

HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

EUROMARKT 44 ALPHEN AAN DEN RIJN



HUURPRIJS € 33.500,= per jaar excl. BTW

Uitstekend bereikbare bedrijfsruimte in het moderne woon-/winkelcentrum "Da Vinci"

- Multifunctionele bedrijfsruimte tbv bijvoorbeeld:
KANTOOR – RETAIL - SPORT - GEZONDHEIDSZORG
- Eigen parkeergelegenheid, ook voor bezoekers in de parkeergarage
- Da Vinci is uitstekend bereikbaar per trein, auto en te voet vanuit het centrum en ligt op circa 500 meter van het kernwinkelgebied en station van Alphen aan den Rijn;
- De totale oppervlakte van de bedrijfsruimte bedraagt 268 m² BVO (VVO 256 m²);
- De huurprijs is exclusief BTW en servicekosten.

ALGEMEEN

Aan de rand van het centrumgebied van Alphen aan den Rijn is het multifunctioneel complex "Da Vinci" gerealiseerd. Het complex bestaat naast de bedrijfsruimte uit een parkeergarage en circa 58 luxe appartementen.

Het complex kent een verhuurbaar vloeroppervlak van circa 6.000 m², verdeeld over 2 lagen. De parkeergarage op de derde bouwlaag biedt plaats aan circa 110 auto's. Centraal in het complex bevindt zich een overdekt plein, dat middels een passage verbonden is met de hoofdentree van het centrum aan de Laan der Continenten, hoek met de Euromarkt. Het plein heeft behalve een entree op de begane grond ook een entree vanuit de parkeergarage. De parkeergarage is bereikbaar via een spiraalvormige oprit vanaf de Laan der Continenten.

Vijf lijstvormige en in hoogte variërende entrees markeren de statige toegangen tot de woningen en de winkels. De entree is als een poortvormig volume naar buiten geschoven in de richting van het Euromarktgebied.

Midden in het atrium leidt de verbindende trappartij als een climax van de werveling door het lichtdoorlatende dak van het atrium naar de klantenparkeervoorziening. De centrale trappartij doet tevens dienst als minitribune voor (product) presentatie en activiteiten in het atrium.

De bedrijfslaag en de parkeergarage zijn onderling verbonden door middel van trappen en een personenlift.

GEBRUIKERS

Het complex biedt ruimte aan speciaalzaken en bedrijven die actief zijn in de sport, retail en gezondheidszorg. Momenteel zijn onder andere de volgende ondernemingen in het complex gevestigd: "Berden by Houweling", "Frank van der Klei", design- en cadeauwinkel "Marlie & Felice" (thuis in stijl en design), "Kauffmann's Guitar Store", "'t Raadhuis" (parket & interieur), "Kliniek Alphen", "Fitness 365", "Grand Café Eight" en "Van der Klei Design".

BEREIKBAARHEID / LOCATIE / PARKEREN

"Da Vinci" is uitstekend bereikbaar per trein, auto en te voet vanuit het centrum. "Da Vinci" ligt op circa 500 meter van het kernwinkelgebied van Alphen aan den Rijn. Daarnaast is Da Vinci te voet bereikbaar vanaf het NS station. Parkeren is mogelijk in mandelige parkeergarage.

OPPERVLAKTE

VVO ca. 256 m² winkelruimte

BVO ca. 268 m² winkelruimte

OPLEVERINGSSTAAT

Het pand zal worden opgeleverd in de huidige staat, echter zal het pand contractueel worden verhuurd als zijnde casco. De winkelruimte is voorzien van:

- Airco en brandblusapparatuur
- verlichting
- keuken
- toilet
- verwarming: c.v.ketel (Bosch) met heater in de bedrijfsruimte
- wandafwerking: glad stucwerk - vloerafwerking: pvc-vloer
- glasvezel

ENERGIELABEL

Het object heeft een energielabel **A++**

Het energielabel is geldig tot **17-06-2032**

Lees meer op www.energielabel.nl

BESTEMMINGSPLAN

Zie bijlagen.

AANVAARDING

In overleg.

HUURPRIJS

De huurprijs is exclusief BTW.

HUURTERMIJN

5 jaren plus 5 optiejaren.

Ieder ander voorstel zal aan verhuurder voorgelegd worden.

HUURPRIJSBETALING

De betaling van de huur, eventuele servicekosten en de eventueel verschuldigde omzetbelasting vindt elke maand bij vooruitbetaling plaats.

HUUROVEREENKOMST

Huurovereenkomst conform het standaardmodel van de Raad van Onroerende Zaken (ROZ), zoals gehanteerd door de Nederlandse vereniging van Makelaars

HUURPRIJSAANPASSING

Jaarlijks conform het prijsindexcijfer CPI, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg/Heerlen. De volgens het bovenstaande geïndexeerde huurprijs zal nimmer lager zijn dan die van de voorafgaande huurjaren.

ZEKERHEIDSTELLING

Bij ondertekening van de huurovereenkomst zal huurder een bankgarantie stellen of waarborgsom storten ter grootte van een bruto betalingsverplichting van drie maanden betalingsverplichting, inclusief BTW.

BTW

Huurder garandeert aan verhuurder dat hij het huurobject per datum van ingang de huurovereenkomst voor tenminste het bij de wet vastgestelde minimumpercentage blijvend zal gebruiken voor doeleinden die recht geven op aftrek van BTW.

SERVICEKOSTEN:

De servicekosten bedragen in totaal € 475,- per maand excl. btw (prijspeil 2025).

Ten behoeve van de parkeerplaatsen:

- Onderhoudskosten, schoonmaakkosten en eventuele kosten t.b.v. communicatiesystemen.

