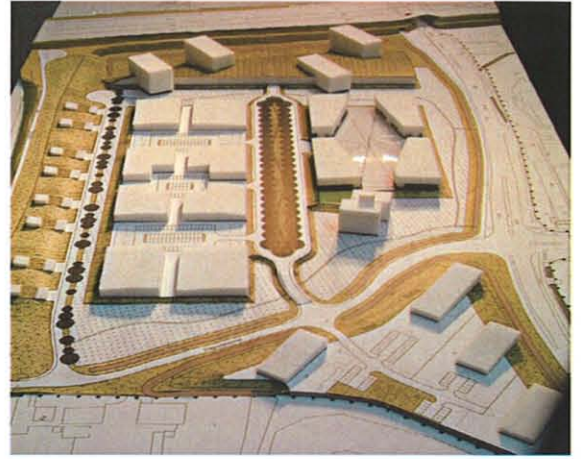


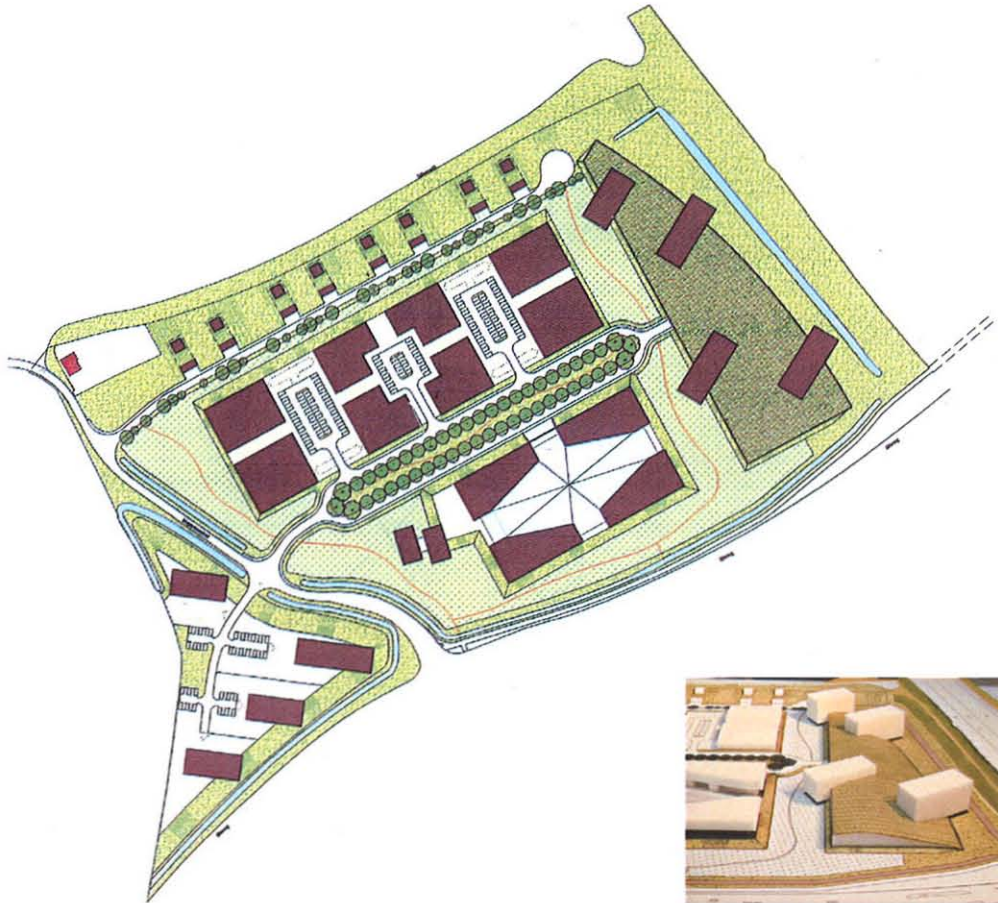
1055-85

SEINGRAAF

VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN

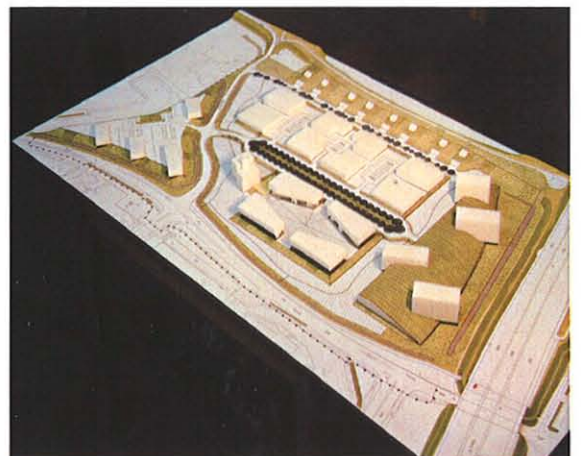


1085-85



GEMEENTE DUIVEN

SEPTEMBER 2004



TOELICHTING

Behorende bij het

voorontwerp-bestemmingsplan

Seingraaf

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. Rijksbeleid
 - 2.2. Provinciaal beleid
 - 2.3. Regionaal beleid
 - 2.4. Waterschapsbeleid
 - 2.5. Gemeentelijk beleid
3. HUIDIGE GEBIEDSFUNCTIE
 - 3.1. Stedelijk gebied
 - 3.2. Landschap, natuur en cultuurhistorie
 - 3.3. Archeologie
 - 3.4. Bodem en water
4. MILIEU-EFFECTRAPPORTAGE
 - 4.1. Inleiding

- 4.2. Parkachtige variant
- 4.3. Traditionele variant
- 4.4. Effectvergelijking
- 4.5. Meest milieuvriendelijk alternatief
- 4.6. Voorkeursvariant

5. PLANBESCHRIJVING

- 5.1. Situering, planvorm en plancapaciteit
- 5.2. Stedenbouwkundige opzet
 - 5.2.1. Structuur
 - 5.2.2. Ontwerp
- 5.3. Bebouwing en beeldkwaliteit
- 5.4. Ontsluitingsstructuur
- 5.5. Openbaar vervoer en langzaam verkeer
 - 5.5.1. Openbaar vervoer
 - 5.5.2. Langzaam verkeer
- 5.6. Groenstructuur
- 5.7. Water en waterhuishouding
 - 5.7.1. Waterhuishouding
 - 5.7.2. Grondwaterverontreiniging
 - 5.7.3. Grondwaterwinning
- 5.8. Nutsleidingen

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. Intensief ruimtegebruik

6.5. Bouwrijp maken

7. MILIEUASPECTEN

7.1. Bodem

7.2. Wegverkeerslawaaï

7.3. 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

8.1.4. Paragraaf IV

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 Graafstaete, Roelofshoeve II en Seingraaf. 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 als de zwaardere bedrijfscategorieën. De totale uitbreiding van de bedrijventerreinenzone met deze 3 locaties is circa 60 hectare bruto oppervlakte.

Voor deze uitbreiding heeft de gemeente Duiven een MER laten uitvoeren voor deze drie locaties samen. In navolging op de MER en teneinde de locaties afzonderlijk tot ontwikkeling te kunnen brengen, heeft het gemeentebestuur van Duiven opdracht verstrekt om per bedrijventerrein over te gaan tot het opstellen van een bestemmingsplan. Onderhavig bestemmingsplan omvat de juridisch planologische regeling van het bedrijventerrein Seingraaf.

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. Onderhavig bedrijventerrein Seingraaf is direct ten noorden van bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf gelegen. Beide terreinen worden van elkaar gescheiden door de Rivierweg. Aan de oostzijde van Seingraaf aan de overzijde van de A12 is het bedrijventerrein

Roelofshoeve gelegen, dat is bestemd voor met name bedrijven in de zwaardere bedrijfscategorieën (categorie 4 en 5). Ook Roelofshoeve wordt ontsloten door de Rivierweg.

Seingraaf is gelegen in de oksel van de IJssel en de A12 in het noordwesten van de gemeente Duiven. Het plangebied wordt ontsloten en aan de zuidzijde begrensd door de Rivierweg. De op- en afrit Westervoort/bedrijventerrein Nieuwgraaf van de A12 komt uit op de Rivierweg. De A12 vormt de oostelijke begrenzing van het plangebied. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de gemeente Westervoort en aan de noordzijde door de Lathumsedijk. Het plangebied is daarmee binnendijs gelegen.

1.3. Milieu-effectrapportage

Voor de besluitvorming over de voorgenomen uitbreidingen van de drie locaties gezamenlijk is de procedure van de milieu-effectrapportage (m.e.r.) doorlopen. De m.e.r.-procedure is erop gericht een goed beeld te krijgen van de gevolgen voor het milieu van de voorgenomen activiteiten 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 Graafstaele, Roelofshoeve II en Seingraaf.

Het hoofddoel van de wettelijke m.e.r.-regeling is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming omtrent activiteiten met een mogelijk belangrijke nadelige invloed op het milieu. Verder 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 m.e.r.-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 m.e.r.-beoordelingsplicht van toepassing. Dit betekent dat het gemeentebestuur

stuur per activiteit moet beoordelen of de m.e.r.-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 Graafstaete, Roelofshoeve II en Seingraaf heeft betrekking op circa 19, 27 (20 hectare netto) en 13 hectare bruto oppervlak. Exclusief hinderzones bedraagt de totale uitbreiding van de bedrijventerreinen 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.

Onafhankelijk van de vraag of de voorgenomen activiteit formeel m.e.r.-plichtig is, heeft de gemeente Duiven besloten om de m.e.r.-procedure te doorlopen. Dit besluit is overeenkomstig het advies van de Commissie CABER aan het college van burgemeester en wethouders van 23 november 1998.

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

De m.e.r.-procedure wordt doorlopen in samenhang met de bestemmingsplanprocedure. De afstemming tussen beide procedures wordt weergegeven in het schema.

Relatie tussen procedures m.e.r. en herziening van het bestemmingsplan

m.e.r.-procedure			bestemmingsplan		
termijnen	Initiatiefnemer bevoegd gezag	anderen	Initiatiefnemer bevoegd gezag	anderen	termijnen
	opstellen bestemmingsplan		opstellen bestemmingsplan		
	invoeren bestemmingsplan		invoeren bestemmingsplan		
4 wkn		inspraak/ advies	voorzien bestemmingsplan		
9 wkn		advies niet-lijnen C-met			
13 wkn (+ max 8 wkn)	voordelen aanpakken				
	invoeren M.E.R.		opstellen voor advies		
	advies M.E.R.		voorzien bestemmingsplan		
	invoeren bestemmingsplan		advies bestemmingsplan		
4 wkn		inspraak/ advies		inspraak	4 wkn
5 wkn		toelatingsadvies C-met		toelatingsadvies C-met	
	voordelen aanpakken		voorzien bestemmingsplan		
	invoeren bestemmingsplan		voorzien bestemmingsplan	ter vide	
				goedkeuring GS	6 mnd
				beroept	6 wkn
	advies niet-lijnen C-met				

1.4. Planologisch regime

De in het bestemmingsplan Seingraaf vervatte gronden zijn gelegen in het 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 grotendeels 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 1985. 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, het waterschaps- als ook het gemeentelijk beleid uiteen worden gezet. Dit beleid vormt het kader 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 vervolgens de huidige kenmerken en functies van het plangebied omschreven. Hierbij worden de bestaande natuur-, landschappelijke- en archeologische waarden 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 Seingraaf beschreven. De in het kader van de MER gemaakte keuze voor de parkachtige variant is het uitgangspunt geweest voor de planopzet van het te ontwikkelen bedrijventerrein, zoals dat in hoofdstuk 5 van deze plantoelichting wordt voorgestaan en nader omschreven.

Verder zijn concrete beleidsaspecten ten aanzien van duurzaamheid, parkmanagement en intensief ruimtegebruik in hoofdstuk 6 uiteengezet. In hoofdstuk 7 zijn de resultaten van de diverse noodzakelijke milieutechnische onderzoeken opgenomen, evenals de toe te passen milieuzonering.

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

2. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het kaderstellend beleid op rijks-, provinciaal-, regionaal-, waterschaps- en gemeentelijk niveau uit een gezet.

2.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia.

Het kabinet gaat daarbij uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen rijk en decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

De Nota Ruimte stelt als beleidsopgave en -doel het bieden van ruimte voor bedrijven in de grootstedelijke gebieden en rond de mainports. Hiertoe dienen aantrekkelijke vestigingslocaties voor bedrijven te worden gecreëerd. De aantrekkelijkheid van de Nederlandse economie voor internationaal opererende bedrijven hangt af van de mate waarin die bedrijven gebruik kunnen maken van agglomeratievoordelen en waarin ze toegang krijgen tot internationale transportnetwerken.

De Nota Ruimte gaat uit van gebieden en netwerken, die voor de ruimtelijke structuur en het functioneren van Nederland van grote betekenis zijn; de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. De Nota spreekt hierbij over economische kerngebieden.

Het Knooppunt Arnhem-Nijmegen maakt deel uit van het nationaal stedelijk netwerk. In dit gebied zijn binnen een brede economische structuur met name de industrie en daaraan gelieerde logistiek relatief sterk vertegenwoordigd. Het wordt gekenmerkt door een brede economische structuur, gebaseerd op kernkwaliteiten. Het stedelijk netwerk strekt zich in feite uit tot over de Duitse grens.

Binnen elk van de nationale stedelijke netwerken geeft het rijk in de Nota een aantal gebieden aan om de verstedelijking te bundelen. Het rijk geeft deze bundelingsgebieden voor verstedelijking indicatief aan. De provincies dienen de begrenzing van de bundelingsgebieden in de streekplannen vast te leggen. Provincies en (samenwerkende) gemeenten vullen het verstedelijkingsbeleid in de bundelingsgebieden nader in. De provincies moeten aantonen dat de bundelingspercentages voor onder meer bedrijven en arbeidsplaatsen tenminste gelijk blijven en de bundelingsgebieden daarmee tenminste hun positie behouden.

Vijfde Nota

De Vijfde Nota voor de Ruimtelijke Ordening staat een integraal locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen voor. Dit integrale locatiebeleid geldt zowel binnen als buiten stedelijke netwerken en het heeft een brede doelstelling: een zodanige vestiging van bedrijven en voorzieningen dat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de *versterking* en *vitaliteit* van de stedelijke netwerken en de steden en dorpen.

Duiven ligt in het nationaal stedelijk netwerk Arnhem-Nijmegen. Voor dit netwerk moet een gebiedsspecifieke uitwerking en een uitvoeringsprogramma door gemeenten en provincie gemaakt worden. Het gebied heeft conform de Vijfde Nota een internationale functie voor het vervoer van goederen en diensten tussen de Randstad en het Ruhrgebied.

Structuurschema Groene Ruimte

In het Structuurschema Groene Ruimte is het open gebied van de A12-zone opgenomen als belangrijk gebied voor ganzen en kleine en/of wilde zwanen. Verder is het gebied opgenomen als recreatief-toeristisch gebied. De bedrijventerreinenlocatie maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

SVV II

In het Structuurschema Verkeer en Vervoer-II (SVV II) heeft de rijksweg A12 een belangrijke functie als Nederlandse achterlandverbinding. Doortrekking van de A15 naar de A12 is in het SVV II aangekondigd. De railverbinding Arnhem-Zevenaar heeft de functie van hoofdtransportas voor personenvervoer. Ook de Betuweroute als hoofdtransportas voor het goederenvervoer en de hogesnelheidslijn in oostelijke richting zijn in het SVV II opgenomen.

