




**WOON & LEISURE  
CENTRUM ZEEWOLDE**

**RHS**  
RAADHUISSTAETE  
GROEP

**CRP**  
Creating Retail Parks.nl







onderwerp:  
Themacentrum XXL  
Woon & Leisure Centrum

### **22.000m<sup>2</sup> PDV winkelruimte in het middelpunt van Nederland**

Aan de rand van Zeewolde is een nieuwe PDV locatie in ontwikkeling. Fase 1 van 11.000m<sup>2</sup> is momenteel beschikbaar voor verhuur.

Het richt zich niet alleen op de inwoners van de groeiende gemeente Zeewolde, maar ook op de makkelijk bereikbare, omliggende plaatsen. Daarmee ontstaat een omvangrijk marktgebied.

Op de PDV locatie is vooral ruimte voor PDV met als thema: wonen, leisure en automotive. Eventueel is er ook ruimte voor PDV die vanwege volume en branchering niet past in het centrum van Zeewolde.

#### **Kenmerken**

- Een clustering van PDV- en Leisure-achtige partijen
- Totaal fase 1 ca. 11.000m<sup>2</sup> BVO begane grond, waarvan Bricorama en Multimate inmiddels hebben getekend

#### **Propositie**

- Er zijn units vanaf ca. 500m<sup>2</sup> beschikbaar
- De vrije hoogte bedraagt ca. 8m<sup>1</sup>
- De retailer heeft de optie om een verdiepingsvloer te plaatsen
- Huurprijzen van €75,- voor de begane grond en (optioneel) €45,- voor de verdieping\*
- Deze prijzen gelden alleen voor Fase 1.

#### **Verzorgingsgebied**

- Een primair verzorgingsgebied van 165.000 inwoners
- Ruim 21.000 inwoners in Zeewolde, met een bevolkingsgroei van bijna 1.000 inwoners per jaar en een woningproductie van gemiddeld 100 huizen per jaar

\* huurprijzen zijn per m<sup>2</sup> BVO per jaar excl. servicekosten en BTW



Woningproductie  
 Uit onderstaande tabel is af te leiden welke woningproductie voor Zeewolde geprognosticeerd is.

Woningvoorraad per wijk	stand per		stand per		stand per		Prognose toe- afname per jaar							
	1-1-2010	2010	1-1-2011	2011	1-1-2012	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Centrum/Noord	2.118	24	2.142	0	2.142			21	15	15	15			
Zuid	2.162	1	2.163	0	2.163									
Horsterveld	2.297	0	2.297	0	2.297									
Polderwijk	753	160	913	100	1.013	28	60	60	80	80	100	150	150	150
Buitengebied	334	1	335	1	336									
<b>Totaal</b>	<b>7.664</b>	<b>186</b>	<b>7.850</b>	<b>101</b>	<b>7.951</b>	<b>28</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>80</b>	<b>80</b>	<b>100</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>

Woningvoorraad per wijk	stand per								
	1-1-2013	1-1-2014	1-1-2015	1-1-2016	1-1-2017	1-1-2018	1-1-2019	1-1-2020	
Centrum/Noord	2.142	2.142	2.163	2.178	2.193	2.208	2.208	2.208	
Zuid	2.163	2.163	2.163	2.163	2.163	2.163	2.163	2.163	
Horsterveld	2.297	2.297	2.297	2.297	2.297	2.297	2.297	2.297	
Polderwijk	1.041	1.101	1.161	1.241	1.321	1.421	1.571	1.721	
Buitengebied	336	336	336	336	336	336	336	336	
<b>Totaal</b>	<b>7.979</b>	<b>8.039</b>	<b>8.120</b>	<b>8.215</b>	<b>8.310</b>	<b>8.425</b>	<b>8.575</b>	<b>5.725</b>	

Bron: Gemeente Zeewolde - prognose woningbouw t/m 2020





onderwerp:  
**Locatie**

**Dichtbij**

Het themacentrum is gelegen op de locatie 'Vestingsveld' aan de noordzijde van Zeewolde, centraal gelegen ten opzichte van de kernen van Almere, Lelystad, Dronten, Huizen en Harderwijk. Het terrein is eenvoudig te bereiken via de provinciale weg N305, welke via de Nijkerkerweg aansluit op de A28. Ten zuiden van het themacentrum zijn particuliere woonkavels uitgegeven.

