

HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

A. VAN LEEUWENHOEKWEG 38A-4



HUURPRIJS € 1.350,- p/mnd excl. btw
VRAAGPRIJS € 269.000,- K.K.

Representatieve bedrijfs-/kantoorunit

Op het bedrijventerrein "Lions Parc" bieden wij een moderne en representatieve bedrijfsruimte te huur aan.

- Strategisch gelegen op bedrijventerrein Lions Parc, nabij de Maximabrug en goed bereikbaar via de Rijkswegen A12, A4 en de N11 als ook per openbaar vervoer.
- Bouwjaar 2009
- Krachtstroom aanwezig
- Mogelijkheid tot opladen elektrische auto
- In totaal circa 104 m² BVO verdeeld over 2 bouwlagen

Prins Hendrikstraat 224 ■ Postbus 200 ■ 2400AE Alphen aan den Rijn ■ Telefoon 0172 491 646 ■ Email: info@hollandwest.nl ■ www.hollandwest.nl
Aan onvolkomenheden in deze informatie kunnen geen rechten ontleend worden. Alle maten zijn ±. Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend.

ALGEMEEN

Op zoek naar een moderne en keurig afgewerkte bedrijfs-/kantoorunit op een uitstekende locatie? Wij bieden een bedrijfs-/kantoorunit van circa 104 m² te huur en te koop aan.

Het object is gelegen op het bedrijventerrein "Molenwetering" in Alphen aan den Rijn, onderdeel uitmakend van het bedrijfsverzamelgebouw "Lions Business Center", gesitueerd op het "Lions Parc" en bestaande uit 30 representatieve businessunits.

Het gebouw heeft een moderne, zeer representatieve uitstraling en is geschikt voor velerlei soorten bedrijven die behoefte hebben aan werkplaats, kantoor, opslag of anderszins en heeft zeer goede parkeermogelijkheden.

BEREIKBAARHEID / LOCATIE

Het bedrijfsobject is gelegen aan de doorgaande weg A. van Leeuwenhoekweg welke vervolgens aansluit aan de Rijksweg N11 (Leiden-Alphen aan den Rijn-Bodegraven). Hierdoor is een goede aansluiting gegarandeerd met de snelwegen A4 (Den Haag-Amsterdam) en A12 (Den Haag- Utrecht-Arnhem).

PARKEERVOORZIENING

Parkeren is mogelijk aan de voorzijde van het object. Tevens zijn er gratis parkeerplaatsen in de directe omgeving op het mandelig terrein.

OPPERVLAKTE / AFMETINGEN

De bedrijfs-/kantoorunit is in totaal circa 104 m² groot verdeeld over 2 bouwlagen.

- Begane grond circa 48 m²
- Verdieping circa 56 m²
- Vrije hoogte begane grond is ca. 3,70 meter

OPLEVERING

In overleg.

OPLEVERINGSNIVEAU

De bedrijfs-/kantoorunit wordt in de huidige staat opgeleverd en is voorzien van:

Bedrijfsruimte (begane grond):

- hand bedienbare overheaddeur
- verlichtingsarmaturen
- elektravoorzieningen
- betonnen begane grondvloer afgewerkt met een coating.
- vloerbelasting begane grond 1.500 kg/m²
- entree/voorportaal met betonnen trap naar de verdieping
- verwarming

Kantoorruimte (verdieping):

- te openen (kantel)ramen
- cv-verwarming middels radiatoren
- betonvloer met afwerkvloer
- toilet
- pantry
- verwarming
- verlichtingsarmaturen

GEBRUIKSMOGELIJKHEDEN

Het object is voor diverse doeleinden geschikt.

ENERGIELABEL

Het object is voorzien van energielabel A.

HUURPRIJS

Per kalendermaand te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting en bijkomende servicekosten.

SERVICEKOSTEN

Verhuur

Huurder dient de voorzieningen voor gas, water en elektra op eigen naam te zetten. De servicekosten uit hoofde van de beheervereniging zullen tussen huurder en verhuurder worden verdeeld. Verhuurder zal hiervoor € 45,- excl. btw per maand in rekening brengen bij huurder.

