

# HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

WILLEMSTRAAT 57 - 59

BODEGRAVEN



HUURPRIJS € 36.000 per jaar - excl. btw

## REPRESENTATIEVE KANTOORRUIMTE OP CENTRUMLOCATIE

- Total oppervlakte ca.424 m<sup>2</sup> BVO
- Goed bereikbare locatie aan de Willemstraat
- Zelfstandige kantoorruimte
- Voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving

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.

Vervolg pandeninfo: Willemstraat 57-59, 2411 CP Bodegraven

## ALGEMEEN

In het centrum van Bodegraven bieden wij een representatieve kantoorruimte te huur aan van circa 424m<sup>2</sup> BVO. Het kantoorpand beschikt over 4 eigen parkeerplaatsen en heeft 2 entrees op de begane grond.

Gelegen aan een parkeerpleintje in de nabije omgeving van de supermarkten Albert Hein en Aldi. Gebouwd in 1996 en heeft een frontbreedte circa 20 meter bij 21 meter gesitueerd op de gehele verdieping.

## BEREIKBAARHEID / LOCATIE / PARKEREN

De Willemstraat is gelegen in de dorpskern van Bodegraven.

De bereikbaarheid van de winkel is zowel per auto, openbaar vervoer als goed te kenmerken. Het kantoorpand ligt op loopafstand van het NS-station, bushaltes en beschikt over 4 eigen parkeerplaatsen.

## OPPERVLAKTE / INDELING

Totaal circa 424 m<sup>2</sup> BVO.

Voor de indeling en afmetingen verwijzen wij u naar de bijgaande plattegrondtekening.

## AANVAARDING

In overleg (op korte termijn is bespreekbaar)

## HUURTERMIJN

Geheel in overleg met de verhuurder

## HUURPRIJSBETALING

Per kwartaal vooruit

## HUURPRIJSAANPASSING

Jaarlijks conform het prijsindexcijfer CPI, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg/Heerlen. De volgens het bovenstaande geïndexeerde huurprijs zal nimmer lager zijn dan die van de voorafgaande huurjaren.

## ZEKERHEIDSTELLING

Bij ondertekening van de huurovereenkomst zal huurder een bankgarantie stellen of waarborgsom storten ter grootte van een bruto betalingsverplichting van drie maanden huur.

## HUUROVEREENKOMST

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

## BTW

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

Vervolg pandeninfo: Willemstraat 57-59, 2411 CP Bodegraven

#### BIJZONDERHEDEN

Elke transactie behoeft de nadrukkelijke goedkeuring van eigenaar

#### OVERIG

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

#### 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)



Prins Hendrikstraat 224 ■ Postbus 200 ■ 2400AE Alphen aan den Rijn ■ Telefoon 0172 491 646 ■ Email: [info@hollandwest.nl](mailto:info@hollandwest.nl) ■ [www.hollandwest.nl](http://www.hollandwest.nl)

Aan onvolkomenheden in deze informatie kunnen geen rechten ontleend worden. Alle maten zijn ±. Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend.





Prins Hendrikstraat 224 ■ Postbus 200 ■ 2400AE Alphen aan den Rijn ■ Telefoon 0172 491 646 ■ Email: [info@hollandwest.nl](mailto:info@hollandwest.nl) ■ [www.hollandwest.nl](http://www.hollandwest.nl)

Aan onvolkomenheden in deze informatie kunnen geen rechten ontleend worden. Alle maten zijn ±. Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend.



Prins Hendrikstraat 224 ■ Postbus 200 ■ 2400AE Alphen aan den Rijn ■ Telefoon 0172 491 646 ■ Email: [info@hollandwest.nl](mailto:info@hollandwest.nl) ■ [www.hollandwest.nl](http://www.hollandwest.nl)

Aan onvolkomenheden in deze informatie kunnen geen rechten ontleend worden. Alle maten zijn ±. Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend.



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.





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.





Prins Hendrikstraat 224 ■ Postbus 200 ■ 2400AE Alphen aan den Rijn ■ Telefoon 0172 491 646 ■ Email: info@hollandwest.nl ■  
[www.hollandwest.nl](http://www.hollandwest.nl)

Aan onvolkomenheden in deze informatie kunnen geen rechten ontleend worden. Alle maten zijn ±. Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend.



## Artikel 12 Gemengd - 4

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

#### 12.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor [Gemengd - 4](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
- b. horeca en ondersteunende horeca met bijbehorende terrassen;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. detailhandel;
- e. bedrijven;
- f. wonen;
- g. kamerverhuur en logies;
- h. het behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische en monumentale waarden van gebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';

één en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, groen, parkeervoorzieningen, paden e.d. en overeenkomstig de in [12.1.2](#) opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

#### 12.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in [12.1.1](#):

##### a Horeca

Voor horecabedrijven gelden de volgende bepalingen:

1. Horecabedrijven zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'horeca', 'horeca van categorie 2b' en 'horeca van categorie 3'.
2. Uitsluitend zijn horecabedrijven toegestaan in horecacategorie 1 en 2a.
3. Aanvullend op het bepaalde onder 1 en 2 geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2b', naast een horecabedrijf uit categorie 1 en 2a, ook een horecabedrijf is toegestaan in de horecacategorie 2b.
4. Aanvullend op het bepaalde onder 1 en 2 geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3', naast een horecabedrijf uit categorie 1 en 2, ook een horecabedrijf is toegestaan in de horecacategorie 3.