Primair verzorgingsgebied	Stad	Aantal inw.	Auto min.
	Zeewolde	21.300	0 min
	Harderwijk	44.900	15 min
	Biddinghuizen	6.200	18 min
	Nijkerk	39.800	19 min
	Ermelo	26.100	20 min
	Nunspeet	26.700	21 min
<b>TOTAAL</b>		<b>165.000</b>	

Demografische gegevens Zeewolde inwoners

2004	19.180
2008	20.290
2012	21.300
2018	26.200

aantal banen

2003	8.000
2007	9.300
2009	10.100
2011	10.600

aantal bedrijven

2003	1.743
2007	2.285
2010	2.410

aantal woningen  
 7.910 (excl. vakantiehuisjes)

woningbouwontwikkeling

01-01-10	7.664 woningen
01-01-11	7.850 woningen
01-01-12	7.951 woningen

Bronnen: Gemeente Zeewolde - Bevolkingsprognose 2005 t/m 2025 + Economie en arbeidsmarkt Flevoland 2007 - 2008





onderwerp:  
**Situatie**  
1:1500

### Beeld

Het themacentrum kent een gesloten buitenkant, met presentatie/reclame mogelijkheden en een royale open en transparante binnenkant.

Op het middenterrein is ook het bezoekersparkeren gesitueerd. Voor de aan- en afvoer van goederen evenals het personeelsparkeren is er om het pand heen een aparte ontsluitingsweg voorzien, welke aan het zicht wordt onttrokken door een wal van ca. 2.5 meter hoog.

### Karakter

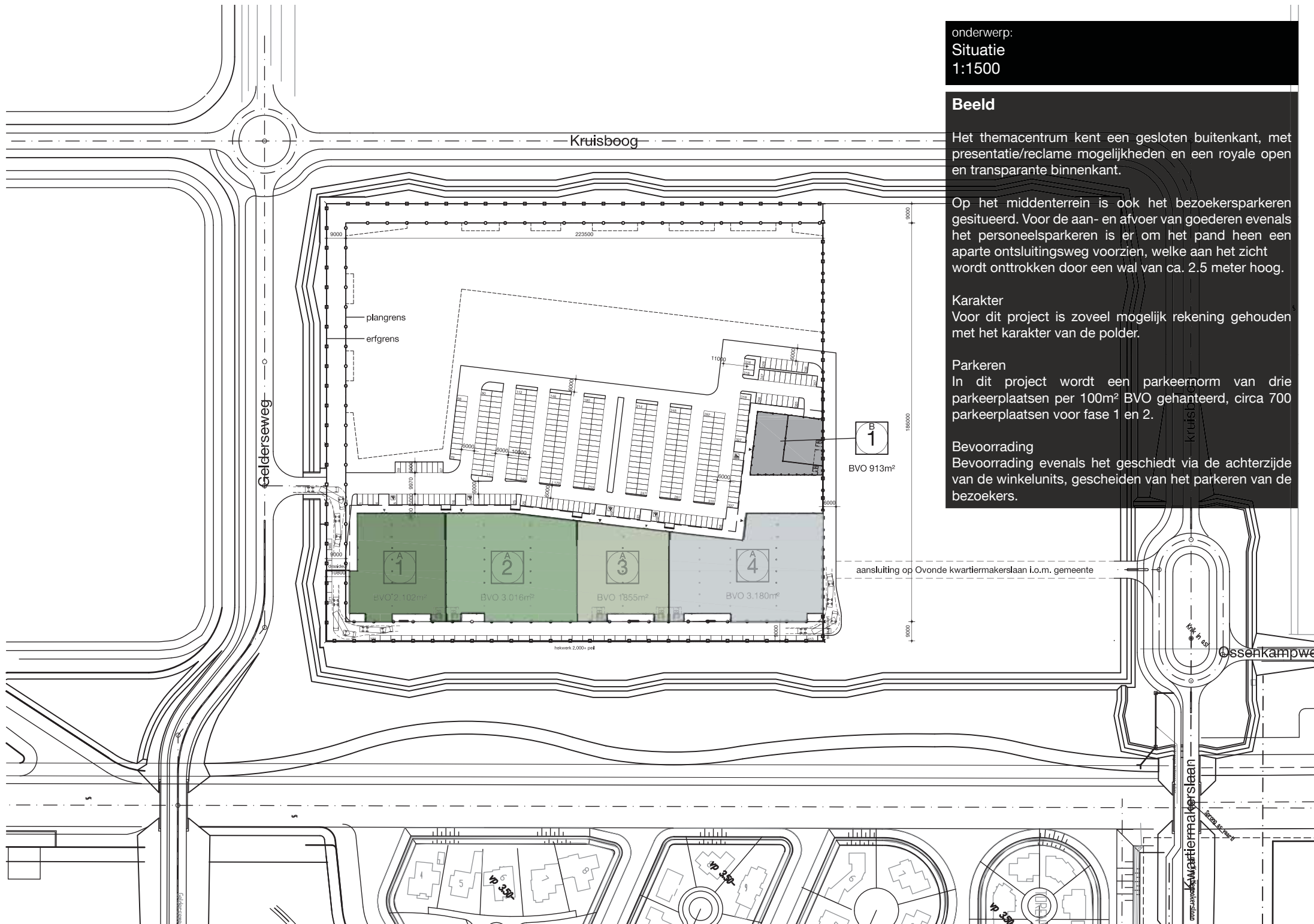
Voor dit project is zoveel mogelijk rekening gehouden met het karakter van de polder.