Verkoop

De maandelijkse servicekosten bedragen € 108,88

HUURTERMIJN

Vijf jaar met daarna een optieperiode van telkens vijf jaar.
Andere huurperiodes zijn in overleg met verhuurder bespreekbaar.

HUURBETALING

De huurpenningen en de btw dienen per maand te worden voldaan bij vooruitbetaling.

HUURCONTRACT

Volgens standaard model Raad voor Onroerende Zaken met bijbehorende algemene bepalingen.

HUURPRIJSAANPASSING

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na ingangsdatum van de huurovereenkomst, op basis van de wijziging van het maandindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks "alle huishoudens" (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

ZEKERHEIDSSTELLING

Bij ondertekening van de huurovereenkomst zal huurder een bankgarantie/waarborgsom stellen ter grootte van een betalingsverplichting van drie maanden.

BTW

Huurder garandeert aan verhuurder dat hij het huurobject per datum van ingang van de huurovereenkomst voor tenminste het bij de wet vastgestelde minimumpercentage blijvend zal gebruiken voor doeleinden die recht geven op aftrek van btw. Huurder zal op eerste verzoek van verhuurder per omgaande een onherroepelijke volmacht aan verhuurder en zijn eventuele rechtsopvolger (s) verlenen om mede namens hem een optieverzoek tot belaste verhuur in te dienen. Indien huurder echter niet meer voldoet aan de wettelijke criteria voor belaste verhuur of een optieverzoek tot belaste verhuur niet (meer) door de inspecteur der belastingen wordt gehonoreerd, dan zal huurder het gehele daardoor financieel te lijden nadeel aan verhuurder vergoeden, overeenkomstig de ter zake op te nemen bijzondere bepalingen van de huurovereenkomst.

BIJZONDERHEDEN

Elke transactie behoeft de nadrukkelijke goedkeuring van eigenaar.

UITSLUITINGEN

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Bovenstaande informatie mag niet beschouwd worden als een aanbieding of offerte.

Indien u een aanbieding wenst, kan Holland West Makelaardij deze na goedkeuring door de opdrachtgever op basis van specifieke gegevens verzorgen.

