

Cartograaf, 6921EZ DUIVEN (43255)



Grond / Kavel



Beschrijving

een braakliggend terrein nabij de Cartograaf ongenummerd te 6921 EZ Duiven

Veilinginfo

Status	Onderhands verkocht
Veiling	Oost dinsdag 18 september 2018
Inzet	dinsdag 18 september 2018 vanaf 13:30
Afslag	dinsdag 18 september 2018 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Hotel Congrescentrum Papendal Papendallaan 3 6816 VD Arnhem
Kantoor	CMS Derks Star Busmann Parnassusweg 737 1077 DG AMSTERDAM T: 020 301 63 01 F: 020 301 63 33 E: amsterdam.notariaat@cms-dsb.com
Behandelaar	A.L. Bos

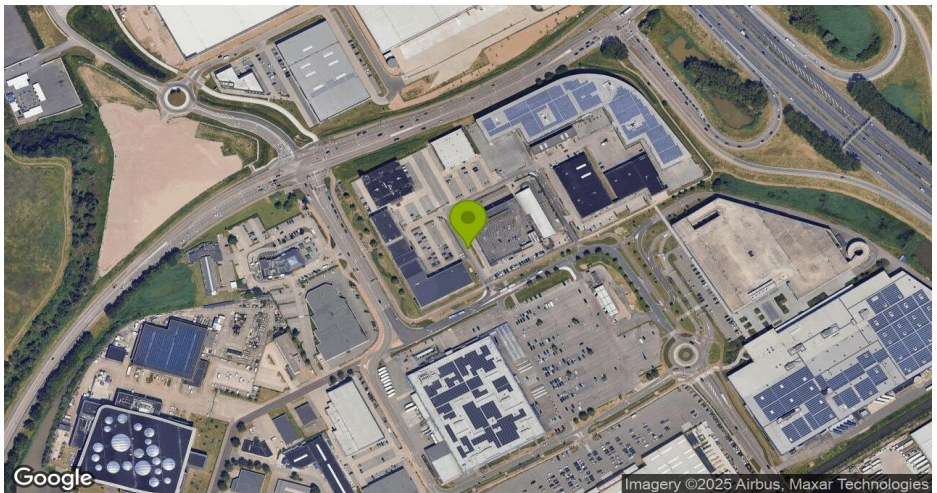
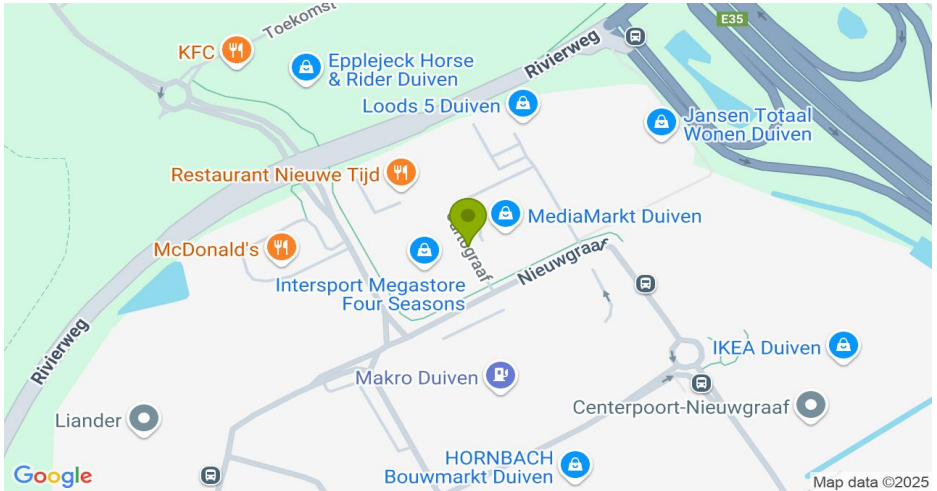
Objectinfo

Woningtype	Grond / Kavel
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Soort eigendom	
Gebruik	Onbekend
Kadastrale omschrijving	Kadastraal bekend gemeente Duiven, sectie F, nummer 2176, groot vier are en vijftentwintig ceniare

Financieel

Lasten

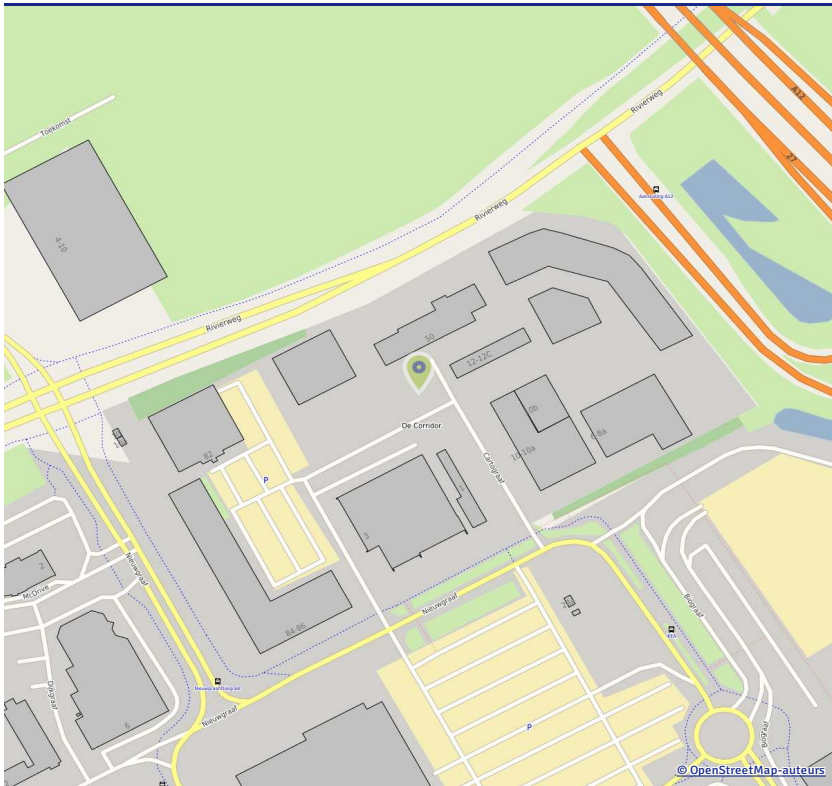




Bijlage

43255_20180726_bestemmingsrapport_duiven_f_2176_61800657_.pdf

Bestemmingsrapport



Kenmerk DUIVEN F 2176, 61800657
Datum 26-07-2018

Inhoud:

1. Informatie
2. Visualisatie
3. Toelichting

Bestemmingsrapport

Kenmerk DUIVEN F 2176, 61800657
Datum 26-07-2018



Informatie

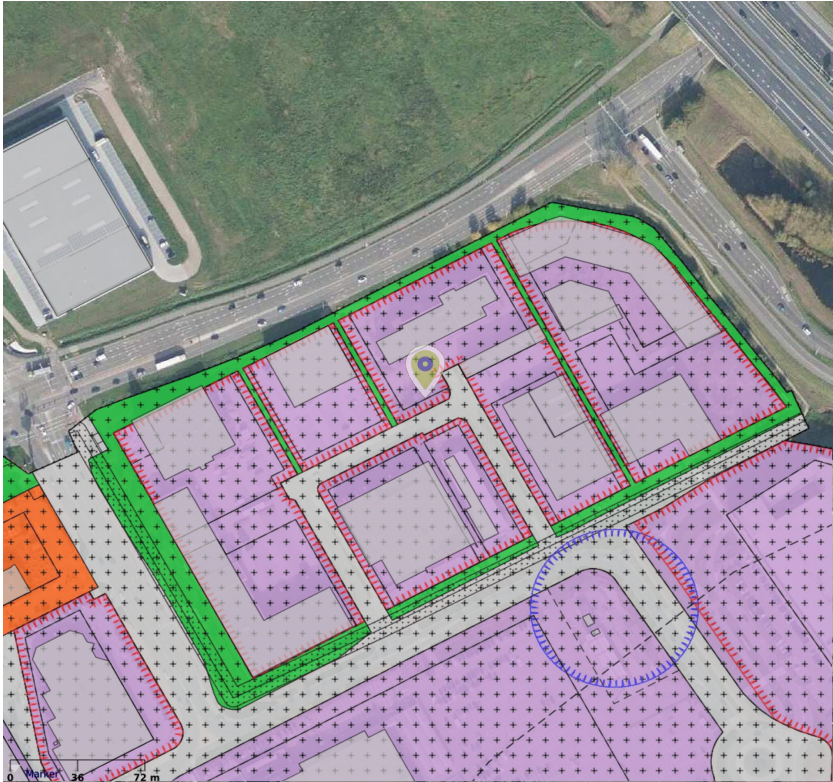
Bestemmingsplan	
Naam plan	Bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf en Centerpoort-Zuid, Duiven
Type plan:	bestemmingsplan
Planstatus	vastgesteld
Overheid	gemeente Duiven
IMRO-idn	NL.IMRO.0226.BPNIEUWGRAAF001-VS01
Datum vastgesteld	27-05-2013
Enkelbestemming	Bedrijventerrein (art. 4)
Dubbelbestemming	Waarde - Archeologie
Functieaanduiding	bedrijf tot en met categorie 3.2 specifieke vorm van waarde - hoge archeologische verwachting 3 specifieke vorm van verkeer - specifieke parkeernomen
Bouwaanduiding	niet van toepassing
Gebiedsaanduiding	wro-zone - ontheffingsgebied
Maatvoering	maximum bouwhoogte (m): 16 minimum bouwhoogte (m): 8

Bestemmingsrapport

Kenmerk DUIVEN F 2176, 61800657
Datum 26-07-2018



Visualisatie



Bestemmingsrapport

Kenmerk DUIVEN F 2176, 61800657
Datum 26-07-2018



Legenda

Bestemmingsplangebied

- Bestemmingsplangebied
- Bestemmingsplangebied

Besluitgebied

- Besluitgebied projectbesluit, exploitatieplan
- Besluitgebied overig

Enkelbestemming

- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied
- Enkelbestemming overig

Dubbelbestemming

- leiding
- waarde
- waterstaat
- overig

Gebiedsaanduiding

- Geluidzone
- luchtvaartverkeerzone
- vrijwaringszone
- veiligheidszone
- milieuzone
- wro-zone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzones
- overige zone
- overig

Functieaanduiding

- Functieaanduiding

Bouwvlak

- Bouwvlak

Bouwaanduiding

- Bouwaanduiding

Maatvoering

- Maatvoering

Figuur

- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- Hartlijn leiding
- relatie

Artikel 4 Bedrijventerrein

4.1 bestemmingsomschrijving

Plan: Bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf en Centerpoort-Zuid, Duiven
 Status: vastgesteld
 Plantype: bestemmingsplan
 IMRO-idx: NL.IMRO.0226.BPNIEUWGRAAF001-VS01

De voor Bedrijventerrein aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven ter plaatse van de aanduidingen:
 - 1. 'bedrijf tot en met categorie 3.2': bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - geen kwetsbare objecten' geen kwetsbare objecten zijn toegestaan;

- b. een bedrijf met ammoniakkoelhuis ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - ammoniak koeling';
- c. een bedrijf met opslag van gevaarlijke stoffen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag gevaarlijke stoffen';
- d. zelfstandige kantoren ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- e. horeca in de categorieën 1 en 2 van de Staat van horecabedrijven, ter plaatse van de aanduiding 'horeca', met inbegrip van het bepaalde in artikel 4.4.2;
- f. een parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- g. grootschalige detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel grootschalig';
- h. een woonwarenhuis ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - woonwarenhuis';
- i. detailhandel in meubelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - meubelen';
- j. een bouwmarkt en/of een tuincentrum ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - bouwmarkt en tuincentrum';
- k. een kartbaan ter plaatse van de aanduiding 'kartbaan';
- l. detailhandel in ABC-goederen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - abc-goederen';
- m. een verkooppunt motorbrandstoffen met lpg of lng ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
- n. ondergeschikte horeca;
- o. maximaal één reclamezuil per bedrijf, dan wel het bestaande aantal;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, openbare nutsvoorzieningen, tuinen en erven.

4.2 bouwregels

4.2.1 bedrijfsgebouwen

Bedrijfsgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. voor zover de aanduiding 'gevellijn' is opgenomen op de verbeelding, wordt een gevel van een gebouw in de bouwgrens ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' gebouwd;
- c. de bouwhoogte van 15% van de oppervlakte van een gebouw bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale bouwhoogte' minimaal de aangegeven minimale bouwhoogte;
- d. bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' en aanduiding 'minimale-maximale bouwhoogte' aangegeven maximale bouwhoogte;
- e. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt minimaal 5 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'minimum afstand', de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens minimaal de ter plaatse aangegeven afstand bedraagt.

4.2.2 parkeergarage

In afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.1 mag ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' uitsluitend een gebouw in de vorm van een parkeergarage met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen worden gebouwd, waarbij de bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte mag bedragen.

4.2.3 bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:

- a. bedrijfsinstallaties en lichtmasten 8 m;
- b. vlaggenmasten 6 m;

- c. reclamezuilen 5 m;
- d. erf- en terreinscheidingen 4 m;
- e. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 2 m;
- f. een reclamezuil ter plaatse van de aanduiding 'reclamezuil' 25 m.

4.2.4 overkapping

In aanvulling op het bepaalde in de artikelen 4.2.1, en 4.2.3 zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' overkappingen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 6 m.

4.3 afwijken van de bouwregels

4.3.1 afwijkingen maatvoering

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 4.2.1 onder d voor het vergroten van de bouwhoogte van gebouwen met maximaal 5 m;
- b. artikel 4.2.1 onder e voor het toestaan van een afstand van gebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens van minimaal 3 m;
- c. artikel 4.2.3 onder a voor het vergroten van de bouwhoogte van bedrijfsinstallaties tot 20 m;
- d. artikel 4.2.3 onder e voor het vergroten van de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde tot 5 m.

4.3.2 vereisten afwijking

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.3.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

4.4 specifieke gebruiksregels

4.4.1 strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

- a. detailhandel, met uitzondering daar waar dit specifiek is toegestaan en met uitzondering van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd en/of verwerkt, mits deze detailhandel geen zelfstandig onderdeel van het bedrijf betreft;
- b. categorieën inrichtingen als bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht;
- c. bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen, met uitzondering van het bedrijf waartoe het vulpunt lpg of lng ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg' behoort;
- d. vuurwerkbedrijven;
- e. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit m.e.r.

4.4.2 horeca deelgebied Corridor

Ter plaatse van de aanduiding 'horeca' bedraagt het bedrijfsvloeroppervlak maximaal 1.000 m².

4.4.3 parkeren deelgebied Corridor

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - specifieke parkeernorm' geldt voor parkeervoorzieningen dat:

- a. per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van bedrijvigheid als bedoeld in artikel 4.1 minimaal 0,6 parkeerplaats dient te worden gerealiseerd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van detailhandel - grootschalig' en 'horeca' minimaal 4.675 m² aan parkeervoorzieningen dient te worden gerealiseerd;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - grootschalig' minimaal 2.325 m² aan parkeervoorzieningen dient te worden gerealiseerd.

4.4.4 parkeren

Ten aanzien van parkeren wordt voldaan aan de norm zoals opgenomen in bijlage 3, met dien verstande dat deze regeling voor wat betreft de auto niet geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - specifieke parkeernorm'.

4.5 afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 afwijken andere bedrijven

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 onder a voor het toestaan van een ander bedrijf dan ter plaatse is toegestaan, mits het bedrijf voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf in de betreffende categorie.

4.5.2 afwijken detailhandel

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.4.1 onder a voor het toestaan van:

- a. een detailhandelbedrijf perifeer, categorie 1, met dien verstande dat:
 1. dit alleen is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - ontheffingsgebied';
 2. aangetoond wordt dat de detailhandelsvestiging ingepast kan worden in de omgeving;
 3. voor de bestaande bedrijven en de nieuwe detailhandelsvestiging een goede bereikbaarheid en voldoende parkeermogelijkheden gegarandeerd worden;
 4. aangetoond wordt dat de voorvoorraad ten behoeve van de detailhandelsvestiging op een goede wijze kan worden ingepast;
 5. de financieel-economische uitvoerbaarheid wordt aangetoond;
 6. gegarandeerd wordt dat de detailhandelsvestiging voldoet aan redelijke beeldkwaliteitseisen;
 7. voldaan wordt aan de assortimentslijst, zoals opgenomen als bijlage 4 bij deze regels;
 8. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. een detailhandelbedrijf perifeer, categorie 2, met dien verstande dat:
 1. aangetoond wordt dat de detailhandelsvestiging ingepast kan worden in de omgeving;
 2. voor de detailhandelsvestiging een goede bereikbaarheid en voldoende parkeermogelijkheden gegarandeerd worden;
 3. aangetoond wordt dat de voorvoorraad ten behoeve van de detailhandelsvestiging op een goede wijze kan worden ingepast;
 4. gegarandeerd wordt dat de detailhandelsvestiging voldoet aan redelijke beeldkwaliteitseisen.

4.5.3 afwijken horeca

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.4.2 voor het toestaan van een vergroting van het bedrijfsvloeroppervlak voor horeca met maximaal 900 m², mits:

- a. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

4.5.4 afwijken parkeernorm

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.4.4 ten aanzien van de norm zoals opgenomen in bijlage 3, mits onderbouwd is aangetoond, dat een voldoende aantal parkeerplaatsen is verzekerd.

4.5.5 vereisten afwijking

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.5.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

4.6 wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het toestaan van een bedrijf dat is opgenomen in de naasthogere categorie dan ter plaatse is toegestaan, zoals opgenomen in de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (VNG, 2009), dan wel een bedrijf dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk gesteld kan worden met een bedrijf van die naasthogere categorie, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. geen onevenredige aantasting vindt plaats van de verkeersveiligheid;
- b. geen onevenredige aantasting vindt plaats van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden;
- c. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden

- geschaad;
- d. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 11 Waarde - Archeologie

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden

zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de verwachte en reeds vastgestelde archeologische waarden;

Plan: Bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf en Centerpoort-Zuid, Duiven
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idx: NL.IMRO.0226.BPNIEUWGRAAF001-VS01

11.2 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.2.1 begrenzing

Ter plaatse van de volgende aanduidingen geldt dat het verboden is om een bodemingreep uit te voeren of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. 'specifieke vorm van waarde - hoge archeologische verwachting 3' voor bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 0,5m;
- b. 'specifieke vorm van waarde - lage archeologische verwachting 5' voor bodemingrepen groter dan 10.000 m² en dieper dan 0,5m.

11.2.2 verlenen van de omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in artikel 11.2.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal dan wel dat de verstoring ervan redelijk is in relatie tot het belang van de te verrichten werken en het archeologische belang daarbij voldoende is gewaarborgd.

11.2.3 onderbouwing van de aanvraag

Om de aanvraag voor een omgevingsvergunning goed te kunnen beoordelen kan het noodzakelijk zijn dat een rapport wordt overgelegd waarin de archeologische waarde van de gronden die blijkens de aanvraag worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

11.2.4 Verbinding van voorschriften

Aan de omgevingsvergunning kunnen in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
- c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

11.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. de gebieden waar de aanduidingen als genoemd in artikel 11.2.1 betrekking op hebben te veranderen indien dat op basis van nader verkregen archeologische kennis wenselijk is; of
- b. de oppervlaktes en / of de dieptes als genoemd in artikel 11.2.1 te veranderen en / of hier desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van nader verkregen archeologische kennis wenselijk is.

Bestemmingsrapport

Kenmerk DUIVEN F 2176, 61800657
Datum 26-07-2018



Toelichting

Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Actualiteit: maandelijks

Identificatie gebouw	Identificatienummer van het gebouw.
Type	Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.
Gebouw status	De status van het gebouw.
Oppervlakte gebouw (omtrek)	Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.
Bouwjaar	Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.
Aantal verblijfsobjecten	Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.
Aantal gebruiksdoelen	Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.
Identificatie gekozen verblijfsobject ¹	Identificatienummer van het verblijfsobject.
Status	Status van het verblijfsobject.
Gebruiksdoel	Functie van het verblijfsobject.
Oppervlakte	Aantal m2 van het verblijfsobject.
Adresgegevens	Volledige adres van het verblijfsobject.

¹ Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

Ruimtelijke plannen

Sinds 1 januari 2010 zijn de overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer heeft via de bronhouder een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt. Een Bestemmingsrapport is een uittreksel van een ruimtelijk plan specifiek voor een bepaald adres. Er zijn de volgende types ruimtelijke plannen: bestemmingsplan, omgevingsvergunning, wijzigingsplan, projectbesluit, gerechtelijke uitspraak, beheersverordening, uitwerkingsplan, inpassingsplan, provinciale verordening, voorbereidingsbesluit, en reactieve aanwijzingen exploitatieplan.

Gerelateerde online producten van Planviewer

- [Bestemmingsrapport](#) een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk

Planviewer BV | Utrechtsestraat 61, 6811 LW Arnhem | 088-7006060 | info@planviewer.nl | www.planviewer.nl

Bestemmingsrapport

Kenmerk DUIVEN F 2176, 61800657
Datum 26-07-2018



wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.

- Percelenrapport een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van de directe omgeving.
- Eigenarenrapport een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- Hypotheekrapport een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheek en/of beslagen. Bron Kadaster.

Disclaimer en privacy statement

Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

Privacy

Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.

Bijlage

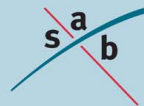
43255_Bestemmingsplan Centerpoort-Nieuwgraaf.pdf

bestemmingsplan

Bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf en Centerpoort-Zuid, Duiven

gemeente Duiven

27 mei 2013
projectnummer 110844
NL.IMRO.0226.BPNIEUWGRAAF001-VS01



INHOUD

TOELICHTING

1	INLEIDING	1
1.1	AANLEIDING	1
1.2	LIGGING PLANGEBIED	1
1.3	VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN	2
1.4	OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN	3
2	HUDIGE GEBIEDSFUNCTIE	4
2.1	KARAKTERISERING PLANGEBIED	4
2.2	HUDIGE VERKEERSSTRUCTUUR	6
3	BELEIDSBSCHRIJVING	8
3.1	GEMEENTELIJK BELEID	8
3.2	OVERIG BELEID	24
4	PLANBSCHRIJVING	35
4.1	ALGEMEEN	35
4.2	BEHEER	35
4.3	ONTWIKKELINGSVISIE	38
5	DUURZAAMHEID	39
5.1	INLEIDING	39
5.2	HANDVATTEN ONTWIKKELING DUURZAME BEDRIJVENTERREINEN	39
5.3	ALGEMENE DUURZAAMHEIDASPECTEN	42
5.4	STEDENBOUWKUNDIGE DUURZAAMHEIDASPECTEN	44
6	HAALBAARHEID VAN HET PLAN	45
6.1	INLEIDING	45
6.2	MILIEUASPECTEN	45
6.3	WATER	66
6.4	FLORA EN FAUNA	70
6.5	ARCHEOLOGIE	72
6.6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	73
7	WIJZE VAN BESTEMMEN	74
7.1	WIJZE VAN BESTEMMEN	74
7.2	DIT BESTEMMINGSPLAN	75
8	PROCEDURE	86
8.1	INLEIDING	86
8.2	VOOROVERLEG	86
8.3	INSPRAAK	90
8.4	ZIENSWIJZEN	91
	BIJLAGEN	
	1. VOORTOETS ECOLOGIE	
	2. EXTERNE VEILIGHEIDSONDERZOEK BUISLEIDINGEN	

SAB | BESTEMMINGSPLAN BEDRIJVENTERREIN CENTERPOORT-NEUWGRAAF EN CENTERPOORT-ZUID, DUIVEN |

3. EXTERNE VEILIGHEIDSONDERZOEK A12
4. RESPONSNOTA
5. RAADSVORSTEL EN RAADSBESLUIT

II

SAB | BESTEMMINGSPLAN BEDRIJVENTERREIN CENTERPOORT-NIEUWGRAAF EN CENTERPOORT-ZUID, DUIVEN |

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De gemeente Duiven wil de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen actualiseren. Deze actualisatie heeft diverse doelen. Ten eerste moet hiermee het aantal bestemmingsplannen terug worden gebracht naar vier hoofdbestemmingsplannen. Ten tweede moet de planuniformiteit toenemen, hetgeen meer rechtsgelijkheid en rechtszekerheid tot gevolg heeft. Ten derde moeten de plannen digitaal raadpleegbaar worden gemaakt. Op deze manier zijn de plannen makkelijker te bekijken door burgers en wordt voldaan aan de landelijke digitale uitwisselingsnormen. Ten slotte is het doel actuele bestemmingsplannen voorhanden te hebben, waardoor de 10-jaars-termijn uit de Wet ruimtelijke ordening wordt nageleefd.

De gemeente heeft besloten in één actualisatietraject de bestemmingsplannen te herzien voor het bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf, Centerpoort-Noord –Zuid, Roelofshoeve I en II en 't Holland-De Nieuweling. Onderhavig bestemmingsplan omvat de juridisch planologische regeling voor het bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf en Centerpoort-Zuid.

1.2 LIGGING PLANGEBIED

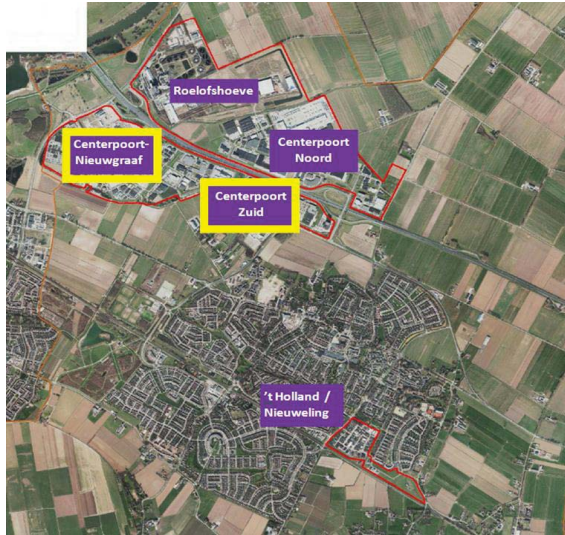
Het plangebied betreft het bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf en Centerpoort-Zuid. Dit bedrijventerrein ligt bij de kern en in de gemeente Duiven. Duiven ligt in de verstedelijkte zone rondom Arnhem aan de rijksweg A12 en maakt deel uit van de stadsregio Arnhem-Nijmegen.

Het bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf en Centerpoort-Zuid behoort tot de bedrijvenzone langs de A12. Deze bedrijvenzone is het grootste aaneengesloten bedrijventerrein van Oost-Nederland. 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.

Op de navolgende figuur is de globale ligging van de bedrijventerreinen in Duiven weergegeven.

1

SAB | BESTEMMINGSPLAN BEDRIJVENTERREIN CENTERPOORT-NIEUWGRAAF EN CENTERPOORT-ZUID, DUIVEN |



Ligging plangebied (geel omkaderd) in regio en ten opzichte van andere te actualiseren bestemmingsplannen

1.3 VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Voor het plangebied zijn verschillende bestemmingsplannen vigerend. In onderstaande tabel zijn de vigerende bestemmingsplannen voor het plangebied genoemd.

Centerpoort-Nieuwgraaf en Centerpoort-Zuid		B&W	Raad	GS	KB/RvS
Nieuwgraaf			27-06-1983	10-07-1984	18-12-1987
Nieuwgraaf, 5 ^e wijziging			12-11-1990	30-05-1991	
Nieuwgraaf, 7 ^e wijziging			17-12-1990	14-02-1991	
Nieuwgraaf, 8 ^e wijziging			08-10-1990	03-12-1990	
Nieuwgraaf 11 ^e wijziging			12-09-1994	27-04-1995	
Nieuwgraaf, 14 ^e wijziging			05-09-1995	26-09-1995	
De Corridor			29-09-2008	07-01-2009	
Uitbreiding IKEA, bedrijventerein Nieuwgraaf			01-11-2010	n.v.t.	
Meerslagen (Centerpoort Zuid)			03-07-1995	31-10-1995	
Meerslagen, 1 ^e wijziging			17-02-1997	14-05-1997	
BP Horecavestiging A12, herziening art. 30 WRO			28-09-1992	21-04-1993	

1.4 OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan bestaat uit drie delen. Deel 1 vormt de toelichting van voorliggend bestemmingsplan. In deel 2 zijn de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Achter in dit plan is de verbeelding bijgevoegd.

In dit deel 1 zal in het navolgende *hoofdstuk 2* worden ingegaan op de huidige kenmerken en functies van het plangebied. Daarnaast komen andere aspecten aan de orde, die van invloed zijn op de bedrijventerreinen.

In *hoofdstuk 3* zal 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 stadsregio Arnhem-Nijmegen.

In *hoofdstuk 4* wordt het plan beschreven.

In *hoofdstuk 5* wordt ingegaan op het aspect duurzaamheid. Ook wordt ingegaan op aspecten als parkmanagement, intensief ruimtegebruik en vegetatiedaken.

In *hoofdstuk 6* zijn de resultaten van de diverse noodzakelijke milieutechnische onderzoeken opgenomen, evenals de toe te passen milieuzonering. Ook wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid.

In *hoofdstuk 7* wordt onderhavig plan vertaald naar de juridische opzet van dit bestemmingsplan.

In *hoofdstuk 8* zijn ten slotte de resultaten van het gevoerde overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening en de gevolgde inspraakprocedure opgenomen.

3

SAB | BESTEMMINGSPLAN BEDRIJVENTERREIN CENTERPOORT-NIEUWGRAAF EN CENTERPOORT-ZUID, DUIVEN |

2 HUIDIGE GEBIEDSFUNCTIE

2.1 KARAKTERISERING PLANGEBIED

4

Het bedrijventerrein 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 stadsregio Arnhem-Nijmegen.

De locatie Centerpoort-Nieuwgraaf en Centerpoort-Zuid ligt aan de A12 ten noordwesten van Duiven.



Ligging plangebieden op functiekaart gemeente Duiven

Centerpoort-Nieuwgraaf en Centerpoort-Zuid

Het plangebied is in gebruik als bedrijventerrein. Het bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf is bruto circa 100 hectare groot. Er zijn met name (groot-)handels-, distributie- en transportbedrijven gevestigd. Daarnaast behelst dit bedrijventerrein het grootste PDV-cluster binnen de Stadsregio Arnhem Nijmegen. Op het bedrijventerrein liggen bijvoorbeeld de IKEA, Leenbakker en de PRAXIS. Ook is er horeca op het bedrijventerrein gevestigd zoals de McDonald's en een hotel.

Het bedrijventerrein ligt ingeklemd tussen de A12 met daarachter het bedrijventerrein Roelofshoeve aan de noordkant, Centerpoort- Zuid aan de oostkant, het buitengebied van Duiven aan de zuidkant en het nieuwe bedrijventerrein Seingraaf aan de westkant.



Bestaand bedrijf op Nieuwgraaf



McDonalds-vestiging op Nieuwgraaf



IKEA op Nieuwgraaf



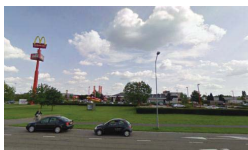
Praxis op Nieuwgraaf



Makro aan de Nieuwgraaf



Ikea aan Nieuwgraaf



McDonalds gezien vanaf Rivierweg



Four Seasons op de Corridor



Bedrijven langs de Nieuwgraaf



Bedrijf op Nieuwgraaf

Centerpoort-Zuid ligt ten zuiden van de A12 en is circa 20 hectare groot. Op dit kleinere bedrijventerrein is naast enkele autodealers hoogwaardige bedrijvigheid gevestigd. Ook is hier een grootschalige horeca-functie in de vorm van het Van der Valk hotel aanwezig. Aan de zuidkant wordt het bedrijventerrein begrensd door de kern Duiven en gedeeltelijk het bedrijventerrein Graafstaete. Aan de westkant liggen de bedrijventerreinen Roelofshoeve I en II en Centerpoort-Nieuwgraaf. Aan de noordkant ligt de A12.



Bedrijven op Centerpoort-Zuid



Van der Valk Hotel op Centerpoort-Zuid

2.2 HUIDIGE VERKEERSSTRUCTUUR

hoofdonthutingsstructuur

Het bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf en Centerpoort-Zuid is gesitueerd aan de zuidzijde langs de A12. Het bedrijventerrein is via twee afslagen van deze snelweg te bereiken: aan de oostzijde afslag 28 die uitkomt op de Noordsingel en aan de westzijde afslag 27 die uitkomt op de Rivierweg (N388). Dit is een belangrijke regionale verbinding tussen onder meer Doesburg en Westervoort, die voor met name de ontsluiting van de bedrijventerreinen Centerpoort-Nieuwgraaf en Roelofshoeve van groot belang is. De bereikbaarheid van de bedrijventerreinen voor het gemotoriseerde verkeer is goed. De locaties zijn vrijwel direct toegankelijk van de afslagen 27 en 28 van de A12.

interne ontsluitingsstructuur

Binnen het bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf is de Nieuwgraaf de belangrijkste interne ontsluitingsweg. Het bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf is vervolgens via de Rivierweg goed bereikbaar vanaf de A12.

Voor het bedrijventerrein Centerpoort- Zuid is de Graafsingel de belangrijkste interne ontsluitingsweg. Dit bedrijventerrein is vervolgens via de Westsingel en de Noordsingel goed bereikbaar vanaf de A12.

openbaar vervoer

De bedrijventerreinen zijn ook bereikbaar met het openbaar vervoer. Op de Rivierweg stopt de bus die rijdt van Arnhem naar Doesburg, via Centerpoort-Nieuwgraaf. De concentratie van de bedrijventerreinen langs de A12 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, bevorderen het gebruik van openbaar vervoer. Dat geldt niet alleen voor de werknemers, maar ook voor de bezoekers en zeker voor de vele mensen die naar bezoekersintensieve bedrijven als IKEA en Makro gaan.

