



Beeldkwaliteitplan Mercuriuspark

Februari 2015



colofon

Nijmegen, februari 2015

Beeldkwaliteitplan Mercuriuspark

Gemeente Nijmegen

Korte Nieuwstraat 6

6511 PP Nijmegen

Postbus 9105

6500 HG Nijmegen

www.nijmegen.nl

INHOUD

3

0. Indeling	5
1. Stedenbouwkundige opzet	9
2. Randvoorwaarden Bebouwing	17
3. Randvoorwaarden Architectuur	23
4. Randvoorwaarden Private buitenruimte	29
5. Aanvullende randvoorwaarden per Kavels	35
6. Begeleiding en Kwaliteitsbewaking	45

INLEIDING

0

5

Voor het gebied rond de zuidelijke aanlanding van de stadsbrug De Oversteek wordt het bestemmingsplan herzien. Het bestemmingsplan wordt herzien voor het geamoveerde bedrijventerrein en het gebied rond het Vasim-gebouw.

Dit beeldkwaliteitplan gaat over het bedrijfsterrein. In het beeldkwaliteitplan worden de regels (randvoorwaarden) ten aanzien van beeldkwaliteit aangegeven waar de bebouwing en terreininrichting aan moet voldoen. Deze randvoorwaarden zijn de bouwstenen voor de gewenste ruimtelijke inrichting van het Mercuriuspark.

Ligging

Het Mercuriuspark ligt in Nijmegen-West tussen het

Industrieplein en de Waalbandijk.

Het voormalige bedrijfsterrein is voor een belangrijk deel gesaneerd in verband met de aanleg van het tracé voor de Stadsbrug. Het plangebied wordt opnieuw als bedrijfsterrein worden ingericht. Door de aanleg van de stadsbrug ontstaat een interessant perspectief: de oorspronkelijk geïsoleerde ligging van het bedrijventerrein verandert in een sterk openbare, stedelijke entree.

Opgave

Ruimtelijke kwaliteit

Het Mercuriuspark wordt een belangrijk onderdeel van de stedelijke structuur. In het gebied komen hoofdwegen, zoals de Waalbandijk, de Energieweg

en het tracé van de stadsbrug De Oversteek samen. Daarnaast grenst het gebied aan het ontwikkelingsgebied Waalfront, Park West en het bedrijventerrein Oostkanaalhaven.

Het Mercuriuspark wordt daardoor sterk 'beleefbaar' en dit vraagt om een zorgvuldige en aantrekkelijke ruimtelijke inrichting.

Samenhang

Het plangebied is ruimtelijk gezien complex. Rond het Mercuriuspark komen werk-, woon- en groengebieden samen. Verder wordt het maaiveld onderbroken door de aanleg van de aardebaan voor de stadsbrug. Tot slot is er sprake van ruimtelijke versnippering door bestaande en nieuwe infrastructuur. Het aanbrengen

van samenhang wordt nadrukkelijk gevraagd.

Flexibiliteit

Bij de herziening van het bestemmingsplan is bestuurlijk gevraagd om meer flexibiliteit ten aanzien van de vestigingsmogelijkheden op te nemen. Bedoeld wordt een grotere variatie aan functies, grotere en kleinere bedrijfsvolumes, intensief en extensief bebouwde terreinen.

Dit kan leiden tot een gemêleerd beeld. Daarbij is het een interessante opgave om een chaotisch beeld te voorkomen en samenhang te creëren.

6

Leeswijzer

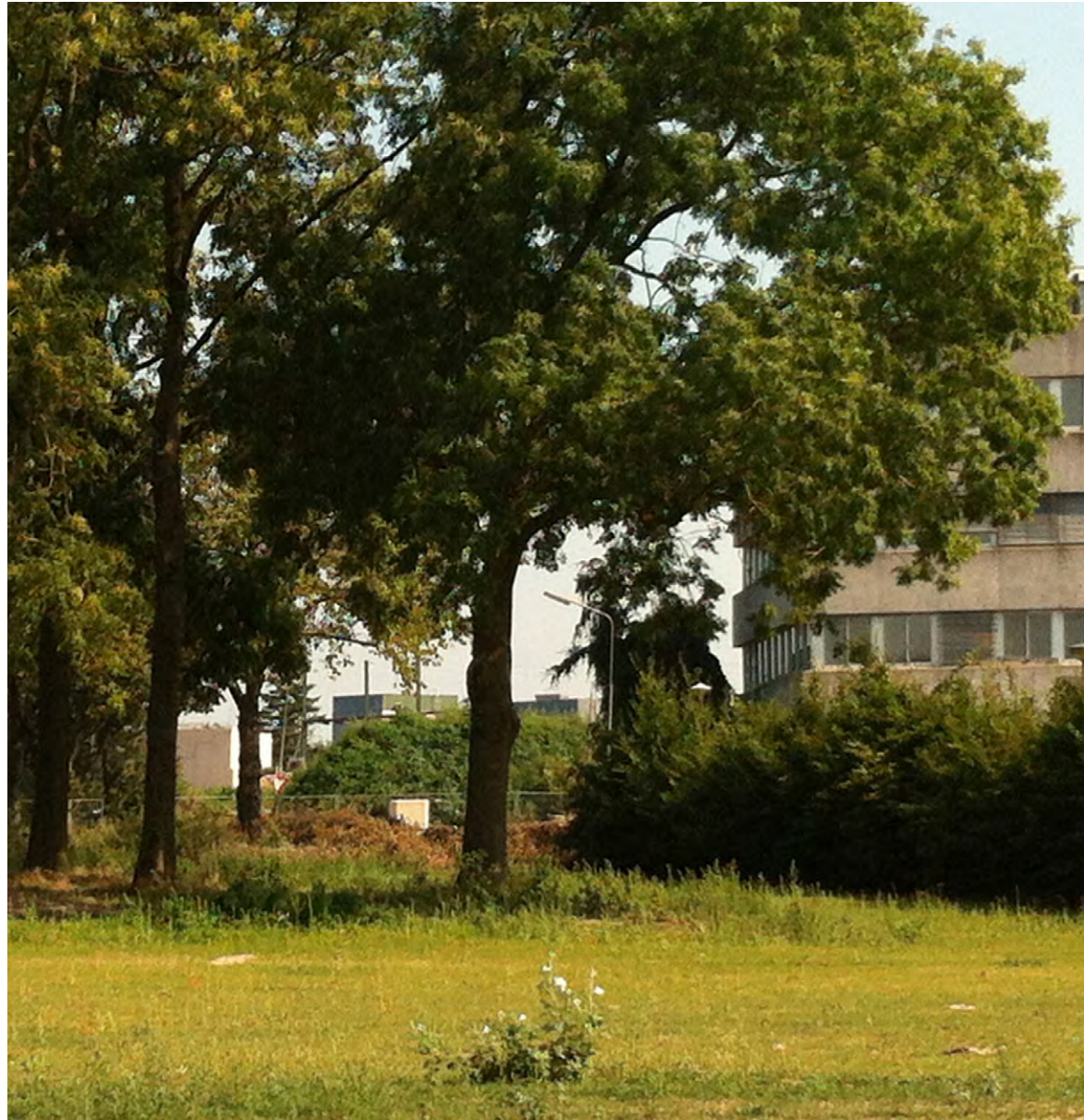
Na een beknopte toelichting van de stedenbouwkundige opzet (Hoofdstuk 1) worden in de hoofdstukken 2 t/m 5 worden de beeldkwaliteitsaspecten behandeld. Belangrijk is ook de begeleiding en kwaliteitsbewaking tijdens de realisatie van het Mercuriuspark. In hoofdstuk 6 wordt hierop ingegaan.



Begrenzing Beeldkwaliteitsplan

Relatie met Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit

In dit beeldkwaliteitplan wordt het ruimtelijk beeld, de karakteristiek en de sfeer die voor het bedrijventerrein Mercuriuspark wordt geambieerd op hoofdlijnen beschreven. Het beeldkwaliteitplan biedt daarbij ruimte voor creativiteit en inventiviteit, zodat het niet alleen voor de toetsing van bouwplannen, maar ook ter inspiratie en voor de begeleiding van initiatieven kan worden ingezet. Het beeldkwaliteitplan bevat beschrijvingen en criteria waaraan bouwplannen kunnen worden getoetst op redelijke eisen van welstand. Wanneer het door de gemeenteraad wordt vastgesteld, dan moet de inhoud gezien worden als een gebiedsgerichte actualisatie van een specifiek deel van de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit. Daar waar afgeweken wordt van de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit geldt dus het beeldkwaliteitplan. Indien er voor bepaalde bouwwerken (of reclame) geen criteria gegeven worden, dan dient worden teruggevallen op de betreffende criteria in de Uitwerkingsnota.