Ten behoeve van de winkels:

- Onderhouds- en overige kosten klein en groot tbv de algemene ruimtes (zoals bijvoorbeeld onderhoud van automatische deuren, lift, alarminstallatie, overige installaties en brandblusapparatuur);
- Openen en sluiten;
- Schoonmaakkosten inclusief glasbewassing van de algemene ruimtes (exclusief winkelpui);
- Onderhoud Lift;
- Telefoon- en internetkosten (communicatiesystemen) algemene ruimtes;
- Onderhoud (automatische) deuren algemene ruimtes;
- Onderhoud sprinkler;
- Onderhoud brandmeldinstallatie;
- Onderhoud brandblusmiddelen;
- Aansluiting Openbaar Meld Systeem brandweer;
- Onderhoud rook- en warmteafvoerinstallatie;
- Alarmopvolging inbraak en brand;
- Kosten t.b.v alarmopvolging inbraak van de algemene ruimtes en brand;
- Elektrakosten algemene ruimtes;
- Waterkosten algemene ruimtes.

BIJZONDERHEDEN / VOORBEHOUD

Elke transactie behoeft de nadrukkelijke goedkeuring van eigenaar

VOOR NADERE INFORMATIE EN/OF EEN BEZICHTIGING:**Holland West Makelaardij B.V.**

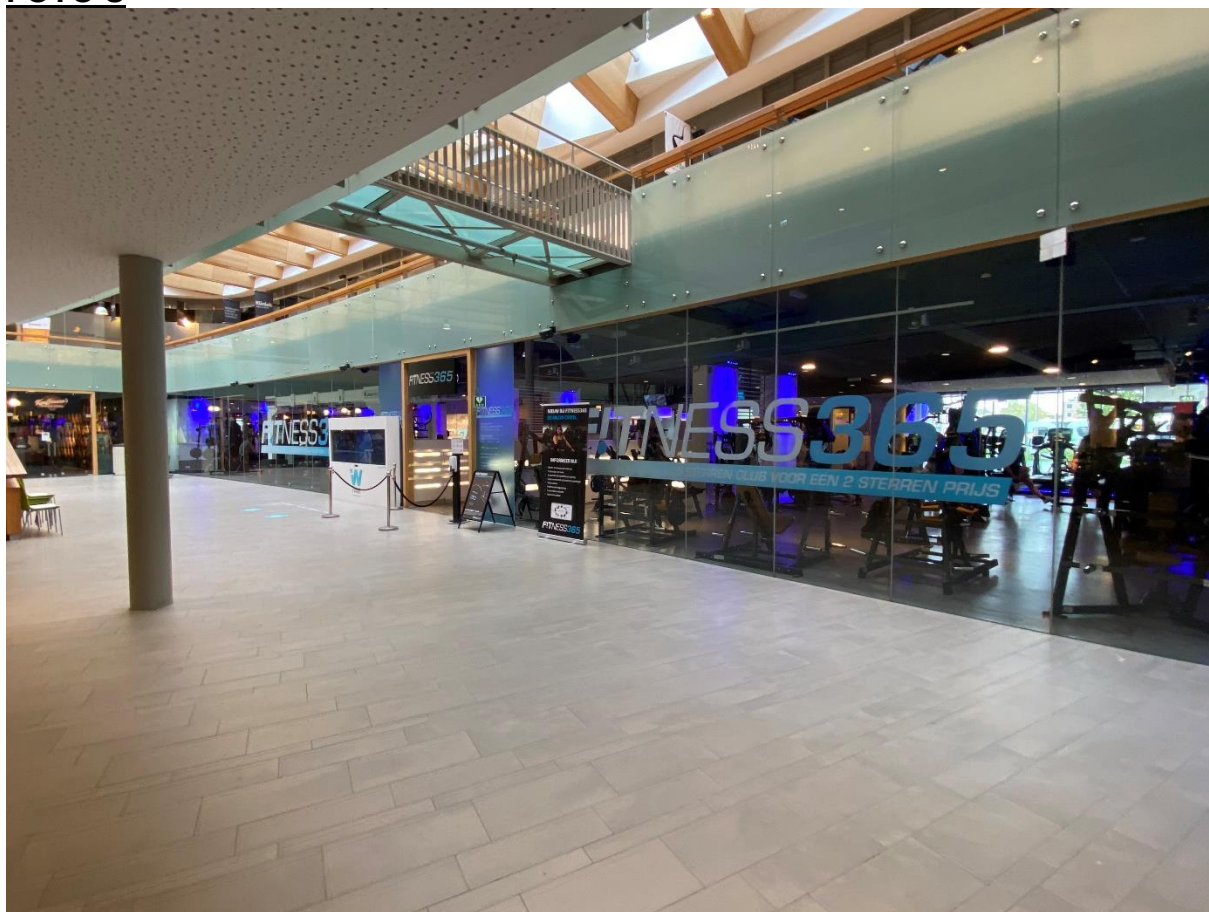
Prins Hendrikstraat 224 te 2405 AP Alphen aan den Rijn

