



# OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



## TE KOOP

**ONTWIKKELINGSLOCATIE**

**RIJKSSTRAATWEG 74**

**DORDRECHT**

**Kenmerk**  
60370318

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

078-6749494  
info@ovtr.nl

**OVTR.NL**



**Overwater Rentmeesterskantoor biedt namens de eigenaar vrijblijvend te koop aan de hierna omschreven ontwikkelingslocatie ten behoeve van een afscheidshuis. Het betreft een voormalige woning met tuin, erf en ondergrond ter grootte van 1.255 m<sup>2</sup>, staande en gelegen aan de Rijksstraatweg 74 te Dordrecht.**

#### **OMGEVING**

Het aangeboden object is gelegen aan de Rijksstraatweg aan de zuidrand van Dordrecht. Aan de rand van bedrijventerrein 'Dordtse Kil III', ingesloten tussen de Rijksweg A16, Provincialeweg N217 en de Dordtsche Kil.

Dordrecht is de vijfde gemeente in de provincie Zuid-Holland en maakt deel uit van de agglomeratie Drechtsteden. Dordrecht is een historische handelsstad.

De locatie is ontsloten via de N217 (door de Kiltunnel) naar de Hoeksche Waard en via de A16 naar Rotterdam en Breda-Antwerpen.





## VOORMALIGE WONING / ONTWIKKELINGSOBJECT

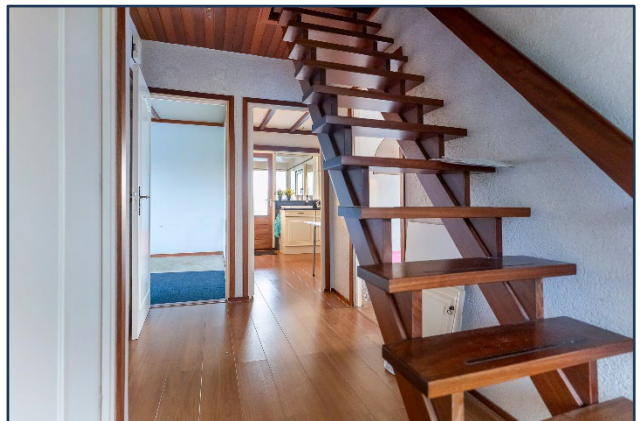
bouwjaar	1966 (bron: BAG-viewer)
inhoud woonhuis	circa 419,11 m <sup>3</sup>
oppervlakte woonhuis	circa 103,20 m <sup>2</sup> (bron: meetrapport)
inhoud externe bergruimte	circa 352,13 m <sup>3</sup>
opp. externe bergruimte	circa 107,80 m <sup>2</sup> (bron: meetrapport)
renovaties	niet recent
kelders	niet van toepassing
constructie	traditionele bouwaard
gevels	metselwerk
vloerconstructie	pvc- en plavuizenvloer (begane grond) en houten verdiepingsvloer
kapconstructie	houten balken en houten gordingen
thermische isolatie	dak: aanwezig gevel: aanwezig beglazing: aanwezig vloeren: niet aanwezig
puien en kozijnen	hout
plafonds	pleisterwerk
kwaliteit van de materialen	in relatie tot het bouwjaar en ouderdom redelijk
indeling huidige staat	begane grond: entree, hal, meterkast, toiletruimte, woonkamer, keuken, twee slaapkamers, badkamer, serre en overkappingen. eerste verdieping: overloop, slaapkamer en bergruimten.

## PERCEEL/TERRAINVOORZIENINGEN

oppervlakte	circa 1.255 m <sup>3</sup>
kadastraal bekend	gemeente Dordrecht, sectie V, nummers 145 en 1286
ligging	in het buitengebied en tevens gelegen aan het lint van de Rijksstraatweg te Dordrecht, nabij bedrijventerrein Dordtse Kil III en IV
ontsluiting	via een eigen ontsluiting (via een bruggetje) van en naar de Rijksstraatweg
gebouwen	meerdere opstallen (onder andere garage), aaneengesloten opgericht, totaal groot circa 107,80 m <sup>2</sup>
bijzonderheden	eigen parkeergelegenheid









### NUTSVOORZIENINGEN

Het object is aangesloten op gas, water, elektriciteit (220/380), telefoon, riolering en centrale verwarming.

### ENERGIELABEL

Het object heeft het energielabel D, geldig tot 5 mei 2028.

### KADASTRALE INFORMATIE

De percelen zijn kadastraal bekend

gemeente	sectie	nummer	grootte
Dordrecht	V	145	1.000 m <sup>2</sup>
Dordrecht	V	1286	255 m <sup>2</sup>
totaal groot			1.255 m <sup>2</sup>

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



## HERINRICHTINGSRENTE

De aangeboden percelen zijn niet belast met herinrichtingsrente.

