

VOORSCHRIFTEN

VOORSCHRIFTEN BIJ HET BESTEMMINGSPLAN
"BEDRIJVENTERREIN IJSSELOORD II"
der gemeente Arnhem
(plankaart 93-05.01-01)

Hoofdstuk I.	Algemene bepalingen	37
Hoofdstuk II.	Bestemmingsbepalingen	39
Hoofdstuk III.	Algemene gebruiksverbod- en strafbepaling	51
Hoofdstuk IV.	Bijzondere bepalingen	53
Hoofdstuk V.	Overgangsbepalingen en slotbepaling	55
Bedrijvenlijst		57

Hoofdstuk I

Algemene bepalingen

Artikel 1

1. Behoudens het bepaalde in de artikelen 2 (onder B.2), 7 (lid 2 sub b), 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16 en 17 van deze voorschriften mag uitsluitend worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bouwgrens; de op deze kaart aangegeven bebouwing dient als illustratief te worden beschouwd.
2. De in het vorige lid van dit artikel bedoelde grens treedt in de plaats van de voor- en achtergevelrooilijnen, als bedoeld in de bouwverordening.
3. Het vloeroppervlak respectievelijk bebouwd oppervlak van een bouwwerk wordt buitenwerks gemeten.
4. De bouwhoogte van de bouwwerken wordt gemeten van het gemiddelde peil van het omliggend maaiveld tot het hoogste punt van een bouwwerk. Voor het hoogste punt van een bouwwerk worden niet in aanmerking genomen kleine elementen, zoals schoorstenen van beperkte afmetingen, daklijsten, liftopbouwen en technische ruimten.
5. Voor zover op de plankaart een maximumbebouwingspercentage is aangegeven, is dit van toepassing op de oppervlakte van het terrein binnen de bouwzone.
6. Voor zover maximumbouwhoogten en bijbehorende maximumbebouwingspercentages op de plankaart zijn aangegeven in een formule, worden in de formule boven de streep de maximumbouwhoogten (tussen haakjes de toegestane afwijkende hoogten) aangegeven en onder de streep de met de genoemde hoogten overeenstemmende maximumbebouwingspercentages.
7. Als "bestemmingsvlak" wordt aangemerkt een aaneengesloten gedeelte van de plankaart, waaraan door het geven van een bestemmingsformule een bepaalde bestemming is gegeven.
8. Als "bouwzone" wordt aangemerkt dat gedeelte van een bestemmingsvlak binnen de bouwgrens, waarvoor een bestemmingsformule is aangegeven.
9. Als "onbebouwbare zone" wordt aangemerkt dat gedeelte van een bestemmingsvlak, dat buiten de bouwgrens is gelegen.
10. Als "bouwwerk" wordt aangemerkt elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
11. Het bedrijfsvloeroppervlak wordt binnenwerks gemeten op de vloer van ruimten, die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

Hoofdstuk II

Bestemmingsbepalingen

Artikel 2 Bedrijfsdoeleinden BD-B-III

A. Doeleinden

1. De op de plankaart als "bedrijfsdoeleinden BD-B-III" aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 van deze voorschriften, uitsluitend bestemd voor het gebruik ten behoeve van bedrijven (of gedeelten ervan), die:
 - a. behoren tot de volgende bedrijfstypen: verhuurbedrijven, instrumenten- en optische industrie, reparatie gebruiksgoederen, groothandel (administratieve kantooractiviteiten), zakelijke dienstverlening (administratieve kantooractiviteiten met een hoge auto-afhankelijkheid), transportbedrijven (administratieve kantooractiviteiten), kledingindustrie, grafische industrie, kunstmatige garen- en vezelindustrie, communicatiebedrijven (administratieve kantooractiviteiten, verwerking en distributie), openbare nutsbedrijven (administratieve kantooractiviteiten), sport en recreatie, maatschappelijke diensten (verblijven/therapie), en
 - b. zijn genoemd in de categorieën 1 t/m 3 in de als bijlage bij deze voorschriften opgenomen bedrijvenlijst, en
 - c. voor het parkeren op eigen terrein voldoen aan de parkeernorm van maximaal 1 parkeerplaats per 125 m² brutovloeroppervlak.
2. Burgemeester en wethouders verlenen, gehoord de regionale inspecteur van de volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu, vrijstelling van het hiervoor onder A.1. sub b. bepaalde voor de vestiging van danwel wijziging of aanpassing van een bestaand bedrijf in een bedrijf (of gedeelte ervan), dat in een hogere categorie van de bedrijvenlijst voorkomt, mits het desbetreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven die wel in de aangegeven categorieën voorkomen geen blijvende onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu.
3. Burgemeester en wethouders verlenen, gehoord de regionale inspecteur van de volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu, vrijstelling van het hiervoor onder A.1. sub b. bepaalde voor de vestiging van danwel wijziging of aanpassing van een bestaand bedrijf in een bedrijf (of gedeelte ervan), dat niet in de bedrijvenlijst voorkomt, mits het desbetreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven die wel in de aangegeven categorieën voorkomen geen blijvende onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu.
4. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het hiervoor onder A.1. sub a. bepaalde voor de vestiging van dan wel wijziging of aanpassing van een bestaand bedrijf in een bedrijf (of gedeelte ervan), dat niet voorkomt in de daar genoemde bedrijfstypen en dat qua aard en omvang vergelijkbaar is te achten met bedrijven, die wel in de genoemde bedrijfstypen voorkomen en in vergelijking met deze bedrijven geen onevenredige afbreuk zal doen aan de uitgangspunten van dit bestemmingsplan.
5. Ongeacht het hiervoor in dit artikel bepaalde wordt met deze bestemming in strijd geacht te zijn een gebruik van gronden en opstellen ten behoeve van inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4. van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Milieubeheer.

B. Bebouwing

1. Op de in dit artikel genoemde gronden, voor zover binnen de bouwzone gelegen, mogen, met inachtneming van de op de plankaart in een formule aangegeven maximumbouwhoogten en daarmee overeenstemmende maximumbebouwingspercentages, uitsluitend de in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.
2. Voor zover op de plankaart als zodanig aangegeven mag op deze gronden, voor zover binnen de onbebouwbare zone gelegen, een reclamezuil worden gebouwd met een maximumbouwhoogte van 25 m.

C. Aanleg van werken

De in dit artikel genoemde gronden mogen worden gebruikt voor de aanleg en instandhouding van ontsluitingswegen, groenvoorzieningen en waterpartijen (ten behoeve van de waterhuishouding van het gebied).

D. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan zodanig te wijzigen, dat in afwijking van het hiervoor onder A. bepaalde de in dit artikel genoemde gronden tevens mogen worden gebruikt ten behoeve van een hotel/motel, met dien verstande, dat deze bevoegdheid slechts mag worden gebruikt ten behoeve van de vestiging van maximaal één hotel/motel in het totale plangebied.

Artikel 3 Bedrijfsdoeleinden BD-B-IV

A. Doeleinden

1. De op de plankaart als "bedrijfsdoeleinden BD-B-IV" aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 van deze voorschriften, uitsluitend bestemd voor het gebruik ten behoeve van bedrijven (of gedeelten ervan), die:
 - a. behoren tot de volgende bedrijfstypen: verhuurbedrijven, instrumenten- en optische industrie, reparatie gebruiksgoederen, groothandel (administratieve kantooractiviteiten), zakelijke dienstverlening (administratieve kantooractiviteiten met een hoge auto-afhankelijkheid), transportbedrijven (administratieve kantooractiviteiten), kledingindustrie, grafische industrie, kunstmatige garen- en vezelindustrie, communicatiebedrijven (administratieve kantooractiviteiten, verwerking en distributie), openbare nutsbedrijven (administratieve kantooractiviteiten), sport en recreatie, maatschappelijke diensten (verblijven/therapie), en
 - b. zijn genoemd in de categorieën 1 t/m 4 in de als bijlage bij deze voorschriften opgenomen bedrijvenlijst, en
 - c. voor het parkeren op eigen terrein voldoen aan de parkeernorm van maximaal 1 parkeerplaats per 125 m² brutovloeroppervlak.
2. Burgemeester en wethouders verlenen, gehoord de regionale inspecteur van de volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu, vrijstelling van het hiervoor onder A.1. sub b. bepaalde voor de vestiging van danwel wijziging of aanpassing van een bestaand bedrijf in een bedrijf (of gedeelte ervan), dat niet in de bedrijvenlijst voorkomt, mits het desbetreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven die wel in de aangegeven categorieën voorkomen geen blijvende onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu.
3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het hiervoor onder A.1. sub a. bepaalde

voor de vestiging van dan wel wijziging of aanpassing van een bestaand bedrijf in een bedrijf (of gedeelte ervan), dat niet voorkomt in de daar genoemde bedrijfstypen en dat qua aard en omvang vergelijkbaar is te achten met bedrijven, die wel in de genoemde bedrijfstypen voorkomen en in vergelijking met deze bedrijven geen onevenredige afbreuk zal doen aan de uitgangspunten van dit bestemmingsplan.

4. Ongeacht het hiervoor in dit artikel bepaalde wordt met deze bestemming in strijd geacht te zijn een gebruik van gronden en opstallen ten behoeve van inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4. van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Milieubeheer.

B. Bebouwing

Op de in dit artikel genoemde gronden, voor zover binnen de bouwzone gelegen, mogen, met inachtneming van de op de plankaart in een formule aangegeven maximumbouwhoogten en daarmee overeenstemmende maximumbebouwingspercentages, uitsluitend de in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

C. Aanleg van werken

De in dit artikel genoemde gronden mogen worden gebruikt voor de aanleg en instandhouding van ontsluitingswegen, groenvoorzieningen en waterpartijen (ten behoeve van de waterhuishouding van het gebied).

D. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan zodanig te wijzigen, dat in afwijking van het hiervoor onder A. bepaalde de in dit artikel genoemde gronden tevens mogen worden gebruikt ten behoeve van een hotel/motel, met dien verstande, dat deze bevoegdheid slechts mag worden gebruikt ten behoeve van de vestiging van maximaal één hotel/motel in het totale plangebied.

Artikel 4
Bedrijfsdoeleinden BD-C-III

A. Doeleinden

1. De op de plankaart als "bedrijfsdoeleinden BD-C-III" aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 van deze voorschriften, uitsluitend bestemd voor het gebruik ten behoeve van bedrijven (of gedeelten ervan), die:
 - a. behoren tot de volgende bedrijfstypen: aardolie-industrie, hout- en meubelindustrie, chemische industrie, basismetalaalindustrie, papierindustrie, lederindustrie e.d., elektrotechnische industrie, machine-industrie, rubber- en kunststofverwerkende industrie, voedings- en genotmiddelenindustrie, transportmiddelen, groothandel (overige goederen), bouwmaterialen e.d., transportbedrijven (werkplaats/opslag/stalling), groothandel (bulkgoederen), bouw (werkplaats/opslag), dienstverlenende bedrijven (productieactiviteiten), openbare nutsbedrijven (productie) en
 - b. zijn genoemd in de categorieën 1 t/m 3 in de als bijlage bij deze voorschriften opgenomen bedrijvenlijst, en
 - c. voor het parkeren op eigen terrein voldoen aan de parkeernorm van maximaal 1 parkeerplaats per 50 m² brutovloeroppervlak.

2. Burgemeester en wethouders verlenen, gehoord de regionale inspecteur van de volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu, vrijstelling van het hiervoor onder A.1. sub b. bepaalde voor de vestiging van danwel wijziging of aanpassing van een bestaand bedrijf in een bedrijf (of gedeelte ervan), dat in een hogere categorie van de bedrijvenlijst voorkomt, mits het desbetreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven die wel in de aangegeven categorieën voorkomen geen blijvende onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu.
3. Burgemeester en wethouders verlenen, gehoord de regionale inspecteur van de volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu, vrijstelling van het hiervoor onder A.1. sub b. bepaalde voor de vestiging van danwel wijziging of aanpassing van een bestaand bedrijf in een bedrijf (of gedeelte ervan), dat niet in de bedrijvenlijst voorkomt, mits het desbetreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven die wel in de aangegeven categorieën voorkomen geen blijvende onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu.
4. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het hiervoor onder A.1. sub a. bepaalde voor de vestiging van dan wel wijziging of aanpassing van een bestaand bedrijf in een bedrijf (of gedeelte ervan), dat niet voorkomt in de daar genoemde bedrijfstypen en dat qua aard en omvang vergelijkbaar is te achten met bedrijven, die wel in de genoemde bedrijfstypen voorkomen en in vergelijking met deze bedrijven geen onevenredige afbreuk zal doen aan de uitgangspunten van dit bestemmingsplan.
5. Ongeacht het hiervoor in dit artikel bepaalde wordt met deze bestemming in strijd geacht te zijn een gebruik van gronden en opstallen ten behoeve van inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4. van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Milieubeheer.

B. Bebouwing

Op de in dit artikel genoemde gronden, voor zover binnen de bouwzone gelegen, mogen, met inachtneming van de op de plankaart in een formule aangegeven maximumbouwhoogten en daarmee overeenstemmende maximumbebouwingspercentages, uitsluitend de in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

C. Aanleg van werken

De in dit artikel genoemde gronden mogen worden gebruikt voor de aanleg en instandhouding van ontsluitingswegen, groenvoorzieningen en waterpartijen (ten behoeve van de waterhuishouding van het gebied).

D. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan zodanig te wijzigen, dat in afwijking van het hiervoor onder A. bepaalde de in dit artikel genoemde gronden tevens mogen worden gebruikt ten behoeve van een hotel/motel, met dien verstande, dat deze bevoegdheid slechts mag worden gebruikt ten behoeve van de vestiging van maximaal één hotel/motel in het totale plangebied.

E. Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan zodanig te wijzigen, dat met betrekking tot gronden met de bestemming "bedrijfsdoeleinden BD-C-III" deze bestemming geheel of gedeeltelijk wordt gewijzigd in "bedrijfsdoeleinden BD-B-III", in welk geval het bepaalde in artikel 2 van deze voorschriften op de in de wijziging begrepen gronden van toepassing is.
2. Burgemeester en wethouders kunnen van de hiervoor onder E 1. genoemde bevoegdheid

slechts gebruik maken, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. bediening door minimaal twee openbaar vervoerlijnen waarvan één in korte verbinding moet staan met een NS-station en een andere een directe verbinding dient te geven naar o.v.-subcentrum Presikhaaf/Lange Wal;
- b. de frequentie van de buslijnen dient zodanig te zijn dat naar beide bestemmingen in de spitsperiodes (7.00 tot 9.00 uur en 16.00 tot 18.00 uur) een 15 minutendienst wordt geboden. Daartussen kan worden volstaan met een 30 minutendienst;
- c. de maximale loopafstand van voordeur tot o.v.-halte bedraagt hemelsbreed 300 meter.

Artikel 5

Bedrijfsdoeleinden BD-C-IV

A. Doeleinden

1. De op de plankaart als "bedrijfsdoeleinden BD-C-IV" aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 van deze voorschriften, uitsluitend bestemd voor het gebruik ten behoeve van bedrijven (of gedeelten ervan), die:
 - a. behoren tot de volgende bedrijfstypen: aardolie-industrie, hout- en meubelindustrie, chemische industrie, basismetalenindustrie, papierindustrie, lederindustrie e.d., elektrotechnische industrie, machine-industrie, rubber- en kunststofverwerkende industrie, voedings- en genotmiddelenindustrie, transportmiddelen, groothandel (overige goederen), bouwmaterialen e.d., transportbedrijven (werkplaats/opslag/stalling), groothandel (bulkgoederen), bouw (werkplaats/opslag), dienstverlenende bedrijven (productieactiviteiten), openbare nutsbedrijven (productie) en
 - b. zijn genoemd in de categorieën 1 t/m 4 in de als bijlage bij deze voorschriften opgenomen bedrijvenlijst, en
 - c. voor het parkeren op eigen terrein voldoen aan de parkeernorm van maximaal 1 parkeerplaats per 50 m² brutovloeroppervlak.
2. Burgemeester en wethouders verlenen, gehoord de regionale inspecteur van de volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu, vrijstelling van het hiervoor onder A.1. sub b. bepaalde voor de vestiging van dan wel wijziging of aanpassing van een bestaand bedrijf in een bedrijf (of gedeelte ervan), dat niet in de bedrijvenlijst voorkomt, mits het desbetreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven die wel in de aangegeven categorieën voorkomen geen blijvende onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu.
3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het hiervoor onder A.1. sub a. bepaalde voor de vestiging van dan wel wijziging of aanpassing van een bestaand bedrijf in een bedrijf (of gedeelte ervan), dat niet voorkomt in de daar genoemde bedrijfstypen en dat qua aard en omvang vergelijkbaar is te achten met bedrijven, die wel in de genoemde bedrijfstypen voorkomen en in vergelijking met deze bedrijven geen onevenredige afbreuk zal doen aan de uitgangspunten van dit bestemmingsplan.
4. Ongeacht het hiervoor in dit artikel bepaalde wordt met deze bestemming in strijd geacht te zijn een gebruik van gronden en opstellen ten behoeve van inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4. van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Milieubeheer.