#### b Ondersteunende horeca

Horeca is toegestaan voor zover dit ondersteunend is aan de hoofdfunctie en ten dienste staat van de hoofdfunctie.

#### c Maatschappelijk

Maatschappelijke functies zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk'. Nieuwe geluidsgevoelige functies of terreinen ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' zijn uitsluitend toegestaan na verlening van ontheffing als opgenomen in [12.5.1](#).

#### d Detailhandel

Detailhandel is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel'.

#### e Bedrijven

Naast de andere genoemde functies zijn binnen deze bestemming uitsluitend de volgende bedrijven toegestaan:

1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' is uitsluitend een bakkerij toegestaan;
2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2' is uitsluitend opslag toegestaan.

#### f Begane grond

De functies anders dan wonen, zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond, met uitzondering van horeca met een overnachtingsmogelijkheid.

#### g Verdieping

In afwijking op het bepaalde onder [f](#) geldt het volgende voor functies op de verdieping:

1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - verdieping' is horeca op de verdieping toegestaan en uitsluitend in de categorie die voor de begane grond geldt.

#### h Wonen

Het aantal woningen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het bestaande aantal woningen, met dien verstande dat het aantal woningen ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" niet meer mag bedragen dan aangegeven.

#### i Kamerverhuur en logies

Voor kamerverhuur en logies gelden de volgende bepalingen:

1. Kamerverhuur en logies zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur'.
2. Kamerverhuur en logies zijn uitsluitend op de verdieping toegestaan.
3. Het totale aantal bewoners mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bewoners' met dit aangegeven aantal is aangegeven. Hiervan kan ontheffing worden verleend als opgenomen in [12.5.2](#).

#### j Ondergronds/ kelder

Ondergronds (de kelder) zijn uitsluitend ondersteunende functies toegestaan, zoals opslag, toilet en garderobe.

### 12.4 Specifieke gebruiksregels

#### 12.4.1 Overeenkomstig gebruik



Als gebruik overeenkomstig de bestemming, wordt aangemerkt:

- a. bij scholen behorende sport- en gymnastieklokalen die ook zelfstandig worden geëxploiteerd.

#### 12.4.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. asielzoekerscentrum, crematorium, opvang van dieren, justitiële inrichting of militaire zaken;
- b. bedrijfsmatige buitenpandige opslag.

#### 12.5 Ontheffing van de gebruiksregels

##### 12.5.1 Ontheffing maatschappelijke functie

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in [12.1.2](#) onder [c](#), niet zijnde het genoemde in [12.4.2](#) onder c, teneinde geluidsgevoelige maatschappelijke functies of terreinen binnen deze bestemming toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen en terreinen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een reeds verkregen hogere grenswaarde ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

#### 12.6 Wijzigingsbevoegdheid

##### 12.6.1 Wijzigingsbevoegdheid horeca

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ingevolge artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening, de aanduidingen 'horeca', 'horeca van categorie 2b' of 'horeca van categorie 3' op te nemen teneinde horecabedrijven toe te staan uit horecacategorie 1 en 2a, dan wel 2b of 3, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. voor horecabedrijven uit horecacategorie 1 of 2a wordt de aanduiding 'horeca' opgenomen.
- b. voor horecabedrijven uit horecacategorie 2b of 3 wordt de aanduiding 'horeca van categorie 2b' of 'horeca van categorie 3' opgenomen.
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. het horecabedrijf mag geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige opbouw vormen;

- e. in de onmiddellijke omgeving zal moeten worden voorzien in voldoende parkeervoorzieningen.

#### 12.6.2 Wijzigingsbevoegdheid kamerverhuur en logies

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ingevolge artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening, de aanduiding 'kamerverhuur' op te nemen teneinde kamerverhuur en/of logies op de verdieping(en) toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. per kamerbewoner is ten minste 12 m<sup>2</sup> [gebruiksvloeroppervlakte kamerverhuur/logies](#);
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- c. in de onmiddellijke omgeving zal moeten worden voorzien in voldoende parkeervoorzieningen.

#### 12.6.3 Wijzigingsbevoegdheid aanduiding 'detailhandel' verwijderen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ingevolge artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening, de aanduiding 'detailhandel' te verwijderen als er ter plaatse geen detailhandel meer is gevestigd.

#### 12.6.4 Wijzigingsbevoegdheid extra woning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ingevolge artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening, binnen de bestaande bouwmogelijkheden van een bouwperceel maximaal één extra woning toe te staan ten opzichte van het bepaalde in [12.1.2](#) onder [h](#), mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- b. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen en terreinen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een reeds verkregen hogere grenswaarde ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan;
- c. er dient te worden voldaan aan de wetgeving op het gebied van externe veiligheid;
- d. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- e. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.