

# KLAASSEN

VASTGOEDMAKELAARDIJ BV

Verkoopbemiddeling

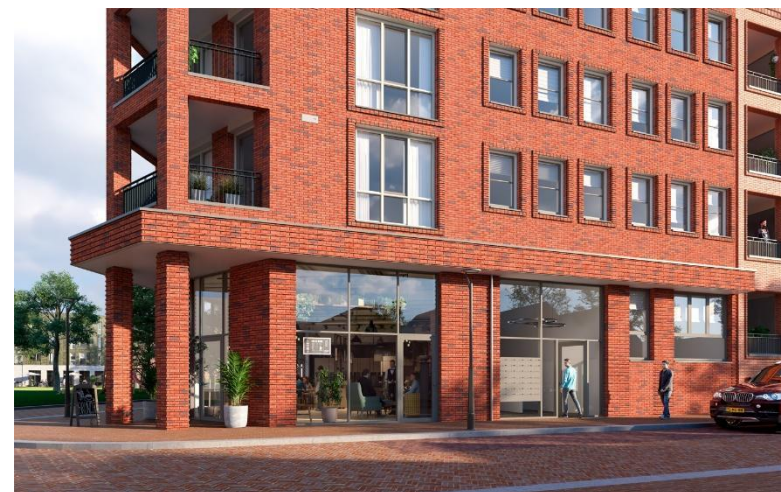
Aankoopbegeleiding

Horeca(exploitatie) – advies

Waardebepaling bedrijven

Contractbegeleiding

Taxaties



**Nieuwbouw New Brooklyn Almere  
Te huur casco kantoor unit  
Lahemaalaan 37**

# **Te huur: casco kantoorunits in Almere Poort**

## **kantoor-unit “Scherpe hoek” Lahemaalaan 37**

**In New Brooklyn worden op meerdere plekken commerciële units gerealiseerd. De units liggen allemaal aan of nabij de twee brede groene lanen, de twee belangrijkste centrale assen van de nieuwste woonwijk in Almere Poort.**

Er zijn al enkele units verkocht en verhuurd. De commerciële ruimte Lahemaalaan 37 is nog beschikbaar. Deze unieke unit (met zeer hoge plafonds, maar liefst 4,98 meter hoog) is uitermate geschikt als kantoorruimte of als horecaruimte.

### **Algemeen:**

New Brooklyn is de nieuwe wijk in Almere Poort. Hier komen de aankomende jaren zo'n 1.400 nieuwe woningen in de koop, vrije sector huur en sociale huur. De mix van woningen is divers: grote en kleine herenhuizen, appartementen en maisonnettes. Daarnaast wordt circa 1.500 m<sup>2</sup> commercieel en maatschappelijk vastgoed gerealiseerd. Je vindt er alle belangrijke voorzieningen zoals supermarkten, winkels, scholen, bos en strand. Ook dichtbij New Brooklyn zijn veel voorzieningen. New Brooklyn ligt in het verlengde van de Europalaan: een belangrijke weg met restaurants, winkels, een supermarkt, gezondheidscentra en diverse scholen.

New Brooklyn “where urban meets green”, ruimte, vrijheid, groen en een urban sfeer. Deze nieuwe stadswijk in Almere Poort heeft een uitgesproken architectuur, geïnspireerd op de bekende wijk Brooklyn in New York. Woningen van baksteen, erkers, brede straten en hoge bomen vormen het straatbeeld. Een echte diverse stadswijk.

### **Deelplan A7 unit Scherpe hoek, Lahemaalaan 37:**

Een casco unit van ca. 268 m<sup>2</sup> BVO (ca. 241 m<sup>2</sup> VVO).

De entree bevindt zich op straatniveau. Op de beletage (verdieping, vrije hoogte 3,1 meter) is een verdiepingsvloer aangebracht (groot ca. 50 m<sup>2</sup>, deze geeft tevens toegang tot de achterzijde. Dit geeft de ruimte een speels effect. De hoge plafonds (ca. 4.98 meter) en de vele hoge raampartijen maken deze ruimte uniek. En er is ca. 49 m<sup>2</sup> buitenruimte beschikbaar aan de achterzijde (binnentuin).

De unit kent meerdere deuren (naar binnen, openslaande deuren). Een mooie grote unit met diverse mogelijkheden.

### **Huurprijs:**

De huurprijs bedraagt € 120,- per m<sup>2</sup> per jaar, excl. BTW.

**Aanvaarding:**

De unit is medio januari 2024 te aanvaarden.

**Huurovereenkomst:**

De op te stellen huurovereenkomst is conform de overeenkomst die door de Raad voor Onroerende Zaken is vastgesteld en zoals gehanteerd door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) met de bijbehorende algemene bepalingen, aangevuld met verhuurder specifieke bepalingen.

**Huurtermijn:**

Standaard wordt uitgegaan van een 5+5-jarige huurovereenkomst.

**Huurbetaling:**

Per maand vooruit.

**Opleveringsniveau:**

De units wordt casco opgeleverd met puien.

