

HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

RAADHUISSTRAAT 156

ALPHEN AAN DEN RIJN



VRAAGPRIJS € 350.000,- K.K.

KLASSIEK PAND IN SFEERVOLLE WINKELSTRAAT

- 243 m2 werk- en woongelegenheden in het stadshart
- 162 m2 begane grond
- 81 m2 eerste etage

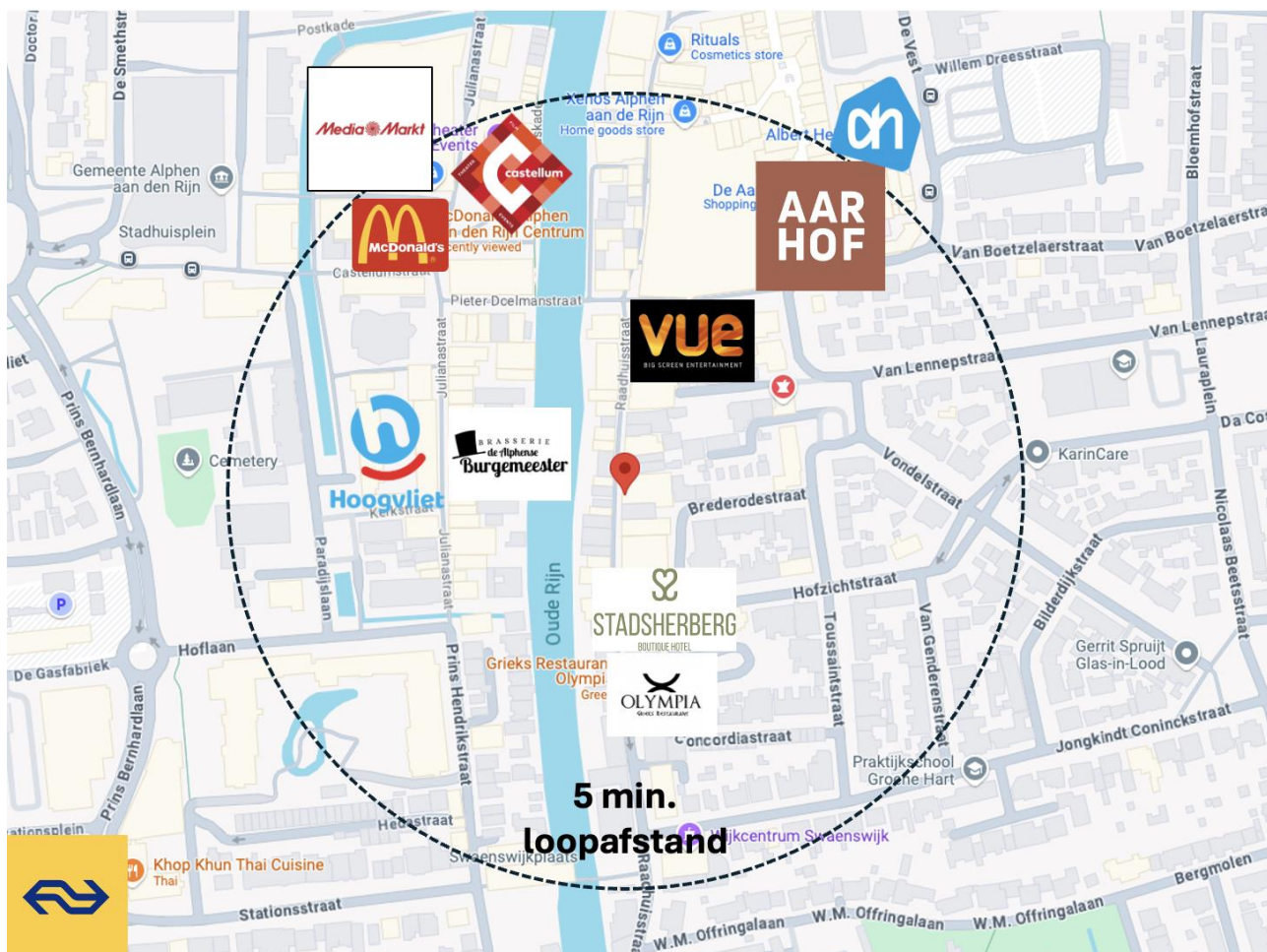
ALGEMEEN

Het pand is geschikt voor diverse ondernemingen, variërend van een restaurant, kantoor en detailhandel tot een praktijkruimte. Daarnaast biedt het een uitstekende kans voor ondernemers die hun toekomst in het hart van Alphen aan den Rijn willen vormgeven. De ruimte indeling is volledig aanpasbaar aan uw wensen, en de mogelijkheid om te wonen biedt een belangrijk financieel voordeel.

Het pand is met de huidige indeling goed bruikbaar en het platte dak van 80 m² kan eventueel ook bebouwd worden. Daarnaast kan u ook de bedrijfsruimte vergroten of verkleinen of de woonruimte vergroten of verkleinen. Ook bestaat de mogelijkheid om het pand in twee delen te splitsen door de achteruitgang aan de kant van de Brederodestraat.

LOCATIE

De Raadhuisstraat is een van de oudste straten in het centrum van Alphen aan den Rijn en heeft door een mix van bewoning, winkels, bedrijven en horeca een bijzondere sfeer.



NEN2580-MEETRAGES

	BVO (bruto vloeroppervlak)	VVO (verhuurbaar vloeroppervlak)	Inhoud
Begane grond (bedrijfsruimte)	184,85 m ²	162,26 m ²	650,69 m ³
Verdieping (woning/bedrijfsruimte)		81,20 m ²	259,14 m ³
Verdieping (buitenruimte)	83,10 m ²		

BEREIKBAARHEID / PARKEREN

Het object is zowel met de auto als met het openbaar vervoer uitstekend bereikbaar. Parkeren is mogelijk onder het stadhuis (ca. 750 parkeerplaatsen), alsmede in de nabije omgeving van het winkelpand, te weten het parkeerterrein aan de Hofzichtstraat en winkelcentrum "De Aarhof". De winkels kunnen tot 12 uur bevoorrad worden, daarna is dit gedeelte van het centrum afgesloten voor gemotoriseerd vervoer.

Het NS-station Alphen aan den Rijn bevindt zich op loopafstand en heeft een directe verbinding met Leiden en Utrecht.

KADASTER

Gemeente Aarlanderveen, sectie C, nummer 5271, gedeeltelijk.

BESTEMMING

Het vigerende bestemmingsplan is "Alphen Stad". De locatie is in dit bestemmingsplan aangemerkt als "Centrum 1", waardoor geschikt voor diverse doeleinden zoals onder andere: detailhandel, dienstverlening, ambachtelijke bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen en kantoren.

AANVAARDING

In overleg.

BIJZONDERHEDEN

Elke transactie behoeft de nadrukkelijke goedkeuring van eigenaar.

"AS IS, WHERE IS" CLAUSULE

In de koopovereenkomst zal een zogenaamde "As is, where is" clausule worden opgenomen. Daarmee aanvaardt de koper de huidige bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand van de onroerende zaak in alle opzichten.

OPMERKING

Ondanks de zorg en aandacht die wordt besteed aan de samenstelling van deze projectinformatie en de hierin opgenomen gegevens, kan Holland West Makelaardij niet instaan voor de volledigheid, juistheid of voortdurende actualiteit van de gegevens en wijst iedere vorm van aansprakelijkheid van de hand voor onvolkomenheden, onvolledigheden, dan wel onjuistheden in de weergegeven informatie. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatie niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd. 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

