

HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

JULIANA STRAAT 40

ALPHEN A/D RIJN



HUURPRIJS € 40.000,-- per jaar excl. BTW

REPRESENTATIEVE WINKEL - (HORECA)RUIMTE IN HET HART VAN HET CENTRUM MET DIEPE TUIN AAN DE OUDE RIJN

- Winkeloppervlakte : Circa 126 m² BVO (ca. 108 m² VVO)
- Opslagruimte op de 1e en 2e verdieping : Circa 147 m² BVO (ca. 96,58 VVO)
- Locatie: Hoge Zijde, drukke straat in Alphen aan den Rijn
- Oplevering: In overleg

ALGEMEEN

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

Thans is het pand gevestigd 'AGORA 40, Gifts, Interior & Pastry'.

Boven de winkelruimte op de eerste en tweede verdieping zijn opslagruimtes aanwezig.

Deze verdiepingen hebben géén aparte opgang.

Deze winkelruimte is midden van het centrum gelegen en heeft een frontbreedte van 5,5m¹. Het is een zeer aantrekkelijke locatie vanwege het hoge aantal voorbijgangers, wat kan resulteren in spontane winkelbezoeken. Bovendien is het gemakkelijk om tijdens een pauze een wandeling te maken en boodschappen te doen, wat een extra voordeel van deze A-locatie is.

BEREIKBAARHEID/ PARKEREN

De Julianastraat is goed bereikbaar per auto en openbaar vervoer. Het ligt dicht bij het station en achter de Julianastraat bevindt zich een van de grootste parkeerterreinen van Alphen aan den Rijn. Daarnaast is op loopafstand parkeergarage Castellum gelegen.

De gemeente verstrekt parkeervergunningen voor bedrijven die gevestigd zijn in het betaald parkeergebied. Voor de tarieven van deze vergunningen verwijzen wij u naar de website van de gemeente: www.alphenaandenrijn.nl

OPPERVLAKTE / INDELING

	BVO (Bruto vloeroppervlakte)	VVO (Verhuurbare vloeroppervlakte)	Tarra oppervlakte	Bruto inhoud
Begane Grond	125,79m ²	107,85m ²	17,94m ²	445,37m ³
1 ^e Verdieping	94,73m ²	62,75m ²	31,98m ²	220,51m ³
2 ^e Verdieping	52,83m ²	33,83m ²	19,00m ²	127,33m ³
TOTAAL	273,35m²	204,43m²	68,92m²	793,21m³

Begane grond:

Ruime winkelruimte met een aangrenzende keuken en een sfeervolle serre. Vanuit de serre heb je toegang tot de diepe achtertuin, die direct aan de Oude Rijn ligt. Ideaal voor een horecazaak die een terras en tuin aan het levendige water van de Oude Rijn wenst.

1^e Verdieping:

Vanaf de winkelruimte leidt een trap naar de eerste verdieping. Hier vind je een overloop met toegang tot een tweede keuken, badkamer, woonkamer en slaapkamer. Momenteel worden deze ruimtes gebruikt voor de opslag van winkelvoorraad. Vanaf de overloop kun je ook het grote, zonnige dakterras bereiken.

2^e Verdieping:

Via een vaste, steile trap kom je op de tweede verdieping, waar twee slaapkamers, een praktische bergkamer en de cv-opstelplaats zijn gelegen.

OPLEVERING / OPLEVERINGSNIVEAU

De opleveringsdatum wordt in overleg vastgesteld. De specifieke details van het opleveringsniveau worden eveneens in overleg met de huidige huurder nader bepaald.

HUURPRIJS

Te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting en servicekosten.

HUURTERMIJN

5 (vijf) jaar met aansluitende verlengingsperiode(n) van telkens 5 (vijf) jaar.
Eventuele andere huurtermijnen zijn in overleg met verhuurder bespreekbaar

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 ommegaande 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.

HUURBETALING

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" (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 B, nummers 4508 en 4509, tezamen groot 291 m2.

