



Werkbezoek Gemeenteraad Leerpark

Dinsdag 7 oktober 2025

DORDRECHT





Opbouw

- Introductie door wethouder Chris van Benschop
- Korte terugblik gebiedsontwikkeling Leerpark
- Laatste bouwsteen: de Maakfabriek
- Programma Maakfabriek
- Vervolg

Ambitie 2002



Het realiseren van een nieuw **stadsdeel** waar 'leren, werken en wonen' samenkomen en vernieuwend (beroeps)onderwijs, het zogenoemde hybride onderwijs, tot stand wordt gebracht: het project Leerpark.

25 hectare binnenstedelijke herstructurering

Het programma Leerpark omvatte:

- 44.000 m2 scholen en sport
- 24.000 m2 bedrijfsruimten
- 10.000 m2 kantoren
- 2.000 m2 detailhandel
- 2.000 m2 voorzieningen
- 40.000 m2 openbare ruimte
- 450 woningen

In 2013: de Duurzaamheidsfabriek (hybride leeromgeving)

Start Leerpark 2003/2005

- Versterking beroepsonderwijs MBO + HBO
- Nieuwbouw ROC, 2 VMBO-scholen (Insula en Dalton), sport en openbare ruimte
- Nieuwe Stadswijk: Leren, Wonen, Werken samengebracht

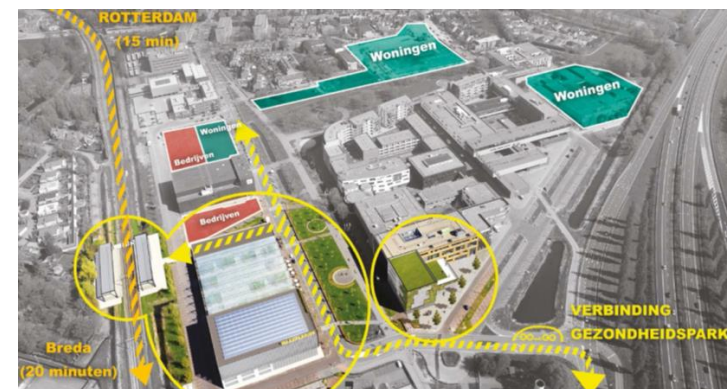
Coöperatie Leerpark

- Tender Europese aanbesteding
- Opdrachtgever en Regisseur
- Samenwerking (meerjarig)
- Eigenaar en exploitant Duurzaamheidsfabriek



Extra ambitie in 2018: CAMPUS LEERPARK

- Aan het gebied verbinden van het hoger onderwijs (kopgebouw)
- Tijdelijke 'Maakhallen' / place making
- Maakfabriek: productie, Bouwmensen/ aannemerij/ bouwopleidingen Da Vinci, startups en overig
- Toevoeging starterswoningen (perceel 2F)
- Ontwikkeling station



Ontwikkeling Maakfabriek

Centrale thema's: Innovatie, start-ups, onderwijs

Beschikbare subsidie provincie & Regiodeal nog te besteden: € 3,3 miljoen

Deelnemers:

- | | |
|------------------------------|------------------------------|
| • Duurzaamheidsfabriek / COL | : 2.000 m ² |
| • Bouwmensen | : 1.175 m ² |
| • De Beroepentuin | : 450 m ² |
| • Overig | : <u>375 m²</u> |
| • Totaal | : 4.000 m² |