### Parkeren

In dit project wordt een parkeernorm van drie parkeerplaatsen per 100m<sup>2</sup> BVO gehanteerd, circa 700 parkeerplaatsen voor fase 1 en 2.

### Bevoorrading

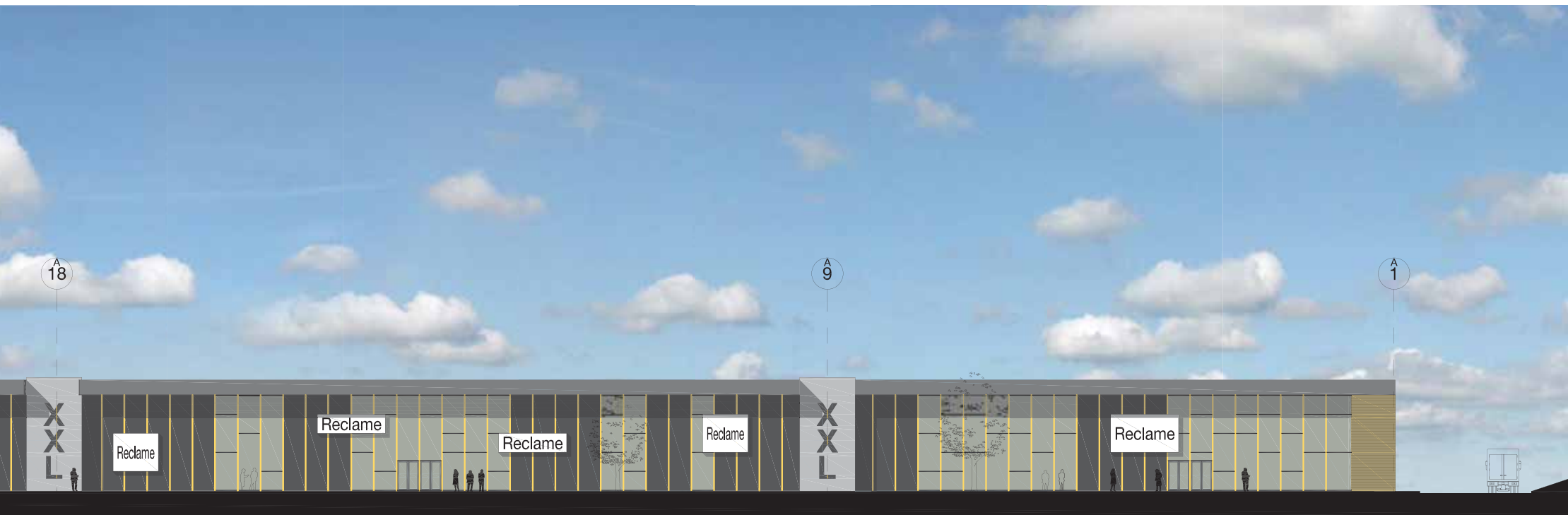
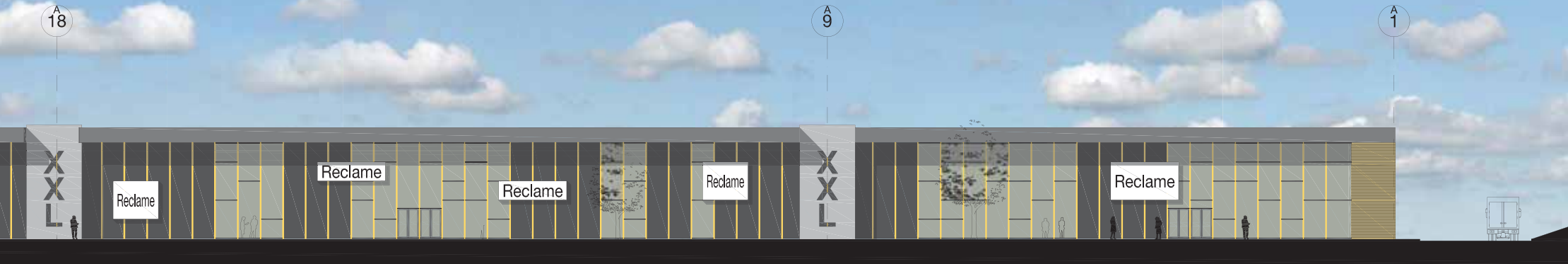
Bevoorrading evenals het geschiedt via de achterzijde van de winkelunits, gescheiden van het parkeren van de bezoekers.

