

# HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

RAADHUISSTRAAT 152 ALPHEN AAN DEN RIJN



**HUURPRIJS € 22.500,- p/jr. excl. BTW**

## REPRESENTATIEVE WINKEL-/ KANTOORRUIMTE IN PITTORESKE WINKELSTRAAT IN HARTJE CENTRUM

- Moderne winkel-/kantoorruimte van in totaal circa 138 m2 VVO
- Voorzien van verlichting, pantry en drie toiletten
- Frontbreedte van circa 7 meter

## **KADASTER**

Gemeente Aarlanderveen, sectie C nummer 5272 (gedeeltelijk)

## **ENERGIELABEL**



Het pand heeft een energielabel **A**

Het energielabel is geldig tot **05-05-2027**

## **ALGEMEEN**

Representatieve ruimte te gebruiken zowel als winkel als winkel- of kantoorruimte.

Het pand is voorzien van een dubbele deur en een front van circa 7 meter breed. Gelegen midden in het centrum in een pittoreske winkelstraat.

In de straat zijn onder andere gevestigd:

- Mijn Tafel
- Gusto Fashion & Living
- Van Uffelen
- B3D
- Running & Walkingcenter Alphen aan den Rijn
- Pizzeria Is Morus
- Grieks restaurant Olympia

## **BEREIKBAARHEID / LOCATIE**

De Raadhuisstraat is een zijstraat van de A1 kruising met de Van Mandersloostraat.

De winkels kunnen tot 12 uur bevoorrad worden, daarna is dit gedeelte van het centrum afgesloten voor gemotoriseerd vervoer.

De locatie is goed bereikbaar zowel met de auto als met openbaar vervoer.

De snelwegen naar Den Haag, Amsterdam, en Utrecht bevinden zich op 10-15 autominuten. De afstand naar de bushalte is enkele minuten en binnen 10 minuten loopafstand is het NS station van Alphen aan den Rijn bereikbaar.

## **AFMETINGEN BEDRIJFSRUIMTE**

De totale oppervlakte bedraagt circa 138 m<sup>2</sup> VVO, zie bijgaande plattegrondtekening.

## **OPLEVERINGSNIVEAU**

Het pand wordt casco verhuurd, inclusief meterkast met de nutsvoorzieningen elektra, gas en water tot aan de meterkast. Verdere staat van oplevering in overleg met de eigenaar.

## **OPLEVERING**

In overleg, kan op korte termijn.

## **HUURPRIJS:**

De huurprijs bedraagt € 22.500,= per jaar exclusief BTW.

## **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 en maatschappelijke voorzieningen.

## **HUURCONTRACT**

Huurovereenkomst op basis van het standaard model van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ), versie winkelruimte december 2022 of versie kantoorruimte januari 2015, 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**

Huurprijs herziening 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](http://www.hollandwest.nl)

Mail : [info@hollandwest.nl](mailto:info@hollandwest.nl)



