



BIJLAGEN & BEREKENINGEN

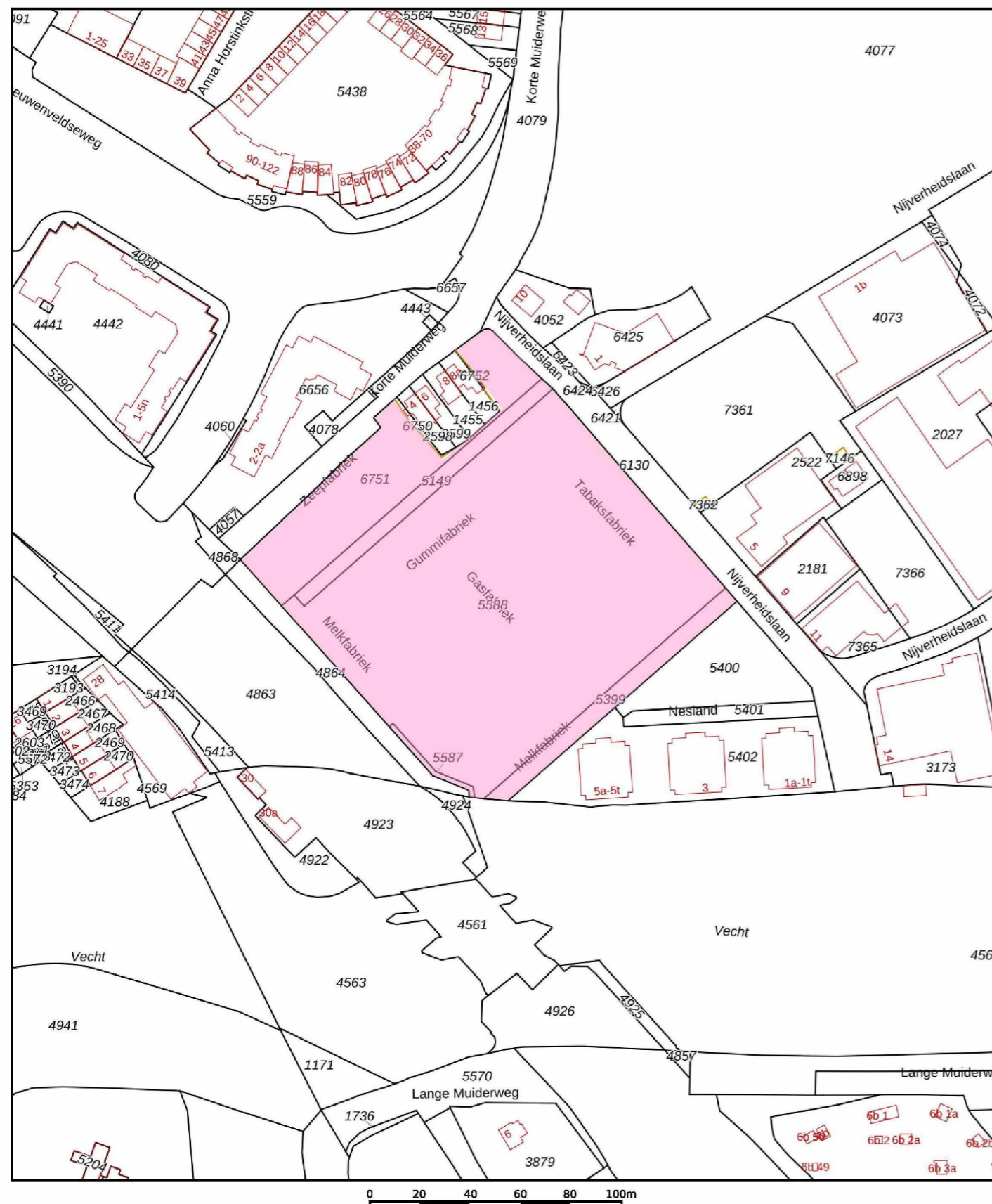
Bedrijfsverzamelgebouwen 'Weesperspoor'

29 MAART 2023



5.1.2,e

Architekt A.v.B.



Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000	
12345 25 Perceelnummer Huisnummer	Kadastrale gemeente Weesp Sectie B Perceel 5588	
— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	<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.</p>	
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 november 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		

Inhoud Bijlagen & Berekeningen:

1. Korte toelichting op het bouwplan
2. Artist Impressions Gebouw 1
3. Artist Impressions Gebouw 2
4. Oppervlakten Gebouw 1
5. Oppervlakten Gebouw 2
6. Parkeerberekening
7. Materiaal- en Kleurenschema
8. Kleurvlakken Metselwerk
9. Foto's Bestaande Toestand

Korte toelichting op het bouwplan 'Bedrijfsverzamelgebouwen Nijverheidslaan' te Weesp

Het Bouwplan:

1. Dit bouwplan is ontworpen op een, na vele jaren, nog steeds onbebouwde locatie aan de Nijverheidslaan in de gemeente Weesp. Uit marktonderzoek is gebleken dat hier behoefte is bedrijfsverzamelgebouwen met een relatief grote variatie aan bedrijfsunits en functies, onderling koppelbaar en met een oppervlak tussen de 100 tot 350 m² BVO per unit. Dit bouwplan voorziet in die behoefte.
2. Het bouwplan bestaat uit 2 gebouwen met respectievelijk 35 en 34 bedrijfsunits, met verschillende oppervlakten. De units op de begane gronden en 1^e verdieping, met eigen toegangen, hebben een lichte industriefunctie, met een gedeeltelijke kantoorfunctie op de 1^e verdieping. De units op de 2^e verdieping hebben een kantoorfunctie en worden ontsloten via twee liften en twee trappenhuizen.
3. De beide bedrijfsverzamelgebouwen hebben verschillende typen units, die eventueel onderling gekoppeld kunnen worden. Op deze wijze kan er een nog grotere variatie aan typen gerealiseerd worden, toegesneden op de wensen van de toekomstige gebruikers.
4. De bedrijfsunits worden ontsloten door een rondgaande ontsluitingswegen met éénrichtingverkeer. De doelgroep werkt niet met grote vrachtwagens, die binnen gezet moeten worden. Toeleverend verkeer zal tijdelijk, gedurende het lossen en laden, voor de units gestald worden. Overig verkeer kan dan nog steeds blijven passeren.
5. Alle benodigde parkeervakken zijn gesitueerd binnen de grenzen van de bouwkavel. Voor de berekening van het aantal benodigde aantal parkeerplaatsen zijn de normen van het CROW voor bedrijfsverzamelgebouwen gehanteerd, volgens publicatie 182. De kavel wordt van de openbare weg afgescheiden met groenstroken, hekwerken en/of lage haagbeplantingen en is alleen toegankelijk voor gebruikers en bezoekers van de bedrijfsverzamelgebouwen via op afstand bedienbare poorten.
6. De afgeronde rechthoekige gebouwen hebben een gevarieerd en rustig gevelbeeld met een alzijdige klassieke opbouw. Bruinoranje metselwerk in combinatie met zwartgrijs trasraam en een glazen bekroning met een kloeke dakrand. De gevelopeningen op de begane grond hebben allen (nagenoeg) dezelfde afmetingen en detaillering met grote negge en dagkantaftimmeringen. Binnen deze openingen kunnen de gebruikers kiezen voor een overheaddeur of een kozijn met of zonder toegangsdeur. De buitenhoeken van de twee gebouwen worden verbijzonderd met rondgaande kozijnen en borstweringen in metselwerk, om de eenheid van het gebouw te bewaren.
7. Door de combinatie van grote openingen op de begane grond, kleine kozijnen in metselwerk op de 1^e verdieping en een rondgaande rand van gekoppelde kozijnen op de 2^e verdieping met dakrand, ontstaat een klassieke gevelopbouw. Aanwezige paneelvullingen worden uitgevoerd in niet doorzichtig antracietgrijs glas (Emalit). Alle gevelopeningen in het metselwerk worden aan de bovenzijde beëindigd door een traditionele staande rollaag. De gevelkozijnen worden aan onderzijde voorzien van een prefab betonnen raamdorpel. Voor reclame-uitingen, van de te vestigen bedrijven, worden er bij de toegangen tot het terrein billboards geplaatst.
8. Twee compacte gebouwen met een hoog accumulerend vermogen, in combinatie met hoge isolatiewaarden en een dak met zonnepanelen, moet leiden tot een gebouw met een zeer lage energieprestatiecoëfficiënt en emissiewaarden.
9. Om toekomstbestendig te zijn wordt alle units de mogelijkheid gegeven om de toegewezen parkeerplekken uit te voeren met laadfaciliteiten voor elektrische voertuigen. Deze faciliteiten zullen worden aangesloten op de eigen installatie.

