

HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

HOOFTSTRAAT 103

ALPHEN AAN DEN RIJN



HUURPRIJS € 24.000,= per jaar excl. BTW

UITSTEKEND BEREIKBARE REPRESENTATIEVE WINKELRUIMTE IN HARTJE CENTRUM AAN DE OUDE RIJN

- Parkeren voor de deur
- Uitstekende locatie, midden in het centrum
- Totale vloeroppervlakte circa 134 m2 BVO
- Frontbreedte van circa 11 meter

Vervolg pandeninfo: Hooftstraat 103 te 2406 GG Alphen aan den Rijn

ALGEMEEN

Representatieve winkelruimte gelegen midden in het centrum van Alphen aan den Rijn. In de directe omgeving van onder andere:

- PROVAK van Beijeren
- FIJN Wijn en Foodbar
- Slagerij MARCO DE RIDDER
- WOODSTONE Pizza & Wine
- MAGGIE BLUE Bar & Kitchen

LOCATIE

Het winkelpand is gelegen in de Hooftstraat. Deze straat is een aanrijroute naar het Thorbeckeplein en loopt over in de hoofdwinkelstraat Van Mandersloostraat.

BEREIKBAARHEID

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.

VLOEROPPERVLAKTE

De totale oppervlakte bedraagt circa 138 m² BVO, zie ook bijgaande plattegrondtekening.

OPLEVERINGSNIVEAU

De winkelruimte wordt als casco verhuurd.

Thans is de winkelruimte voorzien van:

- Betonvloer afgewerkt met vloertegels;
- Systeemplafond met verlichtingsarmaturen;
- Heather;
- Pantry;
- Toilet;
- Het opleveringsniveau is in overleg nader overeen te komen.

PARKEREN

Betaald parkeermogelijkheden direct voor de deur, alsmede op het parkeerdak van winkelcentrum De Aarhof. De gemeente geeft parkeervergunningen uit voor bedrijven welke gevestigd in het betaald parkeergebied. Voor de tarieven van deze vergunningen verwijzen wij u naar de site van de gemeente www.alphenaanderijn.nl;

WELSTANDSKLASSE

B1.

FRONTBREEDTE

Circa. 10,80 meter.

Vervolg pandeninfo: Hooftstraat 103 te 2406 GG Alphen aan den Rijn

BESTEMMING / BESTEMMINGSPLAN

Centrum 2, zie bijlage, dan wel via de website www.ruimtelijkeplannen.nl

HUURTERMIJN

Huurperiode van 5 jaar gevolgd door verlengingstermijnen van telkens 5 jaar.
Ieder ander voorstel zal voorgelegd worden aan verhuurder of anders in overleg.

OPZEGTERMIJN

12 maanden.

HUURPRIJSBETALING

De totale betalingsverplichting dient per kwartaal vooruit te worden voldaan.

ZEKERHEIDSTELLING

Een bankgarantie ter grootte van 3 huurbetalingsverplichtingen.

HUURINDEXATIE

De huurprijs zal jaarlijks, voor het eerst op 01 januari 2020, worden verhoogd op basis van de consumentenprijsindex (CPI) zoals wordt gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Vanaf 1 januari 2016 heeft het CBS het basisjaar voor de CPI verlegd naar 2015 = 100.

HUUROVEREENKOMST

De huurovereenkomst zal zijn gebaseerd op het model zoals is vastgelegd door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) 2012, inclusief de algemene bepalingen.

AANVAARDING

In overleg.