## ZAKELIJKE RECHTEN

De percelen zijn belast met de navolgende zakelijke rechten:

- een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van B.V. Transportnet Zuid-Holland (perceel Dordrecht V 145 en 1286).
- een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gemeente Dordrecht (perceel Dordrecht V 145).
- een Opstalrecht Nutsvoorzieningen ten behoeve van Evides B.V. (perceel Dordrecht V 1286).
- een Opstalrecht Nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel ten behoeve van Air Liquide Nederland B.V. (perceel Dordrecht V 1286).

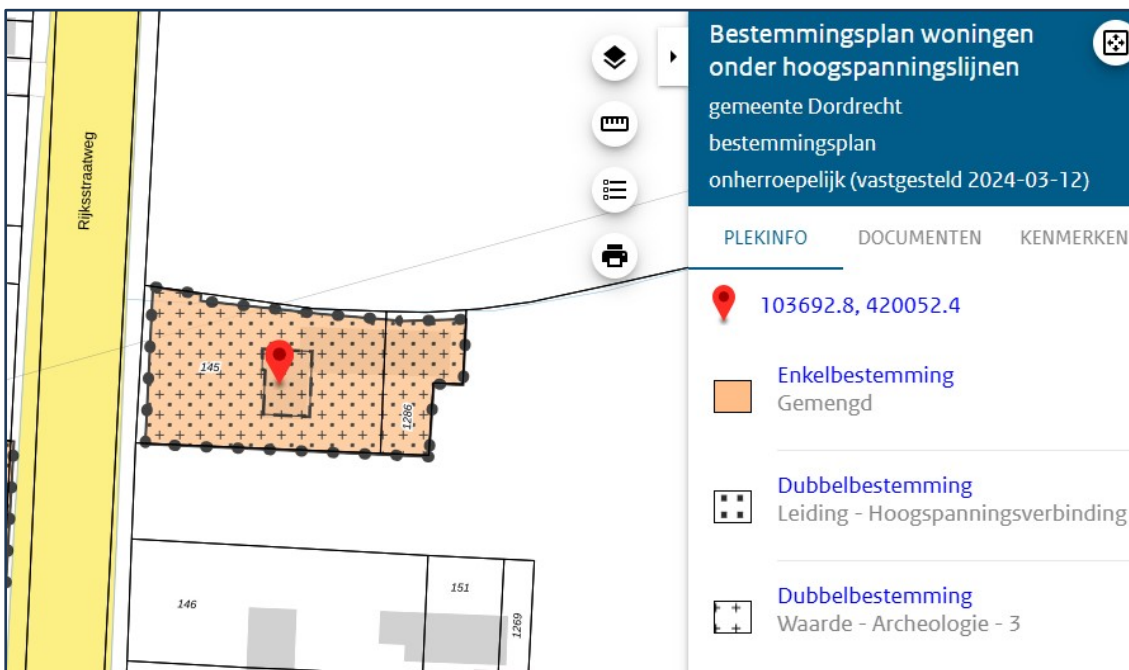
Voor zover uit de laatste verkrijgingsakten is gebleken, rusten er geen andere beperkte rechten, erfdienstbaarheden of enig andere lasten of beperkingen uit overeenkomst op de percelen.

## BESTEMMING

Voor de aangeboden locatie vigeert het omgevingsplan 'Bestemmingsplan woningen onder hoogspanningslijnen', vastgesteld door de raad op 12 maart 2024.<sup>1</sup>

In dit omgevingsplan heeft de locatie de volgende bestemmingen:

- Enkelbestemming 'Gemengd'
- Dubbelbestemmingen 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' en 'Waarde – Archeologie – 3'



<sup>1</sup> Bron: Omgevingsloket – regels op de kaart





Het vigerende bestemmingsplan maakt het mogelijk om het te koop aangeboden object aan te wenden als een maatschappelijke voorziening in de vorm van afscheidshuis.

*Bijlage 2: uittreksel van de bestemmingsplanvoorwaarden*

### **TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN**

Naar opgave van de gemeente Dordrecht zijn er vooralsnog geen nieuwe planologische ontwikkelingen te verwachten.

