



**TE HUUR**

bedrijfs-/kantoorruimte

**KAMERLINGH ONNESWEG 2 A 3 - DORDRECHT**

**M W WALTMANN**  
bedrijfshuisvesting

# INHOUDSOPGAVE



|                      |         |
|----------------------|---------|
| Algemene informatie  | P03-P05 |
| Algemene voorwaarden | P06-P07 |
| Locatie              | P08     |
| Bestemmingsplan      | P09     |
| Artist impressies    | P10-P11 |
| Plattegronden        | P12-P16 |
| Disclaimer           | P17     |
| Contactgegevens      | P18     |

**Algemeen:**

In het hoogwaardige nieuwbouwproject The Hub Dordrecht wordt deze moderne en representatieve bedrijfsunit te huur aangeboden. De unit wordt nagenoeg turn key opgeleverd, waardoor u vrijwel direct aan de slag kunt: bureaus neerzetten en werken.

De bedrijfsunit is verdeeld over twee volwaardige bouwlagen. De begane grond is ingericht als functionele bedrijfsruimte, terwijl de eerste verdieping is voorzien van een comfortabele en representatieve kantoorruimte. Dankzij de hoogwaardige afwerking en praktische indeling is de unit direct inzetbaar voor uiteenlopende bedrijfsactiviteiten.

Gelegen op bedrijventerrein Dordtse Kil II beschikt deze unit over een uitstekende zichtlocatie aan een drukke doorgaande weg. The Hub Dordrecht is een onderscheidend project met high-end bedrijfspanden, ontwikkeld voor ondernemers die net even wat anders willen: een pand dat fungeert als visitekaartje en bijdraagt aan een professionele uitstraling.

De unit is geschikt voor diverse gebruiksvormen, zoals een combinatie van lichte productie met kantoor, bedrijfsruimte met ondersteunende kantoorfuncties of zakelijke dienstverlening met verwerkingsruimte. De turn key oplevering, in combinatie met de flexibele gebruiksmogelijkheden, maakt dit object bijzonder aantrekkelijk voor zowel direct gebruik als duurzame bedrijfsvoering op de langere termijn.

Kortom, een hoogwaardige en instapklare bedrijfsunit op een strategische zichtlocatie, ideaal voor ondernemers die zonder omwegen willen starten.

**Afmetingen:**

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Begane grond              | circa 102,9 m² BVO |
| 1 <sup>e</sup> verdieping | circa 102,9 m² BVO |

**Parkeren:**

3 eigen parkeerplaatsen.

**Huurprijs:**

€ 2.375,-- per maand exclusief BTW.

**Servicekosten:**

De in deze unit aanwezige installaties, zonnepanelen, overheaddeur e.d. zullen door verhuurder jaarlijks worden voorzien van onderhoud. Dit onderhoud wordt aan de hand van door verhuurder aan huurder te verreken servicekosten op basis van voorschot. Het voorschot bedraagt € 100,-- per maand exclusief BTW.

**Opleveringsniveau:**

- Betonnen onderheide fundering;
- Betonnen onderheide begane grond vloer;
- Betonnen kanaalplaten verdiepingsvloeren;
- Hoofdscheidingswanden bestaan uit prefab (cellen)beton elementen;
- Voorzetwanden op de 1<sup>e</sup> verdieping (gesausd);
- De 1<sup>e</sup> verdieping is voorzien van een systeemplafond met LED armaturen;
- Betonnen begane grond vloer met een nuttige vloerbelasting van 1.000 kg/m<sup>2</sup>;
- Monolithische afgewerkte betonvloer op de begane grond;
- Cementdekvloer op de verdieping met een nuttige vloerbelasting van 400 kg/m<sup>2</sup>;
- Dak bestaat uit geprofileerd sandwichpaneel;
- Alle gevelkozijnen, ramen en deuren zijn uitgevoerd in aluminium en/of kunststof profielen;
- Elektrische overheaddeur;
- Led armaturen in de bedrijfsruimte begane grond;
- Kozijnen voorzien van dubbele beglazing;
- Aparte entree met toegangsdeur;
- Meterkast met voorbereidingen voor elektra en water;
- Toiletruimte begane grond;
- Pantry met 3 onder kastjes en 3 boven kastjes op de 1<sup>e</sup> verdieping, exclusief apparatuur;
- Op de 1<sup>e</sup> verdieping een airco-unit voor koelen en verwarmen (2x);
- Mechanische afzuiging op de 1<sup>e</sup> verdieping;
- Deze unit wordt voorzien van zonnepanelen op het platte dak.
- Complete elektrotechnische installatie;
- Meerdere wandcontactdozen begane grond & verdieping;
- Buitenlamp;
- 12 stuks zonnepanelen;
- Data bekabeling;
- Voorzien van een hoogwaardige PVC vloer of een moderne tegelvloer.

