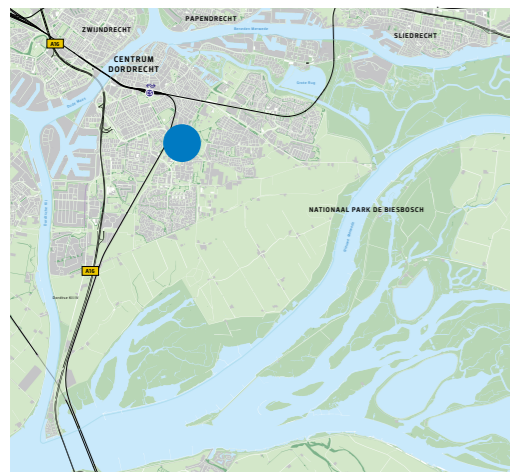


# D

DORDRECHT! ALLE  
RUIMTE VOOR VISIE

# LEERPARK DORDRECHT



## Campusontwikkeling Leerpark Dordrecht

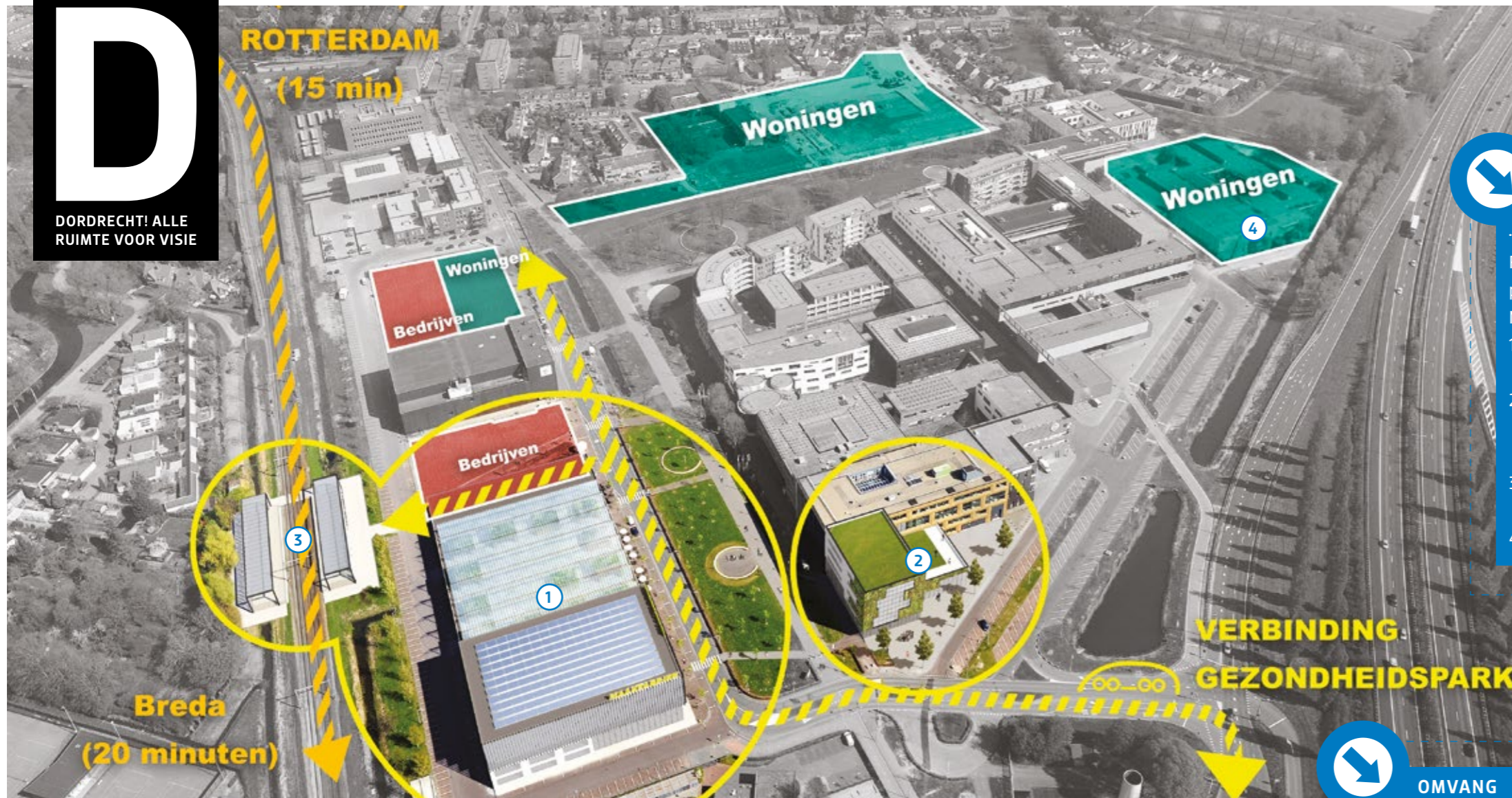
- **kansen:** Fieldlab Smart Industry voor toegepaste innovatie, prototype ontwikkeling en testen
- **omvang:** een kavel van ongeveer 6.000 m<sup>2</sup>



[www.investerenindordrecht.nl](http://www.investerenindordrecht.nl)

