

# HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

ZUIDPOOLSINGEL 172B    ALPHEN AAN DEN RIJN



**HUURPRIJS € 570,90 p/mnd.**  
**excl. servicekosten en BTW**

**REPRESENTATIEVE KANTOORRUIMTE**  
**GELEGEN OP EEN CENTRALE EN GOED BEREIKBARE LOCATIE**

- Centrale ligging t.o.v. uitvalswegen en het NS-Station
- Eigen parkeerplaats in parkeergarage
- Gezamenlijke ontvangstruimte en binnentuin met internet verbinding
- Voorzien van pantry en luchtbehandeling systeem

## **KADASTER**

Gemeente Alphen aan den Rijn, sectie B nummer 10304 (gedeeltelijk)

## **ALGEMEEN**

Voor de verhuur is beschikbaar een representatieve kantoorruimte van circa 44 m<sup>2</sup> gelegen op de begane grond aan de Zuidpoolsingel 172B te Alphen aan den Rijn. De kantoorruimte is gevestigd in een keurig verzorgd kantoorverzamelgebouw op een uiterst centrale locatie.

## **BEREIKBAARHEID / PARKEREN**

Het object is zowel met de auto als met het openbaar vervoer uitstekend bereikbaar. Parkeren is mogelijk in de directe omgeving (parkeerterrein Euromarkt). Het NS station Alphen aan den Rijn bevindt zich op loopafstand en biedt een directe verbinding met Utrecht, Leiden en Gouda. Bij het station gelegen busstation vormt het begin- en eindpunt van alle stads- en streeklijnen in en rond Alphen aan den Rijn, tevens is er een directe verbinding met Schiphol.

De unit beschikt over één parkeerplaats in de ondergrondse parkeergarage (normaal € 75,00 per maand). De parkeergarage is te openen middels een handzender.

## **AFMETINGEN BEDRIJFSRUIMTE**

Oppervlakte kantoorruimte circa 44 m<sup>2</sup> VVO.  
De ruimte heeft een frontbreedte van ca. 5 meter.

## **OPLEVERINGSNIVEAU**

De ruimte is voorzien van een eigen pantry (keukenblok) met koud en warm water. De unit wordt verwarmd en gekoeld door middel van een luchtbehandeling systeem en kan zijn eigen temperatuur instellen. De muren zijn afgewerkt met spuitwerk en de betonvloer kan snel en eenvoudig worden bedekt.

## **GEZAMENLIJKE VOORZIENINGEN**

De toiletten, wachtruimte en ontvangstruimte worden gezamenlijk gebruikt met de andere ondernemers die huren in Antarctica. Ook is er een gemeenschappelijke binnentuin aanwezig, welke bedoeld is als ontmoetingsplek, werkplek en netwerkplek. Ook in de binnentuin kan er gebruik worden gemaakt van internet.

## **VOORWAARDEN HUURDER**

Voorwaarden voor vestiging in Antarctica is dat je bedrijf een zakelijk dienstverlenend bedrijf is met een beperkte baliefunctie, je onderneming mag niet te veel verkeer aantrekken en detailhandel en horeca is niet toegestaan.

## **OPLEVERING**

Beschikbaar in overleg.

## **HUURPRIJS:**

De huurprijs bedraagt € 570,90 per maand exclusief servicekosten en BTW.

## **SERVICEKOSTEN:**

| Servicekosten                  |          |
|--------------------------------|----------|
| Glasverzekering                | € 15,95  |
| Tuinonderhoud                  | € 0,51   |
| WATERVERBRUIK                  | € 2,00   |
| Elektra                        | € 76,21  |
| Schoonmaak algemene ruimten    | € 66,52  |
| Rioolontstopping               | € 0,65   |
| Vervanging lampen & TL buizen  | € 1,62   |
| Totaal servicekosten incl. BTW | € 194,44 |

## **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**

2 (twee) jaar met stilzwijgende verlenging in combinatie met een opzegtermijn van 6 (zes) 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**

