

# Gemeente Duiven



BESTEMMINGSPLAN BEDRIJVENTERREIN

**GRAAFSTAETE**

VOORONTWERP MAART 2003

## TOELICHTING

Behorende bij het

voorontwerp-bestemmingsplan

Graafstaete

## **Inhoudsopgave**

### **1 INLEIDING**

- 1.1 Algemeen
- 1.2 Ligging plangebied
- 1.3 Milieu-effectrapportage
- 1.4 Planologisch regime
- 1.5 Leeswijzer

### **2 BELEIDSKADER**

- 2.1. Provinciaal beleid
- 2.2. Regionaal beleid
- 2.3. Gemeentelijk beleid
- 2.4. Ruimtebehoefte lokale bedrijvigheid

### **3 HUIDIGE GEBIEDSFUNCTIE**

- 3.1 Stedelijk gebied
- 3.2 Landschap, natuur en cultuurhistorie
- 3.3. Archeologie
- 3.4. Bodem en water

### **4 ONTWIKKELINGSVARIANTEN**

- 4.1. Inleiding
- 4.2. Geïntegreerde variant

- 4.3. Compacte variant
- 4.4. Effectvergelijking
- 4.5. Meest milieuvriendelijk alternatief
- 4.6. Voorkeursvariant

## **5 PLANBESCHRIJVING**

- 5.1. Situering en placapaciteit
- 5.2. Relatie met De Eng
- 5.3. Stedenbouwkundige opzet
- 5.4. Deelgebieden en bedrijfstypologieën
- 5.5. Bebouwing en beeldkwaliteit
- 5.6. Ontsluitingsstructuur
- 5.7. Langzaam verkeer en openbaar vervoer
- 5.8. Groenstructuur
- 5.9. Water en waterhuishouding
- 5.10. Nutsleidingen
- 5.11. Discotheek

## **6 DUURZAAMHEID**

- 6.1. Inleiding
- 6.2. Handvatten ontwikkeling duurzame bedrijventerreinen
- 6.3. Algemene duurzaamheidsaspecten
  - 6.3.1. Milieukwaliteit
  - 6.3.2. Duurzame bedrijfsprocessen



- 6.3.3. Parkmanagement
- 6.3.4. Gebouw- en materiaalniveau
- 6.4. Stedenbouwkundige duurzaamheidsaspecten
  - 6.4.1. Ruimtelijke kwaliteit
  - 6.4.2. Duurzame planuitgangspunten
  - 6.4.3. Water en waterbeheersing
  - 6.4.4. Verkeer en vervoer
  - 6.4.5. Natuur en landschap
  - 6.4.6. Intensief ruimtegebruik
- 6.5. Bouwrijp maken
- 6.6. Hoe duurzame maatregelen te stimuleren

## **7 MILIEUASPECTEN**

- 7.1. Verkeer en Vervoer
- 7.2. Wegverkeerslawaaï
- 7.3. Bodem
- 7.4. Milieuzonering

## **8. JURIDISCHE OPZET**

- 8.1. Toelichting op de voorschriften
  - 8.1.1. Paragraaf I
  - 8.1.2. Paragraaf II
  - 8.1.3. Paragraaf III
- 8.2. Staat van bedrijfsactiviteiten

**9. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

**10. VOOROVERLEG**

**11. INSPRAAK**

# 1 Inleiding

## 1.1 Algemeen

De gemeente Duiven ligt in de verstedelijkte zone rondom Arnhem aan de rijksweg A12 en maakt deel uit van het Knooppunt Arnhem-Nijmegen (KAN). Langs de A12 bevindt zich een aantal bestaande bedrijventerreinen, dat samen het grootste bedrijventerrein van Oost-Nederland vormt. Aan de noordzijde van de A12 zijn dit de bedrijventerreinen Roelofshoeve en Centerpoort-Noord, aan de zuidzijde van de A12 zijn dit Centerpoort-Nieuwgraaf en Centerpoort-Zuid.

De behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen wordt deels ingegeven door de ligging van Duiven in het Knooppunt Arnhem Nijmegen. In het KAN-gebied wordt voor de periode tot en met 2010 een te kort voorzien aan verschillende soorten bedrijventerreinen. De gemeente Duiven is voornemens het areaal aan bedrijventerreinen in de A12-zone uit te breiden met de locaties Roelofshoeve II, Seingraaf en Graafstaete.

Met de ontwikkeling van deze bedrijventerreinen heeft de gemeente Duiven zich ten doel gesteld op zowel gemeentelijk als KAN-niveau bij te dragen aan het tijdig ter beschikking hebben van een voldoende areaal aan geschikte bedrijventerreinen voor zowel regionale als lokale bedrijven uit zowel de lichtere alsook de zwaardere bedrijfscategorieën. De totale uitbreiding van de bedrijventerreinenzone met deze 3 locaties is circa 60 hectare bruto oppervlak.

Voor de ontwikkeling van deze drie locaties heeft de gemeente Duiven een MER opgesteld. In navolging op de MER en teneinde de locaties afzonderlijk tot ontwikkeling te kunnen brengen, is besloten om per bedrijventerrein over te gaan tot het opstellen van een bestemmingsplan. Onderhavig bestemmingsplan omvat de juridisch planologische regeling van het bedrijventerrein Graafstaete.

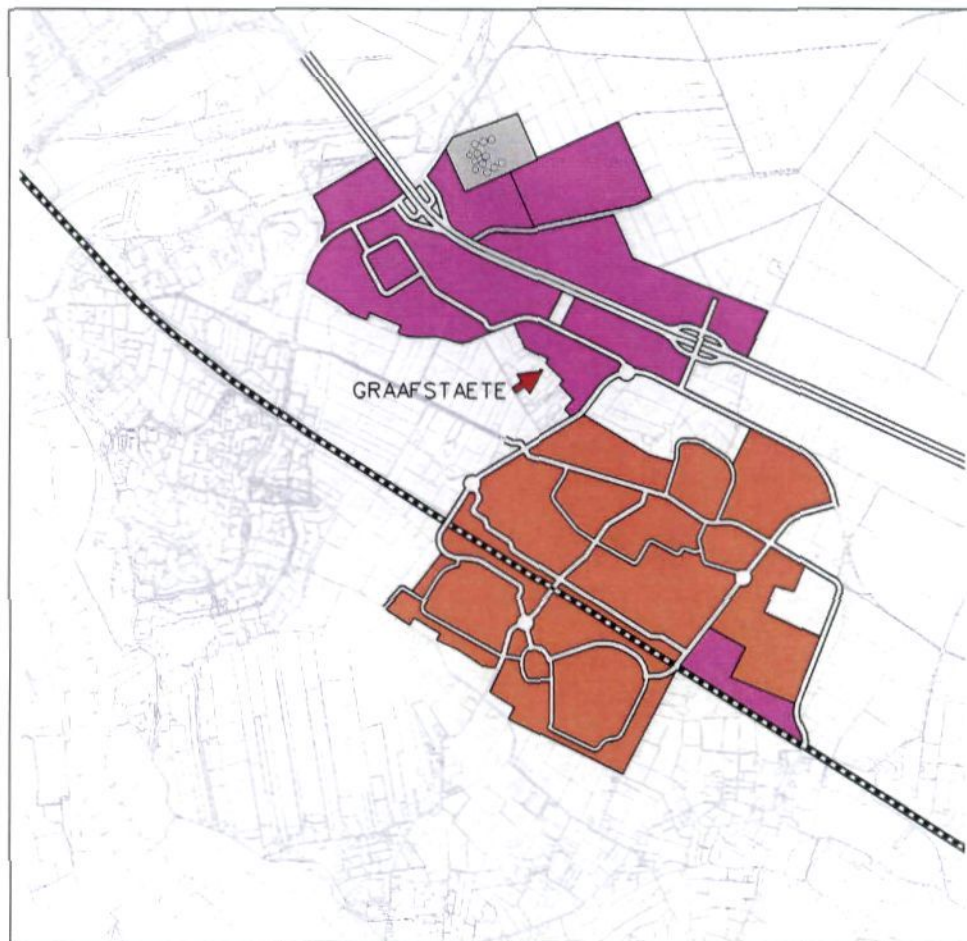
De locatie Graafstaete zal worden bestemd voor lokale, kleinschalige bedrijvigheid uit de lichtere categorieën. Graafstaete wordt vooral gezien als bedrijventerrein voor kleine bedrijven en voor (herplaatsing van) bedrijvigheid welke thans minder geschikt wordt geacht voor vestiging in of nabij de woonkernen van Duiven. Het bruto oppervlak van het bedrijventerrein is circa 19 hectare.

## 1.2 Ligging plangebied

Langs de A12 bevinden zich binnen de gemeente Duiven meerdere bedrijventerreinen. Aan de zuidzijde van de A12 zijn Centerpoort-Nieuwgraaf en Centerpoort-Zuid gelegen. Deze bedrijventerreinen zijn

gericht op de lichtere bedrijfscategorieën (categorie 1 t/m 3) en het betreffen met name bedrijven in de segmenten handel, distributie en transport. Deze bedrijventerreinen worden onder andere ontsloten via de Graafsingel en de Westsingel. Via de Noordsingel is op korte afstand de op- en afrit 28 van de A12 te bereiken.

### Ligging plangebied



Het plangebied is gelegen direct ten zuiden van Centerpoort-Zuid en wordt van dit bedrijventerrein gescheiden door de Graafsingel. De Graafsingel vormt de ontsluiting van dit bedrijventerrein. Verder wordt het plangebied aan de oostzijde begrensd door de Westsingel. Het gebied ten oosten van de Westsingel is in het Structuurplan Duiven 1999 aangemerkt als toekomstige woningbouwlocatie "De Ploen". De west- en zuidzijde van het plangebied wordt begrensd door het gebied dat wordt aangeduid als De Eng. De Eng grenst direct aan het meer zuidwestelijk gelegen stedelijk uitloopgebied tussen Duiven en

Westervoort. Kenmerkend voor dit overwegend agrarisch gebied met gedeeltelijk karakteristieke bebouwing, is de ligging op een rivierduin. Dit landschapselement is goed herkenbaar door de hogere ligging ten opzichte van de omgeving. De Eng is een gebied met een hoge archeologische waarde. De locatie Graafstaete ten noordoosten daarvan is lager gelegen en is thans in gebruik als grasland.

### 1.3 Milieu-effectrapportage

Voor de besluitvorming over de voorgenomen uitbreidingen van de drie genoemde locaties gezamenlijk wordt de procedure van de milieu-effectrapportage doorlopen. De MER-procedure is erop gericht een goed beeld te krijgen van de gevolgen voor het milieu van de voorgenomen activiteit en de redelijkerwijs in beschouwing te nemen alternatieven en varianten. De procedure dient ter onderbouwing van de afzonderlijke bestemmingsplannen voor en de uiteindelijke ontwikkeling van Graafstaete, Seingraaf en Roelofshoeve II.

Het hoofddoel van de wettelijke MER-regeling is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming omtrent activiteiten met een mogelijk belangrijke nadelige invloed op het milieu. Daarnaast hebben de volgende doelstellingen gegolden:

- De besluitvorming omtrent het grootste bedrijventerrein van Oost-Nederland vereist de grootste zorgvuldigheid.
- Het stroomlijnen van de verschillende procedures die nodig zijn in het kader van de besluitvorming en het voldoen aan de wens van zowel de eigen burgers als die van de buurgemeenten om de besluitvorming over de voorgenomen uitbreidingen optimaal te laten plaatsvinden.
- Het (algemeen) verder vergroten van de aandacht voor het milieu en het gebruik maken van een instrument waarmee de milieueffecten en andere gevolgen van de voorgenomen uitbreidingen integraal en cumulatief in beeld kunnen worden gebracht.

Conform het Besluit m.e.r. is het aanleggen van bedrijventerreinen MER-plichtig in de gevallen dat een terrein wordt aangelegd met een oppervlakte van 150 hectare of meer. Het gaat hierbij om het bruto oppervlak, inclusief de wettelijke hinderzones. Voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een bedrijventerrein met een oppervlakte (inclusief wettelijke hinderzones) van 75 hectare of meer, is de MER-beoordelingsplicht van toepassing. Dit betekent dat het gemeentebestuur per activiteit moet beoordelen of de MER-procedure moet worden doorlopen. Deze beoordeling vindt plaats aan de hand van bijzondere omstandigheden, waaronder de activiteit wordt ondernomen en die kunnen leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen.



De voorgenomen uitbreiding c.q. ontwikkeling van de locaties Roelofshoeve II, Seingraaf en Graafstaete heeft betrekking op respectievelijk maximaal circa 27, 13 en 19 hectare bruto oppervlak. Exclusief hinderzones bedraagt de totale uitbreiding circa 60 hectare. Inclusief hinderzones ontstaat, afhankelijk van de wijze van inrichting van de afzonderlijke terreinen, een gezamenlijke uitbreiding van in ieder geval meer dan 75 hectare.

**Relatie tussen procedures MER en herziening van de bestemmingsplannen**

| m.e.r.-procedure        |                                  |                             | bestemmingsplan                               |                   |           |
|-------------------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------|-------------------|-----------|
| termijnen               | initiatiefnemer<br>bevoegd gezag | anderen                     | initiatiefnemer<br>bevoegd gezag              | anderen           | termijnen |
|                         | opstellen<br>startnotitie        |                             | programma van<br>eisen                        |                   |           |
|                         | bekendmaking<br>startnotitie     |                             |                                               |                   |           |
| 4 wkn                   |                                  | inspraak/<br>advies         | verzamen<br>basisinformatie                   |                   |           |
| 9 wkn                   |                                  | advies<br>richtlijnen C-mer |                                               |                   |           |
| 13 wkn<br>(+ max 8 wkn) | vaststellen<br>richtlijnen       |                             |                                               |                   |           |
|                         | opstellen<br>MER                 |                             | opstellen voor-<br>ontwerp<br>bestemmingsplan |                   |           |
|                         | aanvaarding<br>MER               |                             | aanvaarding<br>voorontwerp                    |                   |           |
|                         | bekendmaking<br>MER              |                             | bekendmaking<br>voorontwerp                   |                   |           |
| 4 wkn                   |                                  | inspraak/<br>advies         |                                               | inspraak          | 4 wkn     |
| 5 wkn                   |                                  | toetsingsadvies<br>C-mer    | overleg art. 10 BRO                           |                   |           |
|                         |                                  |                             | opstellen ontwerp<br>bestemmingsplan          |                   |           |
|                         |                                  |                             |                                               | ter visie         |           |
|                         | evaluatie<br>programma           |                             | vaststellen<br>bestemmingsplan                |                   |           |
|                         |                                  |                             |                                               | goedkeuring<br>GS | 6 mnd     |
|                         |                                  |                             |                                               | beroep            | 6 wkn     |
|                         | evaluatie<br>milieu-<br>gevolgen |                             |                                               |                   |           |

Onafhankelijk van de vraag of de voorgenomen activiteit formeel MER-plichtig is, heeft de gemeente Duiven besloten om de m.e.r.-procedure te doorlopen. Dit besluit is conform het advies van de Commissie Algemeen Bestuurlijke en Economische Aangelegenheden en Ruimtelijke Ordening aan het college van burgemeester en wethouders van 23 november 1998.

Het doorlopen van de MER.-procedure betekent onder meer dat voorafgaand aan de besluitvorming over de voorgenomen activiteit achtereenvolgens een Startnotitie en een Milieueffectrapport moeten worden opgesteld. De MER wordt opgesteld op basis van richtlijnen voor de inhoud van zo'n rapport. Deze richtlijnen zijn vastgesteld door het gemeentebestuur van Duiven, na een advies hierover van de landelijke Commissie voor de m.e.r.

De MER-procedure wordt doorlopen in samenhang met de bestemmingsplanprocedure. De afstemming tussen beide procedures is hierboven weergegeven in het schema.

## **1.4 Planologisch regime**

De in het bestemmingsplan Graafstaete vervatte gronden zijn gelegen in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad op 24 november 1980 vastgesteld en heeft bij Koninklijk Besluit van 18 april 1984 rechtskracht verkregen. Het bestemmingsplan kent aan de bedoelde gronden een agrarische bestemming toe.

## **1.5 Leeswijzer**

Deel 1 vormt de toelichting van voorliggend bestemmingsplan als bedoeld in artikel 12, lid 2, van het Besluit op de ruimtelijke ordening. In deel 2 zijn de voorschriften van het bestemmingsplan opgenomen. Achter in dit plan is de plankaart bijgevoegd.

In dit deel 1 zal in het navolgende hoofdstuk het bovengemeentelijk als ook het gemeentelijk beleid uiteen worden gezet, die het kader vormen voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen in het algemeen. Daarbij komt tevens aan de orde de vraag en het aanbod van bedrijventerreinen binnen de KAN-regio. In hoofdstuk 3 van de plantoelichting worden de huidige kenmerken en functies van het plangebied omschreven. Hierbij zullen met name de bestaande cultuurhistorie, natuur-, landschappelijke- en archeologische waarden worden weergegeven. Daarnaast komen andere aspecten aan de orde die van invloed zijn op de ontwikkeling van dit gebied tot bedrijventerrein.

In hoofdstuk 4 zijn de diverse ontwikkelingsvarianten en de daaruit voortvloeiende voorkeursvariant voor Graafstaete beschreven. De in het kader van de MER gemaakte keuze voor de Compacte variant is uit-

gangspunt geweest voor de planopzet van het te ontwikkelen bedrijven-terrein, zoals dat in hoofdstuk 5 van deze plantoelichting is voorgestaan en nader omschreven. In hoofdstuk 6 zijn concrete beleidsaspecten ten aanzien van duurzaamheid, parkmanagement en intensief ruimtegebruik uiteengezet, die als uitgangspunten zijn gehanteerd bij de in hoofdstuk 5 nader beschreven planopzet van Graafstaete.

In hoofdstuk 7 zijn de resultaten van de diverse noodzakelijke milieu-technische onderzoeken opgenomen, evenals de toe te passen milieu-zonering.

In hoofdstuk 8 is de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling vertaald naar de juridische opzet van dit bestemmingsplan. In de hoofdstukken daarna worden achtereenvolgens de resultaten opgenomen van de economische uitvoerbaarheid alsook van het gevoerde overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening en van de gevolgde Inspraakprocedure.

## 2 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het kaderstellend beleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau uiteen gezet.

### 2.1. Provinciaal beleid

#### *Streekplan Gelderland 1996*

Voor de belangrijkste stedelijke en economische centra is locatiebeleid geformuleerd, waarbij het bereikbaar houden van bedrijfs- en kantoorlocaties en voorzieningen, naast mobiliteitsbeheersing, uitgangspunt vormt. Een compacte verdere verstedelijking, met een zekere mate van bundeling van stedelijke groei in de kernen behorende tot de ruimtelijk-economische hoofdstructuur draagt bij aan beheersing van de mobiliteit.

Het Streekplan kiest voor een beleid tot differentiatie van terreinen naar ligging, bereikbaarheid, identiteit en uitstraling, teneinde een breed en bij de potenties van de verschillende delen van de provincie passend aanbod op de markt te brengen. Bedrijventerreinen kunnen worden onderscheiden op grond van categorisering en op grond van segmentering.

Voor wat betreft de bedrijventerreinen met een lokale functie bepaalt het Streekplan, dat een dergelijk bedrijventerrein een opvangtaak heeft voor lokale initiatieven en voor verplaatsing en uitbreiding van de in de gemeente aanwezige bedrijvigheid voor zover dit milieuhygiënisch verantwoord is. Voorts formuleert het Streekplan twee terrein- en locatiekenmerken voor het terreintype "lokaal regulier", te weten "in/nabij kern" en "kleinschalige verkaveling". Ten aanzien van de bedrijfsactiviteiten bepaalt het Streekplan:

- qua schaal en omvang gemengde bedrijvigheid;
- geen milieuhinderlijke bedrijven;
- goede ontsluiting openbaar vervoer/weg/fiets.

#### *Sociaal Economisch Beleidsplan "Trekkraft"*

Het Sociaal Economisch Beleidsplan "Trekkraft" en de in ontwikkeling zijnde nota bedrijventerreinen geven de visie van de provincie Gelderland op bedrijventerreinen in de toekomst.

Hoofddoelstelling is economische groei die niet ten koste mag gaan van ecologie en leefomgeving. Daarbij gaat het om:

- de kwaliteit van de werk- en leefomgeving, de ruimtelijke kwaliteit;
- de kwaliteit op bedrijventerreinen.

Voor het realiseren van deze kwaliteit staan drie beleidsinstrumenten ter beschikking:

- het regionaal programmeringsoverleg bedrijventerreinen (RPB);
- de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen;
- voorbeeldprojecten voor duurzame bedrijventerreinen.

