



## Leerparkpromenade 40 te Dordrecht

Ca. 4.347 m<sup>2</sup> Kantoorruimte verdeeld over diverse verdiepingen.

**HUURPRIJS € 169,00 per m<sup>2</sup> per jaar.**

exclusief BTW en servicekosten.

# Kenmerken

## Huurprijs

€ 169,00 per m<sup>2</sup> per jaar, exclusief BTW en servicekosten.

## Huurtermijn

Minimaal 5 jaar.

## Parkeren

Mogelijkheid tot huren parkeerplaats (€ 950,00 per plaats per jaar) op afgesloten terrein beschikbaar. Parkeernorm 1:76.

Daarnaast is het ook mogelijk om gebruik te maken van de (betaalde) openbare parkeergelegenheid in de direct omgeving.

## Opleveringsniveau

In casco staat.

## Verlengingstermijn

Vijf jaar.

## Opzegtermijn

Twaalf maanden.

## BTW belast

Ja.

## Zekerheidsstelling

Een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van een betalingsverplichting van drie maanden, inclusief BTW.

## Indexering

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na datum huuringang.

## Servicekosten

€ 55,00 per m<sup>2</sup> per jaar, exclusief BTW.

## Betalingen

Per kwartaal.

## Datum van oplevering

Per direct.



## Omschrijving

### 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 innovatieve 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 komen diverse kantoorruimten beschikbaar. Met in totaal zes bouwlagen komen vier bouwlagen als innovatie kantoorruimte beschikbaar, twee bouwlagen zijn reeds verhuurd. Het object biedt een grote mate van flexibiliteit, daarnaast wordt 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 vergaderfaciliteiten beschikbaar.

Verdieping vier en vijf worden in gebruik genomen voor HBO-onderwijs, de overige verdiepingen zijn beschikbaar voor verhuur aan ondernemingen en startups op het gebied van duurzaamheid, energie, nieuwe maakindustrie en innovatieve en maritieme techniek.

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. In de directe omgeving is voldoende (gratis) parkeermogelijkheid beschikbaar.

# Vervolg omschrijving

Daarnaast zijn er ca. 264 fietsplaatsen, waarvan er 10 over een oplaadpunt voor elektrische fietsen beschikken.

## 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 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 dichterbij elkaar.

## Het Gebouw

Het Kopgebouw draait volledig om kennisontwikkeling en dient als centrale ontmoetingspunt van het bedrijfsleven en studenten op het Leerpark. Het Kopgebouw brengt ondernemende bedrijven, starters en kennisinstellingen samen. Een gebouw met een levendig centrum. De gedeelde faciliteiten dragen bij aan het stimuleren van ontmoeting 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 voor 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 wordt 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 LEDverlichting met aanwezigheidsdetectie worden er nog meer duurzame maatregelen genomen om een BREEAM-NL Excellent certificering te behalen.

## 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 23 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 3e verdieping is kantoorruimte beschikbaar. Op de 4de en 5e verdieping zal de Dordrecht Academy zich vestigen.

## Datum van oplevering

Het pand is in maart 2023 officieel geopend. Datum van oplevering is per direct.

## 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.

# Vervolg omschrijving

## Huurprijs

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

## Parkeren

Mogelijkheid tot huren parkeerplaats (€ 950,00 per plaats per jaar) op afgesloten terrein beschikbaar. Parkeernorm 1:76.

Daarnaast is het ook mogelijk om gebruik te maken van de (betaalde) openbare parkeergelegenheid in de direct omgeving.

## Huurtermijn

Minimaal vijf jaar met een verleningsperioden van vijf jaar.

## Kadastrale aanduiding

Gemeente Dordrecht, Sectie N, Nummer 5261.

## Huurprijsaanpassing

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na datum huuringang, op basis van de wijziging van het prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (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 30 januari 2015 is vastgesteld en op 17 februari 2015 is gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/20 tevens gepubliceerd op de website [www.roz.nl](http://www.roz.nl).

## Zekerheidsstelling

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

## Opzegtermijn

Wederzijdse opzegtermijn van twaalf maanden tegen het einde van een huurperiode.

## Omzetbelasting

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 geopteerd 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.

## Bijkomende kosten

Bovenop en gelijktijdig met de periodiek verschuldigde huurprijs zal door verhuurder een voorschot van € 55,00 per m<sup>2</sup> per jaar worden berekend voor diverse leveringen en diensten.

## Energielabel

Een afschrift van het energielabel wordt bij oplevering als bijlage bij de huurovereenkomst opgenomen.

## Reclame

Het aanbrengen van gevelreclame wordt niet toegestaan, reclame uitingen in overleg en na uitdrukkelijke goedkeuring van de verhuurder.

## 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.

# Vervolg omschrijving

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.

## 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.

## Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme

Als makelaar en taxateur zijn wij verplicht om aan de richtlijnen van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren terrorisme (Wwft) te voldoen.

Naar aanleiding van bovenstaande wetgeving dienen wij van verkopers en kopers een cliëntonderzoek uit te voeren, waarvoor de onderstaande stukken dienen te worden aangeleverd.

- Verklaring Uiteindelijk Belanghebbende(n) (zie bijgevoegd document);
- kopie geldig legitimatiebewijs van de tekenbevoegde (zonder foto en BSN);
- kopie geldig legitimatiebewijs van de Uiteindelijk Belanghebbende(n) (zonder foto en BSN).

