

Bidboek — Groenmarkt 153
Rijksmonument casco horeca, gemeente Dordrecht

Datum:

9 oktober 2026

Opgesteld door:

Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Drechtsteden (ROM-D)

In samenwerking met:

Klaassen Vastgoed Makelaardij B.V.

Contactgegevens ROM-D

Spuiboulevard 298

3311 GR Dordrecht

T: +31 (0)78 77 02 901

E: info@rom-d.nl

W: www.rom-d.nl

1. Doel van dit bidboek

Met dit bidboek presenteert de gemeente een integrale en toekomstbestendige visie voor de herontwikkeling van Groenmarkt 153. De ambitie is om op deze unieke locatie – twee karakteristieke panden waarvan één rijksmonument in het hart van Dordrecht – te komen tot een hoogwaardige horecabestemming die niet alleen economisch vitaal is, maar ook een duidelijke maatschappelijke meerwaarde heeft en bijdraagt aan de levendigheid en kwaliteit van de binnenstad.

De gemeente nodigt marktpartijen uit om met een onderscheidend en inspirerend concept invulling te geven aan deze bijzondere plek, waarbij kwaliteit, duurzaamheid en aansluiting op de omgeving centraal staan. Daarbij streeft de gemeente ernaar een (koop-)overeenkomst aan te gaan met een horecaexploitant die optimaal past binnen de beoogde visie, doelgroep en ruimtelijke context van Groenmarkt 153.

Het selectie- en besluitvormingsproces wordt zorgvuldig ingericht en verloopt volledig in overeenstemming met de geldende wet- en regelgeving. Transparantie, gelijke kansen voor geïnteresseerde partijen en een proportionele en objectieve beoordeling vormen hierbij het uitgangspunt, zodat op een eerlijke en zorgvuldige wijze tot de best passende invulling wordt gekomen.

1.1 Samenvatting van het object

Groenmarkt 153 biedt een unieke investeringskans in één van de meest karakteristieke en strategisch gelegen locaties van Dordrecht. Het betreft een deels rijksmonumentaal complex, bestaande uit twee samengevoegde panden waaronder het iconische *De Gulden Os*, rijksmonument met een rijke historie en een sterk herkenbare uitstraling in het stadsbeeld.

De locatie bevindt zich op een absolute A-ligging in de binnenstad, op het kruispunt van de Groenmarkt, de Visbrug en de Wijnstraat. Deze positie vormt een cruciale verbinding tussen het drukbezochte winkelgebied en het historisch havenkwartier, met een continue stroom van bezoekers – zowel lokaal als toeristisch. In combinatie met omliggende terrassen, horeca en culturele voorzieningen ontstaat hier een krachtige dynamiek met hoge verblijfskwaliteit en commerciële aantrekkingskracht.

Kortom, Groenmarkt 153 vertegenwoordigt een zeldzame combinatie van locatiekwaliteit, monumentale waarde en ontwikkelpotentie, waarmee het project zich positioneert als een kansrijke en toekomstbestendige investering in het hart van Dordrecht. De gemeente biedt de panden in eerste instantie te koop aan vergezeld van een visie op de gewenste (conceptuele-)invulling. Een propositie waarin een exploitant in eerste instantie wil huren is eveneens bespreekbaar maar heeft niet de voorkeur.

1.2 Combinatie van functies: horeca, cultuur en maatschappelijke invulling

De gemeente streeft ernaar dat de panden naast de horecafunctie een invulling krijgen die het publieksgenererend karakter van de locatie versterkt. De schaal en opzet van het complex maken het mogelijk om verschillende functies te combineren binnen één ontwikkeling. Naast horeca biedt het object ruimte voor culturele, en/of werkfuncties op de verdiepingen, waardoor een breed programma kan worden gerealiseerd dat in de kern zowel financieel als inhoudelijk aantrekkelijk kan zijn. Deze functiemix sluit aan bij hedendaagse binnenstedelijke ontwikkelingen en versterkt de aantrekkingskracht en gebruikintensiteit van het geheel. Met de uiteindelijke horecaexploitant c.q. eigenaar zal dit nader worden uitgewerkt.

1.3 Grote capaciteit en meerdere terrassen

Met een aanzienlijke ruimte, verdeeld over binnenruimten en terrassen, biedt het object schaalvoordelen voor exploitatie. Deze omvang maakt het mogelijk om verschillende horecaconcepten of functies te combineren. Het object biedt uitstekende mogelijkheden voor terrassen aan zowel de voorzijde (Groenmarkt) als aan de achterzijde (binnenterrein). Hierdoor ontstaat een sterke relatie tussen binnen- en buitenruimte, wat essentieel is voor een succesvolle horecaconceptontwikkeling. De ligging aan een levendig plein en de mogelijkheid tot het creëren van meer beschutte buitenruimtes zorgen voor een gevarieerd en aantrekkelijk verblijfsklimaat gedurende het hele jaar.

