Beeldkwaliteitsplan uitbreiding bedrijventerrein **De Grift**

September 2023



Nijmegen

colofon

Nijmegen, september 2023

Concept beeldkwaliteitsplan uitbreiding bedrijventerrein De Grift

Gemeente Nijmegen
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

www.nijmegen.nl



INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 4

1.1 Inleiding 5
1.2 Beeldkwaliteit Waalsprong 5
1.3 Status beeldkwaliteitsplan uitbreiding bedrijventerrein De Grift 5
1.4 Leeswijzer 5

2 STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN 6

2.1 Locatie en visie 9
2.1.1 Locatie 9
2.1.2 Visie 9
2.1.3 Omgevingsvisie 2020/2040 10
2.2 Ligging en verbinding 12
2.3 Stedenbouwkundig raamwerk 14
2.3.1 Opzet stedenbouwkundig raamwerk 14
2.3.2 Vier ruimtelijke hoofdprincipes 16
2.4 Landschappelijke inbedding 18

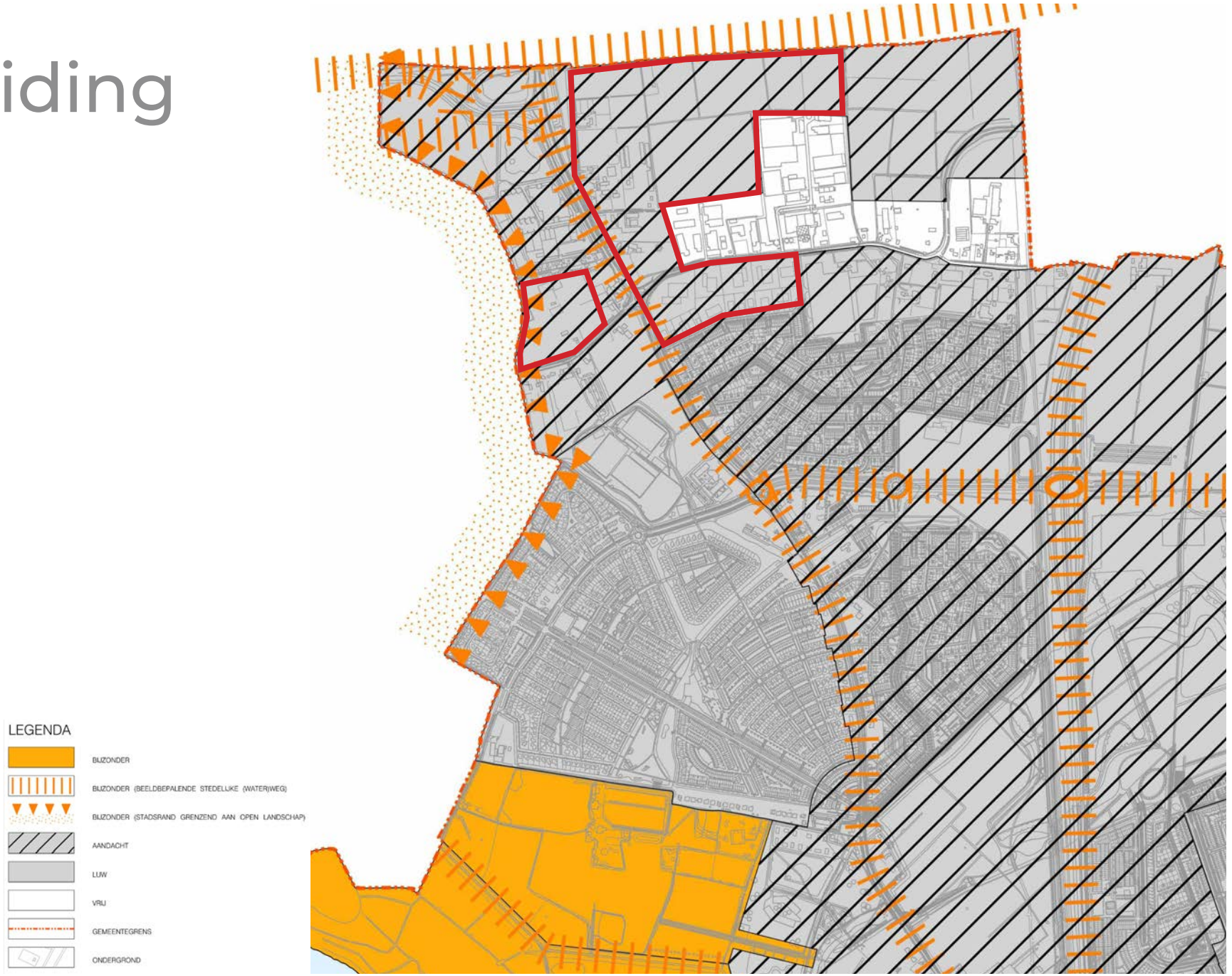
3 BEELDKWALITEIT DE GRIFT 20

3.1 Bedrijvigheid zone A (Noord) 22
3.1.1 Gebouwgebonden uitgangspunten 23
3.1.2 Perceelsgebonden uitgangspunten 37
3.2 Bedrijvigheid zone B (West, Zuid, Noord) 48
3.2.1 Gebouwgebonden uitgangspunten 49
3.2.2 Perceelsgebonden uitgangspunten 65

4 OPENBARE RUIMTE DE GRIFT 76

4.1 Openbare ruimte 78
4.2 Positie profielen openbare ruimte 79

1 Inleiding



fragment kaart toetsingsniveau uit de Uitwerkingsnota beeldkwaliteit

Nijmegen

1.1 Inleiding

Samen met het bestemmingsplan is het beeldkwaliteitsplan het juridisch document dat de kaders schetst van de bouw- en inrichtingsplannen voor dit gebied.

Het beeldkwaliteitsplan is het toetsingskader bij de gemeentelijke en welstandstechnische beoordeling van bouw- en inrichtingsplannen alsmede voor de inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan wordt onderdeel van de welstandsnota (uitwerkingsnota beeldkwaliteit), waarmee het een bindende werking krijgt voor alle partijen. Onder de regie van het beeldkwaliteitsplan weten (particuliere) initiatiefnemers op voorhand welke kwaliteitseisen worden gesteld aan de uitwerking van de bebouwing en de openbare ruimte.

Houdbaarheid gebied

Met dit beeldkwaliteitsplan laat Nijmegen zien wat haar kwaliteitambitie is en welke doelstellingen ze wil nastreven. Daarmee is dit plan vooral een kader voor de inrichting van de buitenruimte en vormt het een kader bij de uitgifte van kavels. De uitgifte van kavels is echter gepland over een periode van ca. 6 jaar. Inclusief het bouw- en woonrijp maken hebben we het dus over een lange periode waarvoor dit beeldkwaliteitsplan zijn functie moet vervullen. Er zullen zich dan ook altijd wijzigingen voordoen, waardoor gestelde ambities en doelstellingen anders geformuleerd moeten worden.
Voorts is de ervaring dat bedrijven niet voor altijd op de locatie blijven zitten. Bij wijziging van eigenaar/huurder blijven we bewaken op kwaliteit en doelstelling als in dit beeldkwaliteitplan geformuleerd.

1.2 Beeldkwaliteit Waalsprong

Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit

De Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit schetst de ambities van de gemeente Nijmegen ten aanzien van de verschijning aan de gebouwen en openbare ruimte in de stad. In de nota zijn de verschillende ambitieniveaus gemotiveerd en is aangegeven op welke wijze de toetsing van ruimtelijke initiatieven vanuit het oogpunt van beeldkwaliteit zal plaatsvinden.

Ambities Waalsprong

De Waalsprong is een grootschalige ontwikkeling in Nijmegen Noord. Voor de uitbreiding van het bedrijventerrein De grift in de Waalsprong is een hoge ambitie van toepassing. Dit hoge ambitieniveau is betiteld als ‘aandacht’. Dus aandacht voor een goede stedenbouwkundige situatie en aandacht voor de verschijning van de gebouwen en het openbaar gebied.

1.3 Status Beeldkwaliteitsplan uitbreiding bedrijventerrein De Grift

Procedure

Na vaststelling door de gemeenteraad vervangt het Beeldkwaliteitsplan uitbreiding bedrijventerrein De Grift, in formele zin, het gestelde in de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit. Daar waar het beeldkwaliteitsplan uitbreiding bedrijventerrein De Grift niet in voorziet, blijft de Uitwerkingsnota van kracht.

Formeel toetsingskader en inspiratie document

Het Ruimtelijk Kwaliteitsteam (RKT) Waalsprong zal het “Beeldkwaliteitsplan uitbreiding bedrijventerrein De Grift” als toetsingskader gebruiken. In inhoudelijke zin is het Beeldkwaliteitsplan uitbreiding bedrijventerrein De Grift een nadere, gebiedsgerichte uitwerking van de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit, afgestemd op de specifieke ontwikkelopgaven met een daarop toegesneden detailniveau.
Het beeldkwaliteitsplan uitbreiding bedrijventerrein De Grift is behalve toetsingskader een inspiratiedocument voor partijen (zoals ontwikkelaars, architecten en particuliere initiatief-nemers) betrokken bij de ontwikkeling.

Hulpmiddel

Het beeldkwaliteitsplan uitbreiding bedrijventerrein De Grift is een hulpmiddel om de geschetste verschijning en identiteit voor een gebiedsontwikkeling zoals die in de uitbreiding bedrijventerrein De Grift, voor een langere periode met een groot aantal verschillende factoren vast te kunnen houden en daadwerkelijk te realiseren. Dit betekent niet dat het een compleet dichtgetimmerd document is. Het beeldkwaliteitsplan biedt voor een aantal zaken ruimte voor doorontwikkeling en groeiende inzichten. Het is een gereedschapskist met hulpmiddelen voor een eindproduct.

1.4 Leeswijzer

Dit beeldkwaliteitsplan is opgebouwd uit een vijftal hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de identiteit en genius loci van de openbare ruimte. In de hoofdstukken 3 en 4 wordt in gegaan op de spelregels van de beeldkwaliteit. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving over de beeldkwaliteit en spelregels voor de kavels bestemd voor de bedrijfskavels, hoofdstuk 4 bevat een korte beschrijving over de beeldkwaliteit en spelregels voor de openbare ruimte.

2 Stedenbouwkundige uitgangspunten




DE GRIFT NOORD
DE GRIFT ZUID
DE GRIFT WEST

2.1 LOCATIE EN VISIE

2.1.1 Locatie

De uitbreiding van bedrijventerrein De Grift is gelegen aan de noordzijde van de Waalsprong, in Knoop 38 aan de goederenvervoerscorridor A15. De uitbreiding van bedrijventerrein De Grift is gesitueerd rondom de Stationsstraat en Griftdijk. Het bedrijventerrein sluit verder aan op de bestaande bedrijventerreinen De Grift en Rietgraaf, maar ook op het westelijk gelegen Park15 in Overbetuwe. In het zuiden bevindt zich de nieuwbouw van de woonwijk Zuiderveld.

Spoor, weg en water zijn binnen handbereik. Het gebied ligt naast afslag 38 van de A15 en is daarmee direct ontsloten via een snelweg. Met de aanpak van Afslag 38 verbetert de bereikbaarheid en met doortrekking van de A15 krijgt het gebied ook nog een directere verbinding met Duitsland.



plankaart Zuiderveld-West

Nijmegen



westelijk gelegen park 15 foodcourt



zonnepark De Grift



westelijk gelegen park 15 logistieke kavels



rotonde Griftdijk, bedrijventerrein de Rietgraaf, chaletpark De Halve Weg



plankaart Park 15



bestaand roekenbosje aan Griftdijk

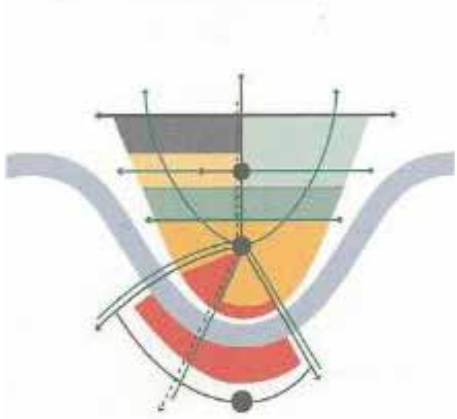
2.1.2 Visie

De ontwikkeling van de uitbreiding van het bedrijventerrein De Grift in Nijmegen-Noord is vanaf 1996 opgenomen in diverse beleidsdocumenten:

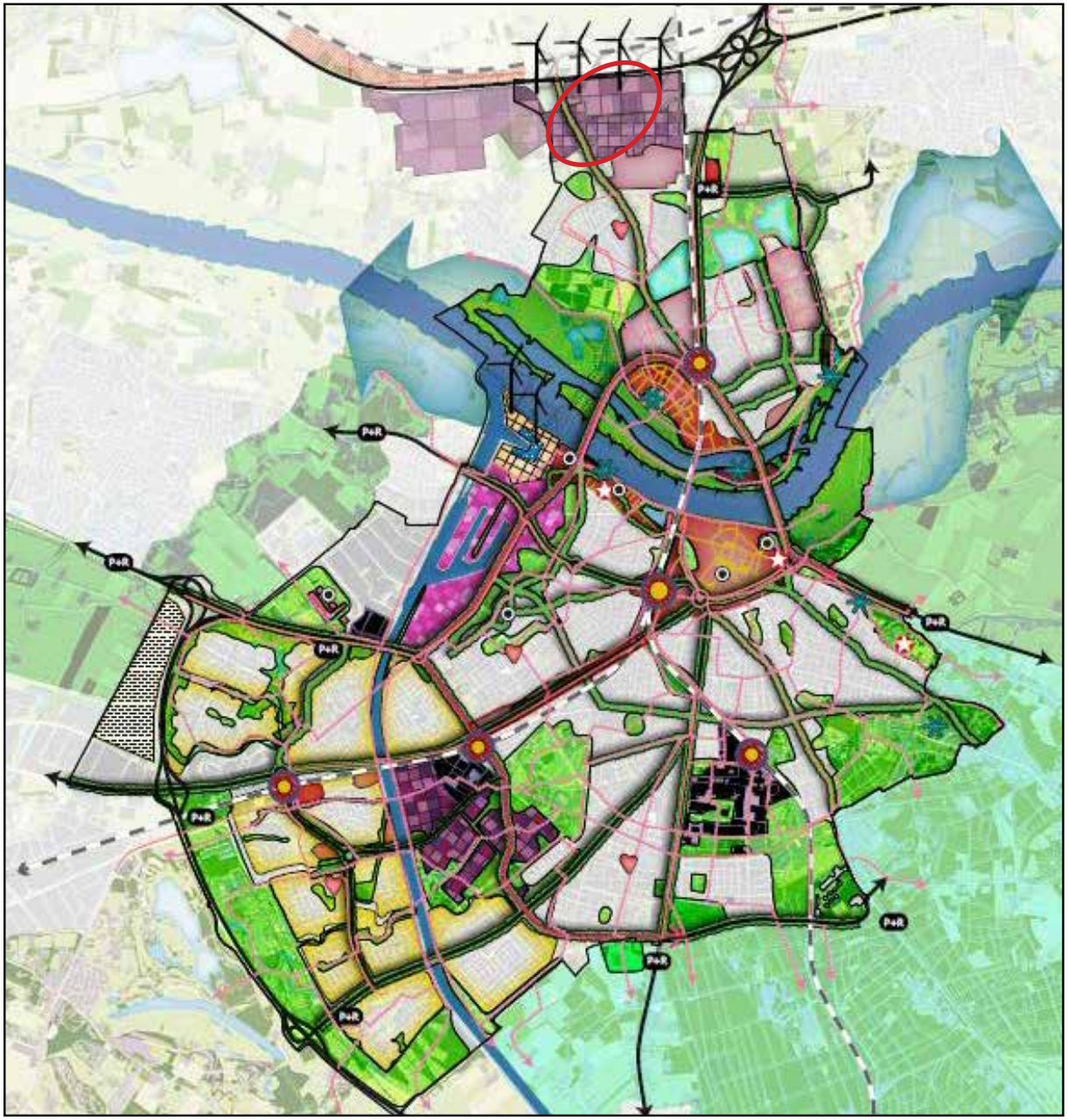
- Structuurplan Land over de Waal 1996
- Voorkeursmodel 2003
- Ontwikkelbeeld Waalsprong 2007
- Structuurvisie 2013
- Ontwikkelstrategie Waalsprong 2013



structuurschema Structuurplan 'Land over de Waal'



structuurschema voorkeursmodel



verbeelding Omgevingsvisie 2020 / 2040

2.1.3 Omgevingsvisie 2020 / 2040

Het versterken van de economische veerkracht van de stad Nijmegen en haar inwoners is één van de hoofdopgaven van de gemeente Nijmegen. Het belangrijkste doel van deze economische visie is het creëren van banen op alle niveaus. De ambitie is om in 10 jaar 10.000 extra banen te creëren en het ecosysteem in stad en regio te versterken.

In tegenstelling tot veel andere gemeenten in Gelderland blijft Nijmegen in aantal inwoners de komende jaren toenemen. Deze groei van inwoners vraagt om groei van het aantal banen. Nijmegen wil bedrijven voor de regio behouden en ondersteunen in hun groei én ruimte bieden zodat nieuwe bedrijven zich kunnen vestigen. Nijmegen heeft een positief ondernemersklimaat met financieel gezonde en hoogwaardige bedrijven. De stad kan bouwen op sterke economische sectoren als stuwende economische kracht. Nijmegen ligt bovendien strategisch, heeft een aantrekkelijke historische binnenstad en ligt in een prachtige groene omgeving aan de rivier. De belangrijkste sectoren voor de stad zijn Health & High Tech, MKB/Zakelijke Dienstverlening en Logistiek.

Nijmegen is voor de logistieke sector goed gelegen tussen de Randstad en het Ruhrgebied. De Waal, de A15 en de Betuweroute zijn gunstige vestigingsplaatsfactoren. Logistiek is belangrijk voor Nijmegen én de regio. Park15 is in nagenoeg gereed, de Railterminal Gelderland wordt ontwikkeld en Nijmegen wil op de Grift met duurzame logistiek aan de slag. Het op peil houden van de kwaliteit van het vestigingsklimaat en daarbinnen de werklocaties is belangrijk.

Legenda

De stedelijke groenstructuur bestaat uit alle groengebieden in de stad. Hieronder vallen parken, bos en natuurgebieden, recreatiegebieden, landgoederen en landbouwgebieden.

Laanstructuur bij ruimtelijke dragers. De historische wegen en hoofdwegen krijgen een groen karakter.

In de **bestaande woonwijken** versterken we de voorzieningen, doen we aanpassingen aan het klimaat, werken we aan duurzame energievoorziening, speelvriendelijke straten en buurtparken, beweegroutes en functiemenging.

In de **bestaande werkgebieden** zetten we in op duurzame mobiliteit, energievoorziening, vergroening en parkmanagement.

Beweegroutes zijn informele routes door de wijken voor voetgangers en fietsers. Zij verbinden de wijken onderling en geven toegang tot het omringende landschap.

Het hoofdwegennet wordt gevormd door de stedelijke invalswegen en enkele radialen. Een nieuwe verbinding is de Dorpenslingel-Oost.

De **S100** is een belangrijke verdeelweg door Nijmegen. Binnen de S100 streven we naar het meer autoluw maken van de stad. De S100 is bedoeld voor de doorstroming van het autoverkeer en de wegen binnen de S100 voor bestemmingsverkeer.

P+R **Zoekgebied Park & Ride.** Bij de invalswegen zoeken we naar locaties om gratis of goedkoop te parkeren, waarna overstap plaatsvindt op andere vervoerswijzen (fiets, trein of (H)OV). Dit stemmen we af met de buurgemeenten.

HOV-net. Hoogwaardig Openbaar Vervoerslijnen verbinden Nijmegen Centraal Station met de omliggende kernen en Heyendaal. Dukenburg en Waalsprong worden ook verbonden met de campussen en het centrum.

In de toekomst willen we de **Graafseweg** binnen de S100 aanpakken.

Windenergie. Naast het bestaande windpark aan de A15 zijn er twee windmolens voorzien op het Engieterrein.

Zonneweide. In de Duitse bocht van de A73 en bij de Grift voorzien we in een zonneweide.

Energie Hub Waal-Energie. Voor de ontwikkeling van het terrein van Engie is een visie uitgewerkt.

Stedelijke knoop met station. De bestaande OV-structuur gebruiken we als de ruggengraat van de stad en de regio, waarlangs we de verstedelijking concentreren. Dit zijn de regionale sprinterstations Dukenburg, Lent, Goffert en Heyendaal en Station Nijmegen Centraal.

De Binnenstad verbreedt zich naar de gebieden rondom de Waal. Onder de noemer 'Nijmegen omarmt de Waal' realiseren we verschillende projecten aan de oevers van de rivier, waarmee de stad zich naar de rivier wendt.

Winkelgebied Dukenburg - Hof van Holland - bouw- en tuinmarkt. We ontwikkelen een aantal nieuwe winkelvoorzieningen en werken aan versterking van winkelcentrum Dukenburg.

Nieuwe vitale woonwijk of inbreidingslocatie. De nieuwe wijken in de Waalsprong en in het Waalfront bouwen we met toekomstmogelijkheden waarbij er naast wonen ruimte is voor werken en voorzieningen.

Toekomstbestendige wijken. De komende tijd gaan we intensief aan de slag in/met de groene woonwijken Dukenburg, Lindenholt, Hatert en Neerbosch-Oost.

Aandacht voor voorzieningenniveau en leefbaarheid. Voor de wijken Heseveld, Oosterhout, Grootstal en Dukenburg willen we in eerste instantie kijken naar het voorzieningenniveau.

Novio Tech Campus. We werken aan een gezamenlijk ambitiedocument voor de ruimtelijke ontwikkeling van NTC.

Campus Heyendaal. We onderzoeken op de campus mogelijkheden voor intensivering en functiemenging.

Synthon en omgeving. We stimuleren de intensivering van Health & High Tech.

Een deel van het gebied **Winkelsteeg** biedt ruimte voor transformatie. Hier kunnen andere bedrijfsfuncties en wonen toegevoegd en ingepast worden met behoud van groen, waarbij rekening wordt gehouden met de belangen van de reeds gevestigde bedrijven.

Oostkanaalhavens. We willen onderzoeken of dit gebied op langere termijn (na 2030) mogelijkheden biedt voor transformatie, waarbij rekening wordt gehouden met de belangen van de reeds gevestigde bedrijven. Voor de komende tien jaar wordt een vestigingsklimaat voorgestaan gericht op de maakindustrie, logistiek, energie, watergebonden bedrijvigheid en overslag, ook op het ENGIE-terrein.

Cultuurhistorische hotspot. In de binnenstad versterken en verbinden we de belangrijkste cultuurhistorische locaties: Valkhofkwartier, Stevenskerk en omgeving, Vlaams Kwartier, Stationsomgeving, Mariënburgkwartier. Industrieel erfgoed biedt ook kansen, evenals Kinderdorp Neerbosch.

Romeins erfgoed. De terreinen in het centrum en in Nijmegen-Oost die gerelateerd kunnen worden aan de Romeinse Limes, zijn archeologisch erfgoed. In Nijmegen West ligt bovendien Ulpia Noviomagus, wat we tot uitdrukking willen brengen in de nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Forten. De forten die in een krans rondom de binnenstad liggen, worden onderdeel van de nieuwe stedelijke ontwikkeling rondom de Waal. Hierin vormen ze historische en groene hotspots.

2.2 KNOOP 38

2.2.1 Ligging en verbinding

De uitbreiding van bedrijventerrein De Grift maakt samen met de projecten binnen Knoop 38 (Park 15 en RTG; beide in de gemeente Overbetuwe) onderdeel uit van Knoop Nijmegen. Knoop Nijmegen is als bovengemiddeld knooppunt in de goederenvervoerscorridor A15 aangeduid in het MIRT. Dit komt vanwege de goede ligging aan de vervoersassen over spoor, weg en water (de containerterminal BCTN), de nabijheid van Duitsland, de aanwezige bedrijventerreinen en de uitbreidingsmogelijkheden daarvan.

Rondom knoop 38 spelen diverse zaken die vragen om een integraal ruimtelijk proces en ontwerp. Het zijn zaken die op het grensgebied van de gemeente Overbetuwe en Nijmegen spelen en waarin de Provincie Gelderland ook een belangrijke rol speelt als initiatiefnemer van de Rail terminal Gelderland, (RTG).

Het gaat om de volgende projecten die op elkaar ingrijpen:

- Ontwikkeling Park 15 en afwikkeling toekomstig verkeer;
- Veilige en snelle fietsroute tussen Nijmegen en Elst;
- Afwikkeling verkeer RTG;
- Ontsluiting van de Rietgraaf en mogelijk op termijn de Grift;
- Vormgeving van de entree van Nijmegen (de Knoop 38);
- Ruimtelijke inpassing van de Grift i.r.t. Park 15;
- Doortrekking A15.