### **BODEM- EN ASBESTONDERZOEK**

Verkoper heeft in 2017 een asbestinventarisatie en verkennend bodemonderzoek laten verrichten naar de milieutechnische gesteldheid van de aangeboden percelen. In de verkrijgingsakte van verkoper is onderstaande passage opgenomen:

koopovereenkomst vermeld:

*"Koper heeft op 19 mei 2017 een asbestinventarisatie laten verrichten. De gevonden asbesthoudende materialen zijn omschreven in het rapport van Inventarisatiebureau HvS Advies Bureau met de datum 23 mei 2017 en kenmerknummer 2017.041. Bij volledige renovatie of totaalsloop van de opstal(len) dient Koper na de overdracht van het Verkochte een vervolgonderzoek in te stellen.*

*Koper heeft BK Ingenieurs B.V. d.d. 27 september 2017 een verkennend bodemonderzoek laten verrichten naar de milieutechnische gesteldheid van de percelen en de eventuele maatregelen die nodig zijn als blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het voorgenomen gebruik. De resultaten hiervan zijn terug te vinden in het rapport met kenmerknummer 172654.*

*Indien Verkoper het tijdelijk voortgezet gebruik van het Verkochte heeft, zal Verkoper haar medewerking verlenen indien vervolgonderzoeken ten behoeve van renovatie of sloop (zoals ecologisch onderzoek) moeten worden uitgevoerd."*

6.4. Verkoper is niet bekend dat ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

*Verkrijgingsakte, ingeschreven in de openbare registers onder Hyp4 dl 73086 nr 108, d.d. 30-04-2018*

Verkoper benadrukt bij deze dat de reeds uitgevoerde onderzoeken hebben plaatsgevonden met het oog op het voortgezet gebruik van destijds (ten behoeve van 'wonen'), hetgeen afwijkt van het nu (planologisch) toegestane gebruik van de te koop aangeboden locatie. Koper kan voor zijn rekening en risico een verkennend bodem- en grondwateronderzoek laten uitvoeren op de aangeboden percelen. In de koopovereenkomst zal een clause worden opgenomen waarin is bepaald dat koper het risico van de bodemkwaliteit van verkoper overneemt.



## ALGEMEEN

Aanvaarding	in overleg (gunning is voorbehouden aan eigenaar)
Bezichtiging	Een bezichtiging is mogelijk op hierna genoemd kijkmoment, mits uiterlijk 18 maart 2025 schriftelijk is aangemeld bij de rentmeester: - woensdag 19 maart 2025, van 14:00 tot 16:00 uur
Inschrijving	Inschrijving conform leidraad verkoop (bijlage 4)

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

*Bijlage 3: plattegronden*

*Bijlage 4: leidraad verkoop*

*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 verkoop 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 koopovereenkomst tot stand is gekomen. Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht van beraad en/of gunning voor, zonder opgaaf van redenen.*

*Indien koper 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 verkoper alsnog met het voorbehoud instemt. Koper 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 V 145](#)  
Kadastrale objectidentificatie: 015990014570000

Locatie [Rijksstraatweg 74](#)  
3316 EH Dordrecht  
BAG identificatie: [0505010000050488](#)  
Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 1.000 m<sup>2</sup>

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 103681 - 420054

Omschrijving Wonen  
Erf - tuin

Koopsom  Koopjaar   


### 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 en 1.2) en Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (zie 1.3)

Soort recht Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 73086/108](#) Ingeschreven op 01-05-2018 om 09:00

Naam gerechtigde 

Adres   


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 [Hyp4 72511/175](#) Ingeschreven op 01-02-2018 om 09:00  
[Hyp4 1663/77 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 1  
6812 AR ARNHEM

Statutaire zetel VOORBURG

KvK-nummer [27181032](#) (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 stukken [Hyp4 72511/175](#) Ingeschreven op 01-02-2018 om 09:00  
[Hyp4 1668/1 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 1  
6812 AR ARNHEM

Statutaire zetel VOORBURG

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

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



BETREFT

Dordrecht V 145

UW REFERENTIE

603470318

GELEVERD OP

21-05-2024 - 08:35

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11178573242

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

17-05-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

17-05-2024 - 14:59

BLAD

3 van 3

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

<b>Afkomstig uit stuk</b>	<a href="#">Hyp4 10447/56 Rotterdam</a>	<b>Ingeschreven op</b>	10-03-1989
<b>Aanvullend stuk</b>	<a href="#">Hyp4 12698/18 Rotterdam</a> <small>Is aanvulling op <a href="#">Hyp4 10447/56 Rotterdam</a></small>	<b>Ingeschreven op</b>	16-03-1993
<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>		

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Dordrecht V 1286](#)

Kadastrale objectidentificatie: 015990128670000

Kadastrale grootte 255 m<sup>2</sup>

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 103714 - 420046

Omschrijving Wonen

Koopsom 

Koopjaar 

Ontstaan uit [Dordrecht V 1270](#)

### AANTEKENINGEN

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

Overige aantekening Kwalitatieve verplichting

Afkomstig uit stuk [Hyp4 51539/169](#)

