

Een uniek toekomstbestendig  
**bedrijfshuisvesting** concept

Jade  
**Dordrecht**



**LAYERS**   
**DORDRECHT**

Ondernemen.

Daar begint het mee. Vooruit, aan de slag, de handen uit de mouwen. Bouwen. Van waardevolle ruimte, om te groeien. Als ondernemer, belegger en als mens.

We pakken door, gaan ertegenaan en zijn ambitieus. Wij willen de beste bedrijfsruimte realiseren. Waar lokale ondernemers bij elkaar komen en elkaar verder brengen. We geloven in wat we doen en gaan onze eigen weg.

Want de tijd is gekomen om het anders te doen. Geen anonieme grijze dozen meer, maar mooie bedrijfsruimtes om te floreren. Met onderscheidende architectuur op toplocaties en een kloppende beleving. Waar je zorgeloos en vol vertrouwen kunt ondernemen en in beleggen. Waardevol en waardevast, zo steken onze units erbovenuit.

Trots, daar doen wij het voor. Voor onszelf en onze klanten. Stap voor stap bouwen we het op en komen we verder. Wij creëren ideale ruimte voor ondernemers om hun volgende stap te zetten. Een eigen unieke plek, waar je zelf wat van maakt, investeert in je toekomst en waardoor je echt bestaat. Waar je trots onderneemt.

**LAYERS** ↗

# Inhoudsopgave .

**1** □

OVER LAYERS

**2** □

VOOR U,  
DE TROTSE ONDERNEMER

**3** □

VOOR DE BELEGGER

**4** □

DE LOCATIE

**5** □

LAYERS DORDRECHT

**6** □

UNIT TYPES

**7** □

SITUATIETEKENING

**8** □

HET AANBOD

**9** □

KOPERSINFORMATIE

**10** □

PARTNERS



# over LAYERS .

Toekomstbestendig huisvestingsconcept  
**LAYERS Dordrecht**

1

## OVER LAYERS

LAYERS creëert bedrijfsruimtes waar ondernemers hun volgende stap kunnen zetten en met trots kunnen ondernemen. LAYERS onderscheidt zich door een einde te maken aan de grijze, blikkerige bedrijfsruimtes die op alle bedrijventerreinen waar te nemen zijn. De onderscheidende architectuur, het gebruik van veel glas en het bekleden van hout aan de gevel geven LAYERS zijn unieke look & feel.



**“LOKALE  
ONDERNEMERS DE  
RUIMTE BIEDEN  
OM VOL TROTS TE  
GROEIEN ALS MENS  
EN BEDRIJF.”**

## DE ONTWIKKELAAR

De drijvende kracht achter het LAYERS-concept is de jonge ontwikkelaar RVE Vastgoed. RVE Vastgoed is een zelfstandige private investeerder met een focus op value add vastgoed. Wij hebben ons gespecialiseerd in value add vastgoed en onze naam gevestigd in een markt waar vraag was naar ruimte voor vernieuwende ideeën en het verleggen van grenzen.



# Voor u, de trotse ondernemer .

Voor hardwerkende ondernemers  
**LAYERS Dordrecht**

# 2

LAYERS heeft meer te bieden dan alleen het huisvesten van bedrijven. LAYERS is een verzamelplaats waarin elke ondernemer zijn of haar passie voor het vak kan overbrengen naar anderen. De diversiteit aan bedrijven binnen LAYERS biedt u de kans om bij een community te horen waarbij de algemene passie voor ondernemerschap wordt gestimuleerd.

Ondernemen vereist volharding, creativiteit en passie, elke dag weer. Van een fietsenmaker die tot laat doorwerkt om een fiets te repareren, tot een designbureau die keihard doorwerkt om een opdracht op tijd af te krijgen voor haar klant. LAYERS is er voor iedere hardwerkende ondernemer die trots is op zijn of haar bedrijf.

PAQT



“**LAYERS** geeft ons de mogelijkheid om creativiteit en functionaliteit vloeiend te combineren”

LAIKA AGENCY



“**LAYERS** is voor ons de ultieme plek om onze concepten om te zetten naar visuele verhalen”

# Voor de belegger .

Solide belegging  
**LAYERS Dordrecht**

3

## LAYERS ALS BELEGGING

Als investeerder zoek je altijd naar kansen en vernieuwende investeringsmogelijkheden. Met de aankoop van een LAYERS-unit heeft u een uitstekend beleggingsproduct.