Beleidsagenda bedrijventerreinen

De "Beleidsagenda bedrijventerreinen" van het ministerie van Economische Zaken, zoals dat is gepresenteerd door de staatssecretaris van Economische Zaken tijdens het congres "bedrijventerreinen in de toekomst" te Arnhem op 2 april 2002 zet in op drie sporen, te weten:

1. Herstructurering van verouderde bedrijventerreinen;
2. de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen;
3. een hogere kwaliteit van nieuwe en bestaande terreinen.

De drie sporen vormen een samenhangend geheel. Zowel bij het herstructureren als bij het uitbreiden dient het kwaliteitsspoor te worden bewandeld.

Ten aanzien van het eerste spoor - herstructurering van verouderde bedrijventerreinen - is een concreet actieplan ontwikkeld, te weten:

- er worden regionale meerjarige herstructureringsprogramma's opgesteld;
- er wordt een structuur opgezet waarlangs kennis en ervaring over herstructurering wordt uitgewisseld;
- onnodige juridische belemmeringen voor herstructurering worden zoveel mogelijk weggenomen.

De tijdige realisatie van nieuwe terreinen - het tweede spoor - blijft, gelet op de ontwikkelingen in vraag en aanbod, naast intensivering en herstructurering noodzakelijk. In de Vijfde Nota voor de Ruimtelijke Ordening heeft het rijk per landsdeel de ruimtebehoefte bepaald. De concrete uitwerking wordt aan de regio overgelaten. De decentrale overheden worden in de gelegenheid gesteld van onderop invulling te geven aan herstructurering, intensivering en nieuwe terreinen. Bij spoor twee hoort ook het op regionaal niveau ruimte reserveren voor bedrijven die milieu-hinder kunnen veroorzaken.

Het verbeteren van de kwaliteit van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen – het derde spoor - vraagt om een voortdurende inspanning. Van groot belang is het uiterst zorgvuldig omgaan met het gebruik van ruimte. Hoofdthema's zijn duurzaamheid, bereikbaarheid en een goede ontsluiting. Actiepunten hierbij zijn:

- Parkmanagement;
- De architectuur op een hoger niveau brengen;
- goed onderhoud en beheer van bedrijventerreinen.

2.2. Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland

In het Streekplan Gelderland geldt ten aanzien van de ontwikkeling van bedrijventerreinen en bijbehorende infrastructuur als uitgangspunt, dat voor de regionale behoefte hiertoe de mogelijkheden worden geboden. Het Streekplan geeft aan, dat onder andere in de A12-zone logistieke faciliteiten (verder) kunnen worden ontwikkeld ten behoeve van regionale bedrijvigheid. Op de Streekplankaart staat de uitbreiding van de werkfunctie langs de A12 indicatief weergegeven. Binnen de gemeente Duiven komen conform het Streekplan de categorieën B, C en D voor. De uiterwaarden en Rijnstrangen vallen binnen Landelijk gebied B. Deze gebieden maken tevens deel uit van de ecologische hoofdstructuur. Landelijk gebied C betreft het karakteristieke komgrondengebied ten noorden van de A12. Het overig landbouwgebied wordt aangemerkt als Landelijk gebied D.

Waterhuishoudingplan Gelderland

Het Waterhuishoudingplan Gelderland geeft voor de A12-zone de functie 'water voor landbouw' aan. De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundig systeem zijn dien ten gevolge in eerste instantie ge-

richt op de landbouw. In aardwetenschappelijk opzicht wordt aan het gebied geen specifieke waarde toegekend. Binnen de A12-zone zijn bovendien geen beschermingsgebieden aangegeven gerelateerd aan grondwater, stilte, (staats)natuurmonument, drinkwaterreservering of drinkwaterzoekgebied.

Sociaal Economisch Beleidsplan "Trekkraft"

Het Sociaal Economisch Beleidsplan "Trekkraft" en de 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 vorm gegeven. 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 de realisering van nieuwe bedrijventerreinen zijn:

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

Nota bedrijventerreinen provincie Gelderland

In de nota bedrijventerreinen wordt het beleid voor bedrijventerreinen uit het sociaal-economisch beleidsplan "Trekkraft Gelderland" uitgewerkt. Het beleid wordt in de nota bedrijventerreinen nader uitgewerkt in de vorm van een verbijzondering van het bundelingsbeleid voor bedrijven-

terreinen 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.

Fonds Majeure Projecten

Binnen het Fonds Majeure Projecten van de provincie Gelderland heeft de provincie subsidie beschikbaar gesteld voor de verwerving van gronden binnen de locatie Seingraaf. De provincie heeft hierbij, onder andere vanwege de getoonde interesse vanuit het bedrijfsleven, als voorwaarde aangegeven dat de gemeente Duiven de locatie Seingraaf bestemt als bedrijventerrein voor bedrijven uit de categorieën 1, 2 en 3.

2.3. Regionaal beleid

Het voor het KAN-gebied opgestelde *Regionaal Structuurplan 1995-2015*, de hierop gebaseerde *Segmenterings- en Faseringsnota Bedrijventerreinen 1997*, de *KAN-Vastgoedrapportage 1999* en de *Beleidsstoets Regionale Bedrijventerreinenontwikkeling KAN 1999* vormen een belangrijke motivatie voor de voorgenomen uitbreiding van de bedrijventerreinen in de A12-zone. De locatie Seingraaf is op de plankaart van het *Regionaal Structuurplan* als regionaal bedrijventerrein aangewezen. Daarnaast benadrukt de *Bedrijventerreinennota KAN 2000* het tekort aan bedrijventerreinen in de regio.

In het Regionaal Structuurplan 1995-2015 ligt een sterk accent op de ontwikkeling van grootschalige bedrijvigheid in de A12-zone. Uit de regionaal-economische ontwikkelingsambities vloeit voor de periode 1995-2015 een ruimtebehoefte voort van in totaal 800 à 1.000 ha aan nieuwe bedrijventerreinen in het KAN-gebied. Deze behoefteprognose voor bedrijven uit zowel de lichtere als zwaardere milieucategorieën, is afkomstig van zowel het Rijk, de provincie Gelderland als de KAN-Raad.

Het uitteefbare aanbod aan bedrijventerreinen in het KAN-gebied is nauwelijks voldoende om aan de vraag te voldoen. Voor de korte en middellange termijn (tot 2010) treden reeds tekorten op, waarbij rekening is gehouden met de ontwikkeling van Roelofshoeve II, Seingraaf en Graafstaete.

In 2003 is de *Bedrijventerreinennota KAN 2002-2005* vastgesteld. Hierin zijn vijf beleidskernpunten geformuleerd:

- Benut de ruimte en intensiveer het ruimtegebruik;
- Profileer bedrijventerreinen naar vestigingsmilieus;
- Stel een kwalitatief vestigingsbeleid vast;
- Verhoog het ambitieniveau van het bedrijfsleven;
- Versterk de samenwerking tussen overheden en tussen overheden en het bedrijfsleven.

In de KAN-rapportage *Zorgvuldig ruimtegebruik: pilot A12-zone, resultaten stap 1* d.d. 22 juni 2004 is de locatie Seingraaf inmiddels als verwacht aanbod opgenomen. De rapportage behelst naast een actualisering van de behoefteraming en een SER-ladder analyse een confrontatie van vraag en aanbod.

2.4. Waterschapsbeleid

Het *Beheersplan* van het waterschap en de *Voortgangsrapportage* vormen samen het actuele beleidskader van het waterschap "Rijn en IJssel" voor de periode 2002-2005.

Het Beheersplan bestaat uit drie delen, te weten:

Deel 1: Beleid waterschap "Rijn en IJssel" bevat het lange termijn beleid;

Deel 2: Uitwerking van beleid bevat het concrete beleid per taakveld;

Deel 3: Acties, maatregelen en financiën laat een verdeling zien over de jaren in de planperiode.

Het Beheersplan van het waterschap "Rijn en IJssel" presenteert de doelen voor het waterbeheer en de acties om die te bereiken.

Ten aanzien van bestemmingsplannen bepaalt deel 2, dat de gemeenten overeenkomstig artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening overleg voeren met het waterschap. Het waterschap stelt zich actief op in het kader van de bestemmingsplanprocedure. Met name wanneer sprake is van functieverandering wil het waterschap actief meedenken om de doelen van waterbeheer en ruimtelijke ordening zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen.

Het beleidskader voor de waterkeringen is vervat in het "Beheersplan waterkeringen 2004 t/m 2007" van het waterschap "Rijn en IJssel". Verder is "de keur voor de watergangen en de waterhuishouding" alsmede "de keur op de waterkeringen" van het waterschap "Rijn en IJssel" van toepassing.

Het (afrendend) overleg met het waterschap "Rijn en IJssel" als bedoeld in de *Watertoets* heeft op 31 augustus 2004 plaatsgevonden.

2.5. 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 Seingraaf wordt ontwikkeld voor bedrijven uit de lichtere categorieën (cat. 1, 2 en 3).

De locatie Seingraaf wordt op basis van afspraken tussen de gemeente Duiven en de provincie Gelderland ontwikkeld tot bedrijventerrein. Specifiek voor dit gebied is een subsidie beschikbaar gesteld voor de gecombineerde aanpak van de grondwaterproblematiek, de sanering van de woonfunctie en de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Het terrein zal worden bestemd voor bedrijven uit de lichtere categorieën (cat. 1, 2 en 3).

Voor de genoemde terreinen is een locatiestudie uitgevoerd naar de omvang van de uitbreiding van de bedrijventerreinen in de A12-zone. Voor het terrein Seingraaf zijn de ontwikkelgrenzen in beeld gebracht voor bedrijven in maximaal milieucategorie 3.

Met de voorgenomen uitbreiding van de bedrijventerreinen in de A12-zone 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 zwaardere als lichtere bedrijfscategorieën.

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);
- Goede landschappelijke inpassing van de terreinen, waarbij aanwezige ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden zo min mogelijk worden aangetast;
- De mobiliteitsprofielen van te vestigen bedrijven dienen te worden afgestemd op de bereikbaarheidsprofielen van de (nieuwe) terreinen;
- Externe ontsluiting van de bedrijventerreinen dient zoveel mogelijk plaats te vinden via de bestaande infrastructuur, waarbij een zo kort mogelijke verbinding met het autosnelwegennet wordt voorgestaan.

De gemeentelijke *Visie Wonen en Werken 2003* geeft ten aanzien van het bedrijventerrein Seingraaf het volgende aan.

Het terrein Seingraaf is als gevolg van de nabijgelegen voormalige vuilstortplaats verontreinigd. Door het gebied met provinciale steun te saneren en vervolgens geschikt te maken voor bedrijventerrein, wordt een milieuhygiënisch probleem opgelost. Seingraaf wordt ontwikkeld als regionaal bedrijventerrein.

3. Huidige gebiedsfunctie

3.1. Stedelijk gebied

De locatie Seingraaf ligt in het verstedelijkte gebied van de gemeente Duiven en maakt deel uit van de urbane zone Arnhem-Zevenaar, dat op haar beurt weer deel uitmaakt van het stedelijk kerngebied van de KAN-regio. De locatie Seingraaf ligt in de oksel van de IJssel en de IJsselbrug van de A12 in het noord-westelijk deel van de gemeente Duiven, direct ten noorden van het bestaande bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf dat ook aan de rijksweg A12 is gesitueerd.

Het gebied is thans overwegend in gebruik als grasland. In de huidige situatie wordt het gebied in hoge mate visueel beïnvloed door de bedrijvenszone aan de zuidzijde, de groene hellingen van de stortlocatie aan de westzijde, de groene taluds van de A12 en de Lathumse dijk. Samenvattend kan worden gesteld dat het gebied aan alle zijden wordt omsloten door massieve elementen.

3.2. Landschap, natuur en cultuurhistorie

In het MER is onderzoek verricht naar de bestaande landschappelijke, natuur en cultuurhistorische waarden. De resultaten voor Seingraaf worden hierna besproken.

Het gebied rond Seingraaf behoort landschappelijk tot de oeverwal van de IJssel. De oeverwal is hier erg smal en gaat over in de komontginning, de 'Meerslagen'. Aan de noordwestzijde wordt Seingraaf begrensd door de Lathumse dijk, waarop een doorgaand fietspad ligt. Buitendijks liggen de resten van een steenfabriek, met karakteristieke schoorsteen en oude kleiputten. Binnendijks ligt het toekomstige bedrijventerrein Seingraaf. Het gebied is overwegend open grasland met enkele bomen en bomenrijen. Nog wel herkenbaar is de oorspronkelijke structuur van een weg met daaraan gelegen bebouwing, parallel lopend aan de rivier, en de beplantingen haaks daarop.

Deze gronden binnen het plangebied zijn in gebruik als grasland. De huidige natuurwaarden (flora en fauna) in het plangebied zelf zijn laag. Hieraan ten grondslag ligt de sterke verstedelijking van dit gebied, betreffende de directe nabijheid van het bestaande bedrijventerrein Nieuwgraaf en de A12.

Het huidige, extensieve gebruik van de gronden levert enige interessante ecologische ontwikkelingen op. In de ontstane ruigere vegetatie kunnen zich kleine zoogdieren, zangvogels en amfibieën bevinden. Hierdoor kan er ook een uitwisseling plaatsvinden met populaties in de aangrenzende uiterwaard. De brede sloot langs de A12 is voedselrijk, waardoor

zich met name kroos ontwikkelt, leidend tot een sterke beperking van de ontwikkeling van overige waterorganismen.

Het gebied tussen bedrijventerrein Seingraaf en de IJssel (bestaande uit uiterwaarden, oeverwalzone, overgangszone van oeverwal naar rivierkomvlakte) is vrijwel geheel vergraven of bebouwd. De resterende geomorfologische waarde is beperkt.

Niettemin is tussen de steenfabriek en de dijk een kleiputtencomplex aanwezig, waarvan de randen begroeid zijn met wilgenstruwelen en populieren. Het complex van open water en begroeiingen heeft een belangrijke waarde voor kleine zoogdieren, zang- en watervogels en amfibieën. De uiterwaard maakt deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

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, Graafstade en Seingraaf en inzicht te verkrijgen in de archeologische verwachtingen ervan. Op de locatie Seingraaf zijn op grond van het veldonderzoek geen zones onderscheiden met een hoge of middelmatige archeologische verwachtingswaarde.

3.4. Bodem en water

Het maaiveld in het gebied Seingraaf ligt op een hoogte van NAP +9,1 tot +9,6 meter. In het onderzoeksgebied bestaat het bodemtype uit kalkhoudende poldervaaggronden, bestaande uit zware zavel en lichte klei. Deze gronden zijn gelegen op de stroomruggen.