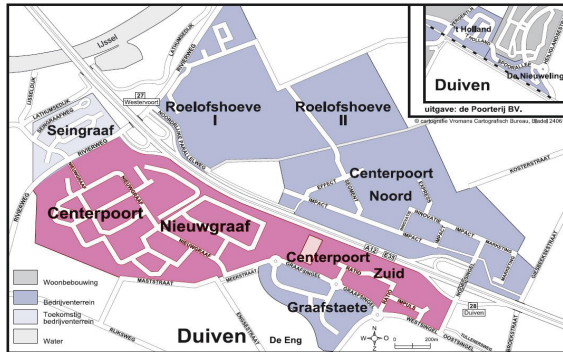
Onlangs is er een nieuwe busverbinding (lijn 65) tot stand gekomen tussen Duiven, bedrijventerrein Graafstaete en Centerpoort-Nieuwgraaf en verder richting Doesburg.

langzaam verkeer

Binnen de bedrijventerreinen is het langzaam en snel verkeer meestal gecombineerd, fietsers hebben een plaats op de rijbaan. Een uitzondering zijn de vrij liggende fietspaden aan de Nieuwgraaf op bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf en een aantal vrij liggende fietspaden op bedrijventerrein Centerpoort-Zuid.

Op de overige bedrijventerreinen zijn geen vrij liggende fietspaden aangelegd. Het fiets- en autoverkeer wordt hier gecombineerd op de rijbaan. Op sommige wegen is wel een (rode) fietspadarcering aangegeven.

Voor voetgangers zijn er op de bedrijventerreinen weinig separate voorzieningen gerealiseerd. De voetpaden die zijn aangelegd langs de wegen zijn met name bedoeld voor gebruik door de werknemers van de verschillende bedrijven in bijvoorbeeld de lunchpauze.



Stratnamenkaart plangebied

3 BELEIDSDESCRIJFING

In dit hoofdstuk wordt het kaderstellend beleid uiteengezet. Allereerst wordt ingegaan op het gemeentelijke beleid. Hierna komt het overige beleid aan de orde (rijks-, provinciaal, en regionaal beleid).

3.1 GEMEENTELIJK BELEID

Structuurvisie Duiven 2010-2020

Inleiding

Op 14 december 2009 is de Structuurvisie Duiven 'Omgevingsvisie op een duurzaam Duiven' vastgesteld door de gemeenteraad, voor de periode 2010-2020. Hiermee wordt vervolg gegeven aan het Structuurplan Duiven uit 1999 dat een doorlooptijd kende tot 2015.

De structuurvisie van de gemeente Duiven (Structuurvisie Duiven, "Omgevingsvisie op een duurzaam Duiven") is een kaderstellende nota voor de uitvoering van een groot deel van de plannen en activiteiten binnen de sector Grondgebied.

In en rond de gemeente Duiven vinden allerlei ontwikkelingen plaats zoals de ontwikkeling van een nieuw centrumplan, de ontwikkeling en uitbreiding van bedrijventerreinen, verbeteringen in de interne verkeersstructuur, woningbouw en het openbaar groen. Daarnaast wordt sterk ingezet op thema's zoals duurzaamheid en tegengaan van verspilling. Om te voorkomen dat de samenhang tussen al deze ontwikkelingen uit het oog wordt verloren en er alleen op sectorale terreinen beleid en deelkeuzes worden gemaakt, heeft de gemeente Duiven besloten om een integrale structuurvisie op te stellen. Hiernaast wordt met het opstellen van de structuurvisie voldaan aan de wettelijke verplichting volgend uit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) die sinds 1 juli 2008 van kracht is, om één of meer structuurvisies vast te stellen voor het gehele grondgebied.

Centrale doelstelling

De gemeente Duiven kiest, rekening houdend met bovengemeentelijke plannen, voor een omgevingsvisie die integraal richting geeft aan de ruimtelijke ontwikkeling binnen de gemeente Duiven. Deze nieuwe omgevingsvisie verbetert en versterkt de integratie van milieu, volkshuisvesting, ruimtelijke ordening, openbare ruimte, grondzaken en gebouwde omgeving onderling waardoor het onderwerp duurzaamheid integraal benaderd wordt en er een juiste balans ontstaat tussen het verbeteren van het sociaal en economisch functioneren en de afname van de milieubelasting (People, Planet, Profit). Door deze integrale benadering kunnen bestaande en nieuwe initiatieven elkaar duurzaam versterken.

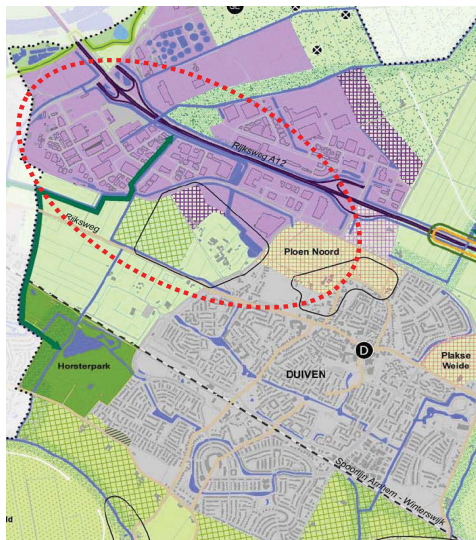
Economie

De Duivense economische situatie is in Nederlands opzicht bijzonder. In de gemeente Duiven overstijgt het aantal arbeidsplaatsen het werkend deel van de bewoners. De gemeente is daarmee een regionale speler op de arbeidsmarkt. Het grote aantal arbeidsplaatsen is met name geconcentreerd in de in totaal 200 ha grote bedrijventerreinen langs de A12. De Provincie Gelderland en de Stadsregio beschouwen de A12 zone als één van de drie economische zwaartepunten van de regio en dat de gemeente Duiven te typeren valt als economische groeikern.

Vertaling van regionaal en provinciaal beleid vindt plaats op lokale schaal in concrete (bestemmings-)plannen. Daarbij kan in het bijzonder worden gedacht aan het toepassen van duurzaamheidsprincipes en de SER-ladder, bijvoorbeeld door intensivering en revitalisering van bestaande bedrijventerreinen.

De provincie heeft de stadsregio en de betrokken regiogemeenten uitgenodigd om gezamenlijk een Economisch Programmerings- en Ontwikkelingsdocument (EPO) op te stellen. Hierin wordt de regionale behoefteraming uitgewerkt en geconfronteerd met het aanwezige en toekomstige aanbod. Het vormt ook de input voor een provinciale structuurvisie bedrijventerreinen én nadere afspraken tussen het Rijk en de provincies.

9



*Uitsnede uit duurzaam ruimtelijk structuurbeeld (bron: Structuurvisie 2010-2020)
Het bedrijventerrein is aangeduid als een bestaand bedrijventerrein.*

Economische doelstelling

Als regionale speler in de arbeidsmarkt is het van belang dat de gemeente Duiven de sterke economische positie behoudt dan wel verbetert. Door verder uitvoering te geven aan de opgaven uit de Structuurvisie 2010-2020 en het regionaal plan Stadsregio Arnhem-Nijmegen 2005-2020, geeft de gemeente richting aan deze ontwikkelingen.

Een bijzondere uitdaging vormt het breder toepassen van duurzaamheidsprincipes bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen, van kavelniveau tot individueel ontwerp. Het reeds ingezette beleid voor parkmanagement zal in nauw overleg met het bedrijfsleven verder worden uitgebouwd.

Bedrijventerreinen

De gemeente Duiven heeft haar visie geformuleerd voor de bedrijventerreinen. Onder meer de volgende hoofdpunten zijn van belang:

- De hoofdfunctie van het deelgebied is en blijft 'bedrijven': alle overige functies staan vooral ten dienste van deze hoofdfunctie.
- Komende jaren wordt geïnvesteerd in een aantrekkelijke openbare ruimte op de bedrijventerreinen.
- Aan de noordzijde van de bedrijventerreinen langs de A12 worden overgangsgebieden van groene economie in combinatie met agrarische natuurontwikkeling gecreëerd.
- Er wordt binnen de bedrijventerreinen gestreefd naar een groen raamwerk, als drager voor de waterafvoer, waterberging, alsook kleinschalige recreatie en ecologie.
- Parkmanagement is het sleutelwoord om ondernemers te verbinden aan de bovenstaande ambities.

Voor het bedrijventerrein Nieuwgraaf geldt het voornemen: intensiveren en revitaliseren. De gemeente wil op dit bedrijventerrein een kwaliteitsslag maken op het gebied van inrichting en openbare ruimte, en waar mogelijk ook bij de bedrijven zelf.

Bij de herstructurering van nieuwe en bestaande terreinen zoals Nieuwgraaf is het uitgangspunt multifunctioneel ruimtegebruik en uitwisselbaarheid van functies in bebouwing en openbare ruimte.

De locatie ten oosten van Centerpoort-Zuid en ten noorden van de Oostsingel is aangewezen als reservelocatie voor bedrijven. Deze reservering is gewenst om het gebied rondom het aansluitpunt A12 landschappelijk en stedenbouwkundig te kunnen afronden.

Programma

Het programma op het gebied van werken is gebaseerd op de Toekomstvisie uit 2006 en de Structuurvisie 2009. Daarnaast is afstemming gezocht met de stadsregio Arnhem-Nijmegen, mede in het kader van de te maken "Verstedelijkingsafspraken 2010-2020", de nieuw te maken concessieafspraken vanaf 2010 en de zogenaamde EPO-afspraken.

Volgens de eerder afgesproken programmering met de Stadsregio en in het beleid vastgelegde locaties worden de locaties Roelofshoeve II, Seingraaf, Graafstaete en De Nieuweling genoemd als voorgenomen ontwikkeling.

Op grond van het vigerende regionaal plan van de Stadsregio bestaat nog een aangewezen zoekruimte van circa 15 ha boven Centerpoort-Noord. Kwantitatief lijkt er voor de komende drie tot vijf jaar, derhalve tot 2015 voldoende ruimte om te voldoen aan de verwachte vraag. Voor de periode daarna is het raadzaam om tijdig in te kunnen spelen op de behoeften van de economie. Er is geen noodzaak van grootschalige bedrijventerreinen boven de reeds in ontwikkeling zijnde terreinen.

Hierbij passen de volgende kanttekeningen:

- De vraag vanuit innovatieve en duurzame bedrijvigheid groeit nog, zoals blijkt uit de belangstelling voor Roelofshoeve II. Ruimtelijk-economisch en ecologisch is het sterk aan te bevelen om bij voortdurende vraag daarbij aansluiting te zoeken. De ruimtelijke hoofdstructuur én de deelgebiedsvisie bedrijventerreinen voorzien hierin, met de aanduiding 'Groene Economie'.

- De lokale behoefte kan voorlopig nog goed worden opgevangen op Graafstaete en De Nieuweling. Graafstaete is echter bijna geheel uitgegeven en ook op de Nieuweling zijn nog maar enkele hectares beschikbaar. Mocht de conjunctuur bijzonder aantrekken, dan is extra ruimtevraag denkbaar. Een beperkte afronding van Graafstaete ligt dan voor de hand.

11

Locatiestudie

De gemeente wil zowel op gemeentelijk als KAN-niveau voldoende areaal aan geschikte bedrijventerreinen voor bedrijven met zwaardere en lichtere bedrijfscategorieën ter beschikking hebben. Binnen deze doelstelling van de gemeente geldt nog een aantal randvoorwaarden. Deze zijn:

- Zonering van milieuhinderlijke bedrijvigheid door handhaving van voldoende afstand tot de milieugevoelige objecten (met name woonbebouwing).
- Uitbreiding van Roelofshoeve vindt plaats in aansluiting op bestaand bedrijventerrein en ten behoeve van bedrijven met maximaal categorie 5 en een hinderzone van 500 meter. De wettelijke hinderzones worden niet overschreden en de uitbreiding vindt plaats binnen de afspraken ten aanzien van de maximaal toelaatbare geur-immissieconcentraties in de omgeving.
- Graafstaete wordt ontwikkeld tot bedrijventerrein voor maximaal categorie 3.
- Goede landschappelijke inpassing van de terreinen.
- Mobiliteitsprofielen van te vestigen bedrijven worden afgestemd op de bereikbaarheidsprofielen van de (nieuwe) terreinen.
- Externe ontsluiting van de bedrijventerreinen vindt plaats via de bestaande infrastructuur, waarbij een zo kort mogelijke verbinding met het autosnelwegennet wordt voorgestaan.
- Tussen de terreinen Roelofshoeve en Centerpoort-Noord dient een bufferzone te worden gehandhaafd en parallel en grenzend aan de Wijde Wetering wordt een groenzone gerealiseerd.

Er is een locatiestudie uitgevoerd naar de omvang van de uitbreiding van de bedrijventerreinen in de A12-zone. Voor het terrein Roelofshoeve zijn er milieutechnische en ruimtelijke mogelijkheden voor milieucategorie 5. Voor het terrein Graafstaete zijn de ontwikkelgrenzen in beeld gebracht voor bedrijven met maximaal milieucategorie 3.

Toetsing

Onderhavig bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend van aard. Het bestemmingsplan staat de realisatie van de doelstellingen uit de Structuurvisie Duiven niet in de weg. Enkele doelstellingen, zoals het zoneren van milieuhinderlijke bedrijven, zijn in het bestemmingsplan uitgewerkt doordat, rekening houdend met omliggende functies, een zonering is toegepast waarbij bedrijven in verschillende milieucategorieën toegestaan zijn.

Wat betreft onderhavig bedrijventerrein, 't Holland en De Nieuweling, kan worden gesteld dat deze conform de structuurvisie bedoeld zijn voor lokale bedrijven. Met de toegestane milieucategorieën, zoals die in dit bestemmingsplan zijn uitgewerkt, wordt hieraan handen en voeten gegeven.

Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan

Het Duivens Verkeers- en Vervoerplan (DVVP)¹ schetst de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoerbeleid voor de komende tien jaar. De maatregelen en het beleid in dit plan zijn echter gebaseerd op een doorkijk verder dan tien jaar. Het plan schetst eerst de uitgangssituatie en de ontwikkelingen die mogen worden verwacht.

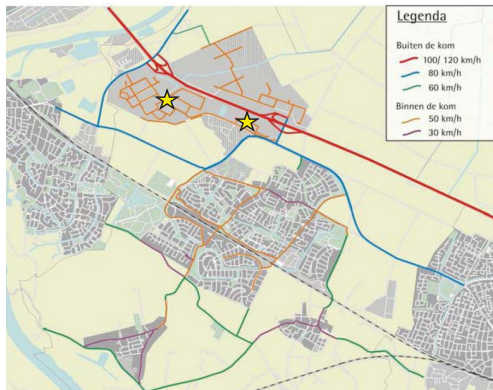
Autoverkeer

Huidige situatie

Voor het autoverkeer geldt dat het netwerk in Duiven over het algemeen naar behoren functioneert. Op een aantal specifieke punten gaat het wel regelmatig mis, namelijk bij een aantal overgangen van de autosnelwegen naar de gemeentelijke en regionale structuur. Deze problematiek heeft vooral te maken met de verkeersafwikkeling. Het autoverkeer is echter ook verantwoordelijk voor de verhoogde kans op verkeersonveilige situaties.

Ontwikkelingen

In tien jaar tijd (2006-2015) groeit het aantal inwoners in Duiven met ongeveer 10%. De bedrijvigheid neemt in diezelfde periode met ongeveer 20% toe. De verkeersafwikkeling voor het autoverkeer zal in de toekomst verder verslechteren. Dat zal in elk geval betekenen dat de spitsperiode langer gaat duren; dit fenomeen wordt ook wel spitsverbreding genoemd. Zonder doortrekking van de A15 verslechteren de problemen op de A12 richting Arnhem. Met doortrekking van de A15 zal de afwikkeling op de A12 op korte termijn (2015) verbeteren en op de langere termijn (2020) ongeveer gelijk zijn aan de huidige situatie.



Kaart beoogde wegencategorisering met aanduiding plangebieden (gele ster)

¹ Duivens Verkeers- en Vervoerplan (DVVP), 'Voorwaarden scheppen voor een bereikbare, aantrekkelijke en duurzame gemeente', 25 juni 2008, Goudappel Coffeng BV, kenmerk DVN033/Eks/0492.

Doelstellingen

De doelstellingen voor verkeer van de gemeente Duiven zijn:

- (1) het garanderen van de bereikbaarheid;
- (2) de verantwoordelijkheid voor een verkeersveilige situatie;
- (3) een leefbare gemeente waarin verkeershinder wordt geminimaliseerd.

13

De uiteindelijke kernopgave is om deze doelstellingen in een gezonde onderlinge balans te brengen en te houden. De doelstellingen zijn uitgewerkt in negen thema's.

Bij onderhavig plan zijn met name de thema's 'externe bereikbaarheid' en 'nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen' van belang. Het thema 'externe bereikbaarheid' betreft het inzetten op een betrouwbare externe bereikbaarheid van Duiven (en de bedrijfsterrinen in het bijzonder) in de beide spitsperiodes en bij calamiteiten. Het thema 'nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen' betreft het faciliteren van de bereikbaarheid en toegankelijkheid van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voor wonen en werken.

Verkeersproblematiek A12-Rivierweg

De verkeersafwikkeling voor het autoverkeer is problematisch op de aansluitingen met de A12. Dit leidt tot congestie op de aansluitende singels bij aansluiting Duiven en op de Rivierweg bij de zuidelijke aansluiting Westervoort. Zonder ingrijpen zullen deze afwikkelingsproblemen in de toekomst verder toenemen. Dan ontstaan ook knelpunten bij de kruising Rivierweg-Nieuwgraaf en de kruising Oostsingel-Vergertaan. Het is wenselijk de afwikkeling te verbeteren. De afwikkelingsproblemen als gevolg van de aansluiting Duiven hebben veel te maken met de gebrekkige doorstroming op de A12.

Concrete projecten autoverkeer

Navolgende kaart geeft een overzicht van de concrete projecten voor het autoverkeer in Duiven. Met de uitvoering van deze projecten wil de gemeente komen tot de gewenste situatie.

Voor onderhavig plan zijn de projecten 6, 8 en 9 van belang. Deze projecten worden onderstaand beschreven.



Kaart concrete projecten (zonder doortrekking A15)

6) Optimaliseren aansluiting A12 Duiven

De aansluiting Duiven kan alleen verder worden geoptimaliseerd door de afwijking op de kruising Westsingel-Oostsingel-Noordsingel te verbeteren. Bij de aansluitingen op de A12 zelf is verdere optimalisatie niet mogelijk door ruimtebeperkingen als gevolg van het kunstwerk en de zandlichamen.

Om de afwijking op de kruising Westsingel-Oostsingel-Noordsingel te verbeteren moeten keuzes gemaakt worden. Eén van die keuzes is meer rood geven voor de verkeersstroom vanuit Zevenaar. Dat geeft ruimte om in de verkeerslichtenregeling op de stroom vanaf de Noordsingel en de Westsingel meer groen te geven. Een deel van het effect zal ook zijn dat verkeer vanuit Zevenaar toch voor de A12 kiest in plaats van de Oostsingel. Daardoor ontstaat ruimte voor verkeer vanuit Duiven-West, dat om die reden niet extra wordt vertraagd ten opzichte van de huidige situatie.

8) Optimaliseren doorstroming Rivierweg en aansluiting Westervoort

De capaciteit van de huidige vormgeving is onvoldoende om de autonome groei op te vangen. Uitbreiding van de infrastructuur is noodzakelijk. De noordelijke aansluiting vanaf de Rivierweg op de A12 krijgt een extra linksafstrook op de Rivierweg richting A12. De zuidelijke afrit van de A12 richting Westervoort zal worden verdubbeld. De extra strook zet zich ook voort op de Rivierweg. De kruising van de Rivierweg met de Driegaardensestraat/Nieuwgraaf wordt uitgebreid door een extra linksafstrook richting Nieuwgraaf, een scheiding van de gecombineerde doorgaande strook/rechtsafstrook richting Nieuwgraaf en een extra rijstrook op de Nieuwgraaf. Daardoor kan het toekomstige verkeer zowel de autonome groei opvangen als ook het extra verkeer vanaf Seingraaf en de ontwikkelingen op Centerpoort-Nieuwgraaf. Dit project is in 2012 afgerond.

9) Verbeteren doorstroming Rivierweg

De huidige vormgeving van het kruispunt Rivierweg - Driegaardensestraat - Nieuwgraaf heeft onvoldoende capaciteit. Het is noodzakelijk om voor het rechtsafslaande verkeer vanuit het zuiden een aparte opstelstrook toe te voegen, zodat er twee rijstroken rechtdoor en één rijstrook rechtsaf aanwezig zijn. Voor het verkeer vanuit het noorden (A12) is het noodzakelijk om de linksafstrook te verdubbelen. Daarnaast is het wenselijk om, gezien de beperkte opstelcapaciteit tussen de zuidelijke aansluiting A12 en dit kruispunt, op dit kruispunt voor het verkeer vanuit het noorden (A12) een tweede rijstrook rechtdoor te realiseren. Met deze uitbreiding kunnen de toekomstige ontwikkelingen goed worden opgevangen. Dit project is in 2012 afgerond.

Parkeernormen

Het DVVP geeft invulling aan de parkeernormen die gelden voor Duiven. Deze parkeernormen sluiten aan bij de landelijke kencijfers van het CROW en zijn gebaseerd op het te verwachten parkeergebruik in de komende 10 jaar. Deze normen gelden voor gebieden binnen en buiten het centrum en gelden ook voor alle nieuwe ontwikkelingen.

Het huidige parkeerbeleid kent de volgende pijlers:

- In principe dient elk gebied, voorziening, complex, bedrijf of instelling in de eigen parkeerbehoefte te voorzien. Daarbij is het belasten van omliggende gebieden met parkeerdruk door een plaatselijk tekort ongewenst.
- Gestreefd wordt om in de toekomst geparkeerde auto's zoveel mogelijk aan de openbare ruimte en aan het zicht te onttrekken. Parkeerterreinen en straten met veel geparkeerde auto's zijn ongewenst.

- Het parkeerbeleid is restrictief in die gebieden waar de ruimte schaars is, de aanwezigheid van de auto ongewenst is en waar alternatieven beschikbaar zijn.

In paragraaf 4.2 wordt nader op de parkeernormen ten aanzien van dit bestemmingsplan ingegaan.

Fietsverkeer

Het fietsnetwerk van de gemeente Duiven is uitgebreid en over het algemeen in goede conditie aangelegd. De werkgebieden in de A12 zone evenals de nabij gelegen kernen Arnhem, Westervoort en Zevenaar zijn voor de fietser goed ontsloten. Het huidige fietsnetwerk is ook fijnmazig, omdat fietsers goed gebruik kunnen maken van de erftoegangswegen. Toch zijn er voor het fietsnetwerk in Duiven nog een aantal kwaliteitselken. Deze hoofdeisen zijn:

- Samenhang: de fietsinfrastructuur vormt een samenhangend geheel en sluit aan op alle herkomstlocaties en bestemmingen van fietsers.
- Directheid: fietsinfrastructuur biedt de fietsers steeds een zo direct mogelijke route.
- Aantrekkelijkheid: de fietsinfrastructuur is zodanig vormgegeven en in de omgeving ingepast dat fietsen aantrekkelijk is.
- Veiligheid: de fietsinfrastructuur waarborgt de verkeersveiligheid van fietsers en overige weggebruikers.
- Comfort: de fietsinfrastructuur maakt een vlotte en comfortabele doorstroming van het fietsverkeer mogelijk.

De gemeente zet in op een primair netwerk van hoofdroutes, waarover alle kernen en bedrijvenconcentraties direct en veilig met het centrum en elkaar in verbinding staan. Vrij liggende routes of fietsstroken worden binnen de bebouwde kom in rood uitgevoerd zodat zij goed herkenbaar zijn.

Projecten

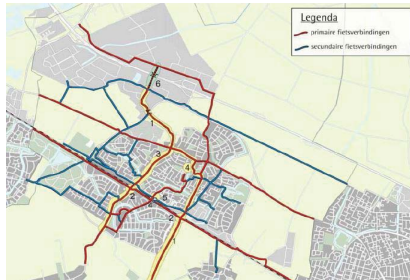
Navolgende kaart geeft een overzicht van de concrete projecten voor het fietsverkeer. Met de uitvoering van deze projecten wil de gemeente komen tot de gewenste situatie. Voor onderhavig plan zijn de projecten 1 en 6 van belang. Deze worden hieronder beschreven.

1) Snelle fietsroute Noord-Zuid as

De gemeente streeft naar een directe fietsverbinding van Duiven zuidoost naar de werkgebieden in de A12-zone. Voor een deel kan voor deze as gebruik gemaakt worden van bestaande fietsvoorzieningen of woonstraten, voor een deel moet in nieuwe infrastructuur worden voorzien.

6) Ongelijkvloerse fietsverbinding Centerpoort

Er is geen goede fietsverbinding tussen het centrum en het bedrijventerrein Centerpoort. Een goede ongelijkvloerse fietsverbinding is gewenst. De ideale locatie hiervoor is een fietskruising met de A12, direct aansluitend op de beoogde Noord-Zuid as. Hiermee ontstaat er richting Centerpoort-Noord en Roelofshoeve ook een goed alternatief voor de auto. De mogelijkheid voor dit fietsproject wordt verkend.



Concrete projecten fietsverkeer

Openbaar vervoer

Voor het openbaar vervoer zijn er ook een aantal concrete projecten die van belang kunnen zijn voor de bedrijventerreinen in Duiven. Deze projecten zijn weergegeven op onderstaande kaart.

Voor onderhavig plan zijn de projecten 4 en 5 van belang. Deze worden onderstaand beschreven.

4) Omleiden bus route door Centerpoort-Noord

De gemeente gaat in regionaal verband inzetten op een busroute via Duiven door Centerpoort Noord en Roelofshoeve, terug langs de Nieuwgraaf. Hierdoor ontstaat een goede busverbinding voor inwoners van Duiven en Westervoort naar de bedrijven in de A12 zone.

5) Bussluis en calamiteiten uitgang Centerpoort-Noord

Tussen de bedrijventerreinen Centerpoort-Noord en Roelofshoeve wordt een bussluis gerealiseerd. Hierdoor kan de bus ongehinderd over de bedrijventerreinen rijden. Deze route wordt niet opengesteld voor het autoverkeer, wel kan de bussluis dienen als calamiteitsontsluiting.



Concrete projecten openbaar vervoer

Uitvoering

Aan de concrete plannen is een uitvoeringsprogramma gekoppeld waarin de projecten benoemd worden en gekoppeld worden aan een tijdspad en een budget. Dit uitvoeringsprogramma, inclusief de bijbehorende prioritering, zal periodiek worden bijgesteld.

Toetsing

Onderhavig bestemmingsplan staat de uitvoering van de plannen in het DVVP niet in de weg.

Waterbeleid

Het relevante beleid betreffende de waterhuishouding wordt nader benoemd in paragraaf 6.3.

Milieubeleid

Duurzame energie

In het beleidsstandpunt Duurzame energie zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 2 juli 2012 is het volgende aangegeven over duurzame energie op bedrijventerreinen:

- Windenergie: midi-turbines tot 30 meter hoogte toestaan. Hoger niet toegestaan.
- Zonthermisch en zon-elektrisch: positief;
- Warmte/koude-opslag (WKO) en geothermie: positief;
- Mono-mestvergisting: ongewenst;
- Kleinschalige en grootschalige vergisting: ongewenst;
- Warmtekrachtkoppeling (WKK): positief onder voorwaarden;
- Warmteproductie en warmtelevering: positief;
- Alternatieve transportbrandstoffen en elektrisch rijden: positief.

Voor verschillende energievormen gelden voorwaarden. Deze voorwaarden staan in het beleidsstandpunt. Aanvragen worden getoetst aan de wet en aan de voorwaarden in het standpunt.

Bodem

"De gemeente Duiven heeft in samenwerking met de milieusamenwerking regio Arnhem (MRA) een Nota bodembeheer (15 maart 2011) opgesteld. Bij allerlei graafwerkzaamheden en bewerkingen van de (water)bodem komt grond en/of bagger vrij. De nota geeft aan hoe de vrijkomende grond en baggerspecie in en op de bodem kan worden hergebruikt. Grondstromen tussen de verschillende gemeenten worden mogelijk gemaakt."

Geur

De gemeente heeft eigen geurbeleid opgesteld. De Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Duiven (26 mei 2008) heeft specifieke normen voor een aantal deelgebieden. Buiten de gebieden genoemd in de verordening, dus voor het overige grondgebied van de gemeente, gelden de wettelijke standaardnormen en standaard vaste afstanden. Wanneer het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen toelaat, bijvoorbeeld door het toestaan of uitbreiden van nieuwe, geurgevoelige functies, moet rekening worden gehouden met de normen uit de verordening voor de genoemde gebieden.

Geluid

Nota geluidbeleid (4 oktober 2008). Bij nieuwe ontwikkelingen zal getoetst moeten worden aan het gemeentelijk geluidbeleid. Echter, voor de bestaande situatie schept het gemeentelijk beleid geen kaders of randvoorwaarden. Bij uitbreidingsmogelijkheden van wegen, spoorwegen of bedrijven zal het bestemmingsplan het geluidbeleid in de regels dienen te vertalen.

Toetsing

Onderhavig bestemmingsplan is niet strijdig met het gemeentelijke milieubeleid. In hoofdstuk 6 wordt de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan ten opzichte van de milieuaspecten nader toegelicht.

Detailhandelsnota gemeente Duiven²

Aanleiding

Het huidige detailhandelsbeleid van de gemeente Duiven stamt uit 1996 en is verouderd. In de afgelopen periode hebben zich namelijk flinke wijzigingen in het winkelaanbod binnen de gemeente én de omliggende regio voorgedaan, als ook op het gebied van landelijke trends in vraag en aanbod. Deze nota beschrijft de actuele visie op de detailhandelsstructuur van de gemeente Duiven en vormt een adequaat toetsingsinstrument voor nieuwe plannen en initiatieven voor winkelvesting in de gemeente Duiven. De nota is vastgesteld door de gemeenteraad op 2 juli 2012.

Hoofddoelen

Het detailhandelsbeleid van de gemeente Duiven heeft als hoofddoelstelling te komen tot een goede verzorgingsstructuur voor haar inwoners, een duurzame voorzieningsstructuur en een sterk ondernemersklimaat voor haar ondernemers. Om de consument zo goed mogelijk te bedienen, wordt gestreefd naar sterke winkelconcentraties die elkaar aanvullen. Aan de ondernemers wordt bovendien zo veel mogelijk ruimte binnen de gestelde kaders geboden om in te kunnen blijven spelen op de dynamiek in de detailhandel (vernieuwing).

De huidige detailhandelstructuur vormt een goede basis om op voort te bouwen. De gemeente Duiven kent een overzichtelijke detailhandelsstructuur. De winkelgebieden moeten zich verder versterken, dus de huidige sterke punten vasthouden en uitbouwen en de zwakke aanpakken.

Er worden verschillende deelgebieden onderscheiden in de visie waarvoor specifiek beleid wordt geformuleerd. De bedrijventerreinen worden hierbij niet specifiek benoemd, op bedrijventerrein Nieuwgraaf na. Hierna wordt specifiek ingegaan op het beleid voor Nieuwgraaf.

Bijzondere detailhandel

- Internetafhaalpunten: Deze zijn toegestaan, mits deze niet als winkel functioneren. Dit betekent dat de primaire bedrijfsactiviteit opslag en distributie is, het afhaalpunt geen showroom heeft, er geen productadvertising plaatsvindt en er niet ter plekke kan worden afgerekend.

² Detailhandelsnota gemeente Duiven, Gemeente Duiven, BRO, 5 juli, vastgesteld 2 juli 2012, kenmerk 204X00349.062259_10.

Specifiek beleid Nieuwgraaf

Nieuwgraaf wordt verder uitgebouwd als thematisch winkelcentrum gericht op 'wonen' met zowel een lokale, regionale als bovenregionale functie. De notitie gaat specifiek in op het bedrijventerrein Nieuwgraaf. Hieronder wordt hierop ingegaan.

19

Huidige situatie

Bedrijventerrein Nieuwgraaf bevat een uitgebreid perifeer detailhandelsaanbod met ruim 40.000 m² vwo verspreid over 12 winkels in de niet-dagelijkse artikelsector (exclusief groothandel Makro). De woonbranche neemt met ruim 28.000 m² vwo het belangrijkste deel voor haar rekening, met daarbinnen woonwarenhuis IKEA met 14.600 m² vwo. Het overige aanbod bestaat uit de branches doe het- zelf en sport & spel. Tussen IKEA en Makro is het groothandelscentrum gelegen. Het centrum neemt een prominente plek in op Nieuwgraaf. Er is echter leegstand, veel ongebruikte buitenruimte en het gebouw kent een gedateerde en onaantrekkelijke uitstraling.

Nieuwgraaf ontbeert de uitstraling van een echte woonboulevard of grootschalige perifere detailhandelscluster. Nieuwgraaf heeft primair de uitstraling en ambiance van een bedrijventerrein. Er bestaat geen duidelijke en logische (winkel)routing, geen duidelijke winkelconcentratie en een commerciële hoogwaardige uitstraling ontbreekt grotendeels.

Ontwikkelingsmogelijkheden

Het bedrijventerrein Nieuwgraaf heeft in potentie goede mogelijkheden

om zich verder als PDV/GDV-winkelgebied te ontwikkelen, onder meer omdat:

- de locatie goed bereikbaar is vanuit een omvangrijke regio. De bereikbaarheid vanuit zuidelijke richtingen zal nog aanmerkelijk verbeteren nu besloten is de A15 door te trekken naar de A12;
- het reeds beschikt over diverse detailhandelsvestigingen die qua aard en omvang passen bij het profiel;
- er sprake is van een grote bekendheid in de regio vanwege het huidige aanbod (in grote mate door de aanwezigheid van woonwarenhuis Ikea).

Op andere aspecten schiet Nieuwgraaf in de huidige situatie echter te kort als winkelgebied:

- de locatie heeft niet de uitstraling en ambiance van een aantrekkelijk detailhandelscluster;
- een sterke ruimtelijke relatie tussen de verschillende consumentengerichte voorzieningen ontbreekt;
- er is sprake van leegstand en weinig aantrekkelijke bebouwing op prominente plekken (o.a. groothandelsgebouw).

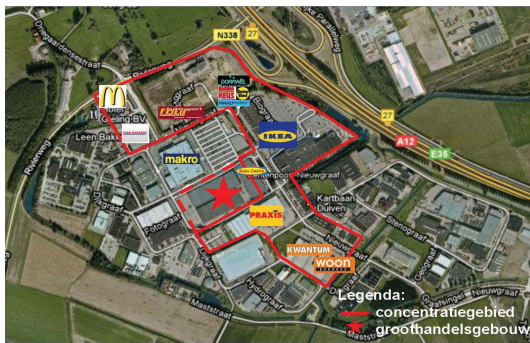
Door de detailhandelsfunctie van Nieuwgraaf te versterken, kan het gebied een nog prominenter rol spelen in de regionale en lokale consumentenverzorging (aanvullend aan het vernieuwde hoofdwinkelcentrum).

