



**TE HUUR**

Kantoorruimte

LEERPARKPROMENADE 40 - DORDRECHT

**M** **WALTMANN**  
**W** bedrijshuisvesting

# INHOUDSOPGAVE



Algemene informatie	P03-P06
Algemene voorwaarden	P07-P08
Locatie	P09
Bestemmingsplan	P10
Foto's	PII-P20
Plattegronden	P21-P22
Disclaimer	P23
Contactgegevens	P24

**Algemeen:**

Innovatie en duurzaamheid komen samen op het Leerpark te Dordrecht. Het gaat om de ontwikkeling van het 'Kopgebouw', de eerste fase in de Campusontwikkeling in Dordrecht. Gelegen naast de Duurzaamheidsfabriek met ruim 6.700 m<sup>2</sup> aan ruimte voor innovatie bedrijven. Er wordt ingezet op de versterking van de regionale kennisinfrastructuur, met onder andere HBO-onderwijs op het gebied van techniek en ICT en innovatieve startups. Binnen het gebouw zijn diverse moderne kantoorruimten beschikbaar.

Het object biedt een grote mate van flexibiliteit, daarnaast is er een centraal atrium gecreëerd met een interne verbinding op de vierde verdieping, naar de bestaande Duurzaamheidsfabriek. Het atrium geeft ruimte voor flexwerken, ontmoeten en het vieren van successen. Daarnaast zijn er op de begane grond volledige vergaderfaciliteiten beschikbaar.

Verdieping vier en vijf worden in gebruik genomen voor HBO-onderwijs, de begane grond is beschikbaar voor verhuur aan ondernemingen en startups op het gebied van duurzaamheid, energie, nieuwe maakindustrie en innovatie en maritieme techniek.

**Afmetingen:**Begane grond

1 unit	circa	121 m <sup>2</sup>
--------	-------	--------------------

Verdieping 1

Totaal verdieping	circa	483 m <sup>2</sup>
-------------------	-------	--------------------

Units vanaf	circa	300 m <sup>2</sup>
-------------	-------	--------------------

Verdieping 2

Totaal verdieping	circa	1.211 m <sup>2</sup>
-------------------	-------	----------------------

Units vanaf	circa	300 m <sup>2</sup>
-------------	-------	--------------------

Verdieping 3

Totaal verdieping	circa	1.211 m <sup>2</sup>
-------------------	-------	----------------------

Units vanaf	circa	300 m <sup>2</sup>
-------------	-------	--------------------

Voormelde oppervlakte is op basis van VVO en vastgesteld aan de hand van plattegrondtekening en een NEN-2580 meetstaat en zijn exclusief een toeslag voor de algemene ruimten in het gebouw.

Onder- danwel overmaat van het metrage zal nimmer (kunnen) leiden tot enige verrekening van de huurprijs en/of eventuele kosten bijkomende leveringen en diensten, tijdens de periode van deze huurovereenkomst met inbegrip van eventuele verlenging(en) hiervan.

**Huurprijs:**

€ 169,-- per m<sup>2</sup> per jaar exclusief BTW en servicekosten.

## **Servicekosten:**

Bovenop en gelijktijdig met de periodiek verschuldigde huurprijs zal door verhuurder een voorschot van, prijspeil januari 2026, € 65,-- per m<sup>2</sup> per jaar worden berekend voor diverse leveringen en diensten.

## **Opleveringsniveau:**

- Vrije hoogte tot onderzijde plafondeiland op de begane grond circa 3,00 m;
- Vloerafwerking basis: monolithisch afgewerkte betonvloer;
- Toelaatbare nuttige vloerbelasting (inclusief wanden) kantoor 4,0 kN/m<sup>2</sup>;
- Buitengevel: metalen gevelementen voorzien van te openen ramen en deels overdekt met een 2<sup>e</sup> huid in textieldoek;
- Wandafwerking in de gehuurde ruimten door huurder aan te brengen;
- Wandafwerking (de)centrale ruimten en sanitair door verhuurder aan te brengen;
- Wandafwerking algemene vergaderruimte door verhuurder aan te brengen;
- Tussenwanden (scheidingswanden, indeling) in de gehuurde ruimten door huurder aan te brengen;
- Plafondafwerking (de)centrale ruimten door verhuurder aan te brengen;
- Systeemplafond eilanden met daarin de verlichting en luchtbehandeling;
- Sprinkler basisinstallatie;
- Draadloos internet in algemene ruimtes;
- Audio- en video installaties in de vergaderruimte;
- Sfeer- en interieurverlichting entreezone, vergaderruimten en central area's;
- Receptie / balie in de entreezone;
- Vaste meubels in de entreezone;
- Pantry nabij de entreezone;
- Verlichtingsniveau gemiddeld 500 lux uitgevoerd met LED-armaturen;
- Wandgoot aan de buitengevel rondom met wandcontactdozen;
- 1 bekabeld UTP punt voorzien per 3,60 m in de wandgoten aan de gevel;
- Toegangscontrole: kaartlezer/tag-systeem met intercom t.p.v. hoofdentree;
- Meld- en detectie-installatie, nood- en vluchtwegverlichting en ontruimingsinstallatie conform Bouwbesluit;
- Het gebouw is voorzien van een bliksembeveiligingsinstallatie en overspanningsbeveiliging.

## **Parkeren:**

Mogelijkheid tot huren van parkeerplaatsen (€ 950,-- per plaats per jaar exclusief BTW) op afgesloten terrein beschikbaar. Beschikbare parkeerplaatsen worden op basis van 1:76 toebedeeld. Tevens is er een mogelijkheid tot het betaald parkeren langs de openbare weg. In de nabije toekomst zal binnen het gebied van de Maakfabriek een gemeentelijke parkeervoorziening worden gerealiseerd. Vanaf het moment dat deze in gebruik wordt genomen, zal het parkeren worden gereguleerd door de gemeente en zullen de op dat moment geldende gemeentelijke parkeertarieven van toepassing zijn.

## **Aanvaarding:**

Per direct mogelijk.

## Services & Faciliteiten

In het Kopgebouw realiseert Kadans Science Partner een hoog servicelevel voor haar huurders met een aanbod van diverse faciliteiten.

- De begane grond bevat o.a. de voorzieningen: entree, receptie met ontvangstruimte, EHBO-ruimte met douche, vergaderzalen, afvalopslag en verhuurbare ruimten. Hoofdingang bevindt zich op de begane grond aan de zijde van de Leerparkpromenade;
- Twee personenliften (capaciteit 8 personen, 1.000 kg);
- Niet gescheiden dames- en herentoilet, twee mindervalidentoiletten;
- Meet & Greet area in het atrium achter de receptie;
- Er zijn op de begane grond 3 vergaderruimtes beschikbaar, reservering via het centrale boekingsysteem;
- Algemene afvalruimte op de begane grond voor gescheiden inzameling van papier en karton;
- MER-ruimte op de begane grond;
- Fietsenstalling is voorzien tussen de Duurzaamheidsfabriek en het Kopgebouw;
- EHBO ruimte is voorzien van een douche;
- Begane grond is voorzien van pantry (keukenblok met daarin elektrische close-in boiler, inbouwkoelkast, inbouwvaatwasser).