## Privacy

Ooms respecteert uw recht op privacy en garandeert dat uw persoons- en bedrijfsgegevens op een vertrouwelijke en verantwoordelijke wijze zullen worden behandeld, overeenkomstig de richtlijnen uit de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

## Disclaimer

Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

# Indeling

Ca. 792 m<sup>2</sup> verhuurbare kantoorruimte op de begane grond, te huur vanaf 76 m<sup>2</sup>;

Ca. 1.133 m<sup>2</sup> verhuurbare kantoorruimte op de eerste verdieping;

Ca. 1.211 m<sup>2</sup> verhuurbare kantoorruimte op de tweede verdieping;

Ca. 1.211 m<sup>2</sup> verhuurbare kantoorruimte op de derde verdieping;

Voormelde oppervlakten zijn 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.

# Voorzieningen

## Voorzieningen

- Vrije hoogte tot onderzijde plafondeiland op de begane grond circa 3,00 m;
- Vrije hoogte tot onderzijde plafondeiland op 1e t/m 3e verdieping circa 2,75 m;
- Vloerafwerking basis: monolithisch afgewerkte betonvloer;
- Toelaatbare nuttige vloerbelasting (inclusief wanden) kantoor 4,0 kN/m<sup>2</sup>;
- Buitengevel: metalen gevelelementen voorzien van te openen ramen en deels overdekt met een 2e huid in textieldoek;
- Zonwering is voorzien op de 1e t/m 4e verdieping d.m.v. een textielgevel;
- 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 op de begane grond t/m de 3e verdieping;
- 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-armatur
- Wandgoot aan de buitengevel rondom met wandcontactdozen;
- Op de begane grond t/m 3e verdieping is 1 bekabeld UTP punt voorzien per 3,60 m in de wandgoten aan de gevel;
- Toegangscontrole: kaartlezer/tag-systeem met intercom t.p.v. hoofentree;

## Services & 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 op begane grond, gescheiden toiletten per verdieping met voorportaal, twee mindervalidentoilet op de begane grond;
- 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;
- Per verdieping is er een SER-ruimte met patchkast voorzien met een backbone verbinding naar de MER-ruimte op de begane grond;
- Fietsenstalling is voorzien tussen de Duurzaamheidsfabriek en het Kopgebouw;
- EHBO ruimte is voorzien van een douche;
- Begane grond en 2e verdieping is voorzien van pantry (keukenblok met daarin elektrische close-in boiler, inbouwkoelkast, inbouwvaatwasser).



# Bestemmingsplan

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

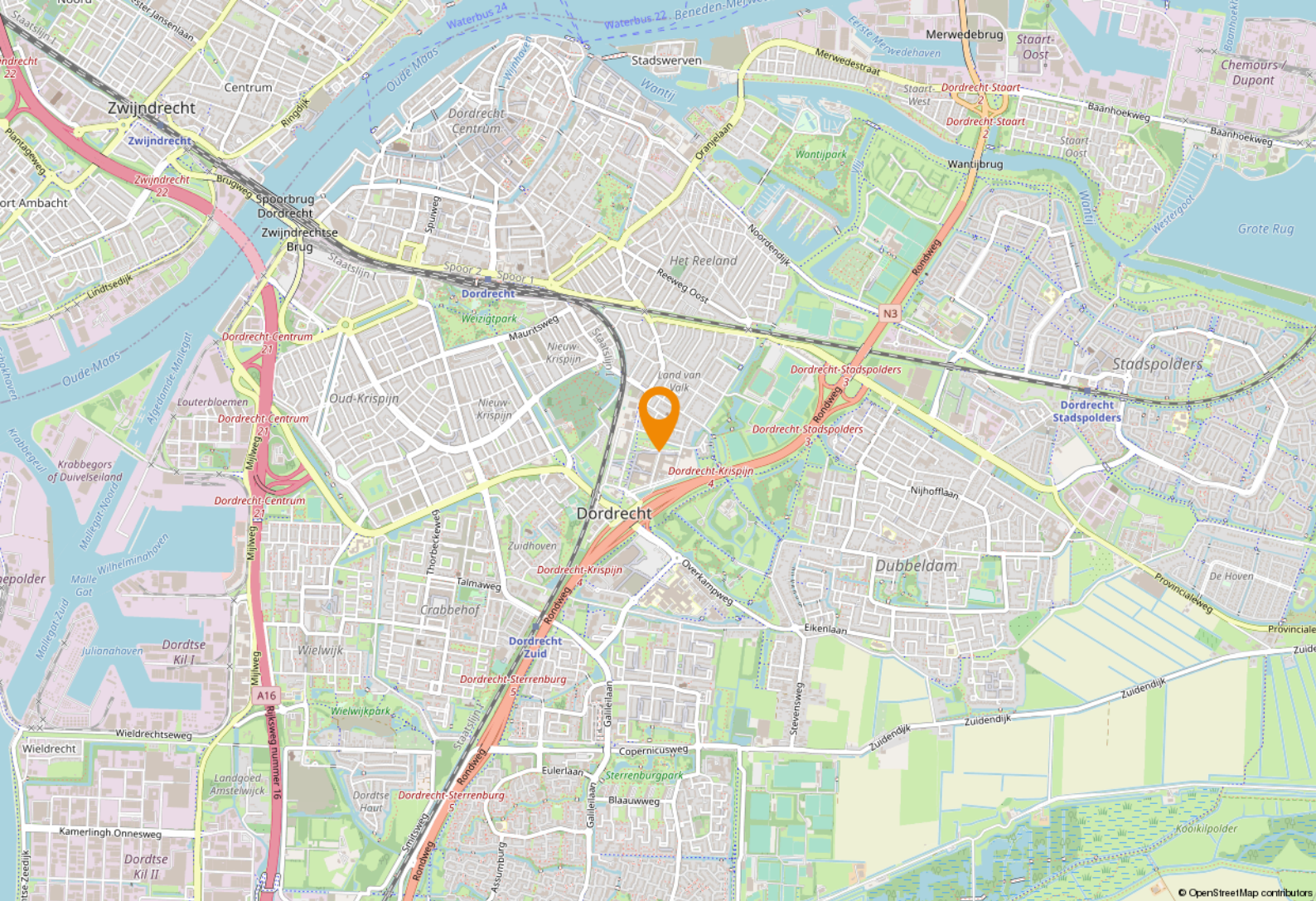
Op grond van artikel 5 van de bestemmingsplanvoorschriften is de bestemming van de objecten: "Gemengd – 2" met de dubbelbestemmingen "waarde – archeologie – 3" en de gebiedsaanduiding "veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen 2".

