

# BEDRIJFSVERZAMELGEBOUWEN

## DEENSESTRAAT 1 ZUTPHEN

ProSpaces



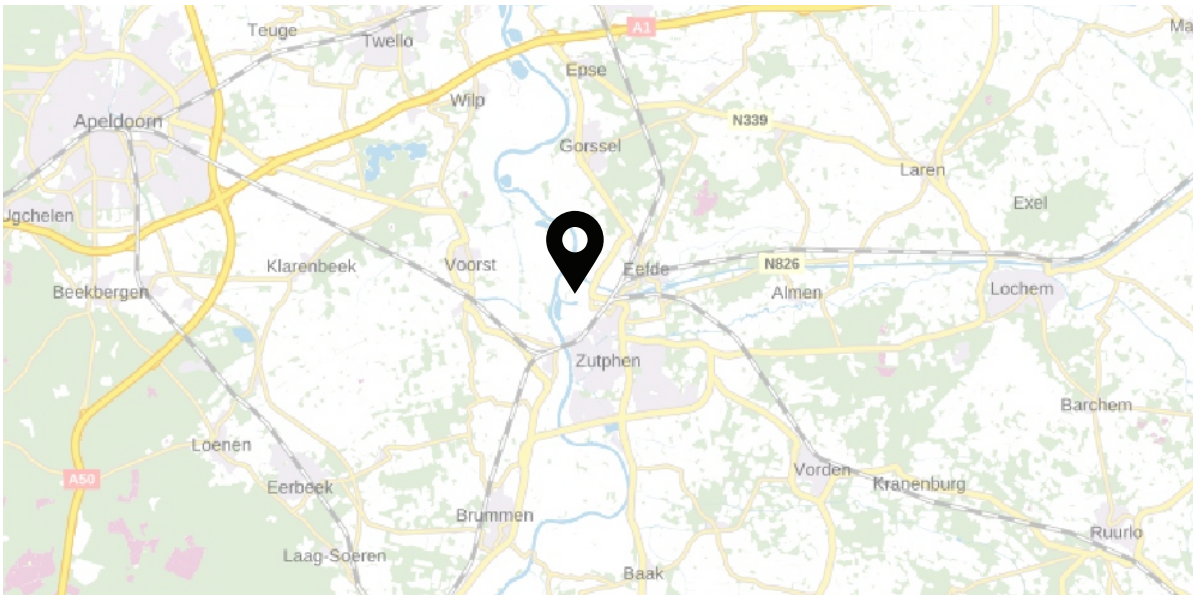
**AGB**  
**VAN**  
**DIJK**

|    |                      |
|----|----------------------|
| 01 | LOCATIE              |
| 02 | TEKENINGEN GEBOUW A  |
| 03 | TEKENINGEN GEBOUW A1 |
| 04 | TEKENINGEN GEBOUW B  |
| 05 | MATERIALISERING      |
| 06 | ARTIST IMPRESSIONS   |



01

LIGGING PLANGEBIED | LOCATIE



Hanzeweg 5 in Zutphen is in ontwikkeling. De locatie is onderdeel van een van de grootste bedrijventerrein en van Gelderland: De Mars. De locatie is direct gelegen aan de N348. Via deze weg is de A1 goed bereikbaar. Daarnaast maakt het bedrijventerrein deel uit van de Stedendriehoek (Apeldoorn-Deventer-Zutphen). Nummer 18 op de kaart met logistieke hotspots van Nederland 2022.

Wayland Real Estate is voornemens op deze locatie een divers aanbod aan bedrijfsgebouwen te realiseren onder hun nieuwe ProSpaces label. Dit boek presenteert het ontwerp van een opslagcomplex en businessunits.