## FOTO'S









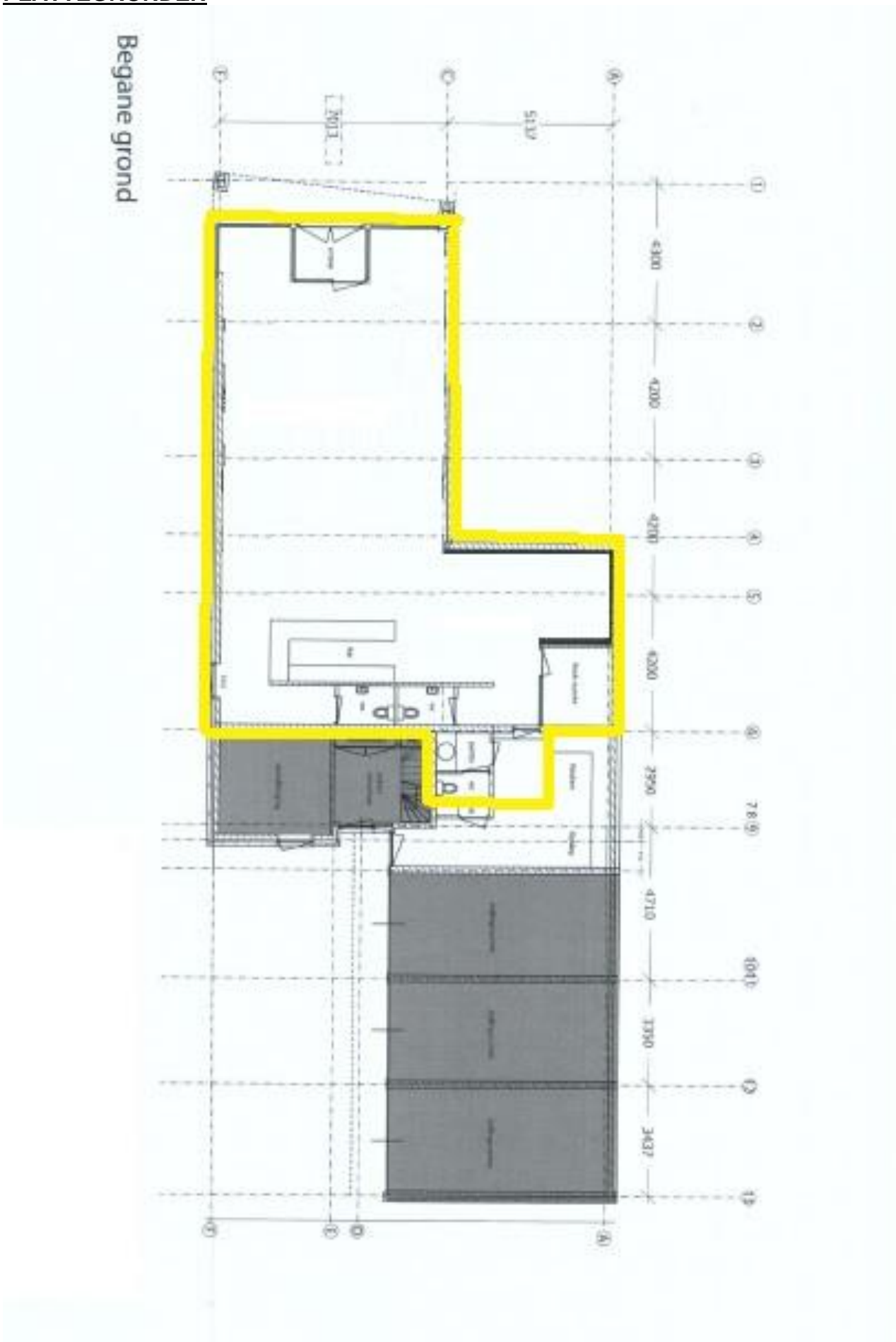








# PLATTEGRONDEN




# KADASTER

Uittreksel Kadastrale Kaart

Lw referentie: raadhuisstraat 152



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Aarlanderveen	
	Huisnummer	Sectie C	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5272	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
	Overige topografie		
Geleverd op 20 juni 2019		<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>	