Inrichting en Gebruik:

1. Het plan voorziet in 2 x 34 bedrijfsunits, die 'casco' zullen worden opgeleverd aan de toekomstige gebruikers (kopers en/of huurders). Dit om zoveel mogelijk tegemoet te kunnen komen aan de specifieke gebruikswensen van die toekomstige gebruikers. Het plan is gericht op huisvesting van het soort ondernemingen die met hun bedrijfsactiviteiten passen binnen de milieucategorieën, zoals gesteld in het geldende bestemmingsplan.
2. Op dit moment is echter nog niet bekend wie de toekomstige gebruikers zullen zijn, wat betekent dat ook nog niet bekend is wat voor soorten bedrijven er exact gevestigd zullen worden. Welke eventuele aanvullende vergunningen en voorzieningen noodzakelijk zullen zijn, voor een bedrijfsuitoefening conform de geldende regelgeving, is derhalve op dit moment nog niet aan te geven. Rijn & Vecht Projectontwikkeling BV zal in de koop-aanneemovereenkomsten en/of huurovereenkomsten met de toekomstige gebruikers regels vastleggen, die er in voorzien dat tijdig de benodigde gebruiks- en/of milieuvergunningen aangevraagd dienen te worden.
3. Indien de gebruikers en/of eigenaren af willen wijken van de door de ontwikkelaar aangegeven gebruiksbestemming van het huidige plan, dienen zij dit zelf tijdig aan te vragen bij de gemeente Weesp via een 'wijziging omgevingsvergunning'. Uiteraard kan dit alleen geschieden binnen de geldende regelgeving van het bestemmingsplan.
4. De bedrijfsunits en het omliggende terrein met wegen en parkeerplaatsen, worden verkocht of verhuurd. De bebouwing en het terrein worden evenredig gesplitst in appartementsrechten en ondergebracht in een 'Vereniging van Eigenaren'. Deze vereniging waakt over het onderhoud van het terrein en de groenzones, en de naleving van de gestelde eisen ten aanzien van de inrichting van het totale bedrijventerrein, en is derhalve ook als 'eigenaar' van het totale complex aanspreekbaar.
5. De gebruikers van dit soort bedrijfsunits zijn over het algemeen 'kleine ondernemers' uit het midden- en kleinbedrijf. Dit soort ondernemingen maken veelal gebruik van bedrijfsauto's, die men gedurende de nachturen bij voorkeur binnen stalt. De overige parkeerplaatsen zijn op het omringende terrein gesitueerd. Eventuele fietsen, tijdens de dag- en/of nachturen, worden overwegend binnen gestald. Er zal op het terrein tevens ruimte worden gereserveerd voor de plaatsing van een aanvullende fietsenstalling t.b.v. de kantoorruimtes. Afvalcontainers, en overige voorzieningen voor het verzamelen van afval, worden individueel door de gebruikers georganiseerd en worden binnen de bedrijfsunits geplaatst. Buitenopslag op het omringende terrein is niet toegestaan.
6. In alle bedrijfsunits is een 'standaard-basispakket' aangegeven. Dit pakket voorziet in een hal, toilet en meterkast, traphallen en brandveiligheidsvoorzieningen. Daarnaast is voorzien in opstellingsplaatsen voor de benodigde verwarmings- en ventilatie-installaties, met bijbehorende voorzieningen in en op het dak om het aanbrengen van installaties en bijbehorende kanalen te vergemakkelijken.
7. Het onder punt 6 genoemde en op tekening aangegeven pakket wordt aan alle toekomstige gebruikers aangeboden, als het pakket behorende bij de te verstrekken en/of afgegeven omgevingsvergunning. Om echter aan het onder punt 1 gestelde te kunnen voldoen, kan daar door de gebruikers van worden afgeweken. Indien noodzakelijk zullen hiervoor door de gebruiker aanvullende vergunningen aangevraagd dienen te worden (zie ook het gestelde in punt 2 en 3).

