Daltonstraat 25

3316 GD Dordrecht

vanvliet | bedrijfsmakelaars & adviseurs

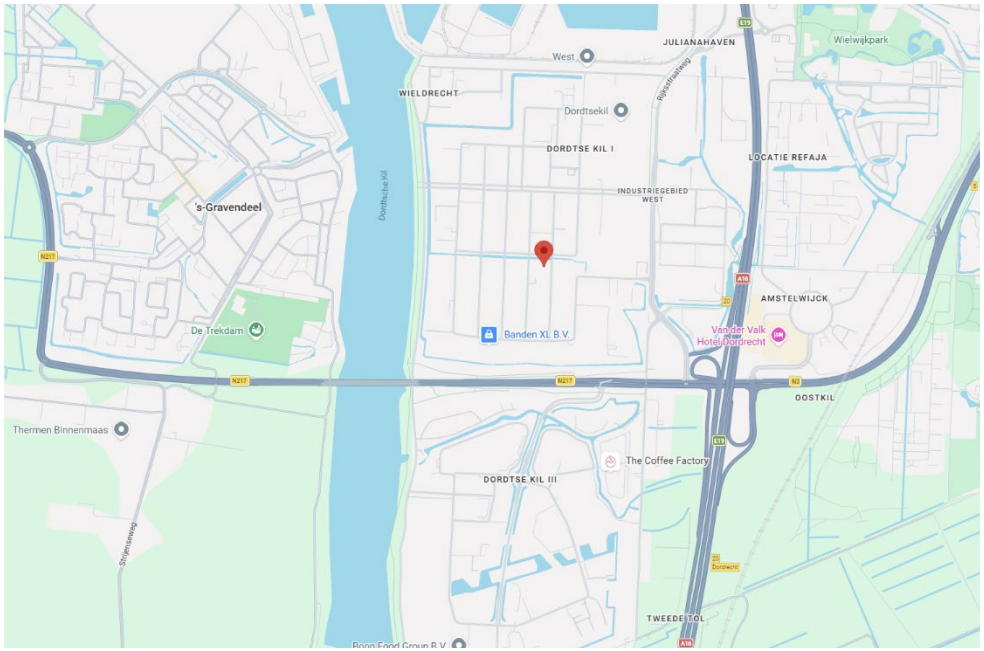


Bouwkavel van circa 1.869 m² op bedrijventerrein Dordtse Kil

Daltonstraat 25 | Dordrecht

Namens de gemeente Dordrecht bieden wij een bouwkavel van circa 1.869 m² aan op de hoek van de Daltonstraat en Kelvinstraat op bedrijventerrein Dordtse Kil, nabij de A16 en N3. Een goed bereikbare locatie voor de realisatie van uw nieuwe bedrijfsvestiging.
De kavel biedt ruimte voor één bedrijfsgebouw met bijbehorende kantoorruimte, een bouwhoogte tot 12 meter en parkeergelegenheid op eigen terrein. De ontwikkeling is bestemd voor één eindgebruiker en moet voldoen aan de voorwaarden voor onder meer duurzaamheid, werkgelegenheid en ruimtelijke kwaliteit.
De grond wordt uitgegeven in erfpacht via een openbare selectieprocedure van ROM-D. Geïnteresseerden kunnen tot en met 30 november 2026 inschrijven met een onderbouwd bedrijfs- en bouwplan. Het kavelpaspoort, de voorwaarden en het inschrijfformulier zijn beschikbaar via de website van ROM-D.





Locatie:
De hoekligging aan de Daltonstraat en Kelvinstraat biedt gelegenheid om uw onderneming met een herkenbaar gebouw te presenteren. Via de Kamerlingh Onnesweg en Rijksstraatweg zijn de A16 en N3 bereikbaar. De N3 verbindt de locatie met de A15. Daarmee beschikt u over verbindingen richting Rotterdam, Breda en Gorinchem, en via de N217 met de Hoeksche Waard.
Ook de omgeving van de kavel is in ontwikkeling. In en rondom de Daltonstraat, Madame Curiestraat en Kelvinstraat worden de komende jaren meerdere locaties herontwikkeld en vernieuwd. Daarmee verandert het aanzicht van dit deel van Dordtse Kil I stap voor stap en ontstaat een aantrekkelijkere, moderne en toekomstbestendige bedrijfsomgeving. De uitgifte van deze kavel maakt onderdeel uit van die ontwikkeling.

Afmetingen:
Aangeboden kavel: circa 1.869 m² volgens de uitgiftetekening. Kadastrale aanduiding volgens de aangeleverde stukken: gemeente Dordrecht, sectie V, nummer 496, groot 1.870 m². De definitieve uitgiftegrens en oppervlakte volgen uit de uitgiftestukken.

Bebouwingsmogelijkheden:
Binnen de uitgiftekaders kunt u een plan uitwerken voor een bedrijfsgebouw met bijbehorende kantoor- en ondersteunende ruimten. Een verzorgd hoekaccent en representatieve ruimten geven het gebouw een herkenbaar gezicht aan de straat.

Bouwmogelijkheden
De uitgiftetekening vermeldt een bouwhoogte van minimaal 4 en maximaal 12 meter. Uitgangspunt is één bouwvolume met een plat dak. Maximaal 80% van het bouwvlak mag worden bebouwd; dit percentage geldt dus niet zonder meer voor de volledige kaveloppervlakte.

Inrichting van het perceel
De voorgevel ligt minimaal 5 meter uit de aangegeven kavelgrens. Aan de overige zijden gelden de op de uitgiftetekening aangegeven afstanden. Parkeren en opslag worden op eigen terrein opgelost, achter de gevellijn zoals aangegeven. Opslag vindt zoveel mogelijk inpandig plaats.

Kantoor en ondersteunende functies
Aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies, zoals kantoor-, opslag- en verblijfruimten, moeten volgens het kavelpaspoort op de tweede bouwlaag worden ondergebracht. Bedrijfsgebonden kantoorruimte mag maximaal 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte beslaan, met een maximum van 3.000 m².

Voor wie is deze kavel bedoeld:
De gemeente zoekt een onderneming die de kavel als geheel ontwikkelt en gebruikt. Een plan dat banen oplevert, duurzaam wordt gebouwd en aansluit op het regionale bedrijfsleven past bij de ambities voor dit gebied.

Eén eindgebruiker
De kavel wordt in zijn geheel afgenomen en ontwikkeld. Opdeling in afzonderlijk te ontwikkelen of te exploiteren delen en verhuur aan meerdere zelfstandige gebruikers zijn niet toegestaan.

Bestemming en gebruik
Het kavelpaspoort gaat uit van de bestemming Bedrijf binnen het plan Dordtse Kil, met bedrijvigheid tot en met milieucategorie 4.2. De concrete bedrijfsactiviteit en het bouwplan moeten passen binnen de geldende regels én de aanvullende uitgiftevoorwaarden.
Volgens het kavelpaspoort zijn onder meer bedrijfsverzamelgebouwen, garagebedrijven en motorvoertuigenwerkplaatsen, opslagunits en opslagterreinen, detailhandel waaronder webshops of darkshops, zelfstandige kantoren, risicovolle objecten en kwetsbare functies zoals bedrijfswoningen, kinderopvang en sportscholen uitgesloten.

Duurzaamheid en werkgelegenheid
Uitgangspunten zijn minimaal BREEAM Very Good of aantoonbaar gelijkwaardig, ten minste 50% eigen energieopwekking en minimaal niveau 2 op de CO_2-Prestatieladder. ROM-D vermeldt voor deze kavel minimaal 12 fte, op basis van de norm van 60 fte per hectare. Een groeninrichting die verder gaat dan de eisen uit het geldende groenblauwe beleid wordt positief beoordeeld.

Elektriciteitsaansluiting
ROM-D vermeldt een kleinverbruikaansluiting van maximaal 3 × 80 ampère. Stem de benodigde capaciteit voor uw bedrijfsvoering en eigen energieopwekking tijdig af met ROM-D en de netbeheerder.

Uitgifte in erfpacht:
De gemeente Dordrecht blijft eigenaar van de grond. U verkrijgt een erfpachtrecht en betaalt hiervoor een periodieke canon. Daardoor hoeft u de grond niet aan te kopen en kunt u uw beschikbare kapitaal inzetten voor uw nieuwbouw en bedrijfsvoering.

Indicatie van de canon
ROM-D heeft een eerste indicatie afgegeven van € 6 tot € 9 per m² per jaar. Bij circa 1.869 m² komt dit afgerond neer op € 11.200 tot € 16.800 per jaar voor de volledige kavel.
Dit is uitsluitend een voorlopige indicatie en geen vastgestelde canon of bindende aanbieding. De actuele grondwaarde en het geldende canonpercentage worden nog vastgesteld. ROM-D verstrekt daarna een onderbouwde indicatie. De definitieve canon en overige financiële en fiscale voorwaarden volgen uit de erfpachtstukken.

Erfpachtvoorwaarden
De kavel wordt uitgegeven in voortdurende erfpacht, met een eerste tijdvak van 50 jaar. Na afloop van dit tijdvak loopt het erfpachtrecht door, waarbij de erfpachtvoorwaarden, waaronder de canon en de wijze van indexering, kunnen worden herzien. De verdere voorwaarden worden vastgelegd in de erfpachtovereenkomst.

Bodem en oplevering
Het kavelpaspoort bepaalt dat de grond wordt geleverd met een voor de beoogde bestemming geschikte bodemkwaliteit, vast te leggen met een bodemrapport bij de erfpachtovereenkomst. ROM-D inventariseert nog welke bodemonderzoeken beschikbaar zijn. De feitelijke leveringsstaat en het moment van beschikbaarheid worden nader vastgelegd.