Ingeschreven op 29-03-2007 om 09:00

### RECHTEN

- Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1), Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (zie 1.2), Opstalrecht Nutsvoorzieningen (zie 1.3) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.4)**

Soort recht Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 73086/108](#)

Ingeschreven op 01-05-2018 om 09:00

Naam gerechtigde 



BETREFT

Dordrecht V 1286

UW REFERENTIE

603470318

GELEVERD OP

21-05-2024 - 08:35

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11178573260

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

17-05-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

17-05-2024 - 14:59

BLAD

2 van 4

Adres [REDACTED]  
[REDACTED]

Postadres [REDACTED]  
[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 [Hyp4 72511/175](#) Ingeschreven op 01-02-2018 om 09:00  
[Hyp4 1660/74 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 1  
6812 AR ARNHEM

Statutaire zetel VOORBURG

KvK-nummer [27181032](#) (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 op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk [Hyp4 9070/62 Rotterdam](#) Ingeschreven op 06-05-1986

Naam gerechtigde [Gemeente Dordrecht](#)

Adres Spuiboulevard 300  
3311 GR DORDRECHT

Postadres Postbus 8  
3300 AA DORDRECHT

Statutaire zetel DORDRECHT

KvK-nummer [50070525](#) (Bron: Handelsregister)

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



### 1.3 Opstalrecht Nutsvoorzieningen

<b>Afkomstig uit stuk</b>	<a href="#">Hyp4 17377/33 Rotterdam</a>	<b>Ingeschreven op</b>	02-01-1998
<b>Naam gerechtigde</b>	<a href="#">Evides N.V.</a>		
<b>Adres</b>	Schaardijk 150 3063 NH ROTTERDAM		
<b>Postadres</b>	Postbus 4472 3006 AL ROTTERDAM		
<b>Statutaire zetel</b>	ROTTERDAM		
<b>KvK-nummer</b>	<a href="#">24170650</a> (Bron: Handelsregister) <small>Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister</small>		
<b>Vermeld in stukken</b>	<a href="#">Hyp4 69365/29</a> Naamswijziging rechtspersoon	<b>Ingeschreven op</b>	02-11-2016 om 14:56
	<a href="#">Hyp4 50294/41</a> Naamswijziging rechtspersoon	<b>Ingeschreven op</b>	21-07-2006 om 09:00
	<a href="#">Hyp4 15214/168 Breda</a> Naamswijziging rechtspersoon	<b>Ingeschreven op</b>	20-09-2004 om 10:31
	<a href="#">Hyp4 40480/88 Rotterdam</a> Naamswijziging rechtspersoon	<b>Ingeschreven op</b>	27-08-2004 om 09:00
	<a href="#">Hyp4 7140/31 Middelburg</a> Naamswijziging rechtspersoon	<b>Ingeschreven op</b>	27-08-2004 om 09:00
	<a href="#">Hyp4 13895/1 Breda</a> Naamswijziging rechtspersoon	<b>Ingeschreven op</b>	02-01-2003 om 00:00
	<a href="#">Hyp4 7038/27 Middelburg</a> Naamswijziging rechtspersoon	<b>Ingeschreven op</b>	31-12-2002 om 09:00
	<a href="#">Hyp4 40005/159 Rotterdam</a> Naamswijziging rechtspersoon	<b>Ingeschreven op</b>	29-10-2002 om 09:00
	<a href="#">Hyp4 13332/63 Breda</a> Naamswijziging rechtspersoon	<b>Ingeschreven op</b>	05-11-2001 om 00:00
	<a href="#">Hyp4 2828/93 Breda</a> Naamswijziging rechtspersoon		
	<a href="#">Hyp4 2524/46 Breda</a> Naamswijziging rechtspersoon		
	<a href="#">Hyp4 2026/59 Middelburg</a> Naamswijziging rechtspersoon		

[Hyp4 1890/110 Middelburg](#)

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 1758/51 Middelburg](#)

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 1628/16 Middelburg](#)

Naamswijziging rechtspersoon

---

#### 1.4 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

---

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 51539/169](#)

**Ingeschreven op** 29-03-2007 om 09:00

---

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

---

**Adres** De Witbogt 1  
5652 AG EINDHOVEN

---

**Statutaire zetel** EINDHOVEN

---

**KvK-nummer** [17076906](#) (Bron: Handelsregister)

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

---



Esri Nederland, Community Map Contributors



Kenmerk: 603703187|G04|sbe

januari 2025

Schaal: 1:5.000

Te verkopen locatie aan de Rijksweg 74 te Dordrecht, totaal groot 1.255 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**

 Rijksweg 74, Dordrecht



0 2,75 5,5 Meter

Beeldmateriaal.nl



Kenmerk: 603703187|G03|sbe  
januari 2025      Schaal: 1:400

Te verkopen locatie aan de  
Rijksstraatweg 74 te Dordrecht,  
totaal groot 1.255 m<sup>2</sup>.