A15



Waal



Betuweroute



gebiedsvisie De Grift

Nijmegen

2.2.2 Duurzaamheid en mobiliteit

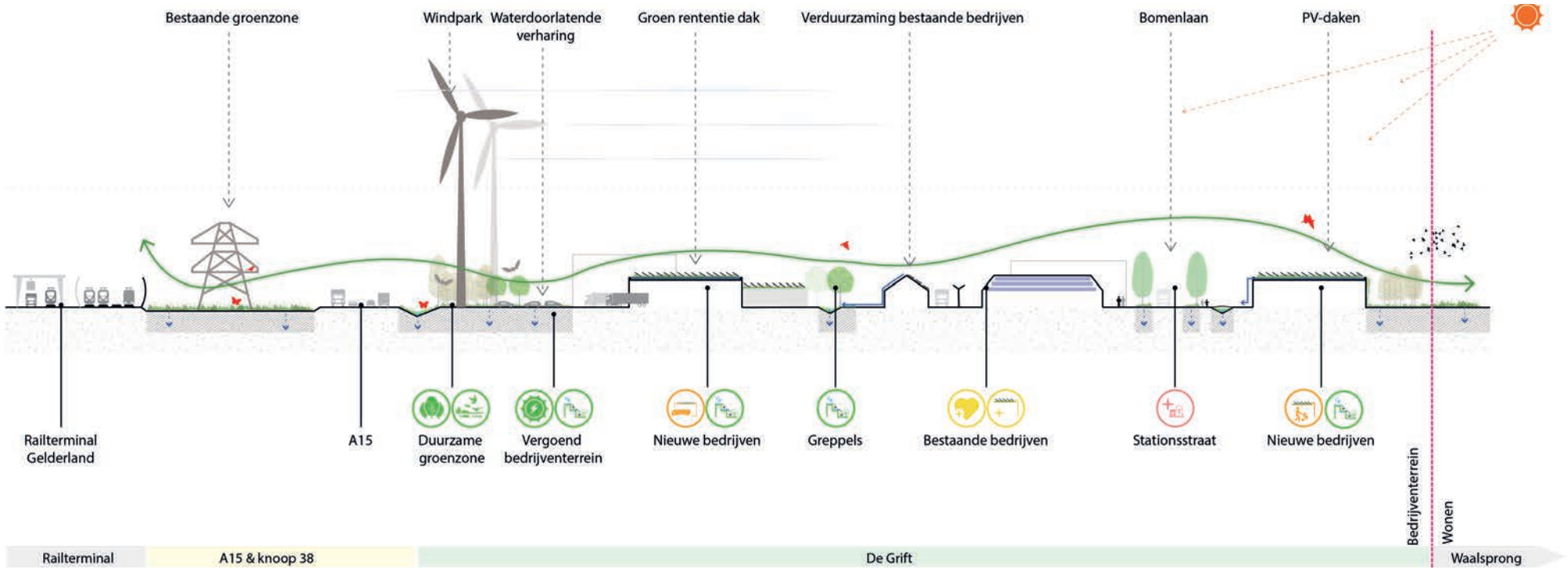
Nijmegen als duurzame stad is één van de 4 hoofdopgaven van de Omgevingsvisie. We hebben de ambitie om voorop te lopen op het gebied van duurzaamheid en toekomstbestendigheid. We gaan uit van duurzaam grondgebruik, waarbij ontwikkelingen waarde aan de stad toevoegen en een bijdrage leveren aan het oplossen van onze grote opgaven. Circulair bouwen, klimaatadaptatie, natuurinclusief bouwen en energieneutraal zijn hierbij centrale (samenhangende) thema's.

De hoofdambities van Nijmegen voor duurzaamheid richten zich op de energietransitie, stimulering van circulaire economie en klimaatadaptatie.

Nijmegen heeft de ambitie om uiterlijk in 2045 energieneutraal en aardgasvrij te zijn. Energiebesparing is een eerste vereiste om de energievraag te minimaliseren. Het gaat daarbij om het minimaliseren van zowel de energievraag van gebouwen als die van bedrijfsprocessen. De energie die we dan nog gebruiken wekken we zoveel mogelijk duurzaam op. Uitgangspunt van de gemeente Nijmegen is dat bij nieuwbouw alle daken zoveel mogelijk vol komen te liggen met zonnepanelen. Alle daken dienen dan ook geschikt te zijn voor zonnepanelen.

De uitbreiding van De Grift heeft de potentie om een energieopwekkend bedrijventerrein te worden. Een minimumambitie hierbij is het benutten van beschikbare dakvlakken voor zonne-energie en het gebruik van duurzame energie en duurzame mobiliteit door de te vestigen functies. We streven naar slimme, lokale energieoplossingen, bijvoorbeeld door lokale, duurzame energie tijdelijk op te slaan en vraag en aanbod onderling af te stemmen.

De diversiteit aan kavels en werkmilieus op De Grift bieden kansen voor circulaire reststromen. Bij een duurzame gebiedsontwikkeling horen ook toekomstbestendige duurzame gebouwen. De bedrijfskavels zijn gelegen binnen een robuuste klimaatadaptieve hoofdstructuur: groen-blauwe verbindingen die ruimte bieden aan soorten en water. Ook de kavels zelf doen mee in deze structuur: groene voorterreinen, parkeren in het groen en waterberging op eigen terrein zijn vereisten.



schema energielandschap De Grift

2.3 STEDENBOUWKUNDIG RAAMWERK

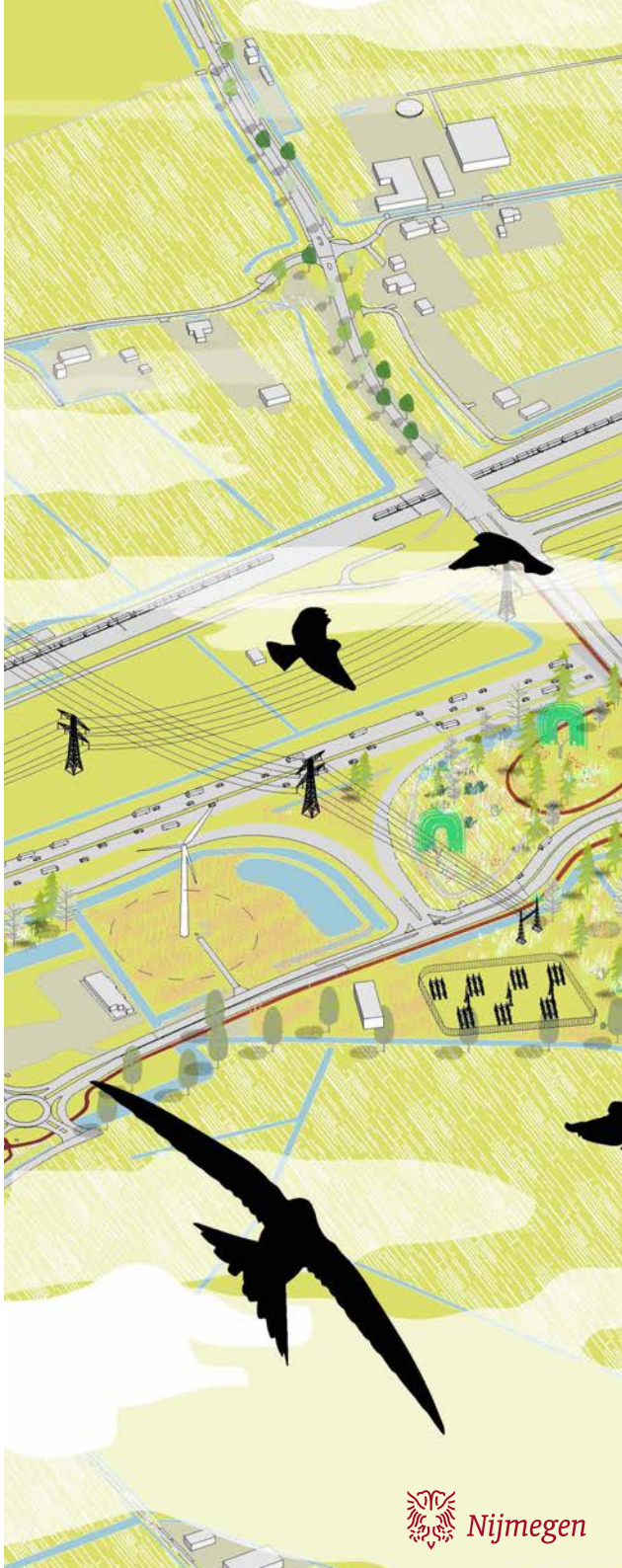
2.3.1 Opzet stedenbouwkundig raamwerk

Het stedenbouwkundig raamwerk is geënt op Nijmeegse ontwikkelambities. Groene en blauwe verbindingen in combinatie met werk/leefkwaliteit staan voorop in elke ontwikkeling. In De Grift zal zoveel mogelijk, ongeacht de zeer grote kavels, gebruik gemaakt worden van natuurlijke hoofdstructuren. Deze hoofdstructuren zijn herkenbaar door een diversiteit aan groen en vormen samen met de ondergrond de basis voor flora en fauna die Nijmegen overal in de stad herbergt.

Herkenbaar voor Nijmegen-Noord zijn de windmolens die van ver zichtbaar zijn. Hier wordt op korte termijn het regionale transformatorstation van TenneT en Liander aan toegevoegd. Ook is er het zonnepark De Grift. Naast groen zet de gemeente in op De Grift als energiebron, hiermee word ruimtegebruik zoveel mogelijk dubbel ingezet voor het winnen van energie, en het gebruiken en delen ervan.

De ontwikkelingen binnen uitgeefbare kavels zullen ten alle tijden begeleid en getoetst worden aan de 5 kernwaarden voor duurzame gebiedsontwikkeling in De Grift:

- Natuurinclusief en klimaatadaptief; openbare ruimte en uitgeefbare grond vormen een harmonieuze hemelwatercascade. Hierin staat bergen, opvangen en vertraagd afgeven van hemelwater centraal.
- Slimme mobiliteit; de ligging van de Grift en de voorgenomen infrastructurele ingrepen zullen zo gepositioneerd worden dat de afvang van grote vrachtwagens binnen de Knoop 38 gebeurt. Hierdoor hebben personenauto's en stadsdistributie meer ruimte en biedt de kans tot afschaling in modaliteit en verduurzaming zich aan.
- De Grift als energiebron; De Grift heeft zijn herkenbaarheid als energielandschap door de reed aanwezige energievoorzieningen. Met de ontwikkeling van de nieuwe delen van het bedrijventerrein wordt ingezet op extra winnen van elektriciteit ook wordt het uitwisselen van warme en koude gestimuleerd. Door dubbel grondgebruik te stimuleren kan de Grift naast een grote energie gebruiker ook een bron worden voor naastgelegen ontwikkelingen.
- Circulaire complementaire ontwikkelingen; het aanbieden van een diversiteit in kavel groottes en bedrijf categorieën onderschrijft het onderling gebruik van reststromen voor bedrijfsdoeleinden. Daarnaast worden aan de gebouwen GPR en BREEAM eisen gesteld.
- Stedelijke herkenbaarheid; Nijmegen is een stad met een groene allure en keert haar rug niet toe naar benodigde utilitaire ontwikkelingen voor haar bewoners. De Grift en haar gebruikers worden onderdeel van de groene stad en zijn geen los bedrijventerrein. Het zal fungeren als de stadsentree vanaf de A15 en Elst. Ruimtelijke kwaliteit staat ook voor dit gebied hoog in het vaandel.

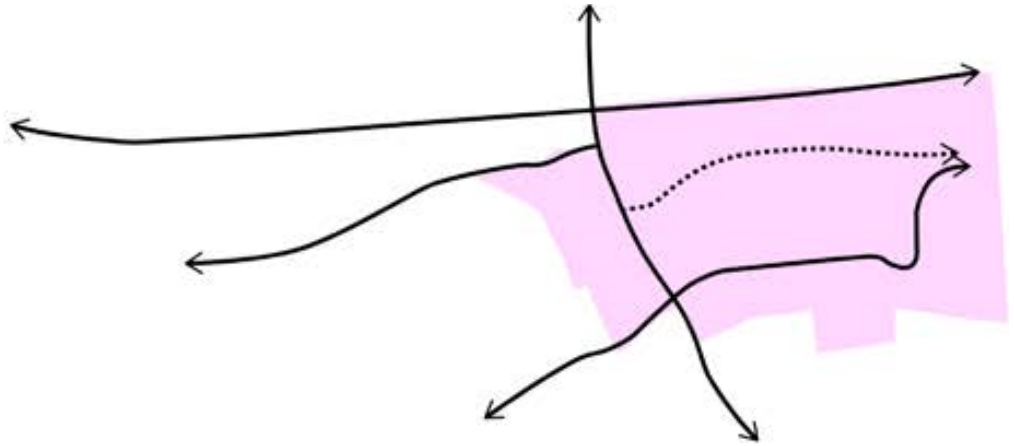




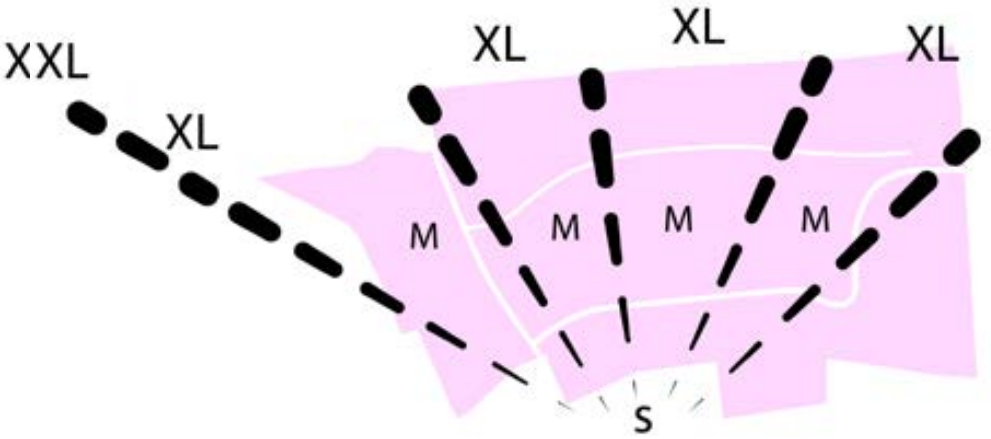
2.3.2 Vier ruimtelijke hoofdprincipes

De ambities uit de gebiedsvisie zijn vertaald naar 4 ruimtelijke hoofdprincipes die de basis vormen voor een stevige ondergrond van de gebiedsontwikkeling. De ingrediënten zijn verbonden aan noodzakelijke eisen die allen ruimtelijk een grote weerslag hebben. De hoofdambities worden samengeweven in een integraal raamwerk waar altijd aandacht is voor de basisprincipes.

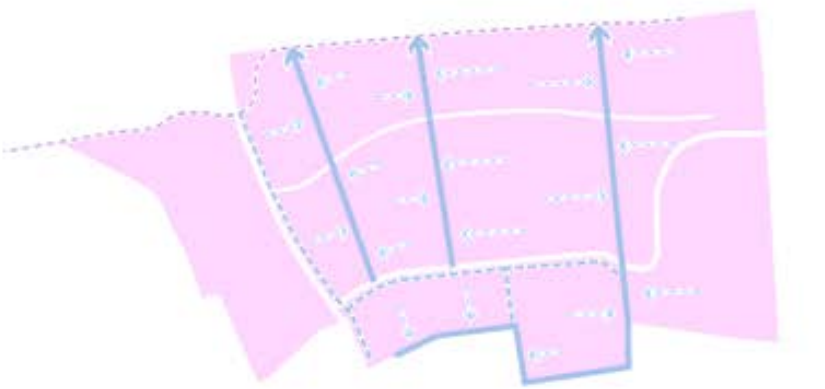
In de verkavelingsopzet voor de uitbreiding wordt rekening gehouden met de aansluiting op de bestaande bedrijvigheid: langs de A15 zijn de grootschalige kavels gedacht en ten zuiden van de ontsluiting de minder grootschalige kavels om zo aan te sluiten bij de bestaande bedrijvigheid. Ook in De Grift Zuid en West wordt qua kavelgrootte en bouwhoogte aangesloten bij de omliggende functies. Zo zijn in De Grift Zuid aan de westzijde van het bestaande bedrijf Barenbrug de grotere kavels gedacht en nabij de Griftdijk zijn de meer kleinschalige kavels gesitueerd.



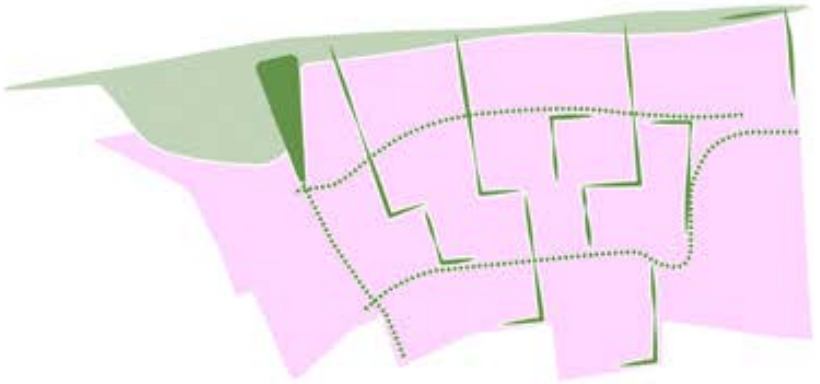
hoofdwegen oost-west georiënteerd



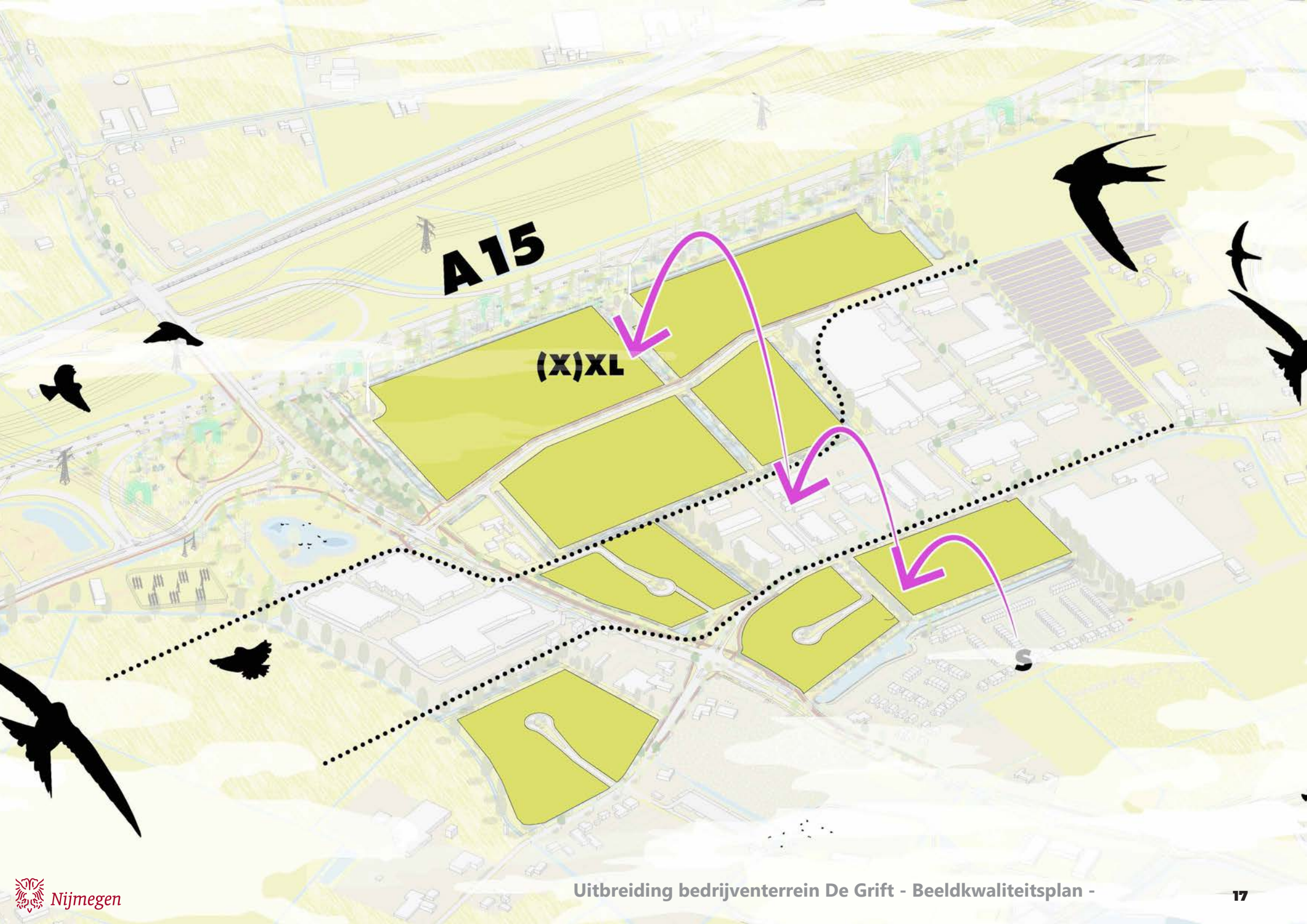
herkenbare verdeling kavelgroottes



orthogonale waterstructuur



kamerstructuur met gevarieerde grenzen

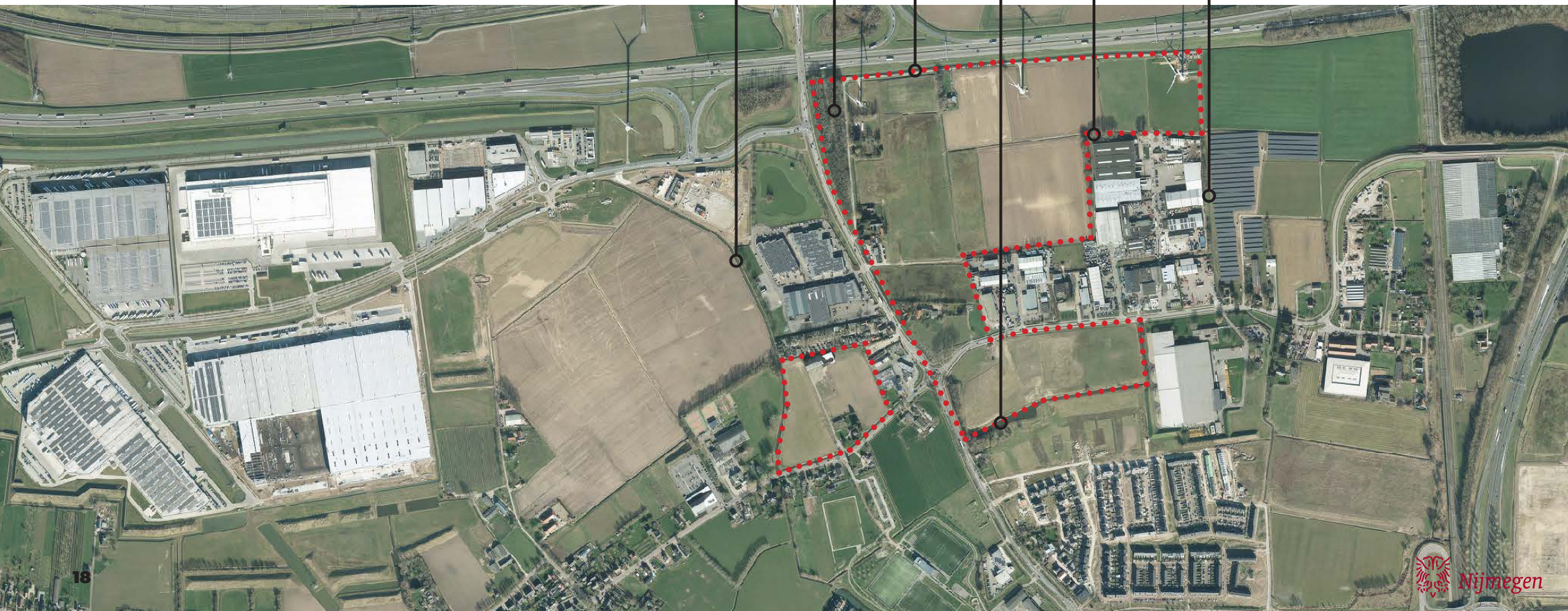

A15
(X)XL
S

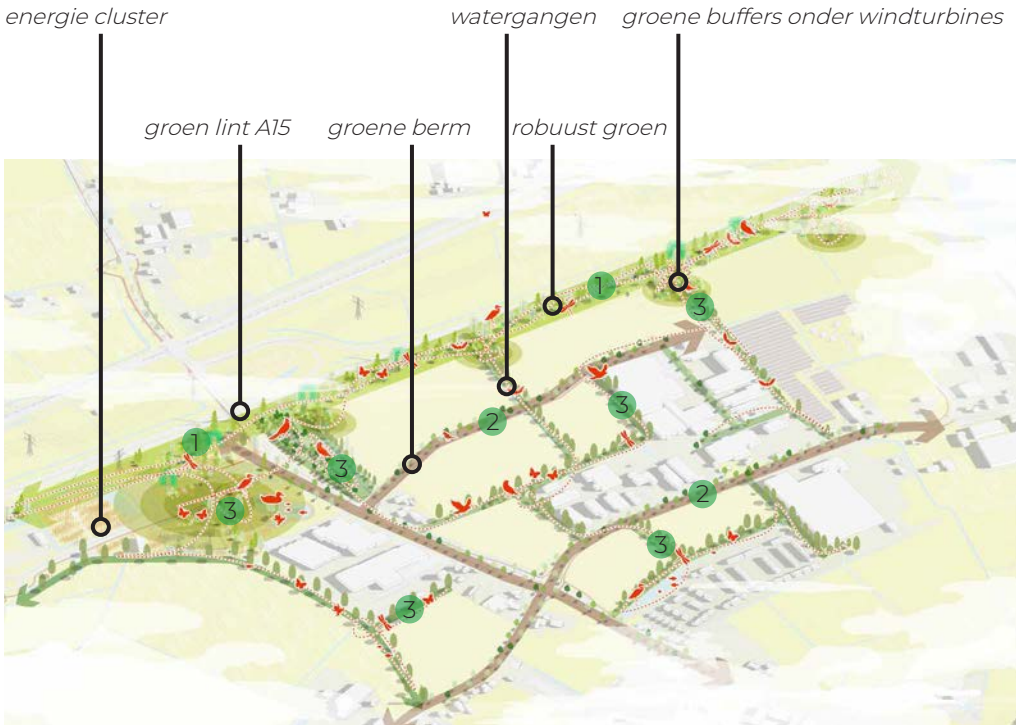
2.4 LANDSCHAPPELIJKE INBEDDING

De landschappelijke inrichting zal bestaan uit verschillende elementen die samen een robuust uiterlijk zullen vormen. Een groen-blauwe natuurlijke hoofdstructuur, in de vorm van groen-blauwe kamers, met daarbinnen ruimte voor bedrijvigheid. Deze hoofdstructuren worden onder andere gevormd door bestaande sloten, het Roekenbosje en de oost-west verbinding aan de A15. Daarbij wordt de bestaande structuur versterkt en vergroot. Sloten met plas-draszones zullen worden toegevoegd, waar een rijke vegetatie van waterplanten kan groeien. Dit zal overlopen in robuuste groen structurendie de randen buiten het gebied zullen verbinden met de al aanwezige groene aderen van het gebied.
De hoofdstructuren zijn herkenbaar door een diversiteit aan groen en vormen samen met de ondergrond de basis voor flora en fauna die Nijmegen overal in de stad herbergt. Groen wordt functioneel ingezet voor waterberging en infiltratie om ook in de periodes van droogte genoeg grondwater te hebben om de flora te doen groeien.