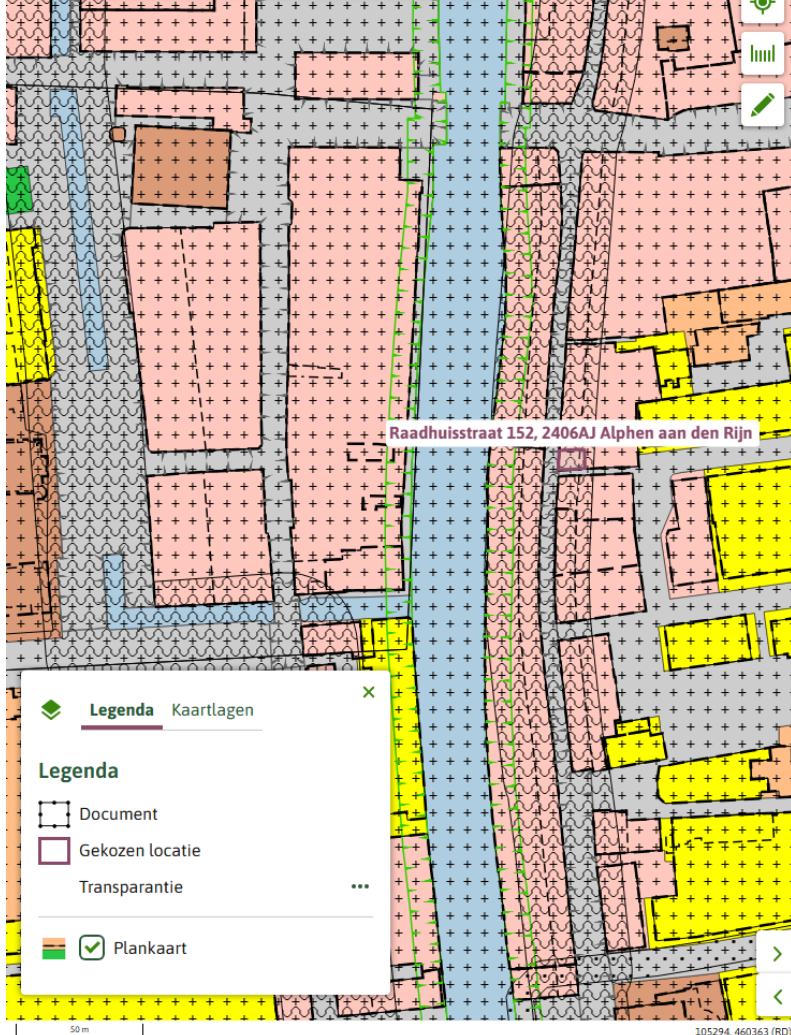
# BESTEMMINGSPLAN

Omgevingsloket Regels op de kaart

< Opnieuw zoeken

**Raadhuisstraat 152, 2406AJ 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 (3)

Waarde - Archeologie 3 >

Waterstaat - Waterkering >

Centrum - 1 >

Bouwaanduidingen (1)

specifieke bouwaanduiding - breedte voorgevel >

Bouwvlakken (1)

bouwvlak >

Gebiedsaanduidingen (1)

overige zone - parkeren >

Maatvoeringen (2)

✓ Maximum bouwhoogte (m) (1)

Maximum bouwhoogte (m): 12 >

✓ Maximum goothoogte (m) (1)

Maximum goothoogte (m): 0 >

## Artikel 4 Centrum - 1

Kenmerken en kaartgegevens tonen

### 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

- l. Bouwwerken worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- m. De oppervlakte van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan de oppervlakte van het bestaandhoofdgebouw;
- n. De goothoogte en bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan in het bouwvlak is aangegeven;
- o. De voorgevel van een hoofdgebouw bevindt zich in danwel binnen 2 meter van de voorgevelrooilijn;
- p. 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;
- q. Bijgebouwen zijn toegestaan, met dien verstande dat:
  1. de goothoogte maximaal 3 meter bedraagt;
  2. de bouwhoogte maximaal 5 meter bedraagt;
- r. De gezamenlijke oppervlakte van bij het bestaand hoofdgebouw behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 50% van het achtererfgebied;
- s. 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;
- t. 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**

- u. In uitzondering op artikel 4.2 sub a mogen bestaande bouwwerken buiten het bouwvlak, in stand blijven;
- v. 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.
- w. 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 m<sup>2</sup> bedraagt.

#### **4.4 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van:

- x. 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;
- y. 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:

- c. geen milieuhygiënische belemmeringen ontstaan voor de aangrenzende percelen;
- 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.



#### **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:

- e. de bouwhoogte van het bijgebouw maximaal 4,5 meter bedraagt;
- f. 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:

- z. de bruto vloeroppervlakte per vestiging maximaal 250 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- aa. de horeca III vestiging ook overdag geopend is en vergelijkbare horeca bedrijft zoals genoemd onder horeca I uit de Staat van Horeca-activiteiten;
- bb. 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.