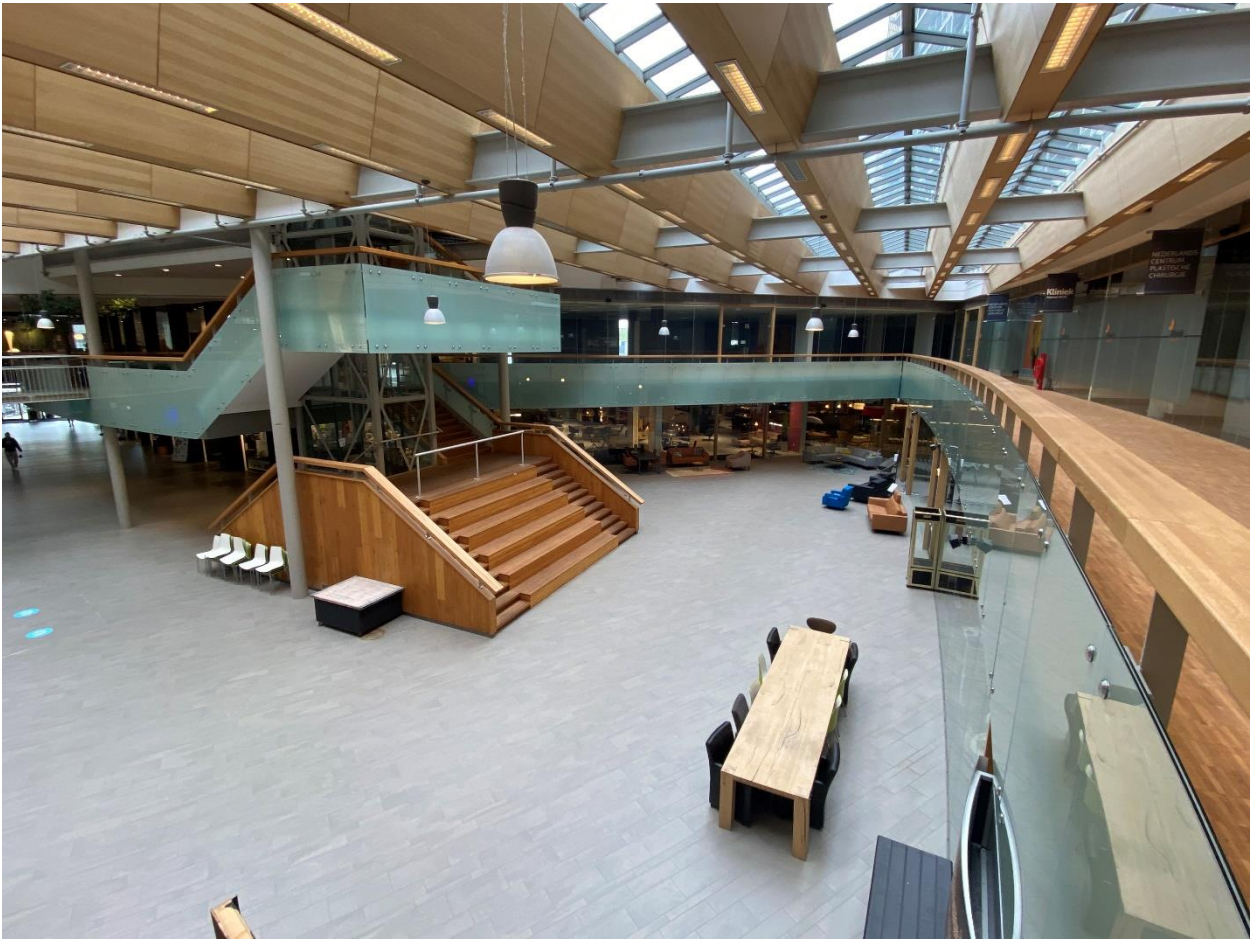
Telefoon : (0172) 49 16 46

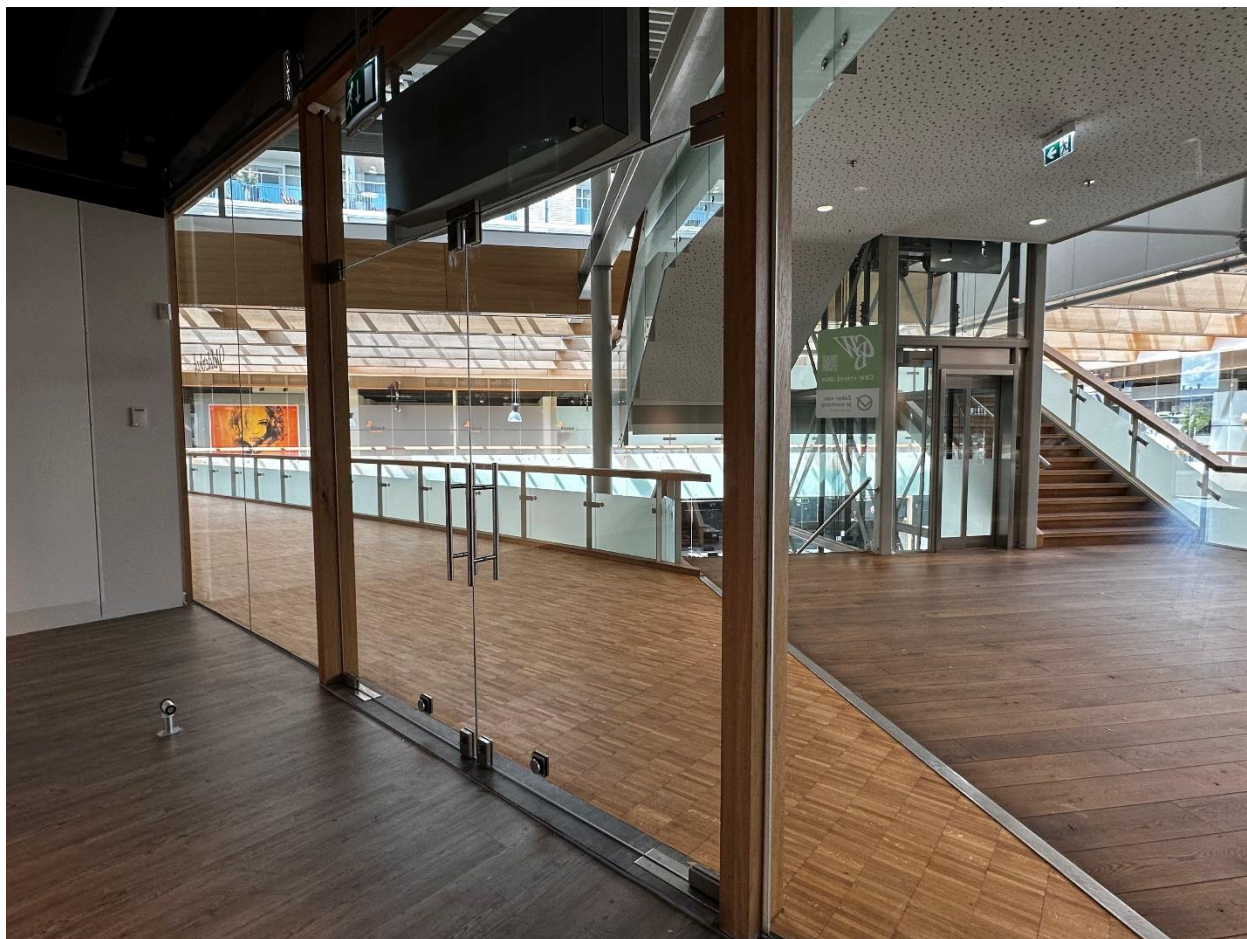
Website : www.hollandwest.nl

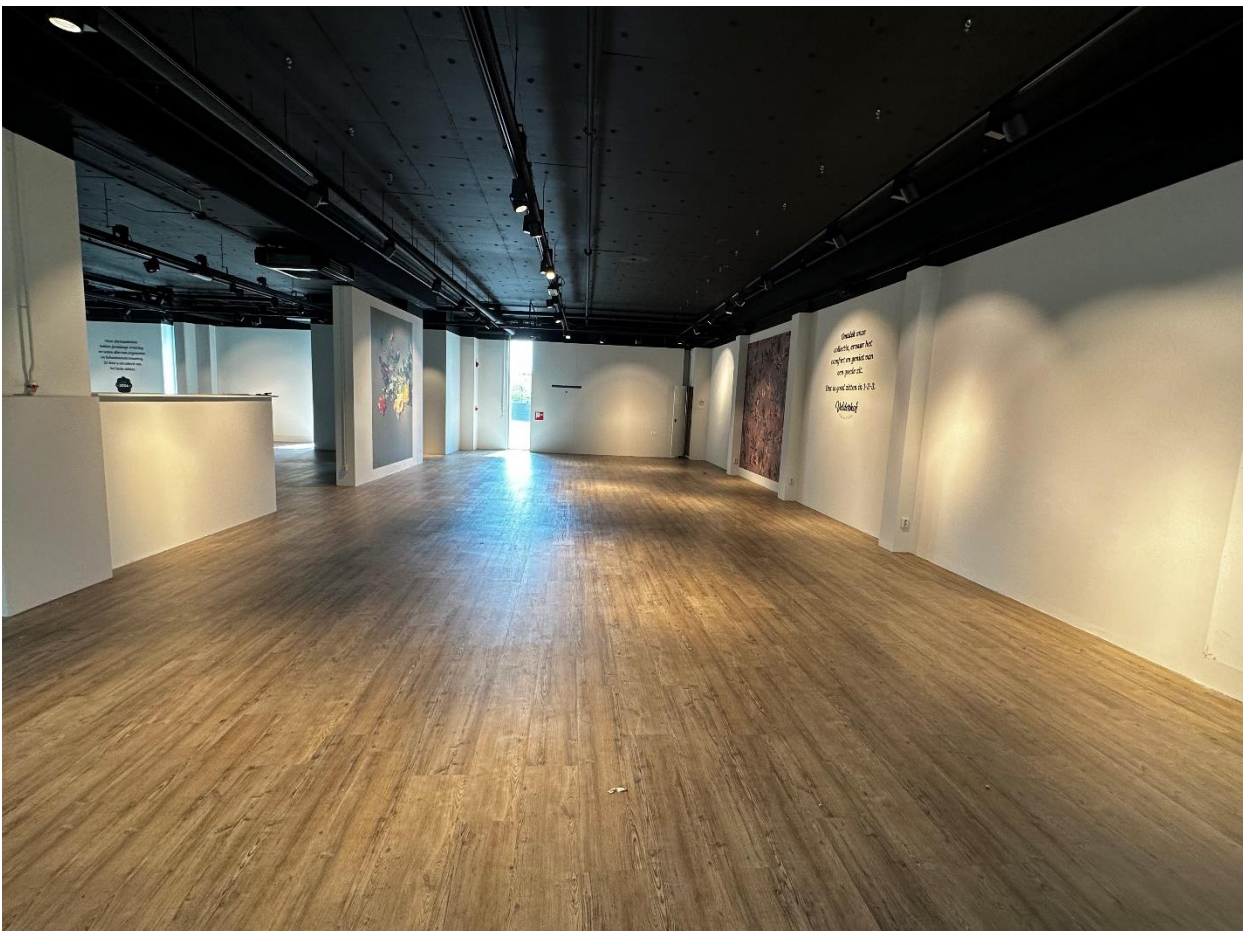
Mail : info@hollandwest.nl

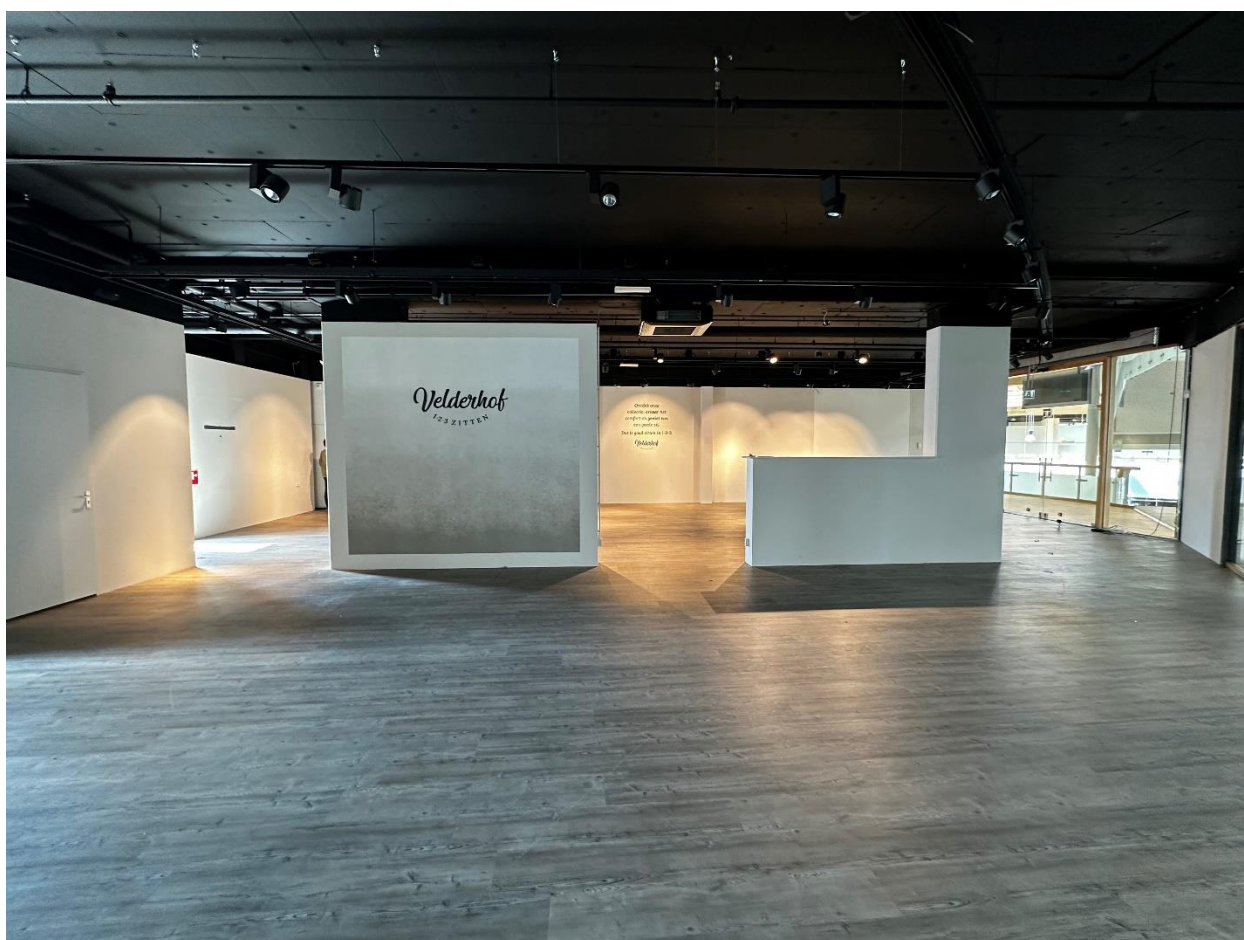
FOTO'S





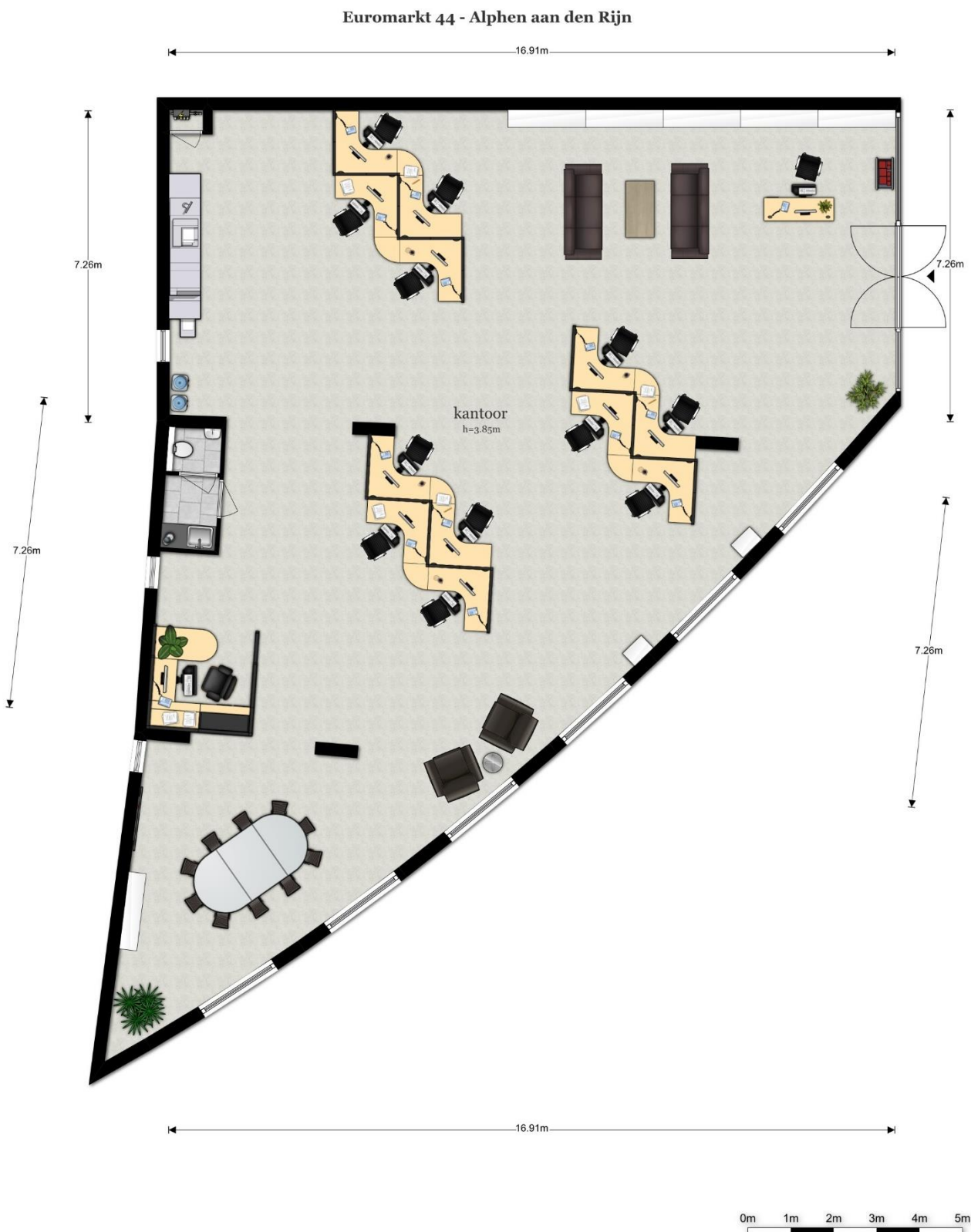






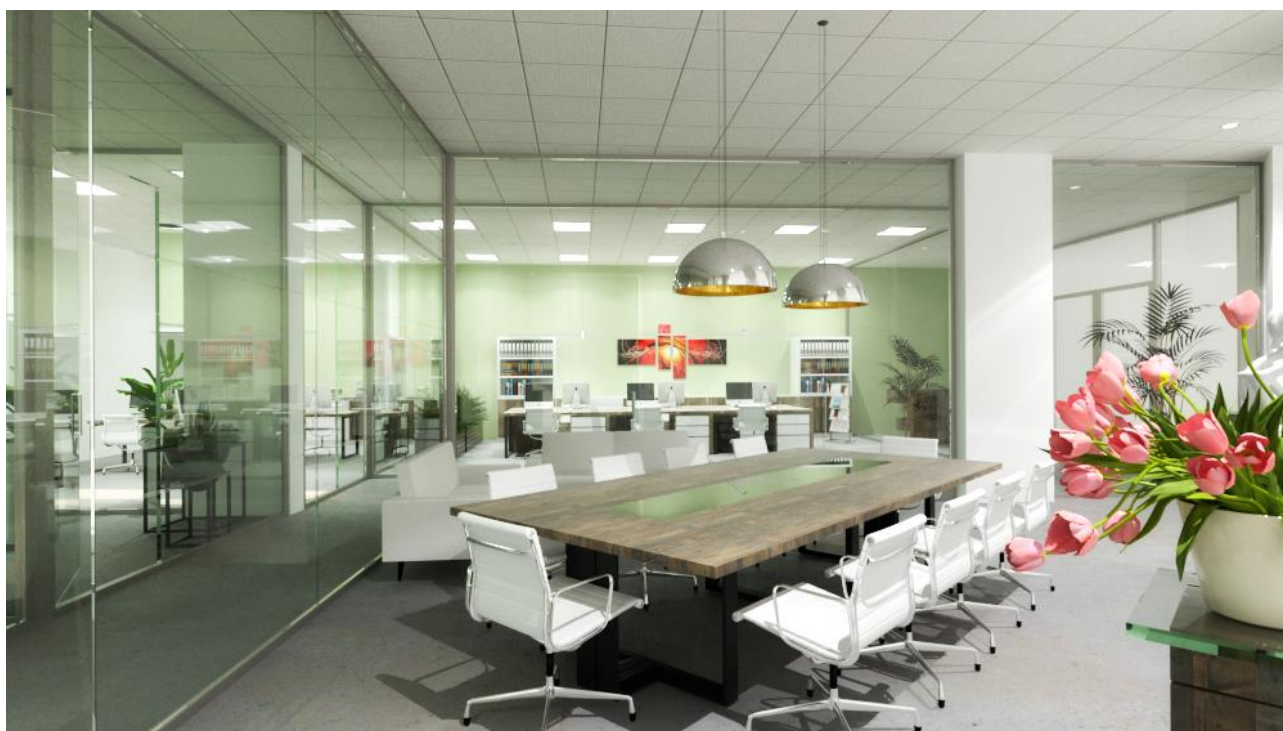


PLATTEGROND

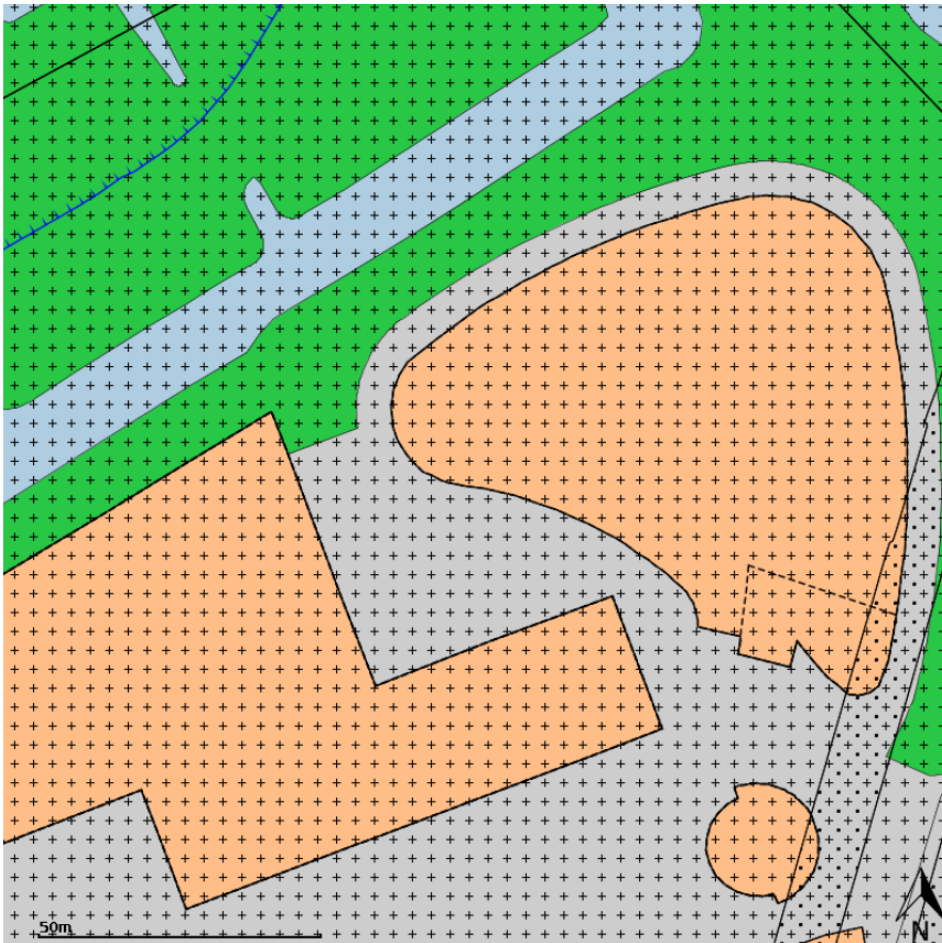




ARTIST IMPRESSIONS



BESTEMMINGSKAART



BESTEMMINGOMSCHRIJVING - GEMENGD

Artikel 7 Gemengd

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Gemengd](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waaronder begrepen het uitoefenen van een '[aan-huis-verbonden beroep](#)' en '[kleinschalige](#)', met in achtname van de specifieke gebruiksregels genoemd in artikel [20.6](#), behalve ter plaatse van de [aanduiding](#) 'wonen uitgesloten', met inachtneming van artikel [7.5 Specifieke gebruiksregels](#);
- b. [dienstverlening](#) op de begane grond;