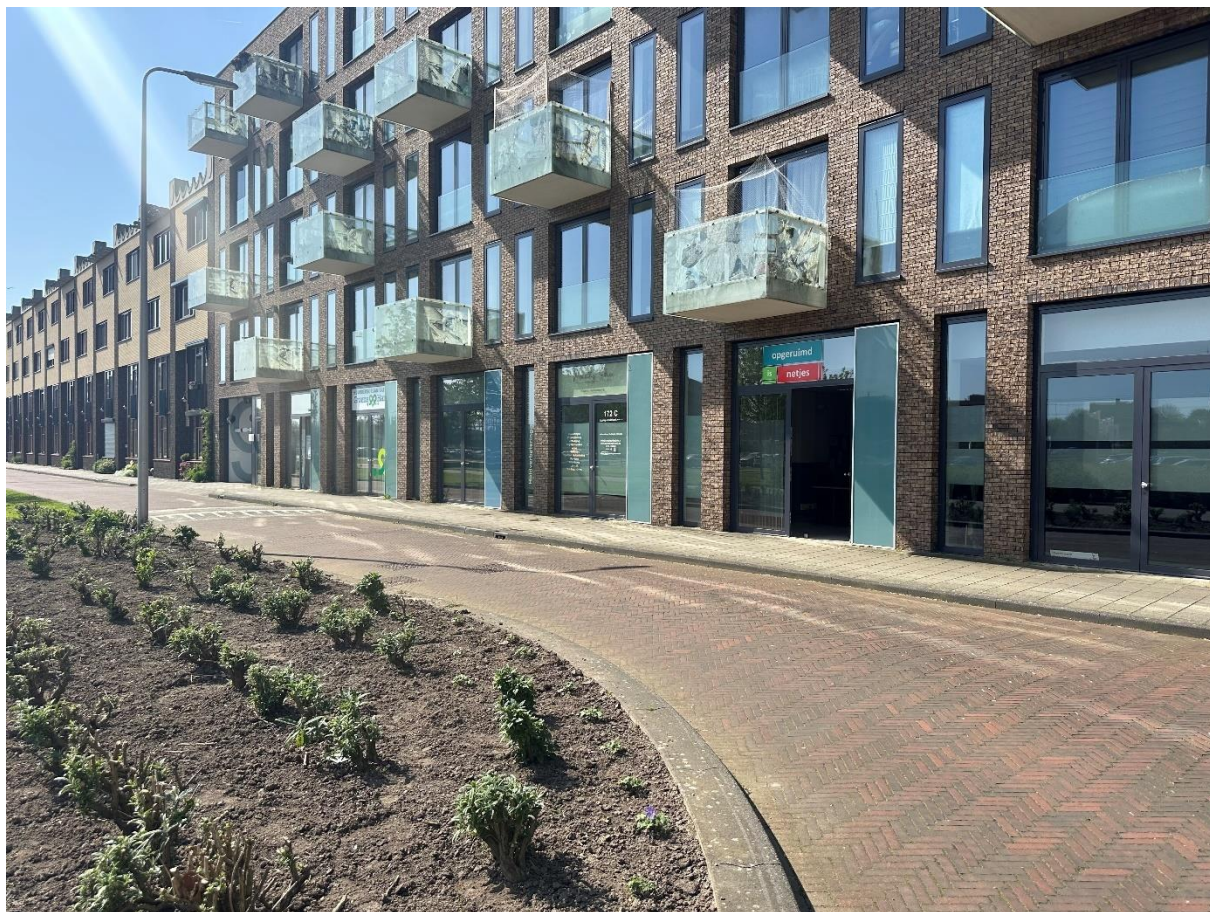
**HOLLAND WEST.**  
WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

Prins Hendrikstraat 224  
2405 AP Alphen aan den Rijn  
Telefoon : (0172) 49 16 46  
Website : [www.hollandwest.nl](http://www.hollandwest.nl)  
Mail : [info@hollandwest.nl](mailto:info@hollandwest.nl)

