



# Vastgoed informatie

Kanaalstraat 35B, Lisse



## **WELKOM BIJ MENS MAKELAARS:**

Dé nummer 1 bedrijfsmakelaar van de regio. Al 50 jaar zijn wij experts op het gebied van commercieel onroerend goed.

Of het nu gaat om verhuur, aanhuur, verkoop, aankoop, taxaties, vastgoedbeleggingen, bij Mens Makelaars bent u aan het juiste adres!





## OBJECTINFORMATIE



### ALGEMENE INFORMATIE

Het betreft hier circa 90m<sup>2</sup> representatieve winkelruimte gelegen aan de Kanaalstraat 35B in Lisse. Dit object ligt zeer gunstig in het levendige centrum van Lisse met een divers aanbod van landelijke winkelbedrijven, lokale specialzaken en restaurants. In het gehele centrum van Lisse is er volop gratis (met blauwe schijf) openbare parkeergelegenheid.

### KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente Lisse, sectie D, nummer 4181 gedeeltelijk.

### VOORZIENINGEN

Het pand zal casco plus verhuurd worden voorzien van een toilet en een pantry.

Door de huidige huurder worden de navolgende zaken ter overname aangeboden: systeemplafonds met inbouwverlichting, airconditioning, alarm en CV met radiatoren en luchtgordijn. De overnameprijs van deze zaken bedraagt € 1.000,00 exclusief btw.

### BESTEMMING

Bestemming gemengd, de ruimte is hierdoor geschikt voor onder andere detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, alsmede lichte horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten.

Voor alle actuele bestemmingsplannen kijkt u op [omgevingswet.overheid.nl](http://omgevingswet.overheid.nl). Bij vragen hierover adviseren wij u contact op te nemen met de betreffende gemeente.

### AANVAARDING

Oplevering en aanvaarding vindt plaats in onderling overleg met onze opdrachtgever.

### HUURPRIJS

De huurprijs bedraagt € 18.500,00 exclusief btw per jaar.

### HUUROVEREENKOMST

Huurovereenkomst op basis van het standaard model van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ).

### HURTERMIJN

De termijn zoals genoemd in het standaard model van de ROZ is vijf jaar en vijf optie jaren. Een afwijkende termijn is bespreekbaar.

### HUURPRIJSAANPASSING

Jaarlijks, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex reeks CPI alle huishoudens 2015 = 100, gepubliceerd door het CBS.

#### OMZETBELASTING

De huurprijs wordt belast met de geldende omzetbelasting. Huurder en verhuurder opteren voor een btw belaste verhuur. Indien op basis van de nieuwe btw wetgevingsvoorstelling huurder niet aan het criterium "meer dan 90% btw belaste prestaties verricht" voldoet, en zodoende het verzoek om btw belaste verhuur niet geaccepteerd wordt, dan zal de huurprijs worden verhoogd met een nader door verhuurder vast te stellen percentage.

#### BETALINGEN

Per kwartaal vooruit.

#### ZEKERHEIDSSTELLING

Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van drie maanden huur met btw.

#### INTERESSE?

Voor het maken van een bezichtigingsafspraken kunt u contact met ons opnemen. Als u na bezichtiging interesse heeft in dit pand dan kunt u ons een huurvoorstel doen toekomen. Dit voorstel dient te voldoen aan de volgende criteria:

- Omschrijving wie u bent en wat u doet.
- Huurprijs, ingangsdatum en contracttermijn.
- Aanvullende informatie, zoals uw website en Kvk nummer, is altijd welkom.