# D

DORDRECHT! ALLE  
RUIJTE VOOR VISIE



### CAMPUSONTWIKKELING LEERPARK

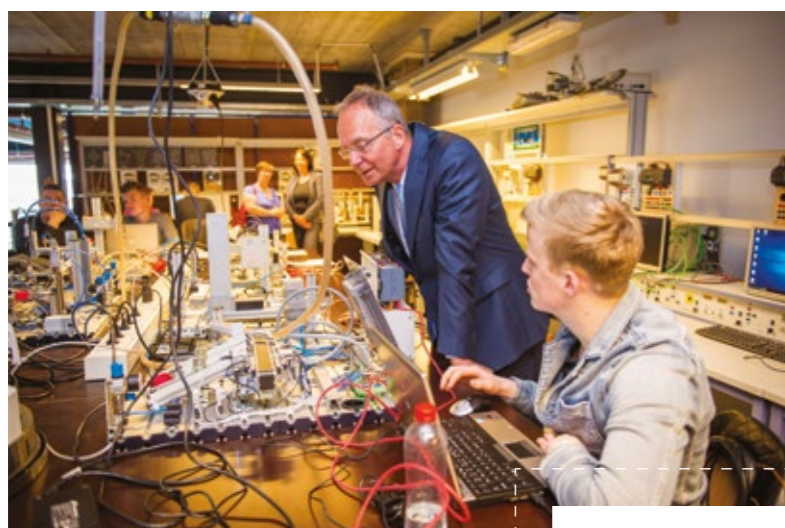
Fieldlab Smart Industry voor toegepaste innovatie, prototype ontwikkeling en testen.  
 Nieuw te realiseren:

1. Start-up center, parkeren en overige (horeca) voorzieningen: De Maakfabriek
2. Entreegebouw in aansluiting op Duurzaamheidsfabriek: HBO onderwijs en bedrijvigheid
3. Stationsontwikkeling: light rail verbinding Zuidelijke Randstad
4. Beeldbepalende woontoren



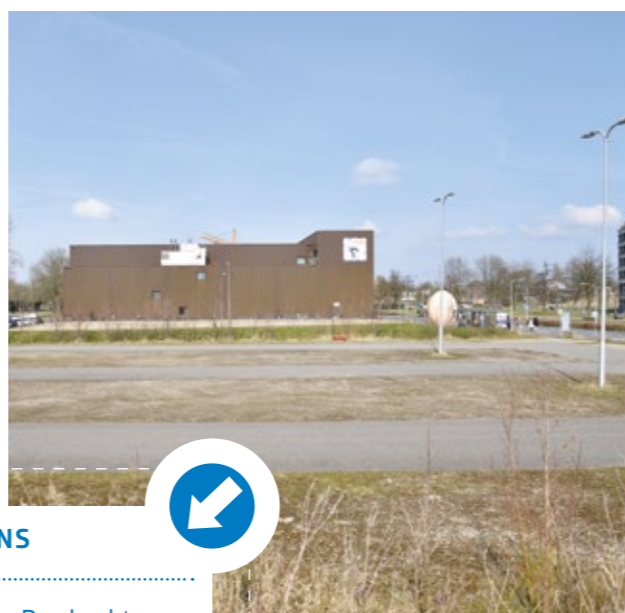
### OMVANG

Wij bieden aan een kavel van ongeveer 6.000 m<sup>2</sup> in een contextrijke campussetting, in directe nabijheid van onderwijs, voorzieningen, Duurzaamheidsfabriek (innovatietechnologie) en woonvoorzieningen.



### LOCATIEGEGEVENS

Maria Montessorilaan, Dordrecht





1  
Fysieke locatie met  
hoogwaardige  
vestigingsmogelijk-  
heden & onderzoeks-  
faciliteiten

2  
Focus op R&D en/of  
kennisintensieve  
activiteiten

CAMPUS

3  
Aanwezigheid van  
manifeste  
kennisdragers

4  
Actieve Open  
Innovatie

# Campusontwikkeling Leerpark Dordrecht

Met haar unieke karakter, strategische positie ten opzichte mainport Rotterdam en onderdeel van de agglomeratiekracht van de zuidelijke Randstad, investeert Dordrecht, samen met de andere Drechtstedengemeenten, volop in de toekomst. De economie in de regio, die zich kenmerkt door een (maritieme) maakindustrie van wereldklasse, groeit en verduurzaamt. De technologische ontwikkelingen gaan in een razend tempo en vele vernieuwende hightech producten worden hier ontwikkeld. De economische realiteit dwingt onze bedrijven om competitief te blijven

in de vierde industriële revolutie, met zijn vergaande digitalisering en automatisering. De Drechtsteden, met Dordrecht als centrumgemeente, stellen zich ten doel de bedrijven in deze transitie te faciliteren. In dat kader is de Coöperatie Ontwikkeling Leerpark (COL) al in 2004 gestart met de ontwikkeling van Het Leerpark. De ambitie was en is om een regionale plek te creëren waar (beroeps-) onderwijs en (regionaal) bedrijfsleven samenwerken aan een duurzame toekomst van de economie en samenleving. Uitgangspunt was daarbij steeds het organiseren van toekomstgericht onderwijs in

een contextrijke omgeving, door verbinding met de samenleving.

