

# HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

JULIANA STRAAT 65 ALPHEN AAN DEN RIJN



**HUURPRIJS OP AANVRAAG**

**ZEER REPRESENTATIEF WINKELPAND OP A1 LOCATIE  
MIDDEN IN HET CENTRUM VAN ALPHEN AAN DEN RIJN**

- Gelegen in een drukbezochte winkel-horecastraat in het hart van het centrum
- Oppervlakte circa 305 m<sup>2</sup> VVO
- Biedt mogelijkheden voor diverse doeleinden
- Veel parkeergelegenheid in de directe omgeving
- Beschikbaar in overleg

## **ALGEMEEN**

Bij de drukbezochte supermarkt "HOOGVLIET", in een gezellige winkelstraat met een diversiteit aan winkels waaronder de heerlijke "Barista", de Wibra en gelegen in de aanlooproute van het stadshart van Alphen aan den Rijn, bieden wij dit **WINKELPAND** met een totale vloeroppervlakte van maar liefst **ca. 305 m2** te huur aan.

In het stadshart zijn onder andere gevestigd de Media Markt, H&M, Mc-Donalds, So-Low, Specsavers en InterSport Twinsport. Tevens is er het theater-/bioscoopcomplex "Castellum" gevestigd.

## **ENERGIELABEL**



Het pand heeft energielabel B

Het energielabel is geldig tot 04-12-2029

Lees meer op [www.energielabel.nl/woningen](http://www.energielabel.nl/woningen)

## **BEREIKBAARHEID / PARKEREN**

Het pand is goed bereikbaar en heeft goede bevoorradingsmogelijkheden.

Het NS-station ligt op 5 minuten loopafstand.

## **PARKEREN**

Parkeren is mogelijk onder het stadhuis (ca 750 parkeerplaatsen en de eerste 1 ½ uur is het gratis parkeren), alsmede in de nabije omgeving van de winkelruimte aan het parkeerterrein van de Paradijslaan en de Hoflaan (betaald parkeren).

## **OPPERVLAKTE**

Oppervlakte bedrijfsruimte circa 305 m2 VVO

Het pand heeft een frontbreedte van circa 12 meter.

## **HUURPRIJS**

Eventueel te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

## **OPLEVERINGSNIVEAU**

De winkelruimteruimte zal contractueel worden verhuurd op basis van casco.

## **OPLEVERING / AANVAARDING**

Beschikbaar in overleg.

## **BESTEMMING/ GEBRUIKSMOGELIJKHEDEN**

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

## **HUURCONTRACT**

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

## **HUURTERMIJN**

5 (vijf) jaar met aansluitende verlengingsperiode(n) van telkens 5 (vijf) jaar.

Een eventuele andere huurtermijn is in overleg.

## **HUURBETALING**

Per kwartaal vooruit.

## **BTW**

Huurder garandeert aan verhuurder dat hij het huurobject per datum van ingang de huurovereenkomst voor tenminste het bij de wet vastgestelde minimumpercentage blijvend zal gebruiken voor doeleinden die recht geven op aftrek van BTW.

## **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).

## **HUURPRIJS:**

De huurprijs is exclusief BTW en gas, water en elektraverbruik.

