



Plaatsnaam : ALBLASSERDAM  
Adres : West Kinderdijk 375

Prijs: n.o.t.k.



TYPE AANBOD	: Verkoop (in opdracht van de gemeente Alblasserdam)
SOORT AANBOD	: Beeldbepalend dijkgebouw ten behoeve van wonen (o.a. in gebruik geweest als smederij, school en verenigingsgebouw)
BOUWJAAR	: Circa 1906
VLOEROPPERVLAKTEN	: Begane grond ca. 291 m <sup>2</sup> , kelder ca. 190 m <sup>2</sup> , zolder ca. 202 m <sup>2</sup>
BESCHIKBAAR PER	: Conform verkoopprocedure

### Verkoop in opdracht van de gemeente Alblasserdam.

Nog net binnen de gemeentegrens van Alblasserdam, op de rand met Kinderdijk staat dit half vrijstaande dijkgebouw met uitzicht op de rivier De Noord. De bekende scheepsbouwer IHC is in de directe nabijheid gevestigd. Het gebouw is gebouwd als smederij ten behoeve van scheepsbouwer J & K Smit, heeft later dienst gedaan als onderkomen van de Biggeltjesschool en is laatstelijk in gebruik geweest als verenigingsgebouw.

Het gebouw bestaat uit 3 bouwlagen: een begane grond, een kelder en een zolder. Het gebouw is grotendeels onderkelderd en is gelegen aan het dijklint. In de directe nabijheid aan achterzijde grenst het gebouw aan het buitengebied van Alblasserdam, wat ecologisch gezien een rijk gebied is.

De landschapswaarden van het buitengebied worden op verschillende overheidslagen in diverse gebiedsafbakeringen beschermd. Onder meer door De Ecologische Hoofdstructuur, Vogelrichtlijnhabitat, Natura2000 Boezems Kinderdijk, Provinciale Milieuverordening, beschermd rijks - en gemeentelijk dorpsgezicht en het UNESCO Werelderfgoed Kinderdijk-Elshout (sinds 1997).

De gemeente Alblasserdam heeft besloten het gebouw te verkopen via een tender (verkoop bij inschrijving).

#### KADASTRALE AANDUIDING

Gemeente Alblasserdam, sectie A, nummer 4118, groot 3 are 60 centiare (360 m<sup>2</sup>).

#### BESTEMMINGSPLAN

Op 19 juni jl. heeft de gemeenteraad van Alblasserdam positief gereageerd op het verzoek van het college van burgemeester en wethouders van Alblasserdam om via een principe uitspraak medewerking te verlenen aan de bestemming 'wonen' op deze locatie.

Voor deze locatie zijn dan van toepassing voor de bestemming 'wonen':

- Wonen;
- Aan-huis-verbonden beroepen;
- Aan de functie gebonden parkeervoorzieningen waarbij een parkeernorm van maximaal 5 geldt;
- Groenvoorzieningen en water;
- Erven en tuinen;
- Paden en wegen;

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse is 'Herstelplan Alblasserdam', door de gemeenteraad van Alblasserdam vastgesteld op 31 maart 2015. In onderhavig plan zijn de bebouwingsmogelijkheden van het gebouw vastgelegd.

De te volgen procedure om een omgevingsvergunning te verkrijgen van het college van burgemeester en wethouders van Alblasserdam om de locatie West Kinderdijk 375 te ontwikkelen/ herstellen, is geheel voor rekening en risico van de koper.

Voor nadere informatie kunt u terecht bij Zoomer Makelaardij B.V.

**LOCATIE/BEREIKBAARHEID**

De locatie is goed bereikbaar. Vanaf de A15, afslag Alblasserdam nemen, van waar via De Helling, Dam, Haven, Cortgene en de Oost Kinderdijk, West Kinderdijk 375 bereikt wordt.

Vanuit de Krimpenerwaard is via veerdiensten over de rivier de Lek en het dorp Kinderdijk, van waar via de Molenstraat in Kinderdijk, West Kinderdijk 375 bereikt wordt.