### Legenda

 Rijksstraatweg 74, Dordrecht

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 2

**UITTREKSEL VAN  
OMGEVINGSPLAN-  
VOORWAARDEN**



## **Artikel 6 Gemengd**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een maatschappelijke voorziening in de vorm van dagbesteding;
- b. een kantoor zonder baliefunctie;
- c. een maatschappelijke voorziening in de vorm van een afscheidshuis;
- d. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen;

een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 6.3.

### **6.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

#### **6.2.1 Bouwen algemeen**

Toegestaan zijn gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### **6.2.2 Hoofdgebouwen**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het bouwen van gebouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat.

#### **6.2.3 Bijbehorende bouwwerken**

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 m, met dien verstande dat aan de achterkant en zijkant van de woning tot een diepte van maximaal 2,5 m buiten de aanduiding 'bouwvlak' een bouwhoogte is toegestaan van 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping tot een maximum van 4 m of als de woning lager is, tot de bouwhoogte van de woning;
- b. het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 50% van het bouwperceel, het hoofdgebouw niet meegerekend, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

#### **6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste voor:

- erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied	1 m
- overige erfafscheidingen	2 m
- vlaggenmasten	6 m
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

- b. voor het maximale oppervlak van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dient het bepaalde in lid 6.2.3 onder b. in acht te worden genomen.

#### **6.3 Afwijken van de bouwregels**

- a. lid 6.2.3 onder a. voor het bouwen van hogere aanbouwen en overkappingen, met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 0,25 m boven de vloer van de tweede verdieping van de woning tot een maximum van 7 m of als de woning lager is, tot de hoogte van de woning. Indien een tweede verdiepingvloer ontbreekt, mag de hoogte niet meer bedragen dan noodzakelijk voor voldoende stahoogte, met dien verstande dat de hoogte van 7 m niet mag worden overschreden;
- b. lid 6.2.3 onder a. voor het aan de zijkant van de woning bouwen van hogere aanbouwen en overkappingen, met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 7 m of als de woning lager is, tot de hoogte van de woning;
- c. lid 6.2.3 onder a. voor het bouwen van een kap op bijbehorende bouwwerken met dien verstande dat de hoogte van aan- en bijgebouwen niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- d. lid 6.2.3 onder b. voor het toestaan van een oppervlak van 75 m<sup>2</sup>, mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50.

#### **6.4 Specifieke gebruiksregels**

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de in lid 6.1 onder a en b genoemde functies zijn uitsluitend toegestaan op onderstaande adressen:
- i. Rijksstraatweg 125
  - ii. Rijksstraatweg 127
- b. de in lid 6.1 onder c genoemde functie is uitsluitend toegestaan op onderstaand adres:

- i. Rijksweg 74
- b. niet toegestaan zijn functies die een gevoelige bestemming zijn zoals in artikel 1.20 (begrip) maatschappelijke voorzieningen aangegeven.



## **Artikel 8 Leiding - Hoogspanningsverbinding**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. de aanleg, het beheer en instandhouding van een hoogspanningsverbinding, met de daarbijbehorende masten en (veiligheids)voorzieningen, van maximaal 380 kV;
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, en parkeervoorzieningen.

### **8.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### **8.2.1 Bouwen algemeen**

1. Ten behoeve van de in lid 8.1 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 10 en 11 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

#### **8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte van een hoogspanningsmast bedraagt ten hoogste 110m;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt ten hoogste 12 m.

### **8.3 Afwijking van de bouwregels**

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

lid 8.2.1 onder 2 mits:

- a. wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels van 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.

### **8.3.1 Voorwaarde**

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig, betrouwbaar en duurzaam functioneren van de betreffende hoogspanningsverbinding.

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

### **8.4.1 Vergunning**

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

- a. het aanbrengen en/of rooien van opgaande beplanting en bomen;
- b. het wijzigen van maaiveld- of weghoogte niveau door ontgroning, ophoging of andere graafwerkzaamheden voor zover daarvoor het belang van de hoogspanningsverbinding wordt aangetast;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van (reeds bestaande) watergangen, alsmede het verhogen of verlagen van het waterpeil voor zover daarvoor het belang van de hoogspanningsverbinding wordt aangetast;
- d. het aanleggen en/of slopen van bovengrondse opstallen, constructies, straatmeubilair, installaties of apparatuur anders dan ten dienste van deze in lid 8.1 omschreven bestemming;
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
- f. het aanleggen van zonneparken.

