

HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

RAADHUISSTRAAT 287

ALPHEN AAN DEN RIJN



HUURPRIJS € 23.000,= per jaar excl. BTW

UITSTEKEND BEREIKBARE REPRESENTATIEVE WINKELRUIMTE IN HARTJE CENTRUM AAN DE OUDE RIJN

- Uitstekende locatie, midden in het centrum
- Totale vloeroppervlakte circa 108 m2 BVO
- Frontbreedte van circa 6 meter
- Zeer representatieve winkelruimte voorzien van luxe inrichting welke ter overname aangeboden wordt.

Vervolg pandeninfo: Raadhuisstraat 287, 2406 AE Alphen aan den Rijn

ALGEMEEN:

Representatieve winkelruimte gelegen midden in het centrum van Alphen aan den Rijn.

In de directe omgeving van onder andere:

- Woonwinkel 't Woonhuys
- Running & Walkingcenter Alphen aan den Rijn
- TOF Touch Of Fashion
- Kinki Kappers
- Hans Anders
- Bram Ladage
- Hunkemöller

LOCATIE:

De Raadhuisstraat is een zijstraat van de A1 kruising met de Van Mandersloostraat. De winkels kunnen tot 12 uur bevoorraad worden, daarna is dit gedeelte van het centrum afgesloten voor gemotoriseerd vervoer.

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 108 m² BVO, zie ook bijgaande plattegrondtekening (NEN2580 meetrapport).

OPLEVERINGSNIVEAU

De winkelruimte wordt als casco verhuurd.

Thans is de winkelruimte voorzien van een luxe afwerking welke ter overname aangeboden wordt.

- Houten vloer gelegd in visgraadmotief;
- Plafond met verlichtingsarmaturen;
- CV-installatie;
- Alarminstallatie;
- Brandslang;
- Pantry;
- Toilet;
- Complete winkelinrichting;
- Het opleveringsniveau is in overleg nader overeen te komen.

Vervolg pandeninfo: Raadhuisstraat 287, 2406 AE Alphen aan den Rijn

PARKEREN

Betaald parkeermogelijkheden in de op loopafstand gelegen parkeergarage Castellum 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. 6 meter.

BESTEMMING / BESTEMMINGSPLAN

Centrum 1, 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.

Vervolg pandeninfo: Raadhuisstraat 287, 2406 AE Alphen aan den Rijn

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.

