

HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

JULIANAstraat 40

ALPHEN A/D RIJN



HUURPRIJS € 37.500,- per jaar excl. BTW

WINKEL BESCHIKBAAR TER OVERNAME:
AGORÁ 40 (Gifts, Interior & Pastry)

**REPRESENTATIEVE SFEERVOLLE WINKEL – HORECAGELEGENHEID IN
HET HART VAN HET CENTRUM MET DIEPE TUIN AAN DE OUDE RIJN**

- Winkeloppervlakte: Circa 126 m² BVO (ca. 108 m² VVO)
- Mogelijkheid tot wonen: op 1e en 2e verdieping
- Locatie: Hoge Zijde, drukke straat in Alphen aan den Rijn
- Oplevering: In overleg

TER OVERNAME:

“AGORÁ 40 Gifts, Interior & Pastry” is al jarenlang een begrip in Alphen aan den Rijn en is gevestigd in het winkel-horecapand aan de Julianastraat 40. De huidige huurder heeft aangegeven de zaak ter overname aan te bieden om zich op een nieuwe uitdaging te kunnen richten.

Bent u geïnteresseerd in het voortzetten van deze sfeervolle zaak of wilt u een ander concept op deze locatie realiseren? De huidige huurder staat open voor een gesprek hierover. **De overnamesom op aanvraag.**

ALGEMEEN

Op een goed bereikbare locatie midden het centrum van Alphen aan den Rijn bevindt zich in de Julianastraat deze representatieve winkelruimte op de begane grond. Boven de winkelruimte op de eerste en tweede verdieping zijn opslagruimtes aanwezig die ook in gebruik genomen kunnen worden als woonruimte. Deze verdiepingen hebben géén aparte opgang.

Deze winkelruimte is in het hart van het centrum gelegen en heeft een frontbreedte van 6m. Het is een zeer aantrekkelijke locatie vanwege het hoge aantal voorbijgangers, wat kan resulteren in spontane winkelbezoeken.

BEREIKBAARHEID/ PARKEREN

De Julianastraat is goed bereikbaar per auto en openbaar vervoer. Het ligt dicht bij het station en achter de Julianastraat bevindt zich een van de grootste parkeerterreinen van Alphen aan den Rijn. Daarnaast is op loopafstand parkeergarage Castellum gelegen.

De gemeente verstrekt parkeervergunningen voor bedrijven die gevestigd zijn in het betaald parkeergebied. Voor de tarieven van deze vergunningen verwijzen wij u naar de website van de gemeente: www.alphenaandenrijn.nl

OPPERVLAKTE

	BVO (Bruto vloeroppervlakte)	VVO (Verhuurbare vloeroppervlakte)	Tarra oppervlakte	Bruto inhoud
Begane Grond	125,79m ²	107,85m ²	17,94m ²	445,37m ³
1 ^e Verdieping	94,73m ²	62,75m ²	31,98m ²	220,51m ³
2 ^e Verdieping	52,83m ²	33,83m ²	19,00m ²	127,33m ³
TOTAAL	273,35m²	204,43m²	68,92m²	793,21m³

INDELING

Begane grond:

Ruime winkelruimte met een aangrenzende keuken en een sfeervolle serre. Vanuit de serre heb je toegang tot de diepe achtertuin, die direct aan de Oude Rijn ligt. Ideaal voor een horecazaak die een terras en tuin aan het levendige water van de Oude Rijn wenst.

1^e Verdieping:

Vanaf de winkelruimte leidt een trap naar de eerste verdieping. Hier vind je een overloop met toegang tot een tweede keuken, badkamer, woonkamer en slaapkamer. Momenteel worden deze ruimtes gebruikt voor de opslag van winkelvoorraad. Vanaf de overloop kun je ook het grote, zonnige dakterras bereiken.

2^e Verdieping:

Via een vaste, steile trap kom je op de tweede verdieping, waar twee slaapkamers, een praktische bergkamer en de cv-opstelplaats zijn gelegen.

OPLEVERING / OPLEVERINGSNIVEAU

De opleveringsdatum wordt in overleg vastgesteld. De specifieke details van het opleveringsniveau worden eveneens in overleg met de huidige huurder nader bepaald.

