



# TE KOOP

Monumentaal gebouw met bestemming (nacht-) horeca

HOUTTUINEN 32A & GROTEKERKSPLEIN 9 'DE KRAAN' -  
DORDRECHT

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

# INHOUDSOPGAVE



Algemene informatie	P03-P04
Algemene voorwaarden	P05
Locatie	P06
Bestemmingsplan	P07
Foto's	P08-P13
Plattegronden	P14-P16
Kadastrale kaart	P17
Disclaimer	P18
Contactgegevens	P19

**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 gehele gebouw biedt mogelijkheden voor horeca en de gemeente Dordrecht geeft de voorkeur aan nachthoreca, wegens een gebrek hieraan in 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.

**Afmetingen:**

Totaal	circa	838 m <sup>2</sup>
Begane grond	circa	286 m <sup>2</sup>
Verdieping 1	circa	286 m <sup>2</sup>
Verdieping 2	circa	256,9 m <sup>2</sup>
Inhoud	circa	2.880 m <sup>3</sup>

**Parkeren:**

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

**Vraagprijs:**

€ 1.550.000,-- kosten koper.

**Kadastrale gegevens:**

Gemeente Dordrecht, Rijksmonument

Plaatselijk bekend als **Grotekerksplein 9** te 331 I CC Dordrecht en **Houttuinen 32-A** te 331 I CE Dordrecht, kadastraal bekend gemeente Dordrecht, **sectie F nummer 3105**, groot twee aren negenentachtig centiaren (00.02.89 ha).

**Bouwjaar:**

Circa 1795.

**Aanvaarding:**

Op korte termijn mogelijk. Uiterlijk d.d. 07 januari 2026.

**Bouwaard:**

Het object aan de Houttuinen 32A 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 baksteen metselwerkgevels 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 is een open ruimte van circa 286 m<sup>2</sup> met in het midden van het gebouw houten kolommen als onderdeel van de constructie. De vloer is gedeeltelijk van beton en gedeeltelijk met straatklinkers. In het gebouw is een rioolaansluiting, gasaansluiting, meterkast voorzien van een nieuwe groepenkast (3x25 A) en een wateraansluiting aanwezig. Dubbele openslaande deuren in voor- en achtergevel. Balkenplafond zichtbaar. Plafondhoogte tussen de balklaag is 3.42 m.

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 open ruimte van circa 286 m<sup>2</sup>. 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: een muurschildering met de tekst; '*Hoofdkwartier Bruggen Compagnie*' met het Stadswapen van Dordrecht. Ook de volgende '*Detachementen*' (steden) met Stadswapens zijn afgebeeld; Doetinchem, Groningen, Terberg, Middelburg, Roermond, Gorinchem, Zutphen en nog enkele ander minder goed leesbare.

Verdieping 2 is een open ruimte van circa 256,9 m<sup>2</sup>. Indrukwekkende dakspantconstructie met een nokhoogte van 5.95 m., en 2.17 m. onder de laagste balk. Historisch hijswiel i.c.m. hijsbalk die uitloopt naar de buitengevel. Hijsluiken aan voor- en achtergevel. Houten vloeren met brede plankdelen in breedte- en lengterichting. Diverse oorspronkelijke [afgesloten] dakkapellen, 1 x modern dak-kantelraam.

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.

**Projectnotaris:**

VAD Notarissen te Rotterdam.

**Koopcontract:**

De te sluiten koopovereenkomst zal door Waltmann Bedrijfshuisvesting worden opgesteld op basis van een standaard koopakte bedrijfsmatig vastgoed. De mogelijkheid bestaat dat de behandelend projectnotaris direct een leveringsakte opstelt.

**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.

**Tekeningen:**

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

## 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 32A 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](http://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 50m<sup>2</sup>, 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.

The screenshot shows the Omgevingsloket interface for the 'Historische Binnenstad' zoning plan in Dordrecht. The main map area displays the zoning plan with various colored and patterned areas. The legend on the right side lists the following zoning types:

- Historische Binnenstad (bestemmingsplan - Dordrecht)
- meer documentkenmerken
- vastgesteld 22-02-2011 - geheel onherroepelijk in werking
- Plekinfo: Overzicht, Gerelateerd
- Bestemmingsvlakken (6):
  - Waarde - Archeologie
  - Waarde - Beschermd Stadsgezicht
  - Verkeer
  - Horeca
  - Gemengd - 1
  - Horeca
- Bouwvlakken (3):
  - bouwvlak
  - bouwvlak