1.4 Doelgroep en conceptkansen

De horecafunctie richt zich nadrukkelijk op een brede en gelaagde doelgroep, passend bij de centrale ligging in het historische centrum van Dordrecht en de directe relatie met het winkelgebied, de Groenmarkt en de Visbrug. Dordrecht ontwikkelt zich de laatste jaren duidelijk als een steeds aantrekkelijkere toeristische en recreatieve bestemming. In 2024 registreerde de stad circa 3 miljoen bezoeken en ongeveer 850.000 unieke bezoekers.

2 Aanbiedende partij en procedure

2.1 Verkoop: Gemeente Dordrecht — contactinformatie

De gemeente Dordrecht biedt de panden te koop aan. De selectieprocedure wordt namens de gemeente begeleid door **Klaassen Vastgoed Makelaardij B.V.**, die fungeert als primair aanspreekpunt voor geïnteresseerde partijen. Klaassen verzorgt de communicatie met marktpartijen, coördineert de informatieverstrekking en begeleidt het biedings- en selectieproces.

De **Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Drechtsteden (ROM-D)** treedt op als gedelegeerd verkoper namens de gemeente Dordrecht. ROM-D draagt daarnaast zorg voor de herontwikkeling van de achterbouw – geen onderdeel van de te verkopen panden- naar een kleinschalige woningontwikkeling.

2.2 Verkoopprocedure

De verkoop van het monumentale complex vindt plaats binnen de geldende wettelijke en beleidsmatige kaders voor overheidshandelen, waaronder het gelijkheidsbeginsel en de vereisten van transparantie en objectiviteit bij vastgoedtransacties door overheden (zoals voortvloeiend uit het Didam-arrest). Dit betekent dat alle potentiële gegadigden een gelijke kans krijgen om mee te dingen, op basis van vooraf kenbaar gemaakte voorwaarden en selectiecriteria.

De procedure is ingericht als een open en transparante selectieprocedure en bestaat uit de volgende stappen: (1) openbare bekendmaking en verstrekking van relevante informatie, waaronder de randvoorwaarden voor gebruik en exploitatie; (2) gelegenheid tot bezichtiging van het pand en het stellen van vragen; (3) indiening van een aankoopvoorstel en bidboek of plan van aanpak door geïnteresseerde partijen; (4) beoordeling van de ingediende voorstellen en plannen aan de hand van vooraf vastgestelde en kenbare criteria; en (5) selectie van de partij die het best aansluit bij de doelstellingen van de gemeente.

De beoordeling vindt plaats op basis van een integrale afweging, waarbij niet uitsluitend financiële aspecten doorslaggevend zijn. Er wordt nadrukkelijk gekeken naar de kwaliteit en wenselijkheid van het

concept, de publieksgenererende meerwaarde, de omgang met het monumentale karakter van het gebouw en de bijdrage aan de levendigheid en kwaliteit van de binnenstad. Op deze wijze wordt geborgd dat de verkoop zowel juridisch zorgvuldig als inhoudelijk toekomstbestendig plaatsvindt.

2.3 Voorwaarden voor inschrijving

Inschrijvende partijen dienen een volledig uitgewerkt bod aan te leveren, waarin ten minste wordt opgenomen: aankoop prijs (k.k.) visie en concept, ruimtelijke invulling, exploitatieopzet, en planning. Tevens wordt gevraagd om relevante referenties en een toelichting op de organisatie, eigendomsstructuur en de beoogde exploitant.

De verkoop vindt plaats onder voorbehoud van naleving van alle wettelijke eisen die van toepassing zijn op vastgoedverkoop door een overheidsinstantie. Hieronder valt onder meer de mogelijkheid tot het uitvoeren van een Bibob-toets (Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur). De gemeente Dordrecht behoudt zich het recht voor om, voorafgaand aan definitieve gunning en contractvorming, een Bibob-onderzoek uit te voeren naar de integriteit van de inschrijvende partij en de betrokken natuurlijke en rechtspersonen.

Daarnaast dienen inschrijvende partijen te voldoen aan overige relevante wet- en regelgeving, waaronder maar niet beperkt tot het Burgerlijk Wetboek, de Alcoholwet, de Omgevingswet, gemeentelijke horeca- en exploitatieverordeningen en geldende regelgeving op het gebied van openbare orde en veiligheid. Het niet voldoen aan deze wettelijke vereisten kan leiden tot uitsluiting van de procedure of het afzien van verkoop.