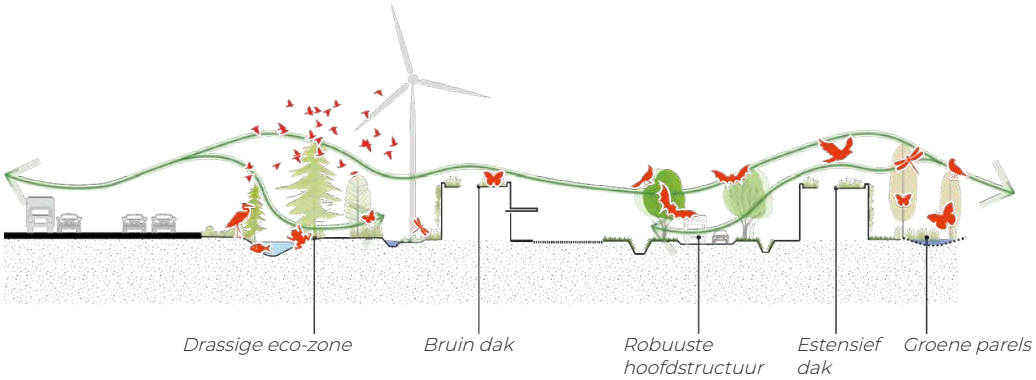
De kavels zullen op eigen perceel voorzien worden van een hoogwaardige groenzone. Dit in combinatie met het robuuste groensysteem zorgt voor het tegengaan van wateroverlast en behoud van biodiversiteit en is tegelijkertijd het beeldbepalende aspect van het bedrijventerrein.

Gewenste beeldkwaliteit voor de landschappelijke inrichting:
- Struweel en bossages
- Rietgewas
- Kruiden en bloemen
- Bomen en/of boomgroepen
- Wadi's/plas-dras zones
- Greppels met natuurvriendelijke oevers
- Eenduidige objecten
- Houtsingel





1. Drassige zone - energielandschap
2. Robuuste lanen
3. De groene ecologische parels



principe doorlopend ecologisch landschap



bestaand roekenbosje langs Griftdijk



bestaande knotwilgen en watergang langs A15



bestaand groen kruising Stationsstraat-Griftdijk



energielandschap, zonnepark De Grift



alnus glutinosa



waterbuffers met natuurvriendelijke oevers



kruidenrijk gras in de bermen



takkenrillen van vrijkomend hout uit het gebied

2.5 CULTUURHISTORIE

In het plangebied of direct grenzend daaraan bevinden zich meerdere historische ruimtelijke structuren en één ensemble die van belang zijn vanwege hun ouderdom en die als constante factor een belangrijke verwijzing zijn naar eerdere fasen in de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied. Het gaat om historische (water)wegen, dijken, waterlopen, en parceleringen en één ensemble aan de Griftdijk.

Cultuurhistorisch waardevolle wegen

- Stationsstraat: het deel van de Stationsweg ten westen van de Griftdijk heeft een hoge ouderdom en stamt van voor 1832. Ten oosten van de Griftdijk stamt de weg uit de eerste decennia van de 20e eeuw. De weg is een historische structuur die de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied zichtbaar maakt. Daarmee heeft de weg een hoge cultuurhistorische waarde.
- Griftdijk, historische weg langs verdwenen trekvaart: in 1610 werd de Grift aangelegd; een trekvaart tussen Nijmegen en Arnhem. Mogelijk volgde de Grift het tracé van een oude weg uit de Romeinse tijd. Langs de trekvaart zelf lag een dijk voor de paarden. Het kanaal werd gebruikt voor bootreisjes en goederentransport, zoals de export van Nijmeegs bier naar Arnhem. De vaart over de Grift stagneerde al na de opening van het Pannerdensch Kanaal in 1707. De Grift werd gesloten en in delen verkocht. De Lentenaren leggen er dammen in zodat ze kunnen oversteken. Het voorste gedeelte van de griftdijk wordt dan een chique singel, waar Nijmegenaren riante buitenhuizen bouwen. Sommigen daarvan staan er nog steeds. Op andere delen had zich rond 1832 al min of meer een lintbebouwing ontwikkeld van Veur-Lent langs de Griftdijk naar het oude dorpshart. In 1930 is de Grift gedempt. De begeleidende dijkstructuur is als hoofdwegstructuur behouden gebleven.
  De Griftdijk vormt de belangrijkste ruimtelijke drager in het plangebied en is ook voor het Waalspronggebied een prominente ruimtelijke structuur. Ten opzichte van het omliggende landschap heeft de Griftdijk een hogere ligging, die op veel plekken langs de weg nog goed beleefbaar is. Ten oosten van het 'Roekenbosje' ligt een gedeelte van de Griftdijk dat sinds het midden van de 20e eeuw geen onderdeel meer uitmaakt van de doorgaande verkeersroute naar Elst en Arnhem. Dit gedeelte van de Griftdijk heeft vanwege de relatieve gaafheid een zeer hoge cultuurhistorische waarde. Het overige gedeelte van de Griftdijk dat binnen het plangebied ligt heeft een hoge cultuurhistorische waarde.

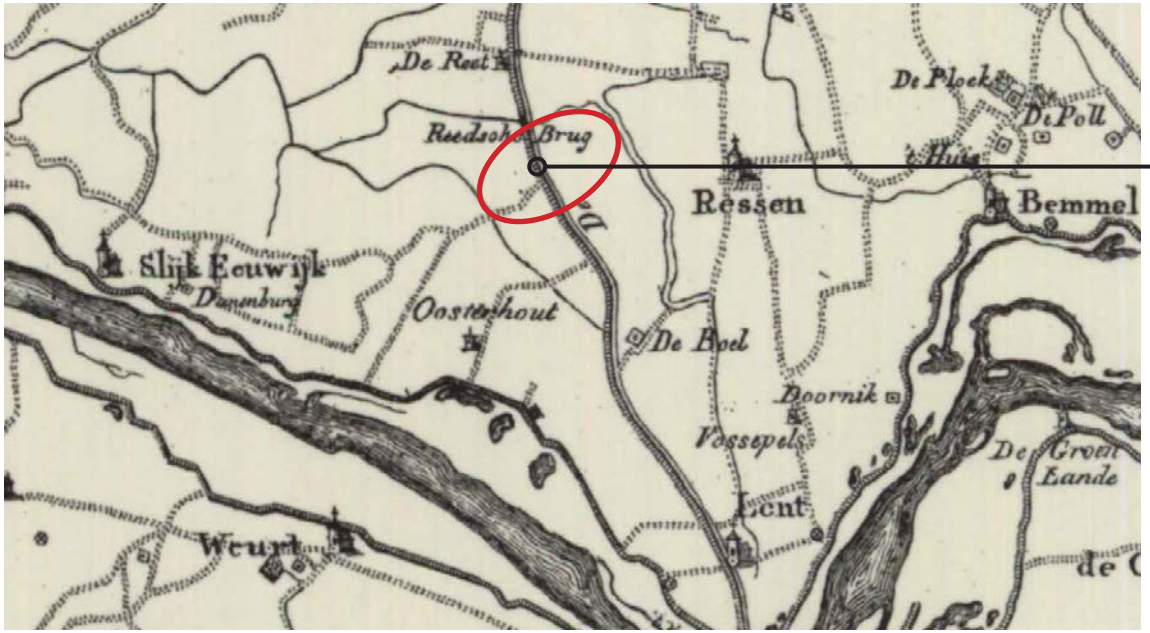


historische trekvaart de Grift



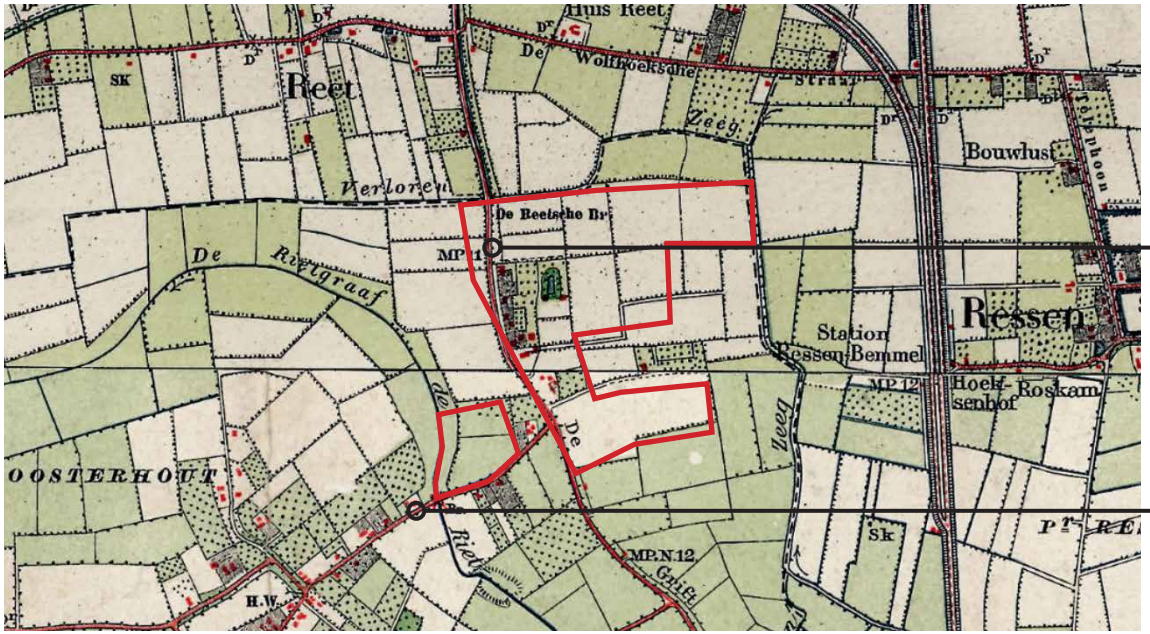
historische kaart rond 1815

roekenbosje met oostelijk gelegen historische Griftdijk



Trekvaart de Grift, met historische weg Griftdijk

historische kaart rond 1815



Griftdijk, historische weg

Stationsstraat

historische kaart rond 1900

3 Beeldkwaliteit **De Grift**




DE GRIFT NOORD
DE GRIFT ZUID
DE GRIFT WEST

3.1 BEDRIJVIGHEID ZONE A (NOORD)

De Grift Noord is een gebied van circa 30 hectare en richt zich hoofdzakelijk op logistieke bedrijvigheid. De uitbreiding van De Grift voldoet aan de belangrijkste vestigingseisen voor XXL-logistiek: een multimodale en goede fysieke en digitale bereikbaarheid, een nabije arbeidsmarkt en een goede maatvoering. De invulling met XXL-logistiek richt zich op distributiecentra op een kavel groter dan 4 hectare en met een nationale of regionale marktoriëntatie.

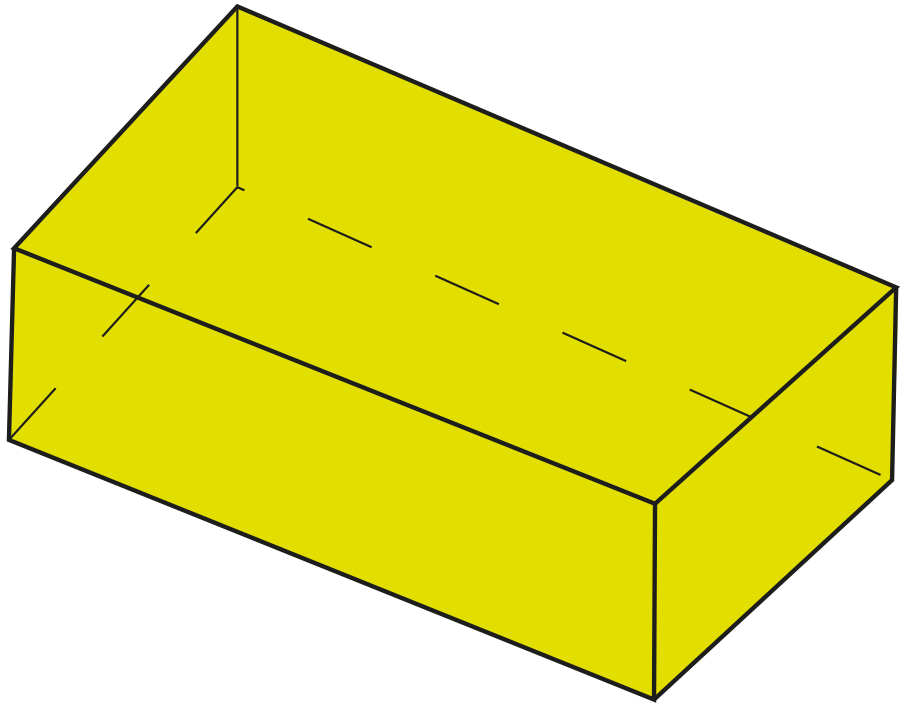
Naast ruimte voor XXL-kavels met een totale maximale omvang van 15 hectare (netto uitgeefbaar) is er ruimte voor XL-logistiek (2-4 ha) en reguliere logistiek met oppervlaktes tussen 5.000 m2 en 2 hectare. Dit kunnen lokale transport- en distributiebedrijven zijn, die een relatie hebben met de logistieke bedrijven op Park15, maar ook bedrijven gericht op stadsdistributie. Stadsdistributie is eveneens een vorm van logistiek die relatief kleine oppervlaktes vraagt. Stadsdistributie kan bovendien bijdragen aan de opgaven voor duurzame mobiliteit en levert bovendien relatief veel werkgelegenheid op. De locatie van de Grift maakt het geschikt voor stadsdistributie die het noordelijk deel van Nijmegen en het tussengebied tussen Arnhem en Nijmegen bedient.



zone A in de uitbreiding van het bedrijventerrein De grift

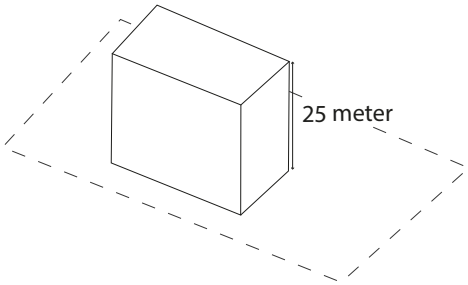
3.1.1 GEBOUWGEBONDEN UITGANGSPUNTEN

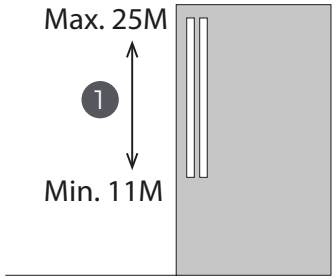
In deze paragraaf worden de gebouwgebonden eigenschappen beschreven. We gaan hier dieper in op de bouwhoogtes, kwaliteit van de gevels, natuurinclusief bouwen, energie en circulair bouwen.



BOUWHOOGTE

1 *de minimale bouwhoogte is 11 meter en de maximale bouwhoogte is 25 meter*







Nijmegen

GEVELLIJNEN

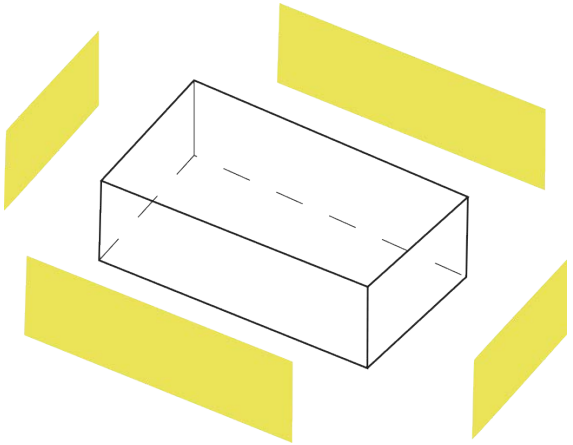
In de hierna volgende pagina's behandelen wij de gevels van het bouwvolume.

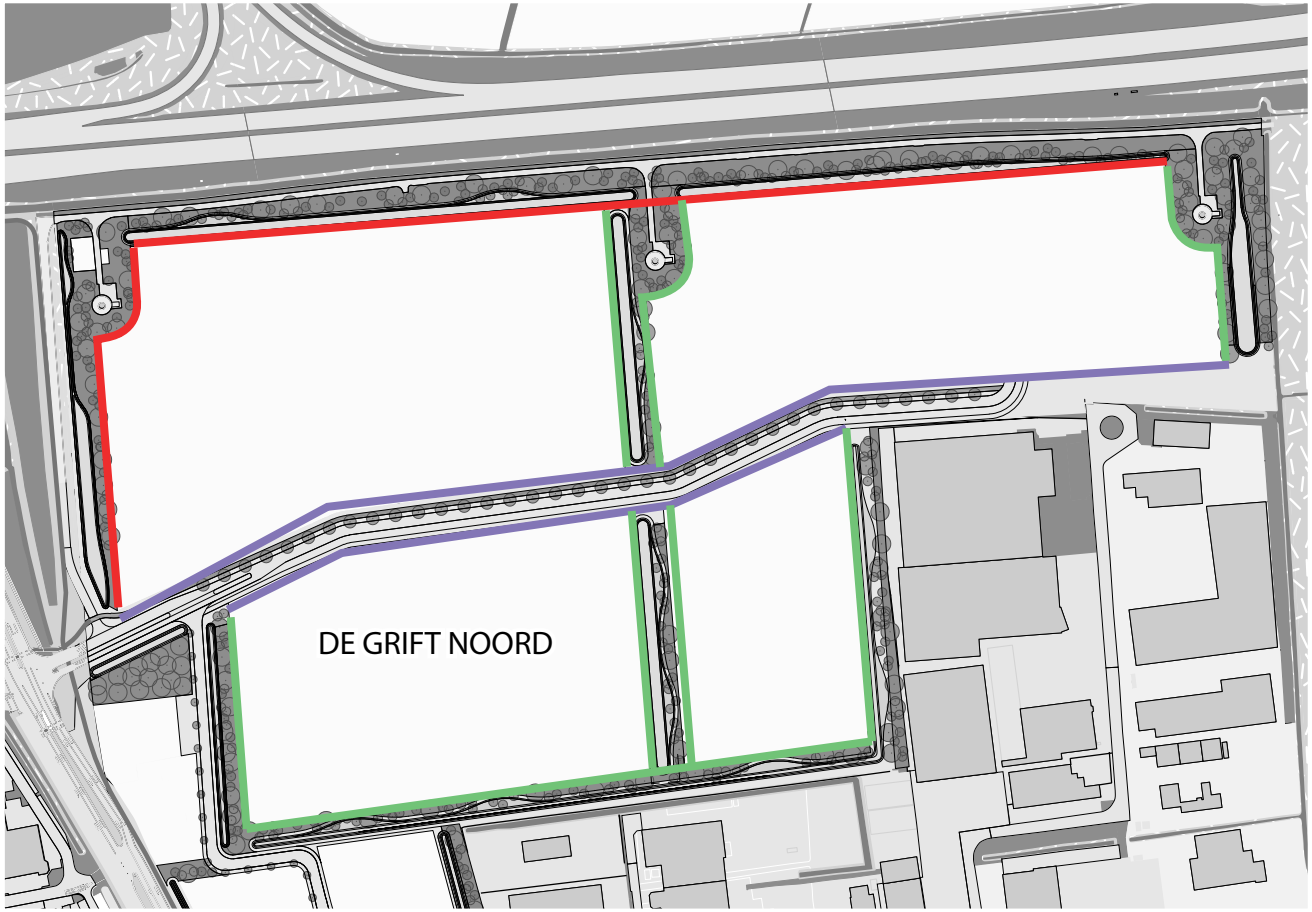
We maken onderscheid in de volgende geveltypes:
- voorgevels
- achtergevels
- achtergevels hoogwaardig
- zijgevels
- zijgevels hoogwaardig

Voorgevels bevinden zich aan de oost-west as die het gebied ontsluit. Laad- en losdocks dienen aan deze zijde van het pand gepositioneerd te worden.

Achtergevels die gezien worden als hoogwaardig begeven zich veelal aan een zichtlocatie. In dit geval gaat het om de gevels die gezien worden vanaf de A15 of de zijgevel gezien vanaf de historische Griftdijk. De rooilijn/start bouwvlak voor deze kavels is 10 meter van de perceelsgrens.

Zij- en achtergevels grenzen aan een groene corridor.

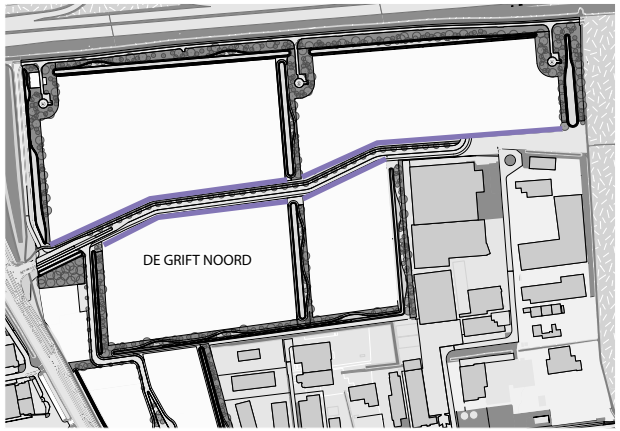


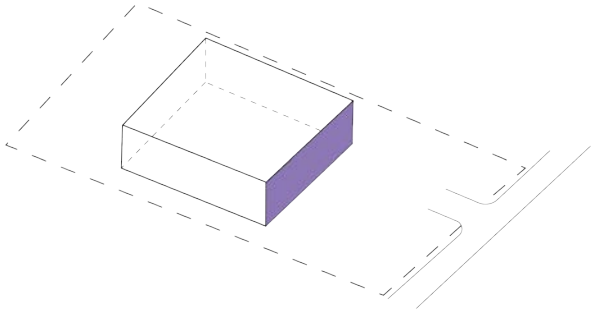


voorgevels minimaal 25m vanaf perceelsgrens
zij- en achtergevels minimaal 10 meter vanaf perceelsgrens
zij- en achtergevels hoogwaardig op 10 meter vanaf de perceelsgrens

ARCHITECTONISCHE KWALITEIT | VOORGEVELLIJNEN

- voorgevels zijn ontworpen met:
  - variatie in materiaalgebruik
  - reliëf versus vlak
  - open versus gesloten
  - gebruik van natuurlijke kleuren
  - intergratie laad- en losdocks
  - toepassen van groene geveldelen







voorgevel die door zijn vorm doorloopt in het naastgelegen landschap, door diverse lagen groen toe te passen, wordt hier een speels beeld gecreëerd, waarbij de infrastructuur, laad- en losdocks opgaan in het geheel.



laad en losdocks met minimale verharding



glaswand gevangen tussen panelen



subtiele overgang pand naar kantoor



gesloten vlakke gevel, geen geïntegreerde laad- en losdocks



rustige plint met accent op gevelpanelen



groene geveldelen



vlakke doos met weinig uitstraling



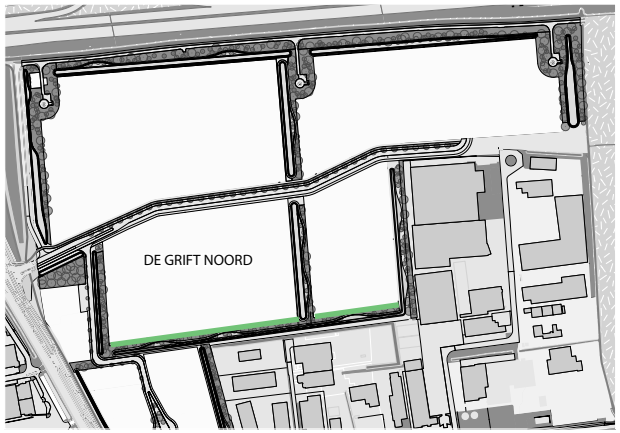
plint met geïntegreerde laad- en losdocks, met opgebouwd accent