Artist Impressions Gebouw 1



Aanzicht West



Aanzicht Zuid



Aanzicht Oost



Aanzicht Noord

Artist Impressions Gebouw 2



Aanzicht West



Aanzicht Zuid



Aanzicht Oost



Aanzicht Noord

Bedrijfsverzamelgebouwen 'Weesperspoor' te Weesp - Gebouw 1

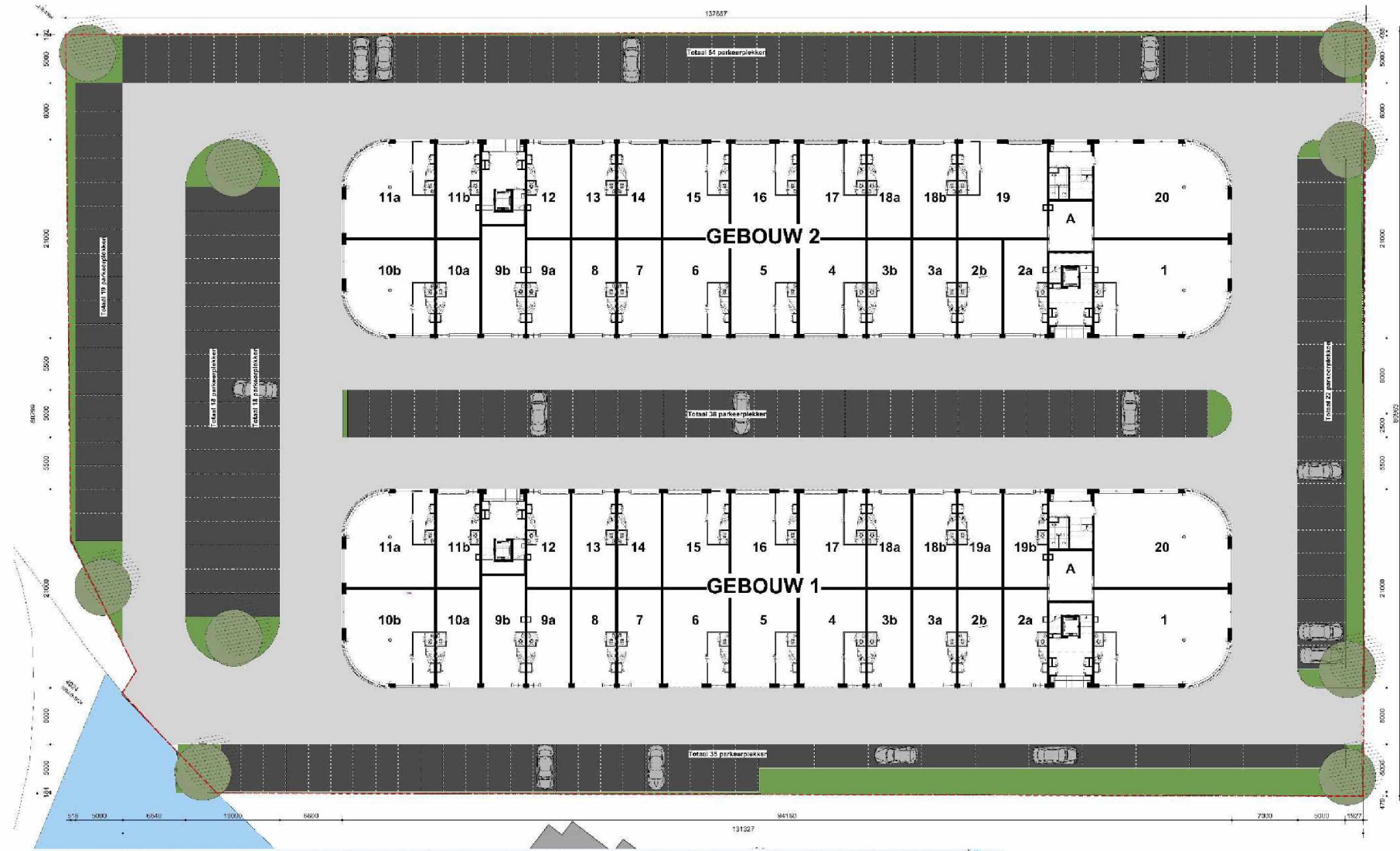
Bruto Vloeroppervlakten in m² exclusief Algemene Ruimtes