PLATTEGRONDEN

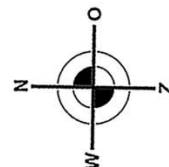


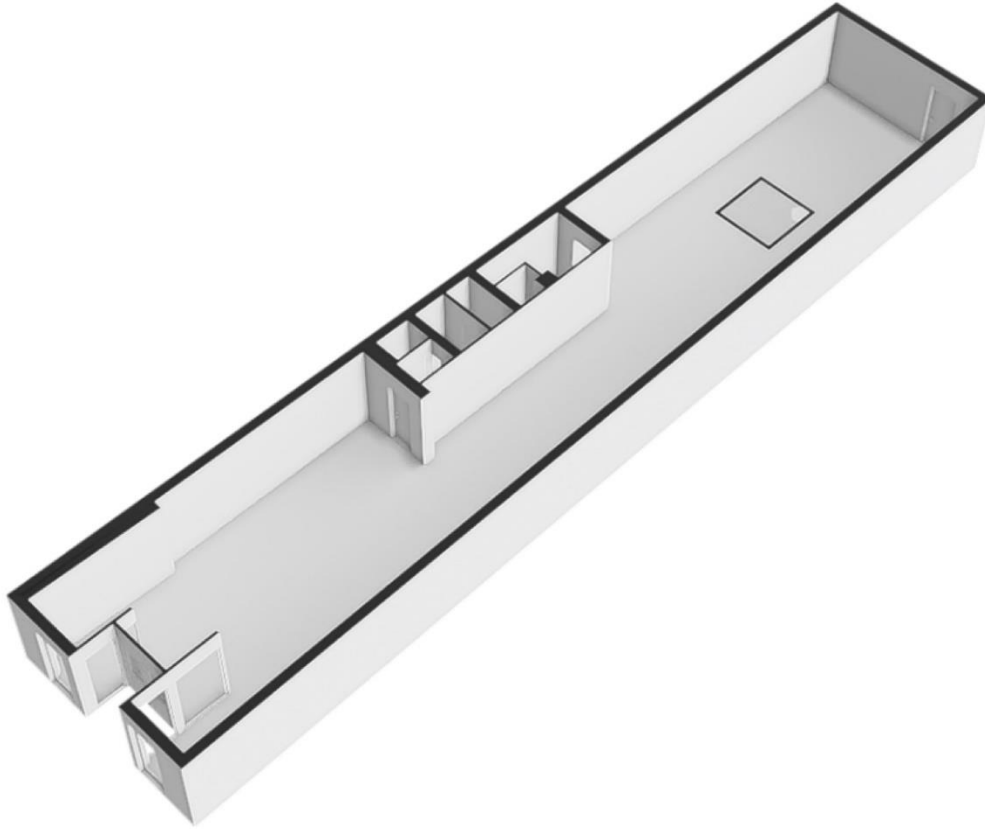
Begane Grond



Raadhuisstraat 156, Alphen aan den Rijn

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.





Begane Grond



Raadhuisstraat 156, Alphen aan den Rijn

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.