Stedenbouwkundig plan met verkaveling suggestie

STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

1

9

Ruimtelijke Structuur

Het Mercuriuspark krijgt de opzet en van een “patchwork”; een diversiteit aan kavels en bouwmassa’s in een consequente rechthoekige structuur, doorspekt met publiek en privaat groen als bindmiddel. Diagonaal door dit patchwork loopt het nieuwe Stadsbrugtracé, als een zelfstandige samenhangende eenheid.

Om het gewenste patchwork goed tot zijn recht te laten komen is het noodzakelijk om aan te geven welke elementen zorgen voor samenhang en waar ontwerpvrijheid geboden wordt. Naast een aantal algemene ‘spelregels’ zijn er hierbij voor de afzonderlijke kavels specifieke regels uitgewerkt.

Om samenhang aan te brengen binnen het Mercuriuspark is het van belang dat:

- de kavels en gebouwen een consequente orthogonale (rechthoekige) oriëntatie kennen;
- de ‘groene’ inrichting van de (private)buitenruimten een sterke (visuele) samenhang heeft.
- Patchwork van gebouwen/kavels vraagt een onderlinge architectonische afstemming (zie intermezzo);
- de positie van (de hoeken van) de gebouwen langs de hoofdwegen (stadsbrugtracé) de richting

hiervan begeleiden en daarmee het ruimtelijk profiel inkaderen.

- de bebouwing langs de hoofdroute (het stadsbrug tracé) een hoogwaardige vormgeving en representatieve uitstraling hebben.

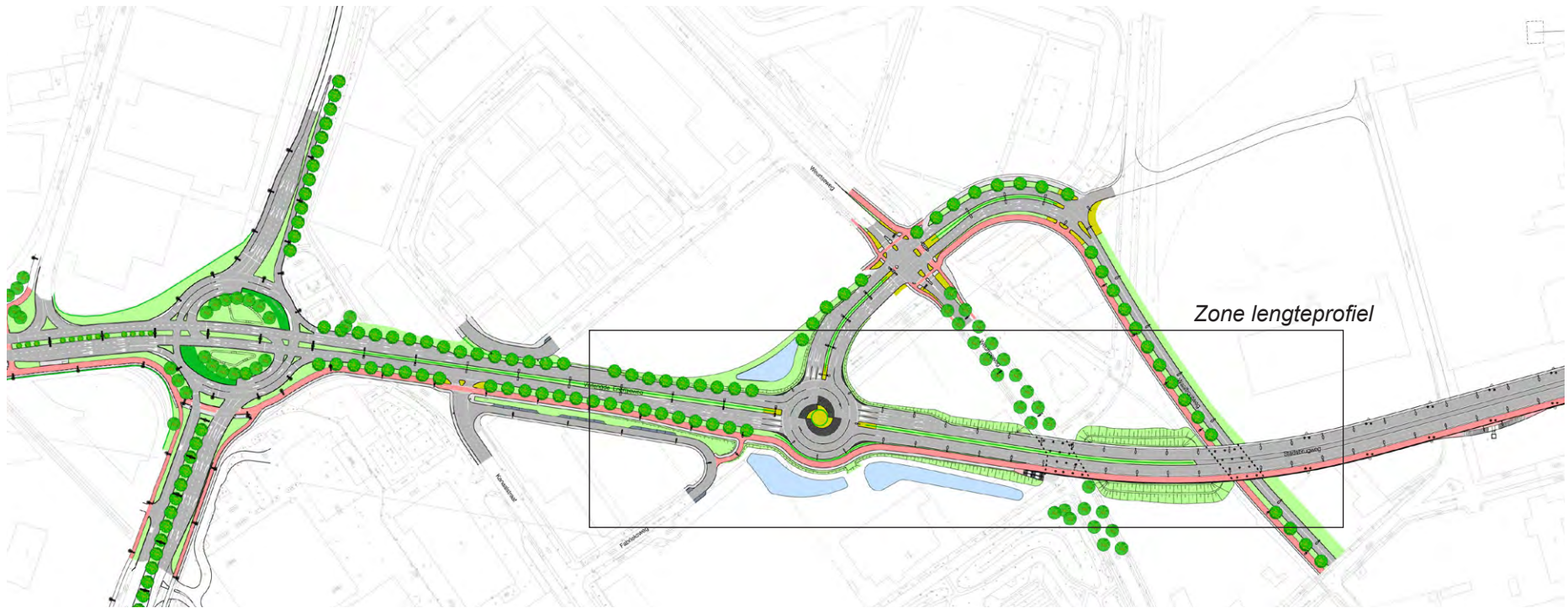
Intermezzo: essentie van het model

Als metafoor voor het Mercuriuspark is het patchwork-kleed 'Babette Blanket' gebruikt. Door dit patchwork is een oranje lijn getrokken die het stadsbrugtracé voorstelt.

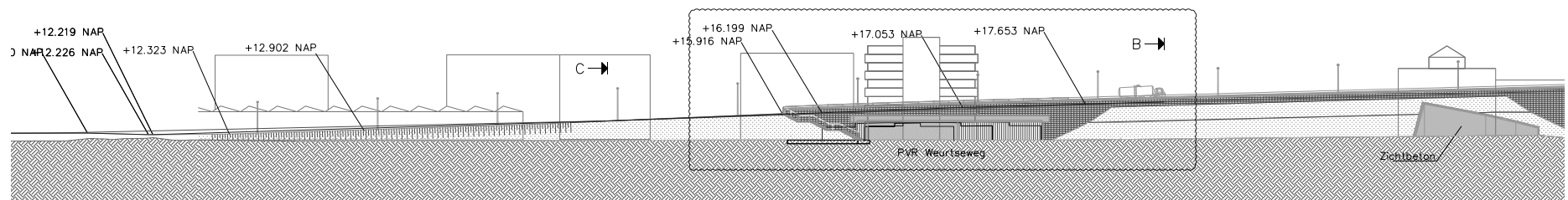
De essentie van de afbeelding is de ordening in de 'chaos'. Op het kleed is een grote mate van vrijheid te zien in de vierkanten. Toch is er samenhang door de richting van de vierkanten, de bandbreedte van de korrelgrootte en het kleurgebruik. Samenhang ontstaat ook door de okerkleurige vulling - het cement - tussen de vierkanten. De lappendeken toont veel variatie, maar heeft duidelijk samenhang.

Vertaald naar het Mercuriuspark betekent dit: een orthogonale verkavelingsopzet, een bepaalde minimum en maximum grootte van de bedrijfsgebouwen (korrel) en een bindend element, in dit geval een groene kavelinrichting.





Stadsbrugtracé



Lengteprofiel brugtracé ter plaatse van het Mercurispark (ontwerptekening)

Wegenstructuur

Door de komst van De Oversteek en het Waalfront verandert de wegenstructuur aanzienlijk en ontstaat er tevens een geheel andere wegenhiërarchie.

In wezen lopen twee structuren over elkaar. Het stadsbrugtracé is over de bestaande (wegen)structuur heen gelegd en heeft 'autonoom karakter'. Het stadsbrugtracé bestaat uit de Verlengde Energieweg, Nijmaplein, De Oversteek en de aantakking op de Waalbandijk. De andere structuur bestaat uit de oude structuur en wordt gevormd door de Weurtseweg, Mercuriusstraat, Kanaalstraat en Cargadoorsweg.

Dat de wegenstructuur uit twee min of meer twee zelfstandige structuren bestaat, heeft niet tot gevolg dat de gebouwen aangehaakt zijn bij één bepaalde structuur. Juist de gebouwen hebben een directe relatie met de beide structuren. In het onderdeel Randvoorwaarden Bebouwing (Hoofdstuk 2) wordt de relatie tussen de wegenstructuur nader vormgegeven.

