

HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

JULIANA STRAAT 100, ALPHEN AAN DEN RIJN



HUURPRIJS € 15.000,= excl. BTW p/jr.

REPRESENTATIEVE WINKELRUIMTE IN HARTJE CENTRUM

- Goed bereikbare locatie middenin het centrum
- Oppervlakte 51 m² BVO
- Gelegen aan de Hoge Zijde, direct nabij Mediamarkt, Intertoys, H&M en het Castellum theater
- Oplevering mei 2019

Prins Hendrikstraat 224 ■ Postbus 200 ■ 2400AE 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.

ALGEMEEN

Op een goed bereikbare locatie midden het centrum van Alphen aan den Rijn bevindt zich in de Julianastraat deze winkelruimte van circa 51 m² VVO.

Gelegen aan de “Hoge Zijde” met in de directe omgeving het Rijnplein met theater “Castellum”, Mediamarkt, Intertoys, H&M, Blokker, Intersport Twinsport, Specsavers en andere landelijke en plaatselijke retailers.

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

OPPERVLAKTE :

De beschikbare ruimte is 51 m² BVO

De winkelruimte beschikt over een frontbreedte van ruim 5.65 meter.

OPLEVERINGSNIVEAU:

De winkelruimte zal opgeleverd worden inclusief:

- Massief houten vloerafwerking;
- Systeemplafond met inbouwverlichting
- Pantry
- Toilet

OPLEVERING:

Per 1 juni 2019 .

HUURTERMIJN:

5 (vijf) jaar met aansluitende verlengingsperiode(n) van telkens 5 (vijf) aar.
Eventuele andere huurtermijnen zijn bespreekbaar

HUURBETALING:

Per maand vooruit.

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 direct voor de deur en in de parkeergarage “Castellum” met een capaciteit van ca. 750 plaatsen.

EIGEN PARKEERPLAATS:

Eventueel kan er een parkeerplaats gehuurd worden in de parkeergarage welke behoort tot het complex van deze winkelruimte. Huurprijs nader overeen te komen.

ENERGIELABEL:

Energie label A

HUURPRIJS:

€ 15.000,- per jaar, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

SERVICEKOSTEN:

Huurder dient voorzieningen voor gas, water en elektra op eigen naam te zetten. Eventuele geleverde diensten vanuit de VvE, welke ten gunste komen van de gebruiker, zullen aan huurder worden doorberekend.

BTW:

Huurder garandeert aan verhuurder dat hij het huurobject per datum van ingang van de huurovereenkomst voor tenminste het bij de wet vastgestelde minimumpercentage blijvend zal gebruiken voor doeleinden die recht geven op aftrek van BTW.

Huurder zal op eerste verzoek van verhuurder per ommegaande een onherroepelijke volmacht aan verhuurder en zijn eventuele rechtsopvolger(s) verlenen om mede namens hem een optieverzoek tot belaste verhuur in te dienen.

Indien huurder echter niet (meer) voldoet aan de wettelijke criteria voor belaste verhuur of een optieverzoek tot belaste verhuur niet (meer) door de inspecteur der belastingen wordt gehonoreerd, dan zal huurder het gehele daardoor financieel te lijden nadeel voor verhuurder aan verhuurder vergoeden, overeenkomstig de ter zake op te nemen bijzondere bepalingen van de huurovereenkomst.

HUURPRIJSHERZIENING:

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na ingangsdatum van de huurovereenkomst, op basis van de wijziging van het maandindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks "alle huishoudens" (2006=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

ZEKERHEIDSTELLING:

Bij ondertekening van de huurovereenkomst zal huurder een bankgarantie stellen of waarborgsom storten ter grootte van (minimaal) 3 kalendermaanden huur en eventuele servicekosten, alsmede de hierover verschuldigde omzetbelasting.

HUURCONTRACT:

Volgens standaard model Raad voor Onroerende Zaken met bijbehorende algemene bepalingen.