B. Bebouwing

Op de in dit artikel genoemde gronden, voor zover binnen de bouwzone gelegen, mogen, met inachtneming van de op de plankaart in een formule aangegeven maximumbouwhoogten en daarmee overeenstemmende maximumbebouwingspercentages, uitsluitend de in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

C. Aanleg van werken

De in dit artikel genoemde gronden mogen worden gebruikt voor de aanleg en instandhouding van ontsluitingswegen, groenvoorzieningen en waterpartijen (ten behoeve van de waterhuishouding van het gebied).

D. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan zodanig te wijzigen, dat in afwijking van het hiervoor onder A. bepaalde de in dit artikel genoemde gronden tevens mogen worden gebruikt ten behoeve van een hotel/motel, met dien verstande, dat deze bevoegdheid slechts mag worden gebruikt ten behoeve van de vestiging van maximaal één hotel/motel in het totale plangebied.

E. Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan zodanig te wijzigen, dat met betrekking tot gronden met de bestemming "bedrijfsdoeleinden BD-C-IV" deze bestemming geheel of gedeeltelijk wordt gewijzigd in "bedrijfsdoeleinden BD-B-IV", in welk geval het bepaalde in artikel 3 van deze voorschriften op de in de wijziging begrepen gronden van toepassing is.
2. Burgemeester en wethouders kunnen van de hiervoor onder E 1. genoemde bevoegdheid slechts gebruik maken, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. bediening door minimaal twee openbaar vervoerlijnen waarvan één in korte verbinding moet staan met een NS-station en een andere een directe verbinding dient te geven naar o.v.-subcentrum Presikhaaf/Lange Wal;
 - b. de frequentie van de buslijnen dient zodanig te zijn dat naar beide bestemmingen in de spitsperiodes (7.00 tot 9.00 uur en 16.00 tot 18.00 uur) een 15 minutendienst wordt geboden. Daartussen kan worden volstaan met een 30 minutendienst;
 - c. de maximale loopafstand van voordeur tot o.v.-halte bedraagt maximaal 300 meter.

Artikel 6
Bedrijfsdoeleinden/groen

1. Doeleinden

- a. De op de plankaart als "bedrijfsdoeleinden BD-B-III/groen" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor het gebruik ten behoeve van bedrijven (of gedeelten ervan) als bedoeld in artikel 2 van deze voorschriften en ten behoeve van de doeleinden als omschreven in artikel 8 van deze voorschriften.
- b. Ongeacht het hiervoor in dit artikel bepaalde wordt met deze bestemming in strijd geacht te zijn een gebruik van gronden en opstellen ten behoeve van inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4. van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Milieubeheer.

2. Bebouwing
Op de in lid 1 van dit artikel genoemde gronden, voor zover binnen de bouwzone gelegen, mogen, met inachtneming van de op de plankaart aangegeven maximumbouwhoogte en maximumbebouwingspercentages, uitsluitend de in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.
3. Aanleg van werken
De in lid 1 van dit artikel genoemde gronden mogen worden gebruikt voor de aanleg en instandhouding van ontsluitingswegen, groenvoorzieningen en waterpartijen (ten behoeve van de waterhuishouding van het gebied).

Artikel 7
Dienstverleningsdoeleinden-detailhandel
(motorbrandstoffen)

1. Doeleinden
De op de plankaart als "dienstverleningsdoeleinden-detailhandel (motorbrandstoffen)" aangewezen gronden, zijn uitsluitend bestemd voor het gebruik ten behoeve van de verkoop van motorbrandstoffen.
2. Bebouwing
 - a. Op de in lid 1 van dit artikel genoemde gronden, voor zover binnen de bouwzone gelegen, mogen, met inachtneming van de op de plankaart aangegeven maximumbouwhoogte en maximumbebouwingspercentage, uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.
 - b. Voor zover op de plankaart met de aanduiding "overluifeling" aangegeven, mag op de in lid 1 van dit artikel genoemde gronden, voor zover in de onbebouwbare zone gelegen, met inachtneming van een maximumbouwhoogte van 5,5 meter een luifel worden gebouwd.

Artikel 8
Groen

Doeleinden

De op de plankaart als "groen" aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 van deze voorschriften, uitsluitend bestemd voor de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen met de daarin eventueel opgenomen paden, inritten, watergangen, bebakening, verlichting, geluidwerende voorzieningen en dergelijke.

Artikel 9
Natuurbeschermingsdoeleinden

1. Doeleinden
De op de plankaart als "natuurbeschermingsdoeleinden" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor het behoud, ontwikkeling en/of herstel van de op deze gronden voorkomende dan wel daaraan eigen landschapswaarden en ecologische waarden.
2. Bebouwing
Op de in lid 1 van dit artikel genoemde gronden mogen uitsluitend voet- en fietsbruggen worden gebouwd.

3. Aanlegvergunning

- a. Het is verboden op gronden, welke bestemd zijn als "natuurbeschermingsdoeleinden" zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:
 1. het aanbrengen van onder- of bovengrondse leidingen (waaronder drainageleidingen), constructies, installaties of apparatuur;
 2. het aanleggen of aanbrengen van beschoeiingen en puinstoringsen;
 3. het vellen of rooien van houtgewas;
 4. het graven of dempen van waterpartijen en het afdammen van waterpartijen;
 5. het ophogen, bodem verlagen of afgraven, egaliseren en ontginnen van gronden;
 6. het aanleggen, verbreden of verharderen van voet- of rijwielpaden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen.
- b. Het onder a. genoemde verbod is niet van toepassing op:
 1. werken en werkzaamheden binnen het kader van het op de bestemming gerichte normale onderhoud en beheer;
 2. werken en werkzaamheden die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan in uitvoering waren.
- c. De hiervoor onder a. genoemde werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor, dan wel door de daarvan hetzij direct of indirect te verwachten gevolgen, de landschapswaarden en ecologische waarden van deze gronden niet of slechts in geringe mate zouden worden aangetast.

Artikel 10 Verkeersdoeleinden

Doeleinden

De op de plankaart als "verkeersdoeleinden" aangewezen gronden zijn met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 van deze voorschriften uitsluitend bestemd voor de aanleg, bouw en instandhouding van wegen en andere voorzieningen ten behoeve van het wegverkeer (met uitzondering van motorbrandstofstations), zoals bruggen, viaducten, tunnels, parkeergelegenheden, trottoirs en paden, alle met de daarmee samenhangende groenvoorzieningen, watergangen, duikers, bebakening, verlichting en geluidwerende voorzieningen.

Artikel 11 Agrarische doeleinden

1. Doeleinden

De op de plankaart als "agrarische doeleinden", aangewezen gronden zijn met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 van deze voorschriften uitsluitend bestemd voor het gebruik ten behoeve van de uitoefening van een agrarisch bedrijf.

2. Bebouwing

Op de in lid 1 van dit artikel genoemde gronden, voor zover binnen de bouwzone gelegen, mogen met inachtneming van de op de plankaart aangegeven maximumbouwhoogte en maximumbebouwingspercentage uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken, noodzakelijk voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf worden opgericht.

Artikel 12
Water

Doeleinden

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

- het gebruik als water, inclusief het gebruik als scheepvaartweg;
- het gebruik als waterberging en vrij doorstromingsgebied van water, sediment en ijs ten behoeve van de rivier;
- het gebruik ten behoeve van de uitvoering van bouwwerken, werken en werkzaamheden, welke passen in het kader van het normale beheer en onderhoud van de rivier, zoals oever- en kribvakverdedigingen en strekdammen en het plaatsen van bakens en scheepvaarttekens.

Artikel 13
Waterkering/natuurbeschermingsdoeleinden

1. Doeleinden

De op de plankaart als "waterkering/natuurbeschermingsdoeleinden" aangewezen gronden, zijn met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 van deze voorschriften bestemd voor:

primair:

- het gebruik als waterkering en voor de aanleg en instandhouding van de daarvoor benodigde werken en werkzaamheden;

secundair:

- het behoud, ontwikkeling en/of herstel van de op deze gronden voorkomende dan wel daaraan eigen landschapswaarden en ecologische waarden.

2. Bebouwing

Op de in lid 1 van dit artikel genoemde gronden mogen uitsluitend gebouwen of andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd:

- a. ten dienste van het gebruik als waterkering;
- b. ten dienste van de als bestemming "waterkering/natuurbeschermingsdoeleinden" aangewezen gronden, mits de waterkerende functie hierdoor niet wordt geschaad.

Artikel 14
Waterkering/verkeersdoeleinden

1. Doeleinden

De op de plankaart als "waterkering/verkeersdoeleinden" aangewezen gronden, zijn met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 van deze voorschriften bestemd voor:

primair:

- het gebruik als waterkering en voor de aanleg en instandhouding van de daarvoor benodigde werken en werkzaamheden;

secundair:

- de aanleg en instandhouding van wegen en andere voorzieningen ten behoeve van het wegverkeer (met uitzondering van motorbrandstofstations), zoals parkeergelegenheden, trottoirs en paden, alle met de daarmee samenhangende bebakening en verlichting.

2. Bebouwing

Op de in het lid 1 van dit artikel genoemde gronden mogen uitsluitend gebouwen of andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd:

- a. ten dienste van de bestemming "waterkering";
- b. ten dienste van de als "verkeersdoeleinden" aangewezen gronden, mits de waterkerende functie hierdoor niet wordt geschaad.

Artikel 15

Waterstaatsdoeleinden/agrarische doeleinden/
natuurbeschermingsdoeleinden

1. Doeleinden

De op de plankaart als "waterstaatsdoeleinden/agrarische doeleinden/natuurbeschermingsdoeleinden" aangewezen gronden, zijn bestemd voor:

primair:

- het gebruik als waterberging en vrij doorstromingsgebied van water, sediment en ijs ten behoeve van de rivier;
- het gebruik ten behoeve van de uitvoering van bouwwerken, werken en werkzaamheden, welke passen in het kader van het normale beheer en onderhoud van de rivier, zoals oever- en kribvakverdedigingen en strekdammen en het plaatsen van bakens en scheepvaarttekens;

secundair:

- het gebruik ten behoeve van de uitoefening van een agrarisch bedrijf;

tertiar:

- het behoud, de ontwikkeling en/of het herstel van de op deze gronden voorkomende dan wel daaraan eigen landschapswaarden en ecologische waarden.

2. Bebouwing

Op de in lid 1 van dit artikel genoemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van waterstaatsdoeleinden worden gebouwd.

Artikel 16

Waterstaatsdoeleinden/agrarische doeleinden/natuur-
beschermingsdoeleinden/verkeersdoeleinden

1. Doeleinden

De op de plankaart als "waterstaatsdoeleinden/agrarische doeleinden/natuurbeschermingsdoeleinden/verkeersdoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

primair:

- het gebruik als waterberging en vrij doorstromingsgebied van water, sediment en ijs ten behoeve van de rivier;
- het gebruik ten behoeve van de uitvoering van bouwwerken, werken en werkzaamheden, welke passen in het kader van het normale beheer en onderhoud van de rivier, zoals oever- en kribvakverdedigingen en strekdammen en het plaatsen van bakens en scheepvaarttekens;

secundair:

- het gebruik ten behoeve van de uitoefening van een agrarisch bedrijf;

tertiar:

- het behoud, de ontwikkeling en/of het herstel van de op deze gronden voorkomende dan wel daaraan eigen landschapswaarden en ecologische waarden;

quartair:

- de aanleg en instandhouding van wegen en andere voorzieningen ten behoeve van het wegverkeer (met uitzondering van motorbrandstoffenstations), zoals bruggen, parkeer-gelegenheden, trottoirs en paden, alle met de daarmee samenhangende groenvoorzieningen, duikers, bebakening, verlichting en geluidwerende voorzieningen.

2. Bebouwing

Op de in lid 1 van dit artikel genoemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van waterstaat- en verkeersdoeleinden worden gebouwd.

Artikel 17
Water/verkeersdoeleinden

Doeleinden

De op de plankaart als "water/verkeersdoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
primair:

- het gebruik als water, inclusief het gebruik als scheepvaartweg;
- het gebruik als waterberging en vrij doorstromingsgebied van water, sediment en ijs ten behoeve van de rivier;
- het gebruik ten behoeve van de uitvoering van bouwwerken, werken en werkzaamheden, welke passen in het kader van het normale beheer en onderhoud van de rivier, zoals oever- en kribvakverdedigingen en strekdammen en het plaatsen van bakens en scheepvaarttekens;

secundair:

- de aanleg en instandhouding van wegen en andere voorzieningen ten behoeve van het wegverkeer (met uitzondering van motorbrandstoffenstations), zoals bruggen, parkeer-gelegenheden, trottoirs en paden, alle met de daarmee samenhangende groenvoorzieningen, duikers, bebakening, verlichting en geluidwerende voorzieningen.

Artikel 18
Aardgasleiding

1. Voor zover op de plankaart een aardgasleiding is aangegeven, mogen de gronden binnen een zone van 30 m ter weerszijden van de leiding (de zogenaamde toetsingszone) slechts in overeenstemming met de in dit bestemmingsplan gegeven bestemmingen worden gebruikt, indien de belangen van de gasleiding daardoor niet worden geschaad, zulks ter beoordeling van de leidingbeheerder, dan wel de veiligheid van de zich op gronden en in opstallen bevindende personen daardoor niet in gevaar wordt gebracht.
2. Behoudens vrijstelling door burgemeester en wethouders, gehoord de leidingbeheerder, is het binnen een strook van 4 m ter weerszijden van de hartlijn van de leiding verboden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:
 - het aanbrengen van gesloten wegdek;
 - het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
 - het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
 - het indrijven van voorwerpen in de grond;
 - het permanent opslaan van goederen.

Hoofdstuk III

Algemene gebruiksverbod- en strafbepaling

Artikel 19

Algemene gebruiksverbodbepaling t.a.v. "niet-bouwen"

1. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken of delen daarvan te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het bestemmingsplan aan de grond gegeven bestemming (artikelen 2 t/m 18 van deze voorschriften).
2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in het vorige lid vervatte verbod, indien strikte toepassing van dit verbod leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt.
3. Het in het eerste lid van dit artikel gestelde verbod geldt niet voor een gebruik van gronden en opstallen of delen daarvan, voor zover op dit gebruik een bijzondere wettelijke regeling van toepassing is.

Artikel 20

Algemene strafbepaling

Overtreding van het in artikel 19 gestelde verbod wordt aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Hoofdstuk IV

Bijzondere bepalingen

Artikel 21

Verwerkelijking op korte termijn

De van dit bestemmingsplan deel uitmakende gronden, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie T nummers 532, 534 en 552, worden aangewezen als onderdelen ten aanzien waarvan de verwerkelijking van het plan in de naaste toekomst nodig wordt geacht.

Artikel 22

Algemene vrijstellingsbepaling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in de artikelen 2, 3, 4, 5, 9 en 23 van deze voorschriften, voor zover betreffende de maximumbouwhoogte, het maximumbebouwingspercentage en de maximuminhoud, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in genoemde bepalingen vermelde maten.

Artikel 23

Vrijstellingsbepaling kunstobjecten en bouwwerken van openbaar nut

1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de in hoofdstuk II vermelde bestemmingsplanbepalingen voor het oprichten van kunstobjecten en andere bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorstations, schakelhuisjes, wachthuisjes voor verkeersdiensten en telefooncellen -met uitzondering van motorbrandstoffenstations- zulks met een maximuminhoud van 75 m³.
2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de in hoofdstuk II vermelde bestemmingsbepalingen voor de bouw van een rioolgemaal (ontvangstkelder en pompgebouw) met een maximuminhoud van 140 m³ bovengronds en een maximumbouwhoogte van 3,5 m.

Hoofdstuk V

Overgangsbepalingen en slotbepaling

Artikel 24

Overgangsbepaling voor bouwen

1. Bouwwerken, die hetzij reeds bestonden voor de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, hetzij worden of mogen worden gebouwd krachtens een voor dit tijdstip aangevraagde bouwvergunning en die afwijken, danwel afwijken van de in het plan en/of bijbehorende voorschriften gegeven bestemming en/of maten, mogen, gedeeltelijk of, uitsluitend na teniet gaan door een calamiteit, geheel worden vernieuwd, veranderd of herbouwd, mits:
 - a. de aard van het bouwwerk in overeenstemming met het plan wordt gebracht, danwel blijft binnen de categorie waartoe het behoort of behoorde;
 - b. de laatstelijk bestaande afwijkingen gerekend naar vloeroppervlak, bouwhoogte en bebouwd oppervlak niet worden vergroot;
 - c. bij gehele vernieuwing, verandering of herbouw de bouwgrens naar de wegzijde zo mogelijk niet wordt overschreden en de aanvraag van de betreffende bouwvergunning binnen twee jaren na de datum van de calamiteit bij burgemeester en wethouders is ingediend.
2. Voor de gehele vernieuwing, verandering of herbouw van de in het eerste lid van dit artikel omschreven bouwwerken, die anders dan ten gevolge van een calamiteit teniet zijn gegaan, kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van het bepaalde in het eerste lid van dit artikel, mits het in dat lid onder a. en b. bepaalde in acht wordt genomen en de bouwgrens niet wordt overschreden.