Revitalisatie

Nieuwgraaf is één van de vele bedrijventerreinen in Nederland die vragen om kwaliteitsverbetering. De toevoeging van perifeer winkelaanbod kan een impuls bieden aan de uitstraling en het functioneren van het terrein. Het toestaan van detailhandel, kantoren en andere moderne werkvormen op strategisch geschikte locaties op Nieuwgraaf is daarmee een belangrijke methode om ook daadwerkelijk tot de uitvoering van de revitalisering te komen.

Strategie

- **Branchering:** Er wordt ingezet op de verdere versterking van de woonbranche op Nieuwgraaf. Hiermee wordt ook aangesloten bij de reeds ingezette ontwikkelingen. Momenteel wordt de woonbranche op Nieuwgraaf gedomineerd door algemene woonwinkels en zijn er relatief weinig speciaalzaken. Een verbreding van het aanbod aan speciaalzaken is nodig om de consument voldoende keuzemogelijkheden te bieden. Het gaat om woonwinkels van minimaal 500 m² bvo en groter. Binnen de branche wonen kan met de gekozen insteek verbreding en verdieping van het assortiment worden geboden.
- **Versterken verblijfklimaat/uitstraling:** Een versterking van het verblijfklimaat/uitstraling van Centerpoort-Nieuwgraaf kan bereikt worden door een verhoging van de winkeldichtheid in het centrale gebied (zie de kaart zoals hieronder opgenomen). Het midden in het aangegeven concentratiegebied gelegen groothandelscentrum dient te worden vernieuwd c.q. herontwikkeld.



Kaart concentratiegebied uit detailhandelsnota gemeente Duiven

- **Toegestane soorten winkels:** De toegestane branches/soorten winkels in het concentratiegebied zijn:
 - o detailhandel in woninginrichtingsartikelen (meubelen, woontextiel, slaapkamerinrichting, meubel- annex woontextielzaken);
 - o detailhandel in parket-, laminaat- en houtvloeren;
 - o detailhandel in tuinmeubelen;
 - o detailhandel in keukens, badkamers, sanitair en tegels;
 - o bouwmarkten en/of tuincentra;
 - o detailhandel in bruin- wit- en grijsgoed (grootschalig, 3.000 m² bvo of meer).

Om branchevervaging te voorkomen geldt in algemeenheid dat artikelen gevoerd mogen worden die niet direct of indirect behoren tot het specifieke assortiment van de betreffende branche of soort winkel tot 10% van de verkoopprijs met een maximum

van 250 m² wvo. Hierbij is inbegrepen gelegenhedaassortiment ten behoeve van bepaalde festiviteiten, zoals Kerst, Pasen en Koninginnedag (in de tijd beperking van de verkoop).

Niet toegestaan is de verkoop van modische (kleding, schoeisel) en dagelijkse artikelen (levensmiddelen, genotsmiddelen, drogisterijartikelen), met uitzondering van branche-gerelateerde werkkleding- en schoeisel.

21

Effecten

De beoogde versterking van Nieuwgraaf als woonthema-centrum kan bijdragen aan de versterking van de structuur van het woonaanbod in de regio. Ongewenste effecten kunnen voorkomen worden door afstemming van de ontwikkelingen (niet meer van hetzelfde, maar heldere profilering clusters) en een (begeleide) herstructurering van een deel van het huidige aanbod.

Een versterking van Nieuwgraaf als woonthema-centrum zal naar verwachting resulteren in meer bezoekers. Dit kan een positief effect hebben op het functioneren van Plaza Graafstaete en het centrum van Duiven.

Toetsing

In het bestemmingsplan wordt mede vorm gegeven aan het beleid uit de Detailhandelsnota gemeente Duiven. De nieuwvestiging van detailhandel wordt echter niet rechtstreeks toegestaan, maar pas na afwijking en wordt hierbij getoetst op distributieplanning, logische haalbaarheid en voor de ruimtelijke ordening relevante aspecten als inpassing in de omgeving, bereikbaarheid, parkeermogelijkheden, bevoorrading en beeldkwaliteit alsmede op financieel-economische uitvoerbaarheid. In paragraaf 4.2 (de beheervisie) wordt hierop nader ingegaan.

Intensivering ruimtegebruik industrieterrein Centerpoort- Nieuwgraaf concept³

Inleiding

Samen met de Provincie Gelderland werkt de gemeente Duiven aan de revitalisering van bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf. Een van de thema's in de revitalisering is gericht op de intensivering van het ruimtegebruik. Het gaat hierbij om de bestrijding van leegstand en de invulling van ongebruikte kavels. Gemeente Duiven wil daarom inzicht krijgen in de omvang van leegstand op bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf. Welke panden zijn niet in gebruik, wat is de kwaliteit van het aanbod, hoe lang is er al sprake van leegstand en is deze structureel van aard of niet?

Op basis van dit inzicht is een strategie ontwikkeld voor ruimtelijke intensivering van het bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf.

Inventarisatie

De leegstand op Centerpoort-Nieuwgraaf is met 8% slechts iets hoger dan de fractieleegstand (5%). Dit is gezien de economische situatie en het aanbod op andere werklocaties niet slecht. Slechts voor enkele panden is de situatie gezien de uitstraling en kwaliteit zorgelijk. Voor de lege kavels geldt dat er geen direct probleem geconsta-

³ Intensivering ruimtegebruik Bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf, Gemeente Duiven, 5 december 2012, Arcadis.

teerd kan worden. Kavels worden vooral achter de hand gehouden voor toekomstige uitbreiding.

Analyse

Resultaten uit de analyse zijn:

- Intensivering van detailhandel is kansrijk, mits voldaan kan worden aan omgevings-eisen, zoals een goede bereikbaarheid, voldoende parkeerruimte en beperkte overlast voor bestaande bedrijvigheid.
- Herontwikkeling of intensivering van het terrein zou vooral gericht moeten zijn op het faciliteren van meer retail op het gebied van wooninrichting en aanverwante segmenten.
- Ook kan mogelijk meer ruimte vrijgemaakt worden voor retail en groothandel op het gebied van food.
- Marktruimte voor uitbreiding of toevoeging van vierkante meters voor ABC is zeer beperkt.
- Bundeling van functies op het gebied van detailhandel versterkt de herkenbaarheid en aantrekkelijkheid voor consumenten.



Ontwikkelingsscenario's

In het rapport worden per deelgebied de ontwikkelingsscenario's beschreven.

- Zichtlocatie A-12: Dit is een optimale vestigingsplaats voor bedrijven die zichtbaarheid en herkenbaarheid belangrijk vinden. Herontwikkeling van leegstaande panden biedt de beste mogelijkheid om een goede aansluiting op de ruimtelijke kwaliteit en de marktpotenties te realiseren.
- Nieuwgraaf West: Hier is sprake van een concentratie van detailhandelsbedrijven. Hiermee is het een optimale vestigingsplaats voor bedrijven die gericht zijn op consumenten uit de regio. Het accent ligt daarbij op wonen en woninginrichting en op de verkoop van producten die hieraan gelieerd zijn.
- Gemengd bedrijventerrein: Het betreft een ouder deel met een kleinschaliger verkaveling en een jonger deel met een grootschaliger verkaveling. Dit bedrijventerrein biedt een goede vestigingsplaats voor bedrijven (geen kantoren, detailhandel of leisure) uit de gemeente Duiven en uit de regio De Liemers.

Strategie intensivering

In samenspraak met eigenaren van leegstaande panden en ongebruikte kavels is een strategie ontwikkeld ten behoeve van de intensivering van Centerpoort-Nieuwgraaf. De strategie bestaat uit twee invalshoeken:

1. Een strategie op pand- en kavelniveau. Het betreft enkele specifieke adressen van panden waar structurele leegstand dreigt.
2. Een strategie op hoofdlijnen, gericht op de intensivering van Centerpoort-Nieuwgraaf als geheel. Deze omvat een aantal adviezen om (structurele) leegstand in de toekomst tegen te gaan of op te lossen.

Toetsing

Bij onderhavig bestemmingsplan is ervoor gekozen om het bestemmingsplan een conserverend karakter te geven. Wat betreft de bouwmogelijkheden wordt er hoofdzakelijk aangesloten op de vigerende bestemmingsplannen. De beoogde intensivering kan zich binnen de bestaande kaders voltrekken. Mocht het nodig zijn, dan wordt de intensivering gefaciliteerd middels een partiële bestemmingsplanherziening.

Groenplan Centerpoort-Nieuwgraaf

In 2010 is het revitaliseringsproject voor Centerpoort-Nieuwgraaf van start gegaan. Voor dit project heeft de gemeente Duiven zeven deelprojecten geformuleerd, waarvan het vijfde deelproject het maken van een groenplan is. Momenteel is er sprake van een rommelig beeld met veel onkruid en zwerfvuil. De gemeente wil samen met de ondernemers toe naar hoogwaardiger en beter beheersbaar groen van de openbare ruimte en de particuliere voorterreinen. De gemeente is in mei 2011 met een interactief planproces gestart om te komen tot een samen gedragen groen- en beheerplan. Hiervoor zijn verbeteringen van de groenstructuren in beeld gebracht en de daarbij horende financiële consequenties voor aanleg en beheer.



Ambitiekaart groenplan

Toetsing

Onderhavig bestemmingsplan staat de uitvoering van het groenplan niet in de weg.

3.2 OVERIG BELEID

3.2.1 *Rijksbeleid*

24

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

Doelstelling

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar en veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aan- geeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

- *Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:*
 - *Nationaal belang 1:* een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
 - *Nationaal belang 2:* Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
 - *Nationaal belang 3:* Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
 - *Nationaal belang 4:* Efficiënt gebruik van de ondergrond;
- *Bereikbaar = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:*
 - *Nationaal belang 5:* Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
 - *Nationaal belang 6:* Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;

- *Nationaal belang 7:* Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- *Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:*
 - *Nationaal belang 8:* Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 - *Nationaal belang 9:* Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
 - *Nationaal belang 10:* Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 - *Nationaal belang 11:* Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 - *Nationaal belang 12:* Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- *Nationaal belang 13:* Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Naast de drie hoofddoelen wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

Toetsing

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zijn nationale belangen opgenomen die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is van beperkte betekenis voor onderhavig bestemmingsplan. Het bestemmingsplan raakt geen nationaal belang. Bovendien is het bestemmingsplan grotendeels conserverend van aard. Wel wordt er ruimte geboden voor uitbreiding en nieuw vestiging binnen de bestaande bedrijventerreinen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

Het kabinet heeft in de SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken

in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor deze onderwerpen voorziet het besluit ook niet in de (definitieve) begrenzing. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR zijn herbevestigd. Deze onderdelen zijn op 30 december 2011 in werking getreden.

Het betreft de volgende onderdelen:

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- defensie, en
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Op 28 augustus 2012 is het besluit aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- rijksvaarwegen;
- hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Voor onderhavig plan is het onderwerp 'hoofdwegen' van belang. In het Barro is vanuit het oogpunt van bescherming van de nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, een regeling opgenomen om rond verschillende hoofdwegen en op verschillende locaties ruimte te reserveren voor toekomstige uitbreiding van het hoofdwegenet. In het Barro vindt een concrete uitwerking plaats door onder andere kaarten.

Een klein deel van het bestemmingsplangebied van onderhavig plan is binnen deze reservering gelegen. In het voorliggende bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Hiermee wordt voldaan aan de gevraagde ruimtereservering.

Ook is in de Barro het Nationaal Belang "ladder voor duurzame verstedelijking" toegevoegd. Dit betekent dat het verplicht is om in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, te voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Deze verplichting moet leiden tot een regionale afstemming bij de invulling van een kwantitatieve of kwalitatieve woningbehoefte (in verschillende segmenten en woonmilieus) of bij een behoefte aan bedrijventerreinen (in verschillende milieucategorieën), kantoren, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen. Ook een lokale behoefte aan een stedelijke ontwikkeling kan door de regio onderdeel worden gemaakt van de regionale behoefte.

Toetsing

Dit bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard en past binnen het Barro. De ontwikkelingen sluiten aan op de Barro, omdat de ontwikkeling voldoet aan het aspect 'bundeling van verstedelijking'. Onder bundeling van verstedelijking wordt onder andere verstaan: een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied en locatiebeleid bedrijven en voorzieningen en detailhandel. Onderhavige ontwikkeling past binnen de Barro, omdat er sprake is van een optimale benutting en uitbreiding van de mogelijkheden binnen het bestaand bebouwd gebied. Er worden voor het overige geen nationale belangen geschaad. De ladder duurzame verstedelijking hoeft niet te worden toegepast aangezien het bestemmingsplan conserverend van aard is.

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.

Toetsing

Het bedrijventerrein maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Wat betreft de invloed van het bedrijventerrein op de beschermde natuurgebieden is een voortoets uitgevoerd. Hiervan wordt verslag gedaan in paragraaf 6.4.

Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit geeft de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia. Centraal staat dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken. Deze Nota Mobiliteit geeft aan op welke wijze het Rijk dit wil doen.

De Nota Mobiliteit is een uitwerking van de Nota Ruimte en bij de totstandkoming van dit beleidsvoornemen hebben provincies, WGR-plusregio's, gemeenten en waterschappen conform de Planwet Verkeer en Vervoer hun bijdragen geleverd. Het mobiliteitsbeleid heeft ten doel een groeiende verplaatsingsbehoefte te faciliteren door middel van een doelmatig, veilig en duurzaam functionerend verkeers- en vervoerssysteem, dat een essentiële voorwaarde is voor welvaart en welzijn. Vanuit deze doelstelling zijn bereikbaarheid, veiligheid en leefbaarheid speerpunten van beleid.

Toetsing

De Nota Mobiliteit is voor onderhavig bestemmingsplan van beperkte relevantie.

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 weggewonnen.

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 milieuhinder 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 zorgvul-

dig 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.

29

Toetsing

Het bestemmingsplan is niet strijdig met de Beleidsagenda bedrijventerreinen, aangezien het een bestaand bedrijventerrein betreft.

Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020

In het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 hebben Rijk, IPO en VNG afspraken vastgelegd die betrekking hebben op behoefte- en planning van nieuwe bedrijventerreinen, op herstructurering, regionale samenwerking en verbeteringen in de kwaliteit. Provincie Gelderland heeft onder meer deze afspraken uitgewerkt in haar Ontwerp Structuurvisie Bedrijventerreinen en werklocaties. Deze is verder niet relevant in het kader van onderhavig bestemmingsplan, aangezien deze ingaat op de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen.

Toetsing

Het bestemmingsplan is niet strijdig met het Convenant Bedrijventerreinen, aangezien onderhavig bestemmingsplan een bestaand bedrijventerrein betreft.

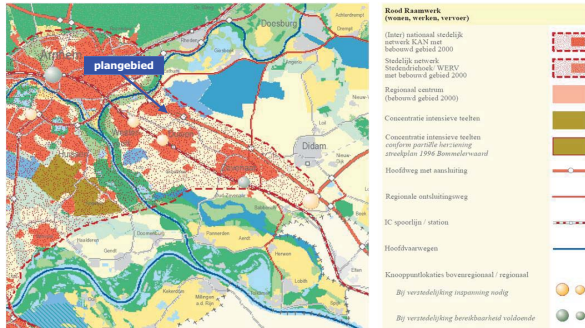
3.2.2 **Provinciaal beleid**

Streekplan Gelderland 2005 (provinciale structuurvisie)

Het hoofddoel van het streekplanbeleid is het scheppen van ruimte voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak. Om krachtige steden en vitale regio's te bevorderen zijn de belangrijkste uitgangspunten "bundeling van verstedelijkend aan/nabij infrastructuur" en het "organiseren in stedelijke netwerken". De hoofdinfrastructuur vormt de ruggengraat van het 'rode' raamwerk. Daarnaast bepaalt de infrastructuur binnen de stedelijke netwerken de ruimtelijke organisatie van functies binnen de stedelijke netwerken. De vervoersknooppunten in het rode raamwerk zijn belangrijke aanknopingspunten voor intensivering van ruimtegebruik met stedelijke functies op netwerkniveau en van regionale aard en schaal.

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

De provincie wil er in voorzien dat voldoende ruimte wordt gereserveerd voor de toekomstige behoefte aan woningen en arbeidsplaatsen (bedrijventerrein). Dit leidt voor de periode 2005 - 2015 voor het KAN-gebied (de stadsregio Arnhem-Nijmegen) tot een indicatieve opgave van 460 hectare netto aan bedrijventerrein.



Beleidskaart "Ruimtelijke structuur" uit Streekplan Gelderland 2005

Ook moet er voldoende ruimtelijke reservering zijn voor de behoefte aan stedelijke functies (waaronder werken). De provincie heeft afspraken gemaakt met de regio's om indicatief de reservering van uitbreidingsruimte voor stedelijke functies uit te werken. De provincie wil ook bijdragen aan het voldoen aan de ruimtelijke voorwaarden voor een succesvolle economische ontwikkeling. Dit betekent onder andere het voorzien in een aanbod aan bedrijventerreinen dat past bij de geaamde regionale behoefte.

Het plangebied is gelegen in het bebouwde gebied van het rode raamwerk, binnen het stedelijke netwerk Arnhem-Nijmegen en binnen bestaand bebouwd gebied. In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaand bebouwd gebied' en 'stedelijke uitbreiding'. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied.

Hiervoor zijn onder meer nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarin;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

Toetsing

Het bestemmingsplan past binnen het beleid van de provinciale structuurvisie. Onderhavig bestemmingsplan staat realisatie van de doelstellingen van de provinciale structuurvisie niet in de weg.

WRO-Agenda 2008-2009

In dit rapport wordt een kader aangegeven voor de toepassing van nieuwe instrumenten in het kader van de invoering van de nieuwe Wro en duidelijkheid te bieden waar dit reeds kan.

Onder meer het locatiebeleid komt aan de orde. Er wordt door de provincie gestreefd naar een uitgekende locatiekeuze voor bedrijven en voorzieningen op basis van de aspecten economie, mobiliteit en leefomgeving. Onder de nieuwe Wro is het de inzet om te stimuleren dat gemeenten hun ruimtelijke ontwikkeling optimaal richten op knooppunten: "Van essentieel belang daarbij is dat het mobiliteitsprofiel van de te vestigen (gevestigde) bedrijven, voorzieningen en instellingen overeenkomt met het mobiliteitsprofiel van de betreffende locatie/knooppunt. Het is zaak hier reeds vroeg in de planvorming rekening mee te houden."

Toetsing

Het bestemmingsplan staat de realisatie van de doelstellingen uit de WRO-Agenda 2008-2009 niet in de weg.

Structuurvisie Bedrijventerreinen en werklocaties

Op 30 juni 2010 is door Provinciale Staten van Gelderland de Structuurvisie Bedrijventerreinen en werklocaties vastgesteld. Deze structuurvisie dient als uitwerking van de programmeringsopgave bedrijventerreinen die aangekondigd was in het provinciaal streekplan.

Deze structuurvisie is opgesteld tegen de achtergrond van economische en demografische lange termijnontwikkelingen. Daarbij is het van belang een trendmatig ontwikkelingspad in beeld te brengen. Verwacht mag worden dat de feitelijke vraag tijdelijk beïnvloed wordt door de kredietcrisis, maar dat dit weer hersteld na de crisis. Provincie Gelderland gaat bij ramingen uit van werkgelegenheidsgroei volgens het toekomstscenario Transatlantic Market dat voor Gelderland is uitgewerkt in de studie 'Gelderland in vier bedrijven' (2006). Daarbij wordt opgemerkt dat de daarin vastgestelde ruimtevrage op basis van (macro)economische ontwikkelingen niet de enige bron is die ruimtevrage genereert. Ook beleid, zoals in de vorm van transformatie, intensiever ruimtegebruik of groeiambities, heeft gevolgen voor de behoefte.

De opgave ligt in het realiseren van voldoende ruimte voor bedrijfsontwikkeling, van goede kwaliteit en in het voorkomen van overschotten en leegstand. Belangrijk uitgangspunt daarbij is dat allereerst wordt ingezet op benutting van bestaande bedrijventerreinen, vervolgens op revitalisering en pas daarna op uitbreiding en aanleg van nieuwe terreinen (de SER-ladder).

Bij onderhavig plangebied is, als bestaand bedrijventerrein, met name van belang dat wordt ingezet op herstructurering. Hierbij wordt optimaal gebruik gemaakt van het bestaande bedrijventerrein door middel van een goede ruimtelijke inpassing, een zorgvuldige vormgeving, een zo laag mogelijke milieubelasting en een intensivering van het grondgebruik. Om te komen tot een versnelde aanpak van de herstructurering heeft de provincie met de in de regio samenwerkende gemeenten een provinciaal herstructureringsprogramma bedrijventerreinen (PHP) opgesteld.

De provincie ziet perifere en grootschalige detailhandel als een specifieke bedrijfssector die een bijzondere ontwikkeling doormaakt en een passende plek nodig heeft. Ze wil er voor zorgen dat ook deze sectoren zo goed mogelijk kunnen worden geaccommodeerd.

Toetsing

Onderhavig bestemmingsplan staat de doelstellingen uit de structuurvisie bedrijven terreinen en werklocaties, met name de beoogde herstructurering van de bedrijventerreinen, niet in de weg. In onderhavig bestemmingsplan wordt nadrukkelijk ruimte geboden voor perifere en grootschalige detailhandel, waar ook in de structuurvisie specifieke aandacht voor is.

Ruimtelijke verordening Gelderland

Het streekplan Gelderland 2005 heeft op grond van het overgangsrecht de status gekregen van structuurvisie ingevolge artikel 2.2 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. Daarnaast kunnen, indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud en toelichting van bestemmingsplannen. De Ruimtelijke Verordening Gelderland voorziet hierin.

De verordening richt zich net zo breed als het streekplan op de fysieke leefomgeving in de provincie. De vigerende ruimtelijke structuurvisie hanteert als uitgangspunt dat nieuwe verstedelijking voor wonen en werken hoofdzakelijk plaatsvindt binnen het bestaand bebouwd gebied. De verordening legt dit beleid van bundeling en intensivering vast door hiervoor voorschriften op te nemen. Voorschriften ten aanzien van werken, zoals bedrijventerreinen of kantoorlocaties, zijn nog niet in deze verordening opgenomen, aangezien nieuw beleid terzake in voorbereiding was op het moment van vaststelling van de ontwerp-verordening. Dit beleid (zoals opgenomen in de Structuurvisie bedrijventerreinen en werklocaties) is in de eerste herziening van de Ruimtelijke Verordening Gelderland, zoals deze op 27 juni 2012 door Gedeputeerde Staten is vastgesteld, overgenomen.

Bij de afzonderlijke voorschriften uit de verordening is in de artikelsgewijze toelichting een korte duiding en verantwoording van het provinciaal belang opgenomen. De voor het plan van belang zijnde voorschriften zijn navolgend kort behandeld.

In voorliggend plan is de bestemming "Bedrijven" van toepassing. In de Ruimtelijke Verordening Gelderland is het beleid uit de Structuurvisie Bedrijventerreinen en werklocaties, zie bovenstaand, overgenomen.

Toetsing

Het bestemmingsplan past binnen de Ruimtelijke Verordening Gelderland.

3.2.3 ***Regionaal beleid***

Regionaal plan 2005-2020, stadsregio Arnhem-Nijmegen

De Stadsregio Arnhem Nijmegen heeft in dit Regionaal Plan de gemeenschappelijke beleidsambities voor de ontwikkeling van de regio Arnhem Nijmegen vastgelegd. Het doel van dit Regionaal Plan is het werken aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat van de regio Arnhem Nijmegen voor haar inwoners, ondernemers en bezoekers.

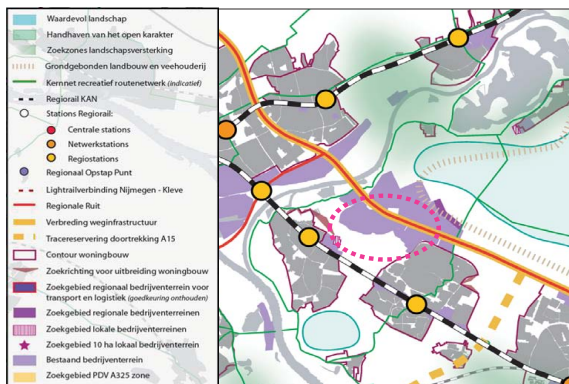
Wat betreft economie is de doelstelling het versterken van het economisch vestigingsklimaat in (inter)nationaal perspectief, waarbij de potenties van de stuwende werkgelegenheid worden uitgebuit.

De verschillen in de ligging en de bereikbaarheid van werklocaties in de regio laten zien dat op termijn ook de economische mogelijkheden van die werklocaties onderling sterker gaan verschillen. Zo heeft de A12-zone als bedrijvenzone de afgelopen jaren een sterke groei doorgemaakt van grote, vaak hoogwaardige bedrijven op gebied van logistiek, distributie, handel en zakelijke dienstverlening. Gekoppeld aan de verbreding van de A12 en de doortrekking van de A15-A12 is op termijn te verwachten dat bedrijven in deze zone steeds meer hoogwaardig worden en het directe 'zichtprofiel' vanaf de snelweg opzoeken.

De A12 kan als Europese hoofdtransportas, met directe verbindingen met de Duitse economische kerngebieden, de drager worden van een internationaal georiënteerde bedrijvenzone als visitekaartje van de regio. Dit stelt dan ook hoge kwaliteitseisen aan de ruimtelijke inrichting van het gebied.

In de A12-zone is het programma bepaald op 135 hectare nieuw uit te geven bedrijven-terrein. Dit is minder dan de opgave die in het Streekplan wordt genoemd, aangezien gebruik is gemaakt van de SER-ladder (allereerst verdichting, hergebruik en revitalisering en pas daarna uitbreiding).

De extra ruimtevraag wordt geaccommodeerd ten noorden van Centerpoort-Noord (circa 15 hectare) en het overige deel ten zuiden van de A12, oostelijk van de spoorlijn Zevenaar-Didam. Voor de opvang van 'zware' bedrijven die vallen onder milieucategorie 4 en 5 is de behoefte 20 hectare. Deze ruimtebehoefte is al opgenomen in het bestemmingsplan voor de locatie Roelofshoeve II in Duiven uit het oude structuurplan.



uitsnede uit plankaart Regionaal Plan met aanduiding plangebieden (roze stippelijnen)

Toetsing

Het bestemmingsplan is niet strijdig met dit beleidsdocument. Op de beleidskaart is het bedrijventerrein als bestaand bedrijventerrein aangeduid.

Regionaal Programma Bedrijventerreinen

Het meest actuele regionale bedrijventerreinenprogramma is omschreven in het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB). Dit rapport beoogt het voorkomen van overaanbod en leegstand op bedrijventerreinen. Daarnaast moet er voldoende ruimte voor kwalitatieve bedrijfsontwikkeling zijn. Dat gebeurt door afstemming, deels op regionaal niveau en deels op subregionaal niveau (namelijk de A12 zone, de A15 zone en de A73 zone).

In het RPB is de vraag naar bedrijventerreinen weergegeven. De vraag naar bedrijventerrein is berekend naar het Europees Transatlantic Market-scenario (TM). De bedrijventerreinen Duiven behoren tot de A12 zone. Voor deze zone bedraagt de vraag naar bedrijventerreinen tot en met het jaar 2025 116 hectare.

De A12 zone heeft daarnaast een aantal beleidsopgaven die leiden tot extra vraag naar bedrijventerreinen die niet zijn meegenomen in de TM modelberekeningen. Eén van deze opgaven is de ontwikkeling van een centrale parkeerplaats voor vrachtwagens in Duiven op het bedrijventerrein Centerpoort-Noord. Deze parkeerplaats betreft circa 5 hectare. Voor deze ontwikkeling wordt een separaat bestemmingsplan opgesteld.

Op de bedrijventerreinen Duiven is nog uitgeefbare grond beschikbaar. Op het bedrijventerrein Nieuweling is er tot en met 2015 nog 3,3 hectare uitgeefbaar. Op Graafstaete is er tot en met 2015 nog 4,1 hectare uitgeefbaar. Het bedrijventerrein Roelofshoeve II heeft nog 15,1 hectare uitgeefbare grond tot en met 2020. Hiermee kan de vraag naar bedrijventerreinen voor de A12 gedeeltelijk worden ingevuld op de bedrijventerreinen van Duiven.

In het RPB wordt er een onderscheid gemaakt tussen plannen die kunnen doorgaan en plannen die on hold zijn gezet. Daarnaast wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik, intensivering van het ruimtegebruik, profilering en/of segmentering van bedrijventerreinen en kwaliteitsverbetering en herstructurering van bestaande bedrijventerreinen.

Toetsing

Dit bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard en betreft de actualisatie van de geldende bestemmingsplannen. Wel is er in dit bestemmingsplan sprake van herstructurering en kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijventerreinen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de doelstellingen uit het RPB.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 ALGEMEEN

35

Het voorliggende bestemmingsplan omvat de planologische regeling voor het gebruik van de gronden en gebouwen op bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf en Centerpoort-Zuid. Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk beheergericht, oftewel: gericht op het op een goede manier vertalen van de bestaande situatie in een juridisch planologische regeling. Hiernaast laat het bestemmingsplan echter enige ruimte voor ontwikkeling. Op beide aspecten wordt in de navolgende paragrafen ingegaan.

4.2 BEHEER

algemeen

In het algemeen kan worden gesteld dat het huidige gebruik van gronden en gebouwen grotendeels de basis heeft gevormd voor dit onderdeel van het plan. In algemene zin consolideert het bestemmingsplan dus in belangrijke mate de ruimtelijke situatie.

gebruik

De bestaande bedrijven zijn gelegen binnen een bedrijfsbestemming. Hierbinnen zijn bedrijven toegestaan tot de aangegeven bedrijfscategorie (zie ook de volgende paragraaf 'specifiek'). Hiermee wordt maximale uitwisselbaarheid en flexibiliteit bereikt op het bedrijventerrein.

Andere functies zijn niet overal toegestaan. Deze zijn beperkt. Dit wordt verder uitgelegd in de paragraaf 'specifiek'.

bouwregels

De op de verbeelding aangeduide bouwvlakken zijn gebaseerd op de vigerende bestemmingsplankaarten. Hierbij zijn verder zo veel mogelijk de stedenbouwkundig belangrijke doorzichten gewaarborgd. De maximale bouwrechten uit het vigerende bestemmingsplan zijn op zodanige wijze in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen, dat de bouwvlakken zo getekend zijn dat als deze voor 100% worden bebouwd, de volledige bestaande bouwrechten worden gebruikt. Om die reden geldt als bouwregel dat maximaal 100% van het bouwvlak mag worden bebouwd, tenzij er een specifieke aanduiding op de verbeelding staat.

Wat betreft de toegestane bouwhoogte is uitgegaan van de bestaande rechten. Hiermee wordt er niet meer toegestaan dan in de vigerende bestemmingsplannen.

regeling

Bij de regeling is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, wat werkelijk noodzakelijk is. Wel is hierbij de overweging geweest om de regelingen uit bestaande bestemmingsplannen (met name de wat recentere plannen zoals De Corridor en IKEA) over te nemen.

In een concrete situatie kan het voorkomen dat een beperkte afwijking van de gestelde normen gewenst is. Hiertoe zijn in het bestemmingsplan enkele binnenplanse onthefingsbepalingen opgenomen. Deze flexibiliteitsbepalingen maken afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming gehandhaafd dient te blijven.

specifiek

algemeen

Centerpoort-Nieuwgraaf is een bedrijventerrein met met name (groot-)handels-, distributie- en transportbedrijven. Daarnaast behelst dit bedrijventerrein het grootste PDV-cluster binnen de Stadsregio Arnhem Nijmegen. De bestaande detailhandelsvestigingen worden geregeld in dit bestemmingsplan. Het betreft de IKEA, Leenbakker, PRAXIS etc. Ook is er horeca op het bedrijventerrein gevestigd zoals Mac Donalds en een hotel.

Op het bedrijventerrein zijn bedrijven met maximaal bedrijfscategorie 3.2 toegestaan.

Op bedrijventerrein Nieuwgraaf is één bedrijf is gevestigd dat in een zwaardere categorie moet worden ingedeeld dan 3.2. Dit bedrijf is gevestigd op het adres Graafsingel 18-22. Het bedrijf richt zich op de productie en reconditionering, op- en overslag van gevaarlijke stoffen en neutrale producten.

Daarnaast zijn er twee Bevi-inrichtingen op Nieuwgraaf gevestigd. Het betreft een LPG tankstation en een ammoniak koelhuis. Nieuwe Bevi-inrichtingen worden uitgesloten. Alle drie de inrichtingen beschikken over een vigerende omgevingsvergunning voor de activiteit milieu. Hierin zijn maatregelen voorgeschreven specifiek op het thema externe veiligheid. De bedrijven voldoen aan de wet- en regelgeving voor wat betreft externe veiligheid.

Op Centerpoort-Zuid is naast enkele autodealers, voornamelijk hoogwaardige bedrijvigheid gevestigd. Op dit bedrijventerrein zijn bedrijven met maximaal bedrijfscategorie 4.1 toegestaan.

Behalve bedrijvigheid is het plangebied ingericht met goede ontsluitingswegen, fietspaden en er is ruimte voor water en groenstroken.

detailhandel

Wat betreft detailhandel is het beleid van belang uit de detailhandelsnota zoals genoemd in hoofdstuk 3 in dit bestemmingsplan. Op basis hiervan is gekomen tot de volgende regeling.

Ten eerste zijn alle bestaande detailhandelsvestigingen toegestaan.

Ten tweede kan bij afwijking de vestiging van nieuwe detailhandelsvestigingen, onder strikte voorwaarden, mogelijk worden gemaakt in het deel van het plangebied dat in de detailhandelsnota is aangemerkt als concentratiegebied.

De volgende branches/ soorten winkel zijn in dit deelgebied toegestaan:

- detailhandel in woninginrichtingsartikelen (meubelen, woontextiel, slaapkamerinrichting, meubel- annex woontextielzaken);
- detailhandel in parket, laminaat, houtvloeren;
- detailhandel in tuinmeubelen;
- detailhandel in keukens, badkamer, sanitair en tegels;
- bouwmarkten en/of tuincentra;
- detailhandel in bruin-wit- grijsgoed (grootchalig 3.000 m² bvo of meer).