- Casco oplevering (geen afwerking, vloeren, wanden, plafond)
- Aansluitingen (koud)water en elektra (3x65A) tot in de meterkast
- Aansluiting op stadsverwarmingsnet van Almere
- Rioolaansluiting afgedopt onder de begane grondvloer
- Aantal kanalen meegenomen in gemeenschappelijke schachten. Opstelplek installaties op het dak gereserveerd (installaties door gebruiker zelf aan te brengen, zowel in de unit als op het dak)

**Bestemming:**

Het bestemmingsplan van New Brooklyn geeft aan dat de gronden "Woongebied-1" bestemd zijn voor:

- kantoor (incl. Ondergeschikte detailhandel en workshops) tot max cat. B.;
- bedrijven en dienstverlening tot max. cat. B.;
- maatschappelijke voorzieningen, tot max. cat. B.;
- detailhandel (m.u.v. supermarkt, perifere detailhandel en grootschalige detailhandel);
- horeca (cat. 1 en 3);

Categorie 1 (ondergeschikte horeca) een inrichting die gericht is op het verstrekken van dranken of etenswaren en die fungeert als aan een hoofdfunctie ondergeschikte nevenactiviteit, waarbij het vloeroppervlak niet meer dan 20% bedraagt van de hoofdfunctie.

Categorie 3 (lichte horeca) een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse worden genuttigd, zoals een restaurant, cafetaria/snackbar/afhaalrestaurant, lunchroom of koffie- of theehuis.

zie ruimtelijkeplannen.nl voor het totale bestemmingsplan.

**Bereikbaarheid:**

Uitstekende bereikbaarheid. Gelegen nabij de drukke doorgaande weg Europalaan. Het station Almere Poort ligt naast New Brooklyn.

**Waarborgsom:**

De waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 3 maanden huurverplichting vermeerderd met BTW dient afgegeven c.q. gestort te worden na ondertekening van de huurovereenkomst.

**Energielabel:**

Het energielabel wordt opgemaakt nadat de huurder de unit heeft afgewerkt en ingericht.

**Gunning:**

Verhuurder behoudt zich het recht van gunning. Ontwikkeling van Heijmans Vastgoed B.V.

**Voor meer informatie:**

Bedrijfsmakelaar Marije Brinkman 06-23087677 of [m.brinkman@klaassenbv.nl](mailto:m.brinkman@klaassenbv.nl)

**Bijzonderheden:**

- Nieuwbouw unit;
- Speelse verdiepingsvloer;
- Hoge units (bijna 5 meter hoog)
- Hoge raampartijen met meerdere toegangsdeuren;
- Diverse gebruiksmogelijkheden;
- Unieke locatie in Almere Poort.

Bekijk ook het filmpje over de woonwijk New Brooklyn in Almere Poort: <https://vimeo.com/527714621>