### **8.4.2 Uitzondering**

Het verbod als bedoeld in lid 8.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden:

- a. die reguliere grondwerking betreffen;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een eerder verleende vergunning;
- c. worden uitgevoerd voor de instandhouding van de leidingen.

### **8.4.3 Overleg**

Het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.4.1 is slechts toelaatbaar, indien en voor zover door deze werken en werkzaamheden de belangen van de leiding(en) niet onevenredig worden benadeeld.

#### **8.4.4 Advies**

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

#### **8.4.5 Voorwaarde**

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.4.1 kan slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig, betrouwbaar en duurzaam functioneren van de betreffende hoogspanningsleiding.

## **Artikel 9 Waarde - Archeologie 3**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' 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 waarden.

### **9.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### **9.2.1 Algemeen**

- a. bouwen ten behoeve van de in lid 9.1 bedoelde bestemming is niet toegestaan;
- b. de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen en de met omgevingsvergunning ingevolge de artikelen 10 en 11 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

#### **9.2.2 Uitzonderingsregel**

In afwijking van lid 9.2.1 onder b. mag worden gebouwd voor andere op deze gronden geldende bestemming(en), mits:

- a. wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels van de desbetreffende bestemming;
- b. het bouwwerk dient ter vervanging van een bestaand bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen van de fundering van dat bouwwerk niet veranderen;
- c. de bouwwerken en de fundering, met uitzondering van de funderingspalen, niet dieper liggen dan 100 cm beneden het maaiveld;
- d. het totaaloppervlak aan funderingspalen niet meer dan 5% van het te bebouwen oppervlak bedraagt.

### **9.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 9.2 met inachtneming van de volgende regels:

- a. de archeologische waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. een omgevingsvergunning als in dit lid bedoeld zal in ieder geval worden verleend indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft blijkens archeologisch onderzoek aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;

2. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen 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 als in dit lid bedoeld regels te verbinden gericht op:
  - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  - b. het doen van opgravingen;
  - c. begeleiding van de bouwactiviteiten door de archeologisch deskundige.
    - c. voordat over het verlenen van de omgevingsvergunning als in dit lid bedoeld wordt beslist, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

#### **9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden**

##### **9.4.1 Vergunning**

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders 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.

##### **9.4.2 Uitzondering**

Het verbod in lid 9.4.1 geldt niet voor:

- a. het uitvoeren van normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden als bedoeld onder a. tot een diepte van minder dan 100 cm beneden het maaiveld;
- 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; en
- e. het verrichten van werken en werkzaamheden waarvoor met inachtneming van het bepaalde in artikel 9.2.2 of 9.3 een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend.

### **9.4.3 Voorwaarden**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.4.1 wordt alleen verleend indien door die werken

of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen

de archeologische 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.

### **9.4.4 Advies**

Voordat over het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.4.1 wordt beslist, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.



# OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



## BIJLAGE 3

### PLATTEGRONDEN

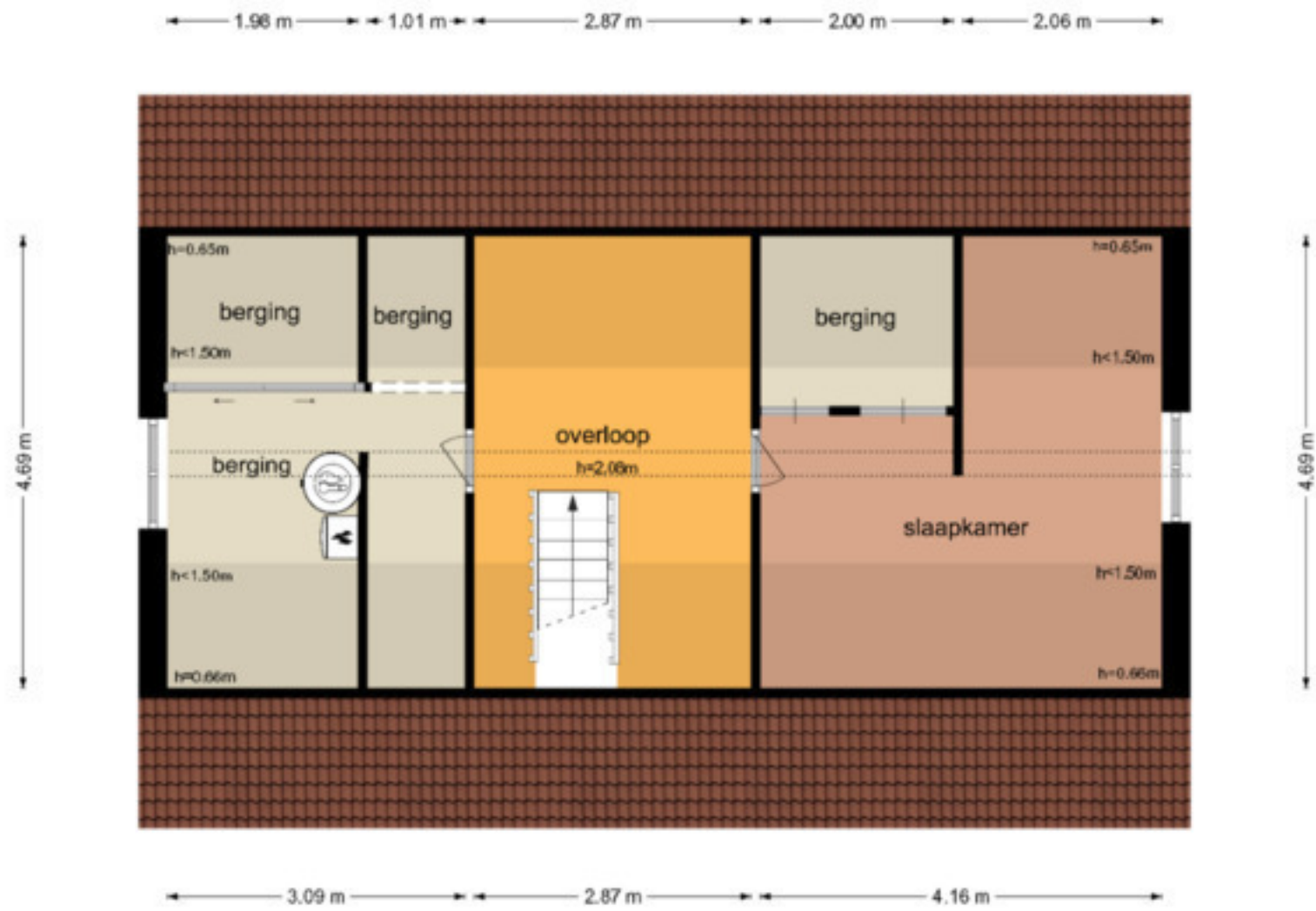


Rijksstraatweg 74 - Dordrecht  
Begane Grond





Rijksstraatweg 74 - Dordrecht  
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.cbyctenro.nl

Rijksstraatweg 74 - Dordrecht  
Perceel





# OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



## BIJLAGE 4

LEIDRAAD VERKOOP



## NOTITIE

Datum : 14 maart 2025  
Kenmerk : 60370318|N01|jba

Betreft : bijlage 'Leidraad' – onderdeel verkoopbrochure Rijksstraatweg 74 te Dordrecht

---

### Stappenplan verkoop

De verkoop van de locatie verloopt via twee fasen, de inschrijvingsfase en de beoordelingsfase.

#### Inschrijvingsfase

In de inschrijvingsfase worden aan geïnteresseerden beschikbaar gesteld: de verkoopbrochure, de onderhavige leidraad en andere relevante documenten op basis waarvan zij een Inschrijving kunnen indienen. In deze fase hebben inschrijvers vier (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 deskundigen van de gemeente, beoordeelt op de gestelde criteria. Deze commissie bepaalt de inschrijver met de hoogste score.

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

Een inschrijver die zich niet kan verenigen met de voorgenomen verkoop, 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.

## Planning

Voor deze verkoop wordt de volgende planning aangehouden:

Datum	Activiteit
17 maart 2025	Publiceren vastgoed door openbare inschrijving
19 maart 2025, 14.00 – 16.00 uur	Bezoek aan locatie/kijkmiddag 14.00 – 16.00 uur
25 maart 2025, uiterlijk 16.00 uur	Deadline indienen vragenronde
8 april 2025	Verzenden antwoorden vragenronde
15 april 2025, uiterlijk 23.59 uur	Deadline indienen inschrijving
22 april 2025	Verzending voorlopige gunning
14 mei 2025	Afsluiten koopovereenkomst tussen gegunde inschrijver en gemeente

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

## Communicatie en contactpersoon

Overwater Rentmeesterkantoor begeleidt de verkoop. 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 e-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 verkoop van de locatie.

## Vragen en antwoorden

Alle (verkoop)documentatie (inclusief bijlagen) 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 uiterlijk 25 maart 2025 16.00 uur voor het stellen van vragen. 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 worden door Overwater Rentmeesterskantoor verstuurd aan alle inschrijvers. Mondelinge mededelingen hebben geen rechtskracht.