Artikel 25

Overgangsbepaling voor ander gebruik dan bouwen

Het gebruik van gronden en opstallen, dat in strijd is met een in dit bestemmingsplan gegeven bestemming, maar reeds bestond op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan, mag voortgezet worden, danwel gewijzigd worden in een gebruik, dat minder afwijkt van die bestemming, tenzij:

- dat gebruik reeds in strijd was met het voorheen tot dat tijdstip geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
- dat gebruik gedurende een ononderbroken tijdvak van 3 jaar gestaakt is geweest;
- door het wijzigen van het gebruik de bestaande afwijkingen van de gegeven bestemming naar en/of intensiteit zouden worden vergroot.

Artikel 26

Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als "Voorschriften bestemmingsplan Bedrijventerrein IJsseloord II".

Juni 1995

BEDRIJVENLIJST

Bij het bestemmingsplan "Bedrijventerrein IJsseloord II"

CATEGORIE 1		
SBI-code	Omschrijving	0 tot 10 mMin. afstand tot woon- bebouw. in m
-	INSTALLATIES gasreducer, -compressor, -meet en regel- installaties categorie A	10
-	transformatoren < 1 MVA	10
01 01.3	LANDBOUW EN VEETEELT plantsoenendiensten, hoveniersbedrijven	10
20/21 20.83	VOEDINGS- EN GENOTMIDDELENINDUSTRIE banketbakkerijen	10
23 23.3 23.5	KLEDINGINDUSTRIE maatkledingbedrijven hoeden-, petten- en mode-artikelenfabrieken	10 10
25 25.75	HOUT- EN MEUBELINDUSTRIE woningstofeerderijen	10
27 27.16	GRAFISCHE INDUSTRIE, UITGEVERIJEN loonzetterijen	10
65/66 65.92 66.15 66.2 66.89	DETAILHANDEL antiek, indien met werkplaats (logen) bouwmaterialen verf(waren) personenauto's, fietsen, motorfietsen e.d. vuurwerk < 1000 kg	10 10 10 10
68 68.1 68.24 68.4 68.5 68.6 68.7 68.9	REPARATIEBEDRIJVEN VOOR GEBRUIKSGOEDEREN schoen- e.a. lederwarenreparatiebedrijven autobeklederijen uurwerkreparatiebedrijven goud- en zilversmederijen (reparatiebedrijven) reparatiebedrijven voor elektr. gebruiksgoederen " " muziekinstrumenten " " niet elders genoemde gebruiksgoederen	10 10 10 10 10 10 10

76	HULPBEDRIJVEN VAN HET VERVOER	
84	ZAKELIJKE DIENSTVERLENING (excl. kantoren als monofunctie)	
93	GEZONDHEIDSZORG EN VETERINAIRE DIENSTEN - medische laboratoria	10
98	OVERIGE DIENSTVERLENENDE BEDRIJVEN	
98.22	schoorsteenveegbedrijven	10
98.24	glazenwasserijen	10
98.29	schoonmaakbedrijven niet elders genoemd	10
98.34	stoppage- en oppersinrichtingen	10

CATEGORIE 2

30 m		Min. afstand tot woon- bebouw. in m
SBI-code	Omschrijving	
20.81.1	Broodbakkerijen verwerkingscapaciteit k.d. 2500 kg meel/ week: -alleen voor eigen winkelbedrijf	30
23	KLEDINGINDUSTRIE	
23.1	confectiekledingindustrie	30
23.2	loonconfectiefabrieken	30
25	HOUT- EN MEUBELINDUSTRIE	
25.62	borstelwarenfabrieken	30
25.63	mandenmakerijen	30
25.69	vlechtwarenfabrieken	30
27	GRAFISCHE INDUSTRIE, UITGEVERIJEN	
27.15	chemigrafische bedrijven	30
27.19	drukkerijen niet elders genoemd	30
27.3	binderijen	30
29.62	Verbandmiddelen industrie	30
32.83	Glas-in-loodzetterijen	30
36.99	Electrische installatiebedrijven	30
38.	Instrumenten en optische industrie	30
40	OPENBARE NUTSBEDRIJVEN	
40.12	transformatorstations: - kleiner dan 10 MWe	30
40.2	gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen cat. B en C)	30
61/62	GROOTHANDEL	
61.14	fijne zaden en peulvruchten	30
61.17	bloemen, planten en tuinbenodigdheden	30
61.19	akkerbouwproducten niet elders genoemd	30
61.92	scheepsbenodigdheden	30
61.99	vakbenodigdheden e.d.	30
62.2	huishoudelijke artikelen, ijzerwaren, auto-accessoires, houtwaren e.d.	30
62.3	textielwaren, schoeisel e.d.	30
62.8	optische-, fotografische-, sport- e.d. artikelen: - zonder vuurwerk	30
62.93	oud papier, lompen en rubber	30
65/66	DETAILHANDEL	
66.15	bouwmaterialen: - doe het zelf	30
66.71	huisbrandstoffen	30

68	REPARATIEBEDRIJVEN VOOR GEBRUIKSGOEDEREN	
68.21	autoreparatiebedrijven niet elders genoemd - zonder tectyleerderij	30
68.3	fietsen- bromfietsen- en motorfietsen- reparatiebedrijven	30
72.21	Taxibedrijven	30
77	COMMUNICATIEBEDRIJVEN	
77.01	postdiensten	30
77.02	telefoon-, telegraafdiensten e.d.	30
85.3	Verhuurbedrijven van gebruiksgoederen	30
98	OVERIGE DIENSTVERLENENDE BEDRIJVEN	
98.12	rioolgemalen	30
98.21	schoonmaakbedrijven voor gebouwen	30
98.32	chemische wasserijen en ververijen	30
98.33	wasverzendinrichtingen	30

CATEGORIE 3

50 of 100 m	Min.		
SBI-code	Omschrijving		afstand tot woon- bebouw. in m
20/21	VOEDINGS- EN GENOTMIDDELENINDUSTRIE		
20.22	melkproduktenfabrieken:		
	- productiecapaciteit kleiner dan 55.000 ton/jaar		100
20.23	consumptie-ijsfabrieken		100
20.71	groente- en fruitconservenfabrieken:		
	- jam		50
	- fruit		100
	- groente algemeen		100
20.72	groente-inmakerijen en -leggerijen		100
20.81.1	broodbakkerijen, verwerkingscapaciteit kleiner dan 2500 kg meel/week:		
	- ook voor toelevering aan derden		50
20.81.2	broodfabrieken		100
20.82	beschuitfabrieken e.d.		100
20.84	biscuit-, koek en banketfabrieken		100
20.92	suikerwerkfabrieken:		
	- zonder suikerbranden		100
21.31	deegwarenfabrieken		50
21.32	theepakkerijen e.d. (geen koffiebranderijen)		100
21.36	soep- en soeparomafabrieken zonder poederdrogen		100
21.7	tabaksverwerkende industrie: sigaren		100
22	TEXTIELINDUSTRIE		
22.11	wolvezelbewerkingsfabrieken		100
22.12	wolspinnerijen		100
22.13	wolspinnerijen-weverijen < 50 weefgetouwen		100
22.14	Wolweverijen < 50 weefgetouwen		100
22.21	katoenvezelbewerkingsfabrieken		100
22.22	katoenspinnerijen		100
22.23	katoentwijnerijen-, -spoelerijen, naaigaren- fabrieken		100
22.24	katoenspinnerijen-weverijen		100
22.25	katoenweverijen < 50 weefgetouwen		100
22.31	tricotstukgoederenfabr.		100
22.32	kousen- en sokkenfabriek		50
22.33	tricot onder- en nachtkleding fabrieken		50
22.34	tricot bovenkledingfabr.		50
22.71	huishoud- en woningtextielfabrieken		100
22.72	dekenstikkerijen, spreienfabrieken e.d.		100
22.73	zeilen-, tenten-, en dekkledenfabrieken		50
22.79	textielwarenfabrieken excl. kleding niet elders genoemd		50
22.91	band- vlecht-, kant-, en passementfabrieken		50
22.92	vilt- en vezelfabrieken		50
22.93	touwslagerijen		50
22.94	jutespinnerijen, -weverijen , 50 weefgetouwen		100
22.99	textielind. niet elders genoemd (coaten, cacheren, impregneren)		50

23.4	Pelsbereiderijen, bontfabrieken en bontweverijen	50
24	LEDERWARENINDUSTRIE	
24.2	lederwarenfabrieken (excl. kleding)	50
24.3	schoenindustrie	50
25	HOUT- EN MEUBELINDUSTRIE	
25.21	triplex- en fineerfabr.	100
25.23	houtconservering (druk/vacuümprocessen, drenken e.d.)	
	- met zoutoplossingen	100
25.31	timmerfabrieken	100
25.4	houten emballage industrie	100
25.5	overige houtverwerkingsindustrie:	
	- klein: opgesteld vermogen kleiner dan 50 kW	50
	- groot: " " >= " 50 kW	100
25.61	kurkwarenfabrieken	100
25.71	meubelfabrieken (incl. lakspuiterij)	100
25.72	grafkistenfabrieken	50
25.73	rietmeubelfabrieken	50
25.74	matrassenfabrieken	50
26	PAPIER- EN PAPIERWARENINDUSTRIE	
26.1	papier- en kartonfabrieken:	
	- productiecapaciteit kleiner dan 3 ton/uur	50
26.31	golfkartonfabrieken productiecapaciteit < 3 ton/uur	100
26.32	kartonnagefabrieken	50
27	GRAFISCHE INDUSTRIE, UITGEVERIJEN	
27.12	hoogdrukkerijen (klein) en kopiëerinrichtingen	50
27.13	vlakdrukkerijen:	
	- offset-vellen-drukkerijen	50
	- niet elders genoemd	50
27.14	rotatie-diepdrukkerijen:	
	- met terugwinning oplosmiddel	100
28	AARDOLIE- EN STEENKOOLVERWERKINGSINDUSTRIE	
28.24	smeeroliën en vettenfabrieken	100
29	CHEMISCHE INDUSTRIE	
29.61	geneesmiddelenfabrieken:	
	- fabricage	100
	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50
29.91	lijm- en plakmiddelenfabrieken:	
	- zonder dierlijke en synthetische grondstoffen	100
29.92	chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	100
29.93	poetsmiddelenfabrieken	50
29.94	fotochemische productenfabrieken	100
31	RUBBER- EN KUNSTSTOFVERWERKENDE INDUSTRIE	
31.12	rubber-artikelenfabrieken	100
31.2	loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
	- vloeroppervlak kleiner dan 100 m2	50
32	BOUWMATERIALEN- AARDEWERK- EN GLASINDUSTRIE	
32.2	aardewerkindustrie, vermogen elec. ovens < 40 KW	50
32.3	kalkzandsteenfabr. p.c. < 100.00 ton/jaar	100

32.52	asbestcementwarenfabr. p.c. < 100 ton/dag	100
32.53	betonmortelcentrales p.c. < 100 ton/uur	100
32.54	mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	100
32.6	natuursteenbewerkingsbedrijven zonder breken, zeven, drogen	100
32.71	slijp- en polijstmiddelenfabrieken	50
32.79	minerale produktenfabrieken niet elders genoemd,	100
32.81	glasfabrieken	
	-glas en glasproducten p.c. < 5000 ton/jaar	100
32.82	glasbewerkingsbedrijven (graveren, etsen etc.)	50
34	METAALPRODUKTENINDUSTRIE	
34.02	non-ferro-metaalgieterijen:	
	- productiecapaciteit < 4000 ton/jaar	100
34.12	stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	100
34.2	schroeven-, massadraaiwerk-, veren- e.d. industrie	100
34.5	metalen-meubelfabrieken e.d. (incl. lakken en moffelen)	100
34.6	metalen emballageindustrie (incl. lakken en moffelen)	100
	productie opp. < 2000 m2	
34.7	c.v.-ketel- en radiatorenfabrieken (excl. moffelen)	100
34.8	overige metaalwarenindustrie	100
34.91	smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	100
34.92	reparatiebedrijven voor landbouwmachines e.d.	100
34.93	metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	
	- algemeen	100
	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	100
	- anodiseer- (eloxeer-) bedrijven	100
	- chemische oppervlaktebehandeling (bijv. zwarten)	100
	- emailleerbedrijven	100
	- galvaniseerbedrijven (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen e.d.)	100
	- metaalharderijen	100
	- lakspuiten en moffelen	100
35	MACHINE-INDUSTRIE	
	- productie-vloeroppervlak kleiner dan 2000 m2	100
36	ELEKTROTECHNISCHE INDUSTRIE	
36.91	accumulatoren- en batterijenfabrieken	100
36.93	electrotechnische industrie	50
t/m .96	(niet elders genoemd)	
36.95.1	fabrieken voor gedrukte bedrading	100
36.97/98	elektrische en elctronische apparatenfabrieken	100
37	TRANSPORTMIDDELENINDUSTRIE	
37.3	auto-onderdelenfabrieken	100
37.6	rijwiel- en motorrijwielfabrieken	100
37.9	transportmiddelenindustrie niet elders genoemd,	100
39	OVERIGE INDUSTRIE	
39.3	foto- en filmlaboratoria	50

39.41	speelgoedartikelenfabrieken	50
39.42	sportartikelenfabrieken	50
39.5	sociale werkplaatsen met lakspuiterijen	100
39.99.1	compostbedrijven, gesloten	100
39.99.2	zwarte grond productiebedrijven	100
40	OPENBARE NUTSBEDRIJVEN	
40.12	transformatorstations:	
	- tussen 10 en 100 MWe	50
	- " 100 " 200 MWe	100
40.2	gasontvang en verdeelstations cat. D	100
40.31	waterwinning/bereiding:	
	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	50
40.32	waterdistributiebedrijven:	
	- pompstations tussen 1 en 15 MW	100
40.4	warmtevoorzieningsbedrijven:	
	- stadsverwarming	100
51	BOUWNIJVERHEID	
51	bouwbedrijven:	
	- algemeen	50
	- impregneren, bitumeren, verven	50
	- ijzervlechten, steenbewerken	100
61/62	GROOTHANDEL	
61.12	granen	100
61.13	zaaizaad en pootgoed	50
61.15	hooi en stro	50
61.16	meng- kracht- en ruwvoeders	50
61.18	kunstmest (niet explosief)	50
	dierlijke mest, gesloten opslag	50
61.21	levend vee	100
61.22	wilde dieren, siervogels e.d.	50
61.31	textielgrondstoffen en -halffabrikaten	50
61.32	huiden en vellen	100
61.33	leder- en halffabrikaten	50
61.34	ruwe tabak	100
61.39	ruwe tropische produkten niet elders genoemd	100
61.43	non-ferro metalen en -halffabrikaten	100
61.44	minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100
61.46	vaste brandstoffen:	
	- klein lokaal verzorgingsgebied	100
61.53	oliën, vetten en oliehoudende grondstoffen	100
61.54	rubber	50
61.6	hout, vlakglas, sanitair en bouwmaterialen (excl. zand en grind)	50
61.66	zand en grind	100
61.69	bouwmaterialen niet elders genoemd	50
61.7/8	machines, apparaten etc.	50
61.91	verpakkingsmaterialen	50
62.1	meubelen, antiquiteiten e.d.	50
62.27	verf en behang	100
62.4	voedings- en genotmiddelen (plantaardig)	50
62.5	" " " (dierlijk)	50

62.6	farmaceutische, medische, cosmetische artikelen en reinigingsmiddelen	50
62.7	papier, boeken en kantoorbehoeften	50
62.8	optische-, fotografische-, sport- e.d. artikelen: - met vuurwerk	100
68	REPARATIEBEDRIJVEN VOOR GEBRUIKSGOEDEREN	
68.22	autoplaatwerkerijen	100
68.23	autospuitinrichtingen	50
68.29	autoreparatiebedrijven niet elders genoemd: - met tectyleerderij	100
72	WEGVERVOER	
72.11	bus-,tram-, en metrostations	100
72.12	groepsvervoerbedrijven	100
72.22	touringcarbedrijven	100
72.3	goederenwegvervoerbedrijven: - zonder schoonmaken tanks	100
72.41	autoparkeer- en stallingsbedrijven	50
72.42	fietsenstallingsbedrijven	50
72.43	pomp- en compressorstations	50
72.49	wegvervoer verwante bedrijven niet elders genoemd	100
76	HULPBEDRIJVEN VAN HET VERVOER	
76.21	wegings- en metingsbedrijven	100
76.3	veem- en pakhuisbedrijf	100
85	VERHUUR VAN MACHINES EN ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
85.1	autoverhuurbedrijven	50
85.2	machineverhuurbedrijven	50
85.9	verhuurbedrijven van niet elders genoemde goederen	100
95	SOCIAAL-CULTURELE INSTELLINGEN - studio's (film, TV, radio, geluid)	50
97.5	Research e.d, wetenschappelijke instellingen met laboratorium	50
98	OVERIGE DIENSTVERLENENDE BEDRIJVEN	
98.15	polderbemalingsinrichting	50