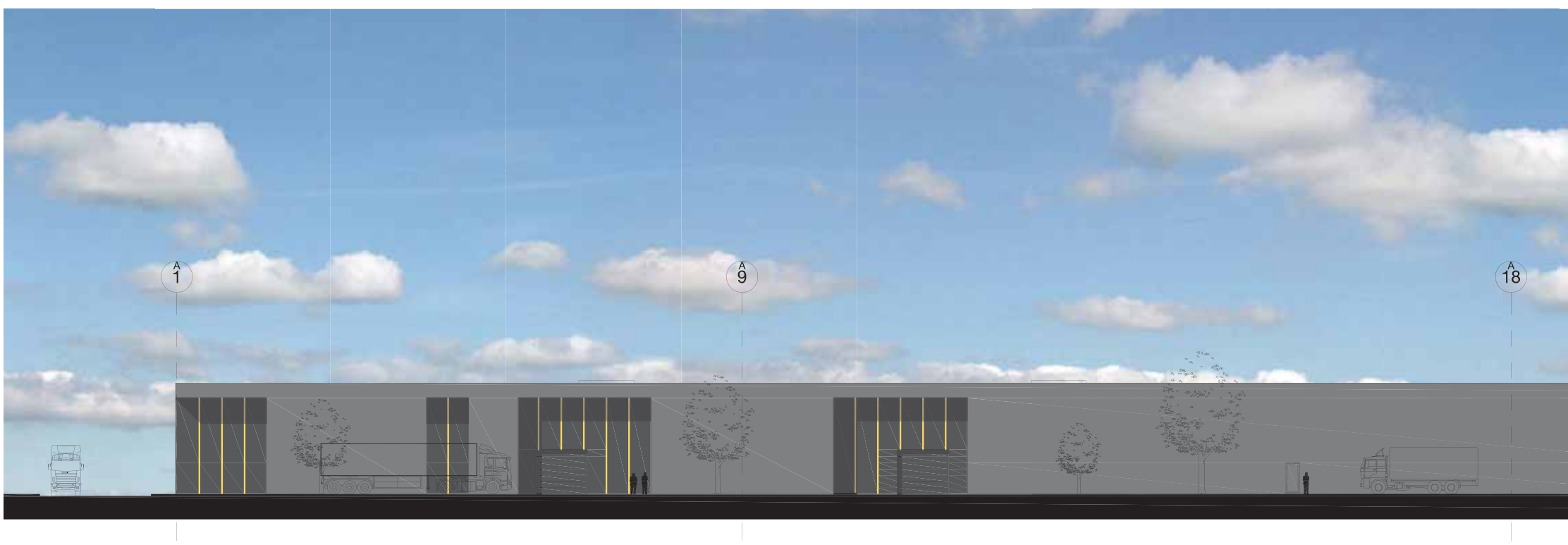






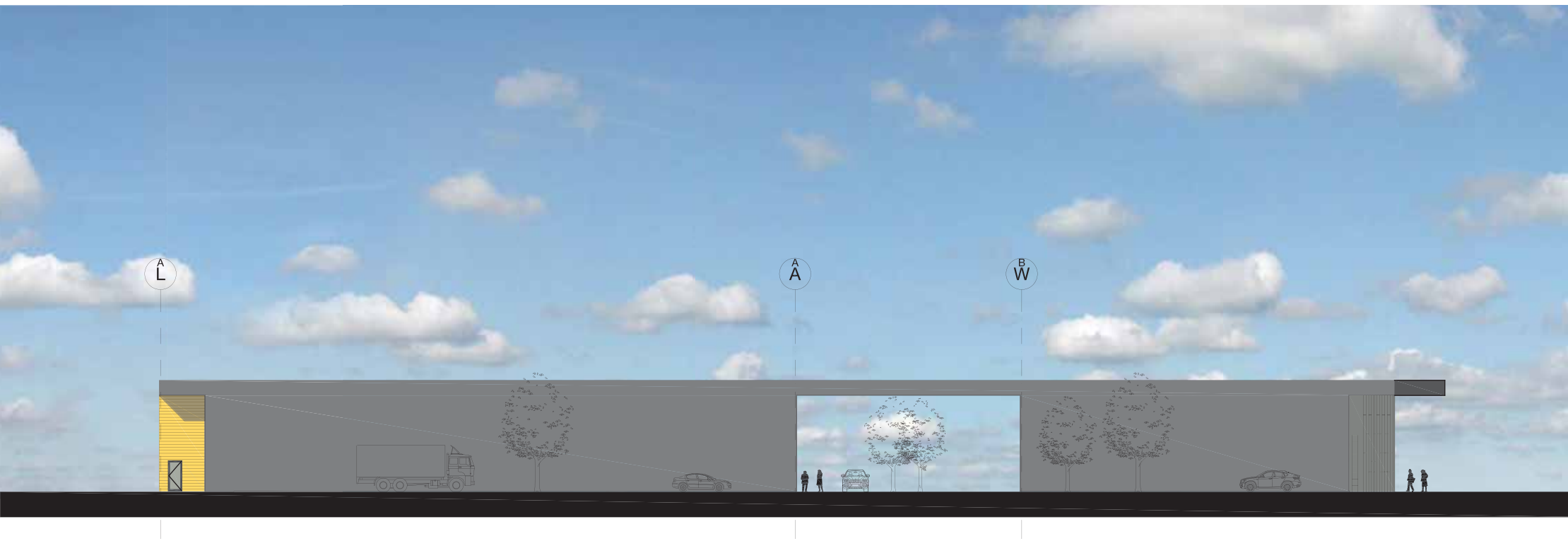
onderwerp:  
Gevel as A  
Gevel as A, P

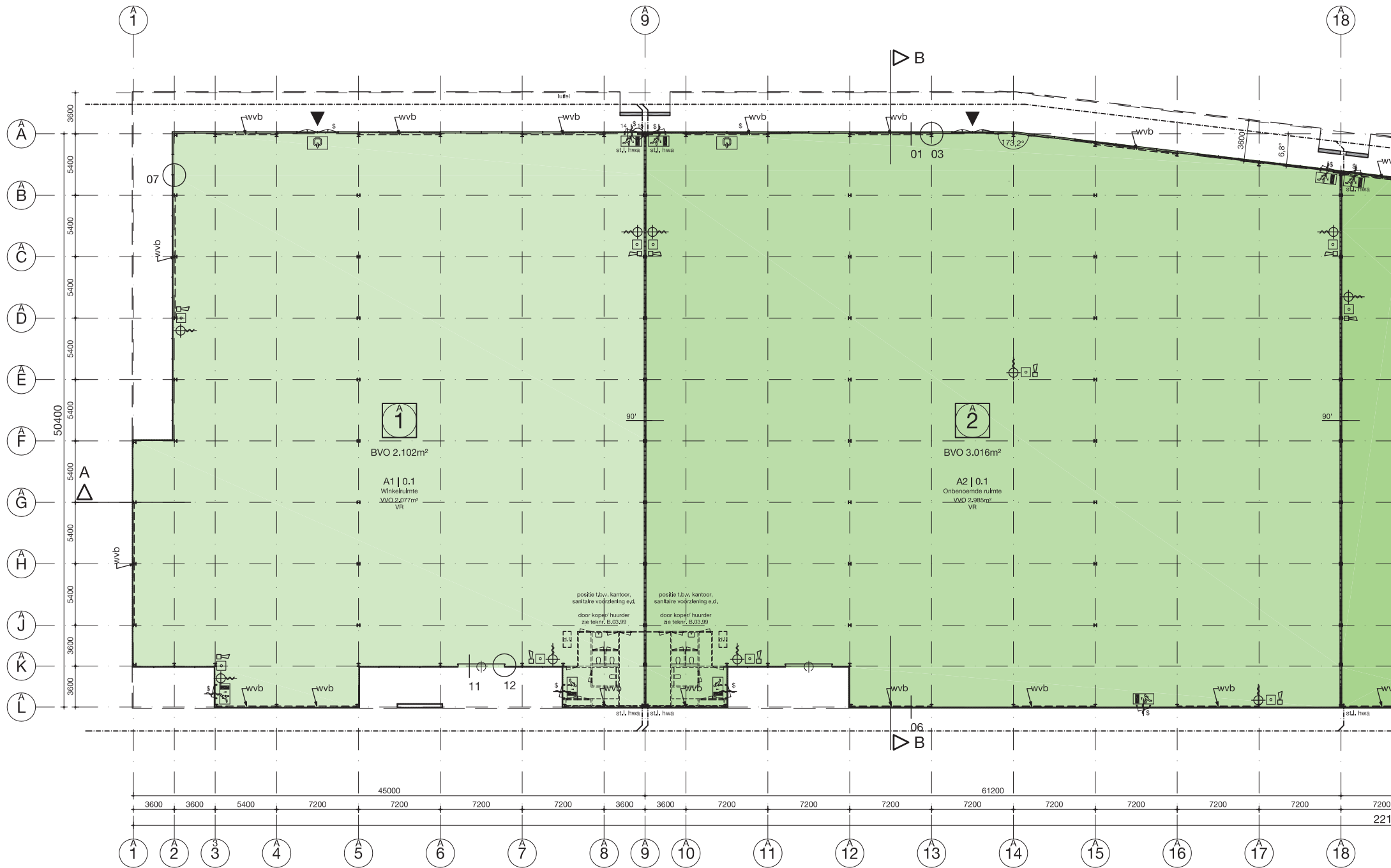






