van de verhuur levert de gegadigde een deelnameformulier en standaardformulier 2 in. De in deze formulieren opgenomen bewijsmiddelen moeten op aanvraag van de Gemeente worden overlegd. Daarnaast levert de gegadigde een actueel afschrift van inschrijving in het Handelsregister van de KvK

Indien uit de verificatie van de bewijsmiddelen blijkt dat een inschrijving ongeldig is, zal de Gemeente indien nodig een herziene selectiebeslissing nemen.

#### **4.4. Selectiebeslissing**

De best scorende Gegadigde komt in aanmerking voor (voorlopige) gunning.

#### **4.5. Checklist indiening Aanmelding**

Als hulpmiddel bij het indienen van uw inschrijving kunt u onderstaande 'checklist' gebruiken. (Lijst met alle in te vullen documenten)

<b>Nr.</b>	<b>Omschrijving vraag/ gevraagde</b>
1.	Deelnameformulier + standaardformulier 2 (op te vragen bij rentmeester J.C.M. Bartels)
2.	Plan van Aanpak
3.	Businesscase
4.	Onderbouwing referentieproject