



TE KOOP BELEGGING

Horeca-belegging / Verhuurd horecagebouw

HOUTTUINEN 32B & GROTEKERKSPLEIN 11 - DORDRECHT

M **W** **WALTMANN**
bedrijfshuisvesting

INHOUDSOPGAVE



Algemene informatie	P03-P08
Algemene voorwaarden	P
Locatie	P09
Bestemmingsplan	P10
Impressies	P11-P14
Plattegronden	P15-P20
Kadastrale kaart	P
Disclaimer	P21
Contactgegevens	P22

Algemeen:

Groot historisch gebouw in originele staat gelegen in de schaduw van de 'De Grote of Onze-Lieve -Vrouwe Kerk' en uitzicht op 'De Nieuwe Haven', middenin het historische centrum van de oudste stad van Holland, Dordrecht.

Het gebouw is rond 1795 in opdracht van de overheid gebouwd als tuighuis voor het Korps Pontonniers, militair personeel gespecialiseerd in brug-en hindernisbouw. Het garnizoen verbleef hier tot circa 1958. De Houttuinen was een historische straat naast de oude stadsmuur, later verbonden met activiteiten bij "De Kraan" waar molenstenen werden geladen. Houttuinen 32 vormde onderdeel van het militaire en handels functionele stadsweefsel.

Vandaag de dag is het gebouw, gelegen in een horeca-concentratiegebied, onderverdeeld in 4 separate gebouwen waarvan er thans 3 stuks in gebruik zijn als horecagelegenheden. Hierin bevinden zich o.a. de volgende exploitanten c.q. formules;

- Restaurant La Cubanita, www.lacubanita.nl
- Restaurant Bregje, www.bregje.nl
- Restaurant Kade 32, www.kade-32.nl
- Restaurant RebelRebel, www.rebelrebelcafe.nl

Afmetingen:

Het gebouw is op de begane grond via de voor- en achterzijde te betreden; via de zijde van het Grotekerksplein 11 en de andere via de zijde van de Houttuinen. De verdiepingen zijn ontsloten via de Houttuinen 32-B.

Begane grond	circa 192,85 m ²
Verdieping 1	circa 196,80 m ²
Verdieping 2	circa 196,80 m ²
Totaal	circa 626,7 m ²
Inhoud	circa 2.180 m ²

Parkeren:

Is mogelijk aan de voor en achterzijde van het gebouw langs de openbare weg met vergunning en betaald parkeren.

Vraagprijs:

Bieden vanaf € 1.200.000,-- kosten koper.

Kadastrale gegevens:

Gemeente	Dordrecht, Rijksmonument
Sectie	F
Nummer	2740

Kadastrale uitmeting heeft recent plaatsgevonden en de kadastrale gegevens zijn binnenkort geactualiseerd worden.

Bouwaard:

Het object aan de Houttuinen 32B maakt deel uit van het monumentale complex aan de Houttuinen 32, bekend als het voormalige Arsenaal (rijksmonument nr. 13492). Dit markante gebouw is rond 1795 gerealiseerd als tuighuis van het korps pontonniers en vormt een beeldbepalend onderdeel van de historische binnenstad van Dordrecht.

Het pand is opgetrokken in traditionele baksteenmetselwerkgevels met een symmetrische, klassieke opzet en karakteristieke getoogde poorten en vensteropeningen. Aan de entreezijde bevinden zich originele kanonslopen die als schamppalen dienstdoen – een verwijzing naar de militaire herkomst van het gebouw. De draagconstructie bestaat uit een combinatie van houten kolommen, balklagen en vloeren, met een robuuste opzet passend bij het oorspronkelijke gebruik als opslag- en werkruimte. De begane grond vloer is uitgevoerd in beton en deels klinkerafwerking. De verdiepingen zijn uitgevoerd met houten vloeren.

Het gebouw wordt afgedekt door een zadeldak voorzien van keramische dakpannen. De kapconstructie en veel originele details zijn behouden gebleven, hetgeen bijdraagt aan de monumentale waarde en uitstraling van het pand. Als rijksmonument geniet het pand bescherming onder de Erfgoedwet. Aanpassingen aan gevels, constructie en interieur vereisen doorgaans overleg met Monumentenzorg. De huidige bouwaard biedt echter een solide basis voor hergebruik en verdere invulling met respect voor het historische karakter.

Opleveringsniveau:

Begane grond van circa 192,85 m² is gelegen een restaurant met terras aan de Nieuwe Haven. Aan de Houttuinen-zijde hebben diverse restaurants terrassen gerealiseerd op gemeente grond.