1.  
Solide  
belegging

2.  
Uitstekend  
verhuurbaar

3.  
Weinig tot geen  
onderhoud

### SOLIDE BELEGGING

Vastgoed is een solide belegging en minder inflatie gevoelig dan andere beleggingen. Bij een unit van LAYERS is er een bruto aanvangsrendement te behalen van maar liefst 8%. Daarnaast heb je als eigenaar ook uitzicht op het realiseren van de waardeinstijging van de units, die mede wordt bepaald door de inflatie.

### UITSTEKEND VERHUURBAAR

LAYERS is meer dan een bedrijfsunit. Met LAYERS onderscheiden wij ons op architectonisch gebied. De locaties zijn aantrekkelijk en representatief. Daarnaast zetten we met LAYERS een merk neer die ondernemers herkennen en zich graag aan willen verbinden.

### WEINIG TOT GEEN ONDERHOUD

Zoals gebruikelijk bij bedrijfsverzamelgebouwen wordt het geheel gesplitst in appartementsrechten. Kopers zijn automatisch lid van de vereniging van eigenaars die beheerd wordt door een externe beheerder. Deze beheerder regelt voor u het gehele onderhoud en de benodigde verzekeringen. De bijdrage aan de VvE omvat ook de voorziening voor onderhoud.



A modern bicycle workshop with various bikes, tools, and a staircase. The scene is dimly lit, featuring a long workbench on the left, a staircase in the center, and several bicycles on stands. The lighting is warm, with circular pendant lights hanging from the ceiling. The overall atmosphere is industrial and creative.

Lokale ondernemers  
de ruimte bieden  
om vol trots  
te groeien  
als mens en bedrijf.

# De locatie .

Jade  
LAYERS Dordrecht

# 4

# Jade, Dordrecht

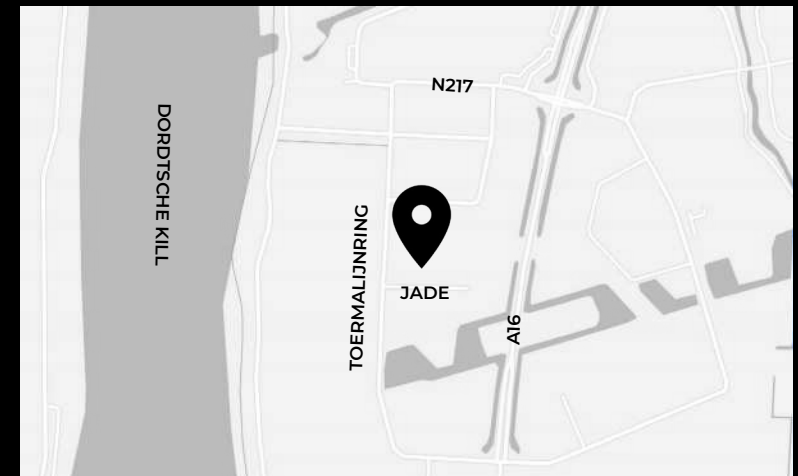


## DE LOCATIE

LAYERS Dordrecht wordt gerealiseerd op het bedrijvenpark Dordtse Kil III aan de Jade. Dordrecht is met zo'n 120.000 inwoners de op vier na grootste gemeente van Zuid-Holland. Niet alleen het inwonersaantal, maar ook het rijke verleden en de ongerepte natuur zijn kenmerkend voor een stad als Dordrecht. Het bedrijventerrein Dordtse Kil III ligt in het westen van Dordrecht en is via de A16 en N217 zeer gemakkelijk bereikbaar.

## BEDRIJVENTERREIN DORDTSE KIL III

Tussen de getijrivier de Dordtsche Kil, de snelweg A16 en de N217 ligt het bedrijventerrein Dordtse Kil III. Met meer dan 220 bedrijven staat dit bedrijventerrein bekend als een dynamische en duurzame verzamelplaats voor hardwerkende ondernemers. Dordtse Kil III wordt beveiligd met overzicht- en kentekencamera's, waardoor de veiligheid en waakzaamheid van dit gebied gewaarborgd wordt. Daarnaast wordt groenbeheer en biodiversiteit op dit bedrijventerrein zoveel mogelijk gestimuleerd. Al met al een duurzaam, veilig en goed bereikbaar gebied voor ijverige ondernemers.