onderwerp:  
Gevel as L  
Gevel as 1 | Gevel as 34



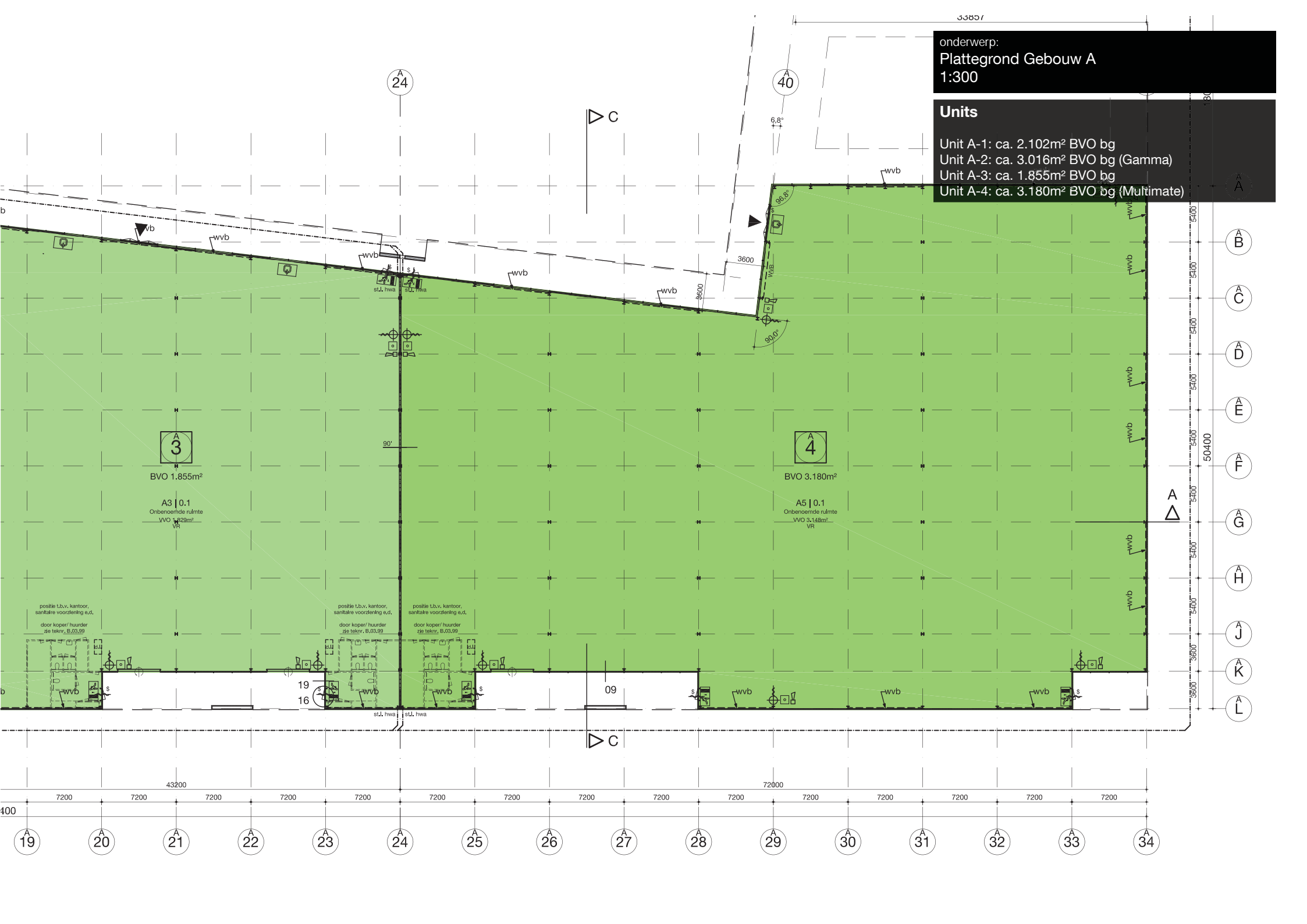




33807

onderwerp:  
**Plattegrond Gebouw A**  
1:300

**Units**  
Unit A-1: ca. 2.102m<sup>2</sup> BVO bg  
Unit A-2: ca. 3.016m<sup>2</sup> BVO bg (Gamma)  
Unit A-3: ca. 1.855m<sup>2</sup> BVO bg  
Unit A-4: ca. 3.180m<sup>2</sup> BVO bg (Multimate)