Dien uw plan in bij ROM D

Geïnteresseerd in een nieuwe bedrijfsvestiging aan de Daltonstraat 25? Werk uw plannen uit aan de hand van het kavelpaspoort en dien uw volledige inschrijving uiterlijk op 30 november 2026 in bij ROM-D.

Selectie op kwaliteit
De uitgifte verloopt via een openbare selectieprocedure. Naast de verplichte randvoorwaarden worden inschrijvingen beoordeeld op werkgelegenheid en onderwijs, duurzaamheid en klimaatadaptatie, en branchering, mobiliteit en cluster- of ketenvorming. Een goed onderbouwd plan laat zien wat uw onderneming toevoegt aan de locatie, de stad en de regio.

Uw inschrijving voorbereiden
Download het officiële inschrijfformulier en het kavelpaspoort via de projectpagina van ROM-D. Tot de benodigde stukken behoren onder meer het ingevulde inschrijfformulier, een verklaring van eindgebruikerschap, een schetsplan en een onderbouwing van de werkgelegenheid, duurzaamheid en economische meerwaarde. De volledige indieningsvereisten staan in de officiële uitgiftestukken.

Indienen en vervolg
Stuur uw complete inschrijving uiterlijk op 30 november 2026 naar info@rom-d.nl. Controleer op de officiële projectpagina ook de eventuele uiterste indieningstijd en actuele procedureberichten. Na sluiting van de inschrijving beoordeelt ROM-D de ontvangen plannen aan de hand van de vastgestelde selectiecriteria. Na bekendmaking van de selectiebeslissing geldt een standstillperiode van 20 kalenderdagen. Daarna zal de definitieve selectie en verdere contractvorming plaatsvinden.

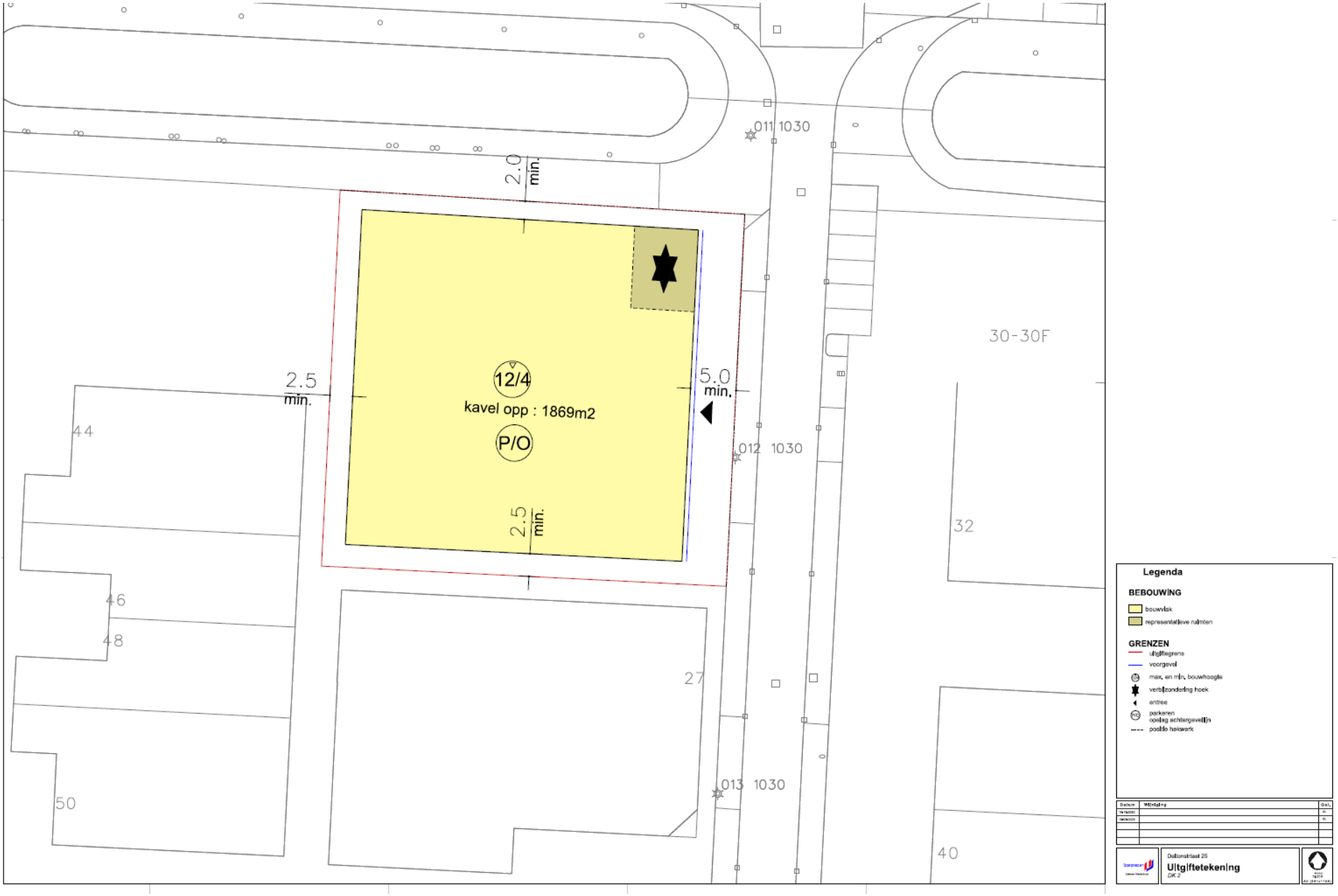
Meer informatie en contact

Van Vliet Bedrijfsmakelaars brengt de kavel namens de gemeente Dordrecht onder de aandacht van ondernemers. Wij helpen u graag met een eerste oriëntatie en brengen u voor inhoudelijke vragen over uw plan en de uitgifte in contact met ROM-D.

Van Vliet Bedrijfsmakelaars
Jhr. van Karnebeekweg 6b
2982 VL Ridderkerk
0180 43 43 43
info@vanvliet.net
www.vanvliet.net

Officiële uitgifte en inschrijving
ROM-D begeleidt de inhoudelijke vragen, selectieprocedure en verdere uitgifte.
info@rom-d.nl
Projectpagina met kavelpaspoort en inschrijfformulier:
Uitgifte bedrijfskavel Dordtse Kil I - Daltonstraat 25 — ROM-D — Regionale OntwikkelingsMaatschappij Drechtsteden)

Toepasselijke informatie
Deze brochure is een commerciële samenvatting. Het kavelpaspoort, de uitgiftetekening, de officiële procedureberichten en de te sluiten overeenkomsten zijn bepalend. Aan deze brochure kunnen geen rechten op gunning, bebouwing of levering worden ontleend. Oppervlakten en maatvoering zijn indicatief.



vanvliet bedrijfsmakelaars & adviseurs





vanvliet bedrijfsmakelaars & adviseurs

Meters Maken.

Bij Van Vliet vindt u gedreven professionals die al geruime tijd bij ons werken en over een groot relatienetwerk en een flinke dosis ervaring en marktkennis beschikken. Zeker met betrekking tot de regio Rijnmond, Drechtsteden en Alblasserwaard.

Onze makelaars die zich bezig houden met beleggingen, verkoop/verhuur, aankoop/aanhuur en advisering zijn lid van NVM Business en VastgoedCert. De taxateurs zijn ingeschreven in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed (Grootzakelijk) van het NRVT en zijn daarmee gecertificeerd taxateur. Zowel vanuit de NVM als vanuit het NRVT geldt de verplichting tot permanente educatie en periodieke toetsing, waardoor kwaliteit en kennis gewaarborgd blijven.

Ook voor vastgoedmanagement bent u bij ons aan het juiste adres. Onze afdeling vastgoedmanagement beheert ruim 300 bedrijfsobjecten, variërend van kleine units tot grootschalige kantoorgebouwen en bedrijfscomplexen.

Als u benieuwd bent naar wat wij voor u kunnen betekenen, bent u van harte welkom op ons kantoor. Meer informatie vindt u op www.vanvliet.net.

Meer informatie

Van Vliet Bedrijfsmakelaars B.V.