Het bedrijventerreinenbeleid wordt zoveel mogelijk samen met de gemeenten in de regio vormgegeven. Via deze regionale samenwerking wordt gezorgd voor voldoende aanbod, concentratie en kwaliteit van bedrijventerreinen. Hierbij wordt ingezet op twee sporen:

- programmering/planning van bedrijventerreinen, kwantitatief en kwalitatief;
- de inzet van beschikbaar financieel instrumentarium.

Middels de voorbeeldprojecten wordt kennis opgedaan over het proces bij het (her)ontwikkelen van duurzame bedrijventerreinen en wordt getoetst of het huidige instrumentarium voldoet aan de praktijk. Kernpunten bij de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen en bij de realisering van nieuwe bedrijventerreinen zijn:

- kwaliteitsverbetering;
- optimalisering van het ruimtegebruik;
- duurzaamheid;
- parkmanagement;
- meervoudig en/of zuinig ruimtegebruik.

Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein Graafstaete wordt met deze aspecten rekening gehouden.

#### *Ontwerpnota bedrijventerreinen provincie Gelderland*

In de Ontwerpnota bedrijventerreinen wordt het beleid voor bedrijventerreinen uit het sociaal-economisch beleidsplan "Trekkkracht Gelderland" uitgewerkt. Het beleid wordt in deze Ontwerpnota bedrijventerreinen nader uitgewerkt in de vorm van een verbijzondering van het bundelingsbeleid voor bedrijventerreinen uit het streekplan 1996. De nota heeft tevens de status van streekplanuitwerking (actualisering Regionale Bedrijventerreinplanning 1997).

In de nota wordt tevens aangegeven hoe het provinciebestuur wil komen tot onder meer de ontwikkeling van zo duurzaam mogelijke bedrijventerreinen en bedrijfsprocessen

Daarnaast introduceert de nota het initiatief om een Regionaal Programmeringsoverleg Bedrijventerreinen in te stellen. Doel daarvan is met de betrokken gemeenten met een bovenlokale functie te zorgen voor een kwantitatief en kwalitatief goed aanbod van bedrijventerreinen.



## 2.2. Regionaal beleid

### *Regionaal Structuurplan KAN 1995-2015*

Het vestigingsmilieu voor bedrijvigheid in het KAN-gebied wordt in belangrijke mate beïnvloed door de aanwezigheid van ruimte voor bedrijfsvestiging. In de regio zijn in beginsel alle typen vestigingsmilieus vertegenwoordigd. In het kader van het versterken van de regionale economische structuur is het noodzakelijk om te beschikken over voldoende aanbod. Ten aanzien van de lokale bedrijventerreinen bepaalt het Regionaal Structuurplan, dat de aard en omvang van de bedrijvigheid afgestemd moet zijn op aard, omvang en functie van de kern. Hierbij is met name het volgende van belang:

- er dient goed overleg met het plaatselijk bedrijfsleven plaats te vinden;
- de uitbreidings- en verplaatsingsbehoefte van het lokale bedrijfsleven dient - binnen kwalitatieve maatstaven - te worden geïnventariseerd;
- er dient een beoordeling plaats te vinden van de mogelijkheden van verplaatsing naar werkgelegenheidsgemeenten in geval van uitbreidingsbehoefte van bedrijven die naar aard, schaal en omvang minder goed bij de kern passen;
- een vanuit economische, verkeerskundige, ruimtelijke en milieuhygiënische invalshoek inpasbaar plangebied dient te worden aangewezen, dat groter is dan de geïnventariseerde ruimtebehoefte van de lokale bedrijven (veiligheidsmarge).

Werkgelegenheidsgemeenten dienen deze punten in acht te nemen ter onderbouwing van de noodzaak tot ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein voor lokaal aanwezige bedrijven, waarbij de gemeente verantwoordelijk is voor een juiste toepassing van kwalitatieve maatstaven.

In maart 2002 is in ontwerp de nota *Bedrijventerreinen in het KAN: balans tussen economie, milieu en ruimtelijke kwaliteit 2002* verschenen. Ten aanzien van kwaliteit is het begrip zorgvuldig ruimtegebruik als verzamelbegrip geïntroduceerd in de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening. Het KAN wil aansluiten bij de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening. Op hoofdlijnen worden vier vormen van zorgvuldig ruimtegebruik voorgestaan:

- het accommoderen van de vraag naar bedrijventerreinen;
- voorkomen van oneigenlijk ruimtegebruik;
- intensief en meervoudig ruimtegebruik;
- milieubewust ruimtegebruik.

## 2.3. Gemeentelijk beleid

Het *Structuurplan Duiven 1999* geeft de visie van de gemeente op de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen tot het jaar 2015. In het

Structuurplan Duiven is aangegeven dat de locatie Graafstaete wordt ingericht voor lokale bedrijvigheid uit de lichtere categorieën (cat. 1, 2 en 3). Graafstaete wordt vooral gezien als bedrijventerrein voor kleine bedrijven en voor (herplaatsing van) bedrijvigheid welke minder geschikt is voor vestiging in of nabij de woonkernen van Duiven. Graafstaete zal qua schaal en omvang gemengde bedrijvigheid huisvesten.

Voor Graafstaete zijn in een uitgevoerde locatiestudie de ontwikkelgrenzen in beeld gebracht voor bedrijven in maximaal de milieucategorie 3.

Binnen de doelstellingen van de gemeente gelden de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden:

- zonering van milieuhinderlijke bedrijvigheid door het handhaven van voldoende afstand tot milieugevoelige objecten (met name woonbebouwing);
- de locatie Graafstaete wordt ontwikkeld tot bedrijventerrein voor maximaal categorie 3 bedrijven;
- goede landschappelijke inpassing van het terrein, waarbij aanwezige ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden zo min mogelijk worden aangetast;
- het mobiliteitsprofiel van de te vestigen bedrijven dient te worden afgestemd op het bereikbaarheidsprofiel van het terrein.

De (ontwerp) *Visie Wonen en Werken 2002* geeft ten aanzien van het bedrijventerrein Graafstaete het volgende aan.

Het bedrijventerrein Graafstaete valt onder de terreinen voor (kleinschalige) lokale bedrijven. Een belangrijke karakteristiek is, dat het terrein primair een lokale functie heeft. De gemeente streeft er naar om op dit nieuwe terrein dienstwoningen mogelijk te maken, maar niet alleen in de traditionele vorm van een bedrijfshal met een woning. Ook wordt gedacht aan een gecombineerde woon-werklocaties waar de bedrijfs- en woonbebouwing geïntegreerd is.

In de visie wordt eveneens aangehaald, dat slechts bedrijven op Graafstaete zullen worden toegestaan in de milieucategorieën 1 tot en met 3. Ook wordt in de visie de ambitie uitgesproken dat de bereikbaarheid per fiets verbeterd dient te worden.

## 2.4. Ruimtebehoefte lokale bedrijvigheid

Eén van de uitgangspunten in het Regionaal Structuurplan KAN 1995-2015 ten aanzien van lokale bedrijventerreinen is dat de aard en omvang van de bedrijvigheid afgestemd moet zijn op de aard, omvang en functie van de kern. Hierbij is onder meer het volgende van belang:

- a. er dient goed overleg met het plaatselijk bedrijfsleven plaats te vinden;

- b. de uitbreidings- en verplaatsingsbehoefte van het lokale bedrijfsleven dient - binnen kwalitatieve maatstaven - te worden geïnventariseerd.

Er is sprake van een goed overleg met het bedrijfsleven. Gelet op het feit, dat Graafstaete met name plaats moet gaan bieden aan lokale ondernemingen, die zich moeten verplaatsen (bijvoorbeeld uit het centrum), lopen de contacten met name via MKB-Duiven.

De vraag naar bedrijfsruimte op een lokaal bedrijventerrein in Duiven, zowel kwantitatief als kwalitatief, is groot. De belangstelling voor bedrijfskavels richt zich momenteel voornamelijk op De Nieuweling, aangezien de concrete uitgifte van dit lokale bedrijventerrein momenteel ter hand wordt genomen.

Als eerste vestiger voor Graafstaete is het tuincentrum Intratuin voorzien, dat op de huidige locatie uit zijn jasje is gegroeid, en wordt verplaatst naar een perceel grond van circa 4,75 hectare. Op de huidige locatie is binnen het kader van het bestemmingsplan "De Ploen-Zuid" woningbouw voorzien. Door de verplaatsing van het tuincentrum uit de kern wordt verder vormgegeven aan het concentrisch ontwikkelingsmodel voor de kern Duiven. Daarnaast wordt een betere woon- en leefomgeving in de kern van Duiven gecreëerd.

De afgelopen periode hebben 55 ondernemers aangegeven belangstelling te hebben voor vestiging op dit nieuwe terrein. Ruim 70% komt uit de gemeente Duiven, ruim een kwart uit de regio (Zevenaar, Westervoort, Arnhem, excl. Duiven) en een kleine 5% uit plaatsen buiten de regio.

Niet van alle 55 ondernemers is bekend hoe groot de ruimtebehoefte is. Van ruim 60% is deze behoefte wel bekend. Deze ruimtevraag komt neer op ca. 30.000 m<sup>2</sup>.

De volgende bedrijven hebben belangstelling voor een lokaal bedrijventerrein:

- rijwielhandel;
- automobielfabriek;
- glazenwasserij;
- gezondheid en welzijn (logopediepraktijk, fysiotherapiepraktijk, diëtistenpraktijk);
- schildersbedrijf;
- gitaarbouw en muzieklessen;
- advies en opleiding;
- catering;
- inbouw alarmsystemen en mobiele telefonie in auto's;
- groothandel (o.a. in groente en fruit, telecomapparatuur, matrassen, gereedschappen, schoonmaakartikelen);
- verhuur van grondverzetmachines;

- hoveniersbedrijf;
- ingenieursbureau;
- organisatie-adviesbureau;
- projectmanagement;
- distributie van dagbladen;
- fotostudio;
- bedrijf in ongediertebestrijding en rioolontstoppingen en – reparaties;
- ICT-dienstverlening;
- webdesign, systeembeheer;
- montagebedrijven (o.a. assemblage van plafondonderdelen, lichtkoepels);
- meubelstoffeerderij;
- restauratie van auto's voor musea;
- accountantskantoor;
- administratie- en belastingsadvieskantoor;
- tegelzettersbedrijf;
- bedrijf in verpakkingstechnieken;
- import-export van automaterialen;
- rijwielhandel: reparatie en opslag, geen detailhandel;
- videoproductie;
- taxibedrijf en autowasserij;
- bedrijf in containerreiniging;
- opslag voor bedrijf dat zonweringen installeert.

De vraag is voornamelijk afkomstig van ondernemers die een bedrijf hebben of wensen te starten in de ambachtelijke sfeer, lokale reguliere bedrijvigheid. Hieruit dient echter niet de conclusie getrokken te worden dat andere soorten bedrijvigheid zich niet zouden wensen te vestigen. Het hangt voor een deel samen met de soorten bedrijvigheid die het bestemmingsplan toestaat en ook uitsluit. Activiteiten die worden uitgesloten zijn deels ook gecommuniceerd naar de ondernemers toe en komen dus lang niet altijd voor op de lijst van mensen die belangstelling hebben voor vestiging. Daarbij kan gedacht worden aan detailhandel.

## 3 Huidige gebiedsfunctie

### 3.1 Stedelijk gebied

De locatie Graafstaete ligt ten noordwesten van de woonkern Duiven en direct ten zuiden van het bestaande bedrijventerrein Centerpoort-Zuid dat aan de rijksweg A12 is gesitueerd. De locatie ligt in het verstedelijkte gebied van de gemeente Duiven dat is gekoppeld aan de oude Rijksweg en de rijksweg A12. De Westsingel vormt een verbinding tussen de Oude Rijksweg en de rijksweg A12.

Onafhankelijk van de ontwikkeling van Graafstaete, is het agrarisch gebied aan de andere zijde van de Westsingel in het gemeentelijk Structuurplan aangewezen als 'reserve woningbouwlocatie'. De bedrijventone langs de A12 en de voorgenomen uitbreiding daarvan met de locatie Graafstaete is daarmee tevens gekoppeld aan de dorpsbebouwing van Duiven en is derhalve passend in dit verstedelijkte gebied van Duiven.

### 3.2 Landschap, natuur en cultuurhistorie

De locatie Graafstaete wordt enerzijds visueel sterk beïnvloed door de reeds aanwezige bedrijvigheid en de daarbij behorende ontsluitingswegen Graafsingel en Westsingel. Anderzijds wordt Graafstaete visueel beïnvloed door de agrarische enclave De Eng met haar gedeeltelijke karakteristieke bebouwing. Hoewel De Eng wordt doorsneden door de oude Rijksweg en wordt omzoomd door de (woon-)bebouwing van Duiven, is deze rivierduin als landschapselement nog goed herkenbaar door een hogere ligging ten opzichte van de omgeving. Het gebied De Eng grenst direct aan het stedelijk uitloopgebied Horsterpark tussen Duiven en Westervoort. Met deze groenzone heeft het gebied een verbinding met het landbouwgebied, de uiterwaarden en het Rijnstrangengebied ten zuiden van Duiven.

Graafstaete ligt op het overgangsgebied tussen oude oeverwallen en de verschillende ontginningseenheden van het kommenlandschap. Plaatselijk komen hier herkenbare rivierduinen of donken voor. Op de locatie Graafstaete zelf resteren van de verschillende ontginningseenheden slechts fragmenten, doch deze zijn herkenbaar aan de kavelvorm: enerzijds de lange smalle kavels van de 'Meerslagen' en anderzijds de grote, onregelmatig gevormde, meer rechthoekige kavels van de 'Tulle-ners'.

Deze gronden binnen het plangebied zijn in gebruik als weidegronden. Verder komen in dit landschap verschillende perceelsslootjes voor.

De huidige natuurwaarden (flora en fauna) van het plangebied en de directe omgeving zijn laag. Hieraan ten grondslag ligt de sterke verstedede-

lijking van dit gebied en de daardoor geïsoleerde ligging van deze locatie in natuur-landschappelijk opzicht. De vegetaties in het gebied zijn grotendeels soortenarm en algemeen. Vanwege het beperkte aantal vochtige en/of open plaatsen en de sterke versnippering door bebouwing en wegen, heeft het gebied ook voor zoogdieren en amfibieën een geringe betekenis.

### 3.3. Archeologie

In opdracht van de gemeente Duiven is een verkennend archeologisch veldonderzoek verricht (RAAP, mei 2000). Dit onderzoek had als doel om in een vroeg stadium van de planvorming en -ontwikkeling kennis te vergaren over de archeologie van de locaties Roelofshoeve II, Seingraaf en Graafstaete en inzicht te verkrijgen in de archeologische verwachtingen ervan. Het navolgende vormt een korte weergave van de belangrijkste resultaten van dit onderzoek.

De archeologische verwachtingskaart die het resultaat is van het veldonderzoek, geeft aan waar op Graafstaete archeologische vindplaatsen mogelijk kunnen worden aangetroffen. Deze kaart is samengesteld op basis van bekende geologische, bodemkundige en archeologische gegevens uit dit studiegebied, gerelateerd aan vergelijkbare gebieden.

Ten noordwesten van Duiven ligt De Eng met sporen van bewoning vanaf de Late IJzertijd. Dit terrein ligt direct aan de zuidzijde van de locatie Graafstaete. Op Graafstaete is een hoge archeologische verwachting toegekend aan het overdekte deel van een rivierduin dat op geologische kaarten wel is aangegeven, maar waarvan het overdekte deel niet als zodanig is weergegeven. De zone met een hoge archeologische verwachting is omgeven door zones met een middelmatige archeologische verwachtingswaarde.



Eind 2002 heeft nader karterend en waarderend archeologisch onderzoek plaatsgevonden. De resultaten van dit onderzoek worden besproken met de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) en de provinciaal archeologe en zullen aan het ontwerp-bestemmingsplan worden toegevoegd.

Het maaiveld in het gebied Graafstaete ligt op een hoogte van NAP +9,4 tot +10,0 meter. Het bodemtype bestaat uit rivierkleigronden, bestaande uit zware klei.

voorontwerp-bestemmingsplan / 6-3-2003

In de nabijheid van deze locatie vindt geen onttrekking van water ten behoeve van de drinkwaterwinning plaats. De locatie bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

## 4 Ontwikkelingsvarianten

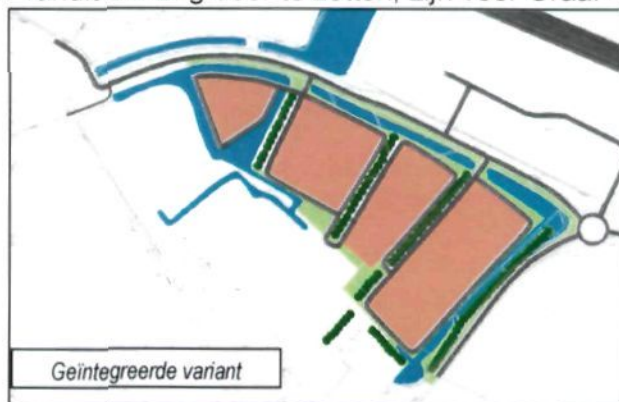
### 4.1. Inleiding

In de milieu-effectrapportage zijn voor het bedrijventerrein Graafstaete twee inrichtingsvarianten beschreven. Van beide varianten zijn de milieu-effecten bepaald en de mogelijkheden om deze effecten te beperken, dan wel op te heffen. Aan de hand van deze analyse is aangegeven wat de meest milieuvriendelijke inrichtingsvariant is en welke aanvullende maatregelen hierbij nodig zijn.

De ontwikkelde inrichtingsvarianten voor deze locatie zijn de Geïntegreerde variant en de Compacte variant.

### 4.2. Geïntegreerde variant

In de Geïntegreerde variant (netto circa 11 ha) is ervoor gekozen om aan te sluiten bij het nog relatief groene uitloopgebied van Duiven. Dit uit zich met name in de koppeling die wordt gelegd met de bestaande bedrijvigheid aan De Eng. Inpassing van landschappelijke waarden en het respecteren daarvan is in deze variant zeer belangrijk. Graafstaete wordt in deze variant derhalve niet als afzonderlijk gebied beschouwd, maar als een duidelijk samenhangend geheel met De Eng. Door de landschappelijke lijnen vanuit De Eng door te zetten, zijn voor Graafstaete vier gebieden ontstaan met ieder z'n eigen thema. Het gehele gebied wordt langs de Graafsingel en Westsingel omgeven door een forse waterpartij als duidelijke grens van het overgangsgebied. Er wordt zo-

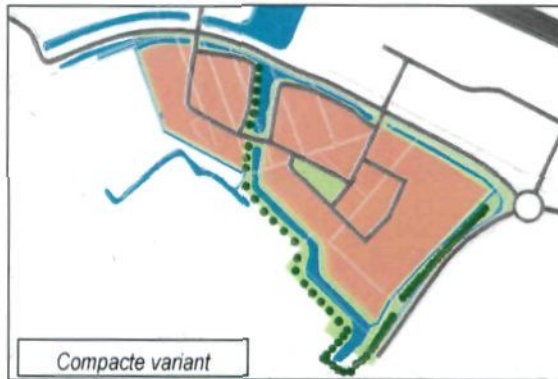


veel mogelijk aangesloten bij bestaande waterlopen. Het terrein is in deze variant zo ingericht dat geen achterkanten ontstaan. Een woon-werkgedeelte is daarbij zo ontsloten dat het onaantrekkelijk is om bijvoorbeeld via dit terrein een sluiproute te nemen.



### 4.3. Compacte variant

In de Compacte variant wordt voor Graafstaete meer uitgegaan van een scheiding tussen het stedelijke uitloopegebied en het nieuwe bedrijventerrein. Graafstaete zal in dit geval meer aansluiten bij het bestaande Cen-



terpoort-Zuid en Nieuwgraaf. In deze variant wordt Graafstaete aan de zuidzijde begrensd door aan te leggen water en groen. Deze zone krijgt over het overgrote deel flauwe oevers, waardoor een grote buffercapaciteit ontstaat en water lang in het gebied kan worden vastgehouden. De water-

partijen krijgen hierdoor ook een natuurlijk karakter. Echter, doordat het water de begrenzing van het terrein vormt, zullen overal achterkanten worden gevormd. De combinatie van achterkanten en water kan leiden tot een rommelig aanblik vanuit het meer open gebied. De ontsluiting van het gebied vindt plaats op een tweetal plaatsen op de Graafsingel. De nieuwe aansluitingen worden voorzien op plaatsen waar thans ook aansluitingen van de bestaande bedrijventerreinen aanwezig zijn.

### 4.4. Effectvergelijking

Onderstaand worden de conclusies uit de effectbeschrijving voor de verschillende aspecten weergegeven.