- c. [ambachtelijke bedrijvigheid](#) op de begane grond;
- d. [maatschappelijke voorzieningen](#) op de begane grond, behalve ter plaatse van de [aanduiding](#) 'maatschappelijk uitgesloten', met inachtneming van artikel [7.5 Specifieke gebruiksregels](#);
- e. [sportvoorzieningen](#) binnen [gebouwen](#) op de begane grond;
- f. horeca 1.1 en 1.4 van de [Staat van Horeca-activiteiten](#) op de locaties Winkelcentrum Herenhof, Ridderhof en de Atlas;
- g. [detailhandel](#) op de locaties Winkelcentrum Herenhof (inclusief [detailhandel](#) blok Ouvertureweg, Concertweg, Eisenhowerlaan) , Ridderhof en de Atlas;

- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - ondersteunende horeca' is ondersteunende horeca toegestaan;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-ondersteunend' is ondersteunende detailhandel toegestaan;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'kantoren' zijn kantoren toegestaan;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' tot en met categorie 2' zijn bedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is op de begane grond detailhandel toegestaan;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'volumineuze detailhandel' is detailhandel in volumineuze goederen toegestaan;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' is een supermarkt toegestaan;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 1' is op de begane grond horeca I van de Staat toegestaan;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' is op de begane grond horeca I en II van de Staat van Horeca-activiteiten toegestaan;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3' is horeca III van de Staat van Horeca-activiteiten toegestaan;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'dansschool' is een dansschool toegestaan met ondersteunende horeca;
- s. verkeers-, water-, groen-, speel-, parkeer- en nutsvoorzieningen;