CATEGORIE 4

200 of 300 m	Min.		afstand tot woon- bebouw. in m
SBI-code	Omschrijving		
20/21	VOEDINGS- EN GENOTMIDDELENINDUSTRIE		
20.14	vleeswaren- en vleesconservenfabrieken		200
20.17	bewerkingsinrichtingen van darmen en vleesafvallen		300
20.21	zuivelproduktenfabrieken n.e.g.		300
20.31	visbewerkingsinrichtingen (behalve roken, drogen):		
	- conserveren		200
	- verwerken anderszins		300
20.41	meelfabrieken:		
	- " kleiner " 500 ton/uur		200
20.42	grutterswarenfabrieken		200
20.61	olie- en vettenfabrieken:		
	- zonder hexaan-extractie p.c. < 250.000 t/jaar		200
	- met hexaan-extractie p.c. < 250.000 t/jaar		300
20.62	margarinefabrieken e.d. p.c. < 250.000 t/jaar		200
20.71	groente- en fruitconservenfabrieken:		
	- met koolsoorten		200
	- met drogerijen		300
	- met uienconserven (zoutinleggerij)		300
20.92	suikerwerkfabrieken:		
	- met suikerbranden		300
21.1	zetmeel(derivaten)fabrieken p.c. < 10 t/uur		300
21.21	mengvoederfabrieken:		
	- productie capaciteit kleiner dan 100 ton/uur		300
21.33	azijn-, mosterd- en specerijenfabrieken		200
21.34	bakmeel- en puddingpoederfabrieken		200
21.35	bakkerijgrondstoffenfabrieken		200
21.36	soep(aroma)fabrieken met poederdrogen		300
21.39	voedingsmiddelenfabrieken niet elders genoemd,		200

21.41	gist- en spiritusfabrieken p.c. < 5.000 t/jaar	300
21.42	distilleerderij e.d.	300
21.51	bierbrouwerijen	300
21.52	mouterijen	300
21.6	frisdrankenfabrieken	200
21.7	tabakverwerkende industrie:- sigaretten	200
	- excl. sigaretten/sigaren	200
22	TEXTIELINDUSTRIE	
22.41	textielblekerijen, -ververijen, -drukkerijen	200
22.42	loonblekerijen, -ververijen, -drukkerijen	200
22.43	textielveredeling, niet elders genoemd	200
22.51	kokos e.d. vloermattenfabrieken	200
22.52	tapijtfabrieken	200
22.95	vlasbewerkingsinrichtingen (Vlasroterijen)	200
24	LEDERWARENINDUSTRIE	
24.1	lederfabrieken	300
25	HOUT- EN MEUBELINDUSTRIE	
25.1	houtzagerijen en -schaverijen	200
25.22	vezel- en spaanderplaatfabrieken	200
25.23	houtconserveringsbedrijven (druk/vacuümprocessen of drenken e.d.), met organische oplossingen	300
25.31	timmerfabrieken	200
25.32	parket- en hardhoutvloerenfabrieken	200
25.61	kurkwarenfabrieken	200
27	GRAFISCHE INDUSTRIE, UITGEVERIJEN	
27.11	dagbladdrukkerijen	200
27.13	offset-rotatie-drukkerijen (groot, met thermische drogerij):	200
27.14	rotatie-diepdrukkerijen: - zonder terugwinning oplosmiddel	200
28	AARDOLIE- EN STEENKOOLVERWERKINGSINDUSTRIE	
28.22	bitumineus wegenbouwmaterialenfabrieken: - verwerkingscapaciteit kleiner dan 100 ton/uur	300
28.23	bitumineus dakbedekkingsmaterialenfabrieken productiecapaciteit < 100 ton/uur	200
29	CHEMISCHE INDUSTRIE	
29.3	kleur- en verfstoffenfabrieken	300
29.42	anorganische chem. grondstoffen-fabrieken n.e.g. niet vallend onder inr.besluit Wlv (WM), of post- Seveso-richtlijn	300
29.49.1	methanolfabrieken p.c. < 100.000 ton/jaar	200
29.49.2	vetzuren- en alkanolenfabr. (niet synthetisch) p.c. < 50.000 ton/jaar	300
29.49.3	grondstoffenfabr. voor geneesmiddelen en fijnchemicaliën p.c. < 1000 ton/jaar	300
29.49.4	organische chem. grondstoffen-fabrieken n.e.g. niet vallend onder inr.besluit Wlv (WM), of post- Seveso-richtlijn	300
29.51	verf- lak- en vernisfabrieken	200

29.71	zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300
29.72	parfumerie- en cosmeticafabrieken	300
29.99	chemische produktenfabrieken niet elders genoemd,	200
30.0	kunstmatige en synthetische garen- en vezelfabr.	300
31	RUBBER- EN KUNSTSTOFVERWERKENDE INDUSTRIE	
31.11	rubberbandenfabrieken	300
31.19	rubberregeneratiebedrijven	300
31.2	loopvlakvernieuwingsbedrijven: - vloeroppervlak ≥ 100 m ²	200
31.3	kunststofverwerkingsfabrieken: - zonder fenolharsen	200
32	BOUWMATERIALEN- AARDEWERK- EN GLASINDUSTRIE	
32.11	baksteen- en baksteenelementenfabrieken	200
32.12	dakpannenfabrieken	200
32.2	aardewerkindustrie: - groot (elektr. ovens groter dan 40 kW totaal)	200
32.42	kalkfabrieken p.c. < 100.000 ton/jaar	200
32.43	gipsfabrieken p.c. < 10.000 ton/jaar	200
32.51	betonwarenfabrieken: - zonder persen, triltafels, bekist. trillers - met persen, triltafels, bekist. trillers p.c. < 100 ton/dag	200 300
32.52	asbestcementwarenfabrieken p.c. ≥ 100 ton/dag	300
32.53	betonmortelcentrales: - productiecapaciteit groter dan 100 ton/uur	300
32.6	natuursteenbewerkingsbedrijven, met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 ton/jaar	300
32.72	steen- grit- en krijtmalerijen: - gesloten gebouwen (excl. steenbrekerijen)	200
	overige isolatiematerialen	200
32.81	glasfabrieken - glaswol en -vezels	300
33	BASIS METAALINDUSTRIE	
33.32	profielzetterijen, prod. opp. < 2000 m ²	300
33.33	draadtrekkerijen e.d. , prod. opp. < 2000 m ²	300
33.41	non-ferro-metaalerts voorbewerkingsbedrijven p.c. < 1000 ton/jaar	300
33.42	primaire non-ferro-metaalfabrieken p.c. < 1000 ton/jaar	300
33.43	non-ferrometaalsmelterijen e.d. p.c. < 4000 ton/jaar	300
34	METAALPRODUKTENINDUSTRIE	
34.01	ijzer- en staalgietereien p.c. < 4000 ton/jaar	300
34.02	non-ferro metaalgietereien p.c. ≥ 4000 ton/jaar	300
34.11	grofsmederijen e.d. prod. opp. < 2000 m ²	200
34.3	tank-, reservoir- en pijpleidingbouwbedrijven: prod. opp. < 2000 m ²	300

34.4	overige cdonstructie werkplaatsen (excl. lakken)	
	- gesloten gebouw	200
	- open lucht prod.opp. < 2000 m2	
34.93	metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	
	- stralen	200
	- thermische verzinkerijen	200
	- thermische vertinnerijen	200
35	MACHINE-INDUSTRIE	
	machine-industrie:	
36	ELEKTROTECHNISCHE INDUSTRIE	
36.1	elektrische draad- en kabelfabrieken	200
36.21	electromotoren en -generatorenfabrieken	300
36.22	schakel- en installatiematerialenfabrieken	300
37	TRANSPORTMIDDELENINDUSTRIE	
37.1	autofabrieken en -assemblagebedrijven	300
	prod. opp. < 10.000 m2	
37.22	carrosseriefabrieken	200
40	OPENBARE NUTSBEDRIJVEN	
40.2	gasdistributiebedrijven:	
	- gascompressorstations kleiner dan 100 MW	300
40.32	waterdistributiebedrijf:	
	- pompstation >= 15 MW	300
61/62	GROOTHANDEL	
61.42	ijzer-, staal- en halffabrikaten	200
61.51	chemische grondstoffen en chemicaliën voor industriële toepassing	300
72	WEGVERVOER	
72.3	goederenwegvervoerbedrijven:	
	- met schoonmaken tanks	200

April 1994

BIJLAGEN

BIJLAGE 1.	Overzicht wijzigingen
BIJLAGE 2.	Beeldkwaliteitsplan IJsseloord II
BIJLAGE 3.	Vooroverleg

Wijzigingen

op de Toelichting van het bestemmingsplan "IJsseloord II" (herziene versie, juni 1995).

Het volgende is gewijzigd ten opzichte van de tekst van de eerdere versie (mei 1994, tenzij anders is vermeld verwijst de aangegeven bladzijdenummering hiernaar).

Hoofdstuk 0, Samenvatting.

- *Blz. 1. Hier is de reden van de herziening toegevoegd met de volgende tekst:*

"NOTA BENE.

Dit is een herziene versie van het bestemmingsplan IJsseloord II. Die eerste versie heeft vanaf 9 mei 1994 vier weken ter visie gelegen.

Nieuwe bedrijfseconomische inzichten van de eigenaar/ontwikkelaar, civieltechnische factoren, alsmede milieuhygiënische bepalingen dwongen tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. De wijzigingen betreffen plankaart, toelichting en voorschriften. De opvallendste verandering is een ander tracé van de hoofdontsluiting van het gebied, en er heeft enige herschikking van de categorieën bedrijven plaatsgevonden. De wijzigingen ten opzichte van de eerste versie, voor zover inhoudelijk van belang, staan vermeld in bijlage 1 van deze toelichting; de wijzigingen op de plankaart en die in de voorschriften die daarmee samenhangen, eveneens. Zie verder het vaststellingsbesluit (raadsvoorstel).

Hoofdstuk I, Inleiding.

- *Blz. 3, regel 21, toegevoegd is:*

""Over het Lange Water",

vastgesteld door de raad op 15 maart 1965,

goedgekeurd door GS op 2 augustus 1965."

De reden hiervan is dat een deel van het in het bestemmingsplan "Over het Lange Water" gelegen gebied nodig is voor een in het bestemmingsplan "IJsseloord II" mogelijk gemaakt fietstunneltje onder de IJsseloordweg ; zie blz. 23 van de Toelichting (herziene versie).

- *Blz. 4, regels 31 en 32: "Het belang van deze segmentering en diversificatie in bedrijventerreinen, die uit dit overzicht blijkt, moet benadrukt worden." vervallen en worden vervangen door: "De gemeenten Arnhem, Duiven en Rheden hebben samen met IJsseloord 2 Holding BV in een convenant voor de bedrijven-ontwikkeling in de A1-zone afspraken vastgelegd over de stedenbouwkundige uitwerking, segmentatie, fasering, prijsniveau, gezamenlijke promotie en acquisitie, alsmede de ontwikkeling van telematica-faciliteiten."*
- *Blz. 5, regel 5: "In opdracht van de initiatiefnemer heeft de ontwerper een stedenbouwkundige visie [...]" wordt:*

"De initiatiefnemer heeft een stedenbouwkundige visie [...]" ; de voetnoot is vervallen.

Hoofdstuk II, Beleidskader.

- *Blz 10, regel 30: "In dit kader is er reeds een intentie-overeenkomst gesloten tussen de gemeenten Arnhem, Rheden en Duiven om tot een convenant te komen inzake de bedrijfsterreinontwikkeling in de A12-zone." is gewijzigd in: "In dit kader is er reeds een convenant opgesteld tussen de gemeenten Arnhem, Rheden en Duiven en IJsseloord 2 Holding BV inzake de bedrijfsterreinontwikkeling in de A12-zone."*
- *Blz 11, regel 29: "concept" vervalt .*
- *Blz 11, regel 30: "(1993)" is vervangen door: "(vastgesteld door de gemeenteraad op 28 februari*

1994)".

Hoofdstuk III, Achtergronden; de huidige situatie.

- *Blz. 14: De illustratie vervalt.*

Hoofdstuk IV, Programma van eisen, a. Inrichting.

De illustraties in dit hoofdstuk zijn aangepast.

- *Blz. 16, regel 21, is aangevuld met:* "De langzaamverkeers-relatie vanaf het Lange Water en de (bij de kruising geplande) bushalte wordt voor de toekomst mogelijk gemaakt via een tunneltje onder de IJsseloordweg door."
- *Blz. 16, laatste alinea; de tekst:* "De meest westelijk in het gebied IJsseloord gelegen boerderij blijft gehandhaafd. De milieuzonering van het bedrijventerrein is op het voortbestaan van deze agrarische woning afgestemd [...] aankooponderhandelingen gestart."
is gewijzigd in: "De meest westelijk in het gebied IJsseloord gelegen boerderijen blijven gehandhaafd. De milieuzonering van het bedrijventerrein is op het voortbestaan van deze agrarische bebouwing afgestemd. De overige bestaande bebouwing kan niet worden ingepast en zal moeten wijken."

Hoofdstuk IV, Programma van eisen, b. Verkeer en vervoer.

In dit hoofdstuk is het begrip "vervoerregio Arnhem-Nijmegen" vervangen door: "Knooppunt Arnhem - Nijmegen" ofwel: "KAN".

- *Blz. 17, regel 11 t/m 16 (eerste woord), vervangen door:*
"Het Knooppunt Arnhem-Nijmegen.
In de periode van voorbereiding van het bestemmingsplan IJsseloord II is het knooppunt Arnhem - Nijmegen (het KAN) tot ontwikkeling gekomen. Het KAN is één van de zeven samenwerkingsgebieden waarop de "Kaderwet bestuur in verandering" van toepassing is. Op grond van deze wet vormt het KAN een zelfstandig Openbaar Lichaam met eigen verantwoordelijkheden op het gebied van verkeer en vervoer."
- *Blz. 17, laatste alinea; de tekst:* "De status van het RVVP van de vervoerregio Arnhem Nijmegen is dat het plan na te zijn bijgesteld in het kader van een inspraakronde, op dit moment ter vaststelling is voorgelegd een alle betrokken gemeentebesturen. Voor Arnhem geldt dat de gemeenteraad het RVVP in haar vergadering van 28 februari 1994 heeft vastgesteld." *vervalt.*
- *Blz. 21, achter regel 24 invoegen:* "De parkeervoorzieningen van bedrijven met een gelijksoortig mobiliteitsprofiel kunnen desgewenst worden geclusterd."
- *Blz. 22, regel 12 wordt:* "Beide OV infra-projecten maken deel uit van deze studie die naar verwachting in de tweede helft van 1995 zal zijn afgerond."
- *Blz. 22, regel 18 aanvullen met:* "Mede om dit marktpotentieel te kunnen bedienen is de onder a. genoemde studie naar de benodigde infrastructurale aanpassingen t.b.v. het openbaar vervoer gestart."
- *Blz. 22, regel 31 tot en met blz. 23, regel 10 wordt vervangen door:*
" Bij de beschrijving van de buslijnen die IJsseloord 2 (gaan) bedienen kan een onderscheid worden gemaakt in drie categorieën, namelijk:
1* De buslijnen die nu reeds aanwezig zijn.
2* De lijnen die IJsseloord 2 zullen bedienen na het opheffen van de knelpunten op de Pleyroute. Deze maatregelen vloeien voort uit de studie die op dit moment wordt verricht m.b.t. de doorstroming van het openbaar vervoer op de Pleyroute. De besluitvorming over deze maatregelen zal zijn afgerond op het moment dat IJsseloord 2 wordt gerealiseerd.
3* Aanpassingen/aanvullingen van de lijnvoering die door de vervoerbedrijven als reële opties voor de toekomst worden gezien. E.e.a. is afhankelijk van ontwikkelingen op het gebied van vervoersmarkt, vervoersbeleid en ruimtelijke ontwikkelingen.

De coördinator Openbaar Vervoer van het KAN heeft op verzoek van de gemeente Arnhem een concrete opgave gedaan van de lijnvoering van het openbaar vervoer in relatie tot IJsseloord 2.

1* Reeds aanwezige buslijnen:

- Lijn 79; snelbusdienst Doetinchem-IJsseloordweg-Presikhaaf-Arnhem C.S.
Spitsbus met 30 min. dienst in periode 7.00/ 9.00 uur (heen) en 16.00/18.00 uur (terug);
- Lijn 66; Nieuwgraaf-Velperbroek-IJsseloordweg-Lange Water-v. Remagenlaan-Velperweg-Arnhem C.S.
Spitsbus met 30 min. dienst in periode 7.00/10.00 uur (heen) en 16.00/18.00 (terug).

2* Buslijnen na verbeteringen aan de Pleijroute:

- Lijn 79 als bovengenoemd;
- Lijn 66 als bovengenoemd;
- Lijn 69; snelbusdienst Tolkamer-Lobith-Herwen-Zevenaar-Duiven-A12-IJsseloordweg-Presikhaaf-Arnhem C.S.
Spitsbus met 30 min. dienst. in periode 7.00/9.00 uur (heen) en 16.00/18.00 (terug).
- Lijn 41; Elst-Pleyroute-Westervoortsedijk-Presikhaaf-IJsseloordweg-Velp zuid.
30 min. dienst in perioden 7.00/9.00 uur en 13.30-18.00 uur in beide richtingen.

