

# HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

PRINS HENDRIKSTRAAT 168

ALPHEN AAN DEN RIJN



**HUURPRIJS € 14.400 per jaar - excl. btw en servicekosten**

## KARAKTERISTIEK KANTOORPAND IN HARTJE CENTRUM

Op loopafstand van het NS-station en de winkelstraten bieden wij een sfeervolle kantoorruimte in een karakteristiek te huur pand.

- Representatieve kantoorruimte gelegen op de begane grond
- Kantoorruimte met een oppervlakte van circa 98 m2 BVO
- Huurprijs is excl. servicekosten
- Gelegen in hartje centrum Alphen aan den Rijn, aan de "Hoge Zijde"
- Op loopafstand van het NS-station en de winkelstraten
- Oplevering: in overleg (beschikbaar vanaf 1<sup>e</sup> kwartaal 2020)

## **ALGEMEEN**

Op een goed bereikbare locatie midden het centrum van Alphen aan den Rijn bevindt zich in de Prins Hendrikstraat deze representatieve kantoorruimte op de begane grond.

Een zeer aantrekkelijke locatie omdat je er heel prettig kunt werken, terwijl je toch midden in het centrum van Alphen zit. Een pauze-wandeling maken en een boodschap doen is gemakkelijk en een meerwaarde van deze plek.

## **LOCATIE / BEREIKBAARHEID**

De Prins Hendrikstraat is per auto en openbaar vervoer goed te bereiken. De snelwegen naar Den Haag, Amsterdam, en Utrecht bevinden zich op 10-15 autominuten. De afstand naar de bushalte is enkele minuten en binnen 10 minuten loopafstand is het NS station van Alphen aan den Rijn bereikbaar.

## **PARKEREN / PARKEERVERGUNNING**

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.alphenaandenrijn.nl](http://www.alphenaandenrijn.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**

De beschikbare ruimte is circa 98 m<sup>2</sup> BVO

## **OPLEVERINGSNIVEAU**

De kantoorruimte zal opgeleverd worden met het navolgende opleveringsniveau:

- Vloerafwerking massief houten vloerdelen, alsmede authentiek marmeren vloeren in de gang;
- Plafond met authentieke ornamenten
- Toiletruimte;
- Pantry.

## **INDELING**

Entree/gang naar tussenhal met pantry en toiletruimte. Tevens is er een toegang tot de kelderruimte welke thans in gebruik is als opslagruimte.

Het pand beschikt momenteel over 4 kantoorruimtes waarvan de twee grootste zijn samengevoegd tot 1 grote open ruimte (deze ruimte is op redelijk eenvoudige wijze weer dicht te zetten).

## **OPLEVERING**

In overleg.

## **HUURPRIJS**

Te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting en servicekosten.

## **HURTERMIJN**

5 (vijf) jaar met aansluitende verlengingsperiode(n) van telkens 5 (vijf) jaar.

Eventuele andere huurtermijnen zijn in overleg met verhuurder bespreekbaar

## **SERVICEKOSTEN**

De servicekosten worden in rekening gebracht ten behoeve van:

- Gasverbruik inclusief vastrecht;
- Elektriciteitsverbruik inclusief vastrecht (obv tussenmeters);
- Assurantiepremie buitenbeglazing;
- Administratiekosten (kostprijs) over de hierboven omschreven leveringen en diensten.

De servicekosten bedragen €200,= per maand, te vermeerderen met de btw.

Er wordt gebruik gemaakt van tussenmeters, verhuurder zal het voorschot jaarlijks verrekenen op basis van werkelijk verbruik/gemaakt kosten.

## **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 ommekeer 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.

## **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.

## **HURBETALING**

De huurpenningen en BTW 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” (2006=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