Bezoekadres:
Jhr. van Karnebeekweg 6b
2982 VL Ridderkerk

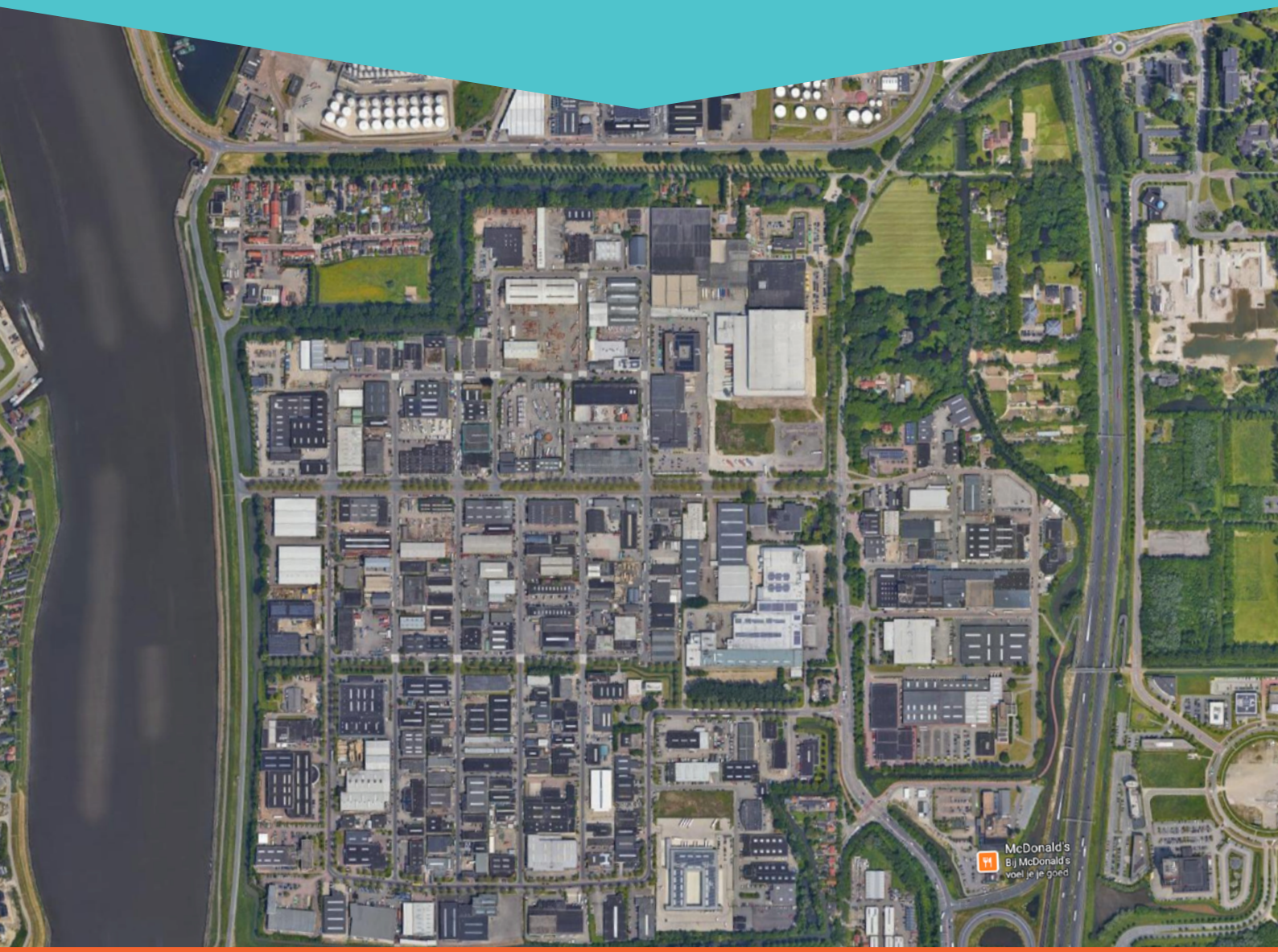
www.vanvliet.net
0180 - 43 43 43
info@vanvliet.net

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

WESTELIJKE DORDTSE OEVER

KAVELPASPOORT, LEIDRAAD EN RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN GRONDUITGIFTE

DORDTSE KIL I, DORDTSE KIL II EN AMSTELWIJCK-WEST



BEOORDELINGSCRITERIA EN LEIDRAAD

westelijkedordtseoever.nl

DORDRECHT

ROM-D
Regionale OntwikkelingsMaatschappij Drechtsteden

INHOUD

1.	**INLEIDING**	**3**
2.	**PUBLIEKRECHTELIJKE KADERS**	**4**
2.1	OMGEVINGSVISIE	4
2.2	BESTEMMINGSPLAN	5
2.3	BEELDKWALITEITSPLAN EN WELSTAND	6
2.4	MILIEUCATEGORIEËN	6
3.	**OVERIGE KADERS EN RANDVOORWAARDEN**	**7**
3.1	WIJZE VAN UITGIFTE	7
3.2	KAVELINRICHTING EN VASTGOED	8
3.3	NIET TOEGESTANE FUNCTIES	8
3.4	WERKGELEGENHEID	8
4.	**SELECTIECRITERIA**	**9**
4.1	CRITERIA EN WEGINGSFACTOREN	9
4.2	UITLEG SYSTEMATIEK	11
5.	**LEIDRAAD SELECTIEPROCEDURE KAVELS**	**12**
6.	**SELECTIEPROCEDURE**	**13**
6.1	INSCHRIJVING	13
6.2	SELECTIE	14
6.3	STANDSTILL	15
6.4	AAN TE LEVEREN DOCUMENTEN	15
7.	**KALENDER SELECTIEPROCEDURE**	**16**
8.	**RUIMTELIJKE CRITERIA**	**17**
8.1	Algemene kaders	17
8.2	Architectuur	17
8.3	Reclame	17
8.4	Hekwerk	17
9.	**KAVELTYPES**	**18**
	KAVELTYPE A	18
	KAVELTYPE B	20
	KAVELTYPE C	22

© Copyright ROM-D
Versie: Juli 2026

1. INLEIDING

De uitgifte van een bedrijfsperceel door de gemeente of de Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Drechtsteden (ROM-D) verloopt zoveel als mogelijk door middel van een openbare inschrijvingsprocedure. Zo'n procedure biedt alle potentiële gegadigden de kans om de uitgifte van het terrein gegund te krijgen. Tegelijkertijd kunnen gemeente en ROM-D zo sturen op (kwalitatieve) doelstellingen, die met de uitgifte en daaropvolgende eindgebruik van de grond behaald moeten worden. Bij de uitgifte van een bedrijfsperceel stelt de gemeente kaders en randvoorwaarden, die zijn afgeleid uit het coalitieakkoord en de Agenda Dordrecht 2030. Hierin staan de door de raad vastgestelde, uitgangspunten en doelstellingen.

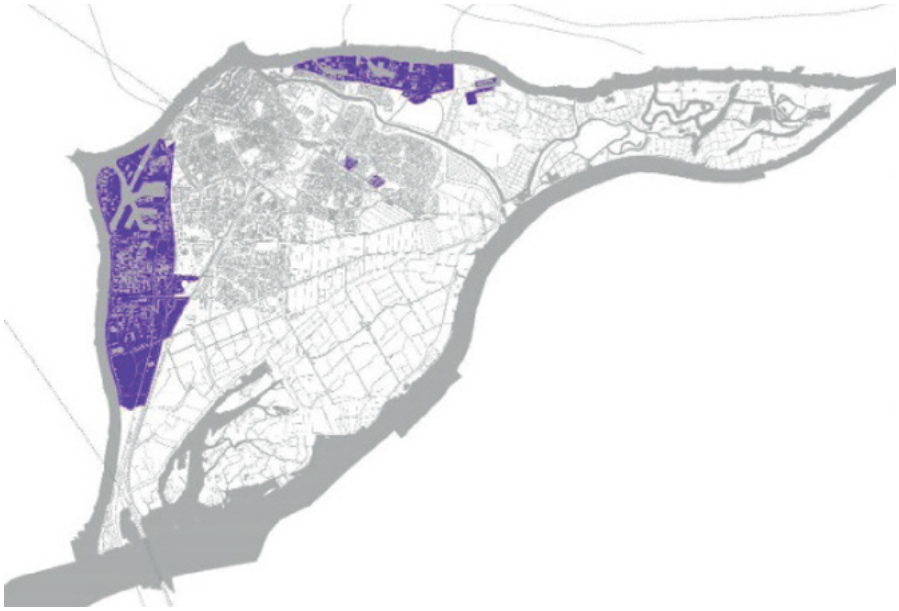
Naast de publiekrechtelijke kaders en randvoorwaarden, zoals bijvoorbeeld het geldend bestemmings- of omgevingsplan, worden ook aanvullende privaatrechtelijke selectiecriteria gesteld, waarop inschrijvingen kunnen 'scoren'. Inschrijvingen toetsen we aan deze criteria, krijgen punten toegekend en die punten worden vervolgens gewogen zodat een totaalscore ontstaat. De inschrijving die de hoogste score behaalt, krijgt het uit te geven perceel gegund. Bij een gelijke hoogste score bepaalt een vooraf vastgestelde volgorde de uiteindelijke te gunnen partij.

De kaders, randvoorwaarden en selectiecriteria per uit te geven bedrijfsperceel zijn opgenomen een zogenaamd kavelpaspoort dat als basis dient voor de te doorlopen openbare selectieprocedure. Dit kavelpaspoort is opgenomen in dit document.

2. PUBLIEKRECHTELIJKE KADERS

2.1 OMGEVINGSVISIE

De bedrijventerreinen Dordtse Kil I, Dordtse Kil II en Amstelwijck-West vallen in de Omgevingsvisie onder de werkgebieden. In de werkgebieden wordt voornamelijk ruimte gegeven aan bedrijven met een hogere milieucategorie, die zich qua contour niet verhouden tot andere functies. Er wordt ingezet op een actiever grondbeleid, met inzet op strategische verwerving en sturing op uitgifte. Er wordt hierbij meer gestuurd op wat het bedrijf, de stad en regio oplevert als het gaat om banen en clusterversterkende activiteiten.



Werkgebieden in de omgevingsvisie, waaronder Dordtse Kil I, Dordtse Kil II en Amstelwijck-west

In de omgevingsvisie staan zeven doelen centraal. Elke ontwikkeling in de fysieke leefomgeving zal in bepaalde mate een bijdrage moeten leveren aan al deze doelen. De bereikbare stad, de gezonde stad en een uitstekend vestigingsklimaat zijn de drie prioritaire doelen van de werkgebieden. Bij (toekomstige) ontwikkelingen, zoals de uitgifte van gronden, ligt hierop de focus.

