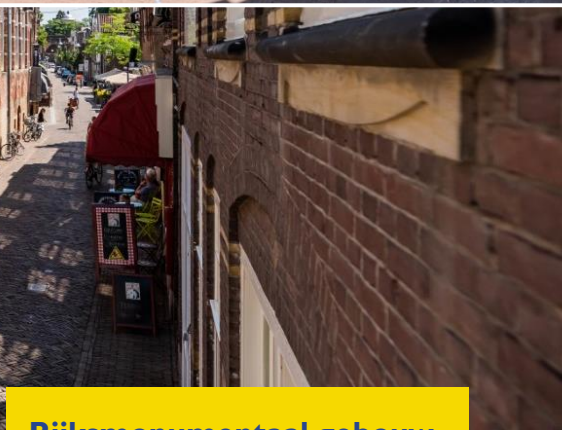


**TE KOOP**



**Rijksmonumentaal gebouw**

**Nieuwstraat 12-24 / Voorstraat 220 • Dordrecht**

## OMSCHRIJVING

### **Algemeen:**

Door de Gemeente Dordrecht wordt te koop aangeboden een Rijksmonumentaal gebouw genaamd 'De Berckepoort'. Het gebouw is gelegen midden in de historische binnenstad van Dordrecht aan de Nieuwstraat 12-24 en Voorstraat 220 te Dordrecht. Beide gebouwen zijn verdeeld over drie bouwlagen. De Nieuwstraat 12-24 is gebouwd in de 16<sup>e</sup> eeuw en heeft een zeer rijke historie. Oorspronkelijk diende het als een woonhuis en opslagplaats voor wijnen en heeft het daarna gefunctioneerd als hoofdgebouw van de plaatselijke milite, als meisjesschool en huisvlietschool. Vanaf 1997 tot mei 2013 is 'De Berckepoort' gebruikt als cursusgebouw. De Voorstraat 220 is voorheen in gebruik geweest voor culturele activiteiten en als theatergebouw en heeft nog steeds een bijeenkomstfunctie. Een aantal voorzieningen zijn hiervan nog steeds zichtbaar. Het gebouw vormt via een corridor een geheel met elkaar.

### **Beschrijving gebouw Nieuwstraat 12-24:**

De Berckepoort betreft een langgerekt tweebeukig gebouw evenwijdig aan de Nieuwstraat. De oriëntatie is feitelijk zuidoost-noordwest. Omwille van de duidelijkheid wordt uitgegaan van een oriëntatie oost-west, waarbij de gevel aan de Nieuwstraat zich op het zuiden bevindt. Onder het gehele gebouw ligt een souterrain met daarboven een bel-etage. Een tussenverdieping is alleen halverwege de zuidbeuk gemaakt. De beuken, waarvan de zuidelijke iets korter is, worden gedekt door een zadeldak. Ter plaatse van de tussenverdieping zijn twee steekappen gemaakt. In het interieur kunnen zes ongelijke bouwdelen worden onderscheiden. Deze bouwdelen hangen samen met de historische ontwikkeling van het gebouw.

Het complex de Berckepoort heeft een hoge stedenbouwkundige waarde op een uitzonderlijk groot perceel dat in de 15de en 16de eeuw is ontstaan langs een dwarsstraat bij de Voorstraat. De bouwmassa heeft een beeldbepalend element aan zowel de Nieuwstraat als de Hofstraat. Hieraan kan de bouwhistorische ontwikkeling worden afgelezen als een hoge monumentwaarde. Die geldt ook voor de nog aanwezige draag- en kapconstructies als onderdelen van de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebouw. Aan de hand van de gevels zijn de verschillende bouwfases tussen 1540 en ca. 1800 afleesbaar, maar ook latere wijzigingen en het gebruik van oudere bouwsubstantie. Ook voor de gevels geldt daarom een hoge monumentwaarde. De indeling van het gebouw wordt in hoofdlijnen bepaald door de muren van de verschillende bouwdelen die als dragers van bouwhistorische informatie een hoge monumentwaarde hebben. Waar oude structuren in 1995 zijn hersteld of vervangen door nieuw materiaal geldt een positieve waardering. De overige toevoegingen uit 1995 hebben een indifferente monumentwaarde. Voor de weinige nog aanwezige historische interieurelementen en afwerking geldt een hoge monumentwaarde. Voor de overige, uit 1995 daterende afwerking geldt een indifferente monumentwaarde.

Bovenstaande tekst is een greep aan het op aanvraag te verkrijgen bouwhistorisch onderzoeksrapport waar nadere informatie omtrent het gebouw is weergegeven.

### **Beschrijving gebouw Voorstraat 220:**

Het pand heeft aan de noord- of voorzijde een ingang vanaf de Voorstraat. Aan de achterzijde is het via nieuwbouw verbonden met de Berckepoort (Nieuwstraat), waar het ook een van de officiële ingangen voor is. Het pand heeft een achteruitgang en een kleine buitenruimte. Deze buitenruimte (en de achterzijde van Voorstraat 220) grenst aan een schoolplein van de nabijgelegen Statenschool. Aan beide zijkanten wordt Voorstraat 220 begrensd door buurpanden (nummer 218 en 222 aan respectievelijk de oost- en westzijde).

## OMSCHRIJVING

### **Afmetingen:**

#### Nieuwstraat 12-24:

De verkoopbare vloeroppervlakte is in totaal circa 1.891 m<sup>2</sup> BVO zoals na inmeting zal blijken.

#### Voorstraat 220:

De verkoopbare vloeroppervlakte is in totaal circa 797 m<sup>2</sup> BVO echter zoals na inmeting NEN 2580 zal blijken.

### **Parkeren:**

In de directe omgeving zijn meerdere parkeergarages en betaald parkeerlocaties aanwezig.

### **Vraagprijs:**

Nader over een te komen.