**PARKEREN**

Er is geen parkeergelegenheid beschikbaar op of in de onroerende zaak is. Parkeren vindt in de openbare ruimte plaats. Mede vanwege de huidige parkeersituatie kunnen er 5 parkeerplaatsen als parkeernorm voor deze locatie worden toe berekend. De parkeerplaatsen die als parkeernorm worden toe berekend mogen door koper niet aan de openbare ruimte worden onttrokken.

**BOUWKUNDIG**

Het gebouw verkeert zowel bouwkundig als constructief in zeer slechte staat. Het casco van het gebouw, zoals bijvoorbeeld onderlinge samenhang kap, gevels, bouwmuren en vloeren is twijfelachtig te noemen.

Vanwege deze staat heeft de gemeente op advies van de toezichthouder van de afdeling Toezicht en Handhaving van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid het gebruik van het gebouw beëindigd.

Globale bouwkenmerken: vermoedelijk een type staalfundering (gemetselde stroken), massief metselwerk gevels, grenenhouten kozijnen, gedeeltelijk betonnen vloeren (entreehal + gedeeltelijk vloer kelder, hier ook betontegels), verder houten vloerconstructies, beschoten zadeldakconstructie met keramische pannen gedekt. Geen noemenswaardige isolatievoorzieningen.

**VLOEROPPERVLAKTEN**

Circa 291 m<sup>2</sup> begane grond.

Circa 190 m<sup>2</sup> kelder.

Circa 202 m<sup>2</sup> zolder.

Zie bijgevoegde plattegronden voor nadere duiding van de oppervlakten.

**GLOBALE INDELING**

**Begane grond:**

Verdiept liggende entree met dubbele deur, hal, meterkast, luik naar zolder, werkkast, toilet, deur naar ruimte voorzijde rechts, deur naar ruimte achterzijde rechts, dubbele deur van entreehal naar gangzone, gangzone met bergkast, 4 toiletten (2 dames en 2 heren), keukenblokje, 2 deuren naar grote zaal achterzijde in het midden van het gebouw, verdiept liggende tweede entree met dubbele deur, deur naar kantoorruimte voorzijde links met wastafel (wit) en een inbouwkast, deur naar ruimte achterzijde links met 5 vaste kasten en een luik naar de kelder, grote zaal met baropstand, een inbouwkast met dubbele deur en een luik naar de zolder.

**Kelder:**

Kelderruimte op stahoogte (ca. 2.24 m. vrije hoogte en ca. 2.31 m. vrije hoogte), verdeeld in 4 compartimenten en een doorloop met een uitstortgootsteen.

**Zolder:**

Gedeeltelijk bevloerde bergzolder met een nokhoogte van ca. 4.65 m.

**INSTALLATIES EN VOORZIENINGEN**

- verdeelinrichting elektrische installatie;
- cv-installatie (exclusief cv-ketel);
- noodverlichting installatie met beeldpictogrammen;
- brandslanghaspels;
- 5 toiletten;
- eenvoudig keukenblokje;
- eenvoudige baropstand;
- diverse vloerafwerkingen, o.a.: tapijt, marmoleum, tegels;
- diverse nooddeuren.

**MILIEU**

**Asbest**

Op basis van een uitgevoerd asbestinventarisatie onderzoek, type A, is er asbest in het gebouw aangetroffen op zolder, te weten:

- koord rondom leidingwerk boiler/ aluminium watervat
- afdichtingsmateriaal allesbrander

Omdat het koord rondom het leidingwerk van de boiler/ aluminium watervat een zogenaamde 'open bron' met losse asbest betreft, heeft er tevens een besmettingsonderzoek plaatsgevonden. Hieruit bleek dat er geen betekenisvol besmettingsgevaar aanwezig is. De concentratie aan asbestvezels in de lucht op zolder bevinden zich onder het verwaarloosbaar risiconiveau. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat er geen sprake is van een actueel potentieel risico ten aanzien van asbest.

Beide asbest onderzoeksrapportages zijn beschikbaar en zullen als bijlage deel uitmaken van de koopovereenkomst.

In 2002 heeft er een asbestsanering plaatsgevonden in de kelder; asbesthoudend materiaal is destijds geïsoleerd door het aanbrengen van een folie laag (met asbestsignalering), een laag zand en betontegels op de voormalige bakstenen vloer.