Naast de distributieplanologische inpasbaarheid wordt getoetst op de volgende voor de ruimtelijke ordening relevante aspecten:

- inpassing in de omgeving;
- bereikbaarheid en parkeermogelijkheden;
- bevoorradings;
- financieel-economische uitvoerbaarheid;
- beeldkwaliteit;
- assortimentslijst.

37

Ten *derde* kan bij afwijking de vestiging van detailhandel in auto's, boten en caravans (ABC-goederen) mogelijk worden gemaakt in het gehele plangebied. Deze afwijkingsregels kunnen ook nog betrekking hebben op:

- Detailhandel in volumineuze artikelen zoals haard, zonwering, tuinhuis, buiten speeltoestel, aanhangwagen, zwembaden, tuinbeelden, grafzerken, paardentrailers;
- Detailhandel in auto's, motoren, boten, caravans, tenten, kampeerartikelen (in relatie met verkoop tenten en caravans).

Bij de afwijking wordt aan ruwweg dezelfde voorwaarden getoetst als bij de hiervoor genoemde afwijkmogelijkheid.

nevenassortiment bij detailhandelsvestigingen

Op Centerpoort-Nieuwgraaf mogen artikelen gevoerd worden die niet direct of indirect behoren tot het specifieke assortiment van de betreffende branche of soort winkel tot 10% van de verkoopruimte met een maximum van 250m² vvo. Hierbij is inbegrepen het gelegenheidsassortiment t.b.v. bepaalde festiviteiten zoals Sint, Kerst, Pasen, Koninginnedag. Niet toegestaan is de verkoop van modische (kleding, schoeisel) en dagelijkse artikelen (genotsmiddelen, levensmiddelen, drogisterijartikelen) met uitzondering van branchegerelateerde werkkleding- en schoeisel.

kantoren

Bestaande zelfstandige kantoren zijn binnen het plangebied aangeduid. Voor het overige zijn zelfstandige kantoren niet toegestaan.

horeca

Binnen Centerpoort-Zuid ligt het Van der Valk hotel. Deze functie heeft een specifieke bestemming gekregen. In Centerpoort-Nieuwgraaf ligt een McDonalds-vestiging met hieraan aansluitend een hotel. Binnen het horeca-bedrijf zijn geen casino-doeleinden toegestaan.

bedrijfswoningen

Eén bestaande bedrijfswoning is binnen het plangebied aangeduid. Voor het overige zijn bedrijfswoningen niet toegestaan.

specifieke functies uit bestemmingsplan De Corridor en IKEA

De toegestane specifieke functies binnen de vigerende bestemmingsplannen De Corridor en Uitbreiding IKEA zijn overgenomen in dit bestemmingsplan. Voor De Corridor geldt dat deels ook horeca toegestaan is en voor bestemmingsplan Uitbreiding IKEA geldt dat ter plaatse van de gebouwde parkeervoorziening alleen een parkeergarage toegestaan is.

tankstation

Binnen het plangebied is ook een tankstation gevestigd. Tankstations worden alleen toegestaan daar waar ze nu bestaan.

Parkeren

In het DVVP, dat is besproken in paragraaf 3.1, zijn de parkeernormen opgenomen die de gemeente Duiven voor verschillende gebieden en functies hanteert. Deze parkeernormen sluiten aan bij de landelijk kencijfers van het CROW en zijn gebaseerd op het te verwachten parkeergebruik in de komende 10 jaar. Deze normen gelden voor gebieden binnen en buiten het centrum en gelden ook voor nieuwe ontwikkelingen. Hieronder zijn de parkeernormen voor het plangebied opgenomen.

	eenheid	parkeerkencijfer CROW		parkeernorm Duiven
		minimum	maximum	
soort grondgebruik				
woning dure klasse	woning	1,5	1,7	1,6
woning middenklasse	woning	1,3	1,5	1,4
woning goedkope klasse	woning	1,2	1,3	1,25
service/aanleunwoning	woning	0,3	0,6	0,5
winkels	100 m ²	2,8	3,8	3,3
dorpscentrum	100 m ²	2,5	4,0	4,0
markt	100 m ²	2,5	4,0	3,25
kantoor met baliefunctie	100 m ²	1,7	2,3	2,2
kantoor zonder baliefunctie	100 m ²	1,0	1,7	1,6
bezoekintensieve bedrijven	100 m ²	1,2	1,7	1,6
bezoekextensieve bedrijven	100 m ²	1,0	1,2	1,1
bedrijfsverzamelgebouw	100 m ²	0,8	1,7	1,5
café/bar/cafetaria	100 m ²	4,0	6,0	5,0
restaurant	100 m ²	8,0	10,0	8,0
bibliotheek	100 m ²	0,5	0,7	0,6
bioscoop	zitplaats	0,2	0,3	0,25
sportthal	100 m ²	1,7	2,2	2,0
sportschool	100 m ²	3,0	4,0	3,5
cultureel centrum	100 m ²	1,0	3,0	2,0
verpleeg/verzorgingshuis	100 m ²	0,5	0,7	0,6
medische voorzieningen	100 m ²	1,5	2,0	1,75
dagonderwijs	lokaal	0,5	1,0	1,0
crèche/peuterspeelzaal	arbeidspl.	0,6	0,8	0,7
religiegebouw	zitplaats	0,1	0,2	0,15
arbeidsextensieve bedrijven	100 m ²	0,5	0,6	0,5

Tabel Te hanteren parkeernormen tot 2015 (in roze)

De functies die op het bedrijventerrein voorkomen, staan in bovenstaand schema gekleurd weergegeven. Uitgangspunt voor het bedrijventerrein is, dat er voldoende parkeerplaatsen zijn op het bedrijventerrein zelf, zodat er geen parkeerdruk wordt afgewenteld op de omgeving. De parkeernormen zijn overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Daarnaast is een parkeernorm opgenomen voor de fiets in bijlage 3 van de regels.

4.3 ONTWIKKELINGSVISIE

Onderhavig bestemmingsplan betreft een in hoofdzaak consoliderend bestemmingsplan. Er worden in het bestemmingsplan in principe geen ontwikkelingen meegenomen. Ook biedt het bestemmingsplan niet meer ontwikkelingsruimte voor bestaande bebouwing en functies dan het vigerende bestemmingsplan. Het onderhavige bestemmingsplan is hiermee gericht op het continueren van de bestaande planologisch-juridische situatie.

5 DUURZAAMHEID

5.1 INLEIDING

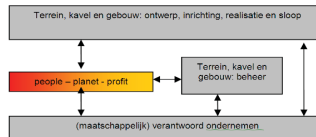
De gemeente Duiven streeft naar duurzame bedrijventerreinen. Een duurzaam bedrijventerrein is te karakteriseren als een terrein waar vanuit locatiekeuze, ontwerp, inrichting, aanleg, uitgifte en beheer planmatig rekening wordt gehouden met mens en milieu.

In dit hoofdstuk wordt een aantal handvatten gegeven en ingegaan op de wijze waarop duurzaamheid in het planproces een rol kan spelen.

5.2 HANDVATTEN ONTWIKKELING DUURZAME BEDRIJVENTERREINEN

5.2.1 *duurzaamheidskader gemeente Duiven*

Duurzame ontwikkeling is het container begrip waarmee wordt ingezet op een toekomst-bestendige ontwikkeling. Duurzaamheid moet als begrip vertaald worden in aanpakpunten in verschillende beleids-thema's en op verschillende planniveaus. Het schema hier-naast is een aanzet voor de concrete vertaling van duurzaamheid voor bedrijventer-reinen.



Niveau bedrijventerrein: Voorbeelden hiervan zijn: bewuste locatiekeuze, stedenbouw-kundige aspecten, compact ruimtegebruik, functioneel en flexibel ruimtegebruik, materi-aalgebruik in inrichting openbare ruimte, energievoorziening, inrichting en oppervlakte water en groen, cascadering bedrijven, enz.

Kavel en gebouw: ontwerp, inrichting, realisatie, sloop en beheer. Voorbeelden hiervan zijn: stedenbouwkundige aspecten, functioneel ruimtegebruik (binnen en buiten), flexibel bouwen, materiaalgebruik, energetische waarde (energievoorziening, energiebesparing, type en inregeling installaties), water, groen, duurzaam inkoop van beheertaken groen en infra, enz.

Verantwoord ondernemen en eigen bedrijfsvoering: Voorbeelden van onderwerpen zijn: beperking milieubelasting (alle onderdelen van de verruimde reikwijdte: beperking ge-bruik grondstoffen als energie en water, afvalpreventie, vervoersmanagement), duur-zaam inkopen, enz.

Op deze drie niveaus kan duurzaamheid worden geconcretiseerd naar de verdeling peo-ple, planet en profit.

40

SAB | BESTEMMINGSPAN BEDRIJVENTEREIN CENTERPOORT-NUWINGRAAF EN CENTERPOORT-ZUID, DUTVEN |

	Kwaliteitseisen; toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarden		
	Doelen en inrichting bedrijventerein	Inrichting kavels	Bedrijfsprocessen / maatschappelijk verantwoord ondernemer
Stedenbouwkundig	PEOPLE: Leefbaarheid en gezondheid • omgevingskwaliteit • inrichting openbare ruimte • sociale veiligheid • grijze omgevingsfactoren (geluid, lucht, geur, externe veiligheid) • groenstructuur PLANET Water • hemelwater • opp.v. waterkwaliteit • grondwater Culturele waarde • waardevolle elementen • historische structuren Natuur / ecologie • waardevolle elementen • natuur	PEOPLE Leefbaarheid en gezondheid • inrichting openbare ruimte • sociale veiligheid • grijze omgevingsfactoren Kwaliteit gebouwen PLANET Ruimtegebruik: intensief, meervoudig en zorgvuldig ruimtegebruik Water: Hemelwater, opp.v. waterkwaliteit, grondwater Verkeer / mobiliteit: • (beperking) autogebruik • parkeren Klimaat • EPL t.o.v. Bouwbesluit • duurzame energie opwekking • energiegebruik gebouwen en openbare ruimte • materiaal (milieubelasting en hergebruik) Bodem: • bodemkwaliteit • saneren en beheren • grondwater PROFIT Flexibiliteit v.d. bebouwde omgeving (functionaliteiten en ruimtelijke flexibiliteit) Imago: architectuur en ruimtelijke uitstraling	PEOPLE Leefbaarheid en gezondheid • omgevingskwaliteit • grijze omgevingsfactoren Kwaliteit gebouwen PLANET Ruimtegebruik: (milieu)zonering Verkeer / mobiliteit: • (beperking) autogebruik • openbaar vervoer (OV) • fiets Klimaat: • duurzame energie opwekking • energiegebruik gebouwen en openbare ruimte • materiaal (milieubelasting + en hergebruik) Alfal: bedrijfsafval en zwerfafval Bodem: bodemkwaliteit PROFIT Levensloop-bestendigheid: maatschappelijk, sociaal en economisch Flexibiliteit v.d. bebouwde omgeving (functionaliteiten en ruimtelijke flexibiliteit) Imago: architectuur en ruimtelijke uitstraling Vitaliteit en diversiteit: economisch, sociaal en ecologisch
	PEOPLE Leefbaarheid en gezondheid • omgevingskwaliteit • sociale veiligheid • grijze omgevingsfactoren Kwaliteit gebouwen PLANET Klimaat: • EPL t.o.v. Bouwbesluit • duurzame energie opwekking • energiegebruik gebouwen en openbare ruimte • materiaal (milieubelasting en hergebruik) PROFIT Flexibiliteit v.d. bebouwde omgeving (functionaliteiten en ruimtelijke flexibiliteit) Imago: architectuur en ruimtelijke uitstraling	PEOPLE Leefbaarheid en gezondheid • inrichting openbare ruimte • sociale veiligheid Kwaliteit gebouwen PLANET Ruimtegebruik • beperking ruimtevraag en ruimtegebruik: intensief, meervoudig en zorgvuldig ruimtegebruik Klimaat: • EPL t.o.v. Bouwbesluit • duurzame energie opwekking • energiegebruik gebouwen en openbare ruimte • materiaal (milieubelasting en hergebruik) PROFIT Levensloop-bestendigheid: maatschappelijk, sociaal en economisch Flexibiliteit v.d. bebouwde omgeving (functionaliteiten en ruimtelijke flexibiliteit) Imago: architectuur en ruimtelijke uitstraling	PEOPLE Kwaliteit gebouwen PLANET Ruimtegebruik • beperking ruimtevraag en ruimtegebruik: intensief, meervoudig en zorgvuldig ruimtegebruik • (milieu)zonering Water: hemelwater en proceswater Klimaat • duurzame energie opwekking • energiegebruik gebouwen en openbare ruimte • materiaal (milieubelasting + en hergebruik) Alfal: bedrijfsafval en zwerfafval Bodem: Bodemkwaliteit en beheer
	PLANET Verkeer / mobiliteit: • (beperking) autogebruik • openbaar vervoer (OV) • fiets • parkeren Klimaat: • EPL t.o.v. Bouwbesluit • duurzame energie opwekking • energiegebruik gebouwen en openbare ruimte • materiaal (milieubelasting en hergebruik)	PEOPLE Kwaliteit gebouwen PLANET Verkeer / mobiliteit: • (beperking) autogebruik • openbaar vervoer (OV) • fiets • parkeren Klimaat: • EPL t.o.v. Bouwbesluit • duurzame energie opwekking • energiegebruik gebouwen en openbare ruimte • materiaal (milieubelasting en hergebruik) PROFIT Levensloop-bestendigheid: maatschappelijk, sociaal en economisch Flexibiliteit v.d. bebouwde omgeving (functionaliteiten en ruimtelijke flexibiliteit)	PLANET Ruimtegebruik • beperking ruimtevraag en ruimtegebruik: intensief, meervoudig en zorgvuldig ruimtegebruik • (milieu)zonering Beperking gebruik grondstoffen als water en energie. Verkeer / mobiliteit: • (beperking) autogebruik • openbaar vervoer (OV) • fiets • parkeren Klimaat: • materiaal (milieubelasting en hergebruik) Alfal: bedrijfsafval en zwerfafval Bodem: Bodemkwaliteit en beheer PROFIT Levensloop-bestendigheid: maatschappelijk, sociaal en economisch Flexibiliteit v.d. bebouwde omgeving (functionaliteiten en ruimtelijke flexibiliteit) Beperking gebruik grondstoffen als water en energie
Energie en materialen			

Aanleg en uitgifte	PLANET Verkeer / mobiliteit: • openbaar vervoer (OV) • fiets Klimaat: • duurzame energie opwekking Bodem: • saneren en beheren • hergebruik	PLANET Ruimtegebruik • beperking ruimtevraag en ruimtegebruik: intensief, meervoudig en zorgvuldig ruimtegebruik • (milieu)zonering Verkeer / mobiliteit: • (beperking) autogebruik • openbaar vervoer (OV) • fiets Klimaat: • duurzame energie opwekking • energiegebruik gebouwen en en openbare ruimte • Materiaal (milieubelasting en hergebruik) PROFIT Levensloop-bestendigheid: maatschappelijk, sociaal en economisch Flexibiliteit v.d. bebouwde omgeving (functionaliteiten en ruimtelijke flexibiliteit)	PEOPLE Leefbaarheid en gezondheid • omgevingskwaliteit • sociale veiligheid • grijze omgevingsfactoren Kwaliteit gebouwen PLANET Ruimtegebruik • beperking ruimtevraag en ruimtegebruik: intensief, meervoudig en zorgvuldig ruimtegebruik • (milieu)zonering Water: Waterbeheer Verkeer / mobiliteit: • (beperking) autogebruik en parkeren • fiets. Klimaat: • duurzame energie opwekking Bodem: Bodemkwaliteit en beheer PROFIT Levensloop-bestendigheid: maatschappelijk, sociaal en economisch Flexibiliteit v.d. bebouwde omgeving (functionaliteiten en ruimtelijke flexibiliteit Image: architectuur en ruimtelijke uitstraling Vitaliteit en diversiteit: economisch, sociaal en ecologisch
	PEOPLE Leefbaarheid en gezondheid • omgevingskwaliteit • sociale veiligheid • grijze omgevingsfactoren PLANET Ruimtegebruik Water: waterbeheer Verkeer / mobiliteit: • (beperking) autogebruik • openbaar vervoer (OV) en fiets • parkeren Klimaat: • gebruik duurzame energie • energiegebruik gebouwen en en openbare ruimte Afval: bedrijfsafval en zwerfafval Bodem: beheer PROFIT Vitaliteit en diversiteit: economisch, sociaal en ecologisch	PLANET Maatschappelijk verantwoord ondernemen PROFIT Maatschappelijk verantwoord ondernemen	PEOPLE Leefbaarheid en gezondheid • omgevingskwaliteit • sociale veiligheid • grijze omgevingsfactoren (geluid, lucht, geur, externe veiligheid) - kwaliteit gebouwen PLANET - maatschappelijk verantwoord ondernemen PROFIT - maatschappelijk verantwoord ondernemen

5.3 ALGEMENE DUURZAAMHEIDSASPECTEN

5.3.1 *milieukwaliteit*

42

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 hoog rendement en andere energiebronnen zoals vernoemd in het beleidsstandpunt over duurzame energie (inclusief gestelde voorwaarden).

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.

"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 het bedrijventerrein uitgegaan van bedrijven in de hindercategorieën tot en met 3.2 voor Centerpoort-Nieuwgraaf en Centerpoort-Zuid (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.

5.3.2 *duurzame bedrijfsprocessen en verantwoord ondernemen*

En 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).

Op de bedrijventerreinen wordt nu stadsverwarming toegepast. De gemeente staat ook positief tegenover andere vormen van duurzame energie. Zie hiervoor paragraaf 3.1. in dit plan.

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.

43

5.3.3 ***parkmanagement***

In Duiven wordt parkmanagement ingevoerd op de nieuwe en waar mogelijk bestaande bedrijventerreinen. 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 en waar mogelijk bestaande bedrijven-terreinen levert de gemeente Duiven een bijdrage aan het zorgvuldig gebruik en inrichten 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.

5.3.4 ***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. In de uitgiftefase kan 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. Flexibel en aanpasbaar bouwen biedt mogelijkheden voor de toekomst- en gebruikswaarde van een terrein (interessant bij hervestiging van bedrijven).

Duurzaam bouwen

In uitgiftefase toepassen van het gemeentelijk kader "Energie-advies op kavelniveau", zoals vastgesteld door College van B&W op 2 maart 2010.

Duurzame energie

De gemeente heeft inzake het aspect duurzame energie een beleidsstandpunt geformuleerd. ("Beleidsstandpunt duurzame energie, toelichting op standpunt en handreiking uitvoeringskader", vastgesteld 2 juli 2012).

In deze visie zijn specifieke wensen en eisen opgesteld voor duurzame energie in verschillende gebiedstypen in Duiven, waaronder bedrijventerreinen.

Energieprestatienormen

Ten aanzien van energieverbruik kan een EPL-eis (energieprestatie op locatie) worden vastgesteld. Waar mogelijk dient gebruik te worden gemaakt van restwarmte van de AVR of andere vormen van energie. De gemeente staat positief over diverse vormen van duurzame energie. Zie hiervoor de beschrijving van het beleidsstandpunt duurzame energie van de gemeente in paragraaf 3.1 van dit plan.

Milieuscan

Om de mogelijkheden van duurzaam bouwen, energiebesparing en intensief ruimtegebruik te benutten kan bij nieuwvestiging een milieuscan (bedrijfsdoorlichting) uitgevoerd worden. Op basis van het bedrijfsplan c.q. de bedrijfsvoering op de oude locatie worden de mogelijkheden geschat van energie- en waterbesparing, afvalpreventie en duurzaam materiaalgebruik.

5.4 STEDENBOUWKUNDIGE DUURZAAMHEIDASPECTEN

5.4.1 *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.

Bij een grote diversiteit aan bedrijvigheid is een terrein aantrekkelijk voor hervestiging van een grotere verscheidenheid aan bedrijven. Flexibiliteit op gebouwniveau is hiervoor belangrijk. Snel en makkelijk aanpassen van bedrijfspanden kan deze hervestiging nog aantrekkelijker maken.

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.

Belevingswaarde

Bij een belevingswaarde is het van belang hoe het gebied wordt ervaren door gebruikers, passanten en omwonenden. Inpassing in het landschap, omgang met cultuurhistorische elementen en inrichting van de openbare ruimte op het bedrijventerrein spelen hier een belangrijke rol.

Naast een goede landschappelijke inpassing kan met toepassing van een beeldkwaliteitplan de belevingswaarde worden verhoogd met bijvoorbeeld grasdaken.

6 HAALBAARHEID VAN HET PLAN

6.1 INLEIDING

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet onder meer gedacht worden aan milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, water, ecologie, archeologie, verkeer en de economische uitvoerbaarheid. Ook onderhavig plan is hierop getoetst. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de resultaten van de onderzoeken.

6.2 MILIEUASPECTEN

6.2.1 *m.e.r.-beoordeling*

de milieueffectrapportage

Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen.

Bij het Besluit m.e.r. zit een bijlage, die uit vier onderdelen bestaat; de onderdelen A, B, C en D. Om te beoordelen of er een m.e.r.-procedure nodig is, zijn vooral de onderdelen C en D van belang. Onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het doorlopen van een m.e.r. verplicht is. Onderdeel D bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is. In de onderdelen C en D worden per activiteit de drempelwaarden beschreven. Deze worden uitgedrukt in aantallen, grootte, lengtes of oppervlakten.

Bestemmingsplannen kunnen via het Besluit m.e.r. zowel plan-m.e.r.-plichtig zijn als besluit-m.e.r.-plichtig. Van een plan-m.e.r.-plichtig bestemmingsplan is sprake als dit een kader stelt voor activiteiten die m.e.r.(beoordelings)plichtig zijn. Er is sprake van een besluit-m.e.r.-plichtig bestemmingsplan als het bestemmingsplan als besluit wordt gezien op basis waarvan activiteiten worden uitgevoerd. Het kan dan onder meer gaan om een uitbreiding van een bedrijventerrein.

toetsing

Bij onderhavig bestemmingsplan is geen sprake van een besluit-m.e.r.-plichtig plan, dit is bijvoorbeeld het geval bij een uitbreiding van een bedrijventerrein en hiervan is geen sprake.

Wat betreft de vraag of het bestemmingsplan plan-m.e.r.-plichtig is, worden in het onderhavige bestemmingsplan geen activiteiten toegestaan die worden genoemd als activiteiten in bijlage C en D van het Besluit m.e.r. Deze worden namelijk expliciet uitgesloten in de specifieke gebruiksregeling.

6.2.2 **bedrijven en milieuzonering**

Algemeen

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

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 (uitgave 2009).

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 Centerpoort-Nieuwgraaf wordt bestemd voor de categorieën tot en met 3.2. Het bedrijventerrein Centerpoort-Zuid wordt ook bestemd voor de categorieën tot en met 3.2.

In de onderstaande tabel zijn de hinderzones in relatie tot de bedrijfscategorieën nader gespecificeerd.

Categorie bedrijvigheid en zonering

Categorie	<i>Noodzakelijk geachte afstanden tot rustige woonwijk*</i>
bedrijvigheid	
1	0 en 10 m
2	30 m
3	50 m (3.1) en 100 m (3.2)
4	200 m (4.1) en 300 m (4.2)
5	500 m (5.1), 700 m (5.2) en 1.000 m (5.3)
6	1.500 m

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

Toetsing

Onderhavig bestemmingsplan beoogt de bestaande situatie vast te leggen. Er wordt niet meer milieuruimte geboden dan in de vigerende bestemmingsplannen. De bestaande toegestane bedrijfscategorieën zijn overal zo goed mogelijk overgenomen. Hierbij is rekening gehouden met de omliggende gevoelige functies. Op het moment dat in de bestaande situatie een bedrijf met een hogere milieucategorie voorkomt in een zone met een lagere milieucategorie, is dit bedrijf specifiek aangeduid.

Dit betekent dat onderhavig bestemmingsplan niet tot een verslechtering van de milieusituatie leidt. Om die reden worden geen belemmeringen op het gebied van 'bedrijven en milieuzonering' verwacht.

6.2.3 **bodem**

Inleiding

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater in het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Toetsing

Aangezien nieuwe ontwikkelingen niet worden meegenomen binnen onderhavig bestemmingsplan, hoeft er geen nader onderzoek naar de bodemkwaliteit te worden verricht. Vanuit de bestaande situatie zijn er geen knelpunten bekend.

Conclusie

Het aspect 'bodem' leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

6.2.4 **geluid**

Wegverkeerslawaaï

Binnen het bestemmingsplan wordt geen ruimte geboden voor de realisatie van nieuwe geluidhindergevoelige functies (met name wonen). Er is dus geen sprake van nieuwe situaties noch gevoelige bestemmingen conform de Wet geluidhinder.

Uitsluitend bestaande (bedrijfs-) woningen zijn bestemd. Voor het overige zijn er ook geen zwaardere bedrijfscategorieën toegestaan in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan. Daarom is geen akoestisch onderzoek nodig en vormt het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

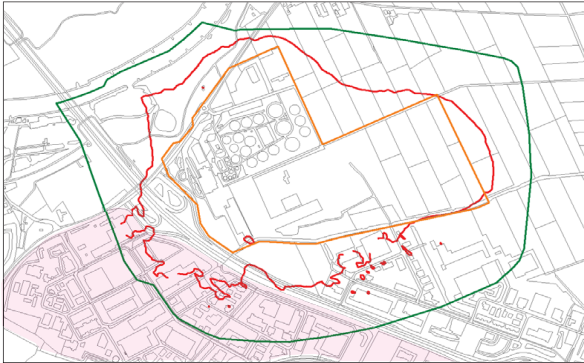
Industrielawaaï

Zone industrieelawaaï bedrijventerreinen Roelofshoeve I en II

Het bedrijventerrein Roelofshoeve I en II is een regionaal industrieterrein (conform terminologie Wet geluidhinder) dat is bedoeld voor de zwaardere, meer milieubelastende, categorie bedrijvigheid.

Op basis van hoofdstuk V van de Wet geluidhinder (Wgh) dient rondom een industrieterrein waarop bepaalde typen lawaaïproducerende bedrijven zijn gevestigd of kunnen worden gevestigd, een geluidszone te worden vastgesteld. Deze bedrijven zijn aangewezen in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en werden voorheen aangeduid met het begrip A-inrichtingen.

De geluidszone vormt een bufferzone tussen de bedrijven op het industrieterrein en de geluidsgevoelige bestemmingen in de omgeving. Buiten deze zone mag de geluidsbelasting vanwege alle bedrijven op het industrieterrein tezamen niet hoger zijn dan 50 dB(A). Binnen de zone gelden beperkingen voor geluidsgevoelige bestemmingen. Binnen de geluidszone is de realisatie van nieuwe woningen (en andere geluidsgevoelige bestemmingen) niet mogelijk.



Kaartbeeld met ligging van de geluidszone (groen) en onderhavig plangebied (roze)

Voor de geluidszone van Roelofshoeve is een thematisch bestemmingsplan opgesteld. De geluidszone valt deels over het onderhavige plangebied Centerpoort-Nieuwgraaf en Centerpoort-Zuid. Binnen de zone gelden beperkingen voor de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige functies. Aangezien in onderhavig bestemmingsplan geen geluidsgevoelige functies toegestaan zijn, vormt dit geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

6.2.5 **luchtkwaliteit**

Algemeen

Luchtkwaliteit is een belangrijke pijler voor een goede leefomgeving. De vaststelling van een bestemmingsplan wordt in de jurisprudentie aangemerkt als de uitoefening van een bevoegdheid die gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit.

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de Wet luchtkwaliteit. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005.

De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project "niet in betekende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

49

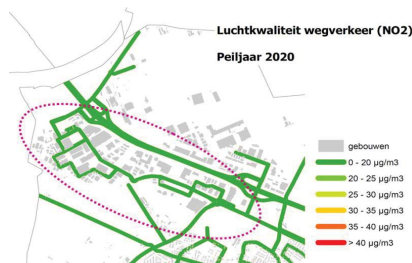
Onderzoek

In opdracht van de gemeente Duiven zijn voor de gehele gemeente kaartbeelden ontwikkeld waarop de milieuaspecten wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en luchtkwaliteit zijn weergegeven⁴. De bedoeling van het onderzoek is dat dit kan worden gebruikt als ondersteuning van het geluidbeleid en bij toetsing van onderzoeken bij nieuwbouwprojecten.

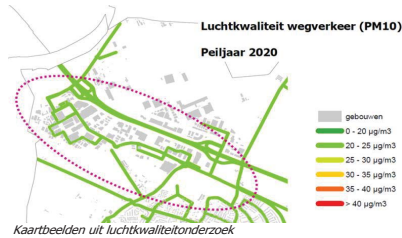
Op de kaarten wordt het verloop van de concentraties NO₂ en PM₁₀ weergegeven in de volgende stappen:

- 0 - 20 µg/m³
- 20 - 25 µg/m³
- 25 - 30 µg/m³
- 30 - 35 µg/m³
- 35 - 40 µg/m³
- 40 µg/m³

De intensiteiten zijn berekend voor de jaartallen 2011, 2015 en 2020 resulteren in kaarten waarop de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ op 10 meter uit de rand van de weg zijn weergegeven.



⁴ Milieukaarten gemeente Duiven, DGMR, kenmerk V.2011.0636.00.R001, 8 december 2011



Zoals uit de kaartbeelden uit het onderzoek blijkt, wordt de luchtkwaliteit in de komende jaren tot 2020 steeds beter. In 2020 worden voor geen van de omliggende wegen intensiteiten verwacht hoger dan: voor PM10 (fijnstof): 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor stikstofdioxide (NO₂): 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ als gevolg van het wegverkeer.

Conclusie

Aangezien dit bestemmingsplan conserverend van aard is en er op basis van het bestemmingsplan geen nieuwbouw van omvang kan worden gerealiseerd, leidt het plan niet in betekende mate tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Uit het gemeentelijke luchtkwaliteitonderzoek blijkt hiernaast dat in de gemeente Duiven de concentraties luchtvervuilende stoffen onder de Europese grenswaarden liggen. Deze grenswaarden zijn op wetenschappelijk niveau bepaald en vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaantoonbare gezondheidsrisico's.

Er zijn dus aldus geen belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan op het gebied van luchtkwaliteit.

6.2.6 *geur*

Algemeen

In een bestemmingsplan moet in het kader van een goed woon- en verblijfsklimaat worden aangetoond dat geurgevoelige objecten op voldoende afstand zijn gelegen van veehouderijen. Welke afstand voldoende is, wordt bepaald door diverse regelgeving. Voor geur van dierenverblijven geeft de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het beoordelingskader. Onder meer bedrijven zijn geurhindergevoelig, indien daar voortdurend mensen verblijven.

De Wgv biedt de mogelijkheid om door middel van een gemeentelijke verordening de geurnormen af te stemmen op de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. De gemeente Duiven heeft hier gebruik van gemaakt en op 26 mei 2008 de "Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Duiven 2008" vastgesteld. Middels de verordening is bepaald dat een geurgevoelig object op ten minste 50 m van een veehouderij moet zijn gelegen voor zover dit betrekking heeft op bedrijven met dieren waarvoor vaste afstanden gelden.

Toetsing

In de nabijheid van het bedrijventerrein (50 meter of minder) liggen geen agrarische bedrijven met een geurcontour. Ook buiten de 50 m liggen geen agrarische bedrijven

waarvan de geurbelasting strekt tot over het bedrijventerrein. Hiermee liggen de bedrijven (geurgevoelige objecten) binnen voldoende afstand. Op het bedrijventerrein worden geen relevante geuremitterende bedrijven toegestaan. Geurhinder voor de omliggende geurgevoelige objecten is hiermee uitgesloten. Het aspect geur vormt daarmee geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

6.2.7 **externe veiligheid**

6.2.7.1 **Beleidskader**

In dit hoofdstuk gaan we in op de achtergrond van externe veiligheid. Allereerst gaan we in op de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico, welke de basis vormen van het externe veiligheidsbeleid. Vervolgens bespreken we de juridische achtergrond.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

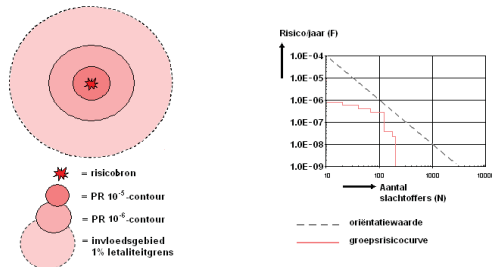
Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes, zoals spoorwegen of buisleidingen. Bij externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10-6 contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6 contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N), de fN-curve. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald), ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.



Figuur 1. Weergave plaatsgebonden risicocontouren, invloedsgebied en groepsrisicografiek met oriëntatiewaarde voor transport

Verantwoording van het groepsrisico

Het juridisch kader voor externe veiligheid spreekt van een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat de omvang en toename van het groepsrisico als gevolg van planologische keuzes moeten worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. In de relevante wettelijke besluiten zijn bepalingen opgenomen waaraan deze verantwoording dient te voldoen, welke in de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico (Min. VROM, 2007) zijn uitgewerkt.

Het juridische kader gaat uit van enige verschillen tussen verantwoording bij bedrijven, transportroutes en transportleidingen voor gevaarlijke stoffen. De verantwoordingsplicht geldt voor transportroutes bij een toename van het groepsrisico of een overschrijding van de oriëntatiewaarde. Voor bedrijven is de verantwoordingsplicht van toepassing indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting. Bij buisleidingen, zoals hogedrukaardgastransportleidingen, moet in principe bij ieder ruimtelijk plan binnen het invloedsgebied van de leiding verantwoording worden afgelegd.

Verplichte en onmisbare onderdelen:	
A	Ligging GR t.o.v. oriënterende waarde
B	Toename GR t.o.v. nulsituatie
C	De mogelijkheden van zelfredzaamheid van de bevolking
D	De mogelijkheden van hulpverlening
E	Nut en noodzaak van de ontwikkeling
F	Het tijdsaspect

Figuur 2. Verplichte en onmisbare onderdelen van de verantwoordingsplicht van het groepsrisico.