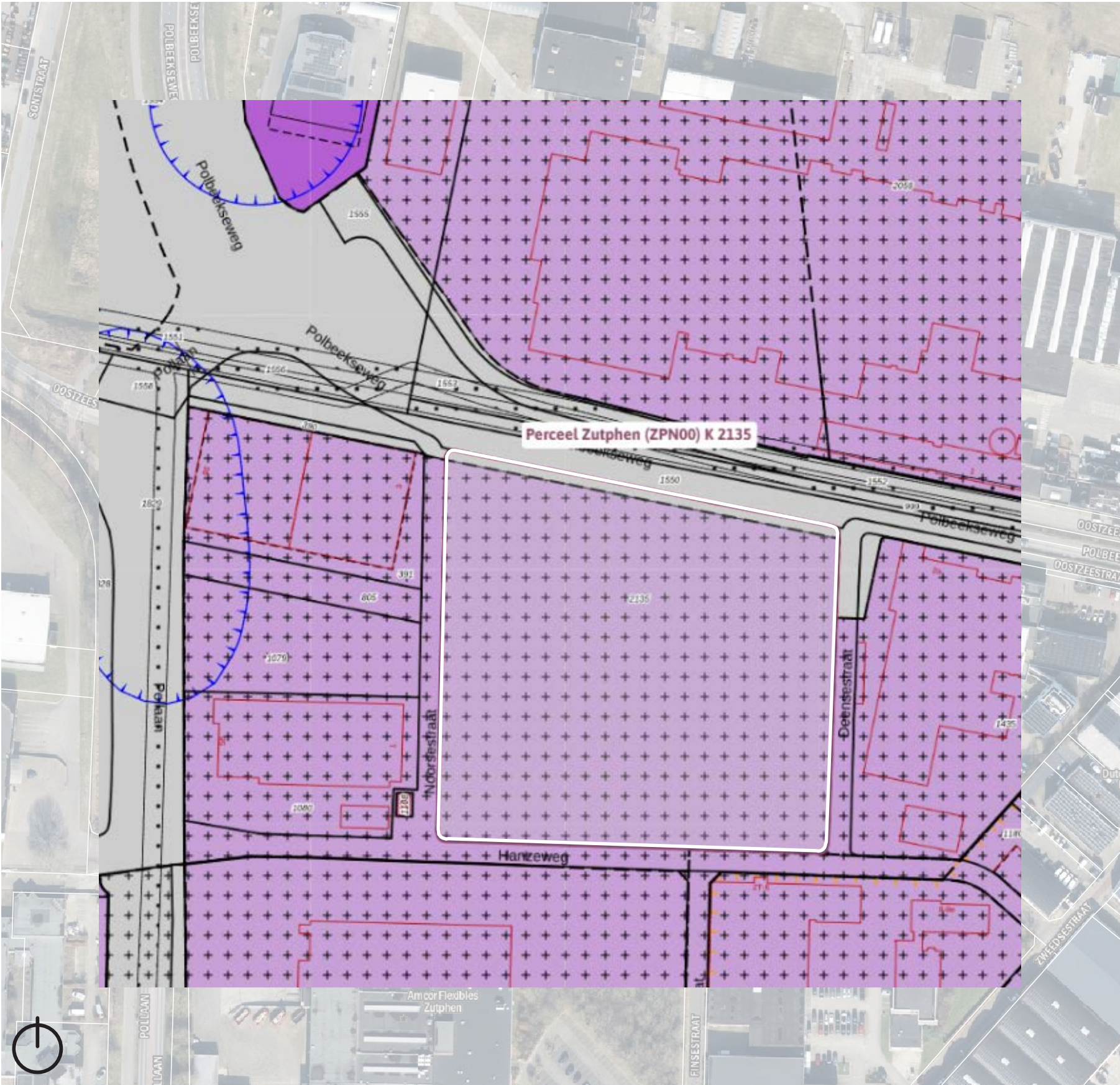


- Ligging aan N348
- Ligging aan N348
- Ligging aan Noorsestraat
- Ligging aan Deensestraat



01

LIGGING PLANGEBIED | LOCATIE



Bestemmingsvlakken (4)

☐ Verkeer >

☐ Waarde - Archeologische verwachting - 2 >

☐ Bedrijventerrein >

☐ Verkeer - Wegverkeer >

Bouwvlakken (1)

☐ bouwvlak

Functieaanduidingen (4)

☐ bedrijf tot en met categorie 3.2

☐ bedrijf tot en met categorie 5.1

☐ specifieke vorm van bedrijventerrein -  
geluidzoneringsplichtige inrichtingen

☐ bedrijf tot en met categorie 4.1

Maatvoeringen (2)

Maximum bebouwingspercentage (%) (1)

☐ Maximum bebouwingspercentage (%): 70

Maximum bouwhoogte (m) (1)

☐ Maximum bouwhoogte (m): 20

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven vanaf categorie 1 tot en met de op de verbeelding aangegeven milieucategorie, voor zover deel uitmakend van de als bijlage 1 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. van de bedrijven als genoemd onder a. afwijkende bedrijven, voor zover zij legaal en met een geldige vergunning aanwezig zijn;
- c. bij de in dit artikel toegestane bedrijven behorende niet-zelfstandige kantoren;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - geluidzoneringsplichtige inrichtingen': tevens geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - lpg station': groothandel in vloeibare en gasvormige brandstoffen, zijnde een risicovolle inrichting, maximaal milieucategorie 4,2, als genoemd in bijlage 1 onder SBI-2008 code 46712 nr.3; waarbij de PR 10-6 contour van de inrichting binnen de aanduiding 'veiligheidszone - Bevi' moet liggen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'verkoopspunt motorbrandstoffen met lpg': tevens een verkoopspunt motorbrandstoffen met LPG, zijnde een risicovolle inrichting, waarbij de PR 10-6 contour van de inrichting binnen de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' moet liggen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garage': tevens een autoplaatwerkerij en autospuitinrichting, maximaal milieucategorie 3,2, als genoemd in bijlage 1 onder SBI-2008 code 45204 nrs. A en C;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf -

autobedrijf': tevens een hersteininrichting, reparatie van aanhangers en opleggers, maximaal milieucategorie 3,2 als genoemd in bijlage 1 onder SBI-2008 code 451;

i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - recycling': tevens afvalinzameling en afvalbehandeling en voorbereiding tot recycling van afval, maximaal milieucategorie 5,2 als genoemd in bijlage 1 onder SBI-2008 code 383202 nr. A2;

j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - metalen': tevens een non-ferro metaalwalserij, maximaal milieucategorie 5,3 als genoemd in bijlage 1 onder SBI-2008 code 244 nr. B2;

k. ter plaatse van de aanduiding 'kantoren': tevens zelfstandige kantoren;

l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - creatieve bedrijven': tevens creatieve bedrijven zoals opgenomen in bijlage 2 'Staat van Bedrijfsactiviteiten Creatieve bedrijven' en zoals omschreven in lid 1,29;

m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - slijbverwerking': tevens slijbverwerking;

n. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': tevens maximaal 1 bedrijfswoning;

o. ter plaatse van de aanduiding 'windturbine': tevens een windturbine;

p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - detailhandel perifeer 1': tevens perifere detailhandel;

q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag gevaarlijke stoffen': tevens opslag van gevaarlijke stoffen meer dan 10 ton, zijnde een risicovolle inrichting, waarbij de PR 10-6 contour van de inrichting binnen de eigen perceelsgrenzen moet liggen;

r. ter plaatse van de aanduiding 'railverkeer': tevens aansluitsporen ten behoeve van aansluiting van het terrein op het emplacement en het hoofdspoor;

s. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca': tevens een cafetaria;

t. ter plaatse van de aanduiding 'terras': tevens een terras behorende bij de naastgelegen cafetaria;

u. webwinkels;

v. detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit;

w. nutsvoorzieningen;

x. wegen, fietspaden en voetpaden;

y. waarbij ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de instandhouding van de karakteristieke hoofdvorm van gebouwen wordt nagestreefd;

z. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - jachtwerf': tevens een kantine, toiletgebouwtjes en kleedgebouwtjes behorend bij een jachtwerf;

aa. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - ondersteunende horeca': tevens ondersteunende horeca tot een vloeroppervlak van maximaal 560 m2.

bb. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening': tevens zelfstandige kantoren en dienstverlening tot een maximum vloeroppervlak van in totaal 4.240 m2 ;