- **Landschap en cultuurhistorie:**  
Zowel op regionaal als op lokaal niveau sluit de geïntegreerde variant aan bij het huidige landschap en haar karakteristieken. De impact van deze variant wordt daarom als beperkt gezien, hetgeen kan worden beschouwd als een beperkt negatief effect.  
De compacte variant betekent in belangrijke mate het behoud van de landschappelijke karakteristiek, met name de herkenbaarheid van De Eng. Visueel is wel sprake van een beperkte beïnvloeding, waardoor ook deze variant beperkt negatief wordt beoordeeld.
- **Bodem en water:**  
Zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase zijn de beide inrichtingsvarianten ten aanzien van het aspect bodem en water niet onderscheidend. In de gebruiksfase kunnen de daken (met relatief schoon water) worden afgekoppeld van het rioolstelsel en worden afgevoerd via een apart leidingstelsel naar het oppervlaktewater.

- **Natuur:**  
De huidige natuurwaarden van het terrein zijn gering, mede door de ligging tussen De Eng en bedrijventerrein Centerpoort-Zuid. Gezien deze geringe waarde en de geringe waarde van de natuur in het omringende gebied, worden de inrichtingsvarianten op dit aspect als niet onderscheidend verondersteld.
- **Verkeer en vervoer:**  
Ten aanzien van verkeer en vervoer resulteert de geïntegreerde inrichtingsvariant tot beperking van de afvloeiing en doorstroming van verkeer, door de plaats van de nieuwe aansluitingen. Ook de toekomstwaarde van deze variant wordt daarom lager ingeschat dan bij de compacte variant.
- **Milieu:**  
Beide varianten kunnen eenvoudig worden ingepast zonder dat effecten worden veroorzaakt ten aanzien van geluid, geur of externe veiligheid.



Voor Graafstaete zijn met name de aspecten landschap en cultuurhistorie en verkeer en vervoer onderscheidend tussen beide inrichtingsvarianten. In de geïntegreerde variant is sprake van een soort overgangszone die wordt gevormd door het bedrijventerrein zelf, door integratie met De Eng. In de compacte variant is duidelijk sprake van een scheiding tussen "nieuw" en "oud", waarmee de herkenbaarheid van De Eng wordt behouden.

Ten aanzien van verkeer en vervoer kunnen effecten op de doorstroming en afvloeiing optreden bij de geïntegreerde variant. Bij de compacte variant zal dit minder snel het geval zijn en kunnen effecten makkelijker worden weggenomen door aanvullende maatregelen.

#### **4.5. Meest milieuvriendelijk alternatief**

Gezien de geringe effecten en de vanuit verkeer en vervoer aangedragen hogere toekomstwaarde, wordt de compacte variant aangemerkt als MMA. Belangrijk aandachtspunt blijft het behoud en de herkenbaarheid van De Eng op de langere termijn en de achterkanten-problematiek die bij deze variant vrij eenvoudig kan ontstaan.

Nadere eisen die gesteld kunnen worden aan de invulling van het MMA liggen met name in de sfeer van intensief ruimtegebruik. Zeker door de ruimte voor parkeren te beperken, kunnen toekomstige ondernemers meer gedwongen worden tot creatieve oplossingen voor dit probleem.

#### **4.6. Voorkeursvariant**

In de MER is ook de voorkeursvariant beschreven.

De voorkeursvariant voor Graafstaete wordt gevormd door de compacte variant. Hiermee wordt gekozen voor een duidelijke stedenbouwkundige scheiding tussen De "oude" Eng en het nieuwe bedrijventerrein. Hiermee wordt het belang uitgedrukt dat de gemeente hecht aan het behoud van het bestaande landschap van De Eng. De scheiding wordt gerealiseerd door de langs de zuidzijde van het plangebied geprojecteerde groen-waterstructuur. De karakteristiek van De Eng wordt voorts gerespecteerd door in de groen-waterzone een langzaamverkeersverbinding op te nemen, waardoor De Eng ook vanaf deze zijde zichtbaar wordt gemaakt.

Bij de keuze voor de compacte variant heeft ook de ontsluiting een belangrijke rol gespeeld. De aansluitingen op de Graafsingel op plaatsen waar reeds aansluitingen bestaan hebben een duidelijke voorkeur van de gemeente, mede vanwege de hieraan verbonden toekomstwaarde.

Ten aanzien van de voorkeursvariant vormen de volgende duurzaamheidsaspecten een integraal onderdeel:

- water vasthouden in gebied;
- intensief ruimtegebruik deels door parkeren in/op gebouwen, deels door (beperkt) gestapeld te bouwen;
- energieverbruik beperken door toepassing van stadsverwarming.



## 5 Planbeschrijving

### 5.1. Situering en plancapaciteit

De locatie Graafstaete ligt in het grensgebied tussen de bedrijventerreinen langs de A12 (Centerpoort-Zuid en Nieuwgraaf), het relatief groene stedelijk uitloopgebied tussen Duiven en Westervoort (Horsterpark) en een gebied waar nieuwbouw van woningen zal worden gerealiseerd (De Ploen). Met de ontwikkeling van Graafstaete zal de bedrijvenzone langs de A12 worden gekoppeld aan de dorpsbebouwing van Duiven.

De voorgenomen uitbreiding ofwel de ontwikkeling van bedrijventerrein Graafstaete heeft betrekking op een locatie met een bruto oppervlak van circa 18 hectare, waarvan circa 11,5 hectare uitgeefbaar zal zijn voor bedrijven.

### 5.2. Relatie met De Eng

Karakteristiek in de opbouw van het landschap in de KAN-regio zijn de stuwwallen, die het lager gelegen rivierengebied veelal scherp begrenzen. Kenmerkend voor het rivierengebied tussen Arnhem en Zevenaar zijn de open vlakten waarin oude rivierduinen, oeverwallen, stroomruggen, rivierstrangen en kleiige kommen kunnen worden aangetroffen.

De uitbreidingslocatie Graafstaete ligt op de overgang van de rivierduin De Eng naar het kommenlandschap, dat wordt gekenmerkt door openheid en een regelmatig wegen- en verkavelingspatroon. Hoewel De Eng tot het verstedelijkte gebied van Duiven wordt gerekend is de rivierduin door de relatieve openheid van de omgeving, de hogere ligging en de overwegend agrarische en gedeeltelijk karakteristieke bebouwing een duidelijk herkenbaar element in het landschap. Kenmerkend voor de overgang van De Eng naar het kommenlandschap is de overgang tussen verschillende ontginningseenheden: enerzijds lange smalle kavels en anderzijds grotere, meer rechthoekige kavels.

Bij de inpassing van het bedrijventerrein in de overgangszone kan ervoor worden gekozen om Graafstaete te betrekken bij De Eng, zowel wat betreft landschappelijke inpassing als wat betreft de soort bedrijvigheid. De landschappelijke inpassing kan worden gerealiseerd door het doorzetten van de bestaande waterlopen (langs smalle kavels) en daaraan gekoppelde zichtlijnen die deels doorlopen in De Eng. De wat hoger gelegen Eng blijft hierdoor vanaf verschillende plaatsen zichtbaar. De soort bedrijvigheid kan met groene detailhandel en combinaties van wonen en werken aansluiten op de bestaande bedrijvigheid op De Eng.

Door de integratie met De Eng is dan sprake van een soort overgangszone die wordt gevormd door het bedrijventerrein zelf.

Echter, bij de inpassing van het bedrijventerrein is ervoor gekozen om aansluiting te zoeken bij de grotere, meer rechthoekige kavels van de bestaande bedrijventerreinen Centerpoort-Zuid en Nieuwgraaf en daarmee om een duidelijke scheiding tussen De Eng en Graafstaete aan te brengen. De redenen voor deze keuze zijn:

- De grens van het gebied Graafstaete ligt in de bestaande situatie op een breuklijn wat betreft richting, vorm en schaal ten opzichte van de ontginningseenheden bij De Eng.
- Een scheiding betekent dat de landschappelijke karakteristiek van De Eng in belangrijke mate behouden blijft. De Eng blijft als zelfstandige en herkenbare eenheid duidelijk zichtbaar.
- Juist door de integratie met De Eng zou in de toekomst de overgangszone kunnen dichtslibben, waardoor de landschappelijke karakteristiek van de rivierduin verloren zou kunnen gaan.

Bij de gekozen inpassing van het bedrijventerrein wordt Graafstaete aan de zuidzijde begrensd door aan te leggen water en groen. Deze brede zone met voor het overgrote deel flauwe oevers krijgt een natuurlijk karakter en vormt een buffer tussen Graafstaete en De Eng.

### 5.3. Stedenbouwkundige opzet

De locatie Graafstaete sluit aan op de bedrijventerreinen langs de A12 (Centerpoort-Zuid en Nieuwgraaf) en vormt door de gekozen inpassingsrichting het overgangsgebied naar het meer open en relatief groene stedelijk uitloopgebied tussen Duiven en Westervoort (De Eng en het Horsterpark) enerzijds en een gebied waar nieuwbouw van woningen zal worden gerealiseerd (De Ploen) anderzijds. Het terrein vormt ook een overgang tussen de relatieve grootschaligheid van de bedrijventerreinen langs de A12 en de relatieve kleinschaligheid van het gebied rond De Eng.

Graafstaete is met name bedoeld voor lokale, kleinschalige bedrijvigheid en voor (herplaatsing van) bedrijvigheid welke minder geschikt is voor vestiging in of nabij de woonkernen van de gemeente Duiven. Qua schaal en omvang zal Graafstaete gemengde bedrijvigheid moeten huisvesten. Deze menging biedt aanknopingspunten om de overgang van klein- naar grootschaligheid ruimtelijk te vertalen.

Bij de gekozen ontwikkelingsrichting wordt Graafstaete aan de zijde van De Eng begrensd door een aan te leggen brede water- en groenzone, die door de flauwe oevers en de grote buffercapaciteit van water een natuurlijk karakter krijgt. Langs deze zone wordt in hoofdzaak kleinschalige bedrijvigheid voorzien en een deel daarvan in combinatie met wonen, waarbij het wonen op het open gebied is gericht, wat de kleinschaligheid

van de zuidrand, gezien vanuit de richting van De Eng, zal benadrukken.

Aan de noordzijde van Graafstaete is richting bedrijventerrein Centerpoort-Zuid ruimte gereserveerd voor meer grootschalige bedrijvigheid. Die bedrijven zijn goed zichtbaar vanaf de Graafsingel, de belangrijke verbindingsweg die niet alleen Graafstaete ontsluit, maar ook veel verkeer van en naar bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf verwerkt.

Het middengebied biedt ruimte aan bedrijvigheid, die wat betreft schaal en omvang tussen klein en groot inzitten.

Een uitzondering in het plangebied wordt gevormd door het meest oostelijke deel van het bedrijventerrein. In de hoek Graafsingel en Westsingel is ruimte gereserveerd voor de verplaatsing van een grootschalig tuincentrum vanuit de woonkern van Duiven. Gezien vanaf de Westsingel en Graafsingel zal het tuincentrum als gevolg van de benodigde bebouwing zeker als grootschalig worden ervaren. In andere richtingen biedt het type bedrijf voldoende aanknopingspunten om wat betreft vormgeving van de gebouwen en inrichting van het bedrijventerrein aansluiting te vinden bij de gewenste schaalgrootte van de bedrijven en het overige bedrijventerrein en bij de gewenste kleinschaligheid van de zuidrand.

De interne ontsluiting van Graafstaete vindt plaats door middel van een centrale ontsluitingsweg en een halve ringweg. Dit biedt bedrijven aan de Graafsingel de mogelijkheid om zich richting de Graafsingel goed te kunnen presenteren, omdat zich tussen de singel en het bedrijf geen ontsluitingsweg en/of parkeerterrein bevindt. De bedrijven langs de Graafsingel worden aan de achterzijde ontsloten. Gelet op de uitstraling op het bedrijventerrein zelf zal de beeldkwaliteit van de bedrijven aan deze zijde veel aandacht moeten krijgen. De toekomstige ondernemers zullen moeten komen tot creatieve oplossingen om te voorkomen dat langs de interne ontsluitingsweg 'achterkanten' ontstaan. Verwacht wordt dat deze creatieve oplossingen ook zullen bijdragen aan een positieve uitstraling van het bedrijventerrein als geheel.

#### **5.4. Deelgebieden en bedrijfstypologieën**

Het oostelijke deel van het bedrijventerrein, van de rest gescheiden door een groenstrook, is gereserveerd voor de verplaatsing van een grootschalig tuincentrum vanuit de woonkern van Duiven.

Op het overige bedrijventerrein wordt de meer grootschalige bedrijvigheid voorzien langs de Graafsingel, aansluitend op de grotere schaal van bedrijventerrein Centerpoort-Zuid. De kleinschalige bedrijvigheid is hoofdzakelijk voorzien langs de water- en groenzone die Graafstaete scheidt van het meer open en relatief groene landschap rond De Eng.

Hier zijn in combinatie met de (kleinschalige) bedrijvigheid ook bedrijfs-woningen voorzien. Het middengebied biedt ruimte aan bedrijvigheid die wat betreft schaal en omvang kan variëren van groot naar klein.

#### Type bedrijven

De locatie Graafstaete wordt ingericht voor lokale bedrijvigheid uit de lichtere milieucategorieën 1, 2 en 3 met een groen imago, groene detailhandel en combinaties van wonen en werken. Graafstaete wordt vooral gezien als bedrijventerrein voor kleine bedrijven en voor (herplaatsing van) bedrijvigheid welke minder geschikt wordt geacht voor vestiging in of nabij de woonkernen van Duiven.

Behoudens specifieke ruimtevragers – denk hierbij aan Intratuin - gaat het hierbij om bedrijven die relatief veel werknemers per m<sup>2</sup> hebben en relatief weinig vloeroppervlak.

### **5.5. Bebouwing en beeldkwaliteit**

Bedrijventerrein Graafstaete wordt gezien als een 'overgangsgebied' tussen de relatieve kleinschaligheid van De Eng en de grootschaligheid van bedrijventerrein Centerpoort-Zuid. In de bebouwing zal die overgang ook tot uiting moeten komen. Aan De Engzijde is in principe kleinschalige bedrijvigheid gedacht in combinatie met wonen. Aan de Centerpoortzijde zijn de meer grootschalige bedrijven gedacht. De bedoelde overgang zal niet alleen in schaal maar ook in de bouwhoogte tot uiting komen: laag aan de Engzijde (goothoogte woningen 3,75 meter en een bouwhoogte van maximaal 8 meter) en hoog aan de Centerpoortzijde (tot 12 meter met incidentele accenten tot 18 meter)

Graafstaete ligt langs de Graafsingel, een belangrijke ontsluitingsweg van de A12-bedrijvenzone ten zuiden van de snelweg. De noordrand van Graafstaete ligt goed in het zicht en bepaalt daarmee een groot deel van de uitstraling van het terrein naar buiten toe. Aan de beeldkwaliteit van de bebouwing aan de noordrand zullen daarom hoge eisen worden gesteld.

De bedrijven in de noordrand van Graafstaete worden via de centrale interne ontsluitingsweg aan de achterzijde ontsloten. Voor de uitstraling op het bedrijventerrein zelf geldt dat de ondernemers tot creatieve oplossingen moeten komen om 'achterkantsituaties' te voorkomen. Andere dan standaardoplossingen zullen sowieso worden gevraagd omdat uit oogpunt van duurzaamheid het minimum bebouwingpercentage op 70% is gesteld.

Voor bedrijventerrein Graafstaete zal een afzonderlijk beeldkwaliteitplan worden opgesteld, waarin de bovenstaande aspecten zullen worden uitgewerkt tot hanteerbare criteria. In het beeldkwaliteitplan zullen naast architectonische criteria ook stedenbouwkundige criteria ten aanzien van

de inrichting van de (openbare) ruimten en groengebieden worden opgenomen.

## **5.6. Ontsluitingsstructuur**

Rond de kern van Duiven ligt een rondweg die wordt gevormd door de Noord-, de West- en de Oostsingel. De Graafsingel sluit aan op de Westsingel en vormt de verbinding tussen de bedrijventerreinen Centerpoort-Zuid en Centerpoort-Nieuwgraaf, die beide een directe verbinding met de A12 hebben via respectievelijk de op- en afrit Duiven en de op- en afrit Westervoort.

Het bedrijventerrein Graafstaete wordt ontsloten via de Graafsingel door twee aan te leggen rotondes daar waar ontsluitingen van de bestaande bedrijventerreinen Centerpoort-Zuid en Centerpoort-Nieuwgraaf aanwezig zijn.

De interne ontsluiting van Graafstaete vindt plaats door middel van een centrale ontsluitingsweg en een halve ringweg. De toegang tot de bedrijven evenals het parkeren vindt plaats vanaf de interne ontsluiting.

## **5.7. Langzaam verkeer en openbaar vervoer**

Graafstaete wordt vanaf twee zijden ontsloten voor fietsverkeer. Ten noorden van de Graafsingel ligt een pad voor fietsverkeer in twee richtingen. Door dit fietspad worden de verschillende bedrijventerreinen onderling verbonden. Daarnaast biedt het mensen die uit de richting Doesburg en uit de richting Zevenaar komen de mogelijkheid om de bedrijventerreinen, waaronder Graafstaete, te bereiken.

In het zuidoosten wordt Graafstaete voor fietsverkeer vanuit de kern van Duiven en van Westervoort ontsloten via het fietspad langs de Westsingel. De hoofdontsluiting voor fietsverkeer loopt langs het groene gebied aan de zuidzijde van het plangebied. Het is een vrijliggend fietspad dat op twee plaatsen aansluit op de centrale ontsluitingsweg. Met het oog op sociale veiligheid ligt het fietspad aan de bedrijvenszijde van de groenzone. Een deel van het fietspad gaat voor de bedrijfswoningen langs die aan de Engzijde van het bedrijventerrein zijn voorzien.

De bedrijventerreinen in de A12-zone zijn niet meer opgenomen in het netwerk van openbaar vervoerverbindingen (bus). De ontwikkeling van de drie nieuwe bedrijvenlocaties biedt aanleiding om de ontsluiting van de bedrijventerreinen per openbaar vervoer opnieuw in overweging te nemen. De Graafsingel is daarvoor één van de meest aangewezen verbindingroutes. Graafstaete kan dan per openbaar vervoer bereikbaar worden met een bushalte langs de Graafsingel. Daarnaast kan de centrale ontsluitingsweg van het bedrijventerrein wellicht worden opgeno-



men in een busroute waardoor het terrein nog beter bereikbaar wordt per openbaar vervoer.

## 5.8. Groenstructuur

Bij de gekozen inpassing van het bedrijventerrein wordt Graafstaete aan de zuidzijde begrensd door aan te leggen water en groen. Gekozen is voor een compacte groen- en waterstructuur, die in het oostelijke deel aansluit bij de groenstructuur langs de Westsingel, in het zuidelijke deel de overgang vormt tussen het bedrijventerrein en het meer open landschap rond De Eng, en in het noordwestelijke deel aansluit bij de waterstructuur tussen Centerpoort-Zuid en Centerpoort-Nieuwgraaf. Deze zone krijgt voor het overgrote deel flauwe oevers, waardoor een grote buffercapaciteit ontstaat en water lang in het gebied kan worden vastgehouden. De waterpartijen krijgen hierdoor ook een natuurlijk karakter.

De compacte groen- en waterzone doorsnijdt in het westelijk deel van het plangebied het bedrijventerrein vanaf de zuidelijke grens naar de Graafsingel. De doorsnijding van het bedrijventerrein zorgt er niet alleen voor dat een geleding van het terrein ontstaat, maar zorgt er ook voor dat een relatie met het landschap rond De Eng wordt gelegd. Een groenstrook langs de oostelijke interne ontsluitingsweg zorgt met hetzelfde doel voor meer geleding en deelt het bedrijventerrein in drieën. Door deze geleding ontstaan drie deelgebieden die qua schaal goed aansluiten op het Duivense schaalniveau. Daarnaast ontstaat een betere overgang in schaalniveau tussen de kleinschalige Eng en het groot-schalige Centerpoort-Zuid. Deze groenstrook heeft deels een recreatieve functie en tevens de functie als parkeerterrein voor een tuincentrum, waarbij een groene inrichting en openheid wordt gecreëerd door het verdiept aanleggen van het parkeren.

De groenstructuur is niet alleen puur functioneel, maar zal wat betreft aanplant en inrichting ook een belangrijke rol vervullen voor de uitstraling van het bedrijventerrein naar buiten toe (niet in de laatste plaats richting De Eng) en voor de ruimtelijke kwaliteit op het terrein zelf.

## 5.9. Water en waterhuishouding

Het plan voor het bedrijventerrein Graafstaete dient te voldoen aan de eisen van het Waterschap Rijn en IJssel zoals die zijn vastgelegd in het Waterhuishoudingsplan Gelderland. Het Waterhuishoudingsplan gaat in op berging en voeding van het watersysteem, maar ook op het behoud van aanwezige natuurwaarden en de ontwikkeling van ecologische verbindingszones.