Voor aanvang van eventuele sloop van het gebouw is verplicht aan de vergunningverlener/ bevoegd gezag voor aanvang hiervan een asbestinventarisatie uitgevoerd te worden ten behoeve van de sloopwerkzaamheden.

**Bodem**

Op basis van een verkennend bodemonderzoek blijkt in de aangebrachte laag zand een lichte verontreiniging met kwik aanwezig te zijn. In de puin - en kolengruis houdende bodemlaag is een matige tot sterke verontreiniging met lood geconstateerd, een matige verontreiniging met zink en een lichte verontreiniging met kobalt, koper, kwik en nikkel. Deze aangetroffen metalen houden waarschijnlijk verband met de voormalige smederij die op deze locatie gevestigd is geweest.

### Grondwater

Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

### VERKOOPPROCEDURE

De gemeente heeft besloten het gebouw te verkopen via een tender (verkoop bij inschrijving).

Een tender is een procedure waarbij een verkoop tot stand komt via een concurrerende, transparante, niet discriminerende en onvoorwaardelijke inschrijvingsprocedure. De verkoopprocedure betreft géén formele/ verplichte aanbesteding(procedure) conform de Aanbestedingswet en/ of aanbestedingsrichtlijnen.

Het betreft een tenderprocedure. De verkoop geschiedt onder voorbehoud gunning en Bibob procedure. Uitdrukkelijk is er voor gekozen om het gebouw zo spoedig mogelijk over te dragen, zodat koper voor eigen rekening en risico deze locatie kan ontwikkelen/ herstellen binnen de gestelde kaders.

Ten behoeve van de verkoop zullen er 3 kijkdagen/ bezichtigingsmomenten zijn, te weten:

- donderdag 5 juli van 16.00 – 18.00 uur
- vrijdag 13 juli van 9.00 – 11.00 uur
- woensdag 18 juli van 14.00 – 16.00 uur

De 'agenda' ziet er vervolgens als volgt uit:

- maandag 13 augustus 16.00 uur sluitingsdatum/ tijdstip tenderprocedure
- vrijdag 31 augustus 16.00 uur bekendmaking gunning onder voorbehoud Bibob procedure/niet gunning overige inschrijvers
- vrijdag 5 september tekenen koopovereenkomst
- Bibob procedure
- 2 weken na positieve uitslag Bibob procedure juridische en feitelijke levering

Indien een geïnteresseerde een onvoorwaardelijk bod wil uitbrengen op de West Kinderdijk 375 te Alblasserdam dan dient zij/ hij dit schriftelijk kenbaar te maken via Zoomer Makelaardij B.V., t.a.v. de heer E.A. Zoomer, Dudokplein 219B, 3315 KH Dordrecht of via [info@zoomermakelaardij.nl](mailto:info@zoomermakelaardij.nl). Bij de aanmelding dienen de onderstaand documenten bijgevoegd te zijn:

- inschrijfformulier inclusief bieding
- kopie geldig legitimatiebewijs bij particuliere koper. Indien er sprake is van een rechtspersoon, kopie uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel en een kopie geldig legitimatiebewijs van de natuurlijke persoon die als zelfstandig bevoegd bestuurder mag optreden.

Communicatie met betrekking tot deze verkoop vindt uitsluitend plaats via Zoomer Makelaardij B.V.

Contactpersoon bij deze verkoopprocedure is de heer Edwin Zoomer.

Het is niet toegestaan rechtstreeks contact op te nemen met raadsleden, wethouders of (project)medewerkers van de gemeente over deze verkoop. Dit kan tot directe uitsluiting van deelname aan de verkoopprocedure leiden. Aan de informatie verstrekt door andere dan via Zoomer Makelaardij B.V. kunnen geen rechten worden ontleend.

**Let op! De bieding dient onvoorwaardelijk/ zonder voorbehouden te zijn.**

---

## VERVOLGBLAD PRESENTATIE

---

### OMZETBELASTING/ BTW

De koopsom is niet belast, er wordt dus geen omzetbelasting/ btw in rekening gebracht.

### KOOPAKTE

Een door de gemeente Alblaserdam opgestelde koopakte.

### NOTARIS

Naar keuze en voor rekening van koper.

