

HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

HERENHOF 154 ALPHEN AAN DEN RIJN



HUURPRIJS €1.650,- p/mnd. excl. BTW

**CASCO HORECA-/WINKELPAND
GELEGEN IN HET DRUKBEZOCHTE WINKELCENTRUM "DE HERENHOF"**

- Oppervlakte circa 70 m² BVO
- Gratis parkeergelegenheid in de directe omgeving van het pand
- Gelegen op zichtlocatie in winkelcentrum "De Herenhof"

KADASTER

Gemeente Oudshoorn, sectie B, nummer 4556 A4 (gedeeltelijk).

ALGEMEEN

Gelegen in winkelcentrum "Herenhof" in Alphen aan den Rijn bieden wij een casco ruimte te huur aan ten behoeve van een horecagelegenheid danwel detailhandel. De locatie is voorzien van een mooie pui en heeft ook een achteruitgang voor leveranciers. De ruimte grenst direct aan New York Pizza en daarnaast Kwalitaria.

DE RUIMTE

De casco ruimte heeft een oppervlakte van ca. 70 m² welke volledig naar eigen wens is in te delen. De entree heeft een dubbele deur en de pui is volledig van glas. Aan de achterzijde van de ruimte is tevens een deur aanwezig, welke gebruikt kan worden voor leveranciers. Daarnaast is aan de achterzijde ook een ruim en gratis parkeerterrein gelegen.

Ingeval van gebruik door een restaurant bestaat er een mogelijkheid om vergunning aan te vragen voor een terras aan de voorzijde, dit tevens in overleg met verhuurder.

Kortom, de locatie leent zich uitstekend voor diverse concepten wat een sterkte aanvulling op het succesvolle winkelcentrum is!

BEREIKBAARHEID / PARKEREN

"De Herenhof" is gesitueerd nabij de doorgaande weg Eisenhowerlaan, goede uitvalswegen zorgen voor een uitstekende verbindingen met bijvoorbeeld Schiphol, Utrecht en Amsterdam. Parkeren is mogelijk op de twee grote parkeerterreinen van het winkelcentrum.

Per openbaar vervoer is het object goed te bereiken, dankzij de op enkele minuten loopafstand gelegen bushaltes van waaruit het NS station van Alphen goed bereikbaar is. Tevens biedt het busnet goede aansluitingen met bijvoorbeeld Schiphol Airport en de in de nabijheid gelegen plaatsen als Leiden, Leimuiden, Woubrugge en Bodegraven.

GEBRUIKSMOGELIJKHEDEN

Zie bijgaand bestemmingsplan.

OPLEVERINGSNIVEAU

In overleg. In beginsel wordt het pand casco aangeboden.

AFMETINGEN BEDRIJFSRUIMTE

Oppervlakte bedrijfsruimte circa 70 m² BVO

AANVAARDING

In overleg, kan op korte termijn.

HUURPRIJS

Huurprijs: € 1.650,00 exclusief BTW per maand.

SERVICEKOSTEN

Voorschot servicekosten: € 70,00 exclusief BTW per maand.

PROMOTIEBIJDRAGE

Voorschot promotiebijdrage: € 65,00 exclusief BTW per maand.

BESTEMMING

Het vigerende bestemmingsplan is "Alphen Stad". De locatie is in dit bestemmingsplan aangemerkt als "Gemengd", waardoor geschikt voor diverse doeleinden zoals onder andere: dienstverlening, ambachtelijke bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen, sportvoorzieningen, horeca 1.1 en 1.4 van de Staat van Horeca-activiteiten, detailhandel en kantoren.

HUURCONTRACT

Volgens standaard model Raad voor Onroerende Zaken met bijbehorende algemene bepalingen en bijzondere bepalingen PROV. CDD-onderzoek conform beleid PROV. Er zal € 500,00 exclusief BTW in rekening worden gebracht voor het opstellen van de huurovereenkomst.

HUURTERMIJN

5 (vijf) jaar met aansluitende verlengingsperiode(n) van telkens 5 (vijf) jaar. Een eventuele andere huurtermijn is in overleg.

HUURBETALING

De betaling van de huur, servicekosten, promotiekosten en de verschuldigde omzetbelasting per maand vooruit te voldoen.

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

Overeenkomstig het model opgesteld door de Raad voor Onroerende Zaken in samenwerking met de Nederlandse Vereniging van Banken. Voor bestaande ondernemers (met positieve cijfers over de afgelopen jaren) een waarborgsom ter grootte van een betalingsverplichting van 3 maanden.

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).

BIJZONDERHEDEN

Elke transactie behoeft de nadrukkelijke goedkeuring van eigenaar.