Unitnummer:	Frontreedte:	Diepte:	Opp. Be gane Grond in m ² :	Opp. 1e Verdieping in m ² :	Opp. 2e Verdieping in m ² :	Opp. Totaal in m ² :
Unit 01	14,65	10,50	148,4	167,0	-	315,4
Unit 02a	4,80	10,50	50,4	50,4	-	100,8
Unit 02b	4,80	10,50	50,4	50,4	-	100,8
Unit 03a	4,80	10,50	50,4	50,4	-	100,8
Unit 03b	4,80	10,50	50,4	50,4	-	100,8
Unit 04	7,20	10,50	75,6	75,6	-	151,2
Unit 05	7,20	10,50	75,6	75,6	-	151,2
Unit 06	7,20	10,50	75,6	75,6	-	151,2
Unit 07	4,80	10,50	50,4	50,4	-	100,8
Unit 08	4,80	10,50	50,4	50,4	-	100,8
Unit 09a	4,80	10,50	50,4	50,4	-	100,8
Unit 09b	4,80	11,94	57,3	57,3	-	114,6
Unit 10a	4,80	10,50	50,4	50,4	-	100,8
Unit 10b	14,65	10,50	98,0	98,0	-	196,0
Unit 11a	14,65	10,50	98,0	98,0	-	196,0
Unit 11b	4,80	10,50	50,4	69,0	-	119,4
Unit 12	4,80	10,50	50,4	50,4	-	100,8
Unit 13	4,80	10,50	50,4	50,4	-	100,8
Unit 14	4,80	10,50	50,4	50,4	-	100,8
Unit 15	7,20	10,50	75,6	75,6	-	151,2
Unit 16	7,20	10,50	75,6	75,6	-	151,2
Unit 17	7,20	10,50	75,6	75,6	-	151,2
Unit 18a	4,80	10,50	50,4	50,4	-	100,8
Unit 18b	4,80	10,50	50,4	50,4	-	100,8
Unit 19a	4,80	10,50	50,4	50,4	-	100,8
Unit 19b	4,80	10,50	50,4	50,4	-	100,8
Unit 20	19,45	10,50	179,1	179,1	-	358,2
Ruimte A	4,80	5,50	26,6	-	-	26,6
Ruimte B	4,80	5,50	-	26,6	-	26,6
Unit 21	19,45	12,00	-	-	189,2	189,2
Unit 22	26,40	9,80	-	-	256,4	256,4
Unit 23	28,80	9,80	-	-	280,5	280,5
Unit 24	19,45	9,00	-	-	169,4	169,4
Unit 25	19,45	12,00	-	-	189,2	189,2
Unit 26	28,80	9,80	-	-	280,5	280,5
Unit 27	26,40	9,80	-	-	256,4	256,4
Unit 28	19,45	9,00	-	-	169,4	169,4
Totalen:			1867,4	1904,6	1791,0	5563,0

Bedrijfsverzamelgebouwen 'Weesperspoor' te Weesp - Gebouw 2

Bruto Vloeroppervlakten in m² exclusief Algemene Ruimtes

Unitnummer:	Frontreedte:	Diepte:	Opp. Be gane Grond in m ² :	Opp. 1e Verdieping in m ² :	Opp. 2e Verdieping in m ² :	Opp. Totaal in m ² :
Unit 01	14,65	10,50	148,4	167,0	-	315,4
Unit 02a	4,80	10,50	50,4	50,4	-	100,8
Unit 02b	4,80	10,50	50,4	50,4	-	100,8
Unit 03a	4,80	10,50	50,4	50,4	-	100,8
Unit 03b	4,80	10,50	50,4	50,4	-	100,8
Unit 04	7,20	10,50	75,6	75,6	-	151,2
Unit 05	7,20	10,50	75,6	75,6	-	151,2
Unit 06	7,20	10,50	75,6	75,6	-	151,2
Unit 07	4,80	10,50	50,4	50,4	-	100,8
Unit 08	4,80	10,50	50,4	50,4	-	100,8
Unit 09a	4,80	10,50	50,4	50,4	-	100,8
Unit 09b	4,80	11,94	57,3	57,3	-	114,6
Unit 10a	4,80	10,50	50,4	50,4	-	100,8
Unit 10b	14,65	10,50	98,0	98,0	-	196,0
Unit 11a	14,65	10,50	98,0	98,0	-	196,0
Unit 11b	4,80	10,50	50,4	69,0	-	119,4
Unit 12	4,80	10,50	50,4	50,4	-	100,8
Unit 13	4,80	10,50	50,4	50,4	-	100,8
Unit 14	4,80	10,50	50,4	50,4	-	100,8
Unit 15	7,20	10,50	75,6	75,6	-	151,2
Unit 16	7,20	10,50	75,6	75,6	-	151,2
Unit 17	7,20	10,50	75,6	75,6	-	151,2
Unit 18a	4,80	10,50	50,4	50,4	-	100,8
Unit 18b	4,80	10,50	50,4	50,4	-	100,8
Unit 19	9,60	10,50	100,8	100,8	-	201,6
Unit 20	19,45	10,50	179,1	179,1	-	358,2
Ruimte A	4,80	5,50	26,6	-	-	26,6
Ruimte B	4,80	5,50	-	26,6	-	26,6
Unit 21	19,45	12,00	-	-	189,2	189,2
Unit 22	26,40	9,80	-	-	256,4	256,4
Unit 23	28,80	9,80	-	-	280,5	280,5
Unit 24	19,45	9,00	-	-	169,4	169,4
Unit 25	19,45	12,00	-	-	189,2	189,2
Unit 26	28,80	9,80	-	-	280,5	280,5
Unit 27	26,40	9,80	-	-	256,4	256,4
Unit 28	19,45	9,00	-	-	169,4	169,4
Totalen:			1867,4	1904,6	1791,0	5563,0



