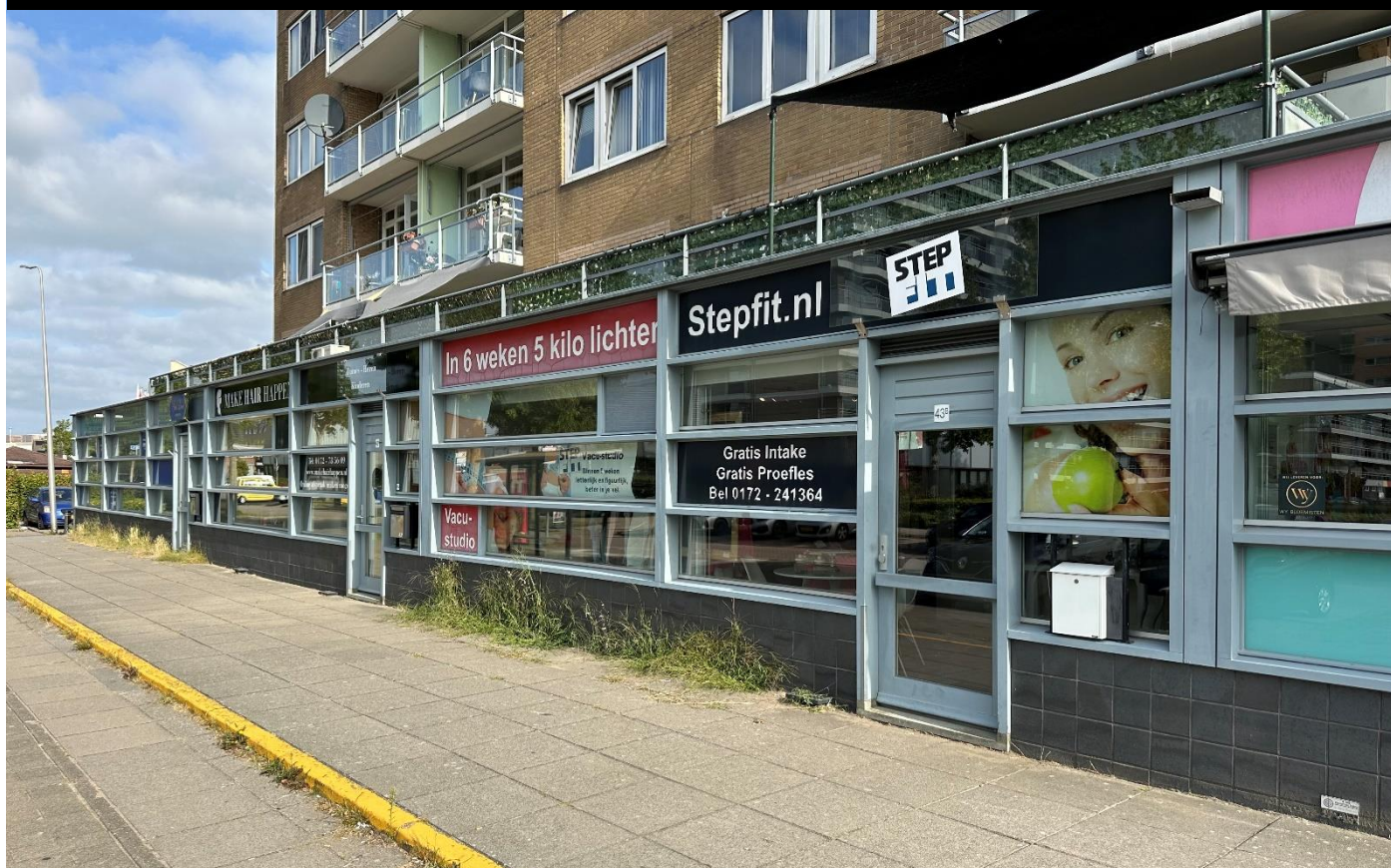


HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

STERRENLAAN 43B

ALPHEN AAN DEN RIJN



HUURPRIJS € 979,90 p/mnd.
excl. servicekosten en BTW

REPRESENTATIEVE BEDRIJFSRUIMTE
GELEGEN OP EEN CENTRALE EN GOED BEREIKBARE LOCATIE

- Centrale ligging t.o.v. uitvalswegen en het NS-Station
- Veel parkeergelegenheid voor de deur
- Voorzien van pantry, toilet en verlichting
- Voor diverse doeleinden beschikbaar

KADASTER

Gemeente Oudshoorn, sectie C nummer 5953 (gedeeltelijk)

ALGEMEEN

Te huur: een representatieve bedrijfsruimte van circa 75 m², gelegen op de begane grond aan de Sterrenlaan 43B in Alphen aan den Rijn. De ruimte maakt deel uit van de commerciële plint van een appartementencomplex en bevindt zich op een zeer centrale en goed bereikbare locatie.