# A16 - N217



# LAYERS Dordrecht .

12 bedrijfsunits van 148 m<sup>2</sup>  
**LAYERS Dordrecht**

5

## LAYERS DORDRECHT

LAYERS Dordrecht wordt gerealiseerd aan de Jade op het bedrijvenpark Dordtse kil III. Hier realiseren wij 12 bedrijfsunits. Deze units zijn te koop en hebben een oppervlakte van 148 m<sup>2</sup> verdeeld over twee verdiepingen. Tot slot wordt er de mogelijkheid gecreëerd om de units aan elkaar te schakelen waardoor er meer oppervlak voor de koper gegenereerd kan worden.



## DE UNITS

- Units met een oppervlakte van 148 m<sup>2</sup> BVO
- Flexibel en koppelbaar tot 296 m<sup>2</sup>
- Hoogwaardige architectuur
- Duurzame materialen
- Verwachte oplevering Q2 2023
- Interessante beleggingsmogelijkheden

## DE MOGELIJKHEDEN

- Als werkruimte
- Als kantoorruimte
- Als opslagruimte
- Als showroom
- Als magazijn
- Als werkplaats
- Als belegging

# Unit types .

Karakteristieke LAYERS-Stijl  
Layers Dordrecht

# 6

De units in LAYERS Dordrecht beschikken over de karakteristieke LAYERS-stijl. LAYERS wil elke trotse ondernemer aanspreken, zowel in prijs als in het uiterlijk van de units. Om deze reden is er onderscheid gemaakt in 3 type units: unit A+, unit A en unit B.



## UNIT TYPE A+

- Gevel bekleed met Alaskan Yellow Cedar hout
- Hoekunit
- Extra ramen voor bevordering lichtinval (begane grond en eerste etage)
- Aluminium harmonicadeuren voorzien van glas



## UNIT TYPE A

- Gevel bekleed met Alaskan Yellow Cedar hout
- Aluminium harmonicadeuren voorzien van glas
- Groot raampartij eerste verdieping
- Reclamebord



## UNIT TYPE B

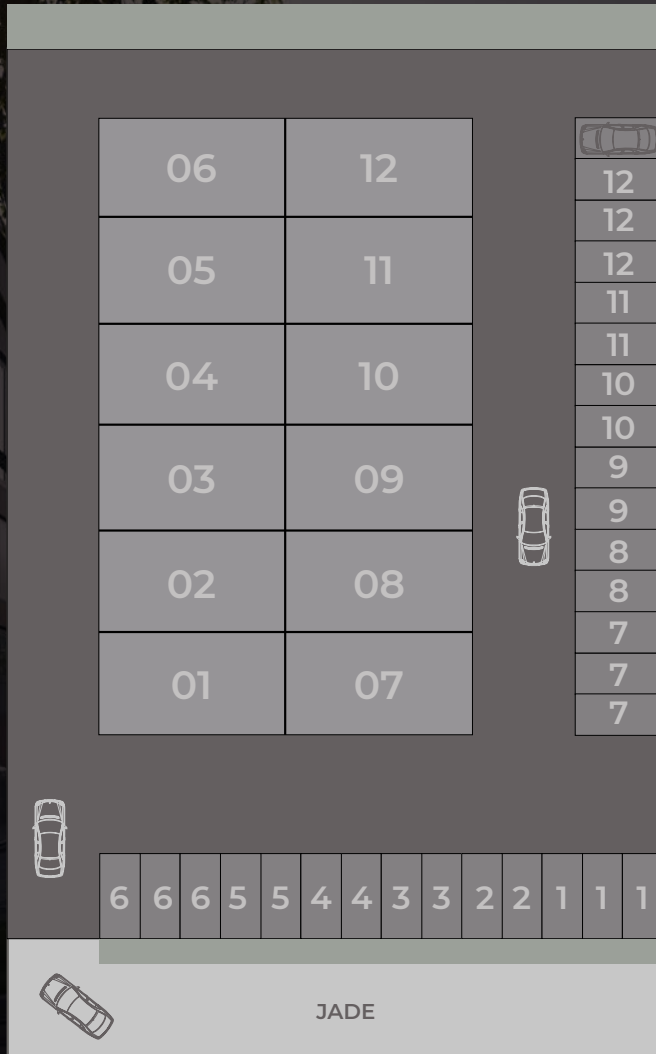
- Gevel bekleed met donkere aluminium sandwichpanelen
- Elektrisch bedienbare overheaddeur
- 3 enkele ramen eerste verdieping



