

HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

Van Nesstraat 31-31A ALPHEN A/D RIJN



KOOPSOM € 550.000,= kosten koper

BELEGGINGSOBJECT

Bedrijfsruimte op de begane grond en 3 woonstudio's op de verdieping.

- "Pizza Spidi Alphen" huurt op de begane in totaal ca. 117 m2 BVO
Het betreft een langdurige huurovereenkomst welke telkens met 5 jaar wordt verlengd;
- Op de verdieping zijn 3 woonstudio's gerealiseerd, allen zijn voorzien van een eigen pantry en badkamer. De woonstudio's zijn allen verhuurd voor onbepaalde tijd.

HET GEHEEL WORDT VERKOCHT IN VERHUURDE STAAT !

KADASTER

Gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 5063, groot 1 are 61 centiare.

ALGEMEEN

In het centrum van Alphen aan den Rijn ligt dit beleggingspand in de Van Nesstraat. Een winkel-/horecastraat welke zeer goed bereikbaar en met gratis parkeergelegenheid direct voor de deur.

HUURGEGEVENS

De begane grond is in gebruik genomen als horecabedrijf door "Pizza Spidi Alphen". De bovengelegen woonstudio's zijn allen verhuurd aan particulieren voor onbepaalde tijd. Bij serieuze interesse kunnen huurgegevens opgevraagd worden via ons kantoor.

AFMETINGEN

<u>Bedrijfsruimte:</u>	ca 117 m2 BVO
<u>Woonruimte studio A:</u>	ca. 29 m2
<u>Woonruimte studio B:</u>	ca. 38 m2
<u>Woonruimte studio C:</u>	ca. 40 m2

(bron: aangeleverde plattegrondtekening pandeigenaar)

GAS, WATER EN ELEKTRICITEIT

De bedrijfsruimte beschikt over een eigen meterkast met eigen meters. De woonstudio's delen een meter en betalen een voorschot voor water elektra en gas. Het object is voorzien van zonnepanelen.

OPLEVERING

In overleg.

OPLEVERINGSNIVEAU

In verhuurde staat.

ENERGIELABEL NUMMER 31 en 31A



De bedrijfsruimte 2404AV/31 heeft een energielabel **A+**

Het energielabel is geldig tot **21-11-2032**

De woning 2404AV/31A heeft een energielabel **C**

Het energielabel is geldig tot **21-11-2032**

Lees meer op www.energielabel.nl

BIJZONDERHEDEN:

Elke transactie behoeft de nadrukkelijke goedkeuring van eigenaar.