Het betreft een open en goed in te delen ruimte, voorzien van een pantry en toilet. Het opleveringsniveau is conform de getoonde foto's.

BEREIKBAARHEID / PARKEREN

Het object is uitstekend bereikbaar, zowel per auto als met het openbaar vervoer. Voor de deur is gratis parkeergelegenheid beschikbaar. Het NS-station Alphen aan den Rijn ligt op korte fietsafstand en biedt directe treinverbindingen met Utrecht, Leiden en Gouda. In de directe omgeving bevinden zich bovendien diverse busstations, die als begin- en eindpunt dienen van alle stads- en streeklijnen in en rond Alphen aan den Rijn. Daarnaast is er een directe busverbinding met Schiphol.

AFMETINGEN BEDRIJFSRUIMTE

Oppervlakte kantoorruimte circa 75 m² VVO.

OPLEVERINGSNIVEAU

De ruimte is voorzien van een eigen pantry (keukenblok) met koud en warm water. De muren zijn afgewerkt met spuitwerk, er is een systeemplafond aanwezig en de vloer zal achterblijven.

OPLEVERING

Beschikbaar in overleg.

HUURPRIJS:

De huurprijs bedraagt € 979,90 per maand exclusief servicekosten en BTW.

SERVICEKOSTEN:

Servicekosten	
Glasverzekering	€ 11,57
Rioolontstopping	€ 0,48
Centrale verwarming	€ 60,38
BTW	€ 12,78
Servicekosten incl. BTW	€ 85,21

BESTEMMING

Het vigerende bestemmingsplan is "Alphen Stad". De locatie is in dit bestemmingsplan aangemerkt als "Gemengd", waardoor geschikt voor diverse doeleinden zoals onder andere: dienstverlening en kantoren.

HUURCONTRACT

Huurovereenkomst op basis van het standaard model Kantoorruimte van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ), versie januari 2015, met de daarbij behorende algemene bepalingen aangevuld met bijzondere bepalingen.

HUURTERMIJN

5 (vijf) jaar met stilzwijgende verlenging in combinatie met een opzegtermijn van 12 (twaalf) maanden.

HUURBETALING

Per maand vooruit.

BTW

Uitgangspunt bij het tot stand komen van een huurovereenkomst is, dat huurder het gehuurde voor tenminste het bij de wet vastgelegde minimum percentage of meer gebruikt voor met omzetbelasting belaste prestaties. Indien door toedoen van huurder niet geopteerd kan worden voor met omzetbelasting belaste verhuur, of indien op enig moment een situatie aan de zijde van de huurder intreedt waardoor geen recht meer kan worden gedaan aan dit uitgangspunt, is huurder gehouden om het daaruit voor verhuurder voortvloeiende nadeel te vergoeden, en zal de huurprijs met een nader vast te stellen bedrag of percentage worden verhoogd.

ZEKERHEIDSTELLING

Voor bestaande ondernemers (met positieve cijfers over de afgelopen jaren) geldt het stellen van een bankgarantie dan wel het storten van een waarborgsom ter grootte van een betalingsverplichting van 3 maanden huur en servicekosten, te vermeerderen met BTW.

HUURPRIJSHERZIENING

Huurprijsherziening jaarlijks, voor het eerst één jaar na datum huuringangsdatum, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks "SPI-Alle Huishoudens" (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

BIJZONDERHEDEN

Elke transactie behoeft de nadrukkelijke goedkeuring van eigenaar.