**Bouwjaar:**

2026.

**Verwarming:**

Door middel van aircounits die zowel kunnen koelen als verwarmen. Deze is aanwezig op de 1<sup>e</sup> verdieping.

**Warm watervoorziening:**

Door middel van een close in boiler in de pantry.

**Elektrische installatie:**

Deze unit is voorzien van een standaard installatie met elektra en wateraansluitingen, (GEEN GAS).

**Energielabel:**

Zal na oplevering en het gereed zijn van de bouw worden opgemaakt.

**Aanvaarding:**

In overleg, 2<sup>e</sup> kwartaal 2026.

**Huurtermijn:**

5 + 5 jaar.

**Huurbetaling:**

Per maand 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 december 2022 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 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.

**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.

**Nutsvoorzieningen:**

Huurder is zelf verantwoordelijk of de in het gehuurde aanwezige aansluitingen van de nutsvoorzieningen in voldoende mate geschikt zijn voor de beoogde bedrijfsactiviteiten van de huurder. Hiertoe behoren ook de eventuele kosten voor het aanpassen van de aansluitingen om deze geschikt te maken.

## 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 project The Hub Dordrecht is gelegen op op de hoek van de Kamerlingh Onnesweg en de Rijksweg aan het bedrijventerrein Dordtse Kill II. De locatie is zeer gunstig en strategisch gelegen waardoor je binnen een aantal minuten op de A16, richting Rotterdam en Breda, en via Randweg N3 met aansluiting op rijksweg A15 richting Gorinchem. Het bedrijventerrein Dordtse Kill II kenmerkt zich door een verscheidenheid aan bedrijven.



## Bestemming:

Om er zeker van 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 'Dordtse Kil' vastgesteld op 25 juni 2013 waaruit blijkt dat onderhavige locatie de bestemming 'Bedrijf' heeft. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. bedrijven; b. bedrijfswoningen behorende bij de onder a. bedoelde bedrijven; c. horeca; d. detailhandel; e. verkooppunt motorbrandstoffen; voor zover het de gronden ten zuiden van de N217 (Dordtse Kil III) betreft, tevens voor: f. verkeer; alsmede voor: g. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 4.4 van het bestemmingsplan.

**Omgevingsloket** Regels op de kaart

< Locatie zoeken

**Kamerlingh Onnesweg 2A-3, 3316GL Dordrecht**

Verberg documenten op gekozen locatie

Bekijk: ☐ Regels ☐ Andere documenten

▼ Toon extra filters

Gemeente Provincie Waterschap Rijk

**Warmteprogramma Dordrecht >**  
Programma - Gemeente Dordrecht ⓘ  
Geldende versie - in werking sinds: 18-12-2025

**Omgevingsvisie gemeente Dordrecht >**  
Omgevingsvisie - Gemeente Dordrecht ⓘ  
Geldende versie - in werking sinds: 27-11-2025

**Omgevingsprogramma economie Dordrecht >**  
Programma - Gemeente Dordrecht ⓘ  
Geldende versie - in werking sinds: 06-11-2025

**Actieplan Geluid 2024-2029 >**  
Programma - Gemeente Dordrecht ⓘ  
Geldende versie - in werking sinds: 10-10-2025

**Dordtse Kil**  
bestemmingsplan - Dordrecht  
meer documentkenmerken ▼  
vastgesteld 25-06-2013 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Overzicht Gerelateerd