### **Kadastrale gegevens:**

#### Nieuwstraat 12-24:

Gemeente	Dordrecht
Sectie	H
Nummer	3212, 3214, 3276 en 4357
Grootte	120 m <sup>2</sup> , 435 m <sup>2</sup> , 27 m <sup>2</sup> en 8 m <sup>2</sup>

#### Voorstraat 220:

Gemeente	Dordrecht
Sectie	H
Nummer	3210, 4356 gedeeltelijk, 4357 gedeeltelijk
Grootte	237 m <sup>2</sup> , circa 27 m <sup>2</sup> , circa 140 m <sup>2</sup>

### **Opleveringsniveau:**

Het gebouw wordt opgeleverd in de staat waarin het zich bevindt op het moment van het bereiken van een overeenstemming tussen verkoper en een koper.

## OMSCHRIJVING

### **Bestemming:**

Thans is van toepassing het vigerende bestemmingsplan 'Gemengd' vastgesteld op 11 februari 2014. Volgens het geldende bestemmingsplan mag het pand o.a. gebruikt worden voor wonen, kantoor-, horeca-, en maatschappelijke functies, en voor voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning.

### **Aanvaarding:**

In overleg.

### **Informatie gemeente:**

De gemeente Dordrecht, gelegen langs rijksweg A16 (Rotterdam – Breda – Antwerpen) is met zijn ca. 119.000 inwoners de vijfde gemeente van Zuid-Holland. De historische binnenstad biedt een ruim assortiment aan winkels, horecagelegenheden en bezienswaardigheden. Een aantal voorzieningen binnen de stad zijn o.a. Leerpark, uitgebreid pakket aan scholen in het middelbaar en hoger onderwijs, Sportpark, uitgebreid pakket aan sportmogelijkheden en het Gezondheidspark, waar het Albert Schweitzer ziekenhuis een zeer grote sterke regionale functie betreedt op het gebied van gezondheidszorg. Gemeente Dordrecht behoort tot de Drechtsteden waarvan de grootte van het inwonersaantal ongeveer vergelijkbaar is met de stad Utrecht.

### **Locatie:**

Het Rijksmonument is gelegen midden in het (historische) centrum van Dordrecht op een A locatie, nabij diverse horecagelegenheden met terrassen, musea, marktplein en winkels. Een uitgebreid openbaarvervoernetwerk is op 5 tot 10 minuten loopafstand te bereiken.

### **Ontwikkelings- en herbestemmingsmogelijkheden:**

Het Rijksmonumentale gebouw dient bij herontwikkeling behouden te blijven en openbaar toegankelijk. Aan herontwikkeling zijn een aantal regels verbonden waar rekening mee moet worden gehouden.

### **Bouwhistorisch onderzoek:**

In opdracht van de gemeente Dordrecht is een bouwhistorische opname uitgevoerd d.d. december 2006. Deze opname is uitgevoerd door B.B.A, Bureau voor Bouwhistorische en Architectuurgeschiedenis v.o.f. In de verdere verkoopdocumentatie is dit onderzoek opgenomen.

### **Asbest:**

Er is een asbestrapportage aanwezig. Deze rapportage is uitgevoerd door RPS d.d. 16 augustus 2019.

### **Monument:**

Het object is aangewezen als Rijksmonument.

## OMSCHRIJVING

### **Bouwjaar:**

Nieuwstraat 12-24:

16<sup>e</sup> eeuw.

Voorstraat 220:

1850 – 1860.

### **Verkoop:**

De gemeente Dordrecht verkoopt de locatie bij openbare inschrijving. Bezichtigingsmomenten zijn er op de donderdagen tussen 10.00-11.30 uur tot en met uiterlijk 31 augustus 2022. Om toegang te krijgen tot de verdere verkoopprocedure dient geïnteresseerde de geheimhoudingsverklaring te ondertekenen. Na ondertekening van de geheimhoudingsverklaring zal de opdrachtgever, de gemeente Dordrecht, de gegadigde beoordelen voor toegang tot de verdere verkoopprocedure en verkoopdocumentatie. Na positieve beoordeling wordt verdere omschrijving omtrent de verkoopprocedure toegelicht in het procesdocument die aan gegadigde beschikbaar wordt gesteld.

Geïnteresseerde krijgen de gelegenheid tot uiterlijk 14 oktober 2022 om per e-mail nadere vragen te stellen. Deze vragen worden voorgelegd en beantwoord door verkoper en zullen met alle gegadigden worden gedeeld.

Gegadigden dient uiterlijk 31 oktober 2022 voor 12.00 uur, een plan van aanpak en financieel bod bij de makelaar in te dienen. De bieding geschiedt onder vermeldingen van eventuele voorwaarden en het toevoegen van een conceptbeschrijving van het ontwikkelplan.

Verkoop en gunning onder voorbehoud van goedkeuring gemeentebestuur. De gemeente Dordrecht behoudt zich het recht voor om niet tot gunning over te gaan.

### **Bezichtigingsmoment:**

Wekelijks op de donderdag tussen 10.00 en 11.30 uur t/m uiterlijk 31 augustus 2022 is er de mogelijkheid een bezichtigingsafpraak te maken. De afspraak zal binnen dit tijdsbestek gepland worden.

### **Procedure:**

1. Bezichtigingsmogelijkheden
2. Partijselectie/ toegang geven tot procesbeschrijving en documenten
3. Tussentijdse informatieronde 14 oktober 2022 voor 12.00 uur
4. Biedingsfase, uiterlijk 31 oktober 2022 voor 12.00 uur, indienen plan van aanpak en financieel bod
5. Selectie periode door verkoper van de ingediende plannen tot uiterlijk 15 november 2022 voor 12.00 uur
6. Na selectie uitnodiging voor planpresentatie met twee weken voorbereiding

## OMSCHRIJVING

7. Planpresentatie
8. Gunning onder voorbehoud goedkeuring gemeentebestuur
9. Koopovereenkomst
10. Levering

### **Zekerheidsstelling bij verkoop:**

Een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom is van toepassing op de transactie welke beschreven in bovenstaande informatie.