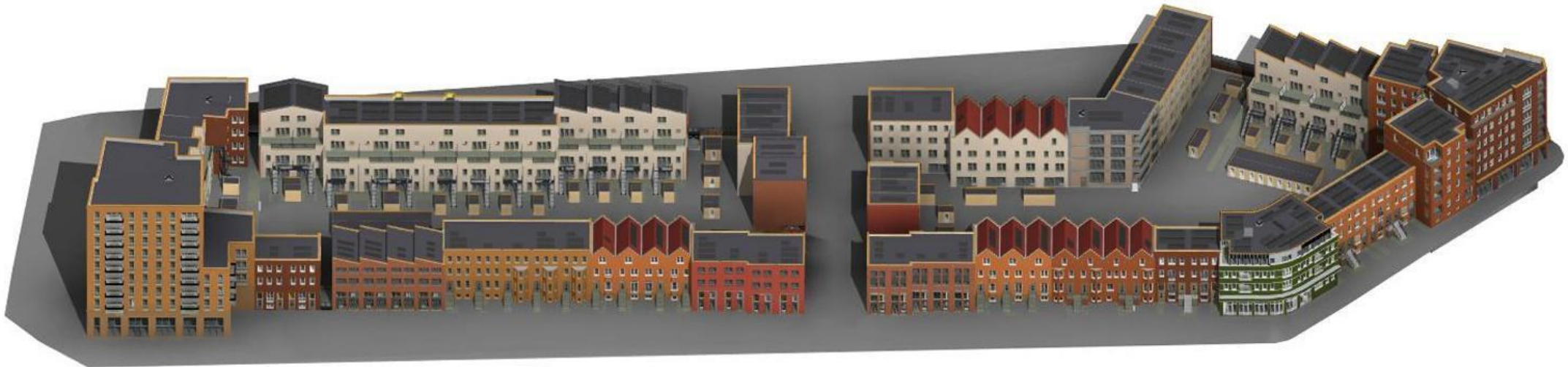
Lahemaalaan 37 Almere





Bijlage 3: Deelplan A7 scherpe hoek - impressie I







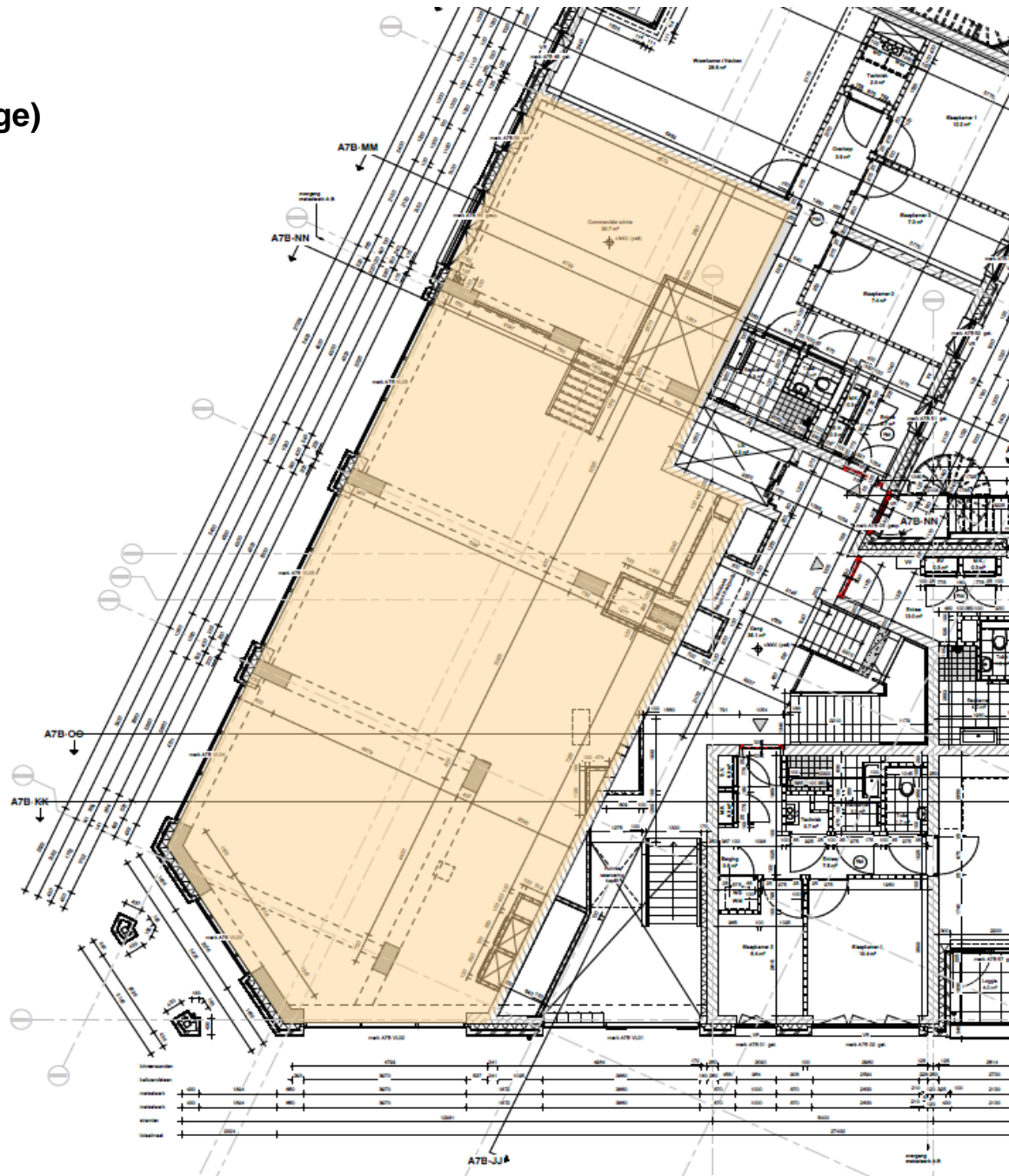