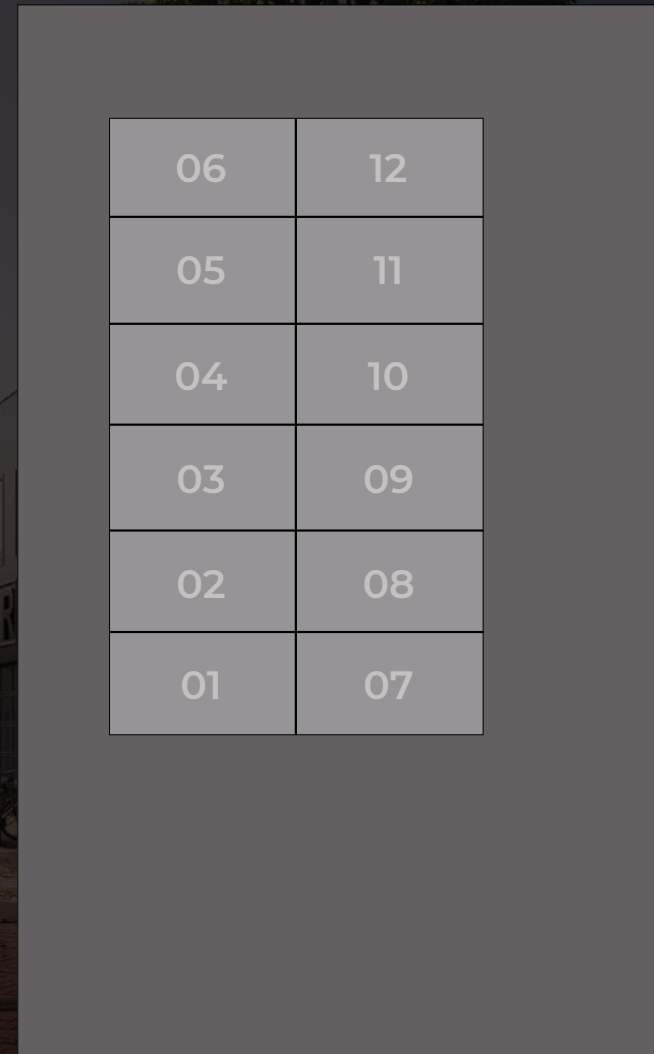
# Situatietekening .

De plattegronden  
**LAYERS Dordrecht**

# 7



BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



# Het aanbod .

Prijslijst  
LAYERS Dordrecht

# 8

UNITNUMMER	BOUWNUMMER	TYPE	BEGANE GROND	EERSTE VERDIEPING	TOTAAL M²	PARKEERPLAATSEN	KOOPSOM V.O.N. (EX BTW)
1	A1	A+	73	75	148	3	€ 270.000,00
2	A2	B	74	74	148	2	€ 260.000,00
3	A3	B	74	74	148	2	€ 260.000,00
4	A4	B	74	74	148	2	€ 260.000,00
5	A5	B	74	74	148	2	€ 260.000,00
6	A6	A+	73	75	148	3	€ 270.000,00
7	A7	A+	73	75	148	3	€ 270.000,00
8	A8	B	74	74	148	2	€ 260.000,00
9	A9	B	74	74	148	2	€ 260.000,00
10	A10	B	74	74	148	2	€ 260.000,00
11	A11	B	74	74	148	2	€ 260.000,00
12	A12	A+	73	75	148	3	€ 270.000,00