stedelijke zone							aandeel bezoekers	opmerkingen
centrum		schil/overloopgebied		rest bebouwde kom				
arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven (foods, opslag, groothandel, transportbedrijf) 100 m ² bvo							5%	1 arbeidsplaats = 30-50 m ² bvo
zeer sterk stedelijk	0,2	0,3	0,3	0,4	0,6	0,7		
sterk stedelijk	0,4	0,5	0,5	0,6	0,7	0,8		
matig stedelijk	0,5	0,6	0,6	0,7	0,8	0,9		
weinig stedelijk	0,5	0,6	0,6	0,7	0,8	0,9		
niet stedelijk	0,5	0,6	0,6	0,7	0,8	0,9		
arbeidsintensieve/bezoekersextensieve bedrijven (industrie, garagebedrijf, laboratorium, werkplaats, transportbedrijf) 100 m ² bvo							5%	1 arbeidsplaats = 25-35 m ² bvo
zeer sterk stedelijk	0,7	1,2	1,2	1,5	2,0	2,5		
sterk stedelijk	1,0	1,5	1,5	2,0	2,0	2,5		
matig stedelijk	1,2	1,7	1,7	2,2	2,5	2,8		
weinig stedelijk	1,2	1,7	1,7	2,2	2,5	2,8		
niet stedelijk	1,2	1,7	1,7	2,2	2,5	2,8		
showroom 100 m ² bvo							35%	1 arbeidsplaats = 30-50 m ² bvo
zeer sterk stedelijk	0,4	0,6	0,6	0,8	1,0	1,2		
sterk stedelijk	0,6	0,8	0,8	1,0	1,2	1,4		
matig stedelijk	1,0	1,2	1,2	1,4	1,6	1,8		
weinig stedelijk	1,0	1,2	1,2	1,4	1,6	1,8		
niet stedelijk	1,0	1,2	1,2	1,4	1,6	1,8		
bedrijfsverzamelgebouw 100 m ² bvo							10%	1 arbeidsplaats = 25-35 m ² bvo
zeer sterk stedelijk	0,8	1,7	0,8	1,7	0,8	1,7		
sterk stedelijk	0,8	1,7	0,8	1,7	0,8	1,7		
matig stedelijk	0,8	1,7	0,8	1,7	0,8	1,7		
weinig stedelijk	0,8	1,7	0,8	1,7	0,8	1,7		
niet stedelijk	0,8	1,7	0,8	1,7	0,8	1,7		

PARKEERBEREKENING

Gebouw:	Bouwlaag:	Bruto Vloeroppervlakte per Bouwlaag in m ² :	Totaaloppervlakte in m ² :
Gebouw 1	Begane Grond	1867,4	5563,0
	1e Verdieping	1904,6	
	2e Verdieping	1791,0	
Gebouw 2	Begane Grond	1867,4	5563,0
	1e Verdieping	1904,6	
	2e Verdieping	1791,0	
Totaal Bruto Vloeroppervlakte in m²:			11126,0
Parkeerberekening:			
Totaaloppervlakte:	Parkeernorm CROW 182 per 100 m ² BVO:	Gehanteerde Parkeernorm:	Vereist Aantal Parkeerplaatsen:
11126,0	0,8 - 1,7	1,7	189
Gerealiseerd Aantal Parkeerplaatsen:			204

