

HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

HERENHOF 283 - 285

ALPHEN AAN DEN RIJN



HUURPRIJS € 36.126,41 per jaar excl. BTW

UITSTEKEND BEREIKBARE REPRESENTATIEVE WINKELRUIMTE

- **Gelegen in het winkelcentrum "Herenhof"**
- Gratis parkeren in de directe omgeving van het winkelcentrum
- Totale vloeropp. van 164,57 m² BVO
- Een frontbreedte van ca. 16 meter
- De huurprijs is excl. servicekosten

ALGEMEEN

Winkelcentrum gelegen op een aantrekkelijke locatie in winkelcentrum De Herenhof te Alphen aan den Rijn. De winkelruimte is gelegen op de begane grond aan een zonnig plein. Voor deze ruimte zijn wij specifiek op zoek naar een daghoreca invulling in de vorm van een gezellige lunchroom. Aan het plein zijn tevens een Grillroom, Kwalitaria en Chinees restaurant gevestigd.

LOCATIE

Winkelcentrum De Herenhof is in 1987 geopend. De Herenhof is deels overdekt en biedt een gevarieerd winkelaanbod. Naast de supermarkten Jumbo en Albert Heijn, beschikt De Herenhof over een vershof van hoog niveau. Verder zijn er een aantal toonaangevende retail formules gevestigd, waaronder Kruidvat, DA, Blokker, Shoeby en Zeeman. De kracht van het centrum is daarnaast de vele lokale winkeliers met een eigen identiteit en jarenlange aanwezigheid.

Het winkelcentrum bestaat uit ruim 8.000 m² winkelruimte en is met bijna 40 winkels een aantrekkelijk alternatief voor de binnenstad van Alphen aan den Rijn. Het verzorgingsgebied van het winkelcentrum is primair wijkvoorzienend, echter reikt het klantenbestand van diverse winkeliers tot buiten de stadsgrenzen

BEREIKBAARHEID

De locatie is goed bereikbaar zowel met de auto als met openbaar vervoer.

VLOEROPPERVLAKTE

Voor verhuur is beschikbaar een totale oppervlakte van circa 160 m² BVO. Zie bijgaande plattegrondtekening. Nadat alle nieuwe winkelpuien geplaatst zijn worden alle ruimtes opnieuw ingemeten conform NEN 2580. De uiteindelijke huurprijs kan dus wijzigen indien blijkt dat de winkel een andere afmeting heeft dan beschreven in deze brochure

SERVICEKOSTEN

Verrekenbaar voorschot van € 9,55 per m² BVO per jaar, te vermeerderen met de geldende btw.

PROMOTIEKOSTEN

Verrekenbaar voorschot van € 9,88 per m² BVO per jaar, te vermeerderen met de geldende btw.

OPLEVERINGSNIVEAU

De winkelruimte wordt als casco verhuurd. Het opleveringsniveau is in overleg nader overeen te komen.

PARKEREN

Het winkelcentrum beschikt over twee parkeerterreinen met voldoende gratis parkeerplaatsen.

WELSTANDSKLASSE

B1.

FRONTBREEDTE

Circa. 16 meter.

BESTEMMING / BESTEMMINGSPLAN

Gemengd, zie bijlage, dan wel via de website van ruimtelijke plannen.

HUURTERMIJN

Huurperiode van 5 jaar gevolgd door verlengingstermijnen van telkens 5 jaar.

OPZEGTERMIJN

12 maanden

HUURPRIJSBETALING

De totale betalingsverplichting dient per kwartaal vooruit te worden voldaan.

ZEKERHEIDSTELLING

Een bankgarantie ter grootte van 3 maanden huur en servicekosten, te vermeerderen met de geldende btw.

HUURINDEXATIE

De huurprijs zal jaarlijks, voor het eerst 1 jaar na ingangsdatum, 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, op korte termijn mogelijk.

BIJZONDERHEDEN

- De Herenhof heeft een zeer enthousiaste en actieve winkeliersvereniging, waarvoor een verplichte promotiebijdrage van toepassing is.
- Het winkelcentrum wordt op dit moment gerevitaliseerd, waarbij alle winkels o.a. worden voorzien van een nieuwe pui teneinde een uniforme en hedendaagse uitstraling te realiseren.
- Voor het plein waaraan de betreffende winkel-/horecaruimte gelegen is, wordt momenteel een herinrichtingsplan gemaakt. Tevens worden gesprekken met de gemeente gevoerd om in samenwerking het plein aantrekkelijker te maken en terrasmogelijkheid te creëren.
- Elke transactie behoeft de nadrukkelijke goedkeuring van eigenaar.