## WEL IN KOOPSOM INBEGREPEN

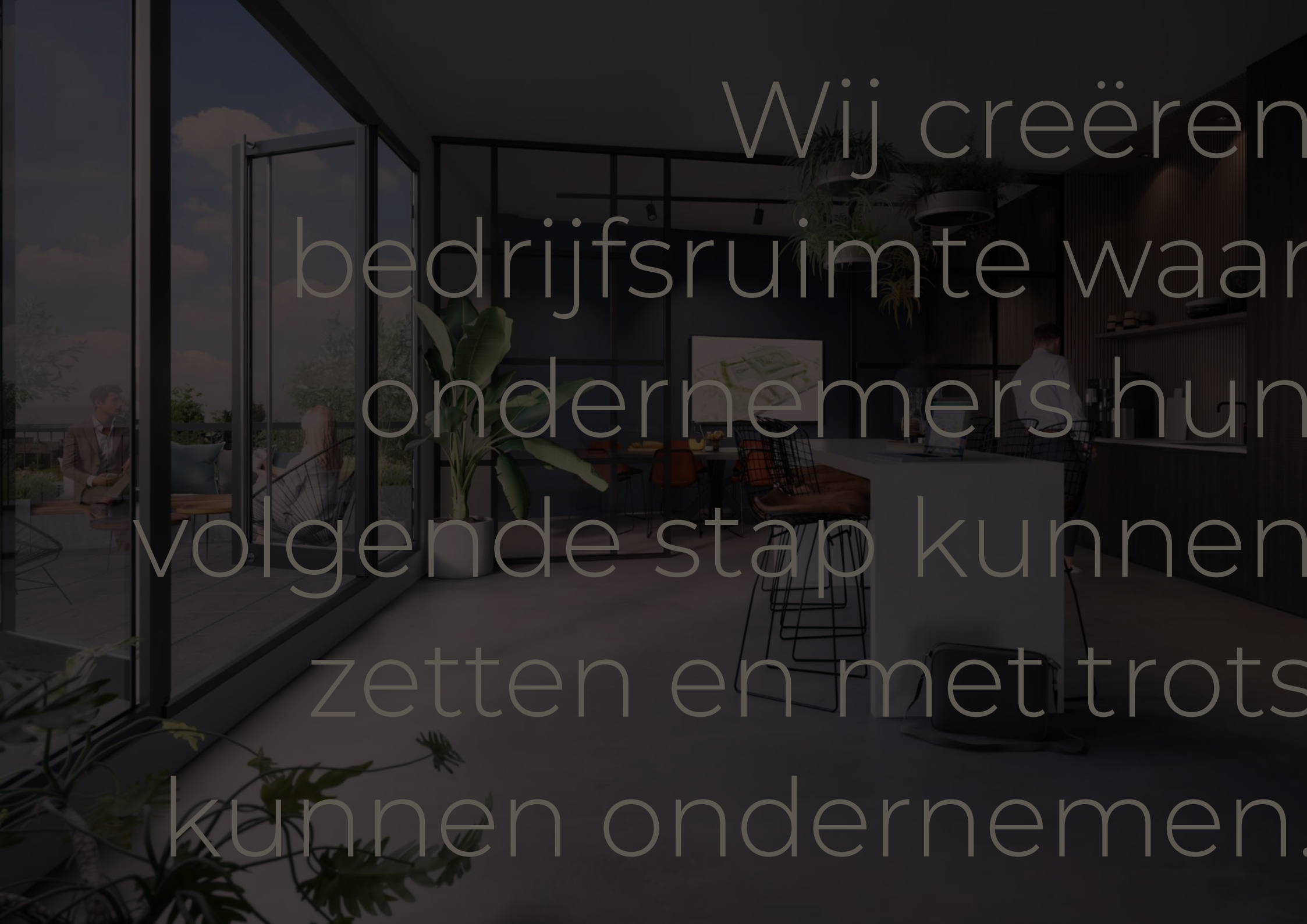
- Grondkosten en terreinverharding
- Bouwkosten en verzekeringen
- Parkeerplaats(en)
- Overdracht- en notariskosten
- Architect en adviseurs
- Makelaarscourtage
- Aansluiting op gemeentelijke riolering

## NIET IN KOOPSOM INBEGREPEN

- Eventuele financieringskosten zoals afsluitprovisie en kosten hypotheekakte
- Eventuele meerwerkopties
- Omzetbelasting (BTW)
- Aansluitkosten nutsvoorzieningen (elektra/water/internet)
- Kosten voor abonnement en levering van elektra, water en internet

## BELASTING

- De koopsom is van rechtswege belast met BTW, thans 21%.



