

# HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

RAADHUISSTRAAT 412 ALPHEN A/D RIJN



**HUURPRIJS € 36.000,= excl. BTW per jaar**

**RUIME REPRESENTatieve WINKELRUIMTE IN HARTJE CENTRUM  
MET EEN TOTALE OPPERVLAKTE VAN CIRCA 190 M<sup>2</sup>**

- Ca. 190 m<sup>2</sup> representatieve winkelruimte
- Gelegen in hartje centrum van Alphen aan den Rijn
- In een gezellige, pittoreske winkelstraat
- Geschikt voor detailhandel en daghoreca
- Frontbreedte ca. 7 meter
- Uitstekend bereikbaar (OV en auto)
- Compleet voorzien van o.a. pantry, toilet en installaties
- Bevoorrading mogelijk tot 12:00 uur

## ALGEMEEN

Het winkelgebied van Alphen aan den Rijn kenmerkt zich door een aantrekkelijke mix van landelijke winkelketens en lokale ondernemers. In de directe omgeving bevinden zich onder andere bekende namen zoals Scapino, Vue Cinema en Simon Lévelt. Winkelcentrum De Aarhof, op korte afstand gelegen, huisvest diverse ketens zoals Albert Heijn, Xenos, MANGO en HEMA.

Dit royale en diepe winkelpand is gelegen op een uitstekende locatie in het levendige centrum én in één van de gezelligste straatjes van Alphen aan den Rijn. Het object heeft jarenlang dienstgedaan als kinderconceptstore met family café, wat de geschiktheid voor zowel retail als daghoreca onderstreept.

## BEREIKBAARHEID / LOCATIE

Raadhuisstraat 412 is gelegen in het hart van het centrum en uitstekend bereikbaar, zowel per auto als met het openbaar vervoer. Op enkele minuten loopafstand bevinden zich diverse bushaltes en het NS-station van Alphen aan den Rijn. De uitvalswegen richting Den Haag, Amsterdam en Utrecht zijn binnen circa 10 à 15 autominuten bereikbaar.

Bevoorrading van de winkels is mogelijk tot 12:00 uur; daarna wordt dit deel van het centrum afgesloten voor gemotoriseerd verkeer.

## OPPERVLAKTE / INDELING

De totale vloeroppervlakte bedraagt circa **190 m<sup>2</sup> BVO**.

Voor de exacte indeling en maatvoering verwijzen wij u naar de bijgevoegde plattegrondtekening.

## OPLEVERINGSNIVEAU

De winkelruimte is onder andere voorzien van:

- Plafond met verlichtingsarmaturen en lampen
- CV-installatie
- Alarminstallatie
- Brandslang
- Warmtegordijn bij de entree
- Pantry
- Toilet

## AANVAARDING

In overleg

## KADASTER

Gemeente Aarlanderveen, sectie C, nummer 5332 A-3

## ENERGIELABEL



Het pand 2406LE-412 heeft een energielabel **A**

Het energielabel is geldig tot **16-09-2026**

Lees meer op [www.energielabel.nl/woningen](http://www.energielabel.nl/woningen)

## HUURTERMIJN

Geheel in overleg met de verhuurder

## **HUURPRIJSBETALING**

Per maand vooruit

## **HUURPRIJSAANPASSING**

Jaarlijks conform het prijsindexcijfer CPI, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg/Heerlen. De volgens het bovenstaande geïndexeerde huurprijs zal nimmer lager zijn dan die van de voorafgaande huurjaren.

## **ZEKERHEIDSTELLING**

Bij ondertekening van de huurovereenkomst zal huurder een bankgarantie stellen of waarborgsom storten ter grootte van een bruto betalingsverplichting van drie maanden huur.

## **HUUROVEREENKOMST**

Huurovereenkomst conform het standaardmodel van de Raad van Onroerende Zaken (ROZ), zoals gehanteerd door de Nederlandse vereniging van Makelaars

## **BTW**

Huurder garandeert aan verhuurder dat hij het huurobject per datum van ingang de huurovereenkomst voor tenminste het bij de wet vastgestelde minimumpercentage blijvend zal gebruiken voor doeleinden die recht geven op aftrek van BTW.