De bovengrond bestaat uit lichte tot zware zavel die op een diepte van 0,4 à 0,7 meter -mv overgaat in lichte klei. Op een diepte van 0,7 à 1,0 meter -mv gaat deze laag over in matig zware klei. Deze laag is tot boordiepte aangetroffen (= 2,5 meter -mv).

Waterstaatkundig behoort het gebied tot het waterschap "Rijn en IJssel". In het gebied liggen verschillende watergangen. Het peil in de watergangen wordt bepaald door een stuw die stroomafwaarts ter plaatse van industrieterrein Nieuwgraaf (ter hoogte van het IKEA-terrein) is gelegen. Het stuwpeil in het gebied bedraagt NAP +8,2 meter. Uitgaande van een maaiveldhoogte van circa 9,1 à 9,6 meter bedraagt de drooglegging in de huidige situatie circa 0,9 à 1,4 meter. De slootafstand in de huidige situatie bedraagt circa 100 meter. Het peil in de watergangen wordt be-

invloed door de variatie in de IJsselstanden. De IJsselstanden fluctueren tussen NAP +6,5 meter en NAP +12,0 meter.

Het plangebied grenst aan de waterkerende dijk, die als zodanig is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2002. De waterkering kent een beschermingszone van 20 meter.

In de nabijheid van deze locatie bevinden zich geen onttrekkingen ten behoeve van de drinkwaterwinning. De locatie bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

4. Milieu-effectrapportage

4.1. Inleiding

In de milieu-effectrapportage zijn naast de beschrijving van de huidige milieusituatie voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Seingraaf twee inrichtingsvarianten beschreven. Van beide varianten zijn de milieueffecten 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 van toepassing zijn.

De ontwikkelde inrichtingsvarianten voor deze locatie zijn de parkachtige variant en de traditionele variant.

4.2. Parkachtige variant

Met de parkachtige variant wordt uiting gegeven aan de overgang tussen twee totaal verschillende gebieden (uiterwaarden en bedrijventerrein), met alle kenmerken van een entree van een gemeente met ambities. Seingraaf wordt met deze variant een tegenhanger van het bedrijventerrein IJsseloord 2 van de gemeente Arnhem. In deze variant kan circa 80.000 m² bruto vloeroppervlak worden gerealiseerd in een tiental kantoorachtige panden tot circa 8 bouwlagen. Deze hoogte is noodzakelijk om de locatie te kunnen benutten als zijnde een (hoogwaardige) zichtlocatie vanaf de A12. Het uitgangspunt hierbij is intensief ruimtegebruik doordat parkeren plaatsvindt onder de gebouwen. Visueel moet dit terrein namelijk vooral transparant blijven en niet te veel worden verstoord doordat overal auto's staan. De grote waterpartijen zorgen ervoor dat het gebied meer past in zijn omgeving met op verschillende plaatsen grote plassen. Daarnaast hebben de waterpartijen een functie als retentie. De ontsluiting van Seingraaf vindt plaats op de bestaande kruising van de Rivierweg met de Driegaardensestraat.

4.3. Traditionele variant

De traditionele variant vormt meer een scheiding tussen de groene uiterwaarden en het nieuwe stedelijke gebied. Langs de noordoost- en oostzijde van het terrein wordt voldoende retentiewater gerealiseerd om aan te sluiten bij het natte karakter van de omgeving. Zowel het groen als het water steekt op een aantal plaatsen het terrein in om de kenmerken van de omgeving te benadrukken. De bebouwingsvlakken (totaal circa 7 ha) zullen deels ook met groen of water ingevuld worden, afhan-

kelijk van de te vestigen bedrijven. Deze inpassing in de omgeving geeft het terrein een groener aanblik.

In deze variant vindt, na een kleine reconstructie, de ontsluiting plaats op een tweetal punten aan de Driegaardensestraat. Er loopt één weg als een soort ring door Seingraaf. Binnenin deze ring kunnen bedrijven zich vestigen en kan een centrale parkeergarage worden gerealiseerd voor alle bedrijven op dit terrein. Alleen bezoekers kunnen nog direct bij de bedrijven parkeren. Op deze manier wordt intensief omgegaan met ruimte.

4.4. Effectvergelijking

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

- **Landschap en cultuurhistorie:**
Het parkachtige model voor Seingraaf sluit zowel op regionale schaal als op lokale schaal aan op het landschap van Seingraaf. Het effect van dit model op het landschap wordt in deze variant derhalve als neutraal beschouwd.
Het traditionele model sluit meer aan bij de bestaande bedrijvigheid. De samenhang met de ondergrond gaat bij deze variant echter definitief verloren. Dit wordt als een beperkt negatief effect beschouwd, aangezien in de huidige situatie de samenhang reeds verstoord is.
- **Bodem en water:**
In de parkachtige variant is het, door de aanleg van ondergrondse parkeergarages, noodzakelijk het verontreinigde grondwater te saneren. Met de realisering van Seingraaf zal dit echter maar gedeeltelijk lukken. De stortplaats dient hiervoor ook geïsoleerd te zijn, zodat geen voeding van de verontreiniging meer optreedt. Bijkomende effecten zijn het mogelijk optreden van zettingen als gevolg van ontwatering en de toename van de kweldruk doordat de deklaag over een relatief groot oppervlak wordt afgegraven. Deze effecten worden als relatief groot beoordeeld.
In de traditionele variant treden effecten op van het dempen van watergangen en een grote toename van verhard oppervlak. Hierdoor vindt minder voeding van het grondwater plaats en wordt water sneller uit het gebied afgevoerd. Deze effecten worden als beperkt beschouwd. De grondwaterverontreiniging is in mindere mate van invloed op de realisatie van deze variant. Zolang de deklaag in het gebied in tact blijft, zijn zeker bij lage IJsselstanden de effecten beperkt. Wanneer echter, bijvoorbeeld voor het aanleggen van de rioering, dieper gegraven moet worden, zijn aanvullende maatregelen vereist.
- **Natuur:**
De huidige natuurwaarde van het terrein is gering. Door de inrichting van het terrein zullen daarom geen waarden verloren gaan. Beide varianten scoren zodoende neutraal op dit punt. Doordat het park-

achtige model aansluit bij de omgeving met grote groene ruimten en veel water wordt de natuurlijke ontwikkeling van dit terrein beoordeeld als een licht positief effect.

- **Verkeer en vervoer:**
Ten aanzien van verkeer en vervoer resulteert de traditionele inrichtingsvariant tot de minste effecten. Voornaamste reden hiervoor is de hogere verkeersproductie in combinatie met een enkele ontsluiting op de Driegaardensestraat bij het parkachtige model ten opzichte van het traditionele model (kantoorachtig versus traditionele bedrijvigheid met een dubbele ontsluiting op de Driegaardensestraat). De uitbreiding Seingraaf heeft overigens voor beide inrichtingsvarianten ingrijpende gevolgen voor de inrichting van de aansluiting met de Rivierweg. Capaciteitsverruimende maatregelen op dit kruispunt zijn bij beide varianten noodzakelijk.
- **Milieu:**
Voor Seingraaf betekent de parkachtige variant dat de milieu-hinderzones het meest beperkt blijven. De aanwezige woningen kunnen worden ingepast, zonder dat dit vanuit de akoestiek of veiligheid effecten oplevert. Uitzonderd in de aanlegfase, waarbij tijdelijk geluid en trillingen beperkte effecten kunnen leveren. In de traditionele variant treden naast de effecten in de aanlegfase, beperkte effecten op ten aanzien van de woningen, met name omdat in vergelijking met de parkachtige variant de bebouwing dichter bij deze woningen zal komen.

Bij de traditionele variant treden met name op de aspecten landschap en cultuurhistorie, bodem en water en verkeer en vervoer negatieve effecten op. Alleen ten aanzien van verkeer en vervoer kunnen deze effecten worden beperkt. Positieve effecten treden bij de traditionele variant niet op.

Bij de parkachtige variant is wel sprake van een beperkt positief effect ten aanzien van natuur en daarnaast is sprake van een beperkt aantal negatieve effecten. De negatieve effecten ten aanzien van bodem en water kunnen geheel worden opgeheven door het parkeren bovengronds in de gebouwen op te nemen. Het gevolg hiervan is dat de gebouwen gemiddeld hoger worden om hetzelfde bruto vloeroppervlak te realiseren. Overwogen kan worden een maximum aan bruto vloeroppervlak of een maximum hoogte vast te leggen. In relatie tot de bebouwing op IJsseloord levert een eventuele verhoging geen problemen. Het negatieve effect ten aanzien van verkeer en vervoer is voor een belangrijk deel te beperken door de herinrichting van de aansluiting op de Rivierweg.

4.5. Meest milieuvriendelijk alternatief

Vanwege het optreden van positieve effecten en de mogelijkheden om de negatieve effecten te voorkomen, wordt hier de parkachtige variant

aangemerkt als meest milieuvriendelijk alternatief. De aangegeven mitigerende maatregelen vormen een integraal onderdeel van dit MMA.

4.6. Voorkeursvariant

In het MER is tevens de voorkeursvariant beschreven.

In de voorkeursvariant voor Seingraaf is een mix gemaakt van de stedenbouwkundige vormgeving in de parkachtige variant en de meer praktische invulling van de traditionele variant. Hiermee is rekening gehouden met aanbevelingen voor het meest milieuvriendelijke alternatief voor dit terrein.

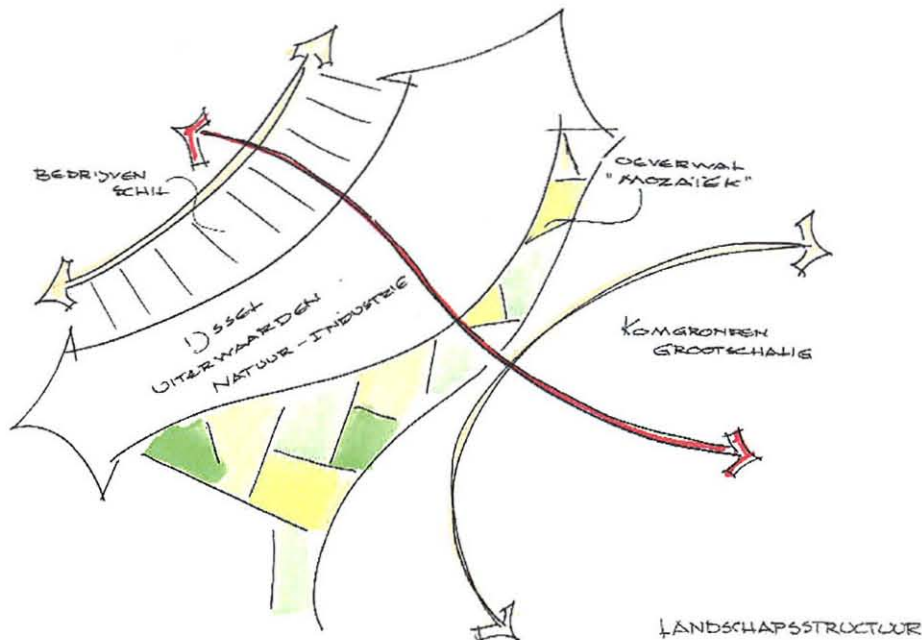
De voorkeursvariant gaat uit van oriëntatie richting zowel de A12 als de Rivierweg. Langs de A12 wordt uitgegaan van minimaal 8 bouwlagen, waarbij in ieder geval in de eerste bouwlaag parkeervoorzieningen dienen te worden getroffen. Langs de A12 dienen de gebouwen prominent aanwezig te zijn en de entree van Duiven te markeren. Na de eerste gebouwen langs de A12 worden, in de richting van de bult van Putman, de gebouwen lager. Met name voor deze gebouwen wordt een centrale (en gestapelde) parkeervoorziening gerealiseerd in het midden van het gebied. Voorts wordt het middengebied groen (parkachtig) ingericht. Bij de entree van het gebied nabij de Driegaardensestraat worden twee, qua vorm, identieke gebouwen gerealiseerd om de entree te benadrukken. In de voorkeursvariant is een locatie voor een tuincentrum opgenomen, alsmede enkele plaatsen voor niet-kantoorachtige bedrijven. Hiermee wordt in de visie van de gemeente meer aangesloten bij de marktvraag voor bedrijventerreinen en kan de verkeersaantrekkende werking van het terrein enigszins worden beperkt/verspreid. In de verdere uitwerking naar aanleiding van het bestemmingsplan krijgt de ontsluiting speciale aandacht, zowel op het terrein zelf als richting de Rivierweg en A12. In de voorkeursvariant wordt rekening gehouden met de grondwaterverontreinigingssituatie door graven in de deklaag te voorkomen en zeker niet ondergronds te parkeren.

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

- Water vasthouden in het gebied en waar mogelijk verharde oppervlakten afkoppelen (natuurlijke zuivering);
- Beeldkwaliteitplan om rommelige achterkanten te voorkomen;
- Intensief ruimtegebruik door gestapeld bouwen, deels parkeren in gebouwen en deels centraal parkeren.

5. Planbeschrijving

5.1. Situering, planvorm en plancapaciteit



De te ontwikkelen locatie Seingraaf ligt ingeklemd tussen het bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf en de uiterwaarden van de IJssel. Ten noorden vormt de A12 de begrenzing en ten zuiden van het plangebied de voormalige vuilstort van Westervoort. De locatie Seingraaf vormt vanaf de A12 uit de richting Arnhem de eerste kennismaking met Dui-ven. De locatie is direct aan de IJssel gelegen net na de brug. De be-reikbaarheid is goed en vrijwel direct toegankelijk vanaf de afslag aan de A12.

Seingraaf maakt deel uit van een aantal grootschalige elementen langs de IJssel. Hieronder valt IJsseloord in Arnhem, de afslag van de A12, de voormalige vuilstort van Westervoort en de vuilverbranding. Deze groot-schalige elementen zijn karakteristiek voor het gebied. Op de locatie kan een grootschalig element tot ontwikkeling komen.

De locatie is in de *Bedrijventerreinnota KAN 2002-2005* aangewezen als gemengd bedrijventerrein. Voor vestiging op dit ca. 13,5 ha grootte terrein komt bedrijvigheid tot maximaal milieucategorie 3 in aanmerking.

Het gaat hierbij om bedrijven die relatief veel werknemers per m² hebben en relatief weinig vloeroppervlak.

5.2. Stedenbouwkundige opzet

5.2.1. Structuur

Uitgangspunt bij het ontwerp vormen de conclusies uit de MER "uitbreiding bedrijventerrein A12-zone gemeente Duiven".