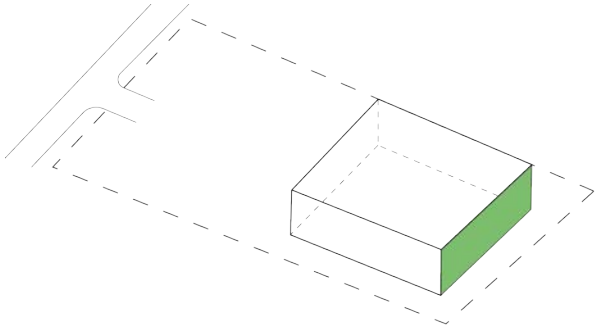


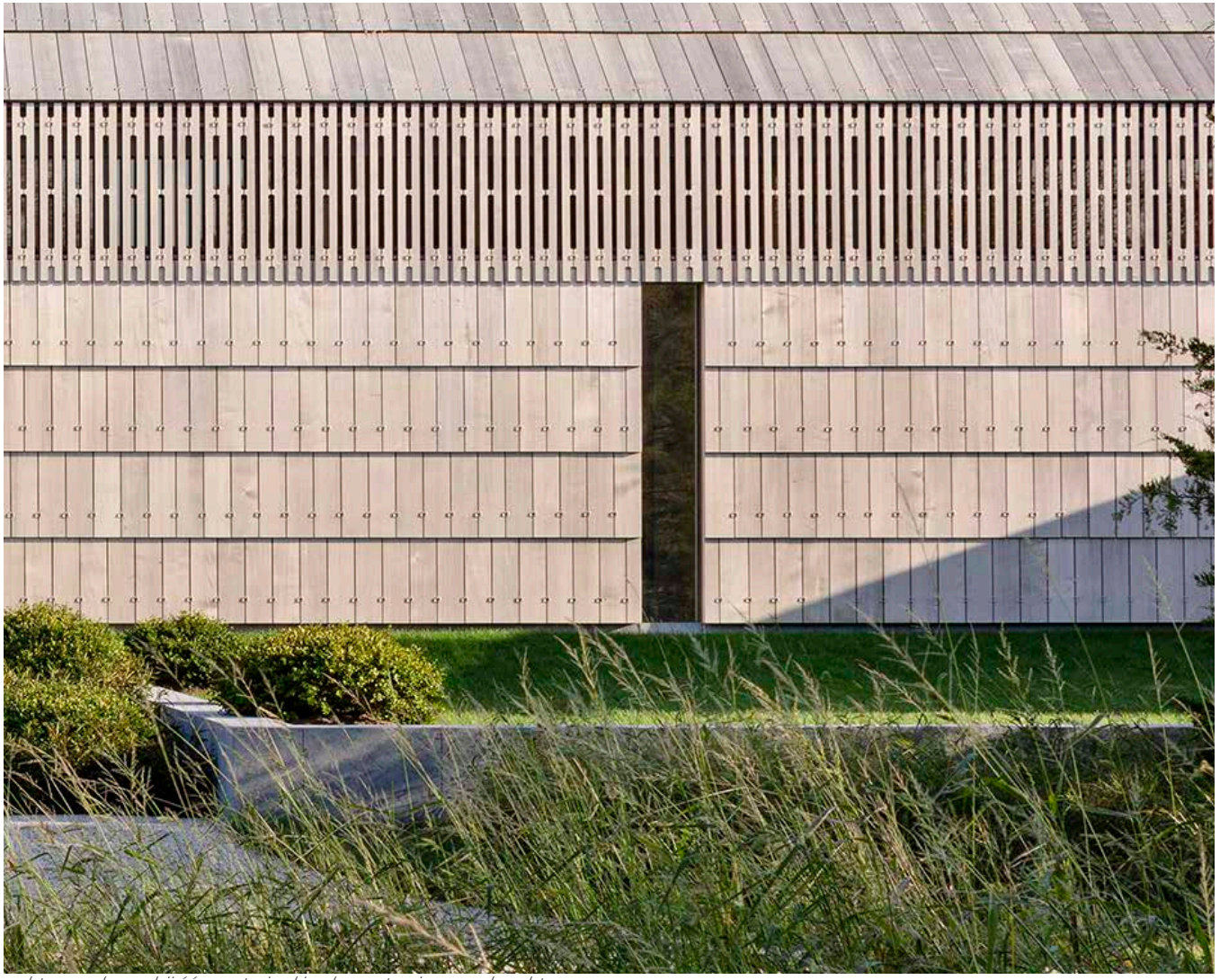
spelen met lichtval en reflectie

ARCHITECTONISCHE KWALITEIT | ACHTERGEVELLIJNEN

- achtergevels zijn ontworpen met:
  - een eenduidig materiaalgebruik
  - toepassen van groene geveldelen is wenselijk







achtergevel waarbij één materiaal in elementen is aangebracht

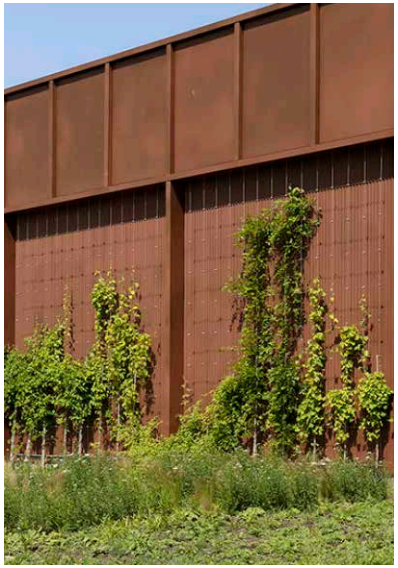
Nijmegen



eventuele deuren mee integreren in de gevel



toepassen van houten geveldelen



groene gevels d.m.v. spankabels



grote groene doosvorming



groene gevel als contrast



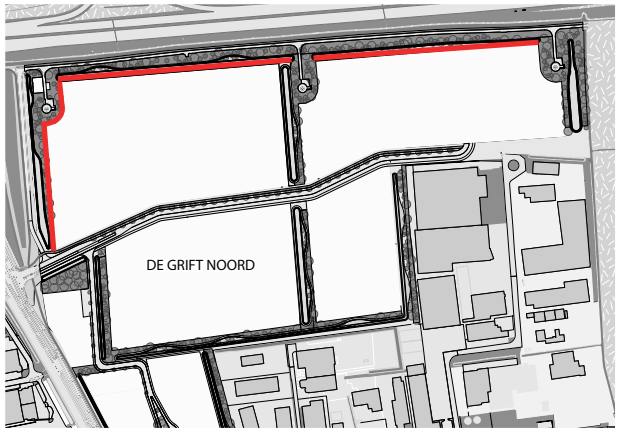
kleurgebruik in aardetinten, en variatie door weer

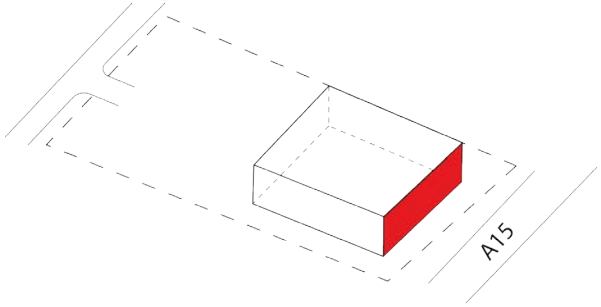


geen variatie in materiaalgebruik, vlakke doos

ARCHITECTONISCHE KWALITEIT | ZIJ- & ACHTERGEVELLIJNEN HOOGWAARDIG

- hoogwaardige zij- en achtergevels zijn ontworpen met:
  - duidelijk onderscheid in materiaal
  - aansluiting met de natuur
  - open versus gesloten
  - toepassen van groene geveldelen is wenselijk







gevel waarbij materiaalgebruik aansluit bij de natuurtinten, weer invloed heeft op de uitstraling en door dieper gelegen binnengevel met weerspiegeling van de omgeving een hoogwaardig beeld ontstaat.

Nijmegen



speling van reliëf en groen in de gevel



verbijzondering in de achtergevel



verbijzondering in achtergevel



groen krijgt vrij spel



speling van open en gesloten in de gevel



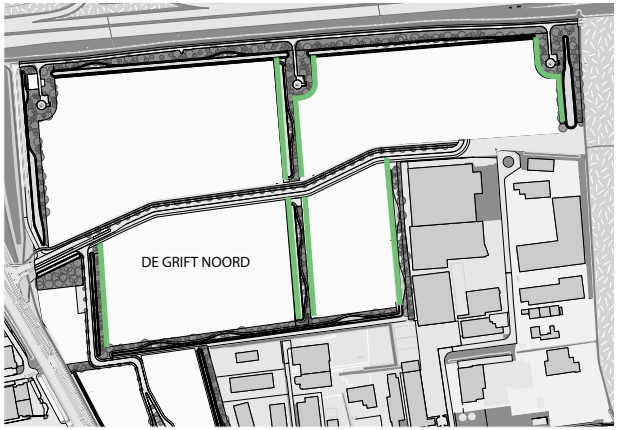
subtiel kleurgebruik met overgang in landschap

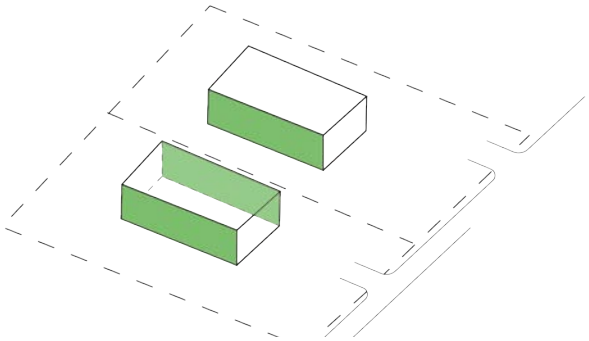


open versus gesloten, verbijzondering in achtergevel en speling van reliëf

ARCHITECTONISCHE KWALITEIT | ZIJGEVELLIJNEN

- zijgevels zijn ontworpen met:
  - een kleine variatie in materiaal
  - onderscheid in de plint vulling
  - toepassen van groene geveldelen is wenselijk







zijgevel met kleine variatie in materiaal



spelen met reliëf en open versus gesloten



gesloten maar toch speels



groen elementen doorbreken het patroon



geen variatie in materiaalgebruik, vlakke doos



simpel materiaalgebruik, open versus gesloten



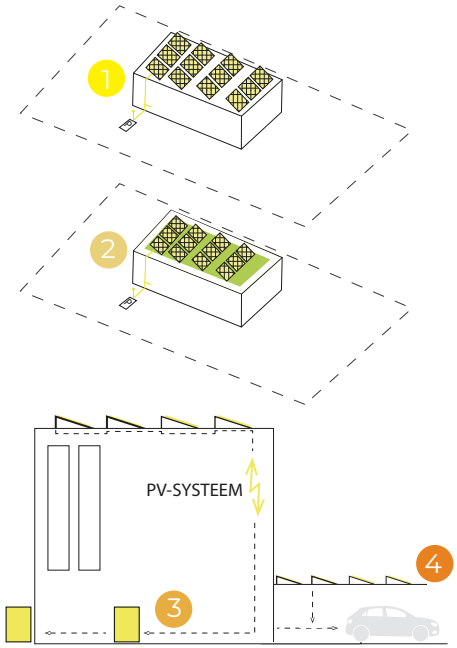
geen variatie in materiaalgebruik, vlakke doos

ENERGIE

Nijmegen is energieneutraal en aardgasvrij in 2045. De bedrijven in De Grift dragen hieraan bij. Bedrijven hebben een duurzame energievoorziening. Uitgangspunt is dat minimaal 40% van de jaarlijkse energiebehoefte van het bedrijf op eigen terrein wordt opgewekt. De uitbreiding van De Grift is gasloos.

De vijfde gevel van de bedrijfsbebouwing, het dak, heeft een duurzame functie. De dakconstructie is geschikt voor het opwekken van energie, koude of warmte. Aanvullend kan gekozen worden voor een wit, ruraal of groen dak. De energie kan in verschillende vormen worden opgeslagen voor direct of indirect gebruik.

1. *pv-panelen op de daken uit het zicht*
2. *pv-panelen op een groen dak uit het zicht*
3. *opslag van de opwek*
4. *laadplekken*





zonnepanelen op de gevel



PV-panelen als bron voor opladen



zonnepanelen met een groene rand

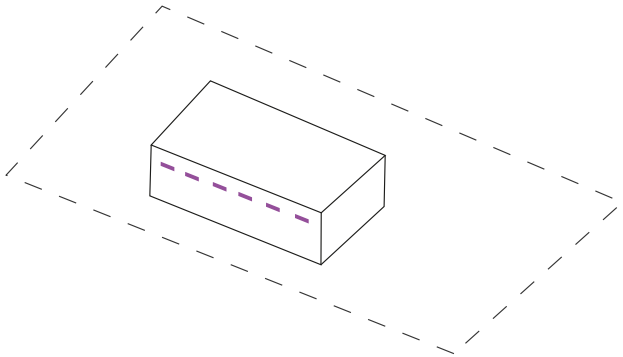


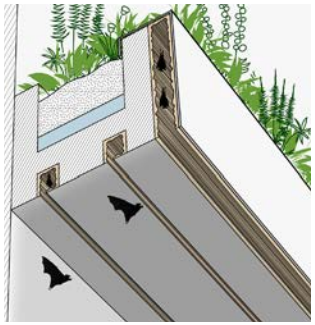
opwek opslag

NATUURINCLUSIEF BOUWEN

Nijmegen heeft de ambitie om de biodiversiteit in de stad te versterken. Natuurinclusief bouwen is één van de maatregelen om deze ambitie te realiseren. De bedrijfsgebouwen in De Grift doen hier aan mee. Gebouwen zijn geschikt gemaakt voor gebouwbewonende soorten. Een natuurinclusief gebouw waarbij nestgelegenheid onderdeel is van de constructie prevaleert boven inbouwvoorzieningen.

Voor de uitbreiding van De Grift zijn de afspraken uit het soortenmanagementplan Nijmegen van toepassing, net als de toolbox inclusief bouwen. Voor voorbeelden van het op een passende wijze inbouwen van nestvoorzieningen kunt u de documenten 'de Toolbox natuurinclusief ontwikkelen en bouwen, Leidraad voor de Waalsprong' en het SMP-N raadplegen.







voorbeelden uit lezing Bouwen voor biodiversiteit



daktuin met kruidenrijk gras



nestkasten zijn in de gevel opgenomen



vleermuizenverblijf in constructie verwerkt



insectenhotel in de gevel

CIRCULAIR BOUWEN

De regio Arnhem-Nijmegen wil zich profileren als circulaire regio. Dit uit zich o.a. in de met het Rijk afgesloten woondeal. In deze lijn streven we daarom ook naar circulaire bedrijfsontwikkeling. De Grift biedt uitstekende omstandigheden om als goed voorbeeld te dienen op het gebied van circulariteit.
De uitgangspunten van circulair bouwen zijn dat er zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van niet-toxische, biobased en herbruikbare materialen.
Het gebouw wordt zoveel mogelijk remontabel ontworpen en de gebruikte materialen worden vastgelegd in een gebouwenpaspoort.
Voor de Grift spannen we ons in om zoveel mogelijk te bouwen volgens de circulaire principes.



circulair bedrijfspand



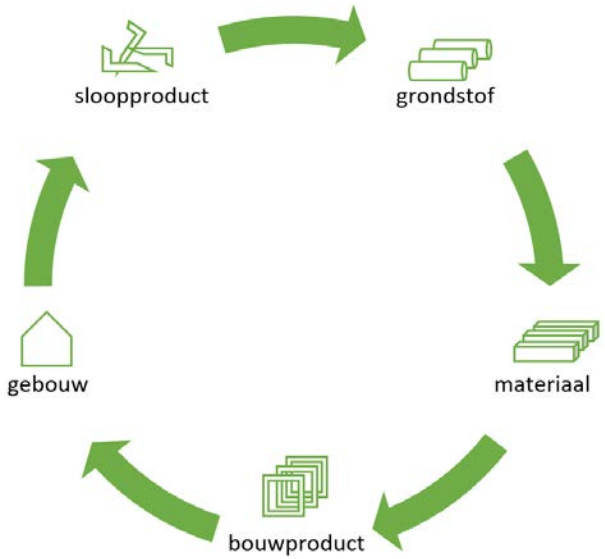
circulair schoolgebouw



circulair pand



circulair bedrijfspand



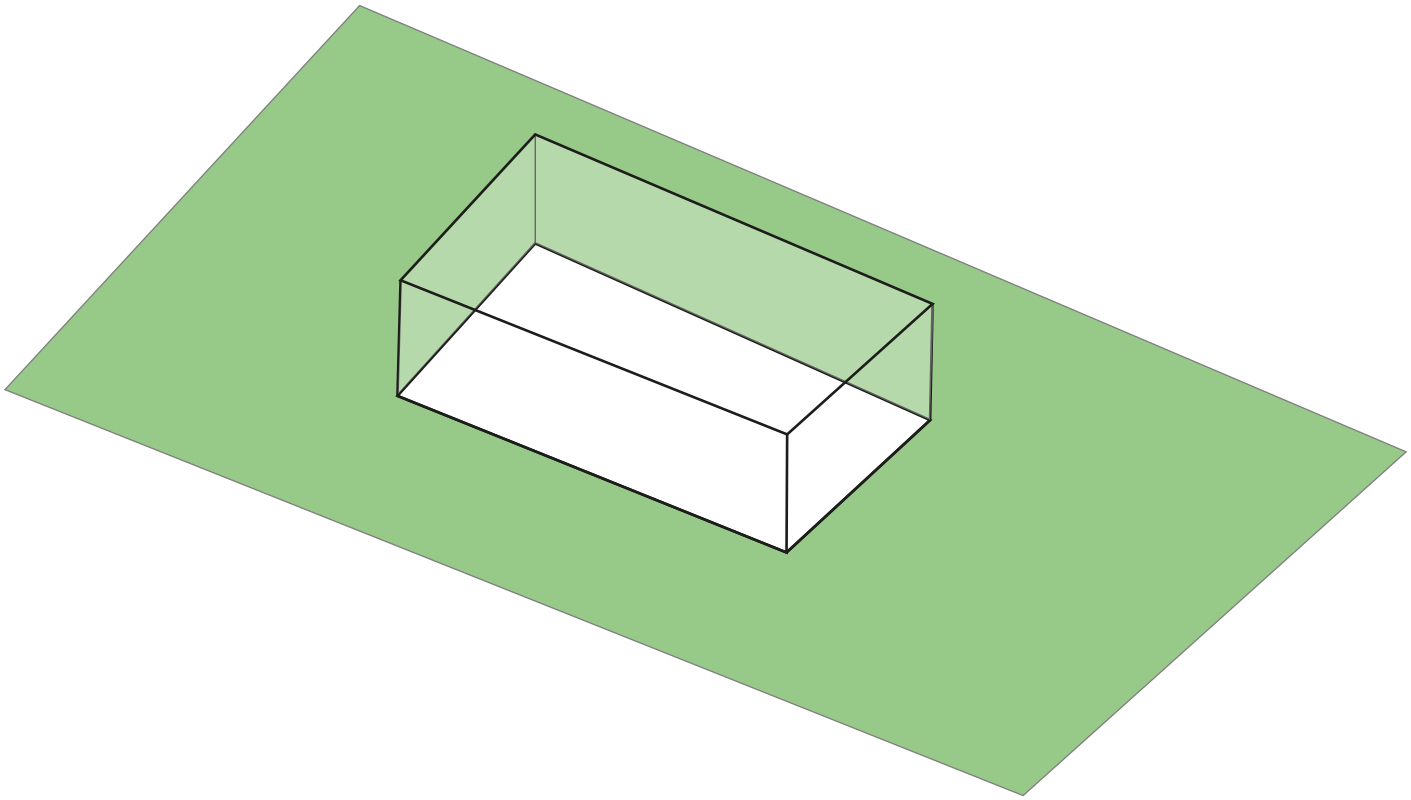


circulair distributiecentrum

Nijmegen

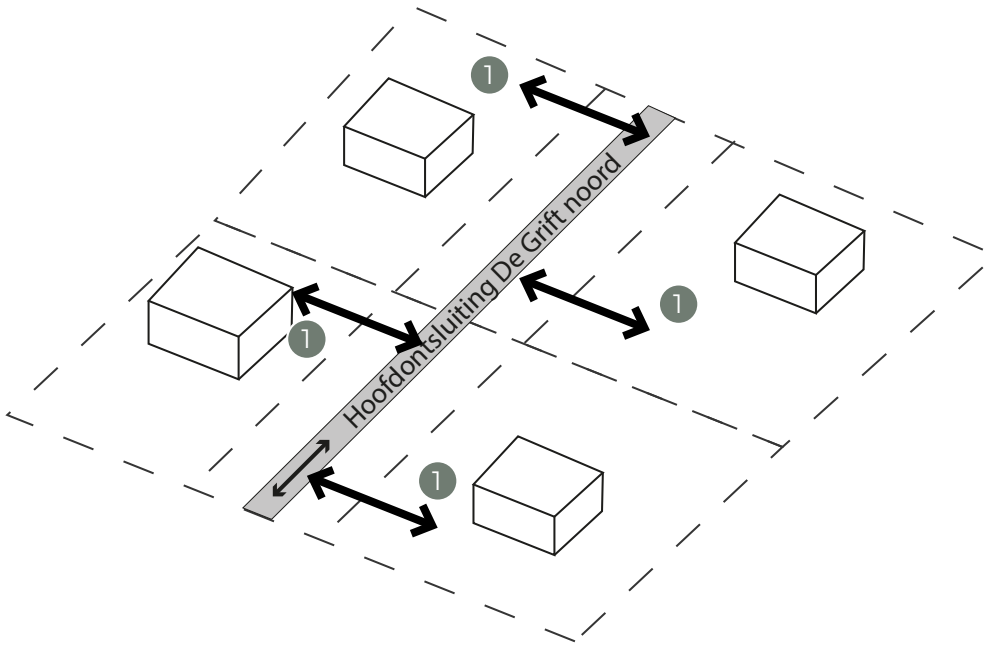
3.1.2 PERCEELSGEBONDEN UITGANGSPUNTEN

In deze paragraaf worden de perceelsgebonden eigenschappen beschreven. We gaan hier onder andere dieper in op de ontsluiting van de percelen, de rooilijnen, erfafscheidingen, parkeren en verlichting.



ONTSLUITING VAN DE ZONES EN AANGELEGEN KAVELS

1 *elke kavel grenzend aan de hoofdas in De Grift Noord zal voorzien worden van één in/ uitrit combinatie.*



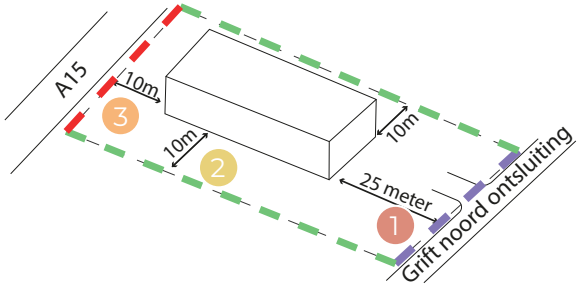


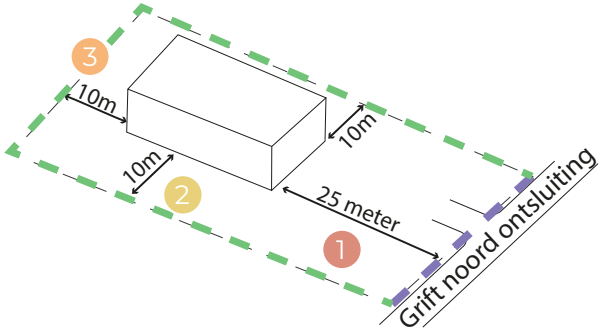
basis profiel hoofdas De Grift Noord

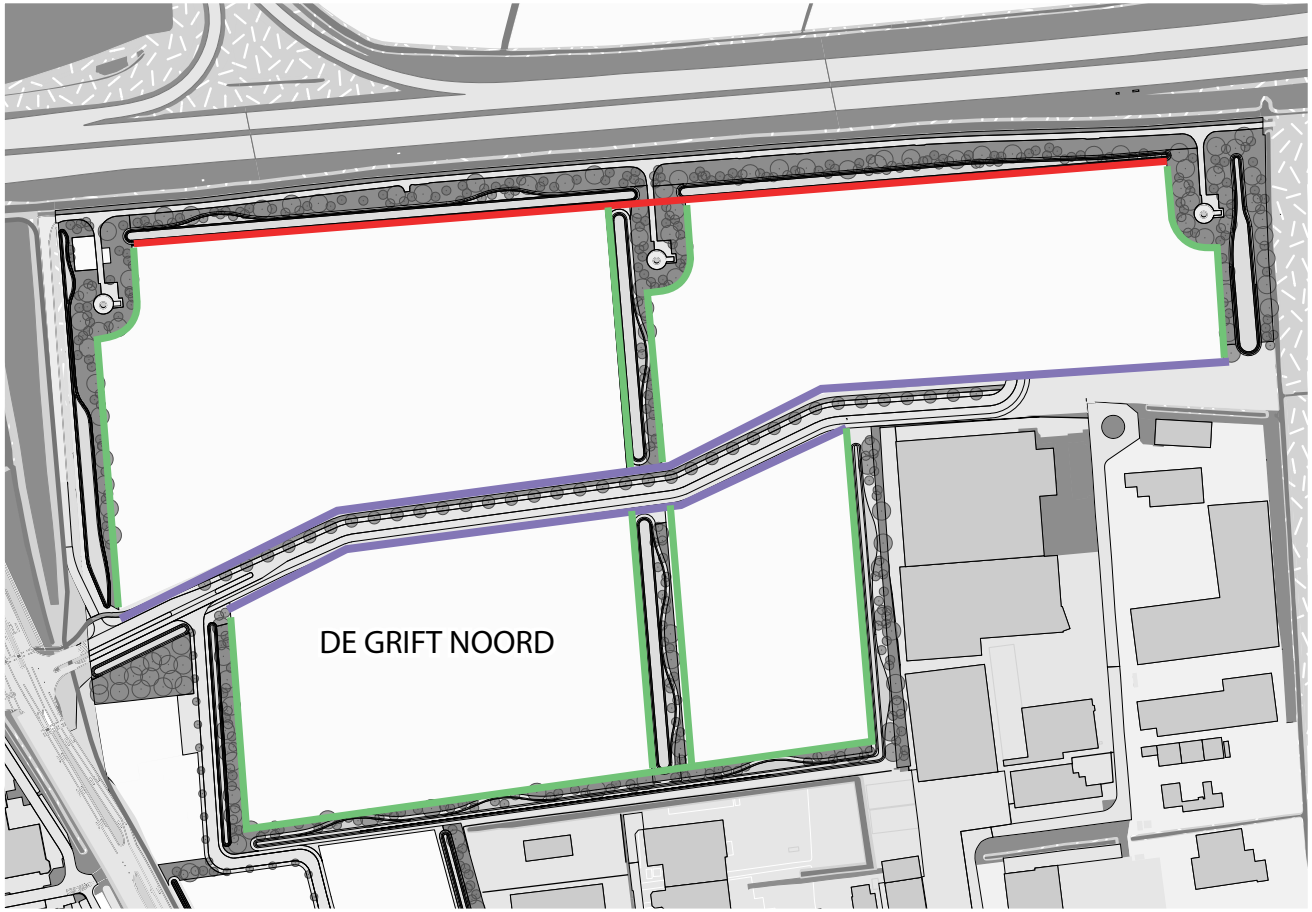
Nijmegen

ROOILIJNEN

1. *voorgevel rooilijn minimaal 25m vanaf de centrale ontsluiting*
2. *zijgevel rooilijn minimaal 10m van de erfgrens*
3. *achtergevel rooilijn minimaal 10m van de erfgrens*







rooilijn minimaal 25 meter

rooilijnen tussen de kavels en aan de achterzijde van het kavel minimaal 10 meter

rooilijn is minimaal 10 en tevens moet er vanaf daar gebouwd worden

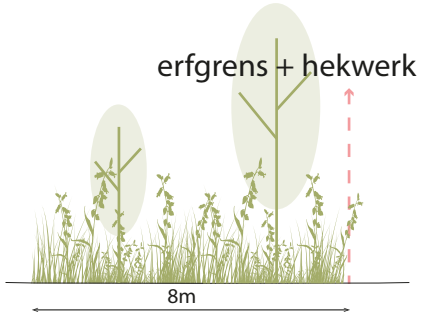
ERFAFSCHEIDINGEN

De inrichting van voorterreinen en vormgeving van de erfasfcheidingen dragen bij de biodiversiteit en klimaatadaptatie in De Grift. Er gelden verschillende eisen voor de erfafscheidingen aan de voorgevelzijde en de zij- en achtergevelzijde.