BEZICHTIGINGEN

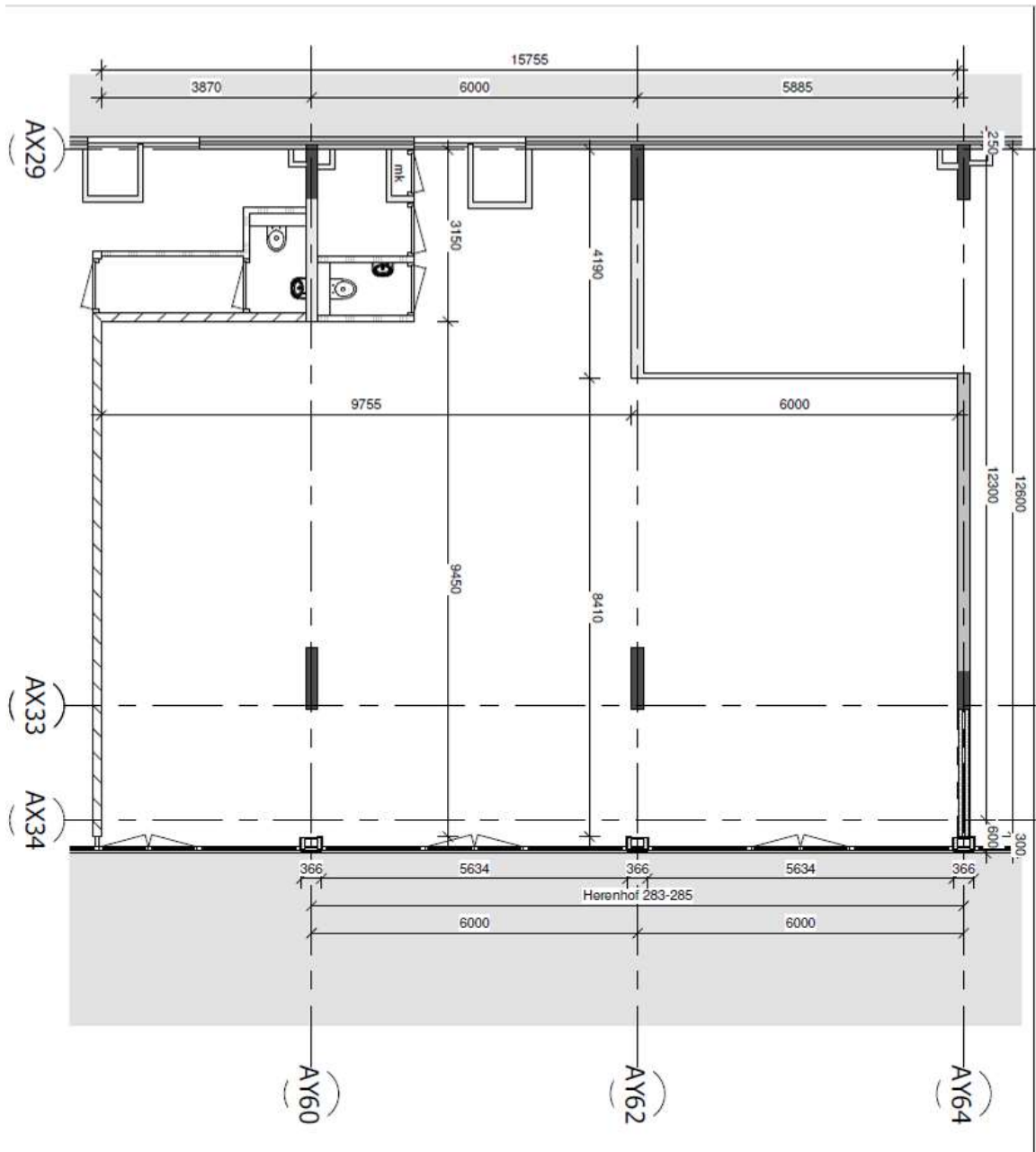
Bezichtigingen uitsluitend op een daartoe afgesproken tijdstip met Holland West Makelaardij B.V.