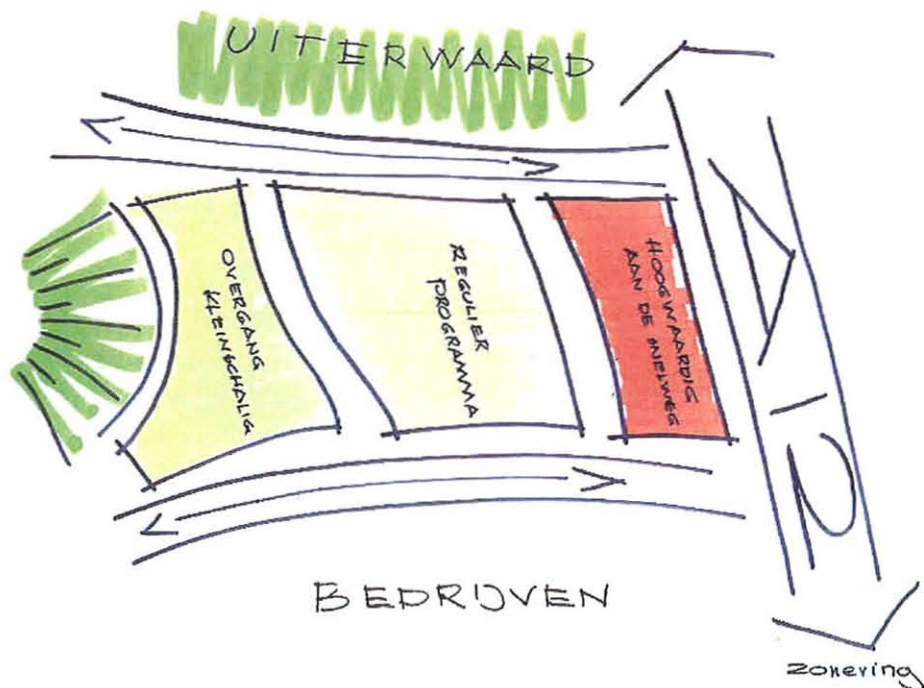
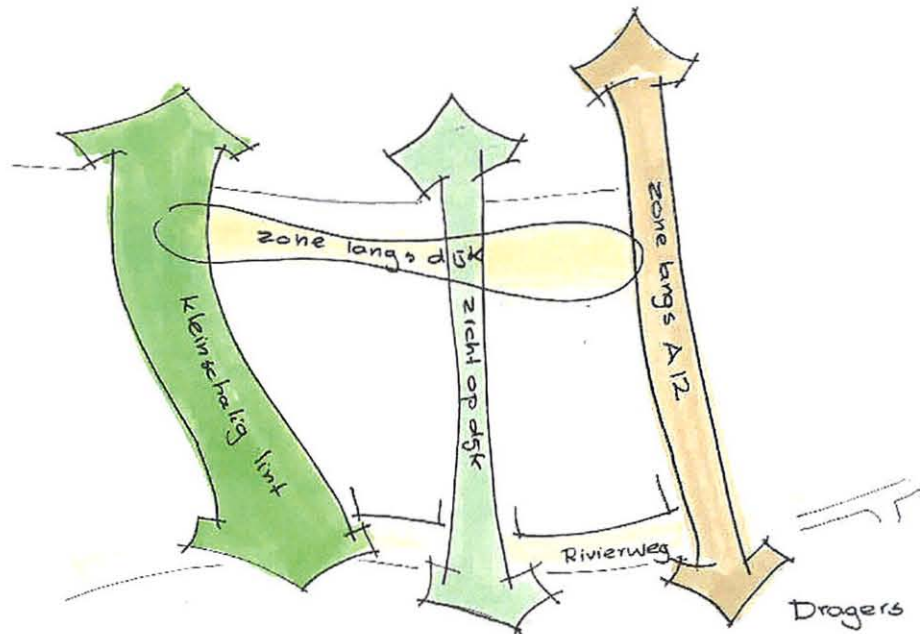
Karakteristiek voor Seingraaf is de ligging aan de uiterwaarden met hierin de voormalige steenfabriek. De Lathumsedijk vormt een fysieke en visuele grens van het plangebied. Het talud van de A12 is twee maal zo hoog als de Lathumsedijk. Vanaf de A12 is de heuvel van de (voormalige) vuilstort goed zichtbaar en wordt neergekeken op het plangebied. De beleving vanaf de Rivierweg is van een andere orde. Hier wordt vanaf maaiveldniveau naar het plangebied gekeken. Kenmerkend zijn de vele hellingen die de locatie begrenzen. Aan de voet van de heuvel (de voormalige vuilstort) zijn enkele boerderijen gelegen met bossages en fruitbomen waardoor de zone als kleinschalig wordt getypeerd. In het plangebied staat een karakteristieke woning aan de Lathumsedijk die gehandhaafd moet blijven.



Globaal is een aantal dragers voor de Seingraaf te onderscheiden. Deze bestaan uit de kleinschalige en groene zone aan de voet van de heuvel, een zone met zicht op de Lathumsedijk en een zone langs het talud van

de A12. Dwars hierop staat de Rivierweg en de Lathumsedijk. Tussen deze dragers ontstaat een aantal velden met verschillende bedrijfstypologieën. De dragers van het plangebied werken tevens als zichtlijnen richting de uiterwaarden.

Naast accenten aan de rijksweg A12 wordt een accent voorgesteld op de hoek Rivierweg met de Driegaardensestraat. Dit accent vormt een herkenningspunt voor de omgeving en is ook vanaf de snelweg zichtbaar.



5.2.2. Ontwerp

Het thema voor het ontwerp van het bedrijventerrein Seingraaf is "dijk en rivier". Een groene uitstraling moet het totaalbeeld overheersen. Om deze karakteristiek kracht bij te zetten zou alleen plaatselijk opgehoogd kunnen worden en zouden bedrijven voorzien kunnen worden van grasdaken. Naast een groen beeld houdt een grasdak veel water vast en vindt verdamping plaats wat gunstig is voor de waterberging in het gebied. Bij hoog water in de IJssel vinden kwelstromen plaats waardoor het plangebied veel waterberging nodig heeft. De niet opgehoogde delen kunnen worden benut als infiltratiezone met hoge en lage delen met een inrichting kenmerkend voor het rivierenlandschap.

De structuur van het ontwerp wordt gevormd door een centrale ontsluitingsas die aantakt op de Driegaardensestraat. Vanuit deze centrale as worden de bedrijven ontsloten.

Het bedrijventerrein wordt verdeeld in een aantal bedrijfstypologieën. De typologieën bestaan uit een bedrijvenstrip als snelweglocatie, een representatieve strip aan de Rivierweg, een kleinschalige zone aan de voet van de voormalige vuilstort, een kleinschalig gedeelte aan de Lathumsedijk en als laatste een meer reguliere typologie centraal op het terrein. In het navolgende wordt een inrichtingssuggestie gepresenteerd. Dit betreft een voorbeeld van een mogelijke inrichting van het terrein. Hierna wordt een toelichting gegeven op de mogelijke inrichting, waarbij de uiteindelijk inrichting op punten gewijzigd zou kunnen zijn.

Direct aan de A12 komen bedrijven met een representatieve uitstraling naar de snelweg. Anders dan de in Arnhem vaak stenige bedrijventerreinen krijgt dit terrein een groene uitstraling. Voor de zone aan de A12 wordt aan transport en logistieke bedrijven gedacht. Hierbij kan het niet representatieve bedrijfs gedeelte onder een grasdak worden gesitueerd over de gehele breedte van het plangebied. Hierdoor wordt een grote oppervlakte verkregen die aan het zicht wordt onttrokken door het overkoepelende grasdak. Vanuit de snelweg wordt op dit grasdak neergekeken. Het grasdak zou bijvoorbeeld een verloop kunnen hebben vanaf het maaiveld tot ruim twee lagen op het hoogste punt. Uit het grasdak kunnen hierbij enkele accenten worden gerealiseerd middels torens van maximaal 9 lagen hoog.



inrichtingssuggestie

De bedrijven aan de Rivierweg worden eveneens ontsloten vanaf de centrale ontsluitingsas. Het is mogelijk om vanuit de centrale ontsluitingsas op maaiveldniveau een over de volledige oppervlakte gelegen parkeerlaag en bevoorradingslaag te ontsluiten. Deze garage zou dan ongeveer 1 meter onder maaiveld komen te liggen en kan bijvoorbeeld worden afgedekt met een flauw grastalud. Het talud eindigt in de eromheen gelegen infiltratiezone. Boven op deze laag kan worden gedacht aan een viertal gebouwen met elk circa drie bouwlagen. Om de entree van Seingraaf te markeren zou op de hoek Rivierweg-Driegaardensestraat als herkenningspunt een gebouw kunnen worden gerealiseerd.

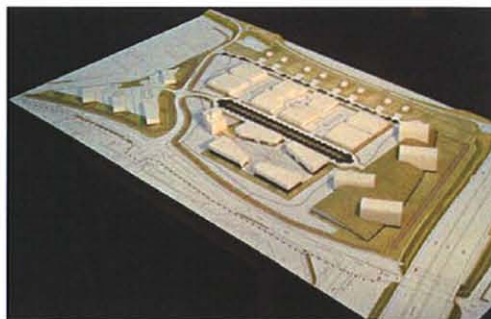
Bij de invulling ervan kan worden gedacht aan een 'facility-point' voor de omliggende bedrijven waarbij Nieuwgraaf wordt meegerekend. Gedacht wordt aan een ontmoetingsfunctie, vergaderruimte, satellietkantoren en

parkmanagement. Ten behoeve van dit 'facility-point' is het niet nodig extra aansluitingen aan te leggen door de infiltratiezone. Hierdoor wordt een beeld verkregen als lijkt het gebouw in de vrije ruimte te staan. Door de vrije ligging wordt de entree van het bedrijventerrein benadrukt en heeft de entree een groene uitstraling.

De tweede bedrijvenstrip aan de ontsluitingsas bestaat uit meer reguliere bedrijven met een wat lager ambitieniveau. Het maaiveld wordt opge-

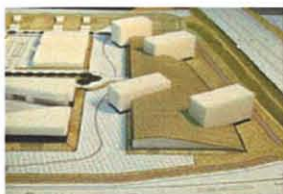


maquette van inrichtingssuggestie



hoogd met grond, waarop de bedrijven komen te staan. De bedrijfshallen kunnen worden voorzien van accentpunten voor kantoorruimte. Ook hier kunnen bijvoorbeeld licht hellende daken worden toegepast afwisselend hoog of laag aan de centrale ontsluiting. Gezamenlijke parkeervoorzieningen zorgen voor een efficiënt ruimtegebruik.

Aan de Lathumsedijk is kleinschalige bedrijvigheid denkbaar. Vanaf de kruin van de dijk is het mogelijk een flauw talud aan te leggen, waardoor

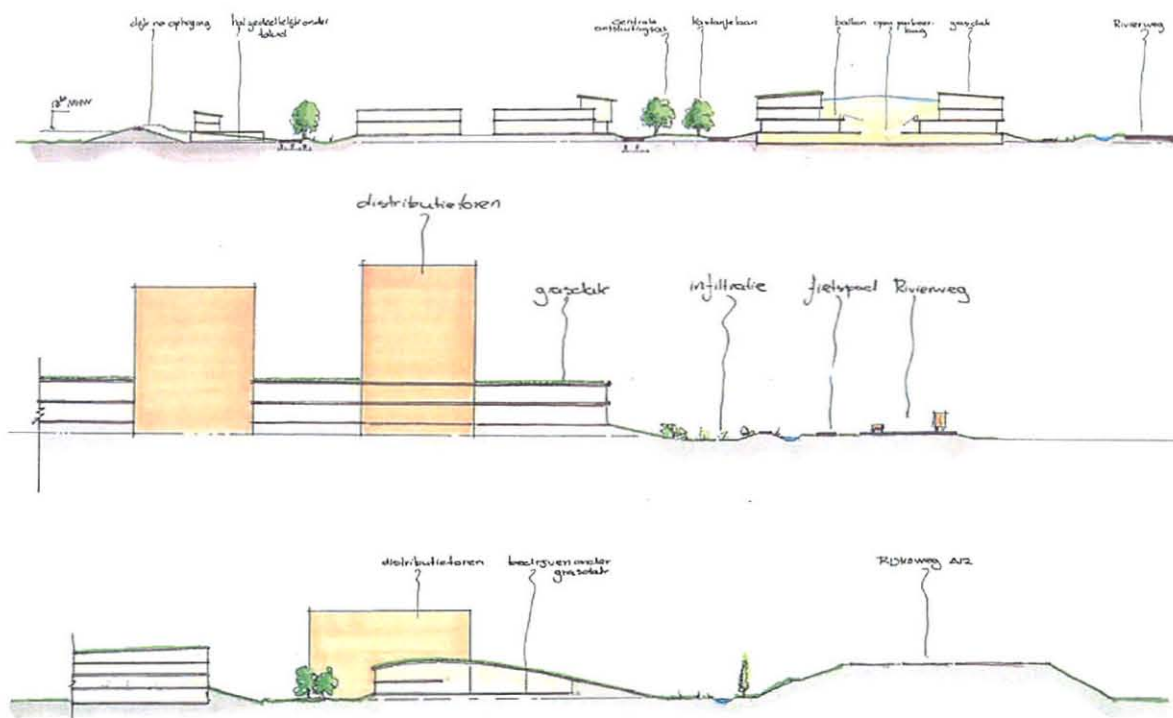


de hallen grotendeels in het talud verdwijnen. Boven op de hallen kan bebouwing geplaatst worden waarbij gedacht wordt aan kantoorachtige functies. Vanaf deze bebouwing is er uitzicht over de uiterwaarden. Met een latere ophoging van de dijk is rekening gehouden, waarbij een plaatselijk steiler talud wordt verkregen. De fysieke en visuele beleving

van de dijk wordt hierdoor sterker. Begrazing door schapen is goed mogelijk.

Als laatste wordt de zone beschreven aan de voet van de voormalige afvalstort. De structuur wordt bepaald door zichtlijnen op de heuvel (de voormalige vuilstort). Een mogelijke inrichting wordt gevormd door het plaatsen van de bedrijven op een verhoging waarbij zij gedeeltelijk over het talud heen steken. Op deze manier ontstaat er een eenheid in het beeld van deze buitenbocht van de Rivierweg. Immers het fundament is gelijk en wordt gevormd door het talud met bedrijfsbebouwing die in een hoek over het talud hangt. De ontsluiting vindt plaats via de Driegarendsestraat. Aan de ontsluitingsweg wordt gedacht aan geconcentreerde parkeervoorzieningen voor de werknemers.

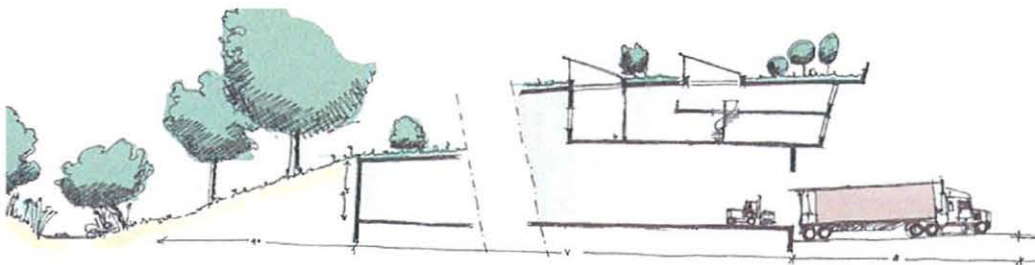
De centrale ontsluitingsas wordt in zijn geheel opgehoogd. De middenberm bestaat uit gras. Voor begeleiding van de rijbanen kan worden gedacht aan kastanjabomen. Om de uiteinden te verbijzonderen kunnen treurwilgen in groepen worden geplant. Het infiltratiegebied wordt afgewisseld met hoge en lage delen. Het centrale thema voor de inrichting vormt het rivierenlandschap.