## **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:**

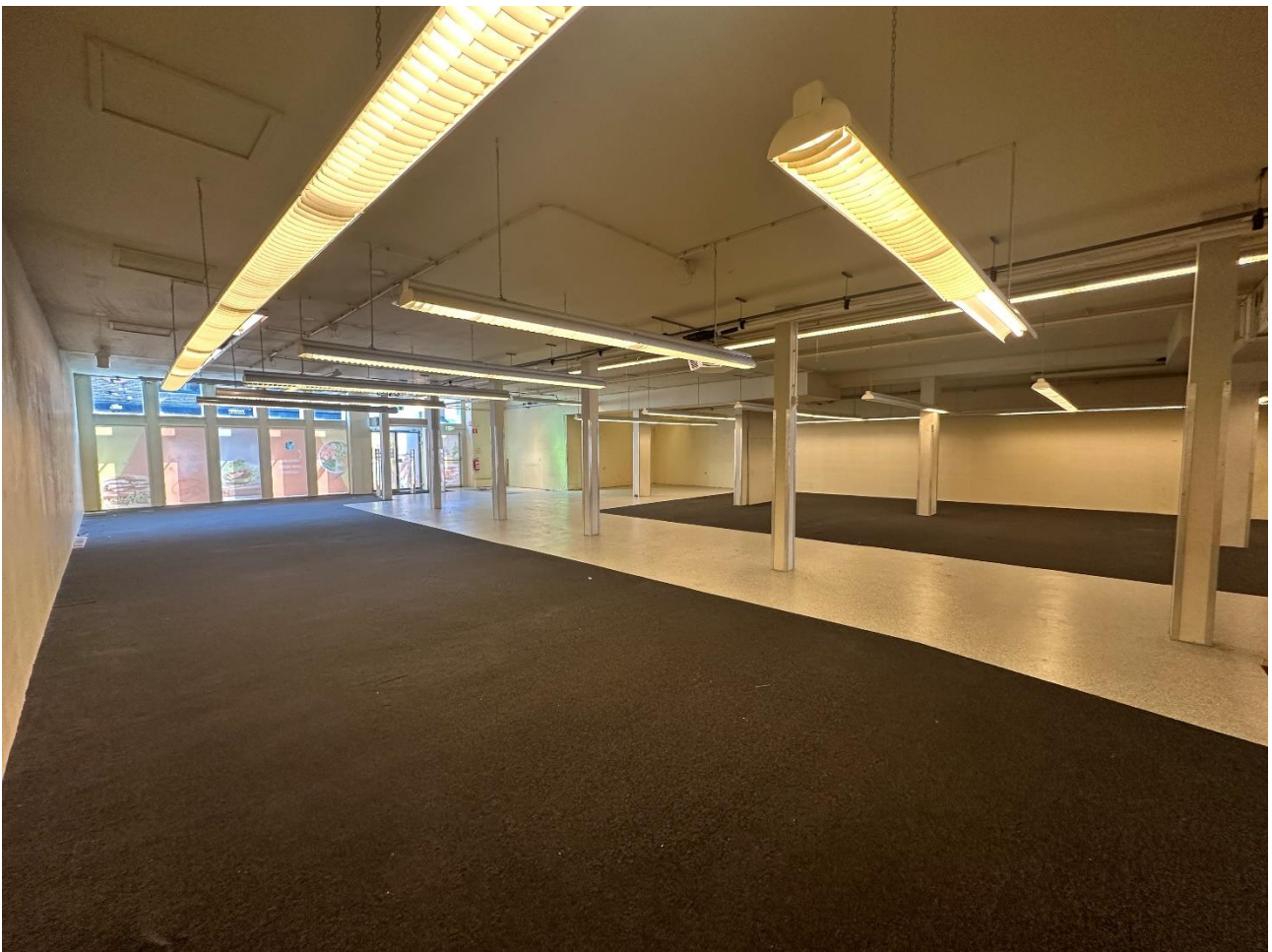
**HOLLAND WEST.**  
WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

Prins Hendrikstraat 224  
2405 AP Alphen aan den Rijn  
Telefoon : (0172) 49 16 46  
Website : [www.hollandwest.nl](http://www.hollandwest.nl)  
Mail : [info@hollandwest.nl](mailto:info@hollandwest.nl)