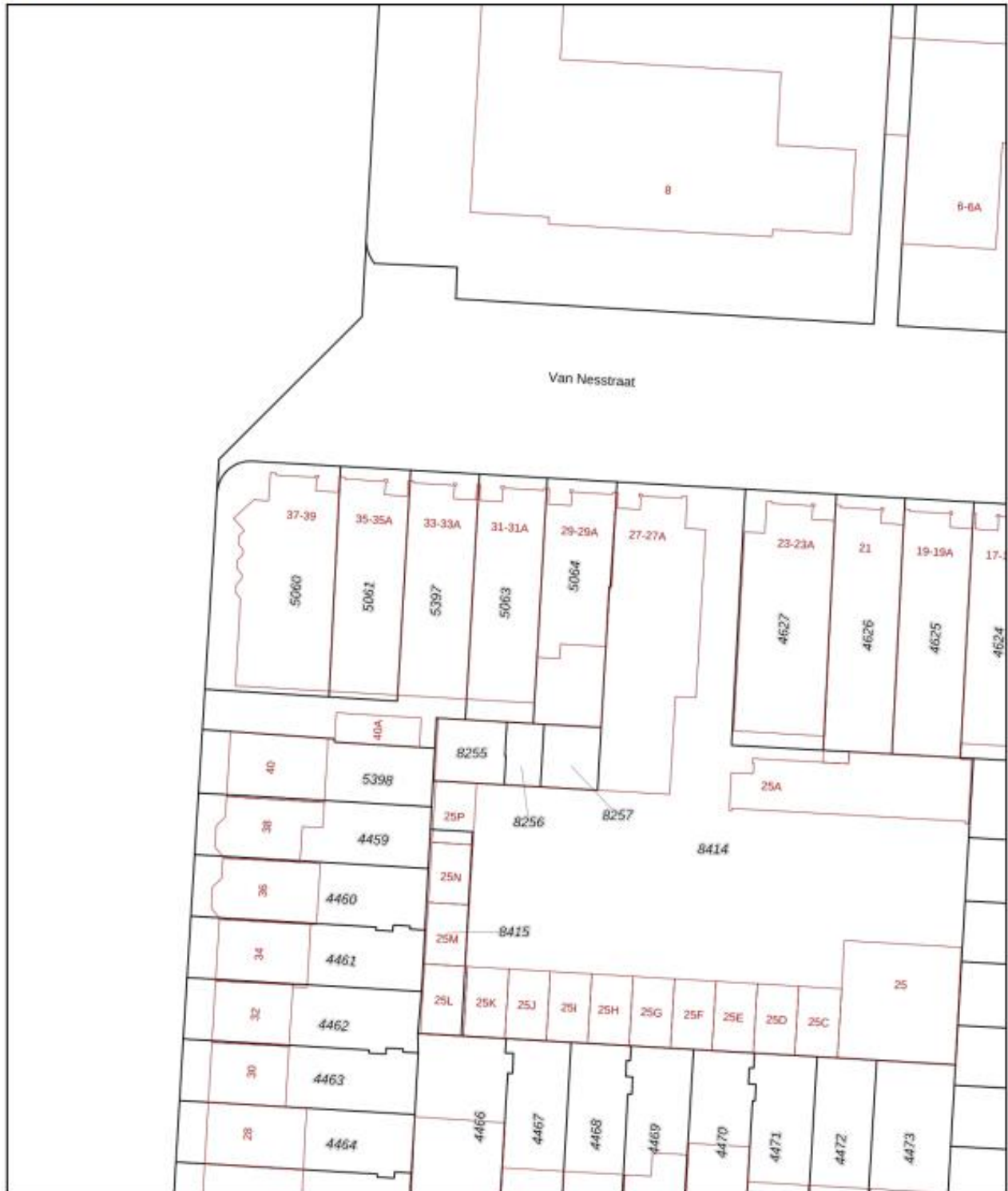
Prins Hendrikstraat 224 ■ Postbus 200 ■ 2400AE Alphen aan den Rijn ■ Telefoon 0172 491 646 ■ Email: info@hollandwest.nl ■ www.hollandwest.nl
Aan onvolkomenheden in deze informatie kunnen geen rechten ontleend worden. Alle maten zijn ±. Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend.