**Bestemmingsvlakken (3)**

- + Waarde - Archeologie - 3 ⓘ
- Verkeer ⓘ
- Bedrijf ⓘ

**Bouwvlakken (1)**

- bouwvlak

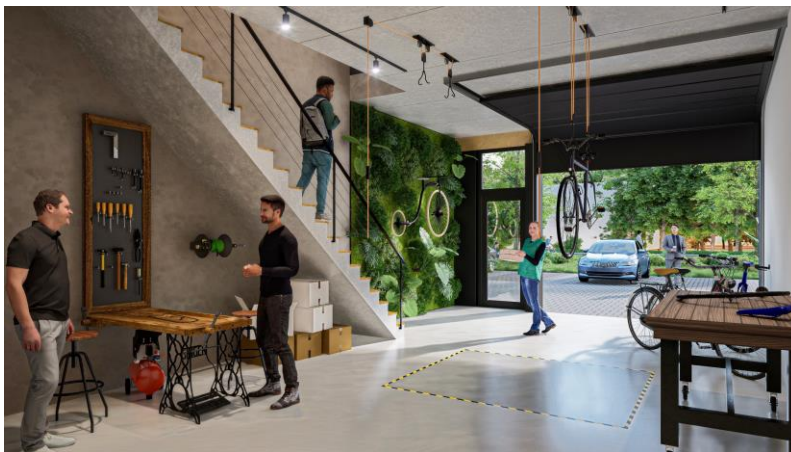
**Gebiedsaanduidingen (3)**

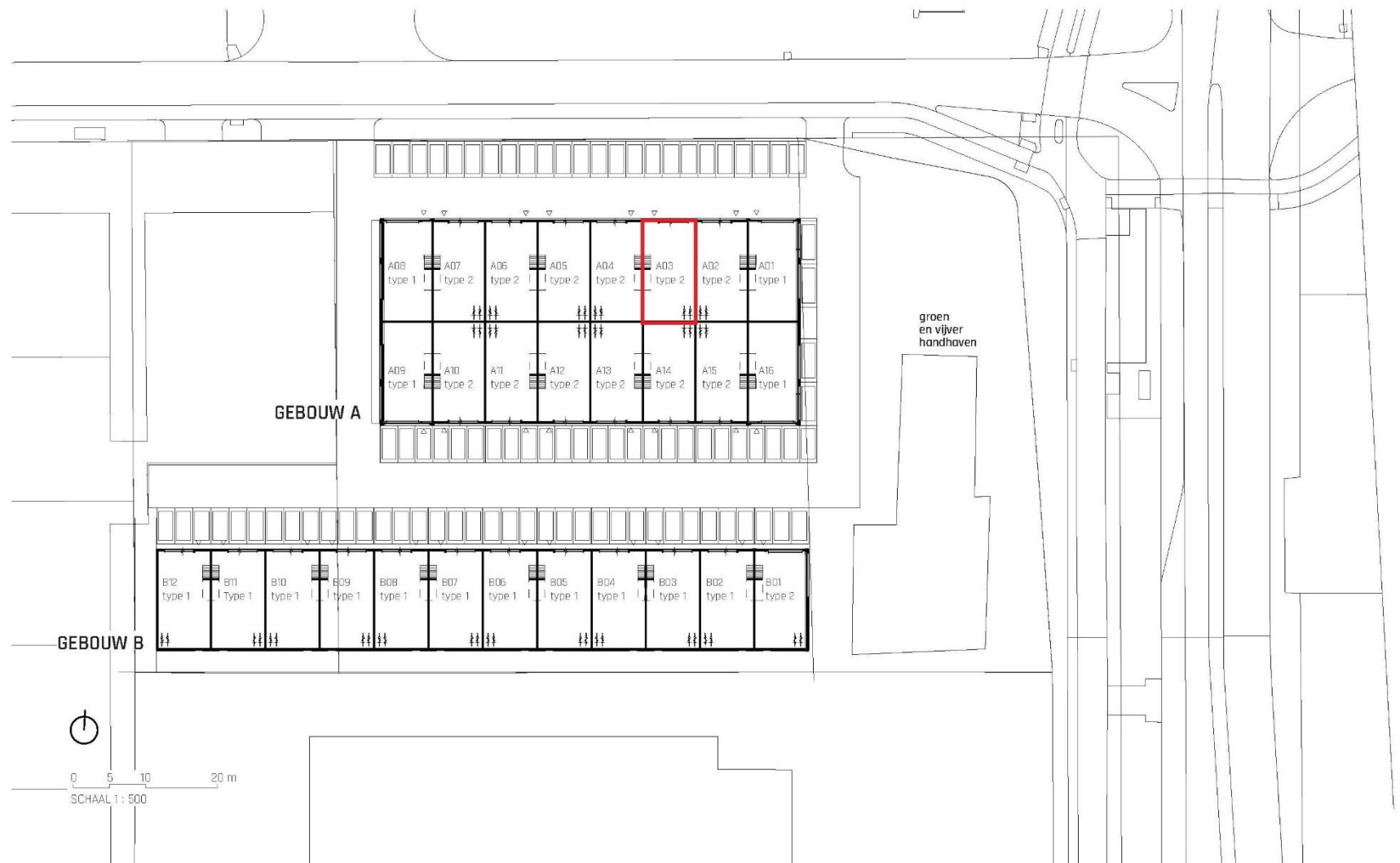
- geluidzone - industrie ⓘ
- milieuzone - bedrijf t/m categorie 4.2 ⓘ
- milieuzone - bedrijf t/m categorie 4.1 ⓘ