## Unieke zichtlocatie

Het kopgebouw, daadwerkelijk aan de entree van het Leerpark gelegen, wordt het herkenningspunt voor een innovatieve plek in Dordrecht. Door de markante gevel met gedrapeerd theaterdoek zal het Kopgebouw een herkenningspunt worden bij de entree van het Leerpark, dat vanuit de trein, auto en op de fiets goed zichtbaar is.

## Leerpark Dordrecht

Het Leerpark is de campus waar innovatie, techniek en duurzaamheid centraal staan. Het Leerpark stimuleert samenwerkingen en ontmoetingen. Verschillende activiteiten brengen bewoners, ondernemers en studenten dicht bij elkaar.

## Het Gebouw

Het Kopgebouw draait volledig om kennisontwikkeling en dient als centraal ontmoetingspunt van het bedrijfsleven en studenten op het Leerpark. Het Kopgebouw brengt ondernemende bedrijven, starters en kennisinstellingen samen. De gedeelde faciliteiten dragen bij aan het stimuleren van ontmoeting en samenwerking tussen de verschillende huurders.

## **Huurmogelijkheden**

Binnen het Kopgebouw zijn er verschillende huurmogelijkheden. Kadans Science Partner kijkt samen met u wat de wensen zijn. Er is een grote variatie mogelijk in de indeling, het opleveringsniveau en de uitstraling van de ruimten.

## **Verbinding**

Het nieuwe multi-tenant gebouw vervult een verbindende rol tussen bedrijven en studenten op het Leerpark. Een centraal atrium stimuleert ontmoetingen en verbindingen. Het atrium biedt ruimte voor flexwerken, ontmoeten en het vieren van successen. Ook zijn er vergaderfaciliteiten beschikbaar. Daarnaast bieden wij toegang tot een netwerk van bedrijven en organisaties op campussen door heel Nederland en Europa.

## **Duurzaam**

Met het ontwerp van het Kopgebouw wordt ingezet op een hoge duurzaamheidsambitie. Die ambitie is vertaald naar praktische en zinvolle maatregelen, zo is het dak voorzien van PV-panelen en wordt er in het gebouw geen gebruik gemaakt van fossiele brandstoffen voor de primaire voorzieningen van het gebouw. Naast waterbesparende maatregelen en LED-verlichting met aanwezigheidsdetectie zijn er nog meer duurzame maatregelen genomen wat heeft geresulteerd in het behalen van een BREEAM-NL Excellent certificering.

## **ECO-SYSTEEM**

Als huurder in het Kopgebouw wordt u niet alleen onderdeel van een actieve community op het Leerpark, maar krijgt u ook toegang tot de omvangrijke community van Kadans op 27 science parken in Europa.

## **Flexibel**

Het Kopgebouw biedt ruimte aan kantoor- en onderwijsactiviteiten. Het gebouw biedt een hoge mate van flexibiliteit. De gang rond het atrium ligt vast, maar verder zijn de verdiepingen vrij in te delen. Op begane grond tot en met de 3<sup>e</sup> verdieping is kantoorruimte beschikbaar. Op de 4<sup>de</sup> en 5<sup>e</sup> verdieping is de Dordrecht Academy gevestigd.

## **Gebruik**

Huurder is ten allen tijde zelf volledig verantwoordelijk voor het aanvragen van de eventuele benodigde goedkeuringen en/of vergunningen van het bevoegd gezag om zich op locatie te mogen vestigen.

Indien na ondertekening van de huurovereenkomst blijkt dat het gebruik van Huurder strijdig is met de ter plaatse geldende publiekrechtelijke of privaatrechtelijke bestemming, kan Huurder de Verhuurder daar nimmer voor aansprakelijk stellen. Het toetsen of het beoogde publiek- of privaatrechtelijk is toegestaan, betreft volledig de verantwoordelijkheid van Huurder.

**Huurtermijn:**

5 + 5 jaar. Kortere verleningstermijn in overleg bespreekbaar.

**Huurbetaling:**

Per kwartaal vooraf te voldoen.

**Huurprijsaanpassing:**

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na datum huuringang, op basis van de wijziging van het prijsindexcijfer volgens de consumentenprijs-index (CPI) reeks CPI-Alle Huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

**Huurcontract:**

De te sluiten huurovereenkomst zal worden opgemaakt met als basis het model dat door de Raad van Onroerende Zaken Model op maart 2025 is vastgesteld is gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag tevens gepubliceerd op de website [www.roz.nl](http://www.roz.nl).

**Zekerheidsstelling bij verhuur:**

Bankgarantie ter grootte van een kwartaalverplichting huur inclusief servicekosten inclusief BTW.

**Omzetbelasting verhuur:**

Ingevolge artikel 11, lid 1, sub B van de Wet Omzetbelasting zullen verhuurder en huurder in de huurovereenkomst een verklaring ondertekenen op grond waarvan zij opteren voor belaste verhuur.

Uitgangspunt is dat huurder het gehuurde voor tenminste het bij Wet vastgestelde of nader vast te stellen minimumpercentage zal of blijvend zal gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting, zodanig dat kan worden gechopt voor belaste (ver-)huur. Huurder zal zich zoveel als in zijn vermogen ligt inspannen om ervoor te zorgen dat niet van dit uitgangspunt wordt afgeweken.

Indien huurder niet of niet meer aan dit uitgangspunt kan voldoen, zal de huurprijs worden verhoogd, zodanig dat verhuurder wordt gecompenseerd voor de gevolgen van het vervallen van de mogelijkheid om te opteren voor met omzetbelasting belaste huur.

**Reclame:**

Het aanbrengen van gevelreclame in overleg met de verhuurder en met toestemming van de bevoegde gemeentelijke instanties.

**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:**

Dordrecht wordt door velen gezien als oudste stad van Holland. Dordrecht maakt deel uit van de grootstedelijke agglomeratie Drechtsteden en heeft ongeveer 119.000 inwoners (Bron: CBS). De stad ligt op de plaats waar rivier de Merwede zich splitst in de rivier de Noord en de Oude Maas. De economische kansen groeien hier, waardoor ondernemerschap en bedrijvigheid gestimuleerd blijven. Het eiland van Dordrecht heeft een oppervlakte van 79,01 km<sup>2</sup>.

## **Locatie:**

Het Leerpark is de locatie van o.a. de onderwijsinstellingen Da Vinci College, Insula College, Stedelijk Dalton Vakcollege en Wartburg College. Aansluitend op het Kopgebouw bevindt zich de Duurzaamheidsfabriek, die op het gebied van innovatie en techniek zeker zijn landelijke bekendheid heeft. Daarnaast is het Leerpark de thuishaven voor onder andere een brandkazerne, sportcomplex en verschillende leerwerkbedrijven, maar biedt ook ruimte voor mensen die willen wonen tussen het groen.

