

Waterlinie Grave

Gebiedsvisie voor Wisseveld en omgeving

Versie 1.3

juni 2016



Waterlinie Grave

Gebiedsvisie voor Wisseveld en omgeving

Versie 1.3

juni 2016
Projectnummer 2932



SVP

architectuur en stedenbouw



Inhoudsopgave

1. Inleiding	7	'Poort' naar de binnenstad	27
Uitgangspunten	7	Onderscheid tussen binnenstad en buitenstad	31
Waterlinie Grave	7	Uitwaaien langs de Maas	33
Deelgebieden	9	Ontsluiting	35
Werkwijze en opbouw rapportage	11	Uitgangspunten ruimtelijke dragers	39
2. Waterlinie Grave anno 2015	13	5. Deelgebieden	41
Een rijk verleden	13	Voortuin van Grave	43
Kansen voor Waterlinie Grave	15	<i>Binnenstad</i> Wonen aan de Haven en de Nieuwe Haven	45
		Proefverkaveling	47
3. Context opgave	19	<i>Binnenstad</i> Bastion	51
Structuurvisie	19	<i>Buitenstad</i> Wonen aan de Vesting	53
Waterlinie Grave is sleutelproject	19	Proefverkaveling	55
Woningbouwprogrammering Grave	19	<i>Buitenstad</i> Wonen aan de Maas	61
'Grave glinstert!'	20	Achter en langs de dijk	63
Havenvisie GBB	20	<i>Buitenstad</i> Werkzone Arnoud van Gelderweg	69
Historisch Grave	20	<i>Buitenstad</i> Wisseveld 2.0	71
Flexibel raamwerk voor geleidelijke transformatie	20		
N324	21	6. Sfeer en beeldkwaliteit	74
Dijkverzwaring	21	Openbare ruimte	74
Waterberging	21	Bebouwing binnenstad	74
EMAB-locatie	21	Bebouwing buitenstad	77
Scheepswerf	23		
Duurzaamheid	23	Bijlage: Bedrijven en milieuzoneringen	79
Parkeerbeleid gemeente Grave	23	Aanvullend onderzoek bedrijvigheid	79
		Bedrijven in de invloedsfeer van GBB	81
4. Integrale visie	25	Schil bedrijventerrein	81
Waterlinie Grave: een nieuw stukje stad!	25	Conclusies	81
Flexibel raamwerk	25		
Historie zichtbaar maken - ontbrekende schakel herstellen	25	Bijlage: Parkeren	85



1. Inleiding

Het bedrijventerrein Wisseveld gaat de komende jaren ingrijpend veranderen. Een groot deel van het gebied transformeert van een monofunctioneel bedrijventerrein naar een gemengd, aantrekkelijk gebied waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd kan worden. De gemeente laat deze herontwikkeling volledig over aan private partijen. Gezien de unieke ligging van Wisseveld, tussen de historische binnenstad, de Maas met zijn uiterwaarden en de John S. Thompson brug als 'Poort van Brabant', vraagt de gebiedsontwikkeling om een zorgvuldige benadering.

Het bestaande bestemmingsplan Koninginnedijk uit 2005 is gebaseerd op een gedateerde visie op het gebied en daarom niet meer bruikbaar. Bovendien valt het plangebied nu uiteen in verschillende deelgebieden, met ieder hun eigen dynamiek, thematiek en randvoorwaarden. Grond en Bouw Bureau B.V. (GBB) heeft in maart 2015 opdracht verleend aan SVP Architectuur en Stedenbouw voor het maken van een integrale ruimtelijke visie voor Wisseveld. Doel van de visie is om een helder maar ook flexibel ruimtelijk kader te creëren voor de gefaseerde transformatie van Wisseveld. Het visiedocument moet de potentie van de plek laten zien, de ambities voor het gebied vastleggen en een inspiratie vormen voor initiatiefnemers in het gebied.

Uitgangspunten

Op 17 maart 2015 heeft de Gemeente Grave met GBB een Beëindigings- en ontwikkelovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst wordt de oude samenwerkingsovereenkomst beëindigd en wordt voor de toekomst een nieuwe rolverdeling afgesproken. De gemeente is niet langer meer mede-verantwoordelijk voor de grondexploitatie en trekt zich terug op haar publiekrechtelijke rol. Daarnaast is tussen partijen afgesproken dat de gemeente de gebiedsontwikkeling faci-

teert. GBB is vanaf dat moment dus zelfstandig verantwoordelijk voor zowel de grond- als opstalexploitatie. Met de gemeente is afgesproken dat GBB een gebiedsvisie opstelt en daar wordt hierbij concrete invulling aan gegeven.

Waterlinie Grave

Vanwege het feit dat delen van Wisseveld worden getransformeerd tot woongebieden, achtte GBB Wisseveld geen passende naam voor de gewenste gebiedsontwikkeling. Wisseveld staat nu echt bekend als een bedrijventerrein en op een bedrijventerrein wil je niet wonen. Ter voorbereiding op het bepalen van een nieuwe naam, heeft communicatiebureau Sprangers met diverse belanghebbenden in Grave gesprekken gevoerd. GBB wilde graag weten hoe men tegen Wisseveld aankijkt en hoe men denkt over wonen in Grave. Dit heeft tot een aantal zeer interessante gesprekken geleid waardoor het voor Sprangers mogelijk werd de kernwaarden voor het wonen in Grave vast te stellen:

1. Woonbeleving: gesproken wordt over 'de charme van kleinschaligheid met de allure van het stadse', 'veilig en warm' en een 'wij-gevoel'.
2. Historie: inwoners én bezoekers typeren het centrum als 'monumentaal', 'alsof je even terug gaat in de tijd' en 'bijzonder sfeervol'. Het behouden en verder uitnutten van de historische waarde is voor de gemeente ook een belangrijk uitgangspunt, zowel in haar toeristisch-recreatief beleid als in haar stedenbouwkundige visie.
3. Recreatiekracht: Grave ligt middenin een regio die zich de laatste jaren sterk richt op de economische pijler toerisme en vrijetijdsbesteding. Grave heeft ook heel veel te bieden: water, natuurgebieden, historie, grote steden in de buurt, horeca en evenementen.



Met deze kernwaarden in het achterhoofd is gezocht naar een passende nieuwe naam en dat is geworden: Waterlinie Grave. Een naam die spreekt voor de stad Grave omdat deze aansluit bij de landelijke campagne Zuidwaterlinie waarin Grave als meest belegerde vestingstad een belangrijke plaats inneemt. En een naam die spreekt voor het gebied en de woningbouwontwikkelingen die daar gaan plaatsvinden.

Een gedeelte van het plangebied zal ook in de toekomst ingevuld blijven als bedrijventerrein. Mede ingegeven door het advies van Stichting “Graeft Voort” kan dit gedeelte wat GBB betreft de naam Wisseveld behouden.

In deze gebiedsvisie wordt om die reden het hele plangebied aangeduid met Waterlinie Grave. In het plangebied worden verschillende deelgebieden onderscheiden met elk een eigen naam. Als gesproken wordt over Wisseveld dan wordt hier bedoeld het deelgebied dat als bedrijventerrein zal blijven functioneren (tenzij Wisseveld in de historische context wordt bedoeld). Om te benadrukken dat ook het resterende bedrijventerrein een volwaardig deelgebied van de gebiedsvisie is en omdat ook hier nieuwe ontwikkelingen zijn te verwachten door het nieuwe elan dat de gebiedsvisie Waterlinie Grave met zich mee brengt, is gekozen voor de aanduiding ‘Wisseveld 2.0’.

Deelgebieden

In Waterlinie Grave worden verschillende deelgebieden onderscheiden. Deze worden in het hoofdstuk ‘Deelgebieden’ in detail besproken. De deelgebieden zijn:

- De Voortuin van Grave: de uiterwaarden langs de Koninginnedijk;
- Wonen aan de Haven: buitendijkse locatie tegen de oude binnenstad;
- Bastion: hoek Koninginnedijk en Pater van den Elsenstraat;
- Wonen aan de Vesting: gebied tussen de Handelstraat, Baronesstraat en Industriestraat;
- Wonen aan de Maas: grotendeels braakliggende gronden tussen de denkbeeldige lijn in het verlengde van de Handelstraat, Industriestraat, Koninginnedijk en Landbouwstraat;
- Werkzone Arnoud van Gelderweg: bedrijvenstrip langs de N324 (tussen Pater van den Elsenstraat en de Landbouwstraat);
- Wisseveld 2.0: bestaand bedrijventerrein tussen Landbouwstraat en John S. Thompsonbrug.



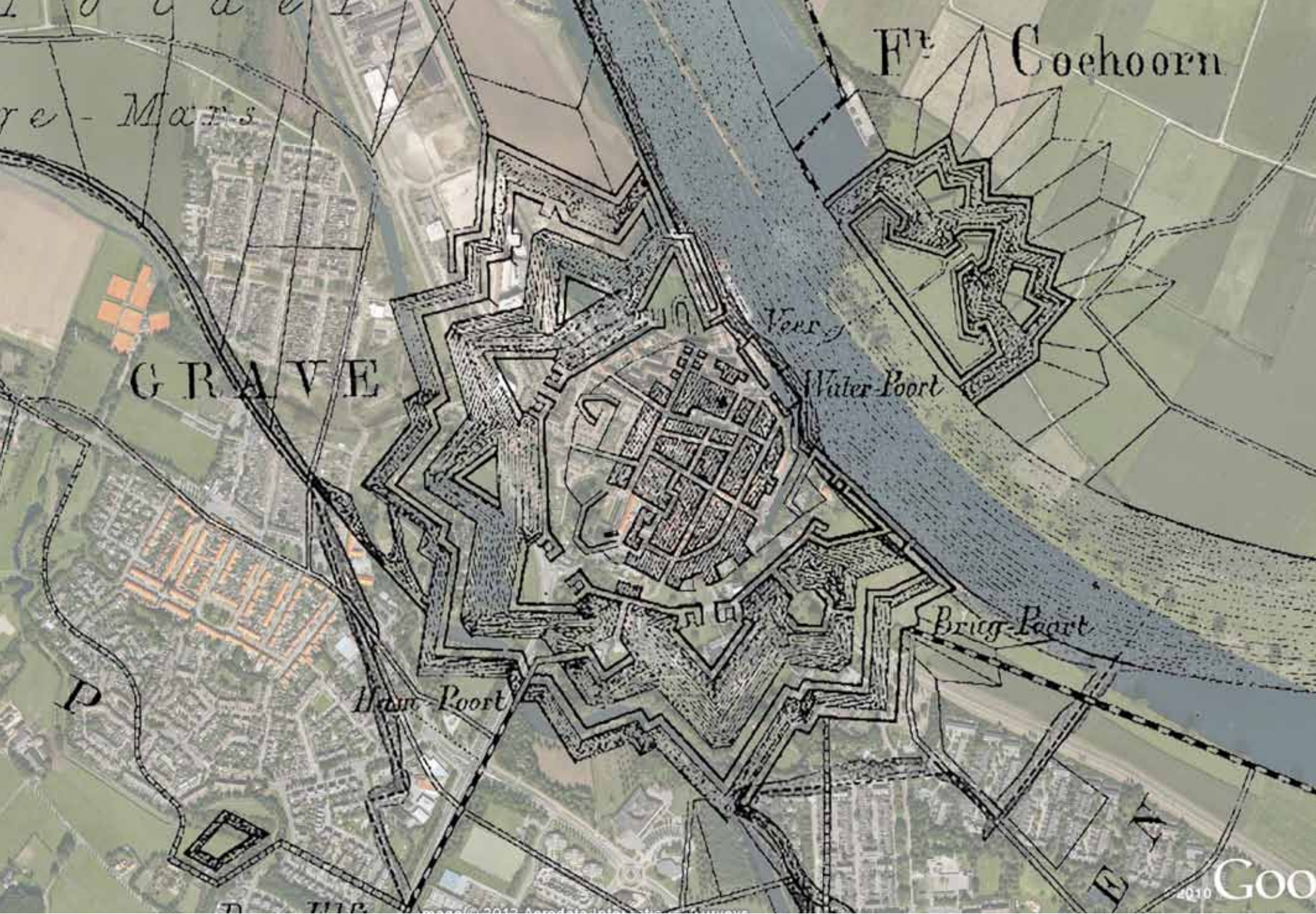
Werkwijze en opbouw rapportage

SVP heeft vanaf februari 2012 tot en met januari 2014 met een ambtelijke projectgroep gewerkt aan het opstellen van een integrale visie voor het gebied dat nu Waterlinie Grave heet. Daarbij heeft de nodige afstemming plaatsgevonden met de structuurvisie, de visie op het waterfront van Grave en het onderzoek naar de woningbouwbehoefte in Grave dat in het kader van de structuurvisie is uitgevoerd. GBB heeft geconcludeerd dat delen van deze visie niets aan actualiteit hebben verloren. Aan SVP is dan ook om pragmatische redenen gevraagd voort te borduren op de reeds ontwikkelde visie maar tegelijkertijd andere accenten te plaatsen. Met name voor het gebied tussen de Industriestraat en de Landbouwstraat is een andere visie ontwikkeld. Ook zijn de uiterwaarden en de Nieuwe Haven nadrukkelijk onderdeel van de gebiedsvisie geworden.

In de eerder genoemde overeenkomst tussen de gemeente en GBB is overigens voorzien dat de onderhavige gebiedsvisie kan afwijken van de structuurvisie. Afgesproken is dat de gemeente zich maximaal zal inspannen om de gebiedsvisie van GBB vast te leggen in een bestemmingsplan.

Voor de verschillende deelgebieden in Waterlinie Grave zijn (proef)verkavelingen gemaakt met een realistisch woningprogramma, inclusief het benodigd aantal parkeerplaatsen. Deze geven inzicht in de ruimtelijke mogelijkheden en kwaliteiten van het gebied. De proefverkavelingen passen binnen het ruimtelijk raamwerk dat de basis vormt voor de toekomstige ontwikkeling van Waterlinie Grave. Binnen de deelgebieden zelf is nog voldoende flexibiliteit om in te spelen op toekomstige ontwikkelingen. Voor het deelgebied Bastion is de ontwikkeling al vergevorderd (oplevering staat gepland voor 2017). Voor jachthaven de Nieuwe Haven is door GBB reeds begin 2015 een havenvisie opgesteld. Deze havenvisie wordt verder uitgewerkt in hoofdstuk 5 bij het deelgebied Wonen aan de Haven.

In deze rapportage wordt in hoofdstuk 2 eerst een korte beschrijving gegeven van de huidige situatie van het gebied. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de beleidsmatige context van de opgave geschetst. Daarna wordt in hoofdstuk 4 de ruimtelijke visie op het totaalgebied beschreven. In hoofdstuk 5 wordt ingezoomd op de afzonderlijke deelgebieden en worden per deelgebied de belangrijkste uitgangspunten en randvoorwaarden beschreven. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit in het gebied. In de bijlagen is informatie opgenomen over de milieubeperkingen en de parkeernormen.



2. Waterlinie Grave anno 2015

Een rijk verleden

Grave heeft een rijke historie die nog goed zichtbaar is in de stad. Gezien de ligging aan de Maas, tussen Nijmegen en Den Bosch, was Grave in militair opzicht van groot strategisch belang. Het vestingverleden is nog steeds goed zichtbaar in de resterende vestingwerken met poorten, muren en bolwerken rond het historische centrum.

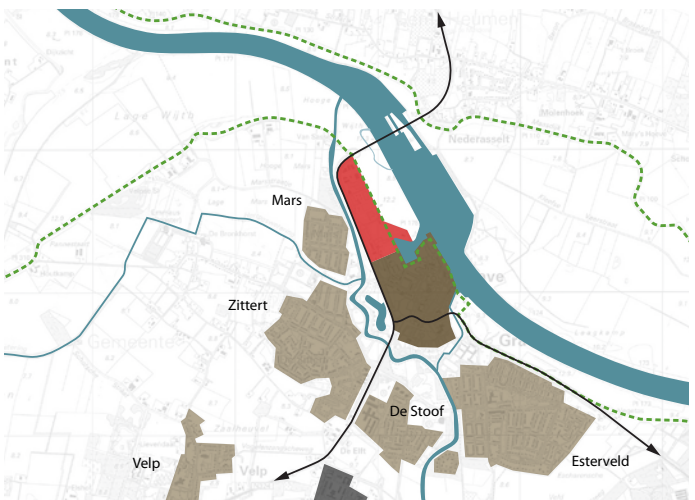
Op de luchtfoto zijn deze vestingwerken goed te zien. Op sommige plekken nog compleet met gracht, op andere plekken alleen als groenzone. De vestingwerken hebben ervoor gezorgd dat de buitenwijken niet tegen de binnenstad aan zijn gebouwd, maar op enige afstand ervan. Het resultaat is een duidelijk herkenbare en begrensde binnenstad met daaromheen woonbuurten als ‘scherven’ in het groen.

Alleen voor Waterlinie Grave gaat deze analyse niet op. In de tweede helft van de 20e eeuw zijn de vestingwerken hier geheel verdwenen, met name door de komst van de N324. Langs deze weg ontwikkelde zich in de loop der jaren het bedrijventerrein Wisseveld, pal tegen de binnenstad aan, waardoor binnenstad en bedrijventerrein tot voor kort naadloos in elkaar over liepen.

Wanneer we een kaart van de oude vestingwerken van rond 1865 over de huidige luchtfoto heen monteren, zien we goed hoe deze ter plaatse in het plan-gebied hebben gelopen. De Raam mondde ter hoogte van de Nieuwe Haven uit in de Maas. De Nieuwe Haven is een restant van de oude binnengracht, dan volgde een aarden wal en daarna een smalle buitengracht. Bij de G.W. Loven-daalsingel is dit oorspronkelijke profiel nog goed zichtbaar.



Historische binnenstad, daarachter Wisseveld



Wijken als ‘scherven’ in het landschap

< Vestingwerken rond 1885 geprojecteerd over de luchtfoto



Met Catharinahof zijn de contouren van de vestingwerken weer zichtbaar geworden in het gebied.

Kansen voor Waterlinie Grave

De afgelopen decennia is het bedrijventerrein Wisseveld in een neerwaartse spiraal terecht gekomen. Veel gebouwen zijn verouderd, er is een aantal braakliggende terreinen en het geheel maakt een verwaarloosde en rommelige indruk. Dit geldt zowel voor de zijde van de N324, waar een blik op het bedrijventerrein voor bezoekers de eerste indruk van Grave bepaalt, als voor de zijde van de Koninginnedijk, een belangrijke recreatieve toegangsweg voor Grave.