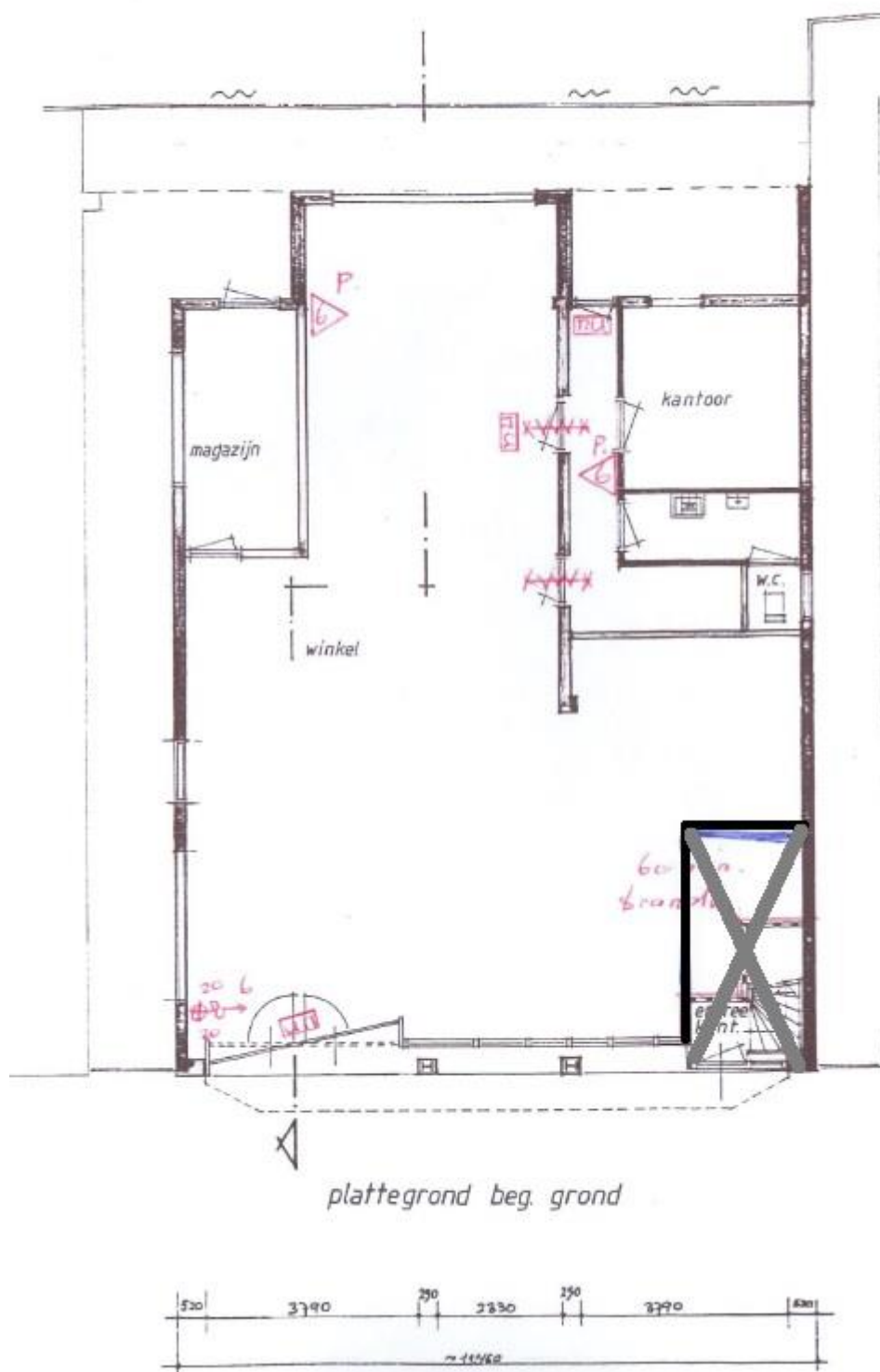
BEZICHTIGINGEN

Bezichtigingen uitsluitend op een daartoe afgesproken tijdstip met
Holland West Makelaardij B.V.