De definitieve verkoop vindt pas plaats nadat is vastgesteld dat is voldaan aan alle wettelijke, financiële en integriteitsvereisten.

2.4 Communicatie- en bezichtigingsproces

Gedurende de procedure faciliteert de makelaar één of meerdere bezichtigingsmomenten, waarbij geïnteresseerde partijen het pand en de context kunnen ervaren. Aansluitend op deze bezichtigingen wordt een formele vragenronde georganiseerd. Geïnteresseerde partijen krijgen hierbij de gelegenheid om schriftelijk vragen te stellen over het object, de randvoorwaarden en de procedure.

Alle vragen worden centraal verzameld en, geanonimiseerd en gebundeld, gelijktijdig beantwoord en gedeeld met alle deelnemende partijen. Hiermee wordt geborgd dat iedere gegadigde beschikt over dezelfde informatie en dat het gelijkheidsbeginsel wordt gerespecteerd. Eventuele aanvullingen of verduidelijkingen worden, indien nodig, verwerkt in een nota van inlichtingen.

Communicatie verloopt gedurende het gehele traject via een vastgesteld aanspreekpunt en volgens een transparant en zorgvuldig proces, zodat alle partijen onder gelijke voorwaarden kunnen deelnemen.

De procedure is erop gericht te komen tot een duurzame en kwalitatief hoogwaardige invulling van het monument, waarbij zowel ruimtelijke kwaliteit, publieksgenererende waarde als economische continuïteit worden geborgd.

3 Het pand — kerngegevens

3.1 Adres en ligging

Het project is gelegen aan **Groenmarkt 153 te Dordrecht**, midden in de historische binnenstad.

3.2 Status: Rijksmonument, gemeentelijk monument en waardestelling

Het pand 'De Gulden Os' aan Groenmarkt 153 is aangewezen als **rijksmonument** en valt daarmee binnen de hoogste beschermingscategorie binnen het Nederlandse erfgoedstelsel. Dit betekent dat het pand van nationale cultuurhistorische waarde is en dat wijzigingen en ingrepen zorgvuldig dienen te worden afgestemd op de aanwezige monumentale waarden. Het pand kent een lange en gelaagde bouw- en gebruiksgeschiedenis die teruggaat tot het begin van de 16e eeuw. Het oorspronkelijke gebouw dateert uit circa 1516, waarbij rond 1525 een belangrijke verbouwing heeft plaatsgevonden, onder meer zichtbaar in de karakteristieke gotische trapgevel en constructieve opbouw.

Het naastgelegen pand "Café Americain" betreft een gemeentelijk monument.

Oorspronkelijk werd het pand gebruikt als woonhuis. In latere eeuwen is het pand uitgebreid en samengevoegd met aangrenzende bebouwing, waarbij onder meer 18e- en 19e-eeuwse bouwdelen zijn geïntegreerd in het huidige complex. Deze opeenvolgende bouwfasen hebben geleid tot een samengesteld gebouw met meerdere historische lagen, zowel in constructie als in gebruik.

In de 20e en 21e eeuw heeft het gebouw een verdere transformatie ondergaan, waarbij het uiteindelijk is ingericht als publieke voorziening, waaronder de huidige functie als bibliotheek. Deze ontwikkeling weerspiegelt de voortdurende aanpassing van het pand aan veranderende stedelijke en maatschappelijke behoeften

Voor een volledige en gedetailleerde onderbouwing van de monumentale waarden wordt verwezen naar de bouwhistorische waardebepaling “Bibliotheek Groenmarkt” (Nipides, d.d. 15 juni 2023), waarin de opbouw, ontwikkeling en waardering van het gebouw uitgebreid is gedocumenteerd.

3.3 Oppervlakten en indeling

Het gebouw kent een meerlaagse opbouw met een totale bruto vloeroppervlakte verdeeld over meerdere bouwlagen. De oppervlakten zijn gebaseerd op de beschikbare programmatische onderlegger en geven een indicatie van de ruimtelijke verdeling binnen het pand.

Het object bestaat uit twee met elkaar verbonden monumentale panden, Café Americain en De Gulden Os, met een gezamenlijke verhuurbare vloeroppervlakte van circa **827 m²**. De oppervlakte is verdeeld over drie bouwlagen:

- Begane grond: circa **291 m²**
- Eerste verdieping: circa **273 m²**
- Tweede verdieping: circa **263 m²**

Door de omvang, de onderlinge verbinding tussen beide panden en de flexibele indelingsmogelijkheden biedt het complex ruimte voor een volwaardige horeca-exploitatie, eventueel gecombineerd met aanvullende functies zoals zaalverhuur, culturele programmering, maatschappelijke activiteiten of kantoor- en vergaderruimten op de verdiepingen.