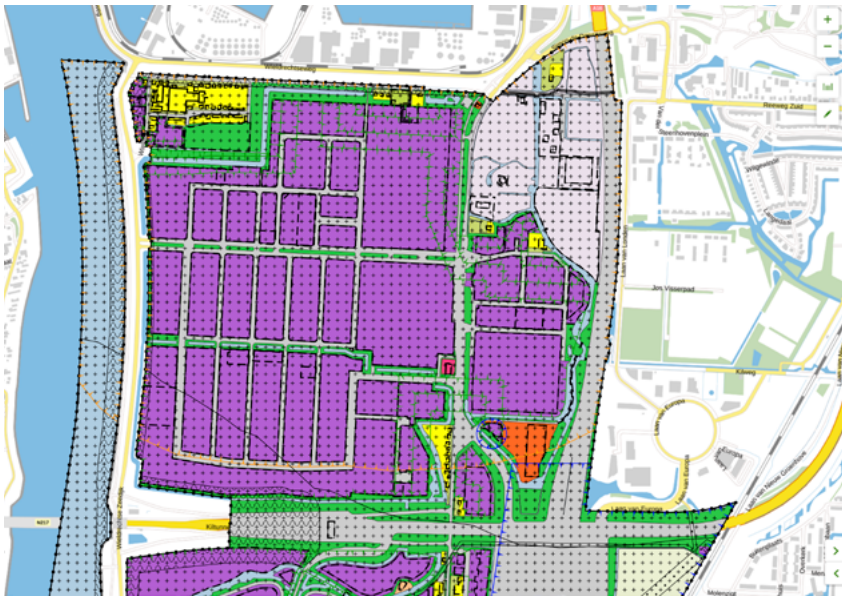
De Omgevingsvisie is te raadplegen via de onderstaande links:

- Omgevingsvisie gemeente Dordrecht - Regels op de kaart - Omgevingsloket
- Dordtse Kil - Regels op de kaart - Omgevingsloket

2.2 BESTEMMINGSPLAN

Op dit bedrijventerrein is het bestemmingsplan 'Dordtse Kil' van toepassing. Op de meeste bedrijfspercelen is de enkelbestemming 'Bedrijf' van toepassing. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. Bedrijven;
b. Bedrijfswoningen behorende bij de onder a. bedoelde bedrijven;
c. Horeca;
d. Detailhandel;
e. Verkooppunt motorbrandstoffen.



De bestemming 'Bedrijf' is voor Dordtse Kil I, Dordtse Kil II en Amstelwijck-West voorts gelimiteerd, waarbij de basisuitgangspunten als volgt zijn:

- Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan wanneer dit in het betreffende kavelpaspoort is aangegeven.
- Bedrijfsgebonden kantoren mogen per bedrijf ten hoogste 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte beslaan met een maximum van 3.000 m².
- Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan.
- Detailhandel is niet toegestaan.

In de maatvoering wordt maximaal 80% te bebouwen van een bouwvlak toegestaan met een maximale hoogte van 12 meter. De gebiedsaanduiding qua geluidszone, valt onder 'industrie'. De in dit document opgenomen ruimtelijke criteria gelden echter als nadere uitwerking en zijn maatgevend voor de planontwikkeling op het uit te geven perceel.

Het geldende bestemmingsplan is te raadplegen via de onderstaande links:

- Regels op de kaart - Omgevingsloket
- Beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten Dordrecht | Lokale wet- en regelgeving

2.3 BEELDKWALITEITSPLAN EN WELSTAND

In dit document zijn ruimtelijke criteria opgenomen die gelden voor de percelen die de gemeente uitgeeft. Inschrijvingen dienen te voldoen aan de in dit plan beschreven, randvoorwaarden en uitgangspunten. Op Dordtse Kil I, Dordtse Kil II en Amstelwijck-West geldt het welstandsniveau ‘welstandsvrij’, met uitzondering van de zones binnen 50 meter vanaf de doorgaande wegen. Deze zones vallen onder het welstandsniveau ‘regulier’.

2.4 MILIEUCATEGORIEËN

Op vrijwel de gehele bedrijventerreinen geldt een milieuzonering van maximaal 4.2.



3. OVERIGE KADERS EN RANDVOORWAARDEN

3.1 WIJZE VAN UITGIFTE

Bedrijfspercelen worden uitgegeven door middel van het vestigen van een erfpachtrecht. De voorwaarden, ten aanzien van het te vestigen erfpachtrecht, worden opgenomen in een als bijlage aan dit document toegevoegde modelerfpachtovereenkomst.

De verschuldigde canon wordt berekend op basis van het, op het moment van het vestigen van het erfpachtrecht, geldende gemeentelijke omslagrentepercentage en de, op het moment van het vestigen van het erfpachtrecht, actuele grondwaarde, welke door een onafhankelijke deskundige wordt vastgesteld, uitgaande van de bouwrijpe staat van het bedrijfsperceel.

Juridische en feitelijke staat

De juridische en feitelijke staat waarin een bedrijfsperceel wordt geleverd, worden beschreven in de modelerfpachtovereenkomst.

Bodemkwaliteit

De voorwaarden met betrekking tot de milieukundige toestand van een bedrijfsperceel, worden vastgelegd in de modelerfpachtovereenkomst. Hierbij geldt dat de grond wordt geleverd in een voor de beoogde bestemming geschikte bodemkwaliteit. Deze milieutechnische staat van de bodem wordt bij levering van de grond vastgesteld aan de hand van een adequaat bodemrapport dat als bijlage bij de erfpachtovereenkomst zal worden gevoegd.

3.2 KAVELINRICHTING EN VASTGOED

Een bedrijfsperceel dient als geheel afgenomen -en in ontwikkeling te worden genomen. Opdeling van een bedrijfsperceel in meerdere, afzonderlijk van elkaar te ontwikkelen of te exploiteren gedeelten, is niet toegestaan. Het terrein dient – binnen het bouwvlak – bebouwd te worden met één bouwvolume. Aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies (zoals kantoorruimte, opslag en verblijfruimten) dienen op de tweede bouwlaag ondergebracht te worden.

Het bouwvlak wordt weergegeven in het stedenbouwkundig beeldkwaliteitsplan. De verhouding tussen vastgoed en buitenruimte dient voldoende ruimte te bieden aan het uitgangspunt dat parkeren en opslag op eigen terrein moeten worden ondergebracht, waarbij opslag zoveel mogelijk inpandig plaats vindt. De ruimtelijke criteria in dit document geven weer hoe de bebouwing op het perceel dient te worden gepositioneerd. Voor de ten aanzien van een bedrijfsperceel geldende parkeernorm wordt verwezen naar https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR730367/1: 'Beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten Dordrecht'.

Het vastgoed en de bedrijfsvoering dienen voorts te voldoen aan alle van toepassing zijnde wet- en regelgeving. Op het gebied van duurzaamheid dient het vastgoed en de bedrijfsvoering ten minste te voldoen aan een BREEAM-score 'Very Good' voor nieuwbouw of een aantoonbaar gelijkwaardig duurzaamheidsniveau. Daarnaast dient een bedrijfsperceel tenminste 50% van de benodigde energie zelf op te wekken en is, ten aanzien van de bedrijfsvoering, tenminste niveau 2 op de CO2-prestatieladder (zie www.co2-prestatieladder.nl) vereist.

3.3 NIET TOEGESTANE FUNCTIES

Inschrijvingen ten behoeve van de volgende functies worden niet toegelaten:

- Bedrijfsverzamelgebouwen;
- Garagebedrijven / motorvoertuigenwerkplaatsen;
- Opslagunits / opslagterreinen;
- (Perifere) detailhandel, waaronder webshops (darkshops);
- (Solitaire) kantoorruimten;
- Risicovolle objecten;
- Kwetsbare objecten, waaronder bedrijfswoningen, kinderopvang en sportscholen.

3.4 WERKGELEGENHEID

De bedrijfsmatige invulling van een bedrijfsperceel dient tenminste 60 fte aan arbeidsplaatsen per hectare op de locatie te genereren.

4. SELECTIECRITERIA

4.1 CRITERIA EN WEGINGSFACTOREN

Inschrijvingen worden gewogen op basis van de volgende criteria en wegingsfactoren.
Op de genoemde criteria dient de inschrijver zelf zorg te dragen voor adequate onderbouwing en documentatie als bewijsvoering. Op zodanige wijze dat een objectief meetbaar puntensaldo kan worden toegekend.

Werkgelegenheid en onderwijs

De gemeente hecht grote waarde aan een evenredige opbouw van arbeidsplaatsen en opleidingsniveau, zodat zowel hoger opgeleide als praktisch geschoolde Dordtenaren een baan in eigen woonplaats kunnen vinden.

De inschrijver dient te onderbouwen hoe het personeelsbestand en het opleidingsniveau is opgebouwd. Hierbij wordt waarde gehecht aan een spreiding van opleidingsniveaus binnen de organisatie. De inschrijver dient ook regulier ruimte te bieden voor leerwerkplaatsen en stageplaatsen.

Bij de beoordeling van de inschrijving kunnen meer punten worden toegekend aan de hand van het percentage leerwerk- en stageplaatsen ten opzichte van het reguliere personeelsbestand.

CRITERIUM	MAXIMALE PUNTENTOEKENNING
Spreiding beroepsniveaus	9
Leerwerkplaatsen	3
Stageplaatsen	3

TOELICHTING

- Beroepsniveaus: niveau-indeling conform ISCO-definities.
- Leerwerkplaatsen: aantal permanente plaatsen per jaar waar beroepspraktijkvorming in dienstverband plaatsvindt.
- Stageplaatsen: aantal plaatsen per jaar waar (tijdelijke) beroepspraktijkvorming zonder dienstverband plaatsvindt.