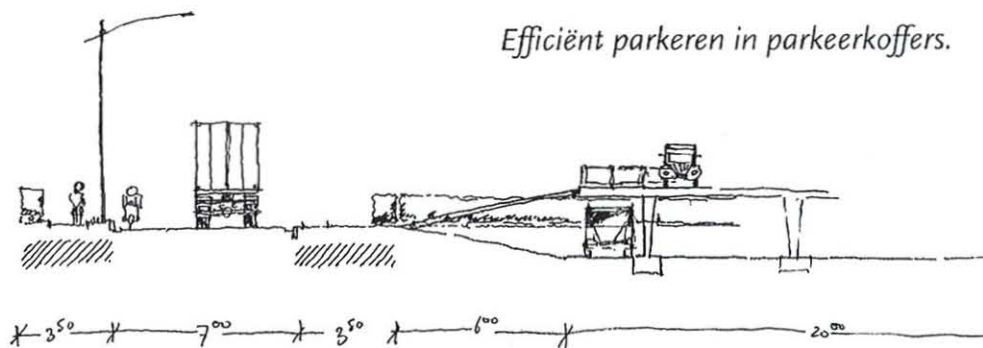
Inrichtingsuggestie bedrijventerrein, doorsneden. Boven: gezien van west naar oost over het gehele terrein. Midden, gezien van west naar oost bij de distributietorens. Onder: distributietorens gezien evenwijdig aan de snelweg.

5.3. Bebouwing en beeldkwaliteit

Binnen de bestemmingen bedrijfsdoeleinden I, II en III wordt bebouwing voorgestaan die wordt gelimiteerd in toelaatbare hoogte en massa. In het globaal stedenbouwkundig ontwerp voor Seingraaf zijn richtlijnen opgenomen ten aanzien van beeldkwaliteit, die de verschijningsvorm van bouwwerken en openbare ruimte mede bepalen. In het voorgaande en navolgende is hiervan een impressie gegeven.



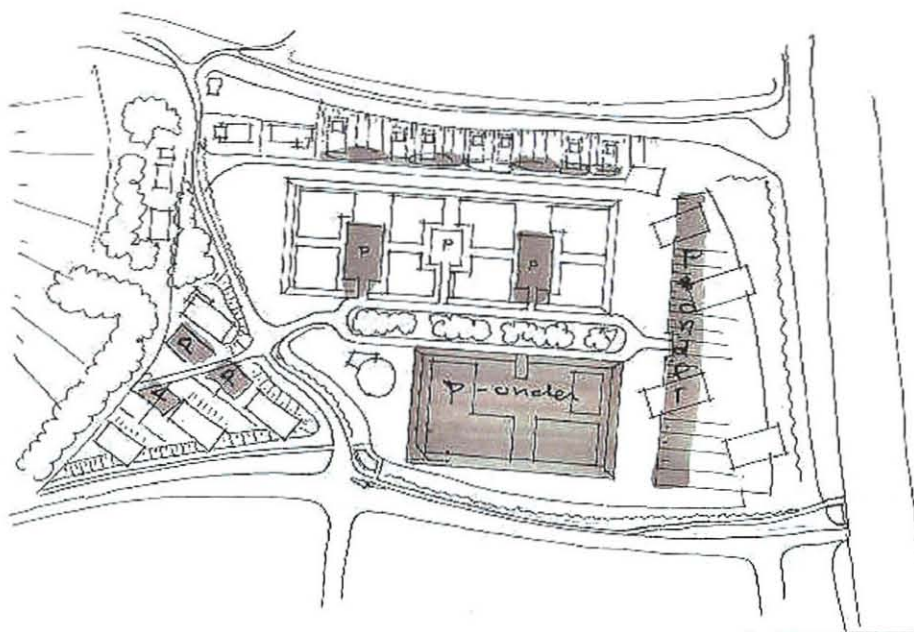
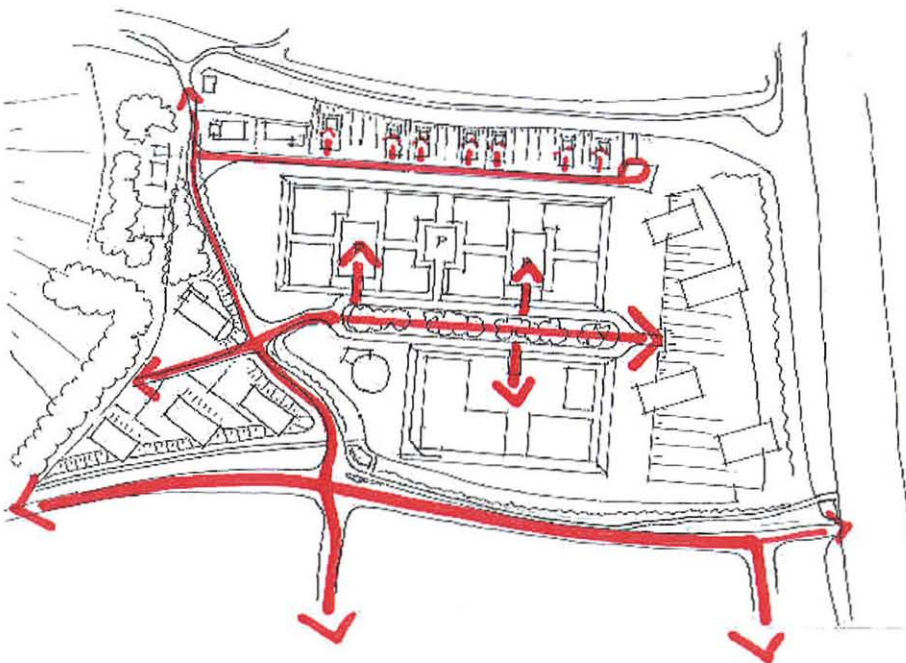
Efficiënt parkeren in parkeerkoffers.



5.4. Ontsluitingsstructuur

De bereikbaarheid van de locatie per auto is goed te noemen. Seingraaf is vrijwel direct toegankelijk vanaf de afslag van de A12.

De locatie is verder bereikbaar via de Driegaardensestraat. Het bedrijventerrein kent een centrale ontsluitingsas die direct aantakt op de Driegaardensestraat. Vanuit deze centrale as worden de meeste bedrijven ontsloten. De bedrijven aan de Lathumsedijk worden ontsloten via een tweede ontsluitingsas met een keerpunt aan het eind. De structuurbeelden maken een en ander inzichtelijk.



5.5. Openbaar vervoer en langzaam verkeer

5.5.1. Openbaar vervoer

Het plangebied is met openbaar vervoer bereikbaar. Op de Rivierweg stopt op vijf minuten lopen vanaf Seingraaf de bus die rijdt van Arnhem naar Doesburg. Het plangebied zelf is te klein om apart op te nemen in een openbaar vervoerroute.

De concentratie van bedrijventerreinen waarvan Seingraaf deel uitmaakt - het grootste aaneengesloten bedrijventerrein van Oost Nederland - heeft grote potentie om te worden opgenomen in een openbaar vervoernetwerk. Busroutes die voor veel werknemers uit de omliggende plaatsen Duiven, Westervoort, Zevenaar, Doesburg en Arnhem voor een goede verbinding met de bedrijventerreinen zorgen, zullen het gebruik van openbaar vervoer aanzienlijk bevorderen. Dat geldt niet alleen voor de vele werknemers, maar ook voor de bezoekers en zeker voor de vele mensen die naar bezoekersintensieve bedrijven als IKEA en Makro gaan.

Goede busroutes van en naar de concentratie van bedrijventerreinen zorgen ook voor een goede bereikbaarheid van Seingraaf met openbaar vervoer.

5.5.2. Langzaam verkeer

Langs de Rivierweg is een dubbel fietspad aanwezig. Op de Driegaardensestraat gaan de fietsers de weg op richting dijk. In het plangebied zijn het langzaam en snel verkeer gecombineerd, fietsers hebben een plaats op de rijbaan.

Voor voetgangers zijn in het plangebied separate voorzieningen getroffen. Aan de buitenzijde van de ontsluitingslus is een voetpad vormgegeven. Dit pad sluit aan op de Driegaardensestraat. Eveneens bestaat er voor voetgangers een informele route door de infiltratiezone naar de Rivierweg, ter hoogte van de kruising waar overgestoken kan worden. Het informeel voetpad loopt tevens richting Lathumsedijk. Ook in de groene middenberm is sprake van een informeel voetpad. De voetpaden zijn met name bedoeld om door de werknemers van de verschillende bedrijven te worden gebruikt in bijvoorbeeld de lunchpauze.

5.6. Groenstructuur

Het thema voor het ontwerp van Seingraaf is "groen" te noemen, de dijk en de rivier zijn als uitgangspunt gekozen. Er is gekozen voor een opzet waarbij een groene uitstraling het totaalbeeld overheerst en waarbij bedrijfsgebouwen in een ruime groene setting zijn geplaatst. Verder is

sprake van een ruime infiltratiezone. Enerzijds is gekozen voor het realiseren van een groenstructuur rond het gehele bedrijventerrein, waarbij een menging van groen en waterlopen zorgdragen voor een afscherpende buffer en geleidelijke overgang tussen bedrijventerrein en omliggend landschap. Om verder een groen beeld kracht bij te zetten wordt alleen plaatselijk opgehoogd en worden bedrijven voorzien van grasdaken. Langs de interne wegenstructuur is voorzien in brede groenstroken.

5.7. Water en waterhuishouding

5.7.1. Waterhuishouding

Waterstaatkundig behoort het gebied Seingraaf tot het waterschap Rijn en IJssel. In het gebied liggen verschillende watergangen. Het plan voor bedrijventerrein Seingraaf moet voldoen aan de eisen van het waterschap Rijn en IJssel, zoals die zijn vastgelegd in het Waterhuishoudingplan Gelderland.

Hiertoe is het ontwerp toekomstige waterpartijen en berekening peilstijgingen ten behoeve van het bestemmingsplan Seingraaf (AC 2000) opgesteld alsmede het onderzoek ophoging Seingraaf (Geo Delft). De onderzoeken zijn binnen het kader van de watertoets besproken met het waterschap Rijn en IJssel op 31 augustus 2004.

Het peil in de watergangen wordt bepaald door een stuw die stroomopwaarts aan de noordzijde van industrieterrein Nieuwgraaf (ter hoogte van de IKEA-vestiging) ligt. Het stuwpeil in het gebied bedraagt NAP +8,2 meter. Uitgaande van een maaiveldhoogte van ongeveer NAP +9,1 tot +9,3 meter bedraagt de drooglegging in de huidige situatie 0,9 tot 1,4 meter. De slootafstand in de huidige situatie bedraagt ongeveer 100 meter. Het peil in de watergangen wordt beïnvloed door de variatie in de standen van de IJssel, die fluctueren van NAP +6,5 tot +12,0 meter.

De IJssel is van invloed op het stromingspatroon van het grondwater op de locatie Seingraaf. Er zijn drie kenmerkende situaties te onderscheiden, met verschillende stromingspatronen. Bij een hoge IJsselstand (hoger dan NAP +9,0 meter) is de grondwaterstroming zuidoostelijk gericht. Bij een gemiddelde IJsselstand (tussen NAP +7,9 en +9,0 meter) is de grondwaterstroming oostelijk gericht. De grondwaterstroming is noord tot noordoostelijk gericht bij lage IJsselstanden (lager dan NAP +7,90 meter). Uit metingen van stijghoogten van het freatisch grondwater en het eerste watervoerende pakket blijkt dat alleen bij zeer hoge waterstanden in de IJssel sprake is van een kwelsituatie en dat in de overige omstandigheden sprake is van een inzijgingssituatie.

Met het plan voor Seingraaf wordt een parkachtige setting van de bedrijven nagestreefd. De bedrijfsgronden worden omgeven door groenge-

bieden. De grote, vrijwel aaneengesloten groengebieden zorgen ervoor dat het gebied meer past in zijn omgeving. Daarnaast vervullen de groengebieden de functie van retentiegebied. Het retentiegebied wordt ingericht als infiltratiebekken voor water van daken en wegen, met een drainsysteem naar de langslappende watergangen van het waterschap. Het vuilwater wordt afgepompt. In het deel van het bedrijventerrein ten zuiden van de Driegaardensestraat mondt het water van daken en wegen uit op een open water en op de sloot langs de Driegaardensestraat en de Rivierweg, die daarvoor wordt verbreed.

5.7.2. Grondwaterverontreiniging

De stortplaats IJsseldijk in Westervoort zorgt voor grondwaterverontreiniging in het gebied Seingraaf. Deze grondwatervervuiling wordt gemonitord op verdere verspreiding van de verontreiniging, om daarmee te bepalen of aanvullende saneringsmaatregelen dienen te worden genomen. In de aanlegfase kan verontreinigd grondwater naar boven komen als gevolg van noodzakelijke bronnering bij de aanleg van kelders. Om te voorkomen dat de deklaag wordt doorsneden, waardoor kwel in de vorm van verontreinigd grondwater op kan gaan treden, worden de bedrijfsgronden (de gronden tussen de groengebieden) integraal opgehoogd. De beoogde parkeergarages onder de bedrijfsgebouwen kunnen zo op maaiveld worden gerealiseerd in de ophoging. De aanleg van kelders is niet nodig. De integrale ophoging zal doorsnijding van de deklaag voorkomen. Door het ophogen is ook geen bronbemaling nodig.

5.7.3. Grondwaterwinning

In de nabijheid van bedrijventerrein Seingraaf bevindt zich geen onttrekking van grondwater ten behoeve van drinkwaterwinning. De locatie bevindt zich ook niet in een grondwaterbeschermingsgebied. Wel bevinden zich rondom het gebied enkele onttrekkingen van de afvalverwerkingsinstallatie Duiven, het Zuiveringsschap Oost Gelderland uit het tweede watervoerende pakket.

5.8. Nutsleidingen

Onder de Driegaardensestraat loopt een brede strook nutsleidingen. Deze leidingen blijven in het plan op die plek. Binnen de bestemming 'Verkeersdoeleinden' alsmede de bestemming 'Groenvoorzieningen en Water' is in het plan rekening gehouden met de aanleg van nutsleidingen, zoals voor de levering van energie en de afvoer van rioolwater.