3* Mogelijke aanpassingen en aanvullingen:

- Lijn 34; Huissen-Pleyroute-Westervoortsedijk-Presikhaaf-IJssellaan-Velp Zuid.
Spitsbus met 30 min. dienst in periode 7.00/9.00 uur (heen) en 13.30/18.00 uur (terug). De huidige lijnvoering leidt niet over de IJsseloordweg maar via subcentrum Presikhaaf. Na de aanpassingen aan de IJsseloordweg wordt een lijnvoering via de IJsseloordweg of zelfs via het bedrijventerrein IJsseloord 2 zelf overwogen.
- Lijn 66; Nieuwgraaf-Arnhem C.S. Mogelijke verbeteringen: 1) gelijktijdige bediening in twee richtingen; 2) eerdere start middagdiensten; 3) met aanpassing lijnenloop bediening van subcentrum Presikhaaf.
- Lijn 69; snelbusdienst Tolkamer-Arnhem C.S. Wellicht zal het voorzieningenniveau worden uitgebreid door de middagdienst eerder te starten.
- Lijn 41; Elst-Velp zuid. Wellicht uitbreiding van het aantal ritten."
- *Blz. 23, na regel 18 tussenvoegen:* "In de exploitatie-overeenkomst die tussen de gemeente en de projektontwikkelaar IJsseloord 2 Holding BV is afgesloten, zijn hierover afspraken vastgelegd. Van belang voor het openbaar vervoer rond IJsseloord 2 is dat het voorzieningenniveau niet alleen afhankelijk is van de vraag naar openbaar vervoer op IJsseloord 2 zelf. Het hoge voorzieningenniveau is een gevolg van de ligging aan twee belangrijke corridors nl. Arnhem - de Liemers/de Achterhoek en Arnhem - Dieren/Doesburg. Hier ligt reeds op dit moment een belangrijke markt waarvan het belang alleen maar toeneemt. Dit betekent dat het voorzieningenniveau op langere termijn met relatief geringe onzekerheden is omgeven."
- *Blz. 23, regel 42, en Blz. 24, regel 4:* "ontsluiting van IJsseloord 2" *vervalt.*
- *Blz. 24, na regel 3 tussenvoegen:* "IJsseloord 2 wordt voor het gemotoriseerd verkeer ontsloten via een gelijkvloerse aansluiting op de IJsseloordweg, in het verlengde van het Lange Water. De dimensionering van de aansluiting kent aan de inkomende rijbaan twee rijstroken. De uitgaande rijbaan heeft twee stroken van rechtdoor, één van links- en één van rechtsaf."
- *Blz. 24, regel 13 en 14 vervangen door:* " Voor de centrale hoofdontsluiting, parallel aan de IJsseloordweg, dient vanwege de openbaar vervoersfunctie een strategisch wegprofiel aangebracht te worden. Omdat parkeren op eigen terrein plaats vindt, een fietsvoorziening gewenst is en de doorstroming van het openbaar vervoer gegarandeerd moet worden is een profiel van 9 meter nodig. Respectievelijk twee rijstroken van 3,25 meter met aan beide zijden een **verplichte** fietsstrook van 1,5 meter. Aan deze centrale hoofdontsluiting zullen meerdere haltevoorzieningen aangelegd worden. Deze bushaltes moeten vrijliggend worden gemaakt, 3 meter breed en 30 meter lang. Voor de overige wegen wordt een voldoende dimensionering bereikt met een rijbaanbreedte van minimaal 7 meter, exclusief parkeergelegenheid (rijstroken minimaal 3,5 meter)."
- *Blz. 24, regel 27 aanvullen met:* "de bestemmingsplangrens is daarvoor iets verlegd in de richting van Presikhaaf IV/Over het Lange Water.

Hoofdstuk V, Randvoorwaarden.

De illustraties in dit hoofdstuk zijn aangepast.

- *Blz. 25, regel 6:* "Een deskundige supervisor (de ontwerper van de stedenbouwkundige visie voor IJsseloord 2 zelf) is opgedragen dit beeldkwaliteitsplan te bewaken." *wordt:* "Een deskundige supervisor zal opgedragen worden dit beeldkwaliteitsplan te bewaken. Het Beeldkwaliteitsplan maakt deel uit van deze Toelichting (zie bijlage)."
- *Blz. 25, regel 11 t/m 28, de tekst:* "Dit stedenbouwkundig kader streeft een integratie met de stad na door benutting van bestaande (zicht-)lijnen en assen; ook de relatie met de IJssel wordt hierdoor stedenbouwkundig versterkt. Als ontwerp-uitgangspunt geldt de as (zie illustratie) die op het Schuttersbergplein (Geitenkamp) begint, en vervolgens met enige bochten verder loopt, via Presikhaaf (langs de Rijkskantorenflat en de vier "urban villa's") aan het Lange Water. Deze as is doorgezet als toegangsweg van IJsseloord 2, en loopt verder als de interne ontsluiting ervan. Een voorzieningengebouw dient als visueel eindpunt van de hoofd-as (verlengde Lange Water). Een fraai uitzicht op de rivier is hier mogelijk. In de stedenbouwkundige visie is dit bouwwerk gedeeltelijk over de ontsluitingsweg heen geprojecteerd. De zicht-as gaat vervolgens verder over de dijk en de rivier naar een eindpunt, de "bult van Putman". Aan de rivierzijde van de dijk zijn nog een tweetal mogelijke uitzichtspunten/verblijfplaatsen voor recreanten aangegeven."
wordt vervangen door: "De volgende landschappelijke elementen zijn als ontwerpuitgangspunten van de nieuwe inrichting van het gebied IJsseloord benut: de aansluiting op het Lange Water, de nabijheid van de IJssel en de Schaapdijk, het gridpatroon van de wijk Presikhaaf, het Velperbroekcircuit en zichtlijnen op markante punten in de omgeving. Hiermee streeft dit stedenbouwkundige kader een integratie met de bestaande stad na. De inrichting kan gekenschetst worden door zijn groene karakter. De hoofdstructuur van het gebied is als volgt: de ruime hoofdweg met de clusters bedrijfsgebouwen rond gemeenschappelijke ruimten is met bomen en water omzoomd en leidt naar het markant gevormde gronddepot. De gebouwen die in belangrijke zicht-assen zijn gelegen (zie illustratie) moeten door hun vormgeving gaan dienen als herkenningspunten. Twee tot 30 m. hoge gebouwen, aan weerszijden dicht tegen de weg, vormen bijvoorbeeld een poort naar de oostelijk gelegen bebouwing. Het met groen aangeklede depot vormt de schakel naar het aan het Velperbroekcircuit grenzende oostelijke deel van het bedrijventerrein - de gebouwen aan de buitenrand extravert (op het grote verkeersplein gericht), de gebouwen aan de binnenzijde introvert. De gebouwen aan de hoofdweg zijn alzijdig vormgegeven, en hebben geen "achterkant" (in de negatieve betekenis van dit woord). Hun presentatie naar de IJsseloordweg is dus niet ondergeschikt aan die naar de hoofdweg. Een zijweg takt van de hoofdweg af naar de zuidelijker gelegen, meer op productie gerichte bebouwing, die in een gridpatroon rond gemeenschappelijke ruimten is gegroepeerd. De hoofdweg sluit aan in beeld en karakter op het ruim geproportioneerde Lange Water; zo worden de aldaar in de watergang staande gebouwen in het stedenbouwkundig plan voor IJsseloord nog een paar keer herhaald. Aldus wordt het Lange Water als het ware als ontsluitingsweg voortgezet, en komt een royale toegang tot het bedrijventerrein tot stand. De ligging van de interne wegenstructuur moet gericht worden op de meest gunstige verkavelingsmogelijkheid (multifunctioneel uitgeefbare kavels), en wordt qua ligging nader bepaald. Er kunnen overigens dwarswegen worden aangelegd als de gewenste bedrijfsgrootte dit vereist."
- *Blz. 25, regel 29: de zin* "Ten behoeve van de herkenbaarheid en de "uitstraling" is in de interne ontsluitingsweg gebruik gemaakt van een waterpartij ("blauwe laan") en een boomsingel ("groene laan"). *De ontwerpen van de bedrijfsbebouwing kunnen inspelen op deze beeldvariatie."* *vervalt.*
- *Blz. 27, regel 1 t/m 10, lijst is vervangen door:*
 - A. : een zonering van maximale bouwhoogten van 15 - 18 m.
 - B1. : een zonering van maximale bouwhoogten van 15 - 30 m.
 - B2. : een maximale bouwhoogte van 30 m.
 - B3. : een maximale bouwhoogte van 30 m.
 - C. : een zonering van maximale bouwhoogten van 15 - 20 - 30 m.
 - D. : een zonering van maximale bouwhoogten van 7,5 - 15 m.
- *Blz. 27, regel 17 t/m 19: is vervallen, en vervangen door:* "In gebied B2. mag dichter op de weg gebouwd worden, mits in combinatie met groen en water".
- *Blz. 27, regel 23 t/m 27: de tekst* "Om de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein zelf een uitnodigend karakter te geven wordt de royale aanleg van het Lange Water voortgezet tot aan de ecologische zone langs de Schaapdijk. Daar is het bedrijven-ondersteunende voorzieningenge-

bouw gepland. De hoofdwegen zijn vormgegeven als brede lanen; de één met bomen beplant en de ander langs een watergang. De afstand tussen de tegenover elkaar liggende gevels is 40 m."

is vervangen door: "Om de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein zelf een uitnodigend karakter te geven wordt de royale aanleg van het Lange Water voortgezet in het gebied IJsseloord. De hoofdweg wordt begeleid door een brede landschappelijke zone die het kantoorachtige deel van het bedrijfsmatige ("logistieke") deel scheidt; deze biedt verderop een attractieve toegang tot de locatie die ten oosten van het gronddepot gelegen is. De hoofdweg en de weg binnen het logistieke deel zijn vormgegeven als lanen met aan weerskanten bomen.

Het openbaar vervoer heeft twee routes door het bedrijventerrein:

Route 1 loopt via de hoofdweg om het gronddepot heen naar de weg binnen het logistieke deel en vervolgens weer via de hoofdtoegang naar buiten; de weg door de groene zone ten zuiden van het gronddepot is alleen toegankelijk voor de bus.

Route 2 maakt gebruik van dezelfde wegen, maar verlaat het gebied via een ontsluitingsweg ten oosten van het benzinestation aan de IJsseloordweg; ook hiervan mag alleen de bus gebruik maken."

- *Blz. 27, na regel 38 toevoegen:* "Het water langs de IJsseloordweg wordt verbreed: dit is nodig voor de terreinontwatering en het krijgt hierdoor tevens ecologisch meer mogelijkheden. Per saldo ontstaan drie, min of meer evenwijdige, landschappelijke zones: de zone langs de IJsseloordweg; de zone ten zuiden van de hoofdweg; de ecologische zone langs de dijk. Een vierde zone - haaks hierop - wordt gevormd door de groene zone waarin het depot is opgenomen".

Hoofdstuk VI, Planbeschrijving.

- *Blz. 28, regel 12, lijst is vervangen door:*
 - A. : een zonering van maximale bouwhoogten van 15 - 18 m.
 - B1. : een zonering van maximale bouwhoogten van 15 - 30 m.
 - B2. : een maximale bouwhoogte van 30 m.
 - B3. : een maximale bouwhoogte van 30 m.
 - C. : een zonering van maximale bouwhoogten van 15 - 20 - 30 m.
 - D. : een zonering van maximale bouwhoogten van 7,5 - 15 m.
- *Blz. 28, regel 31 aanvullen met:* "de parkeervoorzieningen van bedrijven met een gelijksoortig mobiliteitsprofiel kunnen desgewenst worden geclusterd." *Deze regel wordt na regel 32 en 33 geplaatst.*
- *Blz. 28, laatste regel:* "Op een tweetal locaties wordt een bedrijfsbebouwing [...]" *is gewijzigd in:* "Vlak vóór de bocht naar rechts bij het gronddepot wordt bedrijfsbebouwing in de terplaatse geplande watergang mogelijk gemaakt; dit blijkt uit de dubbelbestemming, aangegeven als: "Bedrijfsdoeleinden..../Groen" (BD.../GR)." *Toegevoegd is:* "Verder moet op een nader te bepalen plaats een rioolgemaal worden gebouwd."; (afkomstig van blz. 29, regel 15).
- *Blz. 29, regel 3:* "Het voorzieningengebouw krijgt de "driedubbel"-bestemming "Dienstverleningsdoeleinden - horeca/Groen/Verkeersdoeleinden" (DD-h/GR/V), omdat het de bedoeling is dit gebouw (deels) boven de weg en het water te plaatsen." *deze zin vervalt.*
- *Blz. 29, regel 15: hier vervalt de zin* "Verder moet op een nader te bepalen plaats een rioolgemaal worden gebouwd." *(zie wijziging Blz. 28).*

Hoofdstuk VII, Milieu.

- *Blz. 30, regel 7:* "Voor de volledige tekst wordt verwezen naar de milieubijlage en eventueel de oorspronkelijke onderzoeksverslagen; deze maken geen deel uit van dit bestemmingsplan" *is gewijzigd in:* "Voor de volledige tekst wordt verwezen naar het milieuonderzoek (Rapportage Onderzoek Milieuaspecten IJsseloord II, 29-9-1993), gedaan ten behoeve van de vorige versie van het plan voor het Bedrijventerrein IJsseloord 2; dit milieuonderzoek is echter ook van toepassing op de nu voorliggende versie. Het maakt geen deel uit van dit bestemmingsplan."
- *Blz. 30, regel 17:* " [...] nodig is; het blijkt dat de geluidbelasting [...] te hoog zal zijn. Dit maakt

afschermende maatregelen en ontheffingsprocedures noodzakelijk." *is gewijzigd in:* "[...] nodig is. Er zal onderzocht moeten worden wat de akoestische consequenties zullen zijn van de infrastructurele wijzigingen aan IJsseloord."

- *Blz. 30, op één na laatste alinea:* "Eventuele vaten met chemisch afval zullen worden afgevoerd." *is gewijzigd in:* "Eventuele aan te treffen gevaarlijk afval zal worden afgevoerd."
- *Blz. 31, regel 1:* "De tijd die benodigd is voor de sanering, bedraagt ca. 200 werkdagen." *vervalt.*
- *Blz. 31, na laatste alinea aanvullen met:* "Ook de te handhaven bebouwing is milieuhyginisch verantwoord ingepast."

LPG-station

De aanwezigheid van de LPG-installatie op het tankstation aan de IJsseloordweg legt beperkingen op aan het toekomstige bedrijventerrein IJsseloord 2. Zo mag men binnen een afstand van 30 meter vanaf het vulpunt geen bedrijfsgebouw voor meer dan 50 man personeel bouwen. Inmiddels is gebleken dat het nodig is de LPG-installatie in verband met de reconstructie van de weg te verplaatsen; hiermee kan tevens bereikt worden dat de zones rond de LPG-installatie de bedrijfsbestemmingen in IJsseloord 2 niet overlappen.

Andere milieuhygiënische aspecten.

Geadviseerd wordt voor IJsseloord 2 de mogelijkheden te onderzoeken van warmtekrachtkoppeling en het gebruik van restwarmte van de AVIRA-vuilverbranding in Duiven.

Tevens verdient het aandacht voor dit bedrijventerrein een project "Externe Milieuzorg" te starten."

Wijzigingen

op de Voorschriften van het bestemmingsplan "IJsseloord II" (herziene versie, juni 1995).

In verband met het vervallen van de bestemming "dienstverleningsdoeleinden-horeca/Groen/Verkeersdoeleinden" (art. 7 oud) is een groot deel van de voorschriften vernummerd.

In verband met het vervallen van de bestemming "bedrijfsdoeleinden BD-C-III/Groen" is artikel 6 lid 1 sub b (oud) vervallen.

Aan de artikelen 2 sub C, 3 sub C, 4 sub C, 5 sub C, en 6 lid 3 is het volgende toegevoegd: ", groenvoorzieningen en waterpartijen (ten behoeve van de waterhuishouding van het gebied)."

Wijzigingen

op de Plankaart van het bestemmingsplan "IJsseloord II" (herziene versie, juni 1995).

*Op de plankaart is de opvallendste wijziging de andere infrastructuur voor het toekomstige bedrijventerrein IJsseloord 2. De hoofdontsluitingsweg ligt - na de eerste bocht - meer parallel aan de IJsseloordweg. Dit heeft een aantal verschuivingen van bestemmingslijnen tengevolge. Van de zijweg is alleen de aansluiting op de hoofdweg aangegeven; dit is mede een gevolg van de grotere **globalisering** waarnaar gestreefd wordt bij actuele bestemmingsplannen. De gewijzigde stedenbouwkundige opvatting komt verder tot uiting in een andere bebouwingsstructuur; zo is de bouwlocatie aan het eind van de Lange Water-as (bij de dijk) vervallen. In plaats daarvan is nu vóór de bocht rond het depot een poortachtige bebouwing mogelijk gemaakt.*

De bouwhoogten en -verdeling zijn aan de nieuwe stedenbouwkundige opvatting aangepast.