ALGEMEEN

Ondanks de zorg en aandacht die wordt besteed aan de samenstelling van deze projectinformatie en de hierin opgenomen gegevens, kan Holland West Makelaardij niet instaan voor de volledigheid, juistheid of voortdurende actualiteit van de gegevens en wijst iedere vorm van aansprakelijkheid van de hand voor onvolkomenheden, onvolledigheden, dan wel onjuistheden in de weergegeven informatie. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatie niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan Holland West Makelaardij deze na goedkeuring door de opdrachtgever op basis van specifieke gegevens verzorgen.

VOOR NADERE INFORMATIE EN/OF EEN BEZICHTIGING

HOLLAND WEST.
WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

Prins Hendrikstraat 224

2405 AP Alphen aan den Rijn

Telefoon : (0172) 49 16 46

Website : www.hollandwest.nl

Mail : info@hollandwest.nl

VERHUURDER

Woonforte 







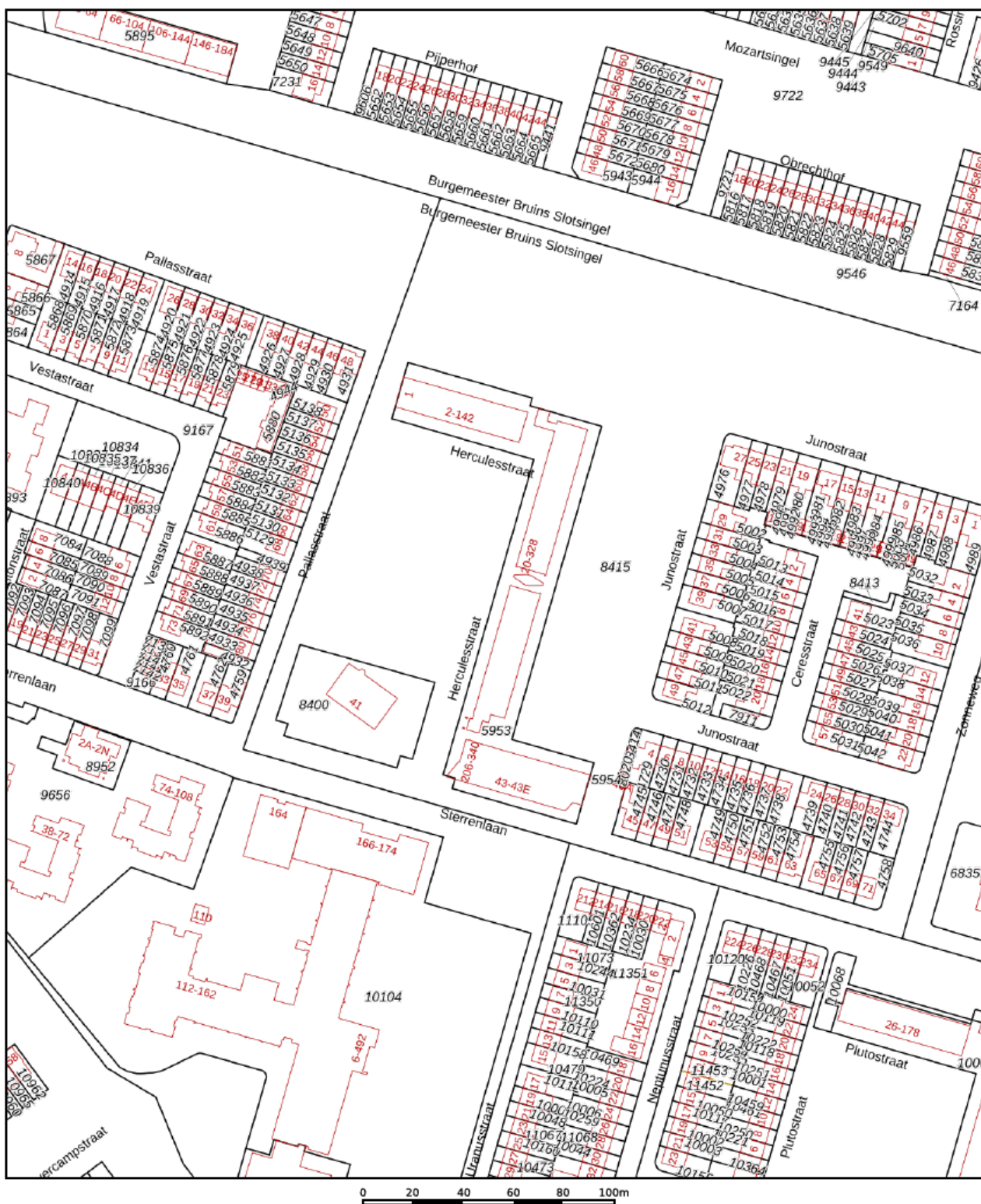




KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: Sterrenlaan 43B

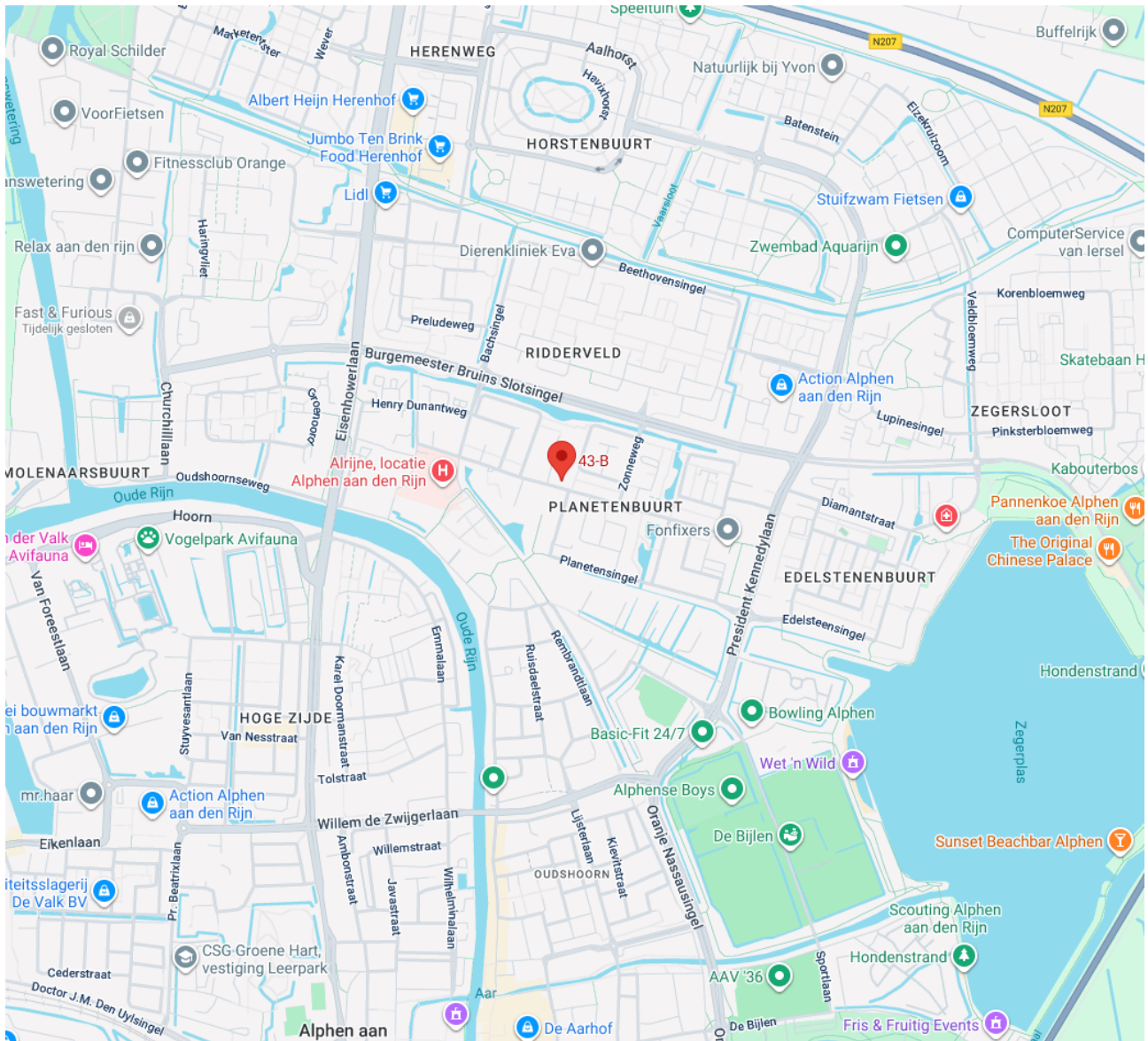


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens		
	Voorlopige kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Oudshoorn
	Administratieve kadastrale grens	Sectie	C
	Bebouwing	Perceel	5953