Duurzaamheid en klimaatadaptatie

In het kader van de gemeentelijke doelstellingen op duurzaamheid en klimaatadaptatie dient de inschrijver te onderbouwen, op welke wijze aan deze thema's invulling wordt gegeven.

De gemeente toetst het bouwplan hierbij op de volgende thema's:

- BREEAM-certificering of een aantoonbaar gelijkwaardig duurzaamheidsniveau, waarbij pluspunten kunnen worden toegekend als een score 'excelent' of 'outstanding' wordt bereikt;
- Energieopwekking, waarbij pluspunten kunnen worden toegekend als meer dan 50% van de benodigde energie op eigen gelegenheid wordt opgewekt;
- CO2-prestatie, waarbij pluspunten kunnen worden toegekend als hoger dan niveau 2 wordt gescoord;
- Circulariteit, waarbij pluspunten kunnen worden toegekend als meer dan 25% van het gebouw wordt opgetrokken uit herbruikbare materialen;
- Groenvoorzieningen, waarbij een groeninrichting die verder gaat dan de eisen uit het geldende groenblauw beleid positief wordt beoordeeld.

CRITERIUM	MAXIMALE PUNTENTOEKENNING
BREEAM-certificering (of gelijkwaardig)	9
Energieopwekking	6
CO2-prestatie	6
Gebruik herbruikbare materialen	6
Groenvoorzieningen	3

TOELICHTING

- BREEAM: score voor nieuwbouw.
- Energieopwekking: de mate waarin de Onroerende Zaak zelf duurzaam voorziet in
- de benodigde energie.
- CO2-prestatie: niveau-indeling conform CO2-prestatieladder (zie www.co2-prestatieladder.nl)
- Herbruikbare materialen: het percentage herbruikbare materialen dat wordt gebruikt bij de realisatie/ renovatie van het vastgoed.
- Groenvoorzieningen: het percentage van de Onroerende Zaak dat wordt ingericht met groenvoorzieningen die bijdragen aan biodiversiteit en klimaatadaptatie (waterbeheer en bestrijding van hittestress).

Branchering, mobiliteit, cluster-/ketenvorming

Met betrekking tot de branchering hecht de gemeente toegevoegde waarde aan het cluster van bedrijven dat al actief is in het gebied, om zo ketenversterking te bevorderen. Hierbij wordt eveneens aandacht geschonken aan het aantal vervoersbewegingen dat de bedrijfsvoering genereert.

Hierbij wordt de inschrijver gevraagd om zijn bijdrage op de volgende thema's te onderbouwen:

- De bedrijfsvoering past binnen een of meerdere van de topsectoren in de regio.
- Het aantal vervoersbewegingen dat voortkomt uit de bedrijfsvoering en de wijze waarop mobiliteit zo efficiënt mogelijk is ingericht.
- De wijze waarop de bedrijfsvoering aansluit bij het lokale bedrijfsleven en hoe deze bijdraagt aan de clustering en ketenversterking binnen de gemeente en de regio.
- Pluspunten kunnen worden toegekend als de oude, achterblijvende locatie kan worden ingezet voor herontwikkeling of geclusterde ontwikkeling.

CRITERIUM	MAXIMALE PUNTENTOEKENNING
Topsectoren	9
Verkeersbewegingen	6
Clustering	6
Inbreng strategische gronden	9

TOELICHTING:

- Topsectoren: logistiek, kennisgedreven maakindustrie, maritieme industrie en dienstverlening.
- Verkeersbewegingen: het dagelijks aantal verkeersbewegingen (auto en vrachtverkeer) van en naar de locatie.
- Clustering: het aantal lokale bedrijfsmatige leveranciers en/of afnemers van goederen of diensten.
- Inbreng strategische gronden: als sprake is van een bedrijfsverplaatsing, waarbij andere gronden kunnen worden ingezet voor herontwikkeling of geclusterde ontwikkeling.

4.2 UITLEG SYSTEMATIEK

Inschrijvingen worden op basis van de hiervoor beschreven criteria beoordeeld en krijgen een score toegekend die wordt berekend door het aantal punten te vermenigvuldigen met de wegingsfactor. De uitgifte in erfpacht wordt toegekend aan de inschrijving die voldoet aan de in de hoofdstukken 2 en 3 beschreven, randvoorwaarden en kaders en die de hoogste score behaalt op de hiervoor beschreven criteria.

Selectie bij gelijke score

Indien twee of meerdere inschrijvingen een gelijke hoogste totale score behalen, geldt dat de uitgifte wordt gegund aan een van deze partijen conform de volgende criteria:

1. De partij die de herontwikkeling van het bedrijfsperceel combineert met de herontwikkeling van omliggend vastgoed.
2. De zittende erfpachter, indien de zittende erfpachter behoort tot de partijen die de hoogste score hebben behaald.
3. De partij met de hoogste totale score op het onderdeel branchering, mobiliteit, cluster-/ ketenvorming.
4. Door loting.

5. LEIDRAAD SELECTIEPROCEDURE KAVELS

De selectieprocedure voor de beschikbare bedrijfskavels op de bedrijventerreinen Dordtse Kil I, II en Amstelwijck-West is van start. Na het doorlopen van de selectieprocedure geeft de Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Drechtsteden (ROM-D), in samenwerking met gemeente Dordrecht, deze bedrijfskavels uit aan de geselecteerde, potentiële kandidaten. In de reserveringsperiode wordt vervolgens toegewerkt naar een erfpacht- of verkoopovereenkomst.

Waarom een selectieprocedure?

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad een uitspraak gedaan in de zaak Didam (het Didam-arrest). Dit betekent dat overheidslichamen gelijke kansen moeten bieden bij verkoop van bedrijfsgrond, aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria.

De gemeentelijke taak om schaarse ruimte te verdelen en ondernemers in ruimte te faciliteren, vraagt bovendien om een zorgvuldige gronduitgifte en een transparant proces. Daartoe is deze procedure samengesteld. Door het volgen van deze procedure geven de ROM-D en de gemeente Dordrecht partijen een gelijke kans bij de inschrijving op een kavel. Anderzijds dagen we partijen uit een plan te realiseren, waarmee de ambities voor Dordtse Kil I, II en Amstelwijck-West worden behaald. De ambitie is het ontwikkelen van een duurzaam en toekomstigbestendig bedrijventerrein voor het midden- en kleinbedrijf dat een robuuste bijdrage levert aan de kwaliteit van de (regionale) economie. Met meer kwaliteit van banen, die passen bij de beroepsbevolking. Samen met bedrijven die duurzaam werken en goed werkgeverschap tonen. En met de juiste bedrijven op de juiste plek.

In deze leidraad leest u alle informatie over de aangeboden bedrijfskavels, de selectieprocedure, het tijdschema en de selectiecriteria die we toepassen. Via www.rom-d.nl en www.westelijkedordtseoever.nl kunt u alle beschikbare informatie over de verkoop downloaden en lezen.

In de volgende hoofdstukken wordt nader ingegaan op de betreffende fasen.

6. SELECTIEPROCEDURE

6.1 INSCHRIJVING

Voorbereiding

- Alle informatie over het tijdspad van de inschrijvingsperiode is te vinden op www.rom-d.nl en www.westelijkedordtseoever.nl. Hier wordt ook het inschrijvingsformulier gepubliceerd, bij aanvang van de inschrijvingsperiode.
- De bekendmaking van de start van de inschrijvings- en beoordelingsfase wordt per uit te geven bedrijfskavel bekend gemaakt via de website www.rom-d.nl, www.westelijkedordtseoever.nl en via social media.
- Ook de openbare stukken voor de inschrijvingsprocedure worden via de website www.rom-d.nl en www.westelijkedordtseoever.nl ter beschikking gesteld.
- Inschrijvingen kunnen uitsluitend ingediend worden per inschrijvingsformulier via info@rom-d.nl.
- Tijdens de inschrijvingsperiode staat het gegadigden vrij om via info@rom-d.nl vragen te stellen, tot uiterlijk de vijfde week van de inschrijvingsperiode. De, binnen deze termijn gestelde, vragen worden uiterlijk in de zevende week van de inschrijftermijn beantwoord.

Het inschrijven

- De inschrijving start op de datum die is aangegeven bij de aankondiging van kaveluitgifte en sluit plusminus 10 weken na deze datum.
- Inschrijvingen die voor de start van de inschrijvingstermijn zijn ingediend, worden niet in behandeling genomen.
- Inschrijvers krijgen een automatische ontvangstbevestiging per e-mail.
- Toetsing van de inschrijvingen vindt plaats gedurende de periode vanaf het moment van ontvangst van de inschrijving, tot en met uiterlijk 4 weken na de sluitingsdatum.
- Gedurende deze periode wordt er gekeken naar de juistheid en volledigheid van de inschrijvingen. Zo nodig wordt de gegadigde hier actief over bevraagd en geïnformeerd.
- Inschrijvers krijgen allemaal op uiterlijk de aangegeven sluitingsdatum via e-mail bericht van hun inschrijving:
- volledige aanvragen krijgen bericht met bevestiging van inschrijving, met datum en tijd van indienen;
- onvolledige inschrijvingen krijgen bericht met het verzoek de inschrijving volledig te maken.
- De hersteltermijn eindigt op de, in de aankondiging aangegeven, datum en tijd (fatale termijn). Het moment van ontvangst van de volledige aanvraag binnen de hersteltermijn is geldend in de selectieprocedure.
- De inschrijving dient uiterlijk op de, in de aankondiging aangegeven, datum en tijd - volledig ingevuld - via info@rom-d.nl te zijn ingediend. Te laat ingediende inschrijvingen worden niet in behandeling genomen.