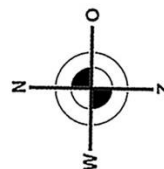


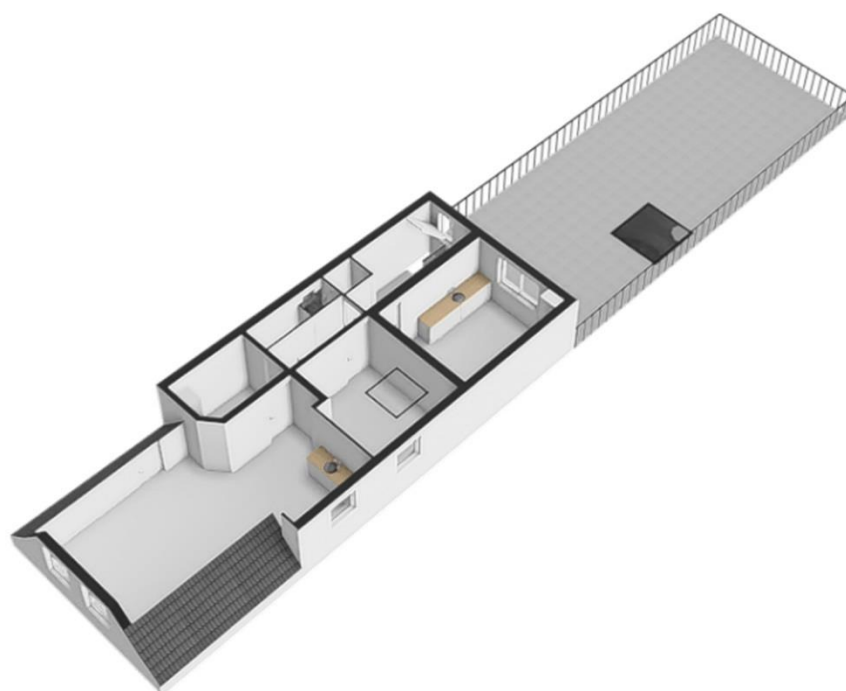
1e Verdieping



Radhuisstraat 156, Alphen aan den Rijn

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.