UITSLUITINGEN

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Bovenstaande informatie mag niet beschouwd worden als een aanbieding of offerte. 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

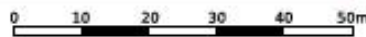
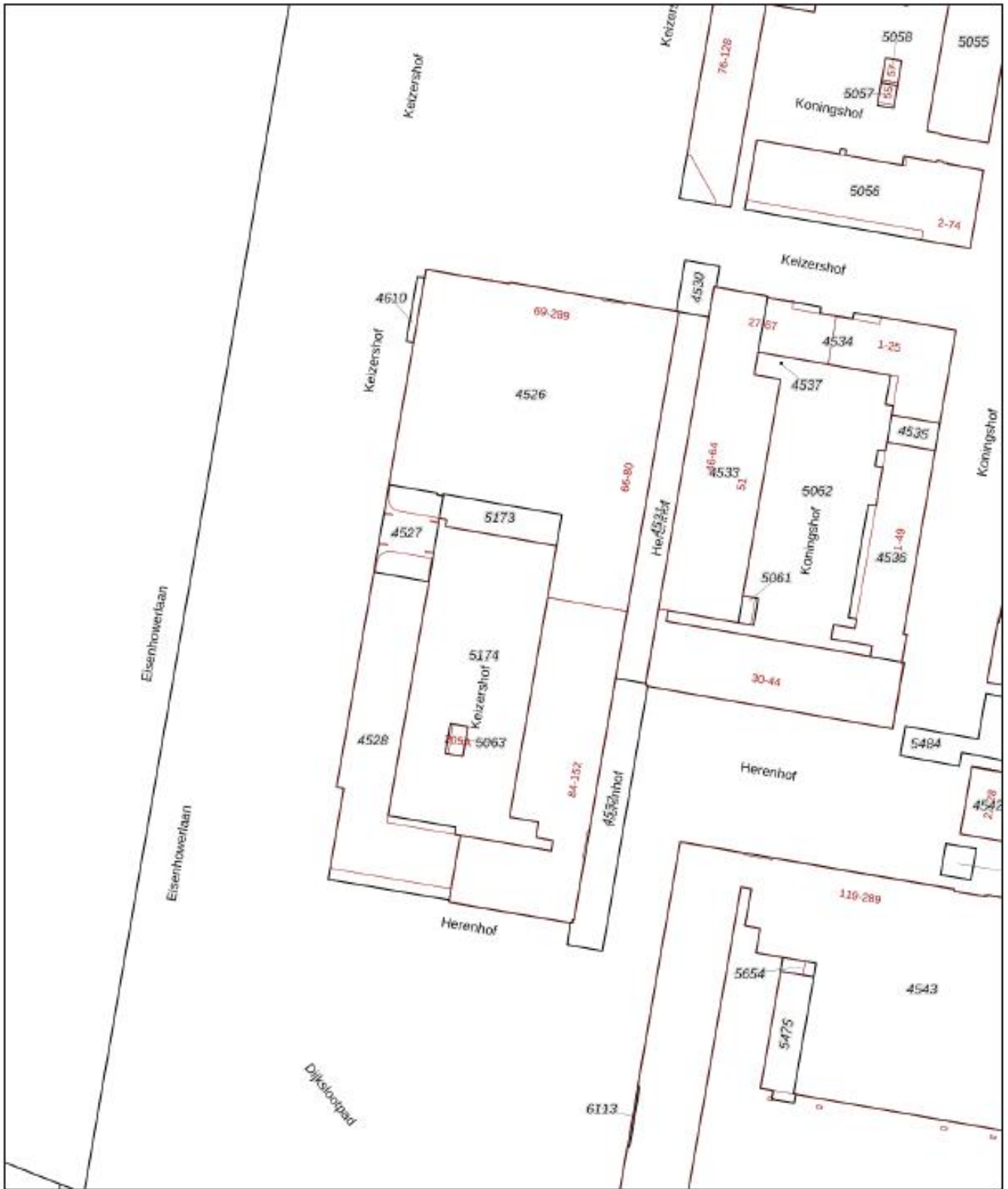
FOTO'S








KADASTER



<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 enkelzijdig uittreksel, geleverd op 26 mei 2023</p> <p>De bevrager van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Oudshoorn</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 4610</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p>	
---	---	---

Plannaam:	Alphen Stad - eerste herziening	Datum afdruk:	2023-06-14
Naam overheid:	Gemeente Alphen aan den Rijn	IMRO-versie:	IMRO2012
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2019-03-28
Planidn:	NL.IMRO.0484.alphenstad1her-VA01	Planstatus:	vastgesteld
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking		



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.

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 terreinafscheidings** 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 **bouwvlak** worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de **bouwhoogte** maximaal 4 meter bedraagt;
 2. de **oppervlakte** maximaal 20 m² bedraagt.

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.