

# HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

RAADHUISSTRAAT 223 A

ALPHEN AAN DEN RIJN



HUURPRIJS € 795,= per maand excl. BTW inclusief elektra

WINKELRUIMTE IN ÉÉN VAN DE AANLOOPSTRATEN NAAR  
DE HOOFDWINKELSTRAAT VAN ALPHEN AAN DEN RIJN

- Gelegen in het centrum van Alphen aan den Rijn,
- In een aanloopstraat naar de hoofdwinkelstraat
- Totale vloeroppervlakte van circa 33 m2 BVO

## ALGEMEEN

Gelegen midden in het centrum in een pittoreske winkelstraat bieden wij een kleine winkel-/ kantoorruimte te huur aan. Een representatieve ruimte midden in het hart van het centrum.

In de winkelstraat zijn onder andere gevestigd:

- Hans Anders
- **Woonwinkel 't Woonhuys**
- Running & Walkingcenter Alphen aan den Rijn
- TOF Touch Of Fashion
- Kinki Kappers
- Pizzeria Is Morus
- Restaurant Noël
- Grieks restaurant Olympia

## LOCATIE

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

## BEREIKBAARHEID

De locatie is goed bereikbaar zowel met de auto als per openbaar vervoer. De snelwegen naar Den Haag, Amsterdam en Utrecht bevinden zich op 10-15 autominuten. De bushalte en het NS station zijn binnen 10 minuten lopen bereikbaar.

## VLOEROPPERVLAKTE

De totale oppervlakte bedraagt circa 33 m<sup>2</sup> BVO.  
Zie bijgaande plattegrondtekening.

## OPLEVERINGSNIVEAU

De winkelruimte wordt contractueel als casco verhuurd.

Het pand is thans voorzien van :

- Oude pantry met boiler tbv warm water;
- Toilet;
- Radiatoren tbv verwarming.

## PARKEREN

Betaald parkeermogelijkheden op het nabij gelegen parkeerterrein gelegen aan de Hofzichtstraat en in de op loopafstand gelegen parkeergarage Castellum alsmede op het parkeerdak van winkelcentrum De Aarhof.

De Gemeente geeft parkeervergunningen af voor bedrijven gevestigd in het betaald parkeergebied. Voor de tarieven van deze vergunningen verwijzen wij u naar de site van de gemeente [www.alphenaandenrijn.nl](http://www.alphenaandenrijn.nl);

## WELSTANDSKLASSE

B1.

## FRONTBREEDTE

Circa. 4,35 meter.

## BESTEMMING / BESTEMMINGSPLAN

Centrum 2, zie bijlage, dan wel via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

Onder andere is toegestaan:

- Detailhandel
- Dienstverlening
- Ambachtelijke bedrijvigheid
- Maatschappelijke voorzieningen

## HUURTERMIJN

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

## OPZEGTERMIJN

12 maanden.

## HUURPRIJSBETALING

De totale betalingsverplichting dient per maand vooruit te worden voldaan.

## ZEKERHEIDSTELLING

Bij ondertekening van de huurovereenkomst zal huurder een bankgarantie stellen of waarborgsom storten ter grootte van een (minimale) bruto betalingsverplichting van 3 kalendermaanden, alsmede de hierover verschuldigde omzetbelasting.

## 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.

## 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"(2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).**

## 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.

#### BIJZONDERHEDEN

Elke transactie behoeft de nadrukkelijke goedkeuring van de eigenaar.

#### HUUROVEREENKOMST

Huurovereenkomst conform het standaardmodel van de Raad van Onroerende Zaken (ROZ), zoals gehanteerd door de Nederlandse vereniging van Makelaars

