

# HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

HOORN 99

ALPHEN AAN DEN RIJN



VRAAGPRIJS € 750.000 K.K.

Uniek gelegen zelfstandige bedrijfsruimte op een mooie locatie!

- Uitstekend gesitueerd op zichtlocatie en met goede uitvalswegen
- Volledig voorzien van airco en radiatoren
- Groot parkeerterrein voor minstens 20 auto's
- Perceeloppervlakte van 2.127 m<sup>2</sup>.

Vervolg pandeninfo: Hoorn 99, 2404 HH Alphen aan den Rijn

## KADASTER

Gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7018, groot 21 are 27 ca.

## ALGEMEEN

Op een mooie goed bereikbare locatie, langs de Hoorn en grenzend aan de achterzijde van de Rijnhaven, bevindt zich dit uitgesproken kantoorgebouw. Door de ligging nabij de uitvalswegen is er een goede ontsluiting naar de snelwegen A-4 en A-12. Eveneens is het gebouw per openbaar vervoer goed te bereiken, dankzij de op 5 minuten loopafstand gelegen bushalte met opstapplaats voor lijn 381 voor een snelle verbinding naar treinstation Alphen aan den Rijn.

## BESTEMMING

Zie kopie bestemmingsplan welke aan deze pandeninformatie is toegevoegd.

## INDELING

### Begane grond

Entrée met tochtportaal, ruime ontvangstruimte welke toegang geeft tot 2 kantoren, grote open kantoorruimte en een kleiner kantoor met aansluitend de directiekamer en een toilet met fonteintje. Een berging met elektrische installatie (36 groepen) en een wenteltrap bevinden zich ook in de ontvangstruimte.

De grote open kantoorruimte biedt plaats aan voldoende werkplekken en is door de 10 meter lange raampartij voorzien van voldoende daglicht.

Vanuit deze grote open ruimte zijn er nog 4 kantoorruimtes, een keuken/kantine en een toiletgroep met 3 toiletten te bereiken, één van deze ruimtes is ingericht als vergaderkamer en een ander als datacentrum.

De keuken is voorzien van een groot L-vormig keukenblok met kookplaat, wasbak en een koelkast. Een tweede trap verschaft toegang tot de eerste etage. Een inpandige opslagruimte met buitendeur is ook via de keuken te bereiken.

### Eerste etage

De indeling van de eerste etage is gecentreerd om een grote open werkruimte met toegang tot 5 kantoorruimtes, berging/archief met CV opstelling, portaal met deur naar nog een kantoor en een trap naar de keuken op de begane grond. Via één van de kantoorruimtes is nog een berging/archief te bereiken.

Leuk detail, de 3 kantoorruimtes aan voorzijde bevinden zich in een nok en geven een speels en intiem effect.

### Buiten

Het riante terrein is toegankelijk door middel van een dam over de brede sloot welke zich aan de voorzijde bevindt. Het grindpad geeft het geheel een statig beeld wat afgemaakt wordt door de sierlijke fontein. Rechtsvoor bevindt zich de entree, linksachter langs het gebouw is een groot parkeerterrein bereikbaar.

Over de gehele breedte van de achtergevel bevindt zich een omheinde tuin op het zuiden, een ideale plek om tijdens de pauze te vertoeven of om te vergaderen.

#### BIJZONDERHEDEN

- Volledig voorzien van airco en radiatoren
- Perceeloppervlakte van 2.127 m<sup>2</sup>
- Alarmsysteem door het gehele gebouw
- Indrukwekkend datacentrum
- **Groot parkeerterrein voor minstens 20 auto's**
- Het pand zal geheel asbestvrij geleverd worden!

#### OPPERLVAKTE

Totale bruto inhoud 2.710 m<sup>3</sup>

Bruto oppervlakte begane grond 472 m<sup>2</sup>

Bruto oppervlakte eerste etage 323 m<sup>2</sup>

Totale bruto oppervlakte 795 m<sup>2</sup>

Zie bijgaande plattegrondtekeningen en 2D en 3D.

#### TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

*Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.*

















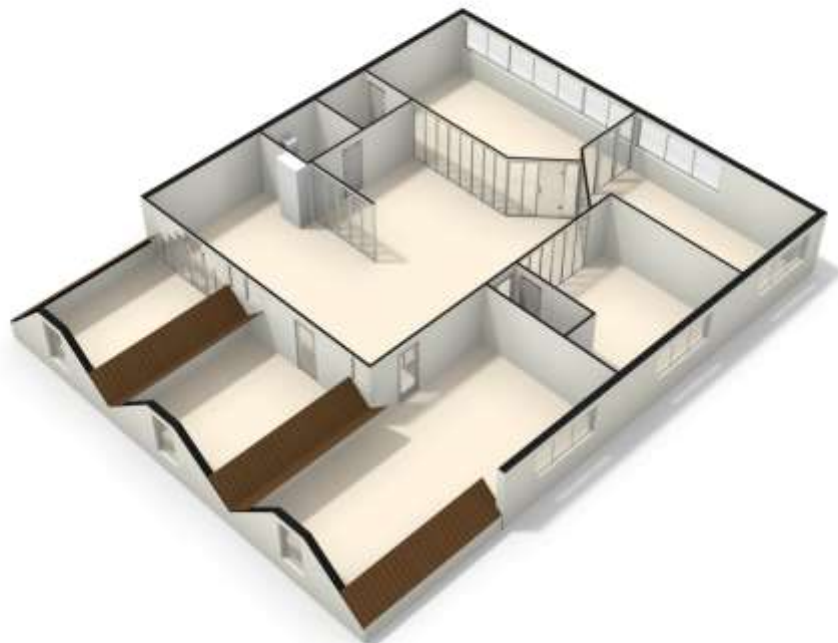
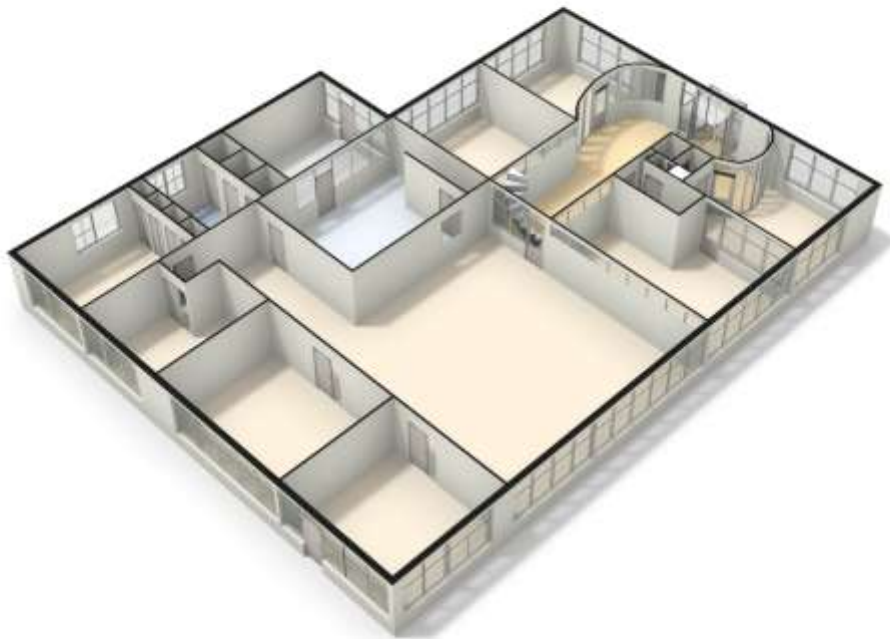