De genoemde oppervlakten zijn gebaseerd op de meest recente opname en dienen als indicatief uitgangspunt. Definitieve oppervlakten worden vastgesteld op basis van de beschikbare meetgegevens en eventuele nadere uitwerking.

De indeling van het gebouw volgt de historische structuur van het monument, waarbij de verschillende bouwlagen onderling verbonden zijn via verticale ontsluiting. De ruimtelijke opbouw kenmerkt zich door een variatie in maatvoering, hoogte en daglichttoetreding, passend bij de gefaseerde ontwikkeling van het gebouw.

De genoemde oppervlakten zijn indicatief en worden definitief vastgesteld na NEN- meting.

3.4 Huidige staat: casco oplevering (wat wordt opgeleverd)

Het object wordt aangeboden op basis van een “**as is where is**” **opleverniveau**, waarbij de exacte omvang en uitwerking van de opleveringsstaat nader wordt vastgesteld in de bouwkundige en installatietechnische uitwerking van het project.

De verdere detaillering van de oplevering vindt plaats onder begeleiding van **Kusters** (bouwkundig en installatietechnisch adviseur).

3.5 Huidige staat en installaties (casco oplevering)

De exacte omvang en inhoud van de opleveringsstaat zal nog nader wordt vastgesteld. Het gebouw beschikt over bestaande bouwkundige en installatietechnische voorzieningen die passen bij het huidige gebruik als publieksgebouw, maar de geschiktheid en mate van inzet voor de toekomstige functie dient in de verdere uitwerking door de toekomstig eigenaar -exploitant te worden bepaald.

De detaillering van zowel de bouwkundige staat als de aanwezige installaties vindt plaats in de integrale bouwkundige en installatietechnische beschrijving van het project door Kusters.

De aanwezige voorzieningen betreffen indicatief en voor zover aanwezig onder meer:

- elektrotechnische installaties en basisvoorzieningen
- werktuigbouwkundige installaties (verwarming, ventilatie)
- water- en sanitaire aansluitingen
- brandveiligheidsvoorzieningen
- algemene gebouw gebonden voorzieningen en verticale ontsluiting

3.6 Monumentenzorg en vergunningen (contactpunten en procedure)

Voor ingrepen aan het gebouw is afstemming met de gemeentelijke en landelijke erfgoedinstanties vereist. De ontwikkeling vindt plaats binnen het kader van de Omgevingswet, waarbij monumentale aspecten onderdeel zijn van de vergunningverlening.

Belangrijke betrokken partijen zijn:

- gemeente Dordrecht (vergunningverlening en beleid)
- afdeling Monumentenzorg / erfgoedadvies
- eventueel externe adviseurs (bouwhistorie, restauratie)

De procedure omvat in hoofdlijnen:

1. vooroverleg met gemeente en monumentenzorg
2. toetsing van het ontwerp aan monumentale waarden
3. indiening omgevingsvergunning
4. formele beoordeling en besluitvorming

4. Bouwkundige staat en rapporten (fundering, dak, gevels) — verwijzing naar bijlagen

De bouwkundige staat van het gebouw is vastgelegd in diverse onderzoeken en rapportages, waaronder de bouwhistorische waardebeoordeling.

4.1 Technische informatie en installaties

De technische staat en aanwezige installaties van het gebouw zijn beschreven in de beschikbare onderzoeken en rapportages, waaronder de stukken van **Kusters Bouwtechniek** en **Davenne Advies**. Uitgangspunt voor de aanbieder is dat het object wordt overgedragen op basis van het principe “**as is, where is**”. Dit betekent dat de huidige staat van het gebouw en de installaties leidend is. Voor een gedetailleerd inzicht in de technische staat wordt verwezen naar de bijgevoegde rapportages.

4.2 Utilities: water, energie, riool en gas

Het gebouw beschikt over aansluitingen voor water, elektra, riolering en – voor zover aanwezig – gas. De exacte ligging, capaciteit en technische staat van deze aansluitingen zijn vastgelegd in de beschikbare documentatie. Binnen het gebouw is een bestaande elektrotechnische infrastructuur aanwezig, waaronder hoofdverdeelinrichting en groepenverdeling. De capaciteit, opbouw en staat van deze installaties zijn gebaseerd op het huidige gebruik. De exacte specificaties en beoordeling hiervan zijn opgenomen in de bijlagen en vormen onderdeel van de verdere technische beschrijving. Voor nadere informatie wordt verwezen naar de rapportages van **Kusters Bouwtechniek** en **Davenne Advies**.

