

HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

WILHELMINALAAN 2 (unit 3)

ALPHEN AAN DEN RIJN



HUURPRIJS € 968,= per maand - excl. servicekosten

REPRESENTATIEVE KANTOORRUIMTE IN HARTJE CENTRUM

- Representatieve kantoorruimte gelegen op de begane grond
- Kantoorruimte met een oppervlakte van in totaal circa 86 m2 BVO
- Huurprijs is excl. servicekosten
- **Gelegen aan de "Hoge Zijde", direct nabij grootwinkelketens als Mediamarkt, H&M, alsmede het Rijnplein met het theater Castellum.**
- Oplevering : in overleg

ALGEMEEN

Op een goed bereikbare locatie midden het centrum van Alphen aan den Rijn bevindt zich in de Wilhelminalaan **het representatieve kantoorgebouw "Vaartzicht"**. In dit klassieke/monumentale kantoorgebouw zijn drie aaneengeschakelde kantoorunits van in totaal ca. 86 m² BVO voor verhuur beschikbaar gekomen. Het kantoorgebouw is gelegen in een zijstraat (Wilhelminalaan) van het (winkel)centrum in Alphen aan den Rijn.

Daarnaast is de kantoorruimte slechts op circa 10 autominuten van de Rijksweg N11 gelegen. Hierdoor is er een goede aansluiting met de rijkswegen A4 (Den Haag-Amsterdam) en A12 (Den Haag-Utrecht-Arnhem) welke binnen circa 15 autominuten bereikbaar zijn. Schiphol is binnen circa 35 autominuten te bereiken.

BEREIKBAARHEID:

Per openbaar vervoer is het object goed te bereiken, dankzij het NS station van Alphen aan den Rijn, wat op circa 10 minuten lopen is van het kantoorgebouw. Tevens bieden het trein- en busnetwerk goede aansluitingen met o.a. de gemeenten: Utrecht, Gouda, Leiden en Bodegraven.

PARKEREN

Betaald parkeermogelijkheden direct voor de deur, alsmede in de op loopafstand gelegen parkeergarage Castellum met een capaciteit van circa 750 plaatsen.

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;

U kunt ook gebruik maken van de website van Parkmobile.
Via deze site kunt u de parkeerkosten van uw klanten voor uw rekening nemen,
Voor u makkelijk en eenvoudig. Voor uw klanten zeer gastvrij !

OPPERVLAKTE / INDELING

De beschikbare drie aaneengeschakelde kantoorunits is in totaal circa 86 m² groot en gelegen op de begane grond (rechterzijde). Het betreft hier bruto vloeroppervlak (inclusief toeslag algemene ruimte e.d.). Het kantoor heeft een netto oppervlak van circa 75 m² VVO.

OPLEVERINGSNIVEAU

Het kantoorobject wordt in de huidige staat opgeleverd en is voorzien van:

- houten vloer;
- rolgordijnen;
- vernieuwde plafonds;
- lichtarmaturen met led-verlichting;
- individueel belsysteem;
- markiezen;
- gezamenlijke pantry per verdieping (gezamenlijk gebruik);
- sanitaire voorzieningen (gezamenlijk gebruik, vier toiletten).

HUURPRIJS UNIT BENEDENVERDIEPING

€ 968,- per kalendermaand, vrij van de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

Te vermeerderen met de servicekosten.

SERVICEKOSTEN

€ 305,- per kalendermaand, inclusief BTW (thans 21%).

SERVICEKOSTEN

De navolgende diensten en leveringen vallen onder de servicekosten:

- schoonmaak (drie keer per week);
- verwarming;
- elektra;
- water;
- glazenwasser;
- alarm;
- administratiekosten;
- O.Z.B. gebruikersdeel;
- Hoogheemraadschap;
- wifi.

HUURTERMIJN

Flexibele huurtermijnen, echter met een minimale contractperiode van 1 (één) jaar.

OPLEVERING

In overleg

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.

HUURBETALING

De huurpenningen dienen te worden voldaan bij vooruitbetaling per maand.

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).

HUURCONTRACT

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

KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente Alphen aan den Rijn

Sectie: A

Nummer: 6303 gedeeltelijk

Omschrijving: BEDRIJVIGHEID (KANTOOR)

BIJZONDERHEDEN

Elke transactie behoeft de nadrukkelijke goedkeuring van de eigenaar.