KADASTRALE GEGEVENS:

Gemeente Alphen aan den Rijn

Sectie: B

Nummer: 5030 A17

Omschrijving: BEDRIJVIGHEID (DETAILHANDEL)

BIJZONDERHEDEN:

Elke transactie behoeft de nadrukkelijke goedkeuring van de eigenaar.

Julianastraat 100 - Alphen aan den Rijn Begane Grond



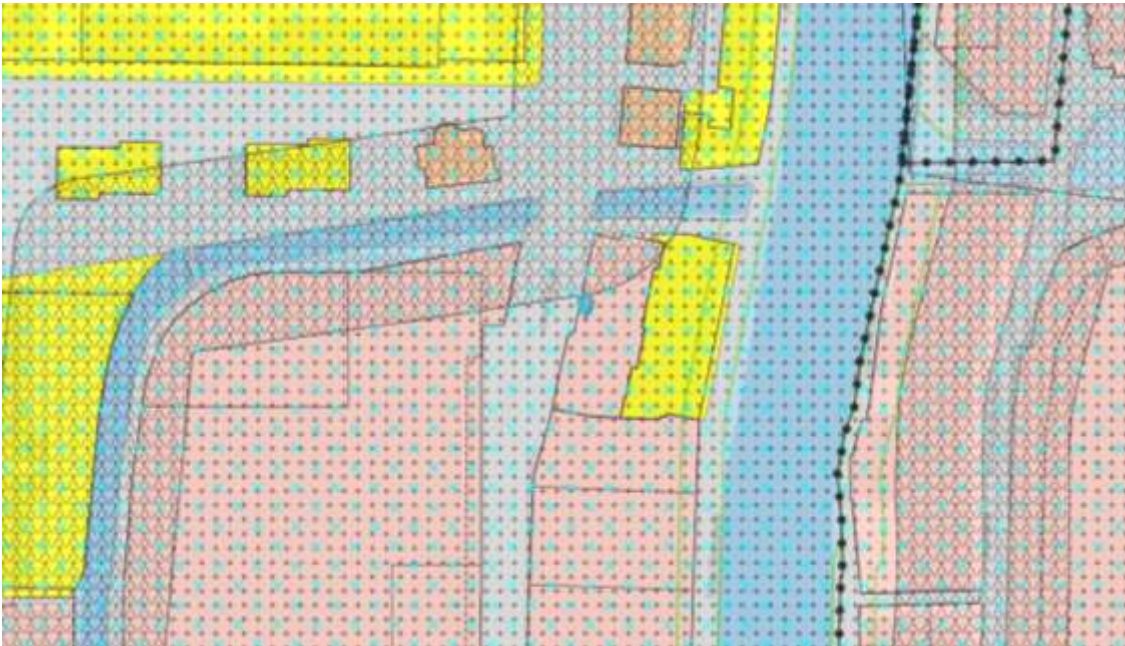
Vervolg pandeninfo: **Julianastraat 100 te 2405 CJ Alphen aan den Rijn**



Prins Hendrikstraat 224 ■ Postbus 200 ■ 2400AE 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.

BESTEMMINGSPLAN:



Artikel 19 Wonen

- [19.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [19.2 Bouwregels](#)
- [19.3 Afwijken van de bouwregels](#)
- [19.4 Specifieke gebruiksregels](#)

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- [woningen](#), met bijbehorende voorzieningen, waaronder begrepen het uitoefenen van een [aan-huis-gebonden beroep](#) en [kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten](#), mits de woonfunctie duidelijk wordt gehandhaafd en het woonmilieu niet evenredig wordt verstoord en met in achtname van de specifieke gebruiksregels genoemd in artikel [19.4](#);
- [nutsvoorzieningen](#);
- ter plaatse van de [aanduiding 'detailhandel'](#) is de functie [detailhandel](#) toegestaan, uitsluitend op de begane grond [bouwlaag](#) en niet in de vrijstaande [bijgebouwen](#);
- ter plaatse van de [aanduiding 'horeca'](#) van [categorie 1](#) is de functie [horeca](#) I van de [Staat](#) toegestaan, uitsluitend op de begane grond [bouwlaag](#) en niet in de vrijstaande [bijgebouwen](#);
- ter plaatse van de [aanduiding 'praktijkruimte'](#) is de functie [praktijkruimte](#) toegestaan;
- ter plaatse van de [aanduiding 'kantoor'](#) is de functie [kantoor](#) toegestaan;
- ter plaatse van de [aanduiding 'bedrijf'](#) van categorie 1 is een bedrijfsfunctie toegestaan tot en met categorie 1 van de [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#);
- ter plaatse van de [aanduiding 'specifieke vorm van waarde-monument'](#) is een monument aanwezig, waarvoor geldt: behoud of versterking van de karakteristieke waarden;
- ter plaatse van de [aanduiding 'onderdoorgang'](#) is de functie onderdoorgang toegestaan;
- water;
- een en ander met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 3 en 4 van deze
- bestemmingsplanregels.