Aan de Houttuinen-zijde hebben de reeds aanwezige restaurants terrassen gerealiseerd op gemeentegrond. Bij de vestiging van een eventuele nieuwe horecagelegenheid bestaat vermoedelijk de mogelijkheid om ook een terrasdeel te kunnen exploiteren. Hiervoor dient de horecaexploitant in overleg te treden met de gemeente Dordrecht.

Verdieping 1 is te bereiken via de Houttuinen door middel van een houten steektrap. Hier is een professionele restaurantkeuken en een zaal voor feesten & partijen van circa 196,80 m². Voor en achtergevel zijn voorzien daglichttoetreding en hijsluiken. Houten vloeren met brede plankdelen in breedterichting. Balkenplafond zichtbaar. Plafondhoogte tussen de balklaag is 2.79 m l. Houten steektrap naar verdieping 2.

Historisch detail: Gevels aan beide zijden van het gebouw voorzien van gevelstenen met Wapen met de tekst **‘Concordia Res Parvae Crescunt’**, wat vrij vertaald betekent; ‘Eendracht maakt Macht’. *De spreuk werd vaak gebruikt door militaire instellingen om de kracht van samenwerking en eenheid te benadrukken. In de context van het arsenaal, waar wapens en munitie werden opgeslagen of waar militaire activiteit plaatsvond, is het logisch dat zo’n spreuk op de gevel stond: het benadrukte dat gezamenlijke inzet essentieel was voor bescherming en groei.*

Verdieping 2 is de zolderverdieping van circa 196,80 m².

Indrukwekkende dakspantconstructie met een nokhoogte van 5.95 m., en 2.17 m. onder de laagste balk. Hijsluiken aan voor- en achtergevel. Houten vloeren met brede plankdelen in breedte- en lengterichting. Diverse oorspronkelijke [afgesloten] dakkapellen.

Vervolg opleveringsniveau:

Algemeen: Historische details als deur/raambeslag, muurankers, hang- en sluitwerk, hijswiel met hijsbalk, hijsluiken, gevelstenen, muurschilderingen, gietijzeren kanonnen voor de entree Houttuinen die nu dienen als schamppalen. De gevels zijn gedeeltelijk voorzien van raamluiken, raampartijen met oorspronkelijke beglazing deels voorzien van roedeverdeling; Het gehele zadeldak voorzien van keramische dakpannen. De voor- en achterzijde van het dak bestaan zogenaamde 'valse kappen' die een gesloten dakvlak hebben. Diverse oorspronkelijke dakkapellen aanwezig (thans afgetimmerd).

Bouwjaar:

Circa 1795.

Aanvaarding:

Notarieel transport 1^e week 2026.

Huurgegevens:

- Huurder: Grolsche Bierbrouwerij Nederland B.V.
- Jaarlijkse huuropbrengst: **€ 85.000,--** exclusief BTW;
- Huuringangsdatum huurovereenkomst: d.d. 01 april 1997;
- Huurtermijnen: 5 + 5 etc.;
- Opzegtermijn huurder: 12 maanden voor afloop van de eerste of opvolgende periode van 5 jaren;
- Grootte: circa 626,7 m²;
- Inhoud: circa 2.180 m³;
- 3 lagen, waarvan begane grond restaurant en 1^e verdieping keuken en zaal voor feesten en partijen;
- Verhuurder draagt zorg voor het buitenschilderwerk, wanneer het seizoen dit toelaat.

De Grolsche Bierbrouwerij huurt in Nederland horecalocaties om deze onder te verhuren aan exploitanten. Het verdienmodel van Grolsch zit in de contractuele verplichting van dranken-afname door (onder)huurder. Kade32 is in de zomer van 2025 gestart met een nieuwe horecaformule en terras. Dit gehele concept slaat erg goed aan.

Subsidiemogelijkheden Rijksmonumenten:

Er is een subsidie-inventarisatie opgemaakt door Mw. Ing. M. Dunnink van het bedrijf '*Dunnink Duurzaam Monumenten Ontwerp*'. In de bijlage is haar rapportage te lezen waarin zij o.a. aangeeft welke subsidiemogelijkheden er bestaan, welke 'laag rente' leningen er mogelijk beschikbaar zijn via het Nationaal Restauratie Fonds en welke fiscale voordelen er mogelijk van toepassing zijn.

SCIOS/Scope 10:

SCIOS/Scope 10-Inspectie Verklaring aanwezig (geldig tot d.d. 30 december 2027).