4.3 Brandveiligheid en ontruimingsvoorzieningen

Het gebouw beschikt over basisvoorzieningen op het gebied van brandveiligheid. De mate waarin deze voldoen aan de eisen voor toekomstig gebruik (zoals horeca of publieksfuncties) dient nader door koper te worden beoordeeld.

Bij functiewijziging kunnen aanvullende eisen gelden, onder meer met betrekking tot:

- brandcompartimentering
- vluchtroutes en nooduitgangen
- detectie- en meldinstallaties

4.4 Akoestiek en geluidsisolatie

Gezien de ligging in de binnenstad en de beoogde publieksfunctie, speelt akoestiek een belangrijke rol. De huidige geluidsisolatie en akoestische kwaliteit zijn gebaseerd op de bestaande bouwkundige situatie. Eventuele aanpassingen om te voldoen aan eisen voor horeca of evenementen dienen nader door koper te worden uitgewerkt.

Hierbij dient rekening te worden gehouden met:

- omliggende functies en bebouwing
- geluidsoverdracht binnen het gebouw
- monumentale beperkingen

Voor de bestaande situatie wordt verwezen naar de beschikbare rapportages.

4.5.Toegankelijkheid

De toegankelijkheid van het gebouw is gebaseerd op de bestaande situatie en wordt mede bepaald door de monumentale structuur. Aanpassingen ten behoeve van volledige toegankelijkheid (zoals liften, hellingbanen en aangepaste sanitaire voorzieningen) kunnen noodzakelijk zijn, afhankelijk van de uiteindelijke functiekeuze en wettelijke eisen.

5 Juridische en ruimtelijke kaders

5.1 Eigendomssituatie en levering

Het object Groenmarkt 153 is eigendom van de **gemeente Dordrecht**, die optreedt als verkopende partij. De selectieprocedure is gericht op het contracteren van één koper voor het gebruik en de exploitatie van de panden. Ingeval van verhuur kan een alternatieve constructie worden overwogen, afhankelijk van de uitkomst van de selectieprocedure en de ambities van de betrokken partijen.

5.2 Bestemmingsplan en gebruiksregeling

Het gebruik van het object dient in overeenstemming te zijn met het geldende **bestemmingsplan en de planologische kaders** van de gemeente Dordrecht. Gezien de ligging in de binnenstad is een mix van functies mogelijk, waaronder publieksgerichte en maatschappelijke functies.

Indien de beoogde invulling afwijkt van de vigerende bestemming, dient een planologische procedure te worden doorlopen in het kader van de Omgevingswet.

Daarnaast geldt dat de monumentale status van het gebouw aanvullende voorwaarden stelt aan het gebruik en de wijze van inrichting.

5.3 Horecavergunningen en vereiste vergunningstrajecten

Voor het exploiteren van horeca binnen het object zijn diverse vergunningen vereist, waaronder:

- **exploitatievergunning horeca** (gemeente)
- **Alcoholwetvergunning (voorheen Drank- en Horecavergunning)**
- eventueel aanvullende vergunningen voor terras, evenementen of afwijkend gebruik

Daarnaast geldt dat voor bouwkundige aanpassingen en functiewijzigingen een **omgevingsvergunning** noodzakelijk kan zijn.

5.4 Aansprakelijkheid en overname van bestaande verplichtingen

Het object wordt aangeboden op basis van het principe **“as is, where is”**, waarbij de huidige staat van het gebouw en de installaties leidend is.

Voor zover sprake is van bestaande verplichtingen, beperkingen of onderzoeken (zoals bouwkundige rapportages en technische onderzoeken), wordt verwezen naar de bijlagen. Deze documenten maken integraal onderdeel uit van de informatievoorziening en dienen door inschrijvende partijen zelfstandig te worden beoordeeld.

6 Financiële kaderinformatie

6.1 Minimale koopprijs

De minimale koopprijs voor Groenmarkt 153 bedraagt: **€ 1.450.000,-- kosten koper (k.k.)**

Biedingen onder deze koopprijs worden niet in behandeling genomen.

6.3 Definitieve biedingsfase

Van partijen die worden geselecteerd voor de definitieve biedingsfase kan aanvullende financiële informatie worden gevraagd.

Hieronder kunnen onder meer vallen:

- een financieringsverklaring van een bank, investeerder of andere financier;
- aanvullende informatie waaruit blijkt dat de aankoop en exploitatie financieel realiseerbaar zijn.