HUURPRIJS

Te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting en servicekosten.

HUURTERMIJN

5 (vijf) jaar met aansluitende verlengingsperiode(n) van telkens 5 (vijf) jaar.
Eventuele andere huurtermijnen zijn in overleg met verhuurder bespreekbaar

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 ommegaande 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 voor verhuurder aan verhuurder vergoeden, overeenkomstig de ter zake op te nemen bijzondere bepalingen van de huurovereenkomst.

ZEKERHEIDSTELLING

Bij ondertekening van de huurovereenkomst zal huurder een bankgarantie stellen of waarborgsom storten ter grootte van (minimaal) 3 kalendermaanden huur en eventuele servicekosten, alsmede de hierover verschuldigde omzetbelasting.

HUURBETALING

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

HUURPRIJSHERZIENING

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).

HUURCONTRACT

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

KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente Alphen aan den Rijn, sectie B, nummers 4508 en 4509, tezamen groot 291 m².

ENERGIELABEL

Het pand heeft energielabel **F** en is geldig tot **24-03-2031**

Lees meer op www.energielabel.nl/woningen

BIJZONDERHEDEN

Elke transactie behoeft de nadrukkelijke goedkeuring van de eigenaar.











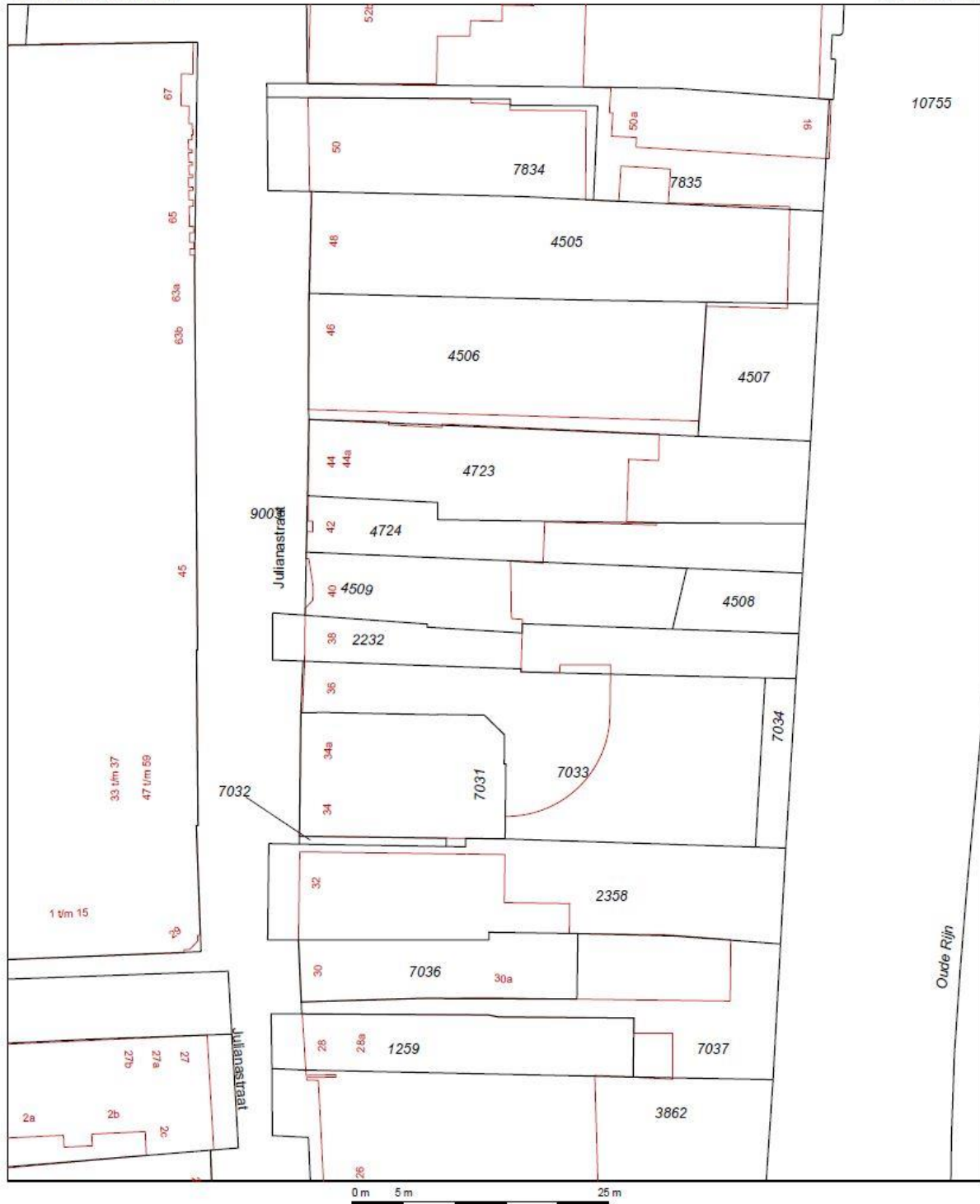




KADASTER

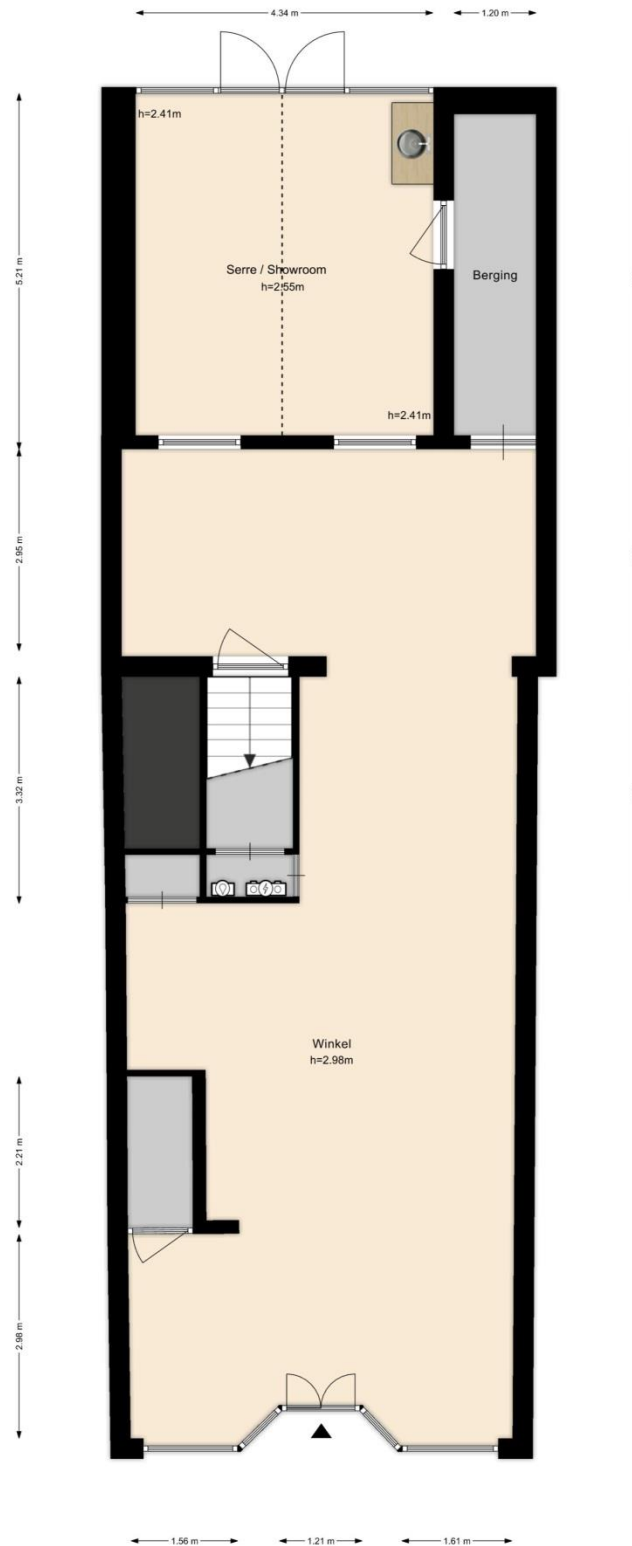
Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: jji



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500		
25	Peroelnummer	Kadastrale gemeente		ALPHEN AAN DEN RIJN
	Huisnummer	Sectie		B
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		4509
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
	Overige topografie			
Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 4 november 2015 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		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.		