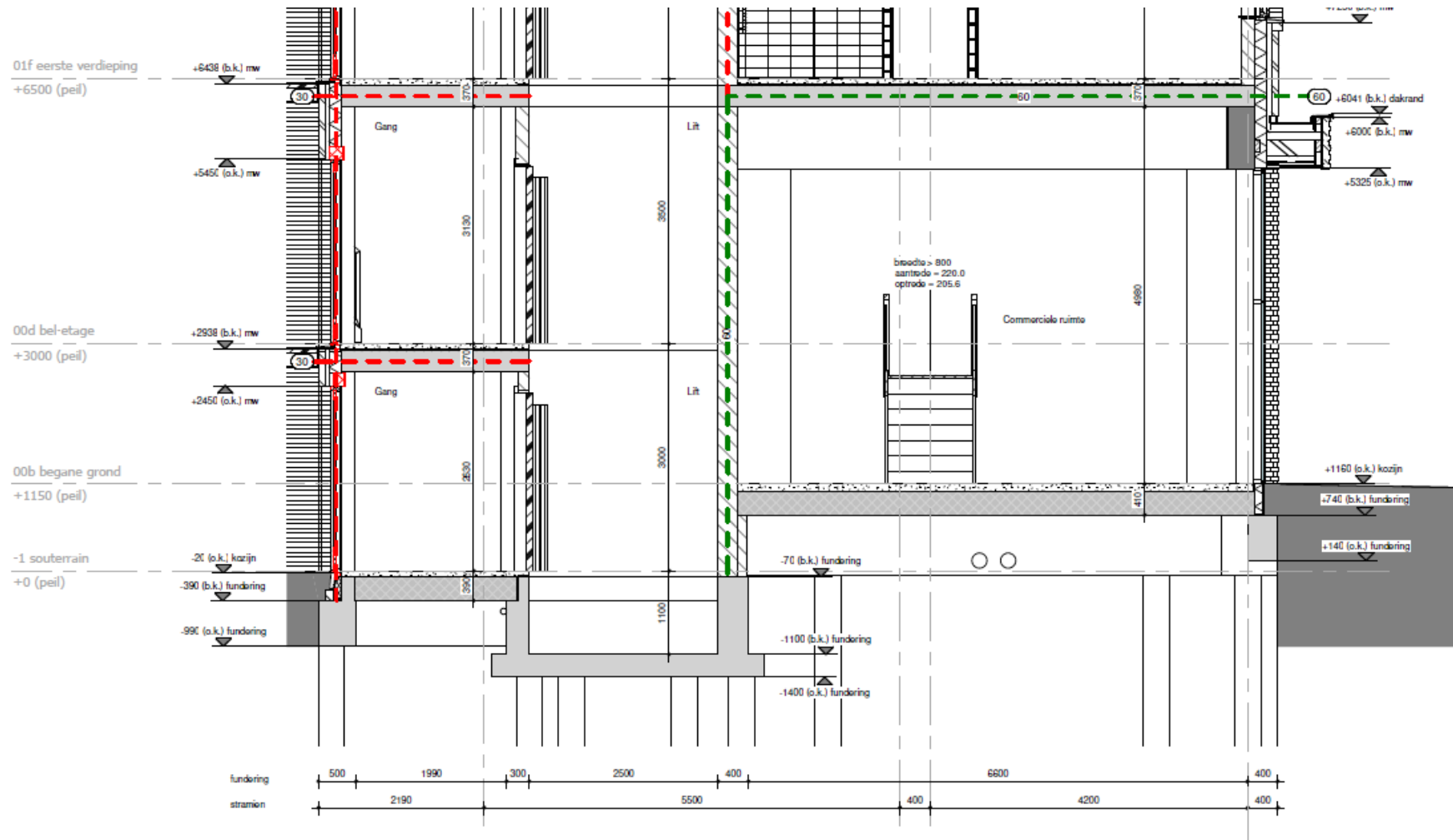


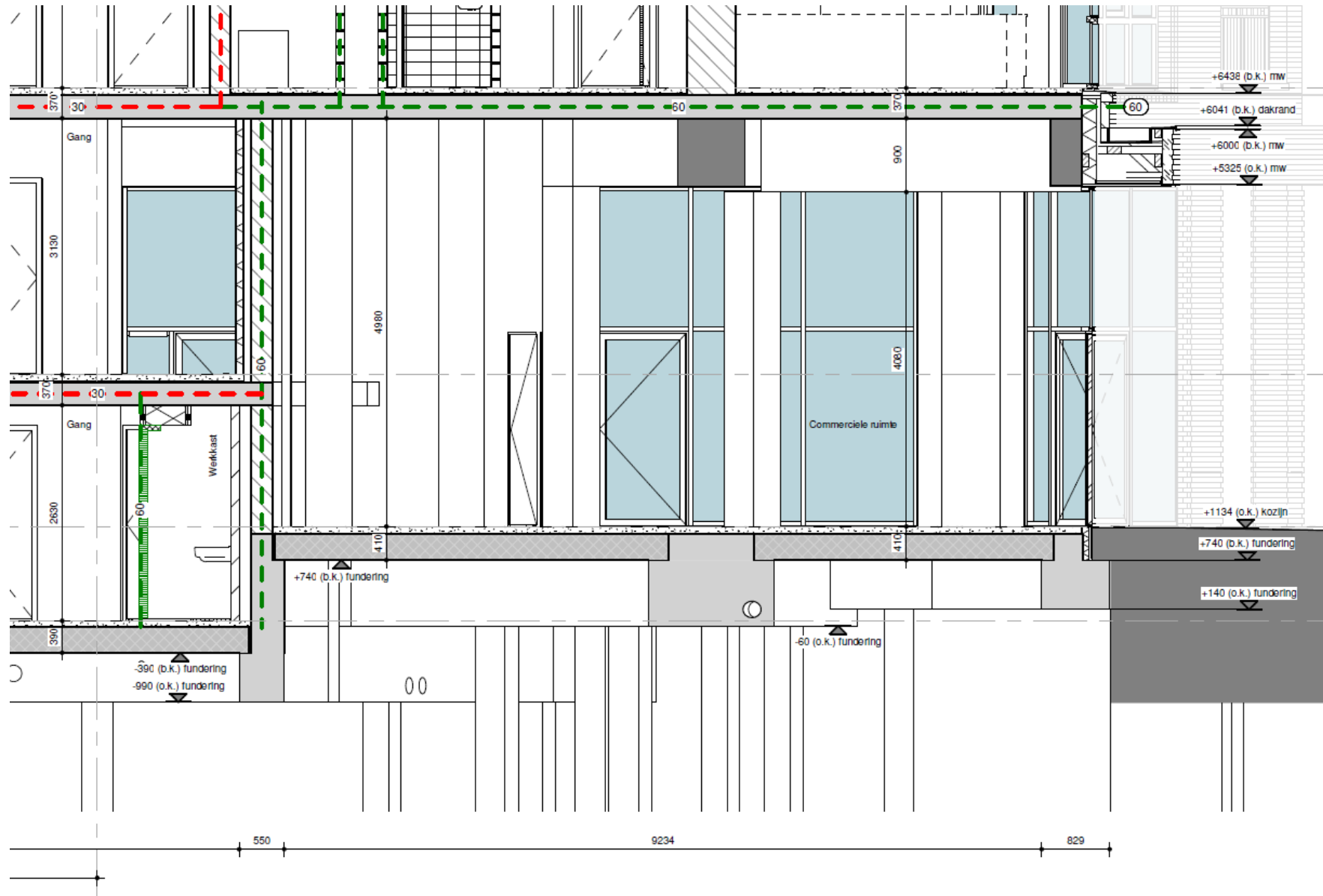
**Plattegrond  
Lahemaalaan 37  
(verdieping beletage)**