## **BIJZONDERHEDEN**

Elke transactie behoeft de nadrukkelijke goedkeuring van eigenaar

## **VOOR NADERE INFORMATIE EN/OF EEN BEZICHTIGING:**

Bezichtigingen uitsluitend op een daartoe afgesproken tijdstip met:

**HOLLAND WEST.**  
WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

### **Holland West Makelaardij B.V.**

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)





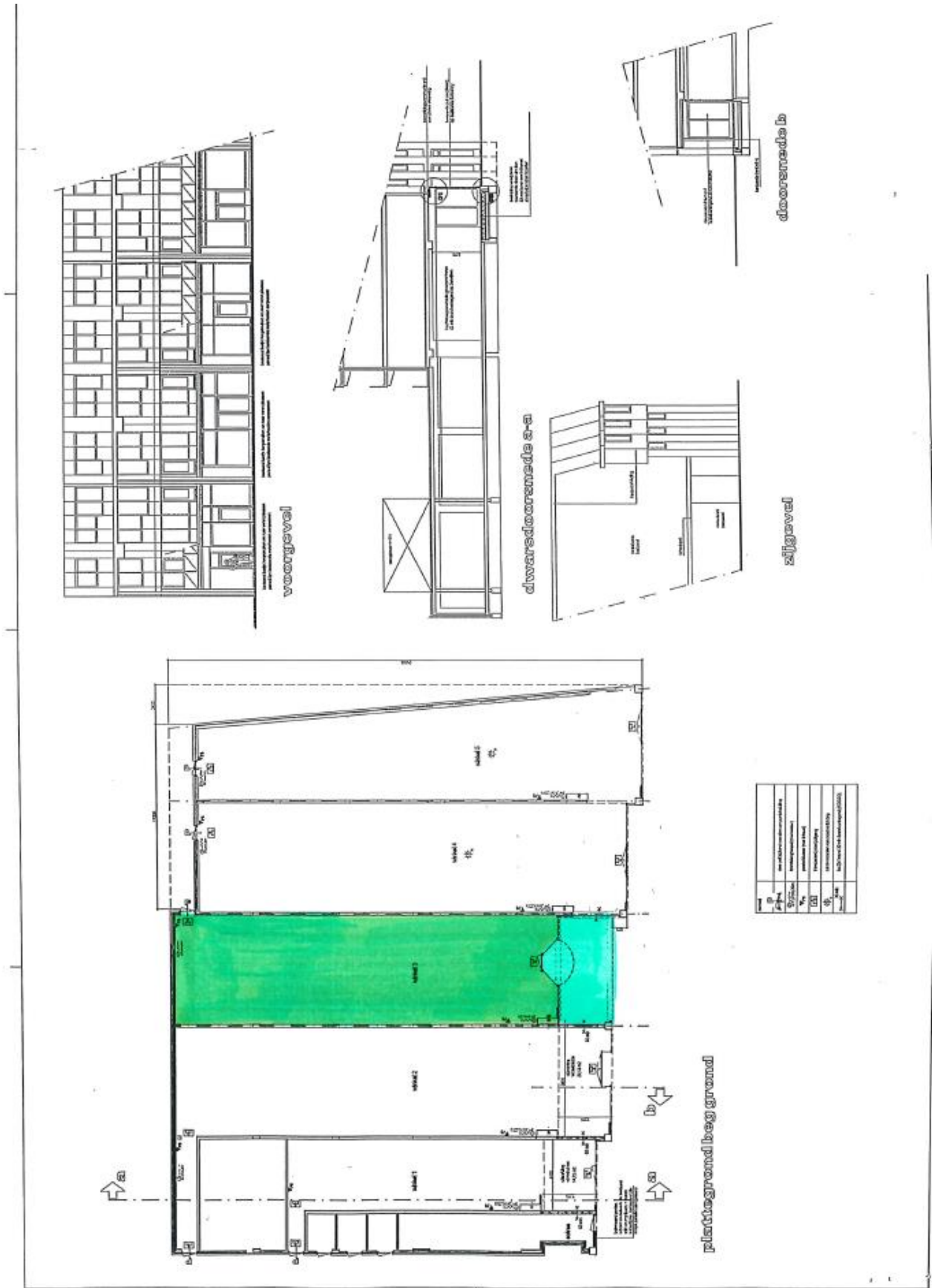








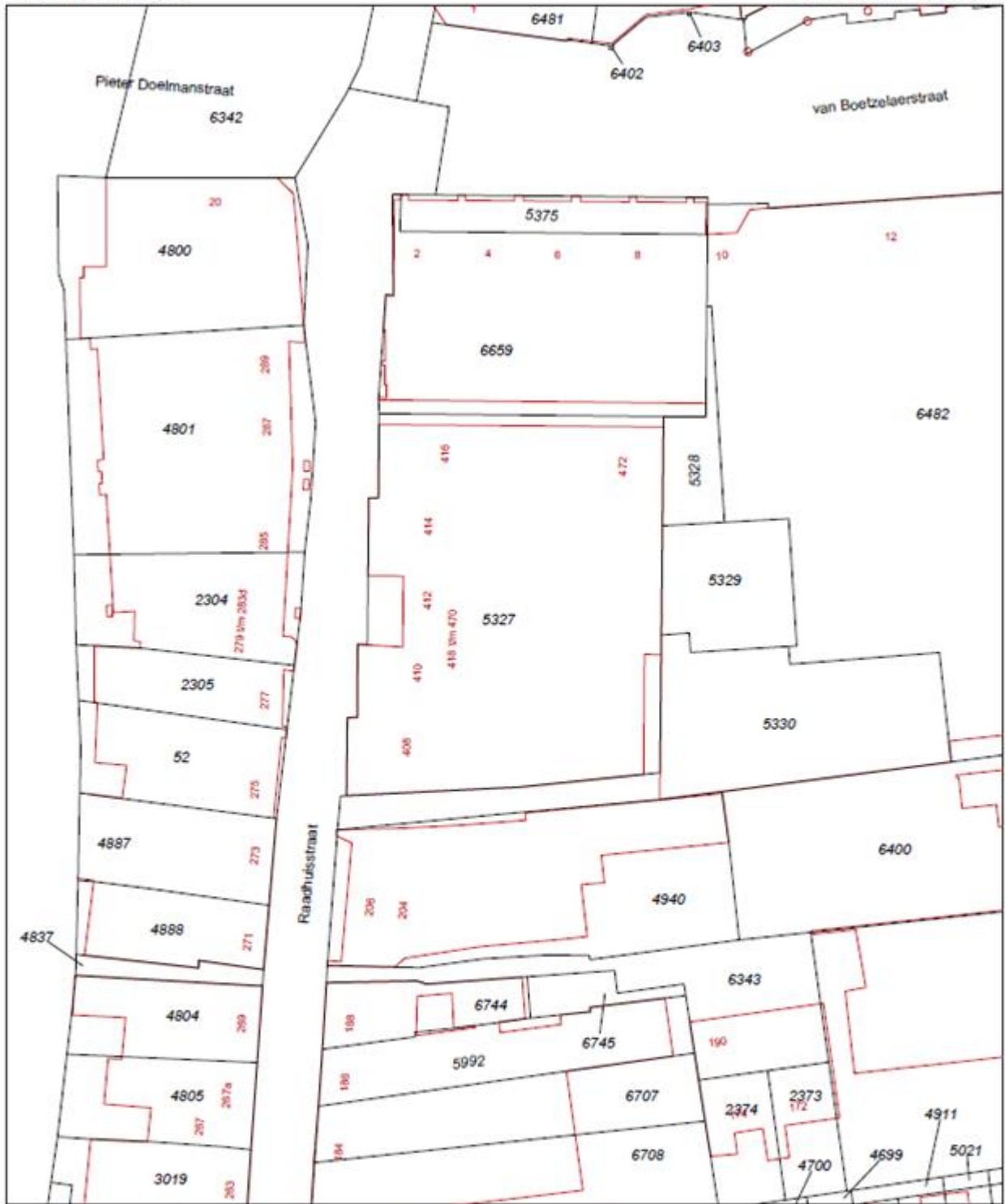
# Plattegrond:



# Kadastrale kaart:

Uittreksel Kadastrale Kaart

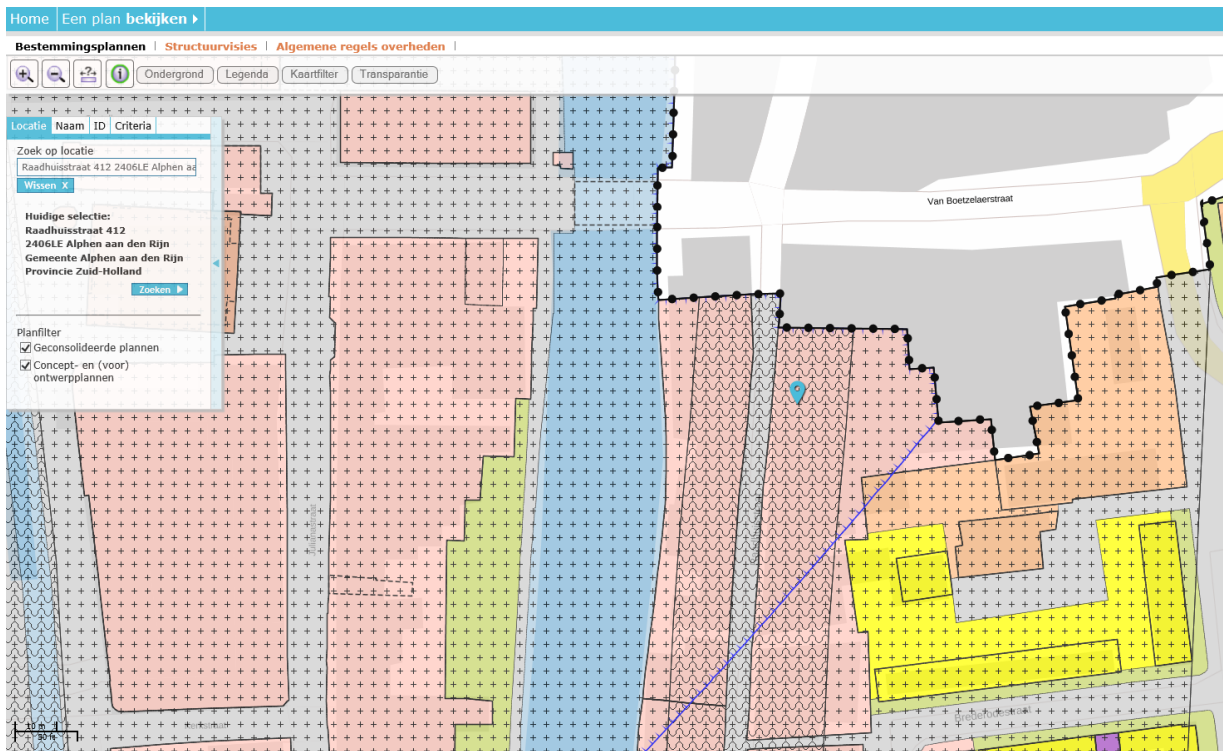
Uw referentie: Raadhuisstraat 412



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Hulsnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 19 december 2016 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente AARLANDERVEEN</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 5327</p>	
---	--	--

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.

# Bestemmingsplan:



## Artikel 5 Centrum - 1

- 5.1 Bestemmingsomschrijving
- 5.2 Bouwregels
- 5.3 Nadere eisen
- 5.4 Afwijken van de bouwregels
- 5.5 Specifieke gebruiksregels
- 5.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. detailhandel, uitsluitend op de begane grond bouwlaag;
- b. horeca I en II van de Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend op de begane grond bouwlaag;
- c. horeca III van de Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend op de begane grond bouwlaag en met in achtneming van de specifieke gebruiksregels genoemd in artikel 5.5;
- d. kantoren met baliefunctie, uitsluitend op de begane grond bouwlaag;
- e. publiekgerichte dienstverlening, uitsluitend op de begane grond bouwlaag;

- f. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond bouwlaag;
- g. woningen uitsluitend op de bouwlagen boven de begane grond bouwlaag;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - op de verdieping' zijn kantoren, publiekgerichte dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen toegestaan op alle verdiepingen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is de functie parkeergarage toegestaan;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde-monument' is een monument aanwezig, waarvoor geldt: sprake van behoud of versterking van de karakteristieke waarden;
- k. aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen met dien verstande dat de functies als genoemd onder a tot en met f uitsluitend zijn toegelaten op de begane grond bouwlaag;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. een en ander met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 3 en 4 van deze bestemmingsplanregels.