Julianastraat 40 - Alphen aan den Rijn Begane Grond



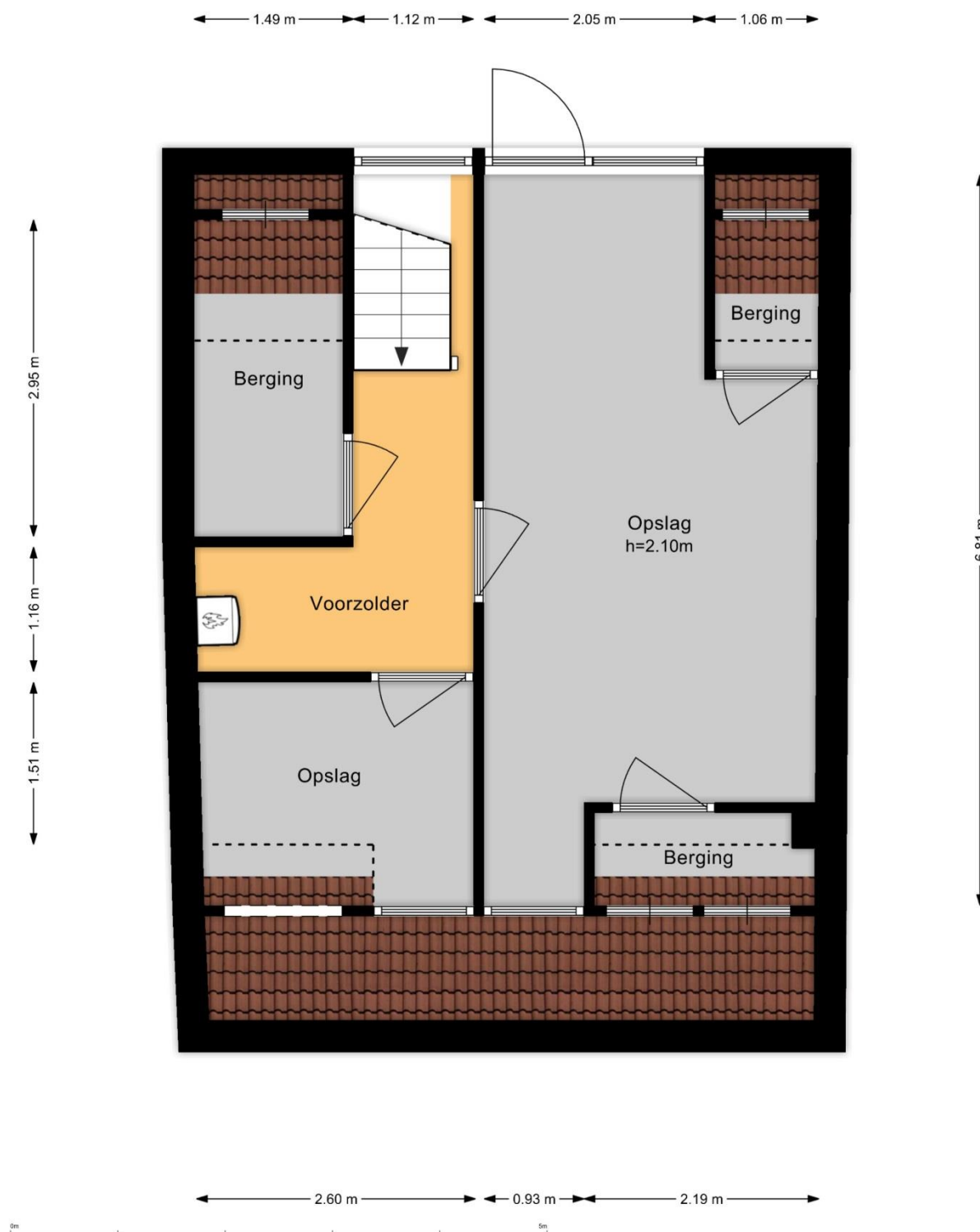
HOLLAND WEST.
WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