7 Exploitatie- en operationele aandachtspunten

7.1 Openingstijden en overlast

Ten aanzien van openingstijden, geluid, terrassen en overige aspecten die van invloed zijn op het woon- en leefklimaat wordt verwezen naar de factsheet horeca en de geldende gemeentelijke regelgeving. De exploitant dient te voldoen aan de op het moment van exploitatie geldende vergunningen, voorschriften en beleidsregels.

7.2 Bevoorrading en afval

Bevoorrading, laden en lossen en afvalinzameling dienen plaats te vinden via de achterzijde van het gebouw. Bij de verdere uitwerking van het concept dient hiermee rekening te worden gehouden.

7.3 Vergunningen

De exploitant is verantwoordelijk voor het verkrijgen van de voor de exploitatie benodigde vergunningen, toestemmingen en ontheffingen.

7.4 Terrassen

De mogelijkheden voor terrassen en buitenruimte dienen nader te worden afgestemd met de gemeente en worden beoordeeld binnen de geldende regelgeving en beleidskaders.

8 Selectiecriteria en beoordelingsmatrix

8.1 Uitgangspunten beoordeling

De gemeente Dordrecht streeft naar een duurzame herontwikkeling van Groenmarkt 153 waarbij zowel de financiële opbrengst als de kwaliteit van de toekomstige exploitatie worden meegewogen. De beoordeling vindt plaats op basis van een integrale afweging van de in dit hoofdstuk opgenomen criteria. De inschrijver met de hoogste eindscore komt in aanmerking voor gunning.

De beoordeling vindt plaats door een beoordelingscommissie bestaande uit vertegenwoordigers van:

- Gemeente Dordrecht;
- Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Drechtsteden (ROM-D);
- Externe deskundigen op het gebied van horeca.

8.2 Knock-outcriteria

Een inschrijving wordt uitgesloten van verdere beoordeling indien:

- de inschrijving niet volledig is ingediend;
- het een inschrijving onder voorwaarden betreft;
- de inschrijving na de sluitingsdatum wordt ontvangen (fatale termijn);
- vereiste verklaringen of bijlagen ontbreken;
- geen inzicht wordt gegeven in de financieringsstructuur;
- de inschrijver niet voldoet aan de integriteitseisen;
- een eventuele Bibob-toets aanleiding geeft af te zien van gunning;
- het voorgestelde gebruik evident strijdig is met de geldende wet- en regelgeving.

Inschrijvingen die niet voldoen aan één of meer van bovenstaande eisen worden niet inhoudelijk beoordeeld.

8.3 Beoordelingscriteria en wegingsfactoren

Criterium	Weging	Punten
Financieel bod	80%	80
Conceptkwaliteit en aantrekkingskracht	20%	20
Totaal	100%	100

8.4 Financieel bod (80%)

Het financiële bod vormt het zwaarstwegende criterium binnen deze procedure.

Beoordeeld worden:

- hoogte van de geboden koopsom;
- mate van financiële zekerheid;
- onderbouwing van de financiering;
- uitvoerbaarheid van het voorstel.

Scoringsmethodiek financieel bod

De hoogste geldige bieding ontvangt de maximale score van 80 punten.

De overige inschrijvingen ontvangen een score volgens de formule:

Score = (ingediend bod / hoogste bod) × 80

Voorbeeld:

hoogste bod € 2.000.000 → score 80;

bod € 1.800.000 / € 2.000.000 → score 72;

bod € 1.600.000 / € 1.800.000 → score 64, etc.

8.5 Conceptkwaliteit en aantrekkingskracht (20%)

De gemeente acht het van belang dat Groenmarkt 153 wordt ingevuld met een kwalitatief sterk en onderscheidend horecaconcept dat aansluit bij de historische binnenstad en een positieve bijdrage levert aan de bezoekersaantrekkelijkheid van Dordrecht.

Beoordeeld worden:

- onderscheidend vermogen van het concept;
- aansluiting op de locatie en omgeving;
- bijdrage aan de levendigheid van de binnenstad;
- kwaliteit van de dag- en avondprogrammering;
- publieksgenererende werking.

8.6 Scoringsmethodiek kwalitatieve criteria

Voor de kwalitatieve criteria wordt de onderstaande beoordelingsschaal gehanteerd.

Score	Omschrijving
0	Ontbreekt of zeer slecht
2	Onvoldoende
4	Matig
6	Voldoende
8	Goed
10	Uitstekend

De beoordelingscommissie kent per criterium een score toe. Deze score wordt vermenigvuldigd met de betreffende wegingsfactor. Rekenvoorbeeld: score 8 / 10 (max. te behalen) x 20 punten = 16 punten

8.7 Eindscore en rangorde

De eindscore wordt bepaald door optelling van de gewogen scores van alle criteria.