#### BIJZONDERHEDEN

- Elke transactie behoeft de nadrukkelijke goedkeuring van de eigenaar.
- Er is geen NEN2580 meetrapport aanwezig. Verhuurder, danwel Mens Makelaars aanvaarden geen aansprakelijkheid voor afwijkingen in de opgegeven maten cq. plattegrond. Huurder verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om de opgegeven maten te controleren.
- Mocht er door bemiddeling van Mens Bedrijfsmakelaardij B.V. voor dit object een transactie tot stand worden gebracht, dan zult u als huurder ons hiervoor geen kosten of courtage verschuldigd zijn.
- Als makelaar zijn wij in bepaalde gevallen verplicht om in het kader van de Wet ter voorkoming van Witwassen en Financiering Terrorisme (Wwft) een cliëntonderzoek uit te voeren.
- De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

#### VOOR NADERE INFORMATIE EN/OF BEZICHTIGING:

Mens Makelaars B.V.  
Heereweg 326  
2161 BV LISSE  
Tel. (0252) 41 91 35

E-mail: [info@mens.nl](mailto:info@mens.nl)  
Website: [www.mens.nl](http://www.mens.nl)



De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.



**OBJECTFOTO'S**





**OBJECTFOTO'S**













**OBJECTFOTO'S**









## KADASTRALE INFORMATIE



BETREFT	Lisse D 4181
UW REFERENTIE	Kanaalstraat 35B
GELEVERD OP	17-06-2024 - 12:05
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11180507180
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	14-06-2024 - 14:59
VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M	14-06-2024 - 14:59
BLAD	1 van 2

### Eigendomsinformatie ?

#### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Lisse D 4181](#)

Kadastrale objectidentificatie: 023500418170000

**Locaties** Kanaalstraat 35 A

2161 JB Lisse

BAG identificatie: 0553010000000485

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

KANAALSTR 35 B

2161 JB LISSE

Kanaalstraat 35

2161 JB Lisse

BAG identificatie: 0553010000000483

**Kadastrale grootte** 213 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 98323 - 475003

**Omschrijving** Wonen

#### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken** Er zijn geen beperkingen bekend

#### RECHTEN

##### 1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk

Naam gerechtigde

Adres

Geboren






## KADASTRALE INFORMATIE

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kanaalstraat 35B



0 5 10 15 20 25m

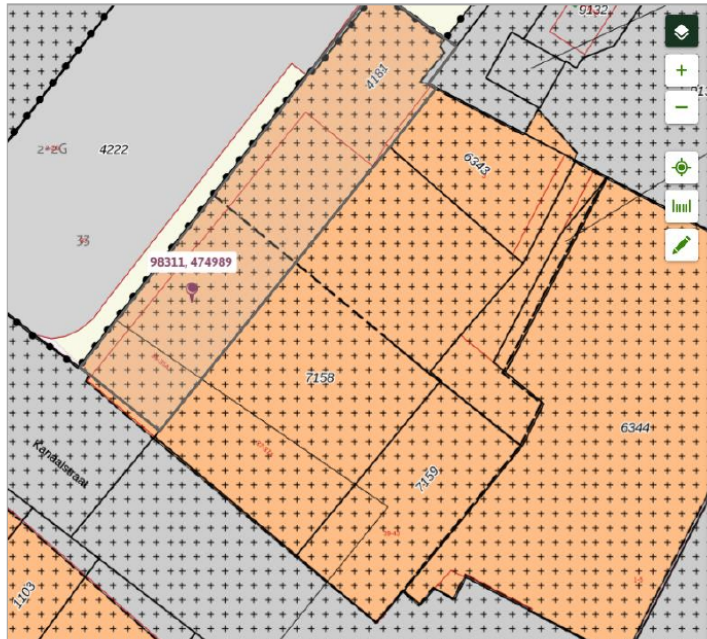
<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Lisse</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 4181</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 juni 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



## BESTEMMINGSPLAN



**Centrum Lisse 2011**  
Bestemmingsplan Gemeente Lisse  
meer kenmerken ▼  
onherroepelijk 07-08-2013 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig

**Bestemmingsvlakken (2)**

- Gemengd** >
- Waarde - Archeologische verwachting 2 >

**Bouwvlakken (1)**

- bouwvlak**

**Maatvoeringen (1)**

- ▼ Maximum goothoogte (m) (1)
  - Maximum goothoogte (m): 8**



## BESTEMMINGSPLAN

### Artikel 6 Gemengd

#### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) maximaal het bestaande aantal woningen, uitsluitend vanaf de tweede bouwlaag, met uitzondering van bergingen en toegangen;
- b) aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten ten behoeve van het bepaalde in sub a;
- c) detailhandel in de eerste en tweede bouwlaag;
- d) detailhandel in de kelder ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – kelderverkoop';
- e) vuurwerkverkoop ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - vuurwerk';
- f) dienstverlening, uitsluitend in de eerste bouwlaag;
- g) dienstverlening in de tweede bouwlaag ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- h) kantoor in de eerste en tweede bouwlaag ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- i) maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend in de eerste bouwlaag;
- j) lichte horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1 (1a, 1b en 1c) van de Staat van Horeca-activiteiten, in pandig in de eerste en tweede bouwlaag;
- k) bed & breakfast voorzieningen, met dien verstande dat maximaal 90 m<sup>2</sup> van de oppervlakte van de bebouwing hiervoor mag worden gebruikt met inbegrip van maximaal 3 slaapverblijven van elk maximaal 30 m<sup>2</sup> voor in totaal maximaal 6 personen;
- l) horecabedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
- m) bij de bestemming behorende ongebouwde terrassen voor de voorgevellijn;
- n) bij de bestemming behorende bestaande gebouwde terrassen;
- o) een parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- p) nutsvoorzieningen;
- q) waterhuishoudkundige voorzieningen;
- r) kunstobjecten;
- s) bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen en water.
- t) in afwijking van sub a mogen in de eerste bouwlaag bestaande woningen aanwezig zijn.

#### 6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd met uitzondering van gebouwde terrassen en dakterrassen en gelden de volgende regels:

##### 6.2.1 Hoofdgebouwen

- a) hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b) de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- c) de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;



## BESTEMMINGSPLAN

- d) de bestaande inhoud van het hoofdgebouw wordt niet vergroot, met uitzondering van het bouwen van aan- en uitbouwen en dakkapellen;
- e) het hoofdgebouw wordt op ten minste 2 m afstand van de perceelsgrenzen gebouwd tenzij de bestaande afstand minder bedraagt in welk geval de bestaande afstand geldt;
- f) voor dakkapellen geldt het volgende:
  - 1) in het geval een dakkapel op een woning of op een rij woningen ten tijde van vaststelling van dit plan aanwezig is: ten hoogste gelijk aan de bestaande afmetingen van de aanwezige dakkapel en op ten minste dezelfde afstand tot de dakvoet en de daknok;
  - 2) in het geval geen dakkapel op een woning of op een rij woningen aanwezig is: gebouwd in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
    - a. voorzien van een plat dak;
    - b. niet hoger dan 1,75 m gemeten vanaf de voet van de dakkapel;
    - c. de onderzijde meer dan 0,5 en minder dan 1 m boven de dakvoet;
    - d. de bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok;
    - e. breedte in totaal maximaal 50% van de breedte van het dakvlak gemeten tussen midden woningscheidende bouwmuren of eindgevels gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel).

### 6.2.2 Onderdoorgang

In afwijking van artikel 6.2.1 dient ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' een onderdoorgang te worden gerealiseerd waarbij de eerste bouwlaag onbebouwd dient te blijven en de maximale hoogte 4 m bedraagt.

### 6.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a) aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden ten minste 1 m achter de voorgevellijn gebouwd;
- b) in afwijking van a zijn bestaande overkappingen voor de voorgevellijn toegestaan;
- c) in geval het zijerf wordt begrensd door openbaar gebied, worden aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet voor de voorgevellijn van het aangrenzende hoofdgebouw gebouwd;
- d) het bepaalde onder sub c is niet van toepassing op bouwwerken, indien aan de volgende eisen wordt voldaan:
  - 1) de goothoogte bedraagt ten hoogste 2 m bij een platte afwerking;
  - 2) de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 2,4 m bij een schuine afdekking;
  - 3) het oppervlak bedraagt in totaal niet meer dan 30 m<sup>2</sup>;
  - 4) de bouwwerken worden niet in gebruikgenomen ten behoeve van verblijfsfuncties;
- e) de totale oppervlakte van erfbebouwing bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 75 m<sup>2</sup> tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt in welk geval de grotere bestaande oppervlakte geldt;
- f) voor aan- en uitbouwen aan het hoofdgebouw gelden de volgende regels:
  - 1) de goothoogte bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m;
  - 2) de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 m;



## BESTEMMINGSPLAN

- g) ten aanzien van vrijstaande bijgebouwen gelden de volgende regels:
  - 1) de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
  - 2) de goothoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
  - 3) de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4,5 m;
- h) de afstand van aan- en uitbouwen bij vrijstaande woningen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt aan één zijde ten minste 3 m.