### **Offerte:**

Nadrukkelijk wordt vermeld dat bovenstaande objectinformatie niet als aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Indien u een aanbieding of offerte wenst kan ons kantoor deze, in overleg met en na goedkeuring door opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen. Deze objectinformatie geldt als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een transactie kan pas dan tot stand komen nadat eigenaar schriftelijk hiervoor haar goedkeuring heeft verleend.

### **Aansprakelijkheid:**

Alle informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheids-verzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

### **Tekeningen:**

Alle tekeningen/plattegronden geven een oppervlakte aan. De indeling kan afwijken t.o.v. de werkelijkheid.

### **Voor meer informatie:**

#### **Waltmann Bedrijfshuisvesting**

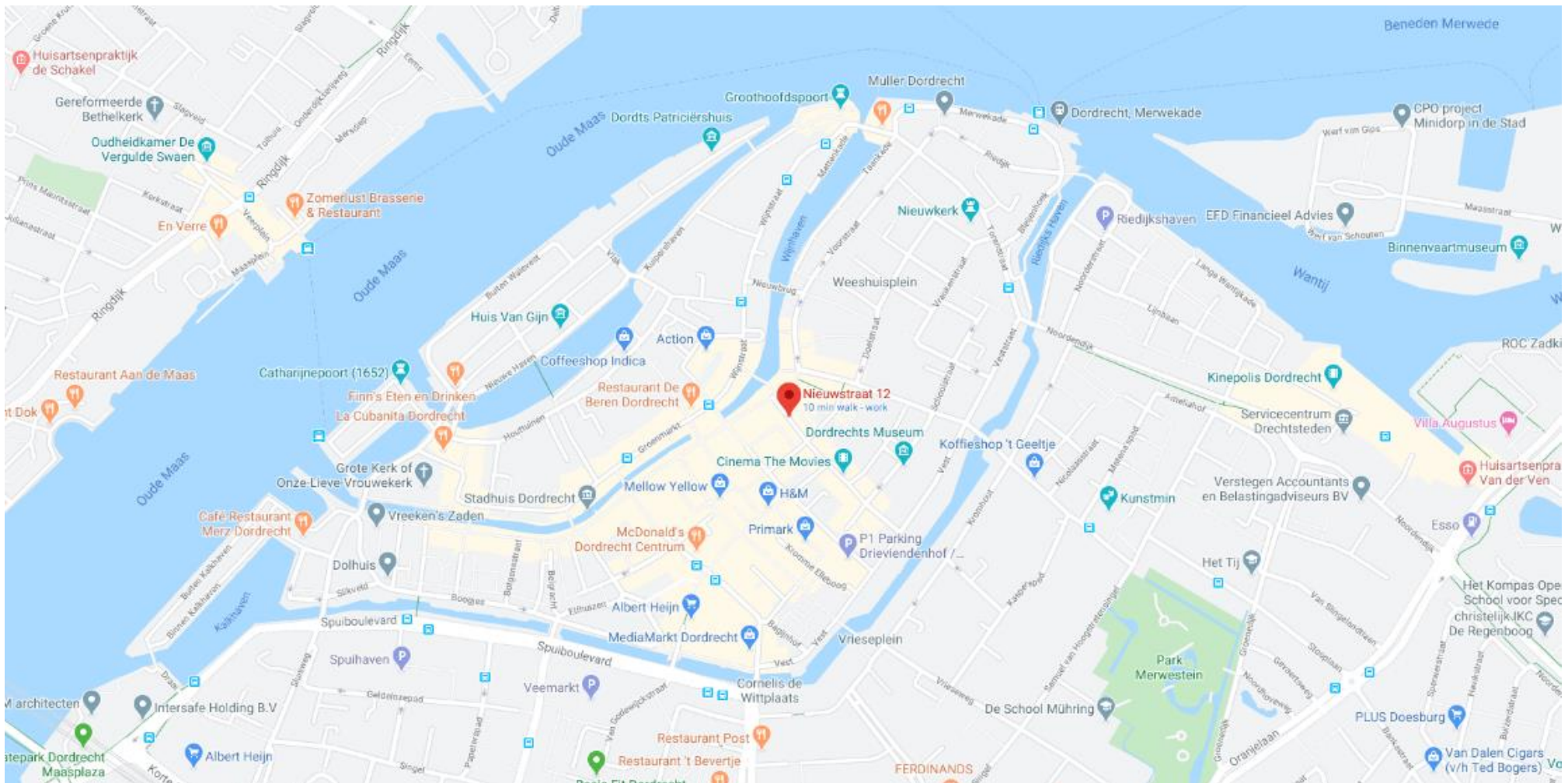
Johan de Wittstraat 168, 3311 KJ DORDRECHT

T 078 614 10 30

E [bedrijfshuisvesting@waltmann.com](mailto:bedrijfshuisvesting@waltmann.com)