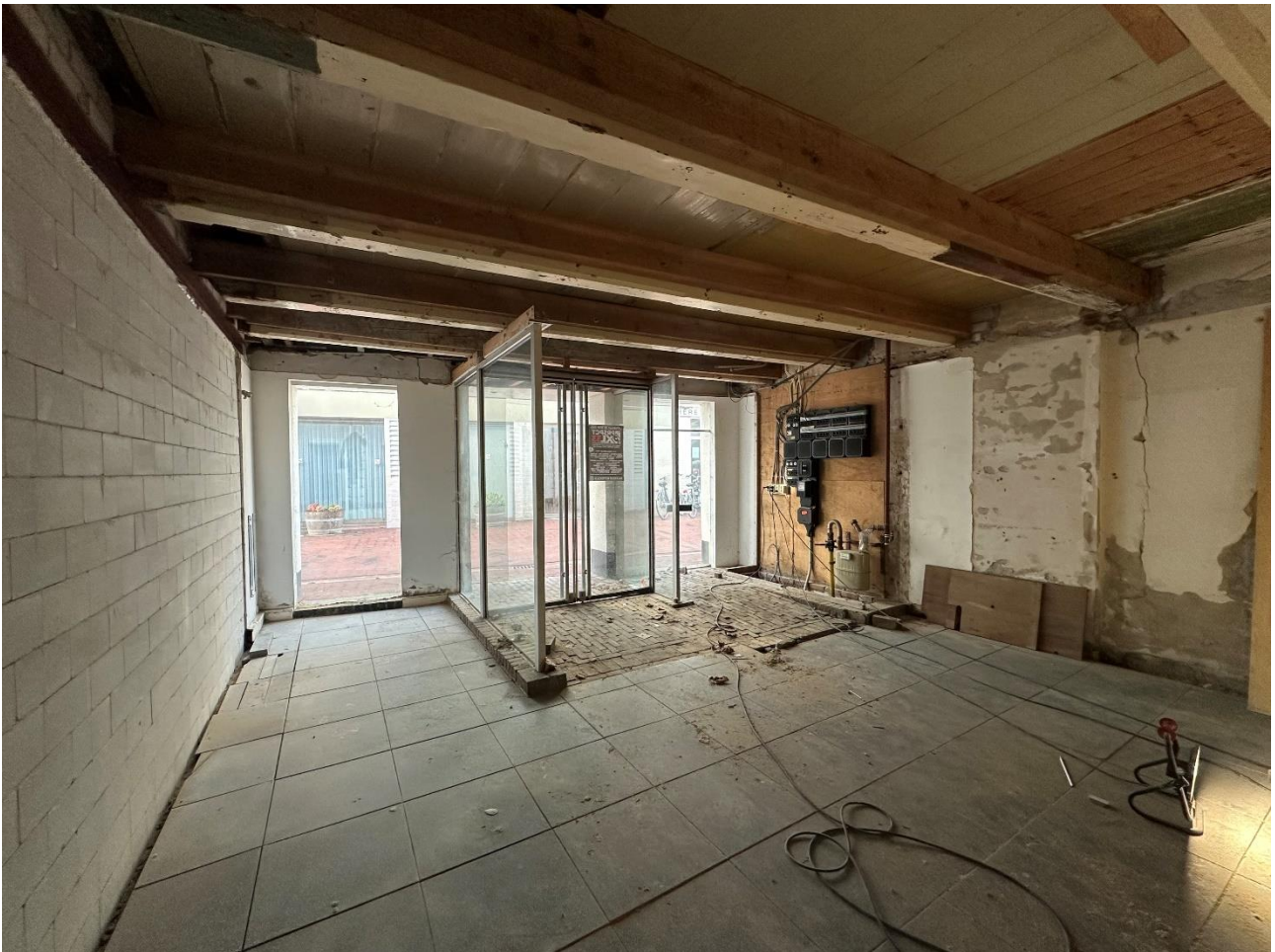
1e Verdieping



Raadhuisstraat 156, Alphen aan den Rijn