Het Waterschap eist dat de afvoer in de toekomstige situatie niet de afvoernorm overschrijdt. Dit betekent dat door middel van retentie zoveel mogelijk water in het gebied moet worden vastgehouden, zodat het grondwater wordt gevoed met hemelwater. In het plan voor het bedrijventerrein wordt gezorgd voor voldoende open water om het bergend vermogen in stand te houden. De benodigde oppervlakte open water is afhankelijk van het verhardingspercentage van het bedrijventerrein.

In het plan voor Graafstaete heeft open water een prominente plaats gekregen en wordt versnippering van het watersysteem voorkomen. Circa 6 hectare van het totale oppervlak van het bedrijventerrein is gereserveerd voor de bestemming 'Groen en water'. Graafstaete zal aan de zuidzijde worden begrensd door een compacte groen- en waterstructuur, die in het oostelijke deel aansluit bij de groenstructuur langs de Westsingel en in het noordwestelijke deel bij de waterstructuur tussen Centerpoort-Zuid en Centerpoort-Nieuwgraaf. De waterstructuur sluit niet letterlijk aan, want het wateroppervlak dat is bedoeld voor berging blijft gescheiden van het wateroppervlak dat is bedoeld voor waterafvoer, zoals de A-watergang tussen de Graafsingel en het bedrijventerrein. De groen- en waterzone krijgt voor het overgrote deel flauwe oevers, waardoor een grote buffercapaciteit ontstaat en water lang in het gebied kan worden vastgehouden. De waterpartijen krijgen hierdoor ook een natuurlijk karakter. Bij het tuincentrum wordt een gesloten waterhuishouding gerealiseerd. Dit gegeven in combinatie met de ruim opgezette groen- en waterstructuur betekent, dat de eis om 10% van het verhard oppervlak aan oppervlakte open water te realiseren ruimschoots wordt gehaald.

In het plan kan een aparte afvoer van hemelwater naar het oppervlakte-water ingepast worden, waarmee hemelwater in het plangebied (deels) vastgehouden kan worden. Verder biedt het plan goede mogelijkheden voor eventuele inpassing van infiltratiezones, voor voeding van grondwater en voor zuivering van hemelwater.

Bij Graafstaete wordt uitgegaan van een integrale ophoging met circa 0,5 meter, afhankelijk van de optredende grondwaterstanden.

Voor riolering en waterafvoer geldt, dat gebruik wordt gemaakt van een verbeterd gescheiden stelsel en dat de 'Leidraad aan- en afkoppelen verharde oppervlakken' wordt toegepast.

## 5.10. Nutsleidingen

Tussen de Graafsingel en het bedrijventerrein Centerpoort-Zuid loopt een brede strook nutsleidingen, waaronder de leidingen van de stadsverwarming. Voor deze leidingen is ruimte gereserveerd binnen de bestemming 'Verkeersdoeleinden'.

Op het bedrijventerrein zelf is ook binnen de bestemming 'Verkeersdoeleinden' rekening gehouden met een nutsleidingenstrook, waarbinnen ruimte is gereserveerd voor de levering van energie en de afvoer van rioolwater.

Door het plangebied lopen een aantal rioolwaterpersleidingen die ook voor de aangrenzende bedrijventerreinen en woongebieden van belang (zullen) zijn. Op het bedrijventerrein loopt een persleiding vanaf de Graafsingel, ter hoogte van de oostelijke rotonde en langs de interne ontsluitingsweg (door de daarvoor gereserveerde strook) naar het middengebied, dat wordt omsloten door de halve ringweg. In het middengebied is in het bestemmingsplan rekening gehouden met de aanleg van een rioolwatergemaal, op een zodanige locatie dat het gemaal altijd vanaf de straat goed bereikbaar zal zijn.

### 5.11. Discotheek

In maart 1999 is in de betreffende raadscommissie de *notitie "Een discotheek in Duiven: Op zoek naar de meest geschikte of minst ongeschikte locatie"* besproken. In deze notitie werden acht locaties aangedragen die in aanmerking zouden kunnen komen voor de vestiging van een discotheek. Aanleiding voor het locatieonderzoek is de steeds grotere vraag naar een uitgaansvoorziening voor de groep jongeren in Duiven in de leeftijdscategorie 15 tot 24 jaar. Het aantal jongeren in deze leeftijdscategorie is bovendien groeiende. Met het locatieonderzoek is een aanzet gegeven om voorwaarden te scheppen en om aan te geven in welke mate en onder welke condities al dan niet tegemoet kan worden gekomen aan de vraag naar een uitgaansvoorziening.

Uitgangspunt in het locatieonderzoek was de realisatie van een discotheek met een bovenlokale uitstraling (geen bovenregionale publieksaantrekkende megavoorziening) voor ongeveer 2000 tot 2500 bezoekers en een benodigd ruimtebeslag van circa 2 ha, inclusief parkeervoorzieningen. Uitgegaan is van een afstand van 125 meter tot woonbebouwing. De locaties zijn in het onderzoek verder beoordeeld op de volgende randvoorwaarden en toetsingscriteria:

- interne/externe bereikbaarheid en zonodig te treffen infrastructuurele voorzieningen;
- keurmerk Veilig Uitgaan en de mogelijkheid van een sociaal veilige inrichting;
- de relatie met nabijgelegen woningen en bedrijven;
- eigendomssituatie;
- het gemeentelijk structuurplan.

Op grond van het onderzoek is de locatie Graafstaete aangewezen als locatie voor de vestiging van een discotheek.

## 6 Duurzaamheid

### 6.1. Inleiding

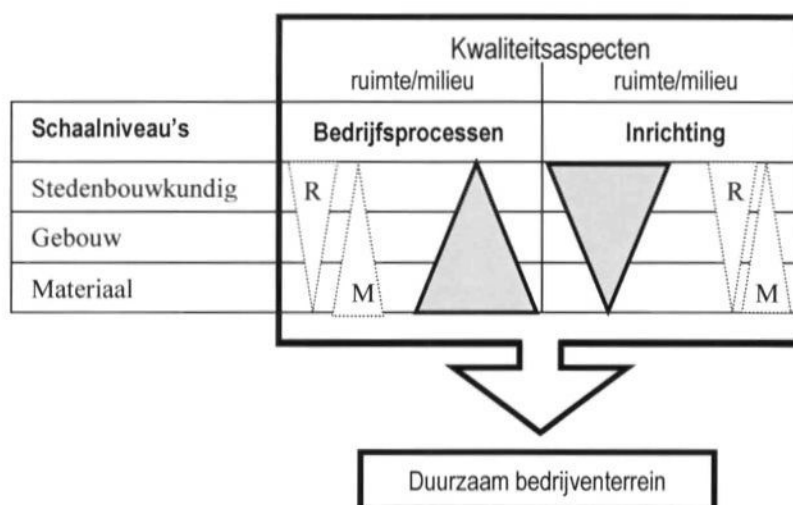
Bij de uitbreiding van de bedrijventerreinenzone langs de A12 is het streven van de gemeente om duurzame bedrijventerreinen te realiseren. Een duurzaam bedrijventerrein is te karakteriseren als een terrein waar vanuit locatiekeuze, ontwerp, inrichting, aanleg, uitgifte en beheer planmatig rekening wordt gehouden met mens en milieu.

Hierna zijn allereerst enkele handvaten aangeven, welke eerder in de MER zijn aangedragen. Aan de hand daarvan is verderop in dit hoofdstuk nader ingegaan op de wijze waarop duurzaamheid in het planproces een rol heeft gespeeld en de keuzes die daarbij zijn gemaakt. Binnen het kader van dit bestemmingsplan ligt de nadruk daarbij op duurzame maatregelen op het stedenbouwkundig niveau (ontwerpfase). Daar waar mogelijk zijn de maatregelen toegespitst op het te realiseren nieuwe bedrijventerrein Graafstaete.

### 6.2. Handvatten ontwikkeling duurzame bedrijventerreinen

De ontwikkeling van een duurzaam bedrijventerrein kan worden gezien vanuit drie schaalniveau's: stedenbouwkundig niveau, gebouw- en materiaalniveau.

*Schematische weergave ontwikkeling duurzame bedrijventerreinen*





De toetsingscriteria voor de ontwikkeling van een duurzaam bedrijventerrein zijn terug te voeren tot **ruimtelijke kwaliteit** en **milieukwaliteit**. Om een duurzaam bedrijventerrein tot stand te brengen dienen zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit op alle **schaalniveaus** zo optimaal mogelijk geïntegreerd in het plan te zijn verwerkt. De kwaliteitsaspecten komen zowel in de **bedrijfsprocessen** als bij de **inrichting** van het bedrijventerrein naar voren.

De milieukwaliteit komt met name tot uitdrukking op gebouw- en materiaalniveau en is meer gericht op bedrijfsprocessen. Daar waar randvoorwaarden daarvoor kunnen worden gecreëerd op stedenbouwkundig en inrichtingsniveau, is daarmee in de planvorming rekening gehouden. In de onderstaande tabel zijn enkele duurzaamheidsaspecten voor de planvorming weergegeven. Deze tabel is ook in de MER opgenomen, maar in dit bestemmingsplan verder uitgewerkt.

#### *Duurzaamheidsaspecten in planvorming*

| Duurzaamheidsaspect                       | Uitwerking                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Water                                     | In de MER zijn varianten voor de (hoofd-)structuur aangegeven en zijn de varianten getoetst aan duurzame uitgangspunten.                                                                                                                                                                                                              |
| Energie                                   | Uitwerking in later stadium bij bijvoorbeeld parkmanagement. Daar waar mogelijk is in het stedenbouwkundig ontwerp rekening gehouden met warmteterugwinning en de mogelijkheden die de AVR en het gebruik van stadsverwarming daartoe biedt.                                                                                          |
| Verkeer & vervoer                         | In de MER zijn varianten voor de ontsluiting en de gevolgen voor de bereikbaarheid bekeken. De bereikbaarheid voor langzaam verkeer is gegarandeerd. De uitwerking voor OV kan in een later stadium plaatsvinden. In het kader van vervoers- en ook parkmanagement kunnen mogelijkheden liggen ter beperking van de automobilititeit. |
| Grondstoffen en afval                     | Uitwerking in later stadium tijdens de uitgifte-, aanleg- en beheerfase door voorwaarden te stellen in vergunningprocedures, toepassing te geven aan het nationaal pakket duurzaam bouwen en het parkmanagementbeleid.                                                                                                                |
| Natuur & landschap                        | In de MER zijn uitgangspunten meegenomen in variantontwikkeling, welke in dit bestemmingsplan en het stedenbouwkundig ontwerp verder zijn uitgewerkt.                                                                                                                                                                                 |
| "Grijze" leefomgevingsfactoren            | In de MER is dit reeds meegenomen in een beperking van de toegestane milieucategorieën en interne zonering. In dit bestemmingsplan is dat verder toegespitst. E.e.a. zal verder te regelen zijn in vergunningprocedures door standaarden en richtlijnen te hanteren.                                                                  |
| Inrichtingskwaliteit (planningskwaliteit) | In de MER zijn uitgangspunten meegenomen in variantontwikkeling, welke in dit bestemmingsplan en het stedenbouwkundig ontwerp verder zijn uitgewerkt.                                                                                                                                                                                 |
| Commitment & beheer                       | Verder uitwerking vindt plaats in de uitgifte- en beheerfase.                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Parkmanagement                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Milieuzorg                                | Verder uitwerking in de uitgifte- en beheerfase en met de vergunningprocedures.                                                                                                                                                                                                                                                       |



Met name genoemde aspecten op het gebied van: Energie, Grondstoffen & Afval, "Grijze" Leefomgevingsfactoren, Commitment & Beheer (parkmanagement) en Milieuzorg hebben meer een directe relatie met bedrijfsprocessen, waarop eigenlijk in een latere fase van het planproces invloed kan worden uitgeoefend. De algemene duurzaamheidsaspecten zijn, daar waar mogelijk, toegespitst op het bedrijventerrein Graafstaete en in de volgende paragraaf uitgewerkt.

De overige aspecten kunnen met name worden beïnvloed tijdens het stedenbouwkundig planvormingsproces dat verder is uitgewerkt in het onderhavig bestemmingsplan. Op stedenbouwkundig en inrichtingsniveau ligt meer de nadruk op de ruimtelijke kwaliteit. Keuzes en maatregelen op gebied van duurzaamheid op stedenbouwkundig niveau, toegespitst op bedrijventerrein Graafstaete zijn weergegeven in de laatste paragraaf.

### **6.3. Algemene duurzaamheidsaspecten**

#### **6.3.1. Milieukwaliteit**

Bij de milieukwaliteit gaat het om het in stand houden van het draagvermogen van het milieu ten behoeve van een duurzame ontwikkeling. Om een duurzame ontwikkeling te bevorderen zijn in het nationaal milieubeleid de volgende hoofdlijnen opgenomen:

##### Integraal ketenbeheer:

Hierbij gaat het onder meer om het sluiten van (stof)kringlopen en het spaarzaam gebruiken van natuurlijke grondstoffen.

##### Energie-extensivering:

Energie-extensivering omvat onder meer het besparen van energie, het verhogen van de energie-efficiency en het inzetten van duurzame energiebronnen. Concreter kan worden gedacht aan nutsvoorzieningen met een hoog rendement, bijvoorbeeld toepassing van warmtekrachtkoppeling (wkk), stadsverwarming en andere duurzame energiebronnen zoals zonne- en windenergie.

##### Kwaliteitsbevordering:

Bij kwaliteitsbevordering kan worden gedacht aan het bevorderen van kwaliteit (boven kwantiteit) van grondstoffen, producten, afval, productieprocessen, met het oog op de langere benutting van stoffen in de economische kringloop.

### 6.3.2. Duurzame bedrijfsprocessen

Een hoge milieukwaliteit kan met name op bedrijfsniveau worden gerealiseerd en in mindere mate op inrichtingsniveau. Bij duurzame bedrijfsprocessen gaat het niet alleen om het duurzaam produceren (interne bedrijfsprocessen), maar ook om onderling samenwerken (externe bedrijfsprocessen).

Een voorbeeld op Graafstaete daarvan is de vestiging van Intratuin. Intratuin zal voor zijn bedrijfsprocessen gebruik maken van warmteterugwinning van de stadsverwarming. Het overleg daarvoor met de NUON is inmiddels in een ver gevorderd stadium.

Naast uitwisseling van energie ter bevordering van energie-  
extensivering, bestaan er ook mogelijkheden op het gebied van:

- gezamenlijk gebruik van utilities en bedrijfsfuncties;
- bedrijfsgerichte commerciële dienstverlening, zoals collectieve terreinbeveiliging en collectief onderhoud van gebouwen, groen en openbaar gebied;
- collectieve inzameling, afvoer en koppeling van afvalstoffen en -stromen;
- gezamenlijk duurzaam energiebeheer;
- het combineren van vervoer van goederen en personen.

### 6.3.3. Parkmanagement

Parkmanagement op onder meer voornoemde punten is één van de mogelijke beheersvormen van bestaande en/of toekomstige bedrijventerreinen in Duiven. Parkmanagement geeft invulling aan een operationele samenwerking tussen het bedrijfsleven onderling en het bedrijfsleven en de overheid (gemeente, provincie) en draagt bij aan een duurzame ontwikkeling en beheer van bedrijventerreinen.

Door parkmanagement, in welke vorm dan ook, te introduceren op nieuwe of bestaande bedrijventerreinen, probeert de gemeente Duiven een bijdrage te leveren aan het zorgvuldig gebruik en inrichting van de beschikbare ruimte en het milieu. Ook bedrijven profiteren hiervan. Zaken collectief regelen leiden tot kostenbesparingen. Daarnaast zal een bedrijventerrein dat goed onderhouden wordt, ertoe bijdragen dat het vastgoed zijn waarde zal behouden.

Om dit te waarborgen kan een parkmanagementorganisatie worden opgericht, waarin alle bedrijven in het plangebied (verplicht) participeren. Voor de communicatie is het van belang dat het bedrijfsleven op een bedrijventerrein zich als gesprekspartner organiseert in bijvoorbeeld een vereniging van eigenaren.

De samenwerking kan voor alle bedrijventerreinen in de A12-zone gelden of er kunnen ook per bedrijventerrein afspraken worden gemaakt tussen overheid en bedrijfsleven.

Bij de wens tot invoering van parkmanagement op de bedrijventerreinen in Duiven moet vooraf eerst een ambitieniveau worden vastgesteld. Het ambitieniveau hangt mede samen het type bedrijventerrein en de gevestigde of te vestigen bedrijven. En de mogelijkheden die de omgeving en de inrichting van het bedrijventerrein biedt. Nadere invulling van de mogelijkheid om parkmanagement als beheersvorm te realiseren zal in het verdere verloop van de te doorlopen procedures plaats moeten vinden. En gemeentelijke beleidsvorming op de lange termijn.

Voor Graafstaete kan op de volgende wijze invulling worden gegeven aan het begrip parkmanagement.

Het terrein is primair bedoeld voor de vestiging van lokale ondernemingen, waarvan het wenselijk is dat die elders vanuit de gemeente worden verplaatst. Verder biedt Graafstaete ruimte aan de combinatie wonen en werken. Typerend is derhalve dat het gaat om een bedrijventerrein met kleinere, afzonderlijke bedrijfjes, die zelfstandig opereren. Kleinschaligheid en diversiteit.

Parkmanagement op gebied van interne bedrijfsvoering (bijvoorbeeld: gemeenschappelijk receptievoorziening, call-centerfaciliteiten, catering-service e.d.) lijken daarom weinig zinvol.

Een parkmanager voor het openbaar gebied lijkt evenmin zinvol gelet op het uitgeklete takenpakket, omdat de aanleg, inrichting en onderhoud door de gemeente Duiven zal gebeuren.

Collectieve bewaking en beveiliging door verplicht lidmaatschap van Stichting Beveiliging Bedrijventerreinen Liemers (SBBL), zoals dat wordt toegepast op de bestaande bedrijventerreinen in Duiven, is ook gewenst voor Graafstaete.

Verdere uitwerking van het begrip parkmanagement kan plaatsvinden wanneer meer duidelijkheid bestaat welke bedrijven zich zullen vestigen op Graafstaete. In de uitgifte-fase kan beoordeeld worden of het aanbieden van de volgende zaken kansrijk is:

- collectieve afvalinzameling
- postbus en –service op het terrein;
- collectieve schoonmaakservice;
- vervoermanagement;
- collectief uitbesteden van onderhoud en beheer van gebouwen;
- ICT-infrastructuur;
- etc.

Milieuzorg is feitelijk een overkoepelende term voor het op verantwoorde en duurzame wijze omgaan met de aspecten zoals hiervoor beschreven. Zowel een parkmanagement-organisatie als de bedrijven afzonderlijk in het plangebied zullen een functionerend milieuzorgsysteem moeten hebben. Dit kan worden vastgelegd in de milieuvergunningen en in de regels van het parkmanagement.

#### 6.3.4. Gebouw- en materiaalniveau

Duurzame bedrijfsprocessen en parkmanagement kunnen worden gestimuleerd in met name de uitgifte-, vergunningen-, bouw- en beheerfase. Hetzelfde geldt voor duurzame maatregelen op *gebouw- en materiaalniveau*. Voor Graafstaete zal in de uitgiftefase bijzondere aandacht worden besteed aan de volgende aspecten:

##### *Flexibel en aanpasbaar bouwen*

Op gebouwniveau wordt gedacht aan het verlengen van de levensduur van gebouwen door flexibel, aanpasbaar of demontabel te bouwen. Via deze bouwwijzen kan een gebouw meerdere opeenvolgende functies dienen. Evenals bij woningbouw streeft de gemeente Duiven ernaar om ook bij bedrijfsbebouwing flexibel en aanpasbaar bouwen te stimuleren. Gelet op het profiel van Graafstaete, een grotere diversiteit aan verschillende bedrijven, moet flexibel en aanpasbaar bouwen mogelijkheden bieden voor de toekomst- en gebruikswaarde van het terrein (interessant bij hervestiging van bedrijven).

##### *Duurzaam bouwen*

Toepassing van het nationaal pakket Duurzaam Bouwen wordt gestimuleerd en voorgeschreven in de uitgiftefase.

##### *Energieprestatienormen*

Ten aanzien van het energieverbruik zal (nadere uitwerking bestemmingsplan) een EPL-eis (EnergiePrestatie op Locatie) worden vastgesteld.

Waar mogelijk dient gebruik te worden gemaakt van de restwarmte van de AVR (stadsverwarmingsnet).

De energievoorziening van de terreinen wordt in een later stadium geregeld. Op basis van een (duurzaam) programma van eisen zijn offertes voor een integraal energiebeheer aan te vragen. Warmtekrachtkoppeling (WKK) (proceswarmte) kan daar een onderdeel van uitmaken.