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.



### Informatie gemeente

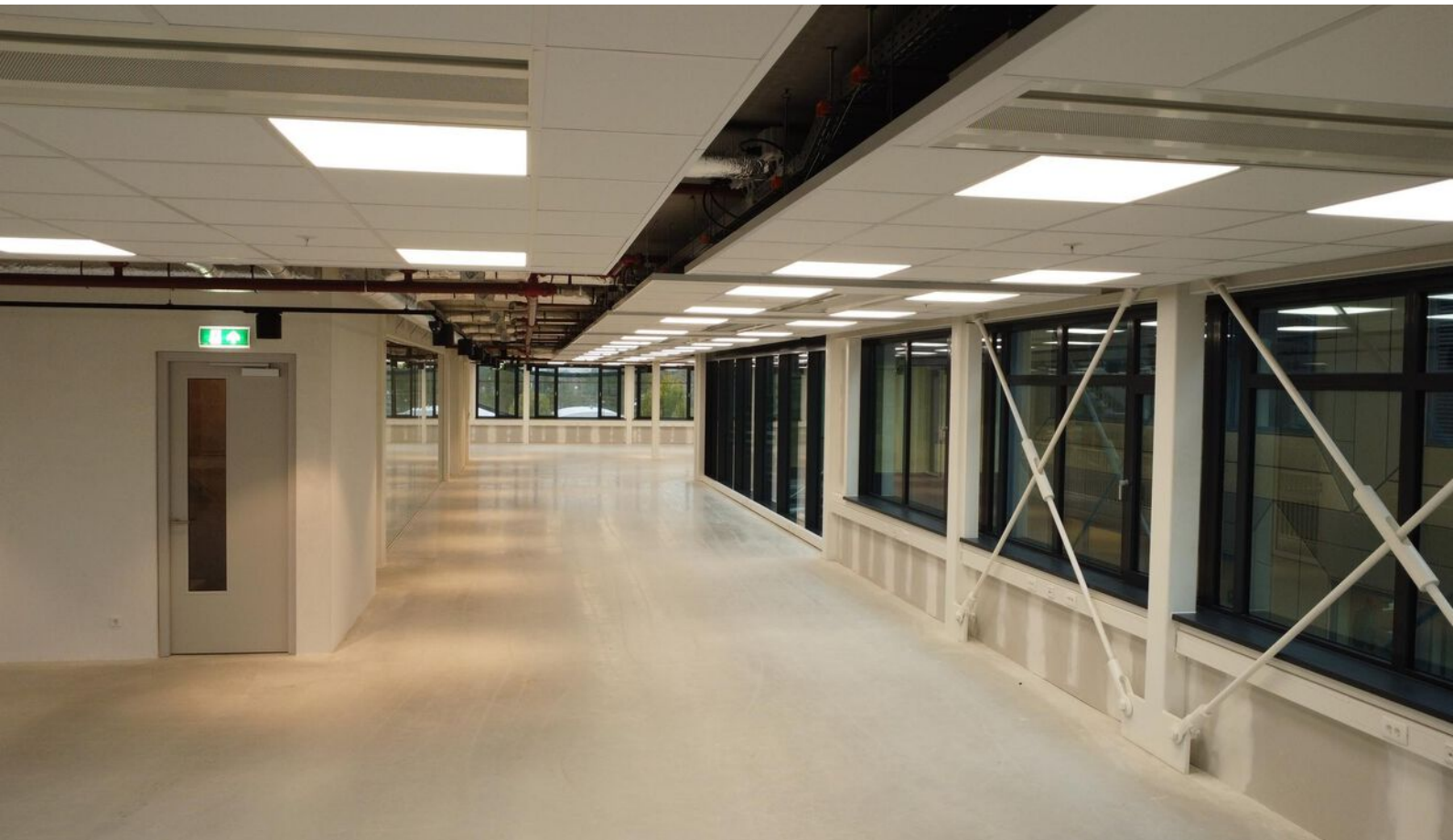
Dordrecht wordt door velen gezien als oudste stad van Holland. Dordrecht maakt deel uit van de grootstedelijke agglomeratie Drechtsteden en heeft ongeveer 119.000 inwoners (Bron: CBS). De stad ligt op de plaats waar rivier de Merwede zich splitst in de rivier de Noord en de Oude Maas.