VOOR NADERE INFORMATIE EN/OF EEN BEZICHTIGING

HOLLAND WEST.
WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

Prins Hendrikstraat 224

2405 AP Alphen aan den Rijn

Telefoon : (0172) 49 16 46

Website : www.hollandwest.nl

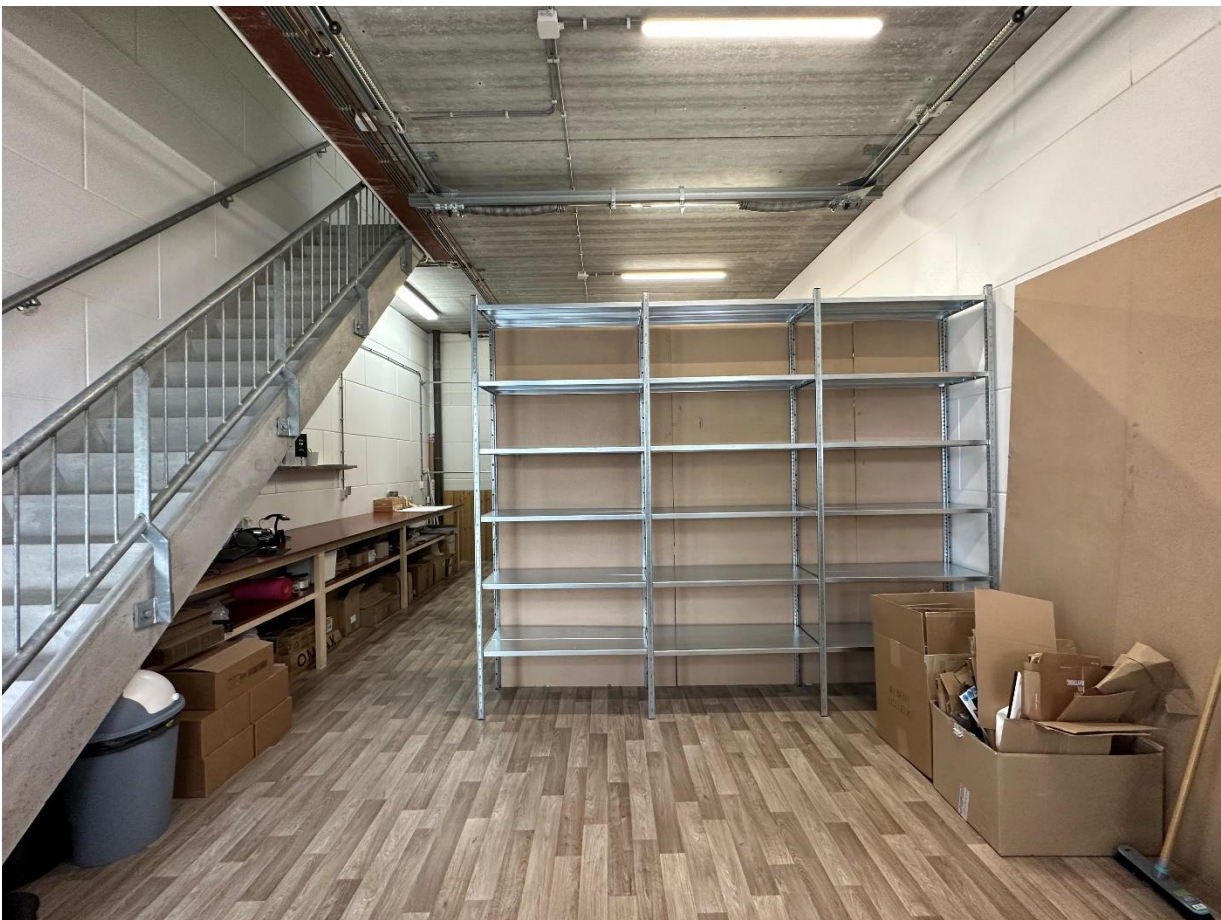
mail : info@hollandwest.nl







Prins Hendrikstraat 224 ■ Postbus 200 ■ 2400AE Alphen aan den Rijn ■ Telefoon 0172 491 646 ■ Email: info@hollandwest.nl ■ www.hollandwest.nl
Aan onvolkomenheden in deze informatie kunnen geen rechten ontleend worden. Alle maten zijn ±. Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend.













12345 Deze kaart is noordgericht
 25 Perceelnummer
 Huusnummer
 Vastgestelde kadastrale grens
 Voorlopige kadastrale grens
 Administratieve kadastrale grens
 Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 juli 2021
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500
 Kadastrale gemeente Alphen aan den Rijn
 Sectie A
 Perceel 7788



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Artikel 3 Bedrijf

- [3.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [3.2 Bouwregels](#)
- [3.3 Specifieke gebruiksregels](#)
- [3.4 Afwijken van de gebruiksregels](#)

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- ter plaatse van de aanduiding 'Bedrijf tot en met categorie 2': bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de in de bijlage bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- ter plaatse van de aanduiding 'Bedrijf tot en met categorie 3.1': bedrijven in de categorieën 1, 2 en 3.1 van de in de bijlage bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- ter plaatse van de aanduiding 'Bedrijf tot en met categorie 3.2': bedrijven in de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 van de in de bijlage bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- ter plaatse van de aanduiding 'Bedrijf tot en met categorie 4.1': bedrijven in de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2 en 4.1 van de in de bijlage bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- ter plaatse van de aanduiding 'Bedrijf tot en met categorie 4.2': bedrijven in de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 van de in de bijlage bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- ter plaatse van de aanduiding 'Bedrijf tot en met categorie 5.1': bedrijven in de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1, 4.2 en 5.1 van de in de bijlage bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens voor één bedrijfswoning;
- kantoren, met dien verstande dat zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan;
- aan de bestemming ondergeschikte voorzieningen zoals, onder andere, (ontsluitings)wegen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - abc-goederen' tevens voor detailhandel in ABC-goederen;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - internet' voor publieksgerichte internetdetailhandel.