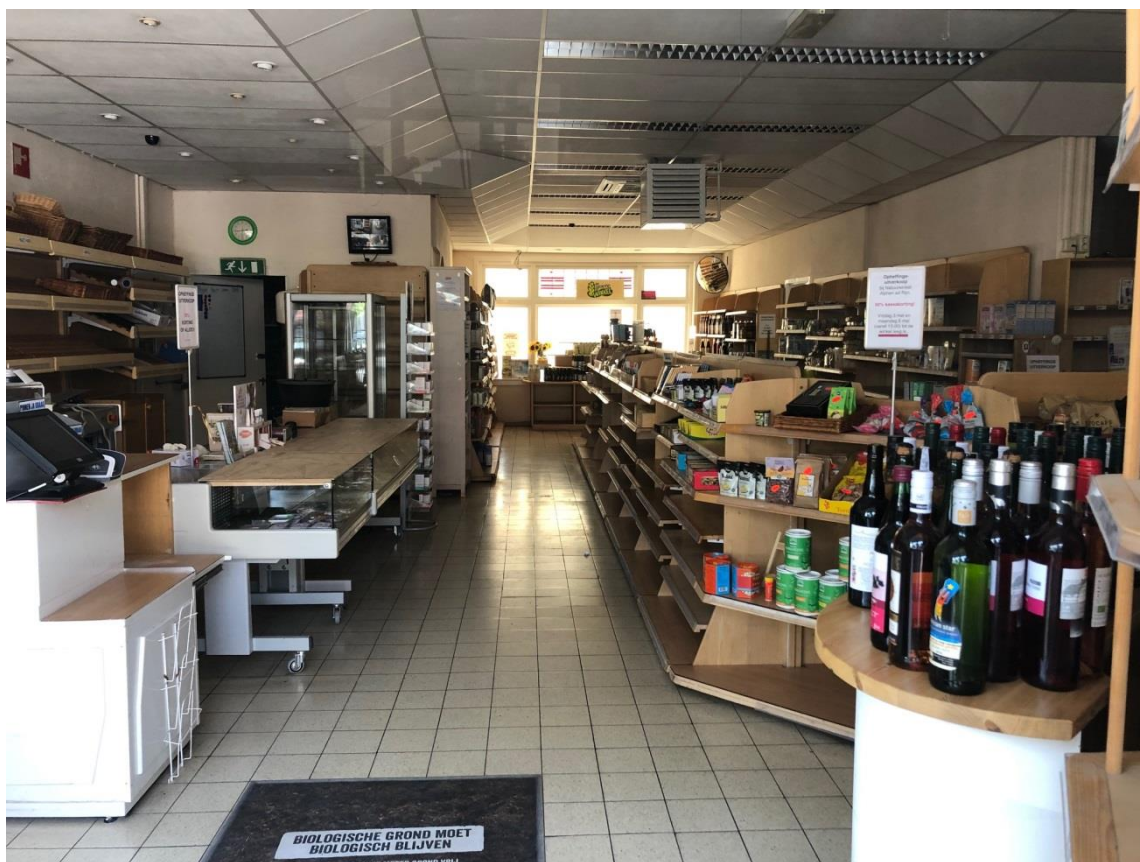
Voor nadere informatie en/of een bezichtiging: 0172-491646 of info@hollandwest.nl

Elke transactie behoeft de nadrukkelijke goedkeuring van eigenaar.

Vervolg pandeninfo: Hooftstraat 103 te 2406 GG Alphen aan den Rijn



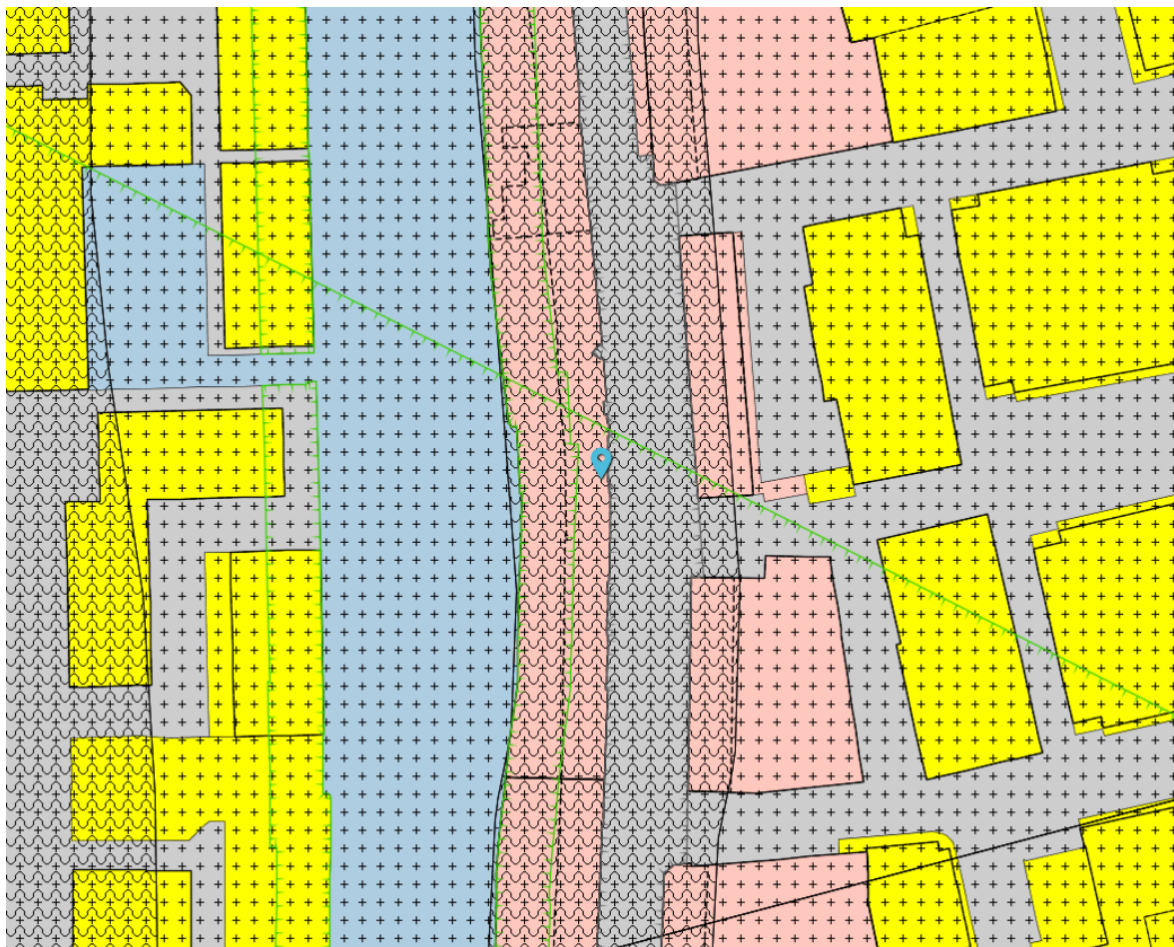
Vervolg pandeninfo: Hooftstraat 103 te 2406 GG Alphen aan den Rijn