Beschrijving Verlengde Energieweg

De Verlengde Energieweg bestaat uit 2*2 rijstroken. Tot het Nymaplein wordt de weg begeleid met een 4 meter brede grasberm met een lindelaan. Vanaf de rotonde ligt de weg op een aardenbaan en gaat vanaf de Weurtseweg over op een aanbrug. De rijbanen worden gescheiden door een middenberm. In deze

berm staat een ligusterhaag. Bij de kruisingen zijn de koppen van de bermen ingeplant met siergrassen. Ook de verkeerseilanden zijn met siergrassen ingeplant.

Aan de oostzijde van het brugtracé ligt een tweezijdig roodasfalt fietspad. Dit fietspad sluit ter hoogte van de Scheepvaartweg aan op de snelfietsroute naar Beuningen en voert verder naar Nijmegen Noord.

Aan het Nymaplein is een aantal wadi's gerealiseerd ten behoeve van de waterberging en infiltratie van het hemelwater van het brugtracé.

Beschrijving Waalbandijk

Vanaf het Nymaplein verloopt de Waalbandijk naar 2*1 rijstroken. Ook de Waalbandijk wordt begeleid met een 4 meter brede grasberm met lindebomen. Vanwege de aanwezige ondergrondse hoogspanningsleidingen en fietspaden is er op delen een eenzijdige laan. In het Waalfront gaat de Waalbandijk verder met een volwaardige laanstructuur.

Aan de zuidzijde van de Waalbandijk is de snelfietsroute naar Beuningen gelegen.

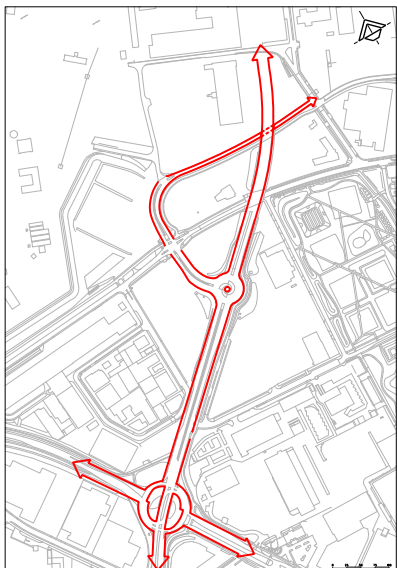
Beschrijving secundaire wegen (Mercuriusstraat, Kanaalstraat, Cargadoorsweg, Koopvaardijweg en Weurtseweg)

De secundaire wegen hebben geen uniform profiel. Ze bestaan allen uit 2*1 rijstroken, maar verschillen

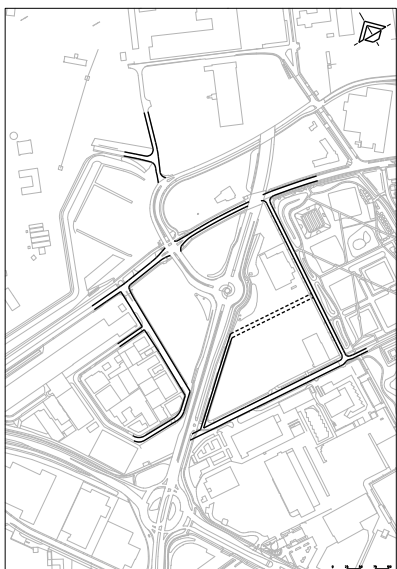
in aankleding met wegmeubilair, boomstructuur en zijbermen/trottoirs. Bij toekomstige reconstructie van deze wegen dient er samenhang aangebracht te worden in de weginrichting.

Ontsluiting kavels

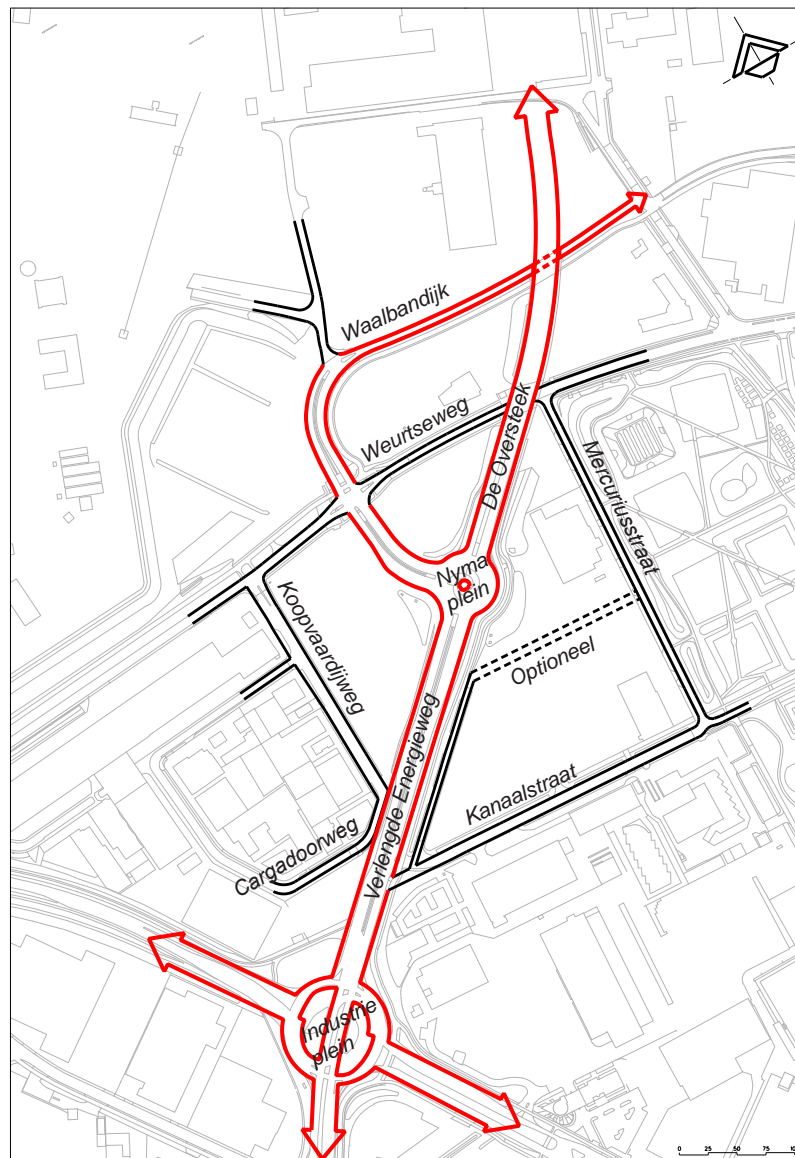
Vanwege de hoge verkeersintensiteiten is het niet mogelijk om direct op de Verlengde Energieweg, het Nymaplein en de Waalbandijk te ontsluiten. De ontsluiting vindt plaats via de secundaire wegen of via (te realiseren) parallelwegen.



Stadsbrugtracé



Secundaire wegen



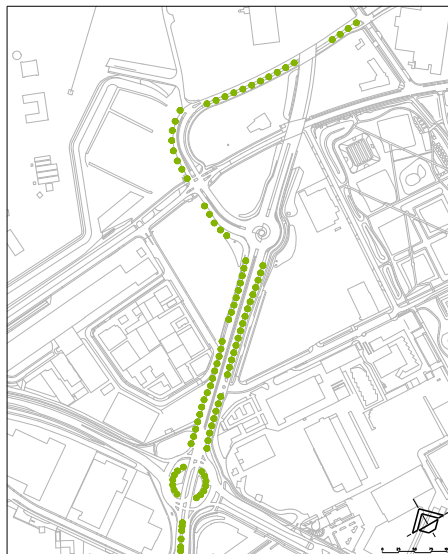
Wegenstructuur

Groenstructuur

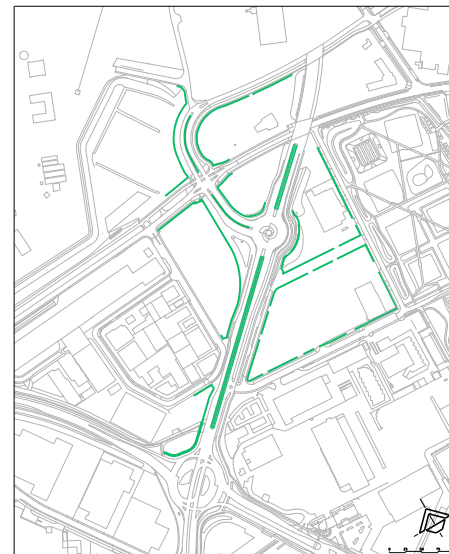
Voor het de gewenste samenhang op het Mercuriuspark is zowel het private als het openbare groen van belang. Het openbare groen benadrukt de structuur van het gebied. Het private groen vormt het 'cement' tussen de bedrijven en vormt een belangrijke pijler voor het bereiken van de gewenste ruimtelijke eenheid.