# ARTIST IMPRESSIONS



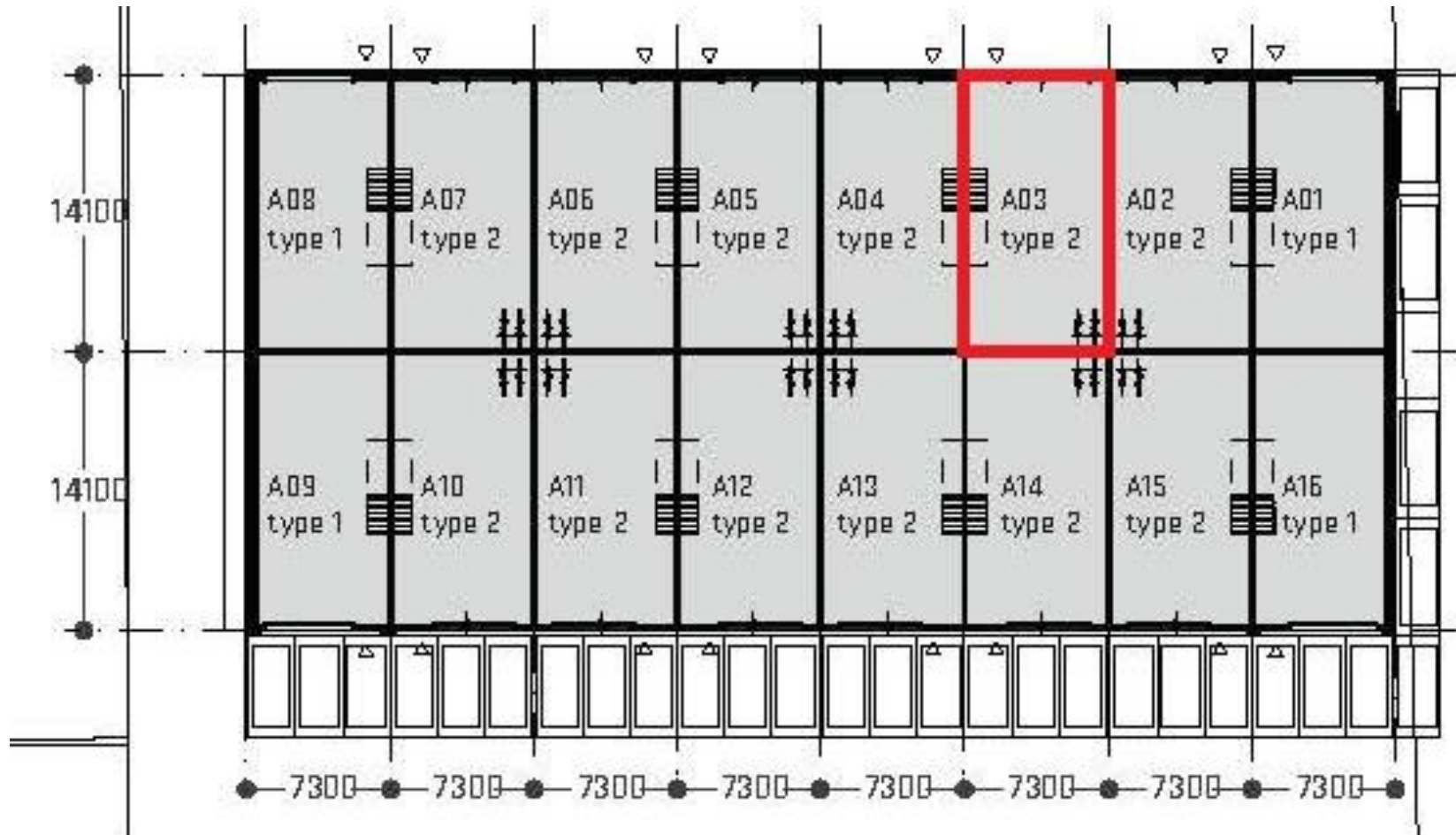
# ARTIST IMPRESSIONS