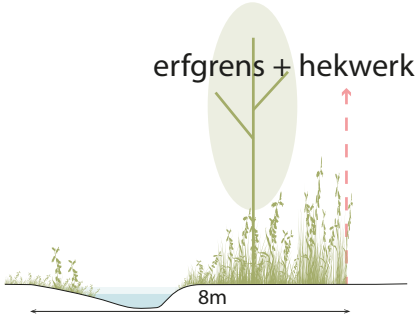
Aan de voorgevelzijde, aan de centrale ontsluiting, is het perceel voorzien van een groenstrook van minimaal 8 meter breed. Het groen opgenomen in deze zone dient een bijdrage te leveren in het versterken van de biodiversiteit van het groen in de openbare ruimte en tezamen met dit openbaar groen een bijdrage te leveren met betrekking tot klimaatadaptatie. Bij verkoop van het kavel dient een groenplan te worden aangereikt.
In het groen mag de eventuele waterbuffer landen mits deze voldoet aan de eisen van een wadi en een bijdrage levert aan de biodiversiteit.
Van de 8 meter is 5 meter tevens uitwisselbaar voor parkeren in het groen. Hierbij dienen de parkeerplaatsen te worden uitgevoerd met halfopenverharding en dient de groenzone van hogere ecologische kwaliteit te zijn en te worden verrijkt met extra bomen. Er mogen maximaal 5 parkeerplaatsen aanééngeschakeld worden gerealiseerd. Een buffer tussen de plaatsen kan worden gerealiseerd door een vak ter grote van 1 parkeerplaats te voorzien van 1 boom met onderbegroeing.

Zij- en achtergevelzijdes zijn voorzien van een groenstrook van minimaal 2 meter breed met opgaande begroeiing van (uiteindelijk) minimaal 2 meter hoog. Hierin worden tevens bomenrijen toegepast.

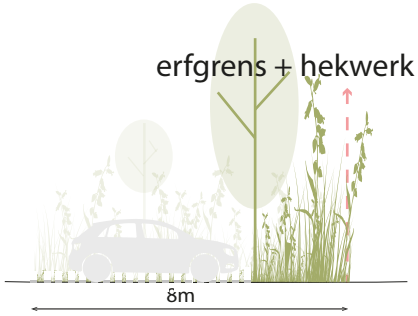
Achtergevelzijdes gelegen tegen de A15 worden voorzien van een meer robuuste groenstrook van minimaal 5 meter met opgaande begroeiing en bomenrijen.



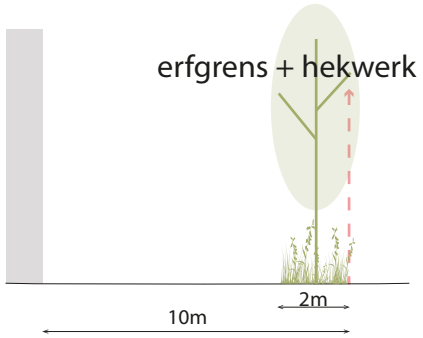
8 m. ecologisch waardevol groen aan voorgevelzijde



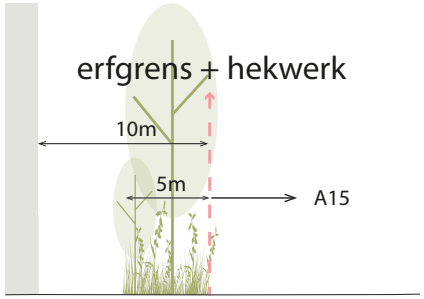
8 m. ecologisch waardevol groen aan voorgevelzijde met ingepaste waterbuffer



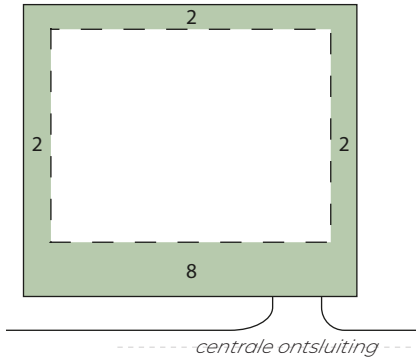
5 m. parkeren in het groen, met 3 m. ecologisch waardevol groen van hogere kwaliteit en extra bomen



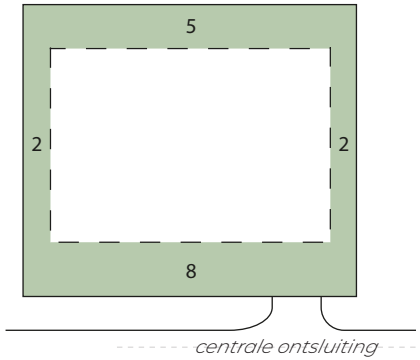
2 m. groenstrook aan zij- en achtergevelzijde met bomen



5 m. robuuste groenstrook aan achtergevelzijde aan A15 met bomen

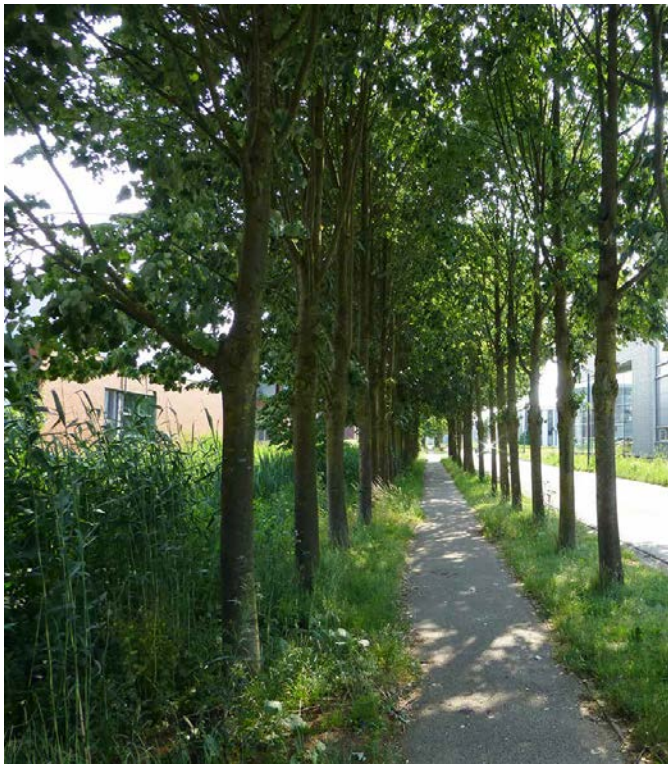


groenstroken op perceel voor-, zij- en achtergevelzijdes



groenstroken op percelen aan A15 voor-, zij- en achtergevelzijdes

Nijmegen



bomenrij langs erfgrens



hekwerk tegen de groenbuffer

Raadpleeg de website op www.stadsnatuurwaalsprong.nl voor meer informatie over het gebruik van inheemse soorten.



wandelpad door groene erfgrens



halfverhard parkeren in het groen



parkeren in het groen



gevarieerd groen als erfgrens



gevarieerd groen als erfgrens



gevarieerd groen als erfgrens

WATERBERGING

Nijmegen wil de negatieve effecten van klimaatverandering en hittestress zoveel mogelijk minimaliseren. Bij het ontwikkelen van de stad is daarom klimaatadaptatie een randvoorwaarde. Nijmegen is uiterlijk in 2050 een klimaatbestendige stad, die goed is voorbereid op de gevolgen van hitte, droogte en wateroverlast. Uitgangspunt voor waterberging bij ontwikkelingen binnen De Grift is dat dit, wanneer de waterkwaliteit dat toelaat, deels op eigen terrein gebeurt. Hierbij geldt in alle gevallen een waterbergingsverplichting.

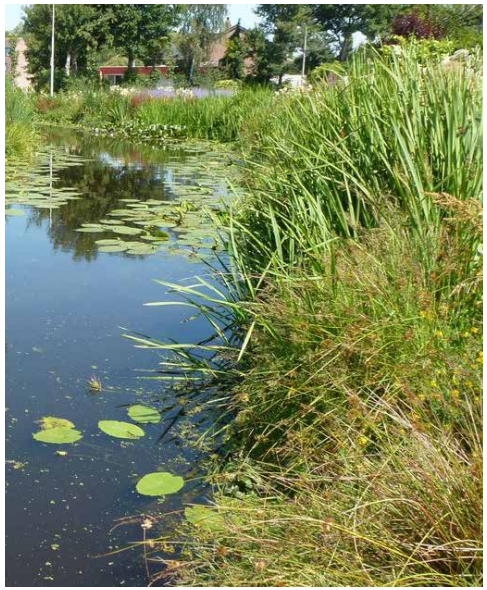
De precieze verdeling van het aandeel waterbeging op privaat versus openbaar terrein volgt uit het waterhuishoudkundig plan. Uitgangspunt hierbij is dat wordt voldaan aan de totale hoeveelheid waterberging voor het gebied en dat het een robuust watersysteem is. Dit waterhuishoudkundig plan zal nog worden opgesteld. De bouwplannen dienen aan de uitgangspunten van dit waterhuishoudkundig plan te voldoen.



mogelijkheid waterbuffer op eigen terrein



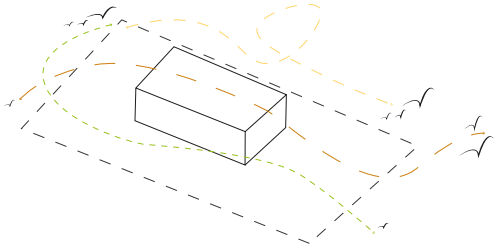
waterberging en ontmoeten

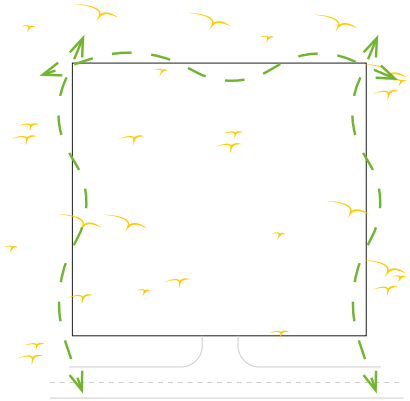


rijke oeverbeplatingen

NATUURINCLUSIEF BOUWEN EN BIODIVERSITEIT

Door hun ligging tussen buitengebied en stadskern, relatieve rust en ruime opzet hebben bedrijventerreinen voor vogels en vleermuizen een groot potentieel voor biodiversiteit. Winst voor vleermuizen is te behalen bij de inrichting en het beheer van groenstroken, waterpartijen of een heel kavel als jachtgebied of vliegroute voor vleermuizen. In bedrijfsgebouwen liggen kansen voor het aanbieden van verblijfplaatsen voor vleermuizen en vogels.







insect/vogel torens in de struweel randen



insectenhotel muur



groen ingericht voorterrein

PARKEREN

Parkeren dient geheel op eigen terrein te worden opgelost. Parkeren mag plaatsvinden in en onder gebouwen, op daken, op en onder parkeerdek.
Door groen en parkeren samen te voegen optimaliseert het ruimtegebruik. Door deze te vergroenen wordt tevens hittestress gereduceerd.





halfverharding voor parkeerplaatsen op het perceel



parkeren onder een zonnenpanelendek i.c.m. groen en halfverhard parkeren

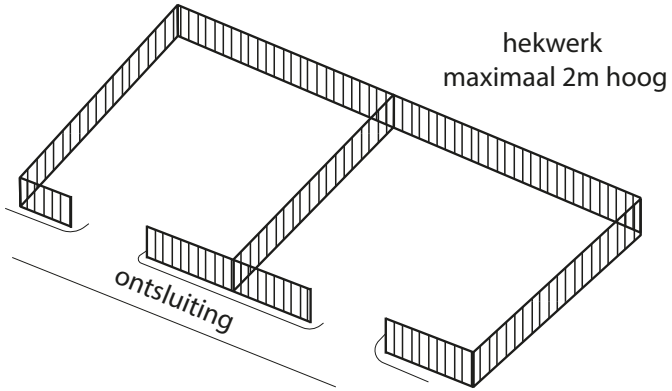


parkeren in het groen

HEKWERKEN

Het streefbeeld is een groene overgang tussen de kavel en de openbare ruimte, middels opgaande begroeiing op de perceelsgrens. Hekwerken voor de voorgevel zijn maximaal 1 meter hoog, tenzij kan worden aangetoond dat een hoger hekwerk tot 2 meter noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.

Type hekken: staal, spijlen, donkergrijs Ral 7016.

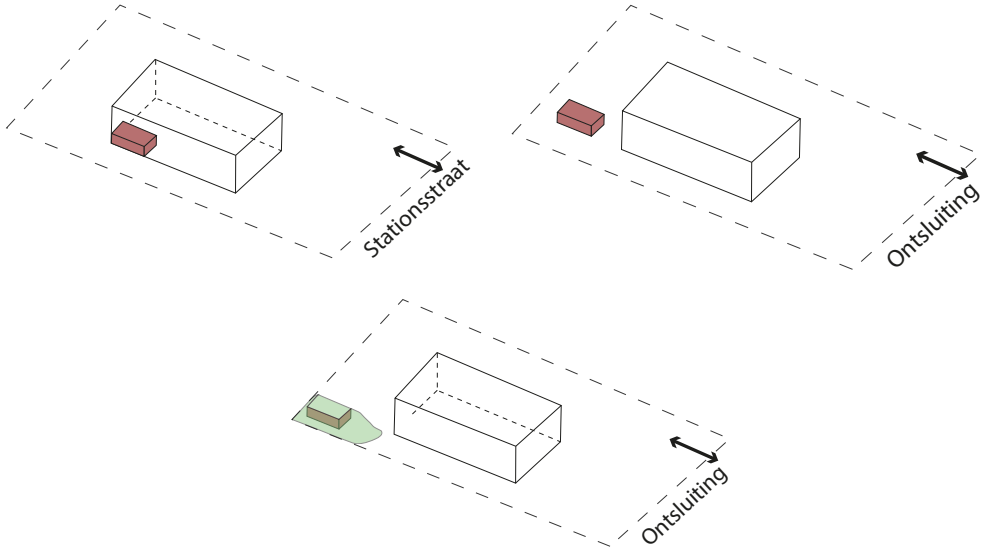




spijlenhekwerk RAL7016 achter groenbuffer

AFVAL

Afvalverzameling dient zoveel mogelijk inpandig te worden opgelost of uit het zicht te worden onttrokken. Dit kan gerealiseerd worden door het (gedeeltelijk) groen in te pakken.





afvalberging uit het zicht



semi ondergrondsecontainers aan de achterzijde

POSITIE LAAD- EN LOSDOCK

Manoeuvreren vindt altijd plaats op eigen terrein.
Laad- en losdocks zijn altijd ondergeschikt aan de bebouwing en zoveel mogelijk geïntegreerd in de gevel.



gevel voert boventoon



gevel voert boventoon



laad- en losdocks overheersen beeld, niet geïntegreerd



laad- en losdocks en kleur stelling van de gevel



laad- en losdocks overheersen beeld, niet geïntegreerd

HUISNUMMER AANDUIDING

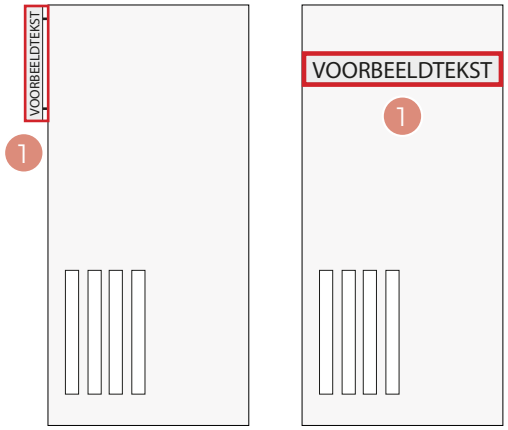
De logistieke bedrijven worden allen voorzien van een uniforme huisnummer en bedrijfsaanduiding.



reclamezuil in RAL 7016

SIGNING

1 *Panden dienen de singing elementen in of aan de gevel op te nemen. Er dient een rustige, natuurlijke kleurstelling gebruikt te worden, in lijn met het kleurgebruik van het pand.*





rustige kleurstelling signing op de gevel



signing op de gevel in zelfde kleurstelling van de gevel

Nijmegen

VERLICHTING

Vanuit veiligheid zal op de kavels vaak licht noodzakelijk zijn. Ambitie is visueel zo min mogelijk lichtbelasting om de natuur zo min mogelijk te verstoren. Er dient kritisch gekeken te worden of en op welke plek verlichting noodzakelijk is. De gewenste kwaliteit van het licht is ook afhankelijk van het type activiteiten of werkzaamheden dat 's avonds en 's nachts moeten plaatsvinden en van de wensen op het gebied van sociale veiligheid en verkeersveiligheid.

Lichthinder dient zo veel als mogelijk voorkomen dan wel beperkt te worden. Dit kan door een juiste positionering van de verlichting (geen verlichting bij nestvoorzieningen bij gebouwen of op groen), strooilicht te beperken (armaturen voorzien van een backlight stopper, geen armaturen met lichtuitstraling naar boven of achteren).
Indien mogelijk licht dimmen door middel van toepassing van een tijdschakelaar/aanwezigheidsdetectie/dimregime, gedurende de tijd dat er minder gebruikers zijn. Bij toepassen van dynamische verlichting geen te snelle verandering van de verlichtingssterkte (vanwege schrikreactie).

Indien vanuit het oogpunt veiligheid dit mogelijk is, heeft de lichtkleur een beperkte hoeveelheid blauwe kleuren in het spectrum en geen UV.

Toepassen van verlichting bij de signing is niet toegestaan.

3.2 BEDRIJVIGHEID ZONE B (WEST, ZUID, NOORD)

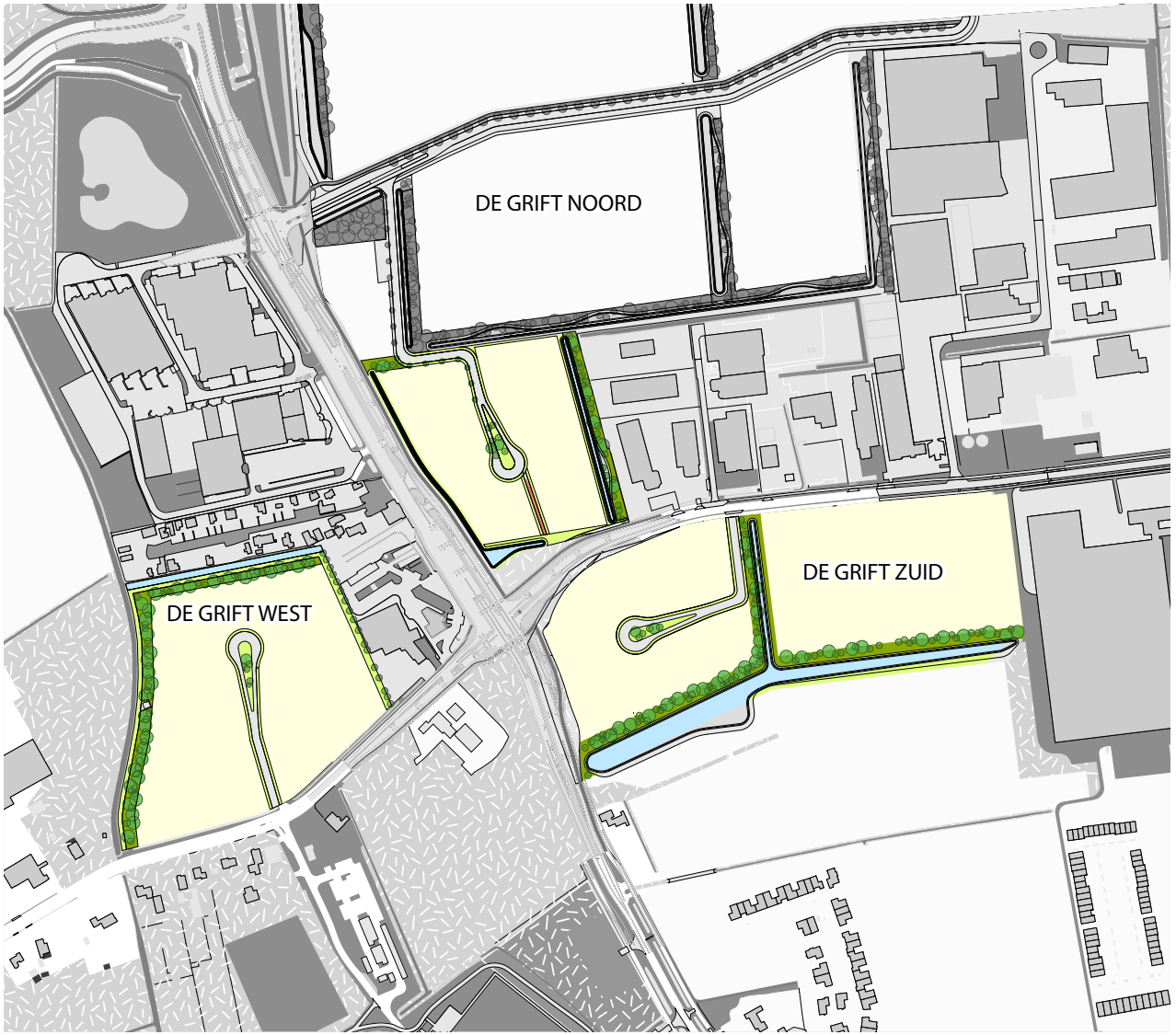
De Grift Zuid, West en een gedeelte Noord zijn bedoeld voor regionale en lokale bedrijvigheid.

Regionale bedrijvigheid heeft een omvang van 5.000 m2 tot 2 hectare; bij lokale (of kleinschalige) bedrijvigheid gaat het om kavels kleiner dan 5.000 m2. Regionale bedrijvigheid zijn over het algemeen bedrijven uit een klassiek gemengd werkmilieu of maakindustrie (inclusief bouw). Voorbeelden zijn bedrijven in de (maak-)industrie, zoals metaal-, kunststof-, textiel- en voedselverwerking en -verpakking, groothandel en reguliere logistiek waaronder stadslogistiek. Kleinschalige bedrijvigheid is erg divers. Voorbeelden van kleinschalige bedrijvigheid zijn aannemers, installatiebedrijven, loodgieters, ambachtelijk bedrijven (bijv. meubelmakers), drukkerijen, ict-bedrijfje etc. Maar het kan ook een bedrijfsverzamelgebouw waarin een aantal bedrijven gehuisvest is.

De hoek Griftdijk / Stationsstraat is in aansluiting op het bestaande bedrijventerrein De Grift en de bebouwing langs de Griftdijk meer geschikt voor de wat kleinere bedrijfskavels (2.000 – 5.000 m2), maar ook de wat grotere kavels tot 2 ha. Dit deel van de uitbreiding richt zich met name lokale en regionale bedrijven vallend in de werkmilieus klassiek-gemengd en/of maakindustrie al dan niet met een hogere milieucategorie (tot maximaal 3.2). Ook is er hier ruimte om uitbreidingswensen van bedrijven op het bestaande bedrijventerrein op te vangen.

De Grift Zuid ligt tegen de woningbouw van Zuiderveld aan en is circa 6 hectare groot. Richting de Griftdijk is ruimte voor meer kleinschalige lokale bedrijven (kavels tot max. 5.000 m2).