Voorbehouden:

Een transactie kan pas dan tot stand komen nadat eigenaar schriftelijk hiervoor haar goedkeuring heeft verleend.

Koopovereenkomst en notarieel transport:

Het transport alsmede het opstellen en ondertekenen van de koopovereenkomst geschiedt door en bij de notaris.

Projectnotaris:

VAD Notarissen te Rotterdam.

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 beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

Plattegronden:

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

Algemeen:

Dit Investment Memorandum is vertrouwelijk van aard en wordt te goeder trouw aan u beschikbaar gesteld. Deze informatie mag niet worden beschouwd als een aanbod of uitnodiging door de opdrachtgever van Waltmann Bedrijfshuisvesting B.V. (hierna verkoper genoemd) of andere personen, inhoudende een toezegging of andere verzekering met betrekking tot toekomstige beslissingen van verkoper met betrekking tot deze beleggingsportefeuille. Deze informatie mag niet als grondslag voor een overeenkomst worden beschouwd.

Verkoper heeft geen verplichtingen ten opzichte van gegadigden die voortvloeien uit dit Investment Memorandum. Verkoper behoudt zich het recht voor de verkoopprocedure van deze beleggingsportefeuille naar eigen goeddunken, zonder kennisgeving, te veranderen.

Verkoper behoudt zich het recht voor te allen tijde met één of meer gegadigden te onderhandelen en/of zich zonder opgaaf van reden uit de verkoopprocedure terug te trekken. Indien verkoper handelt als hiervoor bedoeld zal dit niet leiden tot enige aanspraak en/of vergoeding, daaronder begrepen eventuele schadevergoedingen, ongeacht het tijdstip waarop verkoper handelt als hiervoor bedoeld en ongeacht of op dat tijdstip gesprekken of onderhandelingen gaande waren.

Waltmann Bedrijfshuisvesting B.V. handelt exclusief als adviseur van haar opdrachtgever. Noch Waltmann Bedrijfshuisvesting B.V. nog enige andere adviseur is verantwoordelijk jegens een ander dan de directe opdrachtgever voor het geven van advies in verband met deze beleggingsportefeuille.

Deze informatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door Waltmann Bedrijfshuisvesting B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, nog kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend..

Informatie gemeente:

Op het drukst bevaarde punt in Europa, waar de rivier de Merwede zich splitst in de Noord en de Oude maas, ligt de stad Dordrecht in de Provincie Zuid-Holland. Dordrecht maakt onderdeel uit van de grootstedelijke agglomeratie Drechtsteden en heeft een zeer strategische ligging op de as van Rotterdam en Antwerpen. Met ruim 288.000 inwoners en een nog veel groter verzorgingsgebied vervult deze regio een belangrijke economische functie.

Dordrecht is een prachtige stad met meer dan 900 rijksmonumenten, 700 gemeentelijke monumenten en een groot aantal beeldbepalende panden. Door de verscheidenheid aan locaties en het gevarieerde winkelaanbod is het zeer de moeite waard de stad te bezoeken. Van couleur locale in een historische omgeving tot moderne winkels met allure en alle bekende modemerken.

Locatie:

Gelegen aan Houttuinen 32B in het hart van de binnenstad van Dordrecht, biedt deze locatie directe toegang tot het historische havengebied en de levendige winkel- en horecastraten. Dankzij de combinatie van monumentale architectuur, waterzicht en centrale bereikbaarheid, is deze locatie bij uitstek geschikt voor het realiseren van een hoogwaardige commerciële of woonbestemming.



Bestemming:

Om er zeker van de te zijn dat uw bedrijfsactiviteit mogelijk is op de locatie dient u dit zelf te controleren of dit past binnen het huidige bestemmingsplan. Raadpleeg voor nadere informatie: www.omgevingswet.overheid.nl of neem contact op met de betreffende gemeente voor de meest recente informatie.

Het bestemmingsplan is als volgt:

Thans is van toepassing het vigerende bestemmingsplan 'Historische Binnenstad' vastgesteld op 22 februari 2011 waaruit blijkt dat onderhavige locatie de bestemming 'Horeca' heeft. De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. horeca-1, b. horeca-2, c. wonen, d. openbare verbinding, e. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 9.4.