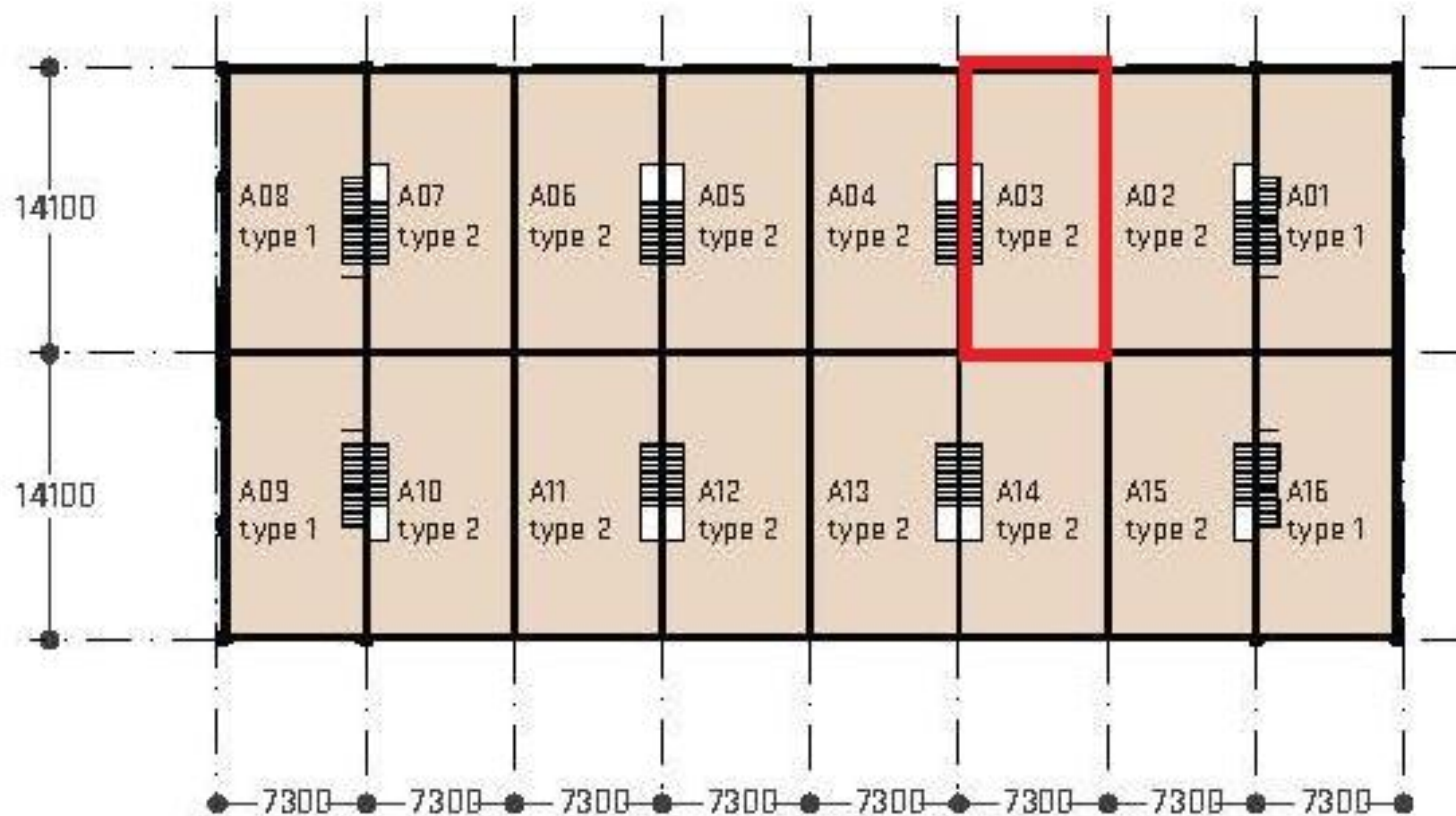
# PLATTEGRONDEN

BEGANE GROND



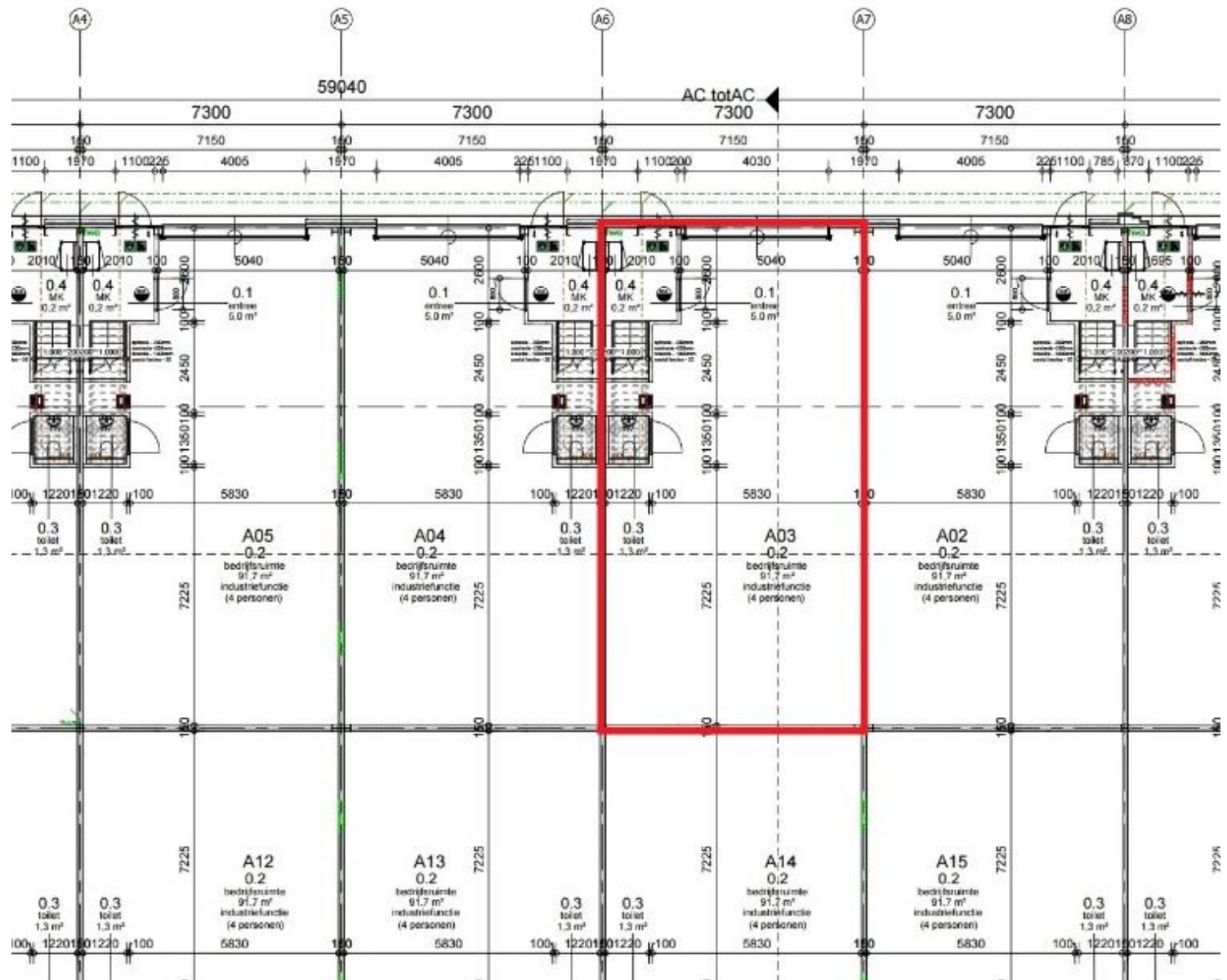