Vervolg pandeninfo: Hooftstraat 103 te 2406 GG Alphen aan den Rijn



Vervolg pandeninfo: Hooftstraat 103, 2406 GG Alphen aan den Rijn



Artikel 5 Centrum - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Centrum - 2](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- [detailhandel](#) op de begane grond;
- [horeca I](#) en [II](#) van de [Staat van Horeca-activiteiten](#) op de begane grond, met inachtneming van artikel [5.6 Specifieke gebruiksregels](#);
- [dienstverlening](#) op de begane grond;
- [ambachtelijke bedrijvigheid](#) op de begane grond;
- [maatschappelijke voorzieningen](#) op de begane grond;
- [wonen](#), waaronder begrepen het uitoefenen van een '[aan-huis-verbonden beroep](#)' en '[kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten](#)' mits de woonfunctie duidelijk wordt gehandhaafd en het woonmilieu niet onevenredig wordt verstoord;
- ter plaatse van de [aanduiding 'cultuur en ontspanning'](#) is de functie [cultuur en ontspanning](#) toegestaan;
- 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.

Vervolg pandeninfo: Hooftstraat 103, 2406 GG Alphen aan den Rijn

5.2 Algemene bouwregels

- [Bouwwerken](#) worden binnen het [bouwwlak](#) gebouwd;
- De [oppervlakte](#) van een [hoofdgebouw](#) bedraagt niet meer dan de [oppervlakte](#) van het [bestaand hoofdgebouw](#);
- De [goothoogte](#) en [bouwhoogte](#) van een [hoofdgebouw](#) bedraagt niet meer dan in het [bouwwlak](#) is aangegeven;
- De [voorgevel](#) van een [hoofdgebouw](#) bevindt zich in danwel binnen 2 meter van de [voorgevelrooilijn](#);
- [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](#) ;
- [Bijgebouwen](#) zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 - de [goothoogte](#) maximaal 3 meter bedraagt;
 - de [bouwhoogte](#) maximaal 5 meter bedraagt;
- De gezamenlijke [oppervlakte](#) van bij het [bestaand hoofdgebouw](#) behorende [aan-](#) en [uitbouwen](#) en [bijgebouwen](#) bedraagt maximaal 50% van het [achtererfgebied](#);
- [Bouwwerken](#), geen [gebouwen](#) zijnde zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 - voor [overkappingen](#) de [bouwhoogte](#) maximaal 3 meter bedraagt;
 - voor overige [bouwwerken](#), geen [gebouwen](#) zijnde de [bouwhoogte](#) maximaal 6 meter bedraagt.
- ter plaatse van de [aanduiding](#) 'specifieke bouwaanduiding-breedte voorgevel' bedraagt de breedte van de [voorgevel](#) van een [hoofdgebouw](#) maximaal 10 meter.

5.3 Specifieke bouwregels

- In uitzondering op artikel [5.2](#) sub a mogen [bestaande bouwwerken](#) buiten het [bouwwlak](#), in stand blijven;
- In uitzondering op artikel [5.2](#) sub a mogen [uitbouwen](#) aan de [voorgevel](#) van de [woning](#) buiten het [bouwwlak](#) worden gebouwd met dien verstande dat:
 - 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;
 - de [breedte](#) van de [uitbouw](#) maximaal 2/3 deel van de breedte van de [voorgevel](#) van het [hoofdgebouw](#) bedraagt;
 - 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](#);
- In uitzondering op artikel [5.2](#) sub a en h mogen [erf-](#) en terreinafscheidingen binnen en buiten het [bouwwlak](#) worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - de [bouwhoogte](#) voor de [voorgevelrooilijn](#) maximaal 1 meter bedraagt;
 - de [bouwhoogte](#) gelegen achter de [voorgevelrooilijn](#) maximaal 2 meter bedraagt.
- In uitzondering op artikel [5.2](#) mogen [gebouwen](#) en [bouwwerken](#), geen [gebouwen](#) zijnde ten dienste van [nutsvoorzieningen](#) binnen en buiten het [bouwwlak](#) worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - de [bouwhoogte](#) maximaal 4 meter bedraagt;
 - de [oppervlakte](#) maximaal 20 m² bedraagt.