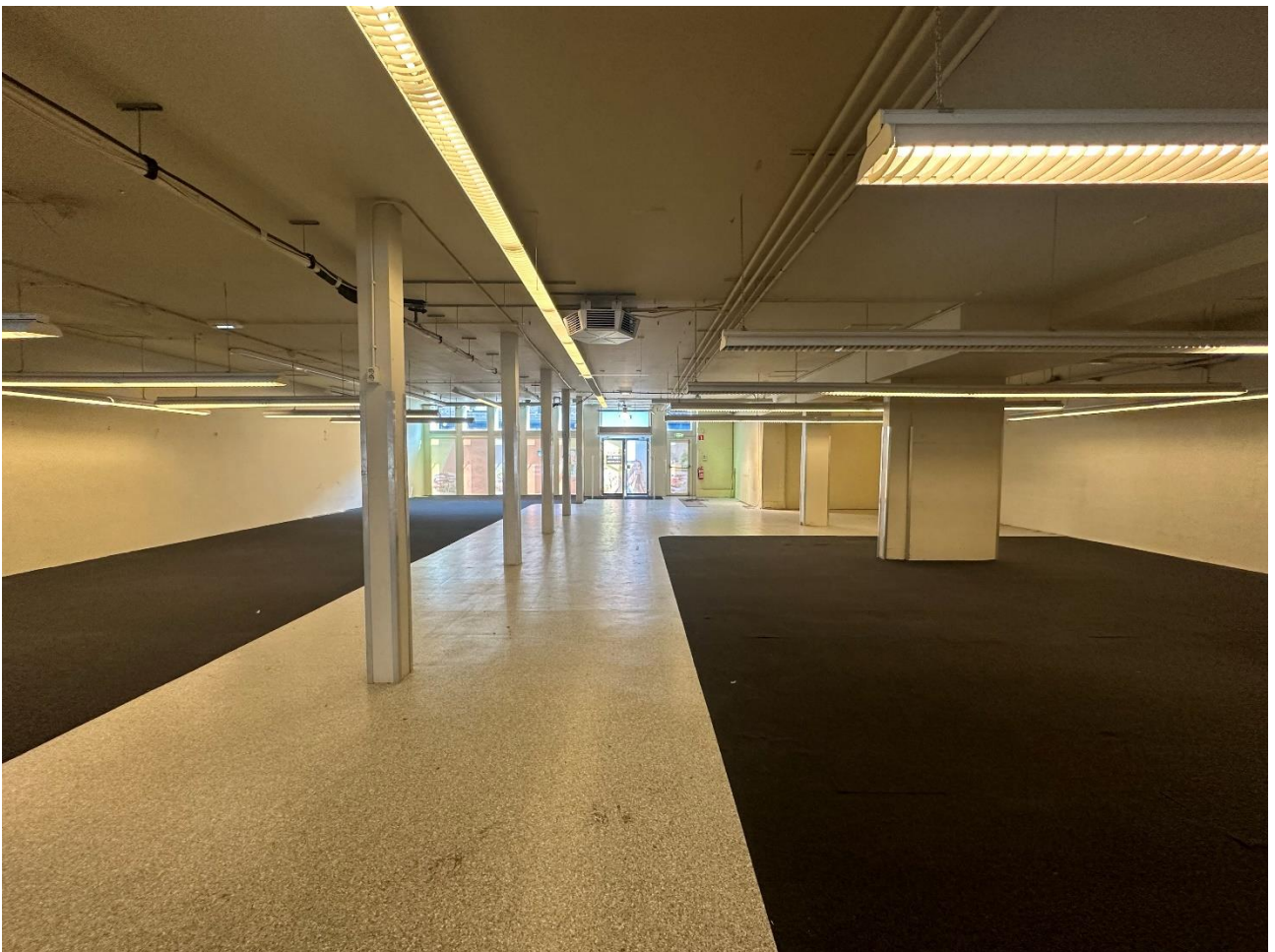