# PLATTEGRONDEN

I<sup>E</sup> VERDIEPING



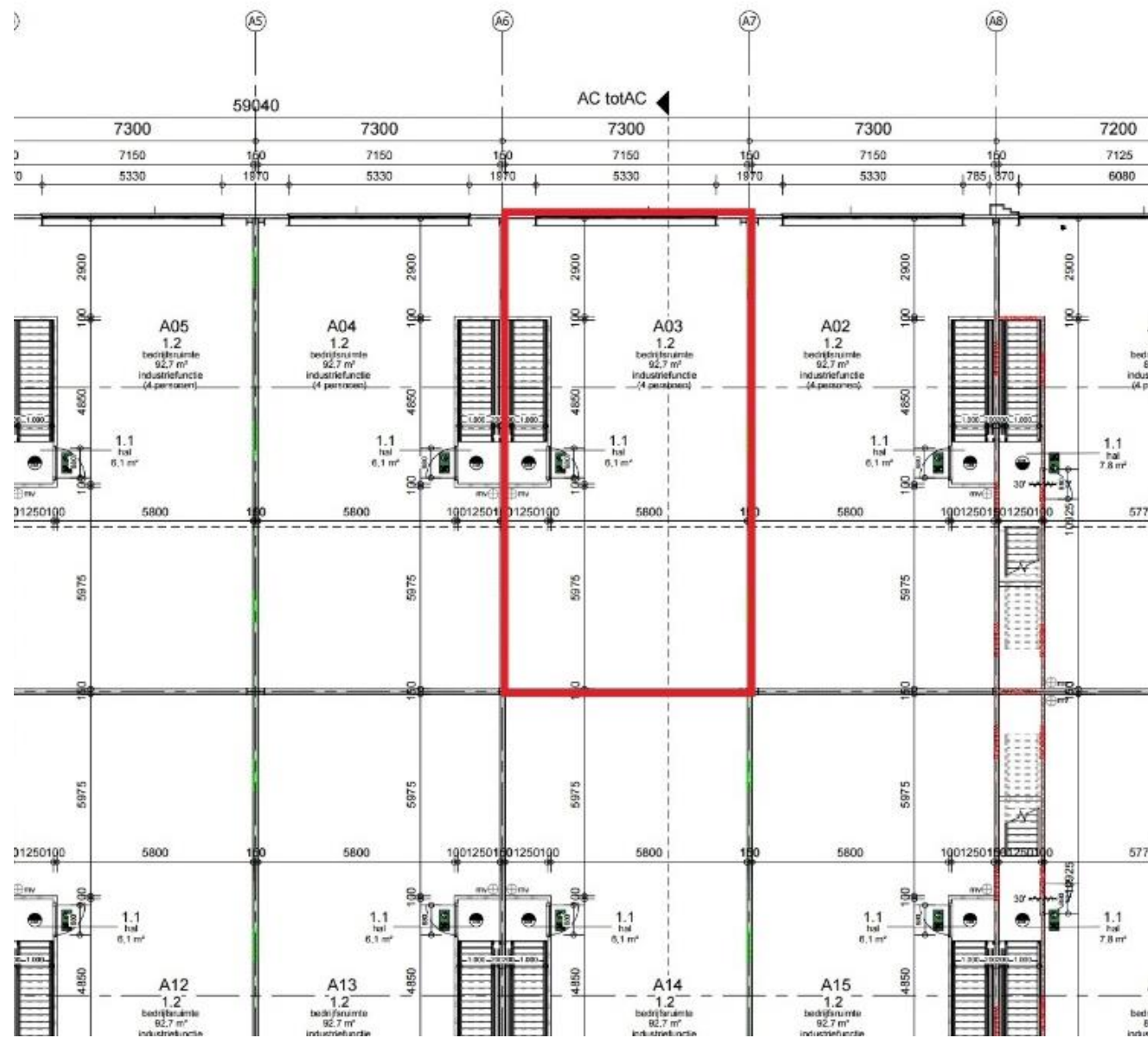
# PLATTEGRONDEN

## BEGANE GROND



# PLATTEGRONDEN

## I<sup>E</sup> VERDIEPING



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