Parkeerplaatsen	: ca.120 st
-----------------	-------------



Onderzoek benutting Kavel 6C

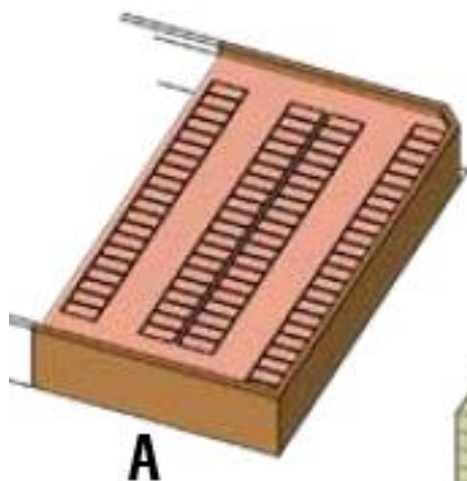


Ontwikkeling in twee fasen

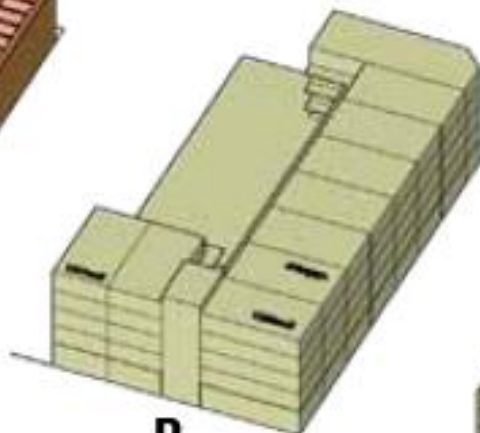




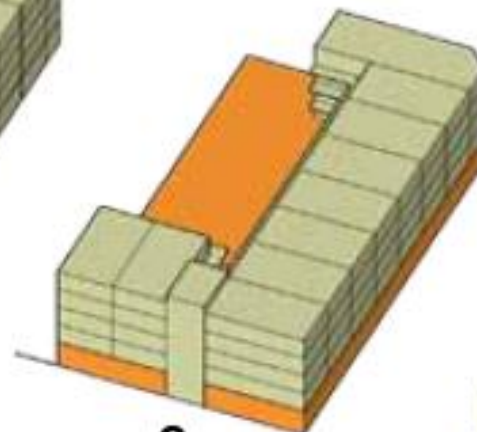
Tweede fase nog te bezien



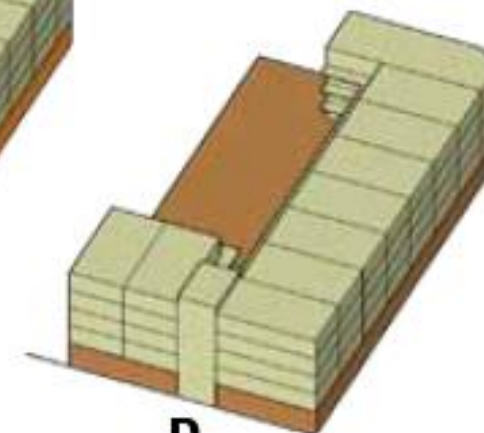
A



B



C



D

Aanbesteding via Design&Build

Procedure:

1. Gemeente stelt vraagspecificatie en randvoorwaarden op (UAV-gc).
2. Ontwikkellende aannemers maken voorstel.
3. Budgetplafond (realistisch gecalculeerd).
4. Gemeente kiest beste plan.
5. Aannemers werken het plan verder uit, vragen vergunningen aan en verzorgen realisatie.

Voordelen:

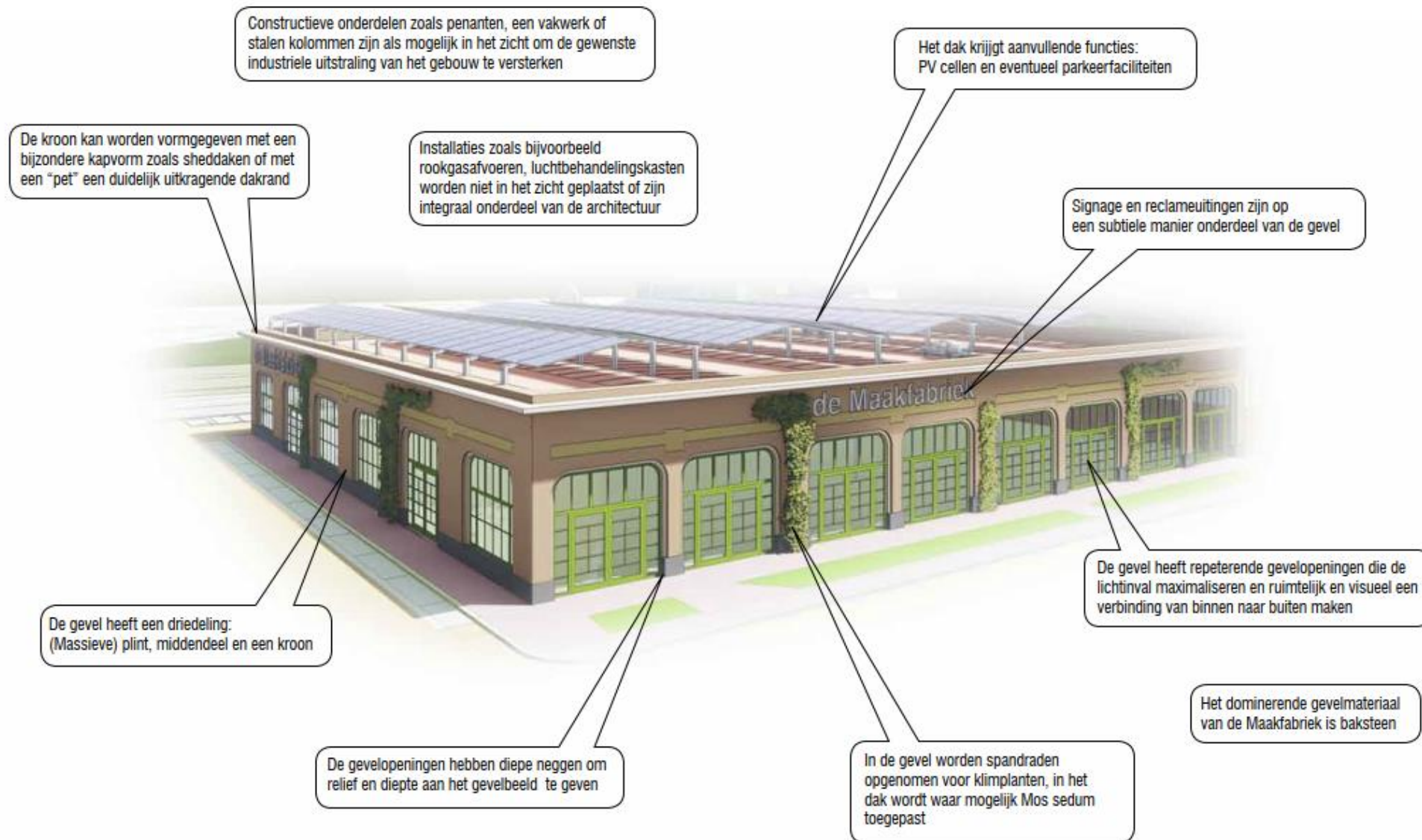
- ✓ Betrekkelijk snel proces
- ✓ Relatief grote mate van financiële zekerheid voor de gemeente in een vroeg stadium



Suggestie beeldkwaliteit



Suggestie beeldkwaliteit





Waar draait het inhoudelijk om?

