

HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

PARADIJSLAAN 32

ALPHEN A/D RIJN



HUURPRIJS € 25.000,- p/jr. excl. BTW

**REPRESENTATIEVE WINKELRUIMTE VAN 126 M2
OP EEN GOED BEREIKBARE LOCATIE IN HET CENTRUM VAN ALPHEN AAN DEN RIJN**

- Zeer centrale ligging in het stadscentrum nabij het Rijnplein
- Voorzien van pantry, toiletruimte en centrale verwarming
- De unit is gelegen nabij een drukbezochte winkel- en horecastraat
- Veel parkeergelegenheid in de directe omgeving
- Goede zonligging wat resulteert in een mooie lichte ruimte

KADASTER

Gemeente Alphen aan den Rijn, sectie B, nummer 9001 (gedeeltelijk).

ALGEMEEN

Gelegen aan de “Hoge Zijde”, midden in het centrum van Alphen aan den Rijn. Op een aanlooproute vanaf het parkeerterrein aan de Paradijslaan naar het stadshart alwaar de Mediamarkt, H&M, Intersport Twinsport, Specsavers en andere landelijke en plaatselijke retailers gevestigd zijn, alsmede het Rijnplein met het theater Castellum.

Door de Alphense Brug is er nagenoeg direct verbinding naar de “Lage Zijde” met de winkelstraten als de Van Boetzelaerstraat en de A1 winkelstraat Van Mandersloostraat, waar onder andere winkelketens als Rituals, The Stone, WE en Hunkemöller gevestigd zijn.

BEREIKBAARHEID / PARKEREN

Zowel per auto als openbaar vervoer is het object goed te bereiken, dankzij de op enkele minuten loopafstand gelegen bushaltes en het NS-station.

Tevens biedt het bus- en treinnetwerk goede aansluitingen met in de nabijheid gelegen plaatsen als Leiden, Gouda en Utrecht. Betaald parkeren is mogelijk in de directe omgeving op het parkeerterrein van de Paradijslaan als ook in de op korte afstand gelegen parkeergarage “Castellum” met een capaciteit van ca. 750 plaatsen (eerste 1 ½ uur gratis).

OPPERVLAKTE

De oppervlakte bedraagt 126 m2 BVO

OPLEVERINGSNIVEAU

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

OPLEVERING

In overleg.

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 december 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 kwartaal 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