Het Leerpark, met de Duurzaamheidsfabriek als een van belangrijke assets, vormt inmiddels samen met het nabijgelegen Gezondheidspark met ziekenhuis en sportboulevard, een stedelijk knooppunt met een (boven)regionale verzorging en aantrekkingskracht. Het stimuleert en faciliteert samenwerkingsverbanden tussen ondernemers, onderwijs en particulieren. Geen afzonderlijke instituten waar kennis, ervaring en faciliteiten op zichzelf staan,

maar dwarsverbanden die onderscheidende prestaties opleveren. Het is de motor voor regionale innovatieve kenniseconomie met positieve effecten op de regionale arbeidsmarkt.

Met de ontwikkelingen die de afgelopen jaren op het Leerpark (concept hybride leren en open innovatie) hebben plaatsgevonden, en die vanuit heel Nederland met interesse en waardering zijn gevolgd, is ook duidelijk geworden dat het concept van het Leerpark weliswaar uitstekend past in deze tijd, maar dat het nog niet compleet is. Om

nog meer zijn regionale positie als kennis- en open innovatiecentrum te kunnen invullen, zou het Leerpark het volledige innovatieproces in de regio moeten kunnen faciliteren:

- Leren en experimenteren
- Innoveren
- Opstarten en ondernemen
- Produceren

Voor het doorlopen van stap 1 zijn schoolgebouwen en ruimtes voor leerbedrijven gerealiseerd. Voor de 2e stap, en dan vooral het innoveren door bestaande bedrijven, is een Duurzaamheidsfabriek gebouwd, die recent het predicaat Fieldlab

Smart Industry heeft gekregen. Het moment is nu rijp voor de 3e fase: het opstarten. Daarvoor wil de COL het Leerpark verder ontwikkelen tot campus voor valorisatie (prototype ontwikkeling en testen), waar ook ruimte is voor startups, ondersteund met een programma gericht op ontmoeting tussen studenten en startups. Ook HBO zal hierin een rol spelen. Het nog beschikbare perceel tegenover de Duurzaamheidsfabriek, waarvan de grond in eigendom is van de gemeente, biedt hiervoor interessante mogelijkheden.



## Regionale context; verbinding in maritiem netwerk

De regio Drechtsteden beschikt over een (maritieme) maakindustrie van wereldformaat en wereldklasse. Grote, maar ook mkb-bedrijven behoren in hun markt tot de wereldtop. Ze investeren volop in innovatie en nieuwe producten en processen, deels op eigen locatie, deels is in de keten en in cross-overs tussen sectoren.

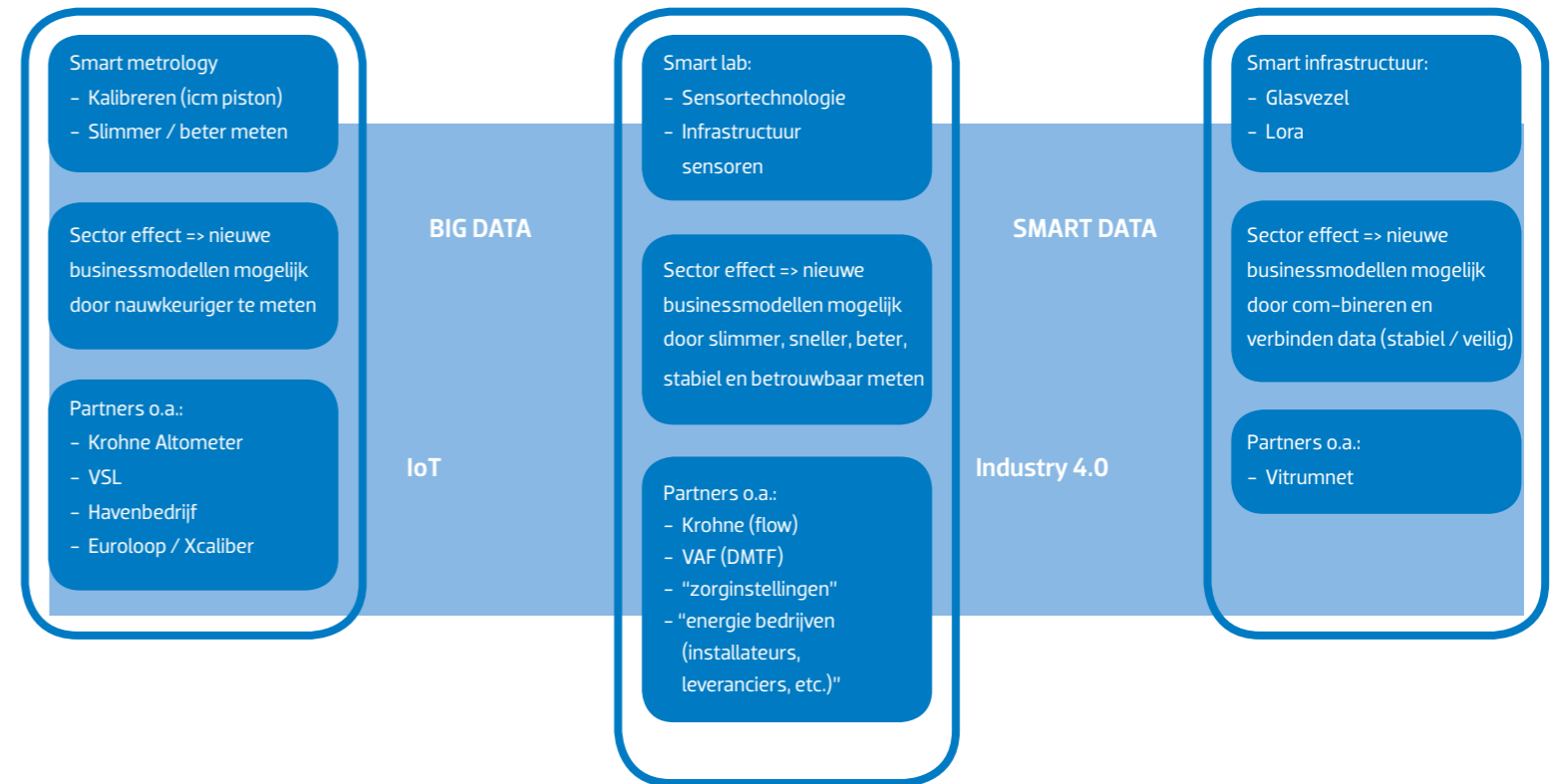
Daarnaast zet de globalisering onverminderd door. Klanten verwachten steeds meer op maat gesneden oplossingen. Tegelijkertijd is er een technologische ontwikkeling die haar weerga niet kent: de vierde industriële revolutie. Er worden hoge eisen gesteld aan de ondernemingen om zich steeds weer aan te passen, wat tegelijk ook kansen biedt. Innovatiecentra of fieldlabs op