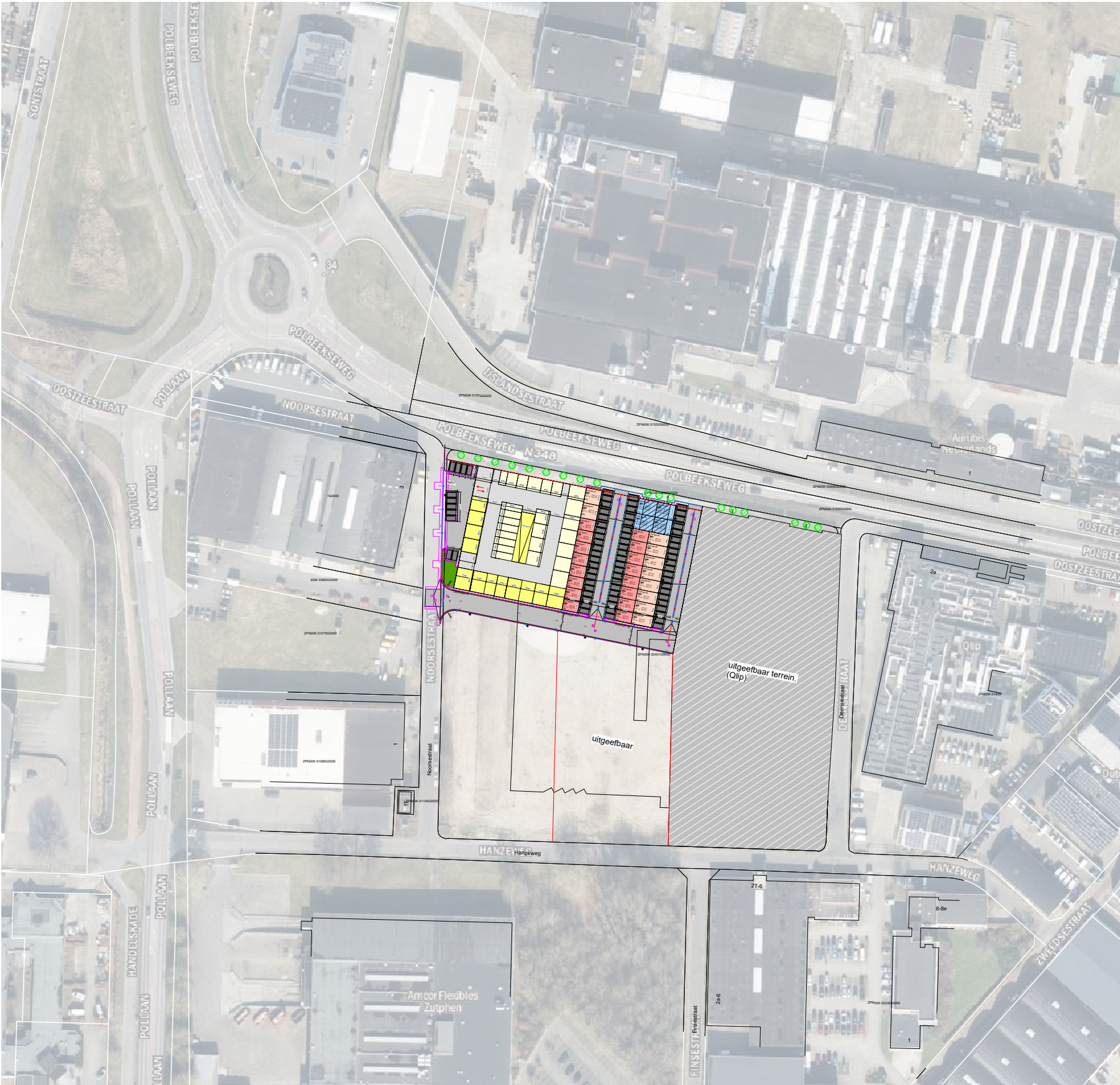
met bijbehorende:

- cc. gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- dd. parkeervoorzieningen;
- ee. groenvoorzieningen;
- ff. water;
- gg. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- hh. tuinen en erven;

met dien verstande dat de volgende activiteiten zijn uitgesloten:

- ii. risicovolle inrichtingen, tenzij nadrukkelijk in de regels toegestaan;
- jj. detailhandel, behoudens webwinkels en behoudens hetgeen nadrukkelijk in de regels is toegestaan;
- kk. grootschalige detailhandel;
- ll. horecabedrijven, tenzij nadrukkelijk in de regels toegestaan;
- mm. vuurwerkbedrijven, tenzij nadrukkelijk in de regels toegestaan;
- nn. activiteiten die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit m.e.r. die m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn;
- oo. zelfstandige kantoren, tenzij nadrukkelijk in de regels toegestaan.





Adresgegevens

Hanzeweg 3-5  
te Zutphen

Kadastrale gegevens

Gemeente  
Sectie  
Nummer

Zutphen, ZPN00  
K  
401

Bron onderlegger:  
Kadata Internet, downloaddatum 23-04-2025.

*Als gevolg van mogelijke afwijkingen in de onderlegger  
kan aan deze tekening geen rechten ontleend worden  
m.b.t. afwijkingen t.o.v. werkelijkheid.  
Maatvoering in het werk te controleren.*

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Kaveloppervlakte circa | 24.550m² |
| Bebouwd oppervlakte    | 3.710m²  |

|                      |         |
|----------------------|---------|
| <b>BVO gebouw A:</b> |         |
| Begane grond         | 2.491m² |
| 1e verdieping        | 2.491m² |
| 2e verdieping        | 2.491m² |
| 3e verdieping        | 2.491m² |
| totaal               | 9.964m² |

|                       |         |
|-----------------------|---------|
| <b>BVO gebouw A1:</b> |         |
| Begane grond          | 371.0m² |
| 1e verdieping         | 371.0m² |
| totaal                | 742.0m² |

|                      |         |
|----------------------|---------|
| <b>BVO gebouw B:</b> |         |
| Begane grond         | 848.0m² |
| 1e verdieping        | 848.0m² |
| 2e verdieping        | 142.8m² |
| totaal               | 1.839m² |

|                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| <b>Totaal A+A1+B</b> | <b>12.545m²</b> |
|----------------------|-----------------|

Bestemmingsplan

'De Mars midden en noord' (veegplan)  
Bedrijventerrein, Milieucategorie t/m 5.1  
Bebouwingspercentage max. 70%  
Bouwhoogte max. 20m

Parkeernorm

Parkeernorm  
Bedrijfsverzamelgebouw 1,6pp/100m

| Gebouw | BG    | V1    | V2    | V3    | Totaal |
|--------|-------|-------|-------|-------|--------|
| A.     | 2.491 | 2.491 | 2.491 | 2.491 | 9.964  |
| A1.    | 371   | 371   | -     | -     | 742    |
| B.     | 848   | 848   | 143   | -     | 1.839  |

|                |              |              |              |              |               |
|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| <b>Totaal:</b> | <b>3.710</b> | <b>3.710</b> | <b>2.634</b> | <b>2.491</b> | <b>12.545</b> |
|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|

Gebouw A: afwijking norm, geen parkeerplaatsen nodig, voor alle opslagboxen te parkeren voor laden lossen. 11 pp aanwezig.