Voorwaarden

De inschrijving moet volledig en geldig zijn. Volledig betekent dat alle verplichte stukken ook feitelijk en compleet worden overgelegd en volgens voorgeschreven wijze, zoals in deze leidraad beschreven. Geldig betekent dat de ingediende stukken waar gevraagd, zonder enig voorbehoud dan wel voorwaarden, rechtsgeldig zijn ondertekend en voldoen aan de eisen die eraan zijn gesteld.

Indien sprake is van een combinatie van partijen, dient de inschrijver aan te geven wie als penvoerder optreedt en als eerste aanspreekpunt fungeert. Aan inschrijvingen door combinaties kunnen nadere voorwaarden worden verbonden.
Wanneer meerdere inschrijvers een gelijke puntenscore hebben, wordt eerst de hiervoor beschreven gunningsprocedure toegepast. Wanneer dit niet tot een onderscheid tussen de inschrijvers leidt, wordt door middel van loting de volgorde van toewijzing bepaald.

De ROM-D en de gemeente Dordrecht behouden zich het recht voor een inschrijving ongeldig te verklaren indien niet aan bovenstaande inschrijfvoorwaarden wordt voldaan. Inschrijvers hebben geen recht op vergoeding van enigerlei kosten, schade en/of anderszins.

6.2 SELECTIE

Selectieproces

- Na afloop van de fatale termijn worden alle (volledige) inschrijvingen beoordeeld. De beoordeling van de geldige en volledige inschrijving geschiedt aan de hand van de selectiecriteria.
- Vervolgens wordt op basis van de totaalscores de rangorde van de gegadigden bepaald. Dit doen we uiterlijk op de in de aankondiging aangegeven datum.
- De betreffende inschrijvers worden schriftelijk op de hoogte gesteld van hun deelname aan deze fase van het uitgifteproces.
- De motivatie bij de beoordelingen bestaat minimaal uit het aantal behaalde punten en het aantal punten dat de inschrijver met het hoogste aantal punten heeft behaald.
- Iedere rechtsgeldige inschrijver ontvangt een selectiebeslissing. Inschrijvers ontvangen een motivatie van de redenen tot toewijzing of afwijzing, in principe binnen 5 weken na sluitingsdatum.
- De uitvoering van de selectieprocedure vindt plaats door een beoordelingscommissie (zie onder).
- Indien na toetsing van bovengenoemde eisen en gunningscriteria één inschrijving overblijft, kan de kavel rechtstreeks worden toegewezen aan deze inschrijver.
- Wanneer meerdere inschrijvers een gelijke puntenscore hebben, volgt een lotingsprocedure om de volgorde van toewijzing te bepalen.
- Wanneer meerdere inschrijvers een gelijke puntenscore hebben, wordt eerst de hiervoor beschreven gunningsprocedure toegepast. Wanneer dit niet tot een onderscheid tussen de inschrijvers leidt, wordt door middel van loting de volgorde van toewijzing bepaald.

De beoordelingscommissie

De beoordeling van de inschrijvingen wordt uitgevoerd door de beoordelingscommissie. De commissie krijgt tot taak om te beoordelen of de inschrijvingen volledig en geldig zijn en of er aanleiding is om inschrijvers uit te sluiten van verdere deelneming aan de selectieprocedure.
Deze commissie beoordeelt ook de inschrijvingen inhoudelijk aan de hand van de in dit document weergegeven criteria.

De commissie bestaat uit tenminste drie personen. De samenstelling van de commissie is mede afhankelijk van de formulering van het betreffende kavelpaspoort. De beoordelingscommissie kan specifieke expertise inschakelen, indien nodig.

6.3 STANDSTILL

- De standstill termijn gaat in op de dag na bekendmaking van de selectiebeslissing. Dit gebeurt per kavel aan de afgevallen gegadigde(n) en de geselecteerde gegadigde.
- De afgevallen gegadigden wordt een termijn geboden om op te komen tegen de (gemotiveerde) selectiebeslissing. Wij hanteren, in het geval van deze uitgifte, als uitgangspunt dat gegadigden de mogelijkheid krijgen om uiterlijk binnen 20 kalenderdagen na bekendmaking van de selectiebeslissing de kwestie voor te leggen aan een voorzieningenrechter.
- Gedurende deze termijn geldt een standstill. De reserveringsovereenkomst met de geselecteerde gegadigde wordt pas na afloop van deze termijn gesloten.
- Indien binnen de hiervoor genoemde 20 dagen geen kort geding procedure aanhangig wordt gemaakt, wordt de voorlopige selectie omgezet in definitieve selectie. De contractfase wordt opgestart met de geselecteerde gegadigde, ter uitwerking van de beoogde planontwikkeling en de voorwaarden waaronder deze tot stand kan komen.
- De erfpachtovereenkomst voor bedrijventerrein Dordtse Kil I, II en Amstelwijck-West, inclusief de daarin opgenomen voorwaarden en termijnen, is van toepassing op de uitgifte.

6.4 AAN TE LEVEREN DOCUMENTEN

Bij de inschrijving dienen in ieder geval de volgende gegevens te worden aangeleverd, waarbij het de inschrijver vrij staat hier een eigen vorm in te kiezen:

- Presentatie met een toelichting op de bedrijfsvoering en de activiteiten van de onderneming.
- Onderbouwing werkgelegenheid (min. 60 fte/ha, opleidingsmix, leerwerk- en stageplekken);
- Onderbouwing duurzaamheid (BREEAM, energieopwekking, CO_2-ladder, materialen, groen, biodiversiteit);
- Onderbouwing clustering en mobiliteit (topsectoren, vervoersstromen, ketenvorming, inbreng strategische gronden).
- Schetsontwerp van de nieuwe bebouwing op het perceel die voldoet aan de ruimtelijke criteria in dit document;

Daarnaast dienen de volgende documenten bij de inschrijving te worden aangeleverd:

- Volledig ingevuld inschrijvingsformulier;
- Ondertekende verklaring eindgebruikerschap, al dan niet voorzien van samenwerkingsovereenkomst in geval van een betrokken derde partij (ontwikkelaar of eigenaar/ belegger);

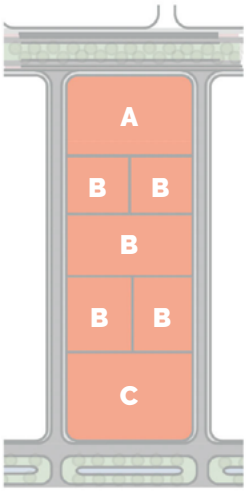
7. KALENDER SELECTIEPROCEDURE

Onderstaande planning wordt bij de bekendmaking uitgewerkt en toegevoegd.

ONDERWERP ('STAP')	INDICATIEVE DOORLOOPTIJD IN WEKEN
Publicatie en aankondiging van mogelijkheid tot inschrijving	Week 1
Start inschrijving	Week 2
Gelegenheid tot het stellen van vragen	Week 3
Uiterste datum beantwoording vragen	Week 8
Sluiting inschrijving	Week 11
Beoordeling inschrijvingen	Week 12
Afronding beoordeling inschrijvingen	Week 17
Selecteren en afwijzing inschrijvers	Week 17/18
Start standstill-periode	Week 18
Einde standstill-periode	Week 21
Toewijzing winnende inschrijver	Week 21
Ondertekening erfpachtovereenkomst	Week 22/23
Planuitwerking en vergunningstraject	Week 23 - 49
Notarieel transport erfpachtakte	Week 50 - 52

8. RUIMTELIJKE CRITERIA

8.1 Algemene kaders



- Het gebied kent een maximale bouwhoogte van 12 meter
- Oriëntatie van kavels A en C zijn gericht op de hoofdontsluiting aan de kopse kanten van het gebied
- Oriëntatie van kavels B is gericht op de dwarsstraten
- Hoeken van de hoofdontsluiting op de dwarsstraten krijgen een accent in de bebouwing
- Parkeren gebeurt op eigen terrein
- Gebruik van groene/natuurlijke randen van het kavel wordt aanbevolen

8.2 Architectuur

- Gebouwen hebben een ingetogen kleur
- Gebouwen hebben een ingetogen ontwerp
- De bebouwing bestaat uit een bouwvolume
- Gebouwen hebben een plat dak.

8.3 Reclame

- Logo's, naamsaanduidingen en reclame zijn ondergeschikt aan het ontwerp van het gebouw
- LED-schermen, overmatige aanlichting van de gevel en opzichtige lichtlijnen zijn niet toegestaan.

8.4 Hekwerk

- Het toegepaste hekwerk is een verzinkt spijlenhekwerk.
- Hekwerk, inclusief poorten, wordt in principe op de kavelgrens geplaatst. Voor B-kavels is het ook mogelijk het hekwerk aan de zijkant van het gebouw te plaatsen, mits dit aansluit bij de ruimtelijke kwaliteit van het terrein en het hekwerk niet vóór de voorgevel komt. Het hekwerk bevindt zich in dat geval minimaal 1 meter achter de voorgevel en kan worden uitgevoerd met een poort. Hiermee ontstaat de mogelijkheid om een meer open voorterrein richting de straat te realiseren.