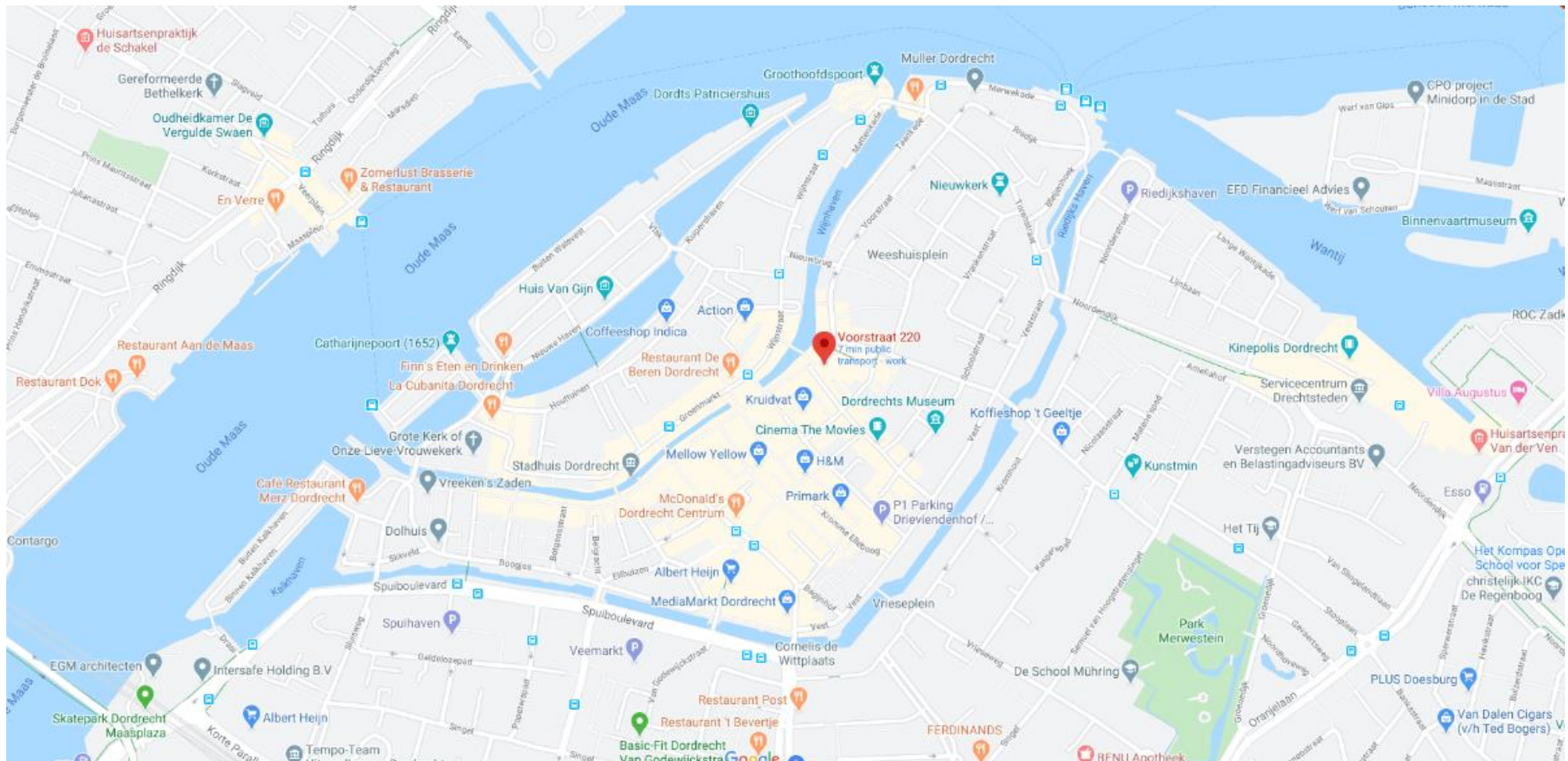
**LOCATIE NIEUWSTRAAT 12-24**

Onderstaande kaart is slechts een indicatie van de straat, niet van het object.



LOCATIE VOORSTRAAT 220

Onderstaande kaart is slechts een indicatie van de straat, niet van het object.