Gebouw A1, B  
BVO 2.581 / 100 x 1,6 = 41pp

|                                 |            |
|---------------------------------|------------|
| <b>pp nodig</b>                 | min. 41 pp |
| Aantal parkeerplaatsen vereist  | 41 pp      |
| Aantal parkeerplaatsen aanwezig | 63 pp      |



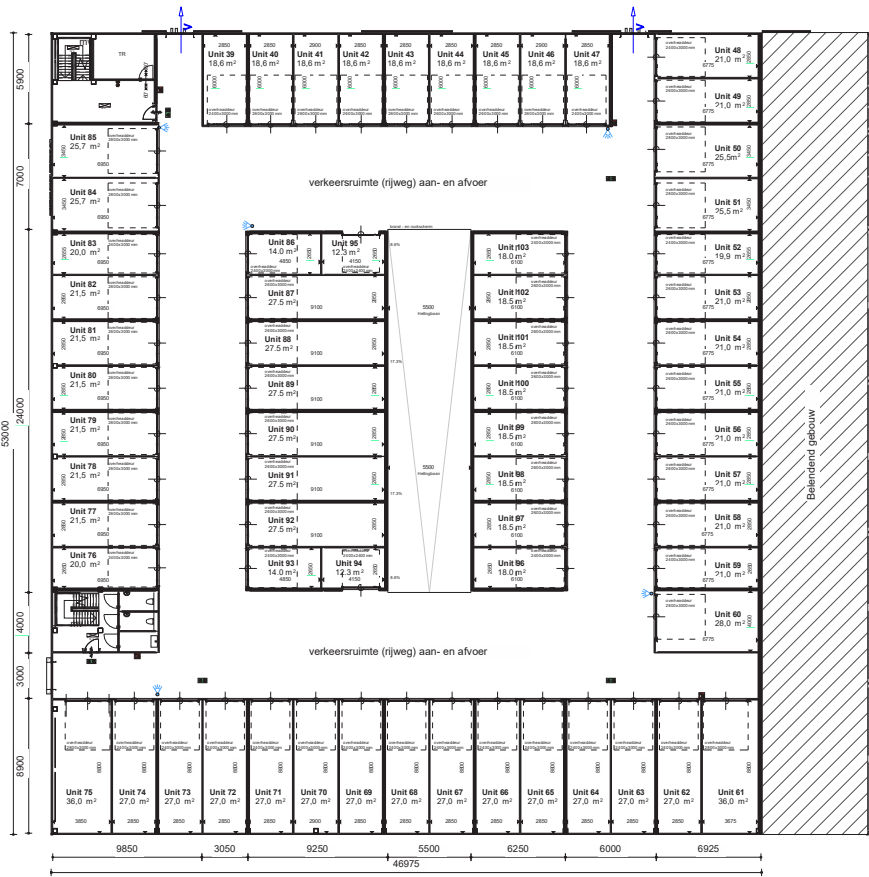




PLATTEGRONDEN | TEKENINGEN BLOK A



Begane grond  
Schaal: 1:250

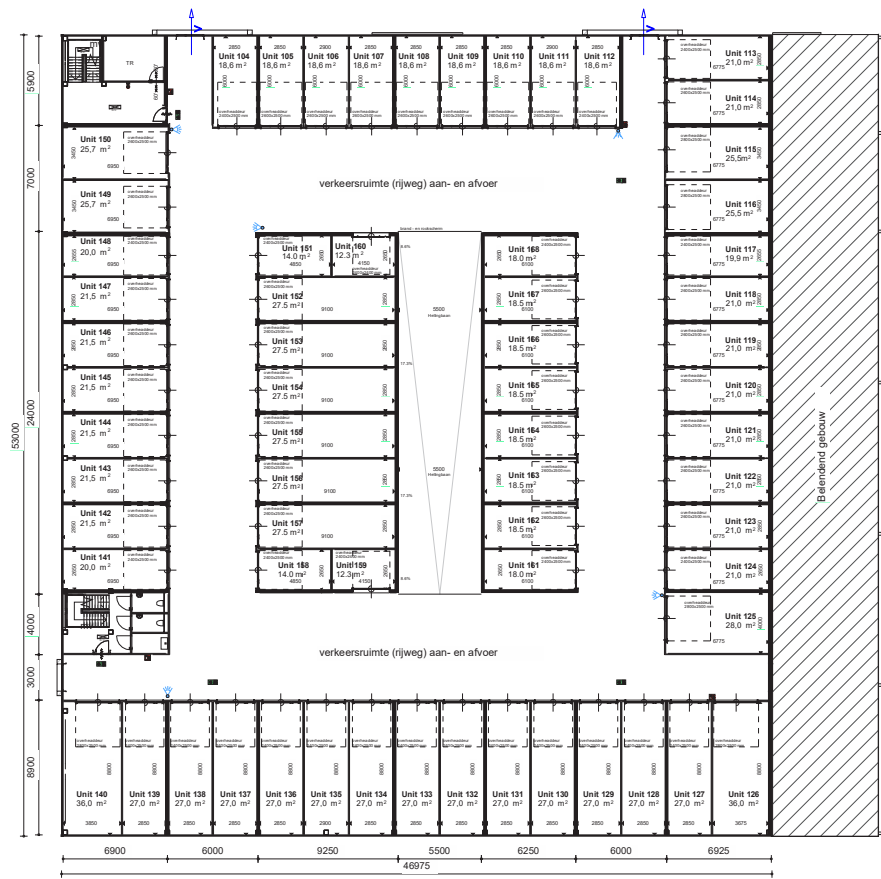


1e Verdieping  
Schaal: 1:250

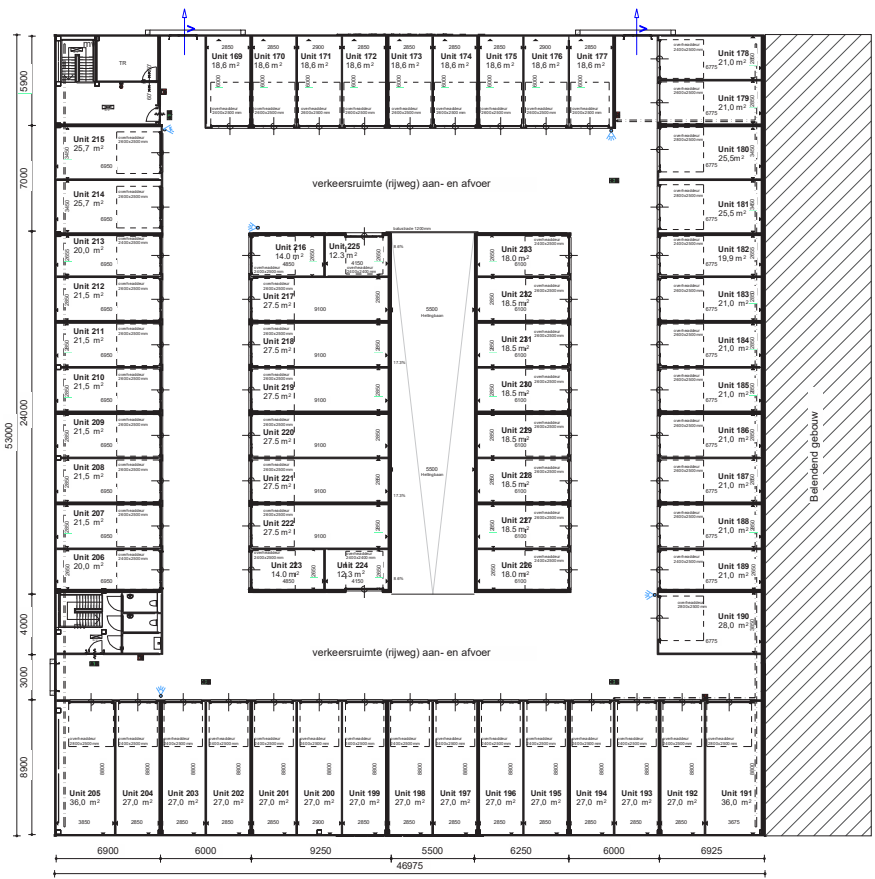
- Verkoop renvoor
- draagbaar blustoestel
  - vluchtwegaanduiding
  - tag bedienig
  - inbraak contact
  - camera
  - noodverlichting