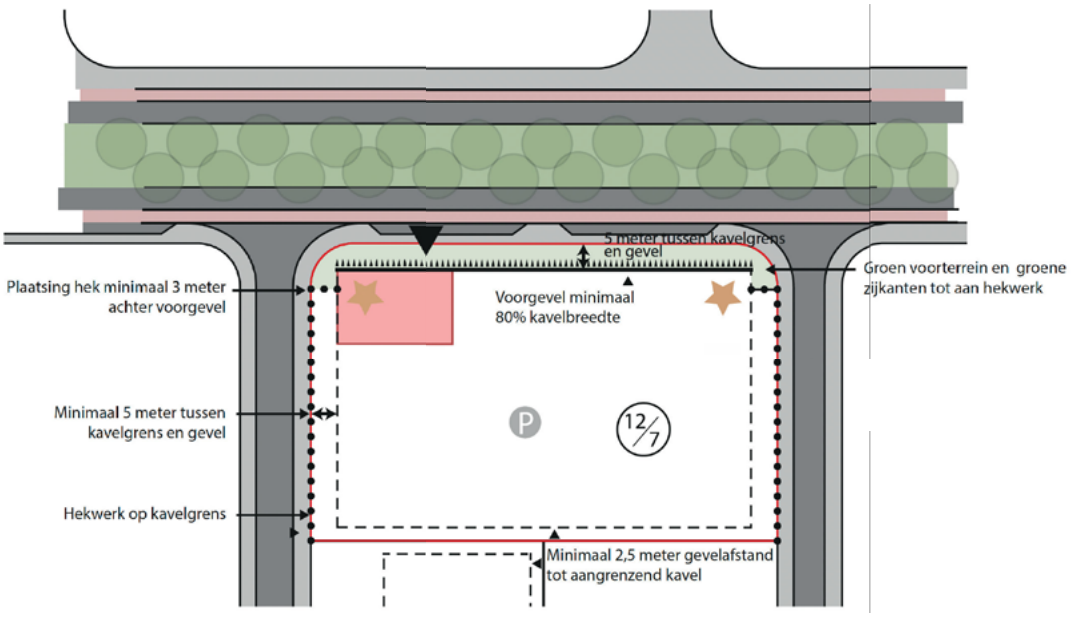
WESTELIJKE DORDTSE OEVER

9. KAVELTYPES

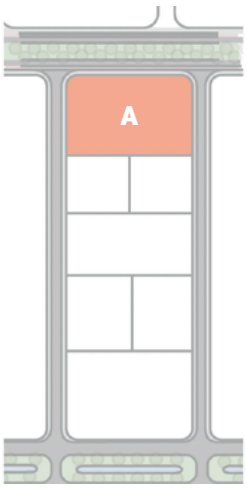
KAVELTYPE A

KOPKAVELS AAN DE KAMERLINGH ONNESWEG

Kavelinformatie en legenda





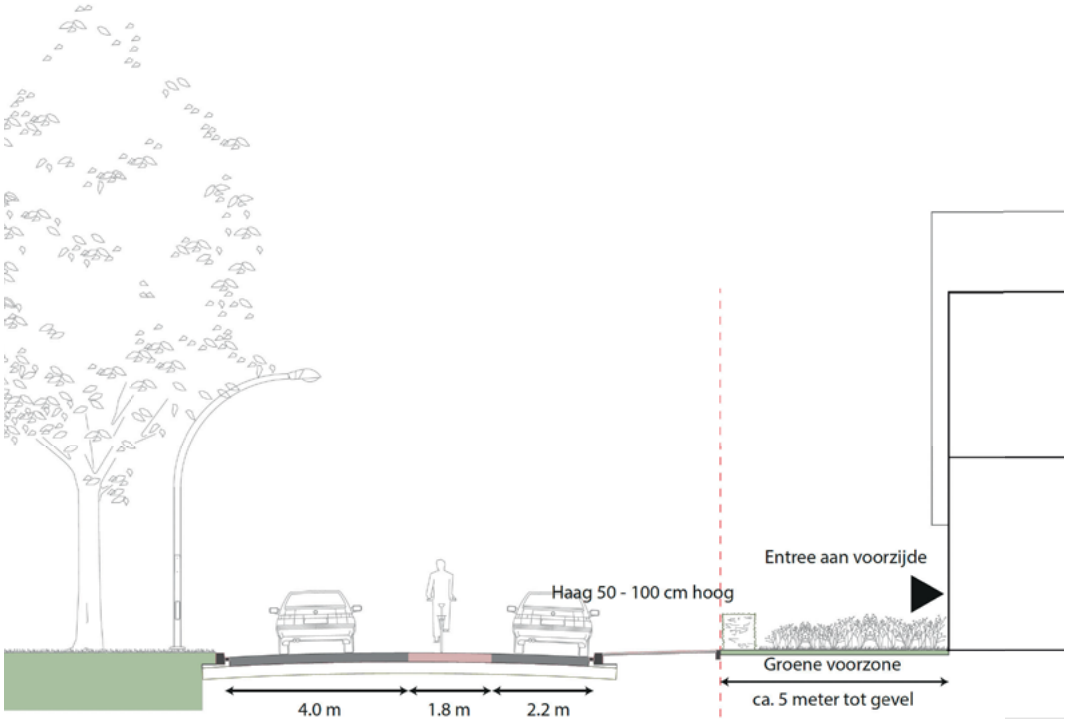


WESTELIJKE DORDTSE OEVER

KAVELTYPE A

KOPKAVELS AAN DE KAMERLINGH ONNESWEG

Algemene ruimtes



Voorbeelden







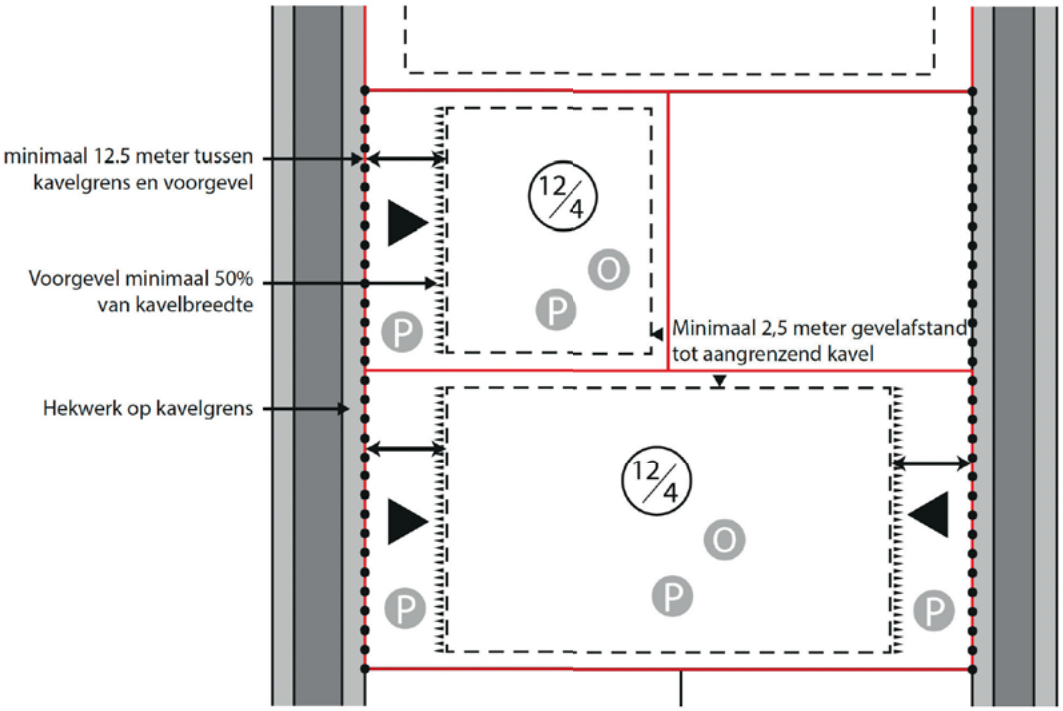


WESTELIJKE DORDTSE OEVER

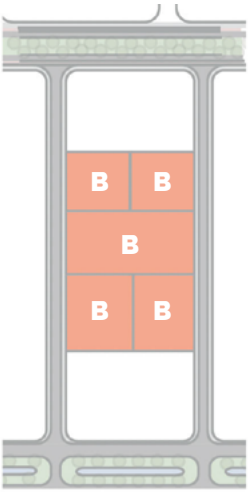
KAVELTYPE B

KAVELS MIDDENGEBIED

Kavelinformatie en legenda





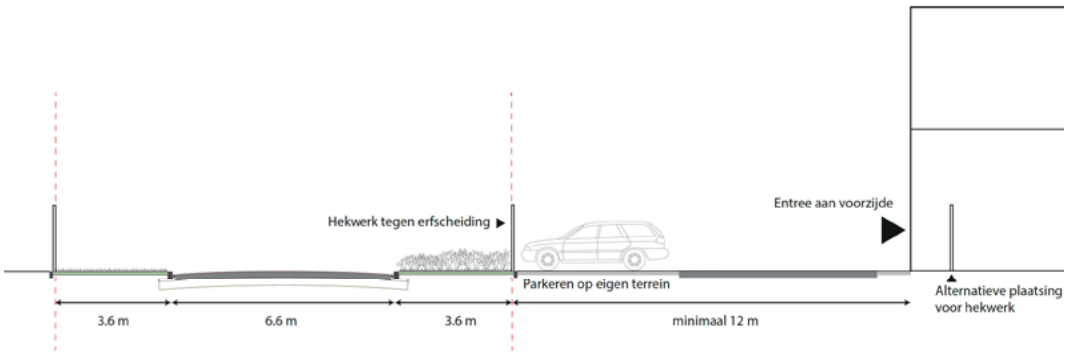


WESTELIJKE DORDTSE OEVER

KAVELTYPE B

KAVELS MIDDENGEBIED

Algemene ruimtes



Voorbeelden





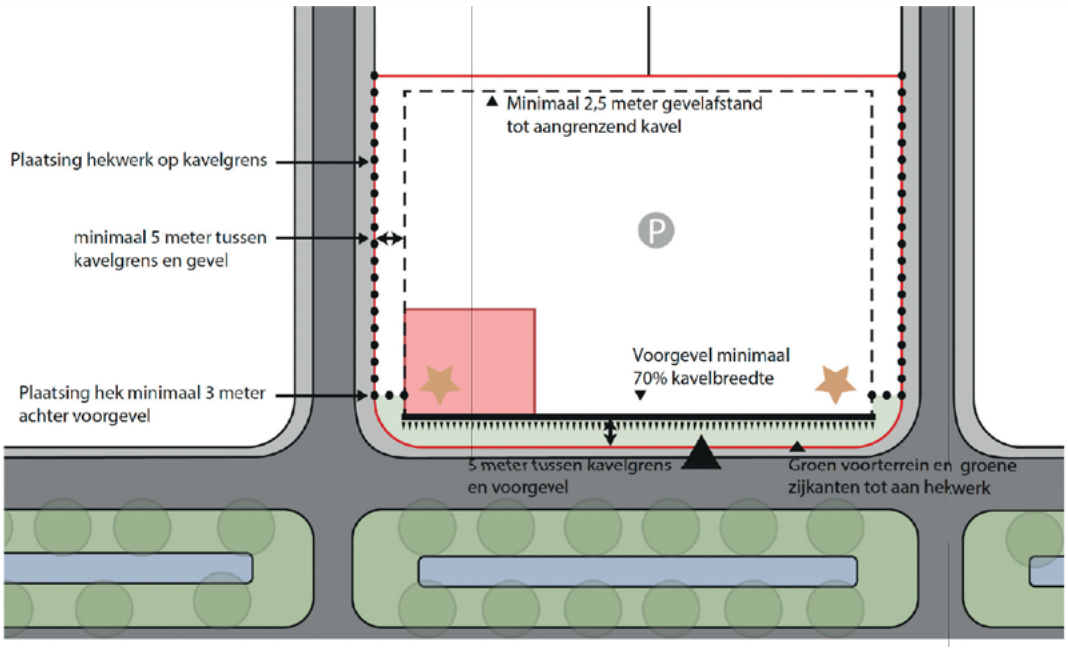


WESTELIJKE DORDTSE OEVER