##### *"Grijze" leefomgevingsfactoren*

Hiermee wordt bedoeld aspecten als geluidhinder, luchtverontreiniging en externe veiligheid. Bij de vergunningaanvragen voor de individuele bedrijven moet hierop nader worden ingegaan. Daarbij is het uitgangspunt dat minimaal wordt voldaan aan standaarden zoals de Nederlandse Emissie Richtlijn (NER) en het ALARA-principe (emissies zo laag als redelijkerwijs mogelijk is).

Op voorhand zijn de "grijze" effecten beperkt doordat de gemeente uitgaat van een milieuzonering aan de hand van referentiepunten. Voorts wordt voor Graafstaete uitgegaan van bedrijven in de hindercategorieën 1 t/m 3 (VNG-Richtlijn Bedrijven en milieuzonering). Hierdoor zijn de mogelijke hinderafstanden voor geluid, stank of veiligheid voor dit gebied op voorhand beperkt tot maximaal 100 meter.

#### *Milieuscan*

Om de mogelijkheden van duurzaam bouwen, energiebesparing en intensief ruimtegebruik te benutten is het voornemen om bij kandidaatbedrijven een milieuscan (bedrijfsdoorlichting) uit te voeren. Op basis van het bedrijfsplan c.q. de bedrijfsvoering op de oude locatie worden de mogelijkheden geschetst van energie- en waterbesparing, afvalpreventie en duurzaam materiaalgebruik.

### **6.4. Stedenbouwkundige duurzaamheidsaspecten**

#### **6.4.1. Ruimtelijke kwaliteit**

De ruimtelijke kwaliteit van een gebied kan worden onderscheiden in de volgende criteria:

##### Toekomstwaarde:

Gedacht kan worden aan flexibiliteit, zodat in de toekomst met relatief geringe inspanningen kan worden ingespeeld op veranderende (markt)eisen en inzichten, wensen en/of mogelijkheden van het bedrijfsleven of de overheid.

Bedrijventerrein Graafstaete wordt gekenmerkt door een grote diversiteit aan bedrijvigheid. Ook is er ruimte voor wonen en werken. Het terrein blijft daarmee in de toekomst aantrekkelijk voor hervestiging van een grote verscheidenheid aan bedrijven.

##### Gebruikswaarde:

Gebruikswaarde komt tot uitdrukking in het functioneren van het bedrijventerrein. Factoren als bereikbaarheid en toegankelijkheid spelen hierbij een rol. Het is tevens belangrijk dat alle vereiste voorzieningen voor het optimaal kunnen functioneren van het bedrijventerrein in het beginstadium aanwezig zijn.

De ligging van bedrijventerrein Graafstaete nabij de afrit Rijksweg A12 en aan de noordelijke ontsluiting van Duiven door de Oostsingel en Westsingel kenmerkt zich door een zeer goede bereikbaarheid. Voor het bedrijventerrein hoeft in die zin geen nieuwe infrastructuur te worden aangelegd. Verder sluit het terrein aan op het bestaand bedrijventerrein Centerpoort-Zuid en Nieuwgraaf. De ligging van Graafstaete nabij de woonkern van Duiven en het toekomstig woongebied De Ploen, biedt aanknopingspunten voor voorzieningen met wederzijds voordeel voor de aanwezige bedrijven en de inwoners van Duiven. Hierbij kan worden gedacht aan het gezamenlijk gebruik van de ruim aanwezige groenvoorzieningen.

##### Belevingswaarde:

Inpassing in het landschap, omgang met cultuurhistorische elementen en inrichting van de openbare ruimte op het bedrijventerrein spelen hier een belangrijke rol.



Bij de vormgeving van Graafstaete is veel aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing en de overgang van het stedelijke bedrijventerrein naar het landschap. Aansluiting is enerzijds gezocht bij de Eng en anderzijds bij de bestaande bedrijventerreinen aan de overzijde van de Graafsingel.

Bij een belevingswaarde is het van belang hoe het gebied wordt ervaren door gebruikers, passanten en omwonenden. Naast een goede landschappelijke inpassing wordt met toepassing van een beeldkwaliteitsplan de belevingswaarde verhoogd.

#### **6.4.2. Duurzame planuitgangspunten**

In deze fase van de planvorming wordt voornamelijk ingegaan op een duurzame inrichting van het onderhavige bedrijventerrein. Het gaat dan om de mogelijkheden die voortvloeien uit de (directe) omgeving van het bedrijventerrein, het bestaande terrein en de optimale inrichtingsvariant en de stedenbouwkundige opzet zoals beschreven in de vorige hoofdstukken. Op stedenbouwkundig niveau hebben onder meer de volgende algemene aandachtspunten gegolden, waarbij een aantal aspecten in het daarnavolgende verder zijn uitgewerkt:

- het zoveel mogelijk handhaven van en aansluiten op bestaande landschappelijke waardevolle elementen van de Eng;
- het optimaliseren van het groen in de planstructuur en het toepassen van een duurzaam waterbeheersingssysteem teneinde zoveel mogelijk water in het plangebied vast te houden en/of te infiltreren in de bodem;
- het beperken van (nieuwe) infrastructuur en het beperken van het verhard oppervlak;
- het aansturen op intensief en/of dubbel ruimtegebruik: het zo goed mogelijk benutten van de ruimte voor bedrijfsdoeleinden en bijbehorende voorzieningen. Het intensiveren van het ruimtegebruik kan langs drie sporen worden bereikt:
  - efficiënt ruimtegebruik op het niveau van de (werk)vloer;
  - meervoudig ruimtegebruik op gebouwniveau;
  - effectief ruimtegebruik op niveau van het bedrijventerrein of op kavelniveau;

#### **6.4.3. Water en waterbeheersing**

Voor de waterbeheersing en de toe te passen maatregelen heeft overleg plaatsgevonden met het Waterschap "Rijn en IJssel". Vanuit duurzaamheid gelden de volgende uitgangspunten:

- Grondwaterpeil: zoveel mogelijk water dient in de gebieden vastgehouden te worden, zodat het grondwater gevoed wordt met hemelwater.

- Oppervlaktewater: er wordt gezorgd voor voldoende open water om het bergend vermogen in stand te houden. De benodigde oppervlakte open water is afhankelijk van het verhardingspercentage van het bedrijventerrein. Wanneer een oppervlakte aan open water van circa 10 % van het verharde oppervlak wordt gerealiseerd, dan kan aan de bergingseisen van het waterschap worden voldaan.
- Waterkwaliteit: geen doodlopende watergangen, voldoende diepte en breedte, water stroomt van schoon naar vuil en geen diffuse en ongecontroleerde lozingen.
- Riolering en waterafvoer: verbeterd gescheiden stelsel en toepassing van de Leidraad aan- en afkoppelen verharde oppervlakken.

Het bedrijventerrein Graafstaete leent zich goed om het water zoveel mogelijk in de bodem te infiltreren. De dakoppervlakken kunnen lozen op de retentievijvers en/of infiltratiebekkens aan de buitenzijde van het bedrijventerrein. De oevers van deze retentievijvers zullen natuurlijk worden aangelegd. Daarvoor is voldoende ruimte aanwezig. De retentievijvers voeren het water gedoseerd af naar de watergangen. De wijze van infiltreren in de bodem zal in nauw overleg met het waterschap en de te vestigen bedrijven tot stand moeten komen.

Waar mogelijk is ten aanzien van verharde oppervlakken directe of indirecte infiltratie aan de orde, eventueel in de vorm van aqua-flow, maar een verbeterd gescheiden stelsel met een geavanceerde overstort en infiltratie behoort ook tot de mogelijkheden. Het bestemmingsplan biedt daartoe voldoende mogelijkheden. De definitieve keuze van de voorzieningen zal in nauw overleg met het waterschap plaatsvinden. De afvoer van de openbare wegen geschiedt via een verbeterd gescheiden stelsel.

#### **6.4.4. Verkeer en vervoer**

Uitgangspunten voor een duurzaam terrein zijn het bevorderen van langzaam verkeer en openbaar vervoer en het benutten van mogelijkheden om de automobilititeit terug te dringen.

##### *Langzaam verkeer*

Veilige routes worden gewaarborgd door de aanwezigheid van vrijliggende fietspaden aan de zuidelijke rand van het plangebied, gelegen in het groen. Deze routes vormen de hoofdontsluiting voor langzaam verkeer. De langzaam verkeersroutes sluiten aan op het fietspad gelegen aan de Westsingel, waarmee er een directe verbinding ontstaat met de woonkern Duiven. Het voornemen is om in de toekomst de langzaam verkeersroute op Graafstaete te verbinden met de langzaam verkeersroute in de toekomstige woonwijk De Ploen aan de andere zijde van de Westsingel. Een goede langzaam verkeer verbinding is essentieel voor

Graafstaete, omdat dit bedrijventerrein in eerste aanleg is bedoeld voor de verplaatsing van bedrijven uit de woonkernen van Duiven (plaatselijke werkgelegenheid), de directe nabijheid van de woonkern Duiven en de aanwezigheid en de mogelijkheid van detailhandel, zoals intratuin.

#### *Openbaar vervoer*

In het verleden liep er een buslijn over het terrein Centerpoort-Noord, Centerpoort-Zuid en Centerpoort-Nieuwgraaf. Aan de Graafsingel ter plaatse van Graafstaete is een bushalte aanwezig. De ontwikkeling van bedrijventerreinen in de A12-zone van Duiven zou deze buslijn weer kunnen doen herleven.

#### *Automobiliteit*

Teneinde de automobiliteit (voor zover mogelijk gelet op de reeds uitstekende bereikbaarheid) terug te dringen zal vervoersmanagement een essentieel onderdeel van parkmanagement kunnen zijn, waarbij tevens afspraken kunnen worden gestimuleerd over georganiseerd carpoolen en telewerken.

### **6.4.5. Natuur en landschap**

Vanuit duurzaamheid is voor het aspect natuur en landschap van belang dat de opzet van het bedrijventerrein aansluit bij bestaande of geplande natuurlijk en landschappelijk waardevolle elementen. Aansluiting ten opzichte van De Eng ten zuiden van het bedrijventerrein Graafstaete is gevonden door aan de zuidzijde een groenzone te realiseren als overgang naar dat landelijk gebied. Hiermee wordt het bedrijventerrein tevens van buitenaf visueel afgeschermd. In aanvulling op het voorgaande wordt in de zuidelijke rand van het plangebied een lagere bebouwingshoogte voorgestaan. In de zuidelijke rand zijn als zachtere overgang naar het landelijk gebied en mede vanwege het aangezicht van het bedrijventerrein van buitenaf, de woon-werkkavels gesitueerd. De bebouwingshoogte loopt op richting de Graafsingel, waardoor ook een goede aansluiting ontstaat op het bestaande bedrijventerrein Centerpoort-Zuid.

Verder zijn op het bedrijventerrein twee groene geledingen in noord-zuid-richting gesitueerd, waardoor het plangebied bestaat uit drie delen. Op deze wijze wordt ook vanuit het plangebied bijgedragen aan de relatie met De Eng, hetgeen bovendien bijdraagt aan een hogere beleevingswaarde.

De groenzones in het plangebied worden duurzaam ingericht met kwalitatief hoogwaardige groenbeplanting. De oevers van de retentievijvers worden op natuurlijke wijze ingericht.

Daarnaast bieden de geplande groenzones mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik. De meest westelijke groenzone wordt bovendien benut voor de retentie van water. Tevens is in de groenstructuur een vrijliggende langzaam verkeersroute gesitueerd.

De meest oostelijke groenzone zal zodanig worden ingericht dat de groene functie voorop staat. Bebouwing is niet mogelijk. Wel kan de strook benut worden voor een parkeervoorziening voor de ter plaatse te vestigen Intratuin. De parkeervoorziening zal tevens (deels) verdiept worden aangelegd, zodat het groen aanzicht overheerst en er bovendien gebruiksgroen kan resteren.

#### **6.4.6. Intensief ruimtegebruik**

##### *Algemeen*

In het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met principes van intensief en meervoudig ruimtegebruik. Gestreefd is naar optimalisatie van het uitgeefbaar gebied, het minimaliseren van het verhard oppervlak voor wegen en parkeren, het bundelen en concentreren van openbaar groen met meerdere gebruiksfuncties.

##### *Parkeren*

Ten aanzien van parkeren is het uitgangspunt het parkeren op eigen terrein. De mogelijkheden tot inpandig parkeren worden per bedrijfsvestiging onderzocht.

In het plangebied zijn twee bedrijven voorzien welke vragen om een grote parkeervoorziening, zijnde Intratuin (doordeweeks) en een discotheek (weekends). Het streven van de gemeente is erop gericht om beide bedrijven gebruik te laten maken van dezelfde parkeervoorziening. Daarnaast wordt het parkeerterrein bij Intratuin (gedeeltelijk) verdiept aangelegd.

Ook worden mogelijkheden onderzocht van inpandig parkeren.

##### *Kavel en gebouw*

Voor wat betreft het intensief ruimtegebruik op kavelniveau zijn in dit bestemmingsplan enkele algemene uitgangspunten vertaald in concrete bebouwingsvoorschriften, welke verder worden uitgewerkt in het nog op te stellen beeldkwaliteitplan:

- een minimale bebouwingsoppervlak van 70%;
- een toegestane bouwhoogte, afhankelijk van het deel van het plangebied, ter bevordering van:
  - het bouwen in meerdere bouwlagen;
  - het situeren van kantoorfuncties op de hogere bouwlagen;
- het mogelijk maken van twee aaneengesloten bedrijfspanden, ten behoeve van gezamenlijke parkeerfunctie, inritten, en manouvreerruimte.

## 6.5. Bouwrijp maken

Bij het bouwrijp maken van het gebied streeft de gemeente Duiven naar een gesloten grondbalans. De grond die vrij komt bij het realiseren van watergangen wordt, mits voldoende schoon, binnen het gebied hergebruikt.

In de aanlegfase van het bedrijventerrein wordt ten aanzien van civiel-technische werkzaamheden en grondwerkzaamheden vastgehouden aan het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen, Grond-, Weg- en Waterbouw (GWW), waarbij onder meer de volgende vaste en variabele maatregelen zijn te onderscheiden.

### Vaste maatregelen:

- bescherm aanwezige landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden tijdens de werkzaamheden;
- stel een beheerplan op voor groenvoorzieningen;
- gebruik bij oeverbeschoeiingen vernieuwbare of gerecyclede materialen;
- maak gebruik van verdedigende (tegen erosie) eigenschappen van oeverplanten in oeverbeschermingen.

### Variabele maatregelen:

- creëer waterbufferend vermogen in groenvoorzieningen;
- watergangen zodanig (her)inrichten, dat een natuurlijker dwarsprofiel en verloop wordt verkregen. Water wordt hierdoor langer vastgehouden en er worden betere natuurontwikkelingscondities gecreëerd;
- stel groenvoorzieningen planologisch veilig.

## 6.6. Hoe duurzame maatregelen te stimuleren

In dit hoofdstuk is het gemeentelijk ambitieniveau uitgesproken voor een duurzame ontwikkeling van het bedrijventerrein. In deze paragraaf wordt aangegeven op welke wijze de gemeente kan sturen om toepassing van duurzame maatregelen en oplossingen te stimuleren. Genoemd worden enkele instrumenten welke met name in de uitgifte- en beheerfase daarvoor kunnen worden ingezet. Hierbij gaat het om de toepassing van de volgende instrumenten:

- grondprijs en 'statiegeld'-regeling;
- subsidies;
- voorlichting;
- bouwteam;
- privaatrechtelijke overeenkomst/convenant parkmanagement.



## 7 Milieuaspecten

### 7.1. Verkeer en Vervoer

De ontsluiting van Graafstaete vindt plaats door twee nieuwe aansluitingen op de Graafsingel en een interne ringstructuur. De nieuwe aansluitingen worden gecombineerd met aansluitingen van de bestaande bedrijventerreinen. Op de plek van de aansluitingen zullen op de Graafsingel rotondes worden gerealiseerd.

In 2002 heeft Adviesbureau Goudappel Coffeng de verkeerskundige effecten van de ontwikkeling van Graafstaete onderzocht. Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd, dat capaciteitsverruimende maatregelen moeten worden gerealiseerd op de rotonde Graafsingel-Westsingel. Daarbij kan worden gedacht aan de uitbreiding van de rotonde tot dubbelstrooksrotonde.

Bij het ontwerp en de aanleg van de rotonde Graafsingel-Westsingel is al rekening mee gehouden met een uitbreiding tot dubbelstrooksrotonde. Deze uitbreiding kan daarom eenvoudig worden gerealiseerd. In het voorliggende bestemmingsplan wordt voorts rekening gehouden met verdubbeling van de zuidelijke rijbaan van de Graafsingel op het wegvak tussen de oostelijke rotonde van Graafstaete en de rotonde Graafsingel-Westsingel.

### 7.2. Wegverkeerslawaaï

Op grond van artikel 77 Wet geluidhinder (Wgh) dient bij de vaststelling of de herziening van een bestemmingsplan betrekking hebbende op gronden behorende tot een zone langs een weg zoals bedoeld in artikel 74 Wgh, een akoestisch onderzoek te worden ingesteld naar de geluidbelasting die door woningen of andere geluidgevoelige objecten binnen de zone vanwege die weg wordt ondervonden.

Het bestemmingsplan Graafstaete voorziet in de mogelijkheid tot het bouwen van bedrijfswoningen. Hiertoe is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï. De conclusie van dit rapport luidt, dat het plangebied voor een relatief groot deel binnen de 50-65 dB(A)-contour behorend bij de Graafsingel en de Westsingel valt. De wonen-werken-locaties zijn aan de zuidrand van het plangebied gesitueerd en wel zodanig, dat de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaaï hier lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Ook de op te richten dienstwoning bij het tuincentrum wordt gesitueerd binnen het gebied waar de voorkeursgrenswaarde wegverkeerslawaaï niet wordt overschreden.

### 7.3. Bodem

Op Graafstaete is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er gezien de resultaten van het onderzoek (Witteveen + Bos, 26 april 2000, Dvn21.348) geen bezwaren tegen de voorgenomen realisatie van een bedrijventerrein.

Grond welke vrijkomt, kan binnen de gemeente Duiven, in het kader van de notitie "Actief bodembeheer gemeente Duiven, bodem in perspectief", zonder restricties worden hergebruikt als zijnde bodem. Indien vrijkomende grond wordt hergebruikt in een functioneel werk (bijv. geluidwal) dient voldaan te worden aan het bepaalde in het Bouwstoffenbesluit bodem- en oppervlaktewaterenbescherming.

### 7.4. Milieuzonering

#### *Inleiding*

Uitgangspunt bij de bedrijventerreinontwikkeling is een zodanige milieuzonering van de bedrijventerreinen dat geen hinder ontstaat voor de omringende woonomgeving.

#### *Bedrijven en milieuzonering*

Het vaststellen van hinderzones rond bedrijventerreinen wordt in hoofdzaak bepaald door de (toekomstig) aanwezige typen bedrijven enerzijds en de omgevingstypen anderzijds. De zonering heeft betrekking op meerdere categorieën van bedrijfstypen, waarbij per categorie de noodzakelijk geachte afstanden voor de factoren geur, geluid, stof en gevaar ten opzichte van een bepaald omgevingstype zijn weergegeven. Voor een nadere invulling van de bedrijfs- en omgevingsaspecten wordt uitgegaan van de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (1999).

Als maatgevend omgevingstype wordt uitgegaan van een 'rustige woonwijk' (woonwijk met weinig verkeer, praktisch geen bedrijven en/of winkelcentra). Voor de typen van bedrijvigheid worden zes bedrijfscategorieën onderscheiden, al dan niet onderverdeeld in subcategorieën. Het bedrijventerrein Graafstaete zal worden bestemd voor de lichtere categorieën (cat. 1, 2 en 3). In de onderstaande tabel zijn de hinderzones in relatie tot de bedrijfscategorieën nader gespecificeerd.

***Categorie bedrijvigheid en zonering***

| <b>Categorie bedrijvigheid</b> | <b><i>Noodzakelijk geachte afstanden tot rustige woonwijk*</i></b> |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 1                              | 0 en 10 m                                                          |
| 2                              | 30 m                                                               |
| 3                              | 50 en 100 m                                                        |
| 4                              | 200 en 300 m                                                       |
| 5                              | 500, 700 en 1.000 m                                                |
| 6                              | 1.500 m                                                            |

\* Binnen categorie afstanden afhankelijk van het type en omvang bedrijf dat zich vestigt.

## 8. Juridische opzet

### 8.1. Toelichting op de voorschriften

Deze paragraaf behelst een toelichting op het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan, te weten de plankaart en de voorschriften.