A  
24

A  
40

△ C

A  
3

BVO 1.855m<sup>2</sup>  
A3 | 0.1  
Onbenaemde ruimte  
VVO 423m<sup>2</sup>  
VR

A  
4

BVO 3.180m<sup>2</sup>  
A4 | 0.1  
Onbenaemde ruimte  
VVO 3.148m<sup>2</sup>  
VR

positie t.b.v. kantoor,  
sanitaire voorziening e.d.,  
door koper/ huurder  
zie tekst, B.03.99

positie t.b.v. kantoor,  
sanitaire voorziening e.d.,  
door koper/ huurder  
zie tekst, B.03.99

positie t.b.v. kantoor,  
sanitaire voorziening e.d.,  
door koper/ huurder  
zie tekst, B.03.99

19  
16

09

43200

72000

50400

3600

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

A  
B

A  
C

A  
D

A  
E

A  
F

A  
G

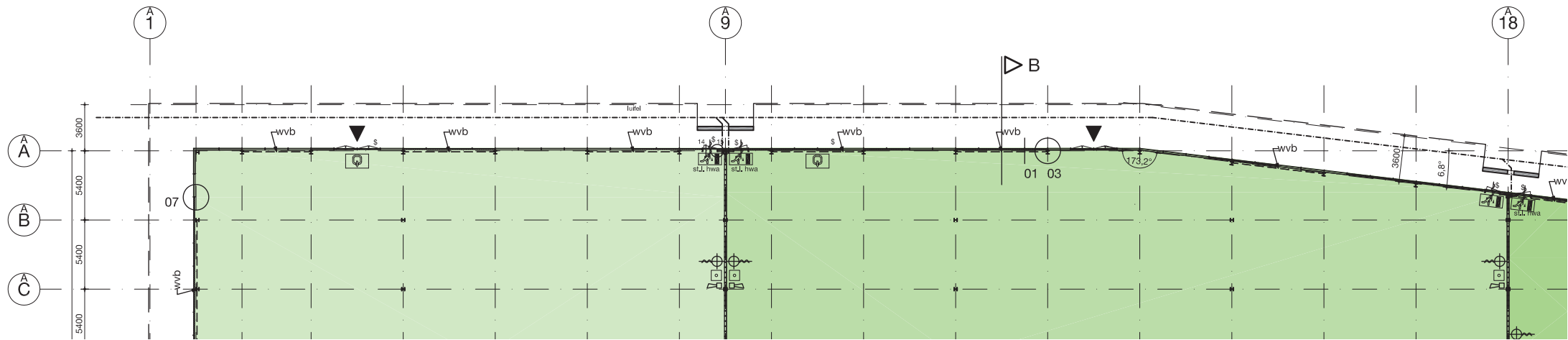
A  
H

A  
J

A  
K

A  
L

A  
△





onderwerp:  
Plattegrond Gebouw B  
1:300

Units

Unit B-1: ca. 913m<sup>2</sup> BVO bg







onderwerp:

## Hoofdhuurvoorwaarden

### Het gehuurde

Één (gedeeltelijke) unit van minimaal 500m<sup>2</sup> BVO bg welke op dit moment beschikbaar is, te weten:

- Unit A-1 ca. 2.102m<sup>2</sup> BVO bg
- Unit A-3 ca. 1.855m<sup>2</sup> BVO bg
- Unit B-1 ca. 913m<sup>2</sup> BVO bg

Door de vrije hoogte van 8m<sup>1</sup> is het mogelijk een verdiepingvloer (optioneel) aan te brengen. De keuze hiervoor ligt bij de retailer.

### Vloerbelasting

De vloerbelasting van de begane grond is 1.500kg/m<sup>2</sup>. De vloerbelasting van de verdieping is 400kg/m<sup>2</sup>.

### Parkeren

Op het buitenterrein zullen ca. 700 collectieve parkeerplaatsen voor de gehele 1e en 2e fase van het Themacentrum worden gerealiseerd. In fase 1 worden 413 collectieve parkeerplaatsen gerealiseerd.

### Huuringangdatum

Nadat 70% van fase 1 is voorverhuurd (waarbij nu reeds 56% is voorverhuurd). Naar verwachting zal de bouwkundige oplevering plaatsvinden in het eerste kwartaal van 2013.

### Huurtermijn

De huurtermijn bedraagt 10 jaar, te verlengen met telkens 5 jaar.

### Aanvanghuurprijs

- Begane grond € 75,- per m<sup>2</sup> BVO per jaar
- Verdieping (optioneel) € 45,- per m<sup>2</sup> BVO per jaar

Bovengenoemde prijzen zijn exclusief servicekosten en BTW.