FOTO'S NIEUWSTRAAT 12-24



FOTO'S NIEUWSTRAAT 12-24



FOTO'S NIEUWSTRAAT 12-24



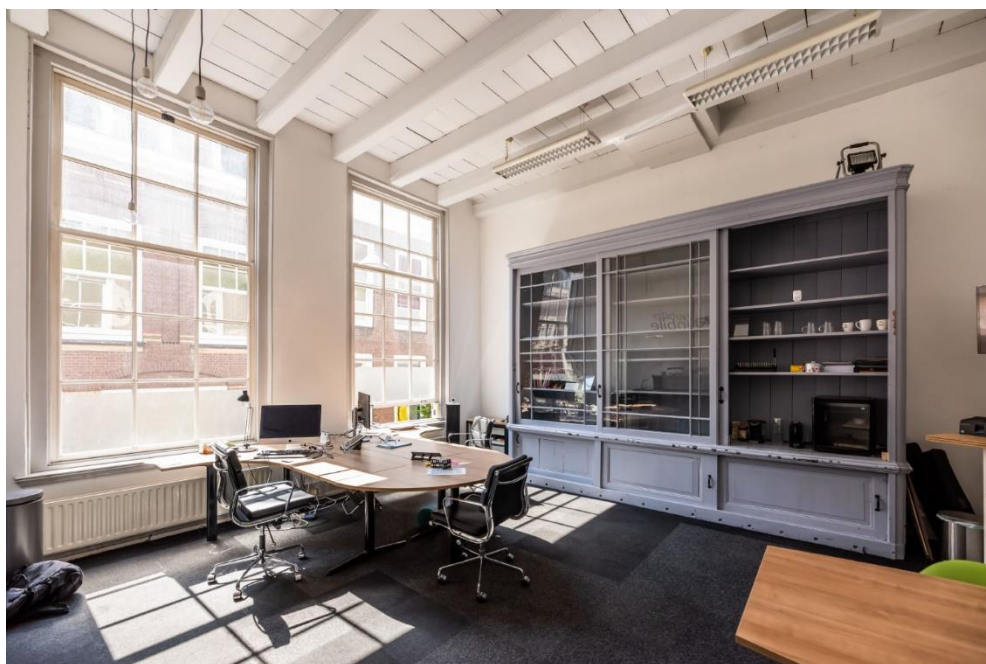
FOTO'S NIEUWSTRAAT 12-24



FOTO'S NIEUWSTRAAT 12-24



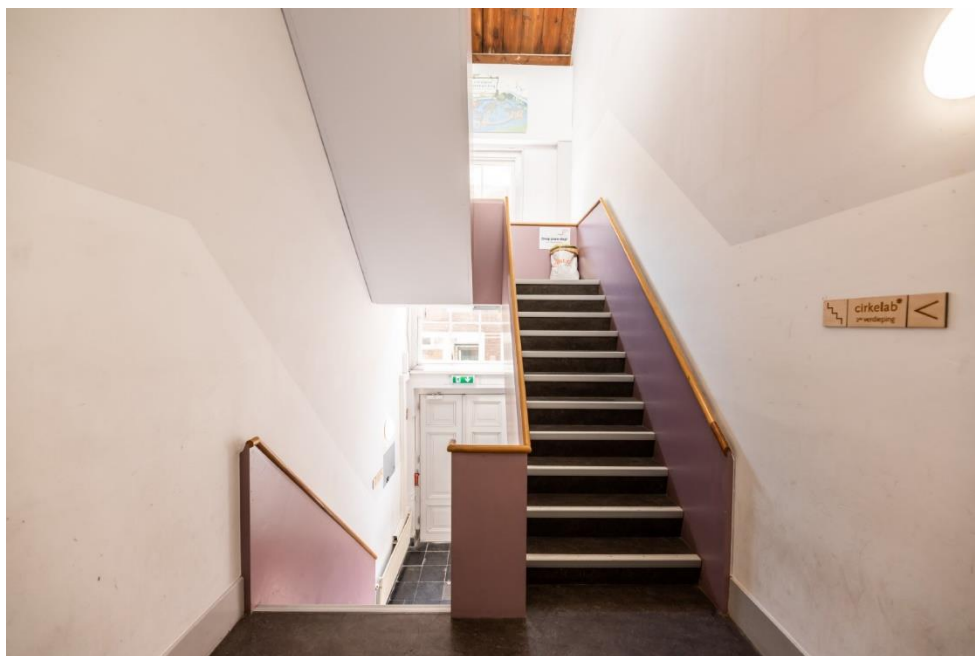
FOTO'S NIEUWSTRAAT 12-24



FOTO'S NIEUWSTRAAT 12-24



FOTO'S NIEUWSTRAAT 12-24





FOTO'S NIEUWSTRAAT 12-24



FOTO'S NIEUWSTRAAT 12-24



FOTO'S NIEUWSTRAAT 12-24



FOTO'S NIEUWSTRAAT 12-24



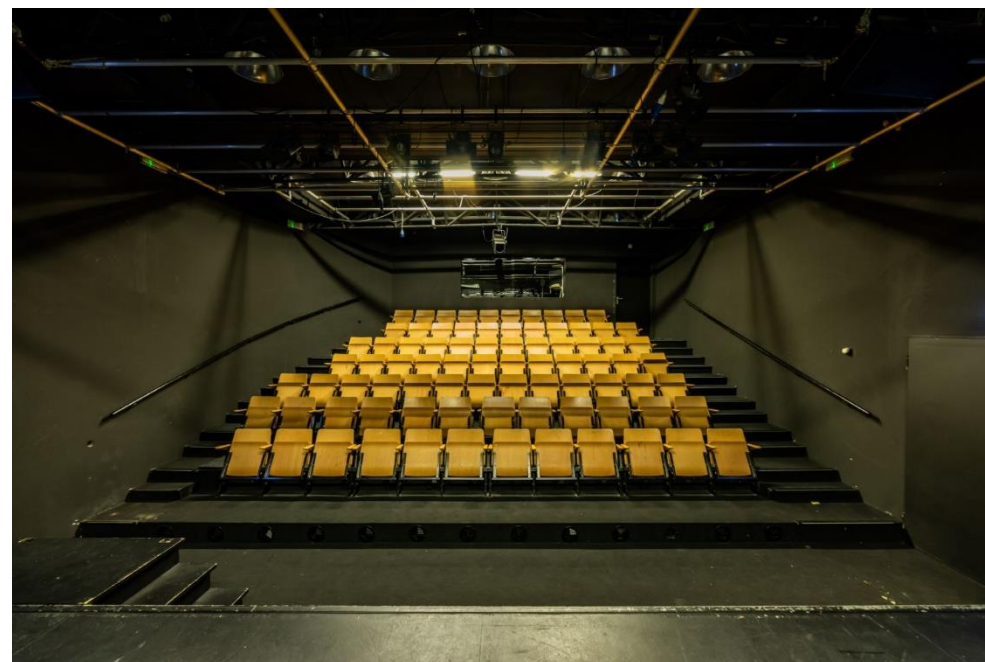
FOTO'S VOORSTRAAT 220



FOTO'S VOORSTRAAT 220



FOTO'S VOORSTRAAT 220



FOTO'S VOORSTRAAT 220

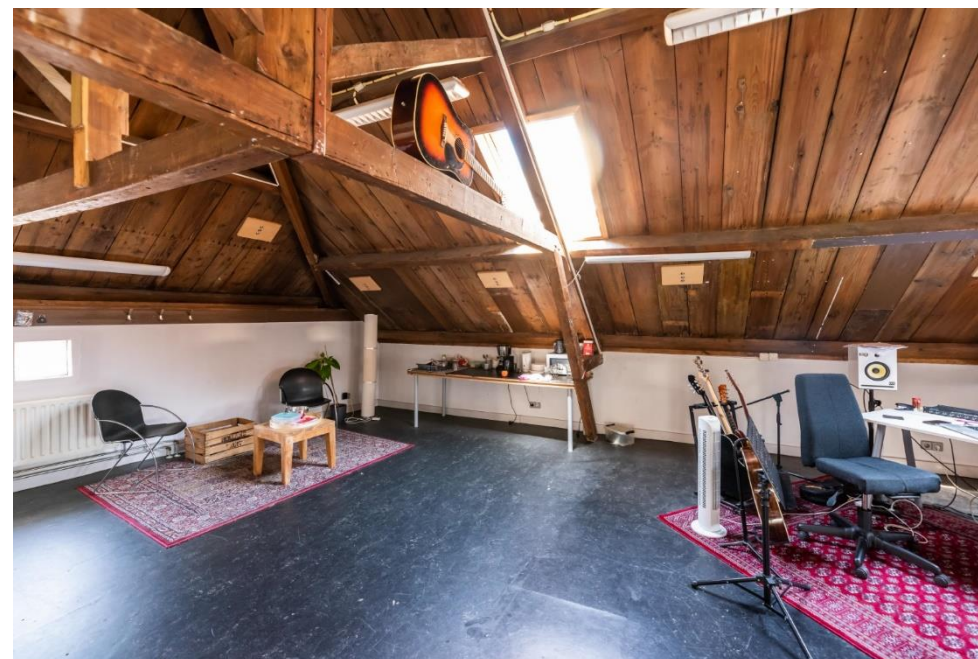




FOTO'S VOORSTRAAT 220



FOTO'S VOORSTRAAT 220



FOTO'S VOORSTRAAT 220



**KADASTRALE KAART NIEUWSTRAAT 12-24**


 <b>Uitgifte</b>	
kadastraal: Dordrecht	27m <sup>2</sup>
H 3276 Opp. ca.	435m <sup>2</sup>
H 3214 Opp. ca.	120m <sup>2</sup>
H 3212 Opp. ca.	8m <sup>2</sup>
H 4357 ged. Opp. ca.	590m <sup>2</sup>
<b>Totaal</b>	<b>590m<sup>2</sup></b>

— kadastrale gegevens

**Gemeentebelastingen en Basisinformatie**  
 Drechtsteden

Opdrachtgever  
 Gemeente Dordrecht

Project  
 Uitgifte op de Nieuwstraat

Omschrijving  
 Uitgifte

Ruimte Informatievoorziening,  
 Badregulaties & kernregulaties  
 Postbus 619, 3300 AP DORDRECHT  
 Bemidd. geïntegreerd