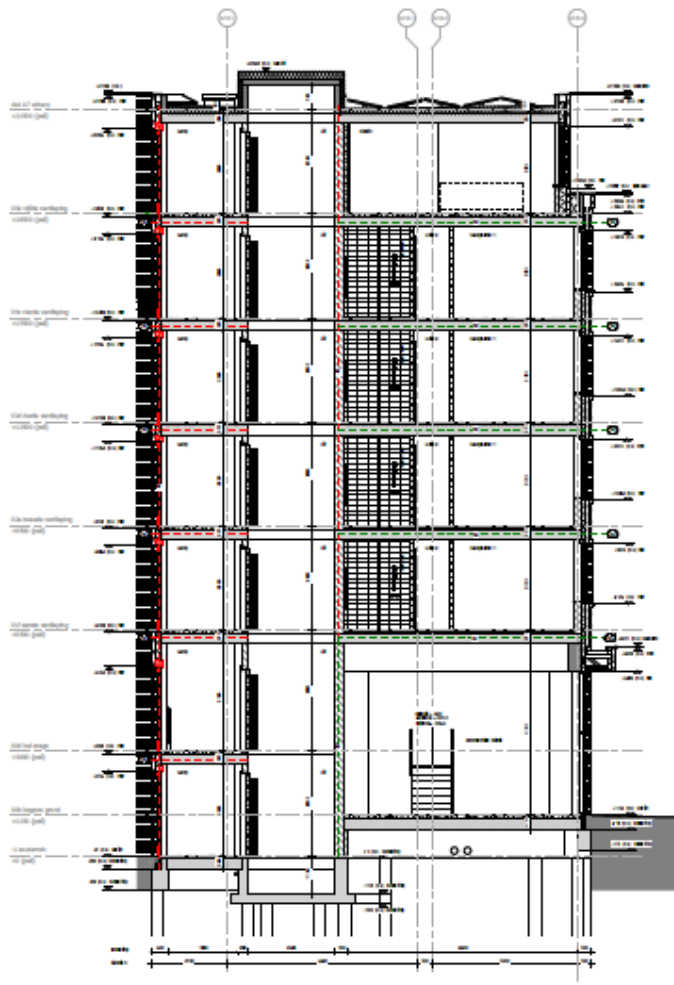




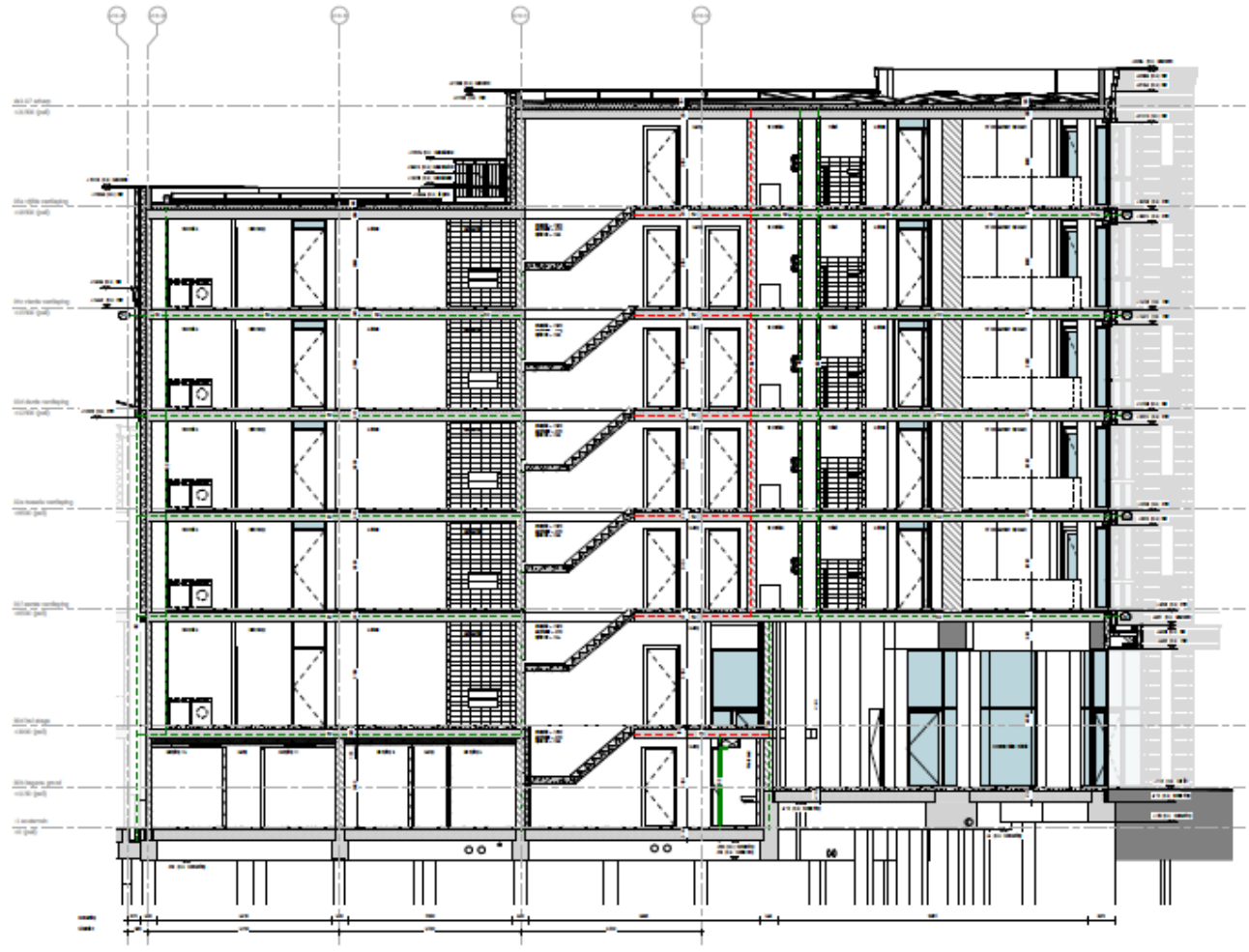
## Doorsnede stompe hoek:







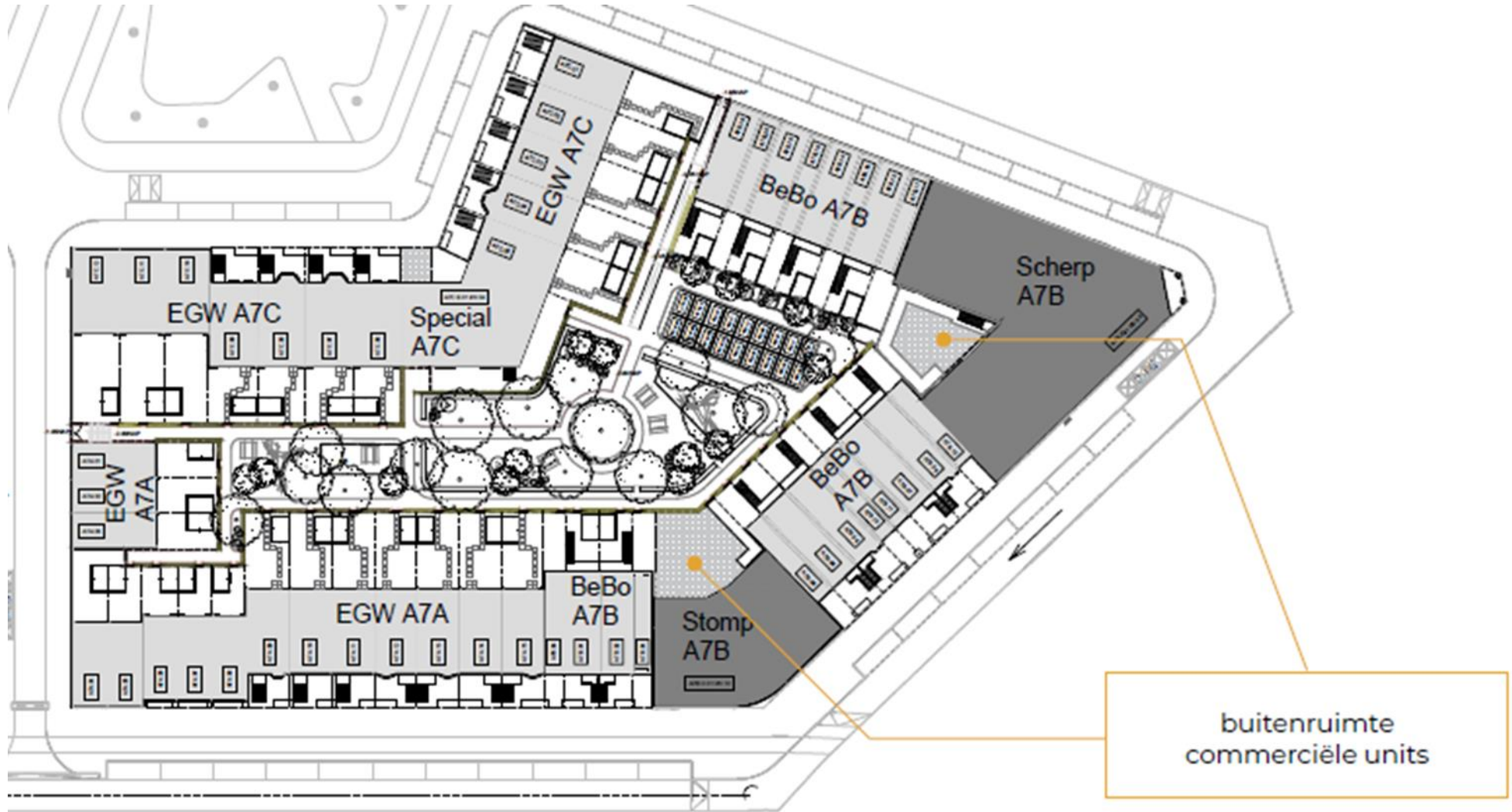
Blok A7 Doorsnede NN



Blok A7 Doorsnede OO



## Mogelijke buitenruimtes achterzijde



**Bestemmingsplan** Zie [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) voor het volledige bestemmingsplan. Onderstaand is een bekopt overzicht:

## Bijlage 1: Bestemmingsomschrijving New Brooklyn

### 25.1 BESTEMMINGOMSCHRIJVING

De voor 'Woongebied - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en bedrijfsmatige activiteiten dan wel detailhandel aan huis;
- b. kantoor, inclusief ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte workshops, behorende tot en met maximaal categorie B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Functiemenging;
- c. bedrijven en dienstverlening, inclusief ondergeschikte detailhandel, behorende tot en met maximaal categorie B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Functiemenging;
- d. maatschappelijke voorzieningen, behorende tot en met maximaal categorie B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Functiemenging en voor zover het gaat om geluidsgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geluidhinder, geldt bovendien het bepaalde in 25.1 onder v.;
- e. detailhandel, met uitzondering van grootschalige detailhandel, perifere detailhandel en supermarkt;
- f. horeca behorende tot categorie 1 en 3 van de bij de regels behorende Staat van Horeca-activiteiten;
- g. wegverkeer, openbaar vervoer en langzaam verkeer, al dan niet ten behoeve van de ontsluiting van het woongebied en de verbinding met overige gebieden, voor zover er niet meer dan 2 rijstroken worden geprojecteerd, waarbij de voorwaarden zoals genoemd in de bij deze regels behorende Bijlage 3 Geluidregeling Almere Poort en Bijlage 4 Borgingsregels Geluid gelden;
- h. in afwijking van 25.1 onder g. is ter plaatse van de aanduiding "verkeer" een verkeersverbinding voor wegverkeer, openbaar vervoer, langzaamverkeer en bijbehorende voorzieningen, met ten hoogste 2x2 rijstroken, toegestaan waarbij de voorwaarden zoals genoemd in de bij deze regels behorende Bijlage 3 Geluidregeling Almere Poort en Bijlage 4 Borgingsregels Geluid gelden;

met daarbij behorende

- i. tuinen en erven;
- j. verkeers-, verblijfsgebieden, en parkeervoorzieningen;
- k. fiets- en voetpaden;
- l. terrassen, uitstallingen en standplaatsen;
- m. straatmeubilair en kunstobjecten;
- n. groenvoorzieningen;
- o. waterhuishoudings- en nutsvoorzieningen;
- p. water, waterbeheer en aanlegsteigers;
- q. sportvoorzieningen, speelvoorzieningen, jongeren ontmoetingsplaatsen;
- r. kunstwerken en geluidwerende voorzieningen;
- s. overige functioneel met de hiervoor genoemde bestemmingen verbonden voorzieningen;

met dien verstande dat

- t. de onderstaande maximale aantallen en oppervlaktes gelden:

Omvang kantoor	Omvang bedrijven en dienstverlening	Omvang maatschappelijke voorzieningen	Omvang detailhandel	Omvang horeca	Aantal woningen
25.1 onder b.	25.1 onder c.	25.1 onder d.	25.1 onder e.	25.1 onder f.	25.1 onder a.
maximaal 10.000 m <sup>2</sup> bvo	maximaal 15.000 m <sup>2</sup> uitgeefbaar terrein	maximaal 19.000 m <sup>2</sup> bvo	maximaal 200 m <sup>2</sup> bvo per vestiging tot een totaal maximaal van 400 m <sup>2</sup> bvo	totaal maximaal 2.000 m <sup>2</sup> bvo	totaal maximaal 4.000 in Woongebied - 1, Woongebied - 3, Gemengd - 1 en Gemengd - 2 gezamenlijk

- u. opslag, herverpakking en verkoop van vuurwerk niet is toegestaan;
- v. de (gevel)belasting van geluidsgevoelige bestemmingen genoemd in 25.1 en zoals gedefinieerd volgens de Wet geluidhinder (inclusief het Besluit geluidhinder), niet meer mag bedragen dan de desbetreffende geldende voorkeursgrenswaarde volgens de Wet geluidhinder (inclusief het Besluit geluidhinder) danwel de vastgestelde Hogere Waarden d.d. 31 augustus 2018 en de daaraan gekoppelde voorwaarden zoals genoemd in de bij deze regels behorende Bijlage 3 Geluidregeling Almere Poort en Bijlage 4 Borgingsregels Geluid;