Het Leerpark ligt dichtbij het geografische hart van Dordrecht en is een vernieuwde stadswijk in wording. Een wijk waar innovatie en duurzaamheid centraal staat.

Kopgebouw heeft een uitstekende bereikbaarheid. Het object is goed bereikbaar vanaf de N3. Deze randweg zorgt voor de verbinding tussen de rijksweg A15 en de A16. Daarnaast is er een directe busverbinding met het Centraal Station van Dordrecht. Het kopgebouw heeft een eigen fietsenstalling.

In de directe omgeving is voldoende (gratis) parkeermogelijkheid beschikbaar. Er zijn circa 264 fietsplaatsen, waarvan er 10 over een oplaadpunt voor elektrische fietsen beschikken.

In de toekomst wordt er een parkeergarage gerealiseerd waar een aantal parkeerplaatsen beschikbaar komen voor huurders.



## **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:

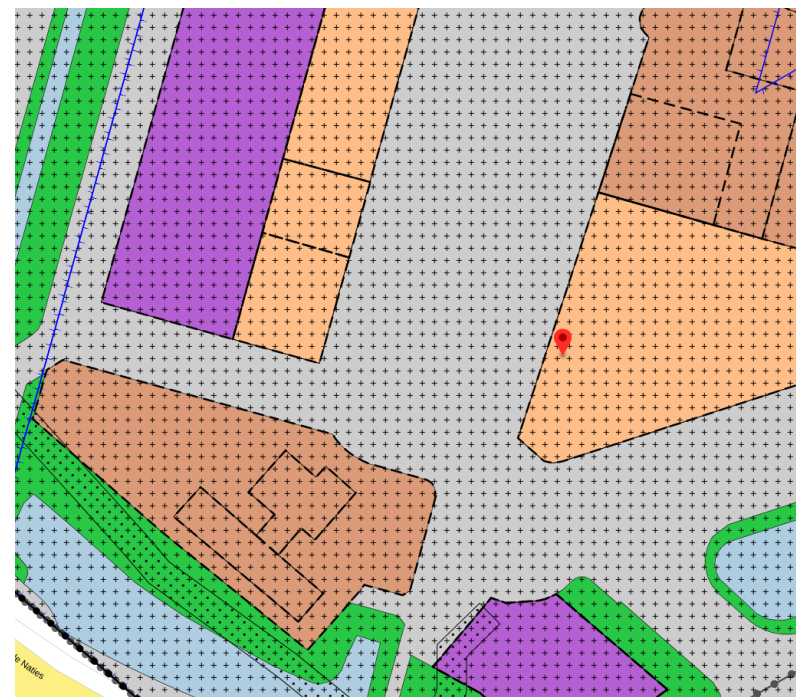
Bij de gemeente Dordrecht valt het complex in het vigerende bestemmingsplan: "2<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Leerpark" dat werd vastgesteld bij Raadsbesluit van 24 juni 2014.

Op grond van artikel 5 van de bestemmingsplanvoorschriften is de bestemming van de objecten: "**Gemengd – 2**" met de dubbelbestemmingen "**waarde – archeologie – 3**" en de gebiedsaanduiding "**veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen 2**".

De voor "Gemengd – 2" aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere: a) bedrijven; b) kantoren; c) maatschappelijk in de vorm van ondersteunende functies ten behoeve van het voortgezet onderwijs, zoals administratieruimte en praktijklokalen; d) leerbedrijven, met uitzondering van winkelleerbedrijven; e) ateliers; f) parkeren; g) openbare verbinding; h) fietsenstalling; i) bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen.

Een en ander met inachtneming zoals omschreven in artikel 5.4 van het bestemmingsplan, de specifieke gebruiksregels.

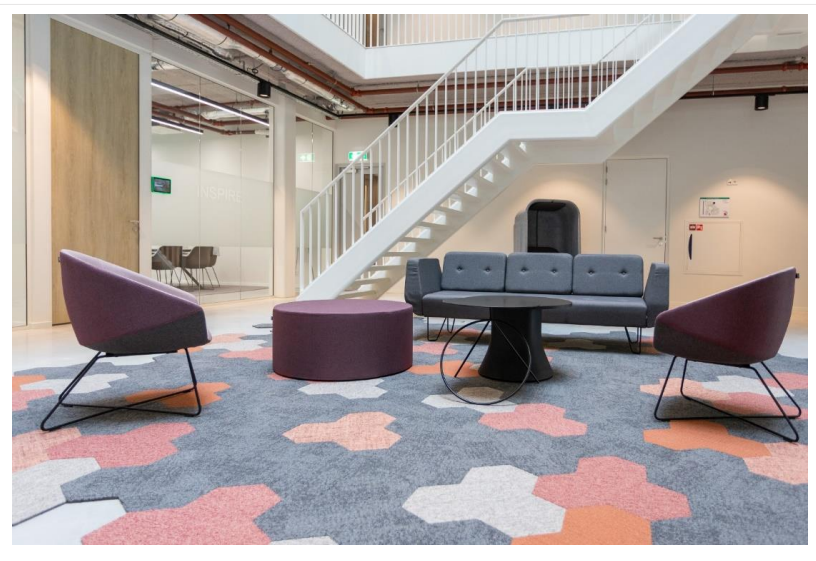
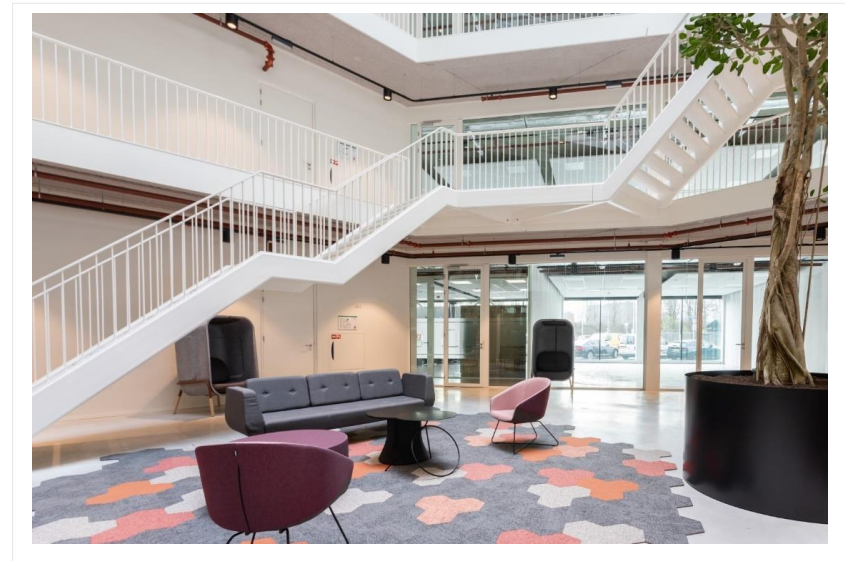
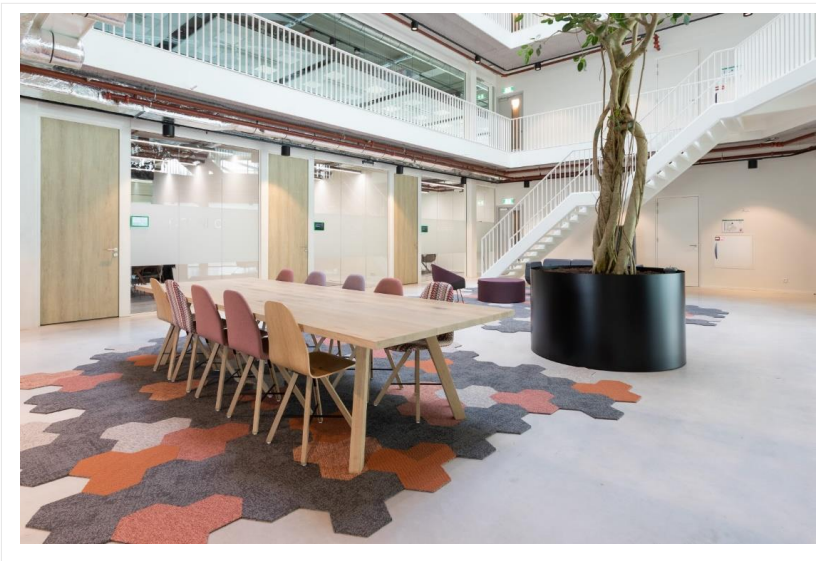
De bovenstaande gegevens, betreffende de bestemming zijn gedownload via de internetsite [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) per toestandsdatum 26 november 2021.