**Hoorn 99 - Alphen aan den Rijn  
Begane Grond**




**Hoorn 99 - Alphen aan den Rijn  
1e Verdieping**

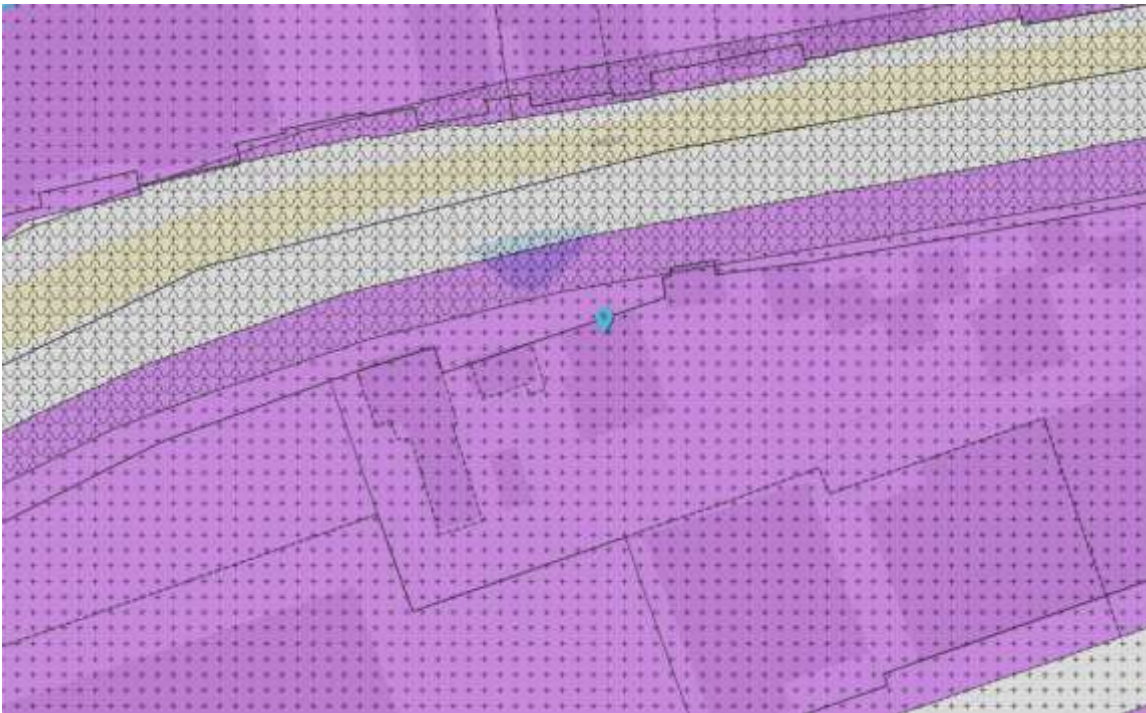








<p>12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p><small>Voor een aansluitend uitreksel, Apeldoorn, 2 mei 2015. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente ALPHEN AAN DEN RIJN</p> <p>Stichting A</p> <p>Perceel 7018</p> <p></p> <p><small>Aan dit uitreksel 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.</small></p>
---	--



## Artikel 3 Bedrijf

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'Bedrijf tot en met categorie 2': bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de in de bijlage bij deze regels behorende [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#);
- b. ter plaatse van de aanduiding 'Bedrijf tot en met categorie 3.1': bedrijven in de categorieën 1, 2 en 3.1 van de in de bijlage bij deze regels behorende [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#);
- c. ter plaatse van de aanduiding 'Bedrijf tot en met categorie 3.2': bedrijven in de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 van de in de bijlage bij deze regels behorende [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#);
- d. ter plaatse van de aanduiding 'Bedrijf tot en met categorie 4.1': bedrijven in de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2 en 4.1 van de in de bijlage bij deze regels behorende [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#);
- e. ter plaatse van de aanduiding 'Bedrijf tot en met categorie 4.2': bedrijven in de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 van de in de bijlage bij deze regels behorende [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#);
- f. ter plaatse van de aanduiding 'Bedrijf tot en met categorie 5.1': bedrijven in de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1, 4.2 en 5.1 van de in de bijlage bij deze regels behorende [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#);
- g. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens voor één bedrijfswoning. Nieuwe bedrijfswoningen zijn uitgesloten;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - chemische grondstoffenfabrieken': bedrijven in de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 van de in de bijlage bij deze regels behorende [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#) en een bedrijf ten behoeve van de vervaardiging van chemische grondstoffen, niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn; sbi-2008: 2012, nr. 1 in maximaal milieucategorie 4.2;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - distributiecentrum': bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de in de bijlage bij deze regels behorende [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#) en een distributiebedrijf sbi-code 2008 52102, 52109 in maximaal milieucategorie 3.1'.

- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - verf-, lak- en vernisfabriek': bedrijven in de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 van de in de bijlage bij deze regels behorende [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#) en een bedrijf ten behoeve van de vervaardiging van verf, lak en vernis; sbi-2008: 203 in maximaal milieucategorie 4.2;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - scheeps- en reparatiewerf': bedrijven in de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 van de in de bijlage bij deze regels behorende [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#) en een bedrijf ten behoeve van een scheeps- en reparatiewerf; sbi-2008 301, 3315 in maximaal milieucategorie 5.1;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabriek 1': bedrijven in de categorieën 1, 2 en 3.1 van de in de bijlage bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, een groothandel in chemische producten, sbi-2008: 46751 in maximaal milieucategorie 3.2 en een bedrijf ten behoeve van de vervaardiging van zeep-, was- en reinigingsmiddelen, sbi-2008: 2041 en de opslag van deze middelen in maximaal milieucategorie 4.2;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabriek 2': bedrijven in de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 van de in de bijlage bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten en een bedrijf ten behoeve van de vervaardiging van zeep-, was- en reinigingsmiddelen, sbi-2008: 2041 en de opslag van deze middelen in maximaal milieucategorie 4.2;
- n. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van waarde - monument, tevens voor het behoud of versterken van de karakteristieke waarden van het monument;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats': bijgebouwen ten behoeve van bijbehorende woonschepen;
- p. kantoren, met dien verstande dat zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan;
- q. aan de bestemming ondergeschikte voorzieningen zoals, onder andere, (ontsluitings)wegen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater;
- r. detailhandel is niet toegestaan;
- s. bedrijven zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken zijn niet toegelaten met uitzondering van een scheeps- en reparatiewerf; sbi - 2008 301, 3315 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - scheeps- en reparatiewerf; een en ander met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 3 en hoofdstuk 4 van deze regels.

### 3.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
  1. bebouwing is slechts toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
  2. het bebouwd oppervlak per bouwperceel mag niet meer bedragen dan 70 % van het bouwvlak;
  3. in afwijking van het bepaalde onder 2 mag het percentage bebouwd oppervlak maximaal 100% bedragen mits:
    - parkeren en laden/lossen op eigen terrein plaatsvindt;
    - de brandveiligheid gewaarborgd blijft;
    - voldoende wordt voorzien in de watercompensatie en het bouwen geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding.
  4. in afwijking van het bepaalde onder 2 mag het percentage bebouwd oppervlak ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' niet meer bedragen dan is aangegeven
  5. het bepaalde onder 3 is niet van toepassing ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage'
  6. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' mag de bouwhoogte van de gebouwen niet meer bedragen dan is aangegeven;
  7. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning met een maximale inhoud van 500 m<sup>3</sup> toegestaan.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van:



1. voor erf- of terreinafscheidingen: 3 meter;
  2. voor vlaggenmasten 10 meter;
  3. voor windturbines op gebouwen, maximaal 7,5 meter tiphoogte gerekend vanaf de bouwhoogte van het gebouw waarop de turbine staat;
  4. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 15 meter.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats' geldt dat:
1. de gezamenlijk bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen, indien de oppervlakte van het bij een woonschip behorende perceel minder dan 250 m<sup>2</sup> bedraagt, niet meer bedraagt dan 40% van het perceel met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
  2. de gezamenlijk bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen, indien de oppervlakte van het bij een woonschip behorende perceel 250 m<sup>2</sup> of meer bedraagt, niet meer bedraagt dan 20% van het perceel met een maximum van 100 m<sup>2</sup>;
  3. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 meter
  4. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 meter.