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: van nes31

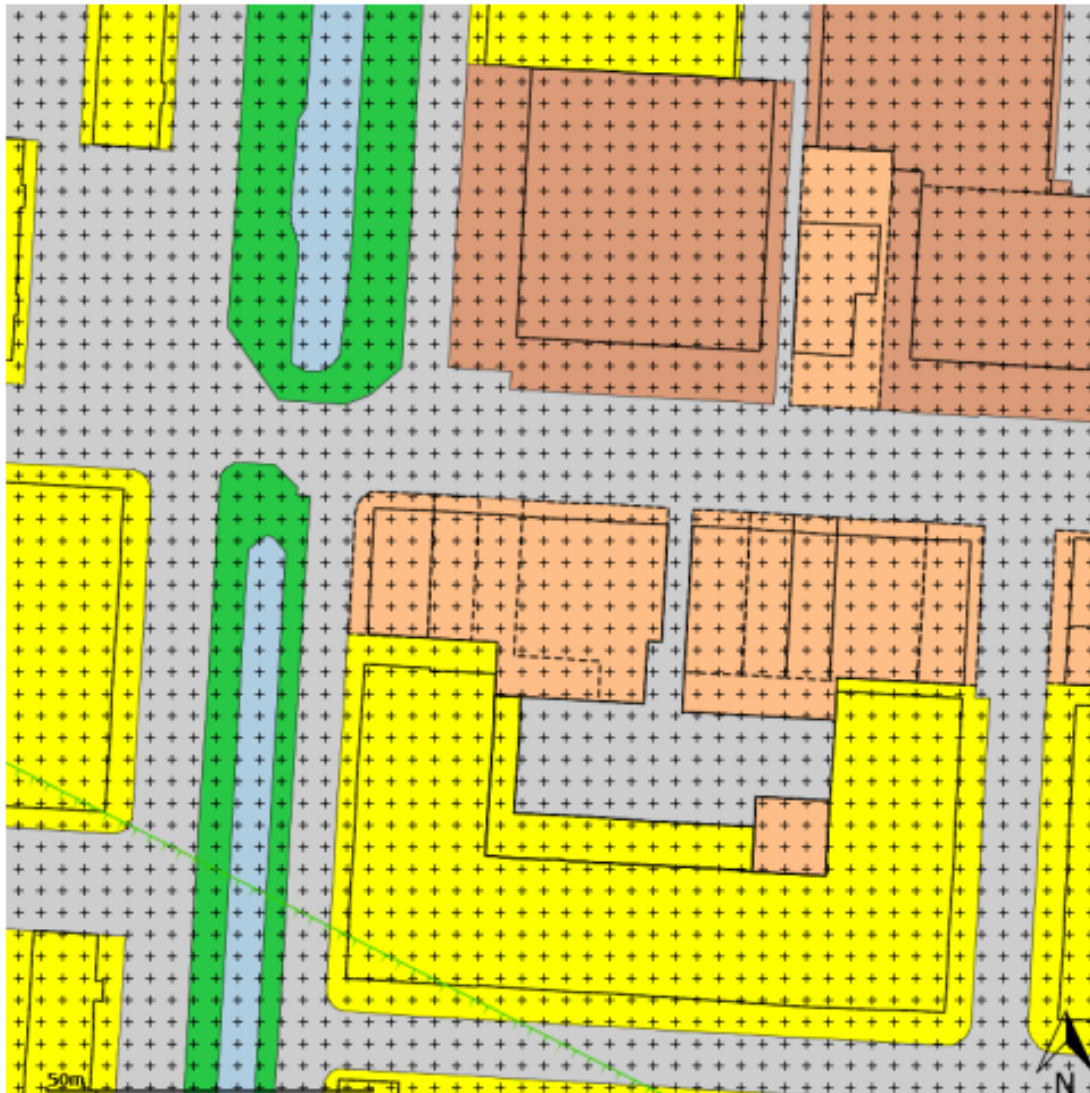


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 juni 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Alphen aan den Rijn</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 5063</p> <p>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 databankenrecht.</p>	
---	---	--

BESTEMMINGSPLAN

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam:	Alphen Stad - geconsolideerd	Datum afdruk:	2023-04-13
Naam overheid:	gemeente Alphen aan den Rijn	IMRO-versie:	IMRO2012
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2020-09-17
Planidn:	NL.IMRO.0484.alphenstadgcsd-GC01	Planstatus:	geconsolideerd
Dossierstatus:	geconsolideerd		



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Ruimtelijkeplannen.nl




Legenda

 plangebied


Enkelbestemmingen

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  overig
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied

Dubbelbestemmingen

-  waterstaat
-  leiding
-  waarde

Bouwvlakken

 bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

-  geluidzone
-  luchtvaartverkeerzone
-  vrijwaringszone
-  milieuzone
-  veiligheidszone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzone
-  overige zone

Aanduidingen

-  bouwaanduiding
-  functieaanduiding
-  lettertekenaanduiding
-  maatvoering


Figuren

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  hartlijn leiding
-  relatie
-  figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

-  besluitgebied
-  besluitvlak
-  besluitsubvlak

Structuurvisies

 plangebied

Gescande kaarten

 plangebied

Overige besluiten

 plangebied

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 achtneming 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 Overtureweg, 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 bouwvlak gebouwd;
- b. Het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaand aantal per bouwvlak, 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 bouwvlak 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 scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw ;
- g. Bijgebouwen zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de goothoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 2. 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:
 1. voor overkappingen de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 2. 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:
 1. 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;
 2. de breedte van de uitbouw maximaal 2/3 deel van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
 3. 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:
 1. de bouwhoogte voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter bedraagt;
 2. de bouwhoogte gelegen achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter bedraagt;
 3. 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 [bouwlak](#) worden gebouwd, met dien verstande dat:
1. de [bouwhoogte](#) maximaal 4 meter bedraagt;
 2. 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:
 1. het woon- en leefmilieu;
 2. de stedenbouwkundige structuur en het straatbeeld;
 3. 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:
 1. het woon- en leefmilieu;
 2. de stedenbouwkundige structuur en het straatbeeld;
 3. 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:
 1. het woon- en leefmilieu;
 2. de verkeerskundige situatie ter plaatse;
 3. 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:
 1. rekening wordt gehouden met de van toepassing zijnde hogere waarde;
 2. in een [gebouw](#) waarop een hogere waarde van toepassing is, het geluidniveau in verblijfruimtes maximaal 33 dB is vanwege spoor- en/of wegverkeerslawaai;
 3. 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:
 1. het woon- en leefmilieu;
 2. de stedenbouwkundige structuur en straatbeeld;
 3. de verkeerskundige situatie ter plaatse;
 4. 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.