Gemengd-1, wonen op verdiepingen toegestaan, detailhandel niet groter dan 50 m², horeca-concentratiegebied. Qua bestemming behoort nachthoreca tot de mogelijkheden. Een ontheffing voor de exploitatie van dag-, avond-, en nachthoreca kan via de Gemeente Dordrecht worden aangevraagd. Tevens dient een exploitant zelf een ontheffing aan te vragen voor de sluitingstijden van de horeca.

Omgevingsloket Regels op de kaart

Historische Binnenstad
bestemmingsplan - Dordrecht
meer documentkenmerken
vastgesteld 22-02-2011 - geheel onherroepelijk in werking

Bestemmingsvlakken (6)

- Waarde - Archeologie
- Waarde - Beschermd Stadsgezicht
- Verkeer
- Horeca
- Gemengd - 1
- Horeca

Bouwvlakken (3)

- bouwvlak
- bouwvlak

Omgevingsvisie 1.0

- Structuurvisie - Gemeente Dordrecht
- Vastgesteld 28-04-2021 - geheel onherroepelijk in werking

Welstandsnota Dordrecht 2021

- Structuurvisie - Gemeente Dordrecht
- Vastgesteld 23-02-2021 - geheel onherroepelijk in werking

partieële herziening regeling parkeren in bestemmingsplannen Dordrecht

- Bestemmingsplan - Gemeente Dordrecht
- Vastgesteld 09-05-2018 - geheel onherroepelijk in werking

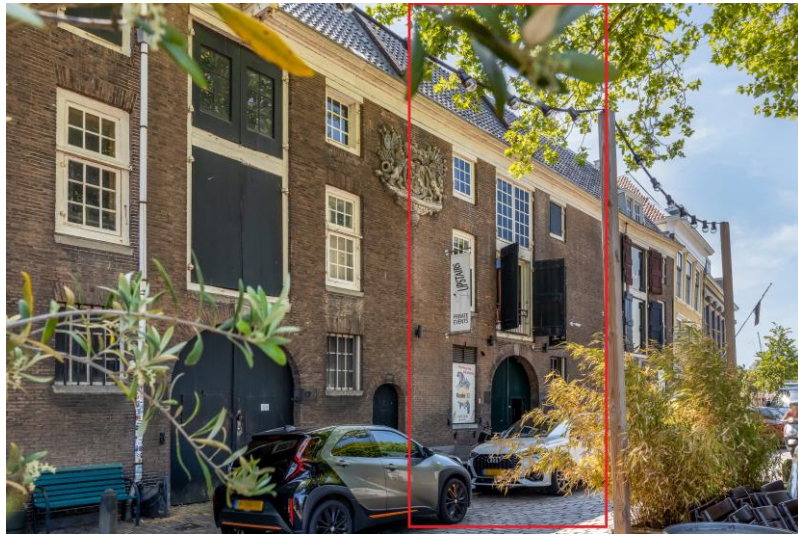
Structuurvisie Wind Dordrecht

- Structuurvisie - Gemeente Dordrecht
- Vastgesteld 10-05-2016 - geheel onherroepelijk in werking

Historische Binnenstad

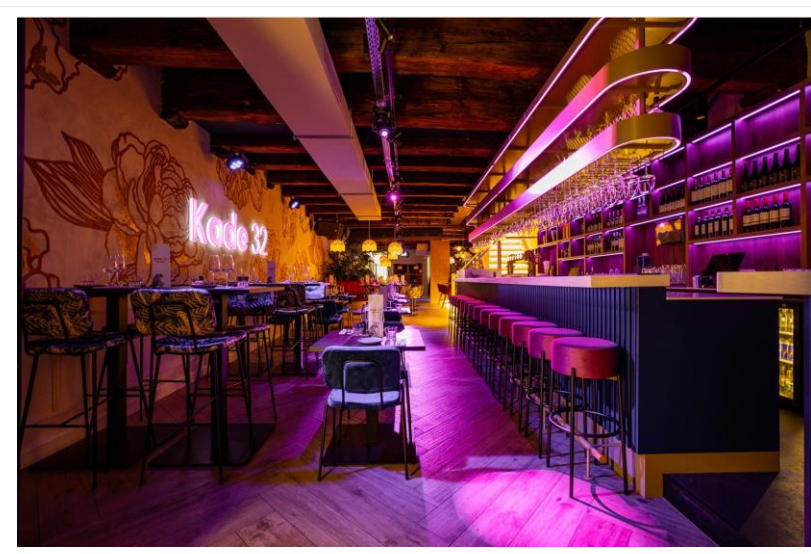
- Bestemmingsplan - Dordrecht
- Vastgesteld 22-02-2011 - geheel onherroepelijk in werking