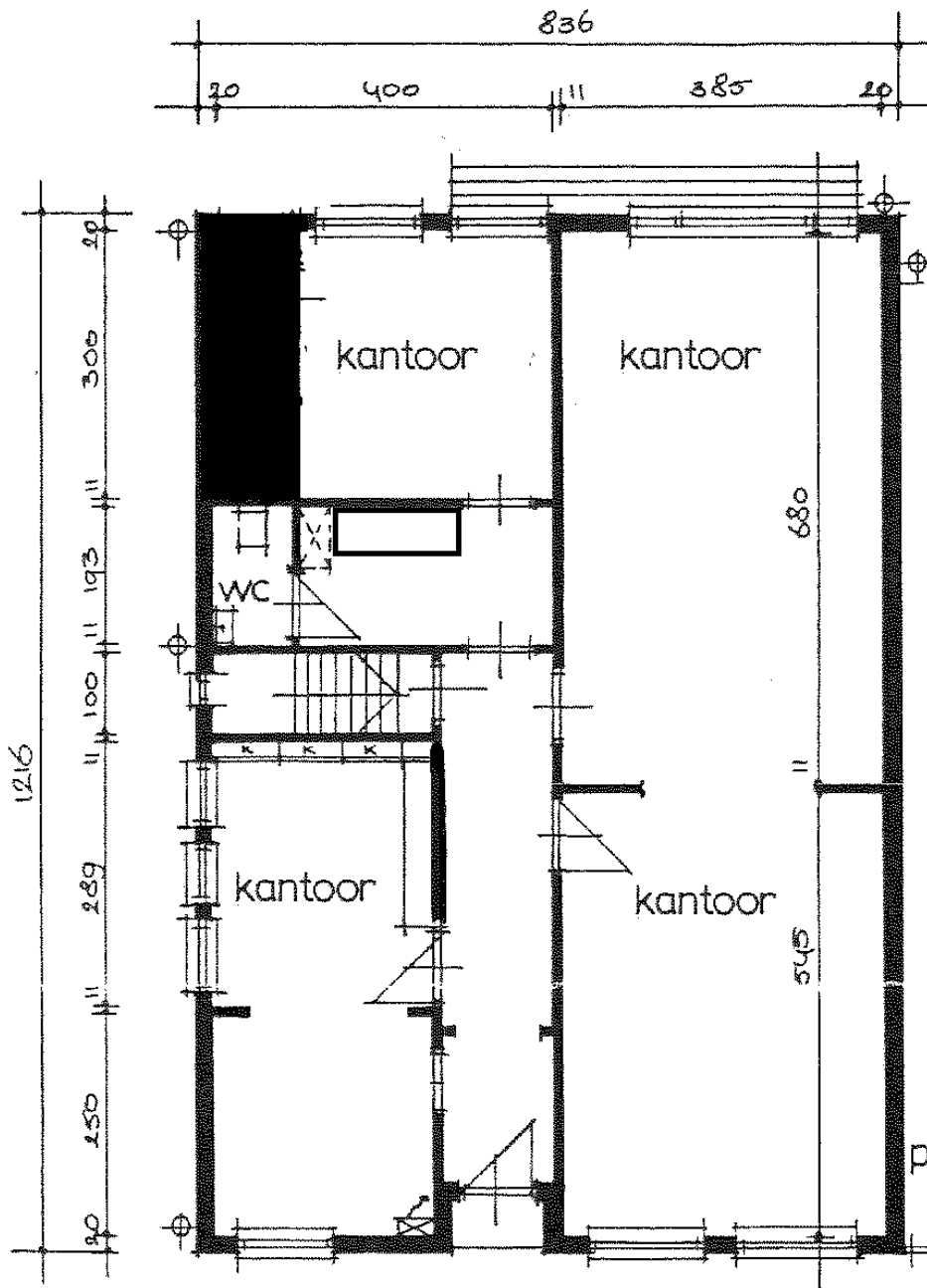
Sectie: B

Nummer: 7941 gedeeltelijk

**BIJZONDERHEDEN**

Elke transactie behoeft de nadrukkelijke goedkeuring van de eigenaar.