Nu is de tijd rijp voor een transformatie van het oude bedrijventerrein Wisseveld naar Waterlinie Grave. Met de bouw van Catharinahof is de eerste stap

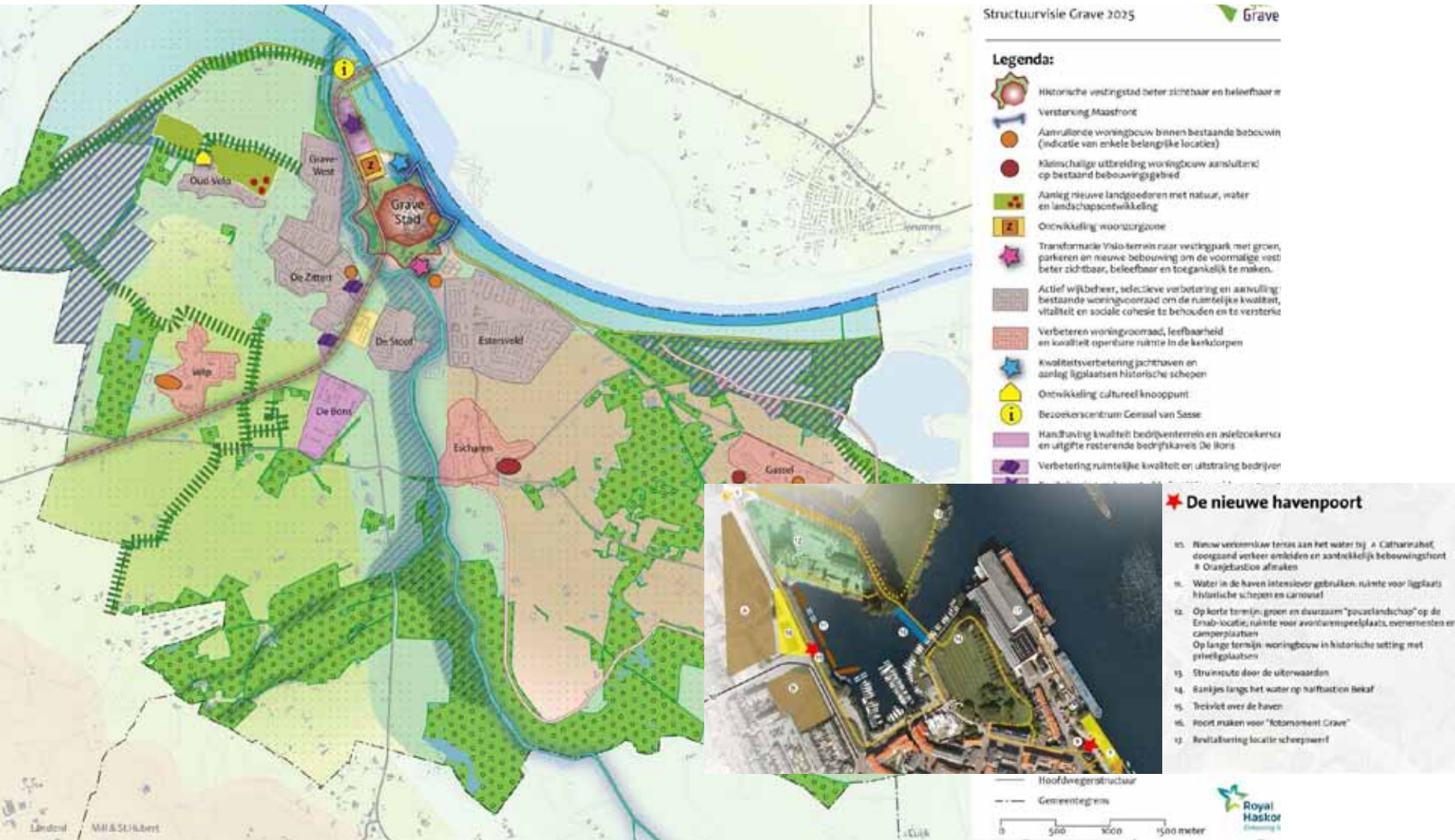
in de goede richting al gezet. Dit grootschalige complex, met een unieke mix van woningen en voorzieningen voor senioren, is een zeer beeldbepalend gebouw op een cruciale plek in de stad. Het ligt namelijk op de plek waar eens de vestingwerken lagen en markeert daarmee de historische begrenzing van de binnenstad. Dit is zichtbaar gemaakt door de schuine lijn van de vestingwerken over te nemen in het ontwerp: de westgevel en de nieuwe Baronesstraat volgen de oude contour van het bastion dat hier ooit gelegen heeft. Ook in zijn architectuur refereert Catharinahof aan de historische binnenstad. Daarmee is een belangrijke stap naar een hernieuwde identiteit voor het Waterlinie Grave gemaakt. Maar wat betekent dit voor de rest van het gebied?



Catharinahof richt zich met haar havenfornt op de Nieuwe Haven en legt daarmee de verbinding met het water.



< Catharinahof heeft op meerdere fronten een goede aanzet gegeven tot de transformatie van Wisseveld. Het heeft Wisseveld op de kaart gezet als een unieke woonlocatie, tegen de oude binnenstad en met uitzicht op de Nieuwe Haven. Het gebouw is vormgegeven als onderdeel van een stevig havenfront en legt zo contact met de Maas. De schuine lijnen van Catharinahof maken de contouren van de vestingwerken herkenbaar. Tot slot markeert Catharinahof in zijn massa en architectuur de entree tot de binnenstad. Waterlinie Grave borduurt voort op al deze aspecten.



Structuurvisie en Havenvisie
(Royal haskoningDHV)

3. Context opgave

Diverse beleidsstukken en randvoorwaarden bepalen de context van de opgave om bedrijventerrein Wisseveld te transformeren tot Waterlinie Grave, een mix van wonen, werken en recreëren. Die beleidsstukken en randvoorwaarden komen in dit hoofdstuk aan de orde.

Structuurvisie

In het koersdocument van de structuurvisie voor Grave is de volgende centrale visie voor de toekomst van Grave geformuleerd: “Grave versterkt met duurzame, ruimtelijke, sociaal-economische en culturele ontwikkelingen haar karakter als vitale historische vestingstad aan de Maas met leefbare kerkdorpen en een beleefbaar plattelandsgebied voor haar bewoners, bedrijven, organisaties en bezoekers. Dit gebeurt door een wervend, divers en in de regio onderscheidend woonklimaat te bieden, een bastion van zorg te blijven, een aantrekkelijk vestigingsmilieu voor winkels en bedrijven te creëren en een gastvrije en levendige pleisterplaats te zijn voor actieve en cultuurminnende dag- en verblijfstoeristen, die Grave bezoeken per boot, fietsend of wandelend.”

De identiteit van Grave wordt sterk bepaald door haar historische karakter. Een oud vestingstadje aan de Maas met middeleeuwse straatjes, historische gebouwen en bijzondere winkels. Met gezelligheid, sfeer en beslotenheid van het centrum en de uitgestrektheid en openheid van de uiterwaarden daaromheen.

Waterlinie Grave ondersteunt deze visie door verschillende nieuwe en onderscheidende woonmilieus te bieden en recreatieve mogelijkheden te verbeteren. Waterlinie Grave versterkt de identiteit van Grave door de binnenstad helder te begrenzen en qua maat, schaal en beeldkwaliteit hierop aan te sluiten.

Waterlinie Grave is sleutelproject

Het plangebied is in de structuurvisie benoemd tot één van de zogenoemde ‘Sleutelprojecten’. Waterlinie Grave biedt de kans om als nieuwe woonbuurt net buiten de binnenstad van Grave de unieke woonsfeer van de historische binnenstad verder uit te breiden, vertaald in een eigentijds jasje. Daarnaast kan door de ontwikkeling van Waterlinie Grave de beleving en historische structuur van de vestingwerken rondom de binnenstad worden vergroot. Maar de gebiedsontwikkeling Waterlinie Grave kan ook een bijdrage leveren aan de verdere economische en toeristische ontwikkeling van Grave door het waterfront en de haven te versterken en het resterende bedrijventerrein als deelproject een nieuwe impuls te geven. Om al de bovenstaande doelstellingen te realiseren is het belangrijk dat Waterlinie Grave als ontwikkellocatie voor woningbouw wel enige omvang heeft. Alleen dan kan een gebied ontstaan met aantrekkingskracht en een eigen identiteit.

Woningbouwprogrammering Grave

In de woningbouwprogrammering wordt geconcludeerd dat er flinke overcapaciteit is aan woningbouwplannen maar tegelijkertijd dat er de afgelopen jaren nauwelijks nieuwe woningen zijn gebouwd. Een realistische woningbouwprogrammering biedt de mogelijkheid uit deze situatie te ontsnappen. Per kern en per locatie/project wordt in de woningbouwprogrammering een advies gegeven over een realistisch aantal woningen tot 2022 met een doorkijk naar 2030. Tot 2022 wordt in de gemeente Grave de bouw van 487 woningen voorzien waarvan 122 binnen het gebied Waterlinie Grave.

‘Grave glinstert!’- visie op de ontwikkeling van het waterfront en de Nieuwe Haven

De ambitie is om het waterfront van Grave te laten uitgroeien tot een veelzijdige, glinsterende en gastvrije pleisterplaats voor de waterrecreant en actieve cultuurminnende fietsers en wandelaars, maar ook voor de eigen inwoners en die van de regio. Speerpunten van de visie zijn:

- de vesting langs het water zichtbaar en beleefbaar maken;
- de verbetering van de toeristische entree Oude Haven;
- ontwikkeling van de Maaspoort als rode loper vanaf het water naar het centrum;
- vernieuwing en ontwikkeling van de Nieuwe Haven.

Waterlinie Grave speelt hierin een belangrijke rol met de ontwikkeling van de EMAB-locatie grenzend aan de Nieuwe Haven, de uiterwaarden en de Koninginnedijk als ruggengraat van Waterlinie Grave. Zowel de zichtbaarheid van Grave vanaf het water als de beleving van het water zelf worden hier versterkt.

Havenvisie GBB

In het kader van de totstandkoming van de Beëindigings- en ontwikkelovereenkomst in 2015 heeft GBB in goed overleg met Watersportvereniging De Stuw een eigen visie op de jachthaven opgesteld. In deze visie die aansluit en voortborduurde op Grave Glinstert!, worden o.a. 50 nieuwe ligplaatsen en enkele ligplaatsen voor historische schepen toegevoegd aan de Nieuwe Haven. Bovendien wordt voorgesteld de uiterwaarden toegankelijk te maken voor wandelaars vanaf de Koninginnedijk en de EMAB-locatie.

Historisch Grave

In december 2015 is het raadsvoorstel Historisch Grave aangenomen. In dit

voorstel wordt het volgende geconcludeerd: “de aanwezige historie, fysiek en in verhalen, maken Grave, als stad en als gemeente. Historie moet dan ook permanent bepalend zijn voor het beeld en uitstraling van Grave.” Daarom heeft het college de keuze gemaakt om ‘Historisch Grave’ dragend thema te laten worden voor in principe alle toekomstige (ruimtelijke) ontwikkelingen. Historisch Grave moet in relevante beleidsthema’s als ruimtelijke inrichting, verkeer etc. zijn weerslag krijgen en daarin zichtbaar doorwerken.

De historie van Grave is duidelijk verankerd in de gebiedsvisie Waterlinie Grave. Dat uit zich niet alleen in de versterking van de oude vestingstructuren maar ook in de maat en schaal van de voorgenomen ontwikkelingen waarbij de binnenstad van Grave nadrukkelijk een referentie is.

Flexibel raamwerk voor geleidelijke transformatie

De transformatie van het oude bedrijventerrein Wisseveld naar Waterlinie Grave zal gefaseerd plaatsvinden, afgestemd op de woningbehoefte in de gemeente en de vraag naar bedrijventerreinen. Dit betekent dat de transformatie van het gebied in kleinere deelgebieden uiteen zal vallen, ook rekening houdend met de verschillende eigendomsgrenzen in het gebied.

Het raamwerk voor de transformatie wordt gevormd door een aantal ruimtelijke dragers in het gebied, de Koninginnedijk, de Arnoud van Gelderweg, de Handelstraat en de ontbrekende schakel van de vestingwerken. Deze dragers zijn ook bepalend voor de aanhechting van het gebied op de omgeving. Door de kwaliteit en de profielen van deze lijnen goed vast te leggen wordt de toekomstige uitstraling van het gebied verankerd. Het raamwerk verdeelt het gebied in logische deelgebieden die ieder hun eigen programmering kunnen krijgen. Ieder deelgebied kan afzonderlijk ontwikkeld worden. Alle deelgebieden dragen echter als afzonderlijke bouwstenen bij aan de totaalvisie op het gebied.

N324

De provincie is voornemens de N324, die dwars door Grave loopt, af te waarderen van 80 km/u naar een weg met lagere maximum- en adviessnelheden. Vlak voor de nieuwe rotonde ter hoogte van de Industriestraat zal de maximumsnelheid worden verlaagd naar 50 km/u. Voor het gedeelte tot aan de John S. Thompsonbrug gaat een adviessnelheid van 60 km/u gelden. Door deze maatregelen wordt het verkeerslawaaï, dat een belangrijk aandachtspunt was voor de ontwikkeling van woningbouw, drastisch verminderd. Desalniettemin blijft afschermende (bedrijfs)bebouwing langs de weg noodzakelijk om het verkeerslawaaï tegen te houden. In de bijlagen is te zien wat dit betekent voor de geluidsbelasting op Waterlinie Grave.

De nieuwe rotonde wordt een belangrijke entree van Grave voor gemotoriseerd verkeer. Het is van belang bij deze rotonde het beeld van Waterlinie Grave direct zichtbaar te maken. Niet alleen het bedrijventerrein, maar ook Waterlinie Grave als kwalitatief hoogwaardig woongebied wordt hier gepresenteerd. In de gebiedsvisie is gebruik gemaakt van het meest recente ontwerp van de rotonde. GBB is niet gelukkig met dit ontwerp en de bijbehorende wegenstructuur. Uitgangspunt voor dit ontwerp is overduidelijk dat het om de ontsluiting van een bedrijventerrein gaat en niet om een ontsluiting van een gebied waar ook gewoond en gerecreëerd kan worden. GBB rekent erop dat in goede samenwerking met de gemeente Grave tot verdere optimalisatie kan worden gekomen.

Dijkverzwaring

Er is in de visie Waterlinie Grave rekening gehouden met een toekomstige dijkverzwaring van de Koninginnedijk. De dijk zal voor 2050 zeer waarschijnlijk met een aantal decimeters worden verhoogd en krijgt een bredere voet. In de plannen moet op grond van gemaakte afspraken met het waterschap rekening worden gehouden met het zogenaamde profiel van vrije ruimte. (zie afbeelding op

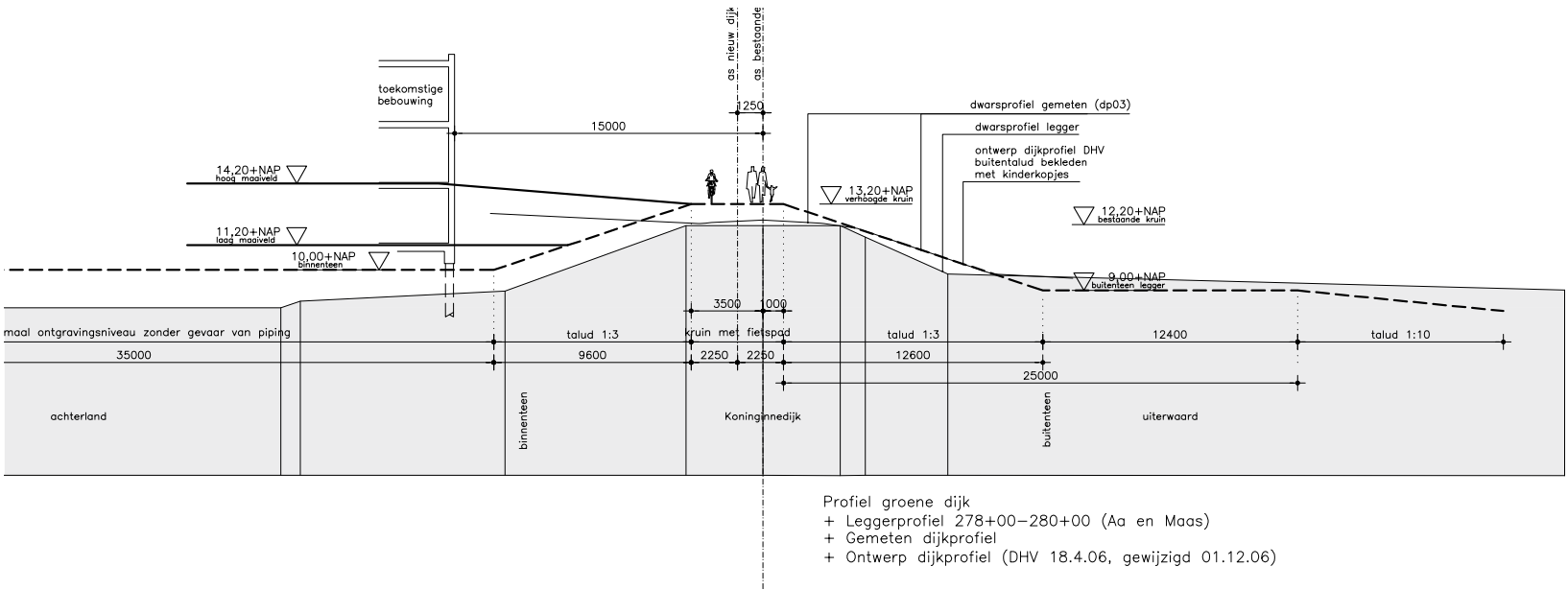
de volgende pagina). Dit brengt met zich mee dat het vloerpeil en de toegankelijkheid van de woningen van het Bastion en langs de Koninginnedijk afgestemd zullen moeten worden op dit nieuwe dijkprofiel.

Waterberging

Bij iedere ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met voldoende waterberging. Ook het creëren van mogelijkheden om water te infiltreren in het gebied kan een bijdrage leveren aan het oplossen van de waterproblematiek. In deze visie voor Waterlinie Grave is daarvoor al een suggestie gedaan in de vorm van een wadi langs de Handelstraat, uitmondend in een vijver bij Catharinahof. Uiteindelijk zal voor de woningbouwontwikkeling een meer gedetailleerd waterplan opgesteld moeten worden om tot een goede oplossing te komen. Overleg met het waterschap en globale berekeningen geven aan dat daar in alle deelgebieden voldoende aanknopingspunten voor zijn.

EMAB-locatie

Heel specifiek is de opgave op het EMAB-terrein. EMAB is de afkorting van ‘Experimenteren Met Aangepaste Bouwvormen’, de naam van een aantal buitendijkse locaties waar in afwijking van de toenmalige regelgeving (2005) toch ontwikkelmogelijkheden werden toegestaan. Inmiddels is de regelgeving aangepast waardoor het gebied geen aparte status meer nodig heeft. Het bouwen op deze locatie blijft echter wel aan een aantal randvoorwaarden gebonden. Bij plekken die gelegen zijn in het zogenaamde stroomvoerend winterbed dient te worden gecompenseerd voor waterstandeffecten die als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen te verwachten zijn. Op de as van de rivier moet ter plekke een waterstandsverlaging plaats vinden. Compensatie dient plaats te vinden op of nabij de locatie waar woningen worden gebouwd.