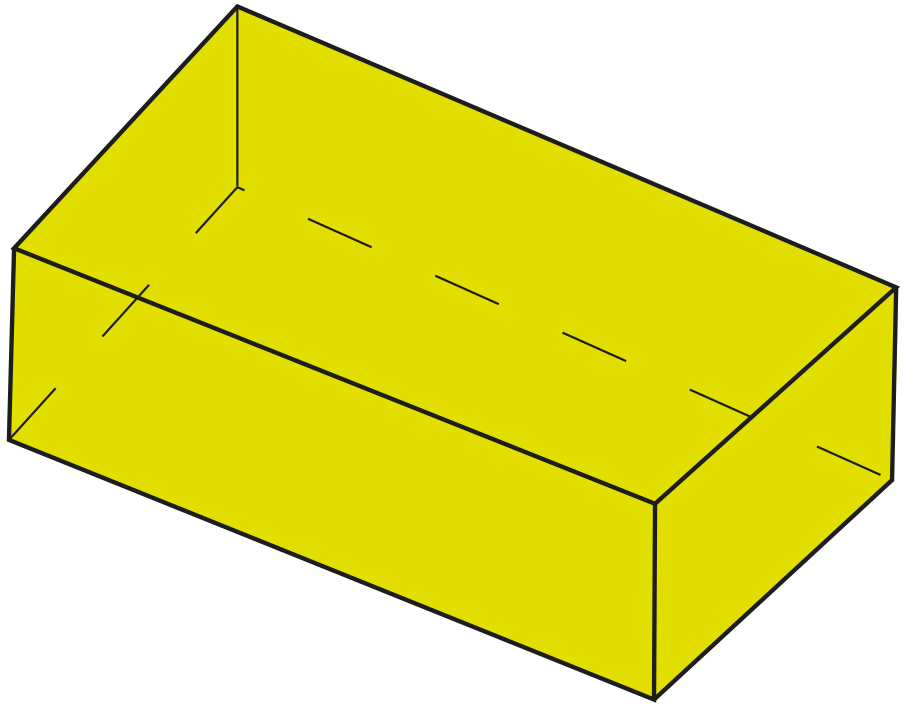
De Grift West (circa 4,5 hectare groot) gaat uit van een kleinschalige verkaveling in aansluiting op de directe omgeving en is bedoeld voor lokale bedrijvigheid. Kavels variërend van 1.500 tot 3.000 m² en incidenteel tot 5.000 m² met een lagere milieucategorie.



zone B in de uitbreiding van het bedrijventerrein De grift

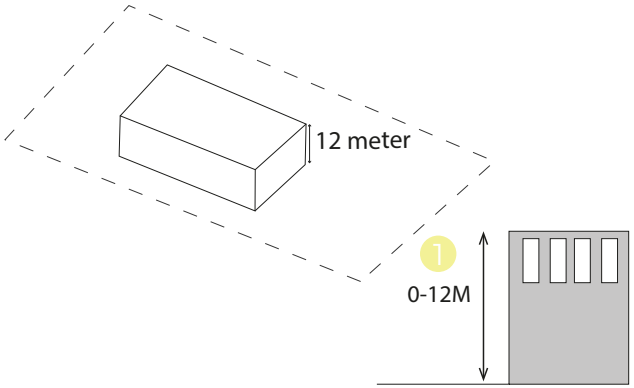
3.2.1 GEBOUWGEBONDEN UITGANGSPUNTEN

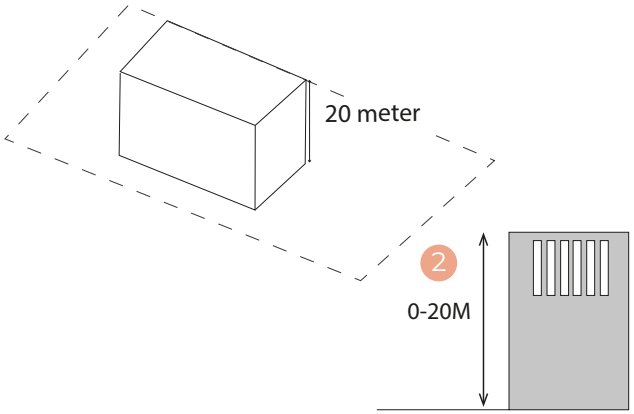
In deze paragraaf worden de gebouwgebonden eigenschappen beschreven. We gaan hier dieper in op de bouwhoogtes, kwaliteit van de gevels, natuurinclusief bouwen, energie en circulair bouwen.



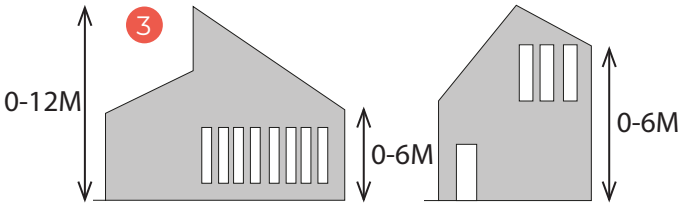
BOUWHOOGTE

1. *de maximale goot/nokhoogte is 12 meter*
2. *de maximale goot/nokhoogte is 20 meter*
3. *de maximale goothoogte is 6 meter, de maximale nokhoogte is 12 meter (specials)*







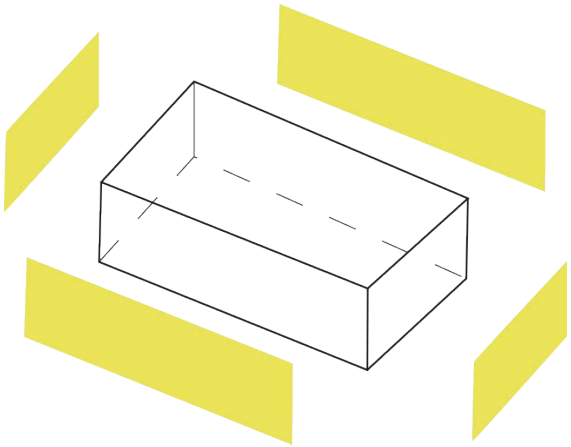


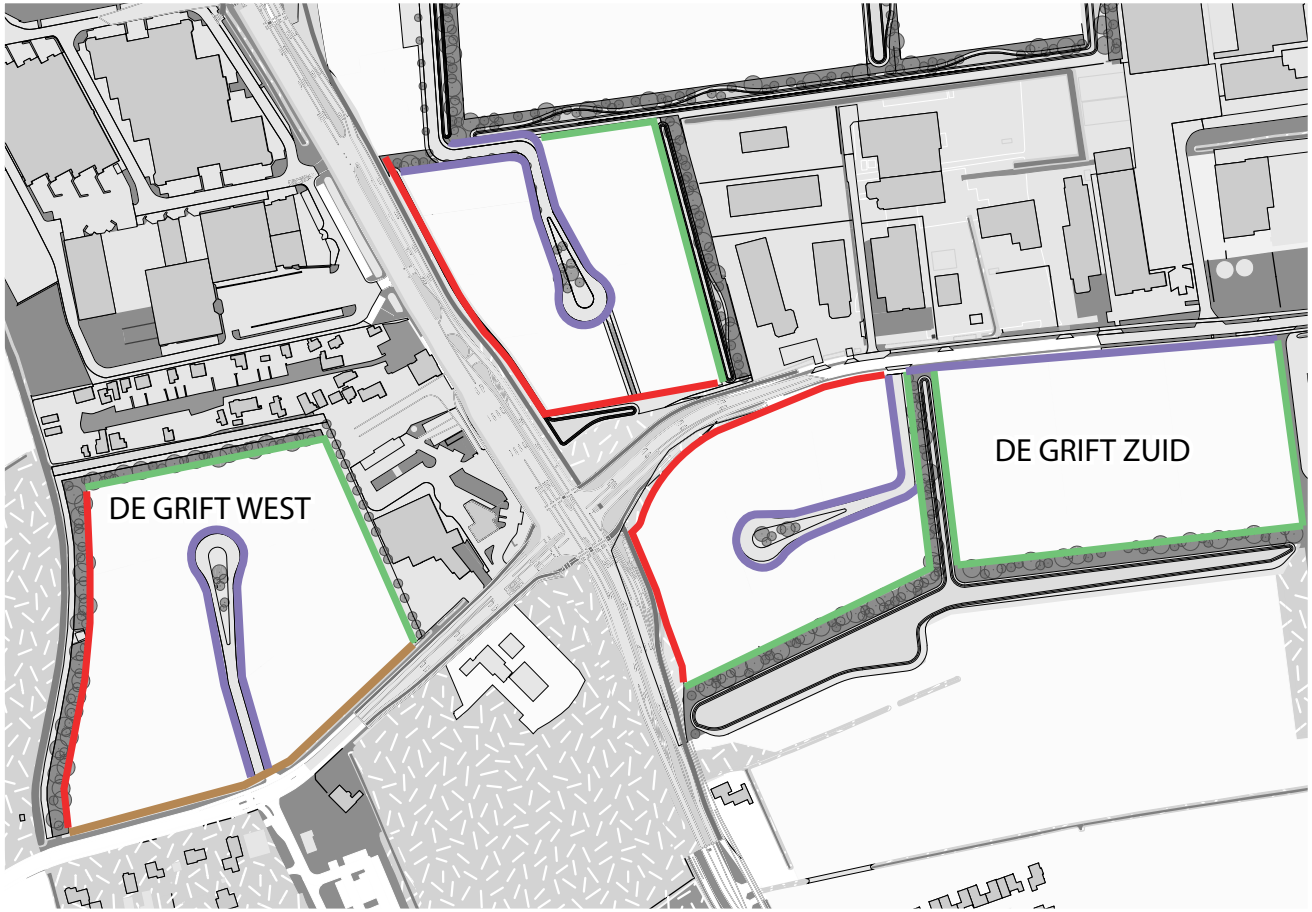
Nijmegen

GEVELLIJNEN

In de hierna volgende pagina's behandelen wij de gevels van het bouwvolume.

We maken onderscheid in de volgende geveltypes:
- voorgevels
- voorgevels specials
- achtergevels
- achtergevels hoogwaardig
- zijgevels
- zijgevels hoogwaardig





voorgevels
voorgevels specials
zij- en achtergevels
zij- en achtergevels hoogwaardig

SPECIALS

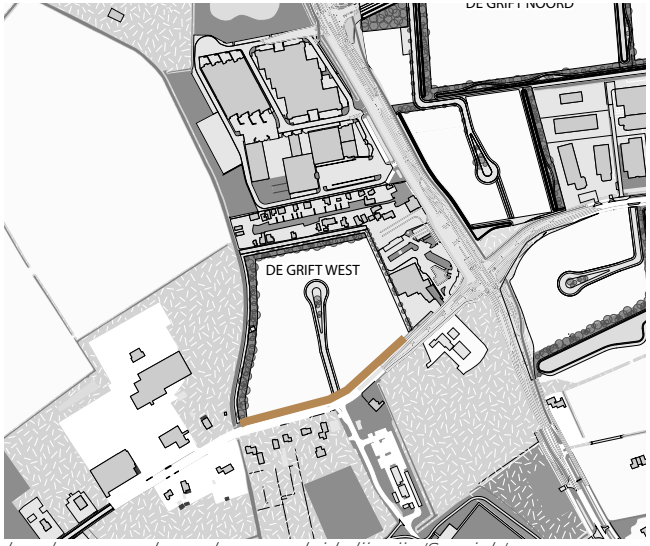
Het westen van de bedrijvigheid zone B is een overgangszone naar de kleinschaligere bebouwing aan de Stationsstraat. Om een goede overgang naar dit gebied te maken zijn op deze locatie aan de Stationsstraat 'Specials' bedacht. Voor deze 'Specials' gelden een aantal bijzondere uitgangspunten.

Kavels grenzend aan de aangeduide rode lijn hebben ten alle tijden:

- een maximale nokhoogte van 12 meter
- een maximale goothoogte van 6 meter
- een dak met een kapvorm
- een dak met een minimale hellingshoek van 20°
- voorgevels hebben een hoog afwerkingsniveau
- voorgevels hebben een variatie in materiaal gebruik
- er wordt gebruik gemaakt van reliëf versus vlak
- er wordt gebruik gemaakt van open versus gesloten
- gebruik van natuurlijke kleuren
- voorgevels hebben een hoge detaillering
- toepassen groene geveldelen
- oriëntatie van deze kavels gericht op Stationsstraat



open versus gesloten, materiaalgebruik, vorm



kavels grenzend aan de aangeduide lijn zijn 'Specials'



open versus gesloten, variatie in vorm



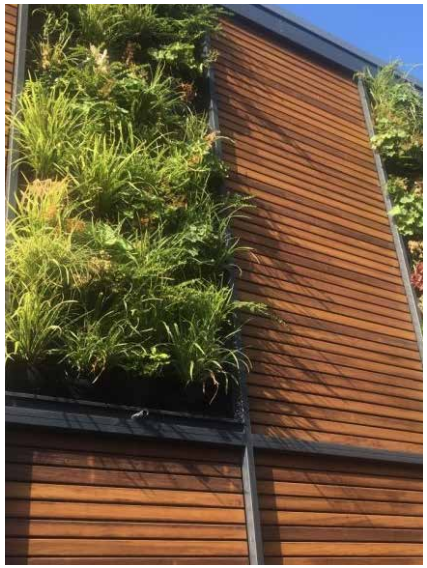
bebouwing met lessenaarsdak



dak met dakkapel



deuren in gevel intergreren



toepassen groene geveldelen



kapvorm met dakkapel, open versus gesloten



open versus gesloten



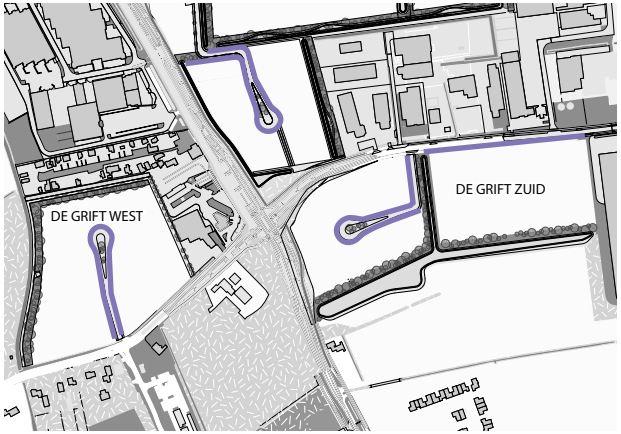
bebouwing met kapvorm

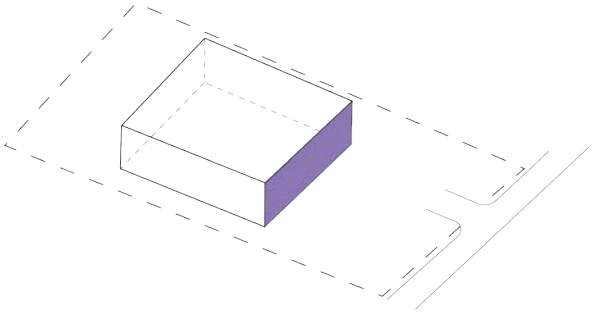


laden en lossen aan voorzijde, mist uitstraling

ARCHITECTONISCHE KWALITEIT | VOORGEVELLIJNEN

- voorgevels zijn ontworpen met:
  - een hoog afwerkingsniveau
  - variatie in materiaalgebruik
  - reliëf versus vlak
  - open versus gesloten
  - gebruik van natuurlijke kleuren
  - detaillering
  - toepassen van groene geveldelen







voorgevel waarbij bovenstaande uitgangspunten zichtbaar zijn

Nijmegen



gebruik van 2 materialen maakt het geheel rustig, detaillering



dak en gevel lopen door in elkaar



open versus gesloten



vlakke, relatief gesloten doos



kleurgebruik, dichte gevel



toepassen van gevelgroen



detaillering, materiaalgebruik



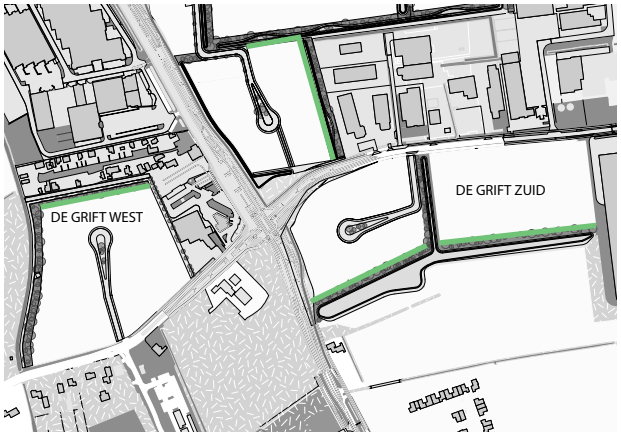
dakoverstek maakt het geheel minder statisch

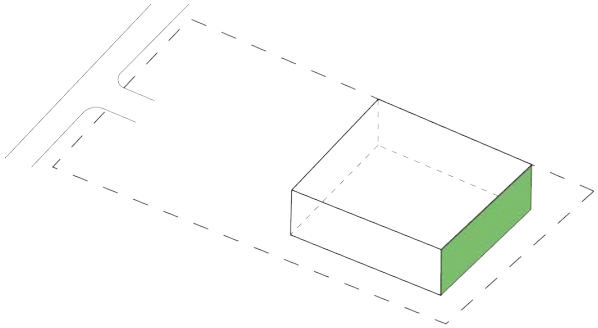


geen duidelijke entree, vlakke doos

ARCHITECTONISCHE KWALITEIT | ACHTERGEVELLIJNEN

— achtergevels bestaan in de regel uit één materiaal soort, waardoor ze minder aandacht vragen. Het is wenselijk om groene geveldelen toe te passen.







achtergevel waarbij bovenstaande uitgangspunten zichtbaar zijn



golfplaatgevel versterkt zichtgevels



cortenstaalgevel sluit aan bij de natuur



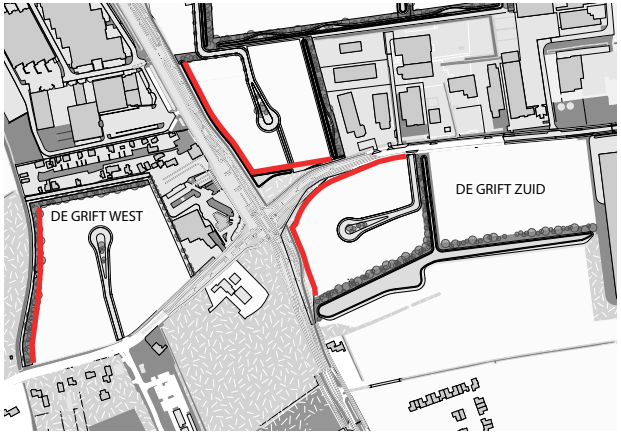
simpel materiaalgebruik

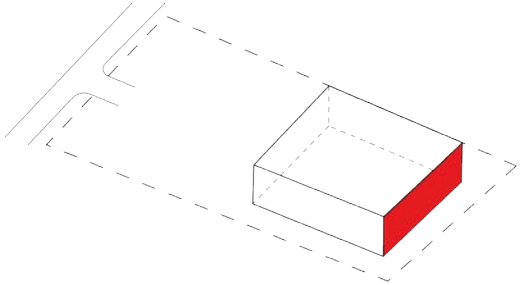


simpel materiaalgebruik met gevelbegroeiing

ARCHITECTONISCHE KWALITEIT | ZIJ- & ACHTERGEVELLIJNEN HOOGWAARDIG

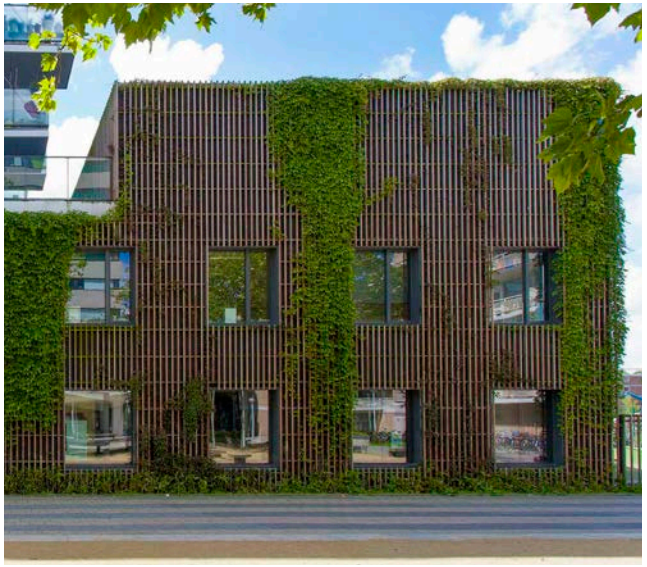
- hoogwaardige zij- en achtergevels zijn ontworpen met:
  - duidelijk onderscheid in materiaal
  - open versus gesloten
  - toepassen van groene geveldelen is wenselijk







gevel waarbij materiaalgebruik aansluit bij de natuurtinten, onderscheid in materiaal, open versus gesloten



speling van groen in de gevel

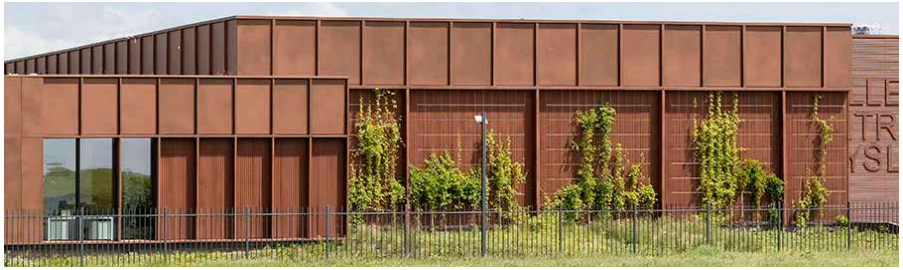


speling van groen en open delen in de gevel





open versus gesloten



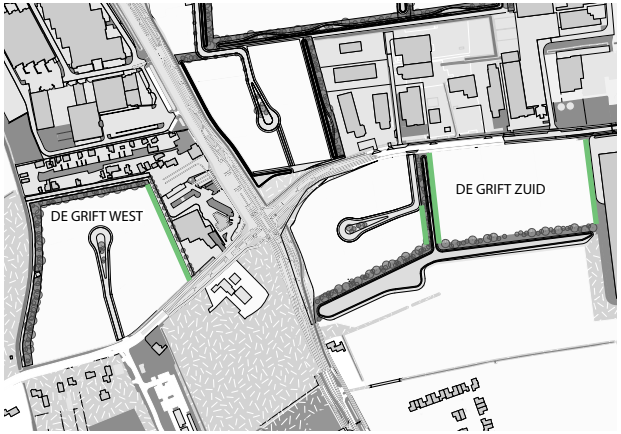
natuurlijk kleurgebruik met overgang in landschap

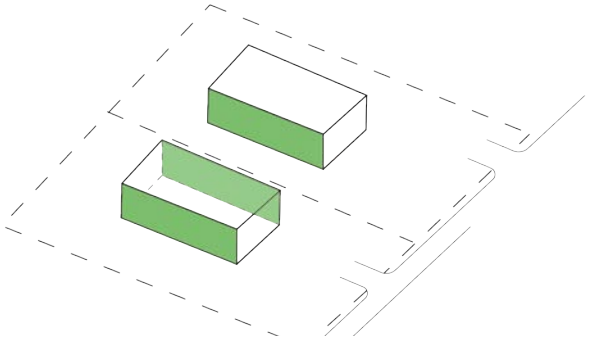


glazen achterkant voor openheid

ARCHITECTONISCHE KWALITEIT | ZIJ- & ACHTERGEVELLIJNEN

Zijgevels zoeken de aansluiting met de achtergevel in de materiaal keuze, maar dit materiaal heeft niet de overhand. Het is wenselijk om een combinatie met groen te maken.







voorgevel waarbij bovenstaande uitgangspunten zichtbaar zijn



kleine variatie in materiaalgebruik



zijgevel met kleine openingen



combinatie met groene geveldelen



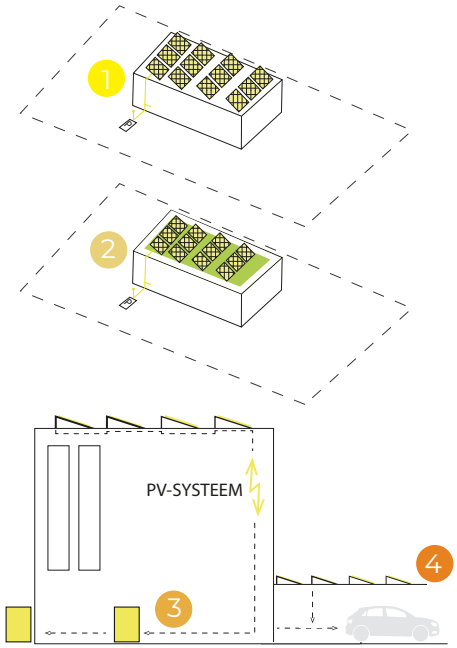
overgang van zijgevel naar voorgevel

ENERGIE

Nijmegen is energieneutraal en aardgasvrij in 2045. De bedrijven in De Grift dragen hieraan bij. Bedrijven hebben een duurzame energievoorziening. Uitgangspunt is dat minimaal 40% van de jaarlijkse energiebehoefte van het bedrijf op eigen terrein wordt opgewekt. De uitbreiding van De Grift is gasloos.