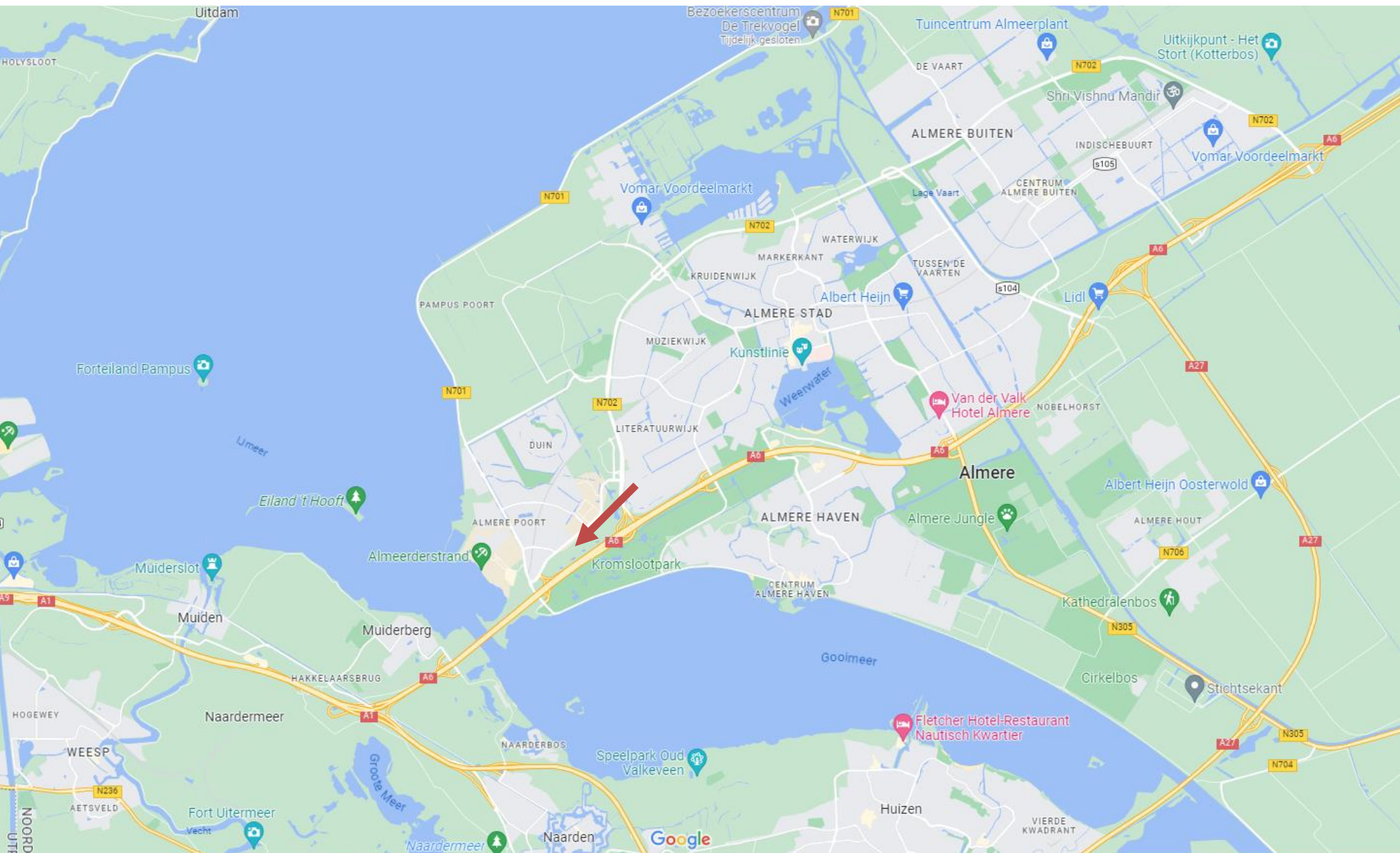
onder voorwaarde dat

- w. een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen slechts wordt verleend, indien wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de parkeernormen, als bedoeld in Bijlage 1 Lijst van parkeernormen en in voldoende laad- en losruimte;
- x. een omgevingsvergunning voor het bouwen ten behoeve van de andere toegestane bestemmingen slechts wordt verleend, indien wordt aangetoond dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de parkeernormen, als bedoeld in Bijlage 1 Lijst van parkeernormen en in voldoende laad- en losruimte;
- y. bij het wijzigen van het bestaande, legale gebruik, waardoor de parkeerbehoefte toeneemt wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de parkeernormen, als bedoeld in Bijlage 1 Lijst van parkeernormen en in voldoende laad- en losruimte;

waarbij:

- z. de in lid w., x. en y. bedoelde parkeergelegenheid voor het parkeren van auto's afmetingen moet hebben, die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan, indien de afmetingen bij langsparkeren tenminste 2 m breed bij 5,5 m lang (waarbij de eerste en laatste parkeerplaats 6 m lang zijn) en bij andere parkeervormen (b.v. haaksparkeren) tenminste 2,5 m breed en 5 m lang bedragen. In geval van parkeergarages en/ of afgesloten parkeerterreinen van 20 of meer parkeerplaatsen gelden de eisen uit de NEN 2443:2013nl of een vervangende meer recente regeling ten aanzien van parkeergelegenheid.







## Disclaimer & contactinformatie

Alle door ons en/of door de eigenaar verstrekte schriftelijke informatie is strikt vertrouwelijk en dient op eerste verzoek te worden geretourneerd. Er heeft door de adviseur geen controle plaatsgevonden op juistheid van de gegevens. Aan de in deze aanbieding vermelde maten kunnen geen rechten worden ontleend. Niets uit deze aanbieding mag op welke wijze dan ook worden vermenigvuldigd en/of gekopieerd dan na schriftelijke toestemming van de adviseur.

De informatie wordt vertrekt onder het voorbehoud van gunning en goedkeuring door de verkoper.

Wij willen u vriendelijk verzoeken geen contact op te nemen met de eigenaar/ondernemers, het personeel, de accountant, leveranciers, brouwerijen en/of derden die in relatie staan tot de eigenaar/ondernemers.

U kunt direct contact opnemen met de betreffende makelaar om een bezichtiging in te plannen of nadere informatie aan te vragen. Alle mondelinge en schriftelijke communicatie dient uitsluitend te verlopen via:

### Klaassen Vastgoedmakelaardij BV

Marije Brinkman  
Wiekenweg 56B  
3815 KL Amersfoort



Telefoon | 06 -23087677 | 033-2581330  
E-mail | [m.brinkman@klaassenbv.nl](mailto:m.brinkman@klaassenbv.nl)

De Klaassen groep bestaat uit Klaassen Horecamakelaardij, Klaassen Vastgoedmakelaardij, Klaassen advies en Klaassen Taxaties. Binnen Klaassen zijn makelaars, taxateurs, adviseurs, en specialisten werkzaam in een specifieke regio met ieder hun eigen kennis en ervaring in de betreffende regio. Klaassen is opgericht in 1991 en actief in 21 verschillende regio's in Nederland, verdeeld over 4 kantoren in Amersfoort, Rosmalen, Rotterdam en Amsterdam.

Klaassen Vastgoedmakelaardij is lid van o.a. NVM Business, vastgoedcert. en NRVT.

Wiekenweg 56B | 3815 KL Amersfoort | 033-258 13 30 | [www.klaassenbv.nl](http://www.klaassenbv.nl) |

Altijd een Klaassen bedrijfsadviseur,  
makelaar en taxateur bij u in de buurt.  
Kijk op [www.klaassenbv.nl](http://www.klaassenbv.nl)  
voor meer informatie.