Principeprofiel Koninginnedijk met toekomstige verzwaring

Scheepswerf

De scheepswerf is in 2015 weer gedeeltelijk in gebruik genomen. Tegelijkertijd is de eigenaar van de scheepswerf in gesprek met de gemeente over herontwikkeling. Hoewel de scheepswerf geen onderdeel van deze gebiedsvisie is, zou het voor de versterking van beeld van Grave wenselijk zijn dat de herontwikkeling na 2022 concreet gestalte krijgt. De ontwikkeling van de EMAB-locatie kan hierop anticiperen.

Duurzaamheid

Op de planontwikkeling is het Regionaal Convenant duurzaam (verbouwen) Noordoost-Brabant 2013-2016 van toepassing. Waar in eerdere convenanten de nadruk lag op verankering van duurzaamheid binnen de deelnemende organisaties, ligt de nadruk in dit convenant veel meer op de samenwerking tussen die organisaties. Tussen de bedrijven in de bouwkolom (opdrachtgever, projectontwikkelaar, architect, aannemer, installateur) en tussen bouwbedrijven, corporaties en gemeenten.

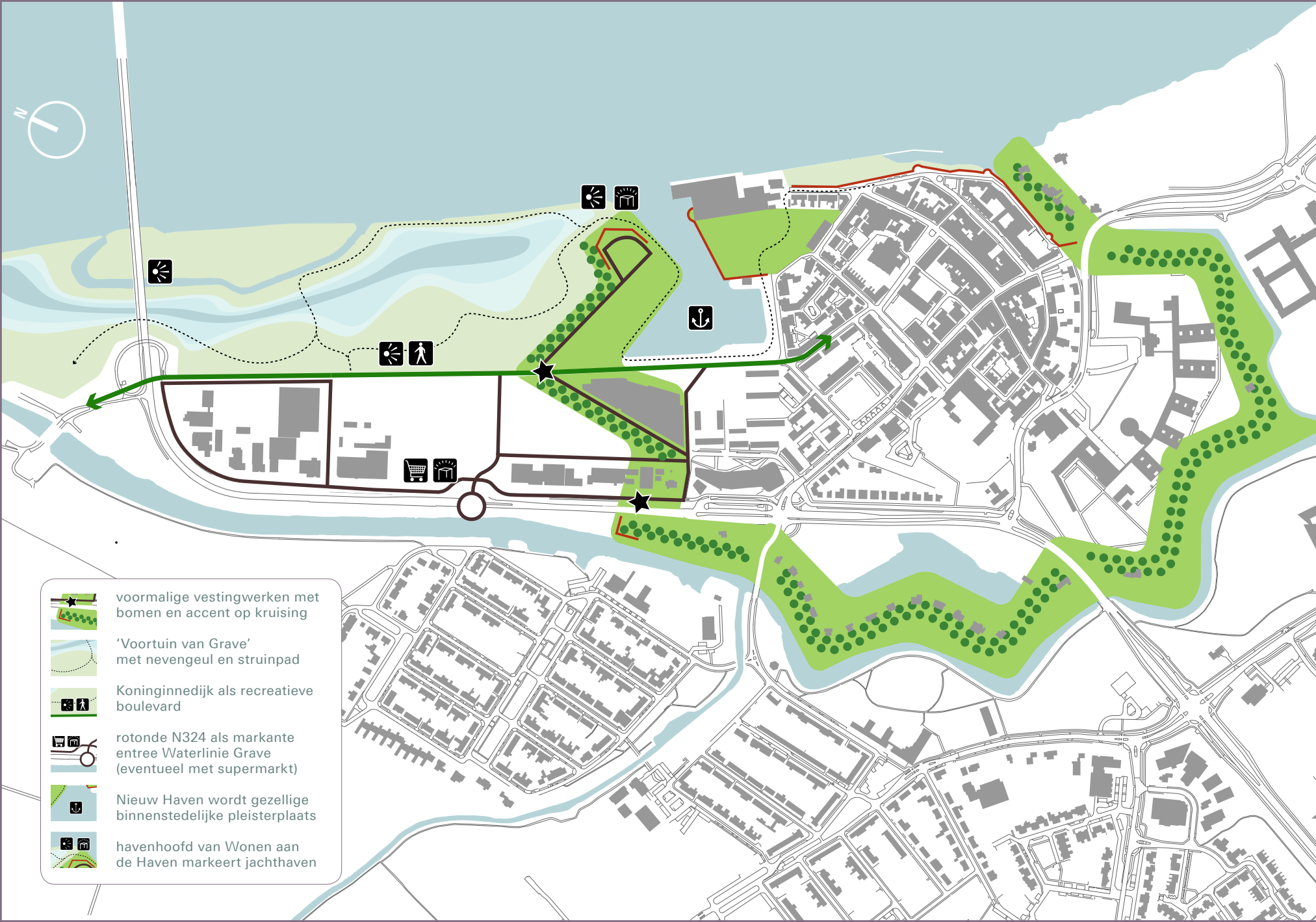
Naast de inhoudelijke ambities richt het convenant zich ook op het gezamenlijk communiceren richting de woonconsument en eindgebruiker (marktontwikkeling). Het convenant heeft als doel om gezamenlijk stappen te zetten richting het verder verduurzamen van gebouwen, met als voornaamste speerpunten:

- Energiezuinig (ver)bouwen en het terugdringen van energie en woonlasten.
- Het verbeteren van de levensloopbestendigheid van en in gebouwen.
- Het bewustmaken van de eindgebruiker van de meerwaarde van duurzame gebouwen en de mogelijkheden voor het terugdringen van energielasten.

De convenantpartijen zijn zich ervan bewust dat gebouwen op lange termijn energie moeten leveren in plaats van verbruiken en flexibel moeten zijn aan te passen aan de veranderende wensen en eisen van (gemiddeld ouder wordende) gebruikers.

Parkeerbeleid gemeente Grave

Grave heeft in december 2013 de nota Parkeernormen 2014 vastgesteld. In de nota wordt een gebiedsindeling gehanteerd met verschillende categorieën (zie bijlage parkeren). Uiteraard is in de gebiedsvisie rekening gehouden met deze parkeernormen.



4. Integrale visie

Waterlinie Grave: een nieuw stukje stad!

Grave staat voor een complexe maar uitdagende opgave. De transformatie van Wisseveld biedt een unieke kans om het gebied Waterlinie Grave te ontwikkelen tot een hoogwaardige woon- en werklocatie direct naast de binnenstad van Grave. Een gebied met een bijzondere historie en identiteit, waar je kunt wonen aan en met uitzicht op de Maas. Op verschillende deellocaties die ieder op zich een uniek woonmilieu bieden. Maar ook een gebied waar je kunt werken op een representatieve zichtlocatie.

Waterlinie Grave is één van de entrees van de gemeente Grave: het is het visitekaartje van de stad. Een bezoeker die over de brug de Maas passeert wordt over de locatie heen een eerste blik gegund op al het moois dat Grave, en in het bijzonder de historische binnenstad, te bieden heeft. Dit prachtige zicht op de oude vesting is een eyecatcher van formaat, die de 'Poort van Brabant' markeert.

Flexibel raamwerk

Waterlinie Grave is een ruimtelijk raamwerk waarin de verschillende deelgebieden op flexibele wijze invulling kunnen krijgen. Het raamwerk zorgt voor onderlinge samenhang, voor een goede aanhechting met de omgeving en voor een kwalitatieve openbare ruimte met veel aandacht voor groen. Ook de wijze van ontsluiting van Waterlinie Grave is vastgelegd in het raamwerk. Het raamwerk is opgebouwd uit een aantal ruimtelijke dragers. Dit zijn de belang-

rijkste lijnen en plekken van Waterlinie Grave, die de plek verankeren in de stad en verbinden met haar omgeving.

Historie zichtbaar maken - ontbrekende schakel herstellen

De naam Waterlinie Grave houdt direct verband met een unieke en wellicht éénmalige kans die zich voordoet in de transformatie van Wisseveld: het herstellen van de ontbrekende schakel in de vestingwerken die hier hebben gelegen. Daarmee wordt de identiteit van Grave als vestingstad versterkt en krijgt de historische binnenstad van Grave opnieuw een herkenbare entree vanaf de Koninginnedijk. Met de vorm en architectuur van Catharinahof is de eerste aanzet daartoe al gegeven.





Oorspronkelijke vestingwerken geprojecteerd over de huidige situatie.



Onderscheid tussen binnen- en buitenstad zichtbaar maken.



Stadswandeling 'Rondje Vesting' is weer mogelijk in Grave! De kruisingen met de vestingwerken zijn de entree's van de stad.

Waterlinie Grave borduurt voort op de ingeslagen weg door het onderscheid tussen de binnenstad en wat wij noemen de 'buitenstad' – het deel van Grave buiten de vestingwerken – te versterken. Buitenstad en binnenstad worden van elkaar gescheiden door de groene gordel van de voormalige vestingwerken. De verschillende buurten van de buitenstad van Grave lijken hierdoor als scherven in het landschap te liggen.

In Waterlinie Grave, worden de verdwenen vestingwerken opnieuw zichtbaar gemaakt in het openbaar gebied. De Baronesstraat krijgt een laanprofiel met brede groenstrook met talud en dubbele bomenrij. Ook langs de EMAB-locatie wordt het oude profiel van de vestingwerken weer zichtbaar met een stevig groen profiel aan de noordzijde. Het herstellen van de vestingwerken biedt een geweldige woonkwaliteit en identiteit voor Waterlinie Grave. Door het terugbrengen van de vestingwerken in Waterlinie Grave is het mogelijk een aantrekkelijke wandeling rond de binnenstad te maken. Het 'rondje vestingwerken' dat zo kenmerkend is voor oude vestingsteden, is daarmee weer mogelijk!

Het is vanwege geluid en door het versnipperd grondeigendom niet mogelijk de voormalige vestingwerken tot aan de N324 door te zetten. Wel doet de monumentale villa aan de Arnoud van Gelderweg 81 mee in de villabebouwing langs de G.W. Lovendaalsingel, en kan daarmee gezien worden als onderdeel van singelstructuur op de voormalige vestingwerken, zichtbaar vanaf de N324. Ook kan door middel van een kunstwerk aan de zuidzijde van de N324 de voorbijganger worden geattendeerd op de kruising van de oude vestingwerken. Een bijzondere locatie waar bezoekers van harte welkom kunnen worden geheten in Grave. Omdat de locatie voor een dergelijk kunstwerk niet in eigendom is bij GBB en ook buiten het plangebied van de visie Waterlinie Grave valt, vormt de realisatie geen onderdeel van de planontwikkeling Waterlinie Grave.

Het valt evenwel aan te bevelen om, vanwege het belang dat de gemeente Grave hecht aan haar identiteit als vestingstad, een gemeentelijke visie te ontwikkelen op de gehele contouren van de voormalige vestingwerken, inclusief de kruispunten van vestingwerken en (uitvals)wegen. Uitgangspunt daarin zou moeten zijn om een duidelijke, continue en groene gordel te creëren als buffer tussen binnen- en buitenstad, op basis van het oude profiel van de vestingwerken met een buitengracht, een groene wal en een binnengracht. Een dubbele bomenrij hoort niet bij het oorspronkelijke profiel, maar zorgt wel voor een voorname, parkachtige sfeer en een aangenaam verblijfsklimaat. De kruisingen met de voormalige vestingwerken dienen als bijzondere doorsnijdingen te worden vorm gegeven. De manier waarop in Waterlinie Grave met de voormalige vestingwerken is omgegaan, past in een dergelijke visie.

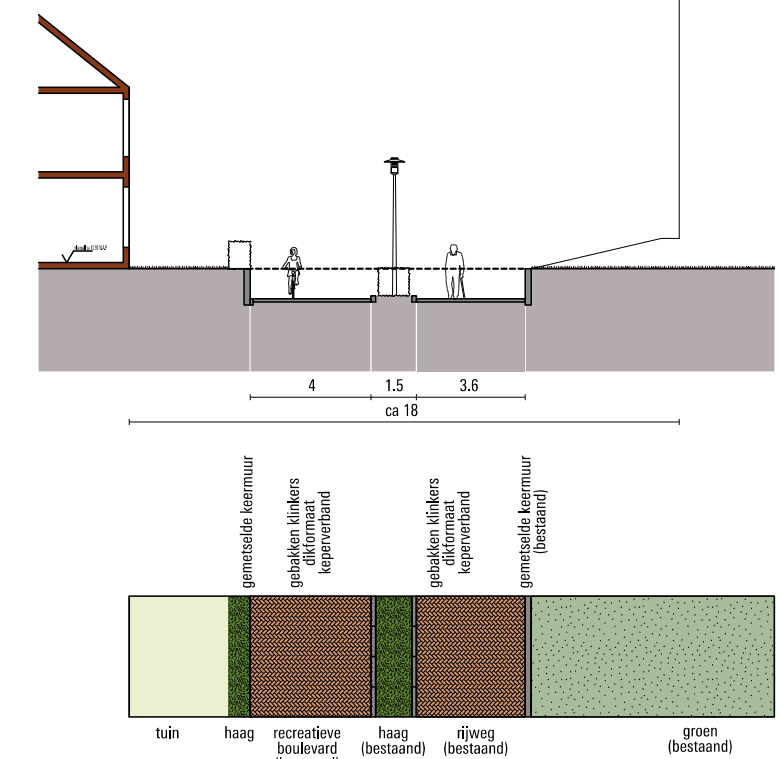
'Poort' naar de binnenstad

Om de binnenstad te bereiken moeten de vestingwerken worden gepasseerd. In militair opzicht waren deze kruisingen de zwakke plekken in de vestingstructuur, die extra versterkt dienden te worden. Idealiter gebeurde dit met ophaalbruggen en een poort, zoals de Hampoort en de Maaspoort. Op strategisch minder belangrijke plekken komen we vaak coupures tegen, loodrechte doorsnijdingen van de vestingwal. Maar altijd is het kruisen van de vestingwal een belangrijk moment dat ook als zodanig wordt ervaren.

Het punt waarop de Koninginnedijk de voormalige vestingwerken doorsnijdt is om die reden dan ook een belangrijk moment in het raamwerk van Waterlinie Grave. Een nieuwe stadspoort in de letterlijke zin van het woord is op deze plek echter historisch gezien onjuist. Er zijn bovendien andere manieren om de kruising met de vestingwerken vorm te geven, zowel in openbare ruimte als in architectuur.



< Hier kruist de Koninginnedijk de vestingwerken, ter hoogte van de Baronesstraat met zijn dubbele bomenrij. Catharinahof en de bebouwing op de EMAB-locatie vormen hier samen een nieuwe 'toegangspoort' voor de historische binnenstad. Het Koninginnedijk doorsnijdt hier als het ware de vestingwerken, wat wordt versterkt door de verhoogde ligging van de bebouwing, de keermuurtjes en de hagen.





< Ook aan de N324 kan Grave als vestingstad beter zichtbaar worden door het kruispunt met voormalige de vestingwerken te verbijzonderen. Dat kan op verschillende manieren, zoals de referenties uit Den Bosch laten zien.

In Waterlinie Grave is het kruisen van de vestingwerken en het binnengaan van de stad vormgegeven als een opeenvolging van verschillende ruimtes. Het begint aan de noordzijde, met een open, pleinachtige ruimte. Alle richtingen die hier bij elkaar komen kunnen vanaf dit plein worden overzien: de verschillende wegen met verschillende profielen, zowel voor langzaam verkeer als gemotoriseerd verkeer, en de doorgaande, dubbele bomenrij die de voormalige vestingwerken zichtbaar maakt. Catharinahof domineert de plek en fungeert als landmark. Het is kortom een vrij complex en druk geheel. Door hier een open ruimte te creëren, waar vanwege de waterkerende functie ook geen bomen mogen staan, wordt een moment van rust en overzicht tot stand gebracht. Daarna loop of fiets je tussen Catharinahof en de bebouwing op de EMAB-locatie door. Deze ruimte heeft daardoor juist een meer besloten karakter, als van een gang. Vervolgens kom je weer in een grote open ruimte terecht, die van de Nieuwe Haven, de oorspronkelijke binnengracht van de voormalige vestingwerken. Vervolgens loop je de historische binnenstad in.

De open plek aan de noordzijde dient in een inrichtingsplan nader te worden uitgewerkt als onderdeel van de voormalige vestingwerken en als schakel tussen binnen- en buitenstad. De plek zal een groen karakter krijgen, door middel van grasvlakken, borders en hagen. Bovendien is de kop van de EMAB-locatie, tegenover Catharinahof, geaccentueerd met een voorname villa of tweekapper op een groot kavel, zoals we die ook tegenkomen langs de G.W. Lovendaalsingel. De tuinbeplanting doet mee in het groene karakter van de plek.

Het pad tussen Catharinahof en de bebouwing op de EMAB-locatie is vormgegeven als een doorsnijding van de vestingwal. Zowel Catharinahof als de bebouwing op de EMAB-locatie staan opgetild ten opzichte van het huidige dijkniveau, wat dit gevoel van doorsnijden versterkt. Hagen en keermuurtjes completeren dit beeld.