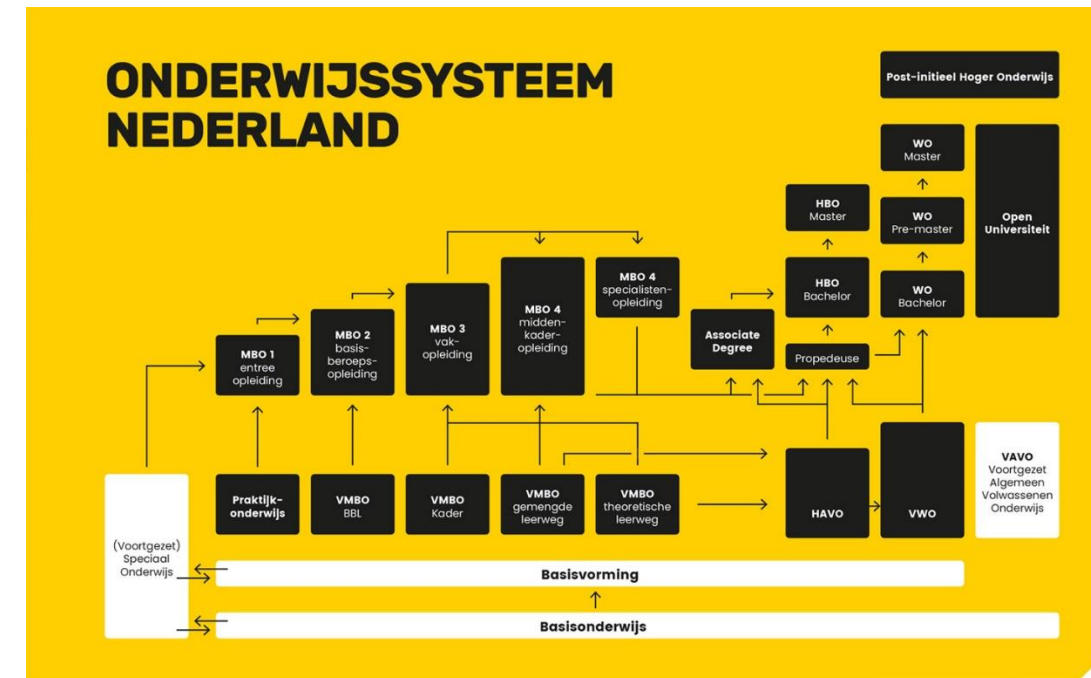


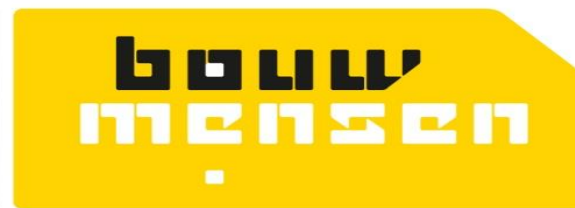
Opleidingsbedrijf Bouw bestaat 40 jaar

Collectief denken was de sleutel bij ontstaan (BOUWEND NEDERLAND)

Werven van nieuwe – goede - instroom

En vooral, ze binnen houden !!!!!!!





Ong. 4000 leerlingen/medewerkers Bouw in dienst (36 vestigingen)
Ong. 250 leerlingen/medewerkers Infra in dienst (3 vestigingen)

‘Garantie op diploma’ (niv. 2,3,4)
als je normaal doet (samen met roc’s)

Garantie op werk
in goede en minder goed tijden (samen bedrijven)

Garantie op begeleiding op werk
samen met Leermeester bedrijf

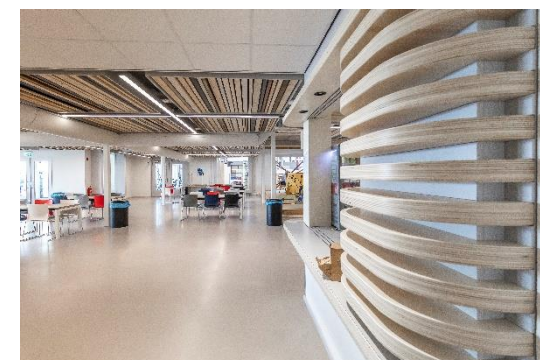
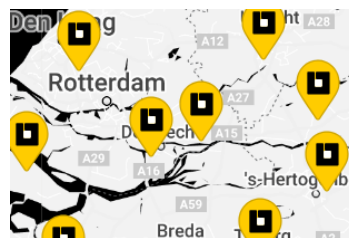
Garantie op goeie match
werkgever en –nemer matchen