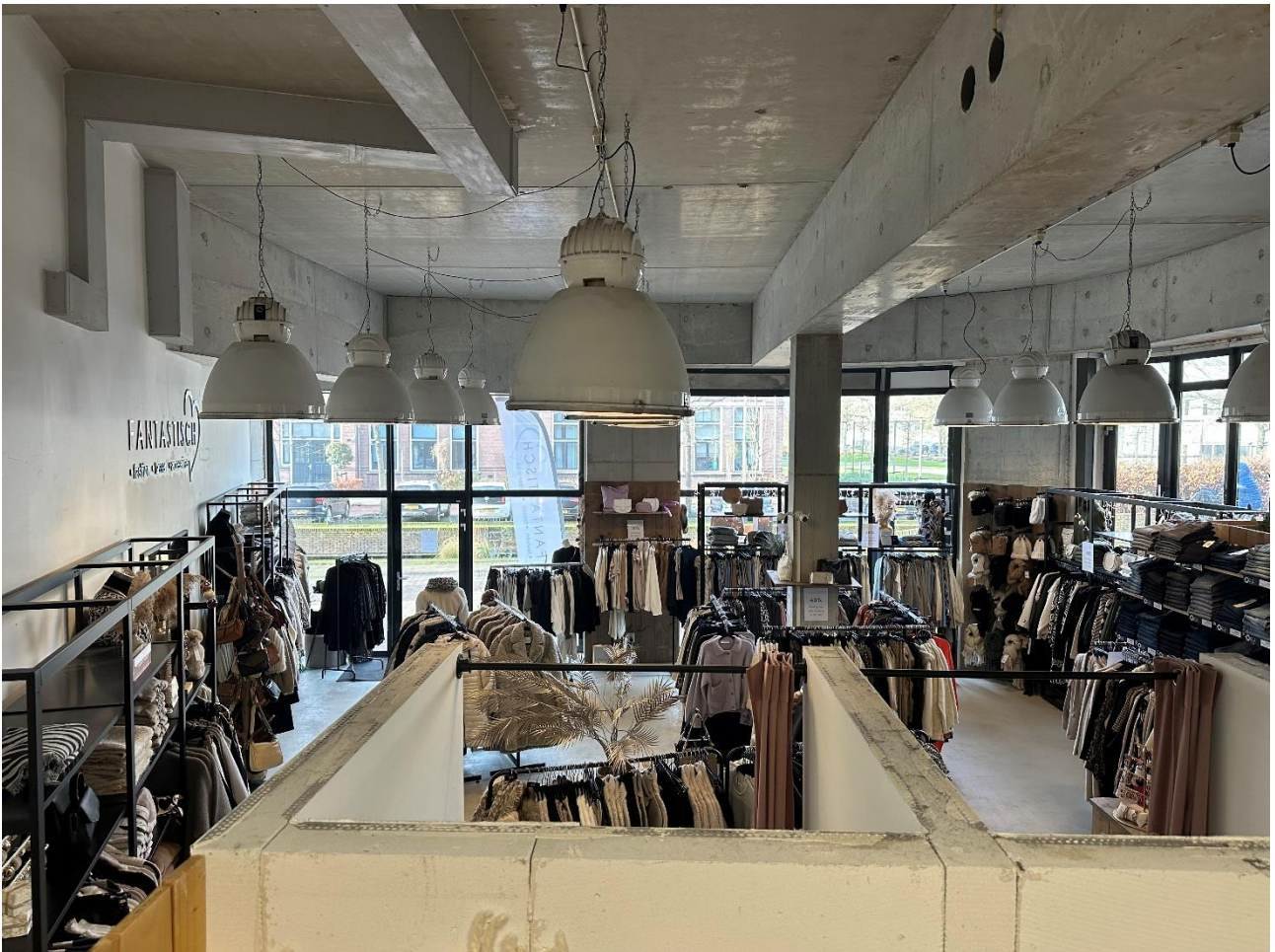