FOTO'S





FOTO'S



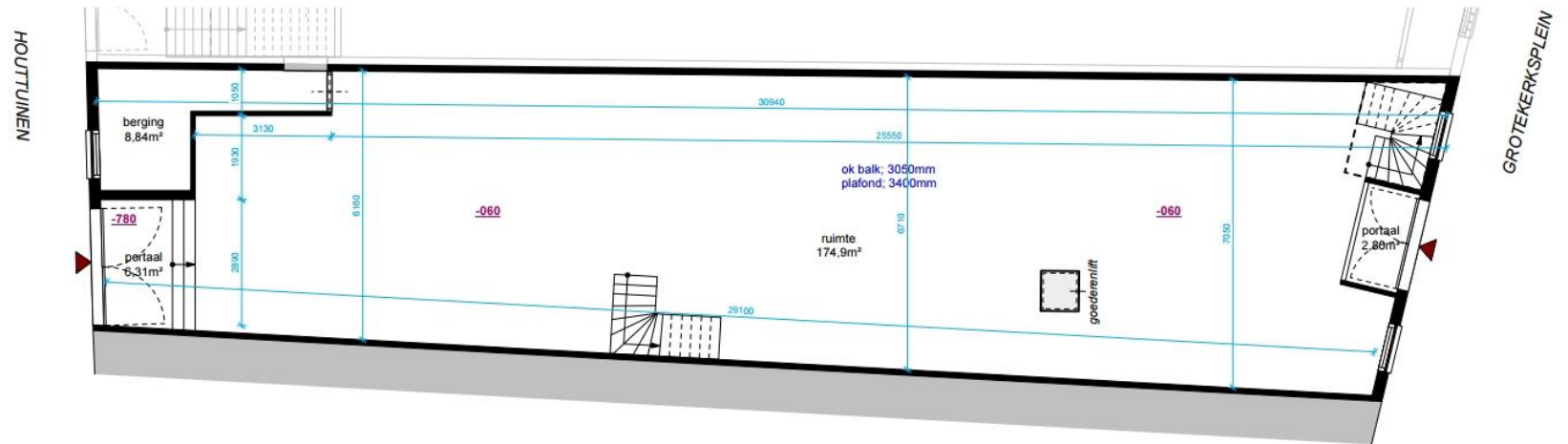
FOTO'S



PLATTEGRONDEN

BEGANE GROND

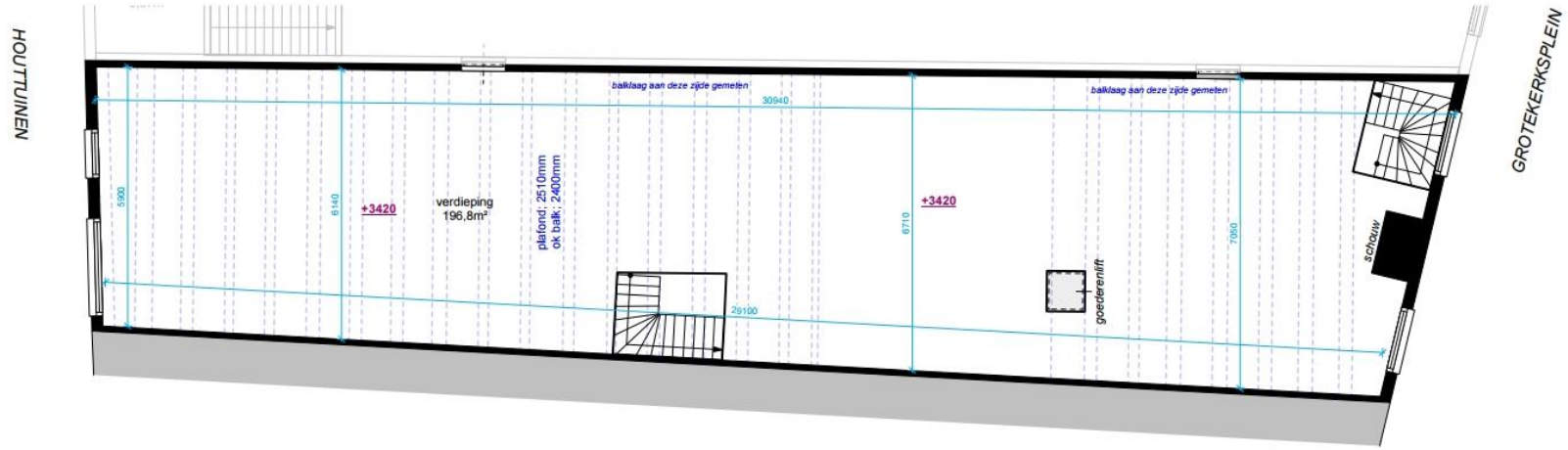
plattegrond begane grond
*alle maatvoering op de plattegronden is circa maatvoering,
hier kunnen geen rechten aan ontleend worden.*