De plankaart bestaat uit één kaartblad.

Op de plankaart zijn via een combinatie van letteraanduidingen en/of arceringen de diverse bestemmingen aangegeven. De inhoud van de diverse bestemmingen is in de voorschriften opgenomen.

De voorschriften van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in drie paragrafen:

|               |                                   |
|---------------|-----------------------------------|
| Paragraaf I   | Algemene en technische bepalingen |
| Artikel 1     | Begripsbepalingen                 |
| Artikel 2     | Wijze van meten                   |
| Paragraaf II  | Bestemmingsbepalingen             |
| Artikel 3     | Bedrijfsdoeleinden klasse B1      |
| Artikel 4     | Bedrijfsdoeleinden klasse B2      |
| Artikel 5     | Groen                             |
| Artikel 6     | Groenvoorziening + Water          |
| Artikel 7     | Verkeersdoeleinden                |
| Paragraaf III | Aanvullende bepalingen            |
| Artikel 8     | Vrijstellingsbepalingen           |
| Artikel 9     | Wijzigingsbevoegdheid             |
| Artikel 10    | Gebruiksbeepalingen               |
| Artikel 11    | Overgangsbepalingen               |
| Artikel 12    | Procedureregels                   |
| Artikel 13    | Strafbaarheid van overtreding     |
| Artikel 14    | Bescherming van het plan          |
| Artikel 15    | Slotbepaling                      |

Daarnaast kent het bestemmingsplan twee bijlagen bij de voorschriften, te weten:

- één Staat van Bedrijfsactiviteiten behorende bij de bestemming Bedrijfsdoeleinden klasse B1
- één Staat van Bedrijfsactiviteiten behorende bij de bestemming Bedrijfsdoeleinden klasse B2

### **8.1.1. Paragraaf I**

De artikelen 1 en 2 behelzen een aantal min of meer standaardbepalingen, die geen nadere toelichting behoeven.

### **8.1.2. Paragraaf II**

Deze paragraaf bestaat uit 5 artikelen.

De artikelen 3 en 4 behelzen een regeling voor de bedrijvenbestemming. De voor "Bedrijfsdoeleinden klasse B1" en "Bedrijfsdoeleinden klasse B2" aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven als vermeld onder milieucategorieën 1 t/m 2 respectievelijk 1 t/m 3. Daarnaast biedt dit bestemmingsplan de mogelijkheid tot de hervestiging van een tuincentrum, de hervestiging van een rijwielhandel en rijwielherstelinrichting en de nieuwvestiging van een discotheek. De bedrijvenlijsten als zodanig zijn in de bijlagen bij de voorschriften opgenomen. Het bebouwingspercentage van het bouwvlak is bepaald op minimaal 70. De hoogte van de bedrijfsgebouwen is bepaald op maximaal 12 meter, met dien verstande dat de hoogte van 10% van de oppervlakte van de op te richten bedrijfsgebouwen per bedrijf maximaal 18 meter mag bedragen. De hoogte van de bouwwerken, geen gebouw zijnde, is bepaald op maximaal 10 meter. De hoogte van de dienstwoningen mag maximaal 8 meter bedragen, terwijl de goothoogte van de dienstwoningen aan de zijde grenzend aan de bestemming Groenvoorziening + Water maximaal 3,75 meter mag bedragen.

Voorts behelzen de beide bestemmingen bedrijfsdoeleinden een vrijstellingsregeling voor een bedrijf dat niet in de staat van bedrijfsactiviteiten is vermeld, mits het betreffende bedrijf wat hinder, aard en omvang betreft vergelijkbaar is met de vermelde bedrijven in de toegelaten milieucategorieën. Het verlenen van vrijstelling is voorts gekoppeld aan de voorwaarde, dat het desbetreffende bedrijf geen blijvende onevenredige afbreuk doet aan het heersende leefmilieu, gehoord de regionale Inspecteur voor de hygiëne van het milieu in Gelderland.

De artikelen 5 en 6 behelzen een regeling voor de groenstructuur en de waterhuishouding van het plangebied. Binnen de bestemming Groen is verdiept parkeren in het groen ten behoeve van het tuincentrum mogelijk.

Artikel 7 reguleert de verkeersvoorzieningen van het plangebied.



### 8.1.3. Paragraaf III

De in deze paragraaf vervatte bepalingen behoeven evenmin als de in Paragraaf I vervatte standaardbepalingen een aparte toelichting.

## 8.2. Staat van bedrijfsactiviteiten

### *Staat van bedrijfsactiviteiten toegespitst op de lokale situatie*

De locatie Graafstaete is bedoeld voor lokale, kleinschalige bedrijvigheid uit de lichtere categorieën (cat. 1, 2 en 3). Graafstaete is bedoeld als bedrijventerrein voor kleine bedrijven en voor (herplaatsing van) bedrijvigheid welke thans minder geschikt wordt geacht voor vestiging in of nabij de woonkernen van Duiven.

Aan de hand van de VNG-brochure is een zogenoemde "positieve" bedrijvenlijst opgesteld, waarbij alleen die bedrijven in de bedrijvenlijst zijn opgenomen, die passen bij het specifieke karakter van Graafstaete en de aard van de ter plaatse wenselijke bedrijvigheid. Tegen deze achtergrond behelst de bedrijvenlijst de navolgende bedrijfsactiviteiten.

Vervaardigen van textiel (SBI-code 17), Vervaardigen van kleding (SBI-code 18), Vervaardigen van leer en lederwaren (excl. Kleding) (SBI-code 19), Houtindustrie en vervaardigen van artikelen van hout, riet, kurk e.d. (SBI-code 20), Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media (SBI-code 22), Vervaardigen van kantoorapparaten en computers (SBI-code 30), Vervaardigen van audio-, video- en telecommunicatie-apparatuur en -benodigdheden (32 - uitsluitend 321 t/m 323), Vervaardigen van medische en optische apparaten en instrumenten (SBI-code 33), Vervaardigen van meubels; vervaardigen van overige goederen n.e.g. (SBI-code 36), Bouwnijverheid (SBI-code 45), Handel en reparatie van auto's en motorfietsen (SBI-code 50), Groothandel en handelsbemiddeling (SBI-code 51), Post en telecommunicatie (SBI-code 64), Verhuur van transportmiddelen, machines en andere roerende goederen (SBI-code 71), Computerservice- en informatietechnologiebureaus (SBI-code 72), Overige zakelijke dienstverlening (SBI-code 74) en Gezondheids- en welzijnszorg (SBI-code 85).

### *Cumulatie van milieubelasting*

Binnen het plangebied kunnen zich bedrijven vestigen die behoren tot de milieucategorieën 1 t/m 3 uit de VNG-lijst. Voor wat betreft de gronden gelegen aan de oostzijde van het plangebied is reeds rekening gehouden met het toekomstige woongebied De Ploen. Op deze gronden zijn derhalve alleen de milieucategorieën 1, 2 en 3 (met een maximale afstand van 50 meter tot een rustige woonwijk) uit de VNG-lijst toegestaan. Door de komst van meerdere bedrijven naar het bedrijventerrein Graafstaete kan er een cumulatie van milieubelasting ontstaan voor de omgeving. In de VNG-lijst worden afstanden genoemd die bedrijven in acht moeten nemen ten opzichte van een rustige woonwijk. De VNG-brochure geeft aan, dat bij andere, minder gevoelige omgevingen van deze afstandseisen kan worden afgeweken. Gezien de voorgestane

stedenbouwkundige invulling van het bedrijventerrein, waarbij tevens een aangenaam milieuhygiënisch werk- en verblijfsklimaat wordt nagestreefd, is er voor gekozen geen correcties door te voeren voor wat betreft de afstandseisen.

*Gebruikte afkortingen in de staat van bedrijfsactiviteiten*

De volgende afkortingen worden in de Staat van bedrijfsactiviteiten gebruikt:

|        |                                      |
|--------|--------------------------------------|
| -      | niet van toepassing of niet relevant |
| <      | kleiner dan                          |
| >=     | groter dan of gelijk aan             |
| cat.   | categorie                            |
| e.d.   | en dergelijke                        |
| kl.    | klasse                               |
| n.e.g. | niet elders genoemd                  |
| o.c.   | opslagcapaciteit                     |
| p.c.   | productiecapaciteit                  |
| p.o.   | productieoppervlak                   |
| v.c.   | verwerkingscapaciteit                |
| u      | uur                                  |
| d      | dag                                  |
| w      | week                                 |
| j      | jaar                                 |
| B      | bodemverontreiniging                 |
| C      | continu                              |
| D      | divers                               |
| L      | luchtverontreiniging                 |
| Z      | zonering                             |

## **9. Economische uitvoerbaarheid**

De kostprijsberekening van het bedrijventerrein Graafstaete is vervat in een separate exploitatierekening voor dit bedrijventerrein. Deze exploitatierekening is sluitend.

## **10. Vooroverleg**

p.m.

## **11. Inspraak**

p.m.

# VOORSCHRIFTEN

Behorende bij het

voorontwerp-bestemmingsplan

Graafstaete

INHOUD VAN DEZE VOORSCHRIFTEN

PARAGRAAF I

ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

Artikel 2 Wijze van meten

PARAGRAAF II

BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 3 Bedrijfsdoeleinden klasse B1

Artikel 4 Bedrijfsdoeleinden klasse B2

Artikel 5 Groen

Artikel 6 Groenvoorziening + Water

Artikel 7 Verkeersdoeleinden

PARAGRAAF III

AANVULLENDE BEPALINGEN

Artikel 8 Vrijstellingsbepalingen

Artikel 9 Wijzigingsbevoegdheid

Artikel 10 Gebruiksbeepalingen

Artikel 11 Overgangsbepalingen

Artikel 12 Procedureregels

Artikel 13 Strafbaarheid van overtreding

Artikel 14 Bescherming van het plan

Artikel 15 Slotbepaling



## **PARAGRAAF I**

## **ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN**

### **Artikel 1**

### **Begripsbepalingen**

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. het plan: het bestemmingsplan "Graafstaete" bestaande uit deze voorschriften en de onder b bedoelde kaart;
- b. de plankaart: de kaart met bijbehorende verklaring, bestaande uit één blad, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen;
- c. bestemmingsvlak: een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
- d. bestemmingsgrens: een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
- e. bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- f. bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal welke, hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- g. gebouw: elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- h. ander bouwwerk: een bouwwerk geen gebouw zijnde;
- i. bebouwing: één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
- j. bouwvlak of bebouwingsvlak: een door bebouwings- en/of bestemmingsgrenzen op de kaart aangegeven vlak, waarbinnen ingevolge deze voorschriften bepaalde bouwwerken mogen worden gebouwd;
- k. bouwgrens of bebouwingsgrenzen: de op de kaart blijkens een daarop voorkomende verklaring als zodanig aangegeven lijnen, welke bij het bouwen naar de zijde vanwaar de gebouwen hoofdzakelijk toegankelijk zijn (voorgevelbouwgrens) of naar de andere zijde van het bebouwingsvlak (achtergevelbouwgrens) of zijdelings niet mogen worden overschreden, behoudens overschrijdingen welke krachtens deze voorschriften zijn of kunnen worden toegestaan;
- l. bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;
- m. bouwperceelgrens: een grens van een bouwperceel;
- n. bebouwingspercentage: een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat minimaal mag worden bebouwd;
- o. bestemmingsgrens: een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;

- p. bouwlaag: de begane grondlaag of de verdieping van een gebouw, een onderhuis, zolderverdieping of vliering worden hier niet onder begrepen;
- q. peil:  
voor een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de door de gemeenteraad of burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van de weg;  
voor een gebouw waarvan de hoofdtoegang niet direct aan een weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- r. onderkomens: voor verblijf geschikte - al dan niet aan hun bestemming onttrokken - voer- of vaartuigen, toer- en stacaravans, kampeerauto's, tenten en soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;
- s. detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending, anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- t. groothandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;
- u. tuincentrum: een detailhandelsbedrijf onder één dak waar artikelen voor de inrichting van particuliere tuinen alsmede het volledige assortiment van bouw- en doe-het-zelf producten uit voorraad en de daarmee samenhangende artikelen worden aangeboden.

## Artikel 2

### Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. De (bouw)hoogte/de nokhoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen en antennes niet meegerekend;
- b. De goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboard of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, ondergeschikte bouwdelen als goten van dakkapellen niet meegerekend;
- c. De oppervlakte van een bouwwerk: buitenwerks, bovengrondse bouwonderdelen vanaf 1,00 meter boven peil meegerekend;
- d. de inhoud van een bouwwerk: boven peil tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- e. de afstand van een gebouw tot de (zijdellingse) perceelgrens: vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdellingse) perceelgrens;
- f. de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel, bebouwingsvlak, of een ander terrein wordt gemeten buitenwerks en 1,00 meter boven peil, met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken worden opgeteld.



## **Paragraaf II**

## **BESTEMMINGSBEPALINGEN**

### **Artikel 3**

### **Bedrijfsdoeleinden klasse B1**

#### **1. doeleinden**

De op de plankaart voor "Bedrijfsdoeleinden klasse B1" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de (her-)vestiging van plaatselijke bedrijven uit de gemeente Duiven alsmede de (nieuw)vestiging van naar aard en schaal passende bedrijven, voorzover vermeld onder milieucategorieën 1, 2 en 3 (met een maximale afstand van 50 meter tot een rustige woonwijk) van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, die deel uitmaakt van deze voorschriften en in de bijlage bij deze voorschriften is vermeld;
  - b.
    1. de hervestiging van een tuincentrum met bijbehorende dienstwoning;
    2. de hervestiging van een rijwielhandel en rijwielherstelinrichting;
    3. de nieuwvestiging van een discotheek;met dien verstande dat binnen het bestemmingsplan ten hoogste één tuincentrum met bijbehorende dienstwoning mag worden gehervestigd, één rijwielhandel en rijwielherstelinrichting mag worden gehervestigd en één discotheek mag worden genieuwvestigd;
  - c. dienstwoningen, uitsluitend daar waar dat op de plankaart nader is aangeduid en met dien verstande dat per bedrijf maximaal één dienstwoning is toegestaan;
  - d. parkeer- en groenvoorzieningen;
- met bijbehorende bouwwerken en (on)bebouwde gronden.

#### **2. bouwvoorschriften**

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in lid 1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen worden uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage van het bouwvlak - behoudens bij de hervestiging van een tuincentrum - bedraagt minimaal 70;
- c. de afstand van gebouwen tot de perceelsgrenzen bedraagt per bedrijf minimaal 5 meter;
- d. daar waar gebouwen op twee aanééngrenzende bouwpercelen aanéén worden gebouwd is aan de zijde waar deze gebouwen aanéén worden gebouwd het bepaalde onder c niet van toepassing;
- e. de hoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 12 meter, met dien verstande dat de hoogte van 10% van de oppervlakte van de op te richten bedrijfsgebouwen per bedrijf maximaal 18 meter mag bedragen;
- f. de hoogte van de dienstwoningen bedraagt maximaal 8 meter;
- g. de goothoogte van de dienstwoningen aan de zijde grenzend aan de bestemming Groenvoorziening + Water mag maximaal 3,75 meter bedragen;
- h. de afstand van de dienstwoning, inclusief aangebouwde bouwwerken, tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt maximaal 5 meter;
- i. de inhoud van de dienstwoning bedraagt maximaal 500 m<sup>3</sup>;
- j. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 10 meter, met dien verstande dat de hoogte van terreinomheiningen maximaal 3 meter bedraagt.

#### **3. vrijstelling**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1, sub a, voor een bedrijf dat niet in de staat van bedrijfsactiviteiten is vermeld, mits:

- a. het betreffende bedrijf wat hinder, aard en omvang betreft vergelijkbaar is met de vermelde bedrijven in de toegelaten milieucategorieën;

- b. het desbetreffende bedrijf geen blijvende onevenredige afbreuk doet aan het heersende leefmilieu, gehoord de regionale Inspecteur Milieuhygiëne Gelderland.

## **Artikel 4**

## **Bedrijfsdoeleinden klasse B2**

### **1. doeleinden**

De op de plankaart voor "Bedrijfsdoeleinden klasse B2" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de (her-)vestiging van plaatselijke bedrijven uit de gemeente Duiven alsmede de (nieuw)vestiging van naar aard en schaal passende bedrijven, voorzover vermeld onder milieucategorieën 1 t/m 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, die deel uitmaakt van deze voorschriften en in de bijlage bij deze voorschriften is vermeld;
  - b. 1. de hervestiging van een tuincentrum met bijbehorende dienstwoning;  
2. de hervestiging van een rijwielhandel en rijwielherstelinrichting;  
3. de nieuwvestiging van een discotheek;  
met dien verstande dat binnen het bestemmingsplan ten hoogste één tuincentrum met bijbehorende dienstwoning mag worden gehervestigd, één rijwielhandel en rijwielherstelinrichting mag worden gehervestigd en één discotheek mag worden genieuwvestigd;
  - c. dienstwoningen, uitsluitend daar waar dat op de plankaart nader is aangeduid en met dien verstande dat per bedrijf maximaal één dienstwoning is toegestaan;
  - d. parkeer- en groenvoorzieningen;
- met bijbehorende bouwwerken en (on)bebouwde gronden.

### **2. bouwvoorschriften**

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in lid 1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen worden uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage van het bouwvlak - behoudens bij de hervestiging van een tuincentrum met bijbehorende dienstwoning - bedraagt minimaal 70;
- c. de afstand van gebouwen tot de perceelsgrenzen bedraagt per bedrijf minimaal 5 meter;
- d. daar waar gebouwen op twee aanééngrenzende bouwpercelen aanéén worden gebouwd is aan de zijde waar deze gebouwen aanéén worden gebouwd het bepaalde onder c niet van toepassing;
- e. de hoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 12 meter, met dien verstande dat de hoogte van 10% van de oppervlakte van de op te richten bedrijfsgebouwen per bedrijf maximaal 18 meter mag bedragen;
- f. de hoogte van de dienstwoningen bedraagt maximaal 8 meter;
- g. de goothoogte van de dienstwoningen aan de zijde grenzend aan de bestemming Groenvoorziening + Water mag maximaal 3,75 meter bedragen;
- h. de afstand van de dienstwoning, inclusief aangebouwde bouwwerken, tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt maximaal 5 meter;
- i. de inhoud van de dienstwoning bedraagt maximaal 500 m<sup>3</sup>;
- j. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 10 meter, met dien verstande dat de hoogte van terreinomheiningen maximaal 3 meter bedraagt.

### **3. vrijstelling**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1, sub a, voor een bedrijf dat niet in de staat van bedrijfsactiviteiten is vermeld, mits:

- a. het betreffende bedrijf wat hinder, aard en omvang betreft vergelijkbaar is met de vermelde bedrijven in de toegelaten milieucategorieën;

- b. het desbetreffende bedrijf geen blijvende onevenredige afbreuk doet aan het heersende leefmilieu, gehoord de regionale Inspecteur Milieuhygiëne Gelderland.

## **Artikel 5**

### **Groenvoorziening + Water**

#### **1. doeleinden**

De op de plankaart voor "Groenvoorziening + Water" aangewezen gronden zijn bestemd:

- a. voor groenvoorzieningen die mede een bufferende functie vervullen;
- b. voor waterberging en waterafvoer;
- c. voor openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende verhardingen, voet- en fietspaden, water(lopen) en uitritten, een en ander met bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, en overige (on)bebouwde gronden.

#### **2. bouwvoorschriften**

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in lid 1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a gebouwen zijn niet toegestaan;
- b de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 4 meter.

## **Artikel 6**

### **Groen**

#### **1. doeleinden**

De op de plankaart voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor groenstroken, opgaande en afschermende beplanting alsmede voor parkeerdoeleinden, waaronder begrepen verdiept parkeren, voet- en fietspaden, water(lopen) en openbare nutsvoorzieningen, een en ander met bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, en overige (on)bebouwde gronden.

#### **2. bouwvoorschriften**

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in lid 1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a gebouwen zijn niet toegestaan;
- b de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 4 meter.



**Artikel 7**

**Verkeersdoeleinden**

**-V-**

**1 doeleinden**

De op de plankaart voor "Verkeersdoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, uitritten, bermen, taluds, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, een en ander met bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en overige (on)bebouwde gronden.

**2 bouwvoorschriften**

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in lid 1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen:

a gebouwen zijn niet toegestaan;

b de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 2 meter;

c lichtmasten en bewegwijzering met een maximale hoogte van 12 meter;

abri's met een bebouwde oppervlakte van ten hoogste 6 m<sup>2</sup> en een bebouwingshoogte van maximaal 3 meter.

### **PARAGRAAF III**

### **AANVULLENDE BEPALINGEN**

#### **Artikel 8**

#### **Vrijstellingsbepalingen**

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van:
  - a. de op de plankaart of in de bestemmingsbepalingen gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
  - b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geeft;
  - c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
  - d. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes mogen worden geplaatst met een inhoud van ten hoogste 100 m<sup>3</sup>.
2. Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in lid 1, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 12 (Procedureregels).