19.2 Bouwregels

- Op de gronden zijn toegelaten:
 - [hoofdgebouwen](#);
 - [aan- en uitbouwen](#);
 - [bijgebouwen](#);
 - [overkappingen](#);
 - [bouwwerken](#), geen [gebouwen](#) zijnde, zend-, ontvangst- en lichtmasten uitgezonderd, en
 - tuinen en erven.
- ter plaatse van de [aanduiding](#) 'onderdoorgang' mag niet op maaiveld gebouwd worden;
- [hoofdgebouwen](#) zijn uitsluitend toegestaan binnen het [bouwvlak](#) en dienen met de voorgevel in de [voorgevelrooilijn](#) te worden opgericht;
- de [goothoogte](#) en [bouwhoogte](#) van [hoofdgebouwen](#) mag niet meer bedragen dan in het [bouwvlak](#) is aangegeven;
- [bijgebouwen](#) en [aan- en uitbouwen](#) mogen zowel binnen als buiten het [bouwvlak](#) worden gebouwd;
- [bijgebouwen](#) en [aan- en uitbouwen](#) mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 1 meter achter de [voorgevelrooilijn](#);
- de [bouwhoogte](#) van [bijgebouwen](#) en [aan- en uitbouwen](#) mag maximaal 3 meter bedragen tenzij de [goothoogte](#) van de aanbouw aansluit op de [bestaande](#) eerste verdiepingvloer van het [hoofdgebouw](#), met dien verstande dat een afwijking is toegestaan van maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede [bouwlaag](#) van het [hoofdgebouw](#);
- de diepte van [aan- en uitbouwen](#) aan de achtergevel mag, gemeten vanaf de achtergevel van het [hoofdgebouw](#), maximaal 3 meter bedragen;
- de diepte van [aan- en uitbouwen](#) aan de zijgevel mag, gemeten vanaf de zijgevel van het [hoofdgebouw](#), maximaal 3,5 meter bedragen;
- op [bijgebouwen](#) en [aan- en uitbouwen](#) is een [kap](#) toegestaan, mits de dakrichting en de dakvorm van de [kapeen](#) afgeleide is van de [kap](#) van het [hoofdgebouw](#);
- indien het [erf](#) grenst aan [openbaar toegankelijk gebied](#), is - in afwijking van het bepaalde onder j - op [aan- en uitbouwen](#) en [bijgebouwen](#) binnen 1 meter vanaf het [openbaar toegankelijk gebied](#) géén kap toegestaan;
- indien sprake is van een [kap](#) op een [bijgebouw](#) of [aan- en uitbouw](#), mag de maximale [bouwhoogte](#) - in afwijking van het bepaalde onder g - niet hoger zijn dan de [goothoogte](#) van het [hoofdgebouw](#);
- de gezamenlijke oppervlakte van bij een zelfde [woning](#) behorende [bijgebouwen](#) en [aan- en uitbouwen](#) mag binnen het [erf](#) niet meer dan 40% bedragen, met een maximum van 50 m²;
- indien de oppervlakte van de gronden binnen het [erf](#) meer bedraagt dan 250 m², mag de gezamenlijke oppervlakte van bij een zelfde [woning](#) behorende [bijgebouwen](#) en [aan- en uitbouwen](#) binnen het [erf](#) niet meer dan 20% bedragen met een maximum van 100 m²;
- [overkappingen](#) mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het [erf](#), op ten minste 1 meter achter het verlengde van de [voorgevelrooilijn](#). De oppervlakte mag maximaal 18 m² bedragen;
- de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen voor de [voorgevelrooilijn](#) bedraagt maximaal 1 meter, gelegen achter de [voorgevelrooilijn](#) bedraagt de hoogte maximaal 2 meter;
- de hoogte van overige [bouwwerken](#), geen [gebouwen](#) zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 - 5 meter voor [speelvoorzieningen](#);
 - 3 meter voor pergola's en [overkappingen](#), bij [woningen](#);
 - 8 meter voor vlaggenmasten;
 - 3 meter voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde achter de [voorgevelrooilijn](#).
- in uitzondering op het bovenstaande mogen [gebouwen](#) en [bouwwerken](#) ten dienste van [nutsvoorzieningen](#) worden gebouwd met een maximale hoogte van 4 meter en een maximale oppervlakte van 20 m².