locatie spelen een belangrijke rol in het duurzaam verzilveren van die kansen. Daarbij zien we ook dat het voor bedrijven steeds belangrijker wordt om effectief samen te werken en zich te organiseren in ketens en netwerken, waarbij data optimaal worden benut. Het vormt de basis voor nieuwe Smart Business propositities met de inzet van nieuwe en 'state of the art' technologie en kennis.





# Fieldlab Smart Industry; 3 pijlers



## Naar de toekomst: campusontwikkeling

Wil de regio zich ook in de 'next economy' met recht blijven profileren als Maritieme Topregio, dan hoort daar ook een passende en onderscheidende kennis- en innovatie-infrastructuur bij. Om daar verdere invulling aan te geven wordt het Leerpark doorontwikkeld tot campus, die in combinatie met het Gezondheidspark één fysiek en functioneel aaneengesloten gebied vormt. Er moeten nieuwe stappen worden gezet om de volgende fase in te gaan. Een campus waar naast toekomstgericht en contextrijk leren, experimenteren en innoveren ook ondernemen centraal staat.

Alle functies die reeds in het gebied gevestigd zijn en worden, passen in dit campusconcept, waarin leerlingen na hun basisschoolopleiding van vmbo tot hbo opleidingen kunnen volgen. Niet geïsoleerd, maar in een omgeving waar ook daadwerkelijk bedrijven actief zijn en waar mensen wonen en verblijven. Een campus waar onderwijsinstellingen en het bedrijfsleven samen werken aan innovatie. Door die combinatie van wonen, werken, voorzieningen, ontwikkelen en leren is er nu reeds sprake van een compleet en samenhangend gebied.

De doorontwikkeling van de campus gaat uit van de diversiteit en (intrinsieke) kwaliteiten binnen het huidige Leerpark maar richt zich vooral ook op de potentie die het gebied biedt heeft in termen van zowel innovatie- en gebiedsontwikkeling als werkgelegenheid en ondernemerschap. De ontwikkeling van het gebied tot campus wordt daarmee een belangrijke drager van de economische positie van stad en regio, die bijdraagt aan een hoogwaardig innovatie- en vestigingsmilieu voor de regio als totaal en daarmee ook zorgt voor

draagkracht onder het stedelijk programma en de groeiambities. Vanuit het regionaal bedrijfsleven wordt ten aanzien van de campusontwikkeling Leerpark ingezet op:

- Valorisatie, prototyping en testing
- Smart Industry agenda
- Bundelen onderzoeksvraag en uitvoeren challenges (HBO)
- Bundeling van onderwijs en bedrijfsscholen
- Stimuleren ondernemerschap, innovatiefinanciering en begeleiding
- Cross-sectorale samenwerking (ICT, zorg en maritieme techniek)

Om de volgende stap in doorontwikkeling van het Leerpark naar de beoogde campus te kunnen zetten als nodaal punt in het netwerk van locatieontwikkeling in de Drechtsteden, zijn extra investeringen vereist, die gericht zijn op:

- de inhoudelijke doorontwikkeling van de Duurzaamheidsfabriek in de regio
- het ontwikkelen van een startersmilieu/ locaties t.b.v. start- en scale ups, incubators en accelerators.
- Investeren in fysieke bereikbaarheid openbaar vervoer; knooppuntontwikkeling.





