

HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

JULIANAstraat 27

ALPHEN AAN DEN RIJN



HUURPRIJS € 50.000,= per jaar – excl. btw

ZEER REPRESENTATIEVE HOEKWINKELRUIMTE IN HARTJE CENTRUM
(176 m2 BVO)

- Gelegen in een gezellige pittoreske winkelstraat nabij het stadshart
- Parkeergelegenheid in de directe omgeving van het pand
- Uitstekende locatie, midden in het centrum
- Geschikt als winkelruimte, kantoorruimte en als horecaruimte
- Zeer breed front
- Gelegen op de aanlooproute naar het stadshart
- **Gelegen aan de “Hoge Zijde”, in de directe omgeving** de Wibra, supermarkt Hoogvliet en Sacpino
- Oppervlakte circa 176 m2 BVO

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: Julianastraat 27 te 2405 CG Alphen aan den Rijn.

ALGEMEEN

Het betreft hier een representatieve winkelruimte in het centrum, op de aanlooproute naar het stadshart en midden in de Julianastraat, de druk bezochte winkel- en horecastraat van Alphen aan den Rijn. De winkelruimte heeft een totale bruto vloeroppervlakte van ca. 176 m² BVO.

Gelegen aan de “Hoge Zijde”, direct nabij, supermarkt Hoogvliet en op de aanlooproute naar het stadshart alwaar de Mediamarkt, H&M, Intersport Twinsport, Specsavers en andere landelijke en plaatselijke retailers gevestigd zijn, alsmede het Rijnplein met het theater Castellum. Door de Alphense Brug is er nagenoeg direct verbinding naar de **“Lage Zijde” met de winkelstraten als de Van Boetzelaers**straat en de A1 winkelstraat Van Mandersloostraat, waar onder andere winkelketens als Rituals, Siebel Juwelier en Hunkemöller gevestigd zijn.

BEREIKBAARHEID / PARKEREN

Zowel per auto als openbaar vervoer is het object goed te bereiken, dankzij de op enkele minuten loopafstand gelegen bushaltes en het NS-station.

Tevens biedt het bus- en treinnetwerk goede aansluitingen met in de nabijheid gelegen plaatsen als Leiden, Gouda en Utrecht.

Betaald parkeren is mogelijk in de directe omgeving (parkeerterrein Paradijslaan) als **ook in de op korte afstand gelegen parkeergarage “Castellum” met een capaciteit van ca. 750 plaatsen.**

OPPERVLAKTE / INDELING

De winkelruimte heeft een totale bruto vloeroppervlakte van ca. 176 m².

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

OPLEVERINGSNIVEAU

De winkelruimte is onder andere voorzien van:

- Plafond met verlichtingsarmaturen en lampen
- Complete Cv-installatie
- Pantry
- Toilet

AANVAARDING

In overleg

HUURTERMIJN

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

Eventuele andere huurtermijnen zijn bespreekbaar.

HUURPRIJSBETALING

Per maand vooruit.

vervolg pandeninfo: Julianastraat 27 te 2405 CG Alphen aan den Rijn.

HUURPRIJS

Te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

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.

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.

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).**

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.

HUUROVEREENKOMST

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

BIJZONDERHEDEN

Elke transactie behoeft de nadrukkelijke goedkeuring van de eigenaar.

OVERIG

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

VOOR NADERE INFORMATIE EN:

Holland West Makelaardij B.V.