### **6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde**

- a) de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevellijn bedraagt ten hoogste 1 m;
- b) de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c) de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

## **6.3 Afwijken van de bouwregels**

### **6.3.1 Vergroten erfbebouwing**

Het bevoegd gezag kan afwijken van artikel 6.2.3 onder e en h voor een grotere oppervlakte ten behoeve van opslag ten dienste van de op het perceel aanwezige detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, bed&breakfast of horeca mits:

- a) geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de privacy en zonlichttoetreding van en op belendende percelen;
- b) de maximale hoogten als bepaald in artikel 6.2.3 onder f en g in acht worden genomen.

### **6.3.2 Vergroting inhoud hoofdgebouw**

Het bevoegd gezag kan afwijken van artikel 6.2.1 onder a om de inhoud van een hoofdgebouw te vergroten met ten hoogste 25%, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a) uitbreiding van het hoofdgebouw voor de voorgevellijn is niet toegestaan;
- b) vergroten van hoofdgebouwen bestaande uit gestapelde woningen is niet toegestaan;
- c) vrijstaande woningen: uitbreiding van het hoofdgebouw in de hoogte en aan de achtergevel is toegestaan, met dien verstande dat de hoogte van de uitbreiding aan de achtergevel niet meer bedraagt dan de hoogte van het hoofdgebouw;
- d) geschakelde- en twee-onder-één-kap-woningen: enkel uitbreiding van het hoofdgebouw in de hoogte is toegestaan;
- e) rijwoningen; enkel uitbreiding van het hoofdgebouw in de hoogte is toegestaan en alleen indien deze uitbreiding projectmatig wordt gerealiseerd en stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
- f) in afwijking van het bepaalde onder a en e is uitbreiding van het hoofdgebouw aan de zijgevel ook toegestaan mits het verlengde van de voorgevel van de aangrenzende bebouwing niet wordt overschreden;
- g) indien ten behoeve van een vergroting van het hoofdgebouw reeds een omgevingsvergunning is verleend op grond van dit plan of van het voorheen geldende bestemmingsplan, dan bedraagt de totale via een omgevingsvergunning toegestane vergroting niet meer dan 25%.



## BESTEMMINGSPLAN

### 6.3.3 Gebouwd terras en overkapping

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2 en 6.2.3 onder a voor het realiseren van een gebouwd terras of overkapping met dien verstande dat:

- a) het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast;
- b) de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast;
- c) boven het trottoir een vrije hoogte van 2,2 m en boven de weg een vrije hoogte van 4,2 m aanwezig blijft.

### 6.4 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende regels:

- a) de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning;
- b) de uit te oefenen functie van erfbebouwing zoals bedoeld in artikel 6.2.3 onder g is ondergeschikt aan de woonfunctie;
- c) het bepaalde onder sub b geldt voor erfbebouwing bij vrijstaande woningen pas vanaf een afstand van 4 m of meer van het hoofdgebouw;
- d) het is niet toegestaan om bijgebouwen te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte;
- e) het is niet toegestaan om gronden als bedoeld in artikel 6.1 te (laten) gebruiken als dakterras.

