

HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

LIJSTERLAAN 48 ALPHEN AAN DEN RIJN



HUURPRIJS € 1.350,- p/mnd. excl. BTW

MULTIFUNCTIONELE COMMERCIËLE RUIMTE NABIJ HET CENTRUM VOOR DIVERSE DOELEINDEN GESCHIKT

- Gesitueerd in een kleinschalig winkelgebied langs de aanrijroute naar het vernieuwde centrum
- Parkeergelegenheid voor het pand + parkeerplaats aan de achterzijde
- Recentelijk gerenoveerd aan de binnenzijde
- Energielabel A
- Diverse indelingsmogelijkheden

KADASTER

Gemeente Oudshoorn, sectie C, nummer 8394 A1.

ENERGIELABEL

Het pand beschikt over energielabel A welke geldig is tot 21-03-2028

LOCATIE

Gelegen op een strategische locatie in Alphen aan den Rijn biedt de Lijsterlaan uitstekende mogelijkheden voor ondernemers. Dit pand bevindt zich in een goed bereikbare en dynamische omgeving met een gevarieerd klantenbestand. De locatie beschikt over ruime parkeermogelijkheden en een sterke lokale aantrekkingskracht, wat zorgt voor een optimale zichtbaarheid en bereikbaarheid. Een ideale kans voor bedrijven die zich willen vestigen in een commerciële en toegankelijke omgeving.

BEREIKBAARHEID / PARKEREN

Het object is zowel met de auto als met het openbaar vervoer uitstekend bereikbaar. Parkeren is mogelijk in aan de voorzijde van het pand (al dan niet tegen betaling).

AFMETINGEN BEDRIJFSRUIMTE

Oppervlakte bedrijfsruimte ca. 80 m² BVO
Het pand heeft een frontbreedte van ca. 4.5 meter.

OPLEVERINGSNIVEAU

De winkelruimte wordt casco opgeleverd, voorzien van sanitaire voorzieningen. Tevens zijn er diverse voorzieningen aangebracht door de vorige huurder(s). Verhuurder draagt geen verantwoordelijkheid voor het functioneren en/of het onderhoud van deze voorzieningen

OPLEVERING

In overleg, kan op korte termijn.

HUURPRIJS

De huurprijs bedraagt € 1.350,= per maand exclusief BTW

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, voor alle mogelijkheden, zie het bestemmingsplan onderaan in de brochure.

HUURCONTRACT

Huurovereenkomst op basis van het standaard model van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ), versie januari 2022, met de daarbij behorende algemene bepalingen aangevuld met bijzondere bepalingen.

HUURTERMIJN

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

HUURBETALING

Per maand vooruit.

BTW

Uitgangspunt bij het tot stand komen van een huurovereenkomst is, dat huurder het gehuurde voor tenminste het bij de wet vastgelegde minimum percentage of meer gebruikt voor met omzetbelasting belaste prestaties. Indien door toedoen van huurder niet geopteerd kan worden voor met omzetbelasting belaste verhuur, of indien op enig moment een situatie aan de zijde van de huurder intreedt waardoor geen recht meer kan worden gedaan aan dit uitgangspunt, is huurder gehouden om het daaruit voor verhuurder voortvloeiende nadeel te vergoeden, en zal de huurprijs met een nader vast te stellen bedrag of percentage worden verhoogd.

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) geldt het stellen van een bankgarantie dan wel het storten van een waarborgsom ter grootte van een betalingsverplichting van 3 maanden huur en servicekosten, te vermeerderen met BTW.

HUURPRIJSHERZIENING

Huurprijsherziening jaarlijks, voor het eerst één jaar na datum huuringangsdatum, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks "SPI-Alle Huishoudens" (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

BIJZONDERHEDEN

Elke transactie behoeft de nadrukkelijke goedkeuring van eigenaar.