Prins Hendrikstraat 224

2405 AP Alphen aan den Rijn

Telefoon : (0172) 49 16 46

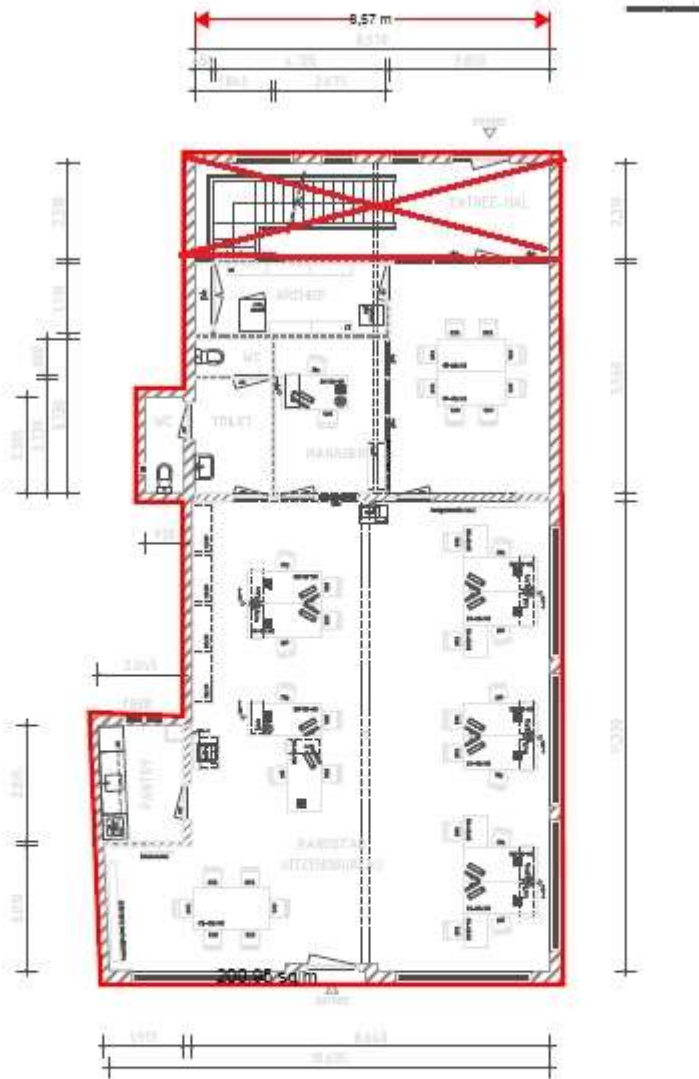
Website : www.hollandwest.nl

mail : info@hollandwest.nl

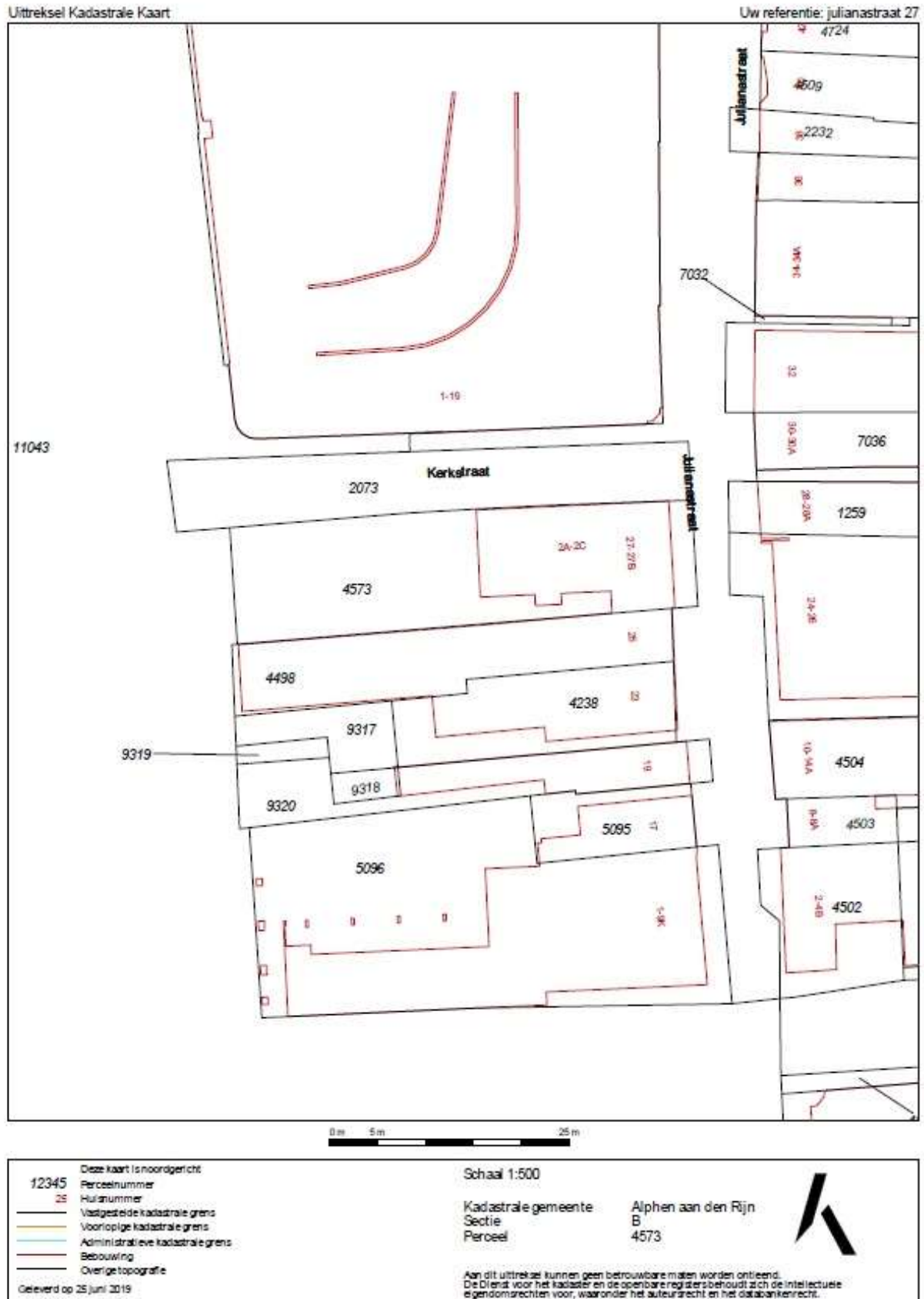