6 Duurzaamheid

6.1. Inleiding

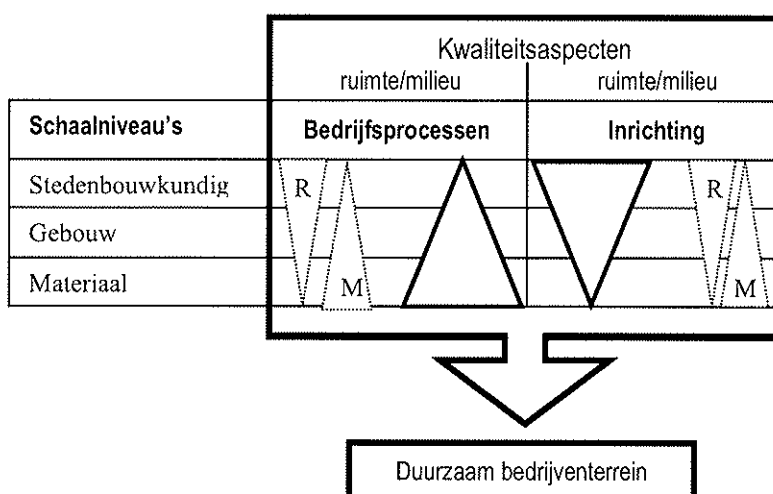
Bij de uitbreiding van de bedrijventerreinenzone langs de A12 is het streven van de gemeente om duurzame bedrijventerreinen te realiseren. Een duurzaam bedrijventerrein is te karakteriseren als een terrein waar vanuit locatiekeuze, ontwerp, inrichting, aanleg, uitgifte en beheer planmatig rekening wordt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

Hierna zijn allereerst enkele handvatten aangeven, welke eerder in de MER zijn aangedragen. Aan de hand daarvan wordt 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 Seingraaf.

6.2. Handvatten ontwikkeling duurzame bedrijventerreinen

De ontwikkeling van een duurzaam bedrijventerrein kan worden gezien vanuit drie schaalniveaus: stedenbouwkundig-, 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 vervoer- en ook parkmanagement liggen er mogelijkheden ter beperking van de automobiliteit.
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.

Genoemde aspecten op het gebied van energie, grondstoffen en afval, "grijze" leefomgevingsfactoren, commitment & beheer (parkmanagement) en milieuzorg hebben een directe relatie met bedrijfsprocessen, waarop in een latere fase van het planproces invloed kan worden uitgeoefend. De algemene duurzaamheidsaspecten zijn, daar waar mogelijk, toegespitst op het bedrijventerrein Seingraaf en in de volgende paragraaf nader 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 het gebied van duurzaamheid op stedenbouwkundig niveau, toegespitst op het bedrijventerrein Seingraaf, zijn weergegeven in de laatste paragraaf.

6.3. Algemene duurzaamheidsaspecten

6.3.1. Milieukwaliteit

Bij 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).

Zoals gebruikelijk op andere bedrijventerreinen zal ook op het bedrijventerrein Seingraaf stadsverwarming worden toegepast. Daarnaast biedt dit de mogelijkheid om ten behoeve van bedrijfsprocessen warmterugwinning van de stadsverwarming te stimuleren.

De nabije ligging van de AVR biedt naast bovenstaande toepassing van stadsverwarming ook de mogelijkheid gebruik te maken van restwarmte of proceswarmte of het gebruik van afvalwater. Ook voor het bedrijventerrein Seingraaf gaat de voorkeur ernaar uit om in de uitgiftefase daarvoor bedrijven en de toepassingsmogelijkheden te screenen. In de stedenbouwkundige planopzet is hiermee rekening gehouden door in de infiltratiegebieden tevens fysiek ruimte te reserveren voor de daarvoor bestemde transportleidingen.

Naast uitwisseling van energie, grondstoffen en water 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 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 leidt 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.

Een duurzaam bedrijventerrein als Seingraaf is niet alleen duurzaam ten tijde van de aanleg, maar zal dat ook moeten blijven in de vele jaren daarna. Het terrein moet ruimte kunnen bieden voor innovaties en moet voldoende flexibiliteit hebben om op nieuwe ontwikkelingen in te kunnen springen. Dit stelt eisen aan de inrichting van het terrein, maar vooral ook aan de organisatie en het beheer. De organisatie en het beheer van het terrein (het parkmanagement) vormt daarom een essentieel onderdeel van het bedrijventerrein. Deze organisatie zorgt voor het reguliere beheer en onderhoud van de openbare ruimte, maar zal ook initiatieven nemen ten aanzien van onder andere vervoermanagement, duurzaam energiebeheer, het koppelen van grondstof- en afvalstromen en collectieve voorzieningen zoals bijvoorbeeld kinderopvang.

Het bedrijventerrein Seingraaf biedt goede mogelijkheden voor de combinatie van duurzaamheid en een uitgebreidere vorm van parkmanagement. Zo is in de planopzet rekening gehouden met een 'facility-point' bij de entree van het terrein.

Gestreefd wordt naar een zo intensief mogelijk ruimtegebruik en/of meervoudig ruimtegebruik, hetgeen onder meer tot uitdrukking komt in meerdere bouwlagen (zowel onder- als bovengronds). Het feit dat in deze bebouwing meerder bedrijven gehuisvest zullen zijn, biedt mogelijkheden voor vormen van samenwerking op de volgende gebieden.

- Bewaking en beveiliging;
- catering-service;
- postbus en service in het complex;
- collectieve schoonmaakservice;
- gezamenlijke vergaderaccommodaties;
- gemeenschappelijke receptievoorziening;
- kinderopvang;
- call-center faciliteiten;
- onderhoud en beheer gebouwen;
- IT-bekabeling;
- verlichting.

Daarnaast biedt gestapelde bebouwing mogelijkheden voor gezamenlijke (gestapelde) parkeervoorzieningen.

De goede bereikbaarheid van het terrein, gelet op de directe ligging aan de A12, biedt kansen voor verdergaande initiatieven voor vervoermanagement.

Het meervoudig ruimtegebruik (grasdaken) draagt bij aan het groene karakter dat typerend is voor dit bedrijventerrein. De omvang van al het 'groen' vraagt om een zorgvuldig gebruik en beheer. E.e.a. kan verder worden gecombineerd met een collectieve aanbesteding van het groenbeheer van particuliere terreinen.

Milieuzorg is een overkoepelende term voor het op verantwoorde en duurzame wijze omgaan met de aspecten zoals hiervoor beschreven. Zowel een parkmanagementorganisatie 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 Seingraaf 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 Seingraaf, gemengd bedrijventerrein, 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 een EPL-eis (EnergiePrestatie op Locatie) worden vastgesteld. Waar mogelijk dient gebruik te worden gemaakt van de restwarmte van de AVR (stadverwarmingsnet). 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) kan daar een onderdeel van uitmaken.

“Grijze” leefomgevingsfactoren

Hiermee wordt bedoeld op 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 Seingraaf 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 Seingraaf wordt gekenmerkt als een gemengd bedrijventerrein. In verschillende zones wordt de vestiging van verschillende bedrijfstypologieën voorgestaan. Hierdoor is sprake van een grotere diversiteit aan bedrijvigheid. Het terrein blijft daarmee in de toekomst aantrekkelijk voor hervestiging van een grotere 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 Seingraaf nabij de afrit Rijksweg A12 en de ontsluiting via de Rivierweg en de Driegaardensestraat, kenmerkt zich door een zeer goede bereikbaarheid. Voor het bedrijventerrein heeft in die zin geen nieuwe infrastructuur te worden aangelegd. Verder sluit het terrein aan op het bestaande bedrijventerrein Nieuwgraaf, waardoor beide terreinen elkaar kunnen aanvullen en versterken.

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 Seingraaf is veel aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing en de overgang van het stedelijke bedrijventerrein naar het uiterwaardengebied van de aangrenzende IJssel. De inrichting met veel taluds en groene uitstraling is passend bij een rivierlandschap.

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 beeldkwaliteitplan de belevingswaarde verhoogd. De bebouwing wordt grotendeels voorgestaan met grasdaken, waardoor een groene uitstraling van het bedrijventerrein het totaalbeeld moet overheersen.

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 de daaropvolgende fase verder zijn uitgewerkt:

- 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;
- aansluiting op de ecologische hoofdstructuur (uiterwaarden IJssel);
- het aansturen op intensief en/of meervoudig 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 het niveau van het bedrijventerrein of op kavelniveau.

Wat betreft verkeer en vervoer zijn de uitgangspunten voor een duurzaam terrein het bevorderen van langzaam verkeer en het benutten van de mogelijkheden om de automobilititeit terug te dringen. Voorzieningen voor en ontsluiting met het openbaar vervoer wordt in een latere fase geregeld.

Voor Seingraaf bestaat een potentiële ecologische relatie met de uiterwaarden. Door een groene inrichting kan deze relatie duidelijker worden. Bovendien sluit de inrichting aan bij de Ecologische Hoofdstructuur, die door de uiterwaarden loopt.

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 te worden vastgehouden, 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 is aan de bergingseisen van het waterschap 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 gebied Seingraaf leent zich niet om water zoveel mogelijk in de bodem te infiltreren. Op het bedrijventerrein zullen de dakoppervlakken daarom worden afgekoppeld en worden geloosd op de lager gelegen infiltratiezones. Verder houden grassdaken veel water vast en vindt verdamping plaats hetgeen gunstig is voor de waterberging in het gebied. Bij hoog water in de IJssel vinden kwelstromen plaats waardoor het plangebied veel waterberging nodig heeft.

Waar mogelijk is voor 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. Intensief ruimtegebruik

In het stedenbouwkundig ontwerp is veelvuldig 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.

Wat betreft de mogelijkheden voor intensief ruimtegebruik biedt collectief parkeren een goede optie. In het stedenbouwkundig plan is dan ook waar mogelijk rekening gehouden met parkeren in parkeerkoffers en gezamenlijke parkeervoorzieningen. Daarbij is uitgangspunt het parkeren op eigen terrein en de mogelijkheden tot inpandig parkeren. Het oppervlakte aan openbare verharding is daarmee beperkt.

Gelet op de ligging van het bedrijventerrein aan de A12, leent de locatie zich ervoor om te bouwen in meerdere bouwlagen.

Verder biedt de realisatie van grasdaken mogelijkheden voor meervoudig gebruik, door de daken te benutten voor openbaar groen dan wel door deze te gebruiken voor bijvoorbeeld het grazen van schapen.

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

Verder is in de planvoorschriften een minimaal te bebouwen percentage opgenomen. Voor de zone op het bedrijventerrein voor de meer reguliere bedrijvigheid zal erop worden aangestuurd dat kantoorruimten worden gerealiseerd op de verdieping, gezamenlijk gebruik van inritten en het voorkomen van overhoeken.

6.5. Bouwrijp maken

Bij het bouwrijp maken van het gebied wordt gestreefd 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 Water-

bouw (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;
- richt de watergangen zodanig in, dat een natuurlijker dwarsprofiel en verloop wordt verkregen. Water wordt hierdoor langer vastgehouden en er worden betere natuurontwikkelingscondities gecreëerd;
- stel groenvoorzieningen planologisch veilig.

7 Milieuaspecten

7.1. Bodem

Uit onderzoek blijkt dat de grond ter plaatse van bouw- en grasland niet of niet noemenswaardig verontreinigd is.

Ter plaatse van de wegen in het gebied zijn in het fundatiemateriaal verhoogde gehalten aan PAK, minerale olie en EOX aangetroffen. Bij het verwijderen van de opstallen en de wegverhardingen is aanbevolen om zintuiglijk onderscheid te maken tussen de diverse deelstromen om de hergebruiksmogelijkheden vast te stellen. Bovendien is in de sloot ten zuiden van de Seingraafweg deels de toplaag van de waterbodem sterk verontreinigd. Voorafgaand aan een eventuele demping dient deze laag ontgraven te worden en op milieuhygiënisch verantwoorde wijze verwerkt of gestort te worden [Aanvullend onderzoek waterbodem Seingraaf, (Witteveen & Bos, mei 1999); Rapportage waterbodemonderzoek Rivierweg te Duiven (Witteveen & Bos, november 1999)].

Het grondwater van het eerste watervoerend pakket is grotendeels sterk verontreinigd met zware metalen en "macro-parameters" afkomstig van de nabijgelegen voormalige stortplaats "Westervoort". Als gevolg hiervan is grondwateronttrekking ten behoeve van spanningsbemaling/ bronnering, drinkwaterwinning, veedrenking, gewasberegening of andere (bedrijfs)doeleinden enkel dan toegestaan, indien het bevoegd gezag in de zin van de Wet bodembescherming - Gedeputeerde Staten van Gelderland - hiermee instemt door middel van een beschikking op grond van de Wet bodembescherming.

Grond welke vrijkomt op de onverdachte deellocaties 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. geluidswal) dient voldaan te worden aan het bepaalde in het Bouwstoffenbesluit bodem- en oppervlaktewaterenbescherming.

De grondwaterverontreiniging afkomstig van de stortplaats IJsseldijk te Westervoort wordt gemonitord op verdere verspreiding van de verontreiniging, om daarmee te bepalen of aanvullende saneringsmaatregelen genomen dienen te worden. Het effect van deze maatregelen, in de vorm van grondwateronttrekkingen en eventueel toe te passen retourbemaling, is afhankelijk van de uitvoeringswijze. De uitvoeringswijze bepaalt of effecten te verwachten zijn op geohydrologisch en grondmechanisch gebied.

7.2. Wegverkeerslawaaï

Op grond van artikel 77 Wet geluidhinder 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 Wet geluidhinder, een akoestisch onderzoek te worden ingesteld naar de geluidbelasting die door woningen of andere geluidgevoelige objecten binnen de zone vanwege die weg wordt ondervonden.

De voorschriften van het bestemmingsplan voorzien alleen in het ontwikkelen van bedrijfsgebouwen. Bedrijfsgebouwen worden in de Wet geluidhinder niet als geluidgevoelige objecten aangemerkt. Derhalve is het niet noodzakelijk een geluidonderzoek vanwege het wegverkeerslawaaï ten behoeve van het onderhavige plangebied uit te voeren.

7.3. 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 Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

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 Seingraaf 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

Categorie bedrijvigheid	<i>Noodzakelijk geachte afstanden tot rustige woonwijk*</i>
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 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

Artikel 2 Wijze van meten

Paragraaf II Bestemmingsbepalingen

Artikel 3 Woondoeleinden

Artikel 4 Bedrijfsdoeleinden klasse BI

Artikel 5 Bedrijfsdoeleinden klasse BII

Artikel 6 Bedrijfsdoeleinden klasse BIII

Artikel 7 Groenvoorzieningen en water

Artikel 8 Verkeersdoeleinden

Paragraaf III Algemene bepalingen

Artikel 9 Algemene gebruiksbepaling

Artikel 10 Algemene vrijstellingen

Artikel 11 Algemene wijzigingen

Paragraaf IV Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 12 Overgangsbepaling voor bouwwerken

Artikel 13 Overgangsbepaling voor gebruik

Artikel 14 Procedurebepaling

Artikel 15 Strafbare feiten

Artikel 16 Titel

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

Een bedrijvenlijst milieucategorieën 1, 2 en 3 (met een maximale afstand van 100 meter tot een rustige woonwijk) behorende bij de bestemmingen "Bedrijfsdoeleinden, klasse BI", "Bedrijfsdoeleinden, klasse BII", "Bedrijfsdoeleinden, klasse BIII" en "wijzigingsgebied 2" als bedoeld in artikel 11 van de voorschriften, de bepaling betreffende de "Algemene wijzigingen".

Een bedrijvenlijst milieucategorieën 1, 2 en 3 (met een maximale afstand van 50 meter tot een rustige woonwijk) behorende bij "wijzigingsgebied 1" als bedoeld in artikel 11 van de voorschriften, de bepaling betreffende de "Algemene wijzigingen".

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 6 artikelen.