  - droge blusleiding afnamepunt / voedingspunt  
Conform NEN1594  
incl. kast (standaardsleutel) en herkenningbon
  - Armatuur
  - ventilatie
  - windverband
  - hemelwaterafvoer



PLATTEGRONDEN | TEKENINGEN BLOK A



2e Verdieping  
Schaal: 1:250

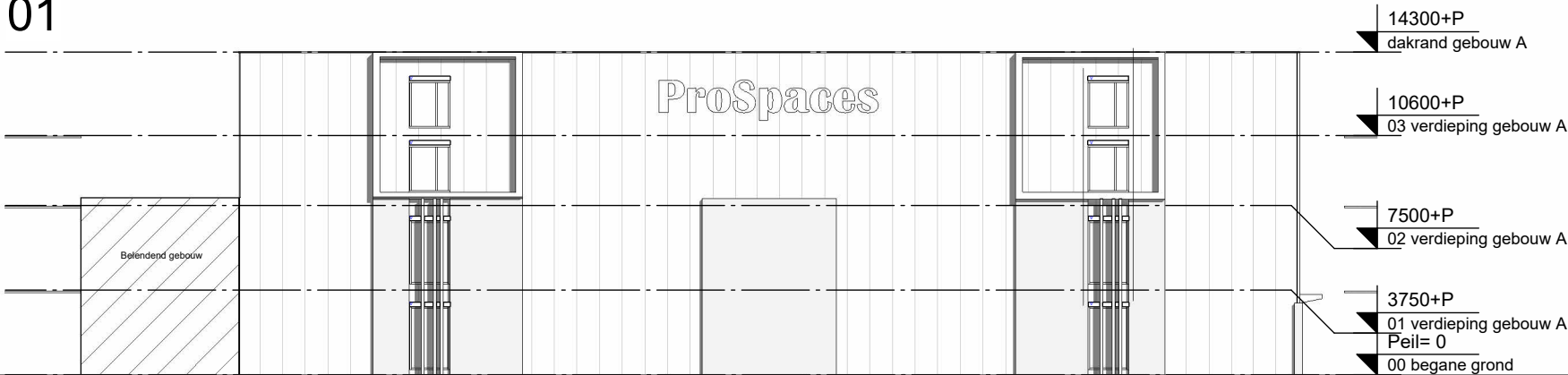


3e Verdieping  
Schaal: 1:250

- Verkoop renvoor
- draagbaar blustoestel
  - vluchtwegaanduiding
  - tag bedienig
  - inbraak contact
  - camera
  - noodverlichting
  - droge blusleiding afnamepunt / voedingspunt  
Conform NEN1594  
incl. kast (standaardsleutel) en herkenningbon
  - Armatuur
  - ventilatie
  - windverband
  - hemelwaterafvoer