Julianastraat 40 - Alphen aan den Rijn 1e Verdieping

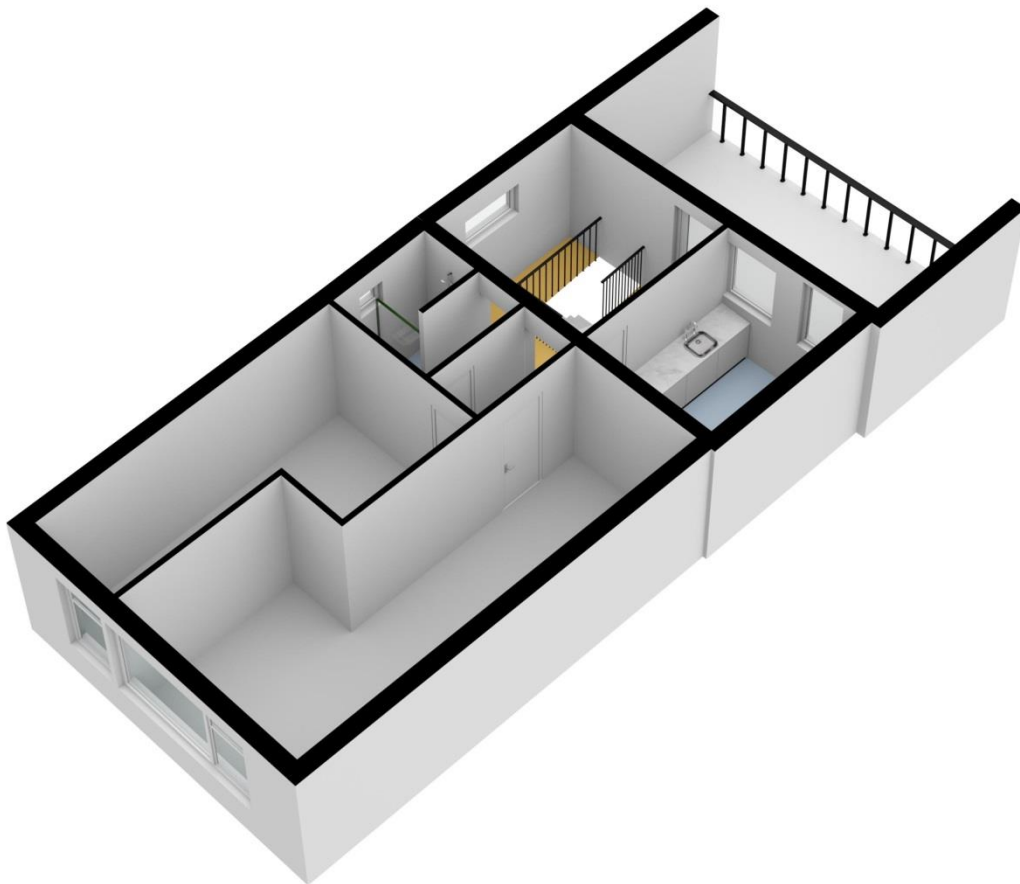
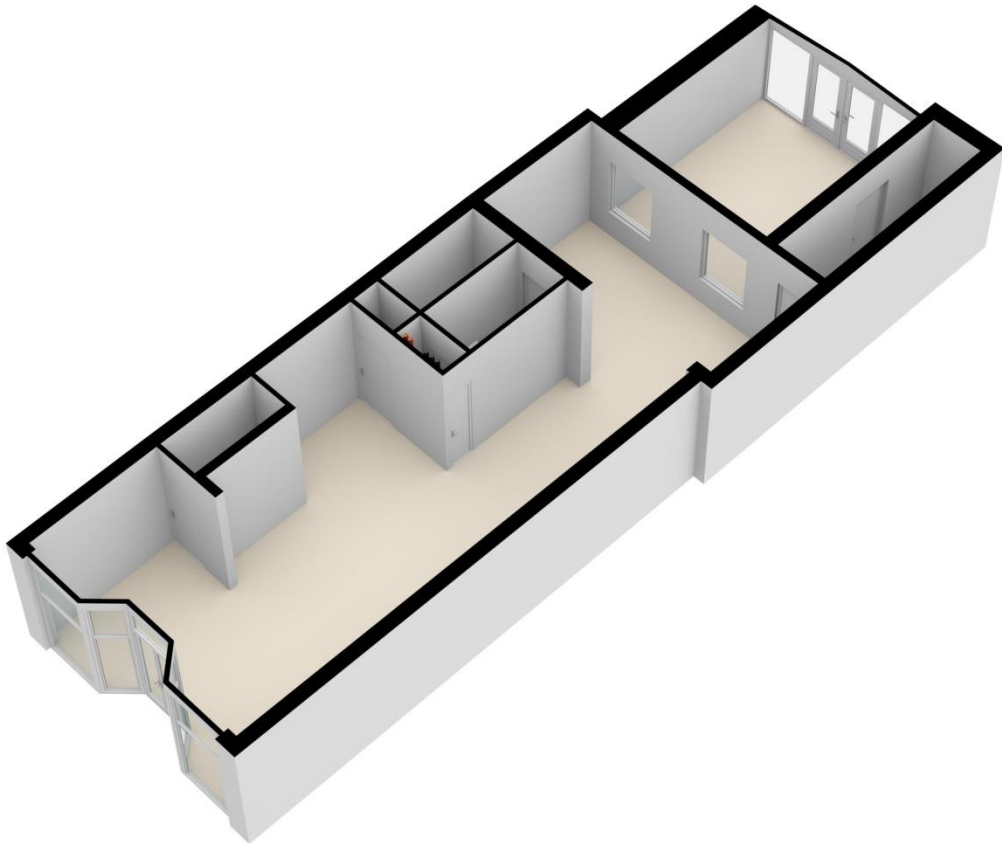