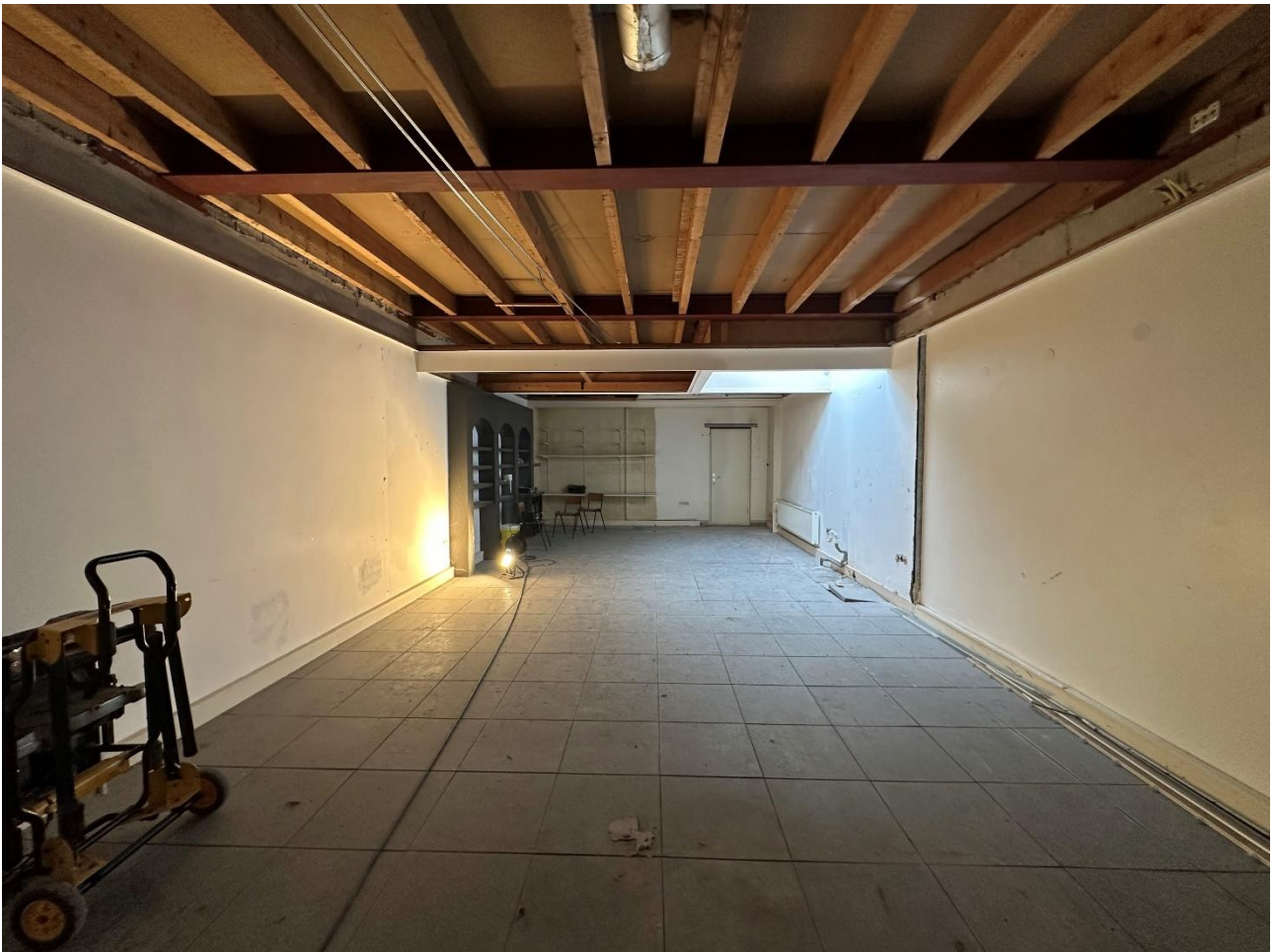
© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.