De B en C-locatiegebieden hebben wel enige ruimtelijke herschikking ondergaan, maar de onderlinge verhouding is nauwelijks gewijzigd.

Bij het kruispunt tussen Lange Water en IJsseloordweg is een langzaamverkeerstunneltje mogelijk gemaakt onder de IJsseloordweg door. Het bestemmingsplan "Over het Lange Water" is daardoor ook betrokken geraakt (zoals aangegeven in de Inleiding van de Toelichting).

Het meest westelijk gelegen agrarische bedrijf heeft in het kader van de bezwarenprocedure de beschikking gekregen over de ernaast gelegen vrijgekomen boerderij met de erbij behorende grote stal. De rest van de bebouwing hier is wegbestemd en zal worden gesloopt. De wederzijdse milieuhinderzones zijn op de plankaart verwerkt.

BIJLAGE 2

Beeldkwaliteitsplan IJsseloord 2

Beeldkwaliteitsplan IJsseloord 2

1. Inleiding.

Voorliggend beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein IJsseloord 2 te Arnhem.

Waar in het bestemmingsplan met name categorieën van bedrijven en maxima aan volumina zijn vastgelegd wordt in het beeldkwaliteitsplan het gebruik van beeldmiddelen omschreven. Dit met het oogmerk zowel voor de ontwerpers als beoordelaars een kader te scheppen voor een hoogwaardige invulling van het bedrijventerrein.

In hoofdstuk 2 wordt de beoogde ruimtelijke kwaliteit, die in het stedenbouwkundige plan is vastgelegd, beschreven. De hieruit voortvloeiende eisen die gesteld moeten worden aan de ruimtelijke invulling zijn beschreven in hoofdstuk 3.

Het beeldkwaliteitsplan biedt een zodanige flexibiliteit dat, in geval van een wijzigende marktsituatie, de mogelijkheid tot aanpassing bestaat, zulks in overleg met de opdrachtgever en stedenbouwkundig supervisor.

Voor de ontwikkeling en het behoud van het beoogde kwaliteitsbeeld wordt een strategie aangegeven hoe IJsseloord 2 kan functioneren als (hoogwaardig) bedrijventerrein.

Zoals reeds is aangegeven zal IJsseloord 2 op kwaliteit moeten concurreren met de andere, in de naaste omgeving liggende, bedrijventerreinen. Om deze kwaliteit te kunnen garanderen zal er een duidelijke strategie ontwikkeld moeten worden om de eisen die aan een kwaliteitsomgeving gesteld worden uit te kunnen voeren. Het is van belang dat de uitvoering van architectuur, landschap, water, pleinen en straten met elkaar een eenheid vormt, zodat het terrein een eigen, herkenbare identiteit krijgt.

Om het ontwerp van dit terrein met dit totaalbeeld voor ogen uit te kunnen voeren zal het centraal gemanaged moeten worden.

Het is de bedoeling dat de ontwikkeling, uitvoering en het onderhoud van het terrein op turn-key basis uitgevoerd zal worden door IJsseloord management. Dit houdt in dat IJsseloord management verantwoordelijk is voor de bewaking van de kwaliteit van het ontwerp voor het terrein.

2. Beeldkwaliteit.

Vanuit de omgeving zijn diverse beelden als dragers van belang geweest voor de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan. Deze zijn: de groene lobbenstructuur Arnhem, de nabijheid van de IJssel en de Schaapdijk, de structuur van de wijk Presikhaaf, het Velperbroekcircuit en zichtlijnen op markante punten in de omgeving.

Teneinde met de andere bedrijventerreinen in de omgeving te kunnen concurreren zal IJsseloord 2, vanwege zijn hogere grondprijs, zijn toegevoegde waarde moeten zoeken in kwaliteit. Het bedrijventerrein zal dan ook kwalitatief een hoogwaardige uitstraling krijgen. Dit stelt eisen aan de verschijningsvorm van de gebouwen, het landschap en de ruimten die tussen de gebouwen ontstaan.

Het bedrijventerrein zal een parkachtig karakter krijgen. Gebouwen worden gegroepeerd rond hoogwaardige gemeenschappelijke pleinachtige ruimten, waarbij de clusters in het groen staan. De clusters zullen gescheiden worden door groenstructuur zones, waardoor de cluster in een eigen herkenbare omgeving geplaatst wordt. Dit voorkomt ook dat de gebouwen een typische voor- en achterkant krijgen. Dit geldt zowel voor het gebied langs de Pleyroute als voor het naar binnenliggende deel langs de Schaapdijk.

Door verbetering van de toegankelijkheid tot het gebied zal de relatie vanuit de stad naar de rivier versterkt worden. Door middel van de aansluiting met de bestaande structuur van de wijk, de zichtassen en de bovengenoemde toegankelijkheid, wordt het nieuw te ontwikkelen gebied geplaatst in zijn omgeving.

De hoofdverkeersas ligt in een langgerekt landschap. Binnen deze afzonderlijke gebieden is een gevarieerd aanbod van ontwikkelingen mogelijk binnen de kaders van het bestemmingsplan. Voor elk van deze deelgebieden is een categorie bedrijven aangegeven in de toelichting op het bestemmingsplan. Als aftakking hiervan dient de bedieningsweg die uitsluitend toegang biedt tot de bedrijfsgebouwen. Het bebouwingsritme sluit aan op de hiërarchie van het landschap, het water en de openbare ruimten. Uitgangspunt is één totaal-omgeving te scheppen met een harmonie tussen landschap, ruimtelijkheid en bebouwing, waarbij de bebouwing zich voegt in het groen, het water en de steenachtige openbare ruimten. De kwaliteitsuitstraling zal mede voor een belangrijk deel bepaald worden door het ontwerp en de beheersing van het landschappelijk groen, water en openbare ruimten.

De bebouwing zal bestaan uit gebouwen die de herkenbaarheid van het terrein moeten bevorderen en moeten bijdragen aan een goede oriëntatie op het terrein. En voorts gebouwen met een achtergrond functie.

De "herkenningspunten" zijn zorgvuldig geplaatst op de diverse zichtassen, zoals de zichtas vanaf het Lange Water, de zichtas langs de hoofdroute richting gronddepot en de zichtas vanaf de A-12 richting kop van het gebied.

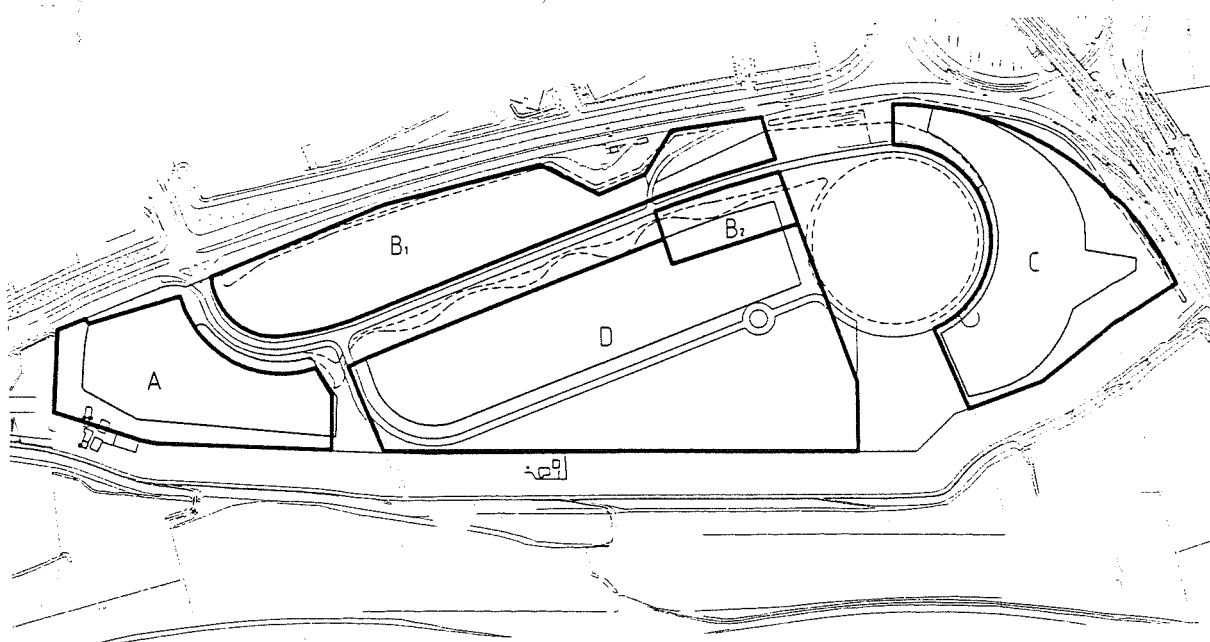
3 Eisen ruimtelijke invulling.

3a. Algemeen.

Bij de invulling van het terrein moet rekening gehouden worden met de omgevingskenmerken, zoals de IJssel, de ecologische zone en het bestaande landschap. Grote zorg moet besteed worden aan de inpassing van het nieuw te vormen landschap; het behoort bovendien onderhoudsvriendelijk te zijn. Er zal aandacht zijn voor de overgangen van het parkachtige gebied langs de hoofdverkeersas, het groengebied bij het gronddepot, de Schaapdijk met de ecologische zone en het "structurele" landschap van het bedrijfsmatige (logistieke) terreingedeelte.

De in de stedenbouwkundige visie aangehouden bebouwingsrichting dient te worden gerespecteerd. Aan de straatzijde dient de bebouwing zoveel mogelijk in de rooilijn te worden geplaatst.

De deelgebieden en overige aspecten worden hieronder beschreven.



3b. Deelgebied A.

Dit deelgebied vormt samen met het herkenningspunt in deelgebied B de entree tot het bedrijventerrein. De zichtas wordt beëindigd d.m.v. een markant gebouw dat middels een atrium een relatie legt met de Schaapdijk.

Het Lange Water zet zich voort in een gebogen waterpartij en groene ruimte dat begeleid en begrensd wordt door een cluster van gebouwen die gegroepeerd zijn rond een gemeenschappelijk plein.

Het thema van gebouwen aan het Lange Water wordt hier doorgezet d.m.v. kantoorhoudende bedrijven langs of over het water. De context van de omgeving wordt hierdoor geïntroduceerd in het bedrijventerrein.

De clustervorming zet ook de toon voor de bebouwing van deelgebied B, waarbij ervan uitgegaan is dat het parkeren binnen het plein gehouden wordt, zodat de uitstraling naar buiten groen en ruimtelijk is. Het vormt zijn eigen omgeving.

Waar de groenzone langs de Pleyroute de hoofdvas van het Lange Water ontmoet, vormen zij een royale entree tot het terrein. Hierdoor wordt de toegankelijkheid tot het totale gebied vergroot.

3c. Deelgebied B1.

Deelgebied B ligt opgesloten tussen de groenzone van de Pleyroute en de groenzone langs de hoofdverkeersas. De entree zal worden gemarkeerd door een wat hoger gebouw.

De clustering van gebouwen rond een gemeenschappelijk plein, zoals in deelgebied A, zet zich hier voort. Dit vergemakkelijkt de fasering omdat het per fase een op zichzelfstaande omgeving creëert.

De zichtas richting gronddepot wordt beëindigd d.m.v. een poortgebouw gelegen in deelgebied B2 dat d.m.v. zijn landmarkfunctie toegang biedt tot deelgebied C, de zichtslocatie.

De clusters, het entree- en poortgebouw en de 'paviljoens' ten zuiden van het benzinestation zullen zodanig worden vormgegeven dat ze een relatie en begeleiding vormen met zowel het groengebied langs de Pleyroute als het landschap van de hoofdverkeersas. Het water langs de Pleyroute maakt onderdeel uit van de beveiliging van het totale terrein. Het creëert ook een attractieve ecologische zone die de kwaliteit van het terrein naar buiten toe uitstraalt.

3d. Deelgebied C.

Dit gebied vormt het gezicht naar de autoweg A-12.

De gebogen bebouwing rond het gronddepot vormt als het ware een wand naar het Velperbroekcircuit met daarin opgenomen twee gebouwen, die een maximale hoogte van 30 m. zullen hebben. Een als toegang tot dit gebied en de ander als herkenning vanaf de A12.

Het groengebied, dat van Presikhaaf tot de Schaapdijk loopt, en het gronddepot vormen een groene buffer. Zichtassen zullen gecreëerd worden door de bestaande boombeplanting plaatselijk uit te dunnen. Ook de relatie met de Schaapdijk en de IJssel met zijn uiterwaarden zal zeer zorgvuldig ontworpen dienen te worden. De bebouwing wordt d.m.v. water en structureel groen van het gronddepot gescheiden. Dit groene tussengebied vormt als intermediaire zone het overgangsgebied tussen het gronddepot en de bebouwing.

Door de hoogwaardige kwaliteit van groen, ruimte, bebouwing en duidelijke zichtassen zal dit gebied een meerwaarde krijgen zodat het a.h.w. zijn ligging op de achtergrond overwint.

3e. Deelgebied D.

Dit deelgebied zal door zijn functie een meer introvert karakter krijgen, waarbij de stedenbouwkundige structuur een gridsysteem vormt, waarin de (logistieke) bedrijfsgebouwen om een gemeenschappelijk dienstenplein zijn gegroepeerd.

Discipline en rationaliteit zijn in dit deelgebied trefwoorden die van toepassing zijn op de architectuur. In dit gebied zal een hoogwaardige uitstraling van de bebouwing gezocht moeten worden in beheersing en eenvoud van massa, vorm, de kwaliteiten van materialen en detaillering. Ook zal er een zekere eenheid in kleur en materiaal van toepassing zijn.

Een dienstverlenende weg die zich ondergeschikt houdt aan de hoofdstructuur, zal begeleid door bomen toegang bieden aan de 'bedieningshoven' van de logistieke bebouwing. Ook hier zal vooreerst de bebouwing beveiliging bieden en als het ware een afscherming om de bedieningshoven vormen, zodat hekwerken geen noodzakelijke beveiligingsmethode zijn. Ook elementen als opslag en parkeren zullen daardoor grotendeels aan het oog onttrokken worden. Een belangrijk element is de aansluiting van dit terrein op de ecologische zone. Dit verdient bijzondere aandacht. Geen blinde gevels, maar naar het groen gerichte functies. De Noord-Zuid structurele groengebieden, die de kavels scheiden, verbinden de ecologische zone met het groen- en watergebied dat parallel met de hoofdstructuur loopt. Dit garandeert een kwaliteitsuitstraling die in balans is met de omgeving.

4a. Infrastructuur.

Het lineaire groengebied met de hoofdverkeersader richting gronddepot vormt de landschappelijke ruggegraat van het gebied.

Het structurele groen met bomenrij ten noorden van de weg vormt een scherm naar de clusters van kantoorachtige gebouwen. Het meer intensieve groengebied ten zuiden van de weg met zijn waterpartijen vormt een duidelijke buffer aan het logistieke deel, waardoor de toegang tot deelgebied C, achter het gronddepot, een kwalitatief hoogwaardige uitstraling krijgt.

De nieuw te planten bomen en overige begroeiing zullen passen bij de bestaande bomen en het rivierenlandschap. Hierdoor voegt het gebied zich in het geheel. De materiaalkeuze voor wegen, voet- en fietspaden zal zeer zorgvuldig moeten gebeuren, zodat het geheel een eenheid vormt. Ook de keuze van het straatmeubilair, haltes, belichting, bruggen, etc. zal zeer nauwkeurig moeten plaatsvinden om het gebied de uitstraling te geven van een omgeving. In overleg tussen gemeente, opdrachtgever en supervisor zal hiervoor een bemonstering worden samengesteld.

4b. Gronddepot.

Het gronddepot dient te worden opgevat als een zuiver bolsegment, oprijzend uit de rond het depot gesitueerde watergang, met aan de westzijde een driehoekige uitloper. Het depot is een belangrijk element in de ruimtelijke compositie van het gebied. De afdekking van het depot middels een ecologische verantwoorde begroeiing.

4c. Parkeren.

Het parkeren zal afgeschermd en op eigen terrein plaatsvinden. Het concept van clusters van gebouwen geeft aan dat het parkeren op de "binnenpleinen" plaatsvindt. Dit voorkomt het gevoel dat de bebouwing zich als een eiland in een zee van auto's bevindt.

Waar economisch mogelijk zal het parkeren onder de gebouwen plaatsvinden. Aan de twee verkeersassen zal, geconcentreerd op enkele plaatsen, een collectieve parkeervoorziening worden aangelegd. Ook zullen fietsenstallingen zorgvuldig ingepast worden.

Fietsenstallingen zullen als straatmeubilair in het geheel worden opgenomen. Op zoveel mogelijk strategische punten, zichtpunten, zal het parkeren op grastegels gestimuleerd worden. Dit kan de vorm aannemen als parkeren onder begroeide pergolas of achter met struiken begroeide landschappelijke "grondwallen".

4d. Kleur en materiaal.

De helderheid van het totaalconcept van het gebied dient te worden versterkt door een eenheid van kleur- en materiaalkeuzes.