Vervolg pandeninfo: prins Hendrikstraat 168 te 2405 AN Alphen aan den Rijn

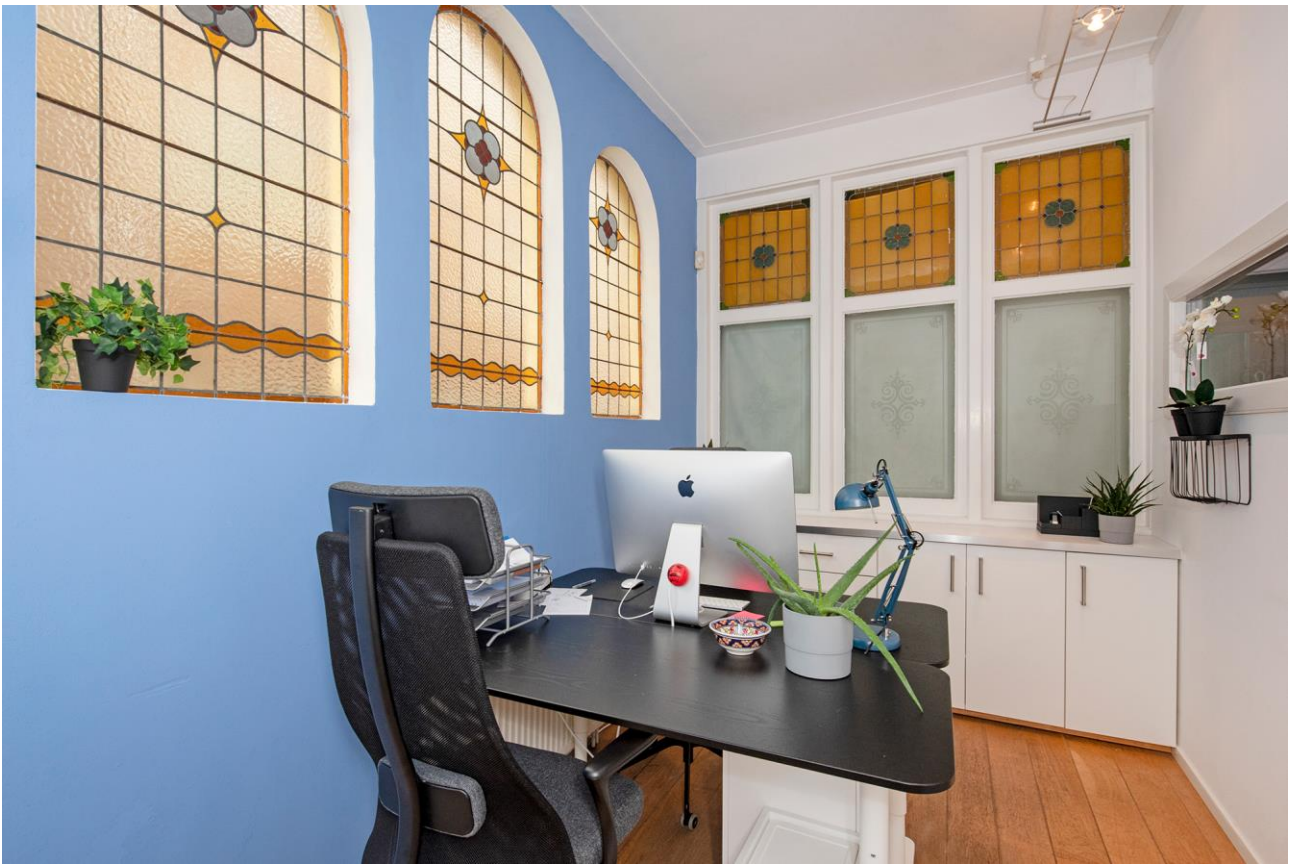


bestaande toestand  
begane grond

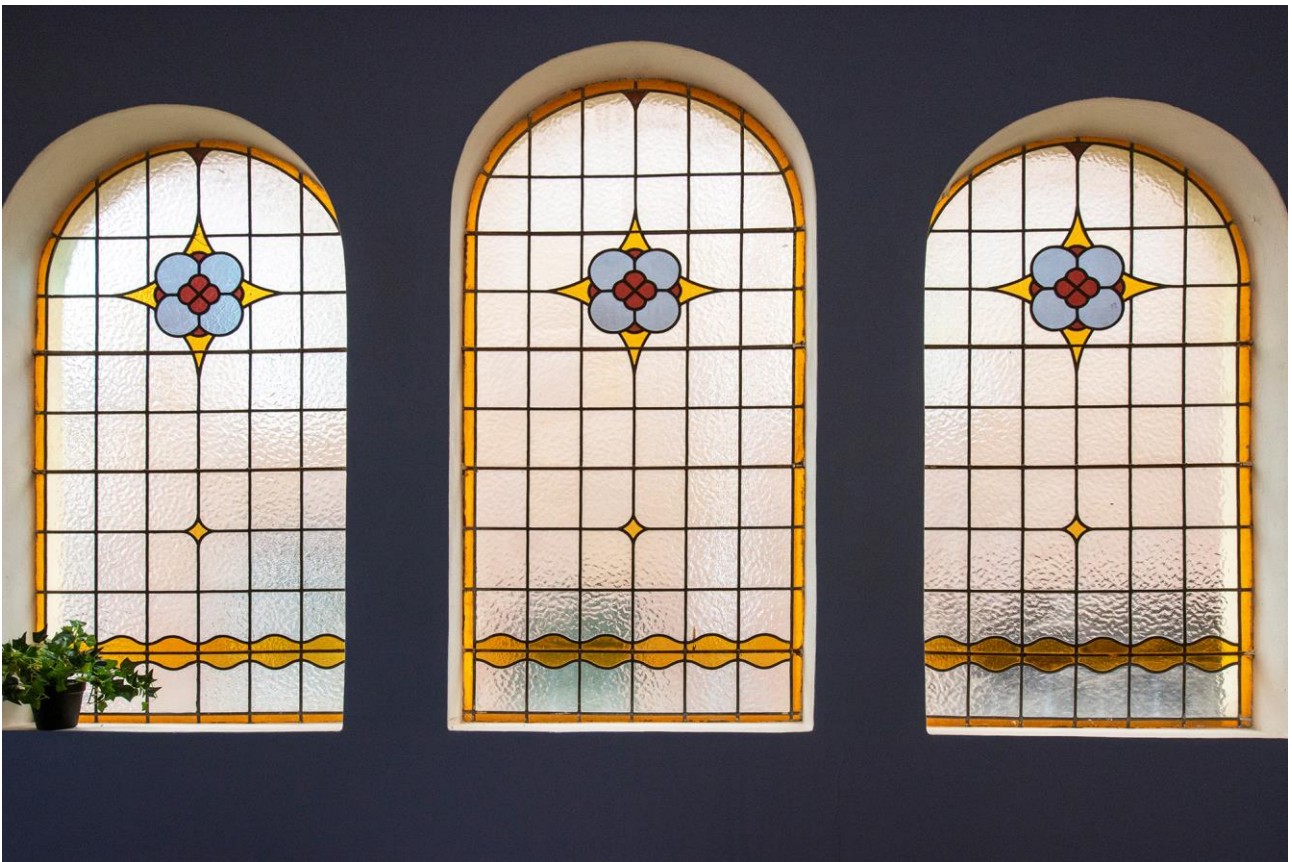
pand prins hendrikstraat 168  
alphen a/d rij