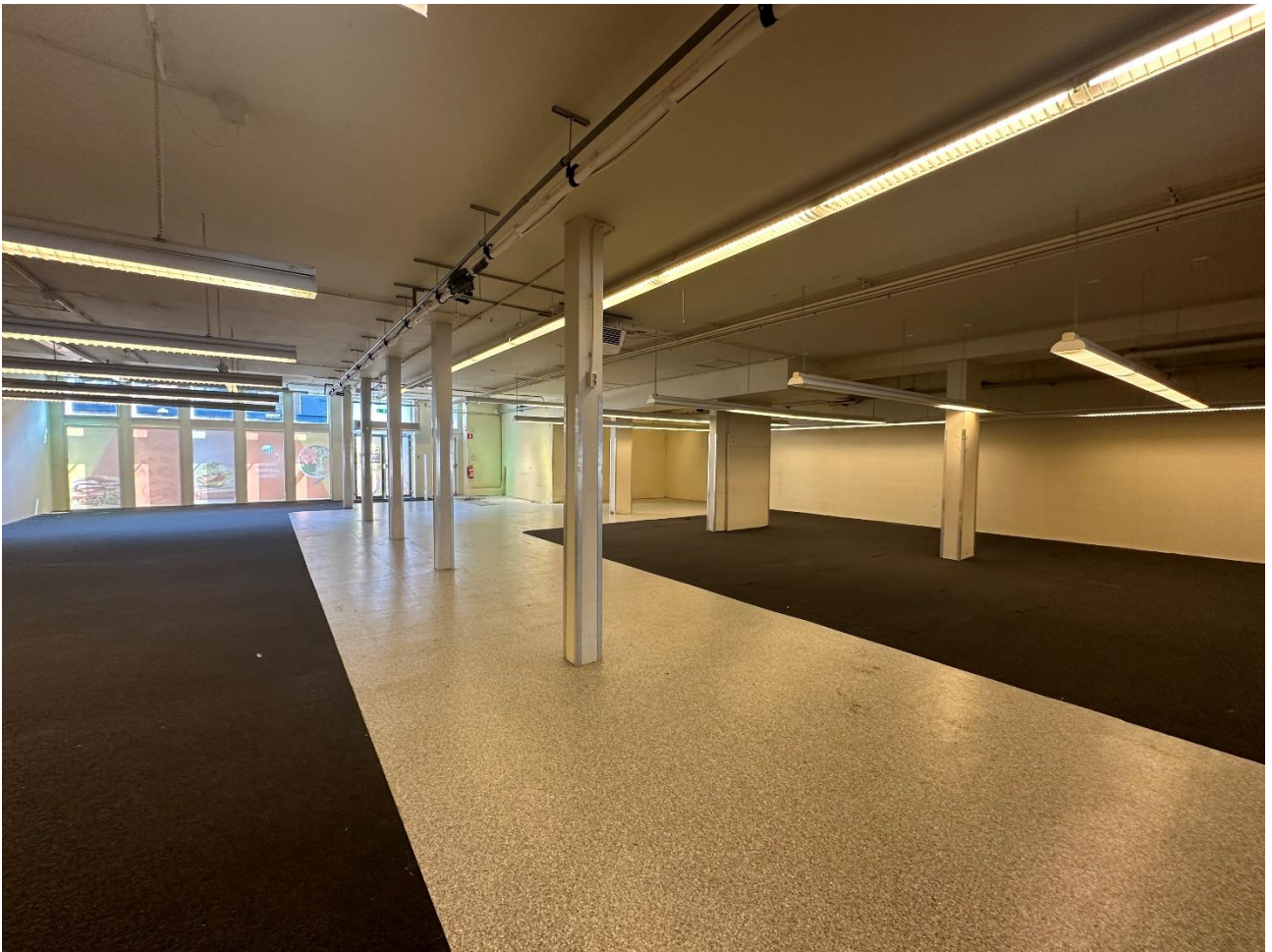