## **VERHUURDER**

**Woonforte** 













## PLATTEGRONDEN

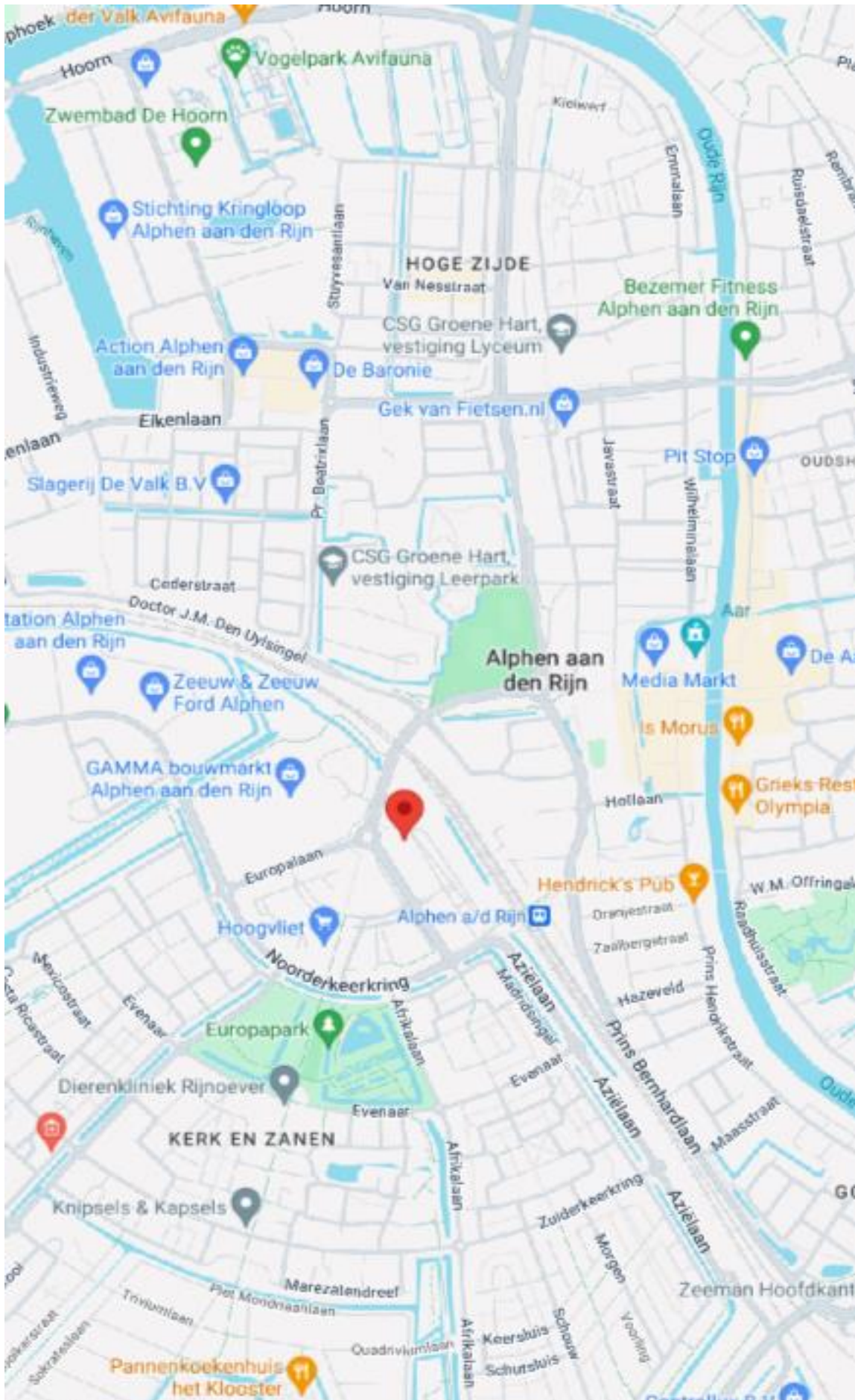


# KADASTER



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>12345</b><br/>25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 mei 2024</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Alphen aan den Rijn</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 10304</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> | <p><b>kadaster</b></p>  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## LOCATIE



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

# BESTEMMINGSPLAN



Omgevingsloket

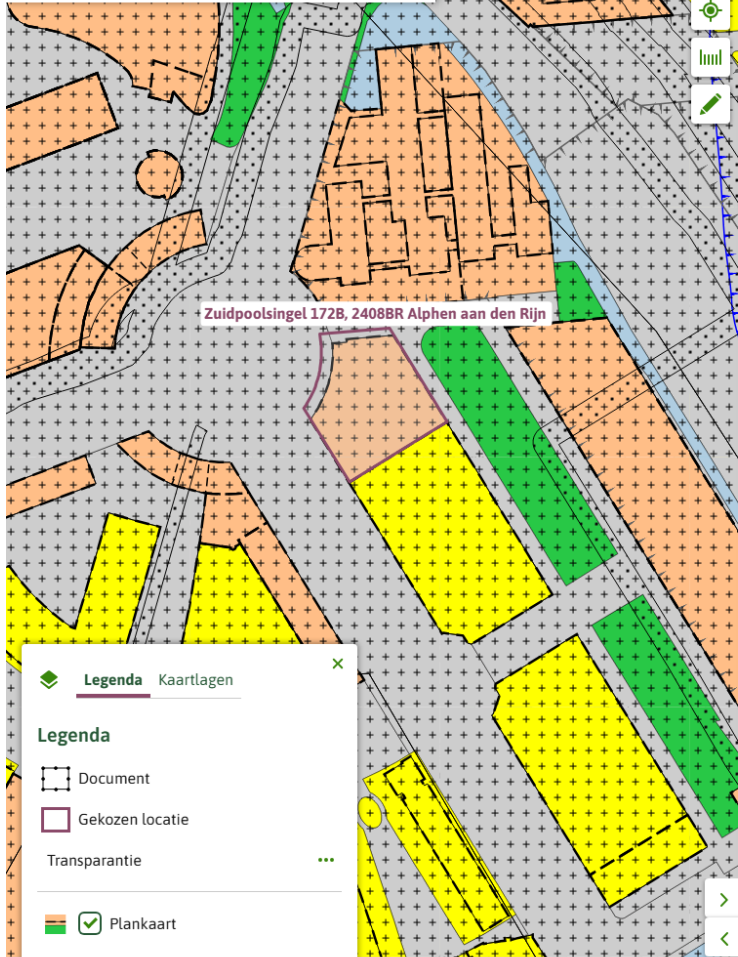
Regels op de kaart

Menu

< Opnieuw zoeken

**Zuidpoolsingel 172B, 2408BR Alphen aan den Rijn**

✓ Toon documenten op gekozen locatie



Legenda Kaartlagen

## Legenda

Document

Gekozen locatie

Transparantie

☒ Plankaart

## 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)

Verkeer

Wonen

Gemengd

Waarde - Archeologie 3a

Verkeer - Verblijfsgebied

Bouwvlakken (2)

bouwvlak

bouwvlak

Gebiedsaanduidingen (1)

overige zone - parkeren

Maatvoeringen (4)

Maximum goothoogte (m) (2)

Maximum goothoogte (m): 13



## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>;
- b. de [gebruiksoppervlakte](#) van elke zelfstandige [woning](#) die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m<sup>2</sup>;
- 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.