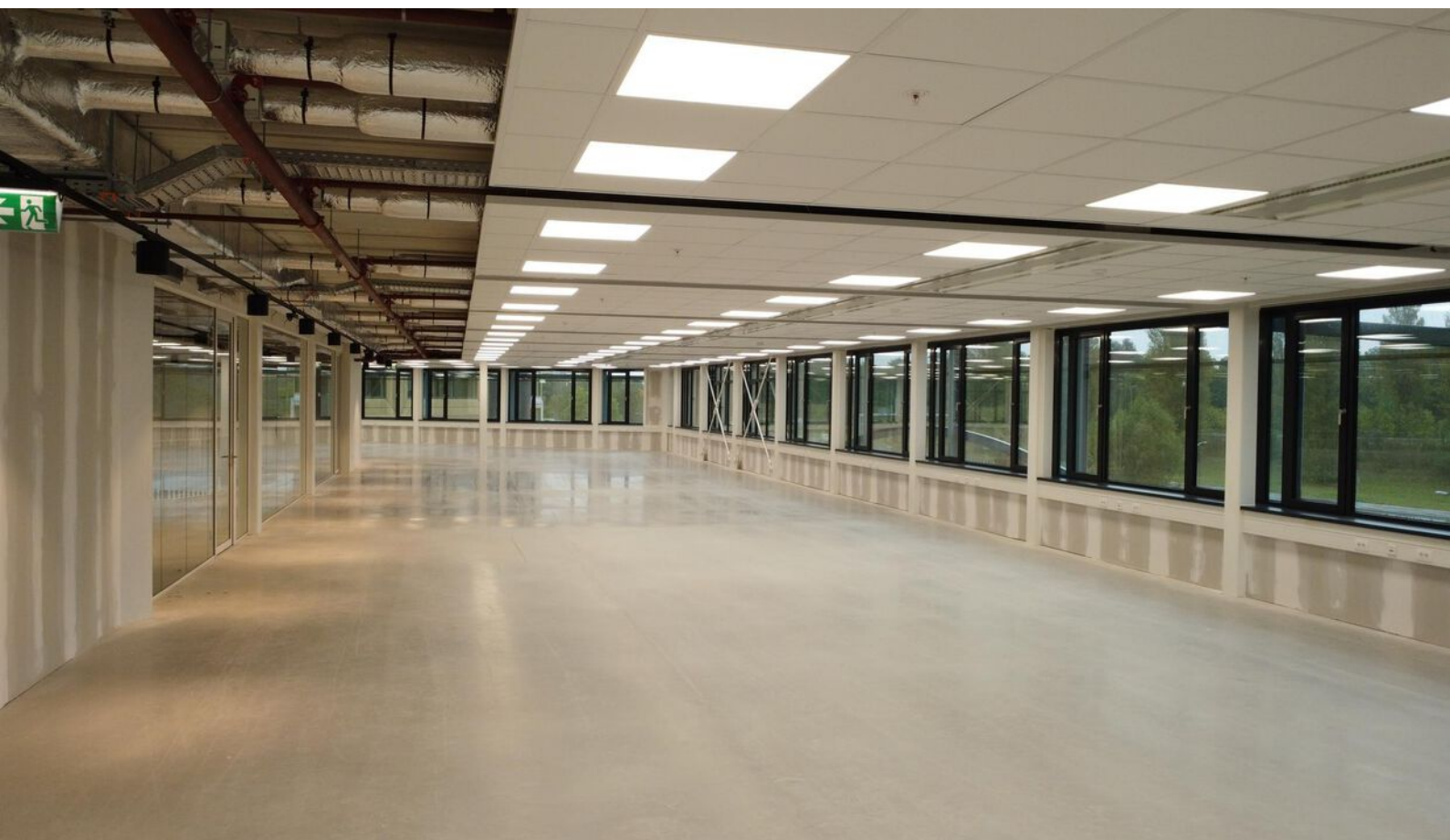
De economische kansen groeien hier, waardoor ondernemerschap en bedrijvigheid gestimuleerd blijven. Het eiland van Dordrecht heeft een oppervlakte van 79,01 km<sup>2</sup>.





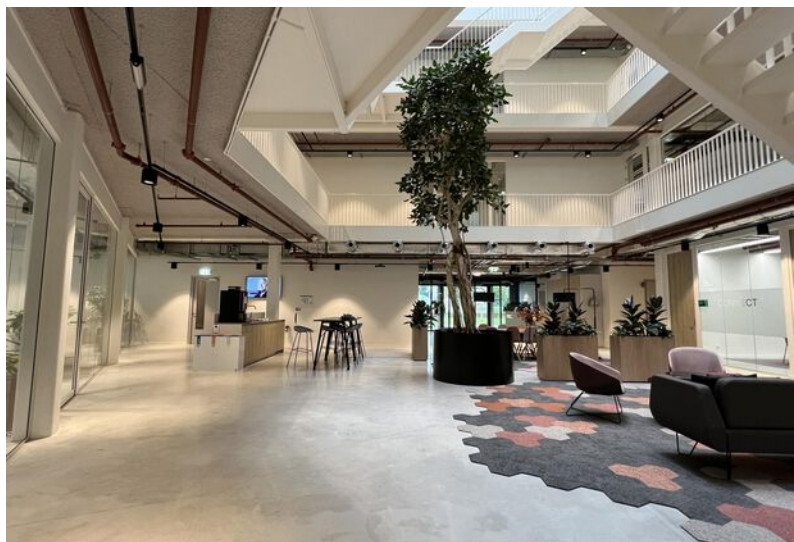
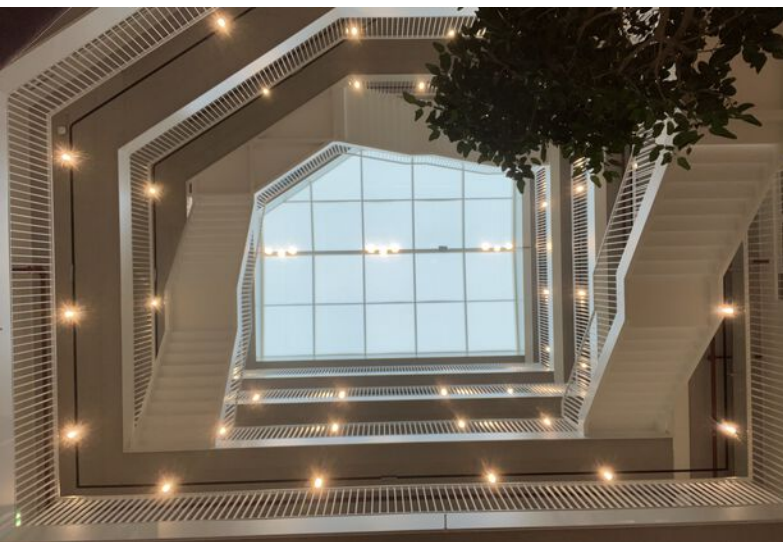