### 3.3 Specifieke gebruiksregels

In aanvulling op de bepalingen in hoofdstuk 3 van deze regels gelden de volgende bepalingen:

#### 3.3.1 Bevi-bedrijven

Ten aanzien van bedrijven die vallen onder het besluit externe veiligheid inrichtingen geldt dat:

- a. nieuwe inrichtingen die vallen onder het besluit externe veiligheid inrichtingen niet zijn toegestaan;
- b. uitbreiding van inrichtingen die vallen onder het besluit externe veiligheid is toegestaan mits:
  1. de totale veiligheidssituatie niet verslechterd;
  2. uit een kwantitatieve risicoanalyse blijkt dat de PR 10<sup>-6</sup>- contour zoals bedoeld in artikel 5 lid 3 van het besluit externe veiligheid inrichtingen is gelegen binnen het perceel van het bedrijf met de betreffende inrichting die valt onder het besluit externe veiligheid inrichtingen of op de gronden met de bestemmingen, 'Groen', 'Verkeer', 'Verkeer - Railverkeer', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Water - Haven' en 'Water - Waterweg';
  3. uit een kwantitatieve risicoanalyse blijkt dat het groepsrisico kleiner is dan 0,01 keer de oriëntatiewaarde;
  4. uit een kwantitatieve risicoanalyse blijkt dat de kans op 10 dodelijke slachtoffers in de woongebieden zoals aangegeven op de kaart in bijlage 2 van deze regels kleiner is dan 1\*10<sup>-9</sup> per jaar.
- c. er geen kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de aanduiding 'veiligheidszone - bevi'.

#### 3.3.2 Kantoren

Ten aanzien van kantoren geldt dat:

- a. zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan;
- b. maximaal 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte van alle gebouwen op het aaneengesloten bedrijfsp perceel mag worden gebruikt ten behoeve van kantooruimte, met een maximum van 3000m<sup>2</sup>.

### 3.4 Afwijken van de gebruiksregels

#### 3.4.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 3.1 sub a voor bedrijven in de categorieën 3.1 en 3.2 van de in de bijlage bij deze regels behorende [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#), die naar hun aard en invloed gelijk te stellen zijn met bedrijven in categorie 1 en 2;
- b. het bepaalde in lid 3.1 sub b voor bedrijven in de categorie 3.2 van de in de bijlage bij deze regels behorende [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#), die naar hun aard en invloed gelijk te stellen zijn met bedrijven in categorie 1, 2 en 3.1;
- c. het bepaalde in lid 3.1 sub c voor bedrijven in de categorie 4.1 van de in de bijlage bij deze regels behorende [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#), die naar hun aard en invloed gelijk te stellen zijn met bedrijven in categorie 1, 2, 3.1 en 3.2;

- d. het bepaalde in lid 3.1 sub d voor bedrijven in de categorie 4.2 van de in de bijlage bij deze regels behorende **Staat van Bedrijfsactiviteiten**, die naar hun aard en invloed gelijk te stellen zijn met bedrijven in categorie 1, 2, 3.1, 3.2 en 4.1;
- e. het bepaalde in lid 3.1 sub e voor bedrijven in de categorie 5.1 van de in de bijlage bij deze regels behorende **Staat van Bedrijfsactiviteiten**, die naar hun aard en invloed gelijk te stellen zijn met bedrijven in categorie 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2;
- f. het bepaalde in lid 3.1 sub f voor bedrijven in de categorie 5.2 van de in de bijlage bij deze regels behorende **Staat van Bedrijfsactiviteiten**, die naar hun aard en invloed gelijk te stellen zijn met bedrijven in categorie 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1, 4.2 en 5.1;
- g. voor bedrijven die niet voorkomen in de bijlage bij deze regels behorende **Staat van Bedrijfsactiviteiten**.

### **3.4.2 Groepsrisico Bevi**

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sublid 3.3.1 sub b onder 3 ten aanzien van het groepsrisico mits:

- a. indien het groepsrisico groter is dan 0,01 keer de oriëntatiewaarde maar kleiner dan 1 keer de oriëntatiewaarde:
  1. alle redelijkerwijs te treffen maatregelen zijn getroffen om het groepsrisico te reduceren;
  2. de hulpdiensten adequaat kunnen ingrijpen als een calamiteit zich voordoet;
  3. de bevolking goed geïnformeerd is over hoe te handelen bij een calamiteit;
- b. indien het groepsrisico groter is dan 1 keer de oriëntatiewaarde
  1. de activiteit een groot maatschappelijk nut heeft op de betreffende locatie
  2. alle redelijkerwijs te treffen maatregelen zijn getroffen om het groepsrisico te reduceren;
  3. er een reductie te verwachten is van het groepsrisico binnen afzienbare tijd;
  4. er geen beperkt zelfredzame personen bevinden binnen het invloedgebied;
  5. de hulpdiensten adequaat kunnen ingrijpen als een calamiteit zich voordoet;
  6. de bevolking goed geïnformeerd is over hoe te handelen bij een calamiteit; een en ander met inachtneming van de overige bepalingen in lid 3.3.1 sub b en c.