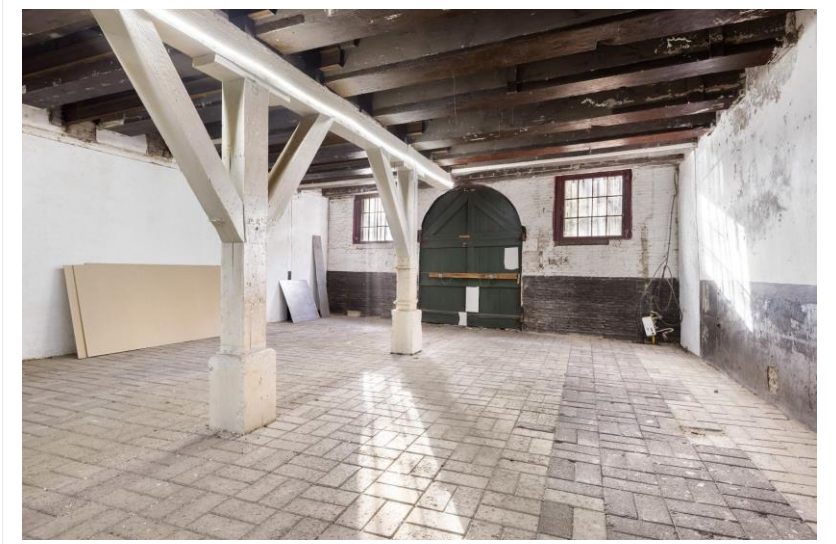
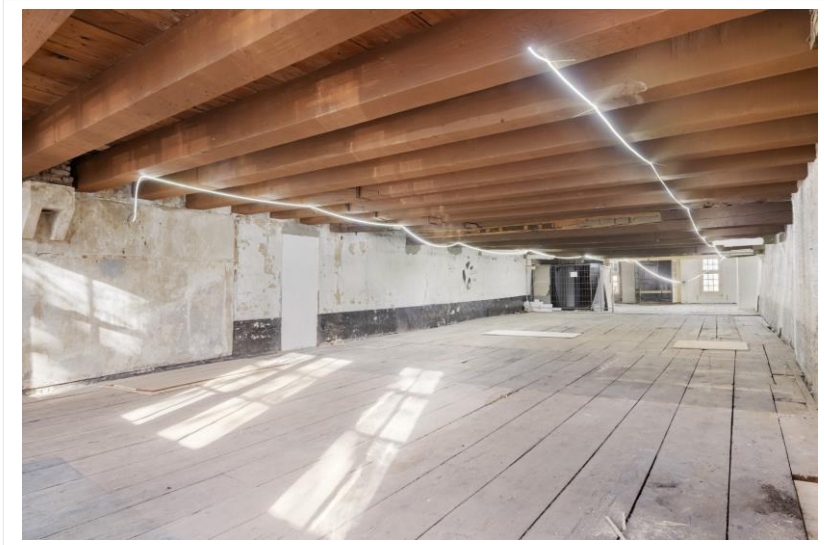
The left sidebar shows a list of documents related to the location 'Houttuinen 32A, 3311CE Dordrecht':

- Omgevingsprogramma economie Dordrecht > Programma - Gemeente Dordrecht (In werking vanaf 06-11-2025)
- Actieplan Geluid 2024-2029 > Programma - Gemeente Dordrecht (In werking vanaf 10-10-2025)
- Warmteprogramma Dordrecht > Ontwerp (Gepubliceerd op 28-08-2025)
- Omgevingsplan gemeente Dordrecht > Omgevingsplan - Gemeente Dordrecht (In werking vanaf 13-08-2025)
- Omgevingsvisie Dordrecht 2.0: Eiland met kwaliteit > Ontwerp

# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S

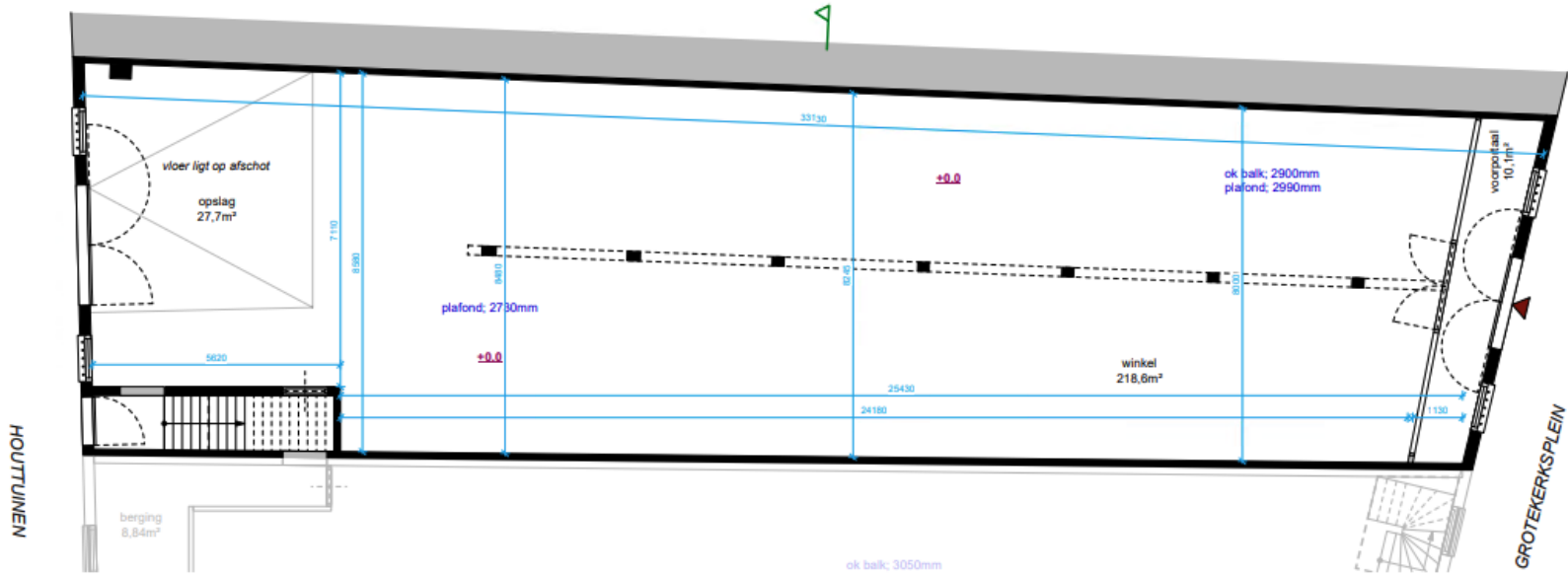


# FOTO'S



# PLATTEGRONDEN

## BEGANE GROND



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

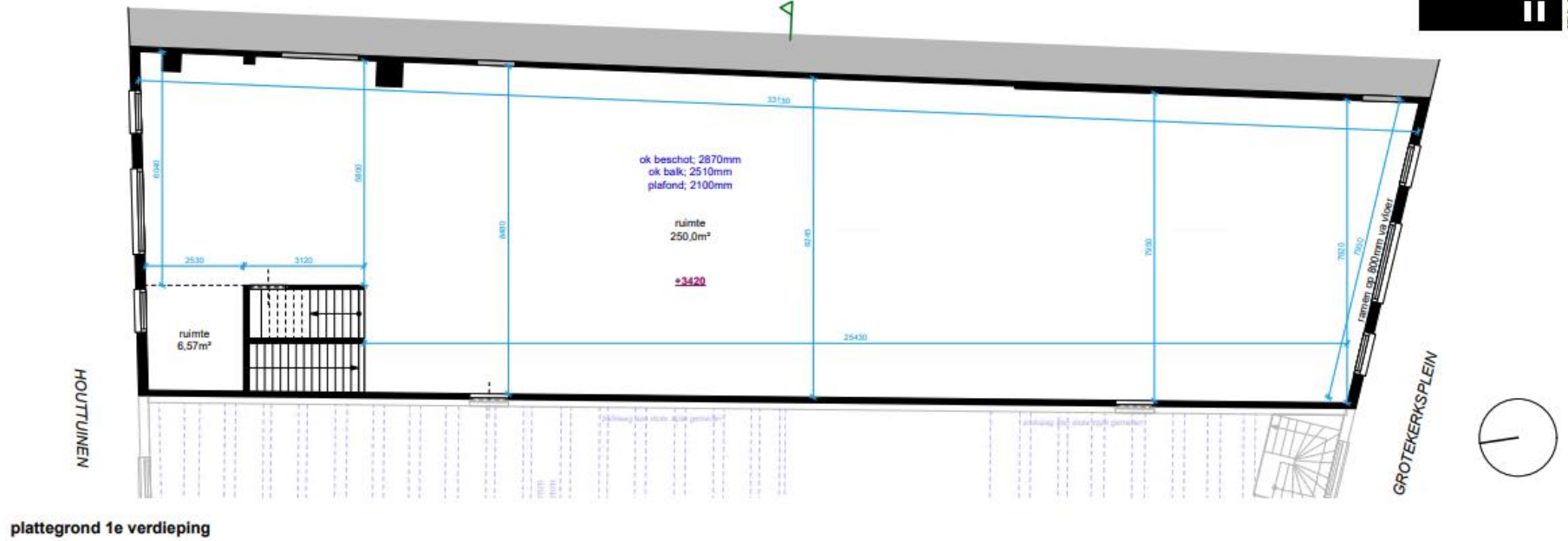


Grotekerksplein 9 - Houttuinen 32A  
Tekening : BS-01-2 Schaal : 1:100  
Werknr. : 025-1318 Datum : 25-08-2025

ARCHITECTUUR

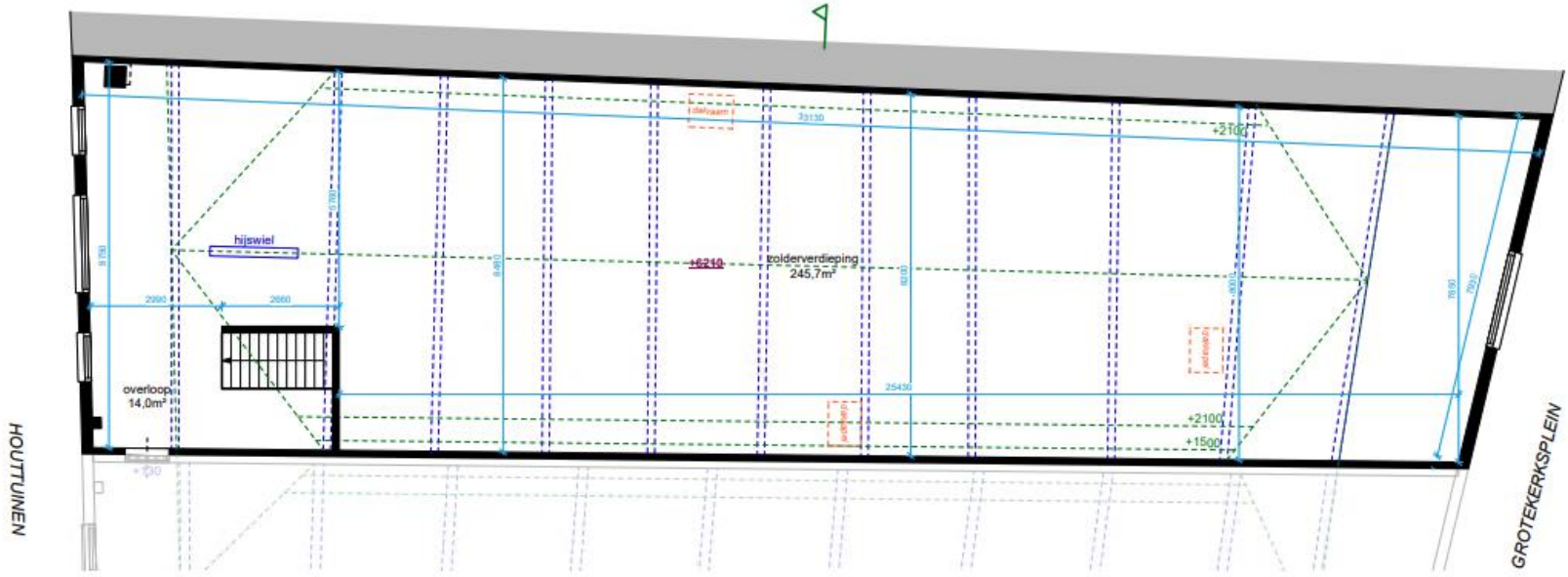
# PLATTEGRONDEN

## 1<sup>E</sup> VERDIEPING



# PLATTEGRONDEN

## 2<sup>E</sup> VERDIEPING



# KADASTRALE KAART



<b>12345</b> Perceelnummer	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
— Vastgestelde kadastrale grens	Sectie F	
— Voorlopige kadastrale grens	Perceel 2740	
— Administratieve kadastrale grens		
— Bebouwing		

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

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.

*úw*  
**MEER**  
**WAARDE.**

**TELEFOONNUMMER**

**078 614 10 30**

**EMAIL**

**INFO@WALTMANN.NU**

**WEBSITE**

**WALTMANN.NU**