### **Wijze van Inschrijving**

De uiterste inleverdatum en -tijd voor inschrijving vindt u in de planning. 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.

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(en) bij. De Deelnameformulieren zijn hieronder weergegeven en tevens (ter beantwoording/invulling door inschrijver) op te vragen via Overwater Rentmeesterskantoor bij de rentmeester J.C.M. Bartels.



## Standaardformulier 1. Bedrijfsgegevens

1	Algemene vragen	
	Vraag	Antwoord
a.	Naam van de onderneming	naam
	Vestigingsadres:	adres, postcode en woon- of vestigingsplaats
	Postadres:	postbusnummer
	Postcode en plaats:	postcode gemeente
	Land:	land van vestiging
	Telefoonnummer:	nummer
	BTW registratie	nummer
b.	Naam van de rechtsgeldige vertegenwoordiger die het formulier namens de onderneming invult:	naam
	Vestigingsadres:	adres, postcode en woon- of vestigingsplaats
	Postadres:	postbusnummer
	Postcode en plaats:	postcode gemeente
	Land:	land van vestiging
	Telefoonnummer:	nummer
c.	Rechtsvorm van de onderneming:	BV / CV/ NV / VOF / anders te weten
d.	De handelsnaam of handelsnamen waarvan de onderneming gebruik maakt of heeft gemaakt:	naam
e.	Nummer van inschrijving bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken of een vergelijkbare inschrijving in het land van vestiging:	nummer; plaats van inschrijving Bij de inschrijving indienen: een actueel afschrift van inschrijving in het Handelsregister van de KvK, niet ouder dan 6 maanden.
f.	Betreft de onderneming een dochter- of werkmaatschappij? Indien slechts een geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld, dient een ondertekende verklaring van de holding/concernmaatschappij te worden bijgevoegd waaruit blijkt dat zij bij gunning zich financieel volledig garant stelt voor de nakoming van de contractuele verplichting.	ja / nee  Geconsolideerde jaarrekening ja / nee Zo ja, voeg bij: Ondertekende verklaring van de holding/concernmaatschappij
k.	Contactpersoon van de onderneming:	naam en voorletters
	Telefoonnummer:	nummer
	E-mail adres contactpersoon:	e-mailadres



## Ondertekening

<b>Organisatiernaam Inschrijver</b>	
<b>Naam tekeningsbevoegde</b>	
<b>Functie tekeningsbevoegde</b>	
<b>Datum</b>	
<b>Handtekening tekeningsbevoegde</b>	





## Standaardformulier 2. Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen

De onder vraag 1 verlangde verklaringen mogen op het moment van overleggen, niet ouder zijn dan 6 maanden. De onderneming staat er voor in dat deze verklaring op het moment dat deze wordt overgelegd overeenstemt met de werkelijke situatie waarin de onderneming zich op dat moment bevindt.

Vraag	Antwoord	Bijlage
<b>1.0 Uitsluitingsgronden inzake deelneming aan een criminele organisatie, omkoping, fraude of witwassen van geld</b>		
Is jegens de onderneming bij een onherroepelijk vonnis een veroordeling <sup>1</sup> om een of meer van de hieronder opgegeven redenen uitgesproken:		
- Deelneming aan een criminele organisatie in de zin van artikel 2, lid 1, van Gemeenschappelijk Optreden 98/773/JBZ van de Raad?	ja / nee	Zo ja, vermeld het delict, de opgelegde straf of maatregel en wat de onderneming heeft gedaan om herhaling te voorkomen.
- Omkoping in de zin van artikel 3, van het besluit van de Raad van 26 mei 1997, respectievelijk artikel 3, lid 1, van Gemeenschappelijk Optreden 98/742/JBZ van de Raad?	ja / nee	
- Fraude in de zin van artikel 1 van de overeenkomst aangaande de bescherming van de financiële belangen van de Gemeenschap?	ja / nee	
- Witwassen van geld in de zin van artikel 1 van richtlijn nr. 91/308/EEG van de Raad van 10 juni 1991 tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld?	ja / nee	

<sup>1</sup> Voor Nederland: een veroordeling uitgesproken op grond van artikel 140, 177, 177a, 178, 225, 226, 227, 227a, 227b of 323a, 328ter, tweede lid, 416, 417, 417bis, 420bis, 420ter of 420quater van het Wetboek van Strafrecht.



## Ondertekening

<b>Organisatiennaam Inschrijver</b>	
<b>Naam tekeningsbevoegde</b>	
<b>Functie tekeningsbevoegde</b>	
<b>Datum</b>	
<b>Handtekening tekeningsbevoegde</b>	