### **3.4.3 Magazijnverkoop**

Burgemeester en wethouders kunnen maximaal 2 maal per bedrijf per kalenderjaar een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.1 sub r ten aanzien het verbod op detailhandel ten behoeve van restpartijen- of magazijnverkoop mits;

- a. het verkoop van restpartijen betreft die tot de normale bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf behoren;
- b. er geen parkeer- en verkeerstechnische belemmeringen zijn;
- c. het parkeren op eigen terrein plaats vindt;
- d. de verkoop op maximaal 2 aaneengesloten dagen plaatsvindt;
- e. het gebouw waar de verkoop plaatsvindt voldoet aan het bouwbesluit, het gebruiksbesluit ten aanzien van brandveiligheid en de gemeentelijke bouwverordening ten aanzien van dit specifieke tijdelijke afwijkende gebruik.

## **3.5 Wijzigingsbevoegdheid**

### **3.5.1 Chemische grondstoffenfabriek**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - chemische grondstoffenfabrieken' geheel of gedeeltelijk te wijzigen in de aanduiding 'Bedrijf tot en met categorie 3.2' indien:

- a. de rechthebbenden van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - chemische grondstoffenfabrieken' hierom verzoeken; of

- b. de activiteiten ten behoeve van een bedrijf in de vervaardiging van chemische grondstoffen, niet vallend onder post-Seveso-richtlijn (sbi-2008: 2012, nr. 1) voor ten minste één aaneengesloten jaar zijn gestaakt en de omgevingsvergunning voor milieu is ingetrokken.

### **3.5.2 Verf, lak en vernisfabriek**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - verf-, lak- en vernisfabriek' geheel of gedeeltelijk te wijzigen in de aanduiding 'Bedrijf tot en met categorie 3.2' indien:

- a. de rechthebbenden van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - verf-, lak- en vernisfabriek' hierom verzoeken; of
- b. de activiteiten ten behoeve van een bedrijf in de vervaardiging van verf, lak en vernis, (sbi-2008: 203) voor ten minste één aaneengesloten jaar zijn gestaakt en de omgevingsvergunning voor milieu is ingetrokken.

### **3.5.3 Scheeps- en reparatiewerf**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - scheeps- en reparatiewerf' geheel of gedeeltelijk te wijzigen in de aanduiding 'Bedrijf tot en met categorie 3.2' indien:

- a. de rechthebbenden van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - scheeps- en reparatiewerf' hierom verzoeken; of
- b. de activiteiten van een bedrijf ten behoeve van een scheeps- en reparatiewerf; sbi-2008 301, 3315 voor ten minste één aaneengesloten jaar zijn gestaakt en de omgevingsvergunning voor milieu is ingetrokken.

### **3.5.4 Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabriek**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabriek 1' geheel of gedeeltelijk te wijzigen in de aanduiding 'Bedrijf tot en met categorie 3.1' en/of de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabriek 2' geheel of gedeeltelijk te wijzigen in de aanduiding 'Bedrijf tot en met categorie 3.2' indien:

- a. de rechthebbenden van de gronden ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabriek 1' en/of 'specifieke vorm van bedrijf - zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabriek 2' hierom verzoeken; of
- b. de activiteiten ten behoeve van een bedrijf in de vervaardiging van zeep-, was- en reinigingsmiddelen (sbi-2008: 2041) en/of een groothandel in chemische producten (sbi-2008: 46751) voor ten minste één aaneengesloten jaar zijn gestaakt en de omgevingsvergunning voor milieu is ingetrokken.