Witachtige kleuren, wit, lichtgrijs en licht sienna zullen de uitstraling van eenheid en een zekere sereniteit versterken. De relatie tussen het kleurenpalet en het landschap, straten, pleinen en waterpartijen is uitermate belangrijk.

Er zullen zoveel mogelijk natuurlijke en lichte materialen toegepast worden die de gebouwen een transparante verschijningsvorm zullen geven, waarbij het glas een lichtdoorlatenheidscoëfficiënt van tenminste 52% heeft met een groene bodytint.

4e. Openbaar vervoer.

Bereikbaarheid van het bedrijventerrein middels snel en hoogwaardig openbaar vervoer is van essentieel belang.

In buslijnen met halteplaats(en) op het terrein is voorzien. Deabri's van voldoende grootte voor het te verwachten aantal reizigers, met adequate bescherming tegen regen en wind.

BIJLAGE 3

Vooroverleg

Vooroverleg

Ter voldoening aan de verplichting voortvloeiende uit artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985 is het voorontwerp per brief van 2 december 1993 voorgelegd aan diverse instanties en functionarissen. De inhoud van de ontvangen reacties is beknopt weergegeven.

Het betreft de navolgende instanties c.q. functionarissen:

- PTT Telecom district Arnhem
Regio Kabelnetten Arnhem
- NV Nederlandse Gasunie
Reactie:
 - * verzoek de plankaart aan te passen vanwege afwijkende leidingsituatie;
 - * verzoek aanpassen (verscherping) artikel 16 "Aardgasleiding".
- Zuiveringschap Oostelijk Gelderland
Reactie: verzoek opname vrijvervalrioel Veerweg-Zinker op plankaart.
- Directeur GVM
Reactie:
 - * vanwege de uitstekende bereikbaarheid per auto zal er geen sprake kunnen zijn van een potentieel hoogwaardig openbaar vervoergebruik. Aanpassen lijnvoering op B* status;
 - * bij de gedachte bediening ruimte openhouden voor collectief besloten vervoer i.p.v. openbaar vervoer;
 - * frequentie bediening mede afhankelijk van een uit te voeren onderzoek naar effecten Vervoersmanagement;
 - * de in de toelichting aangegeven gedachte bediening (30 min) alleen in spitsperiode.
- PTT Telecom Directie Telecommunicatie, district Arnhem
- PGEM
- Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Midden Gelderland
Reactie:
 - * ondersteunen (spoedige) ontwikkeling van bedrijventerrein;
 - * herhaalt standpunt omtrent gebruik van bedrijvenlijsten.
- Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, Directie Gelderland
Reactie:
 - * aangezien uit de toelichting onvoldoende de haalbaarheid van de voorgestane openbaar vervoervoorzieningen blijkt, wordt bezwaar gemaakt tegen de B* status.
- NV Nederlandse Spoorwegen, afdeling Planologie
Reactie: geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.
- Ministerie van Economische Zaken, Rijksconsulentschap Gelderland
Reactie: geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.
- Inspecteur Ruimtelijke Ordening van Overijssel en Gelderland
Reactie:
 - * noodzaak tot afstemming ontwikkeling met andere bedrijventerrein in Arnhem en omgeving;
 - * duidelijkheid gewenst over ontsluiting van bedrijventerrein op IJsseloordweg/kruising Lange Water alsmede toevoeging van derde rijstrook aan IJsseloordweg;
 - * zekerheid verstrekken over de bij het lokatieprofiel passende ontsluiting per openbaar vervoer;

- * twijfel over correctheid opgenomen parkeernorm voor C-bedrijven en de mogelijkheden om beide normen (B en C) te hanteren;
- * relatie mobiliteitsprofiel met de te hanteren bedrijvenlijst geeft aanleiding tot vragen en dient derhalve verduidelijkt te worden;

* geen duidelijkheid over relatie kantooroppervlakte en bedrijfsactiviteiten (welke normen worden gehanteerd?(pag. 23).

Samenvattend: meer zekerheid over volwaardige ontsluiting van de gewenste B-lokatie en meer zekerheid dat ook alleen die bedrijven ruimte vinden die qua lokatiebeleid passen op de te realiseren B-lokatie.

- Directeur van de Volkshuisvesting en Bouwnijverheid in de provincie Gelderland
- Hoofdinspecteur-directeur van de Arbeidsomstandigheden in Gelderland
- Inspecteur van de Volksgezondheid belast met het toezicht op de hygiëne van het milieu in de provincie Gelderland
Reactie:
 - * in grote lijnen instemming met gewenste ontwikkeling;
 - * bedrijvenlijst biedt ruimte aan bedrijven die niet aansluiten bij de gewenste ontwikkelingsbeeld (hoogwaardige bedrijven met een technisch hoogwaardig en schoon productieproces);
 - * plan biedt onvoldoende zekerheid omtrent bij B-profiel passende openbaar vervoersverbinding; verwezen wordt naar reactie Inspecteur RO;
 - * verzoek aanpassing artikel 16 "Aardgasleiding" teneinde bescherming van de omgeving (en daarin aanwezige personen) te waarborgen;
 - * verzoek vestiging artikel 2.4 inrichtingen van het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit (voorheen categorie A-inrichtingen Wet geluidhinder) expliciet uit te sluiten (regeling volledig sluitend maken).
- Ministerie van Defensie, Eerstaanwend ingenieur-directeur van de directie Gelderland
Reactie: geen aanleiding tot opmerkingen.
- Provincie Gelderland, gezamenlijke provinciale diensten
Reactie:

De provinciale diensten kunnen in hoofdlijnen instemmen met de opzet van het plan. Verwezen wordt naar het advies van de Coördinatiegroep gemeentelijke plannen dd. 10 maart 1993, waarin o.m. verduidelijking werd gewenst op een vijftal punten:

 - * lokatiebeleid;
 - * verkeersontsluiting;
 - * de bodemverontreiniging;
 - * de financieel economische uitvoerbaarheid;
 - * de afstemming met andere initiatieven.

Thans constateren de gezamenlijke diensten:

 - * dat het mobiliteitsbeleid op aanvaardbare wijze middels de Bedrijvenmobiliteitslijst is vormgegeven;
 - * instemming met het verkeers- en vervoersbeleid;
 - * dat het parkeerbeleid in de voorschriften vertaald dient te worden;
 - * dat een verwijzing naar de nota "Bedrijfsterreinnota Arnhem 2000" en de daarin geformuleerde uitgangspunten voor een ontwikkeling van IJsseloord Zontbreekt. De hierin opgenomen bedrijvenlijst opnemen in de toelichting.

Op een aantal punten worden verduidelijking gewenst:

 - * afstemming regionale ontwikkelingen;
 - * ontsluiting bedrijfsterrein op Pleyroute;
 - * functie Beeldkwaliteitsplan. Een verwijzing in de toelichting gewenst evenals het gebruik van schetsen;
 - * begrip "hoogwaardig".

Voorts opmerkingen t.a.v. de voorschriften:

 - * artikel 2 lid 4: voorkeur voor wijzigingsbevoegdheid;
 - * toelichting op onderscheid tussen artikel 2 en 3;

* artikel 4: aan welke vormen van horeca gedacht?

- Gemeente Rheden

- Gemeente Duiven

Reactie:

* verzoek voorgevelrooilijn langs Pleyroute terug te leggen omdat indruk bestaat dat onvoldoende ruimte aanwezig is voor mogelijk toekomstige verbreding,

* voorgestelde invulling blokkeert definitief mogelijkheid tot realisatie Lange Waterroute; verzoek hiervoor ruimte in plan op te nemen.

- Gemeente Westervoort

Reactie: geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

- Dijkschap Arnhemse en Velpse Broek

- Regionaal Woonwagenschap

- Dienst Milieu en Openbare Werken Arnhem

Reactie:

De dienst geeft in haar reactie aanwijzingen voor de inrichting van de aanwezige, en naar de mening van de dienst te kleine, ecologische zone alsmede eisen voor de inrichting van het bedrijventerrein. Om deze doelstellingen te realiseren worden enkele aanpassingen van de voorschriften voorgesteld. Voorts wenst zij een stringentere planologische bescherming van het uiterwaardengebied.

- Milieuraad

Reactie:

* de locatie is vanwege de slechte bereikbaarheid met het openbaar vervoer alleen geschikt voor C-bedrijven. Motel, horecavoorzieningen en profilering naar snelweg ongewenst;

* ten onrechte wordt gesteld dat "op basis van de Groenstructuurvisie gesteld wordt dat IJsseloord daarvoor één van de minst ongunstige lokaties is". IJsseloord is van essentieel belang als bufferzone tussen het ecologisch kerngebied en de stad;

* ecologische zone van 50 meter is te smal om als zodanig te fungeren;

* vastleggen garantie dat alleen schone bedrijven worden gevestigd langs de ecologische zone;

* de plaatselijk toegestane bouwhoogte van 25 meter langs bovengenoemde zone is veel te hoog;

* vooraf concrete (uitgewerkte) voorstellen over inrichting ecologische zone;

* sanering geen voorwaarden voor verbetering natuurwaarde. Thans, mede door ligging langs de IJssel, reeds hoge potenties;

* aanpassingen van bestemmingen in bovengenoemde zin noodzakelijk teneinde voor het "groene milieu" acceptabel te kunnen zijn.

- Welstandscommissie

- Commandant van de Brandweer

- Politie Districtschef Arnhem-Veluwezoom

De ontvangen reacties geven aanleiding tot de volgende reactie.

- NV Nederlandse Gasunie
Het in de tekening door de Gasunie aangegeven leidingtracé betreft de te verleggen leiding a.g.v. de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Los van de feitelijke eigendomssituatie zijn derhalve op de plankaart zowel het bestaande als het nieuwe tracé aangegeven.
Bij brief van 9 februari 1994 biedt de Gasunie, verwijzend naar het gevoerde overleg, haar excuses aan voor de niet correcte interpretatie van de tekening.
Het nieuwe tracé is, als gevolg van nadere eisen, gewijzigd en loopt in het definitief ontwerp niet meer langs het Knooppunt Velperbroek. De plankaart is op dit punt aangepast.
De gewenste verscherping van artikel 16 is overgenomen.
- Zuiveringschap Oostelijk Gelderland
Het bedoelde vrijvervalriool is illustratief op de plankaart opgenomen.
- Directeur GVM
Korthedshalve wordt verwezen naar de geschreven paragraaf IVb Verkeer en Vervoer, alsmede naar de reactie op het advies van de Provinciale Planologische Commissie.
- Kamer van Koophandel
Wij zien geen noodzaak inhoudelijk te reageren op het standpunt van de Kamer over het hanteren van bedrijvenlijsten. De constatering dat hantering van deze lijst, tezamen met de mobiliteitslijst, niet eenvoudig is, wordt niet bestreden. Deze enkele constatering draagt echter niet bij tot een oplossing van de problematiek waarvoor de gemeente zich geplaatst ziet.
- Directie Rijkswaterstaat
Verwezen wordt naar de geschreven paragraaf IVb Verkeer en Vervoer.
- Inspecteur Ruimtelijke Ordening van Overijssel en Gelderland.
Verwezen wordt naar de geschreven paragraaf IVb Verkeer en Vervoer.
De te hanteren parkeernormen zijn in de voorschriften opgenomen.
De vraag omtrent de passage in de toelichting over kantoorhoudende bedrijven leidt tot verwarring. Voorts is het onmogelijk percentages tussen bedrijfsruimte en kantoorruimte aan te geven. Niet méér is bedoeld is aan te geven dat bij bepaalde vormen van bedrijfsactiviteiten ook ruimte is voor bijbehorende administratieve functies (hetgeen niet ongebruikelijk is). Passage is geschrapt.
- Inspecteur van de Volksgezondheid belast met het toezicht op de hygiëne van het milieu in de provincie Gelderland.
De opmerking over de in de bedrijvenlijst opgenomen bedrijven die niet overeenkomen met het ontwikkelingsprofiel van IJsseloord 2 (hoogwaardige bedrijven met een technisch hoogwaardig en schoon productieproces) vormde aanleiding om de gehanteerde bedrijvenlijst op dit punt kritisch te bezien in overleg met de ontwikkelende partij. De bijgevoegde lijst is derhalve geschoond teneinde te voldoen aan het in de gemeentelijk nota "Bedrijfstereinnota Arnhem 2000" beschreven hoogwaardige karakter van het terrein.
De voorgestelde aanscherping van artikel 16 "Aardgasleiding" is aangebracht.
De voorgestelde expliciete uitsluiting van de v.m. categorie A-inrichting Wet geluidhinder ontmoet geen bezwaren. De voorschriften zijn op dit punt aangepast.
- Provincie Gelderland
gezamenlijke provinciale diensten
Het verzoek om de toelichting op een aantal punten te verduidelijken is overgenomen.
T.a.v. de voorgestelde aanpassing van de voorschriften:
 - * artikel 2 lid 4: geen principieel bezwaar;
 - * artikel 2 en 3: het verschil is gelegen in het feit dat in artikel 3 de functie "Groen" expliciet is meebestemd. Gewezen wordt naar hoofdstuk VI Planbeschrijving;
 - * artikel 4: aan formeel aan alle vormen; hier wordt in het bijzonder gedacht een voorzieningengebouw

t.b.v. de op het terrein gevestigde bedrijven.

- Gemeente Duiven

De gewenste ruimte voor toekomstige ontwikkelingen is in de bestemming "Verkeersdoeleinden" opgenomen. Verwezen wordt naar de reactie op het advies van de provinciale planologische commissie.

Het openhouden van het tracé van de Lange Waterroute in het bestemmingsplan spoort niet met het beleid dat als basis heeft gediend voor het ontwerp-bestemmingsplan. De genoemde route is niet opgenomen in het Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer (SVV II) en evenmin in het concept RVVP van de vervoerregio Arnhem-Nijmegen. Uitvoering van deze route moet uitgesloten worden geacht. Derhalve achten wij geen basis aanwezig om deze route in het plan op te nemen.

- Dienst Milieu en Openbare Werken

Er is in het plan geen ruimte voor een verbreding van de opgenomen ecologische zone. Een gedeelte van de opmerkingen is verwerkt in de plantoelichting maar heeft niet geleid tot een aanpassing van de voorschriften.

Inrichtingssuggesties voor het bedrijventerrein worden verstrekt aan de door de ontwikkelaar in te schakelen landschapsarchitect.

- Milieuraad

De ontwikkeling van een bedrijventerrein op IJsseloord spoort niet volledig met diverse gemeentelijke beleidsnota's. In de toelichting (blz 9 e.v.) wordt dit nadrukkelijk beschreven.

Zoals ook aangegeven in de toelichting zijn gegronde redenen aanwezig af te wijken van de in genoemde nota's beschreven gewenste ontwikkeling.

Het terrein IJsseloord bezit thans door de aanwezigheid van flora en fauna een zekere betekenis. Het is echter naar onze mening te stellig om aan het gebied grote natuurwaarden toe te kennen. Niet vergeten moet immers worden dat het terrein ernstig vervuild is. De aan het plangebied grenzende uiterwaarden, waarin alle ruimte wordt geboden aan natuurontwikkeling, worden in dit plan planologisch zwaarder beschermd in vergelijking tot het vigerend bestemmingsplan.

De Milieuraad gaat in haar advies o.i. voorbij aan het feit dat de ontwikkeling van een bedrijventerrein als medekostendrager dient voor de sanering van een ernstige bodemvervuiling. Het streven om langs de rand van het bedrijventerrein een bredere ecologische zone te projecteren is niet volledig gelukt. De kosten van sanering zijn dermate hoog dat het terrein intensiever benut dient te worden.

De inrichting van de ecologische zone vindt plaats in overleg met de Dienst MOW.

In de planopzet is de milieuzonering vertaald in de bedrijvenlijst waarin de bedrijven gegroepeerd staan in vier categorieën. Langs de ecologische zone is de zwaarste categorie (IV) toegestaan. Zoals reeds opgemerkt bij onze reactie op de inbreng van de Inspecteur voor de Volksgezondheid heeft een selectie van de bedrijven in de bedrijvenlijst plaatsgevonden.

De reactie van de Milieuraad vormde aanleiding om hoofdstuk IIc kritisch te bezien.

Inspraak.

Het voorontwerp-bestemmingsplan "IJsseloord II" heeft in het kader van de wettelijk voorgeschreven inspraak met ingang van 13 december 1993 gedurende veertien dagen bij de Dienst stadsontwikkeling ter inzage gelegen. Hiervan heeft publikatie plaatsgevonden in de Arnhemse Koerier van woensdag 8 december 1993. Bewoners en belanghebbenden van het plangebied zijn middels een bewonersbrief d.d. 3 december 1993 geïnformeerd.

Gedurende de voorgeschreven periode zijn de navolgende reacties ontvangen:

1. Vogelwerkgroep Arnhem e.o.

Reactie:

- de ecologische belangen zijn volledig ondergeschikt gemaakt aan de economische belangen;
- gewezen wordt op de negatieve gevolgen van de ontwikkeling van een bedrijvenpark; de ontwikkeling is strijdig met het lokatiebeleid en zal derhalve de (groei van) de automobiliteit niet terugdringen;

- twijfel over de in de toelichting geformuleerde conclusie gebaseerd op de Groenstructuurvisie;
- de geplande groene noord-zuid zone en de ecologische zone hebben slechts symbolische waarde;
- gewezen wordt op de hoge avifaunistische waarden van het gebied ondanks de aanwezige vervuiling hetgeen het gestelde in de toelichting weerlegt (pag. 11).