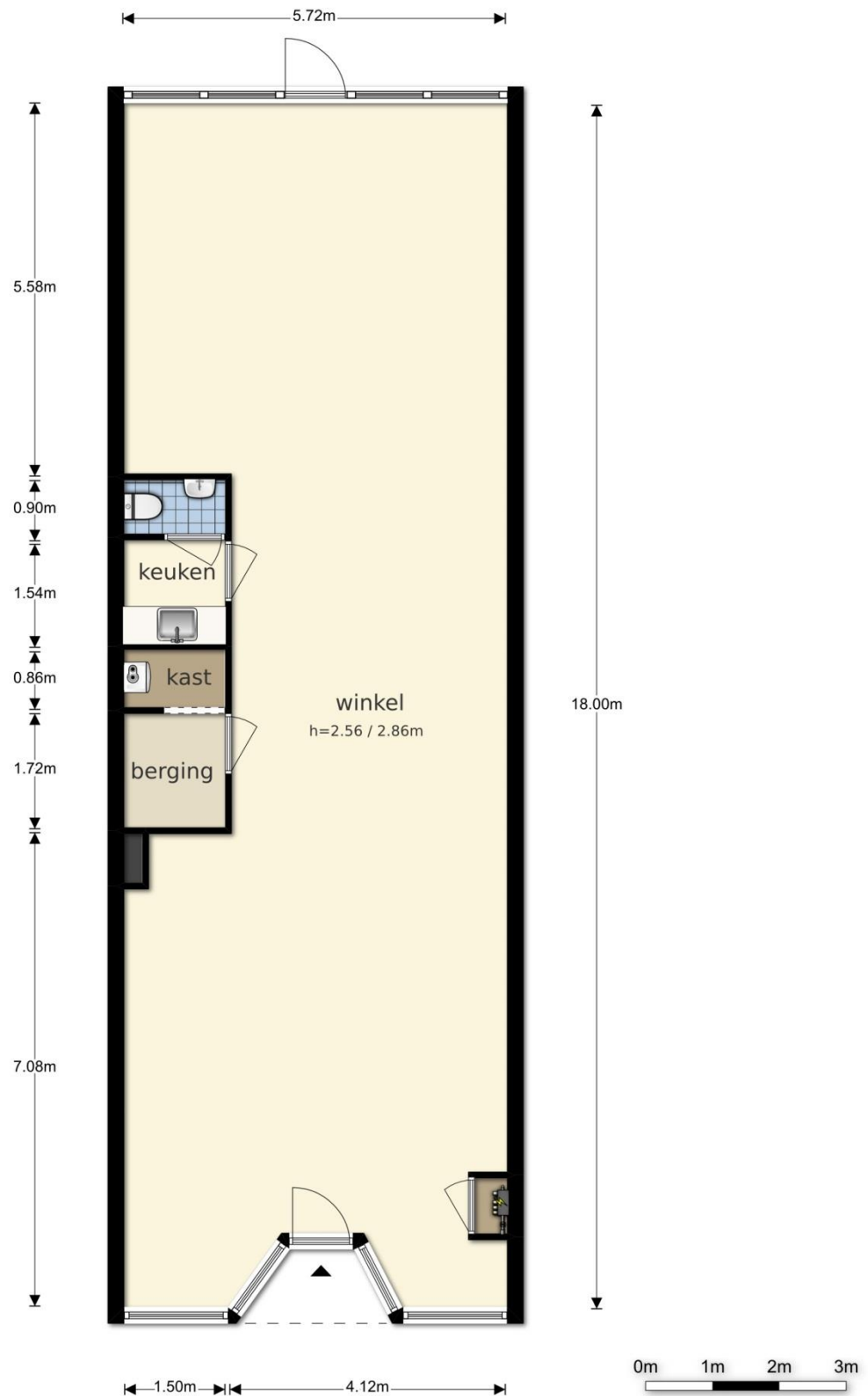


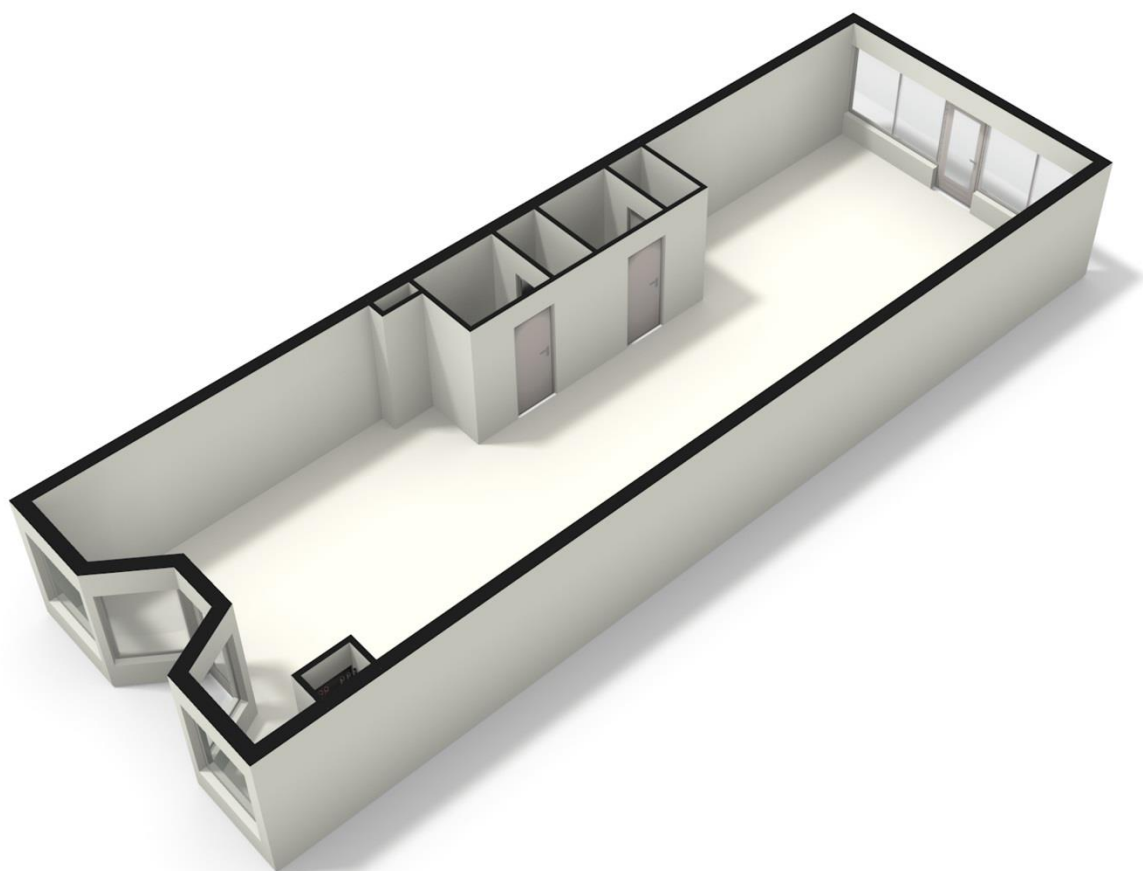






Raadhuisstraat 287 - Alphen aan den Rijn
Begane Grond





Vervolg pandeninfo: Raadhuisstraat 287, 2406 AE Alphen aan den Rijn

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam: **Alphen Stad - eerste herziening**