FOTO'S



Aan onvolkomenheden in deze informatie kunnen geen rechten ontleend worden. Alle maten zijn ±. Al onze aanbestedingen zijn vrijblijvend.







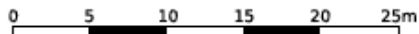
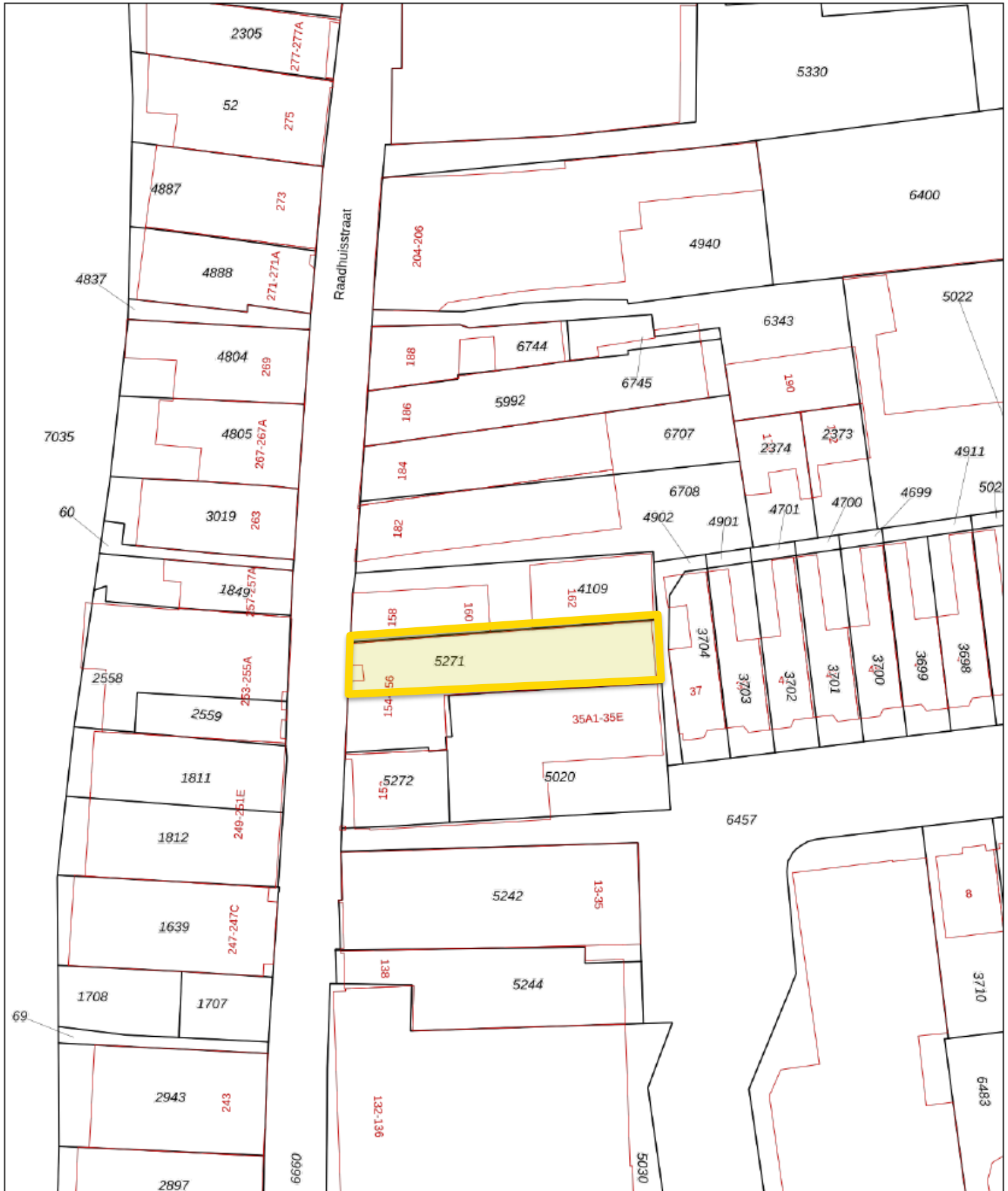