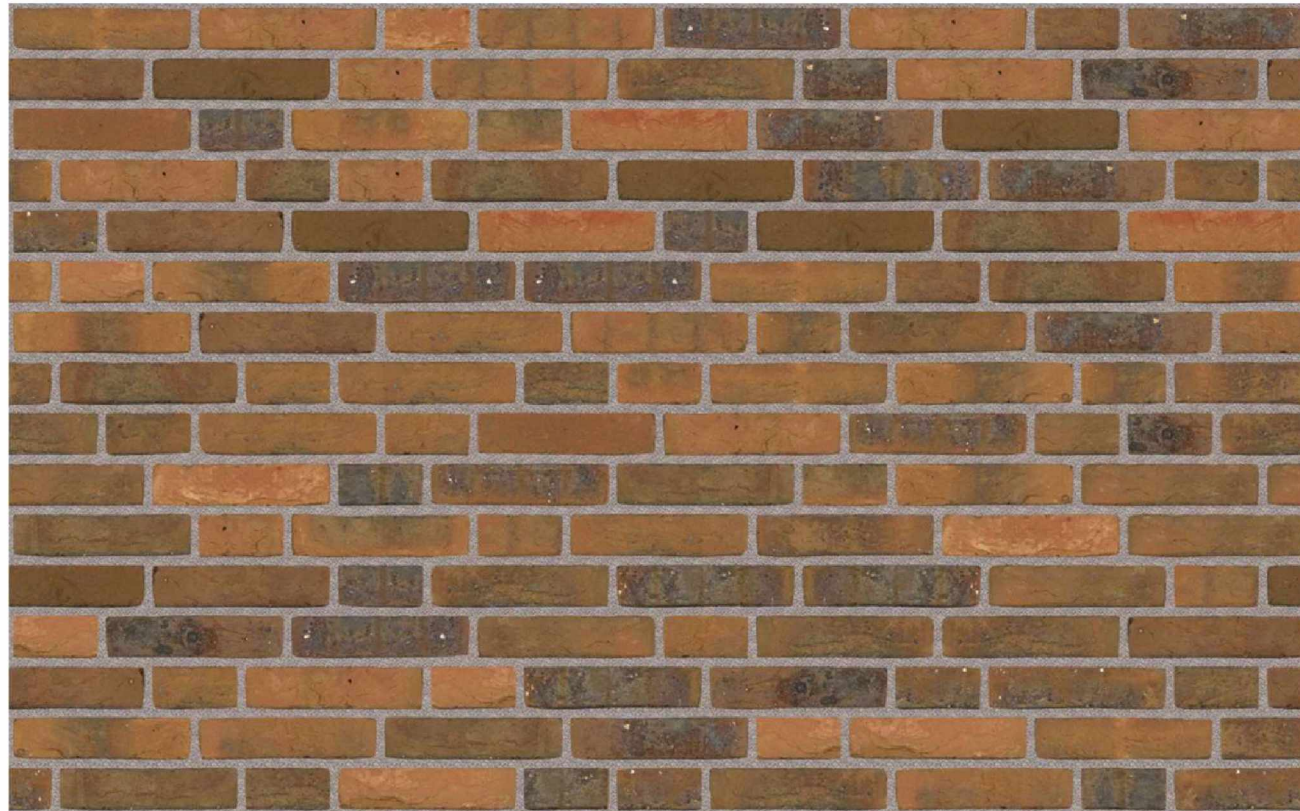


Materiaal- en Kleurenschema

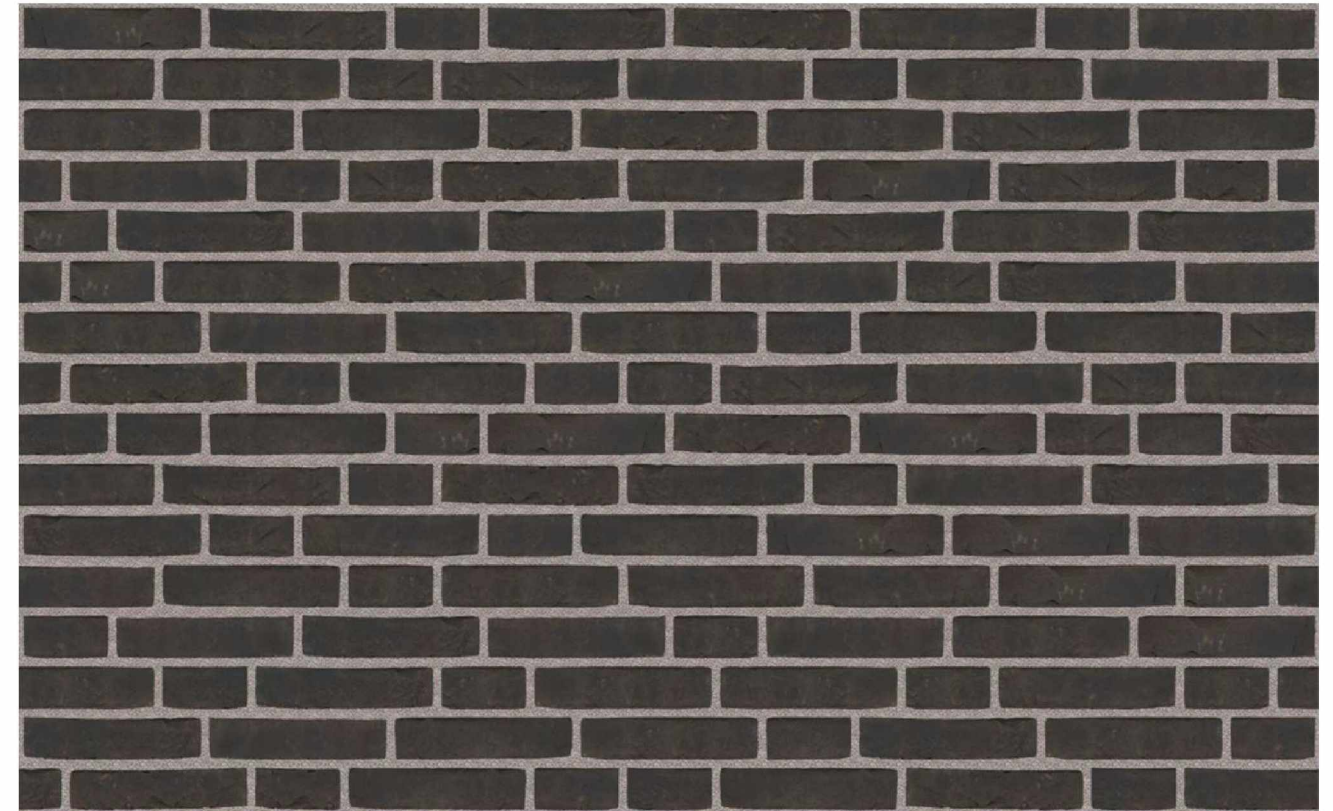
BEDRIJFSVERZAMELGEBOUW - 'WEESPERSPOOR'