**DUURZAAMHEIDSFABRIEK**

- Centrum waar beroepsonderwijs en bedrijfsleven elkaar ontmoeten
- De beroepspraktijk vormt de basis voor opdrachten
- De resultaten van opdrachten zijn toepasbaar in de werkpraktijk
- TU/HBO-studenten bedenken concepten
- Mbo-studenten verzorgen prototypes en de productie

**Het programma (in m<sup>2</sup>/ aantallen) voor het Leerpark ziet er als volgt uit:**

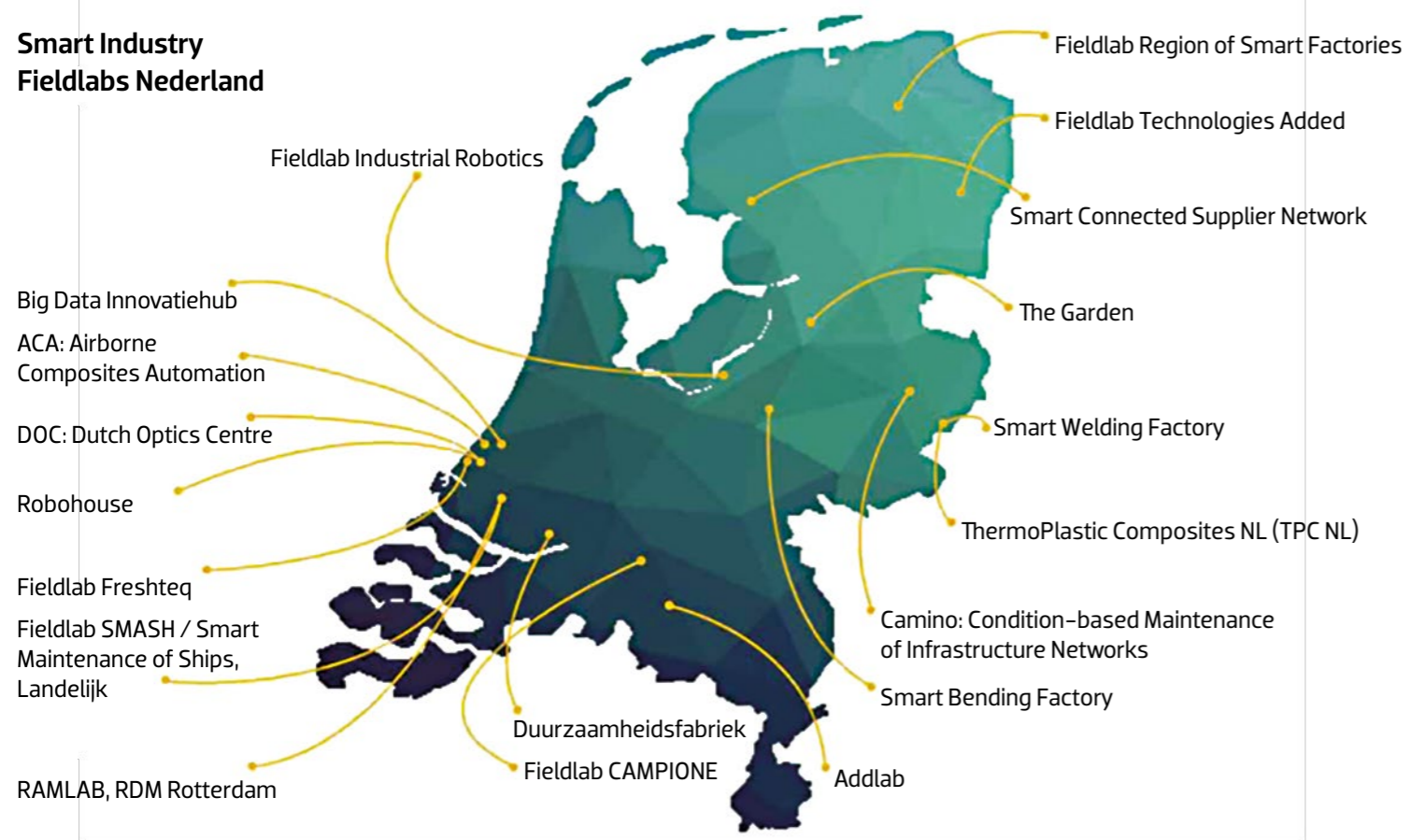
**Gerealiseerd:**

Woningen	180
Scholen	57.000 m <sup>2</sup>
Bedrijven	12.500 m <sup>2</sup> (leerwerkbedrijven)
Maatschappelijke functies	7.000 m <sup>2</sup>
Sport (klimhal, fitness)	950 m <sup>2</sup>
Kantoren	1.000 m <sup>2</sup>

**Nog te realiseren programma:**

Woningen	270, met daarbovenop nog eens 200 woningen optioneel
Bedrijven	16.400 m <sup>2</sup>
Maatschappelijke functies	700 m <sup>2</sup>
Kantoren	2.000 m <sup>2</sup>

**Smart Industry Fieldlabs Nederland**





# Inhoudelijke doorontwikkeling van de Duurzaamheidsfabriek

De Duurzaamheidsfabriek, die naast het Da Vinci College de belangrijkste drager is van het Leerpark, koppelt innoveren aan leren vanuit de visie van "leven lang leren/ontwikkelen". Dit geeft het Leerpark een unieke positie ten opzichte van andere campussen in Zuid-Holland en Nederland. De Duurzaamheidsfabriek biedt binnen de campus een unieke omgeving voor prototyping en testing voor het regionale bedrijfsleven, creëert een valorisatie omgeving en legt verbindingen met het onderwijs van het naastgelegen Da Vinci College, maar ook met (hoger) onderwijsinstellingen uit de bredere regio (Rotterdam, Delft).