19.3 Afwijken van de bouwregels

19.3.1 Nokverhoging

Burgemeester en wethouders kunnen bij een [omgevingsvergunning](#) afwijken van het bepaalde in artikel [19.2](#) onder c voor het realiseren van een nokverhoging aan de achterzijde van een [bestaande woning](#) ter vergroting van de verblijfsruimte op de tweede verdieping onder de voorwaarde dat:

- de [goothoogte](#) van de [bestaande woning](#) aan de achterzijde niet hoger is dan de tweede verdiepingvloer;
- de huidige [dakhelling](#) kleiner of gelijk is aan 25°;
- de [goothoogte](#) aan de voorzijde van het [hoofdgebouw](#) mag niet hoger zijn dan is aangegeven.

19.3.2 Dakterras

Burgemeester en wethouders kunnen bij een [omgevingsvergunning](#) afwijken van het bepaalde in artikel [19.2](#) onder g ten behoeve van een tweede bouwlaag in de vorm van een [dakterras](#) op [aan- of uitbouwen](#) op het niet naar [openbaar toegankelijk gebied](#) gekeerde [achtererfgebied](#) van een [woning](#) binnen de bebouwde kom onder de voorwaarde dat:

- de belangen van omwonenden niet geschaad worden, rekening houdend met de bepalingen uit artikel 50 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
- de hoogte van de valbeveiliging maximaal 1 meter bedraagt.

19.4 Specifieke gebruiksregels

Ten behoeve van [aan-huis-gebonden beroepen](#) en [kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten](#), gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

- de vloeroppervlakte bedraagt ten hoogste 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de [woning](#) en de bijbehorende aanbouwen en [bijgebouwen](#), en niet meer dan 45 m²;
- in de [woning](#) en de bijbehorende [aanbouwen](#) en [bijgebouwen](#) een bergruimte voor (brom)fietsen met een oppervlakte van ten minste 4 m² aanwezig is en blijft;
- op de bij de [woning](#) behorende gronden parkeergelegenheid voor ten minste één personenauto aanwezig is of vóór de aanvang van het bedrijfsmatig gebruik wordt aangelegd;
- alleen bedrijfsactiviteiten die vallen onder inrichting type A zoals bedoeld in het Activiteitenbesluit zijn toegestaan;
- de bedrijfsactiviteiten mogen geen onevenredig nadelige gevolgen hebben voor het milieu van de woonomgeving door milieuhinder en verkeers- en parkeeroverlast;
- de bedrijfsactiviteiten mogen door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen, het woonkarakter van de buurt niet onevenredig aantasten;
- de bedrijfsactiviteiten mogen geen [detailhandel](#) betreffen; en
- de bedrijfsactiviteiten mogen geen afbreuk doen aan de woonfunctie in die zin dat de relatie tussen de bewoner(s) van de [woning](#) en de uitoefening daarin van de bedrijfsactiviteiten wordt verbroken.