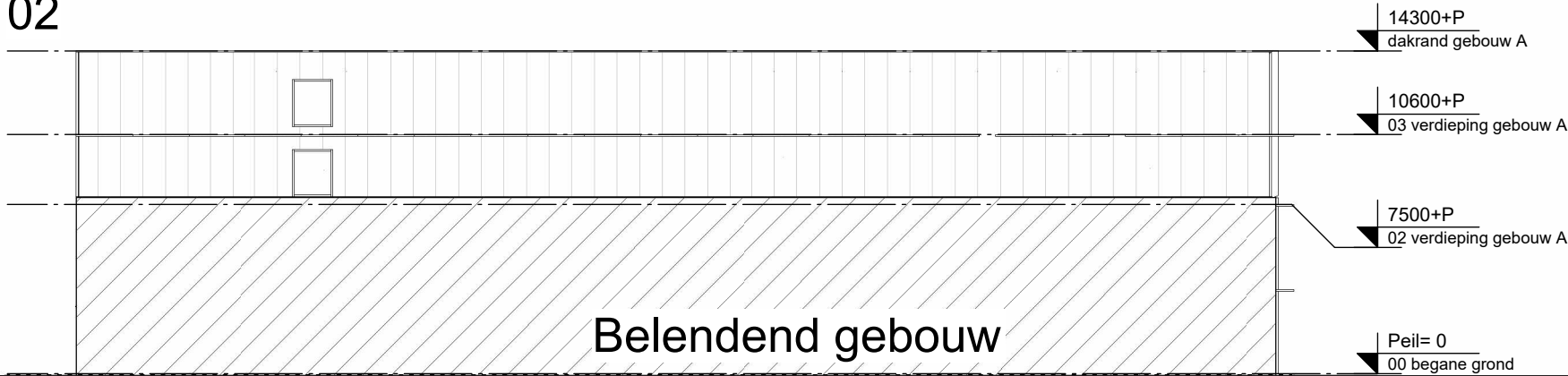


01



VOOR AANZICHT

02



LINKER AANZICHT

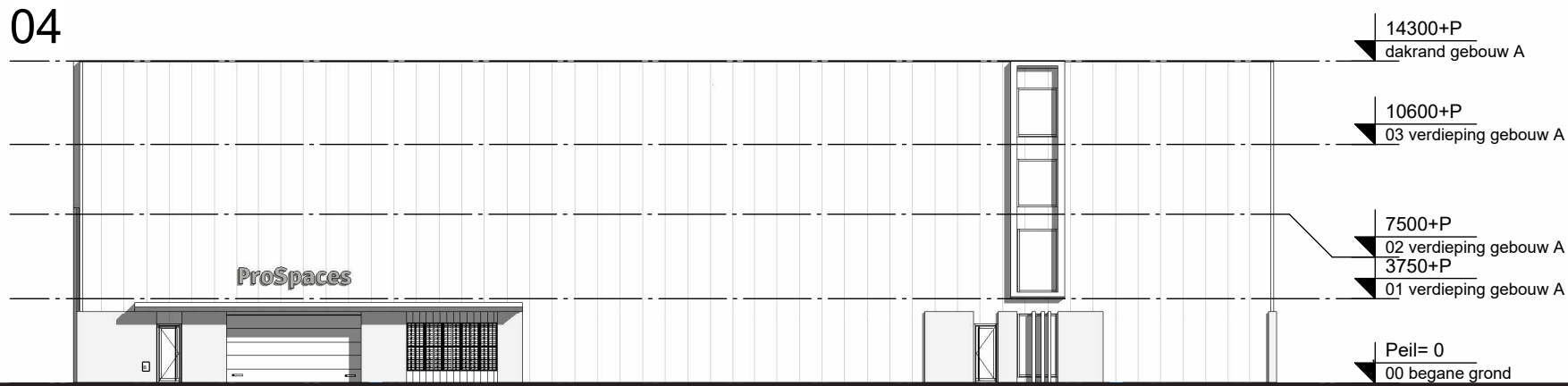


03



ACHTER AANZICHT

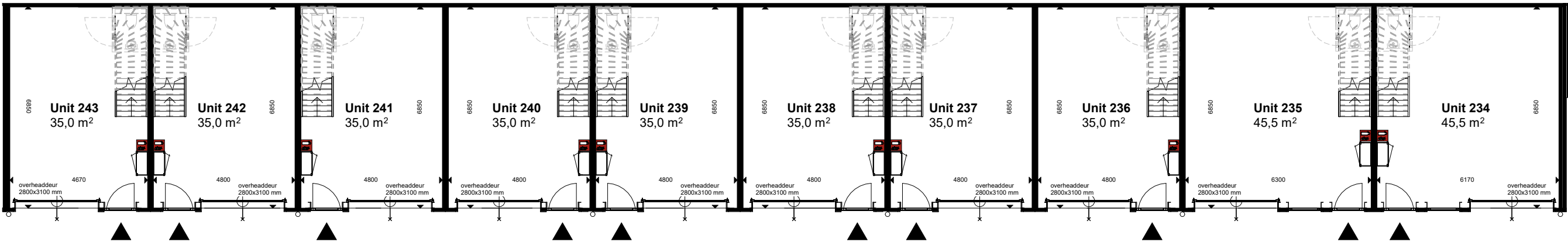
04



RECHTER AANZICHT



PLATTEGRONDEN | TEKENINGEN BLOK A1



18-12-2025

Verkoop renvooi

-  draagbaar blustoestel
-  vluchtwegaanduiding
-  Armatuur
-  Entree aanduiding
-  Ventilatie

begane grond gebouw A1

WAYLAND  
Real Estate





PLATTEGRONDEN | TEKENINGEN BLOK A1



18-12-2025

Verkoop renvooi

-  draagbaar blustoestel
-  vluchtwegaanduiding
-  Armatuur
-  Entree aanduiding
-  Ventilatie

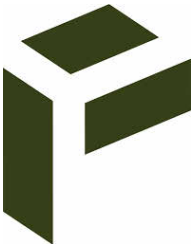
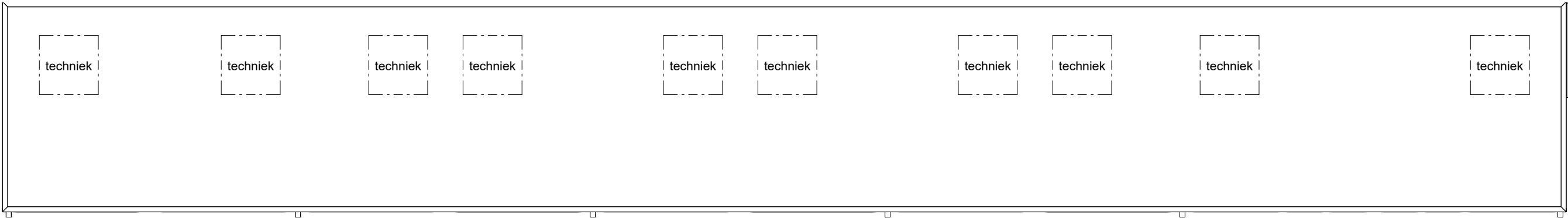
eerste verdieping gebouw A1

WAYLAND  
Real Estate





PLATTEGRONDEN | TEKENINGEN BLOK A1



18-12-2025

Verkoop renvooi

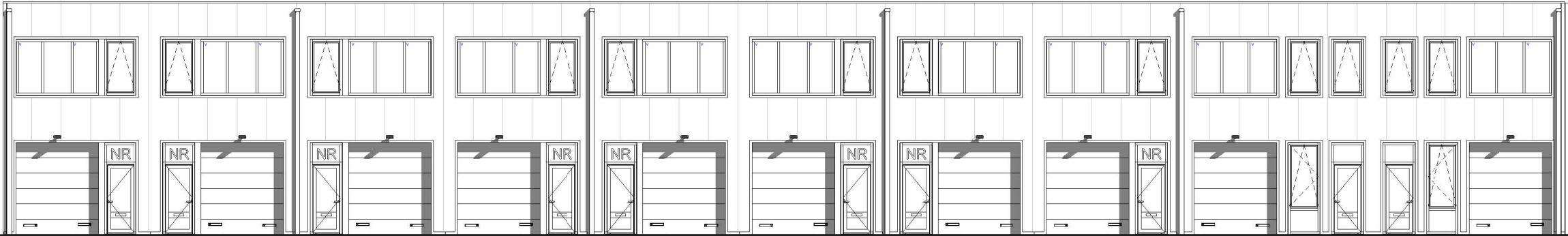
-  draagbaar blustoestel
-  vluchtwegaanduiding
-  Armatuur
-  Entree aanduiding
-  Ventilatie