Artikel 3 behelst een bestemmingsregeling voor de bestaande karakteristieke dijkwoning, die positief bestemd blijft en waarbij een aan huis gebonden beroep kan worden gevestigd.

De drie volgende artikelen behelzen een regeling voor de bedrijvenbestemmingen. De bestemming "Bedrijfsdoeleinden klasse BI" bevat de bestemmingsregeling voor het noordnoordoostelijke bebouwingsvlak. Binnen het kader van de stedenbouwkundige opzet, zoals beschreven in hoofdstuk 5 van deze plantoelichting, is gekozen is voor een bebouwingshoogte van maximaal 8 meter, waarbij binnen het kader van een vrijstellingsregeling maximaal 50% van de oppervlakte van bedrijfsgebouwen 24 meter hoog mag zijn. Het bebouwingspercentage is op minimaal 80 bepaald.

De bestemming "Bedrijfsdoeleinden klasse BII" behelst de bestemmingsregeling voor het zuidelijke en het oostzuidoostelijke bebouwingsvlak. Binnen het kader van de stedenbouwkundige opzet is gekozen voor een bebouwingshoogte van maximaal 10 meter. Het bebouwingspercentage is bepaald op minimaal 60 respectievelijk minimaal 40.

De bestemming "Bedrijfsdoeleinden klasse BIII" behelst de bestemmingsregeling voor het westnoordwestelijke bebouwingsvlak. Binnen het kader van de stedenbouwkundige opzet is voorts gekozen voor een bebouwingshoogte van maximaal 12 meter. Het bebouwingspercentage is bepaald op minimaal 60.

Voorts behelzen de bestemmingen "Bedrijfsdoeleinden BI, BII en BIII" 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 inbreuk maakt op het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Binnen de bestemming "Groenvoorzieningen en water" kan de groenstructuur en de waterhuishouding worden gerealiseerd. Ter plaatse van de betreffende aanduiding kan een wegverbinding, bestaande uit twee eenrichtingswegen met tussenliggende groenstrook, worden aangelegd.

De bestemming "Verkeersdoeleinden" regelt de (hoofd)ontsluiting van het bedrijventerrein via de Rivierweg en de Driegaardensestraat. Binnen deze bestemming kunnen wegen, voet- en fietspaden, uitritten, bermen, taluds, parkeervoorzieningen, groen- en watervoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen worden gerealiseerd.

8.1.3. Paragraaf III

Deze paragraaf behelst drie artikelen, te weten de gebruiksbepalingen, de vrijstellingsbepalingen ex artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de wijzigingsbevoegdheden ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De gebruiksbepaling en de vrijstellingsbepalingen spreken voor zich en behoeven evenmin als de in Paragraaf I vervatte standaardbepalingen een aparte toelichting.

De wijzigingsbevoegdheid ziet op twee gebieden, de dijkzone (wijzigingsgebied 1) en het gebied waar een tuincentrum is gevestigd (wijzigingsgebied 2).

In "wijzigingsgebied 1" kan onder toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kleinschalige bedrijvigheid in de lichte milieucategorie worden gevestigd. Het bebouwingspercentage dient minimaal 30 en maximaal 60 te bedragen. De maximale bouwhoogte bedraagt 8 meter. De bebouwing dient in bebouwingsclusters van maximaal 450 m² per cluster te worden opgericht. Tevens dienen minimaal 8 zichtlijnen met een minimale breedte van 10 meter te worden gerealiseerd.

De voorwaarden voor "wijzigingsgebied 2" spreken voor zich en behoeven hier geen nadere toelichting.

8.1.4. Paragraaf IV

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

8.2. Staat van bedrijfsactiviteiten

Inleiding

In de voorkeursvariant voor Seingraaf is een mix gemaakt van de stedenbouwkundige vormgeving in de parkachtige variant en de meer praktische invulling van de traditionele variant. Hiermee is rekening gehouden met de aanbevelingen voor het meest milieuvriendelijke alternatief voor dit terrein.

Bedrijven en milieuzonering

Bij de regeling in het bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van een "Staat van bedrijfsactiviteiten", gebaseerd op de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG, publicatie nr. 9 uit 1999). Door het koppelen van soorten bedrijven aan zoneringsafstanden met betrekking tot aan te houden afstanden tussen bedrijven en milieugevoelige objecten biedt de staat een (aanvullend) instrument voor ruimtelijk ordeningsbeleid bij bestemmingsplannen.

Staat van bedrijfsactiviteiten

Aan de hand van de VNG-brochure is een zogenoemde "positieve" bedrijvenlijst opgesteld. In de bedrijvenlijst zijn die bedrijfsactiviteiten opgenomen, die in het plangebied zijn toegelaten. De in de bedrijvenlijst genoemde bedrijven kunnen zich derhalve in beginsel op Seingraaf vestigen.

De bedrijfsactiviteiten die niet vallen onder het planologische begrip 'bedrijf' zijn niet in de bedrijvenlijst opgenomen. Het betreft Landbouw, jacht en bosbouw (SBI-code 01 en 02), Visserij (SBI-code 05), Winning van delfstoffen (SBI-code 10, 11 en 14), Detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren (SBI-code 52), Horeca (SBI-code 55), Financiële instellingen (SBI-code 65, 66 en 67), Verhuur en handel in onroerend goed (SBI-code 70), Computerservice- en informatietechnologie (SBI-code 72), Speur- en ontwikkelingswerk (SBI-code 73), Openbaar bestuur, overheidsdiensten en verplichte sociale verzekeringen (SBI-code 75), Onderwijs (SBI-code 80), Gezondheids- en welzijnszorg (SBI-code 85) en Werkgevers-, werknemers-, en beroepsorganisaties; levensbeschouwelijke en politieke organisaties; overige ideële organisaties e.d. (SBI-code 91) Cultuur, sport en recreatie (SBI-code 92) en Overige dienstverlening (SBI-code 93).

Gezien de voorgestane mix van de stedenbouwkundige vormgeving van de parkachtige variant en de meer praktische invulling van de traditionele variant is verder onderzocht welke bedrijven wel en welke bedrijven niet worden toegestaan op Seingraaf. Op grond hiervan zijn Aardolie- en steenkoolverwerkende industrie, bewerking van splijt- en kweekstoffen (SBI-code 23), vervaardiging van chemische produkten (SBI-code 24), Vervaardiging van produkten van rubber en kunststof (SBI-code 25), Vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsprodukten

(SBI-code 26), Vervaardiging van metalen in primaire vorm (SBI-code 27), Vervaardiging van produkten van metaal (excl. machines en transportmiddelen) (SBI-code 28) niet in de staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen.

Toespitsing op de lokale situatie

De bedrijfsactiviteiten waarvan op voorhand kan worden aangenomen, dat deze geen plaats op Seingraaf kunnen vinden, zijn eveneens niet in de bedrijvenlijst opgenomen.

Cumulatie van milieubelasting

Binnen het plangebied kunnen zich bedrijven vestigen die behoren tot de milieucategorieën 1 t/m 3 uit de VNG-lijst. Door de komst van meerdere bedrijven naar het bedrijventerrein Seingraaf 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 werken 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 Seingraaf 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

Seingraaf

INHOUD VAN DEZE VOORSCHRIFTEN

PARAGRAAF I INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

Artikel 2 Wijze van meten

PARAGRAAF II BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 3 Woondoeleinden

Artikel 4 Bedrijfsdoeleinden klasse BI

Artikel 5 Bedrijfsdoeleinden klasse BII

Artikel 6 Bedrijfsdoeleinden klasse BIII

Artikel 7 Groenvoorzieningen en water

Artikel 8 Verkeersdoeleinden

PARAGRAAF III ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 9 Algemene gebruiksbepaling

Artikel 10 Algemene vrijstellingen

Artikel 11 Algemene wijzigingen

Paragraaf IV OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 12 Overgangsbepaling voor bouwwerken

Artikel 13 Overgangsbepaling voor gebruik

Artikel 14 Procedurebepaling

Artikel 15 Strafbare feiten

Artikel 16 Titel

PARAGRAAF I **INLEIDENDE BEPALINGEN**

Artikel 1 **Begripsbepalingen**

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. het plan: het bestemmingsplan "Seingraaf" 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 door bestemmingsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven met een zelfde bestemming;
- d. bestemmingsgrens: een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak;
- e. bouwvlak of bebouwingsvlak: een op de plankaart door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven waarop ingevolge deze voorschriften bepaalde bouwwerken zijn toegestaan;
- f. bouwgrens of bebouwingsgrens: een op de plankaart aangegeven lijn, die ingevolge deze voorschriften door bepaalde bouwwerken niet mag worden overschreden, behoudens de in of krachtens deze voorschriften toegestane overschrijdingen;
- g. vorste bouwgrens: de als zodanig op de plankaart aangegeven bouwgrens;
- h. bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge deze voorschriften één bouwwerk of meerdere bij elkaar behorende bouwwerken zijn toegestaan;
- i. peil: voor een gebouw: het afgewerkte terrein ter plaatse van de (hoofd-)toegang;
- j. peil: voor andere bouwwerken: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse van het bouwterrein;
- k. bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- l. bebouwingspercentage: de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen op een bouwterrein, in procenten van de oppervlakte van dat bouwterrein;
- m. 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;
- n. gebouw: elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- o. hoofdgebouw: een gebouw dat op een bouwterrein door zijn constructie en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk is aan te merken;
- p. bijgebouw: een vrijstaand gebouw, behorend bij een op hetzelfde bouwterrein staand hoofdgebouw;

- q. woning: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden;
- r. aan huis gebonden beroep: een beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat door de gebruiker van een woning in die woning of een bijbehorend bijgebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt;
- s. detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of (af)leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik en/of verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van beroeps- of bedrijfsactiviteiten;
- 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. bruto-vloeroppervlak: de totale bebouwde oppervlakte van een detailhandelsvestiging, inclusief magazijn- en kantoorruimte;
- v. wijziging: een wijziging als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
- w. vrijstelling: een vrijstelling als bedoeld in artikel 15, eerste lid, sub a, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
- x. gebruiken: het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;
- y. uitvoeren: het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. inhoud van een bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren en de dakvlakken (zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen) en boven het peil;
- b. oppervlakte van een bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren;
- c. hoogte van een bouwwerk: van het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, met dien verstande dat voor wat betreft gebouwen daarbij niet worden meegerekend antennes, schoorstenen, balkonhekken en andere ondergeschikte (dak)opbouwen;
- d. goothoogte van een bouwwerk: van het peil tot aan de bovenkant van de goot dan wel de druiplijn, het boeiboord of een daaraan gelijk te stellen constructiedeel;
- e. afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse grens van het bouwterrein: tussen de zijdelingse grens van het bouwterrein en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

PARAGRAAF II BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 3 Woondoeleinden

1 doeleinden

De op de plankaart voor "woondoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. één vrijstaande woning;
- b. aan huis gebonden beroepen;

met bijbehorende bouwwerken, tuinen, erven 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. het hoofdgebouw wordt binnen het bebouwingsvlak gebouwd;
- b. de goothoogte en hoogte van hoofdgebouwen bedragen maximaal 7 meter respectievelijk 10 meter;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bedraagt maximaal 75 m²;
- d. bijgebouwen worden achter de lijn in het verlengde van de achtergevel van het hoofdgebouw gebouwd;
- e. de goothoogte en hoogte van bijgebouwen bedragen maximaal 3 meter respectievelijk 5 meter;
- f. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt op de gronden:
 1. gelegen vóór de voorste bouwgrens of de lijn in het verlengde daarvan maximaal 1 meter;
 2. gelegen in of achter de voorste bouwgrens of de lijn in het verlengde daarvan maximaal 2 meter.

Artikel 4 Bedrijfsdoeleinden klasse BI

1 doeleinden

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

- a. de vestiging van bedrijven, voor zover vermeld onder milieucategorieën 1, 2 en 3 (met een maximale afstand van 100 meter tot een rustige woonwijk) van de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals die is opgenomen in bijlage 1 bij deze voorschriften;
- b. parkeer- en groenvoorzieningen;

met bijbehorende bouwwerken en (on)bebouwde gronden en met dien verstande, dat dienstwoningen niet zijn toegestaan.

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 mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage moet minimaal het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage bedragen;
- c. de afstand van gebouwen tot de perceelsgrenzen bedraagt per bedrijf minimaal 5 meter;
- d. daar waar gebouwen op twee aaneengrenzende bouwpercelen aaneen worden gebouwd is aan de zijde waar deze gebouwen aaneen worden gebouwd het bepaalde onder c niet van toepassing;
- e. de hoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 8 meter;

- f. 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:

- a. het bepaalde in lid 1, onder a, voor een bedrijf dat niet is vermeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1, met in achtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1. het bedrijf dient voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld te kunnen worden aan een bedrijf behorende tot milieucategorie 1, 2 of 3 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1 van de voorschriften;
 - 2. de aard en de activiteiten van het bedrijf mogen ook overigens niet leiden tot een onevenredige inbreuk op het woon- en leefklimaat in de omgeving.
- b. het bepaalde in lid 2, onder b, voor wat betreft het afwijken van het voorgeschreven bebouwingspercentage, indien dit uit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is;
- c. het bepaalde in lid 2, onder e, voor een overschrijding van de voorgeschreven hoogte door maximaal 50% van de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen tot een hoogte van maximaal 24 meter.

Artikel 5 Bedrijfsdoeleinden klasse BII

1 doeleinden

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

- a. de vestiging van bedrijven, voor zover vermeld onder milieucategorieën 1, 2 en 3 (met een maximale afstand van 100 meter tot een rustige woonwijk) van de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals die is opgenomen in bijlage 1 bij deze voorschriften;
 - b. de vestiging van een tuincentrum met een maximale bruto-vloeroppervlakte van 10.000 m², uitsluitend ter plaatse van de gronden die op de plankaart middels de aanduiding "t" zijn aangegeven;
 - c. (ondergrondse) parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen;
- met bijbehorende bouwwerken en (on)bebouwde gronden en met dien verstande dat:
- 1. dienstwoningen niet zijn toegestaan;
 - 2. ter plaatse of binnen een afstand van 15 m van de op de plankaart aangegeven aanduiding "zichtlijn" een zichtlijn aanwezig moet zijn met een minimale breedte van 15 meter;
 - 3. ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding "atrium" de realisering van een atrium is toegestaan over het gehele bebouwingsvlak.

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 mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
- b. het bebouwd oppervlak moet minimaal het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage bedragen;
- c. de afstand van gebouwen tot de perceelsgrenzen bedraagt per bedrijf minimaal 5 meter;
- d. daar waar gebouwen op twee aaneengrenzende bouwpercelen aaneen worden gebouwd is aan de zijde waar deze gebouwen aaneen worden gebouwd het bepaalde onder c niet van toepassing;
- e. de hoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 10 meter;

- f. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 10 meter, met dien verstande dat de hoogte van terreinomheiningen maximaal 3 m bedraagt.