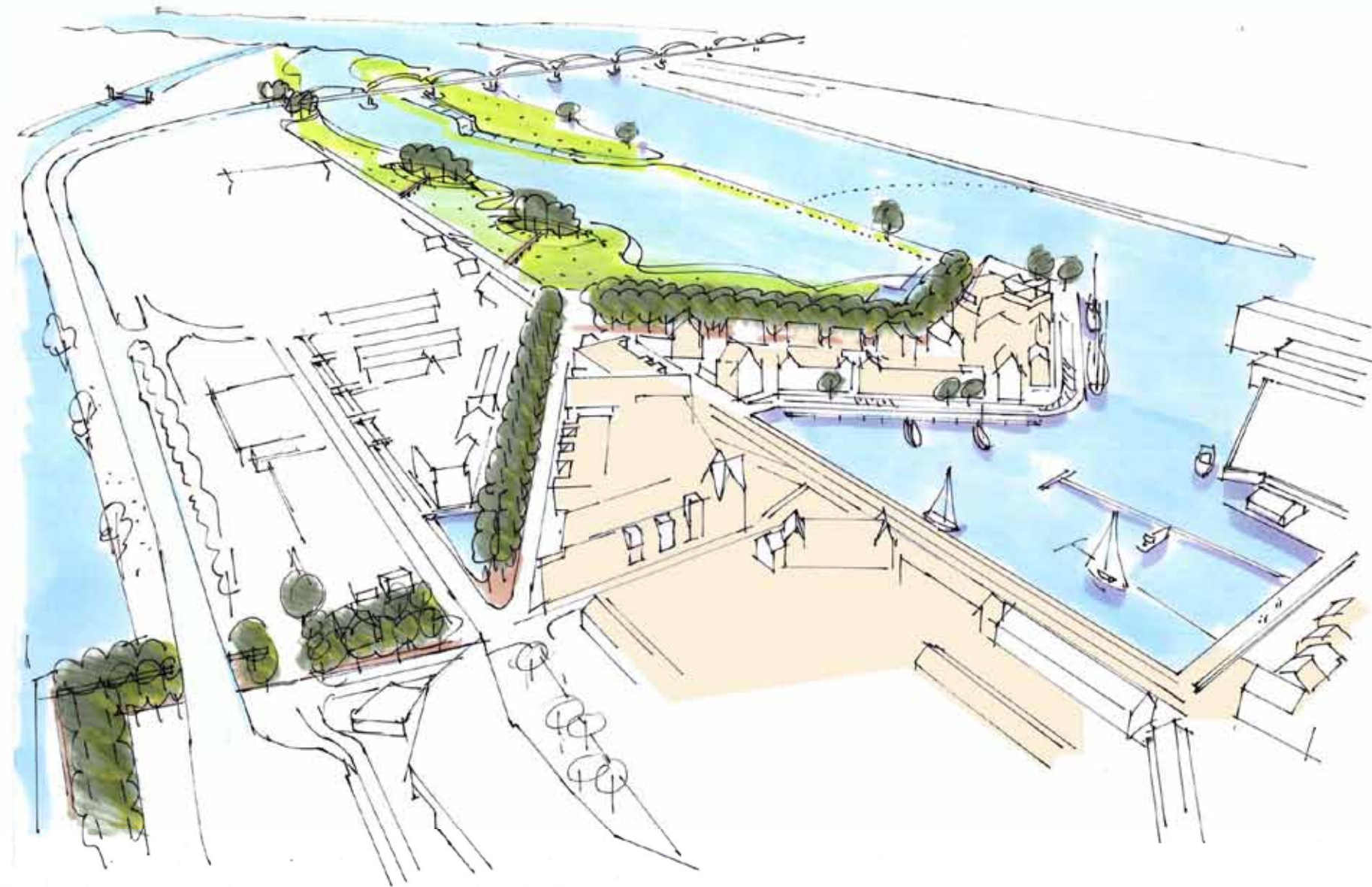
Onderscheid tussen binnenstad en buitenstad

De deelgebieden van Waterlinie Grave die bij de binnenstad horen zijn: 'Wonen aan de Haven' (inclusief de Nieuwe Haven) en het 'Bastion'. De sfeer van dit gebied wordt momenteel bepaald door een verenigingshaven, de hoge bebouwing aan de Havenstraat en de laagbouw aan de Koninginnedijk. Daarnaast drukt de bouw van complex Catharinahof een stevig stempel op het gebied. Het complex is fors van omvang en verwijst in zijn architectuur naar de historische ontwikkeling van de binnenstad van Grave: pand voor pand. Deze lijn wordt verder doorgezet: het hele gebied krijgt de status van binnenstad, met een hoogwaardige openbare ruimte, een mix van wonen, werken, horeca en voorzieningen en bebouwing met een menselijke maat en schaal. Belangrijkste opgave in dit gebied is het afronden van de stedenbouwkundige structuur en het creëren van twee aantrekkelijke nieuwe wanden aan de Nieuwe Haven.

De deelgebieden die bij de buitenstad horen zijn 'Wonen aan de Vesting', 'Wonen aan de Maas', 'Werkzone Arnoud van Gelderweg' en 'Wisseveld 2.0' (resterende noordelijke bedrijventerrein). Samen vormen deze deelgebieden één van de 'scherven in het landschap' rondom de historische kern van Grave. Maar anders dan de andere buitenwijken is deze scherv een gemengd gebied waar gewoond en gewerkt wordt.

Het karakter van het gebied wordt daarmee zeer divers. Bestaande (bedrijfs) bebouwing en nieuwbouw staan straks naast elkaar. In het plangebied zijn bovendien de nodige belemmeringen aanwezig in de vorm van milieucirkels rond de bedrijven, verkeerslawaaai van de N324 en de beschermingszone van de Koninginnedijk (zie ook bijlagen). Dat vraagt om een goede afstemming tussen wonen en bedrijvigheid.





Om het gebied deels te transformeren naar een woonbuurt is flexibiliteit het sleutelwoord. Waterlinie Grave voorziet in een flexibele ruimtelijk structuur, waarin de grens tussen bedrijventerrein en woonbuurt nog niet vast ligt. In plaats daarvan wordt gekozen voor twee tegengestelde bewegingen: verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein vanuit het noorden en ontwikkeling van woningbouw vanuit het zuiden. Deze twee ontwikkelingen zullen elkaar ontmoeten in de omgeving van de Landbouwstraat, maar het is in dit stadium niet wenselijk of noodzakelijk om deze plek nader te specificeren. Afhankelijk van de marktontwikkelingen voor zowel woningbouw als bedrijventerreinen is de grens tussen beide functies geen vast gegeven. Mede gelet op de looptijd van deze gebiedsvisie (10 jaar) is lastig te voorspellen naar welke functie de grootste vraag is. Wel is duidelijk dat de meest aantrekkelijke woonlocaties aan de Koninginnedijk liggen vanwege de markante plek, de relatie met het centrum en het uitzicht, terwijl de bedrijven zich graag langs de N324 zullen vestigen omwille van de zichtbaarheid en zo bovendien een geluidsscherm vormen om het verkeerslawaai te weren. Wat dat betreft bijten ze elkaar niet.

In een aantal scenario's zijn de mogelijkheden van een dergelijke flexibele ontwikkeling onderzocht. Deze scenario's gaan uit van drie belangrijke randvoorwaarden waaraan de ontwikkeling van de buitenstad zal moeten voldoen. Ten eerste moet de omvang van de woonbuurt voldoende groot zijn om een aantrekkelijk woonmilieu te kunnen maken. Het gedeelte achter Catharinahof, dat niet optimaal kan profiteren van de ligging aan de Koninginnedijk en een lastig te verkavelen vorm heeft, is te klein om voldoende kwaliteit te kunnen maken. De grens tussen woonbuurt en bedrijventerrein zal daarom ten minste aan de noordzijde van de Industriestraat dienen komen te liggen, zodat aan

< Zicht vanuit de binnenstad over de 'Voortuin van Grave' richting de John S. Thompsonbrug. De vestingwerken zijn goed zichtbaar door een (dubbele) bomenrij.

beide zijden van de Industriestraat woningbouw mogelijk is.

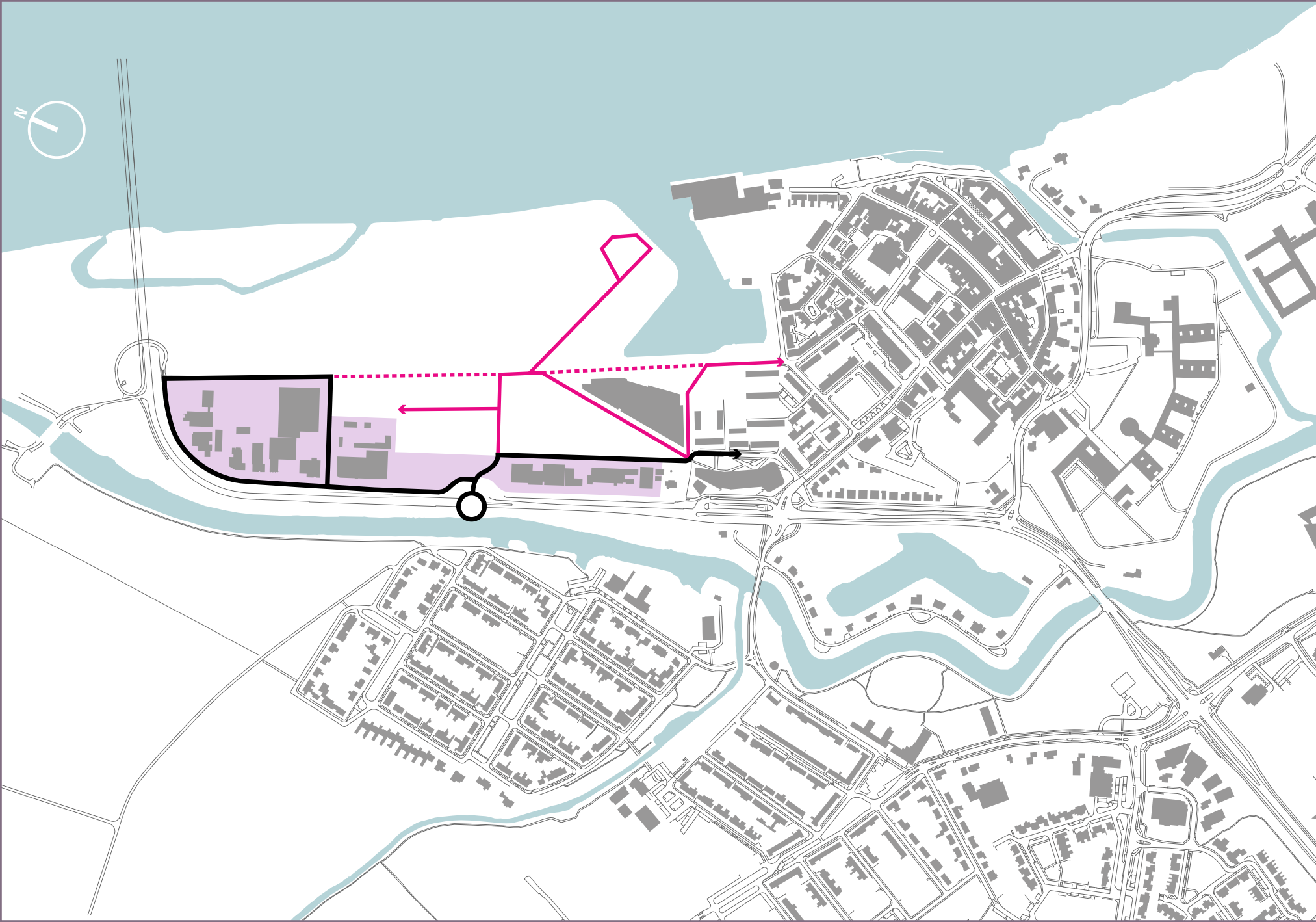
Ten tweede is het cruciaal om de kwaliteit van de woonbuurt al bij de entree vanaf de N324 te ervaren. Waterlinie Grave mag niet verscholen gaan achter de bedrijfsbebouwing langs de N324, maar presenteert zich ook aan deze zijde als aantrekkelijke woon- en werklocatie.

Ten derde is een verkeerssysteem waarin woonverkeer en vrachtverkeer zo goed mogelijk van elkaar worden gescheiden noodzakelijk. Dit betekent dat beide verkeersstromen zo dicht mogelijk bij de entree vanaf de N324 moeten worden gescheiden.

De scenario's worden nader beschreven in het hoofdstuk Deelgebieden, Wonen aan de Maas.

Uitwaaien langs de Maas

De Koninginnedijk is de ruggengraat van Waterlinie Grave, die binnenstad, buitenstad en bedrijventerrein aaneen rijgt. Het is bovendien als lange landschappelijke lijn een belangrijke recreatieve route in de regio tot in het hart van Grave. De Koninginnedijk wordt, behoudens het meest noordelijke gedeelte, ingericht als boulevard voor wandelaars, fietsers, skaters en spelende kinderen. Bestemmingsverkeer is mogelijk, maar de auto is te gast. De kruising van de Koninginnedijk met de vestingwerken is een bijzonder punt dat nauwkeurig vormgegeven moet worden als entree van de stad.



De uiterwaarden langs de Koninginnedijk bieden hier op meerdere fronten een geweldige kans. Op waterhuishoudkundig gebied kan de doorstroming van de Maas bij hoog water verbeteren wanneer hier een deel van de gronden wordt verlaagd. Tevens kan hier watercompensatie worden gevonden ten behoeve van het gebied 'Wonen aan de Haven'. Het gebied wordt gelijktijdig met deze gedeeltelijke verlaging ingericht als 'Voortuin van Grave': een extensief, natuurlijk, open gebied waarin de vestingstad optimaal tot zijn recht komt, gezien vanaf de brug. De voortuin van Grave is zo onderdeel van het visitekaartje. Tot slot biedt de herinrichting fantastische recreatieve kansen, niet alleen voor de toekomstige bewoners van Waterlinie Grave maar voor alle inwoners en bezoekers van Grave. Waar de uiterwaarden nu grotendeels in gebruik zijn als landbouwgebied, bieden struinpaden straks de mogelijkheid om tot aan de Maas te komen. De Voortuin van Grave is dan ook als deelgebied een onlosmakelijk onderdeel van Waterlinie Grave.

Ook rondom de Nieuwe Haven liggen tal van kansen om de recreatieve potentie van de stad verder uit te nutten en een aangename verblijfs- en ontmoetingsplek te creëren. De ontwikkeling van de EMAB-locatie en het uitbreiden van het aantal ligplaatsen in de Nieuwe Haven kan hier een belangrijke bijdrage aan leveren. Flaneren langs de kade, het uitzicht over het water en de gezelligheid van een café met terras horen daar bij. Bovendien worden de Nieuwe Haven en de Voortuin van Grave met elkaar verbonden via de EMAB-locatie. Het hele buitendijkse gebied komt zo tot leven. Het zicht hierop vanaf de brug dient zo als voorproefje op de aantrekkelijkheid van de Graafse binnenstad.

< Ontsluitingsstructuur Waterlinie Grave. Vrachtverkeer (zwarte lijnen) en woonverkeer (paarse lijnen) worden zoveel mogelijk gescheiden.

Ontsluiting

Voor Waterlinie Grave, waar wonen en werken worden gecombineerd, is een goede en heldere ontsluiting essentieel. De bedrijven moeten goed bereikbaar zijn en blijven, de woonbuurt moet worden gevrijwaard van doorgaand (vracht)verkeer en het grootste deel van de Koninginnedijk moet als recreatieboulevard autoluw of autovrij zijn.

Om dit te bewerkstelligen is een ontsluitingsstructuur ontworpen waarin vracht- en woonverkeer zoveel mogelijk zijn gescheiden. Dit gebeurt direct na de rotonde, door het vrachtverkeer via de Arnoud van Gelderweg als ventweg van de N324 te leiden. Het vrachtverkeer richting het noorden kan via de Koninginnedijk en de Landbouwstraat rond rijden. Richting het zuiden kan dit via de Handelstraat. De Industriestraat wordt in de gebiedsvisie een woonstraat waar geen vrachtverkeer meer doorheen hoeft.

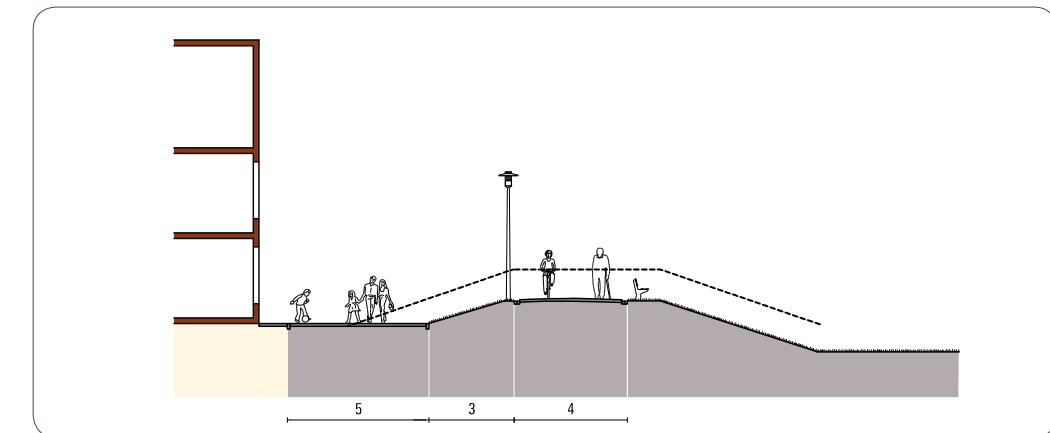
De Handelstraat is de grens tussen wonen en werken. Door deze straat te herprofiëren en te beplanten met bomen zal de kwaliteit van deze straat flink toenemen. Wateropvang via een wadi langs de Handelstraat behoort ook tot de mogelijkheden om hier meer kwaliteit te maken. Tegelijkertijd zullen de bedrijven die grenzen aan deze straat worden aangespoord om zorg te dragen voor een nette erfafscheiding.

De Koninginnedijk wordt voor een groot gedeelte autoluw of autovrij. Alleen in het noorden blijft zij toegankelijk voor (vracht)verkeer vanwege de bereikbaarheid van de bedrijven. Aangezien de Koningdijk ook een doorgaande fietsroute is, wordt geadviseerd in het laatste deel een vrij liggend fietspad aan te brengen. In het profiel is daar voldoende ruimte voor (zie afbeelding op pagina 37). Ter hoogte van Catharinahof moet de Koninginnedijk toegankelijk blijven voor auto's om ook het gebied 'Wonen aan de Haven' te kunnen ontsluiten.

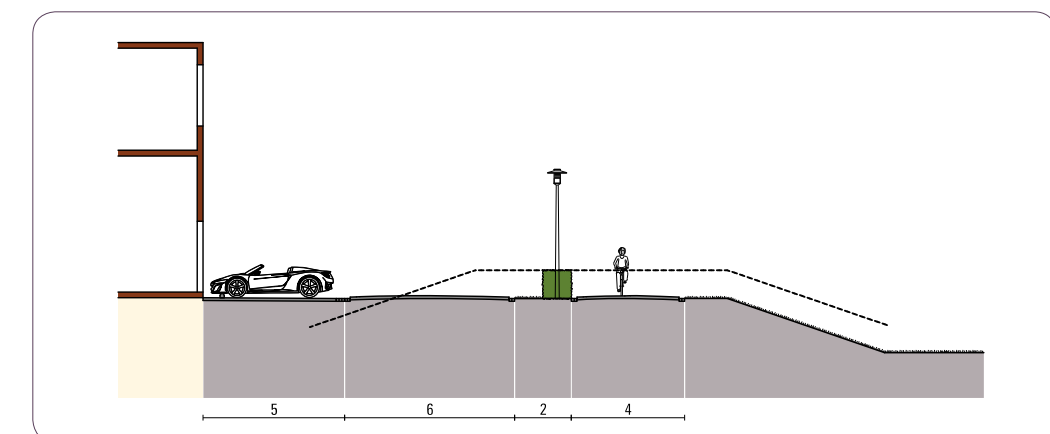


< Impressie Koninginnedijk. De inrichting is primair ingericht voor recreatief verkeer. Er zijn verschillende profielen mogelijk: als autovrije recreatieboulevard, gecombineerd

met autoverkeer (tussen Industriestraat en Baronesstraat) of met vrachtverkeer (ten noorden van de Landbouwstraat).



Principeprofiel Koninginnedijk midden: autovrije recreatieboulevard



Principeprofiel Koninginnedijk noord: vrijliggend fietspad gecombineerd met vrachtverkeer



< Impressie van de Koninginnedijk ter hoogte van het Bastion, kijkend richting deelgebied Wonen aan de haven. Door de bebouwing rondom de Nieuwe Haven krijgt de haven een intieme sfeer en wordt daardoor een volwaardig onderdeel van de binnenstad van Grave.