De groenstructuur van het Mercuriuspark bestaat deels uit de bestaande groenstructuren zoals de lindelaan langs de Weurtseweg en het park West aan de Mercuriusstraat. Hieraan wordt toegevoegd de structuur die ontworpen is voor het stadsbrugtracé (Verlengde Energieweg en Waalbandijk). Ter voltooiing van deze structuur dient toegevoegd te worden; deel Cargadoorsweg, Koopvaardijweg, Kanaalstraat en de nieuwe aftakking richting de Mercuriusstraat. Bij toekomstige reconstructie van de wegen dient de ontbrekende groenstructuur gerealiseerd te worden.

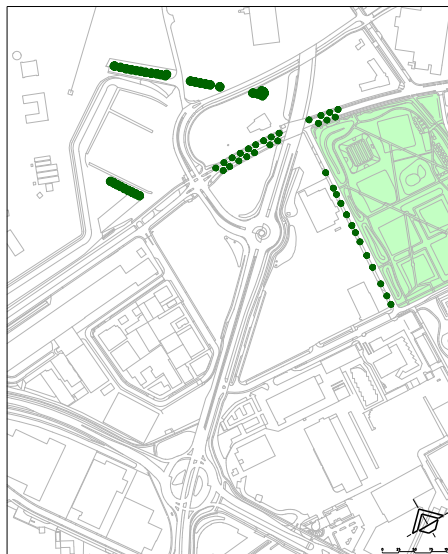
Als cultuurhistorisch relict ligt op de noord-westelijke kavel een houtwal. Deze houtwal geeft het voormalige oude tracé van de Weurtseweg aan, dat is komen vervallen in verband met de aanleg van het Maas-Waalkanaal.



Boomstructuur brugtracé



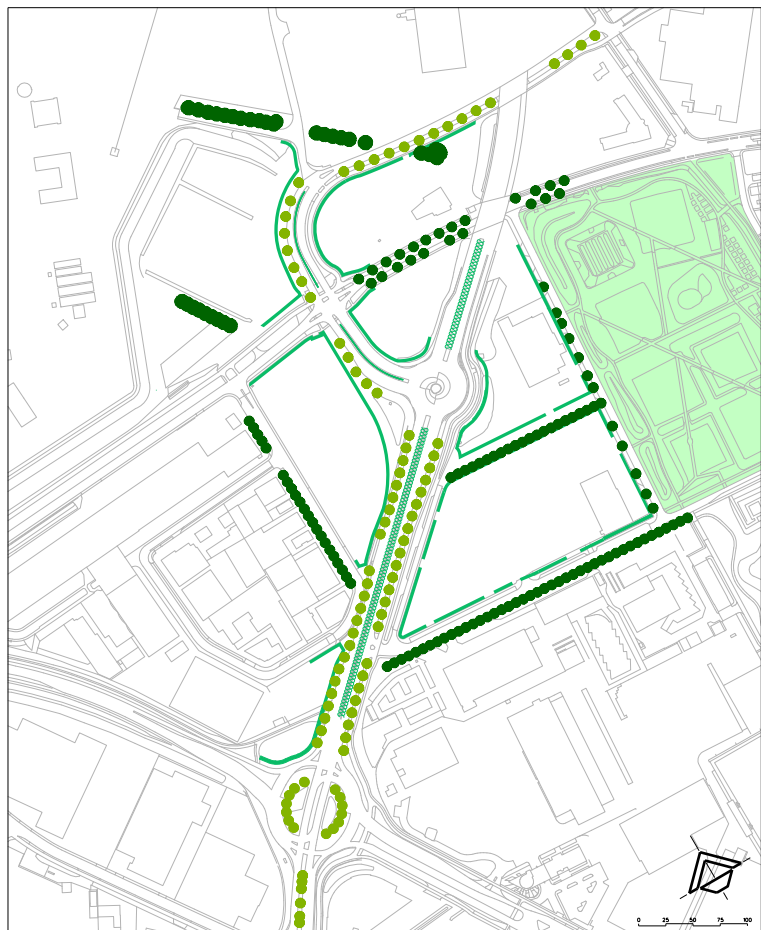
Structuur hagen



Bestaande Groenstructuur



Te realiseren groenstructuur



Groenstructuur totaal



Oude laanstructuur



Weurtseweg

RANDVOORWAARDEN BEBOUWING

2

17

In dit onderdeel is de gewenste stedenbouwkundige structuur vertaald in concrete eisen. Het gaat dan met name om de verankering van de orthogonale structuur en de relatie van de gebouwen met de wegenstructuur.



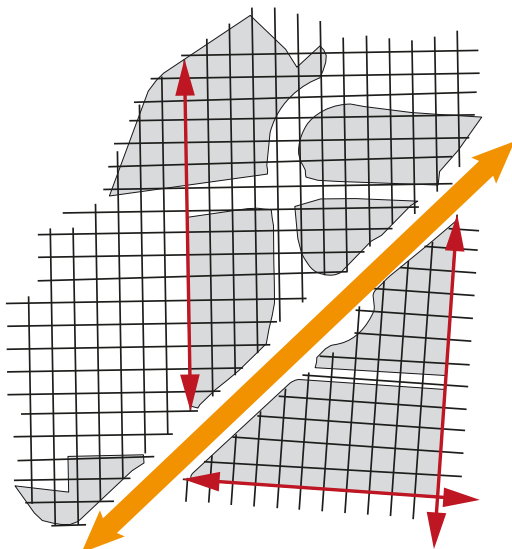
Toekomstig bouwterrein, zicht vanaf de aardebaan

1. Positie en richting

Alle gebouwen worden gesitueerd binnen de orthogonale structuur. Aan de oostzijde van het Verlengde Energieweg is de richting van de Kanaalstraat en Mercuriusstraat de basis. Vanwege een kleine hoekverdraaiing aan de westzijde is de Koopvaardijweg aan deze zijde richtinggevend.

2. Begeleiden brugtracé

Een andere belangrijke ruimtelijke drager is het brugtracé. Zoals is aangegeven is deze route (S100) een van de hoofdontsluitingswegen van Nijmegen en wordt hier een kwalitatief hoge uitstraling verwacht.



Orthogonale structuur

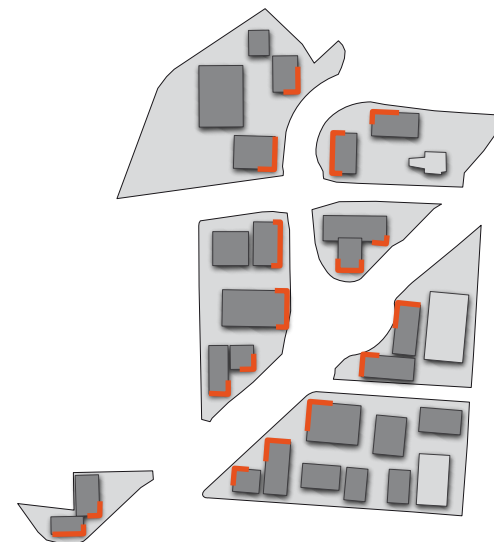
De bebouwing dient zich maximaal te presenteren aan deze route. De bebouwing dient een ruimtelijke relatie aan te gaan met de weg. Naast een hoogwaardige, representatieve uitstraling van de gebouwen dienen de gebouwen de route te begeleiden. De begeleiding van de weg wordt gerealiseerd door het ordenen van de gebouwen aan de weg en het maken van een 'gezicht' naar het tracé.