ENERGIELABEL

Het pand heeft energielabel **F** en is geldig tot **24-03-2031**

Lees meer op www.energielabel.nl/woningen

BIJZONDERHEDEN

Elke transactie behoeft de nadrukkelijke goedkeuring van de eigenaar.







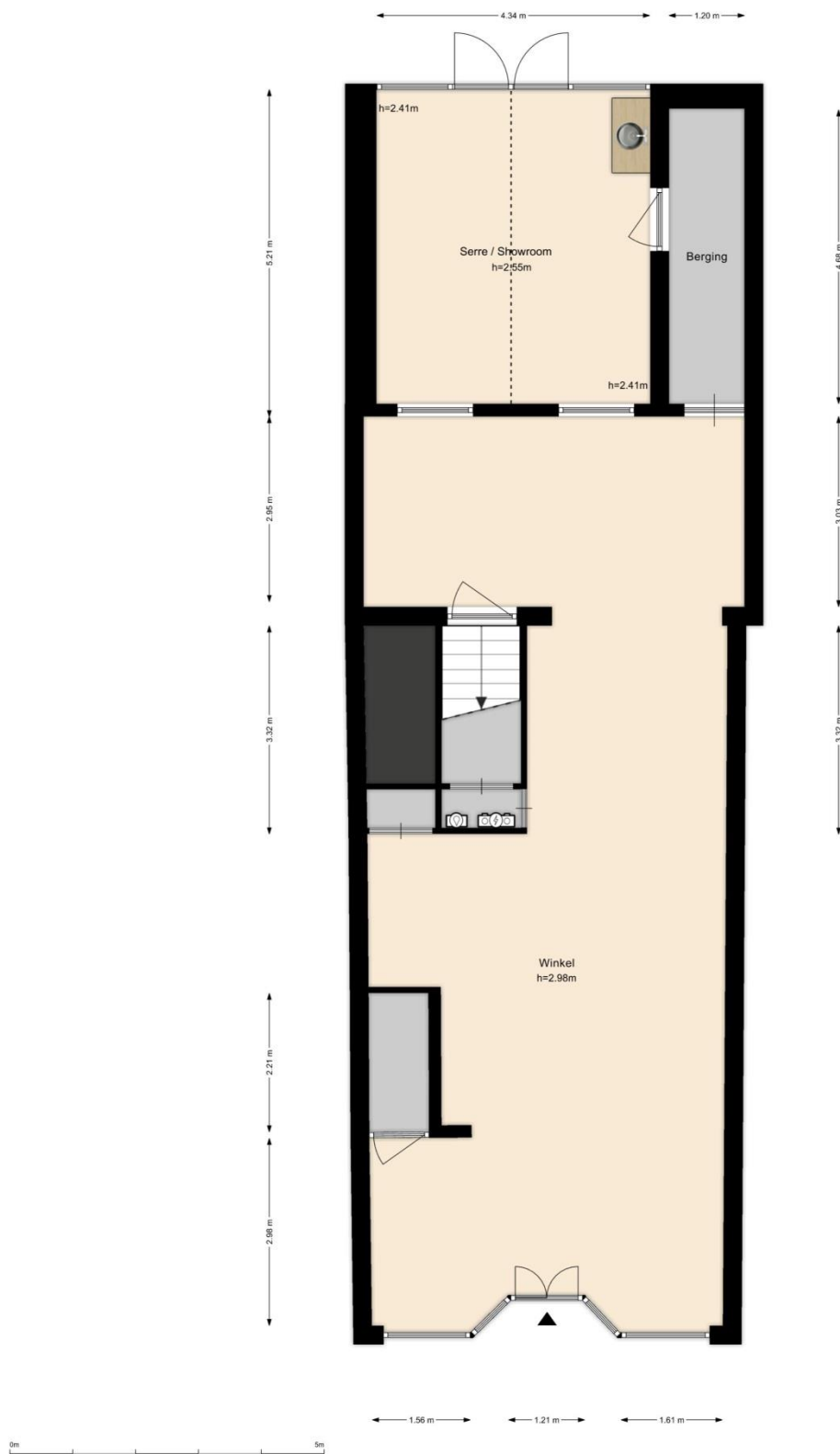








Julianastraat 40 - Alphen aan den Rijn Begane Grond



HOLLAND WEST.
WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

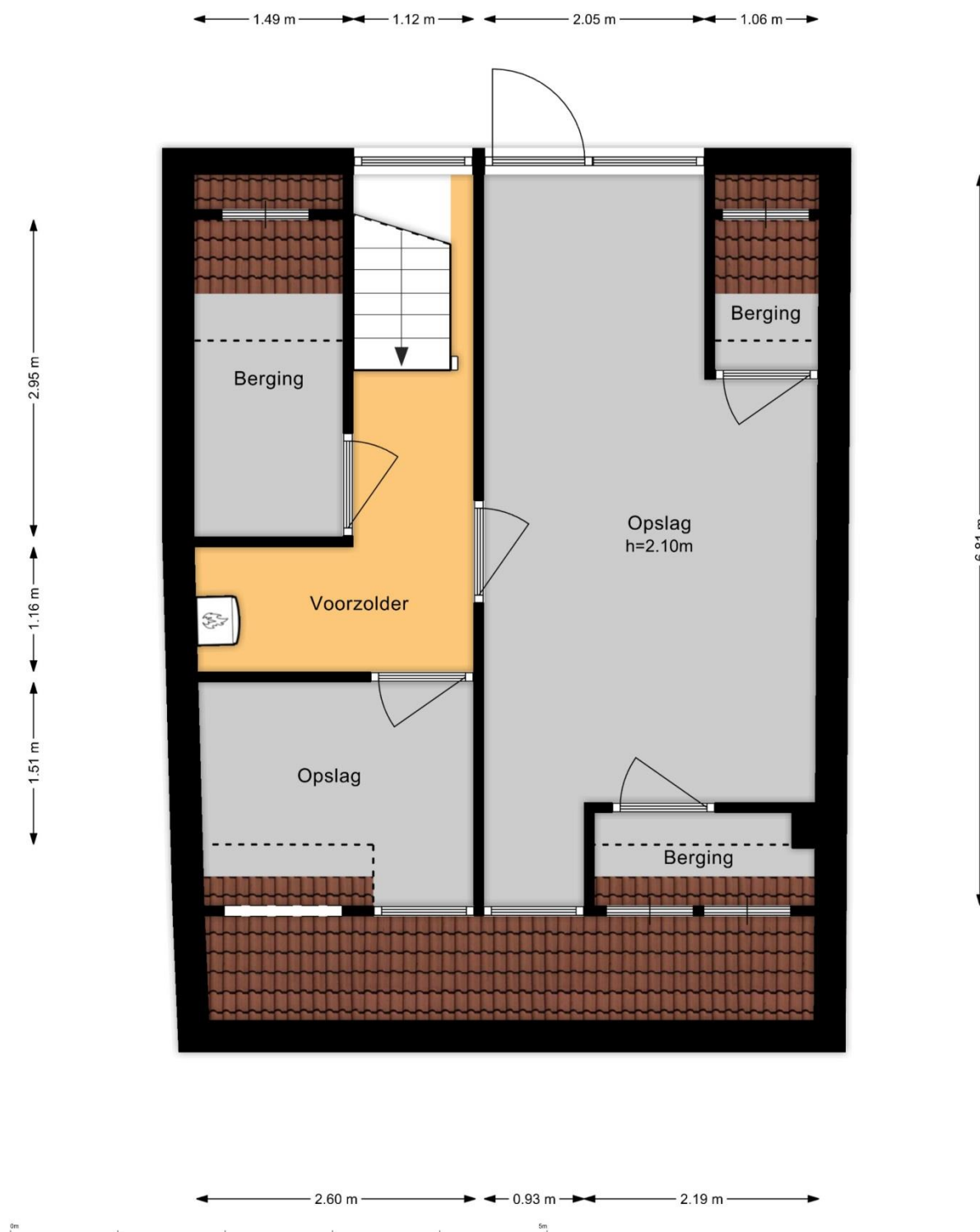
Julianastraat 40 - Alphen aan den Rijn 1e Verdieping



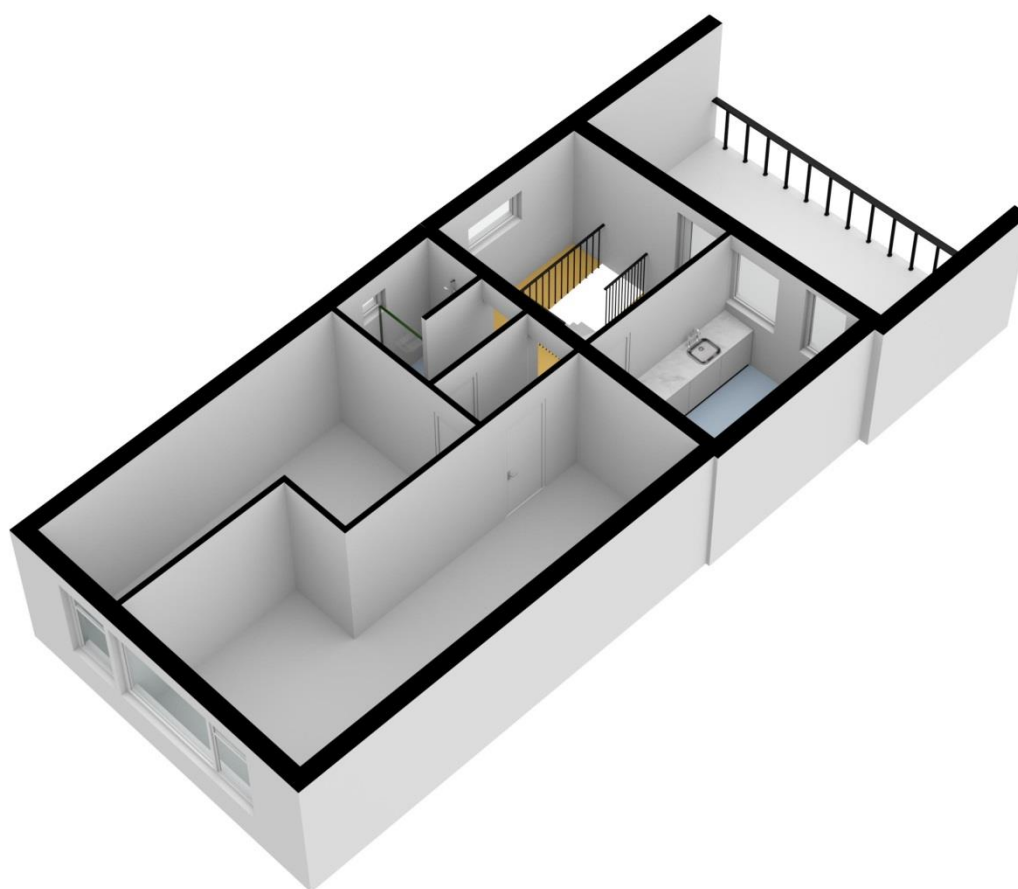
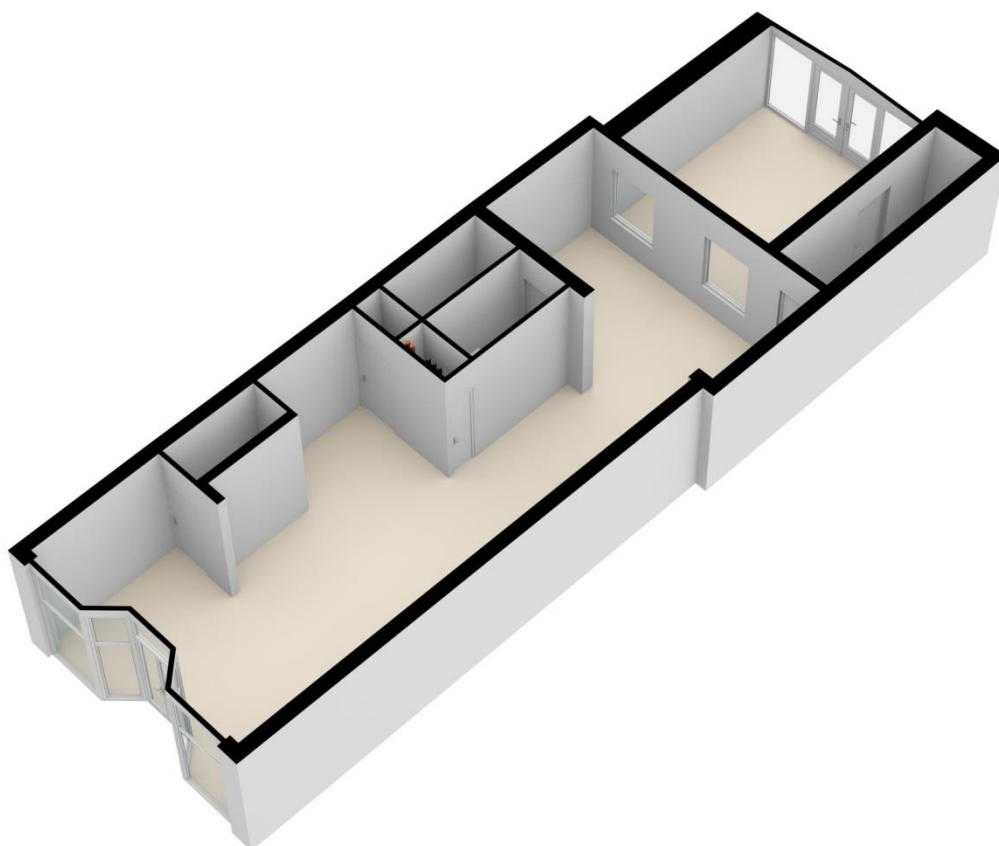
HOLLAND WEST.
WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

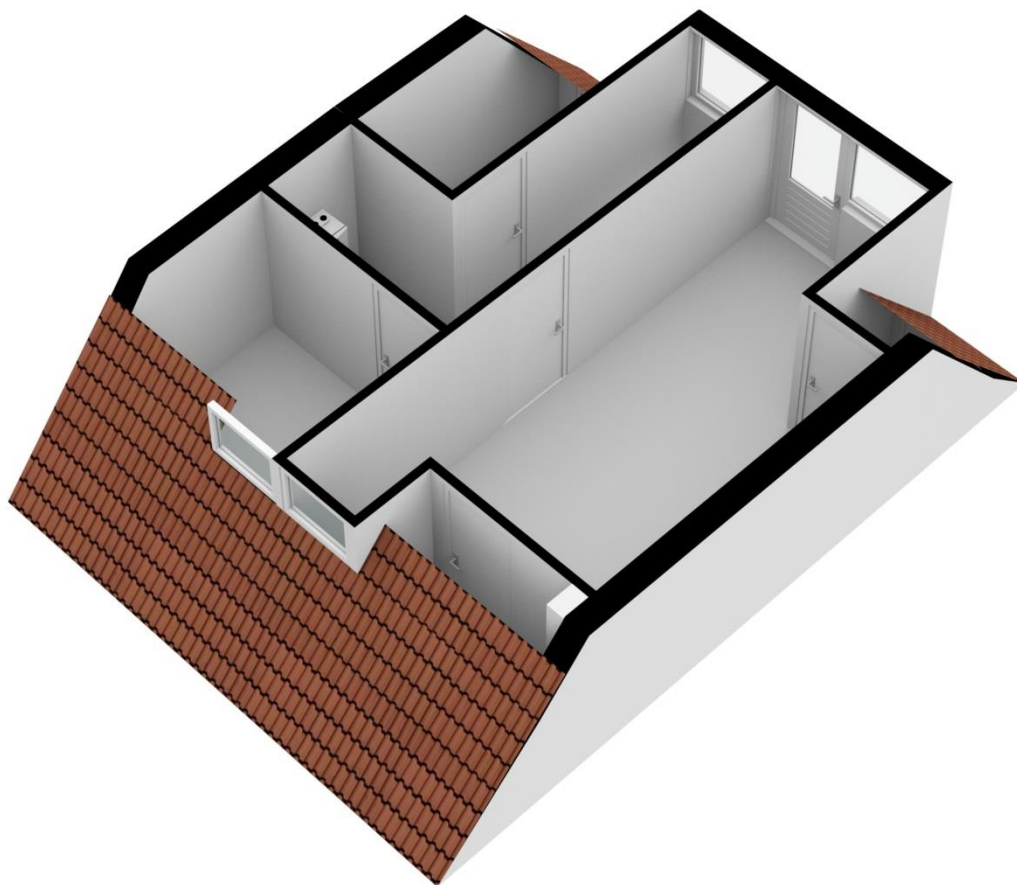
Julianastraat 40 - Alphen aan den Rijn

2e Verdieping

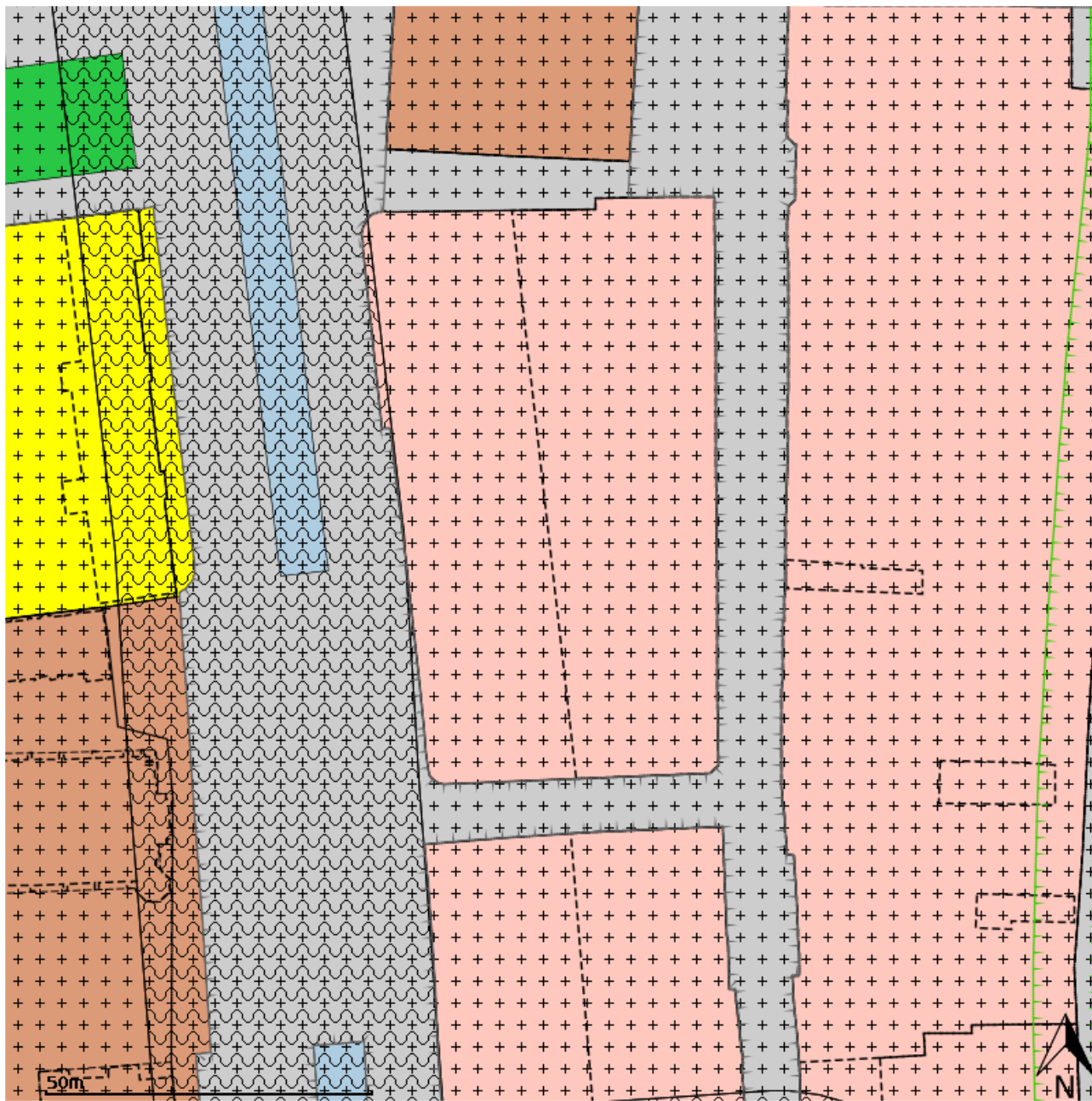


HOLLAND WEST.
WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS





BESTEMMINGSPLAN



Artikel 4 Centrum - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

- a. [Bouwwerken](#) worden binnen het [bouwvlak](#) gebouwd;
- b. De [oppervlakte](#) van een [hoofdgebouw](#) bedraagt niet meer dan de [oppervlakte](#) van het [bestaand hoofdgebouw](#);
- c. De [goothoogte](#) en [bouwhoogte](#) van een [hoofdgebouw](#) bedraagt niet meer dan in het [bouwvlak](#) is aangegeven;
- d. De [voorgevel](#) van een [hoofdgebouw](#) bevindt zich in danwel binnen 2 meter van de [voorgevelrooilijn](#);
- e. [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](#);
- f. [Bijgebouwen](#) zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. de [goothoogte](#) maximaal 3 meter bedraagt;
 - 2. de [bouwhoogte](#) maximaal 5 meter bedraagt;
- g. De gezamenlijke [oppervlakte](#) van bij het [bestaand hoofdgebouw](#) behorende [aan-](#) en [uitbouwen](#) en [bijgebouwen](#) bedraagt maximaal 50% van het [achterterfgebied](#);
- h. [Bouwwerken](#), geen [gebouwen](#) zijnde zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. voor [overkappingen](#) de [bouwhoogte](#) maximaal 4,5 meter bedraagt;
 - 2. voor overige [bouwwerken](#), geen [gebouwen](#) zijnde de [bouwhoogte](#) maximaal 6 meter bedraagt;
- i. 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

- a. In uitzondering op artikel [4.2](#) sub a mogen [bestaande bouwwerken](#) buiten het [bouwvlak](#), in stand blijven;
- b. 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:
 - 1. de [bouwhoogte](#) voor de [voorgevelrooilijn](#) maximaal 1 meter bedraagt;
 - 2. de [bouwhoogte](#) gelegen achter de [voorgevelrooilijn](#) maximaal 2 meter bedraagt.
- c. 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:
 - 1. de [bouwhoogte](#) maximaal 4 meter bedraagt;
 - 2. de [oppervlakte](#) maximaal 20 m² bedraagt.

4.4 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. 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;
- b. de situering, de uiterlijke verschijningsvorm en inrichting van:
 - 1. verblijfs- en voetgangersgebieden;
 - 2. 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:

- 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.

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 [goothoogte](#) 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:

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

4.6 Specifieke gebruiksregels - Horeca III

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

- a. de [bruto vloeroppervlakte](#) per vestiging maximaal 250 m² mag bedragen;
- b. de [horeca III](#) vestiging ook overdag geopend is en vergelijkbare horeca bedrijft zoals genoemd onder [horeca I](#) uit de [Staat van Horeca-activiteiten](#);
- c. 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:

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