een en ander met inachtneming van het bepaalde in [hoofdstuk 3](#) en [hoofdstuk 4](#) van deze regels.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - bebouwing is slechts toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
 - het bebouwd oppervlak per bouwperceel mag niet meer bedragen dan 75 % van het bouwvlak;

- in afwijking van het bepaalde onder 2 mag de het percentage bebouwd oppervlak 100% bedragen mits:
 - parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
 - de brandveiligheid gewaarborgd blijft.
- ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' mag de bouwhoogte van de gebouwen niet meer bedragen dan is aangegeven;
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoningen met een maximale inhoud van 500 m³ toegestaan.
- Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van:
 - voor erf- of terreinafscheidingen: 3 meter;
 - voor vlaggenmasten 10 meter;
 - voor windturbines op gebouwen, maximaal 7,5 meter tiphoogte gerekend vanaf de bouwhoogte van het gebouw waarop de turbine staat;
 - voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 15 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

In aanvulling op de bepalingen in [hoofdstuk 3](#) van deze regels gelden de volgende bepalingen:

3.3.1 Bevi-bedrijven

Ten aanzien van bedrijven die vallen onder het besluit externe veiligheid inrichtingen geldt dat:

- nieuwe inrichtingen die vallen onder het besluit externe veiligheid inrichtingen niet zijn toegestaan;
- uitbreiding van inrichtingen die vallen onder het besluit externe veiligheid is toegestaan mits:
 - de totale veiligheidssituatie niet verslechterd;
 - uit een kwantitatieve risicoanalyse blijkt dat de PR 10-6 - contour zoals bedoeld in artikel 5 lid 3 van het besluit externe veiligheid inrichtingen is gelegen binnen het perceel van het bedrijf met de betreffende inrichting die valt onder het besluit externe veiligheid inrichtingen of op de gronden met de bestemmingen, '[Groen](#)', '[Verkeer](#)', '[Verkeer - railverkeer](#)', '[Verkeer - verblijfsgebied](#)' en '[Water](#)';
 - uit een kwantitatieve risicoanalyse blijkt dat het groepsrisico kleiner is dan 0,01 keer de oriëntatiewaarde;
 - uit een kwantitatieve risicoanalyse blijkt dat de kans op 10 dodelijke slachtoffers in de woongebieden zoals aangegeven op de kaart in bijlage # van deze regels kleiner is dan 1*10⁻⁹ per jaar.
- er geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi'.

3.3.2 Geluid

- bedrijven ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone - gezoneerd industrieterrein' zijn uitsluitend toegestaan voor zover het geldende geluidreductieplan in acht wordt genomen.
- bedrijven zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken zijn niet toegelaten.

- in afwijking van het bepaalde in sub b zijn ter plaatse van de specifieke aanduiding- 'specifieke vorm van bedrijf - grote lawaaimaker toegestaan', bedrijven zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken, toegestaan.

3.3.3 Detailhandel

Detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van:

- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - abc-goederen' volumineuze detailhandel in de zogenaamde ABC-goederen en daarmee direct samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen, met dien verstande dat vestiging van overige volumineuze detailhandel, zoals bouwmarkten en meubelwinkels, niet is toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - internetdetailhandel' mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - er is geen sprake van een showroom, etalage of andersoortige uitstalling van goederen;
 - parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
 - er mag geen sprake zijn van uitsluitend een afhaalpunt waar een consument bijvoorbeeld door een code door hem bestelde artikelen kan afhalen. Onder een dergelijk afhaalpunt wordt in ieder geval verstaan een afhaalpunt voor levensmiddelen van een supermarkt.