## 5.2 Bouwregels

- a. hoofdgebouwen, waaronder mede begrepen de bestaande bedrijfswoningen, zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak, behoudens ondergeschikte bouwdelen in de vorm van een portiek of erker;
- b. de goot- en/of bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan in het bouwvlak is aangegeven;
- c. de breedte van de voorgevel van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 10 meter;
- d. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan:
  1. 1 meter voor de voorgevelrooilijn;
  2. 2 meter achter de voorgevelrooilijn;

3. 12 meter voor verlichtingselementen, plastische kunstwerken en vlaggemasten.
- g. in uitzondering op het bovenstaande mogen **gebouwen en bouwwerken** ten dienste van **nutsvoorzieningen** worden gebouwd met een maximale hoogte van 4 meter en een maximale oppervlakte van 20 m².

### 5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de breedte en situering van vanuit de openbare ruimte zichtbare gevels van hoofd- en **bijgebouwen**, 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. in- en uitritten, parkeervoorzieningen, paden en andere verhardingen;
  3. groen- en **speelvoorzieningen** en;
  4. bij een en ander behorende andere voorzieningen, waaronder begrepen **nutsvoorzieningen**.

### 5.4 Afwijken van de bouwregels

#### 5.4.1 Voorgevelbreedte

Burgemeester en wethouders kunnen bij een **omgevingsvergunning** afwijken van het bepaalde in artikel 5.2. Zonder c ten behoeve van het **bouwen** van een voorgevelbreedte van meer dan 10 meter, mits daardoor geen wezenlijke aantasting ontstaat van de historische gevelstructuur.

#### 5.4.2 Terugliggende dakverdieping

Burgemeester en wethouders kunnen bij een **omgevingsvergunning** afwijken van het bepaalde in artikel 5.2. Zonder b voor wat betreft de maximale **goothoogte** ten behoeve van het realiseren van een terugliggende dakverdieping onder de voorwaarde dat:

- a. de maximale **bouwhoogte** zoals aangegeven niet overschreden wordt;
- b. de dakverdieping 1 meter terugligt ten opzichte van het **openbaar toegankelijk gebied**.

## 5.5 Specifieke gebruiksregels

Horeca III bestemmingen zijn toegestaan met dien verstande dat:

- a. de **bedrijfsvloeroppervlakte** per vestiging maximaal 200 m<sup>2</sup> 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 de **bijlage** bij de regels zijn de horeca III vestigingen opgenomen die zich ten tijde van de vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan binnen deze bestemming reeds gevestigd hebben.

## 5.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een **omgevingsvergunning** afwijken van het bepaalde in artikel 5.1 ten behoeve van:

- a. **detailhandel** op de eerste **bouwlaag** boven de begane grond **bouwlaag**, per vestiging tot 50% van de vloeroppervlakte van de begane grond **bouwlaag**, mits dit gebruik behoort bij de begane grond **bouwlaag**;
- b. horeca I of II op de eerste **bouwlaag** boven de begane grond **bouwlaag**, tot maximaal 50% van de vloeroppervlakte van de begane grond **bouwlaag**, mits dit gebruik behoort bij de begane grond **bouwlaag**;
- c. Een **omgevingsvergunning** zoals genoemd in artikel 5.6 onder a en b wordt slechts verleend, indien daardoor:
  1. het karakter en de functie van het gebied niet onevenredig wordt aangetast;
  2. de distributie-planologische structuur niet onevenredig wordt aangetast;
  3. de mogelijkheden tot instandhouding en bevordering van de woonfunctie op **bovenbouwlagen** niet onevenredig worden aangetast.