Wij creëren  
bedrijfsruimte waar  
ondernemers hun  
volgende stap kunnen  
zetten en met trots  
kunnen ondernemen.

## PROJECTNOTARIS

Notariaat Van Benthem & Keulen te Utrecht zal de overdracht begeleiden. Daarbij worden opgesteld:

### 1. Koop- en aannemingsovereenkomst

Hierin wordt de aankoop van de grond, en ook de afspraken met de aannemer vastgelegd.

### 2. Akte van levering

De akte wordt getekend bij de notaris waarmee het eigendom over gaat op de koper.

## NUTS

De aansluiting van nutsvoorzieningen (elektra/ water/internet) zijn verplicht en worden door de aannemer verzorgd. De kosten worden doorbelast aan koper.

## VERENIGING VAN EIGENAARS

Zoals gebruikelijk bij bedrijfsverzamelgebouwen wordt het geheel gesplitst in appartementsrechten. Kopers zijn automatisch lid van de vereniging van eigenaars die beheerd wordt door een externe beheerder. Iedere eigenaar heeft stemrecht in de vereniging. De vereniging is er om de kwaliteit van het complex te waarborgen en zal in gezamenlijk overleg een maandelijkse bijdrage vaststellen voor de leden. Zaken die geregeld worden binnen de VVE zijn:

- Opstalverzekering
- Aansprakelijkheidsverzekering
- Onderhoudsreserveringen voor met name het dak

- Onderhoud buitenterrein
- Gevelreiniging
- Gladheidsbestrijding
- Collectieve beveiliging
- En meer

## ZEKERHEIDSTELLING

Koper dient binnen 14 dagen na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst een waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom overmaken op een rekeningnummer van het notariskantoor dat het transport verzorgt.

## PLANNING

De bouw vangt aan nadat minimaal 70% van het project is verkocht.

Bij de oplevering zal er opleveringsronde worden gemaakt waarbij eventuele gebreken of tekortkomingen worden gedocumenteerd. De opleveringsdatum zal 14 dagen van tevoren door verkoper worden gecommuniceerd.

## BETALING

De betaling vindt plaats in termijnen. De eerste termijn betreft de aankoop van de grond. Naar mate de bouw vordert worden de verschillende termijnen in rekening gebracht. In het geval er een hypothecaire lening is afgesloten zal de bank doorgaans de betalingen verrichten.

## ENERGIELABEL

In verband met een cascolevering wordt door verkoper geen energielabel verstrekt. Koper is zelf verantwoordelijk voor een eventueel verplicht energielabel.

## BESTEMMING

De bestemming van het perceel is 'Bedrijf'. De locatie is daarmee bestemd voor bedrijven en bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in bedrijvenlijst tot en met milieucategorie 4.2. Voor de bedrijvenlijst en aanvullende informatie over de bestemming kunt u de projectmakelaar raadplegen.

## OPPERVLAKTE

Met bruto vloeroppervlakte (BVO) wordt globaal de oppervlakte aangeduid binnen de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies.

## OMGEVINGSVERGUNNING

De omgevingsvergunning die nodig is voor de realisatie van de bouwen is nog niet verstrekt. Eventuele specifieke vergunningen voor het gebruik zullen door koper moeten worden aangevraagd.

## DISCLAIMER

Deze informatie is met de grootst mogelijk nauwkeurigheid samengesteld. Echter kunnen aan deze brochure geen rechten worden ontleend. Deze documentatie kan derhalve niet als een aanbieding worden beschouwd.



ARCHITECT

**AGB van Dijk**

Panhuys 18  
3905 AX Veenendaal  
0318 550358  
info@agbvandijk.nl

PROJECTNOTARIS

**Van Benthem & Keulen**

Archimedeslaan 61  
3584 BA Utrecht  
030 2595959  
info@vbk.nl

ONTWIKKELING

**RVE Vastgoed**

Tolstraat 127  
1074 VJ Amsterdam  
info@rvevastgoed.nl





LAYERS,