vervolg pandeninfo: Julianastraat 27 te 2405 CG Alphen aan den Rijn.



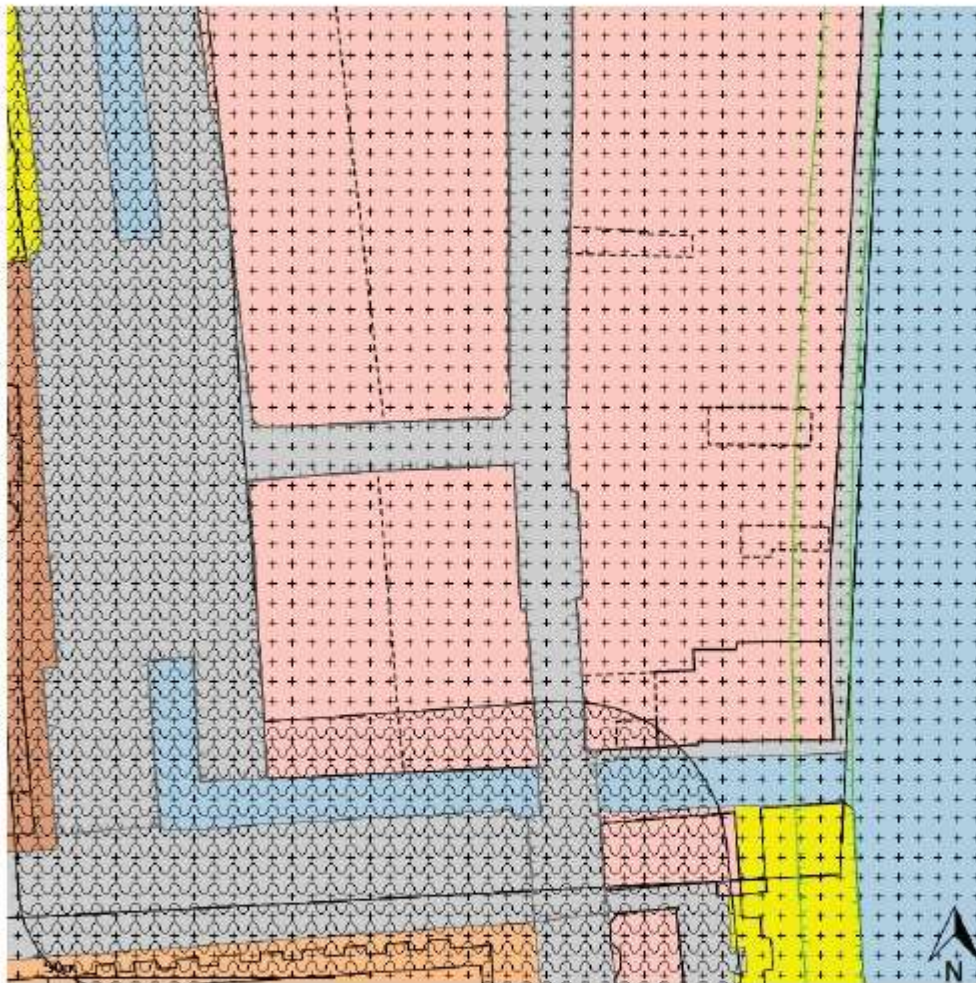
vervolg pandeninfo: Julianastraat 27 te 2405 CG Alphen aan den Rijn.



vervolg pandeninfo: Julianastraat 27 te 2405 CG Alphen aan den Rijn.