Bouwdeel:	Omschrijving:	Materiaal:	Kleur:	Kleurnummer:	Opmerkingen:
Gevels Metselwerk	Gevelmetselwerk in Wildverband	Baksteen Waalformaat	Bruinoranje	Fuogo HV	O.G. Te Bemonsteren
	Gevelmetselwerk Trasraam	Baksteen Waalformaat	Zwartgrijs	Forum Ombra HV	O.G. Te Bemonsteren
	Voegwerk	Iets Terugliggend	Lichtgrijs	2379 Akker Nuances	O.G. Te Bemonsteren
	Lateien boven kozijnen in Metselwerk	Staal	Leembruin	RAL 8003	N.T.B. bij Steenmonster
	Onderdorpels	Prefab Beton	Grijswit	n.v.t.	Te Bemonsteren
Buitenkozijnen	Kozijnen	Hout	Grijswit	RAL 9002	-
	Gevelkozijnen Ronde Hoeken	Hout	Grijswit	RAL 9002	-
	Draairamen	Hout	Antracietgrijs	RAL 7016	-
	Loopdeuren	Hout	Antracietgrijs	RAL 7016	-
	Automatische Deuren	Aluminium	Antracietgrijs	RAL 7016	-
	Koppelstroken tussen Kozijnen	Hout	Antracietgrijs	RAL 7016	-
	Emalit Beglazing	Gecoat Glas	Antracietgrijs	RAL 7016	-
	Ventilatieroosters Buitenzijde	Aluminium	Antracietgrijs	RAL 7016	-
Overig	Overheaddeuren	Aluminium	Antracietgrijs	RAL 7016	-
	Dagkantstroken Begane Grond	Hout	Grijswit	RAL 9002	-
	Dakrand	Aluminium + Blinde Bevestiging	Grijswit	RAL 9002	-
	Terugliggende Strook onder Dakrand	Aluminium + Blinde Bevestiging	Antracietgrijs	RAL 7016	-
	Daktrimmen	Aluminium	Grijswit	RAL 9002	-
Terrein	Hoofdbestrating	Betonsteen	Lichtgrijs	n.t.b.	Te Bemonsteren
	Parkeervakken	Drainage Betonsteen	Zwart	n.t.b.	Te Bemonsteren
	Parkeervakmarkeringen	Betonsteen	Wit	n.t.b.	Te Bemonsteren
	Hekwerken	Staal met Poedercoating	Diepzwart	RAL 9005	-

Kleurvlakken Metselwerk Bedrijfsverzamelgebouw 'Weesperpoort'



Fabrikant: Wienerberger Thorn
Steensoort: Handvorm Waalformaat
Type: Fuogo HV
Verband: Wild Verband
Opmerking: of Gelijkwaardig !



Fabrikant: Wienerberger Beerse
Steensoort: Handvorm Waalformaat
Type: Forum Ombra HV
Verband: Wild Verband
Opmerking: of Gelijkwaardig !

Foto's Bestaande Toestand Nijverheidslaan te Weesp