Vervolg pandeninfo: Hooftstraat 103, 2406 GG Alphen aan den Rijn

5.4 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van:

- 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;
- de situering, de uiterlijke verschijningsvorm en inrichting van:
 - verblijfs- en voetgangersgebieden;
 - verkeers-, water-, groen-, speel-, parkeer- en [nutsvoorzieningen](#).

5.5 Afwijken van de bouwregels

5.5.1 Vergroten oppervlakte hoofdgebouw

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [5.2](#) sub b voor het vergroten van de [oppervlakte](#) van het [bestaand hoofdgebouw](#), met dien verstande dat:

- geen milieuhygiënische belemmeringen ontstaan voor de aangrenzende percelen;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - het woon- en leefmilieu;
 - de stedenbouwkundige structuur en het straatbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden en bezonning van de aangrenzende percelen.

5.5.2 Voorgevelbreedte

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [5.2](#) onder i ten behoeve van het [bouwen](#) van een voorgevelbreedte van meer dan 10 meter, mits daardoor geen wezenlijke aantasting ontstaat van de historische gevelstructuur.

5.5.3 Terugliggende dakverdieping

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de maximale [goothoogte](#) zoals bepaald in artikel [5.2](#) 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](#).

5.5.4 Meer dan 50% bebouwing achtererfgebied

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [5.2](#) sub g en h voor het [bouwen](#) van bij het [bestaand hoofdgebouw](#) behorende [aan-](#) en [uitbouwen](#) en [bijgebouwen](#), met dien verstande dat:

- de [bouwhoogte](#) van het [bijgebouw](#) maximaal 3 meter bedraagt;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - het woon- en leefmilieu;
 - de stedenbouwkundige structuur en het straatbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden en bezonning van de aangrenzende percelen.

Vervolg pandeninfo: Hooftstraat 103, 2406 GG Alphen aan den Rijn

5.6 Specifieke gebruiksregels

- De [bruto vloeroppervlakte](#) mag op de begane grond per [Horeca I](#) of [Horeca II](#) vestiging maximaal 250 m² bedragen;
- Binnen deze bestemming zijn in totaal maximaal 25 [Horeca I](#) vestigingen en 15 [Horeca II](#) vestigingen toegestaan. In [Bijlage 3 Aanwezige horecavestigingen Centrumgebied](#) bij de regels zijn de horecavestigingen opgenomen die zich ten tijde van inwerkingtreding van het [bestemmingsplan](#) binnen deze bestemming reeds gevestigd hebben.

5.7 Specifieke gebruiksregels - bouwlaag boven de begane grond

Het in artikel 5.1, lid a tot en met e genoemde gebruik is op de eerste [bouwlaag](#) boven de begane grond toegestaan indien sprake is van bestaand legaal gebruik.

5.8 Afwijken van de gebruiksregels

5.8.1 Kleine vormen van kamerverhuur

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [5.1](#) onder f om kleinschalige [kamerverhuur](#) mogelijk te maken, met dien verstande dat:

- per locatie slechts sprake is van huisvesting voor maximaal 4 personen, waarbij het [huishouden](#) van de eventuele hoofdbewoner(s) in het [pand](#) als één persoon wordt gezien;
- de huisvesting plaats vindt binnen de geldende bebouwingsmogelijkheden;
- er geen belemmeringen ontstaan voor de (uitbreiding van) omliggende functies die mogelijk zijn op grond van dit [bestemmingsplan](#);
- de verhuurder ervoor zorgt dat er geen overmatige overlast ontstaat voor omwonenden;
- als er geen hoofdbewoner in het [pand](#) aanwezig is, de verhuurder zorgt voor een vast aanspreekpunt voor omwonenden;
- bewoners die langer dan vier maanden in Nederland (zullen) verblijven, ingeschreven worden in de Basisregistratie personen van de gemeente.

Vervolg pandeninfo: Hooftstraat 103, 2406 GG Alphen aan den Rijn