3 vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 1, onder a, voor een bedrijf dat niet is vermeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1, met in achtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1. het bedrijf dient voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld te kunnen worden aan een bedrijf behorende tot milieucategorie 1, 2 of 3 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1 van de voorschriften;
 - 2. de aard en de activiteiten van het bedrijf mogen ook overigens niet leiden tot een onevenredige inbreuk op het woon- en leefklimaat in de omgeving.
- b. het bepaalde in lid 2, onder b, voor wat betreft het afwijken van het voorgeschreven bebouwingspercentage, indien dit uit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is.

Artikel 6

Bedrijfsdoeleinden klasse BIII

1 doeleinden

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

- a. de vestiging van bedrijven, voor zover vermeld onder milieucategorieën 1, 2 en 3 (met een maximale afstand van 100 meter tot een rustige woonwijk) van de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals die is opgenomen in bijlage 1 bij deze voorschriften;
- b. parkeer- en groenvoorzieningen;

met bijbehorende bouwwerken en (on)bebouwde gronden en met dien verstande dat:

- 1. dienstwoningen niet zijn toegestaan;
- 2. ter plaatse of binnen een afstand van 15 meter van de op de plankaart aangegeven aanduiding "zichtlijn" een zichtlijn aanwezig moet zijn met een minimale breedte van 20 meter.

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 mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
- b. het bebouwd oppervlak moet minimaal het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage bedragen;
- c. de afstand van gebouwen tot de perceelsgrenzen bedraagt per bedrijf minimaal 5 meter;
- d. daar waar gebouwen op twee aaneengrenzende bouwpercelen aaneen worden gebouwd is aan de zijde waar deze gebouwen aaneen worden gebouwd het bepaalde onder c niet van toepassing;
- e. de hoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 12 meter;
- f. 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:

- a. het bepaalde in lid 1, onder a, voor een bedrijf dat niet is vermeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1, met in achtneming van de volgende voorwaarden:

1. het bedrijf dient voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld te kunnen worden aan een bedrijf behorende tot milieucategorie 1, 2 of 3 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1 van de voorschriften;
 2. de aard en de activiteiten van het bedrijf mogen ook overigens niet leiden tot een onevenredige inbreuk op het woon- en leefklimaat in de omgeving.
- b. het bepaalde in lid 2, onder b, voor wat betreft het afwijken van het voorgeschreven bebouwingspercentage indien dit uit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is.

Artikel 7 Groenvoorzieningen en water

1 doeleinden

De op de plankaart voor "groenvoorziening en water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten die mede een bufferende functie vervullen, voet- en fietspaden, parkeerplaatsen en uitritten;
- b. waterberging en waterafvoer;
- c. de aanleg van een wegverbinding, bestaande uit twee éénrichtingswegen met tussenliggende groenstrook, met een maximale profielbreedte van 36 meter, uitsluitend daar waar dit op de plankaart middels een aanduiding is aangegeven;
- d. openbare nutsvoorzieningen;

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

Artikel 8 Verkeersdoeleinden

1 doeleinden

De op de plankaart voor "verkeersdoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, uitritten, bermen, taluds, parkeervoorzieningen, groen- en watervoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen; een en ander met bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, bermen, uitritten, waterlopen 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:
 1. voor verlichting en bewegwijzering 12 meter;
 2. voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, 2 meter;
- c.abri's zijn toegestaan met een bebouwde oppervlakte van ten hoogste 6 m² en een bebouwingshoogte van maximaal 3 meter.

PARAGRAAF III ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 9 Algemene gebruiksbepaling

1. Het is verboden de in het plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming(en).
2. Onder verboden gebruik als bedoeld in lid 1 wordt in elk geval verstaan:
 - a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
 - b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
 - c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel.
3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in lid 1 gestelde verbod, indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 10 Algemene vrijstellingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het plan voor:

- a. het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, hoogte, oppervlakte, inhoud en afstand van bouwwerken, dan wel een voorgeschreven bebouwingspercentage, eventueel met overschrijding van de bebouwingsgrenzen, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in deze voorschriften voorgeschreven afmetingen en afstanden;
- b. het afwijken van bestemmingsgrenzen, bebouwingsgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak op de plankaart, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende redenen zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangegeven niet meer dan 5 meter bedraagt;
- c. het afwijken van bebouwingsgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak op de plankaart, niet zijnde bestemmingsgrenzen, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangegeven niet meer dan 5 meter bedraagt.

Artikel 11 Algemene wijzigingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen op de in de navolgende leden aangegeven onderdelen:

1. ter plaatse van de op de plankaart als "wijzigingsgebied 1" aangewezen gronden kan de bestemming "groenvoorziening en water" worden veranderd in de bestemming "bedrijfsdoeleinden klasse BI", met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - a. binnen de bestemming zijn toegestaan bedrijven voor zover vermeld onder milieucategorieën 1, 2 en 3 (met een maximale afstand van 50 meter tot een rustige woonwijk) van de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals die is opgenomen in

- bijlage 2 bij de voorschriften, met bijbehorende bouwwerken en onbebouwde gronden;
- b. het bebouwingspercentage moet minimaal 30 en mag maximaal 60 bedragen;
 - c. de hoogte van bedrijfsgebouwen mag maximaal 8 meter bedragen;
 - d. de bebouwing dient in bebouwingsclusters van maximaal 450 m² per cluster te worden opgericht;
 - e. ter plaatse van het bestemmingsvlak dienen loodrecht op de Lathumsedijk minimaal 8 zichtlijnen met een minimale breedte van 10 meter te worden gerealiseerd;
 - f. voorzien moet worden in een ontsluitingsweg en voldoende parkeergelegenheid voor de te realiseren bedrijven;
 - g. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
 - 1. dat bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
 - 2. dat geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden dan wel geen ingrepen in de bodem zullen worden verricht;
 - 3. dat het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is;
 - h. overigens dient voldaan te worden aan het bepaalde in artikel 4.
2. Ter plaatse van de op de plankaart als "wijzigingsgebied 2" aangewezen gronden kan de bestemming "groenvoorziening en water" worden veranderd in de bestemming "bedrijfsdoeleinden klasse BII", met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a. binnen de bestemming zijn toegestaan bedrijven voor zover vermeld onder milieucategorieën 1, 2 en 3 (met een maximale afstand van 100 meter tot een rustige woonwijk) van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals is opgenomen in bijlage 1 bij deze voorschriften;
 - b. het bebouwingspercentage mag maximaal 60 bedragen;
 - c. de hoogte van bedrijfsgebouwen mag maximaal 18 meter bedragen;
 - d. voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor de te realiseren bedrijven;
 - e. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
 - 1. dat bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
 - 2. dat geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden dan wel geen ingrepen in de bodem zullen worden verricht;
 - 3. dat het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is;
 - f. overigens dient voldaan te worden aan het bepaalde in artikel 5.

Artikel 12 Overgangsbepaling voor bouwwerken

1. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerpplan bestaat dan wel nadien wordt gebouwd of kan worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en dat afwijkt van het plan, mag gedeeltelijk worden vernieuwd en/of veranderd.
2. Bij een gedeeltelijke vernieuwing en/of verandering als bedoeld in lid 1 mag geen nieuwe afwijking van het plan ontstaan noch mag een bestaande afwijking naar de aard en de omvang worden vergroot.
3. Een bouwwerk als bedoeld in lid 1 dat tenietgaat door een calamiteit mag, in afwijking van het bepaalde in lid 1, geheel worden vernieuwd, mits:
 - a. de aanvraag om bouwvergunning of de melding wordt ontvangen binnen 1 jaar na de datum waarop de calamiteit zich heeft voorgedaan;
 - b. de bouwgrens aan de wegzijde zo mogelijk in acht wordt genomen.
4. Het bepaalde in lid 1 en lid 3 is niet van toepassing ingeval van onteigening krachtens de wet, mits de gemeenteraad een onteigeningsbesluit heeft genomen vóór de datum waarop de aanvraag om bouwvergunning of de melding wordt ontvangen.

Artikel 13 Overgangsbepaling voor gebruik

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken, dat bestaat op het tijdstip waarop het plan van kracht wordt en dat afwijkt van het plan, mag worden voortgezet en/of veranderd, mits het veranderde gebruik naar de aard niet in meerdere mate afwijkt van het plan.
2. Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 14 Procedurebepaling

1. Een besluit omtrent het verlenen van vrijstelling wordt niet genomen dan nadat belanghebbenden gedurende vier weken in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk of mondeling hun zienswijze kenbaar te maken aan burgemeester en wethouders.
2. Op de voorbereiding van een besluit omtrent wijziging van het plan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 15 Strafbare feiten

Overtreding van het verbod gesteld in artikel 9, lid 1, is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 16 Titel

Het plan kan worden aangehaald als bestemmingsplan "Seingraaf" van de gemeente Duiven.

Bijlage 1 behorende bij

artikel 4, 5 en 6 van de voorschriften van het

voorontwerp-bestemmingsplan

Seingraaf

SBI-CODE	VOLG	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN					INDICES		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE				
			GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER			VISUEEL	B	D	L
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL													
171		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100			30	2	1	100	3			
172	1	Weven van textiel: - 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	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; 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			
183		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10			10	1	1	50	3	B		L
19	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (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			
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA													
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		
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			
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN													
2442	1	Farmaceutische produktenfabrieken: - formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50			50	2	1	50	3	B		L

SBI-CODE	VOLG.	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN					INDICES		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	B D L			
			GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER			VISUEEL			
	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30			10	2	1	30	2			
29	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN													
29	1	Machine- en apparatenfabrieken: - p.o. < 2.000 m2	30	30	100			30	2	1	100	3	B	D	
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS													
30		Kantoormachines- en computerfabrieken	30	10	50			30	1	1	50	3			
31	-	VERVAARDIGING VAN OVERIGE ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN													
314		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100			50	2	2	100	3	B		L
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	50			30	1	1	50	3			
32	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOMAPPARATEN EN -BENODIGDHEDEN													
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecomapparatuur en benodigdheden	30	0	50			30	2	1	50	3	B	D	
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50			30	1	2	50	3	B		
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN													
33		Fabrieken voor medische apparaten en instrumenten, orthopedische artikelen, optische instrumenten en uurwerken	30	0	30			0	1	1	30	2			
34	-	VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS													
343		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100			30	2	2	100	3			
35	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS)													
354		Rijwiel- en motorrijwiefabrieken	30	10	100			30	2	2	100	3	B		
355		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100			30	2	2	100	3	B	D	
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.													
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		

SBI-CODE	VOLGORTE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN					INDICES		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE				
			GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER			VISUEEL	B	D	L
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	-	BOUWNIJVERHEID													
45		Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	10	30	50			10	1	1	50	3	B	D	
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING													
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10			0	1	1	10	1			
5121		Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	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			
5152.2 / 3		Grth in metalen en -halfabrikaten	0	10	100			10	2	2	100	3			
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			
5155.1		Grth in chemische produkten	50	10	30			100	2	2	100	3	B	D	
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			
60	-	VERVOER OVER LAND													
6022		Taxibedrijven, taxistandplaatsen	0	0	30	C		0	2	1	30	2			
6023		Touringcarbedrijven	10	0	100	C		0	2	1	100	3			
6024		Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks)	0	0	100	C		30	3	1	100	3			
61, 62	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT													
61, 62		Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10			0	2	1	10	1			

SBI-CODE	VOLG	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN					INDICES		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE				
			GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER			VISUEEL	B	D	L
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER													
6312		Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	30	10	50	C		30	2	2	50	3		D	
6321		Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30	C		0	3	1	30	2			L
6322, 6323		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10			0	2	1	10	1			
634		Expeditieus, cargadoors (kantoren)	0	0	10			0	1	1	10	1		D	
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE													
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	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES EN ANDERE ROERENDE GOEDEREN													
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	

Bijlage 2 behorende bij

artikel 11 van de voorschriften van het

voorontwerp-bestemmingsplan

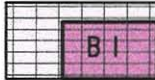
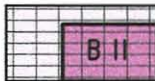
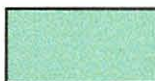
Seingraaf

SBI-CODE	VOLGNUMMER	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN					INDICES		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	B D L		
			GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL				
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; 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		
183		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10			10	1	1	50	3	B	L
19	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (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		
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA												
221		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10			0	1	1	10	1		
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30			0	1	1	30	2	B	
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		
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN												
2442		<i>Farmaceutische produktenfabrieken:</i>												
	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50			50	2	1	50	3	B	L
	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30			10	2	1	30	2		
31	-	VERVAARDIGING VAN OVERIGE ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN												
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	50			30	1	1	50	3		
32	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-,												

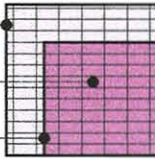
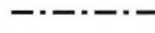
SBI-CODE	VOLGORTE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN					INDICES		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	B D L		
			GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL				
		TELECOMAPPARATEN EN -BENODIGDHEDEN												
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecomapparatuur en benodigdheden	30	0	50			30	2	1	50	3	B	D
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50			30	1	2	50	3	B	
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN												
33		Fabrieken voor medische apparaten en instrumenten, orthopedische artikelen, optische instrumenten en uurwerken	30	0	30			0	1	1	30	2		
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.												
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	-	BOUWNIJVERHEID												
45		Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	10	30	50			10	1	1	50	3	B	D
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING												
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		

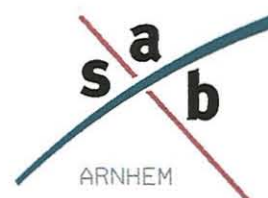
SBI-CODE	VOLG	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN						INDICES		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE			
			GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL			B	D	L
5162		Grth in machines en apparaten	0	0	30			0	2	2	30	2		D	
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden, e.d.)	0	0	30			0	2	2	30	2			
60	-	VERVOER OVER LAND													
6022		Taxibedrijven, taxistandplaatsen	0	0	30	C		0	2	1	30	2			
61, 62	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT													
61, 62		Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10			0	2	1	10	1			
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER													
6312		Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	30	10	50	C		30	2	2	50	3		D	
6321		Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30	C		0	3	1	30	2			L
6322, 6323		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10			0	2	1	10	1			
634		Expeditiebedrijven, cargadoors (kantoren)	0	0	10			0	1	1	10	1		D	
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE													
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	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES EN ANDERE ROERENDE GOEDEREN													
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	

BESTEMMINGEN

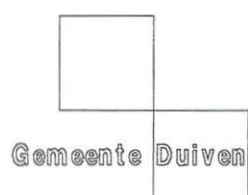
woondoeleinden	
bedrijfsdoeleinden klasse BI	
bedrijfsdoeleinden klasse BII	
bedrijfsdoeleinden klasse BIII	
groenvoorzieningen en water	
verkeersdoeleinden	

AANDUIDINGEN

GBKN-gegevens	
plangrens	
bestemmingsgrens	
bebouwingsgrens	
bestemmingsgrens	
bebouwingsvlak	
bebouwingsgrens	
minimum bebouwingspercentage ten opzichte van het bebouwingsvlak	80%
wijzigingsgebied 1	
wijzigingsgebied 2	
aanleg weg toegestaan	
zichtlijn	
atrium	
tuincentrum toegestaan	t



Bestemmingsplan Seingraaf - Plankaart



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

Datum	07-06-2004	Schaal	1 : 2.000
Filenaam	2004-06 BP Seingraaf		