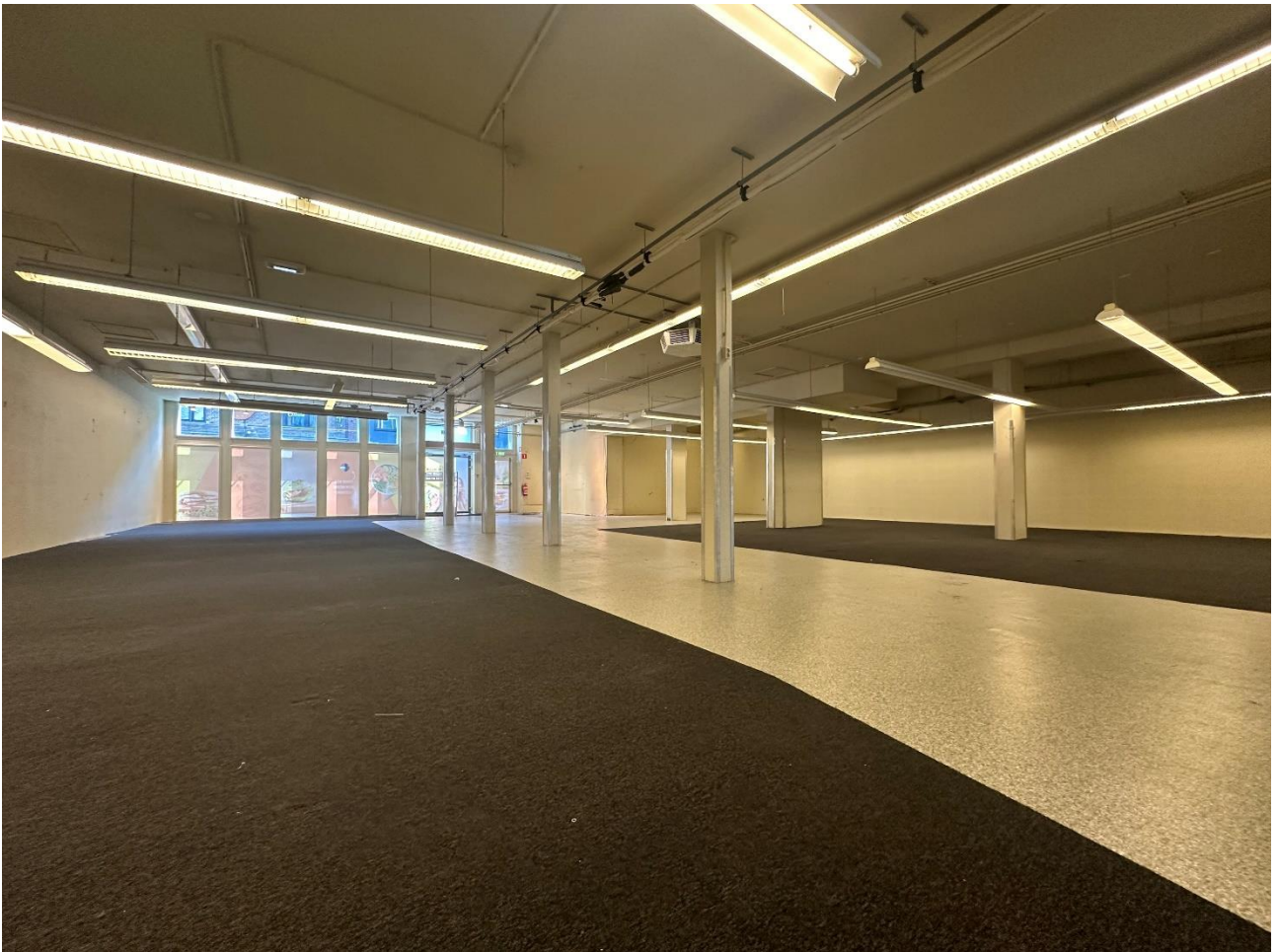


Prins Hendrikstraat 224 ■ 2400AP Alphen aan den Rijn ■ Telefoon 0172 491 646 ■ Email: [info@hollandwest.nl](mailto:info@hollandwest.nl) ■ [www.hollandwest.nl](http://www.hollandwest.nl)  
Aan onvolkomenheden in deze informatie kunnen geen rechten ontleend worden. Alle maten zijn ±. Al onze aanbiedingen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