### Huurbetaling

Per drie maanden vooruit.

### Servicekosten

Er is een verrekenbaar voorschot en nacalculatie van ca. € 2,- per m<sup>2</sup> BVO per jaar te vermeerderen met BTW op basis van levering en diensten. Dit omvat onder meer het onderhoud van het gezamenlijke buitenterrein/parkeerterrein en onderhoud van de groenvoorziening op het buitenterrein/parkeerterrein. De door de verhuurder te verrichten leveringen en diensten zijn verder in overleg nader te bepalen.

### Indexering

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na ingangdatum van de huurovereenkomst zal de huurprijs worden aangepast op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI alle huishoudens (2006=100), gepubliceerd door het CBS.

### Opleveringsniveau

- Terreinverharding
- Fundering, gevels, vloeren, trappen en daken
- Aansluitingen nutsvoorzieningen tot in de meterkast
- Hemelwaterafvoeren en aansluiting riolering
- Deuren in de gevels

Voor een algemene omschrijving zie: Technische omschrijving welke is op te vragen bij Creating Retail Parks.

### Opzegtermijn

Twaalf maanden voor het einde van de betreffende huurtermijn, per aangetekend schrijven of deurwaardersexploot.

### Zekerheidsstelling

Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van een betalingsverplichting van drie maanden en servicekosten, inclusief BTW.

### Omzetbelasting

Huurder zal met het aangaan van de huur, dan wel jaarlijks gedurende de huurperiode verklaren dat 90% of meer van zijn zakelijke prestaties BTW-plichtig zijn. Indien na enige tijd blijkt dat dit niet het geval is, is de huurder aan de verhuurder een bedrag verschuldigd vergelijkbaar met alle hieruit voortvloeiende schade in het verleden en in de toekomst.

### Bestemming

De huurder zal het gehuurde enkel gebruiken conform de activiteiten zoals vermeld in het uittreksel bij de Kamer van Koophandel alsmede het vigerende bestemmingsplan.

### Reclame

Huurder heeft na overleg met en voorafgaand schriftelijke toestemming van de verhuurder het recht om voor eigen rekening en risico naamsaanduiding c.q. reclame op/aan het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt aan te laten brengen.

### Huurovereenkomst

De huurovereenkomst wordt opgemaakt conform de standaard huurovereenkomst zoals vastgesteld op 15 augustus 2008 door de Raad van Onroerende Zaken, aangevuld met voorwaarden van de verhuurder.

### Voorbehoud

Goedkeuring eigenaar, welke goedkeuring ondermeer zal bestaan uit een solvabiliteitstoets van kandidaat huurder.







Woon & Leisure Centrum  
XXL





Welkom bij Woon & Leisure

XXL  
Woon & Leisure Centrum







WOON!

XX

XX



onderwerp:  
Impressie







onderwerp:  
Impressie







**BORGHESE**  
r e a l e s t a t e

1:1

### Borghese Real Estate

Boekdrukker 5-7  
3860 BA Nijkerk (Gld)  
T +31 (0)33 246 40 10  
F +31 (0)33 247 06 62  
E info@borgheserealestate.nl  
I www.borgheserealestate.nl

  
**AGNA**  
R E A L E S T A T E

### Agna Real Estate

Verkeersweg 5  
3842 LD Harderwijk  
T +31 (0)341 430 330  
F +31 (0)341 411 909  
E info@agnarealestate.nl  
I www.agnarealestate.nl

architectuur  
**mies**

### Mies Architectuur

Copernicuslaan 35  
6716 BM Ede (Gld)  
T +31 (0)318 540 555  
F +31 (0)318 541 029  
E info@miesarchitectuur.nl  
I www.miesarchitectuur.nl

onderwerp:  
Colofon

**XXL Woon & Leisure Centrum Zeewolde** is een ontwikkeling van Themacentrum Zeewolde B.V., een samenwerkingsverband tussen Agna Real Estate, Borghese Real Estate en Raadhuisstaete Groep.

Het ontwerp is gemaakt door Mies Architectuur.

## Makelaars

**RHS**  
R A A D H U I S S T A E T E  
G R O E P

### Raadhuisstaete Groep

Stationsstraat 2  
3851 NH Ermelo  
T +31 (0)341 411 900  
F +31 (0)341 411 909  
E info@raadhuisstaete.nl  
I www.raadhuisstaete.nl

**CRP**  
Creating Retail Parks.nl

### Creating Retail Parks

Rijn en Schiekade 115b  
2311 AS Leiden  
T +31 (0)71 887 66 00  
E info@creatingretailparks.nl  
I www.creatingretailparks.nl