Voor de gebouwen aan het tracé gelden hierbij de volgende uitgangspunten:

- A. *Bouwen dicht op het tracé;*
- B. *Evenwichtige verdeling van de bouwmassa's langs het tracé;*
- C. *Aan het tracé geldt een minimale bouwhoogte van 8 meter;*
- D. *De gevels presenteren zich aan het tracé;*
- E. *De entrees van de gebouwen richten zich op het tracé.*

A. *Bouwen dicht op het tracé*

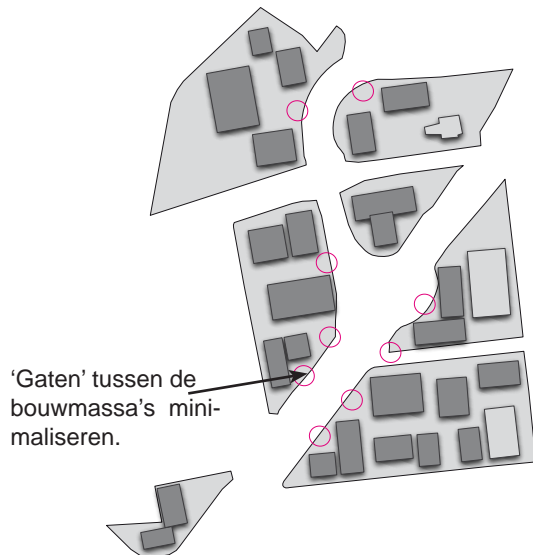
Door de gebouwen (in de meeste gevallen hoeken van de gebouwen) aan het brugtracé te projecteren wordt het tracé begeleid en ontstaat er een interactie met de gebouwen en het tracé. De gebouwen aan het brugtracé (Verlengde Energieweg, De Oversteek en de Waalbandijk) moeten zo dicht mogelijk op de rooilijn (grens van het bouwvlak) gebouwd worden.



Gebouwen begeleiden het tracé

B. Evenwichtige verdeling van de bouwmassa's langs het tracé

Om de gewenste begeleiding van het tracé te bewerkstelligen dient aan de tracézijde een evenwichtige ruimtelijke verdeling gerealiseerd te worden tussen de bouwblokken, zodat er geen grote gaten tussen de bouwblokken ontstaan.



Evenwichtige verdeling bouwmassa's

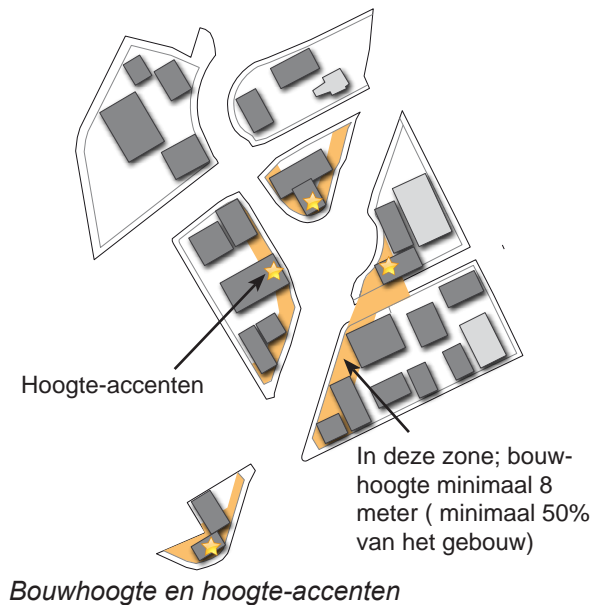
C. Aan het tracé geldt een minimale bouwhoogte van 8 meter

De maximale bouwhoogte bedraagt maximaal 18 meter. Aan het brugtracé is een zone aangegeven waar een minimale bouwhoogte van 8 meter (voor minimaal 50% van het gebouw) is vereist, om de begeleiding van het brugtracé te bewerkstelligen. Het is gewenst om in deze zone hoger te bouwen of hoogte accenten te realiseren.

Het is, bij het bepalen van de bouwhoogte en de indeling van de gevel, aan de tracé-zijde belang niet te nemen van het feit dat de Verlengde Energieweg langzaam stijgt ten opzichte van de bouwvlakken en vanaf het NYMA-plein over gaat op een aarden wal. Afstemming hierop is vereist.

Aan het NYMA-plein en het Industrieplein zijn hoogteaccenten vereist. De massa kan bestaan uit een hoofdgebouw met een hoogte-accent met daarin een bijzondere, representatieve ruimte (kantoor, bedrijfsrestaurant, showroom).

Aan het Industrieplein wordt de mogelijkheid geboden tot 21 meter hoog te bouwen.

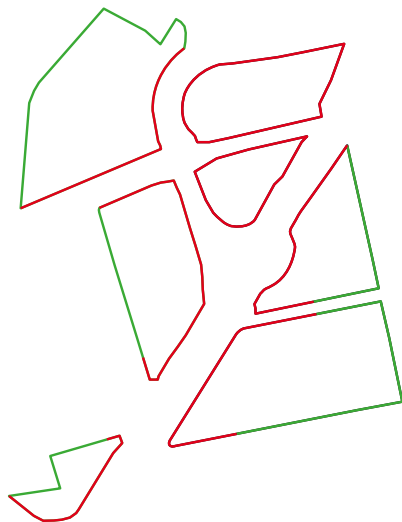


D. De gevels presenteren zich aan het tracé

Een hoge beeldkwaliteit wordt nagestreefd voor de bebouwing aan het brugtracé. Deze strook is 'stadsbeeld bepalend'.

Het spreekt voor zich dat de gevels die in het zicht liggen van het brugtracé de andere een representatieve en 'open' uitstraling hebben. De gevels gericht op de rode 'geveloriëntatielijn' dienen representatief en 'open' te zijn. Aan deze gevels worden hoge architectonische eisen gesteld en dienen als 'voorzijden' te worden behandeld.

Aan de gevels gericht op de Mercuriusstraat, Kanaalstraat en de Koopvaardijweg (groen) worden



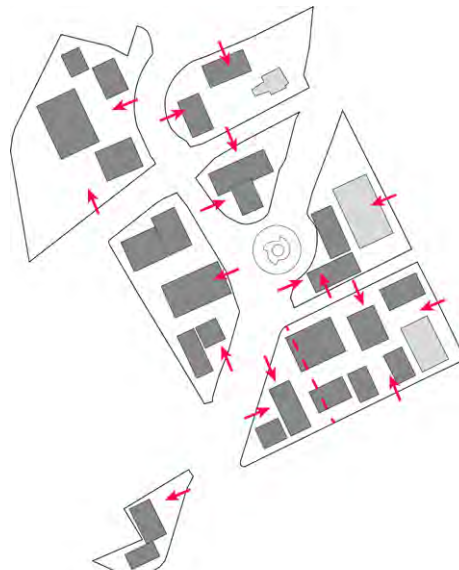
Presentatie van de gevels

'reguliere' kwaliteitseisen gesteld.

Onder 'open' uitstraling wordt verstaan: een representatieve gevel, die zich presenteert aan de weg. Aan deze zijde vindt de interactie plaats tussen het gebouw en de openbare ruimte en zijn de bijzondere functies zoals entree, kantoor, bedrijfsrestaurant of showroom gelegen.

E. De entrees van de gebouwen richten zich op het tracé.

De hoofdentree van het gebouw dient geplaatst te worden aan de zijde, zoals op de afbeelding 'Entree van het gebouw' is aan gegeven.



Entree van het gebouw

3. Korrel van de gebouwen

Bij de vulling van het 'patchwork' moet voorkomen worden dat te grote en te kleine volumes de samenhang verstoren. Het patchwork verlangt een bepaalde 'korrel' (minimum en maximum afmeting van de bouwvolumes) van de gebouwen. Door de onregelmatige kavels vereist dit vooral aan het brugtracé afstemming tussen de te realiseren volumes. De kavelvormen aan het brugtracé vereisen een kleinere korrel (oppervlakte), om zo een ritme (serie) aan het tracé te vormen.

Voor het Mercuriuspark geldt dat men compact dient te bouwen. Voor het Mercuriuspark wordt uitgegaan van percelen met een grootte tussen ca.1000 en 6000 m2 met als ondergrens (streven) een bebouwingspercentage van 40%.