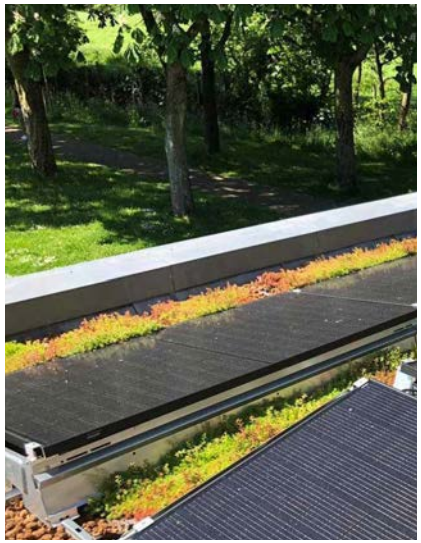
De vijfde gevel van de bedrijfsbebouwing, het dak, heeft een duurzame functie. De dakconstructie is geschikt voor het opwekken van energie, koude of warmte. Aanvullend kan gekozen worden voor een wit, ruraal of groen dak. De energie kan in verschillende vormen worden opgeslagen voor direct of indirect gebruik.

1. *pv-panelen op de daken uit het zicht*
2. *pv-panelen op een groen dak uit het zicht*
3. *opslag van de opwek*
4. *laadplekken*





zonnepanelen i.c.m. sedumdak



zonnepanelen i.c.m. sedumdak



zonnepanelen op een wit dak

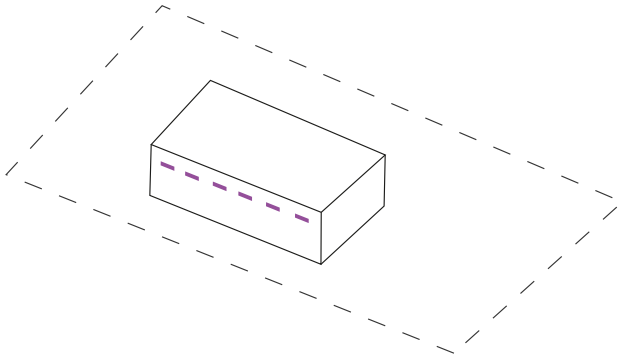


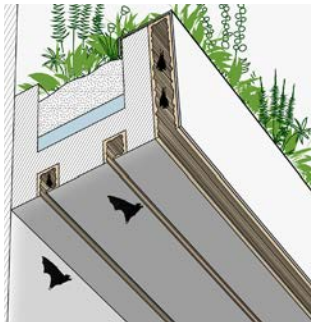
zonnepanelen op een groen daklandschap

NATUURINCLUSIEF BOUWEN

Nijmegen heeft de ambitie om de biodiversiteit in de stad te versterken. Natuurinclusief bouwen is één van de maatregelen om deze ambitie te realiseren. De bedrijfsgebouwen in De Grift doen hier aan mee. Gebouwen zijn geschikt gemaakt voor gebouwbewonende soorten. Een natuurinclusief gebouw waarbij nestgelegenheid onderdeel is van de constructie prevaleert boven inbouwvoorzieningen.

Voor de uitbreiding van De Grift zijn de afspraken uit het soortenmanagementplan Nijmegen van toepassing, net als de toolbox inclusief bouwen. Voor voorbeelden van het op een passende wijze inbouwen van nestvoorzieningen kunt u de documenten 'de Toolbox natuurinclusief ontwikkelen en bouwen, Leidraad voor de Waalsprong' en het SMP-N raadplegen.







voorbeelden uit lezing Bouwen voor biodiversiteit



daktuin met kruidenrijk gras



gierzwaluw- en huismuskast



vleermuiskast



vleermuizenverblijf in constructie verwerkt



insectenhotel in de gevel

CIRCULAIR BOUWEN

De regio Arnhem-Nijmegen wil zich profileren als circulaire regio. Dit uit zich o.a. in de met het Rijk afgesloten woondeal. In deze lijn streven we daarom ook naar circulaire bedrijfsontwikkeling. De Grift biedt uitstekende omstandigheden om als goed voorbeeld te dienen op het gebied van circulariteit.
De uitgangspunten van circulair bouwen zijn dat er zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van niet-toxische, biobased en herbruikbare materialen.
Het gebouw wordt zoveel mogelijk remontabel ontworpen en de gebruikte materialen worden vastgelegd in een gebouwenpaspoort.
Voor de Grift spannen we ons in om zoveel mogelijk te bouwen volgens de circulaire principes.



circulair bedrijfspand



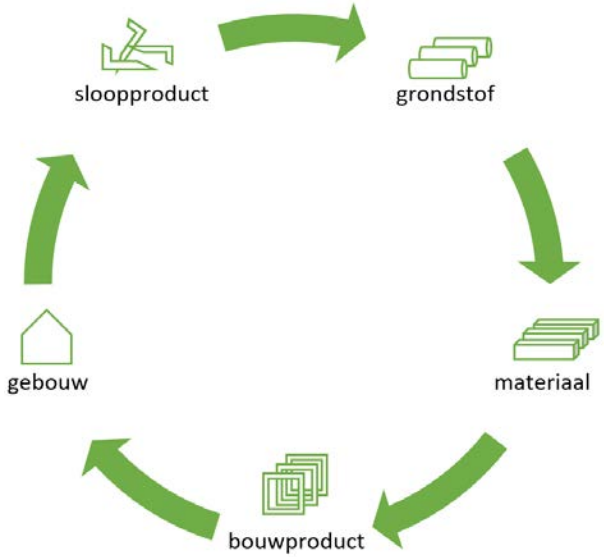
circulair schoolgebouw



circulair pand



circulair pand



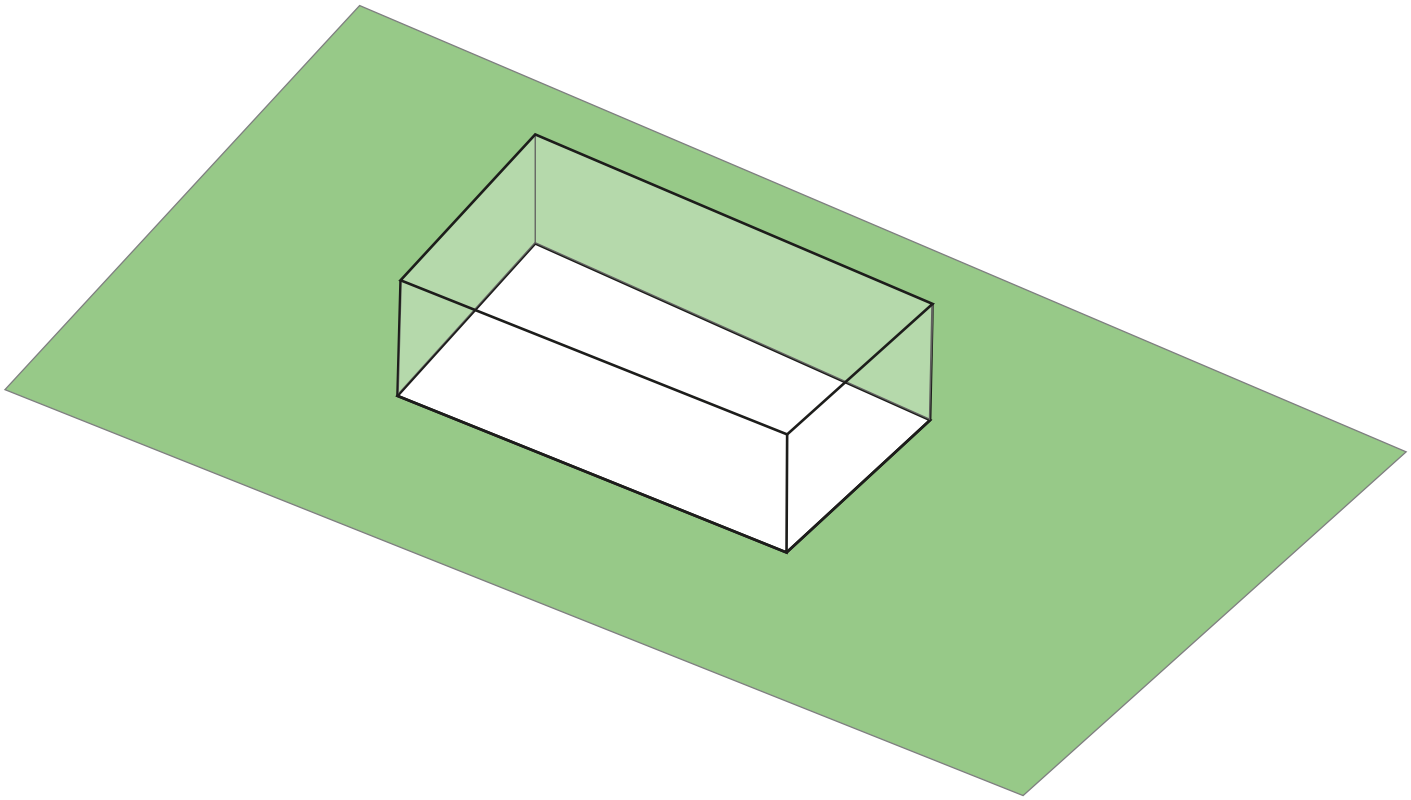


circulair pand

Nijmegen

3.2.2 PERCEELSGEBONDEN UITGANGSPUNTEN

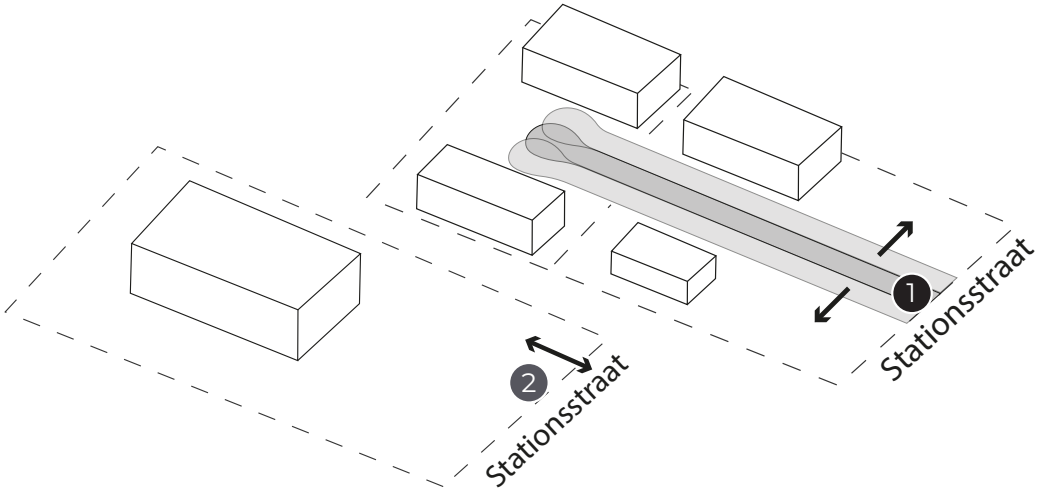
In deze paragraaf worden de perceelsgebonden eigenschappen beschreven. We gaan hier onder andere dieper in op de ontsluiting van de percelen, de rooilijnen, erfafscheidingen, parkeren en verlichting.



ONTSLUITING VAN DE GEBIEDEN

1. *het kavel zal aansluiten op een centrale weg van maximaal 7 meter breed met een ontsluitingslus. De weg zal aan weerszijden een berm van 2,5 meter krijgen die bestaat uit kruidenrijke begroeiing.*

2. *enkele kavels grenzend aan de Stationsstraat zullen voorzien moeten worden van een eigen in/uitrit combinatie. Het is wenselijk een deel uit half verharding uit te voeren voor een zo groen mogelijke entree en optimale infiltratie. De inrit is maximaal 6 meter breed.*

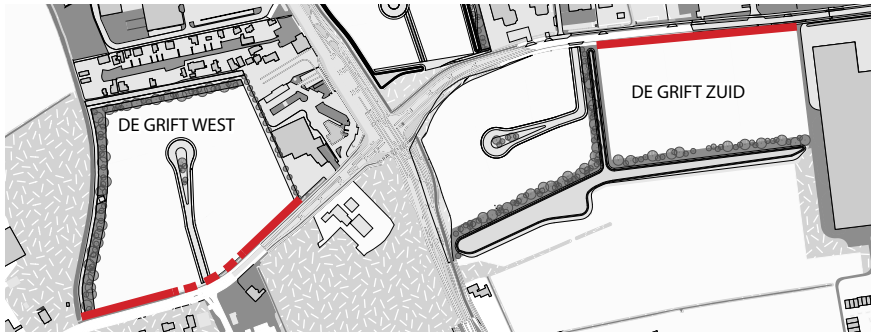




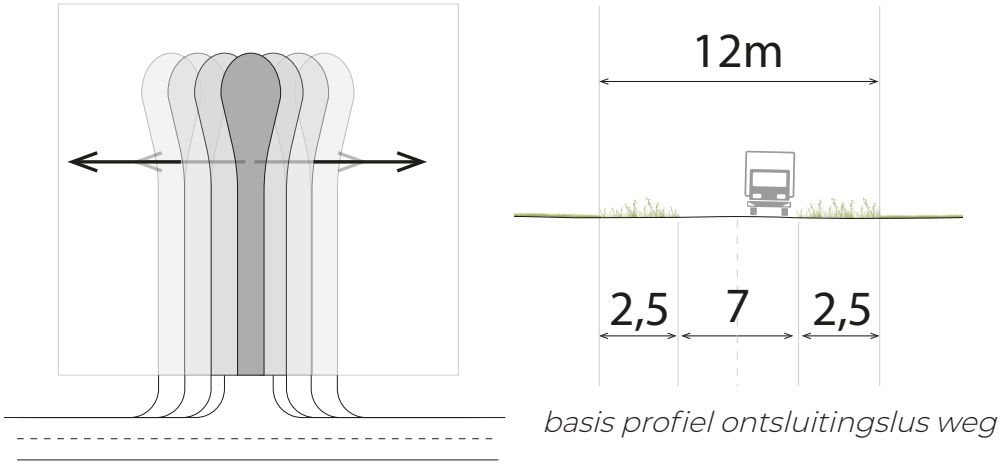
ontsluitingslus



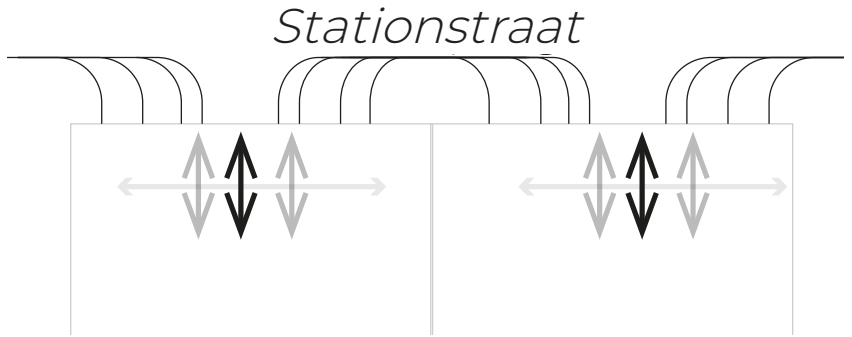
berm aan weerszijden van de weg loopt over in groene erfafscheiding



percelen aan de stationstraat met een eigen inrit



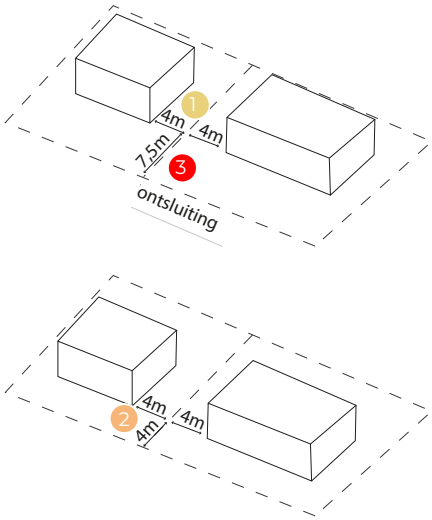
basis profiel ontsluitingslus weg

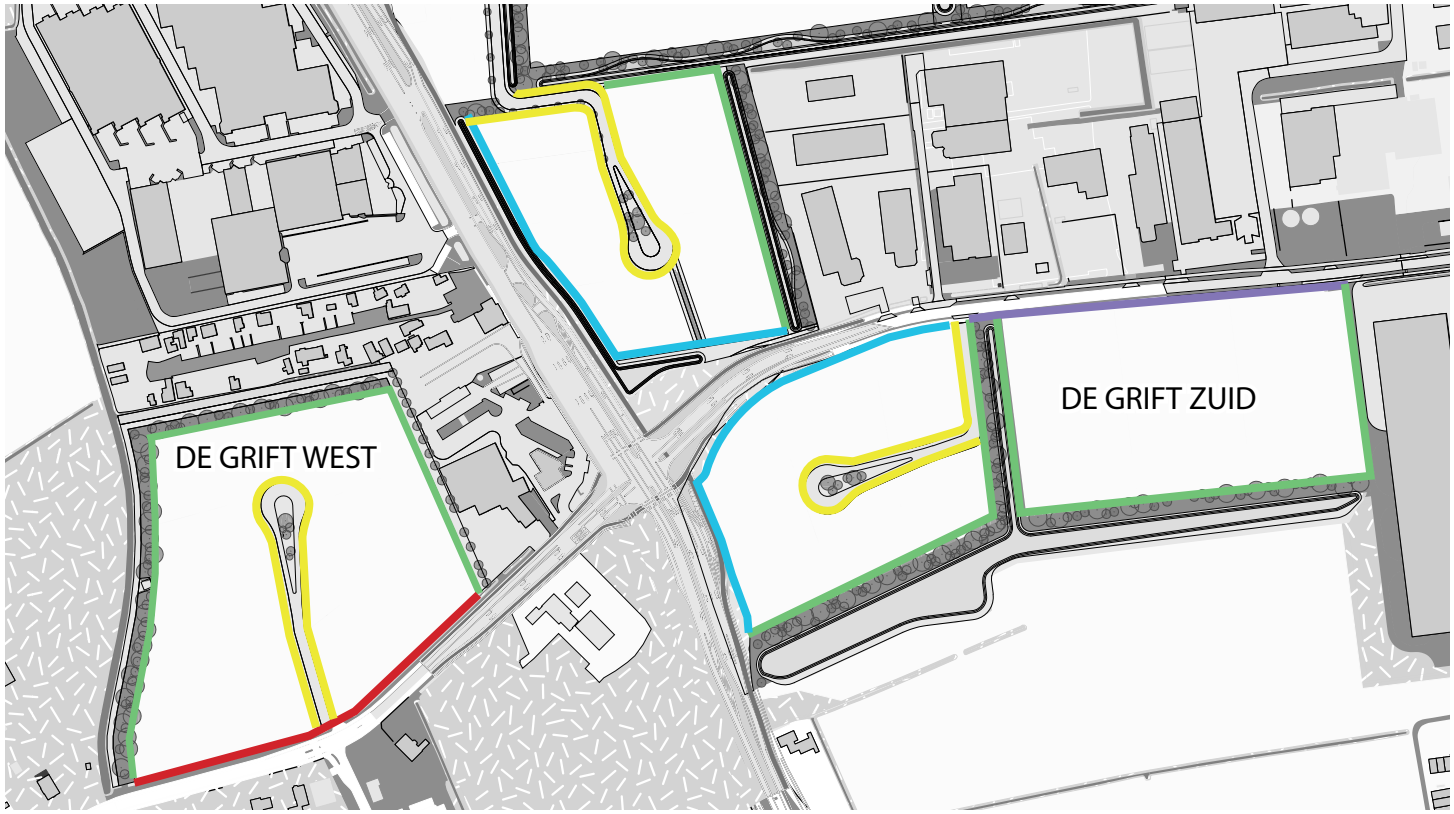


Nijmegen

ROOILIJNEN

1. *zijgevel rooilijn minimaal 4 m van de erfgrens*
2. *achtergevel rooilijn minimaal 4 m van de erfgrens*
3. *rooilijn tot ontsluitingslus minimaal 7,5 m*





- *rooilijn minimaal 20 meter*
- *rooilijn minimaal 15 meter*
- *rooilijn minimaal en maximaal 5 meter*
- *rooilijn minimaal 7,5 meter*
- *rooilijnen tussen de kavels en aan de achterzijde van het kavel minimaal 4 meter*

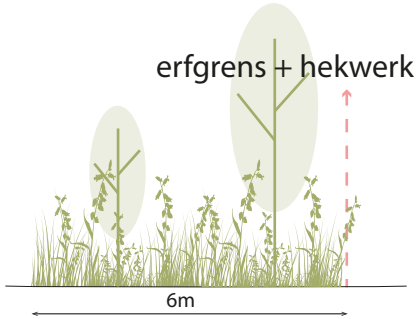
ERFAFSCHEIDINGEN

De inrichting van voorterreinen en vormgeving van de erfasfcheidingen dragen bij de biodiversiteit en klimaatadaptatie in De Grift. Er gelden verschillende eisen voor de erfafscheidingen aan de voorgevelzijde en de zij- en achtergevelzijde.

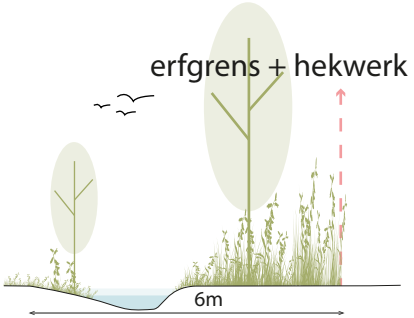
Aan de voorgevelzijde aan de centrale ontsluiting(slus), is het perceel voorzien van een groen strook van minimaal 2 meter breed. Het groen opgenomen in deze zone dient een bijdrage te leveren in het versterken van de biodiversiteit van het groen in de openbare ruimte en tezamen met dit openbaar groen een bijdrage te leveren met betrekking tot klimaatadaptatie. Bij verkoop van het kavel dient een groenplan te worden aangereikt.

Aan de voorgevelzijde aan de Stationsstraat, is het perceel voorzien van een groenstrook van minimaal 6 meter breed. Het groen opgenomen in deze zone dient aan te sluiten op de hoge ecologische waarde van het groen in de openbare ruimte. Bij verkoop van het kavel dient een groenplan te worden aangereikt.
In het groen mag de eventuele waterbuffer landen mits deze voldoet aan de eisen van een wadi en een bijdrage levert aan de biodiversiteit.
Van de 6 meter is 3 meter tevens uitwisselbaar voor parkeren in het groen. Hierbij moet 3 meter groenbuffer naar de straat overblijven en mag 3 meter worden gebruikt voor parkeren. De parkeerplaatsen dienen te worden uitgevoerd met halfopenverharding en dient de groenzone van hogere ecologische kwaliteit te zijn en te worden verrijkt met extra bomen. Er mogen maximaal 5 parkeerplaatsen aanéénegeschakeld worden gerealiseerd. Een buffer tussen de plaatsen kan worden gerealiseerd door een vak ter grote van 1 parkeerplaats te voorzien van 1 boom met onderbegroeing.

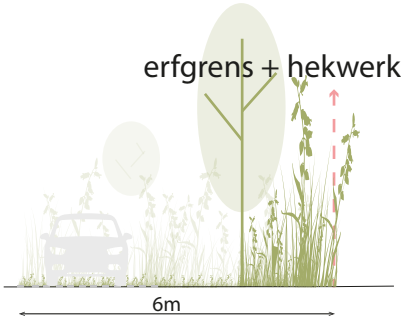
Zij- en achtergevelzijdes gelegen aan de Griftdijk en Stationsstraat zijn voorzien van een groen strook van minimaal 3 meter breed. Het groen opgenomen in deze zone dient aan te sluiten op de hoge ecologische waarde van het groen in de openbare ruimte. Bij verkoop van het kavel dient een groenplan te worden aangereikt.