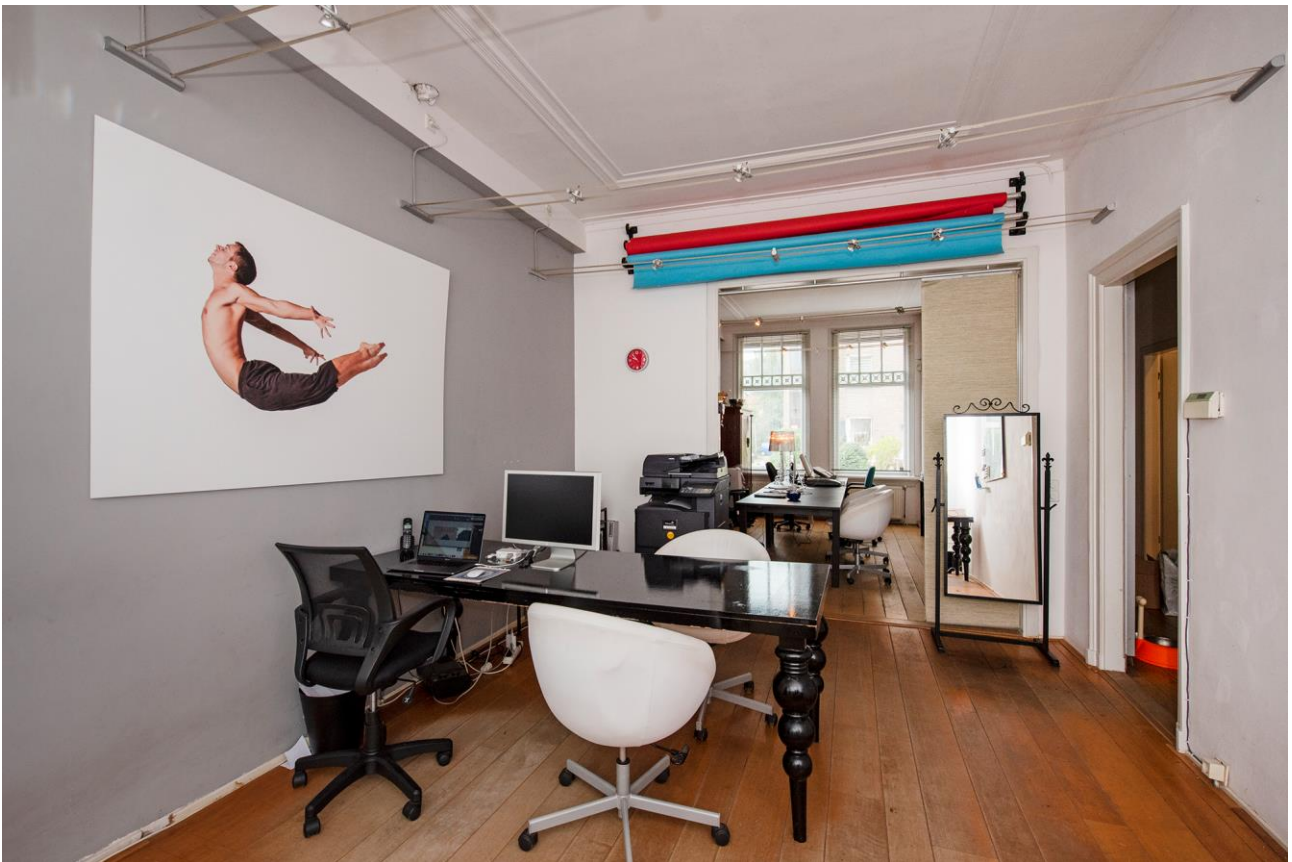








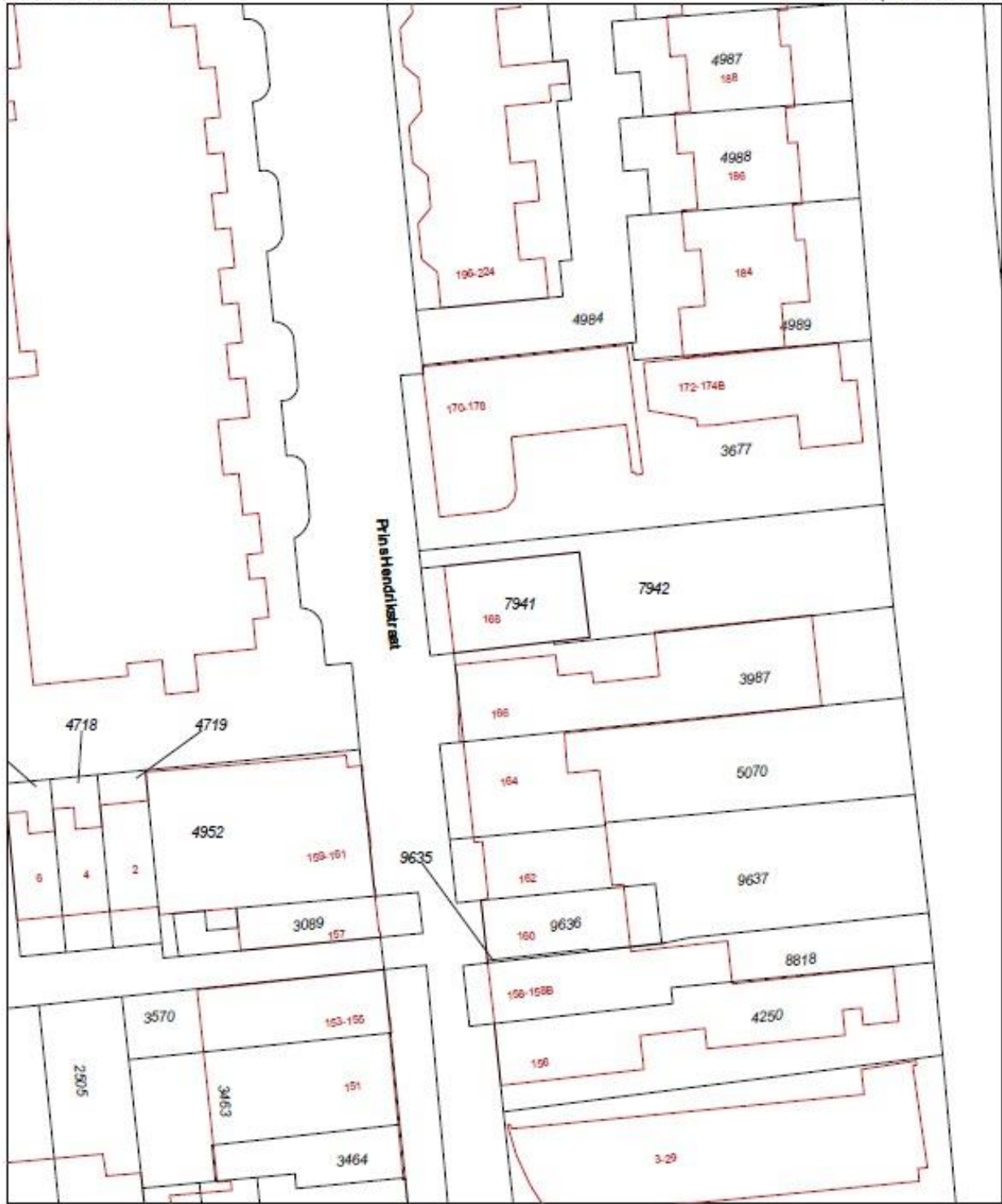












<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 augustus 2019 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente</p> <p>Sectie</p> <p>Perceel</p>	<p>Alphen aan den Rijn</p> <p>B</p> <p>7941</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.

## 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.