Korrelgrootte gebouwen en kavels (verkaveling is illustratief)

RANDVOORWAARDEN ARCHITECTUUR

3

23

Architectuur algemeen

Een bouwwerk moet zich voegen in het beeld van de (bestaande of toekomstige) omgeving, tenzij de locatie of de functie van het bouwwerk een afwijking logisch maakt. In dit beeldkwaliteitplan wordt het beoogde ruimtelijk beeld van het Mercuriuspark beschreven. De uitgangspunten voor de vormgeving van de bebouwing zijn op hoofdlijnen geformuleerd, zodat er sturing kan worden gegeven aan het eindbeeld en gelijktijdig ruimte geboden wordt bij de architectonische uitwerking van de bebouwing.

Van een ontwerp wordt verwacht dat het passend is binnen het beoogd ruimtelijk beeld, maar ook dat het op zichzelf logisch en consequent is vormgegeven. Het

gaat hierbij om de verhoudingen van het bouwwerk in schaal, vorm en massaopbouw ten opzichte van de verhoudingen in de omgeving, zoals die tot uitdrukking komen in de stedenbouwkundige context van gebouwen, landschap en openbare ruimte. Het gaat ook om de verschijningsvorm van een gebouw in zijn uitdrukking, herkenbaarheid, interne verhoudingen tussen verschillende delen van het gebouw en de esthetische kwaliteiten van de architectuur. De verhoudingen, de detaillering en de materialisering van het gebouw moet logisch, evenwichtig en consequent van opbouw zijn.

Wanneer een gebouw een contrast vormt ten opzichte

van zijn omgeving moet dit een hogere kwaliteit opleveren.

Een ontwerp voldoet aan redelijke eisen van welstand wanneer het getuigt van het vakmanschap van de ontwerper en er wordt voldaan aan de volgende algemene criteria:

- het bouwwerk levert met zijn gevel(s) een passende bijdrage aan het openbare gebied waaraan het bouwwerk grenst en er sprake is van een duidelijke herkenbare hoofdtoegang.
- het dakvlak en het silhouet van de dakvorm is vormgegeven in relatie tot omliggende gebouwen.
- de verschillende delen van het bouwwerk zijn in hun

uiterlijke verschijningsvorm logisch en samenhangend.

- er is sprake van een evenwichtige opzet in maatverhoudingen, dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.
- er bestaat samenhang tussen de verschillende onderdelen, zoals onder andere de massa('s), gevels en details van het bouwwerk of van de bouwwerken.
- er wordt rekening gehouden met de relatie tussen het maaiveld en de gevel en tussen de gevel en het dak.
- de opbouw van de gevels is herkenbaar en consequent, waarbij een evenwicht tussen helderheid en complexiteit in het gevelbeeld bestaat.
- bij verbouw staan de ingrepen aan het bouwwerk in goede verhouding tot elkaar en tot het bouwwerk in het geheel.
- de detaillering, reliëf, textuur, materiaalkeuze en kleurstelling zijn in relatie tot de totale verschijningsvorm van het bouwwerk vormgegeven.
- er wordt rekening gehouden met associaties die bepaalde vormen oproepen in de sociaal-culturele context.

1. Richten op brugtracé

Bedrijven gelegen aan de Verlengde Energieweg, Nymaplein, De Oversteek en de Waalbandijk hebben een representatieve en open uitstraling. Zie ook 'oriëntatielijijn'.

2. Rechthoekige gebouwen

Ter ondersteuning van de orthogonale structuur zijn de

gebouwen rechthoekig. Afgeschuinde hoeken vervagen het gewenste beeld van heldere rechthoekige volumes en zijn daarom niet gewenst. Eventuele accenten, opbouwen en bijgebouwen dienen in de orthogonale structuur worden geplaatst. In het gevelvlak mag op ondergeschikte wijze afgeweken worden van de doosvorm, mits de hoofdvorm 'doosvormig' blijft.

3. Eenvoudige, alzijdige gebouwen

Veel gebouwen in het Mercuriuspark zullen zichtbaar zijn vanuit meerdere richtingen. Hierbij passen alzijdige gebouwen (zie ook van hoofdstuk 2). Voor de gewenste rust en samenhang dient de vorm van de gebouwen eenvoudig en helder te zijn en beschrijft een rechthoekige vorm (doos-vorm); 'kloeke dozen'. Geen kappen, maar vlakke dakvlakken.

Bij de grotere gebouwen kan het gebouw uit geschakelde volumes bestaan. Zie ook 'Korrel van de gebouwen'.

Meerdere bedrijfsfuncties in één gebouw worden geplaatst in één volume. Ook bijzondere items zoals bijvoorbeeld een buffervat voor de sprinklerinstallaties moeten in de hoofdvorm worden opgenomen.

4. Bedrijfslogo's, reclame

De kracht van de architectuur komt tot uitdrukking in het doervormige hoofdvolume. Dit vraagt om ingetogenheid bij toepassing van verbijzonderingen aan het gebouw,

zoals geïntegreerde bedrijfslogo's en reclame-uitingen. Eventuele reclame-uitingen zijn minimaal van omvang en ingetogen. De reclame-uitingen en bedrijfslogo's dienen te passen in het architectonisch concept. Logo's en reclame-uitingen mogen alleen op het gevelvlak worden aangebracht. Verder zijn masten en zuilen voor reclame en bedrijfslogo's niet toegestaan. Losstaande reclameuitingen, zoals banners en vlaggen ed. zijn aan de Verlengde Energieweg, De Oversteek, de Waalbandijk, het NYMA-plein en het Industrieplein niet toegestaan.

Indien verlichting wordt toegepast, dient deze meegenomen te worden in het architectonisch ontwerp.

5. Materialen en kleurgebruik

De uitstraling van de bebouwing in het Mercuriuspark wordt niet uniform. Het palet aan materialen en kleuren kan variëren, maar blijft ingetogen en speelt in op het industriële karakter van het Mercuriuspark. Afstemming met de omgeving en naastgelegen kavels/ gebouwen is een voorwaarde. Het uitgangspunt is dat het kleurgebruik harmonieert met de omgeving en naastgelegen gebouwenkavels. Kleuraccenten; spaarzaam en doelgericht toegepast is mogelijk.

6. 5e gevel (daken)

In het Mercuriuspark is het dakenlandschap van belang, omdat er vanuit het hoger gelegen deel van de aardebaan zicht is op de (lagere) daken van het



'Kloeke dozen'



Eenvoudige alzijdige volumes

25



Bedrijfslogo's

bedrijventerrein.

Daken in het zicht moeten worden uitgevoerd als 'groen dak' (bv. Sedum). Dit heeft als voordeel dat op het dak ook een deel van de hemelwater buffercapaciteit kan worden benut.

Bij grote dakoppervlakten wordt de toepassing van zonnepanelen nadrukkelijk gestimuleerd (aandacht voor architectonische inpassing).

Zonnepanelen (ook bij gebruik op de gevel) dienen te worden geïntegreerd in het architectonisch ontwerp.

veiligheidsaspecten, functies in een gebouw , of bouwwerk, buiten het hoofdgebouw gerealiseerd dienen te worden, moeten deze zorgvuldig ingepast worden. Dit gebouw of bouwwerk moet in de orthogonale structuur geplaatst worden.

26

Technische installaties (bv. koelinstallaties, ontvangstapparatuur, ed.) op het dak dienen weggewerkt ten zijn en niet zichtbaar te zijn vanaf de openbare weg (nb! Dus ook niet vanaf de openbare weg op de aardebaan).

7. Bijgebouwen en (buiten)opslag

Het streven dient er op gericht te zijn dat het hoofdgebouw het enige bouwwerk is op het perceel. In principe dienen alle functies, inclusief bergingen, fietsenstallingen, uitstallingsrekken en opslag van goederen e.d. ondergebracht te worden in het hoofdgebouw. In ieder geval dient de opslag van goederen vanaf de Verlengde Energieweg, De Oversteek en de Waalbandijk aan het zicht onttrokken te zijn.

Indien noodzakelijk, bijvoorbeeld vanuit



Bijzondere ruimten



Integreren installaties



groene daken



zonnepanelen



Impressies

RANDVOORWAARDEN PRIVATE BUITENRUIMTE

4

29

Het openbaar en met name het private groen draagt in hoge mate bij aan de uitstraling van het bedrijventerrein. De inrichting van de private buitenruimte is van cruciaal belang voor de uitstraling van het bedrijfsterrein.