2. M. Oudesluys, Schaapdijk 15 te Arnhem

Reactie:

- betreurt de onduidelijke informatie richting de drie gezinnen in het plangebied;
- het plan geeft onvoldoende duidelijkheid omtrent aanpak vervuilde grond;
- geen duidelijkheid over de wijze waarop wordt omgegaan met de woonsituatie van het gezin.

3. Ir. A.B. Delmaar, Beekhuizenseweg 25 te Velp

Reactie: het ontwerp-bestemmingsplan liquideert de Lange Waterroute die van cruciaal belang is voor de afwikkeling van regionaal verkeer en voorts een onderdeel vormt van het transeuropese netwerk van verbindingen.

4. Das rechtsbijstand, mw. mr. A.M. Bruin te Amsterdam namens de familie Van der Stroom, Schaapdijk 13.

Reactie:

- woongenot zal door het inbouwen van de woning onherstelbaar worden aangetast,
- inzicht gewenst in de treffen maatregelen teneinde schade te beperken.

5. IJsseloord 2 Holding b.v., Vlamoven 16 te Arnhem

Reactie:

- verzoekt om bijstelling (verlaging) van de opgenomen parkeernorm alsmede om een overgangsregeling (pag. 16);
- conform afspraak dient in de bebouwingsstrook langs de IJsseloordweg de vestiging van bedrijfstypen alpha mogelijk zijn, dit is niet verwerkt (pag. 20);
- handhaving leidingtracé langs Lage Ariënweg in strijd met situering afvaldepot.

Beduidend later mochten wij een reactie ontvangen van dhr. A.A. Lubbers, Schaapdijk 5 6825LS te Arnhem. De inhoud van zijn reactie is als volgt samen te vatten:

- het bestemmingsplan frustreert uitbreidingsmogelijkheden van zijn agrarisch bedrijf waardoor de exploitatie van het bedrijf zal worden bemoeilijkt. Basis voor deze constatering vormt de hanteren afstanden op grond van de Brochure Veehouderij en Hindervet;
- verzocht wordt een afstand van minimaal 200 meter aan te houden tussen het agrarische bouwperceel en de geplande bebouwing op het bedrijventerrein.

De ontvangen inspraakreacties geven aanleiding tot de volgende reactie.

- Vogelwerkgroep Arnhem e.o.

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie op de artikel 10 B.R.O. inbreng van de Milieuraad.

Niet bestreden wordt dat door de ontwikkeling van het bedrijventerrein de geïnventariseerde vogels hun leefgebied elders dienen te vinden. Het is te eenvoudig om te stellen dat de vogels ruimte kunnen vinden in het beschermde uiterwaardengebied van de IJssel, echter, tegenover een verlies van een leefgebied staat nadrukkelijke een aangescherpte bescherming van de uiterwaarden.

- M. Oudesluys, Schaapdijk 15

Bewoners en belanghebbenden zijn per brief van 3 december 1993 geïnformeerd over de start van de inspraakprocedure. Hierin worden ze uitgenodigd het ontwerp-bestemmingsplan in te zien en zonodig telefonisch informatie in te winnen. Van deze mogelijkheid is door diverse bewoners c.q. belanghebbenden gebruik gemaakt en desgevraagd hebben wij een ontwerp-bestemmingsplan voor nadere bestudering meegegeven. Op deze wijze is het mogelijk de informatieverstrekking op een zorgvuldige en gecontroleerde wijze te laten plaatsvinden.

De kritiek dat het plan onvoldoende informatie verschaft over de aanpak van de vervuilde grond is niet

terecht. In de toelichting wordt hieraan aandacht besteed terwijl het saneringsplan van Fugro b.v., d.d. 14 mei 1993, eveneens ter inzage heeft gelegen.

De woonsituatie van de familie verdient aandacht. De familie is huurder van een overigens in het thans vigerende bestemmingsplan reeds wegbestemde woonsituatie. Vanuit IJsseloord 2 Holding B.V. is de intentie aanwezig het woonhuis te verwerven.

- ir. A.B. Delmaar

In zijn reactie gaat inspreker in op het al dan niet realiseren van (onderdelen van) hoofdinfrastructuur. De planologische ontwikkeling van een bedrijventerrein is niet het aangewezen kader om de gewenste realisatie van hoofdinfrastructuur van meer dan regionale betekenis aan de orde te stellen. Inhoudelijk kan met betrekking tot de door inspreker gewenst hoofdinfrastructuur het volgende opgemerkt worden. Realisatie van de Lange Waterroute is niet opgenomen in het SVV II alsmede in het concept RVVP van de vervoerregio Arnhem-Nijmegen. Uitvoering van dit project moet uitgesloten worden geacht. Verwezen wordt naar de reactie op de artikel 10 B.R.O. inbreng van de gemeente Duiven op dit punt.

Indien met de "Beuningenroute" de doortrekking van de A-73 tot aan de A-15 wordt bedoeld (de tweede Waalbrug) geldt dat dit evenmin in de SVV II is opgenomen. Dit houdt in dat uitvoering zonder herziening van de SVV II niet mogelijk is. Het RVVP Arnhem-Nijmegen voorziet overigens wel in realisatie van deze verbinding. Aanpassing van het SVV is echter noodzakelijk.

- Das Rechtsbijstand, namens familie Van der Stroom

Verwezen wordt naar de reactie op de reactie op de inspraakreactie van de familie Oudesluys. Beide families zijn woonachtig in hetzelfde pand en verkeren feitelijk in dezelfde situatie met dien verstande dat de familie Van der Stroom eigenares is van het pand.

- IJsseloord 2 Holding B.V.

De holding verzoekt om een verlaging van de parkeernorm (voor bedrijven met een B-profiel) alsmede een overgangsregeling.

Verwezen wordt naar de geschreven paragraaf IVb "Verkeer en Vervoer".

Op de plankaart is het feitelijke leidingtracé alsmede het toekomstige leidingtracé aangegeven.

- De heer A.A. Lubbers

Inspreker heeft zijn bedrijf onlangs aangemeld in het kader van de AMVB Melkrundveehouderijen. Om die reden is het hem toegestaan 100 melkkoeien plus 70 stuks jongvee te houden. Wanneer hij ander vee (zoals de genoemde mestvarkens) wil houden dient hij hiervoor een milieuvergunning aan te vragen. Zijn constatering is terecht dat het bedrijventerrein IJsseloord 2 zijn uitbreidingsmogelijkheden beperkt.

Inspreker dient zijn bedrijfsvoering aan te passen aan de eisen uit genoemde AMVB. In relatie tot het bedrijventerrein moet een afstand in acht worden gehouden tussen de aanwezige mestplaat en "afzonderlijke gevoelige" gebouwen van 50 meter. Met inspreker is inmiddels in overleg getreden om een oplossing te vinden.

Provinciale Planologische Commissie.

Na afronding van het artikel 10-overleg en de inspraakfase is het ontwerp-bestemmingsplan ongewijzigd per brief van 5 januari 1994 aangeboden aan de Provinciale Planologische Commissie ter behandeling in de vergadering van de Subcommissie Ontwerp-plannen op 11 maart 1994.

Met het ontwerp-bestemmingsplan is meegezonden de paragraaf "Inspraak en Artikel 10-overleg" waarin een samenvatting van de reacties is opgenomen alsmede het gemeentelijk commentaar hierop. Deze paragraaf werd afgesloten met een overzicht van de voorgenomen wijzigingen in het ontwerp.

Alvorens het plan in te zenden hebben wij, gelet op de inhoud van de reactie van de Inspectie van de Ruimtelijke Ordening in de provincies Gelderland en Overijssel (IRO Oost), de heer drs. T.B.M. Dijkstra,

adjunct-inspecteur, uitgenodigd om over de reactie van gedachte te wisselen. Daarbij is gewezen op de methodiek die door de gemeente Hengelo is gebruikt in het bestemmingsplan "Westermaat-noord" (zie ook Handboek lokatiebeleid VNG blz 93). Voorts wenst de inspectie meer zekerheid over de gewenste volwaardige ontsluiting van het bedrijventerrein en een duidelijke vertaling van het lokatiebeleid (de juiste bedrijven op de juiste lokatie situeren).

Besloten is vervolgens het bedrijventerrein op te delen in twee gebieden. Een gedeelte van het terrein, gelegen langs de IJsseloordweg en het Knooppunt Velperbroek wordt bestemd als terrein met een B-bereikbaarheidsprofiel. Het resterende gedeelte tot C-lokatie. Op deze wijze is een werkbare invulling gevonden aan de B* status van het bedrijventerrein IJsseloord. Dit onderscheid maakt het mogelijk een gedifferentieerde parkeernorm op te nemen in de voorschriften. Paragraaf IVb (Verkeer en Vervoer) is van de plantoelichting is vervolgens, conform afspraak, herschreven en aangeboden aan de Commissie.

Het advies van de Subcommissie Ontwerp-Plannen mochten wij op 28 maart 1994 ontvangen.

De commissie stemt in grote lijnen in met de ontwikkeling van een bedrijventerrein op deze lokatie. Nadrukkelijk wordt verwezen naar het belang van deze ontwikkeling in het kader van Ontwikkelingsvisie KAN. Veel waardering spreekt de commissie uit voor de wijze waarop dit plan in ontwerp tot stand is gekomen.

De hoogwaardige invulling van het bedrijfsterrein in relatie tot het te voeren lokatiebeleid blijft evenwel haar bijzondere aandacht vragen. Om de vestiging van bedrijven met een mobiliteitsprofiel B mogelijk te maken dient binnen afzienbare tijd voor wat betreft de ontsluiting door het openbaar vervoer de kwaliteit te gaan bezitten van een bedrijfsterrein met een bereikbaarheidsprofiel B. Het plan biedt onvoldoende garanties dat de lokatie ook daadwerkelijke de kwaliteiten zal bezitten van een B-lokatie. Een verduidelijking op dit punt alsmede een garantie via de voorschriften wordt gewenst. Voorgesteld wordt een wijzigingsbevoegdheid van C naar B te koppelen aan de te realiseren ontsluiting door het openbaar vervoer. Overleg om tot een aanvaardbare regeling te komen wordt aanbevolen.

In het verlengde van het lokatiebeleid wordt geadviseerd het parkeerbeleid in de voorschriften vast te leggen.

De commissie betwijfelt of de plankaart wel de ruimte biedt voor verbreding van de Pleyroute. Verder vraagt de commissie aandacht voor de aanwezige aardgasleidingen. Bij de noodzakelijk zonering gaat het niet alleen om bescherming van buiten af maar ook om de bescherming van de omgeving in geval van calamiteit. Voorgesteld wordt de voorschriften op dit punt aan te passen.

Verder wordt geadviseerd de vrijstellingsregeling voor de toepassing van de categorale bedrijvenlijst uit te breiden met de verplichting een voorafgaande verklaring van geen bezwaar van GS te verlangen, wanneer er sprake is van een negatief advies van de Inspecteur.

Tenslotte wordt geadviseerd de planvoorschriften aan te passen teneinde het begrip "hoogwaardige bedrijvigheid" duidelijk tot uitdrukking te laten komen.

De Subcommissie Ontwerp-Plannen adviseert met inachtneming van de opmerkingen het plan verder in procedure te brengen.

Het gemeentelijke commentaar op het advies luidt als volgt:

Uit het advies blijkt de bezorgdheid van de Commissie over het ontbreken van garanties dat de ontsluiting per openbaar vervoer niet voldoet of kan voldoen aan de kwaliteitseisen die aan een B-lokatie worden gesteld. Zij vraagt garanties van de gemeentelijke overheid en stelt voor de vestiging van bedrijven met een B-mobiliteitsprofiel in de voorschriften te koppelen aan een wijzigingsbevoegdheid van het College.

Dit advies wijkt af van de systematiek die mede naar aanleiding van het overleg met de IRO Oost is gekozen.

Gelet op het feit dat de gemeente niet in de gelegenheid is geweest de gekozen systematiek (scheiding bedrijventerrein in gedeelte met een B-profiel en gedeelte met een C-profiel) in de Commissie toe te lichten is gebruik gemaakt van het aanbod om in overleg met de IRO Oost, de provincie Gelderland en de Rijksconsulent Economische Zaken omtrent de systematiek te overleggen. Dit gesprek heeft op 19 april 1994 plaatsgevonden.

Door de gemeente is aangegeven dat de mogelijkheid tot vestiging van bedrijven met een B-mobiliteitsprofiel middels een wijzigingsbevoegdheid te koppelen aan de te nemen maatregelen op het gebied van openbaar vervoer niet acceptabel is. De commissie verlangt garanties van de gemeente dat het openbaar vervoer de kwaliteit bezit die voldoet aan de eisen die aan een B-bereikbaarheidsprofiel worden gesteld. Door de totstandkoming van de Vervoerregio Arnhem-Nijmegen is de gemeente niet in de positie garanties te bieden.

Opname van de voorgestelde wijzigingsbevoegdheid zal in de praktijk leiden tot een situatie waarbij bedrijven met een B-mobiliteitsprofiel niet worden toegelaten omdat de kwaliteit van het Openbaar Vervoer niet voldoet aan de eisen die aan een B-bereikbaarheidsprofiel worden gesteld. Bediening van het bedrijventerrein door het openbaar vervoer mag in dat geval ook niet verwacht worden omdat er dan nog geen bedrijven op IJsseloord zijn gevestigd die een substantiële bijdrage kunnen leveren aan de openbaar vervoersvraag.

Thans lopen meerdere openbaar vervoerslijnen over de Pleyroute. Halteren langs de IJsseloordweg om het bedrijventerrein te bedienen is eenvoudig te realiseren. Zodra het bedrijventerrein verdere invulling krijgt kan bediening via de lus over het bedrijventerrein plaatsvinden. Gelet op deze bediening is gekozen voor de reeds beschreven tweedeling van het bedrijventerrein. Op deze wijze denken wij op hanteerbare wijze invulling te geven aan de B* kwalificatie waarvoor in de provinciale nota "Ruimte voor kantoren en bedrijven" is gekozen. De toepassing van de geadviseerde wijzigingsbevoegdheid zal voorts de om economische redenen gewenste spoedige realisatie bemoeilijken.

Uit het onderzoek naar de financieel-economische uitvoerbaarheid blijkt dat vanuit de particuliere exploitatie een aanzienlijk bedrag wordt bijgedragen aan de bodemsanering. Hiervoor is het noodzakelijk dat aan een gedeelte van het terrein de "B-status" wordt toegekend. De koppeling aan een wijzigingsbevoegdheid geeft grote exploitatieve onzekerheden.

Gehoord de discussie is besloten het advies om de vestiging van bedrijven met een B-mobiliteitsprofiel via een wijzigingsbevoegdheid toe te staan niet over te nemen. De gekozen systematiek is gehandhaafd. De door de Commissie geadviseerde wijzigingsbevoegdheid is wel opgenomen voor het C-lokatie gedeelte. Deze bevoegdheid is vastgelegd in de voorschriften. Gebruikmaken van deze bevoegdheid is mogelijk in geval de bediening door het openbaar vervoer voldoet aan de eisen die gesteld worden aan een B-lokatie. Deze eisen zijn overgenomen uit het Werkdocument "Parkeer- en Locatiebeleid in Arnhem".

Het advies om het parkeerbeleid in de voorschriften op te nemen is overgenomen evenals een reeds door de inspecteur voor de Volksgezondheid gewenste aanpassing van artikel 16 (thans artikel 19) "Aardgasleiding".

De vraag of de plankaart voldoende ruimte biedt voor verbreding van de Pleyroute is ook in het kader van de inspraak/artikel 10-overleg gesteld. De plankaart is aangepast naar de meest recente informatie van de provincie Gelderland.

De aanpassing van de voorschriften teneinde het begrip "hoogwaardige bedrijvigheid" beter tot uitdrukking te laten komen hebben wij niet overgenomen. In de (aangepaste) toelichting hebben wij aangegeven op welke aspecten het begrip "hoogwaardig" in dit plan betrekking heeft. De bij dit bestemmingsplan behorende bedrijvenlijst is kritisch beoordeeld teneinde aansluiting te zoeken bij de kwalitatieve differentiatie zoals vastgelegd in o.m. de provinciale nota "Ruimte voor kantoren en bedrijven".

De noodzaak c.q. meerwaarde van de voorgestelde uitbreiding van de vrijstellingsregeling bij de toepassing van de categorale bedrijvenlijst is ons niet gebleken en hebben wij derhalve niet overgenomen.

Resumerend

Het gevoerde artikel 10 B.R.O.-overleg, de inspraakprocedure alsmede de behandeling in de provinciale

planologische commissie heeft er toe geleid dat het voorontwerp-bestemmingsplan op een aanzienlijk aantal punten is aangepast.

PLANKAART

Tekeningnummer: 93-05.01-01 dd. nov. '93

Wijzigingsdatum: mei '94
juni '95