Uitgangspunten ruimtelijke dragers

Koninginnedijk

- recreatieboulevard voor wandelaars en fietsers (m.u.v. het noordelijke gedeelte)
- wonen met uitzicht op de Maas
- toegang tot struinpaden in de uiterwaarden en tot Wonen aan de Haven
- entree tot de stad op kruispunt met voormalige vestingwerken

De groene schakel (Baronesstraat en Wonen aan de Haven)

- ontbrekende schakel in de voormalige vestingwerken rond Grave wordt hersteld
- groenzone met (dubbele) bomenrij markeert de grens tussen binnen- en buitenstad
- hoogteverschillen worden opgelost in de openbare ruimte en verwijzen naar de vestingwal

De Handelstraat

- grens tussen wonen en werken
- groen profiel zorgt voor kwalitatieve en zorgvuldige overgang
- een eventuele wadi in profiel biedt ruimte voor opvang water woonbuurtjes gebruikmakend van het bestaande reliëf in het plangebied
- ruimte voor woon-werkunits aan rand woonvelden (rekening houden met afscherming geluid vanaf N234)

De N324/Arnoud van Gelderweg

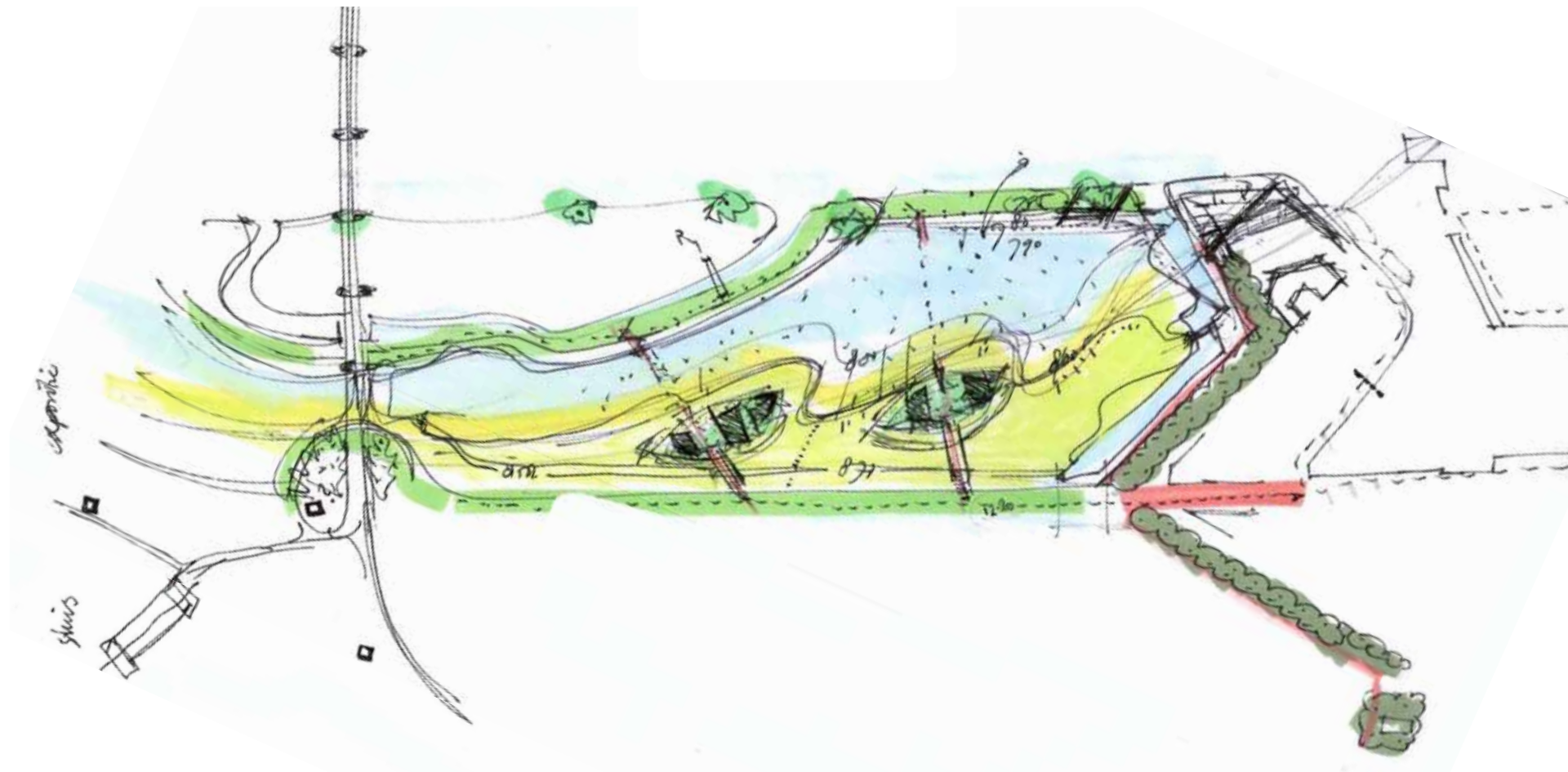
- rotonde representatieve entree van Waterlinie Grave
- representatieve bedrijfsbebouwing langs de (vent)weg
- advies aan gemeente: kruising met vesting zichtbaar maken
- zoveel mogelijk aaneengesloten bebouwing zorgt voor afscherming van verkeerslawaaï van het achterliggend woongebied



5. Deelgebieden

De verschillende deelgebieden van Waterlinie Grave

- De Voortuin van Grave: de uiterwaarden langs de Koninginnedijk
- Wonen aan de Haven: buitendijkse locatie tegen de oude binnenstad
- Bastion: hoek Koninginnedijk en Pater van den Elsenstraat
- Wonen aan de Vesting: gebied tussen de Handelstraat, Baronesstraat en Industriestraat;
- Wonen aan de Maas: grotendeels braakliggende gronden tussen de denkbeeldige lijn in het verlengde van de Handelstraat, Industriestraat, Koninginnedijk en Landbouwstraat
- Werkzone Arnoud van Gelderweg: bedrijvenstrip langs de N324
- Wisseveld 2.0: bestaand bedrijventerrein tussen Landbouwstraat en John S. Thompsonbrug



< Schetsontwerp voor de Voortuin van Grave. Een deel wordt verlaagd in het kader van 'ruimte voor de rivier'. De grond wordt gebruikt om het deelgebied Wonen aan de Haven op te hogen, en om verschil in vegetatie mogelijk te maken.

✓ In de Voortuin van Grave kan gewandeld worden over struipaden, met een uitkijktoren aan de oever van de Maas. Er is een natuurspeelplek verstopt in de bossages. En in de winter kan een deel onder water worden gezet, zodat er op natuurijs geschaatst kan worden!

Voortuin van Grave

Het buitendijkse gebied vanaf de EMAB-locatie naar het noorden wordt opnieuw ingericht als de Voortuin van Grave. De agrarische gronden zullen plaats maken voor een natuurgebied waarin gewandeld en gespeeld kan worden. Struipaden lopen door het gebied en langs de Maas en de vistrap, waar een uitzichtpunt een prachtig uitzicht biedt.

Een belangrijk onderdeel van de herinrichting is een gedeeltelijke verlaging. Daardoor ontstaat bij hoogwater een nevengeul van de Maas door de uiterwaarden. Rijkswaterstaat (RWS) heeft het basisprincipe voor de gedeeltelijke verlaging inmiddels goedgekeurd. In 2016 zal de aanpassing van de uiterwaarden in nauw overleg met RWS verder worden vormgegeven.

Het water zal naar verwachting hoogstens eens per 2 tot 3 jaar zo hoog staan dat er water door de nevengeul stroomt. De rest van de tijd is de geul gewoon toegankelijk. De grond die bij de verlaging vrijkomt wordt enerzijds gebruikt om de EMAB-locatie op te hogen (noodzakelijk voor veilige woningbouw) en anderzijds om naast de nevengeul kleine terpen op te werpen die zelden zullen overstromen. Hier kunnen dichte bosschages en bomen groeien, zoals je langs de hele rivier kleine bosjes tegenkomt. Deze zorgen door hun afwijkende vegetatie voor een gevarieerd beeld. Op die manier zal worden gestreefd naar een gesloten grondbalans.

In de Voortuin van Grave zijn verschillende vormen van recreatie mogelijk. Er kan gewandeld worden over struipaden, er kan natuurlijk gespeeld worden op en rond de terpen en in de winter kan (een deel van) de nevengeul onder water gezet worden om te worden gebruikt als schaatsvijver. De Voortuin van Grave is toegankelijk vanaf de Koninginnedijk en via de EMAB-locatie.





Binnenstad **Wonen aan de Haven en de Nieuwe Haven**

Dit deelgebied is in 2005 door het ministerie van VROM aangewezen als één van de 15 ontwikkelingslocaties in het winterbed van de grote rivieren waar, binnen bepaalde randvoorwaarden, Experimenteren Met Aangepaste Bouwvormen (EMAB) werden toegestaan. Met Rijkswaterstaat is besproken onder welke voorwaarden op de EMAB-locatie gebouwd kan worden. Door de uiterwaarden gedeeltelijk af te graven, wordt t.b.v. extreme situaties meer ruimte voor de rivier gecreëerd en wordt bovendien de bouwlocatie gecompenseerd. De grond zal gebruikt worden om het deelgebied Wonen aan de Haven op te hogen in verband met waterveiligheid bij een hoog waterpeil van de Maas.

De geluidscontour van de (voormalige) scheepswerf ligt over de locatie heen. Voor woningbouw kan tot 55 dB industrielawaai ontheffing worden aangevraagd (zie ook de bijlage milieubeperkingen).

Wonen aan de Haven is onderdeel van de voormalige vestingwerken, wat in de vorm van de locatie nog duidelijk zichtbaar is. Door de locatie als een soort terp integraal op te hogen wordt de vorm geaccentueerd en krijgt het deelgebied een meer zelfstandig karakter tussen buiten- en binnenstad. Bovendien ontstaat op deze manier weer een vergelijkbaar profiel als dat van de voormalige vestingwal, met grastaluds aan zowel de zijde van de uiterwaarden als de zijde van de Nieuwe Haven. Deze verwijzing kan nog worden versterkt door ook de buitengracht opnieuw herkenbaar te maken. Daarbij valt te denken aan een laag muurtje van schanskorven die de oorspronkelijke lijn van het water volgt.

In de door GBB ontwikkelde visie op de jachthaven is de Nieuwe Haven een binnenstedelijke havenkom, met gevarieerde (grondgebonden) woningen daar omheen. Hierin doet, naast het deelgebied Wonen aan de Haven, ook de be-



De Nieuwe Haven met de jachthaven van Watersportvereniging De Stuw

bouwing aan de Havenstraat, Catharinahof en het Bastion mee. Zo wordt de Nieuwe Haven een gezellige, binnenstedelijke haven waaraan gewoond wordt en waarlangs geflaneerd kan worden. Op de kop van Wonen aan de Haven is ruimte voor een horecagelegenheid, met uitzicht over de Maas, de Nieuwe Haven en de Voortuin van Grave. In de Nieuwe Haven langs de kop van het gebied kunnen historische schepen een duidelijk herkenbare plek krijgen. De combinatie van een horecagelegenheid en voor publiek toegankelijke historische schepen, vergroten de aantrekkelijkheid van de Nieuwe Haven voor toeristen en recreanten.



De kop van de locatie biedt tevens de mogelijkheid om het Nieuwe Haven beter zichtbaar te maken vanaf de Maas. In dat licht is hier een hoogteaccent tot 6 of 7 lagen wenselijk. Hierin kunnen een hotel, een restaurant of café en/of appartementen een plek krijgen.

Proefverkaveling

De ontsluiting van de locatie geschiedt aan de noordzijde. Hier wordt je op dijkniveau (het niveau waarop de woningen moeten staan), onder een bommenrij door, een blik gegund op de uiterwaarden. Een beeld dat sterk lijkt op het beeld van de oude vestingwallen zoals we dat zien bij bijvoorbeeld de G.W. Loven-daalsingel en in andere oude vestingsteden.

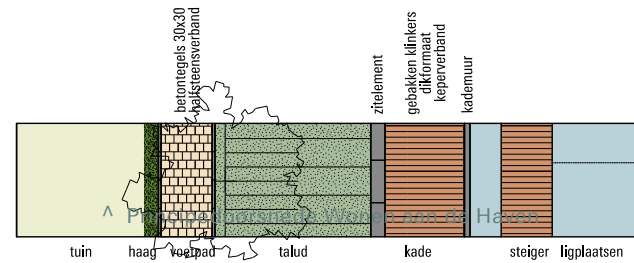
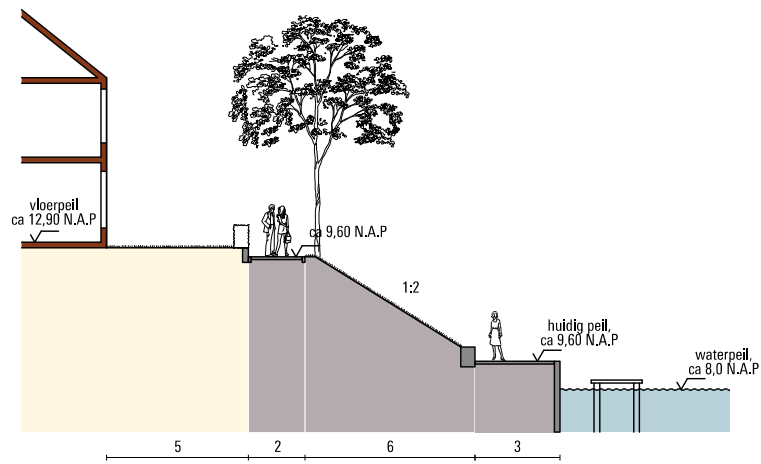
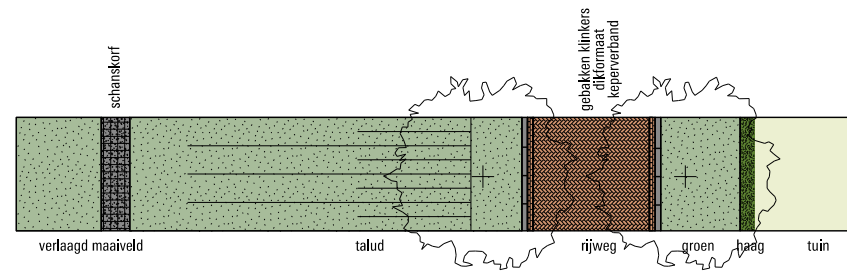
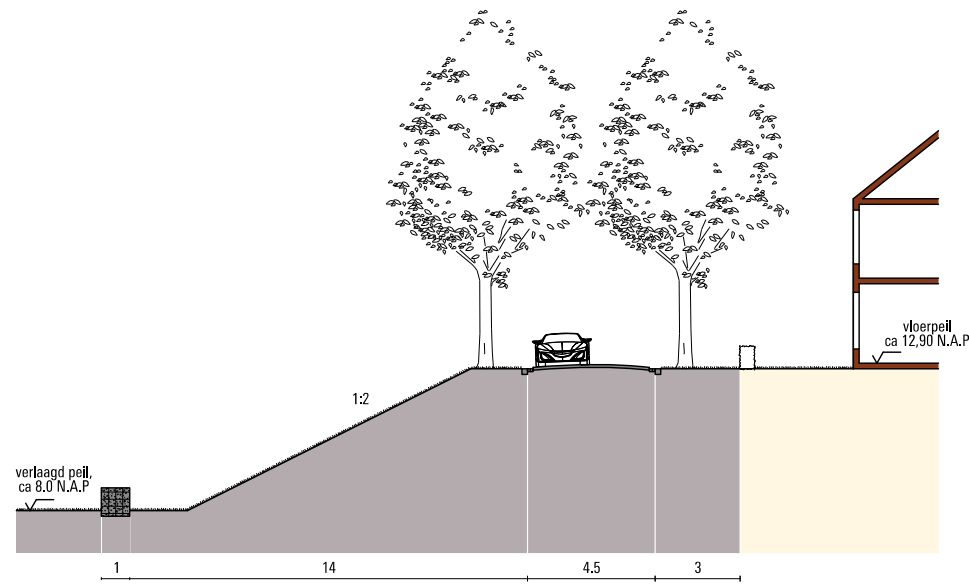
Langs de Nieuwe Haven is een lage autovrije kade voorzien. Hier kan dicht bij het water gewandeld en geflaneerd worden. Een afsluitbare steiger langs de kade biedt toegang tot ca 50 nieuwe ligplaatsen. Het beheer zal in principe worden uitbesteed aan de Watersportvereniging De Stuw. De woningen aan de kant van de haven zijn voor autoverkeer ontsloten via een achterstraat. Aan de voorzijde, tevens de zonzijde en de kant met uitzicht over de Nieuwe Haven, loopt alleen een stoep. Mooie veranda's kunnen hier een prachtig element vormen om de overgang openbaar-privé vorm te geven. Vanaf de stoep langs de woningen lopen enkele 'dijkstoepjes' (trappen) omlaag naar het kadeniveau.

Bewoners van de toekomstige woningen kunnen de beschikking krijgen over een eigen ligplaats in de bestaande haven waardoor een specifieke doelgroep 'watersporters' ook verleid wordt om zich in Grave te gaan vestigen. Zo kan een uniek woonmilieu ontstaan op steenworp afstand van de binnenstad dat elders in de regio niet aangeboden wordt. Voor deze nieuwe ligplaatsen wordt het deel van de haven gebruikt dat vroeger functioneel was (aanlegkade en keercirkel) voor de schepen die grondstoffen kwamen lossen t.b.v. de betoncentrale. De

bestaande ligplaatsen (inclusief de noodzakelijke manoeuvreerruimte) van Watersportvereniging De Stuw worden uiteraard gerespecteerd.

Bovendien is het mogelijk om de aantrekkelijkheid van het gebied te vergroten door ook historische schepen te accommoderen. GBB heeft daar een geschikte plek voor gevonden: namelijk meer bij de ingang van de haven. Bezoekers van de schepen worden zo gestimuleerd het buitendijkse gebied in te trekken, de zichtbaarheid vanaf de Maas is uitstekend en ook de ontsluiting (inclusief parkeren) van de historische schepen kan op die locatie beter worden georganiseerd. Door de korte loopafstand tussen bijvoorbeeld een restaurant of café en de historische schepen zullen beide trekkers elkaar gaan versterken.

Jachthavens zijn in eerste instantie bedoeld voor watersporters. GBB is echter van mening dat een pittoreske, goedgevulde, jachthaven waar omheen gewandeld kan worden de aantrekkingskracht van Grave ook voor andere doelgroepen sterk vergroot. Hoewel de ligplaatsen voor de boten privé zijn, willen we de kade niet afsluiten voor publiek waardoor inwoners van Grave en toeristen langs de haven met bootjes kunnen slenteren. Het gebied Wonen aan de Haven is bovendien via een padenstructuur verbonden met de Voortuin van Grave, waardoor vanuit de binnenstad geheel autovrij naar de uiterwaarden kan worden gewandeld.