De Duurzaamheidsfabriek kenmerkt zich ook door een

grote verwevenheid van technologie en ICT, een belangrijke voorwaarde om te kunnen werken aan innovaties en daarmee samenhangende opleidings- en trainingstrajecten. Niet voor niets is de Duurzaamheidsfabriek inmiddels 'Fieldlab Smart Industry'. De komende jaren zal de intensiteit van die verbinding alleen maar toenemen. Er zal in de Duurzaamheidsfabriek dan ook fors geïnvesteerd worden in allerlei faciliteiten, programma's en innovaties rond metrologie en sensortechnologie. Daarmee maken we de fabriek klaar voor "industrie 4.0", zowel voor ontwikkeling van de (MKB-)bedrijven in de regio als voor het reguliere beroepsonderwijs en voor trainingen en opscholing van werknemers uit het bedrijfsleven.

De Duurzaamheidsfabriek wordt daarnaast als open innovatiecentrum nog meer de spil in het netwerk van de maritieme hotspots.. Het ondersteunt, verbindt en creëert netwerken tussen bedrijven, leaderfirms, MKB en start-ups.

De Duurzaamheidsfabriek faciliteert de verbinding op die onderdelen waar de economische en maatschappelijke uitdagingen en kansen liggen. In de Duurzaamheidsfabriek werken bedrijven, kennisinstituten en onderwijs samen aan innovaties en educatie voor Smart Technology, Meet- en Regeltechnologie, Maritieme Technologie en Energietransitie. Meerwaarde ontstaat in het fieldlab, waar in crossovers nieuwe hightech

solutions worden ontwikkeld. Het verbinden van de gebieden van Smart metrology, Smart sensing en het ontsluiten van de data via de infrastructuur van gesloten glasnetwerken biedt kansen voor ondernemers om samen in de keten nieuwe producten te ontwikkelen, hetzelfde geldt voor de toepassing van de smart sensing in de zorg. Daarbij ligt een belangrijke verbinding met de ambities van naast gelegen Gezondheidspark.

De Duurzaamheidsfabriek is als Fieldlab het icoon van deze ontwikkelingen en als open innovatiecentrum ook een belangrijk nodaal punt in het netwerk van innovatiecentra van regionale leadingfirms zoals Boskalis, Heerema, Damen en Fokker. Deze

positie wordt extra kracht bij gezet vanuit de agenda van de Economic Development Board van de Drechtsteden.

De Duurzaamheidsfabriek is als Fieldlab het icoon van deze ontwikkelingen en als open innovatiecentrum ook een belangrijk nodaal punt in het netwerk van innovatiecentra van regionale leadingfirms zoals Boskalis, Heerema, Damen en Fokker. Deze positie wordt extra kracht bij gezet vanuit de agenda van de Economic Development Board van de Drechtsteden.





## PLANNING EN FASERING

### Marktconsultatie

Juni – oktober 2017

Opzet partnerschap/ businessplan  
(organisatie, programma, investering  
en exploitatie)

Eerste kwartaal 2018



# Ontwikkelen van een startersmilieu: De Maakfabriek

Waar de Duurzaamheidsfabriek zich vooral richt op prototyping, testing en valorisatie, is er in de campusontwikkeling ook behoefte aan een omgeving waar innovaties naar de markt kunnen worden gebracht: opstarten en ondernemen. Het plan is om een grote werkhal van 1.000 tot 1.500 m<sup>2</sup> te laten realiseren, de zogenaamde "Maakfabriek", naar het idee van bijvoorbeeld de RDM-campus

in Rotterdam, voor het creëren van een startersmilieu waar de studenten kunnen doorgroeien naar volwaardige ondernemers.