3.3.4 Kantoren

Ten aanzien van kantoren geldt dat:

- zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan;
- maximaal 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte van alle gebouwen op het aaneengesloten bedrijfsperceel mag worden bebouwd ten behoeve van kantoorruimte.
- in afwijking van het bepaalde in artikel 3.1 onder h en artikel 3.3.4 onder a en b, geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' zelfstandige kantoren zijn toegestaan met een maximum van 1000m² bedrijfsvloeroppervlak per kantoor per bedrijfsperceel.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- het bepaalde in lid [3.1](#) sub a voor bedrijven in de categorieën 3.1 en 3.2 van de in de bijlage bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, die naar hun aard en invloed gelijk te stellen zijn met bedrijven in categorie 1 en 2;
- het bepaalde in lid [3.1](#) sub b voor bedrijven in de categorie 3.2 van de in de bijlage bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, die naar hun aard en invloed gelijk te stellen zijn met bedrijven in categorie 1, 2 en 3.1;
- het bepaalde in lid [3.1](#) sub c voor bedrijven in de categorie 4.1 van de in de bijlage bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, die naar hun aard en invloed gelijk te stellen zijn met bedrijven in categorie 1, 2, 3.1 en 3.2;

- het bepaalde in lid [3.1](#) sub d voor bedrijven in de categorie 4.2 van de in de bijlage bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, die naar hun aard en invloed gelijk te stellen zijn met bedrijven in categorie 1, 2, 3.1, 3.2 en 4.1;
- het bepaalde in lid [3.1](#) sub e voor bedrijven in de categorie 5.1 van de in de bijlage bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, die naar hun aard en invloed gelijk te stellen zijn met bedrijven in categorie 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2;
- voor bedrijven die niet voorkomen in de bijlage bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten.

3.4.2 Groepsrisico Bevi

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sublid [3.3.1](#) sub b onder 3 ten aanzien het groepsrisico mits:

- indien het groepsrisico groter is dan 0,01 keer de oriëntatiewaarde maar kleiner dan 1 keer de oriëntatiewaarde:
 - alle redelijkerwijs te treffen maatregelen zijn getroffen om het groepsrisico te reduceren;
 - de hulpdiensten adequaat kunnen ingrijpen als een calamiteit zich voordoet;
 - de bevolking goed geïnformeerd is over hoe te handelen bij een calamiteit;
- indien het groepsrisico groter is dan 1 keer de oriëntatiewaarde
 - de activiteit een groot maatschappelijk nut heeft op de betreffende locatie
 - alle redelijkerwijs te treffen maatregelen zijn getroffen om het groepsrisico te reduceren;
 - er een reductie te verwachten is van het groepsrisico binnen afzienbare tijd;
 - er geen beperkt zelfredzame personen bevinden binnen het invloedgebied;
 - de hulpdiensten adequaat kunnen ingrijpen als een calamiteit zich voordoet;
 - de bevolking goed geïnformeerd is over hoe te handelen bij een calamiteit;

een en andere met inachtneming van de overige bepalingen in lid [3.3.1](#) sub b.

3.4.3 Magazijnverkoop

Burgemeester en wethouders kunnen maximaal 2 maal per bedrijf per kalenderjaar een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sublid [3.3.3](#) ten aanzien het verbod op detailhandel ten behoeve restpartijen- of magazijnverkoop mits;

- het verkoop van restpartijen betreft die tot de normale bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf behoren;
- er geen parkeer- en verkeerstechnische belemmeringen zijn;
- het parkeren op eigen terrein plaats te vinden;
- de verkoop op maximaal 2 aaneengesloten dagen plaatsvindt;
- het gebouw waar de verkoop plaatsvindt voldoet aan het bouwbesluit, het gebruiksbesluit ten aanzien van brandveiligheid en de gemeentelijke bouwverordening ten aanzien van dit specifieke tijdelijke afwijkende gebruik.