dakoverzicht gebouw A1

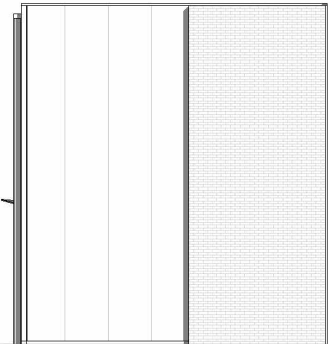




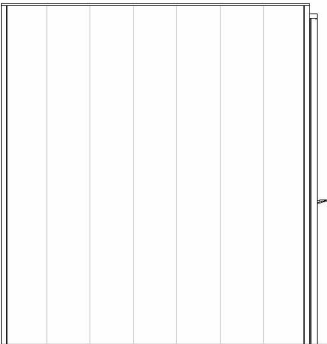
GEVELAANZICHTEN | TEKENINGEN BLOK A1



VORGEVEL



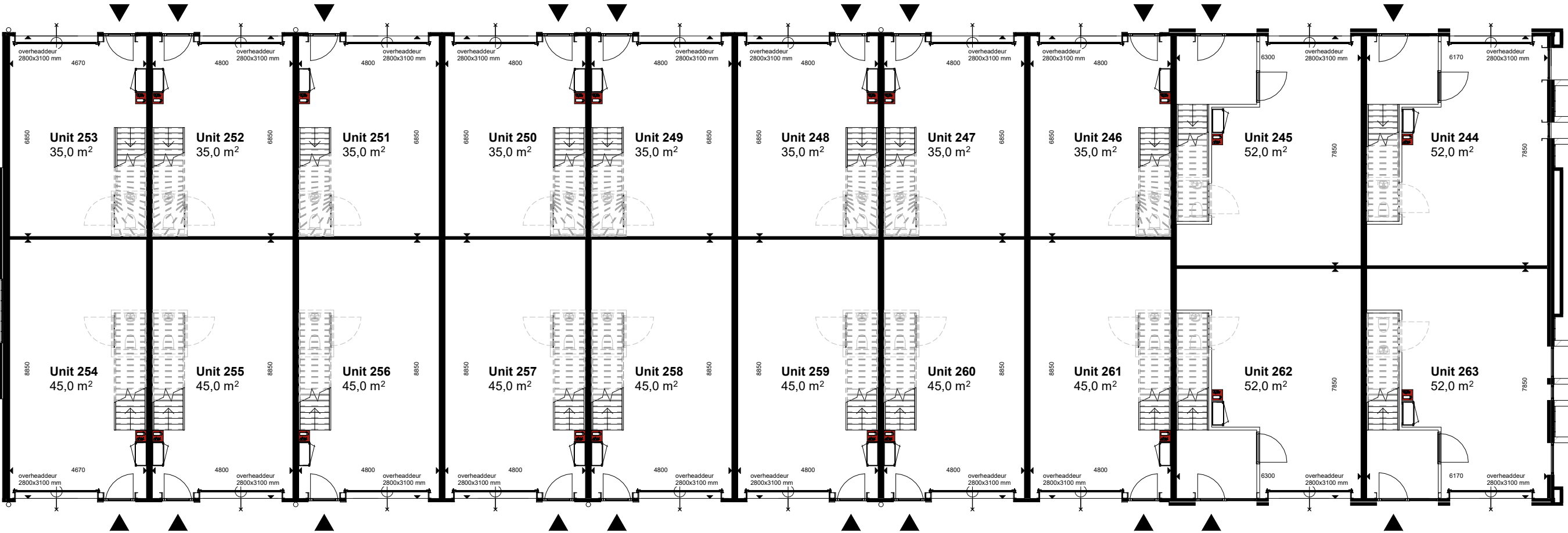
RECHTERGEVEL



LINKERGEVEL



PLATTEGRONDEN | TEKENINGEN BLOK B



18-12-2025

Verkoop renvooi

- draagbaar blustoestel
- vluchtwegaanduiding
- Armatuur
- Entree aanduiding
- Ventilatie

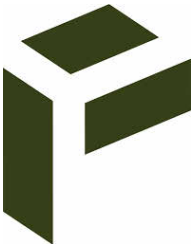
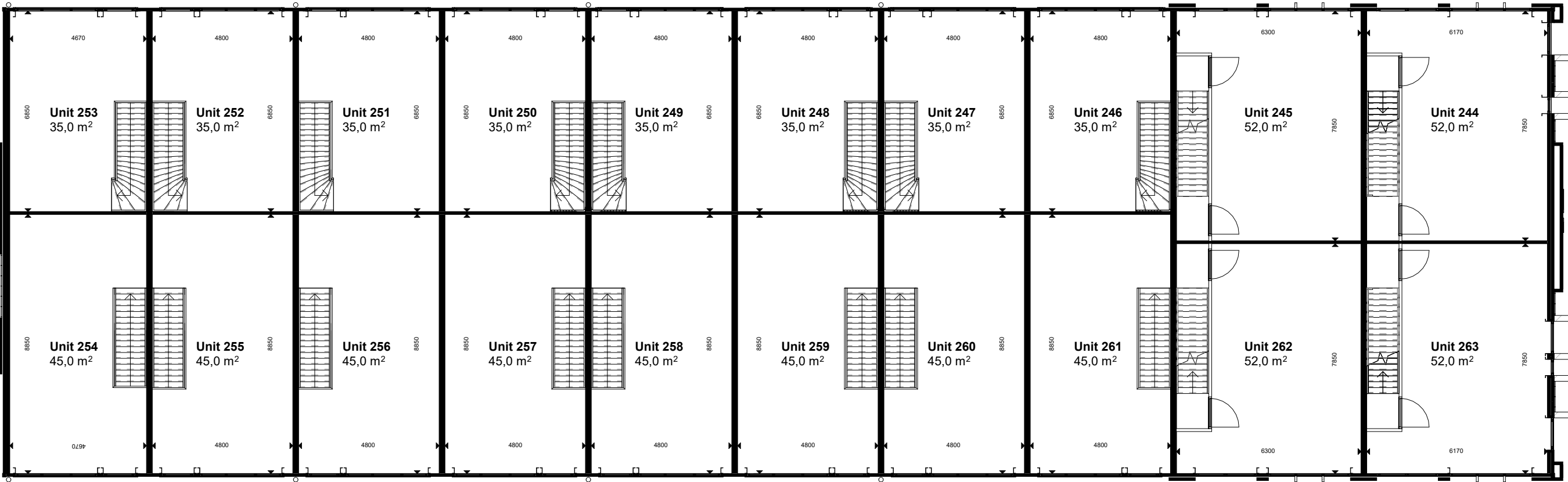
begane grond gebouw B

WAYLAND  
Real Estate





PLATTEGRONDEN | TEKENINGEN BLOK B



18-12-2025

Verkoop renvooi

-  draagbaar blustoestel
-  vluchtwegaanduiding
-  Armatuur
-  Entree aanduiding
-  Ventilatie