- t. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-euromarkt' geldt dat detailhandel is toegestaan, voor zover dat legaal aanwezig is ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- u. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is een parkeergarage toegestaan;
- v. bestaande bedrijfswoningen.

met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen, met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 3, 4 en 5 van de planregels.f

7.2 Algemene bouwregels

- a. Bouwwerken worden binnen het bouwwlak gebouwd;
- b. Het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaand aantal per bouwwlak, zoals legaal aanwezig is dan wel mag zijn;
- c. De oppervlakte van hoofdgebouwen bedraagt niet meer dan de oppervlakte van het bestaand hoofdgebouw;
- d. De goothoogte en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt niet meer dan in het bouwwlak is aangegeven;
- e. De voorgevel van een hoofdgebouw bevindt zich in danwel binnen 2 meter van de voorgevelrooilijn;
- f. Aan- en uitbouwen zijn toegestaan, met dien verstande dat de bouwhoogte aansluit op de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, waarbij een afwijking is toegestaan van maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw ;
- g. Bijgebouwen zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 - 0. de goothoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 - 1. de bouwhoogte maximaal 5 meter bedraagt;
- h. De gezamenlijke oppervlakte van bij het bestaande hoofdgebouw behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 50% van het achtererfgebied;
- i. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 - 0. voor overkappingen de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;

1. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' wordt niet op en boven maaiveld gebouwd voor zover de onderdoorgang daardoor onbruikbaar wordt voor het bestemmingsverkeer.