KAVELTYPE C

KOPKAVELS AAN DE AAN DE KELVINSTRAAT

Kavelinformatie en legenda



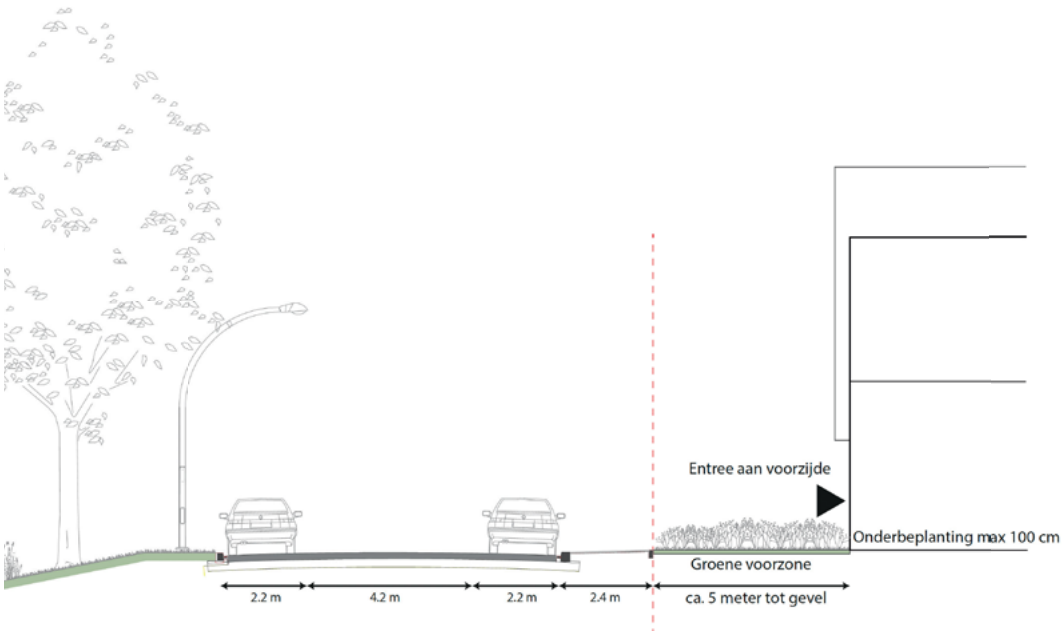


WESTELIJKE DORDTSE OEVER

KAVELTYPE C

KOPKAVELS AAN DE AAN DE KELVINSTRAAT

Algemene ruimtes



Voorbeelden





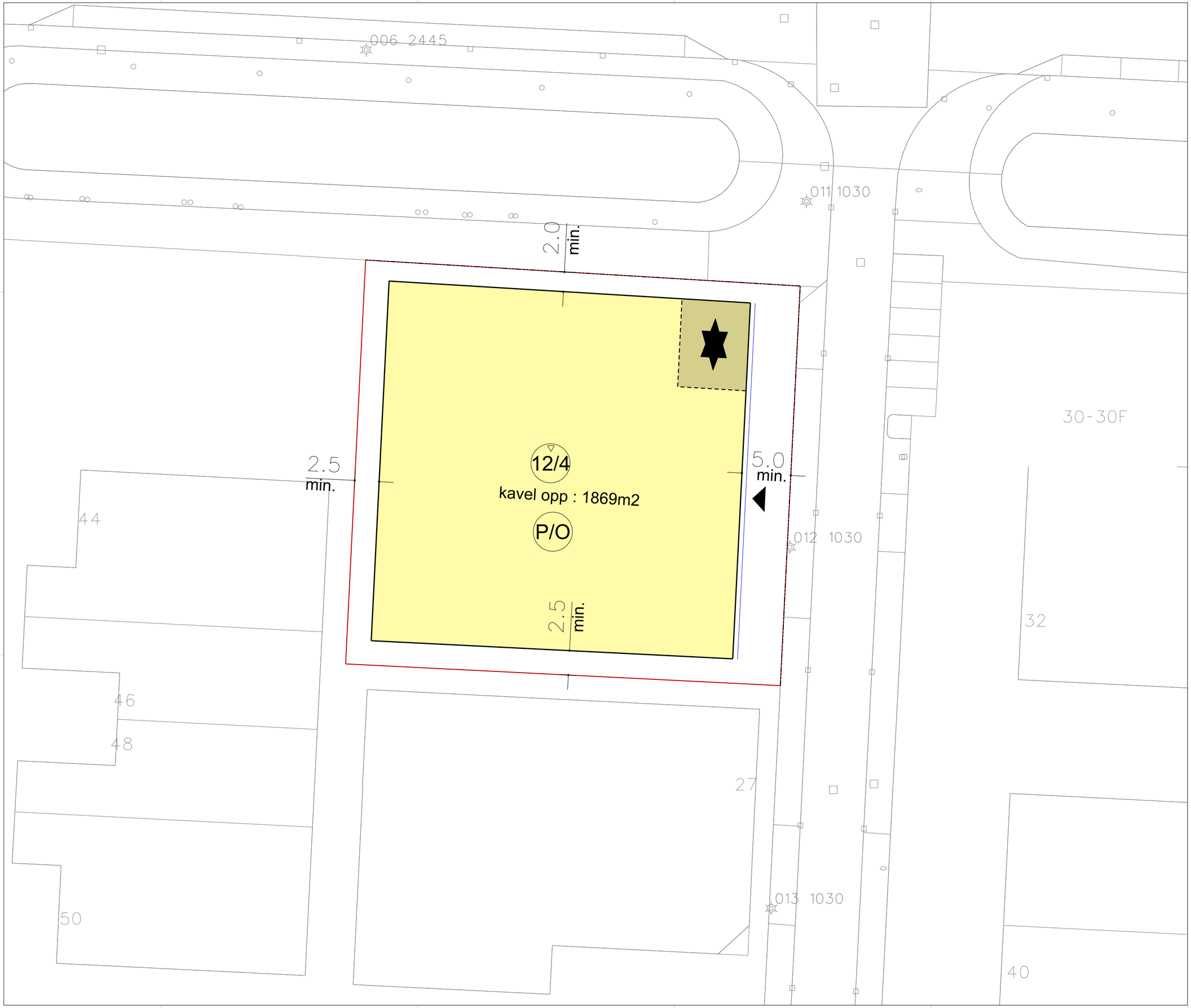




WESTELIJKE DORDTSE OEVER

DORDRECHT

ROM-D
Regionale OntwikkelingsMaatschappij Drechtsteden



Legenda

BEBOUWING

- bouwvlak
- representatieve ruimten

GRENZEN

- uitgiftegrens
- voorgevel
- 12/4 max. en min. bouwhoogte
- verbijzondering hoek
- entree
- P/O parkeren
  opslag achtergevellijn
- positie hekwerk

Datum	Wijziging	Get.
16-10-2025		GL
16-03-2026		GL

Dordrecht Vertrouwd Stadsontwikkeling

Daltonstrtaat 25

Uitgiftetekening

DK 2

schaal 1:250 A0 (841x1189)