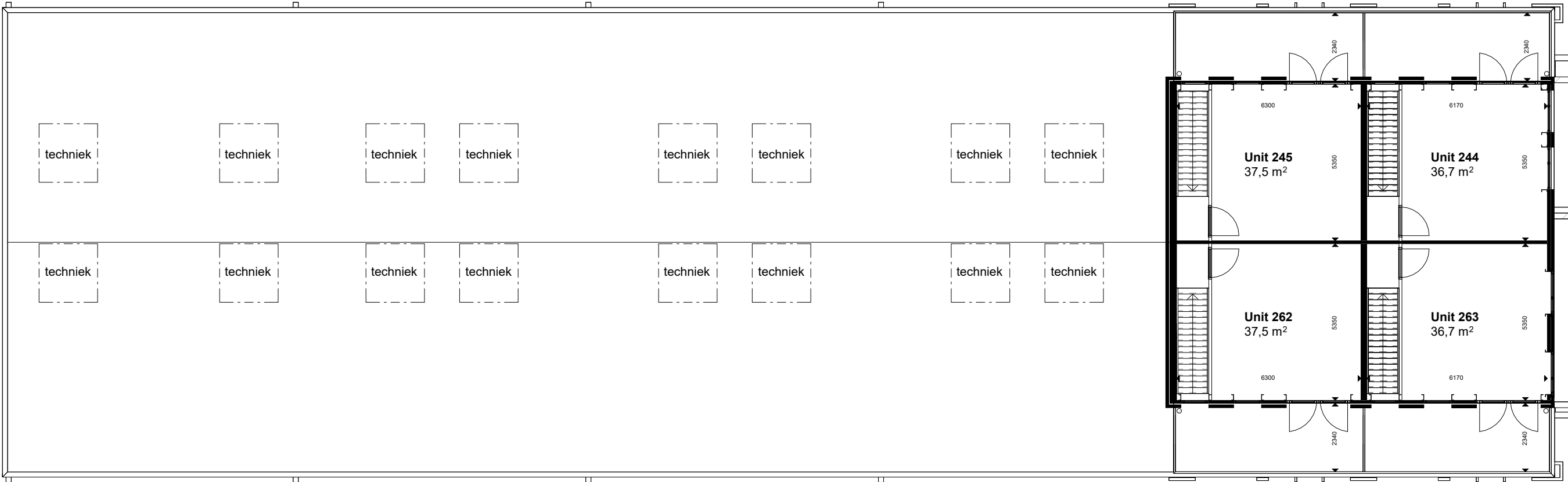
eerste verdieping gebouw B

WAYLAND  
Real Estate





PLATTEGRONDEN | TEKENINGEN BLOK B



18-12-2025

Verkoop renvooi

-  draagbaar blustoestel
-  vluchtwegaanduiding
-  Armatuur
-  Entree aanduiding
-  Ventilatie

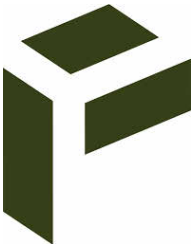
tweede verdieping/dak gebouw B

WAYLAND  
Real Estate





PLATTEGRONDEN | TEKENINGEN BLOK B



18-12-2025

Verkoop renvooi

-  draagbaar blustoestel
-  vluchtwegaanduiding
-  Armatuur
-  Entree aanduiding
-  Ventilatie

dak gebouw B

WAYLAND  
Real Estate





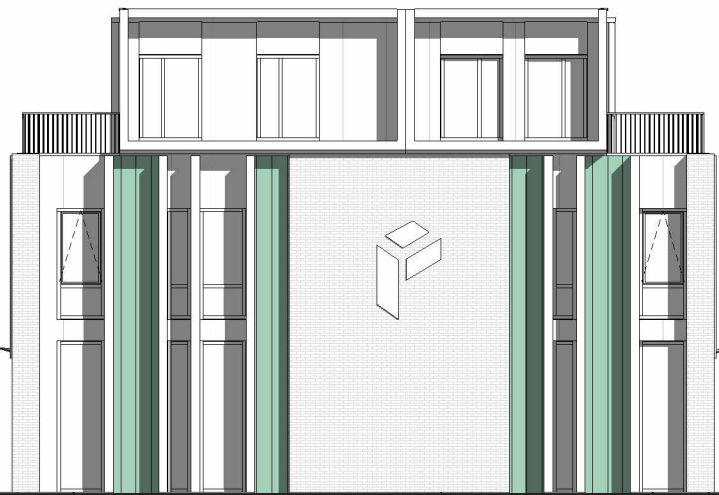
GEVELAANZICHTEN | TEKENINGEN BLOK B



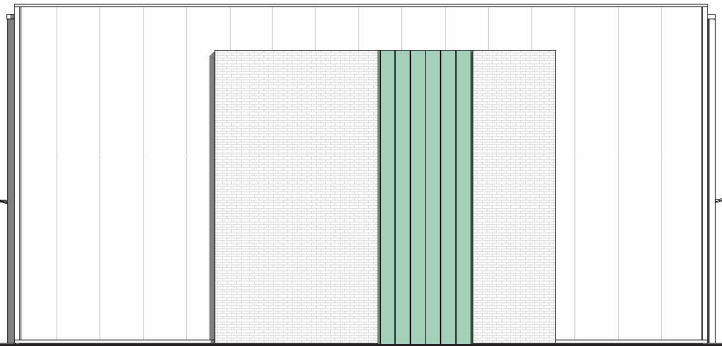
LINKERGEVEL



RECHTERGEVEL



VOORGEVEL



ACHTERGEVEL





FALK Colorcoat  
HPS200 Ultra, Mushroom



FALK Colorcoat  
HPS200 Ultra, Raven



FALK Special Coating  
Dark Walnut



Altena  
Gevelsteen 37-150



Klimmend groen tussen  
lamellen



VOGELVLUCHT | ARTIST IMPRESSIONS





STRAATBEELD N348 | ARTIST IMPRESSIONS





INTERIEUR OPSLAGBOXEN | ARTIST IMPRESSIONS





INTERIEUR OPSLAGBOXEN | ARTIST IMPRESSIONS





STRAATBEELD N348 | ARTIST IMPRESSIONS





STRAATBEELD N348 | ARTIST IMPRESSIONS





VOORZIJDDE UNITS | ARTIST IMPRESSIONS





VOORZIJD E UNITS | ARTIST IMPRESSIONS







Maanderbuurtweg 39  
6718 XK Ede  
0318 550 358  
[info@agbvandijk.nl](mailto:info@agbvandijk.nl)  
[agbvandijk.nl](http://agbvandijk.nl)