# Sfeerplattegrond begane grond



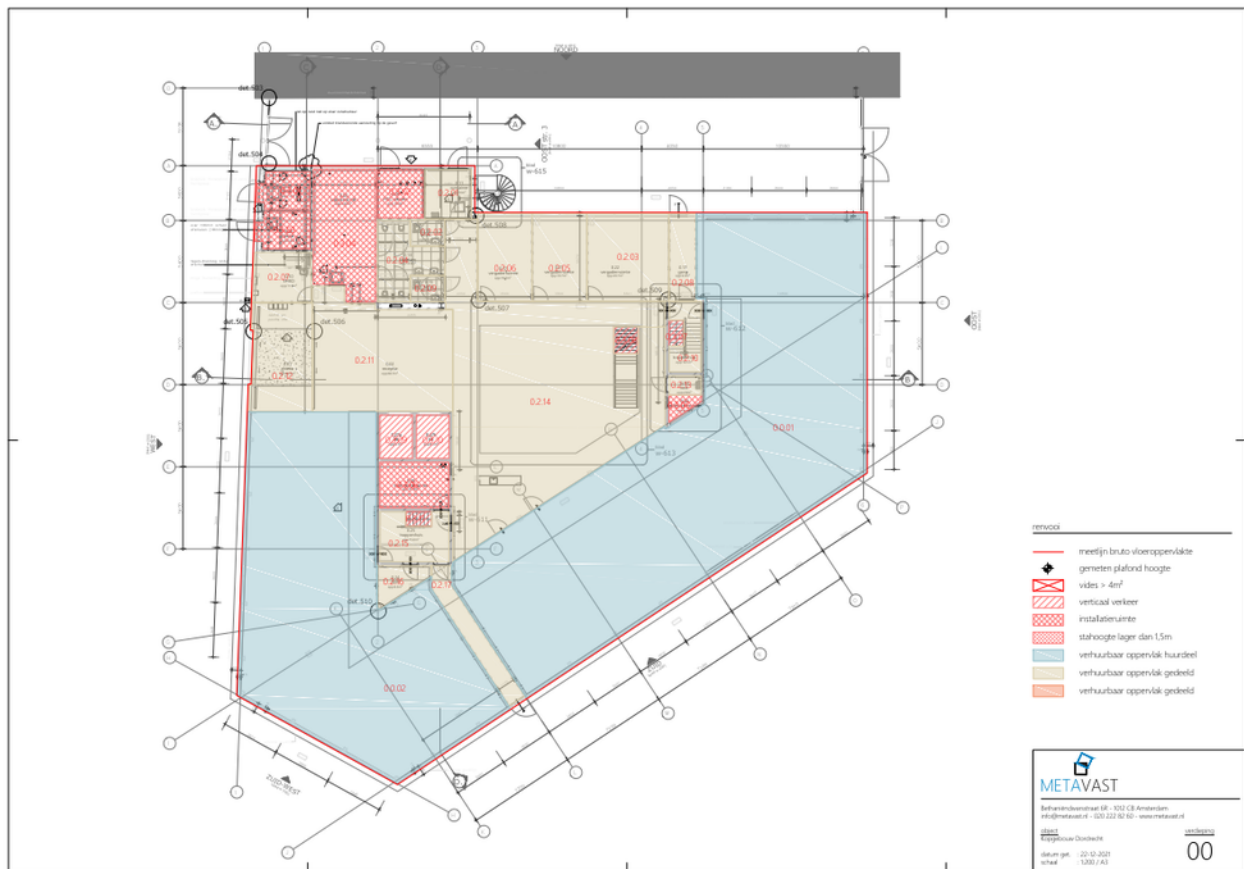
BEGANE GROND - KOPGEBOUW

# Sfeerplattegrond verdiepingen

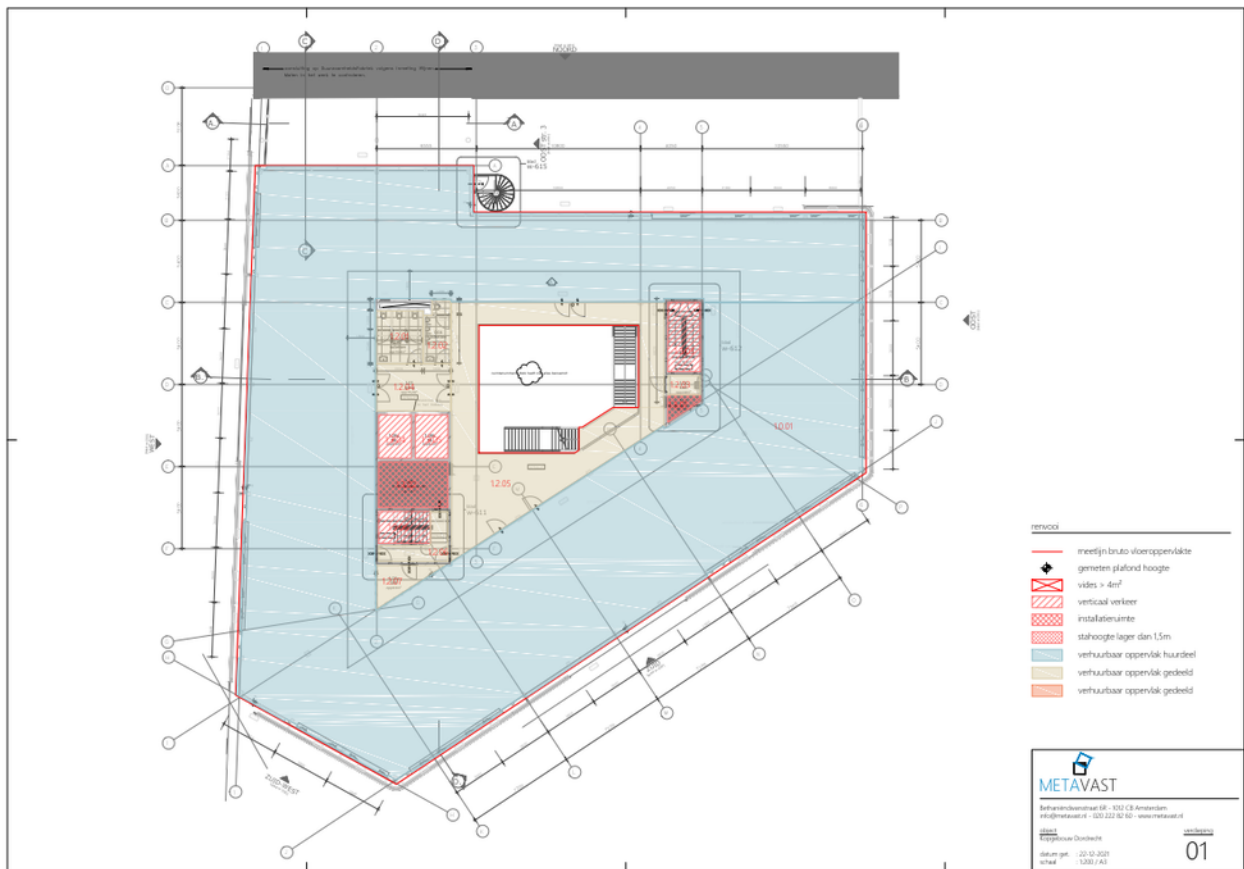


EERSTE VERDIEPING - KOPGEBOUW

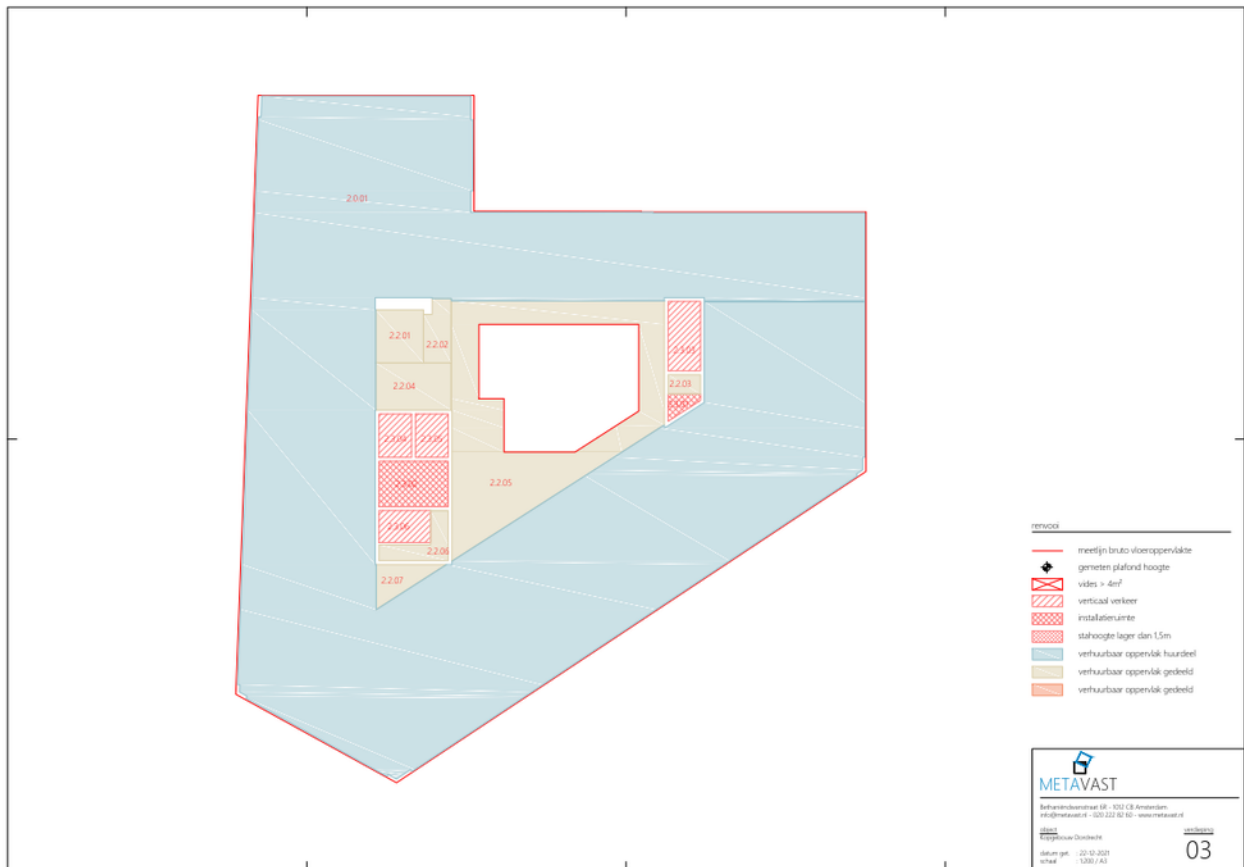
# Plattegrond begane grond



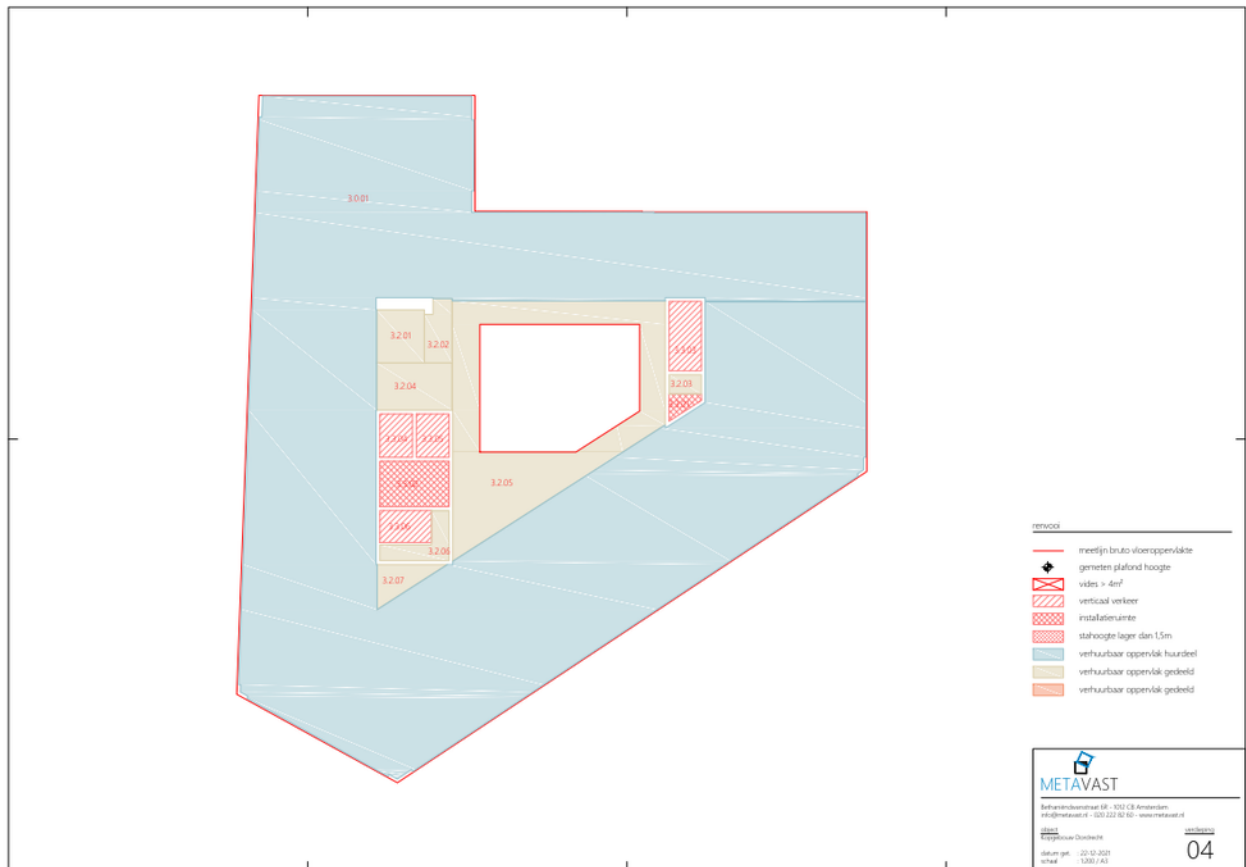
# Plattegrond eerste verdieping



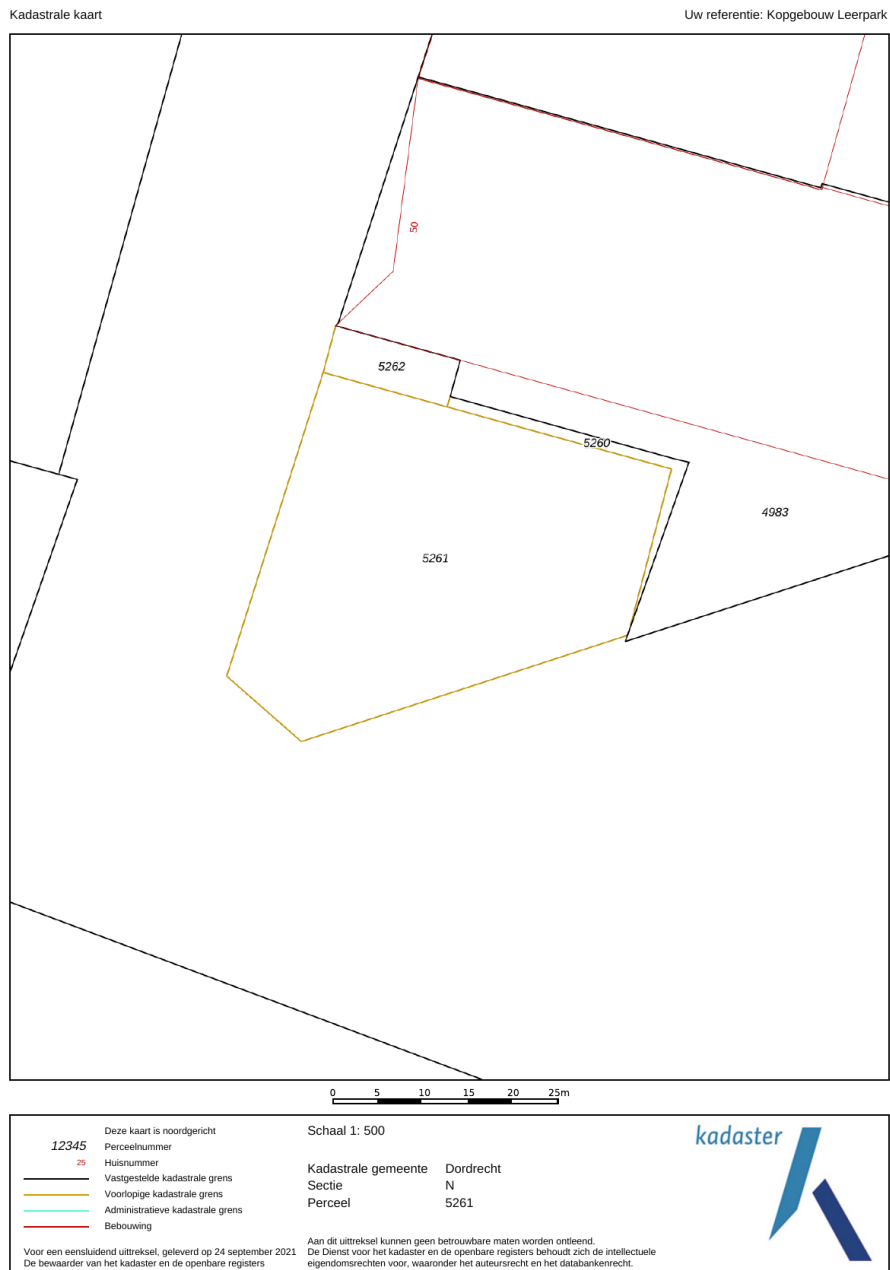
# Plattegrond tweede verdieping



# Plattegrond derde verdieping



# Kadastrale kaart



## Adres

Leerparkpromenade 40

## Gemeente

Dordrecht

## Soort

Volle eigendom