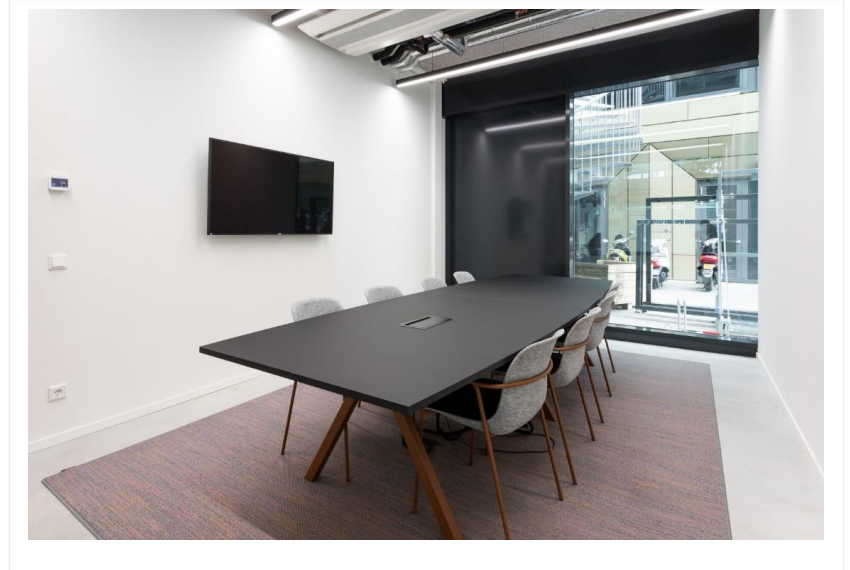
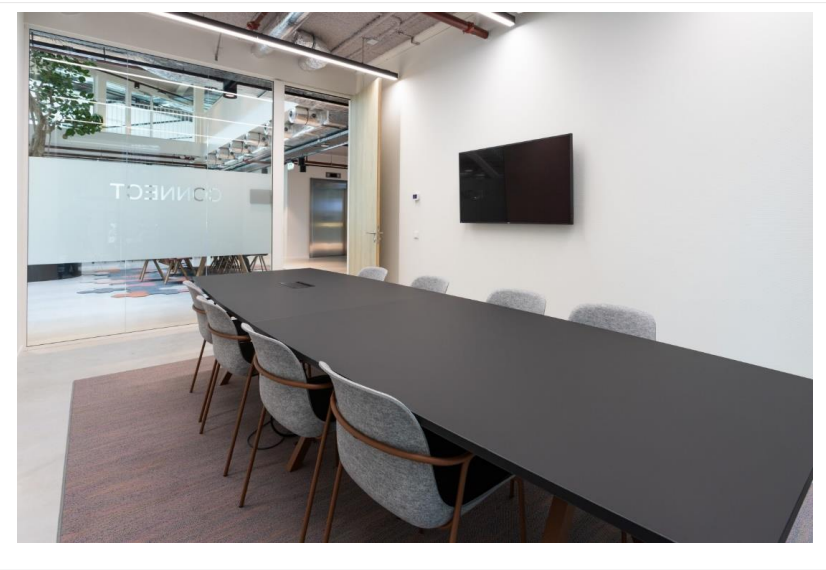
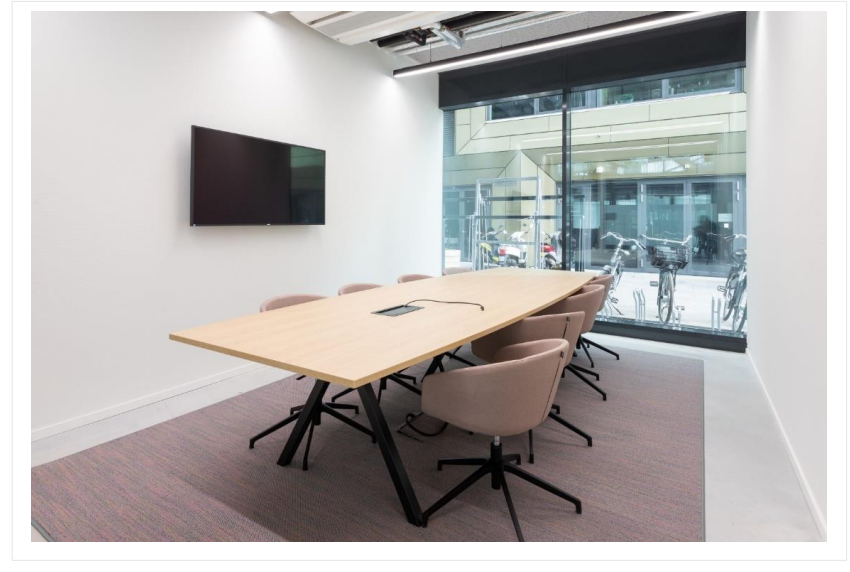
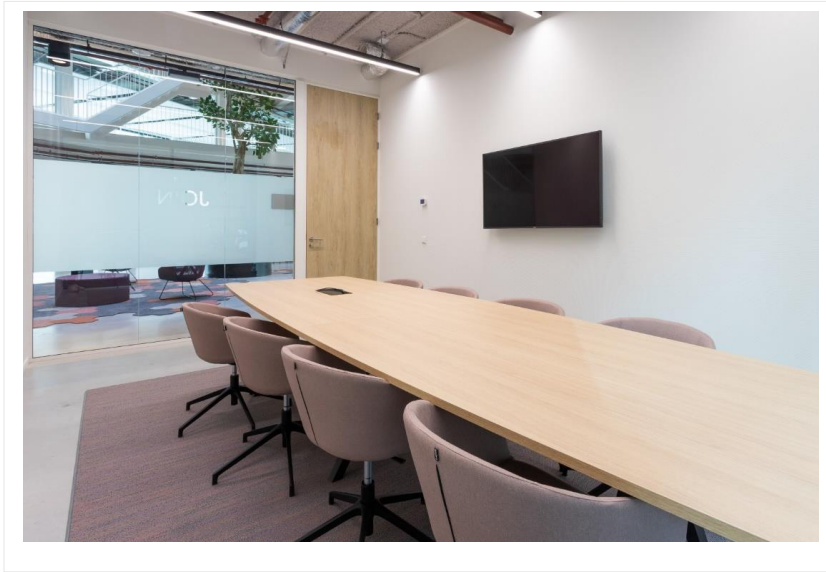
# FOTO'S