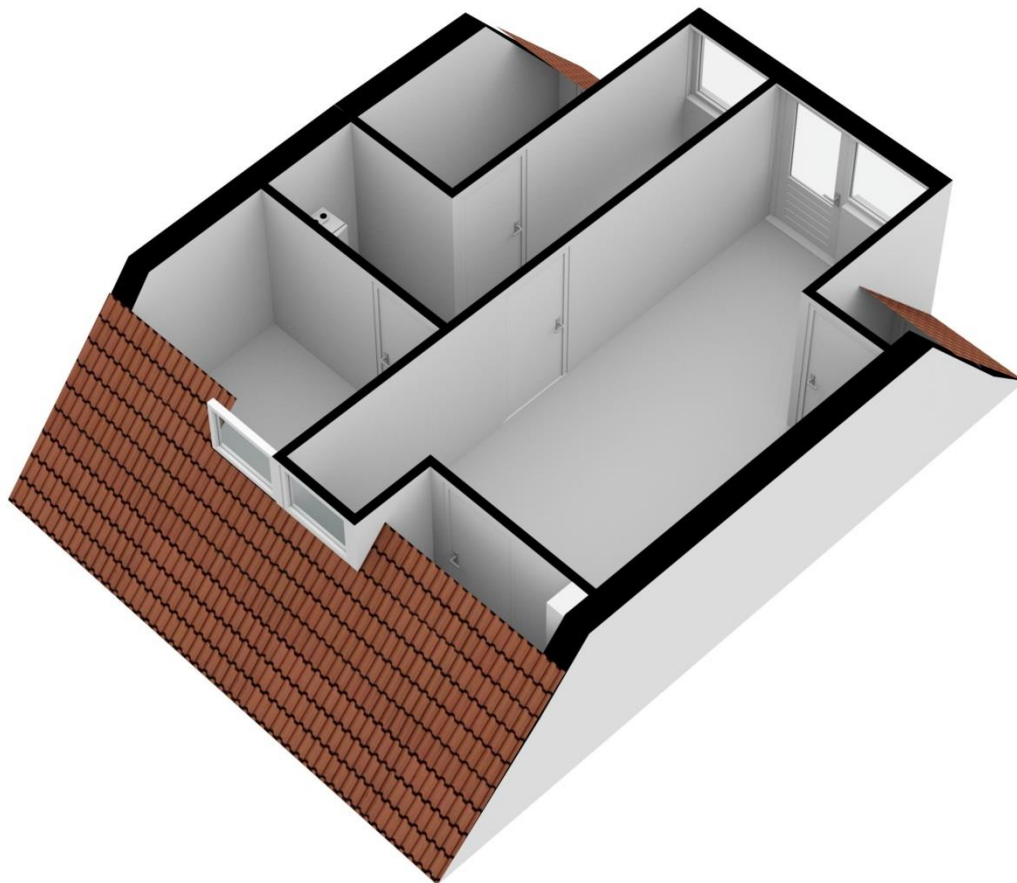
HOLLAND WEST.
WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