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE



BESTEMMINSPLAN



Omgevingsloket

Regels op de kaart

Menu

< Locatie zoeken

Sterrenlaan 43B, 2402AT Alphen aan den Rijn

✓ Toon documenten op gekozen locatie



Alphen Stad

bestemmingsplan - Gemeente Alphen aan den Rijn

meer documentkenmerken

vastgesteld 16-09-2020 - deels onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij de toelichting Gerelateerd

Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (5)

Wonen >

Waarde - Archeologie 4a >

Groen >

Gemengd >

Verkeer - Verblijfsgebied >

Bouwvlakken (2)

bouwvlak

bouwvlak

Functieaanduidingen (2)

detailhandel

detailhandel

Gebiedsaanduidingen (1)

overige zone - parkeren >



Artikel 7 Gemengd

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, behalve ter plaatse van de [aanduiding](#) 'wonen uitgesloten', met inachtneming van artikel [7.5 Specifieke gebruiksregels](#);
- b. [dienstverlening](#) op de begane grond;
- c. [ambachtelijke bedrijvigheid](#) op de begane grond;
- d. [maatschappelijke voorzieningen](#) op de begane grond, behalve ter plaatse van de [aanduiding](#) 'maatschappelijk uitgesloten', met inachtneming van artikel [7.5 Specifieke gebruiksregels](#);
- e. [sportvoorzieningen](#) binnen [gebouwen](#) op de begane grond;
- f. horeca 1.1 en 1.4 van de [Staat van Horeca-activiteiten](#) op de locaties Winkelcentrum Herenhof, Ridderhof en de Atlas;
- g. [detailhandel](#) op de locaties Winkelcentrum Herenhof (inclusief [detailhandel](#) blok Ouvertureweg, Concertweg, Eisenhowerlaan) , Ridderhof en de Atlas;
- h. ter plaatse van de [aanduiding](#) 'specifieke vorm van horeca-ondergeslacht' is ondergeschikte horeca toegestaan;
- i. ter plaatse van de [aanduiding](#) 'specifieke vorm van detailhandel-ondersteunend' is [ondersteunende detailhandel](#) toegestaan;
- j. ter plaatse van de [aanduiding](#) 'kantoren' zijn [kantoren](#) toegestaan;
- k. ter plaatse van de [aanduiding](#) 'bedrijf' tot en met categorie 2' zijn bedrijven tot en met categorie 2 van de [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#) toegestaan;
- l. ter plaatse van de [aanduiding](#) 'detailhandel' is op de begane grond [detailhandel](#) toegestaan;
- m. ter plaatse van de [aanduiding](#) 'volumineuze detailhandel' is [detailhandel in volumineuze goederen](#) toegestaan;
- n. ter plaatse van de [aanduiding](#) 'supermarkt' is een [supermarkt](#) toegestaan;
- o. ter plaatse van de [aanduiding](#) 'horeca tot en met categorie 1' is op de begane grond [horeca I](#) van de [Staat](#) toegestaan;
- p. 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;
- q. ter plaatse van de [aanduiding](#) 'horeca van categorie 3' is [horeca III](#) van de [Staat van Horeca-activiteiten](#) toegestaan;
- r. ter plaatse van de [aanduiding](#) 'dansschool' is een dansschool toegestaan met [ondersteunende horeca](#);
- s. verkeers-, water-, groen-, speel-, parkeer- en [nutsvoorzieningen](#);
- t. 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](#);
- u. ter plaatse van de [aanduiding](#) 'parkeergarage' is een parkeergarage toegestaan;
- v. 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

- a. [Bouwwerken](#) worden binnen het [bouwvlak](#) gebouwd;
- b. Het aantal [woningen](#) bedraagt niet meer dan het bestaand aantal per [bouwvlak](#), zoals legaal aanwezig is dan wel mag zijn;
- c. De [oppervlakte](#) van [hoofdgebouwen](#) bedraagt niet meer dan de [oppervlakte](#) van het [bestaand hoofdgebouw](#);
- d. De [goothoogte](#) en [bouwhoogte](#) van [hoofdgebouwen](#) bedraagt niet meer dan in het [bouwvlak](#) is aangegeven;
- e. De [voorgevel](#) van een [hoofdgebouw](#) bevindt zich in danwel binnen 2 meter van de [voorgevelrooilijn](#);

- f. 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 ;
- g. Bijgebouwen zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. de goothoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 - 2. de bouwhoogte maximaal 5 meter bedraagt;
- h. De gezamenlijke oppervlakte van bij het bestaande hoofdgebouw behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 50% van het achtererfgebied;
- i. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. voor overkappingen de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 - 2. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' wordt niet op en boven maaiveld gebouwd voor zover de onderdoorgang daardoor onbruikbaar wordt voor het bestemmingsverkeer.

7.3 Specifieke bouwregels

- a. In uitzondering op artikel 7.2 sub a mogen bestaande bouwwerken buiten het bouwvlak in stand blijven;
- b. 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:
 - 1. 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;
 - 2. de breedte van de uitbouw maximaal 2/3 deel van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
 - 3. 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;
- c. 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:
 - 1. de bouwhoogte voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter bedraagt;
 - 2. de bouwhoogte gelegen achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter bedraagt;
 - 3. 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;
- d. 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:
 - 1. de bouwhoogte maximaal 4 meter bedraagt;
 - 2. de oppervlakte maximaal 20 m² bedraagt.
- e. in afwijking van het bepaalde in artikel 7.2 sub b geldt ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het maximum aantal wooneenheden zoals aangegeven op de verbeelding;
- f. in afwijking van het bepaalde in 7.2 sub c geldt ter plaatse van aanduiding 'maximum vloeroppervlakte' het maximum bruto vloeroppervlakte zoals aangegeven op de verbeelding.

- f. [in afwijking van het bepaalde in 7.2 sub c geldt ter plaatse van aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak \(m2\)' het maximum bebouwd oppervlak zoals aangegeven op de verbeelding.](#)

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:

- a. geen milieuhygiënische belemmeringen ontstaan voor de aangrenzende percelen;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het woon- en leefmilieu;
 2. de stedenbouwkundige structuur en het straatbeeld;
 3. 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:

- a. de [bouwhoogte](#) van het [bijgebouw](#) maximaal 3 meter bedraagt;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het woon- en leefmilieu;
 2. de stedenbouwkundige structuur en het straatbeeld;
 3. 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:

- a. de [gebruiksoppervlakte](#) van het [bestaande hoofdgebouw](#) is groter dan of gelijk aan 120 m²;
- b. de [gebruiksoppervlakte](#) van elke zelfstandige [woning](#) die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het woon- en leefmilieu;
 2. de verkeerskundige situatie ter plaatse;
 3. 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:

- a. De functies zijn slechts mogelijk indien rekening wordt gehouden met de van toepassing zijnde hogere waarde;
- b. In een [gebouw](#) waarop een hogere waarde van toepassing is, is het geluidniveau in verblijfruimtes maximaal 33 dB vanwege spoor- en/of wegverkeerslawaaï;
- c. 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:

- a. er sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- b. het een stedenbouwkundig verantwoord project betreft;
- c. het past binnen het regionale woningbouwprogramma;
- d. het voorgenomen gebruik levert geen belemmeringen op voor de omgevingsaspecten ter plaatse;
- e. 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;
- f. het voorgenomen gebruik levert geen milieuhygiënische belemmeringen op voor de aangrenzende percelen, met dien verstande dat ten aanzien van akoestiek:
 1. rekening wordt gehouden met de van toepassing zijnde hogere waarde;
 2. in een [gebouw](#) waarop een hogere waarde van toepassing is, het geluidniveau in verblijfruimtes maximaal 33 dB is vanwege spoor- en/of wegverkeerslawaai;
 3. 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;
- g. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het woon- en leefmilieu;
 2. de stedenbouwkundige structuur en straatbeeld;
 3. de verkeerskundige situatie ter plaatse;
 4. 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:

- a. dit gebruik behoort bij de begane grond;
- b. het karakter en de functie van het gebied niet onevenredig wordt aangetast;
- c. geen milieuhygiënische belemmeringen ontstaan.