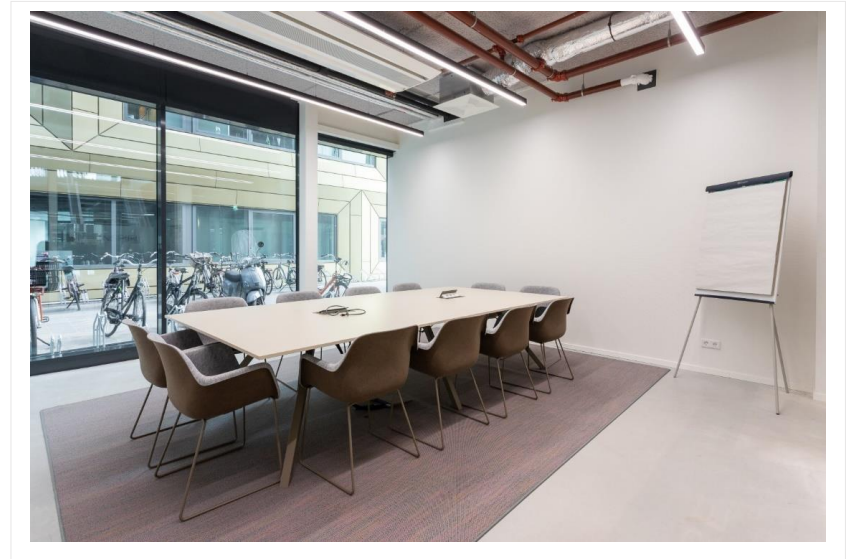
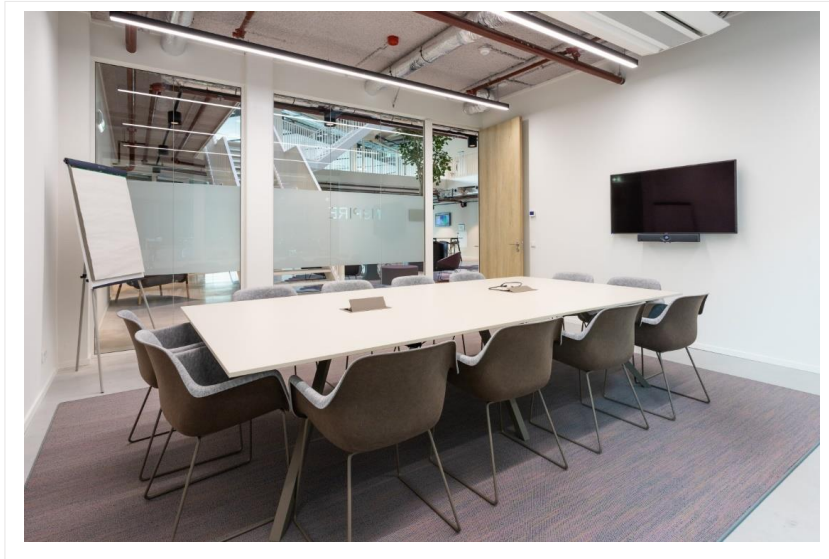
# FOTO'S