Spelregels Wonen aan de Haven

Functie:

hoofdzakelijk wonen, kleinschalige voorzieningen die bijdragen aan aantrekkelijkheid van haven voor toerisme en recreatie ook toegestaan, hotel, restaurant of café toegestaan

Stedenbouwkundige structuur:

compacte bebouwing in sfeer binnenstad

Typologie:

afhankelijk van doelgroep appartementen of grondgebonden woningen/stadswoningen

Aantal:

circa 75 woningen

Bouwhoogte:

algemeen beeld: 3/4 lagen wonen, kappen gewenst

op de kop van de locatie: hoogteaccent mogelijk tot maximaal 7 lagen.

Parkeren:

parkeren op maaiveld (op niveau van de woningen, deels op eigen terrein), eventueel onder de bebouwing

Architectuur:

gevarieerde, binnenstedelijke architectuur, aansluitend op Bastion en Catharinahof

Milieuaspecten:

bijzondere aandacht voor waterveiligheid/waterberging en zo nodig rekening houden met hindercontour scheepswerf (zie ook bijlage)

v Impressie van het hoger gelegen, buitendijkse Wonen aan de Haven gezien vanuit de Nieuwe Haven





Binnenstad **Bastion**

De hoek van de Koninginnedijk en de Pater van den Elsenstraat heeft jaren braak gelegen. Inmiddels heeft GBB in samenwerking met Hoedemakers bouw en ontwikkeling uit Rosmalen een woningbouwplan met 22 grondgebonden woningen ontwikkeld. De omgevingsvergunning is inmiddels verleend. Ten behoeve van de planologische procedure heeft SVP in een eerder stadium al stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld.



Het nu nog braakliggende deelgebied Bastion, rechts van de Nieuwe Haven



Buitenstad **Wonen aan de Vesting**

Het wonen in dit deelgebied, onderdeel van de buitenstad van Grave, ontleent haar kwaliteit vooral aan de ligging aan de voormalige vestingwal, die door de Baronesstraat weer zichtbaar is geworden. De Industriestraat en de Handelstraat vormen de andere randen van dit driehoekige deelgebied. Een lastig te verkavelen deelgebied door de vorm en de Handelstraat langs de achterkanten van de bedrijven aan de Arnoud van Gelderweg. Bovendien moet de Handelstraat, in verband met de bevoorrading van bedrijven, voor vrachtverkeer toegankelijk blijven.



Catharinahof vanuit noordelijke richting. Boven de huidige situatie, onder de nieuwe situatie.



< Impressie Wonen aan de Vesting, gebaseerd op de proefverkaveling



Proefverkaveling

Langs de Baronesstraat komt een royale groenstrook met dubbele bomenrij. In dit groene profiel wordt ook het hoogteverschil opgelost tussen het ca. 3 meter hoger gelegen Catharinahof en het maaiveld van dit deelgebied. Het grastalud dat zo ontstaat, versterkt het gevoel van wonen aan de vestingwal, wat zorgt voor een bijzondere kwaliteit. Hier zijn verschillende woonmilieus voor verschillende doelgroepen mogelijk. Zo kan de nabijheid van Catharinahof voor senioren aantrekkelijk zijn. Maar ook voor gezinnen met kinderen en tweeverdieners vormt dit deelgebied een aantrekkelijk gebied. Juist een mix van doelgroepen en functies maakt dat het gebied de levendigheid krijgt die past bij de sfeer van de Buitenstad.

Uitgaande van woningbouw aan beide zijden, wordt de Industriestraat een echte woonstraat en vrij van vrachtverkeer. De Handelstraat daarentegen zal ook in de toekomst voor vrachtverkeer toegankelijk moeten blijven, terwijl ze tegelijkertijd de woonbuurt ontsluit. Een flinke kwaliteitsimpuls voor de Handelstraat is daarom noodzakelijk, met ruimte voor een groene berm met bomen en eventueel een wadi waarin hemelwater opgevangen kan worden. Deze zorgt daarmee tevens voor waterberging op het laagste punt van het plangebied.

De meeste woningen zijn georiënteerd op de Baronesstraat met haar groene, singelachtige profiel. Via een of twee korte dwarsstraatjes tussen de Handelstraat en de Baronesstraat zijn ook de woningen die niet direct aan het groen liggen op de kortst mogelijke manier met de vestingwal verbonden en ontstaan er mooie doorkijkjes naar het groen. Een andere mogelijkheid is een hofje achter de woningen langs de Baronesstraat, die haar kwaliteit ontleent aan een eigen groene, autovrije ruimte waaromheen de woningen staan. Voor zowel senioren

als gezinnen met kinderen is dit een uitstekend woonmilieu. Langs de Handelstraat dient rekening gehouden te worden met geluidsbelasting van de Arnoud van Gelderweg. Door hier bijvoorbeeld extra diepe woon-werkwoningen te situeren kan een goede overgang gemaakt worden met de bedrijvenzone langs de Arnoud van Gelderweg en wordt het geluid beter afgeschermd.



^ Zicht over de Baronesstraat met het groene vestingprofiel

Spelregels Wonen aan de Vesting

Functie:

wonen, eventueel woon-werk units langs Handelstraat

Stedenbouwkundige structuur:

groen profiel met talud en dubbele bomenrij langs Baronesstraat, daarachter verschillende verkavelingen mogelijk, bijvoorbeeld dwarsstraten of een hofje

Typologie:

grondgebonden woningen, bijzondere typologieën mogelijk zoals woon-werkwoningen of stadswoningen, hoogteaccent met appartementen mogelijk op de hoeken.

Bouwhoogte:

hoofdzakelijk 2 lagen met kap maar 3 lagen met plat dak ook denkbaar. Extra hoge begane grond 3,5 meter mogelijk. Accenten tot 5 lagen.

Parkeren:

deels op eigen terrein, deels in openbaar gebied

Architectuur:

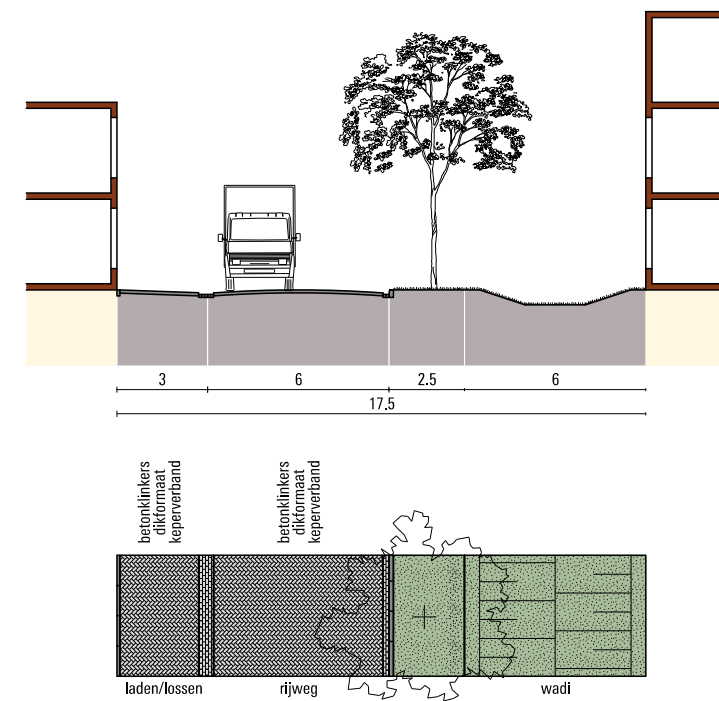
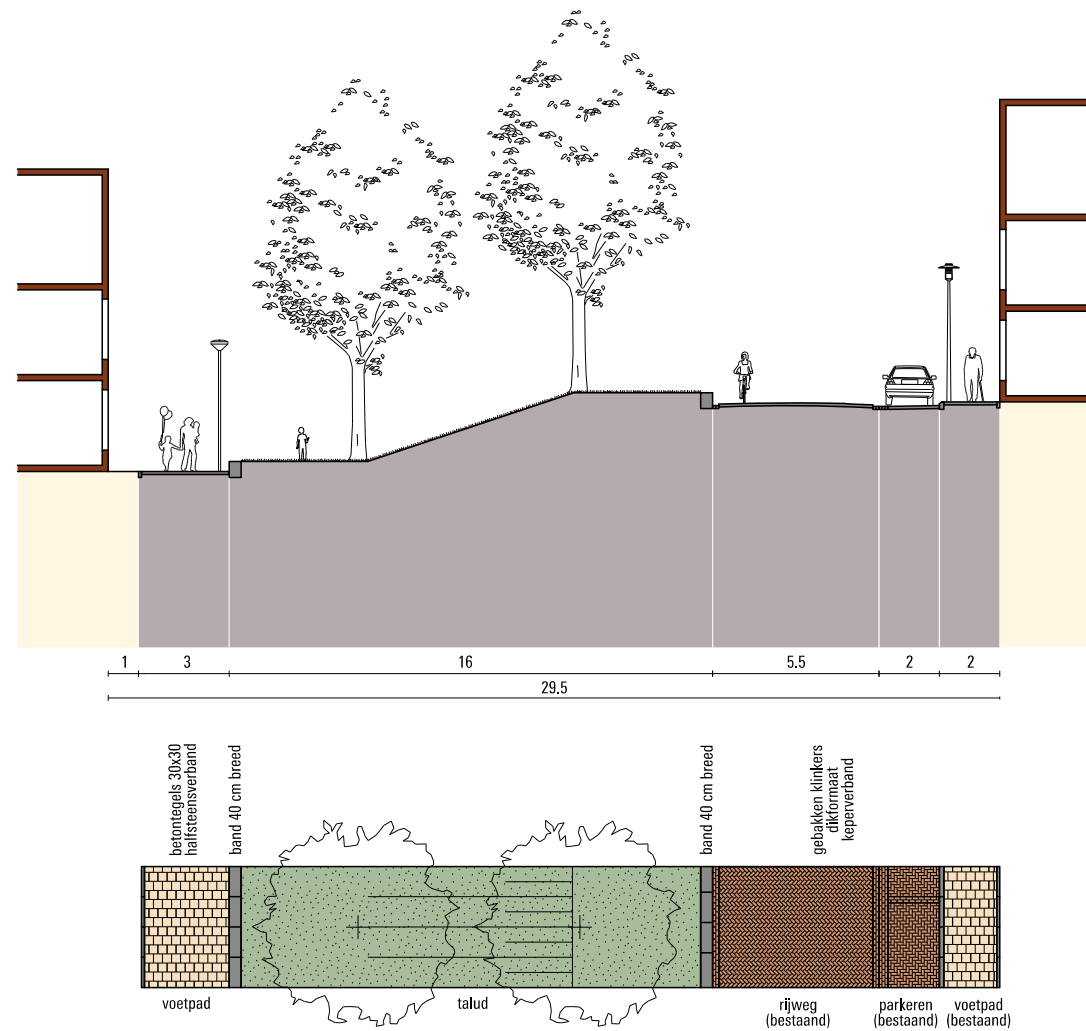
eenheid in variatie, meer eigentijdse vertaling in relatie tot de binnenstedelijke architectuur van de binnenstedelijke deelgebieden

Milieuaspecten:

voldoende waterberging creëren, rekening houden met afschermend bouwen langs Handelstraat i.v.m. geluidsbelasting vanaf Arnoud van Gelderweg, rekening houden met toekomstige dijkverzwaring Koninginnedijk

v Impressie Handelstraat, met bomen en wadi







Buitenstad Wonen aan de Maas

De woningen langs de Koninginnedijk vormen het gouden randje van het gebied. Het uitzicht over de uiterwaarden en de Maas, de tuinen aan de achterzijde op het zuidwesten en de nabijheid van de binnenstad maken het tot een geweldige plek om te wonen. Door de woningen aan de achterzijde te ontsluiten kan de Koninginnedijk bovendien geheel autovrij zijn. Al is bestemmingsverkeer op de dijk geen onoverkomelijk bezwaar, zolang de dijk is ingericht voor langzaam verkeer en de auto duidelijk te gast is. Vracht- en doorgaand verkeer moeten echter worden vermeden.

Hier zijn verschillende (combinaties van) woontypologieën denkbaar. Er kunnen geschakelde stadswoningen komen van drie tot vier lagen met mooi uitzicht over de Maas aan de voorzijde en een tuin op het zuidwesten. Door de begane grondlaag extra hoog te maken of het vloerpeil iets op te tillen ontstaat hier nog meer kwaliteit. Ook vrijstaande woningen, tweekappers en korte rijtjes zijn mogelijk. Afhankelijk van de marktvraag is het ook niet ondenkbaar dat aan de Koninginnedijk appartementengebouwen verschijnen, als hoogteaccent. Catharinahof blijft echter het hoogste punt langs de Koninginnedijk, als entree naar de binnenstad.

De overgang tussen het privédomein van de woningen en de Koninginnedijk als recreatieve boulevard kan op verschillende manieren vorm krijgen. Bijvoorbeeld door middel van voortuinen, met veranda's of loggia's of door gebruik te maken van het hoogteverschil. Hierdoor kan iets meer privacy gecreëerd worden aan de voorzijde van de woning.

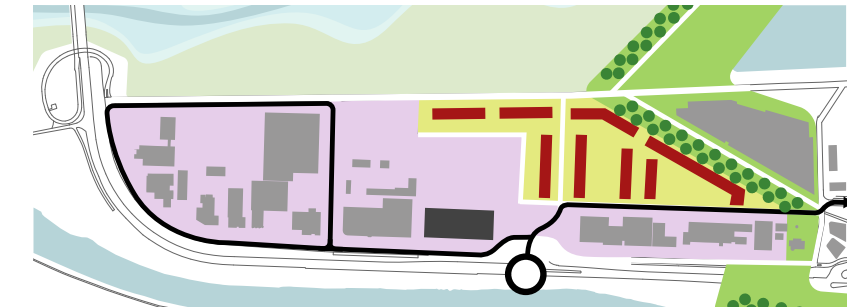
< Impressie Wonen aan de Haven, gebaseerd op de proefverkaveling



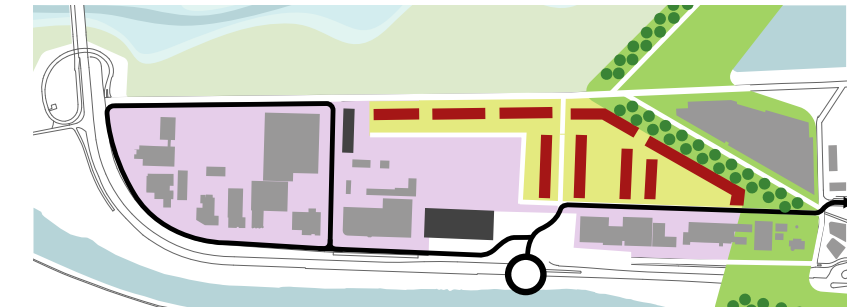
Achter en langs de dijk

Het gebied direct achter de dijk ook van profiteren van deze kwaliteiten, mits de overgang tussen bedrijventerrein langs de Arnoud van Gelderweg en Wisseveld 2.0 goed wordt vormgegeven. Langs de Arnoud van Gelderweg is immers een strip met bedrijven voorzien, mede vanwege de geluidswerende functie. De marktvraag, de verschillende belanghebbenden en de dynamiek op Wisseveld 2.0 moeten uitwijzen of woningbouw achter en langs de Koninginnedijk haalbaar is

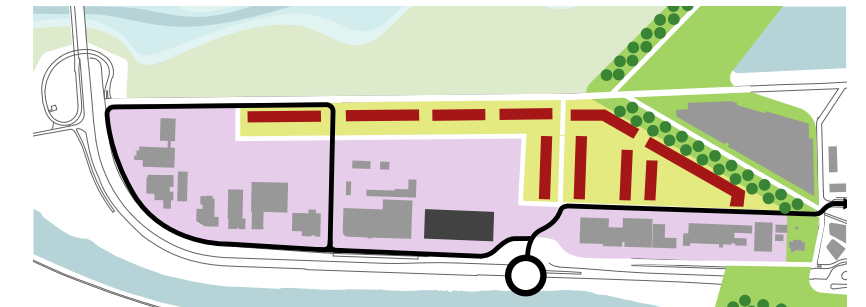
Dit is in drie scenario's nader bekeken. In scenario 1 blijft woningbouw beperkt tot de locatie Maertens, met woningbouw langs de Koninginnedijk en de Industriestraat. Achter deze woningen is ruimte voor parkeren ten behoeve van de bedrijvigheid aan de Arnoud van Gelderweg. De Landbouwstraat blijft in dit scenario een bedrijfsstraat met aan beide zijden bedrijven. Het bedrijf aan de zuidzijde van de Landbouwstraat dient dan ook als afscherming richting de woningen aan de Koninginnedijk en mag hiervoor geen belemmering vormen (milieucategorie 1). In scenario 2, dat in een proefverkaveling is uitgewerkt, is de Landbouwstraat als grens van het wonen aan de Maas opgevat. Verder is dit scenario gelijk aan scenario 1. Scenario 3 gaat ten slotte uit van het continueren van woningbouw langs de (autovrije) Koninginnedijk (eventueel tot aan de John S. Thompsonbrug) en wonen achter de dijk aan korte, intieme dwarsstraatjes, vergelijkbaar met het deelgebied Wonen aan de Vesting. In dit scenario is de bedrijvenzone geconcentreerd langs de Arnoud van Gelderweg.



scenario 1



scenario 2



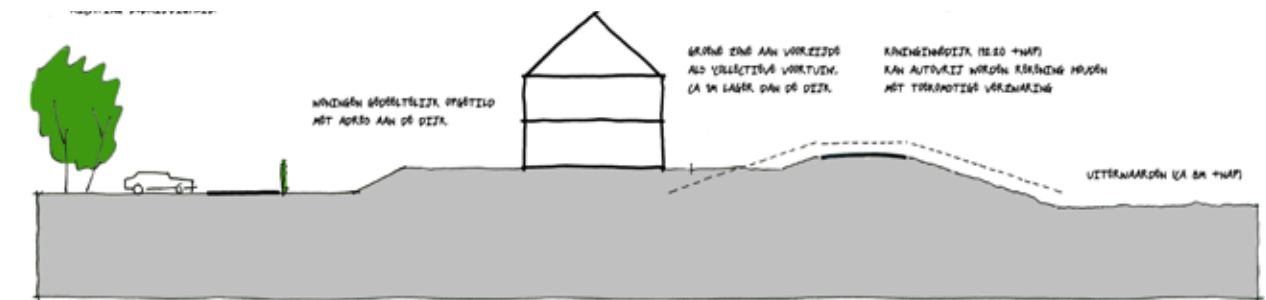
scenario 3



<De voortuin van Grave, de woningbouw aan de Koninginnedijk en op de EMAB-locatie zorgen voor een geweldige kwaliteitsimpuls. Grave, de 'Poort van Brabant' gezien vanaf de John S. Thompsonbrug, profileert zich als vestingstad aan de Maas.



< Mogelijk profiel aan de Koninginnedijk: een dijkwoning met souterrain



< Mogelijk profiel aan de Koninginnedijk: hoogte verschil deels in openbaar gebied en deels in de achtertuin oplossen

v Referenties van diverse woningtypologieën die mogelijk zijn aan de Koninginnedijk



Spelregels Wonen aan de Maas

Functie:

wonen, specifieke functies als overgang naar de bedrijvigheid zoals parkeren of woon-werk units.