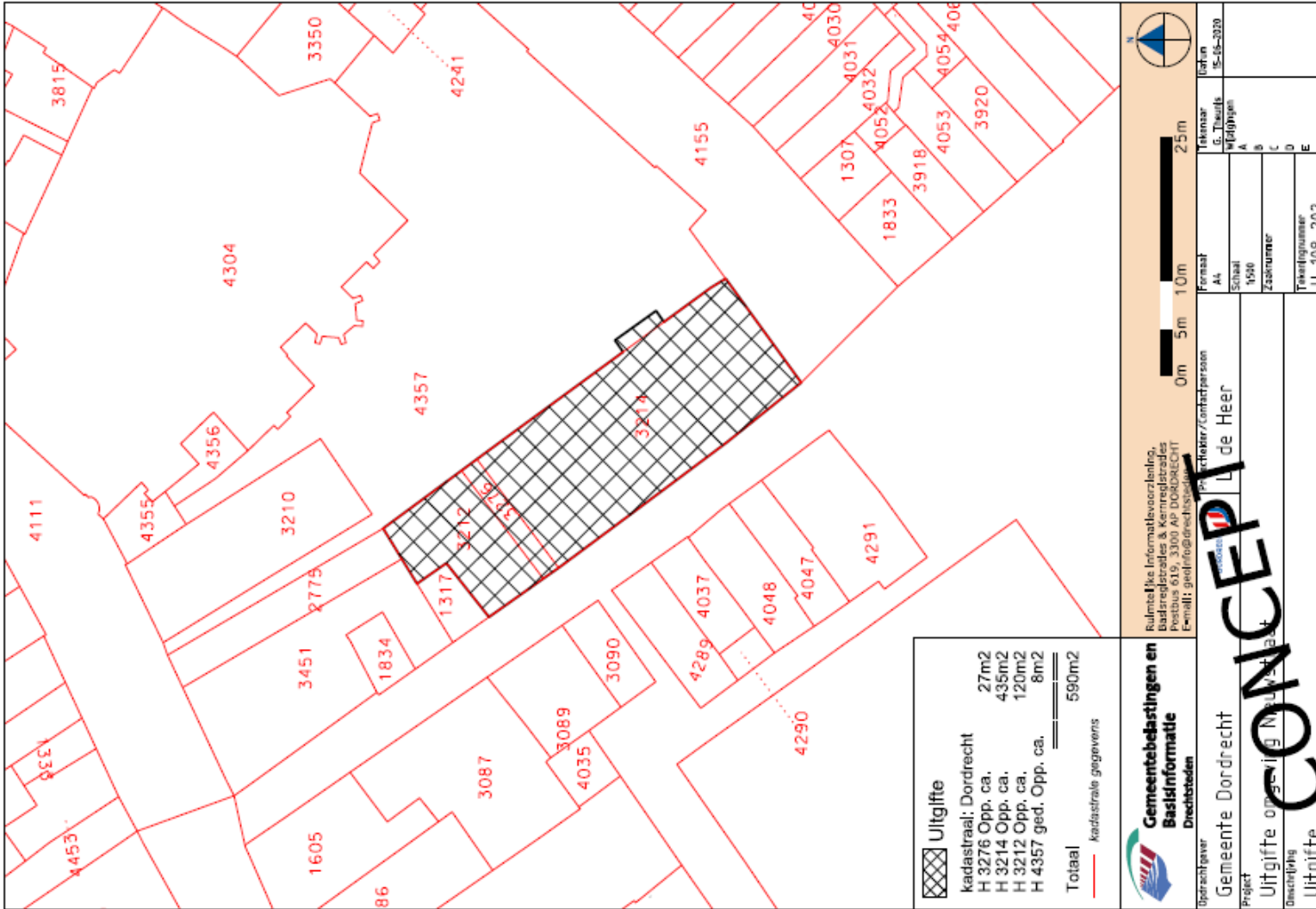
0m 5m 10m 25m

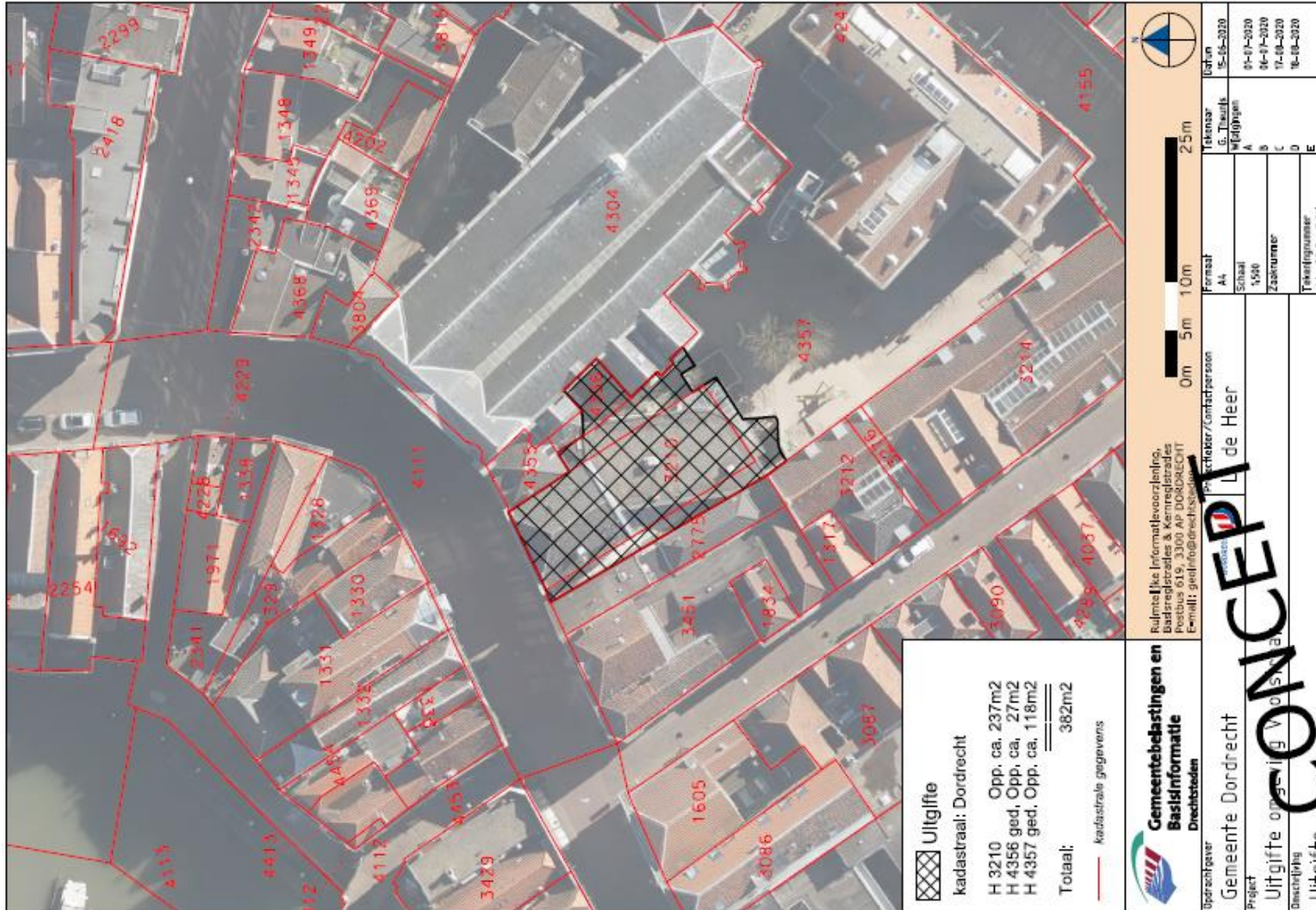


Projectleider/Contactpersoon	Formaat	Tekenaar	Uit-on
U. de Heer	A4	G. Theuvs W. Gijzen	15-05-2020
	Schaal		
	1:500		
	Zekernummer		
	U_108_202		

**CONCEPT**

KADASTRALE KAART NIEUWSTRAAT 12-24




**KADASTRALE KAART VOORSTRAAT 220**


 **Uitgifte**  
**kadastraal: Dordrecht**  
 H 3210 Opp. ca. 237m<sup>2</sup>  
 H 4356 ged, Opp. ca. 27m<sup>2</sup>  
 H 4357 ged, Opp. ca. 118m<sup>2</sup>  
**Totaal: 382m<sup>2</sup>**  
 — kadastrale gegevens

 **Gemeente Dordrecht en Basisinformatie Drechtsteden**  
 Upzichtgever: Gemeente Dordrecht  
 Project: Uitgifte op basis van de kadastrale gegevens  
 Beschrijving: Uitgifte