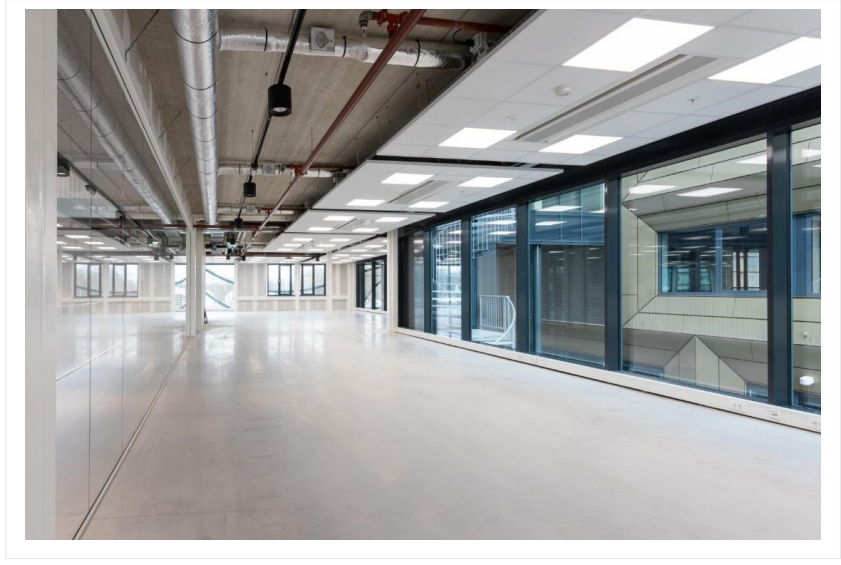
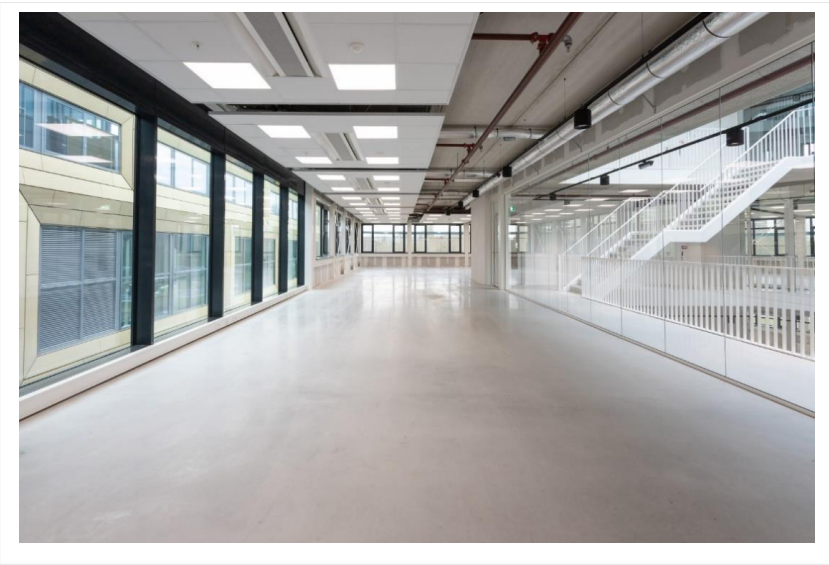
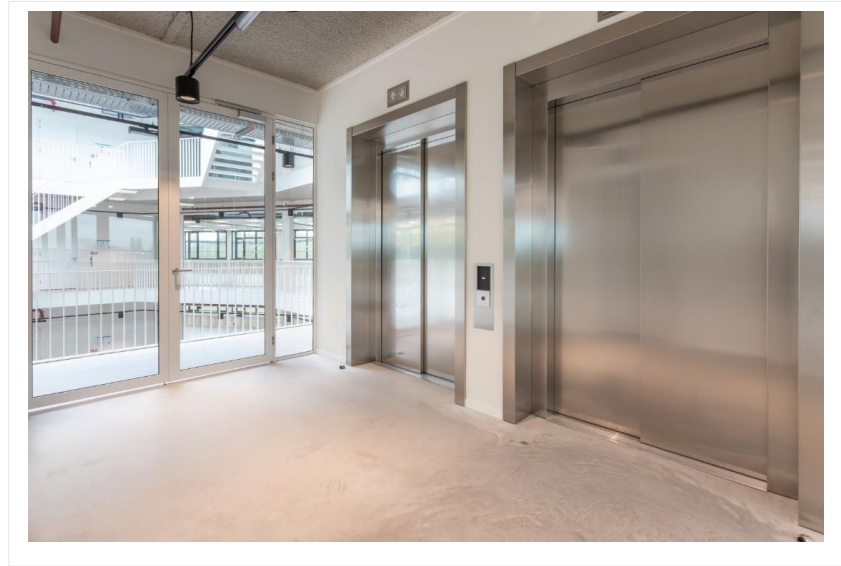
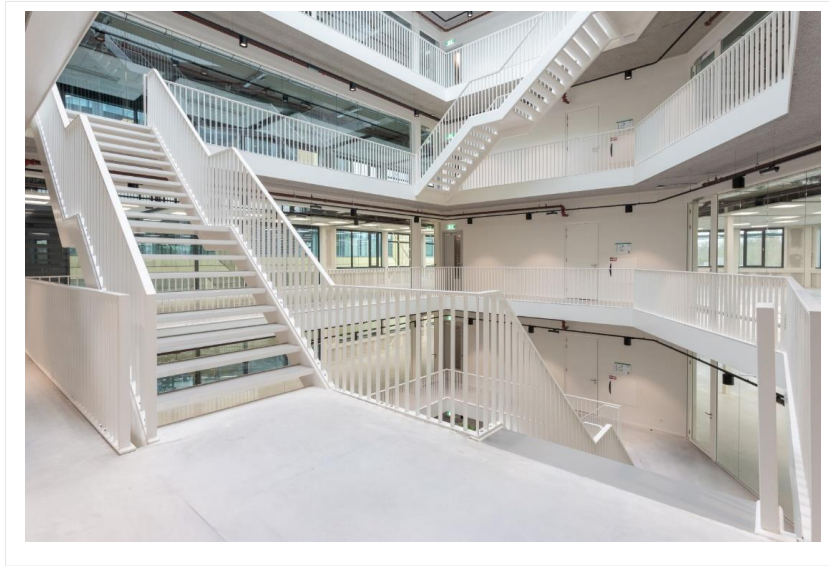
# FOTO'S



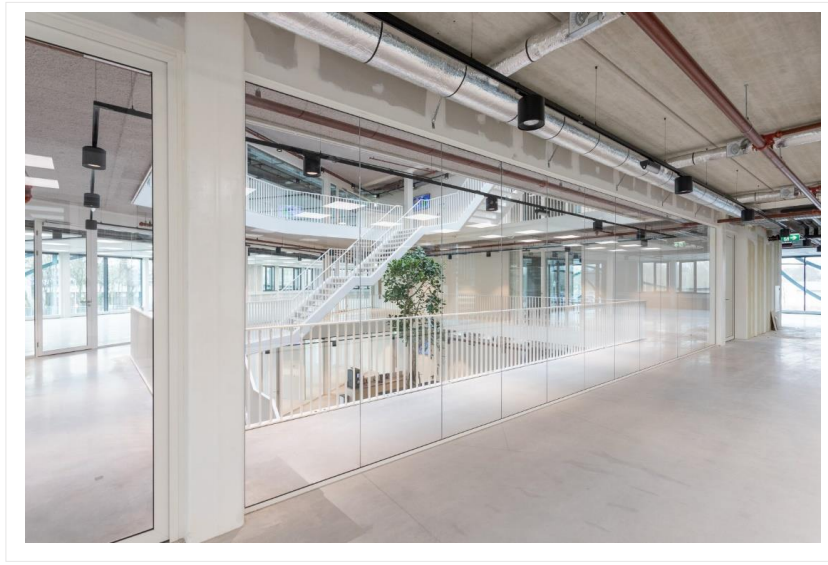
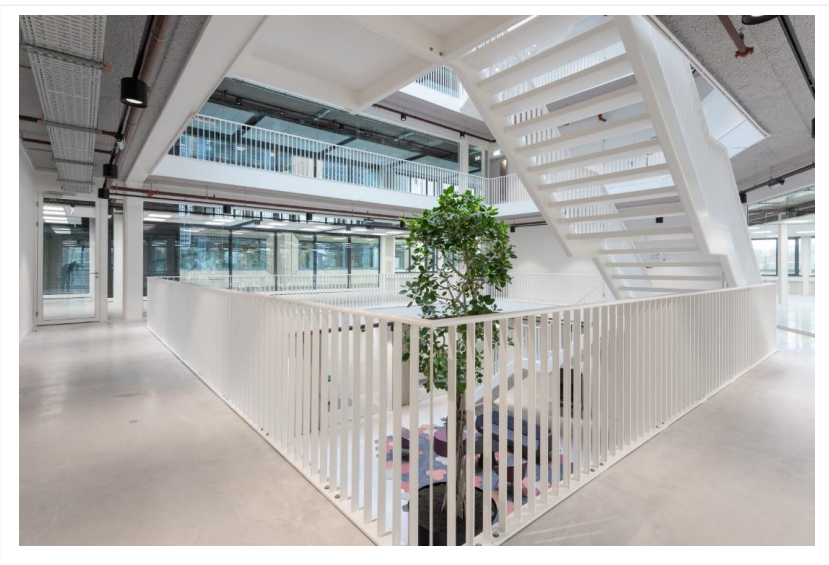
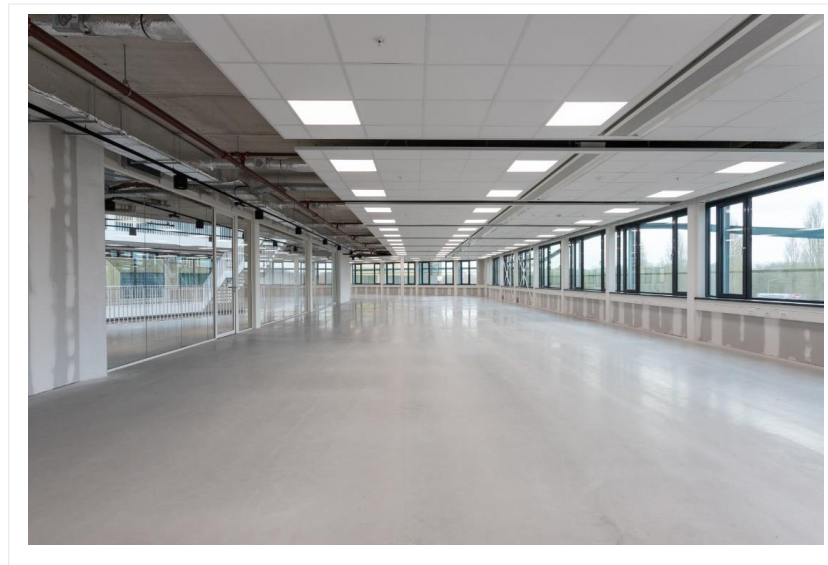
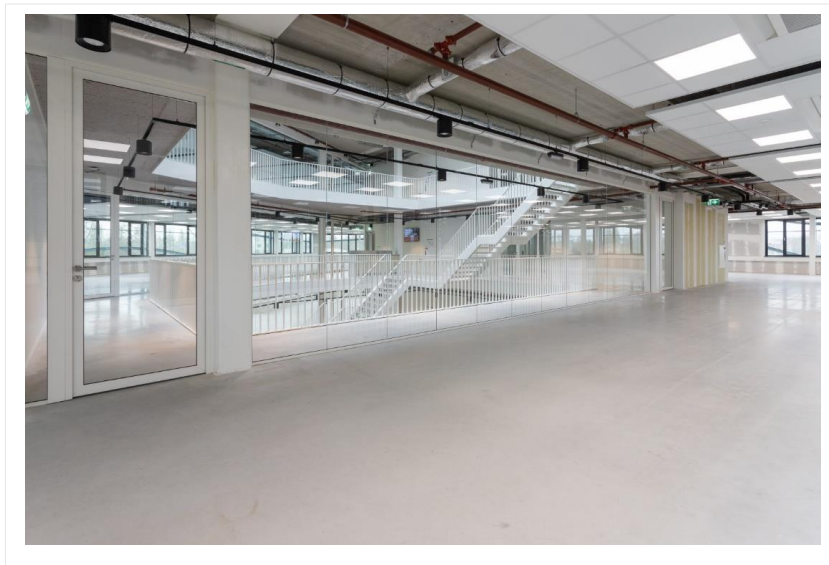
# FOTO'S