### 6.5 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bouwwerken ten behoeve van de:

- a) de stedelijke en ruimtelijke kwaliteit;
- b) de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

### 6.6 Afwijken van de gebruiksregels

#### 6.6.1 Afwijken van de Staat van Horeca-activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

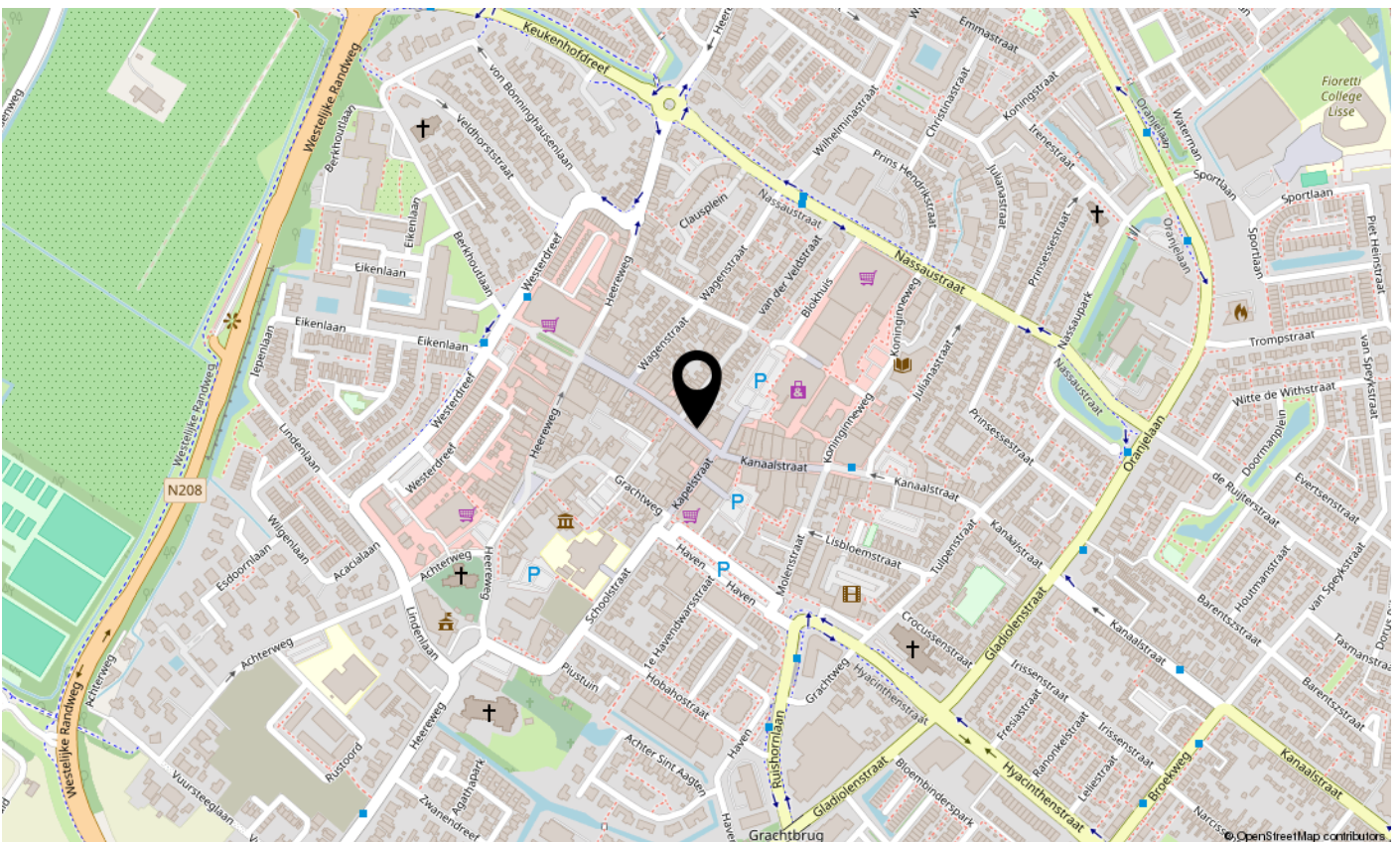
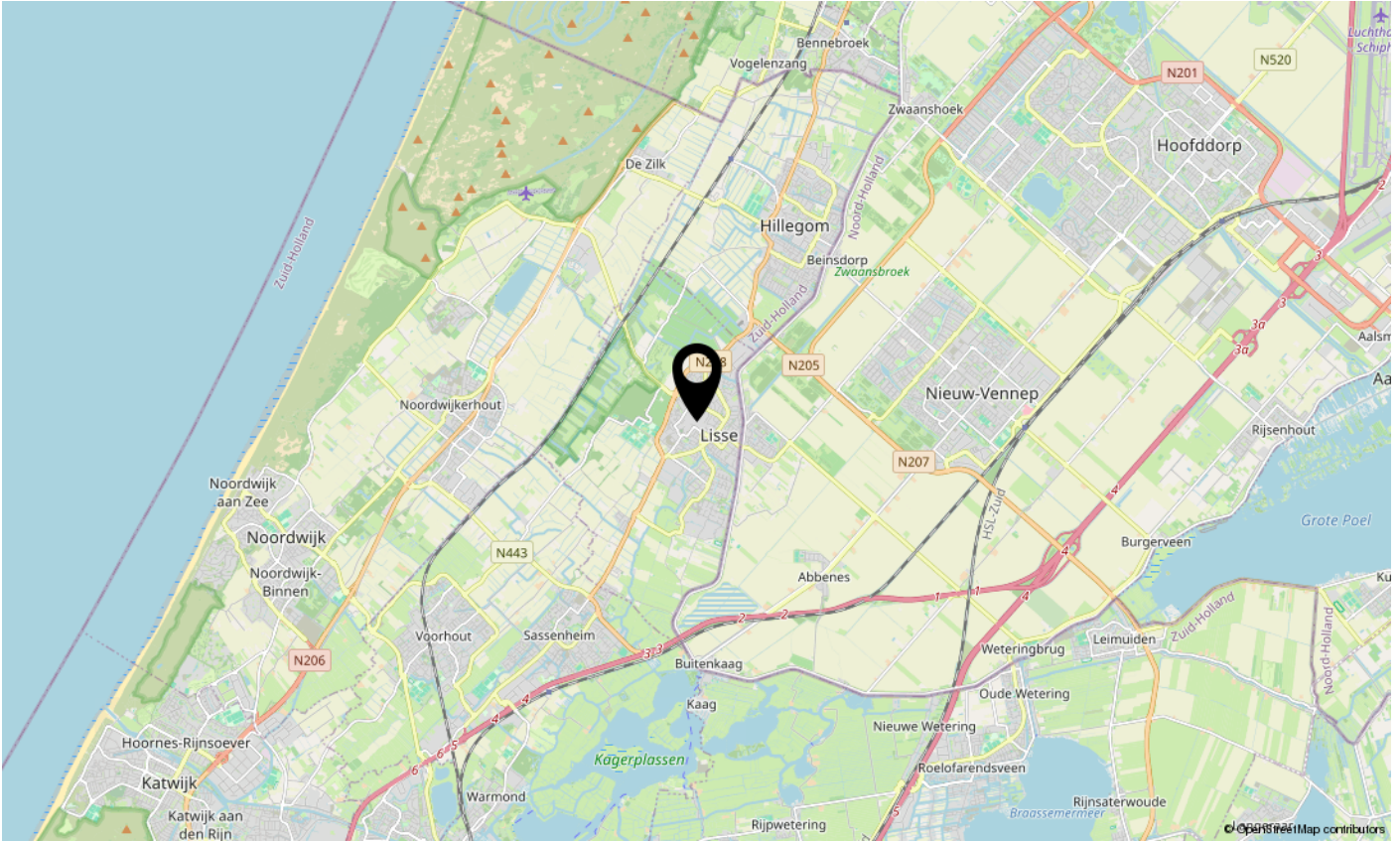
- a) het bepaalde in artikel 6.1 onder j: om horecabedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in artikel 6.1 onder j, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of de bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën zoals in artikel 6.1 onder j genoemd;
- b) het bepaalde in artikel 6.1 onder j: om horecabedrijven toe te laten die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de horecacategorieën, zoals in artikel 6.1 onder j genoemd.





**MENS**  
MAKELAARS

## MAPS











**Mens Makelaars B.V.**

Heereweg 326

2161 BV LISSE

Tel. (0252) 41 91 35

E-mail: [info@mens.nl](mailto:info@mens.nl)

Website: [www.mens.nl](http://www.mens.nl)