6.2.7.2 Juridisch kader

Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het beleid voor transportroutes staat beschreven in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (cRvgs), dat op termijn vervangen zal wor-

den door het Btev (Besluit transportroutes externe veiligheid). Voor buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb brengt het externe veiligheidsbeleid voor buisleidingen op dezelfde lijn als het beleid voor inrichtingen en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hier geldt eveneens een grenswaarde en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico alsmede een verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico voor het bevoegd gezag voor de ruimtelijke ordening. Voor de verantwoordingsplicht is een onderscheid gemaakt tussen het 100%-letaliteitsgebied en het 1%-letaliteitsgebied. Binnen eerstgenoemd gebied geldt een uitgebreide verantwoordingsplicht, in laatstgenoemd gebied dient alleen bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid beschouwd te worden. Een bestemmingsplan geeft de ligging weer van de in het plangebied aanwezige buisleidingen alsmede de daarbij behorende belemmeringenstrook ten behoeve van het onderhoud van de buisleiding. De belemmeringenstrook bedraagt ten minste vijf meter aan weerszijden van een buisleiding gemeten vanuit het hart van de buisleiding.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Knelpunt hierbij is dat er geen plafond bestaat voor de omvang en samenstelling van dit vervoer. Theoretisch kan het vervoer ongelimiteerd toenemen, met dan eveneens ongelimiteerde gevolgen voor de ruimtelijke ordening. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Het Basisnet zal onderdeel uitmaken van het wettelijke kader van het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid (BTEV) dat eind 2008 als ambtelijk concept is gepubliceerd, maar nog geen vastgesteld beleid is.

Plasbrandaandachtsgebied

Met de komst van het Basisnet en het 'Besluit transportroutes externe veiligheid' wordt ook een nieuw toetsingselement toegevoegd: het plasbrandaandachtsgebied. Uitgaande van deze komende wetgeving betreft dit een strook van 30 meter, gemeten vanaf de buitenzijde van het buitenste spoor. Het plasbrandaandachtsgebied wordt geen zone waarbinnen verboden gaan gelden zoals bij het plaatsgebonden risico. Binnen dit gebied moet onderzocht worden hoe schade en letsel ten gevolge van de warmte van een plasbrand beheerst kan worden.

Wijziging 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'

In de wijziging van de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (CRvgs), gepubliceerd op 21 december 2009 in de Staatscourant, is ingespeeld op de ontwikkelingen rondom basisnet Weg en basisnet Water. De ontwikkelingen rondom Basisnet Spoor worden naar verwachting in een nieuwe wijziging van de CRvgs in de zomer van 2012 doorgevoerd. Veranderingen die vanwege de ontwikkelingen omtrent Basisnet Weg en Water zijn doorgevoerd, betreffen de volgende:

- berekeningen van PR 10-6/jr.-contouren voor (rijks)wegen zijn niet meer nodig, aangezien veiligheidszones in bijlage 5 zijn gegeven die als plaatsvervangend voor de PR 10-6/jr.-contouren gelden;
- bij vaarwegen is een onderscheid gemaakt tussen 'rode' en 'zwarte' vaarwegen afhankelijk van het type schip dat over deze vaarweg stoffen vervoert. In bijlage 6 is dit onderscheid gemaakt en tevens aangegeven welke transporthoeveelheden die-

- nen te worden gehanteerd bij risicoberekeningen. Deze aantallen zijn zo gekozen dat ze geen PR 10-6/jr.-contour veroorzaken die buiten de vaarweg is gelegen. Vaarwegen die niet in de bijlage worden genoemd, hebben geen noemenswaardige risico-contouren;
- Bij de berekening van het groepsrisico voor zowel Weg als Water dienen de getallen uit respectievelijk bijlage 5 en 6 te worden gebruikt. In het geval van de Weg wordt alleen nog gebruik gemaakt van de hoeveelheden lpg.

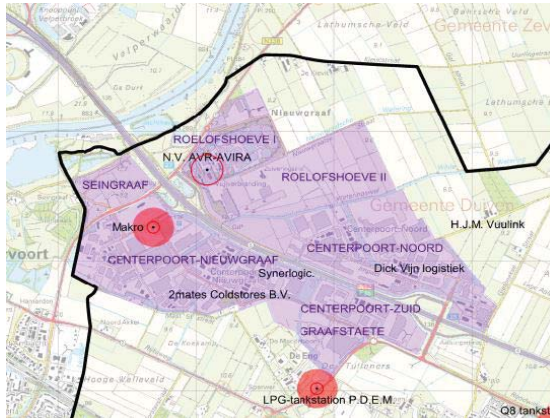
6.2.7.3 Onderzoek

Bestemmingsplan Centerpoort-Nieuwgraaf en Centerpoort-Zuid

Het bestemmingsplan Centerpoort-Nieuwgraaf en Centerpoort-Zuid omvat de bedrijventerreinen Centerpoort-Nieuwgraaf en Centerpoort-Zuid. Centerpoort-Zuid biedt plaats aan enkele autodealers en er is vooral hoogwaardige bedrijvigheid gevestigd. Op Centerpoort-Nieuwgraaf zijn met name (groot-)handels-, distributie- en transportbedrijven gevestigd. Daarnaast behelst dit bedrijventerrein het grootste PDV-cluster binnen de Stadsregio Arnhem Nijmegen. De bestaande detailhandelsvestigingen worden geregeld in dit bestemmingsplan. Het betreft de IKEA, Leenbakker, PRAXIS etc. Ook is er horeca op het bedrijventerrein gevestigd zoals Mac Donalds en een hotel. Het bestemmingsplan is een beheerplan, dat wil zeggen dat de bestemmingen zoals in de vigerende bestemmingsplannen zijn opgenomen, op dezelfde wijze terugkomen in het nieuwe bestemmingsplan. Dit heeft tot gevolg dat hetzelfde aantal personen is toegestaan op basis van de bestemmingsplancapaciteit in deze toekomstige situatie als in de vigerende situatie. Dat is de uitgangssituatie voor dit onderzoek.

Inrichtingen

Bij de inventarisatie van Bevi-inrichtingen is gebleken dat zich meerdere Bevi-inrichtingen binnen of in de omgeving van het plangebied bevinden. Voor de volledigheid zijn de risicovolle inrichtingen die niet onder het Bevi vallen eveneens beschouwd. Op de navolgende afbeelding zijn de verschillende risicovolle inrichtingen aangegeven in de omgeving van het plangebied. Hiervan liggen meerdere risicovolle inrichtingen op voldoende korte afstand om relevant te kunnen zijn. De overige inrichtingen hebben geen PR-contour of invloedsgebied welke overlapt met het bestemmingsplan.



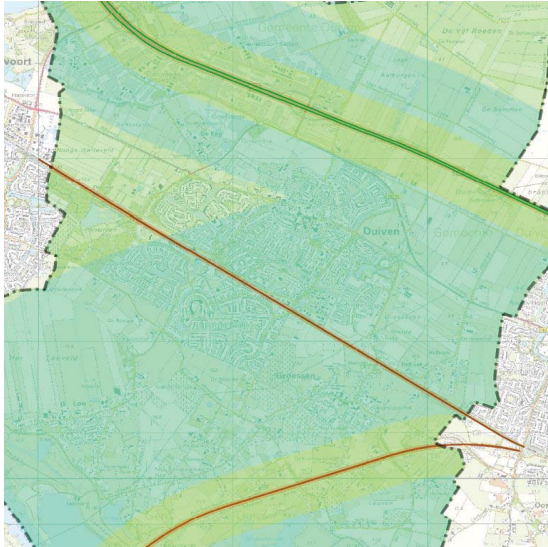
Figuur 3 Uitsnede signaleringskaart met risicovolle inrichtingen

1. Aan de Nieuwgraaf 28 is het LPG-tankstation Makro gelegen, binnen het plangebied, met een doorzet van 999 m³/jaar. Het invloedsgebied bedraagt 150 meter en ligt binnen het plangebied. De PR 10-6-contour is 45 meter, aangezien het gaat om een nieuw ruimtelijk besluit en daarbij de afstanden uit Revi 2004 dienen te worden gehanteerd. Binnen de PR-contour bevinden zich geen kwetsbare objecten, zodat geen wettelijke beperkingen gelden voor het plangebied. Deze risicobron is relevant voor het plangebied en conform het Bevi dient de risicobron te worden beschouwd in de verantwoordingsplicht.
2. Binnen het plangebied, aan de Graafsingel 18, is het BRZO-bedrijf Synerlogic gelegen met verschillende PGS 15-opslagen. Conform de risicokaart heeft het bedrijf geen PR 10-6/jr.-contour noch een invloedsgebied. In het kader van een verguningsprocedure wordt een nieuwe QRA uitgevoerd. Hoewel in het plangebied gelegen, is dit bedrijf geen relevante risicobron.
3. Eveneens binnen het plangebied, aan de Nieuwgraaf 17 is het bedrijf 2Mates coldstores BV gelegen. Deze inrichting heeft een opslag van ammoniak en kent geen PR 10-6/jr.-contour noch een invloedsgebied. Hoewel in het plangebied gelegen, is dit bedrijf geen relevante risicobron.
4. Aan de Rivierweg 20, op circa 200 meter van het plangebied, bevindt zich het bedrijf N.V. AVR-AVIRA waar opslag plaatsvindt van ammonia in twee tanks van 60 m³. De bijbehorende PR-contour ligt binnen de perceelsgrens van het bedrijf. Binnen de PR-contour bevinden zich derhalve geen kwetsbare objecten, zodat geen wettelijke beperkingen gelden voor het plangebied. Het invloedsgebied valt ook niet tot buiten de perceelsgrens zodat er geen sprake zal zijn van een overschrijding van de oriëntatiewaarde. Deze risicobron is niet relevant voor het plangebied.
5. Het bedrijf Dick Vijn logistiek is gelegen aan de Innovatie 5 op circa 400 meter afstand. Deze inrichting is op de risicokaart aangegeven vanwege een opslag van pal-

lets, maar het bedrijf kent geen PR 10-6/jr.-contour noch een invloedsgebied. Daarmee vormt dit bedrijf geen relevante risicobron.

6. Aan de Westsingel 15 is het LPG-tankstation P.D.E.M gelegen, op circa 500 meter afstand van het plangebied, met een doorzet van 999 m³/jaar. Het invloedsgebied bedraagt 150 meter en reikt niet tot het plangebied. De PR 10-6-contour is 45 meter en overlapt niet met het plangebied, zodat geen wettelijke beperkingen gelden. Deze risicobron is niet relevant voor het plangebied.
7. Aan de Kosterstraat 11, op circa 900 meter afstand van het plangebied zijn twee propaantanks van 4,9 m³ die eigendom zijn van H.J.M. Vuulink. Dergelijke tanks hebben een veiligheidsafstand conform het Activiteitenbesluit van maximaal 20 meter. Deze risicobron heeft daarom geen invloed op het plangebied.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor



Figuur 4 Uitsnede risicokaart met transportassen

A12

Binnen de gemeente vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats over de rijksweg A12. De A12 wordt genoemd in bijlage 5 van de wijziging van de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'.

In tabel 1 zijn de transportstromen over de A12 weergegeven met bijbehorende invloedsgebieden. Deze transportstromen zijn gebaseerd op tellingen van Rijkswaterstaat (januari 2009).

tabel 1 Transport van gevaarlijke stoffen over de A12

Naam	Stof	A12	Invloedsgebied in meters
Brandbare vloeistoffen	LF1	ja	58
Zeer brandbare vloeistoffen	LF2	ja	58
Licht toxische vloeistoffen	LT1	ja	760
Toxische vloeistoffen	LT2	ja	950
Brandbare gassen	GF2	ja	240
Brandbare gassen	GF3	ja	325
Toxische gassen	GT3	nee	575
Sterk toxische gassen	GT4	ja	4000

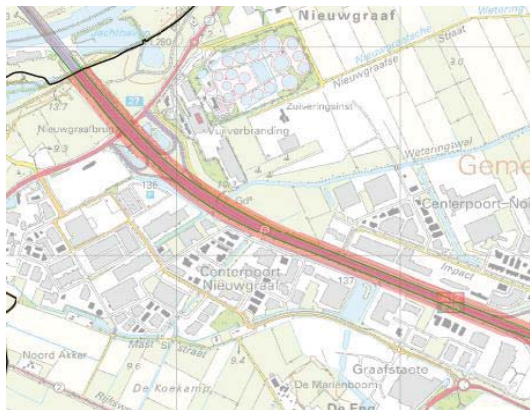
Gezien de ligging van een deel van de A12 direct naast het plangebied zijn alle genoemde stofcategorieën relevant voor het bestemmingsplan Nieuwgraaf-Centerpoort-Zuid. De risico's van de A12 zijn nader beschouwd door de Milieusamenwerking Regio Arnhem en in concept gerapporteerd in het rapport "Risicoberekening A12", rapportnummer MRA0014, d.d. 27 augustus 2012. Dit rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Plaatsgebonden risico

De veiligheidszone voor het wegvak dat is gelegen door de gemeente Duiven heen draagt 0 meter. Dit houdt in dat in de praktijk geen beperkingen vanuit het plaatsgebonden risico worden opgelegd aan het bestemmingsplan.

Zoals zichtbaar in figuur 5 is voor het gehele traject van de A12 door Duiven wel sprake van een plasbrandaandachtsgebied, zoals beschreven in de paragraaf Beleidskader. Dit gebied beslaat 30 meter vanaf de rechthoek van de rechterrijstrook en ligt daarmee gedeeltelijk binnen het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is echter geen enkel bouwvlak gelegen binnen het gedeelte dat overlapt met het plasbrandaandachtsgebied. Aangezien het plasbrandaandachtsgebied gevolgen heeft voor bepaalde bouw- en constructie-eisen en dat hier niet van toepassing is, hoeft hier daaraan verder geen aandacht aan te worden besteed.

Voorgaande conclusies worden bevestigd in het onderzoek "Risicoberekening A12" van de MRA. De risicocontour voor het plaatsgebonden risico ligt binnen de rijbanen van de A12 en vormt om die reden geen belemmering voor de ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van de A12. Verder worden binnen het plasbrandaandachtsgebied geen nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Het betreft hier uitsluitend de bestemming groen. Dit vormt ook geen belemmering.



figuur 5 Kaart ligging plasbrandaandachtsgebied

Groepsrisico

Aangezien het traject van de A12 invloed heeft op dit bestemmingsplan, dient te worden beschouwd of het groepsrisico ergens langs het traject de oriëntatiewaarde overschrijdt. Dit zou immers aanleiding geven tot de verantwoording van het groepsrisico conform de cRvgs. Bovendien zou een verhoging van het groepsrisico door de ontwikkelingen tot een zelfde conclusie leiden; aangezien het bestemmingsplan conserverend is, is hier geen sprake van.

In het kader van de trajectnota/MER voor de A15 is een berekening van het groepsrisico uitgevoerd voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A12 ("Deelrapport TN/MER Externe Veiligheid: Betere bereikbaarheid door een robuust wegennetwerk in de regio Arnhem/Nijmegen", DHV, 2011). Deze berekening is ook uitgevoerd ter hoogte van de bedrijventerreinen in Duiven. Uit de resultaten bleek dat het groepsrisico ruim onder de oriëntatiewaarde lag. Door de invoering van het Basisnet en de aanpassing van de cRvgs dient nu gerekend te worden met een transportintensiteit voor GF3 die 2 maal zo hoog ligt als de intensiteit die in genoemde rapportage is gehanteerd. Uit de Eindrapportage Basisnet Weg (Arcadis, 2009) is bekend dat met de transportintensiteiten uit het Basisnet geen overschrijding van de oriëntatiewaarde is berekend.

De hoogte van het groepsrisico is, ter hoogte van de verschillende bedrijventerreinen, door de MRA berekend in het rapport "Risicoberekening A12"⁵. Het groepsrisico is berekend voor de meest risicovolle kilometer. Uit de berekening blijkt dat het groepsrisico ruim onder de oriëntatiewaarde ligt en dat er ook geen toename is van het groepsrisico. Dit betekent dat conform de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen het groepsrisico niet hoeft te worden verantwoord.

Provinciale wegen

Binnen de gemeente Duiven zijn twee provinciale wegen gelegen, de N810 en de N338. Conform de tellingen die zijn gepubliceerd door de Dienst Verkeer en Scheepvaart van Rijkswaterstaat vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over deze wegen. In 2011 is een onderzoek uitgevoerd door de Provincie Gelderland naar de externe veiligheid op de provinciale wegen: hieruit is eveneens gebleken dat de N810 en de N338 geen relevante transportassen voor gevaarlijke stoffen zijn.

Lokale routing

In de rapportage "Transport gevaarlijke stoffen gemeentelijke wegen, MRA, Eindrapportage" (juni 2011) zijn de lokale transporten van gevaarlijke stoffen beschouwd in diverse gemeentes binnen de milieuregio Arnhem, waaronder de gemeente Duiven. Uit het onderzoek kwam dat binnen de gemeente Duiven in totaal 1500 vervoersbewegingen met gevaarlijke stoffen per jaar plaatsvinden het merendeel ten noorden van de kern Duiven richting de A12 en terug. Over het bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf vinden eveneens transporten van gevaarlijke stoffen plaats, met name om het LPG-tankstation bij de Makro te bevoorraden.

⁵ Risicoberekening A12, MRA, kenmerk MRA0014, 27 augustus 2012

Plaatsgebonden risico

Met betrekking tot het plaatsgebonden risico wordt opgemerkt dat de maximale transportfrequentie van LPG over de verschillende wegvakken te laag is om een plaatsgebonden risicocontour 10-6/jr. te veroorzaken die groter is dan 0 meter. Het plaatsgebonden risico van de lokale transporten legt daarmee geen beperkingen op aan het bestemmingsplan.

Groepsrisico

De maximale transportfrequentie voor LPG over een wegvak in de gemeente Duiven is 160 LPG-tankwagens per jaar. Gezien deze erg beperkte transportintensiteiten, zal het groepsrisico niet de oriëntatiewaarde overschrijden en ook geen toename van het groepsrisico berekend worden. Daarmee is de risicobron niet relevant voor dit plangebied.

Spoorlijn Arnhem-Zevenaar

De spoorlijn Arnhem-Zevenaar is gelegen binnen de kern van Duiven op circa 1.500 meter van Centerpoort-Zuid. Conform de prognose 'Marktverwachting vervoer gevaarlijke stoffen per spoor' van ProRail (geactualiseerd in 2007) vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen hierover plaats. Echter, de realisatiecijfers van ProRail uit 2010 en 2011 maken wel melding van vervoer van gevaarlijke stoffen. In tabel 2 zijn de realisatiecijfers zichtbaar zoals ze uit deze jaren bekend zijn. In het Basisnet Spoor wordt deze spoorlijn ook vermeld als een waarover incidenteel transport van gevaarlijke stoffen plaats kan vinden. In het bijbehorende kaartmateriaal van het Basisnet zijn echter geen intensiteiten terug te vinden die inzicht geven in de te verwachten transportstromen. Omdat dit niet in het Basisnet is terug te vinden en gezien de aanwezigheid van de Betuweroute in de gemeente, waarover de bulk van de gevaarlijke stoffen vervoerd zal gaan worden, is uitgegaan van de realisatiecijfers uit 2010 en 2011, die al fors lager zijn dan in de jaren daarvoor het geval was en in 2011 verder dalen. In tabel 2 zijn deze cijfers zichtbaar. Het invloedsgebied van de zeer toxische vloeistoffen reikt tot binnen het plangebied, waarmee de spoorlijn relevant zou zijn.

Echter, omdat het een conserverend plan betreft zal er geen toename van het groepsrisico zijn; voor ligging van het groepsrisico ten opzichte van de oriëntatiewaarde worden de vuistregels uit het HART toegepast. Dit betekent dat in dit geval wordt gekeken naar de tabel met drempelwaarden voor brandbare gassen en tweezijdige bebouwing. Bij 200 transporten per jaar en een afstand tussen bebouwing en as van het baanvak van 20 meter, zou er sprake dienen te zijn van een dichtheid van meer dan 100 personen per hectare om de oriëntatiewaarde te overschrijden. Dit komt overeen met een zeer dicht bebouwde stedelijke omgeving met hoogbouw. Hier voldoet de bebouwde omgeving naast het spoor ter hoogte van deze bedrijventerreinen niet aan. De oriëntatiewaarde wordt dus niet overschreden.

tabel 2 Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor

Stofcategorie	Intensiteit (wagons/jaar)	2010	Intensiteit (wagons/jaar)	2011	Invloedsgebied in meters
Brandbare vloeistoffen (C3)	850		300		30
Toxische vloeistoffen (D3)	10		0		250
Zeer toxische vloeistoffen (D4)	20		30		3.000
Brandbare gassen (A)	200		100		300

Betuweroute

De Betuweroute is opgenomen in het Basisnet als een route waar een significante hoeveelheid gevaarlijke stoffen over vervoerd wordt en waarvoor een plasbrandaandachtsgebied geldt.

De transportintensiteiten die in het Basisnet Spoor worden gehanteerd voor groepsrisico-berekeningen zijn zichtbaar in onderstaande tabel 3.

tabel 6 Transport van gevaarlijke stoffen Betuweroute, traject Elst-Zevenaar

Stofcategorie	Intensiteit (wagons/jaar)	Invloedsgebied in meters
Brandbare vloeistoffen (C3)	110380	30
Toxische vloeistoffen (D3)	6720	250
Zeer toxische vloeistoffen (D4)	4060	3.000
Brandbare gassen (A)	50850	300
Toxische gassen (B2)	6580	1.500
Zeer sterke toxische gassen (B3)	700	5.000

Het traject van de Betuweroute is gelegen op circa 3700 meter van bedrijventerrein. Het invloedsgebied van de zeer sterk toxische gassen valt net over het plangebied. Omdat de vervoershoeveelheden erg groot zijn op de Betuweroute, wordt nader ingegaan op de risico's.

Plaatsgebonden risico

In het Basisnet Spoor is vastgelegd hoe groot de veiligheidszone is voor dit traject (de maximale plaatsgebonden risicocontour 10-6/jr.): deze bedraagt 30 meter. Het plaatsgebonden risico legt daarmee geen beperking op aan het bestemmingsplan.

Groepsrisico

In het kader van het Basisnet Spoor zijn eveneens berekeningen gemaakt van het te verwachten groepsrisico wanneer bovenstaande transportintensiteiten worden gehanteerd. De exacte hoogte van het groepsrisico is hieruit niet af te leiden, wel dat het groepsrisico niet boven de oriëntatiewaarde ligt. Dit komt overeen met de lage persoonsdichtheden naast de Betuweroute; binnen de 325 meter van deze spoorlijn, waarbinnen het groepsrisico wordt bepaald, zijn weinig personen aanwezig. Een toename van het groepsrisico is ook uitgesloten gezien de conserverende aard van het bestemmingsplan. Deze risicobron komt niet in de verantwoordingsplicht terug.

Vervoer over het water

Ten slotte vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het water. Het betreft hier de rivier de Geldersche IJssel ten westen van Duiven en ten zuiden het Pannerdensch kanaal, waarvan de Geldersche IJssel op circa 800 meter is gelegen en het Pannerdensch kanaal op enkele kilometers afstand van Nieuwgraaf-Centerpoort-Zuid. In de cRvGs worden deze vaarwegen in bijlage 6 respectievelijk als onderdeel van de route Rijn-Oost-Nederland en de route Amsterdam-Rijn genoemd als 'zwarte' vaarwegen. In de cRvGs is hier het volgende over te lezen: "Op zowel rode als zwarte vaarwegen worden veel brandbare vloeistoffen getransporteerd. Op zwarte vaarwegen wordt alleen gebruik gemaakt van binnenvaartschepen en op de rode vaarwegen bovendien van zeeschepen." In dezelfde bijlage 6 zijn de transportintensiteiten genoemd waarmee gerekend dient te

62

tabel 4 Transport van gevaarlijke stoffen Geldersche IJssel en Pannerdensch kanaal conform cRvgs

Stofcategorie	Pannerdensch kanaal (vaarbewegingen/jaar)	Geldersche IJssel (vaarbewegingen/jaar)	Invoedsgebied in meters
Brandbare vloeistoffen (LF1)	8303	810	30
Zeer brandbare vloeistoffen (LF2)	9063	347	30
Brandbare gassen (GF3)	332	-	325

figuur 6 Uitsnede risicokaart met buisleidingen

Binnen de gemeente Duiven zijn meerdere aardgastransportleidingen aanwezig. Drie van deze leidingen liggen binnen het plangebied. Deze leidingen zijn opgenomen in tabel 5.

tabel 5 Buisleidingen binnen plangebied

Buisleiding	PR buiten leiding	1%-letaliteitsgebied	100%-letaliteitsgebied
A-507 66 bar, 42 inch	nee	490	190
A-505, 66 bar, 36 inch	ja	430	180
A-663, 80 bar, 48 inch	nee	580	220

Voor de gemeente Duiven zijn berekeningen uitgevoerd voor het plaatsgebonden risico, waaruit is gebleken dat op een aantal plaatsen een PR 10-6/jr-contour aanwezig is die buiten de leidingen is gelegen.

De grootste PR10-6/jr.-contour is aan de westkant van Duiven gelegen op de grens met de gemeente Westervoort en ligt niet over het plangebied. Het plaatsgebonden risico legt daarmee geen beperkingen op aan het plangebied.

Met betrekking tot het groepsrisico zijn de bevindingen terug te vinden in het rapport "Externe veiligheid buisleidingen MRA: Analyse t.b.v. toetsing aan het Bevb"⁶. In het grootste gedeelte van Duiven is op basis van expert-judgement geconcludeerd dat geen sprake is van een ligging van het groepsrisico boven de oriëntatiewaarde. Voor de leidingen die binnen de bedrijventerreinen liggen zijn wel nadere berekeningen uitgevoerd vanwege de hoge personendichtheden. Daaruit is gebleken dat het groepsrisico beneden de oriëntatiewaarde is gelegen. Vanwege de conserverende aard van het bestemmingsplan zal er geen toename van het groepsrisico zijn.

Wel geldt de verantwoordingsplicht vanwege de ligging van het bestemmingsplan binnen het invloedsgebied van alle leidingen.

6.2.7.4 **Verantwoordingsplicht**

Omdat het bestemmingsplan is gelegen binnen het invloedsgebied van alle hogedruk aardgasleidingen dient conform het Bevb invulling van de verantwoordingsplicht van het groepsrisico plaats te vinden. Conform het Bevi dient voor het LPG-tankstation Makro een verantwoordingsplicht te worden ingevuld. Hoewel op basis van de cRvgs niet verplicht wordt ook de A12 in de verantwoordingsplicht betrokken.

Omdat geen sprake is van een toename van het aantal personen bij dit bestemmingsplan, kan de verantwoordingsplicht op beknopte wijze ingevuld worden.

Risicobronnen en scenario's

Risicobronnen

Hieronder volgt een korte opsomming van de risicobronnen die in de verantwoordingsplicht terugkomen:

- LPG-tankstation Makro: het bestemmingsplan ligt binnen het invloedsgebied van brandbare gassen. Het bijbehorende scenario is een BLEVE scenario.
- A12: het bestemmingsplan ligt binnen het invloedsgebied van toxische stoffen, brandbare vloeistoffen en brandbare gassen. De bijbehorende scenario's zijn respectievelijk een toxisch scenario, een plasbrand scenario en een BLEVE scenario.
- Buisleidingen: zie tabel 5 voor de kenmerken van de leidingen. Het relevante scenario bij een calamiteit met een hogedruk aardgasleiding is het fakkelbrand scenario.

⁶ "Externe veiligheid buisleidingen MRA: Analyse t.b.v. toetsing aan het Bevb", SAVE, Oranjewoud, 2011, kenmerk: 241309.01, 6 februari 2012

Scenario's

Aan de hand van de gegevens uit de voorgaande alinea is bekend dat vier relevante scenario's voor het bestemmingsplan gelden, te weten het plasbrand scenario, het toxisch scenario, het BLEVE-scenario en het fakkelbrand scenario.

- BLEVE-scenario: het scenario waarbij een LPG-wagen (of ketelwagon) met brandbaar gas tot ontploffing komt en een druk- en hittegolf veroorzaakt. Het invloedsgebied (ook wel 1%-letaliteitsgebied, dus het gebied waarbinnen 1% van de blootgestelde personen overlijdt) van een BLEVE bedraagt ca. 325 meter.
- Toxisch scenario: Het gevaar van een toxische wolk is dat deze door personen in de omgeving van het incident ingeademd worden. Afhankelijk van de concentratie kan door blootstelling letaal letsel optreden. Het invloedsgebied kan enkele kilometers bedragen en hangt mede af van de weersgesteldheid op het moment van de calamiteit.
- Plasbrand scenario: Het gevaar van een brand is dat door warmtestraling onbeschermde personen overlijden dan wel verwond kunnen worden of het overslaan van brand.
- Fakkelbrand scenario: Het gevaar van een fakkelbrand is dat door warmtestraling onbeschermde personen overlijden dan wel verwond kunnen worden of het overslaan van brand.

Omvang van het groepsrisico

Er vindt geen verandering van het groepsrisico plaats, vanwege de geheel conserverende aard van de ontwikkelingen.

Bij zowel het LPG tankstation, de buisleidingen als de A12 ligt het groepsrisico niet boven de oriëntatiewaarde.

De personendichtheid in het bestemmingsplan is hoog, met name in vergelijking met de overige bedrijventerreinen in de omgeving. Dit komt omdat binnen het bestemmingsplan veel objecten zijn gelegen met hoge personendichtheden die met name behoren tot de detailhandel, zoals Ikea.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is de mate waarin personen zich in veiligheid kunnen brengen (schuilen of vluchten) zonder hulp van buitenaf. Hoge zelfredzaamheid kan de effecten van een calamiteit beperken. De volgende overwegingen spelen een rol bij de verschillende scenario's:

- Bij een dreigende 'warme' BLEVE is binnen de 150 meter voor de aanwezige personen vluchten de enige optie. Na afloop van de calamiteit is het zaak voor de aanwezigen om weg te kunnen vluchten van eventuele 'secundaire' branden. Buiten de 150 meter van een BLEVE is schuilen de beste optie.
- Bij een toxisch scenario is schuilen het beste zelfredzame gedrag.
- Bij een plasbrand scenario dienen personen buiten het invloedsgebied te geraken (circa 60 meter) en vormt vluchten derhalve zelfredzaam gedrag.
- Vluchten tot buiten het invloedsgebied is de beste optie in het geval van een fakkelbrand scenario.

Met het oog op de geringe risico's en het conserverende karakter van het bestemmingsplan is het niet opportuun om in deze ruimtelijke procedure maatregelen op te nemen waarmee de zelfredzaamheid wordt verbeterd, zoals het aanleggen van extra vluchtwegen.

Risicocommunicatie

Risicocommunicatie is het middel bij uitstek om het handelingsperspectief van personen te verbeteren. Van belang is dat mensen geïnformeerd zijn over wat te doen bij een calamiteit en dat ze snel gealarmeerd worden wanneer zich een calamiteit voordoet. Binnen het bestemmingsplan dient gelet te worden op de aanwezigheid van een goede dekking van het Waarschuwing Alarm Systeem (WAS).

Bestrijdbaarheid

Bereikbaarheid

Voor de hulpdiensten zijn de volgende elementen wat betreft de bereikbaarheid van het plangebied van belang:

- aantal toegangswegen die geschikt zijn voor hulpverleningsdiensten (plangebied en ramplocatie),
- tweezijdig (boven- en benedenwinds) aan kunnen rijden,
- opkomsttijd hulpdiensten (brandweer en GHOR) plangebied,
- bereikbaarheid/ontsluiting van ramplocatie voor brandweer,
- opstellocaties voor hulpdiensten.

Bluswatervoorzieningen

Hier gaat het om een beoordeling van de feitelijk aanwezige bluswatercapaciteit, zowel primair (brandkranen), secundair (open water) en tertiair bluswater. Daarbij wordt beschouwd of dit overeenkomt met de benodigde bluswatercapaciteit in het geval van een calamiteit van één van de vier scenario's.

Ruimtelijke maatregelen

Gezien de conserverende aard van de ontwikkelingen en de beperkte risico's worden ruimtelijke maatregelen niet overwogen.

Tijdsaspect

In de verantwoordingsplicht wordt ook aandacht besteed aan het 'tijdsaspect'. Hierbij wordt ingegaan op toekomstige ontwikkelingen die invloed hebben op de risico's. Er zijn geen ontwikkelingen in de toekomst voorzien die invloed hebben op de risico's.

6.2.7.5 **Conclusie**

De verantwoording van het groepsrisico heeft over de volle breedte plaatsgevonden. Het optredende restrisico wordt door het bestuur van de gemeente Duiven geaccepteerd.

6.3 WATER

6.3.1 *wettelijk kader*

66

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Ook in deze wet is afstemming van ruimtelijke ontwikkelingen en water voor ruimtelijke plannen opgenomen. Al sinds enige jaren wordt in ruimtelijke plannen aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de waterhuishouding. Hiervoor wordt het watertoets-proces doorlopen waarbij de conclusies ten aanzien van alle wateraspecten in een waterparagraaf worden beschreven.

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor ruimtelijke plannen die vallen onder de Wet ruimtelijke ordening. In het Nationaal Bestuursakkoord Water-actueel (NBW-actueel, juni 2008) hebben rijk, provincies, gemeenten en Waterschappen onder meer opnieuw afgesproken dat de watertoets ook wordt toegepast bij waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten die niet vallen onder de Wro.

Deze watertoets is een belangrijk stedenbouwkundig instrument om plannen hierop te beoordelen.

Gezamenlijk met het waterschap Rijn en IJssel wordt er invulling gegeven aan de wateraspecten en kan water een positieve bijdrage leveren aan de leefomgeving.

6.3.2 *vigerend beleid*

Waterplan Gelderland 2010-2015

Het provinciaal beleid is verwoord in het Waterplan Gelderland 2010-2015. Hierin staat verwoord hoe de provincie wil zorgen voor voldoende schoon water én droge voeten. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 9 december 2008 door Gedeputeerde Staten vastgesteld.

In het Waterplan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

De provincie heeft haar beleid voor water nader vastgelegd in het waterhuishoudingsplan "Water leeft in Gelderland". Het waterhuishoudingsplan heeft als doel om in 2030 het waterbeheer volledig op orde te hebben ten behoeve van de maatschappelijke functies. Hiervoor worden in het waterhuishoudingsplan de volgende ordeningsprincipes gehanteerd:

- waterkwantiteit: vasthouden – bergen – afvoeren;
- waterkwaliteit: niet vervuilen – zuinig gebruiken – hergebruik – schoonmaken.