Datum afdruk: 2019-04-15

Naam overheid: Gemeente Alphen aan den Rijn

IMRO-versie: IMRO2012

Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2019-03-28

Planidn: NL.IMRO.0484.alphenstad1her-VA01

Planstatus: vastgesteld

Dossierstatus: vastgesteld



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Vervolg pandeninfo: Raadhuisstraat 287, 2406 AE Alphen aan den Rijn

Artikel 4 Centrum - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Centrum - 1](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- [detailhandel](#) op de begane grond;
- [horeca I](#) en [II](#) van de [Staat van Horeca-activiteiten](#) op de begane grond;
- [horeca III](#) van de [Staat van Horeca-activiteiten](#) op de begane grond, met inachtneming van artikel [4.6 Specifieke gebruiksregels - Horeca III](#);
- [cultuur en ontspanning](#) op de begane grond;
- [dienstverlening](#) op de begane grond;
- [ambachtelijke bedrijvigheid](#) op de begane grond;
- [maatschappelijke voorzieningen](#) op de begane grond;
- [wonen](#) op de bouwlagen boven de begane grond;
- ter plaatse van de [aanduiding](#) 'specifieke vorm van centrum - wonen begane grond' is [wonen](#) toegestaan op de begane grond;
- ter plaatse van de [aanduiding](#) 'specifieke vorm van centrum - op de verdieping' zijn kantoren, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen toegestaan op alle verdiepingen;
- ter plaatse van de [aanduiding](#) 'parkeergarage' is een parkeergarage 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.

4.2 Algemene bouwregels

- [Bouwwerken](#) worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- De [oppervlakte](#) van een [hoofdgebouw](#) bedraagt niet meer dan de [oppervlakte](#) van het [bestaand hoofdgebouw](#);
- De [gothoogte](#) en [bouwhoogte](#) van een [hoofdgebouw](#) bedraagt niet meer dan in het [bouwvlak](#) 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 [gothoogte](#) 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 4,5 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.

4.3 Specifieke bouwregels

- In uitzondering op artikel [4.2](#) sub a mogen [bestaande bouwwerken](#) buiten het [bouwvlak](#), in stand blijven [danwel worden vervangen](#);
- In uitzondering op artikel [4.2](#) sub a en h mogen [erf-](#) en terreinafscheidingen binnen en buiten het [bouwvlak](#) 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 [4.2](#) mogen [gebouwen](#) en [bouwwerken](#), geen [gebouwen](#) zijnde ten dienste van (kleinschalige) [nutsvoorzieningen](#) binnen en buiten het [bouwvlak](#) worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - de [bouwhoogte](#) maximaal 4 meter bedraagt;
 - de [oppervlakte](#) maximaal 20 m² bedraagt.

Vervolg pandeninfo: Raadhuisstraat 287, 2406 AE Alphen aan den Rijn

4.4 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](#).

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:

- 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.

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:

- de [bouwhoogte](#) van het [bijgebouw](#) maximaal 4,5 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.

4.6 Specifieke gebruiksregels - Horeca III

[Horeca III](#) vestigingen zijn toegestaan met dien verstande dat:

- de [bruto vloeroppervlakte](#) per vestiging maximaal 250 m² mag bedragen;
- de [horeca III](#) vestiging ook overdag geopend is en vergelijkbare horeca bedrijf zoals genoemd onder [horeca I](#) uit de [Staat van Horeca-activiteiten](#);
- binnen deze bestemming zijn maximaal 5 [Horeca III](#) vestigingen toegestaan. In [Bijlage 3](#) 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:

- dit gebruik behoort bij de begane grond;
- het karakter en de functie van het gebied niet onevenredig wordt aangetast;
- de mogelijkheden tot instandhouding en bevordering van de woonfunctie op bovenbouwlagen niet onevenredig worden aangetast.

Vervolg pandeninfo: Raadhuisstraat 287, 2406 AE Alphen aan den Rijn