PLATTEGRONDEN

I^E VERDIEPING

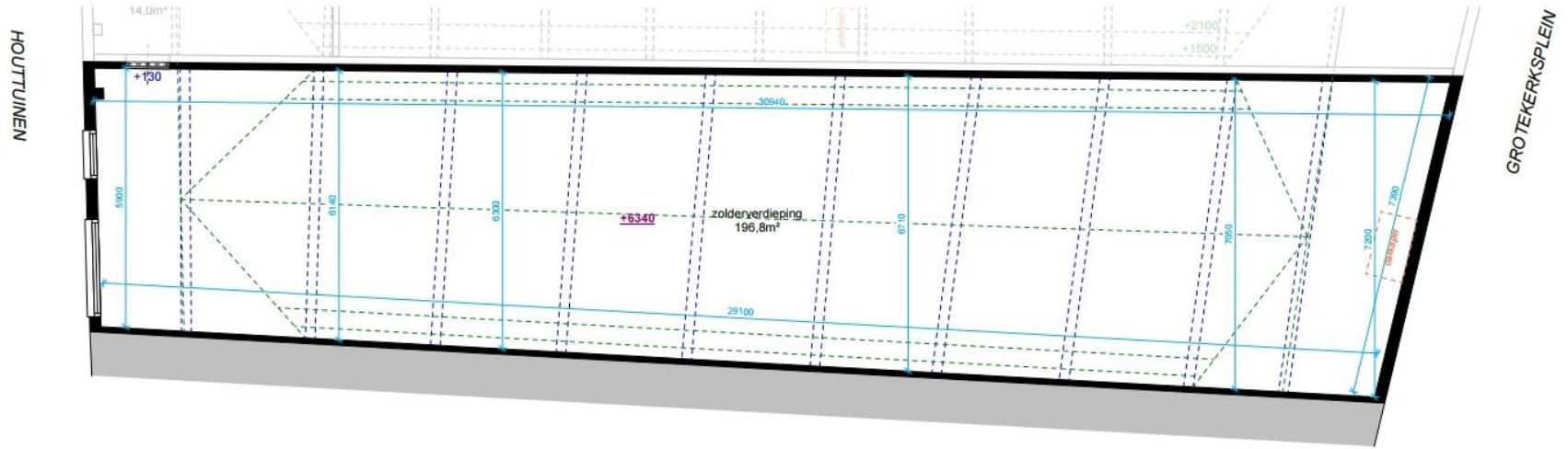
plattegrond 1e verdieping



PLATTEGRONDEN

2^E VERDIEPING

plattegrond 2e verdieping



KADASTRALE KAART



Noch nu, noch in de toekomst wordt door de opdrachtgever van Waltmann Bedrijfshuisvesting of hun relaties of hun adviseurs enige expliciete toezegging, garantie, belofte of zekerheid gegeven ter zake van de juistheid en volledigheid van de verstrekte informatie en voor zover toegestaan door de wet wordt geen verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid of toereikendheid daarvan of voor al dan niet verwijtbare fouten, omissies of onjuiste verklaringen betreffende die informatie. Derhalve zijn noch Waltmann Bedrijfshuisvesting, noch haar opdrachtgever of hun respectievelijke directeuren, partners, werknemers of adviseurs of andere personen aansprakelijk voor directe of indirecte schade of gevolgschade of, onverminderd het vorenstaande, voor winstderving of het mislopen van onvoorziene zakelijke kansen door een persoon als gevolg van het feit dat de betreffende persoon zich heeft verlaten op een verklaring of het ontbreken daarvan in de informatie en een dergelijke aansprakelijkheid wordt uitdrukkelijk uitgesloten.



HANS VAN ANDEL
H.VANANDEL@WALTMANN.NU



NIELS VINK
N.VINK@WALTMANN.NU



FRANCINA LICHTVELD
F.LICHTVELD@WALTMANN.NU



ZOË LICHTVELD
Z.LICHTVELD@WALTMANN.NU



TIES HANSELMAN
T.HANSELMAN@WALTMANN.NU