### ZEKERHEIDSTELLING

10% van de koopsom, te stellen als bankgarantie of te storten als waarborgsom bij de behandelend notaris binnen 5 werkdagen na ondertekening van de koopovereenkomst.

### AANVAARDING

De akte van levering dient gepasseerd te worden binnen 2 weken na afronding van een onderzoek als bedoeld in de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen. Zie kopje 'Verkoopprocedure'.

### LEVERING

Het gebouw zal worden geleverd in de huidige staat inclusief de in het gebouw aanwezige roerende zaken.

### VERPLICHTINGEN KOPER

Koper is gehouden om binnen 12 maanden na het passeren van de akte van levering een ontvankelijke aanvraag voor de benodigde accordering als omschreven in de brief behorend bij artikel 5.3.b. van de koopovereenkomst alsmede ontvankelijke aanvragen voor benodigde vergunningen voor herstel/renovatie dan wel sloop-/herbouw in te dienen.

Binnen 60 maanden na verkrijging van de eigendom dient de onroerende zaak in gebruik te zijn genomen.

In het geval bovengenoemde termijnen zijn verlopen, zonder dat aan de hierin genoemde verplichtingen is voldaan, zal koper voor iedere maand dat de overschrijding van de termijn voortduurt een direct opeisbare boete van € 5.000,- per maand met een maximum van € 500.000,00 aan de Gemeente verschuldigd zijn onverminderd het recht van de Gemeente om de daadwerkelijk geleden schade op koper dan wel zijn rechtsopvolger(s) te verhalen.

Koper is bekend dat op of in de onroerende zaak geen parkeergelegenheid beschikbaar is. Parkeren vindt in de openbare ruimte plaats. Mede vanwege de huidige parkeersituatie kunnen er 5 parkeerplaatsen als parkeernorm voor deze locatie worden toe berekend. De parkeerplaatsen die als parkeernorm worden toe berekend mogen door koper niet aan de openbare ruimte worden onttrokken.

In het geval dat het gebruik door Koper op basis van de meest recente publicatie van de CROW een grotere parkeerbehoefte heeft dan de in lid 5 genoemde parkeernorm of als parkeerplaatsen aan de openbare ruimte worden onttrokken, zal koper een direct opeisbare boete van € 50.000,00 per overtreding en een direct opeisbare boete van € 500,00 voor iedere dag dat de overtreding voortduurt

met een maximum van € 750.000,00 aan de Gemeente verschuldigd zijn onverminderd het recht van de Gemeente om de daadwerkelijk geleden schade op koper dan wel zijn rechtsopvolger(s) te verhalen.

**KWALITATIEVE VERPLICHTING EN KETTINGBEDING**

Koper is verplicht zolang en voor zover de bepalingen uit artikel 5.3, 5.5, 12 en 13 van de koopovereenkomst van toepassing zijn, bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte, alsmede bij vestiging daarop van een beperkt zakelijk genotsrecht, aan zijn rechtsopvolger(s) dit artikel ten behoeve van de Gemeente op te leggen. Hiertoe zal in de akte van levering een kwalitatieve verplichting en een kettingbeding worden opgenomen, zulks op verbeurte van een boete van € 50.000,00 ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

**PUBLIEKRECHTELIJK VOORBEHOUD**

De gemeente behoudt bij de nakoming van de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, in het bijzonder ten aanzien van algemene plaatselijke verordening(en), juridisch-planologische procedures, milieubeheerprocedures en/of procedures op grond van de Wabo, Woningwet, dan wel de Wet op de ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat aan de gemeente niet kan worden toegerekend dat zij tekortschiet in de nakoming van de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, indien het handelen naar de hiervoor bedoelde publiekrechtelijke verantwoordelijkheid eist dat de gemeente handelingen verricht die de aard of strekking van deze overeenkomst en/of de voortgang van de planontwikkeling belemmeren of niet bevorderen, met inbegrip van het verrichten van handelingen ter tegemoetkoming aan zienswijzen en/of bedenkingen en/of bezwaren van derden. Meer in het bijzonder kan de gemeente niet aan deze overeenkomst worden gehouden, indien en voor zover zij zich heeft te richten naar besluiten, aanwijzingen, toestemmingen en dergelijke van hogere overheden of uitspraken van rechterlijke instanties.