7.3 Specifieke bouwregels

- a. In uitzondering op artikel 7.2 sub a mogen bestaande bouwwerken buiten het bouwvlak in stand blijven **dan wel worden vervangen**;
- b. In uitzondering op artikel 7.2 sub a mogen uitbouwen aan de voorgevel van de woning buiten het bouwvlak worden gebouwd met dien verstande dat:
 0. de diepte van de uitbouw vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1,5 meter bedraagt, waarbij geldt dat de afstand tot de voorste perceelsgrens minimaal 2 meter bedraagt;
 1. de breedte van de uitbouw maximaal 2/3 deel van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
 2. de bouwhoogte van de uitbouw aansluit op de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, met dien verstande dat een afwijking daarvan is toegestaan van maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
- c. In uitzondering op artikel 7.2 sub a en i mogen erf- en terreinafscheidingen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
 0. de bouwhoogte voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter bedraagt;
 1. de bouwhoogte gelegen achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter bedraagt;
 2. de bouwhoogte ten behoeve van de functie kantoren zoals genoemd in artikel 7.1 onder j en de bouwhoogte ten behoeve van de functie 'bedrijven tot en met categorie 2' zoals genoemd in artikel 7.1 onder k maximaal 2,5 meter bedraagt;
- d. In uitzondering op artikel 7.2 mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van nutsvoorzieningen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
 0. de bouwhoogte maximaal 4 meter bedraagt;
 1. de oppervlakte maximaal 20 m² bedraagt.
- e. **In afwijking van het bepaalde in artikel 7.2 sub b geldt ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het maximum aantal wooneenheden zoals aangegeven op de verbeelding**
- f. **In afwijking van het bepaalde in artikel 7.2 sub c geldt ter plaatse van aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m2)' het maximum bebouwd oppervlak zoals aangegeven op de verbeelding.**

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Vergroten oppervlakte hoofdgebouw

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2 sub c voor het vergroten van de oppervlakte van het bestaand hoofdgebouw, met dien verstande dat:

- a. geen milieuhygiënische belemmeringen ontstaan voor de aangrenzende percelen;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 0. het woon- en leefmilieu;
 1. de stedenbouwkundige structuur en het straatbeeld;
 2. de gebruiksmogelijkheden en bezonning van de aangrenzende percelen.

7.4.2 Meer dan 50% bebouwing achtererfgebied

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2 sub g en h voor het bouwen van bij het bestaand hoofdgebouw behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van het bijgebouw maximaal 3 meter bedraagt;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 0. het woon- en leefmilieu;
 - 1. de stedenbouwkundige structuur en het straatbeeld;
 - 2. de gebruiksmogelijkheden en bezonning van de aangrenzende percelen.

7.4.3 Woningsplitsing

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 7.2 sub b voor het splitsen van een bestaande woning in meerdere woningen, met dien verstande dat:

- a. de gebruiksoppervlakte van het bestaande hoofdgebouw is groter dan of gelijk aan 120 m²;
- b. de gebruiksoppervlakte van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 0. het woon- en leefmilieu;
 - 1. de verkeerskundige situatie ter plaatse;
 - 2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.

7.5 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik van de gronden bedoeld in artikel 7.1 sub a en d gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

- a. De functies zijn slechts mogelijk indien rekening wordt gehouden met de van toepassing zijnde hogere waarde;
- b. In een gebouw waarop een hogere waarde van toepassing is, is het geluidniveau in verblijfruimtes maximaal 33 dB vanwege spoor- en/of wegverkeerslawaai;
- c. Ter bepaling van de gevelisolatie (GA,k) wordt rekening gehouden met de in tabel 7.1 van Bijlage 4 Algeheel akoestisch onderzoek weergegeven benodigde gevelisolatie vanwege het geluid afkomstig van spoor- en/of wegverkeer.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

7.6.1 Wonen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de aanduiding 'wonen uitgesloten', zoals genoemd in artikel 7.1 sub a, in combinatie met artikel 7.2 sub b, om wonen mogelijk te maken, met dien verstande dat:

- a. er sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- b. het een stedenbouwkundig verantwoord project betreft;
- c. het past binnen het regionale woningbouwprogramma;
- d. het voorgenomen gebruik levert geen belemmeringen op voor de omgevingsaspecten ter plaatse;
- e. het past, voor zover van toepassing, binnen de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot tijdelijk wonen (Nadere regels Tijdelijk wonen), zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning;

- f. het voorgenomen gebruik levert geen milieuhygiënische belemmeringen op voor de aangrenzende percelen, met dien verstande dat ten aanzien van akoestiek:
 - 0. rekening wordt gehouden met de van toepassing zijnde hogere waarde;
 - 1. in een [gebouw](#) waarop een hogere waarde van toepassing is, het geluidniveau in verblijfsruimtes maximaal 33 dB is vanwege spoor- en/of wegverkeerslawaai;
 - 2. ter bepaling van de gevelisolatie (GA,k) rekening wordt gehouden met de in tabel 7.1 van [Bijlage 4 Algeheel akoestisch onderzoek](#) weergegeven benodigde gevelisolatie vanwege het geluid afkomstig van spoor- en/of wegverkeer;
- g. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 0. het woon- en leefmilieu;
 - 1. de stedenbouwkundige structuur en straatbeeld;
 - 2. de verkeerskundige situatie ter plaatse;
 - 3. de gebruiksmogelijkheden en bezonning van de aangrenzende percelen.

7.6.2 Functies boven begane grond

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [7.1](#) sub b, d en e ten behoeve van [dienstverlening](#), [maatschappelijke voorzieningen](#) en/of [sportvoorzieningen](#) op de bouwlagen boven de begane grond, mits:

- a. dit gebruik behoort bij de begane grond;
- b. het karakter en de functie van het gebied niet onevenredig wordt aangetast;
- c. geen milieuhygiënische belemmeringen ontstaan.