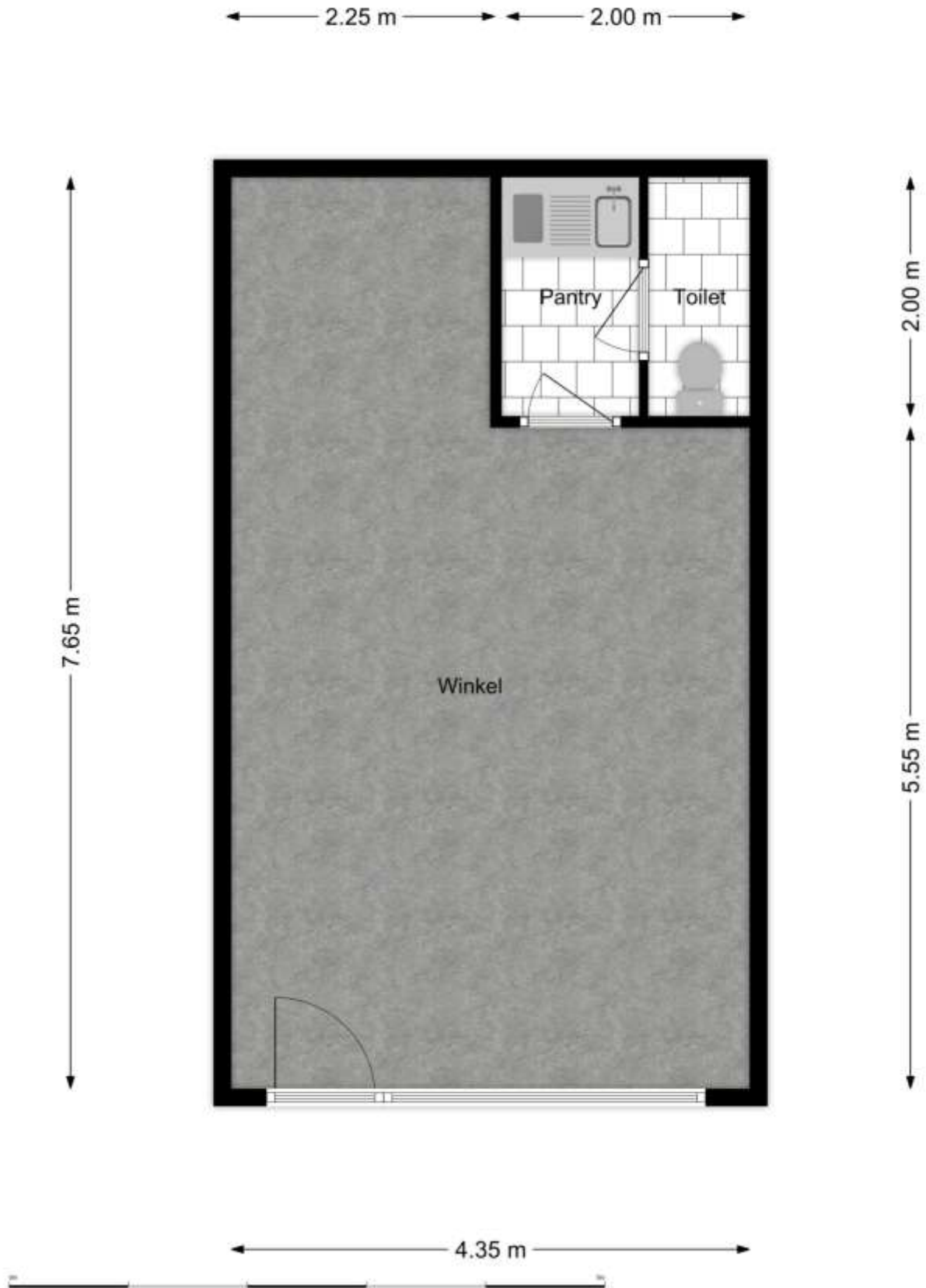
#### BEZICHTIGINGEN

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](mailto:info@hollandwest.nl)

# Raadhuisstraat 233a - Alphen aan den Rijn Winkel



## 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.

### 5.2 Algemene bouwregels

- [Bouwwerken](#) worden binnen het [bouwvlak](#) gebouwd;
- De [oppervlakte](#) van een [hoofdgebouw](#) bedraagt niet meer dan de [oppervlakte](#) van het [bestaand hoofdgebouw](#);
- De [goothoogte](#) 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 [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 [bouwvlak](#), in stand blijven;
- In uitzondering op artikel [5.2](#) sub a mogen [uitbouwen](#) aan de [voorgevel](#) van de [woning](#) buiten het [bouwvlak](#) 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 [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 [5.2](#) mogen [gebouwen](#) en [bouwwerken](#), geen [gebouwen](#) zijnde ten dienste van [nutsvoorzieningen](#) binnen en buiten het [bouwvlak](#) worden gebouwd, met dien verstande dat:
  - de [bouwhoogte](#) maximaal 4 meter bedraagt;
  - de [oppervlakte](#) maximaal 20 m<sup>2</sup> bedraagt.