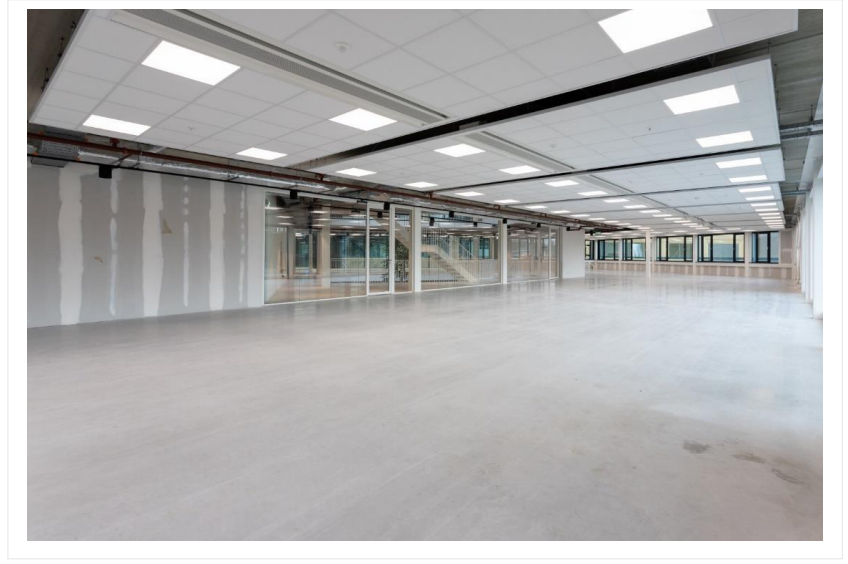
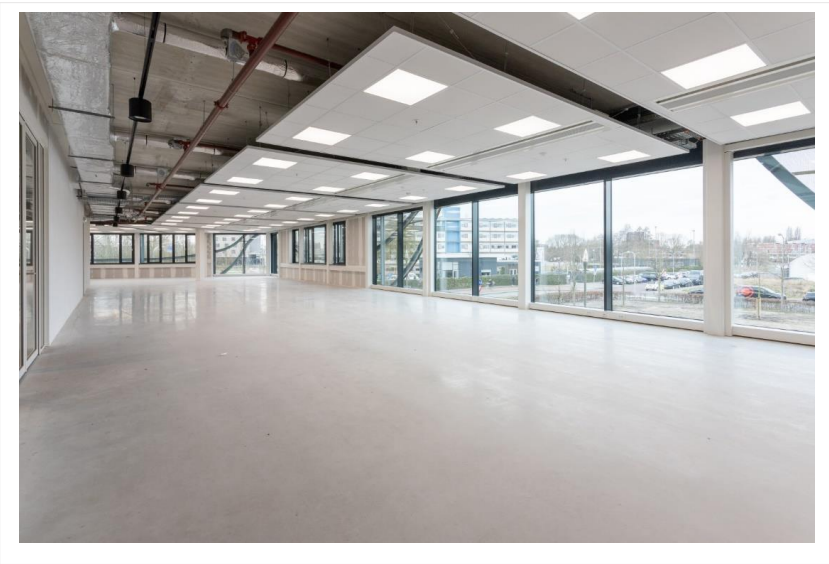
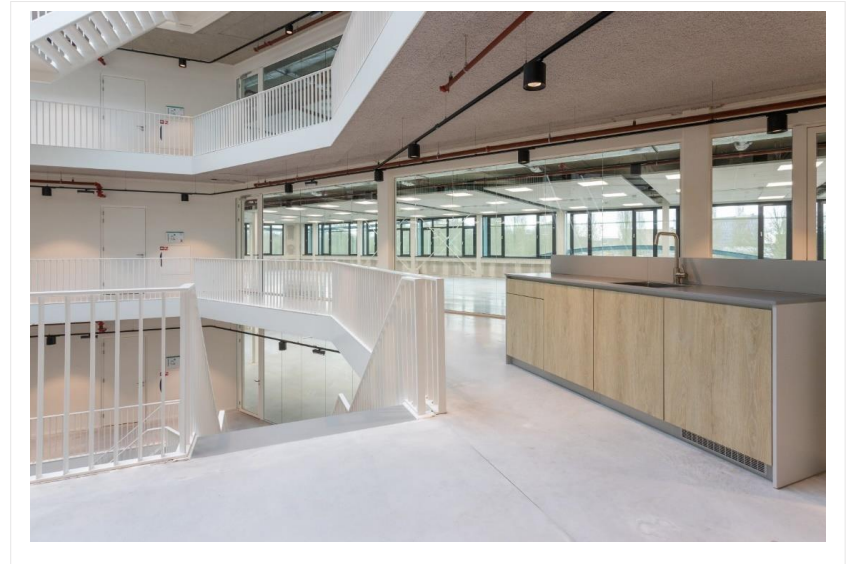
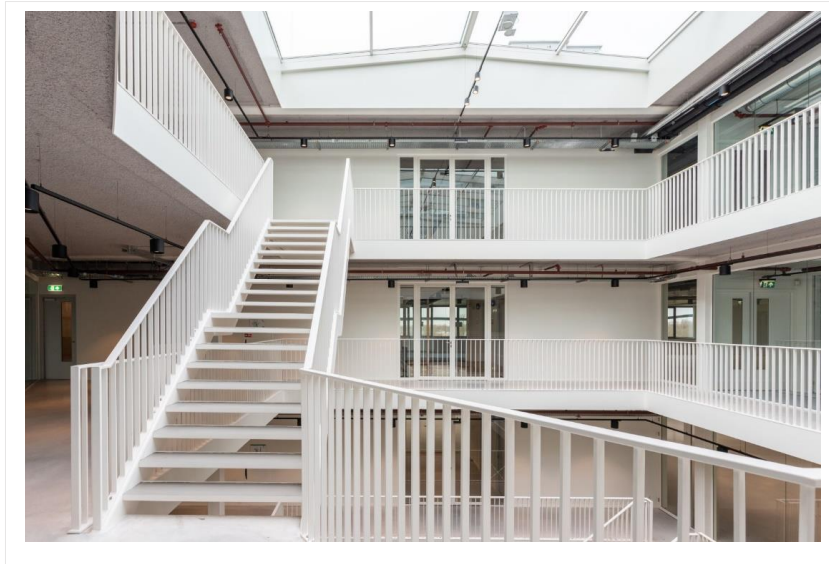