#### **Artikel 9**

#### **Wijzigingsbevoegdheid**

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, om met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het plan te wijzigen in die zin dat de bestemming "Bedrijfsdoeleinden klasse B1" of de bestemming "Bedrijfsdoeleinden klasse B2" wordt gewijzigd in de bestemming "Verkeersdoeleinden";
2. Alvorens een wijzigingsplan wordt vastgesteld als bedoeld in lid 1 dient te worden aangetoond dat er geen onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen optreedt;
3. Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in lid 1, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 12 (Procedureregels).

#### **Artikel 10**

#### **Gebruiksbeepalingen**

1. Het is verboden de in het plan begrepen onbebouwde gronden en bouwwerken te gebruiken voor doeleinden in strijd met de krachtens het plan gegeven bestemming. Hieronder wordt in ieder geval verstaan:
  - a. het gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in de artikelen 3 t/m 7 voor detailhandelsdoeleinden, behoudens detailhandel die ingevolge de bestemmings- en/of begripsbepaling is toegestaan;
  - b. het gebruik van de in het plan begrepen onbebouwde gronden voor zover en zolang zij onbebouwd blijven voor:

1. het storten van puin of afvalstoffen;
  2. opslag van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines en onderdelen hiervan;
  3. opslag van onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
  4. het plaatsen van onderkomens.
2. Het bepaalde in lid 1, sub b, is niet van toepassing op:
- a. het storten van puin en andere materialen ter realisering en/of handhaving van de in het plan aangewezen bestemming;
  - b. het normale onderhoud van de gronden;
  - c. tijdelijke opslag, welke noodzakelijk is voor de realisering en/of handhaving van de in het plan aangewezen bestemming.
3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing van het voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## Artikel 11 Overgangsbepalingen

## 1. Overgangsbepalingen ten aanzien van het bouwen.

Bouwwerken, welke op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van dit plan reeds bestaan of in uitvoering zijn, dan wel na dat tijdstip nog gebouwd kunnen worden krachtens een reeds verleende of nog te verlenen bouwvergunning waarvan de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend en welke afwijken van het plan, mogen onverminderd de bevoegdheid tot onteigening:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijking naar de aard en afmetingen niet wordt vergroot;
- b. geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd, waarbij de bestemmings- c.q. bebouwingsgrenzen zonodig mogen worden overschreden, indien zij zijn verwoest door een calamiteit, mits:
  1. de afwijkingen ten opzichte van het plan naar situatie, aard en afmetingen niet worden vergroot;
  2. de bouwvergunning binnen twee jaar na het tenietgaan is aangevraagd;
  3. - de stukken, welke betrekking hebben op een onteigening, niet binnen drie maanden na het tenietgaan ter inzage zijn gelegd;  
- ingeval deze stukken wel binnen drie maanden na het tenietgaan ter inzage zijn gelegd, niet binnen zes maanden na deze terinzagelegging een raadsbesluit tot onteigening is vastgesteld.

2. Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken.

- a. Het op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan bestaande gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken, dat met de in het plan aangewezen bestemming in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het bestaande gebruik als bedoeld in lid 2, onder a, mag worden gewijzigd in een ander met het plan strijdig gebruik, mits de afwijking van het plan naar de aard niet wordt vergroot.

**Artikel 12                      Procedureregels**

Voor zover naar dit artikel wordt verwezen, is bij de voorbereiding van een besluit de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, zoals die luidde op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan, geregelde procedure van toepassing.

**Artikel 13                      Strafbaarheid van overtreding**

Overtreding van het bepaalde in artikel 10, lid 1, (gebruiksbepalingen) van deze voorschriften is een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

**Artikel 14                      Bescherming van het plan**

Geen bouwwerk mag worden opgericht, indien hierdoor op de in het plan begrepen gronden een toestand zou ontstaan, waarbij aan deze voorschriften niet langer meer zou worden voldaan, dan wel een reeds bestaande afwijking van deze voorschriften zou worden vergroot.

**Artikel 15                      Slotbepaling**

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam:

"voorschriften bestemmingsplan Graafstaete"

**Bijlage behorende bij**

**artikel 3 van de voorschriften van het**

**voorontwerp-bestemmingsplan**

**Graafstaete**



| SBI-CODE | VOLG. | OMSCHRIJVING                                                              | AFSTANDEN |      |        |   |   | INDICES |         | GROOTSTE<br>AFSTAND | CATEGORIE |         |   |   |   |  |
|----------|-------|---------------------------------------------------------------------------|-----------|------|--------|---|---|---------|---------|---------------------|-----------|---------|---|---|---|--|
|          |       |                                                                           | GEUR      | STOF | GELUID | C | Z | GEVAAR  | VERKEER |                     |           | VISUEEL | B | D | L |  |
| 17       | -     | VERVAARDIGING VAN TEXTIEL                                                 |           |      |        |   |   |         |         |                     |           |         |   |   |   |  |
| 173      |       | Textielveredelingsbedrijven                                               | 50        | 0    | 50     |   |   | 10      | 2       | 2                   | 50        | 3       | B |   |   |  |
| 174, 175 |       | Vervaardiging van textielwaren                                            | 10        | 0    | 50     |   |   | 10      | 1       | 1                   | 50        | 3       |   |   |   |  |
| 176, 177 |       | Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen               | 0         | 10   | 50     |   |   | 10      | 1       | 2                   | 50        | 3       |   |   |   |  |
| 18       | -     | VERVAARDIGING VAN KLEDING;<br>BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT                 |           |      |        |   |   |         |         |                     |           |         |   |   |   |  |
| 181      |       | Vervaardiging kleding van leer                                            | 30        | 0    | 50     |   |   | 0       | 1       | 1                   | 50        | 3       |   |   |   |  |
| 182      |       | Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)                 | 10        | 10   | 30     |   |   | 30      | 2       | 2                   | 30        | 2       |   |   |   |  |
| 19       | -     | VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN<br>(EXCL. KLEDING)                   |           |      |        |   |   |         |         |                     |           |         |   |   |   |  |
| 192      |       | Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)                          | 50        | 10   | 30     |   |   | 10      | 2       | 2                   | 50        | 3       | D |   |   |  |
| 193      |       | Schoenenfabrieken                                                         | 50        | 10   | 50     |   |   | 10      | 2       | 1                   | 50        | 3       |   |   |   |  |
| 20       | -     | HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING VAN ARTIKELEN<br>VAN HOUT, RIET, KURK E.D. |           |      |        |   |   |         |         |                     |           |         |   |   |   |  |
| 2010.2   | 2     | Houtconserveringsbedrijven:<br>- met zoutoplossingen                      | 10        | 30   | 50     |   |   | 10      | 2       | 1                   | 50        | 3       | B |   |   |  |
| 205      |       | Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken                                  | 10        | 30   | 30     |   |   | 0       | 1       | 1                   | 30        | 2       |   |   |   |  |
| 22       | -     | UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE<br>VAN OPGENOMEN MEDIA           |           |      |        |   |   |         |         |                     |           |         |   |   |   |  |
| 221      |       | Uitgeverijen (kantoren)                                                   | 0         | 0    | 10     |   |   | 0       | 1       | 1                   | 10        | 1       | B |   |   |  |
| 2222.6   |       | Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen                                 | 10        | 0    | 30     |   |   | 0       | 1       | 1                   | 30        | 2       |   |   |   |  |
| 2223     | A     | Grafische afwerking                                                       | 10        | 0    | 10     |   |   | 0       | 1       | 1                   | 10        | 1       |   |   |   |  |
|          | B     | Binderijen                                                                | 30        | 0    | 30     |   |   | 0       | 2       | 1                   | 30        | 2       |   |   |   |  |
| 2224     |       | Grafische reproductie en zetten                                           | 30        | 0    | 10     |   |   | 10      | 2       | 1                   | 30        | 2       | B | D |   |  |
| 2225     |       | Overige grafische activiteiten                                            | 30        | 0    | 30     |   |   | 10      | 2       | 1                   | 30        | 2       |   |   |   |  |
| 223      |       | Reproductiebedrijven opgenomen media                                      | 10        | 0    | 10     |   |   | 0       | 1       | 1                   | 10        | 1       |   |   |   |  |
| 30       | -     | VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS                            |           |      |        |   |   |         |         |                     |           |         |   |   |   |  |
| 30       |       | Kantoormachines- en computerfabrieken                                     | 30        | 10   | 50     |   |   | 30      | 1       | 1                   | 50        | 3       |   |   |   |  |
| 32       | -     | VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-,                                         |           |      |        |   |   |         |         |                     |           |         |   |   |   |  |

| SBI-CODE      | VOLGORDE | OMSCHRIJVING                                                                                                   | AFSTANDEN |      |        |   |   | INDICES |         | GROOTSTE<br>AFSTAND | CATEGORIE | B D L |   |   |
|---------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------|--------|---|---|---------|---------|---------------------|-----------|-------|---|---|
|               |          |                                                                                                                | GEUR      | STOF | GELUID | C | Z | GEVAAR  | VERKEER | VISUEEL             |           |       |   |   |
|               |          | <b>TELECOMAPPARATEN EN -BENODIGDHEDEN</b>                                                                      |           |      |        |   |   |         |         |                     |           |       |   |   |
| 321 t/m 323   |          | Vervaardiging van audio-, video- en telecomapparatuur en benodigdheden                                         | 30        | 0    | 50     |   |   | 30      | 2       | 1                   | 50        | 3     | B | D |
| 33            |          | <b>- VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN</b>                                      |           |      |        |   |   |         |         |                     |           |       |   |   |
| 33            |          | Fabrieken voor medische apparaten en instrumenten, orthopedische artikelen, optische instrumenten en uurwerken | 30        | 0    | 30     |   |   | 0       | 1       | 1                   | 30        | 2     |   |   |
| 36            |          | <b>- VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.</b>                                                  |           |      |        |   |   |         |         |                     |           |       |   |   |
| 362           |          | Fabricage van munten, sieraden e.d.                                                                            | 30        | 10   | 10     |   |   | 10      | 1       | 1                   | 30        | 2     | B |   |
| 363           |          | Muziekinstrumentenfabrieken                                                                                    | 30        | 10   | 30     |   |   | 10      | 2       | 2                   | 30        | 2     |   |   |
| 364           |          | Sportartikelenfabrieken                                                                                        | 30        | 10   | 50     |   |   | 30      | 2       | 2                   | 50        | 3     |   |   |
| 365           |          | Speelgoedartikelenfabrieken                                                                                    | 30        | 10   | 50     |   |   | 30      | 2       | 2                   | 50        | 3     |   |   |
| 366           |          | Vervaardiging van overige goederen n.e.g.                                                                      | 30        | 10   | 50     |   |   | 30      | 2       | 2                   | 50        | 3     |   | D |
| 45            |          | <b>- BOUWNIJVERHEID</b>                                                                                        |           |      |        |   |   |         |         |                     |           |       |   |   |
| 45            |          | Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats                                                             | 10        | 30   | 50     |   |   | 10      | 1       | 1                   | 50        | 3     | B | D |
| 50            |          | <b>- HANDEL IN EN REPARATIE VAN AUTO'S EN MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS</b>                             |           |      |        |   |   |         |         |                     |           |       |   |   |
| 501, 502, 504 |          | Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven                                               | 10        | 0    | 30     |   |   | 10      | 2       | 1                   | 30        | 2     | B |   |
|               | B        | Autobeklederingen                                                                                              | 10        | 10   | 10     |   |   | 10      | 1       | 1                   | 10        | 1     |   |   |
|               | C        | Autospuitinrichtingen                                                                                          | 50        | 30   | 30     |   |   | 30      | 1       | 1                   | 50        | 3     | B | L |
| 5020.5        |          | Autowasserijen                                                                                                 | 10        | 0    | 30     |   |   | 0       | 2       | 1                   | 30        | 2     |   |   |
| 503, 504      |          | Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires                                                        | 0         | 0    | 30     |   |   | 10      | 1       | 1                   | 30        | 2     |   |   |
| 505           |          | <i>Benzineservicestations:</i>                                                                                 |           |      |        |   |   |         |         |                     |           |       |   |   |
|               | 2        | - zonder LPG                                                                                                   | 30        | 0    | 30     |   |   | 30      | 3       | 1                   | 30        | 2     | B |   |
| 51            |          | <b>- GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING</b>                                                                     |           |      |        |   |   |         |         |                     |           |       |   |   |
| 511           |          | Handelsbemiddeling (kantoren)                                                                                  | 0         | 0    | 10     |   |   | 0       | 1       | 1                   | 10        | 1     |   |   |
| 5121          |          | Grth in akkerbouwprodukten en veevoerders                                                                      | 30        | 30   | 30     |   |   | 30      | 2       | 2                   | 30        | 2     |   |   |
| 5122          |          | Grth in bloemen en planten                                                                                     | 10        | 10   | 30     |   |   | 0       | 2       | 1                   | 30        | 2     |   |   |
| 5124          |          | Grth in huiden, vellen en leder                                                                                | 50        | 0    | 30     |   |   | 0       | 2       | 1                   | 50        | 3     |   |   |



| SBI-CODE   | VOLG | OMSCHRIJVING                                                                   | AFSTANDEN |      |        |   |   | INDICES |         | GROOTSTE<br>AFSTAND | CATEGORIE | B D L |   |   |
|------------|------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|------|--------|---|---|---------|---------|---------------------|-----------|-------|---|---|
|            |      |                                                                                | GEUR      | STOF | GELUID | C | Z | GEVAAR  | VERKEER | VISUEEL             |           |       |   |   |
| 5125, 5131 |      | Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen                  | 30        | 30   | 30     |   |   | 30      | 2       | 1                   | 30        | 2     |   |   |
| 5132, 5133 |      | Grth in vlees(-waren), zuivelprodukten, eieren, spijsoliën en -vetten          | 10        | 0    | 30     |   |   | 30      | 2       | 1                   | 30        | 2     |   |   |
| 5134       |      | Grth in dranken                                                                | 0         | 0    | 30     |   |   | 0       | 2       | 1                   | 30        | 2     |   |   |
| 5135       |      | Grth in tabaksprodukten                                                        | 10        | 0    | 30     |   |   | 0       | 2       | 1                   | 30        | 2     |   |   |
| 5136       |      | Grth in suiker, chocolade en suikerwerk                                        | 10        | 10   | 30     |   |   | 0       | 2       | 1                   | 30        | 2     |   |   |
| 5137       |      | Grth in koffie, thee, cacao en specerijen                                      | 30        | 10   | 30     |   |   | 0       | 2       | 1                   | 30        | 2     |   |   |
| 5138, 5139 |      | Grth in overige voedings- en genotmiddelen                                     | 10        | 10   | 30     |   |   | 30      | 2       | 1                   | 30        | 2     |   |   |
| 514        |      | Grth in overige consumentenartikelen                                           | 10        | 10   | 30     |   |   | 10      | 2       | 1                   | 30        | 2     |   |   |
| 5153       |      | Grth in hout en bouwmaterialen                                                 | 0         | 10   | 50     |   |   | 10      | 2       | 2                   | 50        | 3     |   |   |
| 5154       |      | Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur                         | 0         | 0    | 50     |   |   | 10      | 2       | 2                   | 50        | 3     |   |   |
| 5156       |      | Grth in overige intermediaire goederen                                         | 10        | 10   | 30     |   |   | 10      | 2       | 2                   | 30        | 2     |   |   |
| 5162       |      | Grth in machines en apparaten                                                  | 0         | 0    | 30     |   |   | 0       | 2       | 2                   | 30        | 2     |   | D |
| 517        |      | Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden, e.d.)              | 0         | 0    | 30     |   |   | 0       | 2       | 2                   | 30        | 2     |   |   |
| <b>64</b>  | -    | <b>POST EN TELECOMMUNICATIE</b>                                                |           |      |        |   |   |         |         |                     |           |       |   |   |
| 641        |      | Post- en koeriersdiensten                                                      | 0         | 0    | 30     | C |   | 0       | 2       | 1                   | 30        | 2     |   |   |
| 642        | A    | Telecommunicatiebedrijven                                                      | 0         | 0    | 10     | C |   | 0       | 1       | 1                   | 10        | 1     |   |   |
|            | B    | TV- en radiozenders (zie ook tabel 2: zendinstallaties)                        | 0         | 0    | 0      | C |   | 30      | 1       | 3                   | 30        | 2     |   | D |
| <b>71</b>  | -    | <b>VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES EN<br/>ANDERE ROERENDE GOEDEREN</b> |           |      |        |   |   |         |         |                     |           |       |   |   |
| 711        |      | Personenautoverhuurbedrijven                                                   | 10        | 0    | 30     |   |   | 10      | 2       | 1                   | 30        | 2     |   |   |
| 712        |      | Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. Personenauto's)                 | 10        | 0    | 50     |   |   | 10      | 2       | 1                   | 50        | 3     |   | D |
| 713        |      | Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen                                   | 10        | 0    | 50     |   |   | 10      | 2       | 1                   | 50        | 3     | B | D |
| 714        |      | Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.                                 | 10        | 10   | 30     |   |   | 10      | 2       | 2                   | 30        | 2     |   | D |
| <b>72</b>  | -    | <b>COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE</b>                               |           |      |        |   |   |         |         |                     |           |       |   |   |
| 72         |      | Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.                        | 0         | 0    | 10     |   |   | 0       | 1       | 1                   | 10        | 1     |   |   |
| <b>74</b>  | -    | <b>OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING</b>                                       |           |      |        |   |   |         |         |                     |           |       |   |   |
| 74         |      | Overige zakelijke dienstverlening: kantoren                                    | 0         | 0    | 10     |   |   | 0       | 1       | 1                   | 10        | 1     |   | D |
| 747        |      | Reinigingsbedrijven voor gebouwen                                              | 50        | 10   | 30     |   |   | 50      | 1       | 1                   | 50        | 3     | B | D |
| 7481.3     |      | Foto- en filmontwikkelcentrales                                                | 10        | 0    | 30     | C |   | 10      | 2       | 1                   | 30        | 2     | B |   |
| 7484.4     |      | Veilingen voor huisraad, kunst e.d.                                            | 0         | 0    | 10     |   |   | 0       | 2       | 1                   | 10        | 1     |   |   |

| SBI-CODE   | VOLGOMSCHRJVING | AFSTANDEN                                    |      |        |        | INDICES |         | GROOTSTE AFSTAND | CATEGORIE | B<br>D<br>L |
|------------|-----------------|----------------------------------------------|------|--------|--------|---------|---------|------------------|-----------|-------------|
|            |                 | GEUR                                         | STOF | GELUID | C<br>Z | GEVAAR  | VERKEER | VISUEEL          |           |             |
| 85         | -               | GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG                 |      |        |        |         |         |                  |           |             |
| 8511       |                 | 10                                           | 0    | 30     | C      | 10      | 3       | 2                | 30        | 2           |
| 8512, 8513 |                 | 10                                           | 0    | 10     |        | 0       | 2       | 1                | 10        | 1           |
| 8514, 8515 |                 | 0                                            | 0    | 10     |        | 0       | 1       | 1                | 0         | 1           |
| 853        |                 | 10                                           | 0    | 30     | C      | 0       | 1       | 1                | 30        | 2           |
|            |                 | Ziekenhuizen                                 |      |        |        |         |         |                  |           |             |
|            |                 | Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven |      |        |        |         |         |                  |           |             |
|            |                 | Consultatiebureaus                           |      |        |        |         |         |                  |           |             |
|            |                 | Verpleeghuizen                               |      |        |        |         |         |                  |           |             |