Locaties

- Hardinxveld-Giessendam
- Dordrecht





De slag om de leerling/medewerker

Of: hoe maken we onze aantrekkelijkheid als branche zichtbaar





Samenwerking ROC's

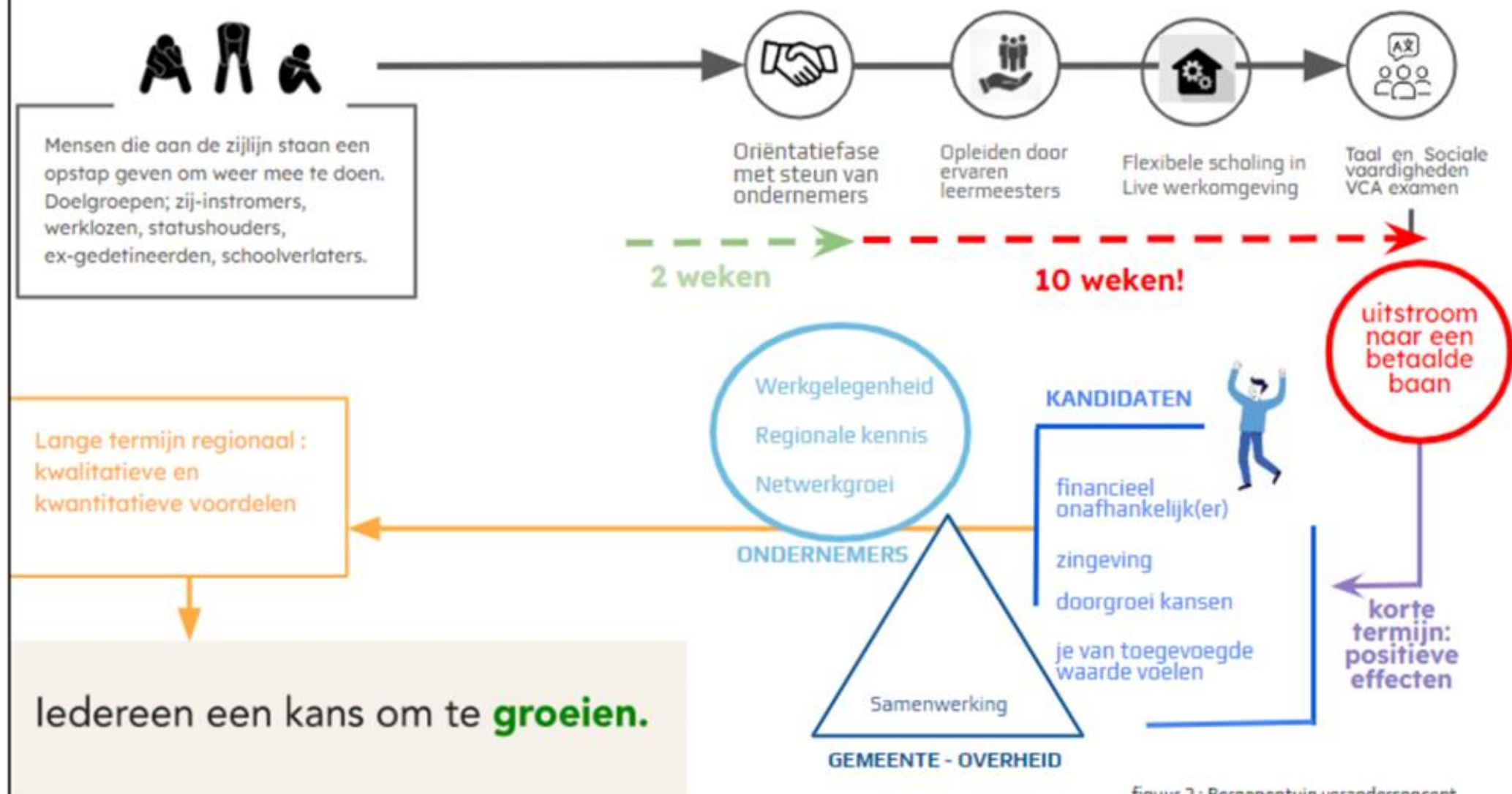
- Eindverantwoordelijk voor opleiding = diploma
- ROC is geaccrediteerd
- Onderwijs **op onze** locaties in Hardinxveld en Dordrecht
- Alles in samenwerking met de inhoudsdeskundigen uit de branche = bouw- en inframensen
- “zo moet beroepsonderwijs zijn”