Voor stedelijke ontwikkelingen zijn in het waterhuishoudingsplan de volgende uitgangspunten opgenomen:

- afkoppelen waar mogelijk;
- infiltreren waar mogelijk, gezien de bodem en het grondwatersysteem;
- welke verandering van het rioolstelsel leidt tot scheiden van regen- en afvalwater;
- voorgenomen activiteiten beïnvloeden de geohydrologie niet: scheidende lagen blijven intact; geen substantiële effecten bij (ondergronds) bouwen.

67

Het plangebied heeft op de functiekaart de functie stedelijk gebied. Zowel in nieuw als in bestaand stedelijk gebied streeft de provincie naar een duurzaam watersysteem. Het water in de stad wordt met het omringend watersysteem als één geheel beschouwd. Nadelige effecten op de waterhuishouding moeten in beginsel voorkomen worden.



Waterschap Rijn en IJssel

Waterschap Rijn en IJssel werkt aan het realiseren en in stand houden van een duurzaam en aantrekkelijk watersysteem en het beschermen van het beheersgebied tegen water overlast en overstromingen.

Het beleid van het waterschap Rijn en IJssel is vastgelegd in het waterbeheerplan 2010-2015. Het plan geeft aan welke doelen het waterschap nastreeft en op welke wijze dit bereikt wordt. Samenvattend werkt waterschap Rijn en IJssel in de planperiode aan:

- **Veiligheid:** Onder meer het uitvoeren van verbeteringswerken aan de primaire en regionale waterkeringen, op basis van de toetsingen van deze keringen aan de geldende veiligheidsnormen.
- **Watersysteembeheer:** Onder meer het werken aan de verbetering van de stroomgebieden van de waterlichamen, het realiseren van ecologische functies en het uitvoeren van het waterakkoord 'blauw knooppunt'. Ook een nauwe samenwerking met gemeenten in het stedelijk waterbeheer, o.a. door samen te werken in de watertoets en bij waterplannen, en door voorbereidingen te treffen voor een gezamenlijk waterloket voor vergunningverlening, is een beleidspunt.

- Waterketenbeheer: Samenwerken met gemeenten aan de verbetering van waterkwaliteit in stedelijke gebieden, door uitvoeren van maatregelen in combinatie met verbeteringen in het rioolstelsel (overstorten).
- Uitvoering: sterker inzetten op projectmatig en programatisch werken, waarbij voldoende tijd voor de 'voorbereiding van de uitvoering' is geraamd.

Verder is "de keur voor de watergangen en de waterhuishouding" alsmede "de keur op de waterkeringen" van het waterschap Rijn en IJssel van toepassing.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid, verwoord in het gemeentelijk rioleringsplan, is gericht op het scheiden van (afval)waterstromen. Relatief schoon regenwater hoeft niet te worden afgevoerd naar de zuivering maar wordt zo lang mogelijk vastgehouden in het gebied middels retentievoorzieningen en/of infiltratie. Bij vervangingswerkzaamheden van het gemengde riool, zal worden bezien in hoeverre afkoppeling van verhard oppervlak mogelijk is, eventueel door het aanleggen van een apart regenwaterriool. Daar waar afkoppeling van, in meer of mindere mate verontreinigd, regenwater leidt tot onacceptabele belasting van het oppervlaktewater zullen in eerste instantie maatregelen met een lokaal karakter worden genomen. Reden hiervoor is dat het aanleggen van verbeterd gescheiden stelsels zorgt voor onnodig transport van relatief schoon afvalwater naar de zuivering, hetgeen een negatief effect op het zuiveringsrendement heeft.

6.3.3 ***waterhuishoudkundige situatie plangebied***

waterhuishoudkundige situatie

Het plangebied hoort tot het waterschap Rijn en IJssel. Het bestemmingsplan moet voldoen aan de eisen van het waterschap Rijn en IJssel, zoals die zijn vastgelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015.

Aan de oostkant van Centerpoort-Nieuwgraaf en aan de westkant van het bedrijventerrein Centerpoort-Zuid loopt een watergang.

grondwaterverontreiniging

In het gebied is geen sprake van grondwaterverontreiniging.

grondwaterwinning

In de nabijheid van de bedrijventerreinen Centerpoort- Nieuwgraaf en -Zuid bevindt zich geen onttrekking van grondwater ten behoeve van drinkwaterwinning. De locatie bevindt zich ook niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

6.3.4 ***relevante waterhuishoudkundige aspecten***

Watertoetstabel

Op basis van het schema uit de "Standaard Waterparagraaf voor bestemmingsplannen" is een overzicht gemaakt van de verschillende waterhuishoudkundige aandachtspunten die een rol spelen bij dit initiatief.

Thema	Toetsvraag	Relevant
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in of nabij het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee Ja Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Ja Ja Nee
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee Ja Ja Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Ja Nee Nee
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemeinde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Ja Nee
AANDACHTSTHEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Toelichting per waterhuishoudkundig thema

Riolering en Afvalwaterketen

Voorliggend bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard. Het afvalwater neemt niet toe. Het huishoudelijk afvalwater wordt via het bestaande gescheiden stelsel afgevoerd.

Aangezien onderhavig bestemmingsplan consoliderend van aard is, wordt de bestaande rioolwaterpersleiding in het plangebied niet verstoord. De rioolwaterpersleiding wordt in dit bestemmingsplan beschermd middels een dubbelbestemming waaraan een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden verbonden is.

Wateroverlast

Binnen het plangebied bevindt zich capaciteit die nog kan worden ingevuld met nieuwe bedrijven. Hiermee zal het bebouwd c.q. verhard oppervlak toenemen. Voor de bedrijventerreinen als geheel is een waterbalans opgesteld. De toename past hierbinnen. Om deze reden hoeft wateroverlast niet te worden verwacht.

Binnen en aangrenzend aan het plangebied bevindt zich oppervlaktewater waar schoon hemelwater op kan worden afgevoerd.

Grondwateroverlast

Binnen het plangebied is geen permanente grondwateroverlast aanwezig. Wel is er bij hoge waterstanden op de IJssel een kwelstroom naar het plangebied. Het grondwater wordt niet beïnvloed, aangezien onderhavig bestemmingsplan grotendeels consoliderend is.

Oppervlaktewaterkwaliteit

Er wordt momenteel hemelwater geloosd op het oppervlaktewater. Er is sprake van een verbeterd gescheiden stelsel. De Leidraad aan- en afkoppelen verharde oppervlakken wordt toegepast.

Er is geen sprake van vervuild oppervlaktewater binnen het plangebied..

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt het gebruik van uitlopende bouwmaterialen zo veel mogelijk tegengegaan. Het gebruik van maatregelpakketten voor Duurzaam Bouwen wordt sterk aanbevolen bij nieuwbouw.

Inrichting en beheer

In het plangebied bevinden zich oppervlaktewateren welke in beheer bij het waterschap zijn. Deze oppervlaktewateren worden niet aangetast, aangezien onderhavig bestemmingsplan consoliderend van aard is. Op deze oppervlaktewateren is de Keur van het waterschap Rijn en IJssel van toepassing.

Overleg met het waterschap

In het kader van de watertoets is op 26 en 28 november 2012 overleg gevoerd met het waterschap. De bestemmingen van watergangen en de situering van rioolpersleidingen op de verbeelding is naar aanleiding dit overleg aangepast. Ook is de bovenstaande tekst overeenkomstig de tijdens dit overleg namens het waterschap gemaakte opmerkingen aangepast.

6.4 FLORA EN FAUNA

6.4.1 *inleiding*

Bij elk ruimtelijke plan moet worden nagegaan of er sprake kan zijn van invloeden op natuurwaarden en beschermde soorten. In het bestemmingsplan dient, in het kader van de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet, te worden aangetoond dat van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor ontheffing is verkregen.

In het kader van onderhavig bestemmingsplan is zowel getoetst aan de natuurbeschermingswet en de flora en faunawet. De volgende paragrafen gaan hierop nader in.

6.4.2 *natuurbeschermingswet*

Algemeen

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van drie Natura 2000-gebieden, namelijk de Uiterwaarden van de IJssel, de Gelderse Poort en de Veluwe. Hierdoor zijn negatieve effecten van de plannen op deze beschermde gebieden niet op voorhand uit te sluiten. De mogelijke effecten in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 die optreden als gevolg van de plannen worden in de vorm van een voorttoets onderzocht.

In de voortoets is het bestemmingsplan bekeken in relatie tot de kwetsbaarheid van de beschermde waarden van het betreffende Natura 2000-gebied. In de voortoets is globaal beoordeeld welke effecten in ieder geval niet optreden en welk ingrepen leiden tot mogelijke (significant) negatieve effecten. Het onderzoek bestaat uit een gebiedsanalyse en een analyse van beschikbare (verspreidings-) gegevens van aangewezen soorten en habitattypen. In de voortoets is het bestemmingsplan beoordeeld op de storingsfactoren, die het ministerie van Economische zaken, Landbouw & Innovatie (EL&I) per Natura 2000-gebied heeft benoemd. Hiermee geeft de voortoets inzicht in de gevolgen van de gehele bestemmingsplanontwikkeling op Natura 2000-gebieden.

Een m.e.r.-plicht voor bestemmingsplannen kan op twee manieren ontstaan, namelijk via het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) en de Natuurbeschermingswet 1998. Bepalend hierbij is de activiteit (of zijn de activiteiten) waarop het plan of besluit betrekking heeft. Om deze vraag te beantwoorden of het bestemmingsplan via de Natuurbeschermingswet 1998 plan m.e.r.-plichtig is, is deze voortoets opgesteld. Indien uit de voortoets blijkt dat de maximale ontwikkelingen die het bestemmingsplan biedt, ten opzichte van de feitelijke situatie, leiden tot mogelijk significante of significante negatieve effecten op Natura 2000-gebied, dan is het bestemmingsplan plan m.e.r.-plichtig.

Resultaten voortoets

Uit de voortoets⁷ blijkt dat het toekomstige bestemmingsplan voor bedrijventerrein Centerpoort- Nieuwgraaf en Centerpoort-Zuid niet leidt tot negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Met de uitvoering van het bestemmingsplan worden geen instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden Uiterwaarden IJssel, Gelderse Poort en de Veluwe aangetast en er is met zekerheid geen sprake van significante effecten. Een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 hoeft niet te worden aangevraagd. Een passende beoordeling en een m.e.r. zijn hiernaast niet aan de orde.

6.4.3 **flora en faunawet**

Wet- en regelgeving

In de Flora- en faunawet, die sinds 1 april 2002 van kracht is, is de bescherming van planten- en diersoorten geregeld. De bescherming krijgt gestalte via een aantal verbodsbepalingen, die gelden bij ruimtelijke ingrepen, plannen en projecten. Het is verboden om vaste broed-, rust- en groeigebieden en andere vaste verblijfplaatsen van beschermde inheemse dieren en planten te vernielen of te verstoren. In hoeverre de verbodsbepalingen van toepassing zijn is afhankelijk van het beschermingsregime waartoe de soort behoort. Ook is in de Flora- en faunawet een zogenaamde zorgplichtbepaling opgenomen. Deze houdt in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijke handelingen achterwege te laten.

Toetsing

Aangezien onderhavig bestemmingsplan een conserverend bestemmingsplan betreft, behoeft er geen onderzoek te worden uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet.

⁷ Voortoets Bestemmingsplan Centerpoort-Nieuwgraaf en Centerpoort-Zuid, Gemeente Duiven, 27 juli 2012, SAB, kenmerk 110844

6.4.4 **conclusie**

Het aspect 'flora en fauna' leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

72

6.5 **ARCHEOLOGIE**

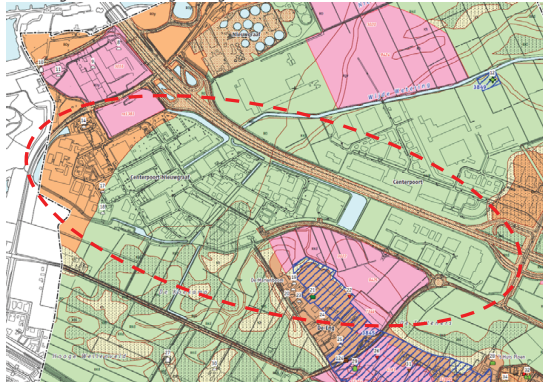
inleiding

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middelhoge trefkans of indien het plangebied niet is gekarteerd.

archeologische waarden- en verwachtingskaart

De gemeente Duiven heeft voor het gehele gemeentelijke grondgebied een archeologische waarden- en verwachtingskaart laten opstellen. Uit de kaart blijkt dat de bedrijventerreinen grotendeels een lage archeologische verwachting hebben. Hieronder wordt ingegaan op de verschillende bedrijventerreinen.

Archeologische verwachtingskaart gemeente Duiven



legenda

verwachte dichtheid aan archeologische resten

- hoge verwachting
- middelmatige verwachting
- lage verwachting

toevoegingen

- hoge verwachting. Deels met oud bouwlanddek (>50 cm: hoge enkeerdgronden en/of diep bewerkte oude woongrond)
- met (deels ingedrongen) kleidek
- associatie van stuifzand- en dekzandruggen

Het bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf heeft voor het grootste deel een lage verwachting. Aan de westzijde is er een strook met een hoge verwachting. De locatie De Corridor is aangegeven als locatie waar reeds archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden. Hier worden op basis van dit onderzoek geen waarden verwacht. Aan de oostkant van Centerpoort-Zuid geldt voor een klein gebied een hoge verwachtingswaarde.

73

Archeologie in dit bestemmingsplan

De gemeente Duiven heeft voor het gehele gemeentelijke grondgebied het paraplubestemmingsplan 'Archeologie' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is vastgesteld ten behoeve van de bescherming van archeologische waarden. Deze regeling is overgenomen in dit bestemmingsplan. Dit betekent dat in dit bestemmingsplan één of meer dubbelbestemmingen zijn opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden. De gemeente heeft de bedoeling om in alle nieuwe bestemmingsplannen de archeologische regeling uit het paraplubestemmingsplan 'Archeologie' over te nemen. Hiermee kan op termijn dit paraplubestemmingsplan komen te vervallen. In paragraaf 7.2.1 wordt nader ingegaan op de wijze waarop de archeologische waarden in de regeling en op de verbeelding zijn opgenomen.

Conclusie

Concluderend kan voor het gehele plangebied gesteld worden dat het aspect archeologie geen negatieve invloed heeft op dit bestemmingsplan. Bij toekomstige ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden zo min mogelijk worden aangetast.

6.6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In dit bestemmingsplan is sprake van een bestaande situatie waaraan reeds eerder een planologische regeling is toegekend.

Er wordt nu geen ruimte gegeven voor nieuwe bouwplannen in de zin van art. 6.12 Wet ruimtelijke ordening resp. art. 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening; er is dus geen sprake van wettelijk verplicht kostenverhaal.

De kosten van het opstellen en doen vaststellen van dit bestemmingsplan is een wettelijke gemeentelijke taak waarvan de kosten worden gedekt uit de algemene middelen van de gemeente.

7 WIJZE VAN BESTEMMEN

7.1 WIJZE VAN BESTEMMEN

74

7.1.1 *Algemeen*

Wat is een bestemmingsplan?

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

7.1.2 ***Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden***

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

75

7.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. **Inleidende regels.** In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
2. **Bestemmingsregels.** In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
3. **Algemene regels.** In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbelbelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.
4. **Overgangs- en slotregels.** In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

SAB | BESTEMMINGSPLAN BEDRIJVENTERREIN CENTERPOORT-NIEUWGRAAF EN CENTERPOORT-ZUID, DUIVEN |

7.2 DIT BESTEMMINGSPLAN

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beoogredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

7.2.1 *Bijzonderheden in dit bestemmingsplan*

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Bedrijf-Autosloopbedrijf', 'Bedrijventerrein', 'Groen', 'Horeca', 'Verkeer', 'Water' en de dubbelbestemmingen, 'Leiding-Gas', 'Leiding – Riool' en 'Waarde – Archeologie'.

Bedrijf – Autosloopbedrijf

Deze bestemming is specifiek van toepassing op het bestaande autosloopbedrijf. Gezien de bijzondere situatie is ervoor gekozen hiervoor een separate bestemming op te nemen. De regeling komt grotendeels overeen met de bestemming 'Bedrijventerrein'.

Bedrijventerrein

Algemeen

Het grootste deel van het plangebied bestaat uit de bestemming bedrijventerrein. Binnen het bedrijventerrein zijn bedrijven tot en met categorie 3.2 toegestaan. Middels deze zonering is rekening gehouden met de omliggende gevoelige functies. Op het moment dat in de bestaande situatie een bedrijf met hogere milieucategorie voorkomt in een zone met lage milieucategorie, is dit bedrijf specifiek aangeduid.

Aan de regels is een Staat van bedrijfsactiviteiten toegevoegd waarop de bedrijven vermeld staan die in het plangebied (mogen) voorkomen.

Per bedrijfsgebouw is één reclamezuil toegestaan.

Functies

- Bestaande verkooppunten voor motorbrandstof alsmede LPG-vulpunten zijn specifiek aangeduid.
- Bestaande zelfstandige kantoren zijn specifiek aangeduid. Nieuwe zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan.
- Wat betreft detailhandel is de insteek in dit bestemmingsplan dat in eerste instantie alleen de bestaande detailhandelsvestigingen toegestaan zijn. Deze zijn middels diverse omschrijvingen aangeduid op de verbeelding, onder meer bouwmarkt, tuincentrum, meubeldetailhandel, woonwarenhuis, grootschalige detailhandel. Ook bestaande mogelijkheden uit het bestemmingsplan De Corridor zijn overgenomen.
- Nieuwe detailhandelsvestigingen zijn niet rechtstreeks toegestaan, maar alleen bij afwijking. Binnen het gehele plangebied is vestiging van een detailhandelsbedrijf in ABC-goederen bij afwijking mogelijk, onder voorwaarden zoals deze zijn genoemd in paragraaf 4.2 en zoals opgenomen in de regels. Binnen het concentratiegebied zoals opgenomen in de detailhandelsvisie (die op de verbeelding is vertaald in de aanduiding 'wro-zone ontheffingsgebied 1') is ook een afwijking naar detailhandel in de wonen-branchen mogelijk. Hiervoor gelden ruwweg dezelfde voorwaarden.
- Binnen het plangebied is verder een specifieke aanduiding van toepassing voor toegestane horeca-doeleinden, conform het vigerende bestemmingsplan De Corridor.
- Binnen het plangebied is verder een specifieke aanduiding van toepassing voor de gebouwde parkeervoorziening behorende bij de IKEA, conform het vigerende bestemmingsplan IKEA Duiven.

- Binnen het plangebied is specifiek aangeduid het bestaande bedrijf op de locatie Graafsingel 18-22 (Synerlogic), aangezien dit bedrijf een hogere milieucategorie heeft dan algemeen toegestaan (opslag gevaarlijke stoffen).
- Ook is specifiek het bedrijf aangeduid op de locatie Nieuwgraaf 12, aangezien hier een bedrijfsactiviteit in een hogere categorie is toegestaan (ammoniak-koelhuis).
- Binnen het plangebied is ten slotte specifiek aangeduid een zone waarbinnen geen kwetsbare objecten toegestaan zijn aan de westzijde van het bestaande bedrijf op de locatie Graafsingel 18-22 (Synerlogic). Dit heeft te maken met de risicogevende activiteiten behorende bij dit bedrijf.

Bouwregeling

Gebouwen mogen worden gerealiseerd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken.

Voor de maximale bouwhoogte van gebouwen, voor het deel van de Corridor minimale en maximale bouwhoogte, geldt dat deze op de verbeelding is weergegeven.

Ter plaatse van het bedrijfsterrein IKEA is een specifieke bouwaanduiding opgenomen voor overkappingen. Deze is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan IKEA Duiven.

Flexibiliteitsbepalingen

In de bestemming is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om van verschillende hoogtebepalingen te kunnen afwijken. Ook voor een afwijkende milieucategorie is een afwijking mogelijk.

Groen

Structureel groen (plantsoenen, groensingels, et cetera) heeft de bestemming "Groen" gekregen. Kleine(re) stukjes groen zijn in de regel in de verkeersbestemmingen opgenomen. Hierdoor is een zekere flexibiliteit in de inrichting van de openbare ruimte gewaarborgd.

Horeca

De op de verbeelding voor Horeca aangewezen gronden zijn blijkens de begripsregels van artikel 1 in de regels bedoeld voor: "een bedrijf waar hoofdzakelijk overdag en/of in de avonden dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie". In de bijlage is een Staat van horecabedrijven opgenomen. Horecabedrijven zijn binnen de bestemming toegestaan voor zover ze vallen binnen de eerste twee categorieën van horecabedrijven, zoals opgenomen in de bijlage. Per horecabedrijf is één reclamezuil toegestaan. Een specifiek gebruiksverbod is opgenomen teneinde de vestiging van een casino onmogelijk te maken.

Gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak en de maximale bouwhoogte van gebouwen is opgenomen op de verbeelding.

Verkeer

De wegen en straten en dergelijke en daarmee samenhangende infrastructuur zijn bestemd tot Verkeer. Deze bestemming is toegekend aan wegen met een functie voor het doorgaande verkeer en wegen met een functie voor bestemmingsverkeer. Gebouwen mogen op deze gronden niet worden gebouwd.

Water

Het in het plangebied voorkomende oppervlaktewater met een functie voor de waterberging of waterhuishouding en de overige grotere wateroppervlakten zijn bestemd tot "Water". Gebouwen mogen op deze gronden niet worden gebouwd.

Dubbelbestemming Leiding - Gas

Ter plaatse van de bestaande gastransportleiding(en) is een dubbelbestemming geprojecteerd ter bescherming van de gastransportleiding, alsmede het woon- en leefklimaat ter plaatse van de verbinding.

Via een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van de bouwregels en/of gebruiksregels van deze dubbelbestemming ten behoeve van het bouwen in overeenstemming met andere hier geldende bestemmingen alsmede voor het toestaan van beperkt kwetsbare objecten. Ter bescherming van de leiding is tevens een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

Dubbelbestemming Leiding - Riool

De voor Leiding - Riool aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor een rioolpersleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn - riool' en voor de aanleg, het beheer, het onderhoud en de bescherming van de leiding. Op deze gronden zijn uitsluitend andere bouwwerken ten behoeve van deze bestemming toegestaan met een maximale bouwhoogte van 2 meter.

Via een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van de bouwregels van deze dubbelbestemming ten behoeve van het bouwen in overeenkomst met andere hier geldende bestemmingen. Ter bescherming van de rioolpersleiding is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

Waarde - Archeologie

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden. Ter bescherming van archeologische waarden is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

De hiervoor genoemde omgevingsvergunningen zijn pas nodig bij ontwikkelingen vanaf een bepaalde oppervlakte. Teneinde aan te geven welke oppervlakte waar geldt zijn aanduidingen op de verbeelding opgenomen. De regeling is overgenomen uit het bestemmingsplan 'Archeologie'. In navolgende tabel is deze regeling verduidelijkt en is in beeld gebracht op welke wijze de aanduidingen op de archeologische beleidsadvieskaart (zie paragraaf 6.5) zijn vertaald in de regeling. De genoemde oppervlaktes betreffen de minimale bodemingreep waarbij eerst archeologisch onderzoek is vereist. De diepte vermeldt bij welke diepte van de verstoring vooraf archeologisch onderzoek vereist is.

Aanduiding op archeologische beleidsadvieskaart	Specifieke aanduiding op verbeelding	Oppervlak (m²)	Diepte (m)
De terreinen van zeer hoge archeologische waarde	specifieke vorm van waarde – terrein van zeer hoge archeologische waarde 1 (swr-zhaw 1)	0	0
De terreinen van archeologische waarde, van hoge archeologische waarde en terrein van archeologische betekenis	specifieke vorm van waarde – terrein van archeologische waarde 2 (swr-aw 2)	30	0,5
De terreinen met een hoge archeologische verwachting	specifieke vorm van waarde - hoge archeologische verwachting 3 (swr-hav 3)	500	0,5
De terreinen met een middelmatige archeologische verwachting	specifieke vorm van waarde - middelmatige archeologische verwachting 4 (swr-mav 4)	5000	0,5
De terreinen met een lage archeologische verwachting met daarbij ook de afgegraven gronden, water en reeds onderzochte percelen. De reden waarom de afgegraven gronden, water en reeds onderzochte percelen toegevoegd zijn aan deze categorie is dat er altijd nog de kans bestaat dat er iets gevonden wordt	specifieke vorm van waarde - lage archeologische verwachting 5 (swr-lav 5)	10000	0,5
Deze 6de categorie is een bijzondere groep gronden. Sommige gronden hebben gelet op hun historie een hoge verwachting maar op basis van de analyse die is uitgevoerd om te komen tot de verwachtingswaarde hebben deze gebieden toch niet altijd die hoge(re) waarde toegekend gekregen. Daarom wordt via deze 6de categorie in aanvulling op de onderliggende regeling extra verstoringsgrenzen gelegd. Het wordt gedaan voor de oorspronkelijk middeleeuwse dijk en het historisch dorpslint. Voor deze gebieden gelden de onderliggende begrenzingen maar gelden óók de begrenzingen volgens deze 6de categorie	specifieke vorm van waarde – oude dijken en historische dorpslinten 6 (swr-odhd 6)	100	0,5

Tabel: vertaling archeologische beleidsadvieskaart in regeling Waarde - Archeologie

- Bij dit bestemmingsplan zijn de volgende aanduidingen van toepassing:
- specifieke vorm van waarde - hoge archeologische verwachting 3 (swr-hav 3);
 - specifieke vorm van waarde - lage archeologische verwachting 5 (swr-lav 5).

Deze aanduidingen zijn opgenomen in de regels en op de verbeelding van onderhavig bestemmingsplan.

7.2.2 **Algemene regels**

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

Wel is het zinvol nader in te gaan op de algemene aanduidingsregels. Hierin is een regeling opgenomen, inzake de veiligheidszone van het LPG-vulpunt bij de Makro-vestiging. In de betreffende zones worden (beperkt) kwetsbare objecten uitgesloten.

Er is voor gekozen géén aanduidingsregeling op te nemen voor de geluidszone van het industrieterrein Roelofshoeve. Hiervoor is namelijk een specifiek thematisch bestemmingsplan vastgesteld.

7.2.3 **Bedrijvenlijst**

De als Bijlage 1 bij de regels opgenomen staat van bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de categorale bedrijfsindeling uit de herziene uitgave van de publicatie van de Vereniging van Nederlandse gemeenten 'Bedrijven en milieuzonering' (VNG-uitgeverij, Den Haag, herdruk 2009). Naast de omschrijving van de bedrijfstypen is in deze Bedrijvenlijst (in de kolom "cat") aangegeven tot welke milieucategorie een bepaald bedrijfstype wordt gerekend.

De bij dit bestemmingsplan gevoegde staat van bedrijfsactiviteiten betreft een selectie van de in de SBI onderscheiden bedrijfstypen. Om te komen tot een lijst die is afgesteld op deze specifieke situatie zijn bepaalde bedrijven uitgesloten. Het betreft bedrijfstypen die in het algemeen vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein niet toelaatbaar worden geacht. Daarnaast zijn bedrijven uitgesloten vanwege de mogelijke milieuhinder.

Doordat bij de milieucategorisering uitgegaan moet worden van gemiddelden, dienen de in de staat van bedrijfsactiviteiten genoemde afstanden niet als vaststaande normen, maar als indicaties te worden gehanteerd. Dit betekent dat de Bedrijvenlijst wel het middel vormt om te toetsen of een bedrijf van een bepaald bedrijfstype op grond van de bestemmingsplanregels toelaatbaar is, maar dat de werkelijk optredende hinder van een bepaald bedrijf sterk kan worden beïnvloed door de ruimtelijke opzet van het bedrijf, in combinatie met de concrete bedrijfsvoering.

Daardoor is het mogelijk dat de werkelijk optredende hinder van een bedrijf veel geringer blijkt dan op grond van de milieucategorisering zou mogen worden verwacht. Dit betekent onder andere dat de afstand van een bepaald bedrijf tot een in de omgeving staande woning geringer kan zijn dan de in de Bedrijvenlijst aangegeven 'grootste afstand in meters', indien ten gevolge van de bedrijfsvoering de werkelijk optredende hinder minder ver reikt dan de vermelde 'grootste afstand'. Dit dient afgestemd te worden in de te verlenen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu, danwel in maatwerkvoorschriften te worden vastgelegd.

7.2.4 *Uitwerking toegestane bedrijfsp categorieën*

Algemeen

De bedrijven die worden toegelaten, zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten. De staat van bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de genoemde VNG-uitgave. Bij de indeling naar bedrijfstype in die uitgave is de standaard bedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gevolgd, een systematische hiërarchische indeling van economische activiteiten. In de staat van bedrijfsactiviteiten zijn bedrijven en bedrijfstypen genoemd met vermelding van de milieucategorie waartoe zij behoren.

Bedrijfsp categorieën

Bedrijven die aanleiding geven tot een ongewenste cumulatieve milieubelasting worden niet toegelaten. Dit betekent dat bedrijven tot maximaal categorie 3.2 zich mogen vestigen.

Bedrijfsactiviteiten

De navolgende activiteiten worden in het bestemmingsplan niet gerekend tot het planologisch begrip 'bedrijf', danwel passend qua aard van de bedrijvigheid niet op dit bedrijventerrein, danwel zijn wat betreft de bijbehorende stikstofdepositie niet gewenst op dit bedrijventerrein, en zijn uit dien hoofde niet in de bedrijvenlijsten opgenomen. Het betreft:

- Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw. (SBI-code 01/ SBI-code 2008 01). Met uitzondering van 014/016 dienstverlening t.b.v. de landbouw.
- Visserij- en visteeltbedrijven (SBI-code 05/SBI-code 2008 03). Met uitzondering van 0502/ 032 Vis- en schaaldierkwekerijen
- Turfwinning (SBI-code 10/ SBI-code 2008 08)
- Aardolie- en aardgaswinning (SBI-code 11/ SBI-code 2008 06)
- Winning van zand, grind klei, zout e.d. (SBI-code 14/ SBI-code 2008 08)
- Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken (SBI-code 15 / SBI-code 2008 10,11)
- Verwerking van tabak (SBI-code 16 / SBI-code 2008 12).
- Vervaardiging van chemische producten (SBI-code 2412 / SBI-code 2008 2012), voor wat betreft de categorieën:
 - o Kleur- en verfstoffenfabrieken (SBI-code 2412 / SBI-code 2008 2012);
 - o Methanolfabrieken (SBI-code 2414.1 / SBI-code 2008 20141).
- Winning en distributie van water (SBI-code 04/ SBI-code 2008 36)
- Vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsproducten, voor wat betreft de categorieën:
 - o Slijp- en polijstmiddelen fabrieken (SBI-code 2681/ SBI-code 2008 2391);
 - o Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol) (SBI-code 2682/SBI-code 2008 2399);
 - o Minerale productenfabrieken n.e.g. (SBI-code 2682 / SBI-code 2008 2399).
- Productie en distrib. Van stroom, aardgas, stoom en warm water (SBI-code 40 / SBI-code 2008 35);
- Grth in vuurwerk en munitie (SBI-code 5148.7 / SBI-code 2008 46499);
- Logies-, maaltijden- en drankenverstrekking (SBI-code 55/ SBI-code 2008 55). Met uitzondering van 552/562 Cateringbedrijven.
- Vervoer over water (SBI-code 61,62/ SBI-code 2008 50,51)

- Post en telecommunicatie (SBI-code 64/ SBI-code 2008 53). Met uitzondering van 641/531,532 post en koeriersdiensten.
- Verhuur van en handel in onroerend goed (SBI-code 70/ SBI-code 2008 41,68)
- Speur- en ontwikkelingswerk (SBI-code 73/ SBI-code 2008 72)
- Overige zakelijke dienstverlening: kantoren (SBI-code 74, SBI-code 2008 63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82)
- Openbaar bestuur, overheidsdiensten, sociale verzekeringen (SBI-code 75/ SBI-code 2008 84)
- Onderwijs (SBI-code 80/ SBI-code 2008 85)
- Gezondheids- en welzijnszorg (SBI-code 85/ SBI-code 2008 86)
- Diverse organisaties (SBI-code 91/ SBI-code 2008 94)
- Cultuur, sport en recreatie (SBI-code 92/ SBI-code 2008 59).
- Daarnaast wordt Detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren (SBI-code 52/ SBI-code 2008 47) niet in de bedrijvenlijst opgenomen. Detailhandel wordt, indien van toepassing, specifiek bestemd.
- Financiële instellingen en verzekeringwezen (SBI-code 65,66,67/ SBI-code 2008 64,65,66) betreft kantoren. Ook deze activiteiten worden niet rechtstreeks via de bedrijvenlijst toegestaan.

Vestiging van bedrijven die werkzaam zijn in de afvalbranche vindt binnen de gemeente Duiven plaats op bedrijventerrein Roelofshoeve. Dergelijke bedrijven zijn dan ook niet opgenomen in de bedrijvenlijst. Dit betreft:

- Bio-energieinstallaties elektrisch vermogen < 50 MWe (SBI-code 4035 / SBI-code 2008 35, nr. B0,B1 en B2);
- Autosloperijen (SBI-code 5157 / SBI-code 2008 4677);
- Overige groothandel in afval en schroot (SBI-code 5157.2/3 / SBI-code 2008 4677);
- Milieudienstverlening (SBI-code 90 / SBI-code 2008 37,38,39) exclusief rioolgemaal (SBI-code 9001 / SBI-code 2008 3700) en Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d. (SBI-code 9002.1 / SBI-code 2008 381)

Daarnaast zijn zogenaamde Bevi-inrichtingen (Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer) uitgesloten. Dergelijke bedrijven stellen extra eisen aan de hulpverleningsdiensten en de bestrijdbaarheid van eventuele calamiteiten. Ook verplicht het Bevi om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. Aangezien zich op de Nieuwgraaf diverse gevoelige objecten kunnen vestigen en het terrein een grote publieksaantrekkende werking heeft, zijn nieuwe Bevi-inrichtingen niet toegestaan.

Momenteel zijn er drie Bevi-inrichtingen op Nieuwgraaf gevestigd. Het betreft een LPG tankstation, een ammoniak koelhuis en een bedrijf dat zich richt op de productie en reconditionering, op- en overslag van gevaarlijke stoffen en neutrale producten. Voor deze inrichtingen wordt een maatbestemming opgenomen. Alle drie de inrichtingen beschikken over een vigerende omgevingsvergunning voor de activiteit milieu. Hierin zijn maatregelen voorgeschreven specifiek op het thema externe veiligheid. De bedrijven voldoen aan de wet- en regelgeving voor wat betreft externe veiligheid.