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam:	Alphen Stad	Datum afdruk:	2019-06-25
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.

Artikel 4 Centrum - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Centrum - 1](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- [detailhandel](#) op de begane grond;
- [horeca I](#) en [II](#) van de [Staat van Horeca-activiteiten](#) op de begane grond;
- [horeca III](#) van de [Staat van Horeca-activiteiten](#) op de begane grond, met inachtneming van artikel [4.6 Specifieke gebruiksregels - Horeca III](#);
- [cultuur en ontspanning](#) op de begane grond;
- [dienstverlening](#) op de begane grond;
- [ambachtelijke bedrijvigheid](#) op de begane grond;
- [maatschappelijke voorzieningen](#) op de begane grond;
- [wonen](#) op de bouwlagen boven de begane grond;
- ter plaatse van de [aanduiding](#) 'specifieke vorm van centrum-wonen begane grond' is [wonen](#) toegestaan op de begane grond;
- ter plaatse van de [aanduiding](#) 'parkeergarage' is een parkeergarage 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.

4.2 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 4,5 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.

4.3 Specifieke bouwregels

- In uitzondering op artikel [4.2](#) sub a mogen [bestaande bouwwerken](#) buiten het [bouwvlak](#), in stand blijven;

- In uitzondering op artikel [4.2](#) 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.
- In uitzondering op artikel [4.2](#) 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.

4.4 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](#).

4.5 Afwijken van de bouwregels

4.5.1 Vergroten oppervlakte hoofdgebouw

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [4.2](#) 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.

4.5.2 Voorgevelbreedte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [4.2](#) onder i ten behoeve van het [bouwen](#) van een voorgevelbreedte van meer dan 10 meter, met dien verstande dat daardoor geen wezenlijke aantasting ontstaat van de historische gevelstructuur.

4.5.3 Terugliggende dakverdieping

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de maximale [gothoogte](#) zoals bepaald in artikel [4.2](#) 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](#).

4.5.4 Meer dan 50% bebouwing achtererfgebied

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [4.2](#) sub g en h voor het [bouwen](#) van bij het [hoofdgebouw](#) behorende [aan-](#) en [uitbouwen](#) en [bijgebouwen](#), met dien verstande dat:

- de [bouwhoogte](#) van het [bijgebouw](#) maximaal 4,5 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.

4.6 Specifieke gebruiksregels - Horeca III

[Horeca III](#) vestigingen zijn toegestaan met dien verstande dat:

- de [bruto vloeroppervlakte](#) per vestiging maximaal 250 m² mag bedragen;
- de [horeca III](#) vestiging ook overdag geopend is en vergelijkbare horeca bedrijft zoals genoemd onder [horeca I](#) uit de [Staat van Horeca-activiteiten](#);
- binnen deze bestemming zijn maximaal 5 [Horeca III](#) vestigingen toegestaan. In [Bijlage 3 Aanwezige horecavestigingen Centrumgebied](#) bij de regels zijn de [horeca III](#) vestigingen opgenomen die zich ten tijde van inwerkingtreding van het [bestemmingsplan](#) binnen deze bestemming reeds gevestigd hebben.

4.7 Specifieke gebruiksregels - bouwlaag boven de begane grond

Het in artikel 4.1, lid a tot en met g genoemde gebruik is op de eerste [bouwlaag](#) boven de begane grond toegestaan indien sprake is van bestaand legaal gebruik.

4.8 Afwijken van de gebruiksregels

4.8.1 Functies boven de begane grond

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [4.1](#) sub a, b en d ten behoeve van [detailhandel](#), [cultuur en ontspanning](#) en/of [horeca I](#) of [II](#) van de [Staat van Horeca-activiteiten](#) op de eerste [bouwlaag](#) boven de begane grond, mits:

- dit gebruik behoort bij de begane grond;
- het karakter en de functie van het gebied niet onevenredig wordt aangetast;
- de mogelijkheden tot instandhouding en bevordering van de woonfunctie op bovenbouwlagen niet onevenredig worden aangetast.