■ ZUID-HOLLAND ZUID

■ Hardinxveld-Giessendam - Dordrecht

Het bewezen veranderconcept van: **de beroepentuin**



figuur 2 : Beroepentuin veranderconcept

-



Maakfabriek / Smart Energy Hub

Realiseren van een regionaal centrum voor demo, bouw, productie en educatie van nieuwe energie systemen.

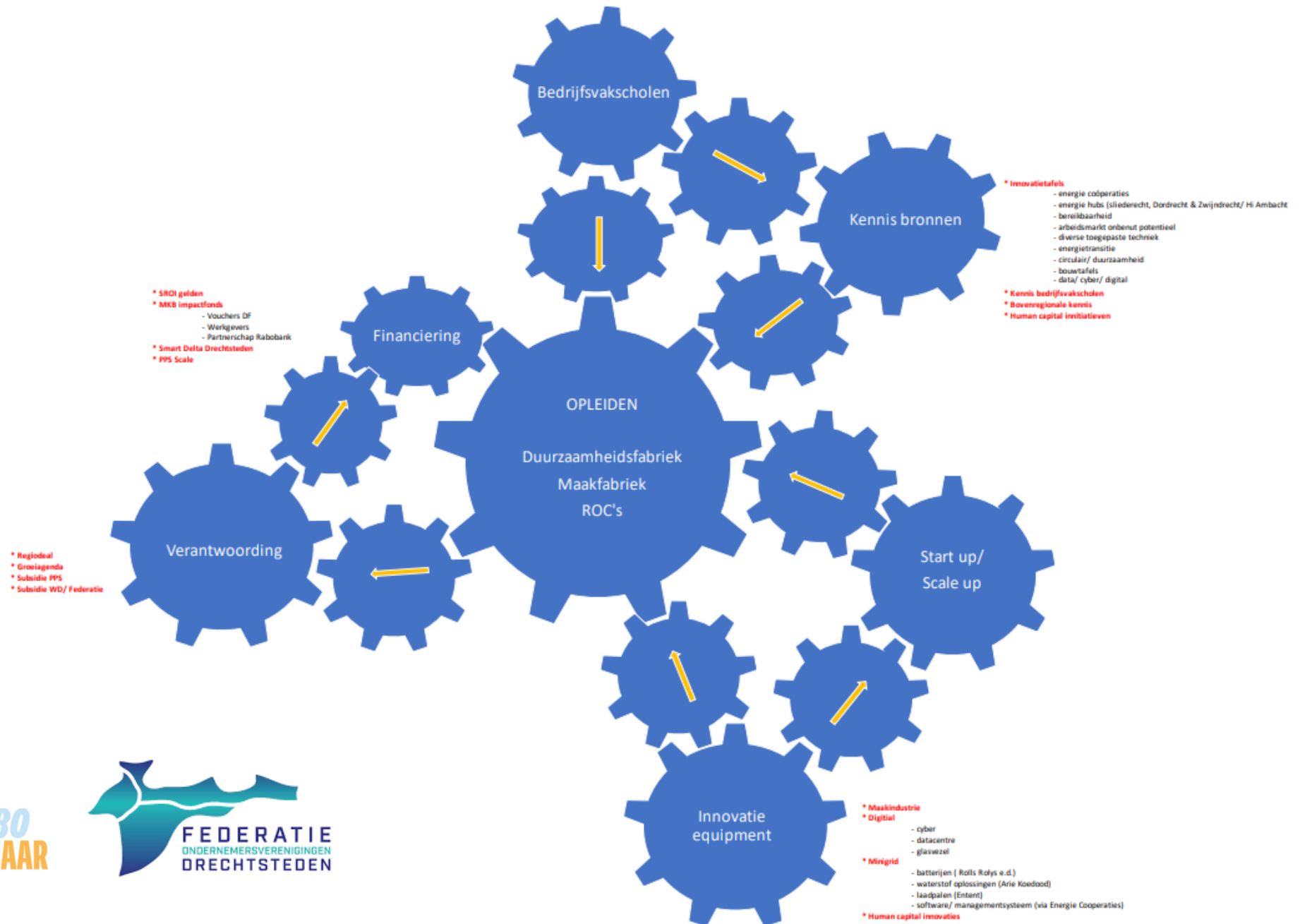
Daarmee:

- De regio als scale-up centrum op de kaart zetten en een concrete plek geven (fabrikanten)
- Werknemers van de toekomst opleiden door o.a. simulatie, configuratie, realisatie en operatie (onderwijs)
- Valoriseren van nieuwe energie systeem technieken en technologie (TRL 5-9) (onderwijs)
- Een werkend voorbeeld en inspiratie zijn voor nieuwe lokale energiesystemen (ondernemers)
- Praktische en veilige leerervaringen bieden en versnellen vergunningenproces voor netcongestie / RES doelstellingen (overheden)



Consortium (in ontwikkeling)





Financieel

- Stichtingskosten: ca. **€ 13,5 miljoen**
- Inclusief grondkosten ad. **€ 1,5 miljoen**
- Beschikbare subsidie Regiodeal / provincie (resterend) **€ 3,3 miljoen**

Dekking wordt geleverd door:

- Huur van 4.000 m2 en parkeerplaatsen.
- Eigenaar Kopgebouw neemt 89 plaatsen af (contractueel).
- Subsidie wordt aangewend voor innovatiedeel (huurverlaging).
- Gemeente (afdeling vastgoed) wordt eigenaar en verhuurder.
- Gemeente heeft kostendekkende en robuuste businesscase.
- Benodigd krediet = ca. € 8,7 miljoen.
- Geen consequenties voor de gemeentebegroting (exploitatie is kostendekkend).

Tijdpad

Medio oktober 2025

Start aanbesteding

Oktober 2025

Ondertekening intentieovereenkomsten huurders

December/januari 2026

Aanvraag uitvoeringskrediet bij de gemeenteraad

Medio januari 2026

Gemeente ontvangt aanbiedingen

Q1 2026

Keuze beste inschrijver en contractering eerste kwartaal 2026 (absolute voorwaarde dat de raad instemt)

Q4 2026

Start bouw najaar 2026

Q4 2027

Oplevering uiterlijk 4^e kwartaal 2027

Tot slot

- Nu commitment alle partijen (vorm: LOI)
- Voorstel Maakfabriek naar de raad van december of januari
- Separaat voorstel tot afronding grex project Leerpark (perceel 6C > MVA)
- Beëindiging gebiedsaansturing COL (statutaire aanpassing)
- Verkenning nieuwe programmaorganisatie, met de wens:
 - Campusorganisatie gericht op programmering (campus & reg. ecosysteem)
 - Programmering te scheiden van de stenen / vastgoedexploitatie (ook DZHF)
 - Betrokkenheid regionaal bedrijfsleven te borgen (zonder eigenaar te worden van de stenen)
 - Coöperatieve samenwerking ook juridisch te borgen (ook voor aantrekken en verlenen subsidies noodzakelijk)
- Naamgeving
- Verdere gebiedsontwikkeling en station onderdeel van het gebiedsprogramma Stadsas.