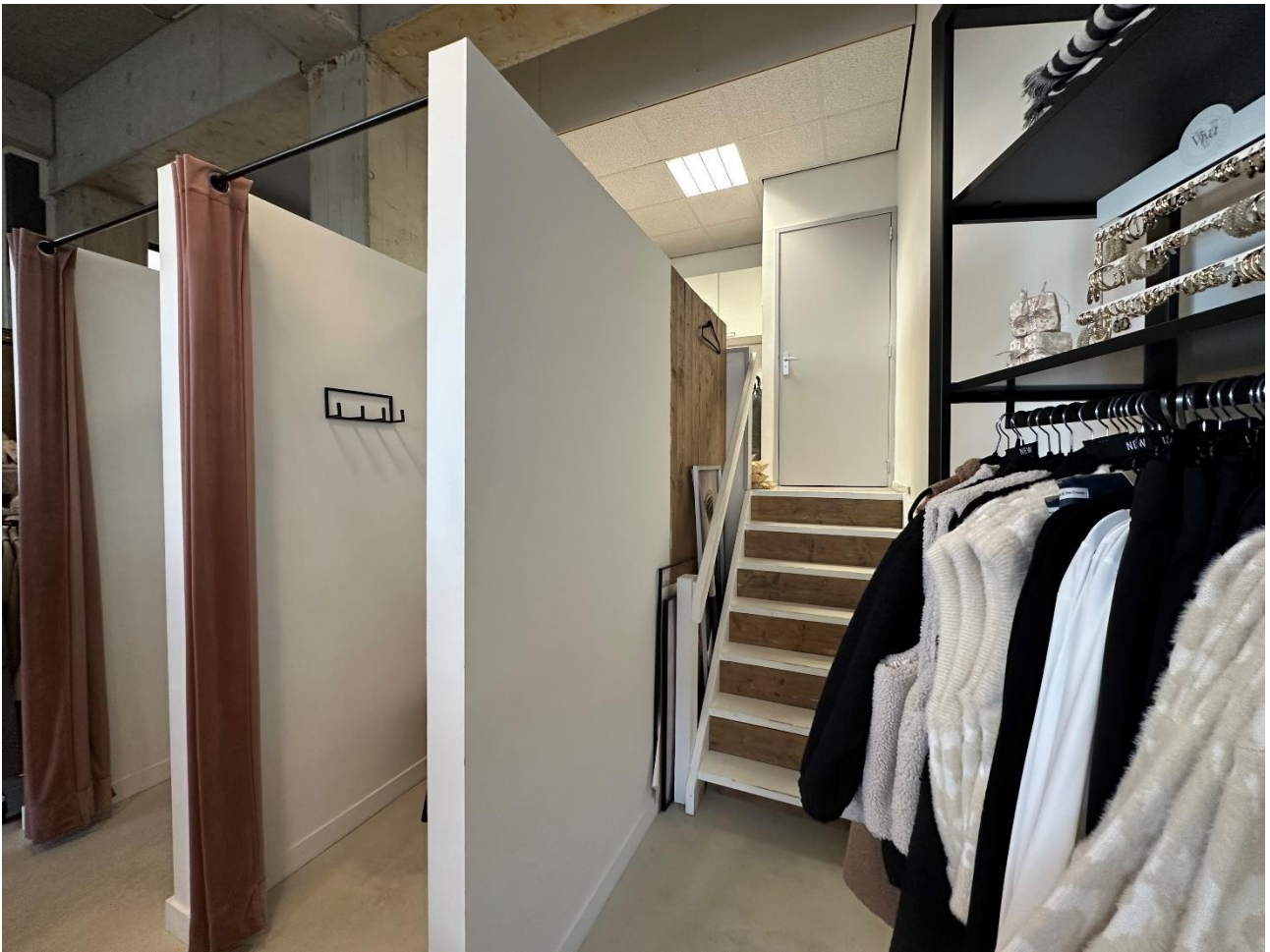