Stedenbouwkundige structuur:

In ieder geval wonen aan de Industriestraat en langs (een deel van) de Koninginnedijk

Typologie:

grondgebonden woningen, bijzondere typologieën mogelijk zoals woon-werk woningen of stadswoningen, hoogteaccent met appartementen mogelijk aan de Koninginnedijk

Bouwhoogte:

2, 3 of 4 lagen met kap of plat dak, extra hoge begane grond 3,5 meter en/of verhoogd vloerniveau mogelijk, accenten tot 5 lagen

Parkeren:

bij voorkeur één parkeerplaats op eigen terrein, geen openbare parkeerplaatsen aan de Koninginnedijk.

Architectuur:

eenheid in variatie, meer eigentijdse vertaling in relatie tot de binnenstedelijke architectuur van de binnenstedelijke deelgebieden

Milieuaspecten:

voldoende waterberging creëren, rekening houden met geluidsbelasting vanaf Arnoud van Gelderweg, rekening houden met toekomstige dijkverzwaring Koninginnedijk

v Impressie entree Waterlinie Grave vanaf rotonde



Spelregels Werkzone Arnoud van Gelderweg

Functie:

werken, representatieve bedrijven, kleinschalige kantoorunits/bedrijfsverzamelgebouw, supermarkt onder voorwaarden mogelijk

Stedenbouwkundige structuur:

ventweg met bedrijven, voorkanten/entrees aan zijde Arnoud van Gelderweg

Typologie:

mix van oud en nieuw, bebouwing zoveel mogelijk aaneengesloten/dicht tegen elkaar i.v.m. geluidsafscherming achterliggend gebied

Bouwhoogte:

maximaal 7 meter (met ontheffing van 10 %), bij rotonde maximaal 10 meter

Parkeren:

op eigen terrein

Architectuur:

bedrijven met eigen uitstraling, representatief, aandacht voor blinde gevels

Milieuaspecten:

maximaal milieucategorie 2



^ Entreegebied van Waterlinie Grave vanaf de nieuwe rotonde in de N324

Buitenstad Werkzone Arnoud van Gelderweg

Dit deelgebied betreft de bedrijfsbebouwing langs de ventweg Arnoud van Gelderweg, van de Landbouwstraat tot aan het gemeentehuis. De naastliggende N324 vormt één van de entrees van Grave voor autoverkeer, nu nog een doorgaande 80-km weg, in de toekomst een weg met een lagere maximum- en adviessnelheid. De zijde van de Arnoud van Gelderweg is een belangrijke representatieve zijde voor de bedrijven (zichtlocatie), zodat hoge eisen kunnen worden gesteld aan de beeldkwaliteit van de bedrijfsbebouwing. Tegelijkertijd heeft de bedrijfsbebouwing een geluidswerende functie en dient dus zoveel mogelijk aaneengesloten te zijn.

Voor de locatie Maertens bestaan er plannen voor het realiseren van een supermarkt. Het College heeft aan de initiatiefnemer laten weten realisatie van een supermarkt mogelijk is indien aan de volgende randvoorwaarden wordt voldaan:

- het gaat om verplaatsing van één van de discountsupermarkten.
- een goede invulling wordt gevonden voor de achterblijvende locatie.
- bovenstaande planologisch en privaatrechtelijk is verzekerd.
- beide locaties deel uitmaken van één bestemmingsplan.
- het totale winkelvloeroppervlak maximaal 1250 m² bedraagt.
- het bouwplan voldoet aan de gewenste beeldkwaliteit.
- én er wordt voldaan aan alle overige wettelijk vereisten.

GBB vindt dat de Industriestraat een woonstraat moet zijn, met woningen aan beide zijden. Een supermarkt past daar in principe prima bij, als overgang naar de N324 en als blikvanger bij de rotonde. Een supermarkt biedt daarvoor meer aanleiding en mogelijkheden dan een regulier bedrijf, mits het beeldkwaliteitsplan zodanig is dat voldaan wordt aan meer dan gebruikelijke kwaliteitsnormen als het gaat om uitstraling, gebruik materialen en architectonische invulling.

De veelvoorkomende eenvormigheid bij realisatie van een supermarkt dient hier voorkomen te worden. Hier wordt immers de toon gezet voor het woongebied Waterlinie Grave!

Tegelijkertijd is het centrum van Grave een belangrijke factor voor de woonbeleving in Waterlinie Grave. Nader onderzoek door de gemeente, waarbij nadrukkelijk het overleg gezocht moet worden met alle belanghebbenden, zal antwoord dienen te geven op de vraag of de Graafse binnenstad negatieve gevolgen zal ondervinden van de verplaatsing van een supermarkt naar de locatie Maertens. De uiteindelijke beslissing hierover is niet van essentieel belang voor het realiseren van de gebiedsvisie Waterlinie Grave.

Ongeacht de functie of bestemming van de bebouwing aan de rotonde, dient er een ‘spannend’ gebouw te komen dat de entree van Waterlinie Grave markeert, passend bij het hoogwaardige woonmilieu van Waterlinie Grave. Een hoogteaccent tot 10 meter is daarbij als eyecatcher goed denkbaar. Het gebouw dient zo dicht mogelijk bij de rotonde te worden gesitueerd, om het ‘gat’ in de bouwingswand langs de N324 zo klein mogelijk te houden, mede gelet op het verkeerslawaaï. Het parkeren behorende bij het gebouw dient op eigen terrein plaats te vinden en is zoveel mogelijk aan het oog onttrokken, zodat het de entree en de Industriestraat niet ontsiert.





Buitenstad **Wisseveld 2.0**

Het deel van Waterlinie Grave ten noorden van de Landbouwstraat. Dit gedeelte blijft in principe bestemd voor bedrijven in milieucategorie 1 en 2. Alleen indien in de komende jaren duidelijkheid ontstaat over de grens tussen woningbouw en bedrijventerrein, kan op het noordelijke gedeelte mogelijke een hogere categorie worden toegestaan (op voorwaarde dat dit geen negatieve consequenties heeft op het woon- en leefklimaat in het gebied Wonen aan de Maas).

De ontsluiting zal uitsluitend via de Arnoud van Gelderweg plaats vinden zodat vrachtverkeer door de Industriestraat en de Koninginnedijk zo veel mogelijk wordt voorkomen. De uitstraling van het gebied is nu nog rommelig en onsa- menhangend, waardoor het gebied een verwaarloosde indruk maakt.

In 2013 is een eerste stap in de goede richting gezet door de vaststelling van het ambitiedocument: Kwaliteitsimpuls Bedrijventerreinen Grave. Dit document is het resultaat van een intensief traject met als deelnemers Ondernemersver- eniging Graveon, Lier Consultancy en de gemeente Grave. Voor Wisseveld wer- den de volgende aandachtspunten genoemd:

- planologische onzekerheid in het gebied weerhoudt ondernemers er momenteel van herstructureringsplannen uit te werken;
- de mogelijkheden met de Wet Voorkeursrecht Gemeenten is voor ondernemers onduidelijk;

< Luchtfoto van de kop van Wisseveld

- rondslingerend afval, overwoekerde beplanting, hangjongeren, slecht onderhoud van panden, terreinen en openbaar gebied zorgen voor verloedering en overlast;
- voorzieningen, zoals verlichting, glasvezel en afvalbakken zijn niet voldoende aanwezig;
- ondernemers voelen zich niet altijd veilig op het Wisseveld.

De kwaliteitsimpuls heeft inmiddels tot concrete resultaten geleid. Voor een groot deel van het bedrijventerrein is de Wet Voorkeursrecht Gemeenten opge- heven. De bewegwijzering is vernieuwd en begin 2016 is bovendien het Keur- merk Veilig Ondernemen behaald. Daarnaast weten de ondernemers in het ge- bied elkaar steeds beter te vinden. De neerwaartse spiraal lijkt dus doorbroken en deze gebiedsvisie zal ongetwijfeld voor nieuwe impulsen zorgen.

Door bij nieuwe ontwikkelingen enkele eenvoudige spelregels voor te schrijven kan meer samenhang en kwaliteit worden bereikt. De structuur van de wegen is helder maar de kwaliteit van de openbare ruimte is voor een bedrijventer- rein met ambitie te mager. Onderzocht dient te worden of, voortbordurend op de kwaliteitsimpuls, bedrijven, gemeente en initiatiefnemers in het gebied een bijdrage kunnen leveren aan de upgradering van de openbare ruimte.



Het bedrijventerrein Wissenveld heeft momenteel een veelzijdig profiel van bedrijvigheid. Overwogen is of aan Wissenveld 2.0 een duidelijk thema kan worden gekoppeld. De omvang van het bedrijventerrein is daarvoor echter te klein. Ook de gewenste beperking tot milieucategorie 2 (vanwege de ligging naast een woonwijk) maakt dat een deel van de bedrijven zich niet kan vestigen. Wissenveld 2.0 heeft echter wel twee zichtlocaties: de Arnoud van Gelderweg (vanaf de N324) en de Koninginnedijk (vanaf de brug) en dat maakt het ook voor nieuwe ondernemingen interessant om zich op Wissenveld 2.0 te vestigen. De verwachting is wel dat het in de meeste gevallen zal gaan om ondernemers die op een of andere manier een duidelijke binding met Grave hebben. Nieuwe ontwikkelingen op het bedrijventerrein zullen worden gestimuleerd door gronduitgifte en wellicht de ontwikkeling van een bedrijvenverzamelgebouw indien blijkt dat daar behoefte aan is.

In het kader van de actualisatie van het bestemmingsplan is een Beeldkwaliteitsplan Industrierrein Wissenveld opgesteld, voor het gedeelte van Wissenveld vanaf de Industriestraat richting het noorden. Alhoewel er vanuit de gebiedsvisie Waterlinie Grave nog wel wat kanttekeningen zijn te plaatsen bij dit beeldkwaliteitsplan, is het een goed vertrekpunt voor de beeldkwaliteit van Wissenveld 2.0.

< Luchtfoto van de kop van Wissenveld

Spelregels Wissenveld 2.0

Functie:

werken, representatieve bedrijven, kleinschalige kantoorunits/bedrijfsverzamelgebouw

Stedenbouwkundige structuur:

ventweg, Koninginnedijk en Landbouwstraat vormen een heldere ontsluitingslus, nieuwbouw in rooilijn plaatsen, voorkanten/entrees aan wegzijde

Typologie:

mix van oude en nieuwe bedrijfsbebouwing

Bouwhoogte:

maximaal 7 meter (met ontheffing van 10 %)

Parkeren:

op eigen terrein

Architectuur:

bedrijven met eigen uitstraling, representatieve gevel aan straatzijde, aandacht voor blinde gevels

Milieuaspecten:

maximaal milieucategorie 2

6. Sfeer en beeldkwaliteit

Het vastleggen van de sfeer en beeldkwaliteit voor een gebied dat over een lange periode gefaseerd ontwikkeld gaat worden is erg belangrijk. Het onderscheid tussen binnen- en buitenstad speelt daarin een belangrijke rol. Door eenvoudige spelregels kan gezorgd worden voor rust en samenhang in het gebied.

Openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte is in een historische stad als Grave van groot belang. Belangrijke openbare ruimtes zoals de Nieuwe Haven, de Koninginnedijk en de groene schakel van de vestingwerken zullen in belangrijke mate de toekomstige identiteit van het gebied bepalen. Dit zijn ook de gebieden die verbijzonderd kunnen worden. De Nieuwe haven kan een stoere, maritieme uitstraling krijgen met veel ruimte voor een wandeling, stil genieten op een bankje van het uitzicht of even een kopje koffie op een terras. Houten steigers en boardwalks dragen ook aan dat beeld bij. Ook het profiel van de wegen rondom de haven, de Koninginnedijk en de Havenstraat, zouden op elkaar moeten worden afgestemd zodat hier één sfeer en kwaliteit rondom de Nieuwe Haven ontstaat.

De groene schakel krijgt als brede groenstrook/talud met eventueel een (dubbele) bomenrij een lommerrijk en parkachtig karakter. Een zorgvuldige detaillering van de overgangen naar de stoep en straat kan bijdragen aan dit beeld. De Koninginnedijk vormt één lange belevingsas van de Maas. De route schakelt verschillende bijzondere plekken aaneen: mooie uitkijkplekken, bankjes en plekken waar men de uiterwaarden in kan en wellicht informatieborden over de vesting van Grave. De continuïteit van de dijk kan in de inrichting worden benadrukt door zoveel mogelijk te kiezen voor een eenduidige profilering en materialise-

ring. De dijk wordt daardoor niet opgeknipt in losse delen, maar is herkenbaar als één stoer, landschappelijk element die de fietser, skater of wandelaar vanuit het buitengebied tot in het hart van de stad voert.

De kruising van de Koninginnedijk met de groene schakel is een bijzonder moment dat in de openbare ruimte uitgewerkt kan worden in een afwijkende detaillering en materialisering. Hier snijdt de dijk als het ware door de voormalige vestingwerken heen. Dit kan worden aangezet door hagen langs de rijweg.

In de verschillende deelgebieden van Waterlinie Grave streven we naar rust en samenhang in het openbaar gebied. Voor de deelgebieden van de binnenstad (Wonen aan de Haven en Bastion) streven we naar een duidelijk verschil in materiaalgebruik en afwerkingsniveau vergeleken met de deelgebieden van de buitenstad. Zo wordt het onderscheid tussen binnen en buitenstad ook zichtbaar in de openbare ruimte. Voor de binnenstad zal aansluiting worden gezocht bij de materialisering rondom Catharinahof.

Duurzame en natuurlijke materialen bepalen het beeld. De inrichting is stenig. De vestingwerken zorgen door grastaluds en bomen voor het gewenste groene beeld. Op de Koninginnedijk zijn bomen niet toegestaan vanwege de waterkerende functie.

In de buitenstad is de inrichting eenvoudig maar functioneel. Het beeld is groener dan in de binnenstad, door grasbermen met bomen in de woonstraten, voortuinen en een wadi langs de Handelstraat.

Bebouwing binnenstad

De binnenstedelijke deelgebieden van Waterlinie Grave kennen een vriendelijke



Aantrekkelijke oevers haven



Zorgvuldige detaillering groene schakel



Kruising met vestingwerken



Accenten in vestingwerken



Vestingwerken in buitengebied



Recreatieve route langs de Maas



en intieme woonsfeer met ‘eenheid in variatie’. Het karakter van de binnenstad met z’n gevarieerde architectuur wordt verder doorgezet op Waterlinie Grave. Het parceleren van woningen en het toepassen van kleine verspringingen in de rooilijn zorgt voor een verticale geleding van gevels en draagt bij aan het gevoel van de nabijheid van de historische binnenstad. Hier geldt wel ‘less is more’, niet iedere woning hoeft te verspringen, maar één of twee keer per straat geeft een losser beeld en draagt bij aan een informele sfeer. Op bijzondere plekken, zoals op hoekpunten of op de kop van Wonen aan de Haven, zijn accenten mogelijk in hoogte en/of materialisering.

Voor de bebouwing wordt voorgesteld een mix van verschillende kleuren baksteen toe te passen, maar wel binnen bepaalde marges, afgestemd op de kleuren van Catharinahof met zijn donkere kleuren en af en toe een licht accent. Ook hier zoeken we echter net zoals in de openbare ruimte ook naar rust en samenhang, met maximaal twee kleuren steen per (deel van de) straat.

Veel kappen met een wisselende goothoogte en af en toe een gedraaide kap dragen bij aan een gevarieerd beeld en een kleine ‘korrel’. Dit geeft de buurt een vriendelijke uitstraling en biedt ook de mogelijkheid om een gevarieerd daklandschap te maken. Langs de Koninginnedijk kan hier en daar ook een woning of een hoger hoekaccent met plat dak worden toegepast, dit geeft tevens de mogelijkheid voor een dakterras. Ook een dwarskap kan af en toe aan het eind van een blok fungeren als ‘boekensteun’ en iets meer hoogte geven in het straatbeeld.

De sfeer in de binnenstad is stenig van aard. Het groen beperkt zich tot de groene schakel, de taluds rond de Nieuwe haven en het bolwerk achter de Nieuwe Haven op iets grotere afstand. Privégroen in de vorm van voortuinen is echter nagenoeg afwezig. In plaats daarvan hebben woningen een private

‘stoepenzone’ als overgang tussen privé en openbaar, waar een bankje of een aantal potten kan staan.

Bebouwing buitenstad

Tussen de binnenstad en de buitenstad zit een subtiel verschil in architectuurstijl en korrel. De korrel is wat groter en de bebouwing is minder aaneengesloten. Dus niet pandje pandje zoals in de binnenstad, maar korte rijtjes, tweekap-pers en vrijstaande woningen. Langs de Koninginnedijk zijn appartementen als hoogteaccent denkbaar.

De bebouwing is eigentijdser en stoerder van karakter. Hierdoor ontstaat ook een mooie overgang naar het bedrijfsmatige karakter van de Werkzone Arnoud van Gelderweg en Wisseveld 2.0. Ook in materialisering kunnen buitenstad en binnenstad van elkaar verschillen. Waar in de binnenstad een wat donkerder kleurenpalet met rood-bruine tinten passend is (in aansluiting op Catharinahof), kan voor de buitenstad gekozen worden voor een lichter palet en het gebruik van hout.

De bebouwing van de buitenstad en de binnenstad blijven echter een samenhangend beeld opleveren. Het gebruik van kappen, met af en toe een dwarskap, hoogteaccenten op de hoeken, en subtiële hoogteverschillen en verspringingen in de rooilijn komen in zowel binnen- als buitenstad terug.

De lossere bebouwing en voortuinen zorgen dat het groen van de tuinen meer zichtbaar is in het openbaar gebied dan in de binnenstad. Samen met de groene schakel en het weidse zicht over de uiterwaarden is de sfeer in de buitenstad groener en ruimer dan in de binnenstad. Ook het gebruik van hagen en groenschermen dragen bij in het groene beeld. Aan de voorzijde kunnen lage gemetselde tuinmuren voor een sterk samenhangend beeld zorgen. Op beeldbepalende plekken dient voldoende aandacht te worden besteed aan de erfafscheidingen.