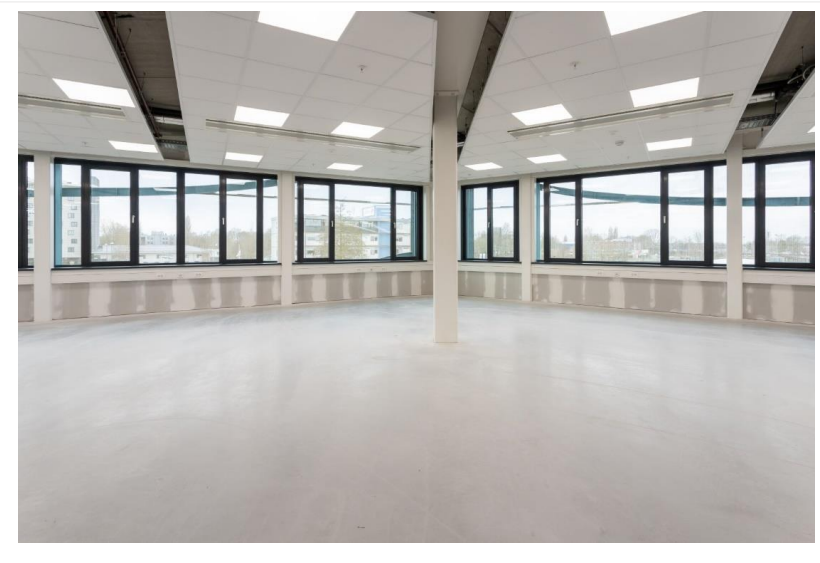
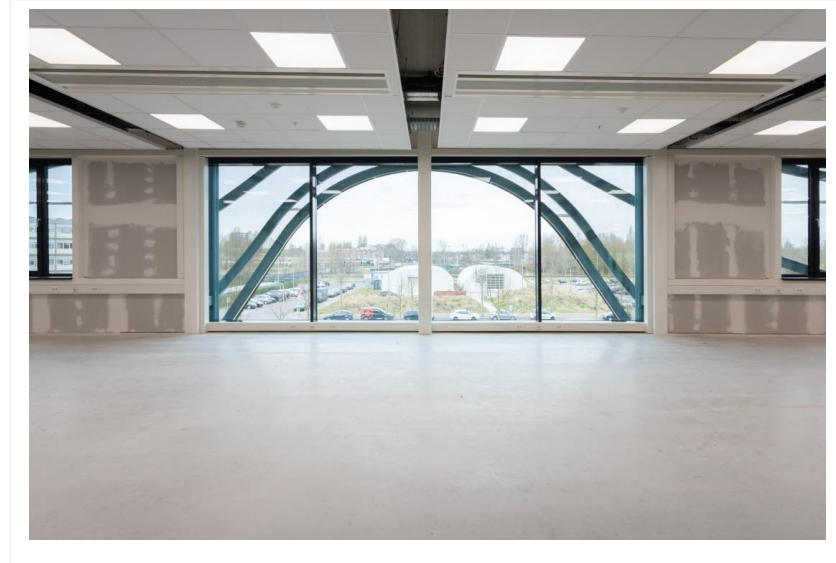
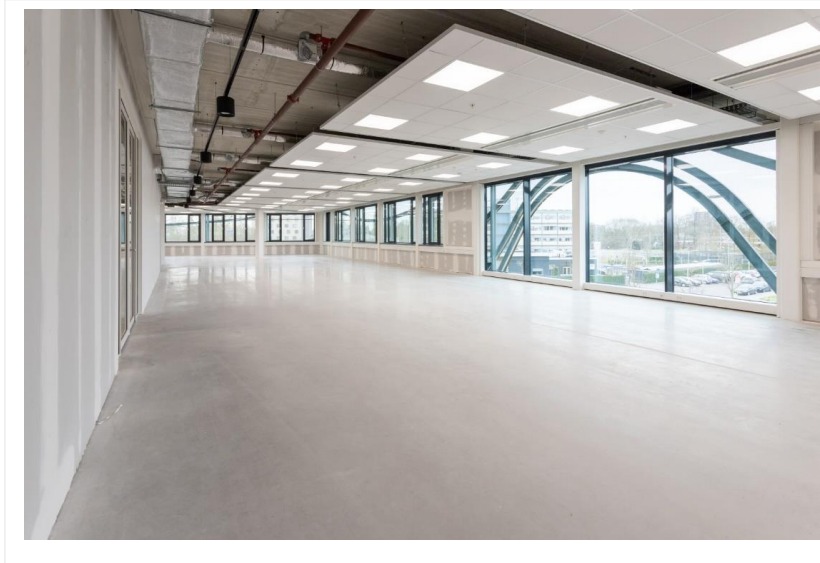
# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S





# PLATTEGRONDEN

## BEGANE GROND



# PLATTEGRONDEN

## MOGELIJKE INDELING VERDIEPINGEN



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 LICHTEVELD**  
F.LICHTEVELD@WALTMANN.NU



**ZOË LICHTEVELD**  
Z.LICHTEVELD@WALTMANN.NU



**TIES HANSELMAN**  
T.HANSELMAN@WALTMANN.NU