

HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

RIJNKADE 1A

BODEGRAVEN



HUURPRIJS € 2.650,- p/mnd. vrij van BTW
OVERNAMESOM RESTAURANT € 47.500,-

SFEERVOL HORECAPAND AAN DE OUDE RIJN IN BODEGRAVEN

- **Unieke horecalocatie aan de Oude Rijn**, direct aan de sluis in het centrum van Bodegraven – levendig en sfeervol, vooral in de zomer.
- **Flexibel in te delen horecaruimte** met circa 80 zitplaatsen, buffetopstelling, podium en volledig uitgeruste bar.
- **Professionele keuken** met aparte werkzones voor warm, koud, dessert en spoelkeuken – klaar voor elk horecaconcept.
- **Zonnig terras aan het water** met circa 18 zitplaatsen en ruimte voor uitbreiding.

KADASTER

Gemeente Bodegraven, sectie C nummer 7934 (gedeeltelijk).

INDELING EN MOGELIJKHEDEN

De entree van het pand bevindt zich aan de voorzijde, direct grenzend aan de sluis, en beschikt over een portaal dat tevens als garderobe dienst kan doen. Bij binnenkomst valt direct de gezellige bar aan de rechterzijde op, met daarachter de compleet uitgeruste keuken. De ruimte is ingedeeld in twee gedeelten, waardoor deze eenvoudig is aan te passen voor verschillende groepsgroottes, evenementen of functies. Het achterste gedeelte is voorzien van een buffetopstelling, ideaal voor grotere gezelschappen of live cooking-concepten. Tevens is er een podium aanwezig, geschikt voor entertainment of extra tafels bij grotere bezetting. In totaal biedt het horecapand circa 80 zitplaatsen, waarvan ongeveer 40 aan de voorzijde met uitzicht op het water, en 40 in het achterste gedeelte. Door de ruime opzet is uitbreiding van het aantal zitplaatsen mogelijk. Daarnaast beschikt het pand over twee dubbele toiletgroepen met voorportaal, centraal gesitueerd in het midden van het restaurant.

KEUKEN EN BAR

De keuken is zeer ruim, professioneel ingericht en opgedeeld in functionele werkzones: koude kant, warme kant, dessertsectie en spoelkeuken. De bar bestaat uit twee delen voor warme en koude dranken en is volledig uitgerust.

TERRAS

Aan de voorzijde van het pand bevindt zich een uitnodigend terras met circa 18 zitplaatsen, dat over de volledige lengte van de gevel loopt. Het terrasmeubilair is in goede staat en kan na sluitingstijd eenvoudig worden opgeborgen in de ruime hal.

LOCATIE

Dit horecapand bevindt zich op een toplocatie in het gezellige centrum van Bodegraven, aan de populaire fiets- en wandelroutes langs de Oude Rijn. De levendige omgeving en centrale ligging maken dit een uitstekende plek voor een horecaconcept met aantrekkingskracht op zowel lokale bewoners als toeristische passanten.

AFMETINGEN BEDRIJFSRUIMTE

Oppervlakte bedrijfsruimte circa 300 m² BVO;

Oppervlakte terras circa 100 m²;

Het pand heeft een frontbreedte van circa 24 meter.

OPLEVERING

In overleg, kan op korte termijn.

HUURPRIJS

De huurprijs bedraagt € 2.650,- per maand vrij van BTW

OVERNAMESOM

De overnamesom van het restaurant bedraagt € 47.500,- vrij van BTW

SERVICEKOSTEN

In overleg.

PROMOTIEKOSTEN

In overleg.

BESTEMMING

Het vigerende bestemmingsplan is “**Bodegraven Centrum 2022**”. De locatie is in dit bestemmingsplan aangemerkt als “**Gemengd**”, waardoor geschikt voor diverse doeleinden, zie **Bestemmingsplan onderaan de brochure**.

HUURCONTRACT

Huurovereenkomst op basis van het standaard model van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ), versie 2025, met de daarbij behorende algemene bepalingen aangevuld met bijzondere bepalingen.

HUURTERMIJN

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

HUURBETALING

Per maand vooruit.

ZEKERHEIDSTELLING

Overeenkomstig het model opgesteld door de Raad voor Onroerende Zaken in samenwerking met de Nederlandse Vereniging van Banken.

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.

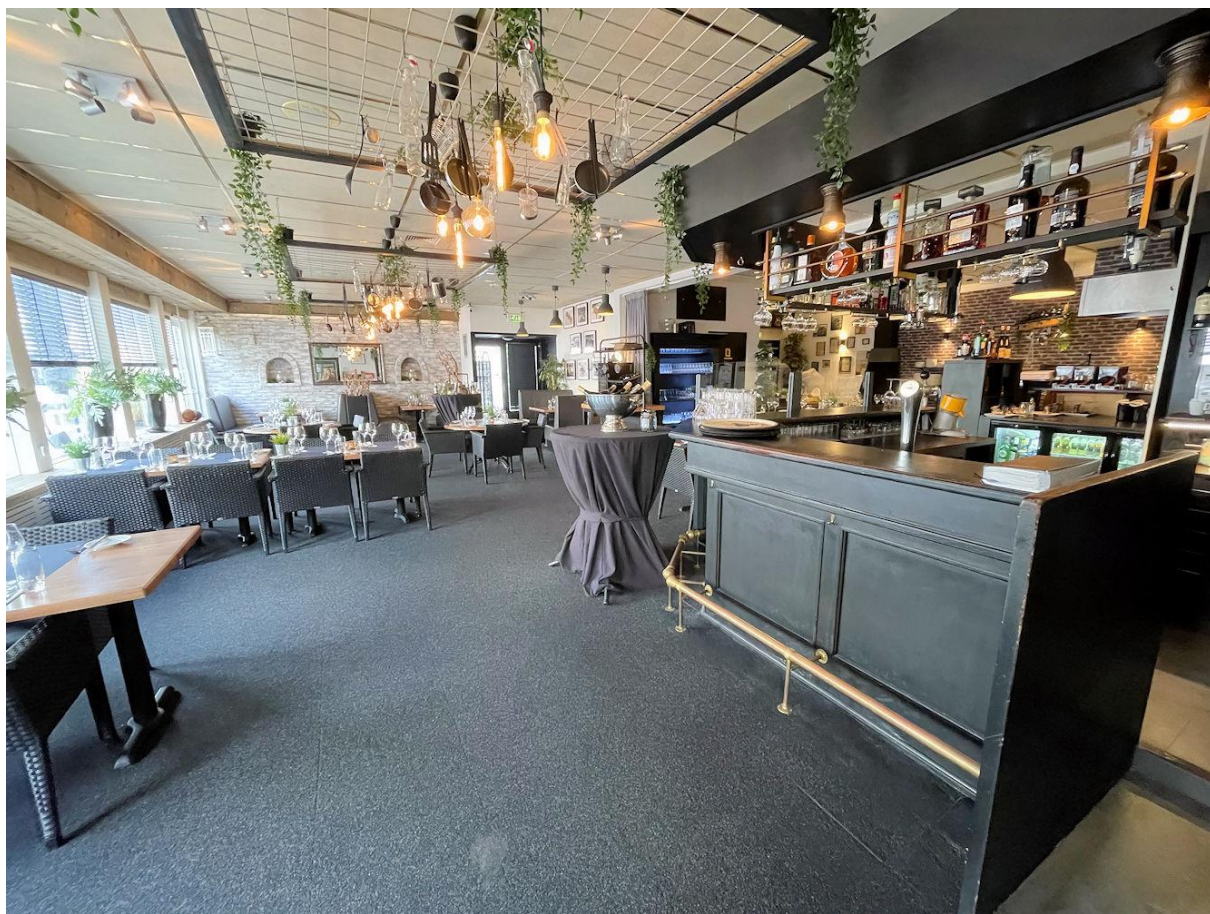
VOOR NADERE INFORMATIE EN/OF EEN BEZICHTIGING:

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

FOTO'S









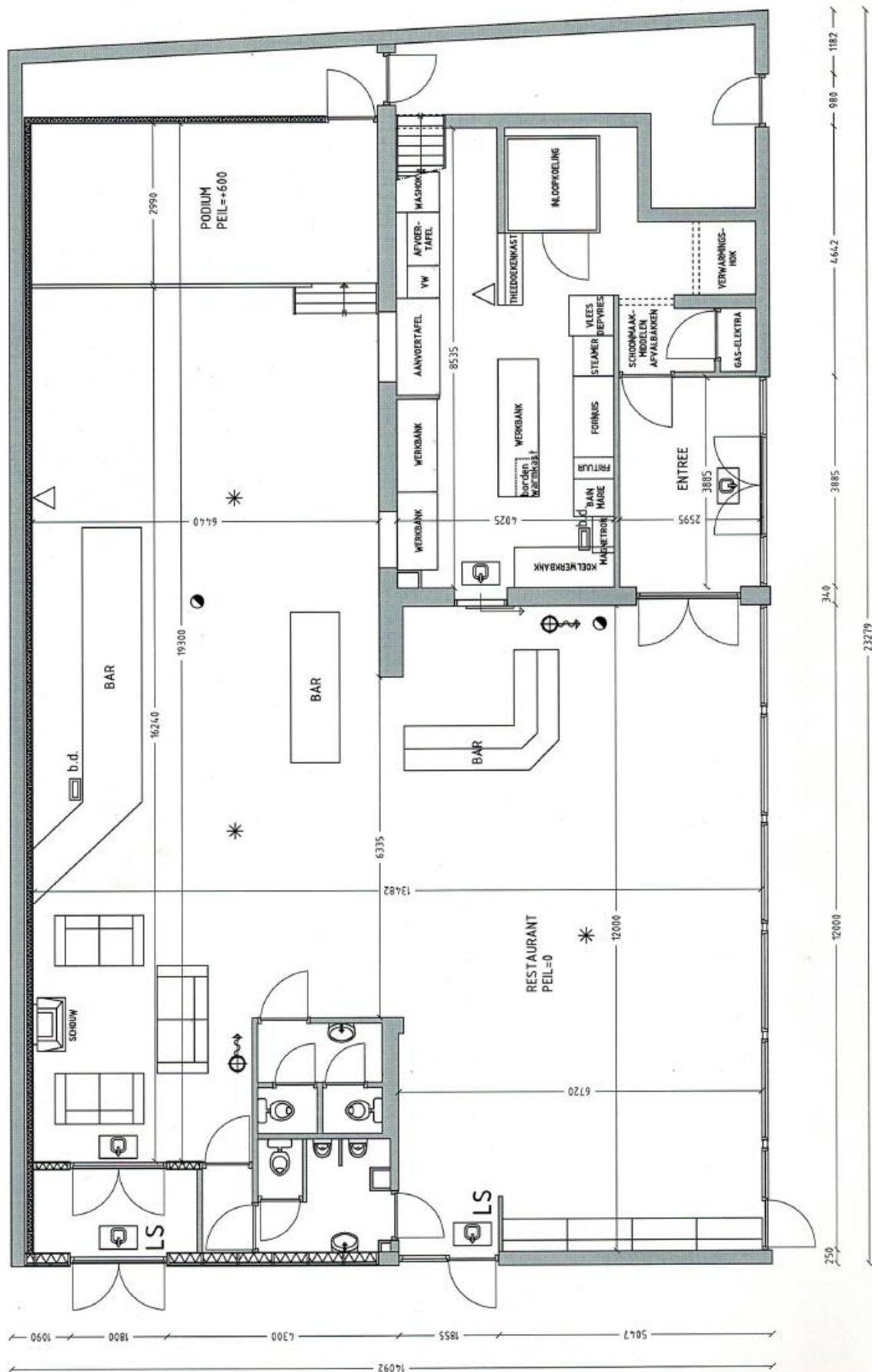


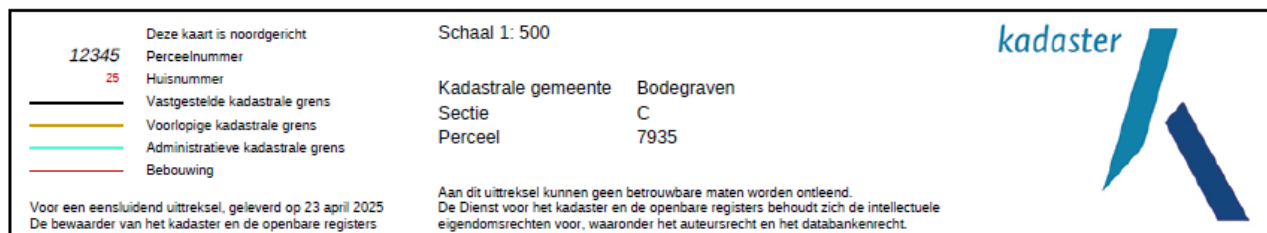


Prins Hendrikstraat 224 ■ 2400AP Alphen aan den Rijn ■ Telefoon 0172 491 646 ■ Email: info@hollandwest.nl ■ www.hollandwest.nl
Aan onvolkomenheden in deze informatie kunnen geen rechten ontleend worden. Alle maten zijn ±. Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend.



PLATTEGROND





BESTEMMINGSPLAN



Omgevingsloket Regels op de kaart

Menu

Rijnkade 1, 2411EB Bodegraven

Legenda Kaartlagen

Legenda

- Document
- Gekozen locatie
- Transparantie
- Plankaart

Bodegraven Centrum 2022

Bestemmingsplan - Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

meer kenmerken

vastgesteld 23-02-2022 - vastgesteld

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (6)

- Centrum
- Wonen
- Waterstaat - Waterkering
- Gemengd - 1
- Waarde - Archeologie 2
- Verkeer - Verblijfsgebied

Bouwaanduidingen (4)

- bijgebouwen
- bijgebouwen
- bijgebouwen
- aaneengebouwd

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

Artikel 5 Centrum

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. detailhandel op de begane grond, niet zijnde een 'supermarkt';
- b. publieksgerichte dienstverlening op de begane grond;
- c. wonen op de verdieping;
- d. daghoreca, met bijbehorende horecaterrassen, uitsluitend in de vorm van gevelterrassen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt': tevens voor een supermarkt, uitsluitend op de begane grond;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'drukkerij': een drukkerij uitsluitend op de begane grond;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca tot en met categorie 2a': tevens voor een horecabedrijf uit categorie 1 of 2a op de begane grond met bijbehorende horecaterrassen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca tot en met categorie 2b': tevens voor een horecabedrijf uit categorie 1, 2a of 2b op de begane grond met bijbehorende horecaterrassen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca tot en met categorie 3': tevens voor een horecabedrijf uit categorie 1, 2a, 2b of 3 op de begane grond;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens voor een kantoor;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'sport': tevens voor een sportvoorziening op de begane grond;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage': tevens voor een ondergrondse parkeergarage;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'wonen': tevens voor wonen op de begane grond;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - onzelfstandige woonruimte': tevens voor onzelfstandige woonruimte op de verdieping;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' in ieder geval voor een onderdoorgang;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens voor een kantoor;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'gebedshuis': tevens een levensbeschouwelijk ontmoetingscentrum;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - verdieping': tevens detailhandel, tevens op de verdieping;

met daaraan ondergeschikt:

- s. (ontsluitings)wegen, paden en bermen;
- t. waterlopen en waterpartijen;
- u. groenvoorzieningen;
- v. parkeervoorzieningen;
- w. nutsvoorzieningen;
- x. speelvoorzieningen;
- y. ondergrondse ondersteunende functies, zoals opslag, toilet en garderobe;

één en ander met de daarbij behorende voorzieningen zoals tuinen, terreinen, erven, luifels en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' met deze aanduiding is aangegeven;
- de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' met deze aanduiding is aangegeven;
- de hoofdgebouwen dienen te zijn afgedekt met een kap met een helling van minimaal 30° en maximaal 65°. Bij hoofdgebouwen waar ter plaatse van de aanduiding "maximum goot- en bouwhoogte (m)" de aangeduide goot- en bouwhoogte aan elkaar gelijk zijn, is een kleinere dakhelling toegestaan.

5.2.2 Onderdoorgang

Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient een (onder)doorgang in stand te worden gehouden ten behoeve van het daar(onder) gelegen (voet)pad.

5.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor de aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- de aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- de goothoogte van aangebouwde bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning of het woongebouw;
- de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
- de bebouwde oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag per bouwperceel niet meer bedragen dan opgenomen in onderstaande tabel, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' niet meer dan 50% mag worden bebouwd:

Oppervlakte aanduiding 'bijgebouwen'	Maximale oppervlakte aan- en uitbouwen of bijgebouwen
< 200 m ²	60 m ²
200-500 m ²	90 m ²
=/> 500 m ²	120 m ²

5.2.4 Hekwerk dakterras

Het plaatsen van hekwerken op (het dak van) een aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw is toegestaan, indien en voorzover het hekwerk als een afscheiding geldt voor een dakterras en indien het hekwerk niet hoger is dan 1,2 m.

5.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mag ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' niet meer bedragen dan 2 m en daarbuiten niet meer dan 1 m;
- de bouwhoogte van horecaterrasafscheidings mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- de hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijking dakhelling

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [5.2.1](#) onder d teneinde een verhoging dan wel een verlaging van de dakhelling toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- b. het uitzicht wordt niet dusdanig belemmerd dat daardoor de verkeersveiligheid in gevaar wordt gebracht;
- c. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Overeenkomstig gebruik

Als gebruik overeenkomstig de bestemming, wordt aangemerkt:

- a. bij scholen behorende sport- en gymnastieklokalen die ook zelfstandig worden geëxploiteerd;
- b. detailhandelsvestigingen met een winkelvloeroppervlakte van niet meer dan 1.500 m²;
- c. opslag op de verdieping, uitsluitend ten behoeve van detailhandel op de begane grond.

5.4.2 Onzelfstandige woonruimte

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - onzelfstandige woonruimte' mag het totale aantal bewoners niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bewoners' met dit aangegeven aantal is aangegeven.

5.4.3 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. de verkoop van motorbrandstoffen;
- b. detailhandel in volumineuze goederen en detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- c. asielzoekerscentrum, crematorium, opvang van dieren, justitiële inrichting of militaire zaken;
- d. bedrijfsmatige buitenopslag.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Afwijking maatschappelijke functie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [5.1](#), niet zijnde het genoemde in [5.4.3](#) onder c, teneinde geluidsgevoelige maatschappelijke functies of terreinen binnen de bestemming [Centrum](#) toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen en terreinen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een reeds verkregen hogere grenswaarde ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;

5.5.2 Afwijking detailhandel op de verdieping

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [5.1](#), teneinde detailhandel op de verdieping toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen en terreinen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een reeds verkregen hogere grenswaarde ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

5.5.3 Afwijking voor het gebruik ten behoeve van zelfstandige woonruimte

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - onzelfstandige woonruimte' kan het bevoegd gezag in afwijking van het bepaalde in artikel [5.1](#) onder n een omgevingsvergunning verlenen teneinde van het gebruik ten behoeve van meer dan 1 woning toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is geen sprake van een onevenredige toename van de parkeerdruk in de omgeving, daarvan is in ieder geval geen sprake indien per 4 bewoners bij de aanduiding onzelfstandige woonruimte, er 1 woning wordt gerealiseerd.
- b. er geldt een maximum van 3 woningen per perceel en het gebruik als kamerbewoning op het perceel geheel wordt beëindigd en blijft beëindigd.
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.