Tabel 1: bedrijven Wisseveld

id	Straatnaam	Gebruiksdoelen	Bedrijf	SBI nummer (2008)	Milieucate gorie	richtafst and
1	Arnoud van Gelderweg 83	Winkelfunctie	Leny van Kempen doehetzelf en alles winkel	47A	1	10
2	Arnoud van Gelderweg 87	Winkelfunctie	Nettorama	47A	1	10
3	Arnoud van Gelderweg 91	Industriefunctie	Leeg		(2)	30
4	Arnoud van Gelderweg 95	Industriefunctie	Hong Shen Natuursteen BV	237-2	3.1→2	50→30
5	Arnoud van Gelderweg 97	Winkelfunctie / detailhandel	De Greeff caravan-recreatie	47A	1	10
6	Arnoud van Gelderweg 99	Overige gebruiksfuntie.	Bedrijfsverzamelgebouw	18129	2	30
7	Arnoud van Gelderweg 101	Automobiel	Svenska autohandel, showroom en reparatiewerkplaats	451, 452, 454	2	30
8	Arnoud van Gelderweg 103	Winkelfunctie	Caravan Center Grave	47A	1	10
9	Arnoud van Gelderweg 105	Industriefunctie	All 4 Fit	931-F	2	30
10	Arnoud van Gelderweg 107	Industriefuntie	Raymann Steiger Bouw	41, 42, 43-3	2	30
11	Arnoud van Gelderweg 107b	Industriefunctie	BANDEN WIELEN GRAVE	453	2	30
12	Arnoud van Gelderweg 109a	Industriefunctie	Stichting Voedselbank		1	10
13	Arnoud van Gelderweg 111	Industriefunctie	Leeg		(2)	30
14	Handelstraat 4	Gezondheidszorgfunctie	Ellen Hermens, praktijk voor counselling, healing en pijnbestrijding	8621, 8622,8623	1	10
15	Handelstraat 16	Industriefuntie	Leeg (garageboxen te huur)	47A	1	10
16	Koninginnedijk 34	gesloopt, braakliggend terrein			(2)	30
17	Koninginnedijk 730	Industriefunctie	Meubelhandel, import en export	466, 469	2	30
18	Koninginnedijk 832 / 32a	Industriefunctie	Dieet (FreeOf BV)	1071-2	3.2	100
19	Koninginnedijk	Verpleeghuis	Catharinahof	871-1	2	30
20	Koninginnedijk 932		Leeg		(2)	30
21	Landbouwstraat 5	Industriefunctie	Werkplaats (reparatiewerkzaamheden?)	451, 452, 454	2	30
22	Landbouwstraat 6	Kantoor	Stichting Radius Organisatie	94991-A	2	30
23	Landbouwstraat 7	Industriefunctie	Vrolijks Techniek (opslag/distributie)	451, 452, 454	2	30
24	Landbouwstraat 8	Overige gebruiksfunctie	Gasdistributiebedrijven: meet en regelinstallatie	35.D3	1	10
25	Havenstraat 3	Jachthaven	Jachthaven	932 G	3.1	50
(2) 30 m, kavel is leeg maar vigerend maximaal categorie 2 bedrijf						

Bijlage: Bedrijven en milieuzoneringen

Voor de ontwikkeling van het plangebied Waterlinie Grave zijn door de Omgevingsdienst Brabant Noord (ODBN) twee gebiedsscans milieu uitgevoerd. Omdat niet alle uitgangspunten gelijk zijn gebleven, heeft Econsultancy nader onderzoek verricht en op basis daarvan nieuwe conclusies getrokken. De resultaten daarvan worden weergegeven in deze bijlage.

Het doel van een gebiedsscan milieu is het in beeld brengen van mogelijke belemmeringen voor het plan voor de aspecten bedrijvigheid, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, industriële en agrarische geurhinder, bodem, trillingen en lichthinder. Het gaat daarbij zowel om de impact van het plan op de omgeving als op de gevolgen van de omgeving op het plan. Nader onderzoek kan uitwijzen dat door het feitelijk gebruik niet de formele richtafstand van toepassing is maar dat met een lagere richtafstand kan worden gewerkt.

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Koninginnedijk. Formeel is de schil ten westen van de ontwikkeling bestemd als bedrijventerrein met maximaal milieucategorie 2. De richtafstanden van alle bestaande bedrijven op en rond bedrijventerrein Wisseveld zijn in tabel 1 weergegeven.

Aanvullend onderzoek bedrijvigheid

Voor bedrijven waarvan de contour over het plangebied ligt, is aanvullend onderzoek gedaan. Hieronder worden de bevindingen beknopt weergegeven.

Hong Shen

In de tabel is opgenomen voor Hong Shen Natuursteen formeel de milieucategorie 3.1 van toepassing is. Uit reeds verricht onderzoek blijkt dat de milieucategorie naar 2 kan worden verlaagd, zodat de richtafstand 30 meter kan bedragen.

Catharinahof

Uit onderzoek (Econsultancy, Notitie bedrijven en milieuzonering Oranjestad, 18 augustus 2014) is gebleken dat de milieucategorie van Catharinahof formeel 2 bedraagt maar dat de daadwerkelijke beperking zicht bevindt in de verkeersbewegingen van en naar het pand. In de praktijk betekent dit dat het verkeer via de Pater van den Elsenstraat naar de parkeergarage rijdt. Hierdoor zal er geen verdere relevante hinder naar de omgeving zijn, zodat de milieucategorie naar 1 kan worden verlaagd.

Jachthaven

Uit de genoemde notitie van Econsultancy blijkt dat de jachthaven een milieucategorie 3.1 heeft maar dat de hinder beperkt is en bovendien georiënteerd is aan de stadszijde. Aan die zijde liggen de voorzieningen. Aan de noordzijde van de haven zal geen sprake van hinder zijn.

Scheepswerf

De scheepswerf is, na enige jaren van sluiting, weer in gebruik genomen. De scheepswerf heeft een geluidszone conform de Wet geluidhinder. De geluidszone kent een overlap met het plangebied. Formeel mogen geen nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone worden opgericht, tenzij uit akoestisch onderzoek blijkt dat de maximaal te ontheffen geluidsbelasting van 55 dB(A) niet wordt overschreden. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan dienen eventuele hogere grenswaarden verkregen zijn. Naast dat een deel van het plan binnen de geluidszone (langtijdgemiddelde beoordelingsniveau) van de scheepswerf ligt, dient ook binnen de geluidszone rekening gehouden te worden met maximale geluidniveaus (geluid ten gevolge van kortstondige verhogingen, zoals stralen en gutsen).

In het akoestisch onderzoek industrielawaai dient aangetoond te worden dat, ten gevolge van de maximale geluidsniveaus door de activiteiten van de scheepswerf, de beoogde geluidsgevoelige woningen niet belemmerend zijn voor het bedrijf.

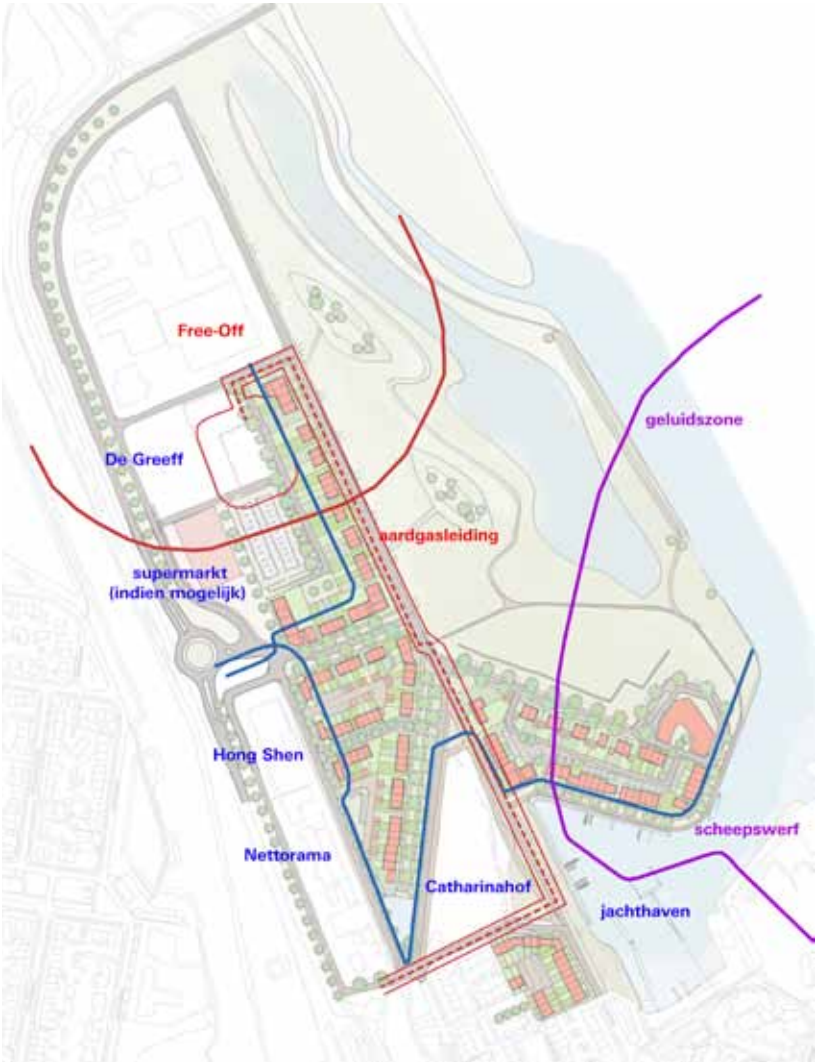
Gasdrukregel- en meetstation

Conform de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) is de categorie-indeling van dit gasstation milieucategorie 1 met de richtafstand 10 meter. Echter de 10-6/jr plaatsgebonden risicocontour bedraagt 15 meter, zodat deze afstand is aangehouden.

Bakkerij

Aan de noordzijde ligt een industriële bakkerij. Conform de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering wordt dit de bedrijf ingedeeld als een categorie 3.2 bedrijf met een richtafstand van 100 meter voor geluid en geur. In het noordelijk plangebied bestaat een significante overlap. Op het moment van het bestemmen van dit plangebied dient nader akoestisch onderzoek en geuronderzoek te worden verricht.

afbeelding richtafstanden, geluidszone scheepswerf en zakelijk rechtstrook hogedruk gasleiding >



Bedrijven in de invloedssfeer van GBB

Op grond van de overeenkomst tussen de gemeente en GBB zal GBB op termijn het eigendom verwerven van een groot aantal percelen in het gebied. Uiteraard zal GBB op deze percelen geen activiteiten toestaan die een beperking vormen voor de gebiedsvisie. Bij het in kaart brengen van de relevante richtafstanden hoeft met deze percelen geen rekening te worden gehouden. Het gaat om de panden 3, 6, 12, 16, 20 en 22 uit tabel 1.

Schil bedrijventerrein

Tussen de Arnoud van Gelderweg en het plangebied Waterlinie zijn diverse bedrijven gevestigd. In de eerder genoemde VNG-publicatie zijn gebiedstyperingen gedefinieerd, omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied en omgevingstype gemengd gebied . Dit gebied kan getypeerd worden als een gemengd gebied. Door deze typering kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd. In de afbeelding richtafstanden is hiermee rekening gehouden.

Conclusies

Conclusie bedrijvigheid

Als de maximale mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan worden aangehouden en de omgevingstypering gemengd gebied wordt gehanteerd, blijkt dat de richtafstanden van de omliggende bedrijvigheid een beperkte overlap met het plangebied kennen (zie afbeelding hiernaast). Voor alle bedrijvigheid rond het plangebied geldt dat die niet tot knelpunten hoeven te leiden. In een aantal gevallen zal nader onderzoek moeten worden verricht in het kader van een goed woon- en leefklimaat en ten behoeve van de motivatie voor een eventuele aanvraag voor hogere grenswaarden voor de geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone van de scheepswerf.

Uit de toetsing van de richtafstanden en het aanvullende onderzoek blijkt dat geen van de bedrijven bij de huidige bedrijfsvoering een belemmering voor het plan hoeft te betekenen.

Conclusie geluidsbelasting

In verband met de geluidsbelasting vanwege de N324 treden in het plangebied verhoogde geluidsniveaus op. Omdat de maximum- en adviessnelheid binnen afzienbare tijd worden verlaagd, heeft Econsultancy een nieuw akoestisch onderzoek verricht (zie afbeeldingen geluidscontouren op de volgende pagina). De conclusies uit dit rapport zijn:

- Voor een beperkt aantal woningen (met name aan de Industriestraat) wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden.
- Voor een groot deel van de geplande woningen in de gebiedsvisie geldt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.
- Voor de woningen die de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wel overschrijden geldt in de meeste gevallen dat de grenswaarde van 53 dB niet wordt overschreden. Het ligt in die gevallen voor de hand dat de gemeente ontheffing verleent omdat voldaan kan worden aan één van 9 criteria behorende bij het beleid hogere grenswaarden en omdat het binnenniveau gewaarborgd kan worden.

¹ Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.



48, 53, 58 en 63 dB geluidscontouren begane grond (1,5 m hoogte)



48, 53, 58 en 63 dB geluidscontouren eerste verdieping (4,5 m hoogte)

Conclusie geluidszone

Over oostelijk deel van het plangebied ligt de geluidszone van de scheepswerf. Op het moment van ontwikkeling van dit onderdeel van de plannen, dient nader onderzoek naar de status van de zone in relatie tot de werkzaamheden van de scheepswerf te worden verricht. Indien noodzakelijk dient voor de vaststelling van het bestemmingsplan hogere grenswaarden verkregen te zijn (maximaal 55 dB(A)).

Conclusie externe veiligheid

Uit de quick scan blijkt dat externe veiligheid voor het plangebied Waterlinie Grave van belang is door de ligging binnen het invloedsgebied van een buisleiding, de N324 en de Maas. Het plan zorgt voor een toename in de bevolkingsdichtheid binnen de invloedsgebieden. Voor de buisleiding, de N324 als de Maas speelt het plaatsgebonden risico geen rol. Het groepsrisico (GR) dient verantwoord te worden:

- voor het plan is volgens het Bevb (de buisleiding) voor de verantwoording van het GR een berekening met CAROLA benodigd om zo de toename van het GR vast te stellen;
- de buisleiding heeft een belemmeringenstrook van 4 meter aan weerszijde van de leiding. Ten behoeve van de planontwikkeling dient hier rekening mee te worden gehouden. Bij de voorkeursindeling van het plan bevinden zich geen woningen in deze strook;
- voor de N324 en de Maas kan het GR worden bepaald op basis van de vuistregels;
- de regionale brandweer dient voor vaststelling van het Besluit in de gelegenheid te worden gesteld om in verband met het groepsrisico advies uit te brengen.

Geadviseerd wordt om bij de indeling van de het plan rekening te houden met de belemmeringenstrook van 4 meter aan weerszijden van de buisleiding. De berekening van het groepsrisico van de buisleiding (met CAROLA), de N324 en de Maas (beiden met vuistregels) kan in een later stadium worden uitgevoerd. De regionale brandweer beoordeelt op basis van de resultaten of nadere voorzieningen noodzakelijk zijn.

Op basis van eerder onderzoek, worden vanuit deze analyses geen belemmeringen voor de gebiedsvisie verwacht.

Conclusie bakkerij/geur

Op het moment van bestemmen van dit plan dient aanvullend geur- en geluids-onderzoek te worden verricht naar de hinder van dit de bakkerij.

Conclusie luchtkwaliteit

Het plan voorziet in de realisatie van objecten die vallen onder, dan wel vergelijkbaar zijn met, onderdelen in de regeling 'Niet in betekende mate'. Verder zijn er geen bedrijven of wegen die dusdanig hinder veroorzaken dat op dat gebied knelpunten te verwachten zijn.

Conclusie licht

In en om het plangebied zijn geen activiteiten die dusdanig veel licht produceren dat dit hinder naar het plangebied zal veroorzaken.

Conclusie trillingen

In en om het plangebied zijn geen activiteiten die dusdanig veel trillingen produceren dat dit hinder naar het plangebied zal veroorzaken.

Conclusie bodem

Ten tijde dat het bestemmingsplan zal worden vastgesteld, zullen de noodzakelijke bodemonderzoeken dienen te worden verricht. De resultaten hiervan worden in het bestemmingsplan verwerkt.

Tijdens het bouwrijpmaken van het gebied rondom Catharinahof heeft reeds een significante sanering plaatsgevonden.

Bijlage: Parkeren

Gebied		Stedelijksgraad	Stedelijke zone
Binnenstad Grave	binnenstad	weinig stedelijk	centrum
Woonwijken en kerkdorpen	overige bebouwde kom	weinig stedelijk	rest bebouwde kom
Buiten bebouwde kom	buiten bebouwde kom	niet stedelijk	n.v.t.

Het gedeelte van het plangebied dat loopt tot aan de Industriestraat en de EMAB-locatie wordt door de gemeente in de categorie Binnenstad ingedeeld. De rest van het plangebied valt onder de categorie Overige bebouwde kom.

Voor de categorie Binnenstad zijn de volgende parkeernormen van toepassing:

- koop, vrijstaand 2,2 parkeerplaats per woning
- koop, twee-onder-een kap 2,1 parkeerplaats per woning
- koop, tussen/hoek 1,9 parkeerplaats per woning
- koop, etage, duur 2,0 parkeerplaats per woning
- koop, etage, midden 1,8 parkeerplaats per woning
- koop, etage, goedkoop 1,7 parkeerplaats per woning
- huurhuis, vrije sector 1,9 parkeerplaats per woning
- huurhuis, sociale huur 1,7 parkeerplaats per woning
- huur, etage, duur 1,8 parkeerplaats per woning
- huur, etage, midden/goedkoop 1,5 parkeerplaats per woning

Voor de categorie ‘Overige bebouwde kom’ gelden de volgende normen:

Wonen

- koop, vrijstaand 2,7 parkeerplaats per woning
- koop, twee-onder-een kap 2,6 parkeerplaats per woning
- koop, tussen/hoek 1,4 parkeerplaats per woning
- koop, etage, duur 2,5 parkeerplaats per woning
- koop, etage, midden 2,3 parkeerplaats per woning
- koop, etage, goedkoop 2,0 parkeerplaats per woning
- huurhuis, vrije sector 2,4 parkeerplaats per woning
- huurhuis, sociale huur 2,0 parkeerplaats per woning
- huur, etage, duur 2,3 parkeerplaats per woning
- huur, etage, midden/goedkoop 1,8 parkeerplaats per woning

Werken

- Kantoor (zonder baliefunctie) 2,8 parkeerplaats per 100 m2 bvo
- Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie) 3,8 parkeerplaats per 100 m2 bvo
- Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief 2,6 parkeerplaats per 100 m2 bvo (exclusief vrachtwagenparkeren) (industrie, laboratorium, werkplaats)
- Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief 1,3 parkeerplaats per 100 m2 bvo (exclusief vrachtwagenparkeren) (loods, opslag, transportbedrijf)
- Bedrijfsverzamelgebouw 2,2 parkeerplaats per 100 m2 bvo

Colofon

Waterlinie Grave

versie 1.3

juni 2016

Projectnummer 2932

Ontwerp:

SVP architectuur en stedenbouw

Maartje Luisman

Paul van Kerkoerle

in samenwerking met:

Adviesbureau Haver Droeze

Jeroen Heij

In opdracht van:

Grond en Bouw Bureau B.V. (GBB)

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden
verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt zonder vooraf schriftelijke
toestemming van SVP Architectuur en Stedenbouw



SVP
architectuur en stedenbouw



SVP Architectuur en Stedenbouw

't Zand 17

Postbus 465

3800 AL Amersfoort

telefoon: **033 470 11 88**

fax: **033 470 06 11**

e-mail: **info@svp-svp.nl**

internet: **www.svp-svp.nl**