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

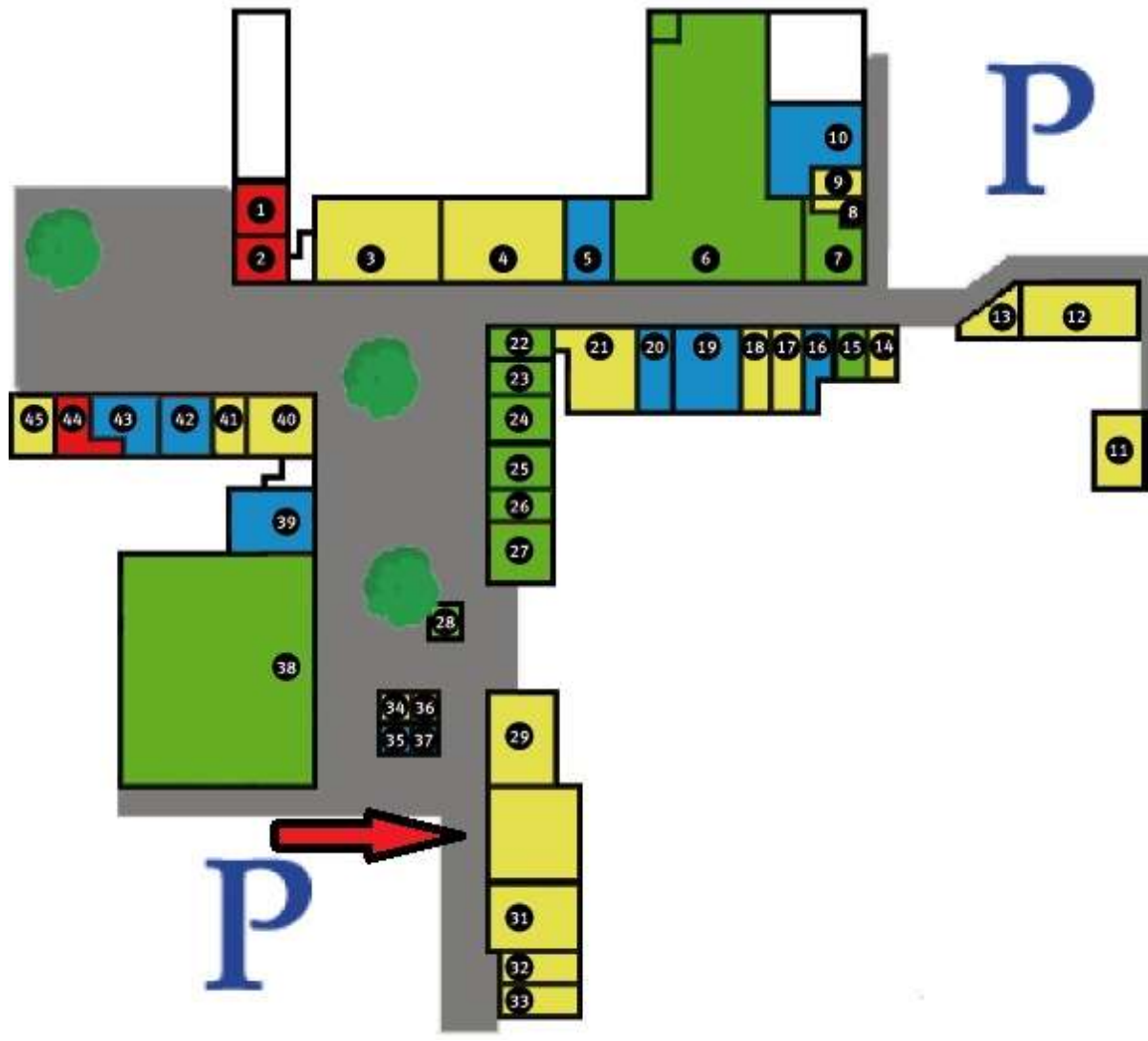


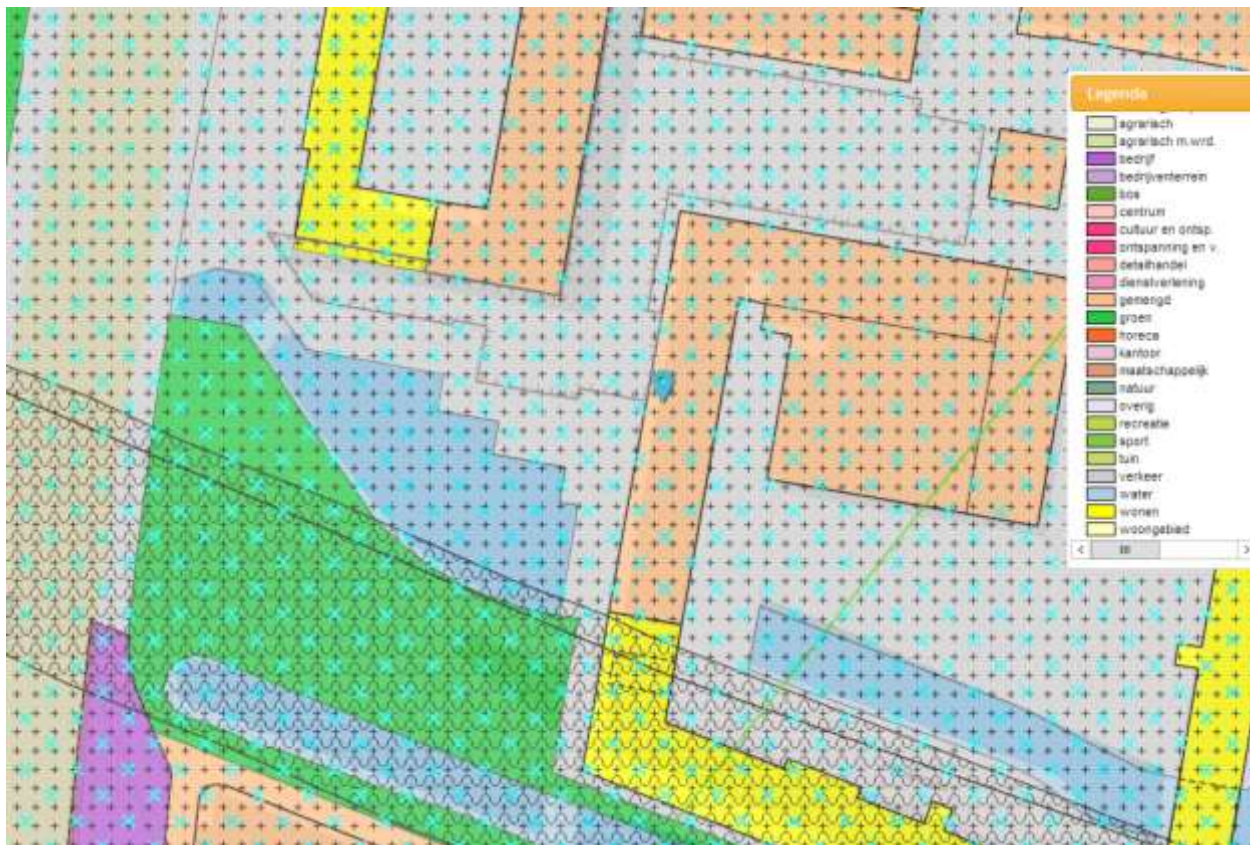






OVERZICHTSTEKENING DE HERENHOF





Artikel 7 Gemengd

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen, behalve ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten', met inachtneming van artikel 7.5 Specifieke gebruiksregels;
- dienstverlening op de begane grond;
- ambachtelijke bedrijvigheid op de begane grond;
- maatschappelijke voorzieningen op de begane grond, behalve ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk uitgesloten', met inachtneming van artikel 7.5 Specifieke gebruiksregels;
- sportvoorzieningen binnen gebouwen op de begane grond;
- horeca 1.1 en 1.4 van de Staat van Horeca-activiteiten op de locaties Winkelcentrum Herenhof, Ridderhof en de Atlas;
- detailhandel op de locaties Winkelcentrum Herenhof (inclusief detailhandel blok Ouvertureweg, Concertweg, Eisenhowerlaan), Ridderhof en de Atlas;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-ondergeschikt' is ondergeschikte horeca toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-ondersteunend' is ondersteunende detailhandel toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'kantoren' zijn kantoren toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' zijn bedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is op de begane grond detailhandel toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'volumineuze detailhandel' is detailhandel in volumineuze goederen toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' is een supermarkt toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 1' is op de begane grond horeca I van de Staat toegestaan;

- ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' is op de begane grond horeca I en II van de Staat van Horeca-activiteiten toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3' is horeca III van de Staat van Horeca-activiteiten toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'dansschool' is een dansschool toegestaan met ondersteunende horeca;
- verkeers-, water-, groen-, speel-, parkeer- en nutsvoorzieningen;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-euromarkt' geldt dat detailhandel is toegestaan, voor zover dat legaal aanwezig is op moment van inwerkingtreding van onderhavig bestemmingsplan;
- ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is een parkeergarage toegestaan;
- bestaande bedrijfswoningen.

met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen, met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 3, 4 en 5 van de planregels.

7.5 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik van de gronden bedoeld in artikel 7.1 sub a en d gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

- De functies zijn slechts mogelijk indien rekening wordt gehouden met de van toepassing zijnde hogere waarde;
- In een gebouw waarop een hogere waarde van toepassing is, is het geluidniveau in verblijfruimtes maximaal 33 dB vanwege spoor- en/of wegverkeerslawaai;
- Ter bepaling van de gevelisolatie (GA,k) wordt rekening gehouden met de in tabel 7.1 van Bijlage 4 Algeheel akoestisch onderzoek weergegeven benodigde gevelisolatie vanwege het geluid afkomstig van spoor- en/of wegverkeer.