7.2.5 Assortimentslijst

Hieronder is een assortimentslijst opgenomen. Deze is afkomstig uit de Detailhandelsnota van de gemeente Duiven. De assortimentslijst kent de volgende systematiek:

- De **A-lijst** betreft het assortiment dat na afwijkingsbesluit van burgemeester en wethouders mogelijk is binnen de 'wro-zone - ontheffingsgebied', danwel binnen de bestaande detailhandelsbedrijven (deze staan aangeduid op de verbeelding);
- De **B-lijst** betreft assortimenten die niet zelfstandig binnen de 'wro-zone - ontheffingsgebied', danwel binnen de bestaande detailhandelsbedrijven zijn toegestaan, maar wel als nevenassortiment mogen worden gevoerd;
- De **C-lijst** betreft assortimenten die niet toegestaan zijn.

Naast de algemene regeling inzake detailhandel dient bij omgevingsvergunningsaanvragen specifiek aan de assortimentenlijst te worden getoetst. Om deze reden is de assortimentslijst ook opgenomen als bijlage bij de regels.

A-LIJST

doe-het-zelf/tuincentra/keukens/sanitair/caravans/kamperen/boten

- Kamerplanten
- Snijbloemen
- Droogbloemen
- Potten t.b.v. tuin en kamerplanten
- Gewasbescherming/verdelingsmiddelen
- Meststoffen
- Grondprodukten
- Bollen/knollen
- Tuingereedschappen
- Barbecues en accessoires
- Tuinverlichting (geen binnenverlichting)
- Tuinmeubelen en kussens
- Bestratingsmaterialen
- Tuinhout Blokhutten/kassen
- Vijvermaterialen
- Bomen/heesters/coniferen
- Vaste planten, W.O. seizoengroen als geraniums, e.d.
- Badkamer- en toiletartikelen
- IJzer-metaalwaren
- Hang-en sluitwerk
- Schakel- en installatiematerialen
- Plaatmaterialen
- Hout/houtwaren
- Keukens/kasten
- (Sier-)stenen
- Open haarden
- Wand- en vloertegels en sanitair
- Verf(-waren) / lijmen / kitten
- Vensterglas
- Deuren en ramen
- Isolatiematerialen

- Sanitair aansluitmaterialen
- Radiatoren en convectoren (en onderdelen)
- Gereedschappen
- Bouwmaterialen en grondstoffen
- Electriciteitsartikelen
- Klimmaterialen
- Zonneschermen
- Buizen (electr., pvc, koper)
- Baden-en badkuipen
- Fornoizen
- Geisers
- Kachels
- Wastafels
- Tent- en kampeerartikelen
- Accessoires van boten in combinatie met boten
- Buitenboordmotoren
- Caravans en gerelateerde accessoires
- Auto-accessoires en auto-onderdelen
- Autobanden
- Invalidewagens
- Aanhangwagens

Woonwinkels

- Woon-en eetkamermeubels (stoelen, banken, tafels, etc.)
- Slaapkamermeubels (bedden, kasten, etc.)
- Badkamermeubels
- Kinder-en baby-meubels
- Kleinmeubelen (kapstokken, spiegels, ornamenten, etc.)
- Buitenmeubels (tuinmeubels, parasols, beelden, etc.)
- Keukens (incl. keukenkasten, werkbladen, inbouwapparatuur, etc.)
- Binnen-en buitenverlichting
- Parket en laminaat
- Tegels en plavuizen
- Woningtextiel en toebehoren (gordijnen en vitrages, vloerbedekking, binnenzonwering, matrassen, dekens, kussens, lakens, meubelstoffen, etc.)

Electrowarenhuizen (bruin-en witgoedzaken)

- Beeld-en geluidsapparatuur (tv's stereo-installaties, boxen, dvd-spelers, etc.)
- Film-, video, fotoapparatuur en accessoires
- Telecomapparatuur en accessoires
- Computers en toebehoren
- Grote huishoudelijke apparaten (wasmachines, koelkasten, afwasmachines, droogautomaten, vrieskasten, afzuigapparaten, etc.)
- Binnen-en buitenverlichting
- Kleine huishoudelijke apparaten (magnetrons, stofzuigers, koffiezetapparaten, ovens, etc.)
- Beeld-en geluidsdragers (software, games, CD, DVD, Blue Ray, etc.)
- Onderdelen voor de apparatuur

B-LIJST

- Huishoudtextiel (handdoeken, theedoeken, pannenlappen, etc.)
- Woondecoratie-artikelen (kaarsen, kandelaars, manden, fotolijsten)
- Serviesgoed en bestek
- Branche-of soort winkelgerelateerde boeken en tijdschriften
- Rijwielen, rijwielonderdelen en -accessoires
- Kerst-en Paasartikelen, in de vorm van een tijdelijke show voor een periode van enkele aaneengesloten weken
- Horeca, met dien verstande dat het gaat om een beperkte horecafunctie gericht op de bezoekers van de winkel
- frisdranken, ijs. etc., in elk geval geen restaurantfunctie

C-LIJST

- Menselijke voedings-en genotmiddelen
- Kleding en textiel t.b.v. kleding, W.O. breiwool, handwerken, fournituren, uitgezonderd branchegerelateerde werkkleding
- Schoeisel, uitgezonderd branche gerelateerd werkschoeisel
- Speelgoed m.u.v. volumineuze buitenspeeltoestellen
- Persoonlijke verzorging, w.o. huid-en haarverzorging, parfums, cosmetica, medicijnen
- Optiek en juweliersartikelen
- Niet branchegerelateerde boeken en tijdschriften kantoorbenodigdheden
- Lederwaren, reisartikelen
- Muziekinstrumenten
- Dierenbenodigdheden en -voeding

8 PROCEDURE

8.1 INLEIDING

8.1.1 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is advies gevraagd aan de provincie Gelderland, het waterschap Rijn en IJssel, de gemeente Westervoort, de gemeente Zevenaar, het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie, het ministerie van Infrastructuur en Milieu, Rijkswaterstaat Oost-Nederland, N.V. NUON Infra Oost, Vitens, KPN Telecom, ProRail Infraprojecten, N.V. Nederlandse Gasunie, Tennet TSO B.V., Brandweer Duiven, Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden, ministerie van Defensie, Monet, Gelders Particulier Grondbezit, Stichting Bello, Lindus en Kamer van Koophandel Centraal Gelderland.

8.1.2 Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan Bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf en Centerpoort-Zuid heeft van 11 oktober tot en met 21 november 2012 ter inzage gelegen in het gemeentehuis, sectorbalie Grondgebied, Kastanjelaan 3 te Duiven. Voorts was het plan te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke website www.duiven.nl. Gedurende deze periode konden inspraakreacties worden ingediend.

8.1.3 Inloopavond

Op woensdagavond 7 november 2012 was het voorontwerp-bestemmingsplan tijdens een inloopavond in het gemeentehuis van Duiven in te zien en kon desgevraagd een toelichting op de plannen worden verkregen en konden opmerkingen ten aanzien van het bestemmingsplan worden gemaakt.

8.2 VOOROVERLEG

8.2.1 Provincie Gelderland

Brief van 8 februari 2013

Inhoud reactie

Provinciaal beleid

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de provinciale structuurvisie Streekplan Gelderland 2005 (hierna: structuurvisie) en verschillende uitwerkingen en herzieningen daarvan. Voorts gelden er verschillende thematische structuurvisies.

Een gedeelte van het provinciale beleid is op grond van de Wro-Agenda vastgelegd in de Ruimtelijke Verordening Gelderland (hierna: verordening). De verordening stelt eisen ten aanzien van de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen.

Planbeschrijving

Het plan voorziet in een actualisering van enkele vigerende bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen. Deze actualisatie heeft diverse doelen, t.w. het aantal bestemmings-

plannen moet worden teruggebracht naar vier hoofdbestemmingsplannen, de planuniformiteit moet toenemen (meer rechtsgelijkheid en rechtszekerheid), de plannen moeten digitaal raadpleegbaar worden gemaakt en naleving van de 10-jaars-termijn uit de Wet ruimtelijke ordening.

Het plangebied Centerpoort-Nieuwgraaf is bruto circa 100 ha groot. Dit bedrijventerrein ligt ingeklemd tussen de A12 met daarachter het bedrijventerrein Roelofshoeve aan de noordkant, Centerpoort-Zuid aan de oostkant, het buitengebied van Duiven aan de zuidkant en het nieuwe bedrijventerrein Seingraaf aan de westkant.

Het plangebied Centerpoort-Zuid is circa 20 ha groot. Aan de zuidkant wordt dit bedrijventerrein begrensd door de kern Duiven en gedeeltelijk het bedrijventerrein Graafstaete. Aan de westzijde liggen de bedrijventerreinen Roelofshoeve I en II en Centerpoort-Nieuwgraaf. Aan de noordkant ligt de A12.

Provinciaal belang

Het voorontwerp geeft de provinciale afdelingen aanleiding om te adviseren ten aanzien van de onderstaande provinciale belangen.

Bedrijventerrein/Grootschalige detailhandel

In de Structuurvisie bedrijventerreinen en werklocaties is het provinciaal beleid voor bedrijfsterreinen verwoord. Dit beleid is nader uitgewerkt in de Ruimtelijke Verordening Gelderland. Het plan is in hoofdzaak conserverend van aard en in zoverre ook in overeenstemming met genoemd beleid.

Daarnaast bevat het plangebied Centerpoort-Nieuwgraaf een uitgebreid detailhandelsaanbod met ruim 40.000 m2 wvo over 12 winkels in de niet-dagelijkse artikelensector (exclusief groothandel Macro). De woonbranche neemt met ruim 28.000 m2 wvo het belangrijkste deel voor haar rekening, met daarbinnen woonwarenhuis IKEA met 14.600 m2 wvo. Het overige aanbod bestaat met name uit de branches doe het-zelf en sport & spel.

Deze vormen van detailhandel zijn, omdat zij al aanwezig zijn, in dit voorontwerp-bestemmingsplan ook als zodanig bestemd.

De afdelingen zijn met de gemeente van mening, dat dit deel van het onderhavige bestemmingsplan in potentie goede mogelijkheden heeft om zich verder als PDV/GDV-winkelgebied te ontwikkelen mede gezien de goede bereikbaarheid vanuit de regio, de aanwezigheid van al diverse detailhandelsvestigingen die qua aard en omvang passen bij het profiel en er sprake is van grote bekendheid in de regio vanwege het huidige aanbod (met name IKEA).

Van gemeentewege wordt dan ook ingezet op verdere versterking van de detailhandelsfunctie voor dit plandeel en wel met name in ruime zin de woonbranche ("wonen in- en om het huis).

Hierbij worden de volgende soorten winkels toegestaan:

- detailhandel in woninginrichtingsartikelen (meubelen, woontextiel, slaapkamerinrichting, meubel- annex woontextielzaken);
- detailhandel in parket-, laminaat- en houtvloeren);
- detailhandel in tuinmeubelen;
- detailhandel in keukens, badkamers, sanitair en tegels);
- bouwmarkten en/of tuincentra);
- detailhandel in bruin-, wit- en grijsgoed (grootschalig, 3000 m2 bvo of meer).

De stadsregio Arnhem Nijmegen is in 2012 gestart met een evaluatie van het detailhandelsbeleid. Doel van de evaluatie is het vaststellen van een visie op de detailhandelsstructuur in de stadsregio en het vastleggen van afspraken hierover met de deelnemende gemeenten.

Op 10 december 2012 heeft het dagelijks bestuur van de stadsregio, vooruitlopend op de definitieve besluitvorming in stadsregioraad, aangegeven positief te staan tegen de doorontwikkeling van het plangebied Centerpoort-Nieuwgraaf tot woonthema voor de regio. Ook de provinciale afdelingen zien in deze doorontwikkeling van het plangebied rond het thema "wonen in- en om het huis" geen strijdigheid met het provinciaal beleid. De afdelingen zijn wel van mening, dat van gemeentewege nog een heldere visie moet worden opgesteld over het thema "wonen in- en om het huis". De afbakening van het thema en de omschrijving welke winkels wel en niet zijn toegestaan dienen op regionaal niveau afgestemd te worden in de genoemde visie van de Stadsregio.

Advies

De afdelingen adviseren uw college eerst voornoemde visie op te stellen en deze te koppelen aan of onderdeel te laten zijn van de plantoelichting behorende bij het onderhavige voorontwerp-bestemmingsplan. Hierdoor wordt helderheid verschaft omtrent het thema "wonen in- en rondom de woning" en welke detailhandelsvormen wel en niet aanvaardbaar zijn.

Gelet op de provinciale belangen dient u de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan opnieuw aan de provincie kenbaar te maken. Dit kan door het invullen van het E-formulier op de website www.gelderland.nl.

Beantwoording

Naar aanleiding van dit advies heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Duiven, de Stadsregio Arnhem-Nijmegen en de provincie Gelderland. Dit overleg heeft geresulteerd in een gecomprimeerde versie van de op 2 juli 2012 door de gemeenteraad vastgestelde detailhandelsnota gemeente Duiven. Dit document is vervolgens aangeboden aan de Stadsregio Arnhem-Nijmegen en de provincie Gelderland. Hiermee wordt aan het advies voldaan.

8.2.2 ***Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (Regionale Brandweer)***

Brief van 18 oktober 2012

Inhoud reactie

Risicobronnen

De voor het plangebied relevante risicobronnen zijn de snelweg A12, aardgastransportleidingen, Synerlogic, 2Mates Coldstores en de LPG-tankstations Makro en P.D.E.M. Voor transport over de weg is het worstcasescenario een BLEVE en een LPG-tankwagen. Een plasbrand als gevolg van een incident met brandbare vloeistoffen is het maatgevende scenario. Voor aardgasleidingen is een fakkelbrand het scenario.

Voor de inrichtingen zijn de scenario's het bij brand ontstaan van toxische verbrandingsproducten, lekkage van ammoniak en een BLEVE.

Mogelijkheden rampenbestrijding

Voor transport over de weg is nauwelijks of geen bluswater voorhanden. Daardoor is een incident slechts moeizaam te bestrijden. Op het bedrijventerrein bevinden zich brandkranen met circa 60 m³/uur bluswatercapaciteit en op Centerpoort-Nieuwgraaf is zelfs 120 m³/uur beschikbaar. Daarnaast is op en rond het bedrijventerrein open water beschikbaar wat kan dienen als secundaire waterwinning.

De bedrijventerreinen worden gedekt door het sirenenetwerk. Medio 2013 treedt NL-Alert in werking waarmee mensen binnen een bepaald gebied gericht geïnformeerd kunnen worden middels een SMS-bericht.

Conclusie en advies

Omdat het een bedrijventerrein betreft zullen de aanwezige personen, mits tijdig gewaarschuwd, in staat zijn om zichzelf tijdig in veiligheid te brengen. Het ligt in de verwachting dat in geval van een incident de mogelijkheden voor de hulpverlening en rampenbestrijding in het plangebied niet zullen worden overstegen.

Vanwege het conserverend karakter van dit bestemmingsplan is er geen reden of noodzaak om te adviseren over eventuele planologische, bouwkundige of organisatorische maatregelen.

Beantwoording

De reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

8.2.3 **N.V. Nederlandse Gasunie**

Brief van 16 oktober 2012

Inhoud reactie

Dit bestemmingsplan geeft de Nederlandse Gasunie aanleiding tot het maken van de volgende opmerking.

Regels

Verzocht wordt het artikel "leiding-Gas" zodanig aan te vullen, dat de onderstaande werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden, uitgevoerd binnen een zone van 4 of 5 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leidingen (belemmeringenstrook), behoudens een omgevingsvergunning voor de activiteit 'aanleg' verboden zijn:

- het permanent opslaan van goederen.

Beantwoording

Het betreffende artikel is in de regels van het bestemmingsplan overeenkomstig gemaakte opmerking aangepast.

8.2.4 **Rijkswaterstaat - ministerie van Infrastructuur en Milieu**

Brief van 29 oktober 2012

Inhoud reactie

Per 1 oktober 2012 zijn een aantal wijzigingen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden.

In het Barro is vanuit het oogpunt van bescherming van de nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, een regeling opgenomen om rond verschillende hoofdwegen en op verschillende locaties ruimte te reserveren voor toekomstige uitbreiding van het hoofdwegenet.

In het Rarro vindt een concrete uitwerking plaats door onder andere kaarten.

Een klein deel van het bestemmingsplangebied van de plannen Centerpoort-Noord en Centerpoort-Zuid is binnen deze reservering gelegen. In de voorliggende bestemmingsplannen worden geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Verzocht wordt in de toelichting wel aandacht te besteden aan de opname van deze reservering in zowel het Barro als het Rarro.

Beantwoording

De toelichting van dit bestemmingsplan is overeenkomstig de gemaakte opmerking tekstueel aangevuld.

8.2.5 **ProRail Regio Noordoost**

Mailbericht van 1 november 2012

Inhoud reactie

Geen opmerkingen ten aanzien van dit bestemmingsplan.

Beantwoording

n.v.t.

8.2.6 **Waterschap Rijn en IJssel**

Overleg d.d. 26 en 28 november 2012

In het kader van de watertoets is op 26 en 28 november 2012 overleg gevoerd met het waterschap. De bestemmingen van watergangen en de situering van rioolpersleidingen op de verbeelding is naar aanleiding dit overleg aangepast. Ook is de plantoelichting overeenkomstig de tijdens dit overleg namens het waterschap gemaakte opmerkingen aangepast.

8.3 **INSPRAAK**

8.3.1 **Vraagpunten en opmerkingen gemaakt tijdens inloopavond d.d. 7-11-2012**

Opmerking

In het voorontwerp-bestemmingsplan Centerpoort-Nieuwgraaf en Centerpoort-Zuid ontbreekt de bestaande aanduiding 'horeca' bij het perceel gelegen op de hoek Rivierweg/Nieuwgraaf.

Antwoord

Deze opmerking is in het ontwerp-bestemmingsplan verwerkt. Op de verbeelding is de ontbrekende aanduiding 'horeca' aangebracht.

8.3.2 *Schriftelijke inspraakreacties*

Inspraakreactie

De heer R.C.E. Herlaar, Bouwkundig tekenburo H. Welling, Groessen, Rijnstrangenweg 15 te 6953 SL Groessen, namens hotel Gieling, bij brief van 20 november 2012.

91

Opmerking

De op de verbeelding van het voorontwerp-bestemmingsplan Centerpoort-Nieuwgraaf en Centerpoort-Zuid aangegeven bebouwing komt niet overeen met de aanwezige bestaande bebouwing.

Beantwoording

De op de verbeelding aangegeven bebouwing is ontleend aan de GBKN- en kadastrale gegevens d.d. 6 maart 2012. In voorkomende gevallen kan deze afwijken van de daadwerkelijk aanwezige bebouwing.

Opmerking

De verbeelding van het voorontwerp-bestemmingsplan Centerpoort-Nieuwgraaf en Centerpoort-Zuid biedt onvoldoende ruimte voor toekomstige uitbreidingen.

Beantwoording

Met inachtneming van de aanwezige ondergrondse en bovengrondse infrastructuur en de overgelegde concrete bouwschets is de situering van het bouwvlak aangepast.

8.4 **ZIENSWIJZEN**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 31 januari tot en met 13 maart 2013 ter visie gelegen. Binnen deze termijn zijn vier zienswijzen ingediend. Deze worden besproken en beantwoord in een responsnota die als bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd.

Bijlage

43255_Bodeminfo.pdf

Op deze locatie was een ondergrondse olietank aanwezig. In 2005 is er een sanering uitgevoerd waarbij de verontreiniging met minerale olie in grond en grondwater volledig is verwijderd. In het grondwater is nog een lichte verontreiniging met dichlooretheen en vinylchloride aanwezig afkomstig van de locatie Stortplaats IJsseldijk (GE0226000037). Deze verontreiniging vormt geen belemmering voor het normaal gebruik van de locatie.

Meer informatie

Heeft u nog vragen over deze e-mail? Neem dan contact op met het Provincieloket. Houd hiervoor uw V-nummer bij de hand. Op die manier kunnen wij u sneller van dienst zijn

Wij helpen u graag verder.

Met vriendelijke groet,
de medewerkers van het Provincieloket

02635999 99 | provincieloket@gelderland.nl | www.gelderland.nl

Voor een volgend verzoek kunt u ook ons [webformulier](#) gebruiken.

Bijlage

43255_Bodemloketrapport.pdf

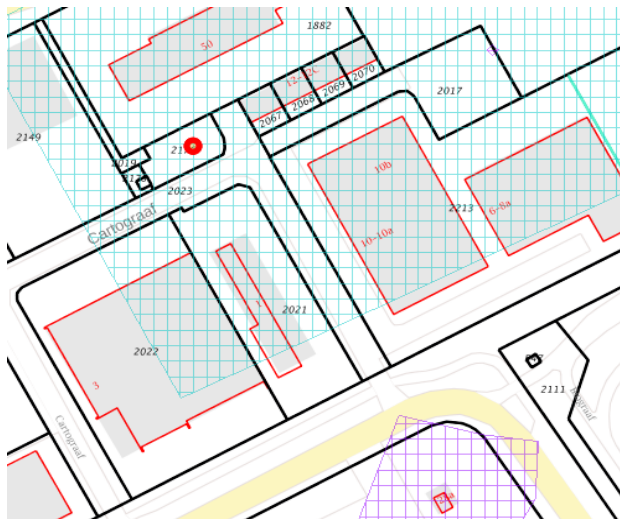


Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Rapport Bodemloket

GE022600106
Rivierweg 12

Datum: 26-07-2018



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
- Besluit Bodemkwaliteit

GE022600106 Rivierweg 12

Inhoud

- 1 Algemeen
 - 1.1 Administratieve gegevens
 - 1.2 Statusinformatie
 - 1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten
 - 1.4 Onderzoeksrapporten
 - 1.5 Besluiten
 - 1.6 Saneringsinformatie
 - 1.7 Contactgegevens
- 2 Disclaimer

1 Algemeen

Dit rapport is opgesteld met de gegevens uit <http://www.bodemloket.nl/>

1.1 Administratieve gegevens

Locatienaam:	Rivierweg 12
Identificatiecode volgens bevoegd gezag:	GE022600106
Locatiecode gemeentelijk BIS:	AA022600104
Adres:	Rivierweg 12 6921PZ Duiven
Gegevensbeheerder:	Provincie Gelderland

Als de gegevensbeheerder de provincie is, kan er bij de gemeente en/of de omgevingsdienst waar de locatie onder valt meer informatie beschikbaar zijn.

1.2 Statusinformatie

Vervolg:	Uitvoeren historisch onderzoek.
Omschrijving:	Op de onderzoekslocatie moet een historisch onderzoek worden uitgevoerd. Uit dit onderzoek moet blijken of op de onderzoekslocatie activiteiten aanwezig zijn (geweest) die de bodem mogelijk hebben verontreinigd.

1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

Omschrijving	Start	Eind
afgewerkte olietank (ondergronds) (631247)	onbekend	2002
dieseltank (ondergronds) (631241)	onbekend	2002
hbo-tank (ondergronds) (631242)	onbekend	2002
transportbedrijf (6024)	onbekend	2002
oophooglaag (niet gespecificeerd) (900070)	onbekend	onbekend
autoreparatiebedrijf (501044)	onbekend	onbekend
benzinetank (ondergronds) (631246)	onbekend	2002
smeerolietank (ondergronds) (631248)	onbekend	2002
benzine-service-station (5050)	onbekend	onbekend

1.4 Onderzoeksrapporten

Type	Auteur	Nummer	Datum
------	--------	--------	-------

1.5 Besluiten

Type	Kenmerk	Datum
------	---------	-------

1.6 Saneringsinformatie

Bovengronds	Ondergronds	Start	Eind
-------------	-------------	-------	------

1.7 Contact

Gedetailleerde informatie over deze locatie kunt u opvragen bij

Provincie Gelderland

Bezoekadres: Markt 11, 6811 CG Arnhem (route)
 Postadres: Postbus 9090, 6800 GX Arnhem
 Telefoon: (026) 359 99 99
 Fax: (026) 359 94 80
 E-mail: provincieloket@gelderland.nl
 Twitter: twitter.com/provgelderland

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

Bijlage

43255_Ruimtelijke plannen kaart.pdf

Ruimtelijkeplannen.nl

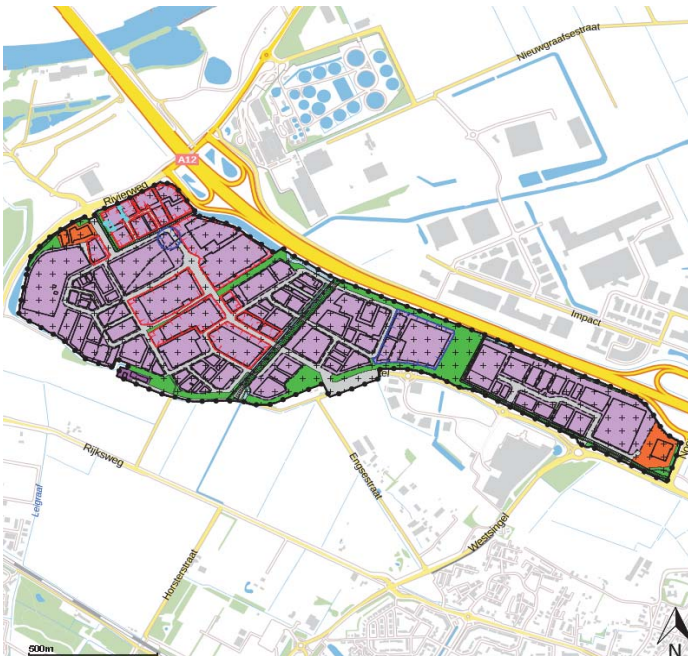
Plannaam: **Bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf en Centerpoort-Zuid, Duiven** **Datum afdruk** 2018-07-26

Naam overheid : Gemeente Duiven **IMRO-versie:** IMRO2008

Type plan: bestemmingsplan **Plan datum:** 2013-05-27

Planidn: NL.IMRO.0226.BPNIEUWGRAAF001-VS01 **Planstatus:** vastgesteld

Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Ruimtelijkeplannen.nl

Legenda

Best./Inp.plan e.d.

- bestem. plangeb.
- inpassingsplangeb.
- uitverklingsplangeb.
- wijzigingsplangeb.
- rijksbest. plangeb.

Best.hoofdgroepen

- agrarisch
- agrarisch m. wrd.
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontsp.
- ontspanning en v.
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- overig
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied

Dubbelbestemmingen

- waterstaat
- aanvilegroute
- archeologisch/cultu.
- besch. dorps/stads.
- geluidzone
- militaire voorziening.
- straalpad
- waterkering
- waterverkeer
- leiding
- waarde
- onbekend

Bouwwlakken

- bouwwvlak

Gebiedsaanduidingen

- geluidzone
- geluidzone
- luchtvaartverkeerszone
- luchtvaartverkeerszone
- vrijwaringszone
- vrijwaringszone
- milieuzone
- milieuzone
- veiligheidszone
- veiligheidszone
- wetgevingzone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzone
- reconstructiewetzone
- overige zone
- overige zone

Bouwaanduidingen

- bouwaanduiding

Functieaanduidingen

- functieaanduiding

Lettertekenaanduiding

- lettertekenaanduid.

Maatvoeringen

- maatvoering

Figuren

- as van de weg
- dwarsprofiel
- geveelijn
- hartlijn leiding
- relatie
- figuur IMRO2006

Voorbereidingsbesluit

- voorber. besl. geb.
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Projectbesluit

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Tijd.onthef.buitenplans

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Reactieve aanwijzing

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Beheersverordening

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Buiten.toep.beh.verord

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Exploitatieplan

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Gerechtelijke uitspraak

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

omgevingsvergunning

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Plancontour en PDF

- bestemmingsplan
- uitverklingsplan
- wijzigingsplan
- voorbereidingsbesluit
- overig

Gem. structuurvisie

- struct. visieplangeb.
- struct. visiegebied
- struct. visiecomplex

Prov. structuurvisie

- struct. visieplangeb.
- struct. visiegebied
- struct. visiecomplex
- struct. visieverkl.

Provinciaal plan

- prov. plangebied
- prov. gebied
- prov. complex
- prov. verbinding

Nationaal plan

- nat. plangebied
- nat. gebied
- nat. complex
- nat. verbinding

Rijksstructuurvisie

- struct. visieplangeb.
- struct. visiegebied
- struct. visiecomplex

Plancontour en PDF

- provinciaal plan
- rijksplan
- gem. visie
- provinciale visie
- rijksvisie

Prov. verordening

- Prov. verordening
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Aanwijzingsbesluit

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Alg.maatregel.v.best.

- Alg. maatregel v. bestuur
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Plancontour en PDF

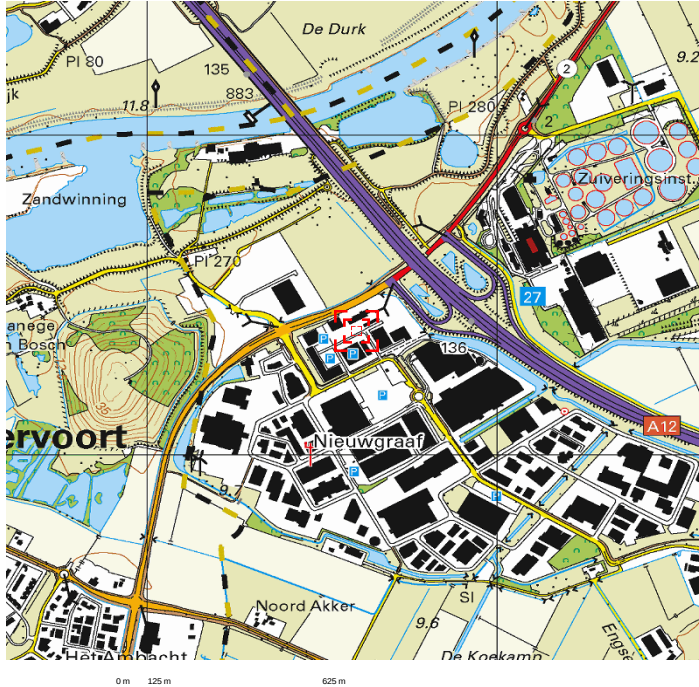
- gemeentelijk besluit
- provinciaal besluit
- rijksbesluit

Bijlage

43255_Uittreksel kadastrale kaart met omgevingskaart DUIVEN F 2176.pdf

Omgevingskaart

Klantreferentie: 61800657/ALB/jmv



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object DUIVEN F 2176
Cartograaf: DUIVEN
CC-BY Kadaster.