De inschrijving met de hoogste totaalscore wordt als economisch meest voordelige inschrijving aangemerkt en komt in beginsel in aanmerking voor gunning.

Bij een gelijke eindscore prevaleert de inschrijving met het hoogste financiële bod.

8.8 Presentatie en nadere toelichting

De gemeente behoudt zich het recht voor één of meerdere inschrijvers uit te nodigen voor een presentatie of verduidelijkend gesprek indien dit noodzakelijk wordt geacht voor een zorgvuldige beoordeling.

Een dergelijke toelichting mag niet leiden tot wezenlijke wijzigingen van de oorspronkelijke inschrijving.

8.9 Voorbehoud gunning

De gemeente is niet verplicht tot gunning over te gaan.

Aan deze procedure kunnen geen rechten worden ontleend. De gemeente behoudt zich het recht voor de procedure te wijzigen, op te schorten of te beëindigen indien omstandigheden daartoe aanleiding geven.

9 Instructies voor inschrijving

9.1 In te dienen stukken

De inschrijving bevat ten minste:

- een volledig ingevulde Three-Page Pitch;
- een beschrijving van het concept (kort A4);
- minimaal één relevante referentie;
- een recent uittreksel van de Kamer van Koophandel.

9.2 Indiening

Inschrijvingen dienen uiterlijk op de in de planning genoemde datum en wijze te zijn ontvangen (fatale termijn). Te laat ingediende inschrijvingen worden niet in behandeling genomen.

9.3 Verduidelijking

De gemeente behoudt zich het recht voor om nadere informatie of een toelichting op de inschrijving op te vragen indien dit noodzakelijk is voor een zorgvuldige beoordeling.

9.4 Vertrouwelijkheid

De gemeente behandelt de ontvangen informatie vertrouwelijk en zorgvuldig, met inachtneming van de geldende wet- en regelgeving.

9.5 Definitieve biedingsfase

Van geselecteerde partijen kan in een vervolgfase aanvullende informatie worden gevraagd, waaronder een nadere financiële onderbouwing, financieringsverklaringen en andere stukken die benodigd zijn voor de uiteindelijke beoordeling en contractvorming.

10 Bijlagen (referentiedocumenten)

Onderstaand overzicht bevat de bijlagen die ten grondslag liggen aan dit bidboek en die aanvullend inzicht geven in de ruimtelijke, technische, juridische en monumentale aspecten van het project.

10.1 Situatieplattegrond en kadastrale gegevens

- Situatie en ligging Groenmarkt 153 te Dordrecht (kadastrale gegevens en locatie-informatie – gemeente Dordrecht)
(indien specifiek document beschikbaar, hier toevoegen)

10.2 Bouwtekeningen en schematische indelingen

- Bestaande situatie monumenten — Kusters Bouwtechniek, d.d. 9 juni 2026

10.3 Foto's van pand (interieur/exterieur)

- Fotomateriaal van de bestaande situatie (interieur en exterieur), zoals opgenomen in de bouwkundige keuring Groenmarkt 153 — Davenne Advies, d.d. 10 maart 2023

Dit beeldmateriaal maakt integraal onderdeel uit van de bouwkundige rapportage en geeft een representatief overzicht van de huidige staat van het gebouw, waaronder constructieve onderdelen, afwerkingen en onderhoudstoestand.

10.4 Technische rapporten (asbest, bodem, constructie)

- Bouwkundige keuring Groenmarkt 153 — Davenne Advies, d.d. 10 maart 2023
- Technische opname en bestaande situatie — Kusters Bouwtechniek, d.d. 2026

10.5 Monumentenadvies en beleidsdocumenten

- Bouwhistorische waardebeoordeling “Bibliotheek Groenmarkt” — Nipides, d.d. 15 juni 2023
- Monumentenregistratie Groenmarkt 153 (Rijksmonument)

10.6 Marktanalyses en bronvermeldingen

- Toeristisch bezoek en marktcijfers — Dordrecht Marketing & Partners (2024–2025)
 - Horecanota en beleidsdocumenten gemeente Dordrecht (o.a. BRO, 2024)
- Overige openbare bronnen en analyses zoals verwerkt in hoofdstuk 10

10.7 Bezichtiging, vragen en aanvullende informatie

Checklist bezichtiging (intern document / opname tijdens locatiebezoek)
Q&A log en aanvullende informatie-uitwisseling tijdens tenderproces
(aan te vullen indien van toepassing)

11 Primair contact gemeente / projectleider

De gemeente Dordrecht treedt op als eigenaar en verkopende partij van het object. De communicatie met inschrijvende partijen verloopt via de daarvoor aangewezen contactpersonen en procesbegeleiders.