Julianastraat 40 - Alphen aan den Rijn 2e Verdieping



HOLLAND WEST.
WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS





BESTEMMINGSPLAN

Omgevingsloket Regels op de kaart

Omgevingsloket

Julianastraat 40, 2405CH Alphen aan den Rijn

van documenten op gekozen locatie

Alphen Stad - geconsolideerd

Bestemmingsplan Gemeente Alphen aan den Rijn

met kenmerken

geconsolideerd 17/09/2020 - geconsolideerd

Ridand Regels Bijlagen/Regels Toelichting Bijlagen Geconsolideerd

Overig

Bestemmingsvlakken (3)

Verkeer - Verrijfbaarheid >

Waarde - Archeologische 2 >

Centrum - 1 >

Bouwvlakken (2)

specifieke bouwverandering - monument

specifieke bouwverandering - breedte voorzijde

Bouwvlakken (1)

bouwvlak

Gedruisdrukken (2)

overige zone - evenementen >

overige zone - parkeren >

Marktovereen (2)

Maximum bouwhoogte (m) (2)

Maximum bouwhoogte (m) 12

Maximum grondhoogte (m) (2)

Legenda kaartlagen

Legenda

Document

Gekozen locatie

Transparantie

Trajectkaart

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.

Artikel 4 Centrum - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. [detailhandel](#) op de begane grond;
- b. [horeca I](#) en [II](#) van de [Staat van Horeca-activiteiten](#) op de begane grond;
- c. [horeca III](#) van de [Staat van Horeca-activiteiten](#) op de begane grond, met inachtneming van artikel [4.6 Specifieke gebruiksregels - Horeca III](#);
- d. [cultuur en ontspanning](#) op de begane grond;
- e. [dienstverlening](#) op de begane grond;
- f. [ambachtelijke bedrijvigheid](#) op de begane grond;
- g. [maatschappelijke voorzieningen](#) op de begane grond;
- h. [wonen](#) op de bouwlagen boven de begane grond;
- i. ter plaatse van de [aanduiding](#) 'specifieke vorm van centrum-wonen begane grond' is [wonen](#) toegestaan op de begane grond;
- j. ter plaatse van de [aanduiding](#) 'parkeergarage' is een parkeergarage toegestaan;
- k. verkeers-, water-, groen-, speel-, parkeer- en [nutsvoorzieningen](#);

met de daarbij behorende [bouwwerken](#) en voorzieningen, met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 3, 4 en 5 van de planregels.

4.2 Algemene bouwregels

- a. [Bouwwerken](#) worden binnen het [bouwvlak](#) gebouwd;
- b. De [oppervlakte](#) van een [hoofdgebouw](#) bedraagt niet meer dan de [oppervlakte](#) van het [bestaand hoofdgebouw](#);
- c. De [goothoogte](#) en [bouwhoogte](#) van een [hoofdgebouw](#) bedraagt niet meer dan in het [bouwvlak](#) is aangegeven;
- d. De [voorgevel](#) van een [hoofdgebouw](#) bevindt zich in danwel binnen 2 meter van de [voorgevelrooilijn](#);
- e. [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](#);
- f. [Bijgebouwen](#) zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de [goothoogte](#) maximaal 3 meter bedraagt;
 2. de [bouwhoogte](#) maximaal 5 meter bedraagt;
- g. De gezamenlijke [oppervlakte](#) van bij het [bestaand hoofdgebouw](#) behorende [aan-](#) en [uitbouwen](#) en [bijgebouwen](#) bedraagt maximaal 50% van het [achtererfgebied](#);
- h. [Bouwwerken](#), geen [gebouwen](#) zijnde zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 1. voor [overkappingen](#) de [bouwhoogte](#) maximaal 4,5 meter bedraagt;
 2. voor overige [bouwwerken](#), geen [gebouwen](#) zijnde de [bouwhoogte](#) maximaal 6 meter bedraagt;
- i. ter plaatse van de [aanduiding](#) 'specifieke bouwaanduiding-breedte voorgevel' bedraagt de breedte van de [voorgevel](#) van een [hoofdgebouw](#) maximaal 10 meter.