PLATTEGROND



FOTO'S



FOTO'S



BESTEMMINGSPLAN



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 .f

7.2 Algemene bouwregels

- [Bouwwerken](#) worden binnen het [bouwvlak](#) gebouwd;
- Het aantal [woningen](#) bedraagt niet meer dan het bestaand aantal per [bouwvlak](#), zoals legaal aanwezig is dan wel mag zijn;
- De [oppervlakte](#) van [hoofdgebouwen](#) bedraagt niet meer dan de [oppervlakte](#) van het [bestaand hoofdgebouw](#);
- De [goothoogte](#) en [bouwhoogte](#) van [hoofdgebouwen](#) bedraagt niet meer dan in het [bouwvlak](#) is aangegeven;
- De [voorgevel](#) van een [hoofdgebouw](#) bevindt zich in dan wel 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 [bestaande hoofdgebouw](#) behorende [aan-](#) en [uitbouwen](#) en [bijgebouwen](#) bedraagt maximaal 50% van het [achterterfgebied](#);
- [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 'onderdoorgang'](#) wordt niet op en boven [maaiweld](#) gebouwd voor zover de [onderdoorgang](#) daardoor onbruikbaar wordt voor het bestemmingsverkeer.

7.3 Specifieke bouwregels

- In uitzondering op artikel [7.2](#) sub a mogen [bestaande bouwwerken](#) buiten het [bouwvlak](#) in stand blijven;
- In uitzondering op artikel [7.2](#) 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 perceelgrens 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 [7.2](#) sub a en i 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;
 - de [bouwhoogte](#) ten behoeve van de functie [kantoren](#) zoals genoemd in artikel [7.1](#) onder j en de [bouwhoogte](#) ten behoeve van de functie 'bedrijven tot en met categorie 2' zoals genoemd in artikel 7.1 onder k maximaal 2,5 meter bedraagt;
- In uitzondering op artikel [7.2](#) 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 m² bedraagt.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Vergroten oppervlakte hoofdgebouw

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [7.2](#) sub c voor het vergroten van de [oppervlakte](#) van het [bestaand hoofdgebouw](#), met dien verstande dat:

- geen milieu hygiënische 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.

7.4.2 Meer dan 50% bebouwing achtererfgebied

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [7.2](#) 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.

7.4.3 Woningsplitsing

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel [7.2](#) sub b voor het splitsen van een bestaande [woning](#) in meerdere [woningen](#), met dien verstande dat:

- de [gebruiksoppervlakte](#) van het [bestaande hoofdgebouw](#) is groter dan of gelijk aan 120 m²;
- de [gebruiksoppervlakte](#) van elke zelfstandige [woning](#) die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - het woon- en leefmilieu;
 - de verkeerskundige situatie ter plaatse;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.

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.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

7.6.1 Wonen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de [aanduiding](#) 'wonen uitgesloten', zoals genoemd in artikel [7.1](#) sub a, in combinatie met artikel [7.2](#) sub b, om [wonen](#) mogelijk te maken, met dien verstande dat:

- er sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- het een stedenbouwkundig verantwoord project betreft;
- het past binnen het regionale woningbouwprogramma;
- het voorgenomen gebruik levert geen belemmeringen op voor de omgevingsaspecten ter plaatse;
- het past, voor zover van toepassing, binnen de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot tijdelijk [wonen](#) (Nadere regels Tijdelijk [wonen](#)), zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning;
- het voorgenomen gebruik levert geen milieu hygiënische belemmeringen op voor de aangrenzende percelen, met dien verstande dat ten aanzien van akoestiek:
 - rekening wordt gehouden met de van toepassing zijnde hogere waarde;
 - in een [gebouw](#) waarop een hogere waarde van toepassing is, het geluidniveau in verblijfruimtes maximaal 33 dB is vanwege spoor- en/of wegverkeerslawaai;
 - ter bepaling van de gevelisolatie (GA,k) rekening wordt 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;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - het woon- en leefmilieu;
 - de stedenbouwkundige structuur en straatbeeld;
 - de verkeerskundige situatie ter plaatse;
 - de gebruiksmogelijkheden en bezonning van de aangrenzende percelen.

7.6.2 Functies boven begane grond

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [7.1](#) sub b, d en e ten behoeve van [dienstverlening](#), [maatschappelijke voorzieningen](#) en/of [sportvoorzieningen](#) op de bouwlagen boven de begane grond, mits:

- dit gebruik behoort bij de begane grond;
- het karakter en de functie van het gebied niet onevenredig wordt aangetast;
- geen milieu hygiënische belemmeringen ontstaan.

KADASTRALE KAART

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Wilhelminalaan 2



0m 5m 25m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Overige topografie</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 december 2019 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente Alphen aan den Rijn</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 6303</p> <p>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.</p>	
--	--	--