De gemeente is niet aansprakelijk voor enige schade ten gevolge van het verrichten van handelingen die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze overeenkomst en/of de voortgang van de planontwikkeling, indien en voor zover het verrichten van die handelingen op grond van de hiervoor bedoelde publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de gemeente is vereist.

**TERUGKOOPEGELING GEMEENTE ALBLASSERDAM**

De onroerende zaak mag door Koper of diens rechtsopvolger(s) uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als woonruimte.

Voor rekening en risico van Koper zal een ruimtelijke procedure worden doorlopen ten einde dit gebruik mogelijk te maken.

Indien tijdens of na het doorlopen van de omschreven ruimtelijke procedure blijkt dat de onroerende zaak niet als woonruimte kan worden bestemd c.q. gebruikt, dan koopt gemeente de onroerende zaak van koper terug.

Deze regeling kan door de koper alleen worden ingeroepen als tijdens de procedure blijkt dat het wijzigen van de bestemming naar wonen – binnen de thans vigerende bebouwingmogelijkheden – op

deze locatie niet mogelijk is. Uitdrukkelijk wordt hier onderscheid gemaakt in het wijzigen van de bestemming en het realiseren van een woning/ woningen.

**BIJZONDERHEID**

De onroerende zaak is op grond van de Erfgoedverordening Alblasserdam 2013 aangewezen als beschermde beeldbepalende zaak en maakt deel uit van het beschermd gemeentelijk dorpsgezicht.

**BIJLAGEN VERKOOPPRESENTATIE**

- Plattegronden;
- Meetstaat;
- Inschrijfformulier;
- Kadastrale kaart;
- Koopovereenkomst.

De bij de koopovereenkomst behorende documenten, zie hieronder, zijn digitaal beschikbaar.

**DOCUMENTEN BEHORENDE BIJ KOOPOVEREENKOMST**

De volgende bij de tender aan koper ter beschikking gestelde documenten zullen aan de koopovereenkomst worden gehecht, te weten:

- Bijlage 1. Verkoopdocument
- Bijlage 2. Afschrift van de akte van levering (Hyp 4, 972/15)
- Bijlage 3. Kadastraal uittreksel
- Bijlage 4. Kadastrale kaart
- Bijlage 5. Stempelplan
- Bijlage 6. Rapportage constructieve staat van het casco, Strackee B.V. d.d. 14 maart 2017  
Biggelmee, West Kinderdijk 375, werknummer 916-390  
Bij deze rapportage zijn ter beschikking gesteld:
  - Bijlage 7. Bouwkundig inspectierapport N. van Geloven, 29 maart 2012
  - Bijlage 8. Rapportage IBD d.d. 31 mei 2016
  - Bijlage 9. Fotorapportage 2016
  - Bijlage 10. Overzicht uitgevoerde keuringen 2016
  - Bijlage 11. Beoordeling melding brandveilig gebruik Afrondingsbrief OZHZ
  - Bijlage 12. Tekeningen gebruiksmelding
  - Bijlage 13. Verkennend bodem- en asbestonderzoek, Tritium, 26 november 2013, nummer 1308/037/SJ
  - Bijlage 14. Brief toezichthouder OZHZ milieuwetten, 22 november 2012, kenmerk 2012028395/ SYE
- Bijlage 15. Brief toezichthouder OZHZ gebruik, 17 maart 2017, kenmerk D-17-1654044
- Bijlage 16. Foto bovengrondse tank met vloeistof
- Bijlage 17. Rapportage Asbestinventarisatie, West Kinderdijk 375, 2953 XV Alblasserdam, HvS Advies 31 juli 2017
- Bijlage 18. Rapportage Besmettingsonderzoek volgens richtlijn van NEN2991:2015, West Kinderdijk 375, 2953 XV Alblasserdam, HvS Advies 19 september 2017
- Bijlage 19. Rapportage in het kader van de Wet natuurbescherming d.d. 28 februari 2018
- Bijlage 20. Energielabel d.d. 31 mei 2016





VERVOLGBLAD PRESENTATIE