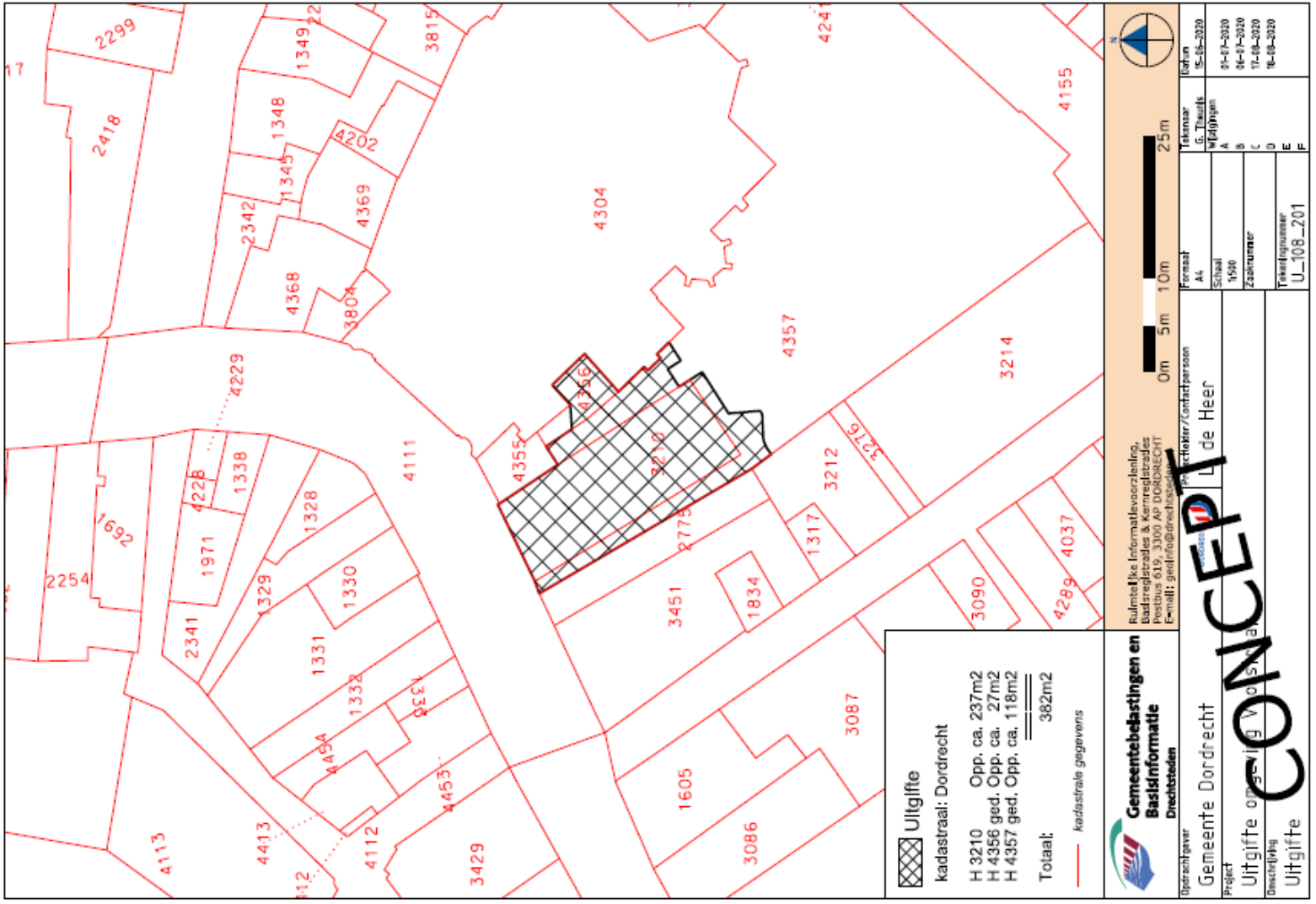
Ruimtelijke Informatievoorziening,  
 Basisregistraties & Kennisregisters  
 Postbus 619, 3300 AP DORDRECHT  
 E-mail: geinf@ordrecht.nl


0m 5m 10m 25m  


Tekenaar: G. Teunis  
 Afdeling: Wplanning  
 Datum: 15-05-2020  
 Toestand: A  
 Versie: 5.500  
 Zonnummer: C  
 Toestand: D  
 Toestand: E  
 Toestand: F  
 Toestand: G  
 Toestand: H  
 Toestand: I  
 Toestand: J  
 Toestand: K  
 Toestand: L  
 Toestand: M  
 Toestand: N  
 Toestand: O  
 Toestand: P  
 Toestand: Q  
 Toestand: R  
 Toestand: S  
 Toestand: T  
 Toestand: U  
 Toestand: V  
 Toestand: W  
 Toestand: X  
 Toestand: Y  
 Toestand: Z

**CONCEPT**  
 Gemeente Dordrecht  
 Uitgifte op basis van de kadastrale gegevens  
 Beschrijving: Uitgifte

**KADASTRALE KAART VOORSTRAAT 220**



 **Uitgifte**  
 kadastraal: Dordrecht  
 H 3210 Opp. ca. 237m<sup>2</sup>  
 H 4356 ged. Opp. ca. 27m<sup>2</sup>  
 H 4357 ged. Opp. ca. 118m<sup>2</sup>  
**Totaal: 382m<sup>2</sup>**  
 — kadastrale gegevens


**Gemeentebelastingen en Basisinformatie**  
 Drechtsteden  
 Gemeente Dordrecht  
 Project: **Uitgifte opstrating voor de Heer**  
 Omschrijving: **Uitgifte**

Rijkswaterstaat  
 Kadaster  
 Bureau voor de Grundregister  
 Postbus 619, 3300 AP DORDRECHT  
 E-mail: [geefinfo@rechtstade.nl](mailto:geefinfo@rechtstade.nl)

Om 5m 10m 25m  
 0 5m 10m 25m

Tekenaar: G. Theunis  
 Wfd/Opn: A  
 01-07-2020  
 04-07-2020  
 17-08-2020  
 18-08-2020

Formaat: A4  
 Schaal: 1:500  
 Zekernummer: B  
 Tekeningsnummer: U\_108\_201

Gereguleerder/Contactpersoon: **U** de Heer

**CONCEPT**



Johan de Wittstraat 168, 3311 KJ Dordrecht  
T. 078 614 10 30, E. [bedrijfshuisvesting@waltmann.com](mailto:bedrijfshuisvesting@waltmann.com)