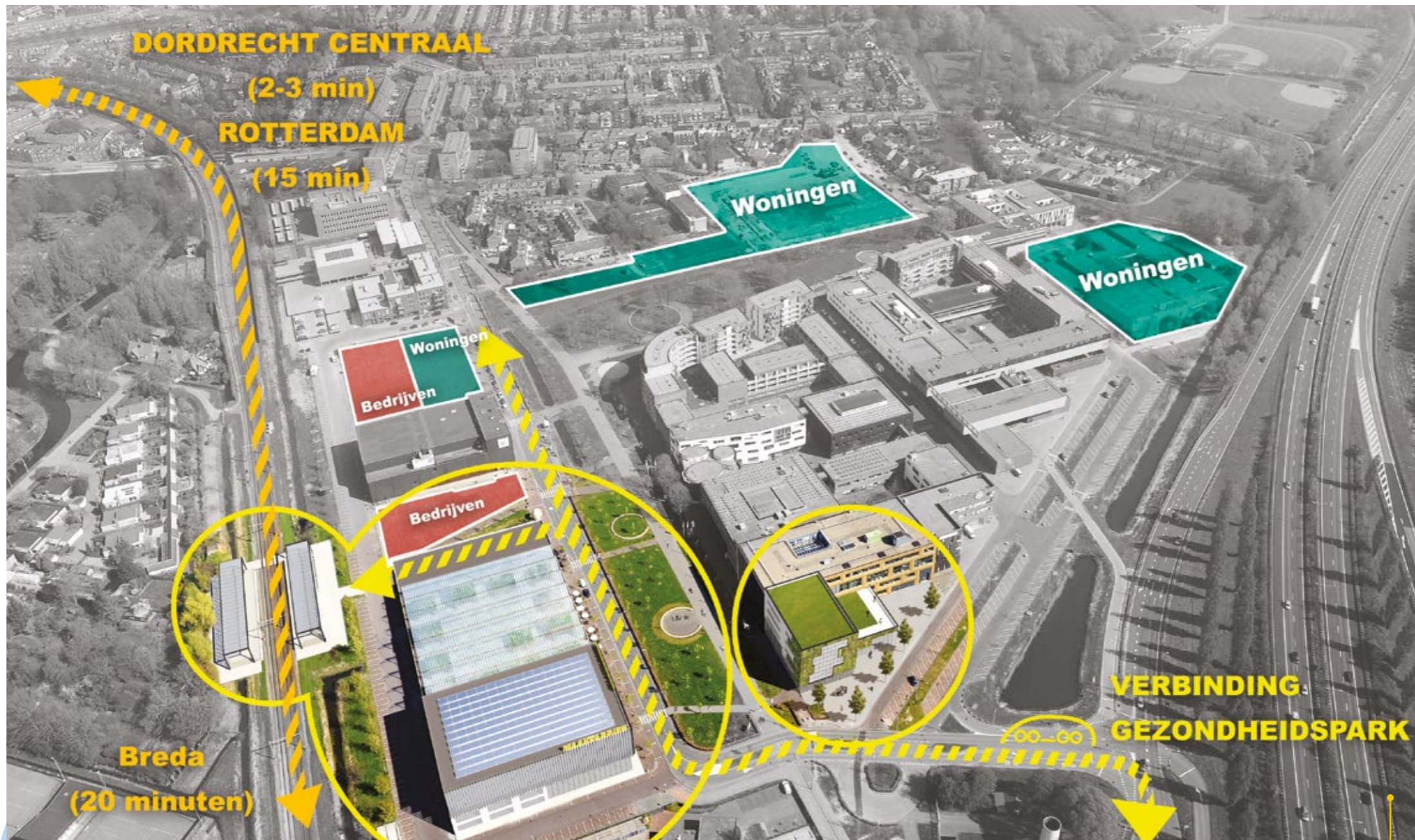
De hal zal onderdeel uitmaken van een breder concept, waarin ook ruimte is voor bedrijfsunits en andere voorzieningen die bijdragen aan een omgeving waarin studenten, onderzoekers, incubators, start-

ups, accelerators en grote bedrijven samenwerken aan innovatieve producten en diensten en aan onderwijsinnovatie. Hierdoor kan een fysiek/virtueel netwerk van co-creation labs, fieldlabs, CIV's en CoE's ontstaan, waar educatie, onderzoek en innovatie elkaar ontmoeten. Waar fieldlabs worden ontwikkeld, waar praktijkgericht onderzoek plaatsvindt en waar ruimte is voor HBO.

Het opzetten van bedrijfsruimtes voor startups vraagt om een duurzaam commitment van bedrijfsleven, onderwijs en overheden. Het is voor deze start-ups in de aanloopfase niet mogelijk om al gelijk een marktconforme huurprijs te betalen en een lang lopend huurcontract af te sluiten. Daardoor ontstaat een onrendabele top bij deze ontwikkeling. Startup bedrijven kunnen na een

aanlooperperiode, bij succes, voor het produceren doorstromen naar de reguliere markt voor bedrijfsterreinen en gebouwen. We zoeken dan ook naar partijen die bereid zijn om samen met ons te langdurig te investeren in deze ontwikkeling.





**ONTWIKKELING LAND MARK/ WOONTOREN**

Referentie Montevideo Rotterdam  
 Designed by Mecanoo  
 hoogte circa 100 meter

## Bereikbaarheid / knooppuntontwikkeling

Het gebied van het Leerpark biedt ook in termen van ruimtelijke ontwikkeling uitstekende mogelijkheden om door te groeien naar een campus. Voor de beoogde 'Maakfabriek' is er 6.000 m<sup>2</sup> ruimte beschikbaar voor een nieuwe innovatiehal (voor prototype ontwikkeling, testen, start- en scale-up), parkeergarage, uitbreiding onderwijs (ondernemershuis) en horeca- en leisurefaciliteiten. De ligging nabij de N3 en de A16 is uitstekend en vanuit de auto optimaal bereikbaar, en de

binnenstad en het centraal station zijn per fiets of bus in 10 minuten op het Leerpark. In 2004 is bovendien al rekening gehouden met de mogelijke komst van een station Leerpark van de spoorwegen, zoals ook al vaak is gepleit in het Provinciaal programma Stedenbaan van de Zuidvleugel. Een dergelijk station bedient niet alleen het bezoek aan het Leerpark maar ook de voorzieningen van het Gezondheidspark (Albert Schweitzer Ziekenhuis en Sportboulevard; ook met nationale sportmanifestaties, zoals bv. World Cup Shorttrack).

Nu al worden Gezondheidspark en Leerpark dagelijks door enkele tienduizenden bezoekers aangedaan. Het gaat om studenten, personeel, bezoekers ziekenhuis, etc. Bij een doorontwikkeling tot campus intensivering van het programma op de Gezondheidspark wordt deze bezoekersstroom nog eens verdubbeld. Daarnaast maakt de zakelijke markt als het gaat om het openbaar vervoerssysteem vooral gebruik van de trein en niet of nauwelijks van de bus. Dit versterkt het belang van directe aansluiting

op het spoornetwerk en vergroot ook de impact van de campus op het economisch functioneren van stad en regio.