Een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke structuur is de groene dooradering van de private buitenruimte. Het opgaand groen is het 'cement' tussen de bedrijfspanden. De samenhang door groen dient krachtig ingezet te worden. Er dient een balans gevonden te worden tussen de grootte van bouwvlakken, verharding en groenvlakken. Vanaf openbaar gebied moet de afwisseling tussen bebouwing en groen zichtbaar/voelbaar zijn.

Naast het belang voor de ruimtelijke kwaliteit biedt het groen andere voordelen:

- Een groen beeldmerk draagt bij aan positieve bedrijfsuitstraling (marketing);
- Groen zorgt voor verkoeling en dus minderkosten voor klimaatregeling;
- Zorgt voor een beter werkklimaat (verkoeling en arbeidsproductiviteit).
- Zorgt voor een hogere waarde van het onroerend goed.
- Het groen kan gecombineerd worden met hemelwaterinfiltratie.

Het tegengaan van 'hitte eilanden' is een van de klimaatdoelstellingen van de Gemeente.



1. Perceelinrichting

1.a Beperken verharding

Er dient nadrukkelijk aandacht geschonken worden aan een groene inrichting van het private terrein. Grote vlakken verharding dienen voorkomen te worden. Het groen dient verdeeld te worden over de kavel. De mogelijkheden voor de realisatie van groen liggen met name op de parkeerterreinen en onrendabele hoeken. Het is uitgangspunt is dat het buitenterrein alleen verhard is op die plaatsen welke noodzakelijk zijn voor parkeren en manoeuvreerruimte. De overige ruimte dient ingericht te worden met beplanting. Vanuit het waterhuishoudingsplan is het een eis dat het perceel maximaal 80% mag worden verhard (bebouwing en bestrating).

Volgens het bouwbesluit dient het hemelwater volledig op het eigen terrein te worden geïnfiltreerd. Dit kan door middel van verticale drainage en door wadi's. Het heeft de voorkeur om wadi's te gebruiken gecombineerd met een inrichting met opgaand groen.

1 b. Groene parkeerplaats

Voor wat de parkeerplaatsen geldt dat er onder een groen 'dak' geparkeerd dient te worden. Dit 'dak' wordt gevormd door bomen (grootte 1e orde (> 12 m) eventueel 2e orde). De bomen en het lage groen dienen verdeeld te worden over de ruimte (verharding) zodat hitte eilanden zo veel mogelijk

voorkomen worden: niet al het groen op een kluitje. Het is belangrijk dat voor de bomen in de verharding voldoende (ondergrondse) groei ruimte wordt gereserveerd (bv. bomengranulaat)

Om de orthogonale structuur te benadrukken dienen de parkeerplaatsen (en de bomen) zo veel mogelijk in deze richting te worden geplaatst.



Referentie inrichting parkeerplaats

2. Overgang privaat/publiek eigendom, hekwerken

Minimale eis:

Vooraf aan het brugtracé is een zachte overgang gewenst naar de private buitenruimte. Deze zachte overgang dient minstens gevormd te worden door een 1 meter brede en 1,2 meter hoge Ligusterhaag. Deze haag dient in combinatie met het de berm de overgang te vormen van de weg naar de private

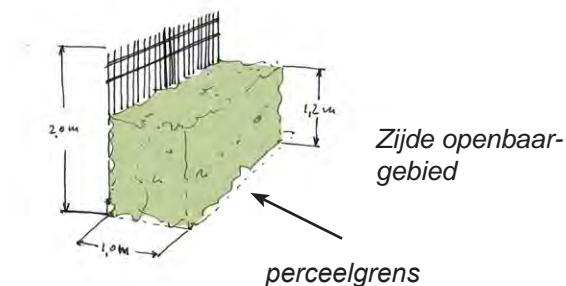
buitenruimte. Deze haag dient een zo veel mogelijk continue lijn langs het brugtracé vormen. In afbeelding Overgangszone 'privaat-groen' naar openbaar gebied is aangegeven waar de haag voorgeschreven is. De haag staat, aan de perceelgrens, aan de zijde van de openbaar gebied. Het hekwerk wordt hierachter geplaatst. (Realisatie en instandhoudingsverplichting via privaatrechtelijke overeenkomst)

Wenselijk:

Het heeft de voorkeur om de zachte overgang door middel van bredere groenzone vorm te geven.

Hekwerken dienen geplaatst te worden zoals aangegeven op afbeelding Erfafscheiding.

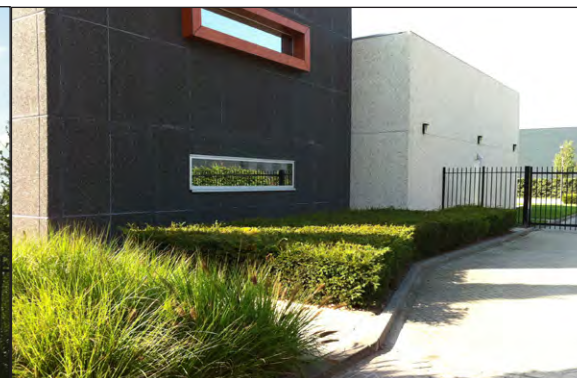
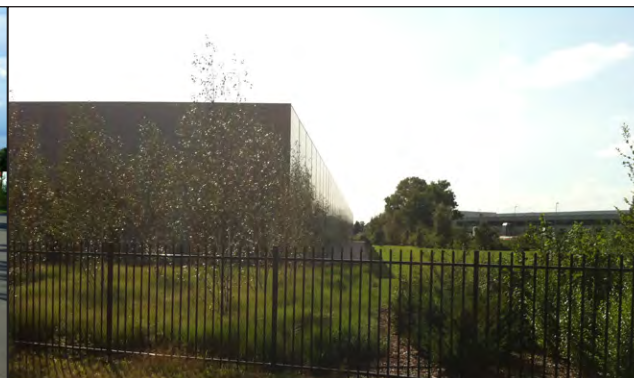
Type: Spijlenhekwerk, merk Heras, model Atlas (of een vergelijkbaar hekwerk van een andere leverancier), 2,0 meter hoog, kleur Mosgroen RAL 6005.