Prins Hendrikstraat 224 ■ 2400AP Alphen aan den Rijn ■ Telefoon 0172 491 646 ■ Email: info@hollandwest.nl ■ www.hollandwest.nl
Aan onvolkomenheden in deze informatie kunnen geen rechten ontleend worden. Alle maten zijn ±. Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend.

KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: raadhuisstraat



BESTEMMINGSPLAN

Alphen Stad
Bestemmingsplan Gemeente Alphen aan den Rijn
meer kenmerken
vastgesteld 16-09-2020 - deels onherroepelijk in werking

Bestemmingsvlakken (5)

- Verkeer - Verblijfsgebied >
- Waarde - Archeologie 3 >
- Waterstaat - Waterkering >
- Wonen >
- Centrum - 1 >

Bouwaanduidingen (1)

- specifieke bouwaanduiding - breedte voorgevel >

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak >

Gebiedsaanduidingen (2)

Artikel 4 Centrum - 1 Kenmerken en kaartgegevens tonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- detailhandel op de begane grond;
- horeca I en II van de Staat van Horeca-activiteiten op de begane grond;
- horeca III van de Staat van Horeca-activiteiten op de begane grond, met inachtneming van artikel 4.6 Specifieke gebruiksregels - Horeca III;
- cultuur en ontspanning op de begane grond;
- dienstverlening op de begane grond;
- ambachtelijke bedrijvigheid op de begane grond;
- maatschappelijke voorzieningen op de begane grond;
- wonen op de bouwlagen boven de begane grond;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum-wonen begane grond' is wonen toegestaan op de begane grond;
- ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is een parkeergarage toegestaan;
- 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

- Bouwwerken worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- De oppervlakte van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan de oppervlakte van het bestaand hoofdgebouw;
- De goothoogte en bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan in het bouwvlak is aangegeven;
- De voorgevel van een hoofdgebouw bevindt zich in danwel binnen 2 meter van de voorgevelrooilijn;
- 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;
- Bijgebouwen zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 - de goothoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 - de bouwhoogte maximaal 5 meter bedraagt;
- De gezamenlijke oppervlakte van bij het bestaand hoofdgebouw behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 50% van het achtererfgebied;
- Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 - voor overkappingen de bouwhoogte maximaal 4,5 meter bedraagt;
 - voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt;
- 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 bedrijf 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 Aanwezigehorecavestigingen 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.