Het station zou onderdeel uit gaan maken van een hoogfrequentie verbinding tussen Leiden via Den Haag en Rotterdam naar Dordrecht (Stedenbaanconcept). Deze ontsluiting per openbaar vervoer zou voor een optimaal duurzame bereikbaarheid zorg dragen.





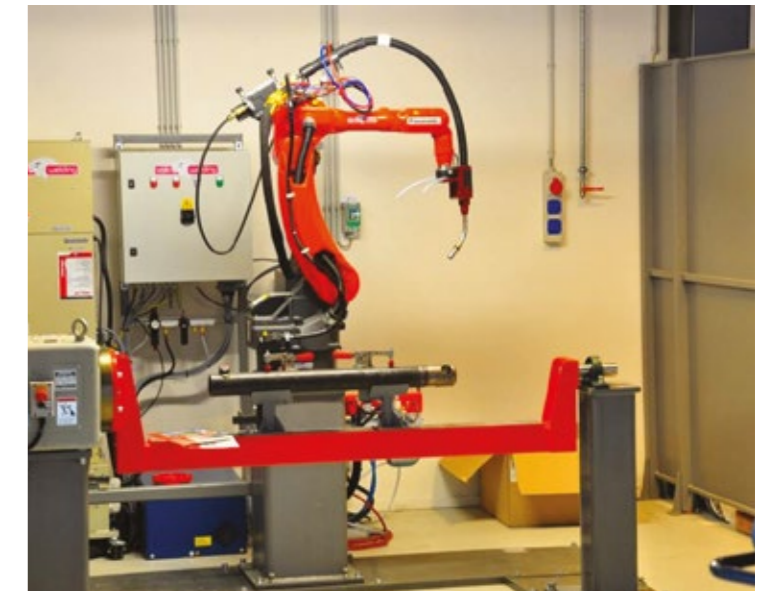
## Campus huidig programma en opgave in m<sup>2</sup>'s

### Gerealiseerd

- Woningen 180
- Scholen 57.000 m<sup>2</sup>
- Bedrijven 12.500 m<sup>2</sup>
- Maatsch. 7.000 m<sup>2</sup>
- Sport 950 m<sup>2</sup>
- Kantoren 1.000 m<sup>2</sup>

### Resterend

- Woningen 270
- Bedrijven 16.400 m<sup>2</sup>
- Maatsch. 700 m<sup>2</sup>
- Kantoren 7.300 m<sup>2</sup>
- Leegstand plinten woningbouw  
1000 m<sup>2</sup> verhuurd van 3.800 m<sup>2</sup>





## CONTACT

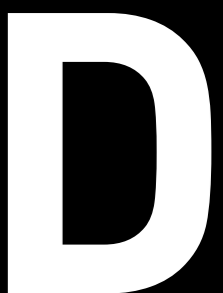
**drs. R.C.A. Meester**  
directeur Leerparkontwikkeling  
directeur Duurzaamheidsfabriek  
Dordrecht, Gemeente Dordrecht,  
Postbus 8, 3300 AA Dordrecht  
T: (078) 7704131  
[rca.meester@dordrecht.nl](mailto:rca.meester@dordrecht.nl)

Da Vinci College  
Postbus 1184, 3300 BD Dordrecht  
T: (078) 6572215  
[mes@davinci.nl](mailto:mes@davinci.nl)

**C.T. van Dijk**  
Projectmanager  
Gemeente Dordrecht,  
Postbus 8, 3300 AA Dordrecht  
T: 06 43088410  
[ct.van.dijk@sliedrecht.nl](mailto:ct.van.dijk@sliedrecht.nl)

COLOFON:  
Gemeente Dordrecht  
Stadsontwikkeling  
Postbus 8  
3300 AA Dordrecht  
[www.investerenindordrecht.nl](http://www.investerenindordrecht.nl)

**Concept & opmaak:** AmalAmal, Dordrecht  
**Fotografie:** Louis Haagman, gemeente Dordrecht, Dordrecht  
**Marketing,** Joop van Houdt (luchtfoto's)  
**Artist Impressions:** 2by4 Architects Rotterdam



DORDRECHT! ALLE  
RUIJTE VOOR VISIE



# Investeren in Dordrecht

Lange tijd was Dordrecht het best bewaarde geheim van Nederland. Maar inmiddels weten steeds meer ondernemers en bezoekers de stad te vinden. Grote culturele evenementen, een rijke historie, een zeehaven, meer dan 1.000

monumenten en veel ruimte voor ontwikkelingen en innovaties trekken ambitieuze denkers en doeners naar Hollands oudste stad.

Daar zijn we trots op. Want Dordrecht is niet alleen onderdeel

van de Drechtsteden met al haar maritieme zwaargewichten, of alleen schakel naar steden als Den Haag en Rotterdam en toegangspoort voor de grote Europese havens. Ook Dordrecht zelf biedt ontelbaar veel mogelijkheden. Voor

ambitieuze woningbouwprojecten, kantoortransformaties en bedrijfsvestiging.

In Dordrecht zijn alle stedelijke voorzieningen aanwezig die nodig zijn voor een aangenaam woon- en

vestigingsklimaat. De gemeente Dordrecht is er alles aan gelegen om klant- en resultaatgericht te opereren. Graag kijken wij samen met u ver vooruit. We heten u dan ook graag welkom in onze prachtige stad!