4.3 Specifieke bouwregels

- a. In uitzondering op artikel [4.2](#) sub a mogen [bestaande bouwwerken](#) buiten het [bouwvlak](#), in stand blijven;
- b. In uitzondering op artikel [4.2](#) 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.
- c. In uitzondering op artikel [4.2](#) mogen [gebouwen](#) en [bouwwerken](#), geen [gebouwen](#) zijnde ten dienste van [nutsvoorzieningen](#) binnen en buiten het [bouwvlak](#) worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de [bouwhoogte](#) maximaal 4 meter bedraagt;
 2. de [oppervlakte](#) maximaal 20 m² bedraagt.

4.4 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de [breedte](#) en situering van vanuit het [openbaar toegankelijk gebied](#) zichtbare gevels van [gebouwen](#), voorzover deze zijn gelegen aan en zijn gericht op de dijkstraten en de Oude Rijn;
- b. de situering, de uiterlijke verschijningsvorm en inrichting van:
 1. verblijfs- en voetgangersgebieden;
 2. verkeers-, water-, groen-, speel-, parkeer- en [nutsvoorzieningen](#).

4.5 Afwijken van de bouwregels

4.5.1 Vergroten oppervlakte hoofdgebouw

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2 sub b 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.

4.5.2 Voorgevelbreedte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2 onder i ten behoeve van het bouwen van een voorgevelbreedte van meer dan 10 meter, met dien verstande dat daardoor geen wezenlijke aantasting ontstaat van de historische gevelstructuur.

4.5.3 Terugliggende dakverdieping

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de maximale goothoogte zoals bepaald in artikel 4.2 onder c ten behoeve van het bouwen van een terugliggende dakverdieping met dien verstande dat de dakverdieping 1 meter terug ligt ten opzichte van het openbaar toegankelijk gebied.

4.5.4 Meer dan 50% bebouwing achtererfgebied

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2 sub g en h voor het bouwen van bij het hoofdgebouw behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van het bijgebouw maximaal 4,5 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.

4.6 Specifieke gebruiksregels - Horeca III

Horeca III vestigingen zijn toegestaan met dien verstande dat:

- a. de bruto vloeroppervlakte per vestiging maximaal 250 m² mag bedragen;
- b. de horeca III vestiging ook overdag geopend is en vergelijkbare horeca bedrijft zoals genoemd onder horeca I uit de Staat van Horeca-activiteiten;
- c. binnen deze bestemming zijn maximaal 5 Horeca III vestigingen toegestaan. In Bijlage 3 Aanwezige horecavestigingen Centrumgebied bij de regels zijn de horeca III vestigingen opgenomen die zich ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan binnen deze bestemming reeds gevestigd hebben.

4.7 Specifieke gebruiksregels - bouwlaag boven de begane grond

Het in artikel 4.1, lid a tot en met g genoemde gebruik is op de eerste bouwlaag boven de begane grond toegestaan indien sprake is van bestaand legaal gebruik.

4.8 Afwijken van de gebruiksregels

4.8.1 Functies boven de begane grond

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 sub a, b en d ten behoeve van detailhandel, cultuur en ontspanning en/of horeca I of II van de Staat van Horeca-activiteiten op de eerste bouwlaag 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. de mogelijkheden tot instandhouding en bevordering van de woonfunctie op bovenbouwlagen niet onevenredig worden aangetast.