Prins Hendrikstraat 224 ■ 2400AP Alphen aan den Rijn ■ Telefoon 0172 491 646 ■ Email: info@hollandwest.nl ■ www.hollandwest.nl
Aan onvolkomenheden in deze informatie kunnen geen rechten ontleend worden. Alle maten zijn ±. Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend.



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.

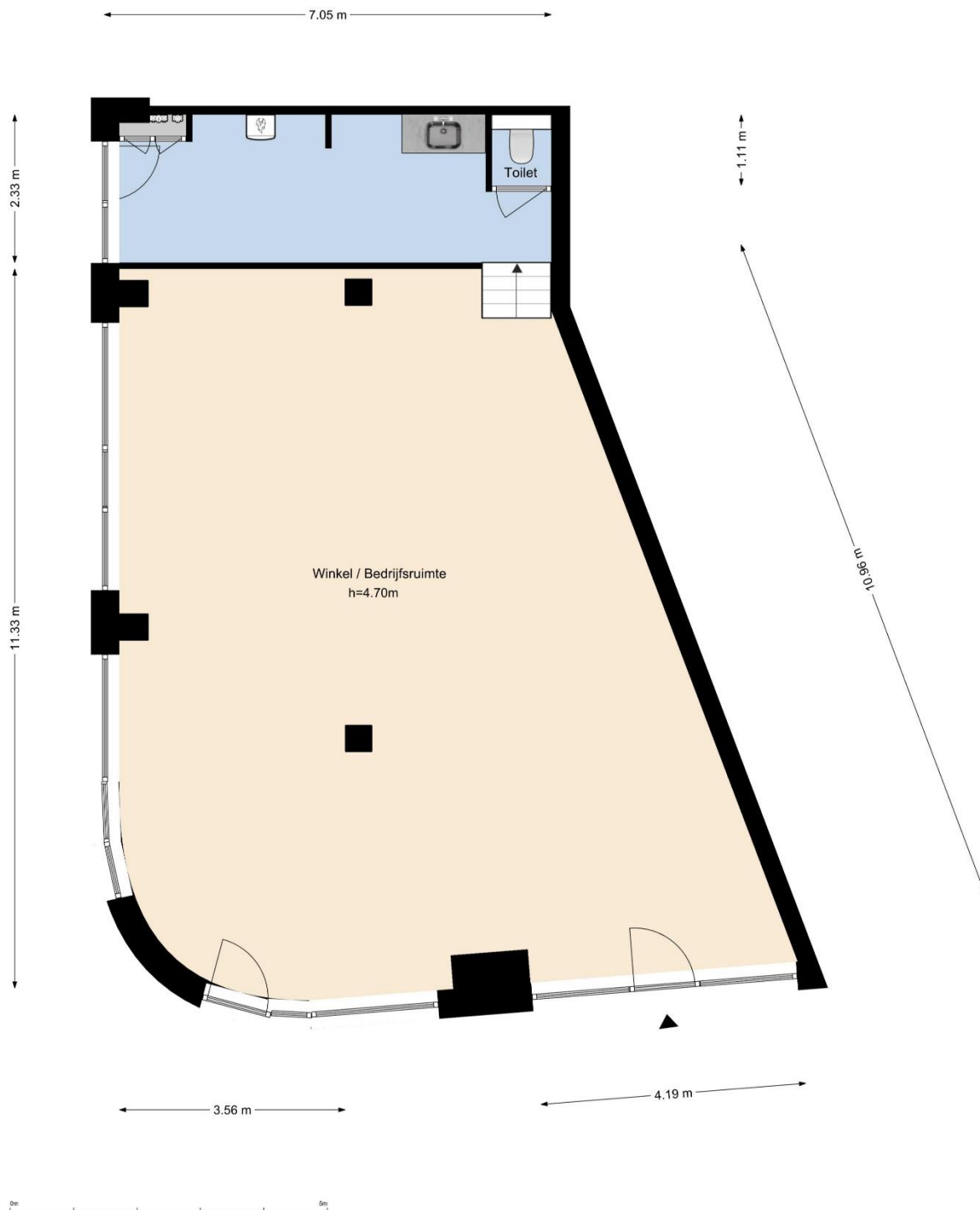






PLATTEGRONDEN

Paradrijslaan 32 - Alphen aan den Rijn Begane Grond

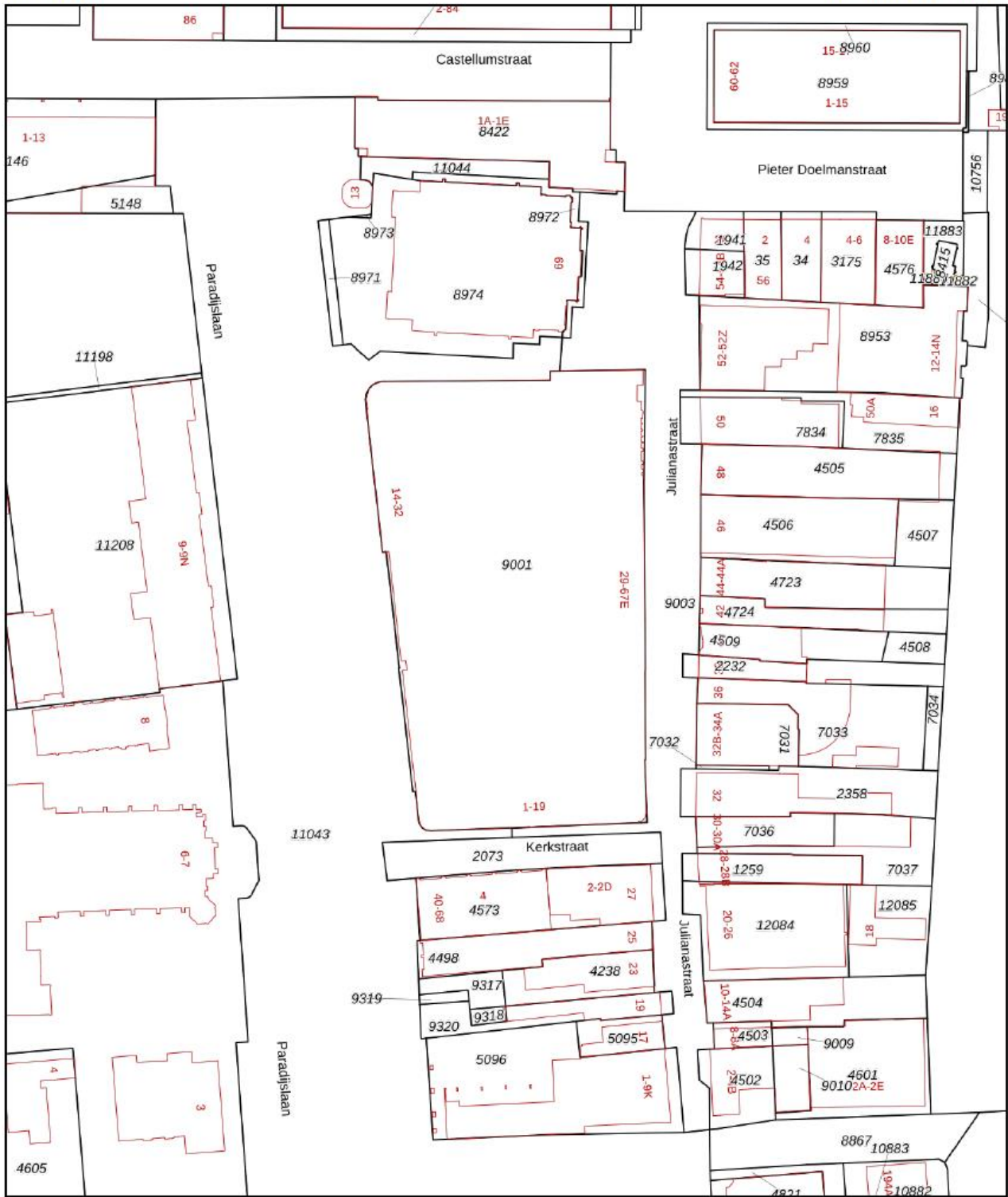


HOLLAND WEST.
WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: Paradijslaan 32



<p>12345 25</p> <p>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 24 december 2024. 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 databankenrecht.</p>	
--	--	--

BESTEMMINGSPLAN

Omgevingsloket Regels op de kaart Menu

Paradijslaan 32, 2405CC Alphen aan den Rijn

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

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

Bestemmingsvlakken (4)

- Waterstaat - Waterkering >
- Waarde - Archeologie 2 >
- Centrum - 1 >
- Verkeer - Verblijfsgebied >

Bouwaanduidingen (1)

- specifieke bouwaanduiding - breedte voorgevel >

Bouvlakken (1)

- bouwvlak >

Gebiedsaanduidingen (2)

- overige zone - parkeren >
- overige zone - evenementen >

Maatvoeringen (2)

- Maximum bouwhoogte (m) (1)
 - Maximum bouwhoogte (m): 12 >
- Maximum goothoogte (m) (1)
 - Maximum goothoogte (m): 9 >

Legenda Kaartlagen

Legenda

- Document
- Gekozen locatie
- Transparantie
- Plankaart

Artikel 4 Centrum - 1

Toelichting bekijken

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 m² 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 m² mag bedragen;
- aa. de horeca III vestiging ook overdag geopend is en vergelijkbare horeca bedrijf 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.