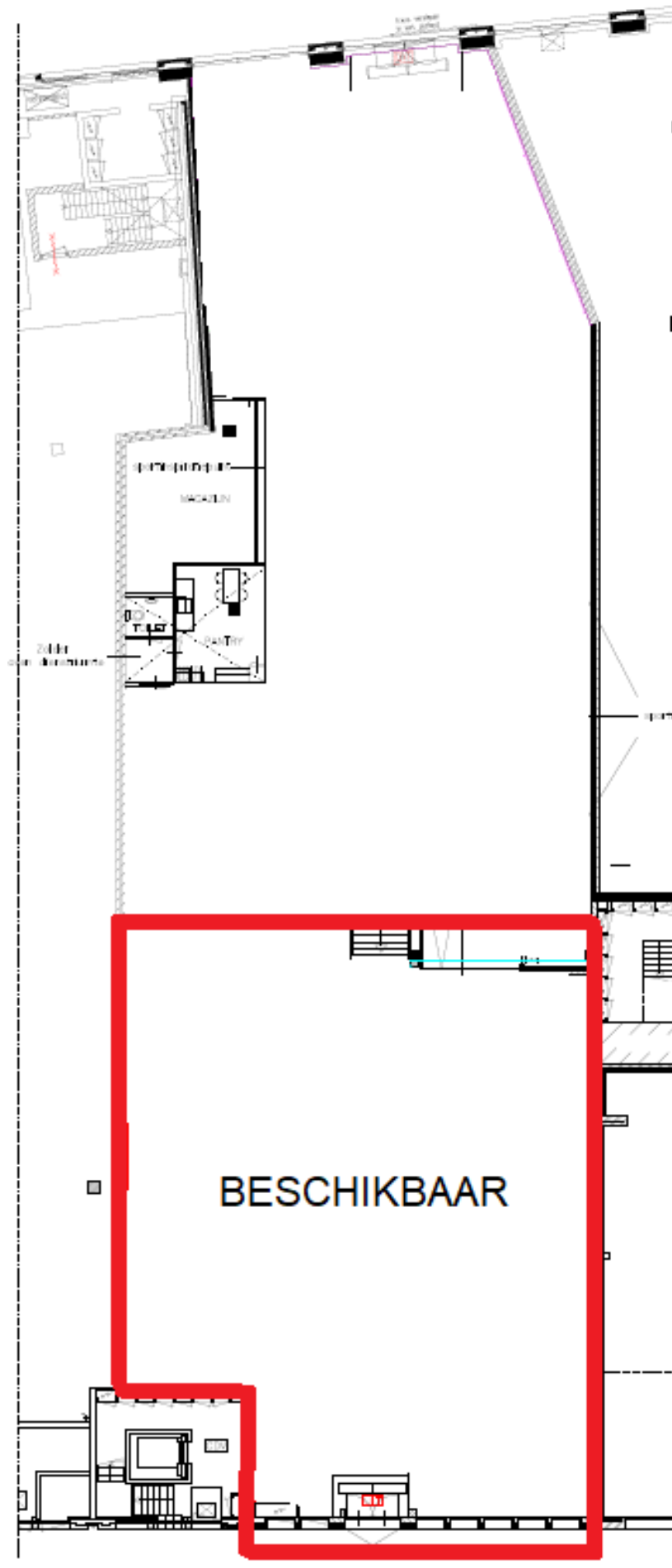






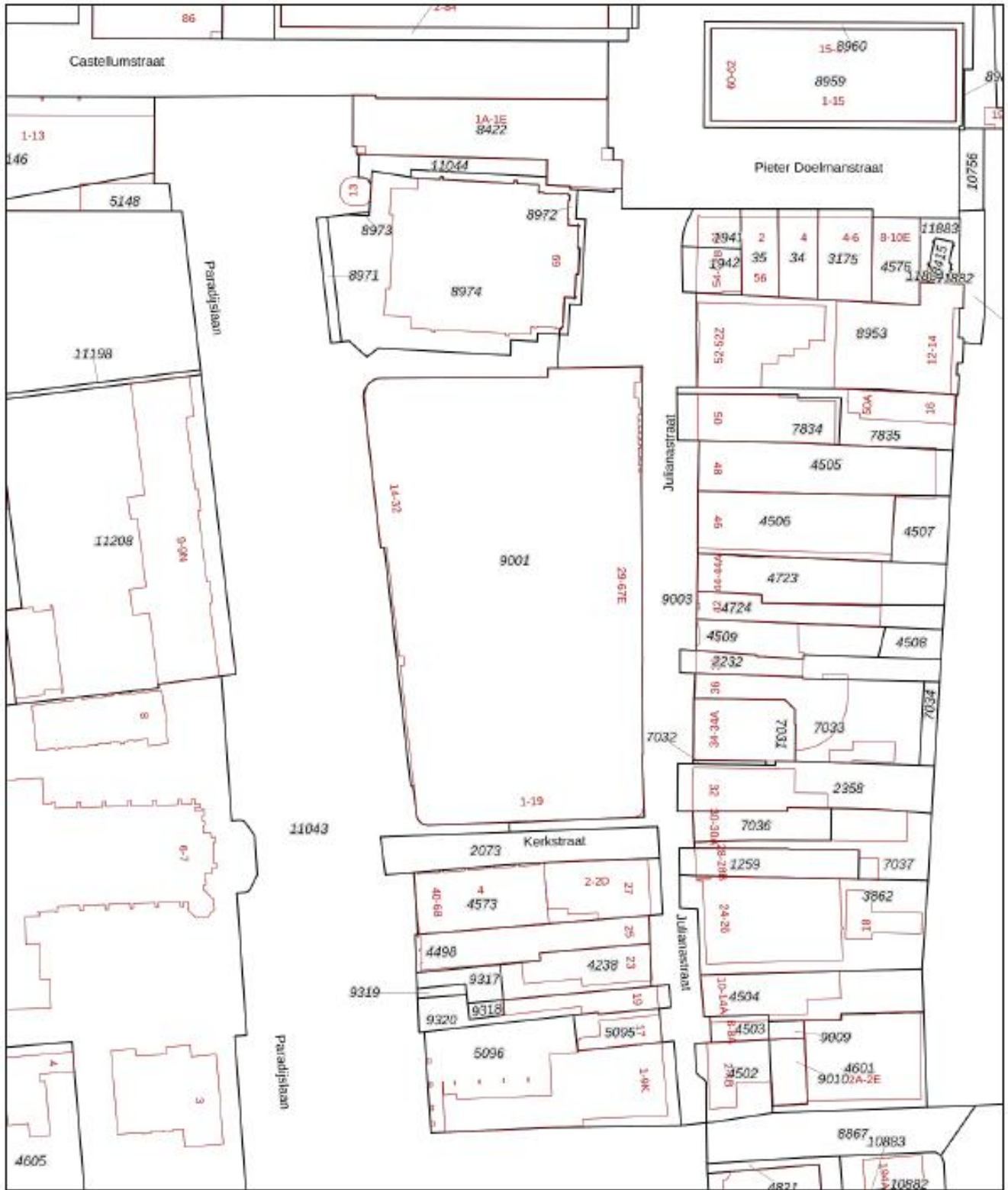



# PLATTEGROND





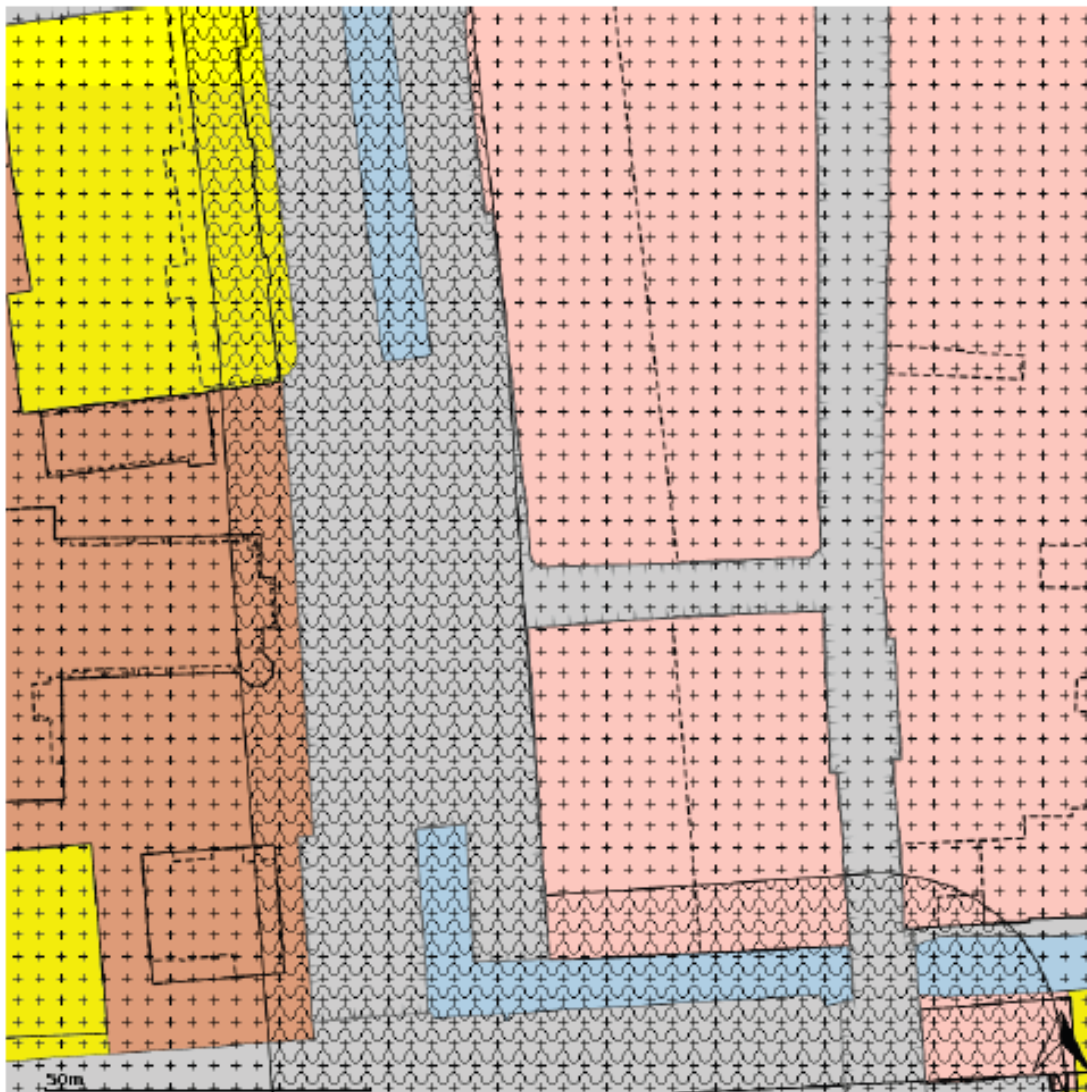
# KADASTER



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>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 16 september 2022. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Alphen aan den Rijn</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 9001</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 databankrecht.</p>	
---	--	---




Plannaam:	<b>Alphen Stad - geconsolideerd</b>	Datum afdruk:	2022-09-14
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.



## 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 loiding
-  relatie
-  figuur IMRO2006


### Gebiedsgerichte besluiten

-  besluitgebied
-  besluitvlak
-  beslitsubvlak

### Structuurvisies

 plangebied

### Gescande kaarten

 plangebied

### Overige besluiten

 plangebied



# 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 'specifieke vorm van centrum - op de verdieping' zijn kantoren, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen toegestaan op alle verdiepingen;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is een parkeergarage toegestaan;
- l. 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 **danwel worden vervangen**;
- b. In uitzondering op artikel 4.2 sub a en h 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 (kleinschalige) **nutsvoorzieningen** binnen en buiten het **bouwvlak** worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de **bouwhoogte** maximaal 4 meter bedraagt;
  2. de **oppervlakte** maximaal 20 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 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.