Bijlage behorende bij

artikel 4 van de voorschriften van het

**voorontwerp-bestemmingsplan**

**Graafstaete**

| SBI-CODE | VOLG. | OMSCHRIJVING                                                                      | AFSTANDEN |      |        |   |   | INDICES |         | GROOTSTE<br>AFSTAND | CATEGORIE | B D L |   |   |
|----------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|------|--------|---|---|---------|---------|---------------------|-----------|-------|---|---|
|          |       |                                                                                   | GEUR      | STOF | GELUID | C | Z | GEVAAR  | VERKEER | VISUEEL             |           |       |   |   |
| 17       | -     | <b>VERVAARDIGING VAN TEXTIEL</b>                                                  |           |      |        |   |   |         |         |                     |           |       |   |   |
| 171      |       | Bewerken en spinnen van textielvezels                                             | 10        | 50   | 100    |   |   | 30      | 2       | 1                   | 100       | 3     |   |   |
| 172      | 1     | <i>Weven van textiel:</i><br>- aantal weefgetouwen < 50                           | 10        | 10   | 100    |   |   | 0       | 2       | 1                   | 100       | 3     |   |   |
| 173      |       | Textielveredelingsbedrijven                                                       | 50        | 0    | 50     |   |   | 10      | 2       | 2                   | 50        | 3     | B |   |
| 174, 175 |       | Vervaardiging van textielwaren                                                    | 10        | 0    | 50     |   |   | 10      | 1       | 1                   | 50        | 3     |   |   |
| 176, 177 |       | Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen                       | 0         | 10   | 50     |   |   | 10      | 1       | 2                   | 50        | 3     |   |   |
| 18       | -     | <b>VERVAARDIGING VAN KLEDING;<br/>BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT</b>                 |           |      |        |   |   |         |         |                     |           |       |   |   |
| 181      |       | Vervaardiging kleding van leer                                                    | 30        | 0    | 50     |   |   | 0       | 1       | 1                   | 50        | 3     |   |   |
| 182      |       | Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)                         | 10        | 10   | 30     |   |   | 30      | 2       | 2                   | 30        | 2     |   |   |
| 19       | -     | <b>VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN<br/>(EXCL. KLEDING)</b>                   |           |      |        |   |   |         |         |                     |           |       |   |   |
| 192      |       | Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)                                  | 50        | 10   | 30     |   |   | 10      | 2       | 2                   | 50        | 3     | D |   |
| 193      |       | Schoenenfabrieken                                                                 | 50        | 10   | 50     |   |   | 10      | 2       | 1                   | 50        | 3     |   |   |
| 20       | -     | <b>HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING VAN ARTIKELEN<br/>VAN HOUT, RIET, KURK E.D.</b> |           |      |        |   |   |         |         |                     |           |       |   |   |
| 2010.1   |       | Houtzagerijen                                                                     | 0         | 50   | 100    |   |   | 10      | 2       | 2                   | 100       | 3     |   |   |
| 2010.2   | 2     | <i>Houtconserveringsbedrijven:</i><br>- met zoutoplossingen                       | 10        | 30   | 50     |   |   | 10      | 2       | 1                   | 50        | 3     | B |   |
| 202      |       | Fineer- en plaatmaterialenfabrieken                                               | 100       | 30   | 100    |   |   | 10      | 3       | 2                   | 100       | 3     | B |   |
| 203, 204 |       | Timmerwerfabrieken                                                                | 0         | 30   | 100    |   |   | 0       | 2       | 2                   | 100       | 3     |   |   |
| 205      |       | Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken                                           | 10        | 30   | 30     |   |   | 0       | 1       | 1                   | 30        | 2     |   |   |
| 22       | -     | <b>UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE<br/>VAN OPGENOMEN MEDIA</b>           |           |      |        |   |   |         |         |                     |           |       |   |   |
| 221      |       | Uitgeverijen (kantoren)                                                           | 0         | 0    | 10     |   |   | 0       | 1       | 1                   | 10        | 1     |   |   |
| 2221     |       | Drukkerijen van dagbladen                                                         | 30        | 0    | 100    | C |   | 10      | 3       | 2                   | 100       | 3     | B | L |
| 2222     |       | Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)                                    | 30        | 0    | 100    |   |   | 10      | 3       | 2                   | 100       | 3     | B |   |
| 2222.6   |       | Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen                                         | 10        | 0    | 30     |   |   | 0       | 1       | 1                   | 30        | 2     | B |   |

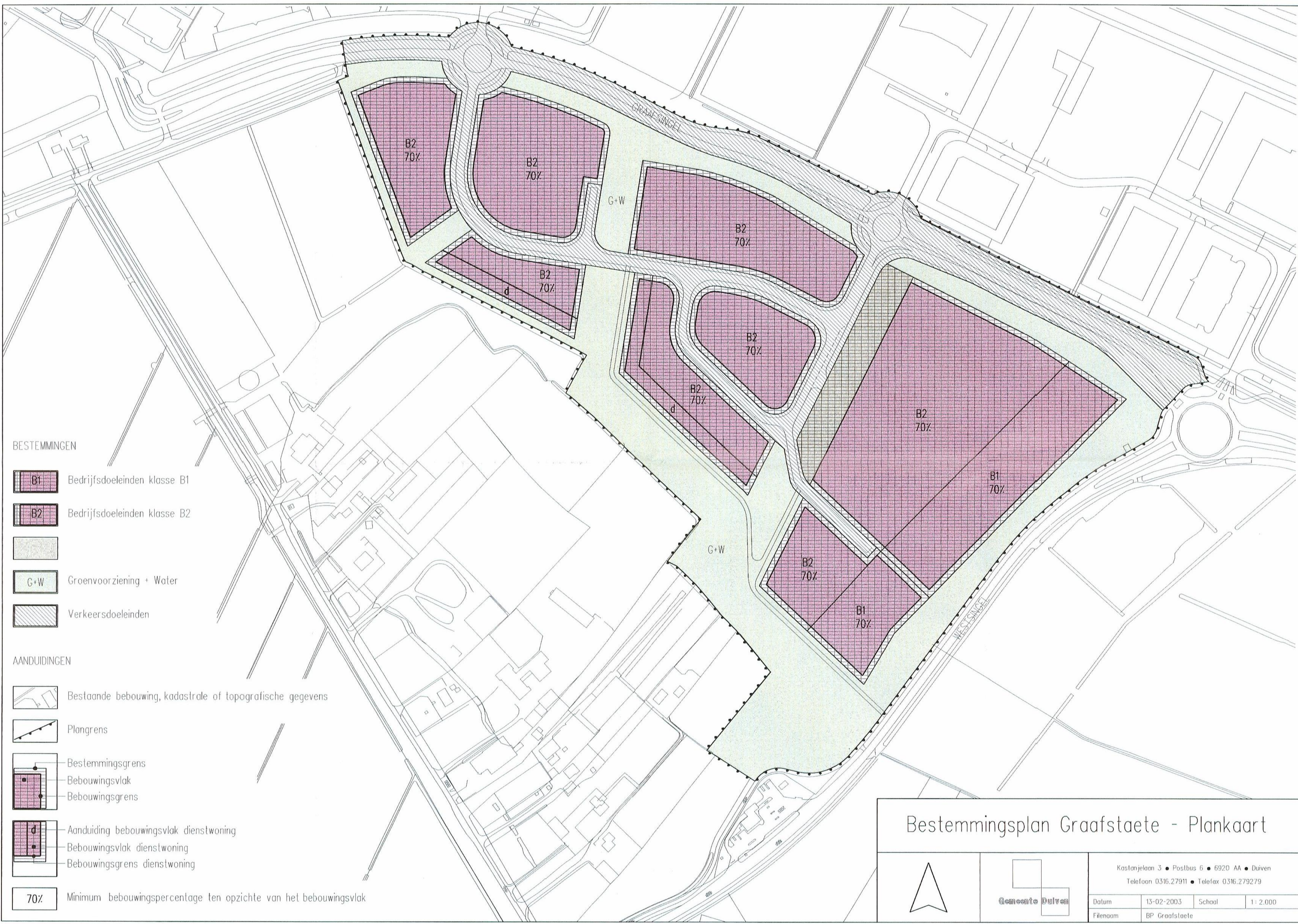


| SBI-CODE      | VOLG. | OMSCHRIJVING                                                                                                      | AFSTANDEN |      |        |   |   | INDICES |         | GROOTSTE<br>AFSTAND | CATEGORIE | B D L |   |   |
|---------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------|--------|---|---|---------|---------|---------------------|-----------|-------|---|---|
|               |       |                                                                                                                   | GEUR      | STOF | GELUID | C | Z | GEVAAR  | VERKEER | VISUEEL             |           |       |   |   |
| 2223          | A     | Grafische afwerking                                                                                               | 10        | 0    | 10     |   |   | 0       | 1       | 1                   | 10        | 1     |   |   |
|               | B     | Binderijen                                                                                                        | 30        | 0    | 30     |   |   | 0       | 2       | 1                   | 30        | 2     |   |   |
| 2224          |       | Grafische reproductie en zetten                                                                                   | 30        | 0    | 10     |   |   | 10      | 2       | 1                   | 30        | 2     | B |   |
| 2225          |       | Overige grafische activiteiten                                                                                    | 30        | 0    | 30     |   |   | 10      | 2       | 1                   | 30        | 2     | B | D |
| 223           |       | Reproductiebedrijven opgenomen media                                                                              | 10        | 0    | 10     |   |   | 0       | 1       | 1                   | 10        | 1     |   |   |
| 30            | -     | <b>VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS</b>                                                             |           |      |        |   |   |         |         |                     |           |       |   |   |
| 30            |       | Kantoomachines- en computerfabrieken                                                                              | 30        | 10   | 50     |   |   | 30      | 1       | 1                   | 50        | 3     |   |   |
| 32            | -     | <b>VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-,<br/>TELECOMAPPARATEN EN -BENODIGDHEDEN</b>                                   |           |      |        |   |   |         |         |                     |           |       |   |   |
| 321 t/m 323   |       | Vervaardiging van audio-, video- en telecomapparatuur<br>en benodigdheden                                         | 30        | 0    | 50     |   |   | 30      | 2       | 1                   | 50        | 3     | B | D |
| 33            | -     | <b>VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN<br/>EN INSTRUMENTEN</b>                                       |           |      |        |   |   |         |         |                     |           |       |   |   |
| 33            |       | Fabrieken voor medische apparaten en instrumenten,<br>orthopedische artikelen, optische instrumenten en uurwerken | 30        | 0    | 30     |   |   | 0       | 1       | 1                   | 30        | 2     |   |   |
| 36            | -     | <b>VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.</b>                                                       |           |      |        |   |   |         |         |                     |           |       |   |   |
| 361           |       | Meubelfabrieken                                                                                                   | 50        | 50   | 100    |   |   | 30      | 2       | 2                   | 100       | 3     | B | D |
| 362           |       | Fabricage van munten, sieraden e.d.                                                                               | 30        | 10   | 10     |   |   | 10      | 1       | 1                   | 30        | 2     | B |   |
| 363           |       | Muziekinstrumentenfabrieken                                                                                       | 30        | 10   | 30     |   |   | 10      | 2       | 2                   | 30        | 2     |   |   |
| 364           |       | Sportartikelenfabrieken                                                                                           | 30        | 10   | 50     |   |   | 30      | 2       | 2                   | 50        | 3     |   |   |
| 365           |       | Speelgoedartikelenfabrieken                                                                                       | 30        | 10   | 50     |   |   | 30      | 2       | 2                   | 50        | 3     |   |   |
| 366           |       | Vervaardiging van overige goederen n.e.g.                                                                         | 30        | 10   | 50     |   |   | 30      | 2       | 2                   | 50        | 3     |   | D |
| 45            | -     | <b>BOUWNIJVERHEID</b>                                                                                             |           |      |        |   |   |         |         |                     |           |       |   |   |
| 45            |       | Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats                                                                | 10        | 30   | 50     |   |   | 10      | 1       | 1                   | 50        | 3     | B | D |
| 50            | -     | <b>HANDEL IN EN REPARATIE VAN AUTO'S EN MOTORFIETSEN;<br/>BENZINESERVICESTATIONS</b>                              |           |      |        |   |   |         |         |                     |           |       |   |   |
| 501, 502, 504 |       | Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven                                                  | 10        | 0    | 30     |   |   | 10      | 2       | 1                   | 30        | 2     | B |   |
| 5020.4        | A     | Autoplaatwerkerijen                                                                                               | 10        | 30   | 100    |   |   | 10      | 1       | 1                   | 100       | 3     |   |   |
|               | B     | Autobeklederijen                                                                                                  | 10        | 10   | 10     |   |   | 10      | 1       | 1                   | 10        | 1     |   |   |

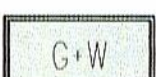
| SBI-CODE                      | VOLG | OMSCHRIJVING                                                                   | AFSTANDEN |      |        |   |   | INDICES |         | GROOTSTE<br>AFSTAND | CATEGORIE | B D L |   |   |
|-------------------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|------|--------|---|---|---------|---------|---------------------|-----------|-------|---|---|
|                               |      |                                                                                | GEUR      | STOF | GELUID | C | Z | GEVAAR  | VERKEER | VISUEEL             |           |       |   |   |
| 5020.5<br>503, 504<br><br>505 | C    | Autosputinrichtingen                                                           | 50        | 30   | 30     |   |   | 30      | 1       | 1                   | 50        | 3     | B | L |
|                               |      | Autowasserijen                                                                 | 10        | 0    | 30     |   |   | 0       | 2       | 1                   | 30        | 2     |   |   |
|                               |      | Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires                        | 0         | 0    | 30     |   |   | 10      | 1       | 1                   | 30        | 2     |   |   |
|                               |      | <i>Benzineservisestations:</i>                                                 |           |      |        |   |   |         |         |                     |           |       |   |   |
|                               | 1    | - met LPG                                                                      | 30        | 0    | 30     |   |   | 100     | 3       | 1                   | 100       | 3     | B |   |
|                               | 2    | - zonder LPG                                                                   | 30        | 0    | 30     |   |   | 30      | 3       | 1                   | 30        | 2     | B |   |
| 51                            | -    | <b>GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING</b>                                       |           |      |        |   |   |         |         |                     |           |       |   |   |
| 511                           |      | Handelsbemiddeling (kantoren)                                                  | 0         | 0    | 10     |   |   | 0       | 1       | 1                   | 10        | 1     |   |   |
| 5121                          |      | Grth in akkerbouwprodukten en veevoerders                                      | 30        | 30   | 30     |   |   | 30      | 2       | 2                   | 30        | 2     |   |   |
| 5122                          |      | Grth in bloemen en planten                                                     | 10        | 10   | 30     |   |   | 0       | 2       | 1                   | 30        | 2     |   |   |
| 5124                          |      | Grth in huiden, vellen en leder                                                | 50        | 0    | 30     |   |   | 0       | 2       | 1                   | 50        | 3     |   |   |
| 5125, 5131                    |      | Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen                  | 30        | 30   | 30     |   |   | 30      | 2       | 1                   | 30        | 2     |   |   |
| 5132, 5133                    |      | Grth in vlees(-waren), zuivelprodukten, eieren, spijsoliën en -vetten          | 10        | 0    | 30     |   |   | 30      | 2       | 1                   | 30        | 2     |   |   |
| 5134                          |      | Grth in dranken                                                                | 0         | 0    | 30     |   |   | 0       | 2       | 1                   | 30        | 2     |   |   |
| 5135                          |      | Grth in tabaksprodukten                                                        | 10        | 0    | 30     |   |   | 0       | 2       | 1                   | 30        | 2     |   |   |
| 5136                          |      | Grth in suiker, chocolade en suikerwerk                                        | 10        | 10   | 30     |   |   | 0       | 2       | 1                   | 30        | 2     |   |   |
| 5137                          |      | Grth in koffie, thee, cacao en specerijen                                      | 30        | 10   | 30     |   |   | 0       | 2       | 1                   | 30        | 2     |   |   |
| 5138, 5139                    |      | Grth in overige voedings- en genotmiddelen                                     | 10        | 10   | 30     |   |   | 30      | 2       | 1                   | 30        | 2     |   |   |
| 514                           |      | Grth in overige consumentenartikelen                                           | 10        | 10   | 30     |   |   | 10      | 2       | 1                   | 30        | 2     |   |   |
| 5153                          |      | Grth in hout en bouwmaterialen                                                 | 0         | 10   | 50     |   |   | 10      | 2       | 2                   | 50        | 3     |   |   |
| 5154                          |      | Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur                         | 0         | 0    | 50     |   |   | 10      | 2       | 2                   | 50        | 3     |   |   |
| 5156                          |      | Grth in overige intermediaire goederen                                         | 10        | 10   | 30     |   |   | 10      | 2       | 2                   | 30        | 2     |   |   |
| 5162                          |      | Grth in machines en apparaten                                                  | 0         | 0    | 30     |   |   | 0       | 2       | 2                   | 30        | 2     |   | D |
| 517                           |      | Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden, e.d.)              | 0         | 0    | 30     |   |   | 0       | 2       | 2                   | 30        | 2     |   |   |
| 64                            | -    | <b>POST EN TELECOMMUNICATIE</b>                                                |           |      |        |   |   |         |         |                     |           |       |   |   |
| 641                           |      | Post- en koeriersdiensten                                                      | 0         | 0    | 30     | C |   | 0       | 2       | 1                   | 30        | 2     |   |   |
| 642                           | A    | Telecommunicatiebedrijven                                                      | 0         | 0    | 10     | C |   | 0       | 1       | 1                   | 10        | 1     |   |   |
|                               | B    | TV- en radiozenders (zie ook tabel 2: zendinstallaties)                        | 0         | 0    | 0      | C |   | 30      | 1       | 3                   | 30        | 2     |   | D |
| 71                            | -    | <b>VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES EN<br/>ANDERE ROERENDE GOEDEREN</b> |           |      |        |   |   |         |         |                     |           |       |   |   |

| SBI-CODE   | VOLGOMSCHRIFTING                                                                                                                                                                                 | AFSTANDEN |      |        |     | INDICES |         | GROOTSTE AFSTAND | CATEGORIE | B D L |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------|--------|-----|---------|---------|------------------|-----------|-------|
|            |                                                                                                                                                                                                  | GEUR      | STOF | GELUID | C Z | GEVAAR  | VERKEER | VISUEEL          |           |       |
| 711        | Personenautoverhuurbedrijven<br>Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. Personenauto's)<br>Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen<br>Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g. | 10        | 0    | 30     |     | 10      | 2       | 1                | 30        | 2     |
| 712        |                                                                                                                                                                                                  | 10        | 0    | 50     |     | 10      | 2       | 1                | 50        | 3     |
| 713        |                                                                                                                                                                                                  | 10        | 0    | 50     |     | 10      | 2       | 1                | 50        | 3     |
| 714        |                                                                                                                                                                                                  | 10        | 10   | 30     |     | 10      | 2       | 2                | 30        | 2     |
| 72         | COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE                                                                                                                                                        |           |      |        |     |         |         |                  |           |       |
| 72         | Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.                                                                                                                                          | 0         | 0    | 10     |     | 0       | 1       | 1                | 10        | 1     |
| 74         | OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING                                                                                                                                                                |           |      |        |     |         |         |                  |           |       |
| 74         | Overige zakelijke dienstverlening: kantoren                                                                                                                                                      | 0         | 0    | 10     |     | 0       | 1       | 1                | 10        | 1     |
| 747        | Reinigingsbedrijven voor gebouwen                                                                                                                                                                | 50        | 10   | 30     |     | 50      | 1       | 1                | 50        | 3     |
| 7481.3     | Foto- en filmontwikkelcentrales                                                                                                                                                                  | 10        | 0    | 30     | C   | 10      | 2       | 1                | 30        | 2     |
| 7484.4     | Veilingen voor huisraad, kunst e.d.                                                                                                                                                              | 0         | 0    | 10     |     | 0       | 2       | 1                | 10        | 1     |
| 85         | GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG                                                                                                                                                                     |           |      |        |     |         |         |                  |           |       |
| 8511       | Ziekenhuizen                                                                                                                                                                                     | 10        | 0    | 30     | C   | 10      | 3       | 2                | 30        | 2     |
| 8512, 8513 | Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven                                                                                                                                                     | 10        | 0    | 10     |     | 0       | 2       | 1                | 10        | 1     |
| 8514, 8515 | Consultatiebureaus                                                                                                                                                                               | 0         | 0    | 10     |     | 0       | 1       | 1                | 0         | 1     |
| 853        | Verpleeghuizen                                                                                                                                                                                   | 10        | 0    | 30     | C   | 0       | 1       | 1                | 30        | 2     |

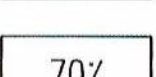
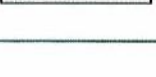




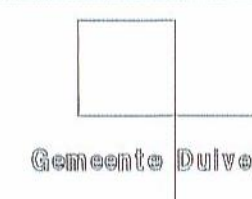
BESTEMMINGEN

-  Bedrijfsdoeleinden klasse B1
-  Bedrijfsdoeleinden klasse B2
-  Groenvoorziening + Water
-  Groenvoorziening + Water
-  Verkeersdoeleinden

AANDUIDINGEN

-  Bestaande bebouwing, kadastrale of topografische gegevens
-  Plangrens
-  Bestemmingsgrens
-  Bebouwingsvlak
-  Bebouwingsgrens
-  Aanduiding bebouwingsvlak dienstwoning
-  Bebouwingsgrens dienstwoning
-  70% Minimum bebouwingspercentage ten opzichte van het bebouwingsvlak

Bestemmingsplan Graafstaete - Plankaart



Kastanjelaan 3 • Postbus 6 • 6920 AA • Duiven  
Telefoon 0316.27911 • Telefax 0316.279279

|                 |                |        |          |
|-----------------|----------------|--------|----------|
| Datum           | 13-02-2003     | Schaal | 1: 2.000 |
| Bestemmingsplan | BP Graafstaete |        |          |