## Postcode / Plaats

3312 KW Dordrecht

## Sectie / Perceel

N / 5261



# Een passende huisvesting voor uw bedrijf? Onze specialisten staan klaar om te helpen!



**Dennis Dekker**

Directeur - Vennoot  
Register Makelaar en Taxateur o.z  
Tel: 088 424 0 172



**Chantal van der Bij**

Vastgoed adviseur  
Bedrijfsonroerend goed  
Tel: 088 424 0 202



**Liesbeth Baris**

Vastgoed Adviseur  
Bedrijfsonroerend goed  
Tel: 088 424 0 234



**Kimberley Moolenaar**

Vastgoed Adviseur  
Bedrijfsonroerend goed  
Tel: 088 424 0 173



**Esmee van Laar**

Commercieel Medewerker  
Binnendienst  
Tel: 088 424 0 231



**Sam Borges dos Santos**

Commercieel Medewerker  
Binnendienst  
Tel: 088 424 0 116

## Waarom Ooms Makelaars?

- ✓ Snel, proactief en ondernemend
- ✓ Sterk team met altijd één helder aanspreekpunt
- ✓ Thuis in de markt, de regio en bij instanties
- ✓ Uw uitdaging is onze uitdaging
- ✓ NVM Business Makelaar
- ✓ Vastgoedcert gecertificeerd



Johan de Wittstraat 40, 3311 KJ Dordrecht

Informatie aanvragen of bezichtiging plannen? Bel: 078 - 614 4 333

# 50 Vestigingen

Wij zijn partner in Dynamis, een netwerk van 13 nauw samenwerkende makelaarskantoren. Met 50 partnervestigingen beschikt Dynamis over een landelijke dekking.

- 1 Regionale kennis
- 2 Landelijke dekking
- 3 Uniforme werkwijze



Ooms Bedrijfshuisvesting



Ooms Wonen



Dynamis partner

## Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting B.V.

Maaskade 113, 3071 NJ Rotterdam

010 424 88 88

[bog@ooms.com](mailto:bog@ooms.com)

## Ooms Drechtsteden Bedrijfshuisvesting B.V.

Johan de Wittstraat 40, 3311 KJ Dordrecht

078 614 43 33

[drechtsteden@ooms.com](mailto:drechtsteden@ooms.com)



DYNAMIS

**Ooms.com**  
Makelaars