### 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 [gothoogte](#) 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.

### 5.6 Specifieke gebruiksregels

- De [bruto vloeroppervlakte](#) mag op de begane grond per [Horeca I](#) of [Horeca II](#) vestiging maximaal 250 m<sup>2</sup> 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



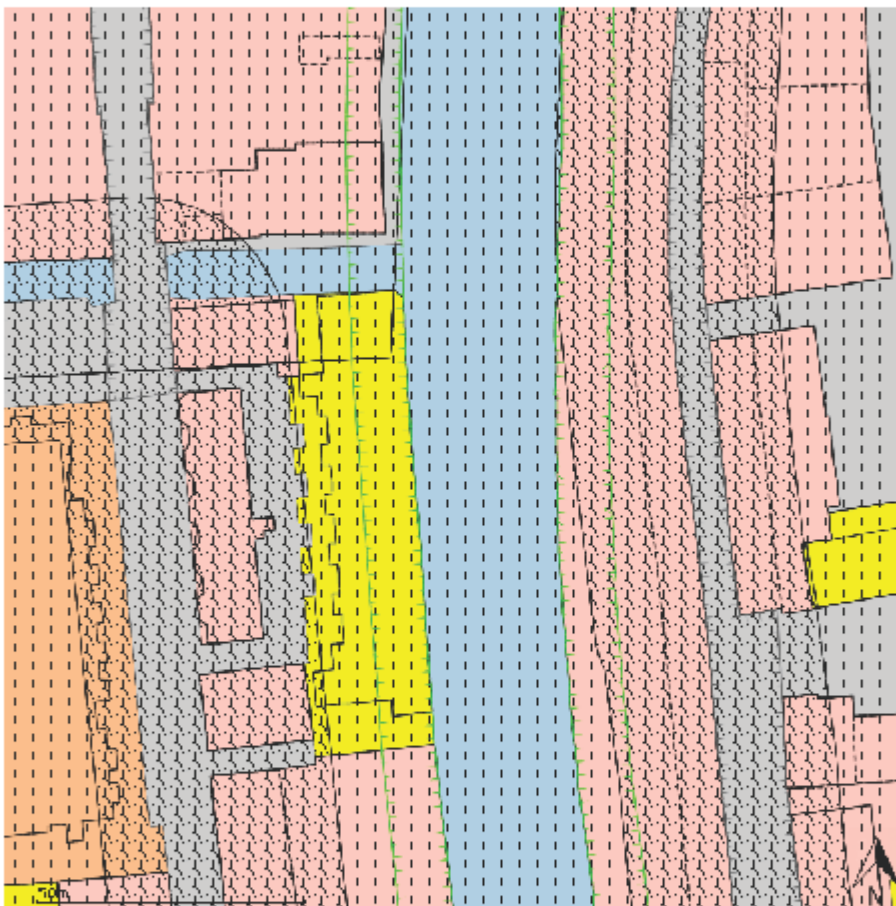
### 5.8.1 Kleine vormen van kamerverhuur

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 bebouwingmogelijkheden;
- 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.


# Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam:	<b>Alphen Stad</b>	Datum afdruk:	2020-01-29
Naam overheid:	gemeente Alphen aan den Rijn	IMRO-versie:	IMRO2012
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2018-02-22
Planidn:	NL.IMRO.0484.01alphenstad-VA01	Planstatus:	vastgesteld
Dossierstatus:	geheel in werking		



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.



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Aarlanderveen	
	Huisnummer	Secitie C	
	Vestgestelde kadastrale grens	Perceel 2767	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
	Overige topografie		

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 29 januari 2020  
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.