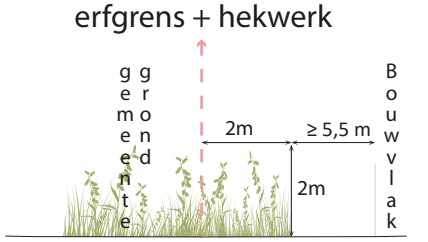
6 m. ecologisch waardevol groen aan voorgevelzijde Stationsstraat



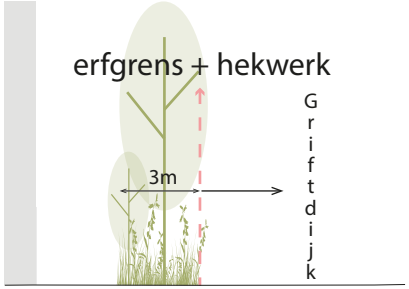
6 m. ecologisch waardevol groen aan voorgevelzijde Stationsstraat met ingepaste waterbuffer



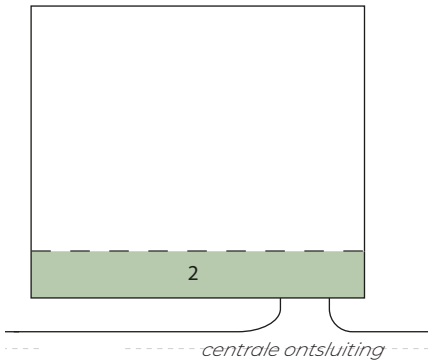
3 m. parkeren in het groen, met 3 m. ecologisch waardevol groen van hogere kwaliteit en extra bomen



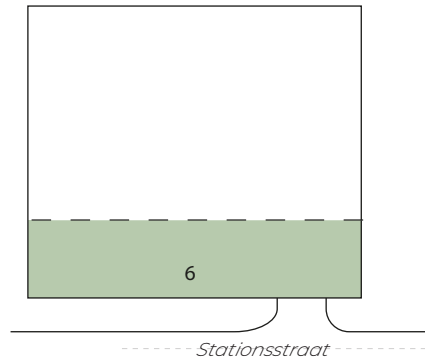
Bij aansluiting op de centrale ontsluiting(slus) geldt de eis van 2 m. breed groen



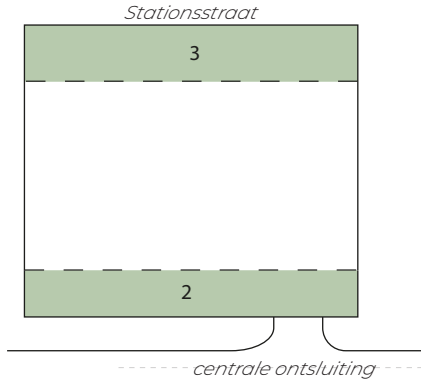
Zij- en achtergevelzijdes aansluitend op de Griftdijk en Stationsstraat geldt de eis van 3 m. breed groen



groenstroken op perceel voor-, zij- en achtergevelzijdes

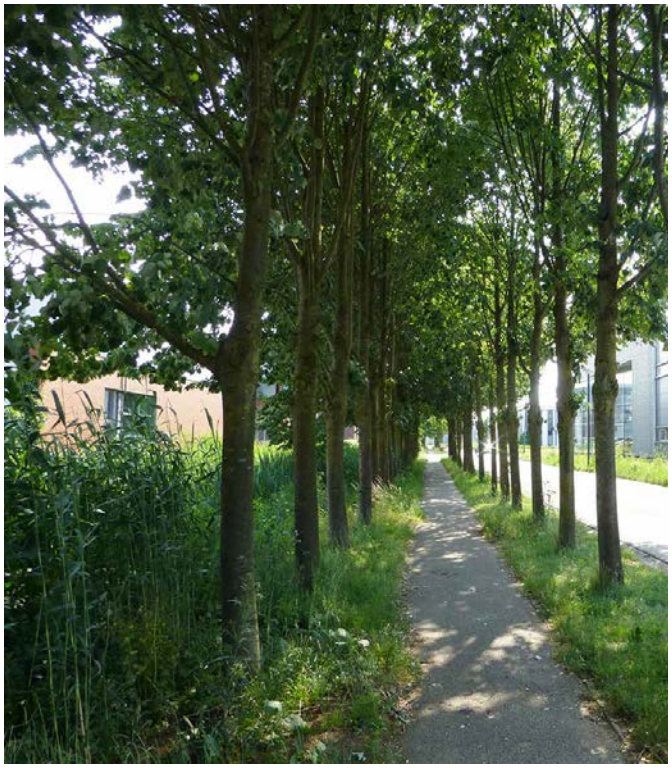


groenstroken op percelen aan Stationsstraat voor-, zij- en achtergevelzijdes



groenstroken op perceel voor-, zij- en achtergevelzijdes, met zij- en/of achtergevelzijde grenzend aan Stationsstraat

Nijmegen



bomenrij langs erfgrens



hekwerk tegen de groenbuffer

Raadpleeg de website op www.stadsnatuurwaalsprong.nl voor meer informatie over het gebruik van inheemse soorten.



halfverhard parkeren in het groen



parkeren in het groen



gevarieerd groen als erfgrens



gevarieerd groen als erfgrens



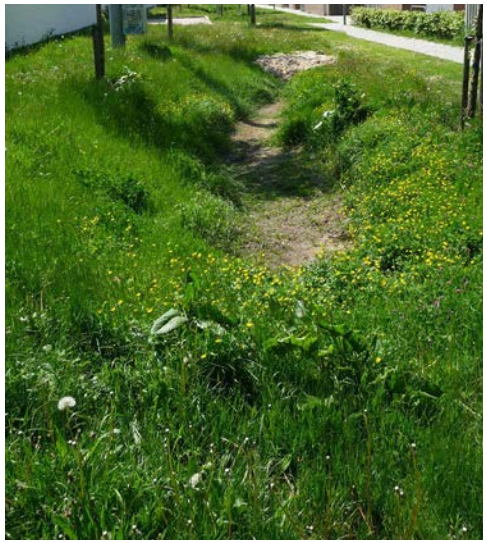
gevarieerd groen als erfgrens

WATERBERGING

Nijmegen wil de negatieve effecten van klimaatverandering en hittestress zoveel mogelijk minimaliseren. Bij het ontwikkelen van de stad is daarom klimaatadaptatie een randvoorwaarde. Nijmegen is uiterlijk in 2050 een klimaatbestendige stad, die goed is voorbereid op de gevolgen van hitte, droogte en wateroverlast. Uitgangspunt voor waterberging bij ontwikkelingen binnen De Grift is dat dit, wanneer de waterkwaliteit dat toelaat, deels op eigen terrein gebeurt. Hierbij geldt in alle gevallen een waterbergingsverplichting.

De precieze verdeling van het aandeel waterbeging op privaat versus openbaar terrein volgt uit het waterhuishoudkundig plan. Uitgangspunt hierbij is dat wordt voldaan aan de totale hoeveelheid waterberging voor het gebied en dat het een robuust watersysteem is. Dit waterhuishoudkundig plan zal nog worden opgesteld. De bouwplannen dienen aan de uitgangspunten van dit waterhuishoudkundig plan te voldoen.





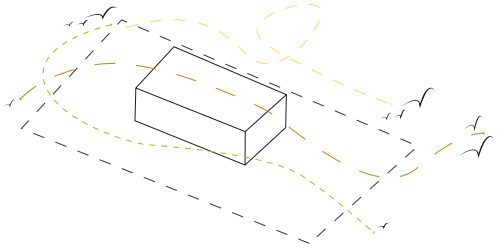
mogelijkheid waterbuffer op eigen terrein

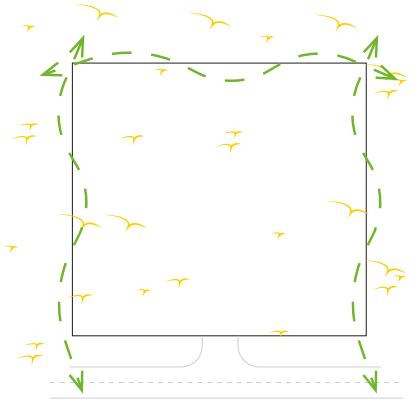


rijke oeverbeplatingen

NATUURINCLUSIEF

Door hun ligging tussen buitengebied en stadskern, relatieve rust en ruime opzet hebben bedrijventerreinen voor vogels en vleermuizen een groot potentieel voor biodiversiteit. Winst voor vleermuizen is te behalen bij de inrichting en het beheer van groenstroken, waterpartijen of een heel kavel als jachtgebied of vliegroute voor vleermuizen. In bedrijfsgebouwen liggen kansen voor het aanbieden van verblijfplaatsen voor vleermuizen en vogels.







insectenhotel



groen ingericht voorterrein



insecten hotel muur



insecten hotel van gekapte bomen

PARKEREN

Parkeren dient geheel op eigen terrein te worden opgelost. Parkeren mag plaatsvinden in en onder gebouwen, op daken, op en onder parkeerdek.
Door groen en parkeren samen te voegen optimaliseert het ruimtegebruik. Door deze te vergroenen reduceer je tevens hittestress.





halfverharding voor parkeerplaatsen op het perceel

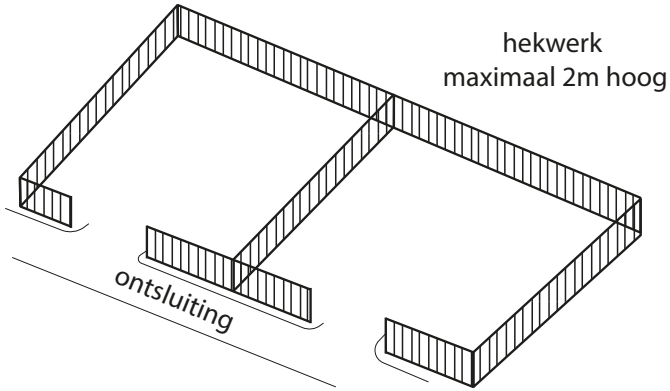


parkeren in het groen

HEKWERKEN

Het streefbeeld is een groene overgang tussen de kavel en de openbare ruimte, middels opgaande begroeiing op de perceelsgrens. Hekwerken voor de voorgevel zijn maximaal 1 meter hoog, tenzij kan worden aangetoond dat een hoger hekwerk tot 2 meter noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.

Type hekken: staal, spijlen, donkergrijs Ral 7016.



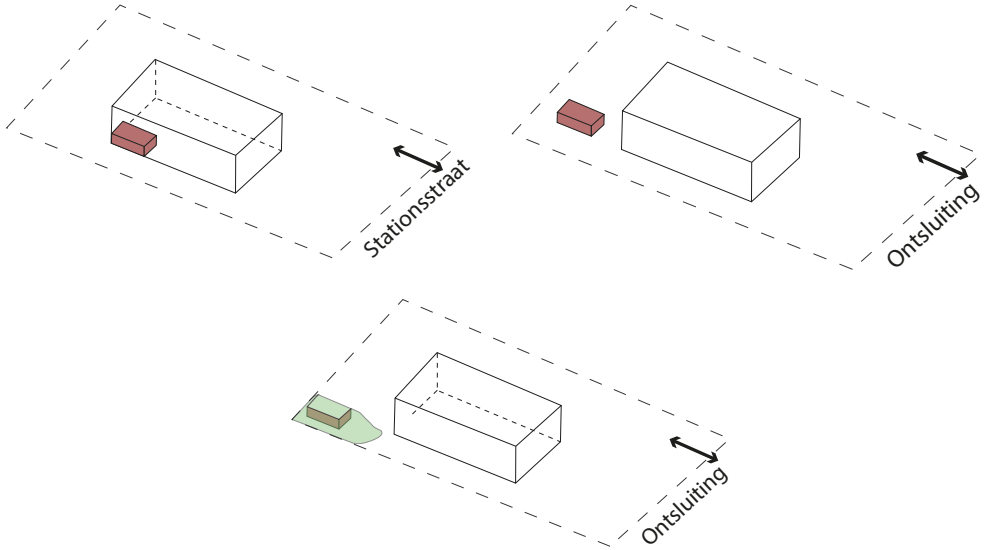


spijlenhekwerk RAL7016 achter groenbuffer

Nijmegen

AFVAL

Afvalverzameling dient zoveel mogelijk inpandig te worden opgelost of uit het zicht te worden onttrokken. Dit kan gerealiseerd worden door het (gedeeltelijk) groen in te pakken.





afvalberging uit het zicht



semi ondergrondsecontainers aan de achterzijde

POSITIE LAAD- EN LOSDOCK

Manoeuvreren vindt altijd plaats op eigen terrein. Laad- en losdocks zijn aan alle zijden van het perceel mogelijk, met uitzondering van de voorzijde van zichtlocaties.
Laad- en losdocks zijn altijd ondergeschikt aan de bebouwing en zoveel mogelijk geïntegreerd in de gevel.



laad- en losdocks in zelfde materiaal als gevel



laad- en losdocks doen mee in het ontworpen gevelbeeld met openingen



laad- en losdocks overheersen beeld, niet geïntegreerd



laad- en losdocks en kleur stelling van de gevel



laad- en losdocks overheersen beeld, niet geïntegreerd

HUISNUMMER AANDUIDING

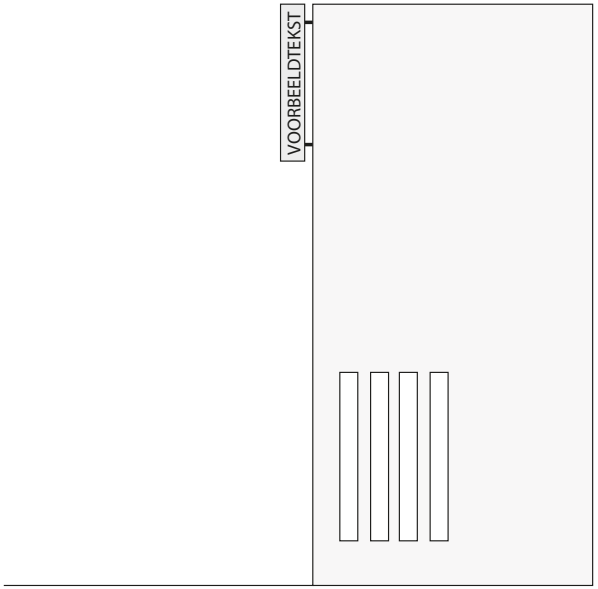
1 *De logistieke bedrijven worden allen voorzien van een uniforme huisnummer en bedrijf aanduiding*



reclamezuil in RAL 7016

SIGNING

1 *De bedrijven worden allen voorzien van een gevel banier van 2,5m bij 1,0m*





gevel banier



gevel banier

Nijmegen

VERLICHTING

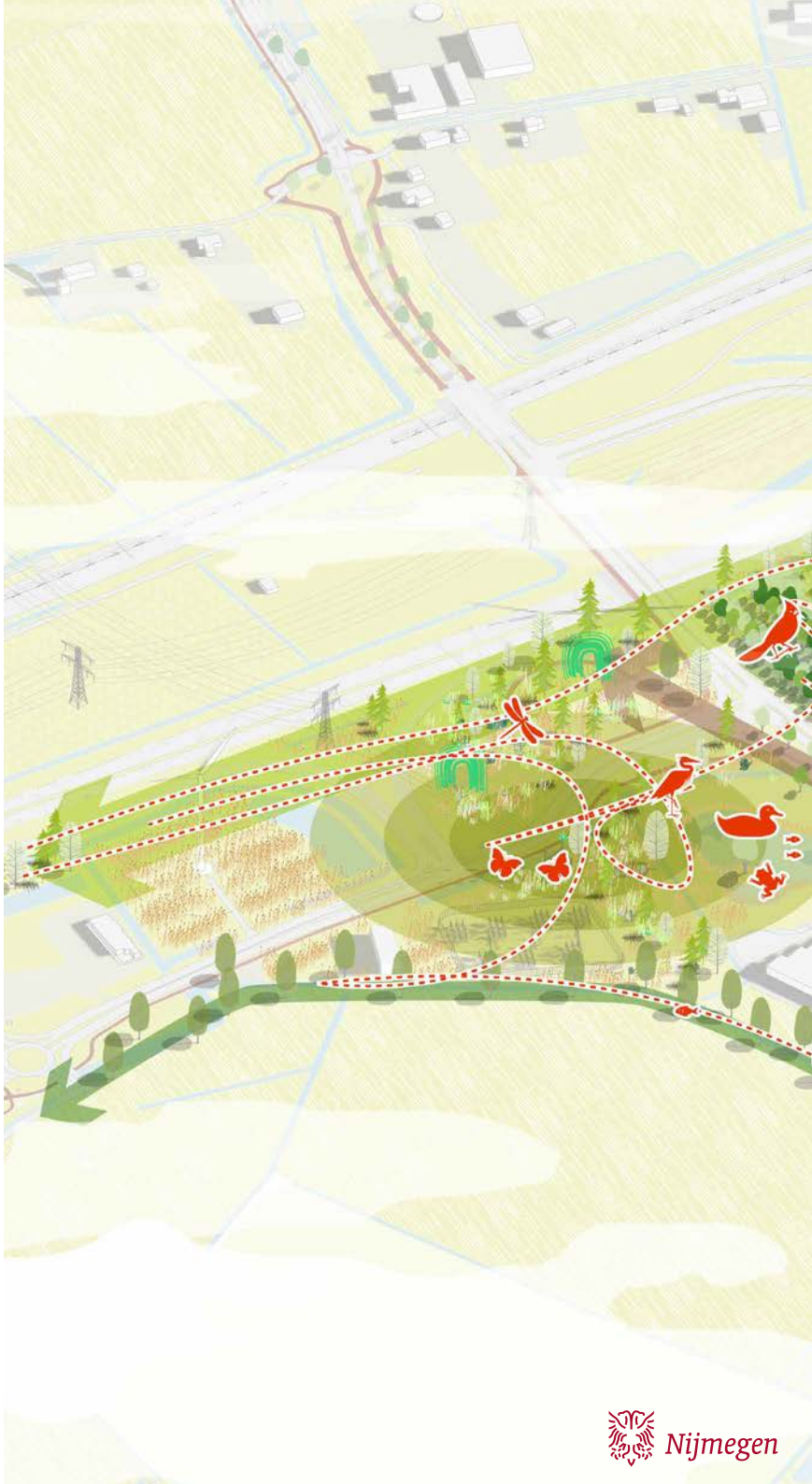
Ambitie is visueel zo min mogelijk lichtbelasting om de natuur zo min mogelijk te verstoren. Lichthinder dient zo veel als mogelijk voorkomen dan wel beperkt te worden. Dit kan door een juiste positionering van de verlichting (geen verlichting bij nestvoorzieningen bij gebouwen of op groen), strooilicht te beperken (armaturen voorzien van een backlight stopper, geen armaturen met lichtuitstraling naar boven of achteren).
Indien mogelijk licht dimmen door middel van toepassing van een tijdschakelaar/aanwezigheidsdetectie/dimregime, gedurende de tijd dat er minder gebruikers zijn. Bij toepassen van dynamische verlichting geen te snelle verandering van de verlichtingssterkte (vanwege schrikreactie).

De lichtkleur heeft een beperkte hoeveelheid blauwe kleuren in het spectrum en geen UV.

Toepassen van verlichting bij de signing is niet toegestaan.

Indien vanuit het oogpunt veiligheid licht op de kavels noodzakelijk is, dient er kritisch gekeken te worden of en op welke plek verlichting noodzakelijk is. De gewenste kwaliteit van het licht is ook afhankelijk van het type activiteiten of werkzaamheden dat 's avonds en 's nachts moeten plaatsvinden en van de wensen op het gebied van sociale veiligheid en verkeersveiligheid.

4 Openbare ruimte **De Grift**



Nijmegen



4.1 OPENBARE RUIMTE

Voor de boomsoorten met een landschappelijk karakter worden inheemse soorten toegepast, zoals bijvoorbeeld elzen, essen en wilgen. Maar ook linde, esdoorn en eikenbomen.

De positionering van de bomen is afhankelijk van het aangegeven karakter en wordt verder nader uitgewerkt in het inrichtingsplan.

Naast de groene inrichting van de openbare ruimte dragen kunstwerken en meubilair ook bij aan het imago voor een duurzaam en toekomstbestendig bedrijventerrein.



doorlopende groenstructuur



watergangen met natuurlijke oevers



Alnus glutinosa



bestaand Roekenbosje langs Griftdijk



rood asfalt met groene randen



kruidenrijk grasmengsel in de bermen



bestaande knotwilgen en watergang langs A15



bestaand groen kruising Stationsstraat-Griftdijk



lowlander lichtmasten



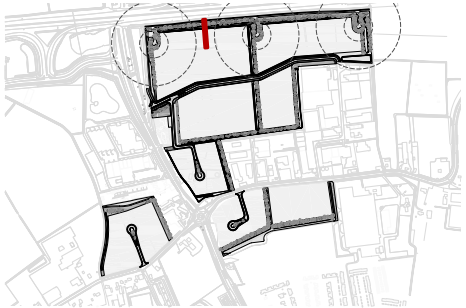
takkenrillen van vrijkomend hout uit het gebied

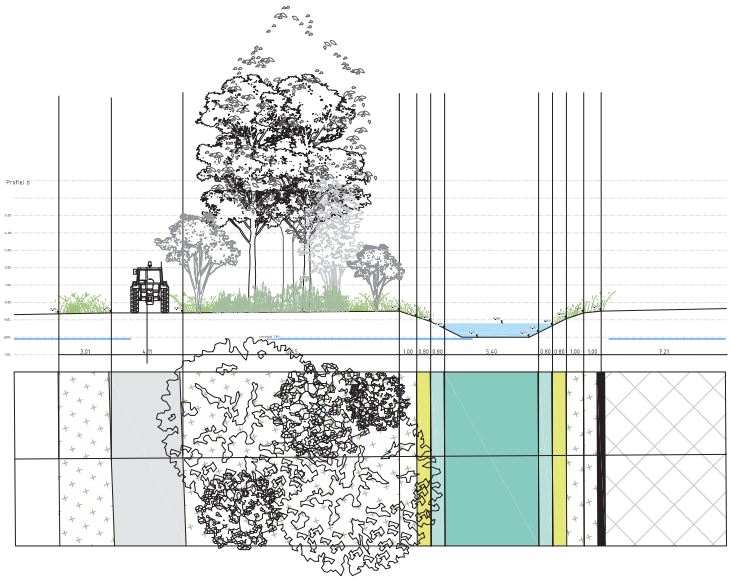
4.2 POSITIE PROFIELEN OPENBARE RUIMTE

In dit beeldkwaliteitsplan laten we een eerste beeld van de profielen zien. Deze profielen zullen nog verder worden uitgewerkt en kunnen daarom nog aangepast en veranderd worden. Aan deze profielen kunnen geen rechten worden ontleend.

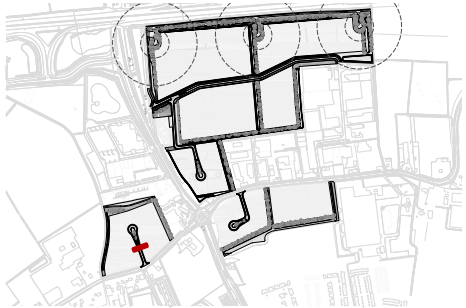


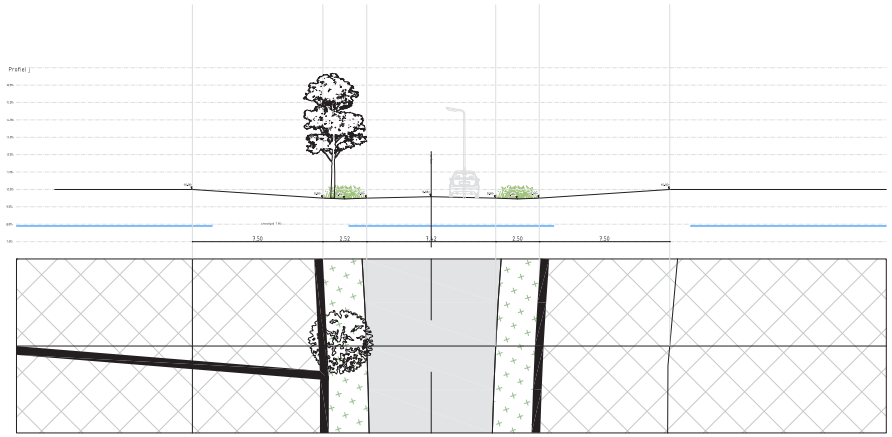
PROFIEL 1





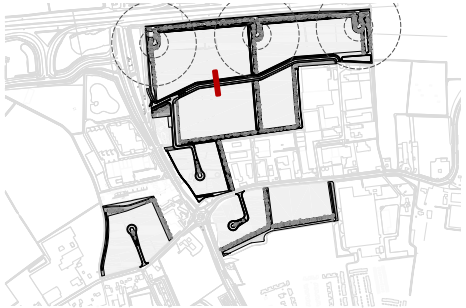
PROFIEL 2

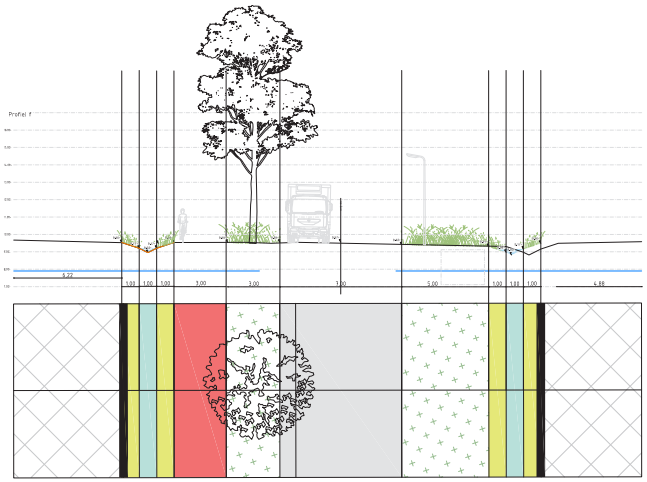




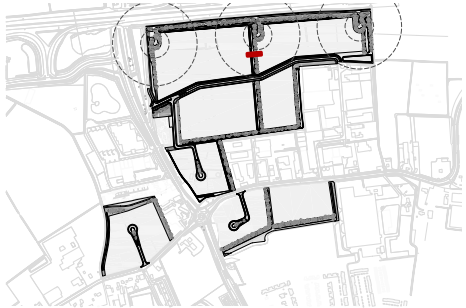
De maten opgenomen in deze profielen zijn indicatief. Aan deze maten kunnen geen rechten worden ontleend.

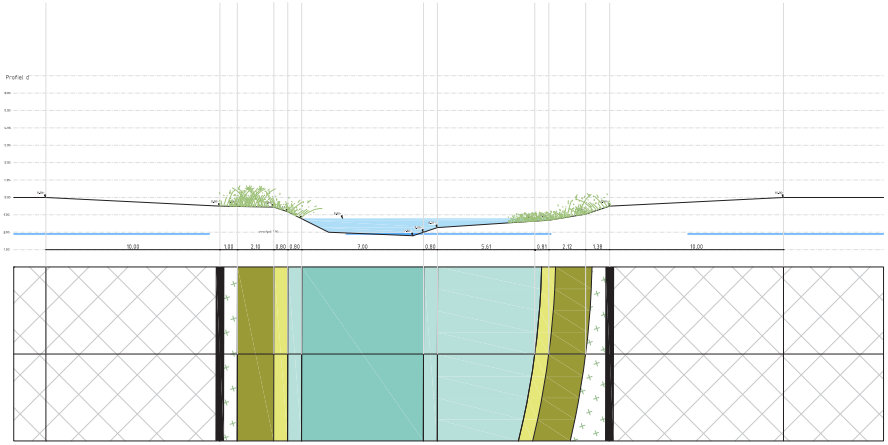
PROFIEL 3





PROFIEL 4





De maten opgenomen in deze profielen zijn indicatief. Aan deze maten kunnen geen rechten worden ontleend.