Het primaire aanspreekpunt voor dit traject verloopt via:

- Klaassen Horecamakelaardij — procesbegeleider en contactpunt voor inschrijving en informatie
- Gemeente Dordrecht / ROM-D — inhoudelijke afstemming ten aanzien van ontwikkeling en randvoorwaarden
- De exacte contactgegevens zijn opgenomen in de officiële uitvraagdocumenten.

11.1 Juridische en technische contactpersonen

Binnen het project zijn meerdere disciplines betrokken, waaronder juridische, technische en monumentale advisering.

Belangrijke contactpunten:

- juridisch: via gemeente Dordrecht en/of aangewezen adviseurs
- technisch: Kusters Bouwtechniek (bouwkundig en installatietechnisch)
- monumentenzorg: gemeente Dordrecht / erfgoedafdeling

Afstemming met deze partijen vindt door koper plaats in de vervolgfase na selectie en tijdens de verdere planuitwerking.

11.2. Data voor informatiebijeenkomst en bezichtigingen (optioneel)

In het kader van de selectieprocedure worden door de makelaar momenten georganiseerd voor:

- informatiebijeenkomsten
- bezichtigingen van het pand
- gelegenheid tot het stellen van vragen

De exacte data en momenten zijn (of worden) gecommuniceerd via de officiële kanalen van de gemeente en de procesbegeleider.

Aanvullende informatie en beantwoording van vragen worden gedeeld via een Q&A of nota van inlichtingen.

11.3 Planning besluitvorming en overdracht

De selectieprocedure verloopt volgens onderstaande voorlopige planning. De gemeente behoudt zich het recht voor de planning gedurende het proces aan te passen indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven.

Activiteit	Datum
Marktconsultatie horecaondernemers	week 44 t/m 46 (26 oktober t/m 13 november 2026)
Verwerken resultaten marktconsultatie	november 2026
Publicatie definitief bidboek en start inschrijving	1 december 2026
Eerste bezichtigingsronde	17 december 2026
Tweede bezichtigingsronde (optioneel)	14 januari 2027
Sluiting vragenronde	22 januari 2027
Publicatie Nota van Inlichtingen	5 februari 2027
Sluitingsdatum inschrijvingen	19 maart 2027
Beoordeling inschrijvingen	maart 2027
Selectie shortlist kandidaten	2 april 2027
Presentaties shortlist kandidaten	week 15 / 16 2027
Uitnodiging definitieve biedingsfase	16 april 2027
Indiening definitieve biedingen	28 mei 2027
Beoordeling definitieve biedingen	juni 2027
Voornemen tot gunning	18 juni 2027
Standstillperiode	18 juni t/m 8 juli 2027
Definitieve gunning	9 juli 2027
Ondertekening koopovereenkomst	juli 2027
Eigendomsoverdracht bij notaris	in overleg

Voorblad: THREE-PAGE PITCH — Inschrijving casco horecapanden Groenmarkt 153 , gemeente Dordrecht

Dit blad wordt alleen gedeeld of uitgevraagd na vaststellen van de short list van kandidaten.

Instructies: Vul dit korte pitchformulier volledig in. Maximaal 3 A4 tjes. Voeg bij inschrijving de gevraagde bijlagen (financiële gegevens, referenties, bedrijfs-/conceptplan). Verstuur deze naar contactpersoon zoals vermeld in het Bidboek.

Bedrijfsgegevens

Bedrijfsnaam:

Rechtsvorm:

KvK-nummer:

Vestigingsadres:

Contactpersoon (naam / functie):

Telefoon / mobiel:

E-mail:

Kern van het concept (max. 200 woorden)

Kort beschrijving van het horecaconcept (type exploitatie: café/ restaurant/ bistro/ zalen/anders ; doelgroep; positioning; onderscheidend element):

Dienstverlening & programma (kernpunten)

Verwachte dag- en avondactiviteit (korte opsomming):

Gebruik van zalen voor maatschappelijke functies (ja/nee + kort toelichting):

Aantal fte personeel bij opening (indicatie):

Koopsom k.k. en eventuele condities (EUR)

Financieringsbron(s) (eigen middelen / bank / investeerder / subsidie):

Verwachte openingsdatum (maand/jaar):

Ervaring en referenties

Verklaring & handtekening

Verklaring: Ondergetekende verklaart dat de verstrekte informatie naar waarheid is ingevuld en geeft toestemming voor verificatie van referenties en financiële gegevens.

Naam tekeningsbevoegde:

Functie:

Plaats / datum:

Handtekening: