

HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

HERENHOF 58-60

ALPHEN AAN DEN RIJN



HUURPRIJS € 45.000,- per jaar excl. btw

REPRESENTATIEVE WINKELRUIMTE OP ZICHTLOCATIE MIDDEN IN WINKELCENTRUM “DE HERENHOF”

- Oppervlakte circa 162 m² BVO, 155 m² VVO
- Frontbreedte van ca. 12 meter
- Gratis parkeergelegenheid in de directe omgeving van het pand
- Gelegen op zichtlocatie midden in winkelcentrum “De Herenhof”
- Indien wenselijk zijn de ruimtes ook separaat van elkaar te huur

ALGEMEEN

Het betreft hier een winkelruimte gelegen op een zichtlocatie in de overdekte passage van winkelcentrum "De Herenhof". De omgeving biedt een hoog voorzieningsniveau, onder andere de Albert Heijn, Gall & Gall, Jumbo, Hema, DA Drogist, Kruidvat, Zeeman en Pearle opticiens zijn gevestigd in dit winkelcentrum.

BEREIKBAARHEID

De ruimte is gesitueerd nabij de doorgaande weg Eisenhowerlaan, goede uitvalswegen zorgen voor een uitstekende verbindingen met bijvoorbeeld Schiphol, Utrecht en Amsterdam. Parkeren is mogelijk op de twee grote parkeerterreinen van winkelcentrum "De Herenhof".

Per openbaar vervoer is het object goed te bereiken, dankzij de op enkele minuten loopafstand gelegen bushaltes van waaruit het NS station van Alphen goed bereikbaar is. Tevens biedt het busnet goede aansluitingen met bijvoorbeeld Schiphol Airport en de in de nabijheid gelegen plaatsen als Leiden, Leimuiden, Woubrugge en Bodegraven.

GEBRUIKSMOGELIJKHEDEN

Zie bijgaand bestemmingsplan.

OPPERVLAKTE

De totale oppervlakte bedraagt 162 m² BVO, 155 m² VVO

Herenhof 58 bedraagt 96 m² BVO, 92 m² VVO

Herenhof 60 bedraagt 66 m² BVO, 62 m² VVO

SERVICEKOSTEN

Voorschot servicekosten bedraagt € 2.003,64 per jaar excl. btw, prijspeil 2025

PROMOTIEBIJDRAGE

De promotiebijdrage bedraagt € 1.343,64 per jaar excl. btw, prijspeil 2025.

SEPARATE VERHUUR

Indien wenselijk zijn de panden ook afzonderlijk van elkaar te huur tegen onderstaande condities:

Herenhof 58:

Huurprijs	: € 27.500,- per jaar excl. btw
Servicekosten	: € 1.186,03 per jaar excl. btw
Promotiekosten	: € 795,35 per jaar excl. btw

Herenhof 60:

Huurprijs	: € 19.500,- per jaar excl. btw
Servicekosten	: € 817,61 per jaar excl. btw
Promotiekosten	: € 548,29 per jaar excl. btw

HUURPRIJSHERZIENING

Jaarlijks, op 01 november, 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).

OPLEVERING

In overleg.

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) een bankgarantie ter grootte van een betalingsverplichting van 3 maanden. Voor startende ondernemers een bankgarantie ter grootte van een betalingsverplichting van 6 maanden en een positieve beoordeling van het ondernemersplan.

OPLEVERINGSNIVEAU

In beginsel wordt het pand casco aangeboden. Indien wenselijk kunnen de aanwezige zaken bovenop het casco worden overgenomen van de huidige huurder.

HUUROVEREENKOMST

Huurovereenkomst volgens standaard model van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) met bijbehorende algemene bepalingen, zoals gehanteerd door eigenaresse op basis van het model.

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.

HURTERMIJN

5 jaar met aansluitend een optietermijn van 5 jaar, of anders in overleg.

HUURPRIJSBETALING

De betaling van de huur, servicekosten, promotiekosten en de verschuldigde omzetbelasting per maand vooruit te voldoen.

BIJZONDERHEDEN

Elke transactie behoeft de nadrukkelijke goedkeuring van eigenaar.

VOOR MEER INFORMATIE EN/OF BEZICHTIGING

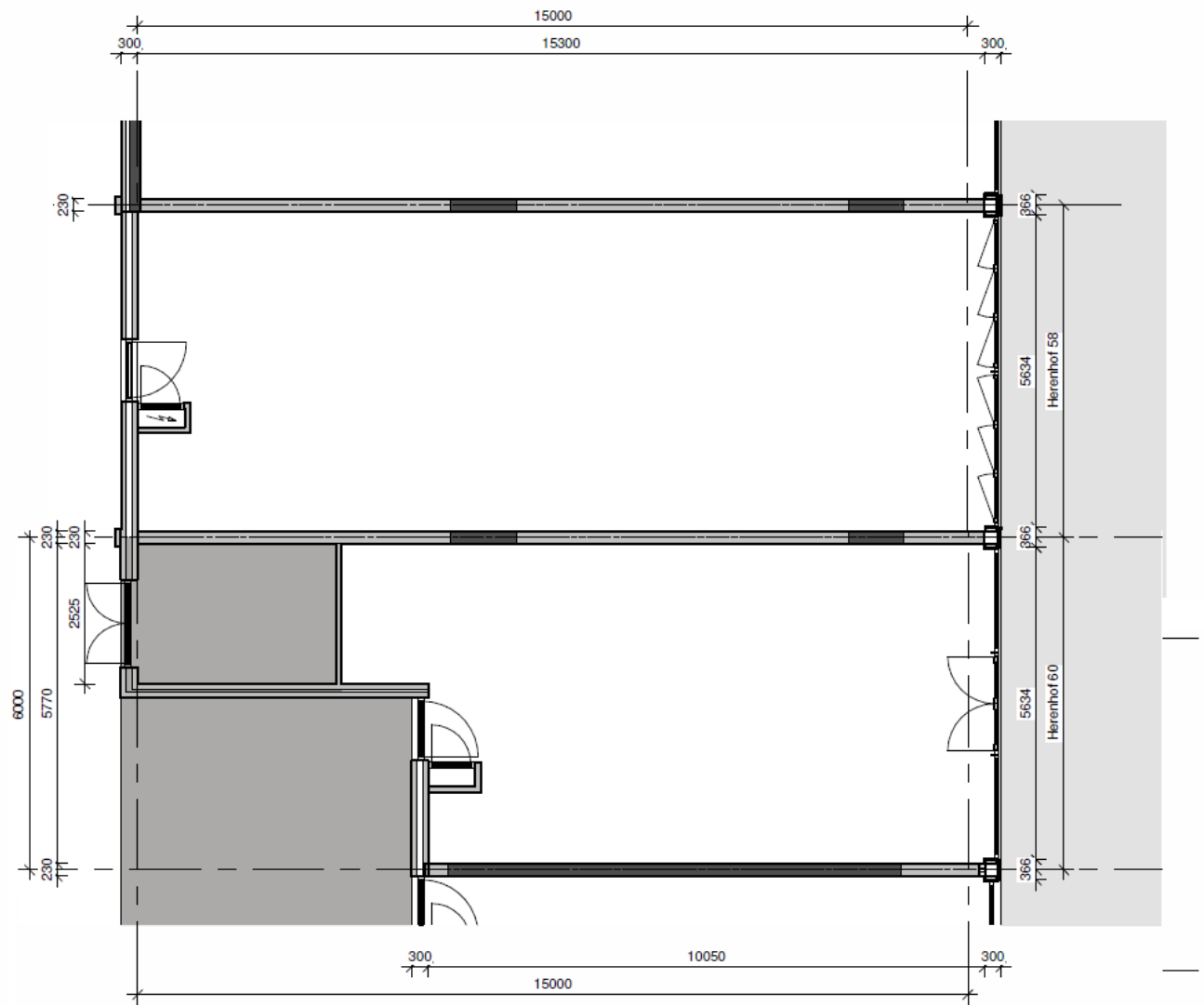
HOLLAND WEST.
WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

Prins Hendrikstraat 224
2405 AP Alphen aan den Rijn
Telefoonnummer: 0172-491646
E-mail: info@hollandwest.nl.
Internet: www.hollandwest.nl

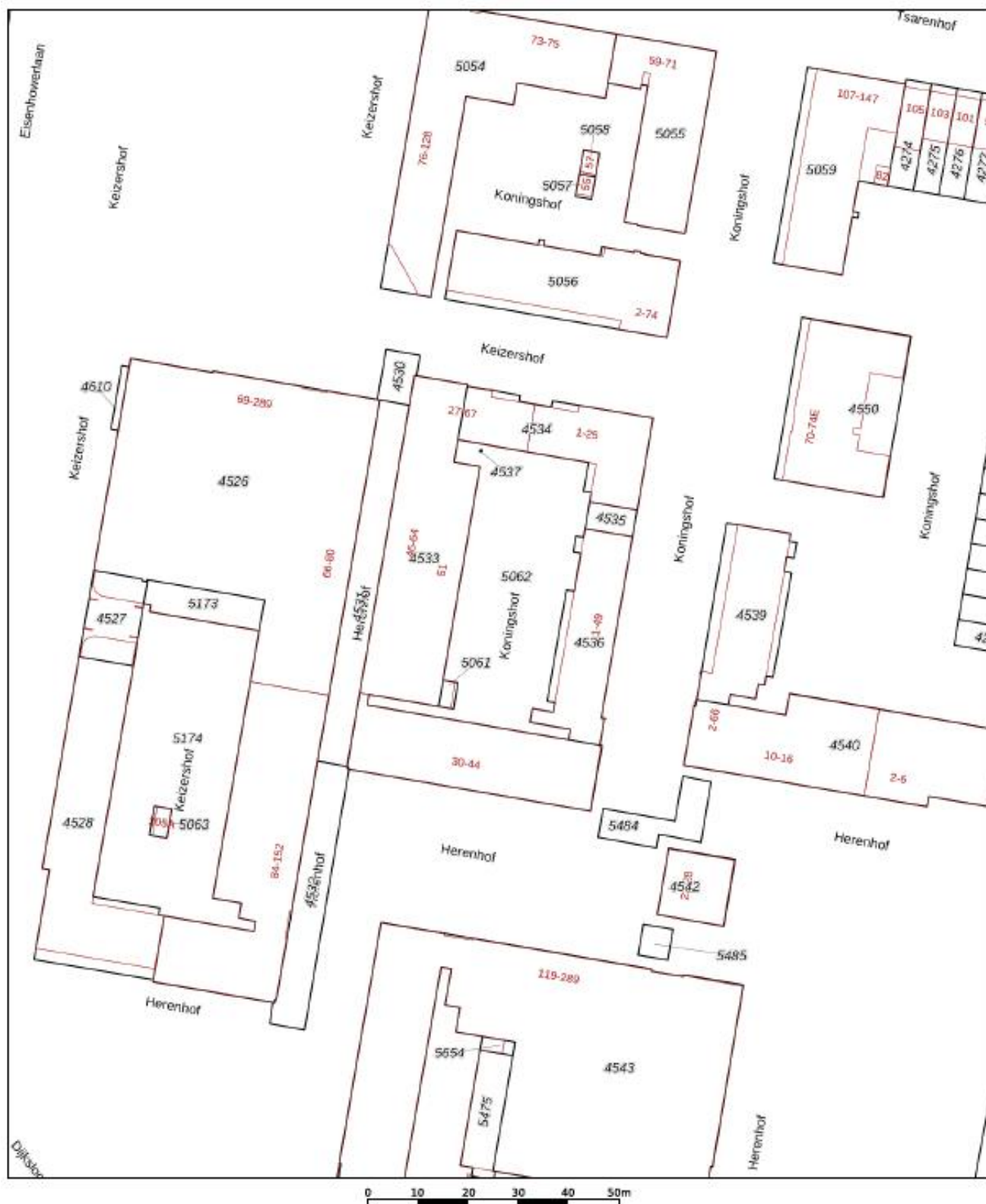




Prins Hendrikstraat 224 ■ Postbus 200 ■ 2400AE Alphen aan den Rijn ■ Telefoon 0172 491 646 ■ Email: info@hollandwest.nl ■ www.hollandwest.nl
Aan onvolkomenheden in deze informatie kunnen geen rechten ontleend worden. Alle maten zijn ±. Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend.



KADASTER



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oudshoorn	
—	Huisnummer	Secție B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4537	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 21 december 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankrecht.

BESTEMMINGSPLAN



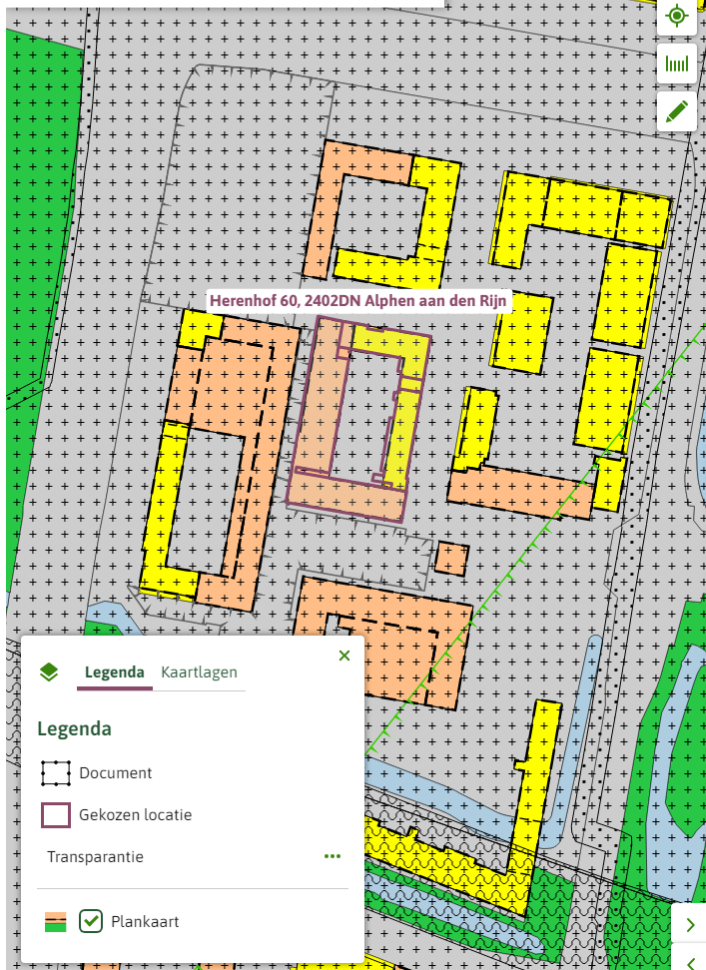
Omgevingsloket Regels op de kaart

Menu

< Opnieuw zoeken

Herenhof 60, 2402DN Alphen aan den Rijn

✓ Toon documenten op gekozen locatie



Alphen Stad - geconsolideerd

Bestemmingsplan Gemeente Alphen aan den Rijn

meer kenmerken

geconsolideerd 17-09-2020 - geconsolideerd

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen Gerelateerd Overig

Toelichting

Bestemmingsvlakken (5)

☐ Verkeer - Verblijfsgebied >

☐ Wonen >

☐ Verkeer - Verblijfsgebied >

☐ Gemengd >

☐ Waarde - Archeologie 5 >

Bouwaanduidingen (1)

☐ onderdoorgang >

Bouwvlakken (2)

☐ bouwvlak >

☐ bouwvlak >

Gebiedsaanduidingen (2)

☐ overige zone - parkeren >

☐ overige zone - evenementen >



Artikel 7 Gemengd

Kenmerken en kaartgegevens tonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waaronder begrepen het uitoefenen van een 'aan-huis-verbonden beroep' en 'kleinschalige, met in achtneming van de specifieke gebruiksregels genoemd in artikel 20.6, 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 - ondersteunende horeca' is ondersteunende 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 ten tijde van inwerkingtreding van het 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 bestaandhoofdgebouw;
- 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 bouwhoogtemaximaal 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 [dan wel worden vervangen](#);
- 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 artikel 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:

- c. de bouwhoogte van het bijgebouw maximaal 3 meter bedraagt;
- d. 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:

- e. de gebruiksoppervlakte van het bestaande hoofdgebouw is groter dan of gelijk aan 120 m²;
- f. de gebruiksoppervlakte van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;
- g. 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:

- o De functies zijn slechts mogelijk indien rekening wordt gehouden met de van toepassing zijnde hogere waarde;
- o In een gebouw waarop een hogere waarde van toepassing is, is het geluidniveau in verblijfruimtes maximaal 33 dB vanwege spoor- en/of wegverkeerslawaaï;
- o Ter bepaling van de gevelisolatie (GA,k) wordt rekening gehouden met de in tabel 7.1 van [Bijlage 4 Algeheelakoestisch 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 wegverkeerslawaaï;
 - 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:

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