BEDRIJVING a gebouwen gebied b gebouwen c langhuis d kas WEGEN a autoweg b hoofdweg met gescheiden rijbanen c hoofdweg d regionale weg met gescheiden rijbanen e regionale weg f lokale weg met gescheiden rijbanen g lokale weg h weg met losse of slechte verharding i onverharde weg j straat- of overige weg k voetpad l weg in aanleg m viaduct n aquaduct o tunnel p vaste brug q beweegbare brug r brug op pijlers	HYDROGRAFIE a waterloop: smaller dan 3 m b waterloop: 3-6 m breed c waterloop: breder dan 6 m d schuifsluis e sluizen f duiker g grondduiker h afvalwaterduiker i bodemschors j grasland met sloten k akkerland met graspoets l boomgaard m fruitkwekerij n boomkwekerij o naaldbos p gemengd bos q glend r heide s zand t moeras u natland v doolander, begaafde w oeverbegroeiing	OVERIGE SYMBOLEN a religieus gebouw b toren, hoge koepel c religieus gebouw met toren d markant object e watertoer f vuurtoren g gemeentehuis h postkantoor i politiebureau j wegvoorzien k kapel l kruis m sluis n telecabine o windmolen p watermolend q windmolen r windmolen s windmolen t windmolen u windmolen v windmolen w windmolen x windmolen y windmolen z windmolen aa windmolen ab windmolen ac windmolen ad windmolen ae windmolen af windmolen ag windmolen ah windmolen ai windmolen aj windmolen ak windmolen al windmolen am windmolen an windmolen ao windmolen ap windmolen aq windmolen ar windmolen as windmolen at windmolen au windmolen av windmolen aw windmolen ax windmolen ay windmolen az windmolen ba windmolen bb windmolen bc windmolen bd windmolen be windmolen bf windmolen bg windmolen bh windmolen bi windmolen bj windmolen bk windmolen bl windmolen bm windmolen bn windmolen bo windmolen bp windmolen bq windmolen br windmolen bs windmolen bt windmolen bu windmolen bv windmolen bw windmolen bx windmolen by windmolen bz windmolen ca windmolen cb windmolen cc windmolen cd windmolen ce windmolen cf windmolen cg windmolen ch windmolen ci windmolen cj windmolen ck windmolen cl windmolen cm windmolen cn windmolen co windmolen cp windmolen cq windmolen cr windmolen cs windmolen ct windmolen cu windmolen cv windmolen cw windmolen cx windmolen cy windmolen cz windmolen da windmolen db windmolen dc windmolen dd windmolen de windmolen df windmolen dg windmolen dh windmolen di windmolen dj windmolen dk windmolen dl windmolen dm windmolen dn windmolen do windmolen dp windmolen dq windmolen dr windmolen ds windmolen dt windmolen du windmolen dv windmolen dw windmolen dx windmolen dy windmolen dz windmolen ea windmolen eb windmolen ec windmolen ed windmolen ee windmolen ef windmolen eg windmolen eh windmolen ei windmolen ej windmolen ek windmolen el windmolen em windmolen en windmolen eo windmolen ep windmolen eq windmolen er windmolen es windmolen et windmolen eu windmolen ev windmolen ew windmolen ex windmolen ey windmolen ez windmolen fa windmolen fb windmolen fc windmolen fd windmolen fe windmolen ff windmolen fg windmolen fh windmolen fi windmolen fj windmolen fk windmolen fl windmolen fm windmolen fn windmolen fo windmolen fp windmolen fq windmolen fr windmolen fs windmolen ft windmolen fu windmolen fv windmolen fw windmolen fx windmolen fy windmolen fz windmolen ga windmolen gb windmolen gc windmolen gd windmolen ge windmolen gf windmolen gg windmolen gh windmolen gi windmolen gj windmolen gk windmolen gl windmolen gm windmolen gn windmolen go windmolen gp windmolen gq windmolen gr windmolen gs windmolen gt windmolen gu windmolen gv windmolen gw windmolen gx windmolen gy windmolen gz windmolen ha windmolen hb windmolen hc windmolen hd windmolen he windmolen hf windmolen hg windmolen hh windmolen hi windmolen hj windmolen hk windmolen hl windmolen hm windmolen hn windmolen ho windmolen hp windmolen hq windmolen hr windmolen hs windmolen ht windmolen hu windmolen hv windmolen hw windmolen hx windmolen hy windmolen hz windmolen ia windmolen ib windmolen ic windmolen id windmolen ie windmolen if windmolen ig windmolen ih windmolen ii windmolen ij windmolen ik windmolen il windmolen im windmolen in windmolen io windmolen ip windmolen iq windmolen ir windmolen is windmolen it windmolen iu windmolen iv windmolen iw windmolen ix windmolen iy windmolen iz windmolen ja windmolen jb windmolen jc windmolen jd windmolen je windmolen jf windmolen jg windmolen jh windmolen ji windmolen jj windmolen jk windmolen jl windmolen jm windmolen jn windmolen jo windmolen jp windmolen jq windmolen jr windmolen js windmolen jt windmolen ju windmolen jv windmolen jw windmolen jx windmolen jy windmolen jz windmolen ka windmolen kb windmolen kc windmolen kd windmolen ke windmolen kf windmolen kg windmolen kh windmolen ki windmolen kj windmolen kl windmolen km windmolen kn windmolen ko windmolen kp windmolen kq windmolen kr windmolen ks windmolen kt windmolen ku windmolen kv windmolen kw windmolen kx windmolen ky windmolen kz windmolen la windmolen lb windmolen lc windmolen ld windmolen le windmolen lf windmolen lg windmolen lh windmolen li windmolen lj windmolen lk windmolen ll windmolen lm windmolen ln windmolen lo windmolen lp windmolen lq windmolen lr windmolen ls windmolen lt windmolen lu windmolen lv windmolen lw windmolen lx windmolen ly windmolen lz windmolen ma windmolen mb windmolen mc windmolen md windmolen me windmolen mf windmolen mg windmolen mh windmolen mi windmolen mj windmolen mk windmolen ml windmolen mm windmolen mn windmolen mo windmolen mp windmolen mq windmolen mr windmolen ms windmolen mt windmolen mu windmolen mv windmolen mw windmolen mx windmolen my windmolen mz windmolen na windmolen nb windmolen nc windmolen nd windmolen ne windmolen nf windmolen ng windmolen nh windmolen ni windmolen nj windmolen nk windmolen nl windmolen nm windmolen nn windmolen no windmolen np windmolen nq windmolen nr windmolen ns windmolen nt windmolen nu windmolen nv windmolen nw windmolen nx windmolen ny windmolen nz windmolen oa windmolen ob windmolen oc windmolen od windmolen oe windmolen of windmolen og windmolen oh windmolen oi windmolen oj windmolen ok windmolen ol windmolen om windmolen on windmolen oo windmolen op windmolen oq windmolen or windmolen os windmolen ot windmolen ou windmolen ov windmolen ow windmolen ox windmolen oy windmolen oz windmolen pa windmolen pb windmolen pc windmolen pd windmolen pe windmolen pf windmolen pg windmolen ph windmolen pi windmolen pj windmolen pk windmolen pl windmolen pm windmolen pn windmolen po windmolen pp windmolen pq windmolen pr windmolen ps windmolen pt windmolen pu windmolen pv windmolen pw windmolen px windmolen py windmolen pz windmolen qa windmolen qb windmolen qc windmolen qd windmolen qe windmolen qf windmolen qg windmolen qh windmolen qi windmolen qj windmolen qk windmolen ql windmolen qm windmolen qn windmolen qo windmolen qp windmolen qq windmolen qr windmolen qs windmolen qt windmolen qu windmolen qv windmolen qw windmolen qx windmolen qy windmolen qz windmolen ra windmolen rb windmolen rc windmolen rd windmolen re windmolen rf windmolen rg windmolen rh windmolen ri windmolen rj windmolen rk windmolen rl windmolen rm windmolen rn windmolen ro windmolen rp windmolen rq windmolen rr windmolen rs windmolen rt windmolen ru windmolen rv windmolen rw windmolen rx windmolen ry windmolen rz windmolen sa windmolen sb windmolen sc windmolen sd windmolen se windmolen sf windmolen sg windmolen sh windmolen si windmolen sj windmolen sk windmolen sl windmolen sm windmolen sn windmolen so windmolen sp windmolen sq windmolen sr windmolen ss windmolen st windmolen su windmolen sv windmolen sw windmolen sx windmolen sy windmolen sz windmolen ta windmolen tb windmolen tc windmolen td windmolen te windmolen tf windmolen tg windmolen th windmolen ti windmolen tj windmolen tk windmolen tl windmolen tm windmolen tn windmolen to windmolen tp windmolen tq windmolen tr windmolen ts windmolen tu windmolen tv windmolen tw windmolen tx windmolen ty windmolen tz windmolen ua windmolen ub windmolen uc windmolen ud windmolen ue windmolen uf windmolen ug windmolen uh windmolen ui windmolen uj windmolen uk windmolen ul windmolen um windmolen un windmolen uo windmolen up windmolen uq windmolen ur windmolen us windmolen ut windmolen uu windmolen uv windmolen uw windmolen ux windmolen uy windmolen uz windmolen va windmolen vb windmolen vc windmolen vd windmolen ve windmolen vf windmolen vg windmolen vh windmolen vi windmolen vj windmolen vk windmolen vl windmolen vm windmolen vn windmolen vo windmolen vp windmolen vq windmolen vr windmolen vs windmolen vt windmolen vu windmolen vv windmolen vw windmolen vx windmolen vy windmolen vz windmolen wa windmolen wb windmolen wc windmolen wd windmolen we windmolen wf windmolen wg windmolen wh windmolen wi windmolen wj windmolen wk windmolen wl windmolen wm windmolen wn windmolen wo windmolen wp windmolen wq windmolen wr windmolen ws windmolen wt windmolen wu windmolen wv windmolen ww windmolen wx windmolen wy windmolen wz windmolen xa windmolen xb windmolen xc windmolen xd windmolen xe windmolen xf windmolen xg windmolen xh windmolen xi windmolen xj windmolen xk windmolen xl windmolen xm windmolen xn windmolen xo windmolen xp windmolen xq windmolen xr windmolen xs windmolen xt windmolen xu windmolen xv windmolen xw windmolen xx windmolen xy windmolen xz windmolen ya windmolen yb windmolen yc windmolen yd windmolen ye windmolen yf windmolen yg windmolen yh windmolen yi windmolen yj windmolen yk windmolen yl windmolen ym windmolen yn windmolen yo windmolen yp windmolen yq windmolen yr windmolen ys windmolen yt windmolen yu windmolen yv windmolen yw windmolen yx windmolen yy windmolen yz windmolen za windmolen zb windmolen zc windmolen zd windmolen ze windmolen zf windmolen zg windmolen zh windmolen zi windmolen zj windmolen zk windmolen zl windmolen zm windmolen zn windmolen zo windmolen zp windmolen zq windmolen zr windmolen zs windmolen zt windmolen zu windmolen zv windmolen zw windmolen zx windmolen zy windmolen zz windmolen
--	---	---

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_43255.pdf

Artikel 3. Veilingvoorwaarden

Op deze openbare verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (de "AVVE"), opgenomen in een notariële akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129, welke worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en van toepassing te zijn, voor zover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk wordt afgeweken.

Op deze openbare verkoop zijn bovendien van toepassing de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden.

HOOFDSTUK II. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Artikel 1. Wijze van veiling

De veiling geschiedt in een zitting bij inzet en afslag en wel op achttien september tweeduizend achttien vanaf dertien uur dertig (13.30 uur) in Hotel Congressentrum Papendal aan de Papendallaan 3 te 6816 VD Arnhem.

Artikel 2. Betaling koopsom

De koopsom moet worden betaald uiterlijk zes weken na de gunning voor twaalf uur des middags.

Artikel 3. Kosten

Voor rekening van koper komen de kosten, verschuldigd conform artikel 9 lid 2 van de AVVE (waaronder begrepen de kosten van publicaties op veilingssites) en de eventuele achterstallige lasten die bij voorrang verhaalbaar zijn.

De onroerende zaak belasting en andere heffingen ter zake van het Registergoed over het lopende jaar, komen voor rekening van de koper vanaf de voor de levering bepaalde dag of zoveel later als ingevolge deze bijzondere veilingvoorwaarden de koopsom moet worden betaald.

Voor een specificatie van het honorarium en de kosten wordt verwezen naar de na te vermelden veilingssite.

Artikel 4. Belastingen

Voor zover bekend aan Schuldeiseres is de Rechthebbende geen ondernemer als bedoeld in artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Tot uitgangspunt wordt genomen dat ter zake van de levering casu quo verkrijging van het Registergoed een beroep wordt gedaan op de goedkeuring uit onderdeel 5.4 van het besluit van de staatssecretaris van Financiën van negentien september tweeduizend dertien, nr. BLKB2013/1686, zodat artikel 3 lid 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 buiten toepassing blijft en het Registergoed niet wordt geacht aan en vervolgens door de Veilinghouder te zijn geleverd. Door een beroep op deze goedkeuring is ter zake van de levering casu quo verkrijging van het Registergoed zes procent (6%) overdrachtsbelasting, geen omzetbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt volledig voor rekening en risico van Koper. Indien de Koper voorafgaand aan de betaling van de koopsom expliciet jegens de Veilinghouder verklaart de toepassing van voornoemde goedkeuring niet te accepteren, geldt ter zake van de levering casu quo verkrijging van het Registergoed het volgende.

i Omzetbelasting

Op grond van artikel 11 lid 1 onderdeel a ten eerste van de Wet op de omzetbelasting 1968 is van rechtswege omzetbelasting verschuldigd, aangezien het Registergoed een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968 betreft. Indien de Koper als ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968 handelt, wordt de heffing van omzetbelasting verlegd naar de Koper op grond van artikel 12 lid 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 juncto artikel 24ba lid 1 sub d dan wel sub e van het Uitvoeringsbesluit omzetbelasting 1968. Koper zal in dat geval terstond na gunning, doch uiterlijk voorafgaand aan

de betaling van de koopsom, diens btw-nummer aan de Veilinghouder verstrekken. In afwijking van artikel 9 lid 2 AVVE is de omzetbelasting niet in het bod begrepen.

ii Overdrachtsbelasting

Op grond van de vrijstelling van artikel 15 lid 1 onderdeel a van de Wet op de belastingen van rechtsverkeer 1970 is geen overdrachtsbelasting verschuldigd, aangezien het Registergoed niet als bedrijfsmiddel in gebruik is genomen.

Met het doen van een bieding stemt de Koper expliciet in met de hiervoor omschreven fiscale behandeling en de daaruit voortvloeiende gevolgen en verplichtingen.

Artikel 5. Aanvaarding, gebruikssituatie, ontruiming/overgang risico

De Schuldeiseres heeft een onderzoek ingesteld naar de gebruikssituatie van het Registergoed.

Voor zover aan Schuldeiseres bekend is het Registergoed in gebruik bij Rechthebbende en niet aan derden in huur of gebruik afgestaan.

Artikel 6. Voorbehoud recht van beraad

Schuldeiseres maakt, tenzij zij blijkt het proces-verbaal van de veiling direct tot gunning overgaat, gebruik van haar recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

Conform het bepaalde in artikel 8 lid 2 van de AVVE eindigt de termijn van beraad de zesde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als de Verkoopster al dan niet mocht hebben gegund.

Van de gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, die op de eerstvolgende werkdag nadat de termijn van beraad is geëindigd, moet zijn verleden en uit welke akte moet blijken aan welkeieder wordt gegund.

Artikel 7. Voldoening kosten / informatieplicht / waarborgsom

In afwijking van artikel 10 AVVE dient de koper uiterlijk negentien september tweeduizend achttien om veertien uur bij de notaris te storten een bedrag ter grootte van tien procent van de koopprijs ter voldoening van de kosten als vermeld onder artikel 9 lid 2 van de AVVE.

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 sub b AVVE dient door de koper uiterlijk vijf werkdagen na de gunning de waarborgsom volgens artikel 12 lid 1 van de AVVE te worden voldaan of dient volgens artikel 12 lid 4 een garantieverklaring te worden afgegeven.

Het in voorgaande alinea's van de onderhavige bepaling 7 gestelde komt te vervallen indien Verkoopster schriftelijk heeft verklaard dat de bedoelde bedragen niet behoeven te worden gestort binnen de daarvoor gestelde termijnen.

Op grond van artikel 14 AVVE dienen bidders, kopers en vertegenwoordigden zich bij de openbare verkoop tegenover de notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs over te leggen. Bidders dienen hun financiële goedgehoedheid tijdens de openbare verkoop te kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstreckende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. De bieder "in de veilingzaal" die zich geregistreerd heeft als bieder kan ook voorafgaande aan de veiling een internetborg storten, zoals hierna beschreven in artikel 11.15 van deze voorwaarden, in plaats van een financiële goedgehoedheidsverklaring van een geldverstreckende instelling.

Voor bepaalde met name genoemde kopers heeft Verkoopster bepaald dat zij deze verklaring van goedgehoedheid niet behoeven over te leggen of de hiervoor bedoelde waarborgsom niet hoeven te storten.

Artikel 8. Onderhandse biedingen

Na ontvangst door de notaris van een schriftelijk bod door een bieder ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, zendt de notaris een ontvangstbevestiging aan de betreffende bieder. Indien de bieder geen ontvangstbevestiging ontvangt kan de reden daarvan zijn, dat het bod de notaris,

door welke oorzaak dan ook, niet heeft bereikt. De bieder dient voor het geval hij geen ontvangstbevestiging ontvangt, zelf te informeren bij de notaris of zijn bod de notaris wel heeft bereikt. Indien de bieder nalaat te informeren draagt hij zelf het risico voor het geval het bod de notaris niet of niet tijdig heeft bereikt.

Onderhandse biedingen ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering worden geacht te zijn uitgebracht op basis van de bepalingen en voorwaarden als opgenomen in de door de Schuldeiseres aangeleverde en bij mij, notaris, verkrijgbare model koopovereenkomst.

Artikel 9. Inzetpremie

Conform het bepaalde in artikel 7 lid 1 van de AVVE heeft de inzetter recht op inzetpremie. In afwijking van artikel 7 lid 3 AVVE wordt de inzetpremie uitbetaald aan de inzetter.

Deze inzetpremie wordt blijkens het bepaalde in artikel 9 lid 2 sub b aan de koper in rekening gebracht. Voor het geval de koper en de inzetter dezelfde persoon zijn, worden deze beide bedragen met elkaar verrekend.

Inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.

Artikel 10. Bieden voor een ander

Ten aanzien van artikel 5 van de AVVE, bieden voor een ander, wordt nadrukkelijk gewezen op lid 3, lid 4 en lid 5 woordelijk luidend:

- "3. Deze verklaring dient vóór de betaling van de koopprijs door de Bieder aan de Notaris te worden gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd. Van deze verklaring, bevestiging en de acceptatie bedoeld in lid 4 dient te blijken uit het proces-verbaal van inzet en/of afslag of uit een daartoe door de Notaris op te maken akte de command, waardoor de vertegenwoordigde in de rechten en verplichtingen van de Bieder treedt, alsof hij zelf het bod heeft uitgebracht, onverminderd het hierna in lid 5 bepaalde.
4. De Verkoopster heeft het recht de vertegenwoordigde te accepteren of niet te accepteren. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de Bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde wel accepteert, wordt de vertegenwoordigde geacht zelf het Bod te hebben uitgebracht, behoudens het hierna in lid 5 van dit artikel bepaalde. In dat geval zal de Notaris een Akte de command passeren met vermelding van de vertegenwoordigde.
5. De Bieder is, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die op de Koper rusten. Indien de Bieder, ingeval de vertegenwoordigde in verzuim is, de koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de notariële verklaring van betaling te blijken. Dit lid laat onverlet de rechten die de Bieder eventueel jegens de vertegenwoordigde kan doen gelden."

Artikel 11. Begrippen en voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

- 11.1 De onderhavige veiling is een zaal-/internetveiling. Het bieden tijdens de veiling kan ook via de website www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.
- 11.2 In deze bijzondere veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:
 - (a) Openbareverkoop.nl: de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een bod via internet kan worden uitgebracht;
 - (b) NIIV: "Stichting Notarieel Instituut Internetveilen", statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van Openbareverkoop.nl;

- (c) Handleiding: de "handleiding online bieden" vermeld op Openbareverkoop.nl;
 - (d) Registratienotararis: een notaris die de via Openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring;
 - (e) Registratie: het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotararis van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;
 - (f) Deelnemer: een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.;
 - (g) Internetborg: een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt een procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijftienduizend euro (EUR 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE;
- 11.3 In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een bod via internet aangemerkt, mits dit bod is uitgebracht door een Deelnemer op de door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
- 11.4 Als de Deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien is nagekomen.
- 11.5 In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.
- 11.6 Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
- 11.7 Tenzij de notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de inzet en de afslag, dan nadat de notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
- 11.8 In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
- 11.9 Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.

- 11.10 Wanneer de Deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
- 11.11 De Deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de veiling niet of slechts ten dele voor de notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd om het bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
- 11.12 In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de gunning:
- naar het oordeel van de notaris genoegzaam aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.
- Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoopster) tenzij dit elders in de bijzondere veilingvoorwaarden is uitgesloten.
- Van een en ander dient uit de notariële akte van gunning te blijken.
- Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
- 11.13 De in lid 12 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de notariële verklaring van betaling te blijken.
- 11.14 Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 12, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling:
- a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de notaris ter zake van de veiling.
- 11.15 Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.

- 11.16 In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoopster en de Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

Artikel 12. Afmijnen zonder afroepen

Indien de veilingorganisatie daartoe tijdens de veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE, de Afmijning door een zaalbieter door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was.

Artikel 13. Omschrijving erfdienstbaarheden / bijzondere verplichtingen

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden casu quo aan koper op te leggen bijzondere verplichtingen ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen verwezen naar de hiervoor genoemde akte tot levering, waarin staat vermeld:

"BIJZONDERE BEPALINGEN EN/OF BEDINGEN

In voormelde koopovereenkomst zijn verkoper en koper het navolgende overeengekomen, woordelijk luidende als volgt:

" Gebruik overige parkeerplaatsen

Artikel 12

Koper zal voor eigen rekening op het verkochte een parkeerterrein met twaalf (12) of dertien (13) parkeerplaatsen met weggedeelten en in- en toeritten aanleggen en instandhouden.

Verplichtingen jegens de gemeente Duiven

Artikel 13

- 1. In het kader van de tussen verkoper en de gemeente Duiven gesloten exploitatieovereenkomst d.d. 26 oktober 2006 heeft verkoper zich jegens de gemeente Duiven verplicht de verplichtingen als omschreven in de bijlage 2 van deze overeenkomst, de inhoud van welke bijlage als hier herhaald en ingelast dient te worden beschouwd, aan haar rechtsopvolgers onder bijzondere titel op te leggen bij wege van kettingbeding, zulks op straffe van een onmiddellijk zonder ingebrekestelling en/of rechtelijke tussenkomst opeisbare boete van € 50.000,00 (zegge: vijftig duizend euro) ten bate van de gemeente Duiven en ten laste van de overdragende partij, die dit verzuimt en in geval meer personen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd, welk bedrag jaarlijks op 1 januari met 6% wordt verhoogd, voor het eerst op 1 januari van het jaar volgende op het jaar waarin de akte van eigendomsoverdracht is gepasseerd.*
- 2. Ter uitvoering van het in lid 1 van dit artikel bepaalde de in bijlage 2 omschreven verplichtingen legt verkoper voornoemde verplichtingen hierdoor op aan koper, die deze hierdoor aanvaardt.*
- 3. De tekst van bijlage 2 zal woordelijk in de akte van levering worden opgenomen."*

De tekst van de hiervoor in artikel 13 vermelde bijlage 2 luidt als volgt:

" Artikel 6, lid 2:

Voor de oplevering en overdracht als bedoeld in artikel 6 lid 1, gelden onverkort de navolgende eisen voor toets en kwaliteit van de uitgevoerde werken.

- f. In overleg met de Brandweer dienen voldoende blusvoorzieningen te worden aangebracht.
- g. Ieder adres/unit/bedrijf dient de beschikking te krijgen over een eigen rioolaansluiting, waarbij op de erfgrans een onstoppingsputje is opgenomen.
- h. Te vestigen bedrijven, die werken met 'rioolonvriendelijke' stoffen en die in potentie dergelijke stoffen kunnen gaan lozen op het riool, dienen te beschikken over monsternamputjes in de rioolaansluiting.

Zorg voor oorspronkelijke staat wegen

Artikel 7:

Indien het bouwverkeer ten behoeve van het bedrijventerrein "De Corridor" schade of vervuiling toebrengt aan de aan- en afvoerwegen, alsmede de binnen het plan gelegen wegen, paden en openbare erven, dan wordt deze schade of vervuiling na het daartoe strekkende eerste verzoek van de gemeente aan JMP door JMP dan wel de koper van een kavel hersteld c.q. verwijderd. JMP treft bij wijze van derdenbeding een regeling namens de gemeente met de kopers van kavels op grond waarvan de verplichting tevens voor de kopers van de kavels geldt.

Onderhoud waterhuishouding en onderhoud groenvoorzieningen

Artikel 8:

JMP treft bij wijze van derdenbeding een regeling namens de gemeente met de kopers van kavels op grond waarvan het onderhoud en de onderhoudskosten van de waterhuishouding, zodat de wadi's goed blijven functioneren, en het onderhoud en de onderhoudskosten van de groenvoorzieningen, zodat de kwaliteit van het beeld behouden blijft, door en voor rekening van kopers komen en neemt dit beding namens de gemeente aan.

Bijzondere bepalingen

Artikel 9, lid 1:

Daar waar zulks op de bestemmingsplankaart, de verkavelingskaart dan wel de bouwtekeningen wordt aangegeven geldt voor koper(s) c.q. gebruiker(s) van de bouw kavels de verplichting op eigen terrein parkeervoorzieningen aan te leggen, in stand te houden en als zodanig voor gebruik beschikbaar te houden.

JMP treft bij wijze van derdenbeding een regeling namens de gemeente met de kopers van kavels op grond waarvan de verplichting op eigen terrein parkeervoorzieningen aan te leggen, in stand te houden en als zodanig voor gebruik beschikbaar te houden door en voor rekening van kopers komen en neemt dit beding namens de gemeente aan.

Artikel 9, lid 2:

JMP verbindt zich alle medewerking te verlenen aan de vestiging van eventueel nodige erfdienstbaarheden en rechten van opstal, zoals dat van voetpad, waterloop e.d. ten behoeve van de gemeente alsmede overige

erfdienstbaarheden en rechten van opstal ten behoeve van de nutsvoorzieningen. De kosten zijn alle voor rekening van JMP.

Overdracht van rechten

Artikel 10:

Het is JMP verboden haar rechten en verplichtingen ingevolge deze overeenkomst over te dragen aan derden, tenzij de gemeente daaraan haar goedkeuring heeft gehecht. Daartoe wordt mede gerekend het verbod gronden aan derden te vervreemden behoudens toestemming van de gemeente. Vorenbedoelde goedkeuring wordt verleend in het geval de onverkorte nakoming van deze overeenkomst is gewaarborgd. Hiertoe legt JMP de (concept)koopovereenkomst ter goedkeuring aan de gemeente voor.

Kettingbeding

Artikel 13:

Bij elke vervreemding van de in deze overeenkomst vervatte gronden moeten artikel 6, lid 2, sub f, g en h, artikel 7, artikel 8, artikel 9, lid 1, artikel 9, lid 2, artikel 10 alsmede de onderhavige opnameverplichting zelf woordelijk worden opgenomen in de akte van eigendomsoverdracht op straffe van een boete van € 50.000,- (ZEGGE VIJFTIGDUIZEND EURO), welk bedrag jaarlijks op 1 januari met 6% wordt verhoogd, voor het eerst op 1 januari van het jaar volgende op het jaar waarin de akte van eigendomsoverdracht is gepasseerd, ten laste van de overdragende partij, die dit verzuimt en in geval meer personen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd, ten bate van de gemeente Duiven en te betalen binnen 14 dagen na een daartoe strekkende aanmaning van het college van burgemeester en wethouders van Duiven met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling dan wel rechtelijke tussenkomst is vereist.

De aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de overdragende partij ten minste dertig dagen tevoren per aangetekende brief op de niet-nakoming van het bepaalde in de vorige volzin opmerkelijk is gemaakt en zal achterwege blijven, indien in die tijd ten genoegen van het college van burgemeester en wethouders is voldaan aan vooromschreven bepaling."

Blijkens een aan deze akte gehechte kopie email van de gemeente Duiven de dato zestien december tweeduizend veertien heeft de gemeente Duiven toestemming verleend voor de onderhavige vervreemding.

KETTINGBEDING

Bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte dan wel vestiging van een (beperkt) zakelijk recht dient in de akte van levering of in de akte van vestiging van een (beperkt) zakelijk recht de hiervoor uit de koopovereenkomst aangehaalde artikelen woordelijk te worden opgenomen en in zijn geheel te worden opgelegd aan de rechtsopvolger(s) of beperkt gerechtigde(n) op straffe van een direct opeisbare boete ten bedrage van vijftigduizend euro (€ 50.000,00), ten laste van de overdragende partij, die in gebreke is en indien meer personen als overdragende partij optreden, door hen hoofdelijk verschuldigd, ten bate van de verkoper en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van verkoper, zonder dat

een ingebrekestelling of rechtelijke tussenkomst is vereist, met de bevoegdheid voor de verkoper om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

De aanmaning wordt verzonden nadat de overdragende partij tenminste dertig dagen tevoren per aangetekend schrijven op de niet-nakoming van het bepaalde in de vorige zin opmerkzaam is gemaakt en blijft achterwege, indien in die tijd ten genoegen van verkoper is voldaan aan voormelde bepaling.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdiensbaarcheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:

- A. een akte van transport op drie juli negentienhonderd vierenzestig verleden voor J. Poulie, destijds notaris te Wageningen, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Arnhem in register hypotheek 4 deel 3125 nummer 31, waarin woordelijk staat vermeld:

"De comparante verklaarde voorts het volgende:

1."

enzovoorts

"7. In de akte van transport op twintig april negentienhonderd negenenvijftig voor mij, notaris, verleden, overgeschreven ten hypotheekkantore te Arnhem tweeëntwintig april negentienhonderd negenenvijftig in deel 2924 nummer 146, waarbij door de heer Wanders voornoemd de grond naast het bij deze akte gekochte gelegen, waarop thans de oprit naar de autosnelweg ligt, aan het Rijk is verkocht is sub III bij verkoopbeding het volgende vermeld:

"dat door en voor rekening van het Rijk het bij deze akte ge- en verkochte van het aan de verkoper in eigendom verblijvende perceelsgedeelte zal worden afgescheiden door een op rijksground te graven sloot en een daarlangs aan de van de weg afgekeerde zijde op rijksground te plaatsen afrastering.

Deze sloot en afrastering zullen door het Rijk worden onderhouden, terwijl de verkoper en diens opvolgers in de eigendom aan het Rijk het recht toekennen bij het onderhoud van de sloot desgewenst de baggerspecie kosteloos en zonder voorafgaande kennisgeving aan de van de weg afgekeerde zijde op te trekken en daar ten gebruike van de eigenaren der betrokken percelen te deponeren.""

- B. een akte van vestiging erfdiensbaarcheden op zesentwintig juni tweeduizend drie verleden voor genoemde notaris Van der Wal-van Dijk, waarin woordelijk staat vermeld:

"Het bovenstaande in aanmerking nemende verklaarde de comparant, handelend als gemeld, bij deze te vestigen de navolgende erfdiensbaarcheden:

- a. ten behoeve van het hiervoor sub a omschreven TNT-gebouw, kadastraal bekend gemeente Duiven sectie F nummer 316 gedeeltelijk (hierna te noemen "het heersend erf"), en ten laste

- van het hiervoor sub b omschreven TNT-terrein, kadastraal bekend gemeente Duiven, sectie F nummers: 362, 364, 365, 366, 372 (allen geheel) en 316 gedeeltelijk (hierna te noemen "het dienende erf"), de erfdiensbaarheid voor het hebben, houden en onderhouden van de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door riolering zoals aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening met de letter "A".
- b. ten behoeve van het hiervoor sub a omschreven TNT-gebouw, kadastraal bekend gemeente Duiven sectie F nummer 316 gedeeltelijk (hierna te noemen "het heersend erf"), en ten laste van het hiervoor sub b omschreven TNT-terrein, kadastraal bekend gemeente Duiven, sectie F nummers: 362, 364, 365, 366, 372 (allen geheel) en 316 gedeeltelijk (hierna te noemen "het dienende erf"), de erfdiensbaarheid van uitweg, zoals aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening met de letter "B".

De hiervoor sub b omschreven erfdiensbaarheid wordt bij deze gevestigd om de huurders, bezoekers en leveranciers van het TNT-gebouw op het heersende erf onbelemmerd toegang te verlenen om over het dienende erf te voet danwel met auto's of andere voervoermiddelen het TNT-gebouw te bereiken, en zulks:

- a. onder de opschortende voorwaarde dat de bestaande uitweg op de Rivierweg in het kader van de ontwikkeling van het gehele perceel (dienend en heersend erf) wordt gesloten en in plaats daarvan zal worden ontsloten via de Nieuwgraaf en zulks voor de periode, eindigend op het moment dat de gemeente Duiven vorenbedoelde ontsluitingsweg in eigendom heeft verkregen en tot openbare weg heeft bestemd, en
- b. onder de bepaling dat de eigenaar van het dienende erf de eigenaar van het heersende erf garandeert dat door de aanleg casu quo verplaatsing van de hiervoor bedoelde uitweg er geen parkeerplaatsen van de op het heersende erf te realiseren eenhonderdtwintig (120) parkeerplaatsen moeten worden opgeheven en dat de kosten voor een eventuele verplaatsing van de uitrit en de parkeerplaatsen voor rekening komen van de eigenaar van het dienende erf."

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen."

Genoemde verplichtingen zullen door Verkoopster aan koper bij de levering worden opgelegd en dienen door Verkoopster ten behoeve van rechthebbende bedoeld in de hiervoor aangehaalde bepalingen voor deze te worden aangenomen.

Artikel 14. Energielabel

Aangezien het Registergoed geen gebouw betreft, is Verkoper niet verplicht tot afgifte van een energielabel.

Artikel 15. Publiekrechtelijke beperkingen

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen vermeld dat er geen aantekening in voormelde openbare registers staat vermeld.

Vorenstaande laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registergoed, welke niet zijn ingeschreven in voornoemde Openbare Registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie.

Artikel 16. Bestemming en gebruik / bodeminformatie

Ten aanzien van de bestemming en het gebruik van het Registergoed / bodeminformatie wordt te dezen verwezen naar:

- (a) een stuk van de provincie Gelderland de dato zevenentwintig juli tweeduizend achttien, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht ([bijlage](#));
- (b) de relevante voorschriften van het bestemmingsplan Bedrijventerein Centerpoort-Nieuwgraaf en Centerpoort-Zuid, Duiven van de gemeente Duiven, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht ([bijlage](#));
- (c) het rapport van het Bodemloket de dato zesentwintig juli tweeduizend achttien, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht ([bijlage](#)).

Artikel 17. Aanvaarding "as is, where is"

De koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich bevindt en de koper heeft ter zake van deze staat van het Registergoed – behoudens eventuele expliciete garanties/verklaringen in deze akte – geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoopster dan wel de Veilingnotaris.

In aanvulling op het vorenstaande geven de Verkoopster en de Veilingnotaris geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter zake juistheid van het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft.

Artikel 18. Uitdrukkelijke aanvaarding lasten en beperkingen

Koper dient uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen, alsmede die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en hiervoor niet zijn vermeld bij de levering te aanvaarden, alsmede die erfdiensbaarheden ten laste van het Registergoed die niet zijn ingeschreven in vorgenoemde openbare registers.

Artikel 19. Woonplaatskeuze

Partijen kiezen woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

43255_Kostenopgave.pdf

SCHATTING KOSTEN EXECUTORIALE VERKOOP

van: perceel bouwterrein nabij de Cartograaf (ongenummerd) te 6921 EZ Duiven

Verantwoording kostenopgave

De notaris geeft hieronder een opgave per voormelde datum van de door koper verschuldigde kosten bij de onderhavige executoriale verkoop (zowel via de openbare veiling ex artikel 3: 268 lid 1 BW als via de onderhandse verkoop ex artikel 3: 268 lid 2 BW).

Deze opgave is een schatting van de kosten en met zorg berekend. Dit geeft geen garantie voor een juiste en volledige opgave. Mogelijk zijn de kosten hoger dan hieronder opgegeven. Dat is voor risico van de koper.

Voor rekening van koper komen:

de kosten overeenkomstig artikel 9 lid 2 van de Algemene Veilingvoorwaarden voor Executieverkopen 2017 (juncto artikel 3 van de Bijzondere Veilingvoorwaarden)

Honorarium notaris excl. BTW	€	3.500,00
Honorarium zuivering excl. BTW	€	450,00
Inschrijvingskosten kadaster veilingakten	€	126,00
Inschrijvingskosten kadaster zuivering	€	42,00
Kadastrale recherches excl. BTW	€	100,00
Kosten veilingorganisatie exclusief BTW	€	1.450,00
Deurwaarderskosten excl. BTW	€	246,23
Leges rechtbank zuiveringsprocedure 3: 273 BW	€	122,00
Kn opvragen informatie gem., KvK, GBA excl. BTW -	€	100,00
Kosten www. veilingnotaris.nl	€	335,00
Kosten nota app regioveiling	€	175,00
BTW 21% over € 6.356,23	€	1.334,81
 totaal inclusief BTW	.€	7.981,04

Overige kosten:

- Inzetpremie ten laste van de koper: 1%.
- Overdrachtsbelasting/Omzetbelasting zie de bijzondere veilingvoorwaarden
- akte de command € 225,00 excl BTW.