ALGEMEEN

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

FOTO'S





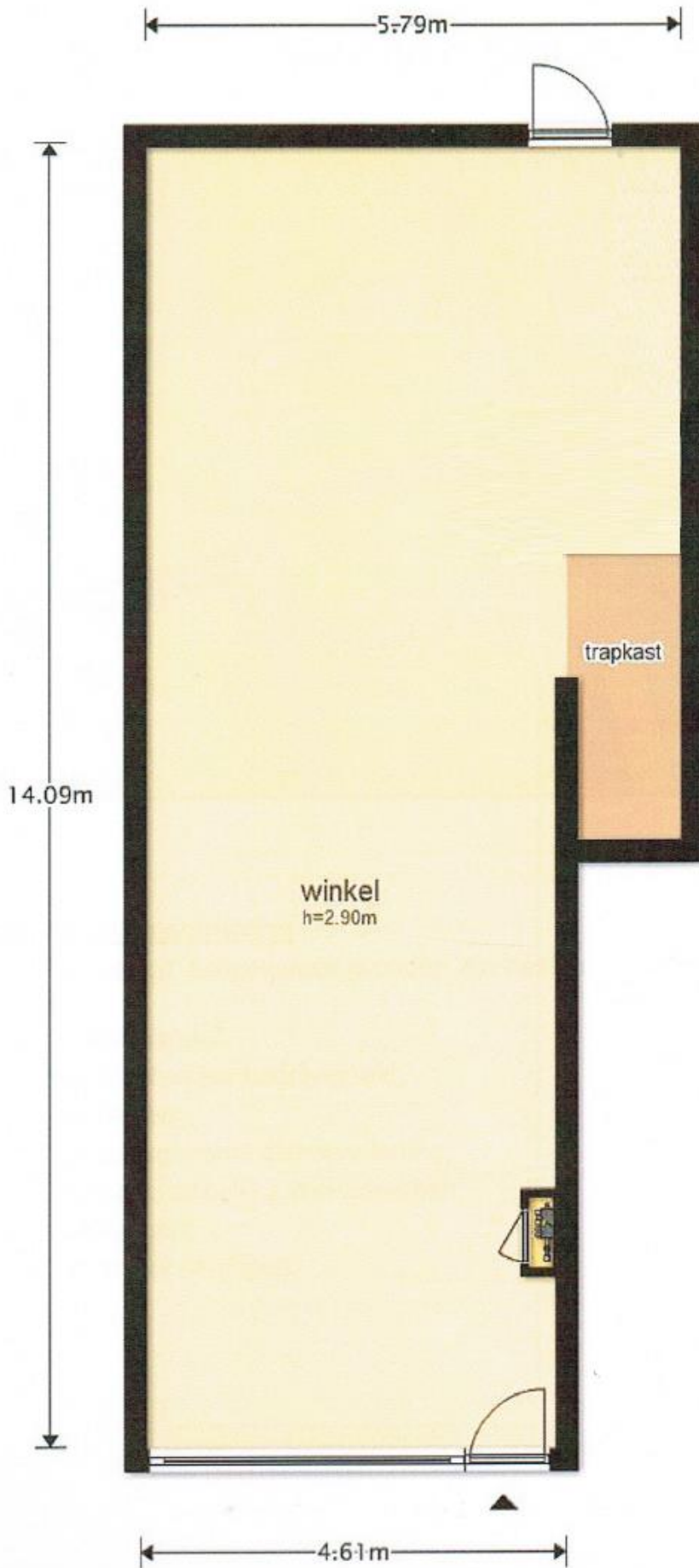


Prins Hendrikstraat 224 ■ 2400AP Alphen aan den Rijn ■ Telefoon 0172 491 646 ■ Email: info@hollandwest.nl ■ www.hollandwest.nl
Aan onvolkomenheden in deze informatie kunnen geen rechten ontleend worden. Alle maten zijn ±. Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend.





PLATTEGRONDEN





<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 februari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oudshoorn</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 4076</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



Omgevingsloket Regels op de kaart

Menu

< Opnieuw zoeken

Lijsterlaan 48, 2406EZ Alphen aan den Rijn

✓ Toon documenten op gekozen locatie

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

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij de toelichting
Gerelateerd Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (4)

- Gemengd >
- Verkeer - Verblijfsgebied >
- Waarde - Archeologie 3 >
- Wonen >

Bouwvlakken (2)

- bouwvlak >
- bouwvlak >

Functieaanduidingen (1)

- horeca tot en met categorie 1 >

Gebiedsaanduidingen (1)

- overige zone - parkeren >

Maatvoeringen (5)

- ✓ Maximum goothoogte (m) (2)
 - Maximum goothoogte (m): 6,5 >

Artikel 7 Gemengd

Kenmerken en kaartgegevens tonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, 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 Ouvertureweg, Concertweg, Eisenhowerlaan), Ridderhof en de Atlas;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-ondergeschied' is ondergeschikte 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 op moment van inwerkingtreding van onderhavig 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 dan wel 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;
- 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 bouwvlak 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 7.2 sub c geldt ter plaatse van aanduiding 'maximum vloeroppervlakte' het maximum bruto vloeroppervlakte zoals aangegeven op de verbeelding.
- f. in afwijking van het bepaalde in 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:

- c. de bouwhoogte van het bijgebouw maximaal 3 meter bedraagt;
- d. 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:

- e. de gebruiksoppervlakte van het bestaande hoofdgebouw is groter dan of gelijk aan 120 m²;
- f. de gebruiksoppervlakte van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;
- g. 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:

- g. De functies zijn slechts mogelijk indien rekening wordt gehouden met de van toepassing zijnde hogere waarde;
- h. In een gebouw waarop een hogere waarde van toepassing is, is het geluidniveau in verblijfruimtes maximaal 33 dB vanwege spoor- en/of wegverkeerslawaai;
- i. Ter bepaling van de gevelisolatie (GA,k) wordt rekening gehouden met de in tabel 7.1 van [Bijlage 4 Algeheelakoestisch onderzoek](#) weergegeven benodigde gevelisolatie vanwege het geluid afkomstig van spoor- en/of wegverkeer.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

○ Invouwen 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:

- h. dit gebruik behoort bij de begane grond;
- i. het karakter en de functie van het gebied niet onevenredig wordt aangetast;
- j. geen milieuhygiënische belemmeringen ontstaan.