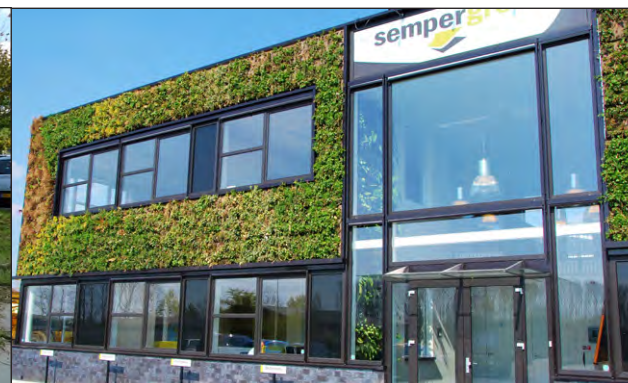
Erfafscheiding



Parkeren in het groen



'restruimte' 'groen invullen



Referenties

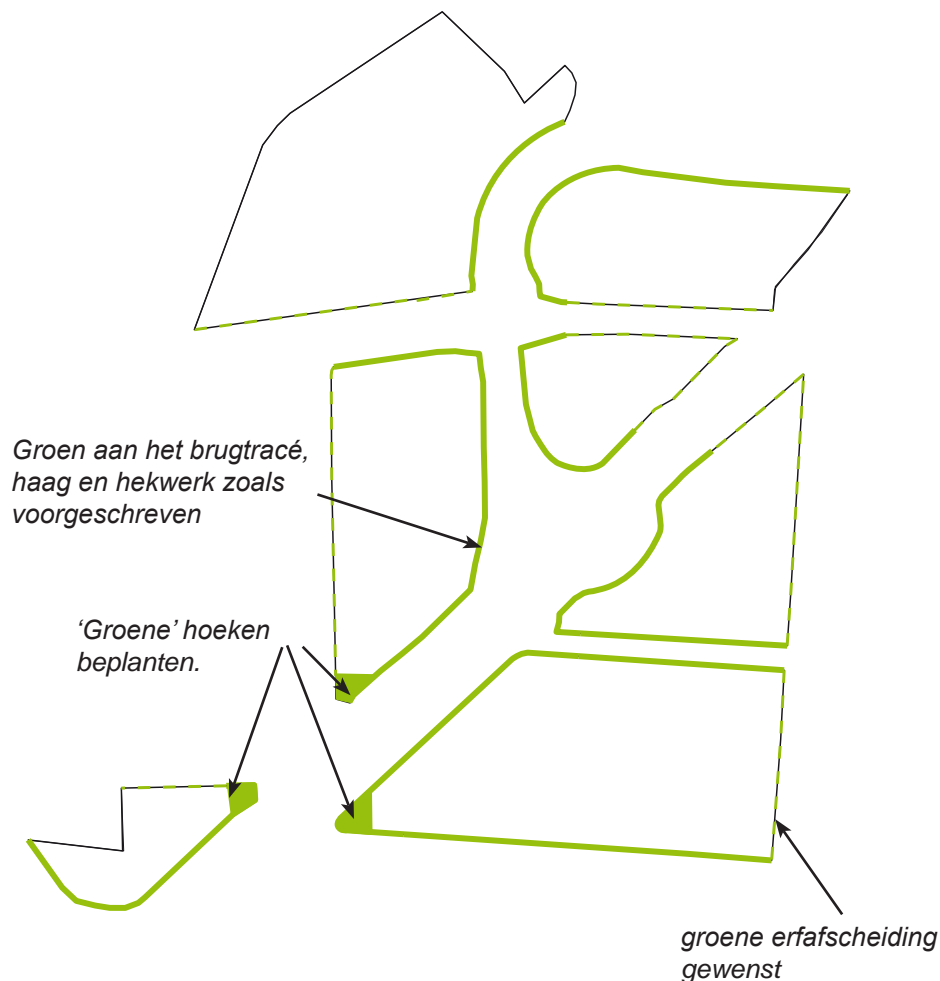
3. Groene hoeken

Door de doorsnijding van de orthogonale structuur met het brugtracé hebben een aantal kavels scherpe hoeken. Deze hoeken zijn lastig te gebruiken. Het ligt voor de hand dat deze hoeken worden dicht gestraat en verrommelen. Omdat deze hoeken in het zicht liggen is deze situatie niet gewenst. Deze hoeken dienen met beplanting worden ingericht, mogelijk in combinatie met hemelwaterinfiltratie.

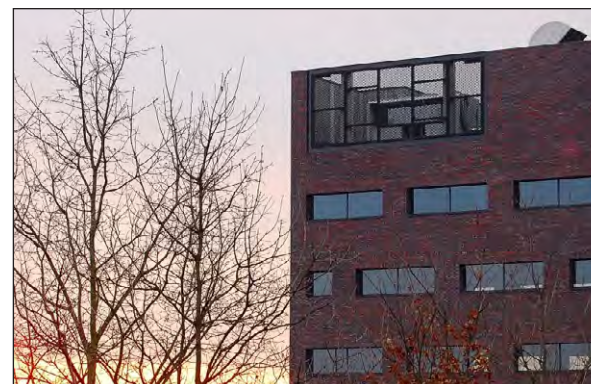
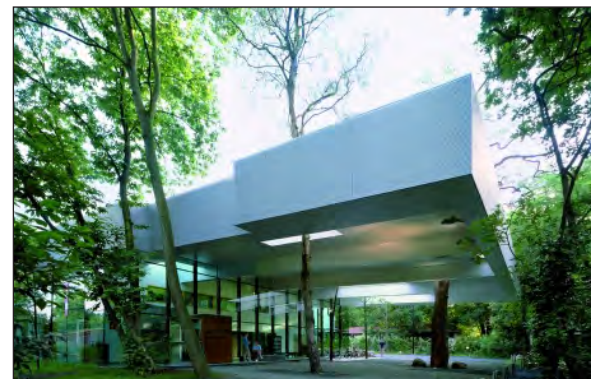
De op kaart aangegeven groenzones dienen blijvend met beplanting te worden ingericht. (Realisatie en instandhoudingsverplichting via privaatrechtelijke overeenkomst).

4. Inrichtingsplan

Naast het architectonisch ontwerp dient, tevens als onderdeel van de bouw aanvraag, ook een inrichtingsplan voor de buitenruimte worden opgesteld. Het inrichtingsplan bestaat uit een tekening met de gewenste inrichting met toelichting. In het plan zijn de inrichtingseisen/randvoorwaarden verwerkt. De eigenaar/ gebruiker van het perceel verbindt zich aan de uitvoering en inrichting van het goedgekeurde inrichtingsplan.



Overgangszone 'privaat-groen' naar openbaar gebied

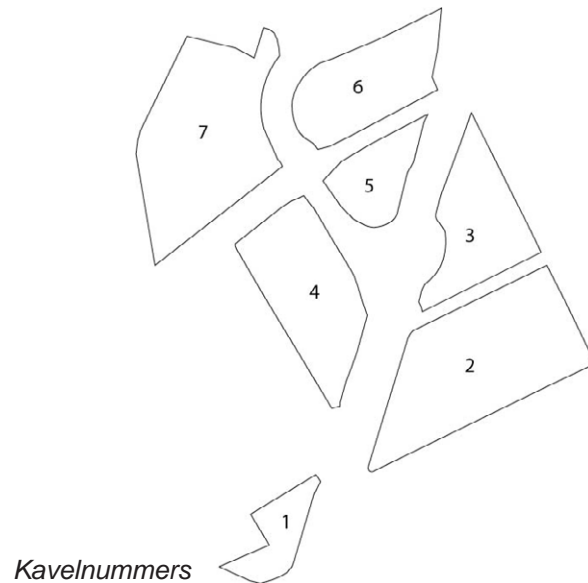


RANDVOORWAARDEN PER KAVEL

5

35

In dit hoofdstuk worden per kavel de belangrijkste randvoorwaarden samengevat en in een aantal gevallen aangevuld met kavelspecifieke randvoorwaarden.



Kavel 1

- De kavel is gelegen aan het Industrieplein. Aan het verkeersplein zijn een aantal gebouwen gelegen die hun gevel hebben gericht op het plein (Dar, Van der Stad). Ook voor deze kavel geldt dat de bebouwing zich dient te richten op de rotonde.

- Voor de inkadering van de rotonde is massa en hoogte gewenst door middel van een hoogte-accent .
Richting de Cargadoorsweg kan de hoogte trapsgewijs worden afgebouwd.

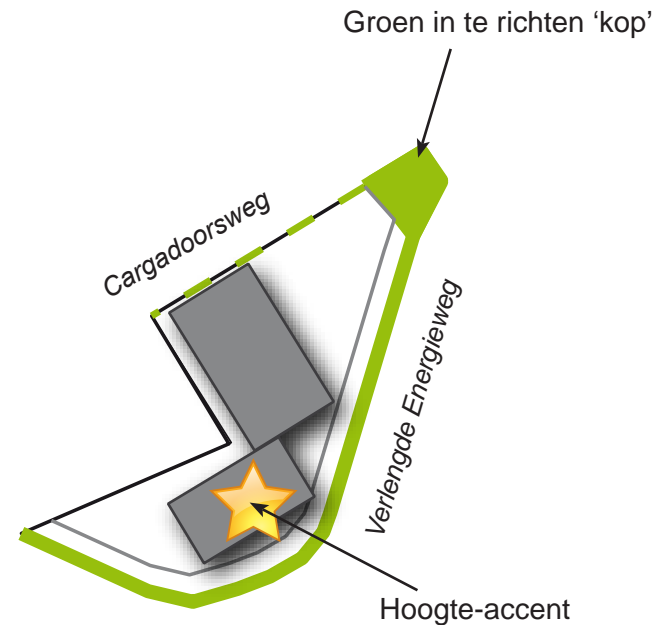
- Op de kavel dient één samenhangende bebouwingsmassa te worden gerealiseerd, deze kan bestaan uit geschakelde eenheden. Kavel mag niet te worden gesplitst, als 1 kavel te ontwikkelen.

- Geen grote parkeervlakken aan de zijde van de rotonde. Parkeren onder het gebouw is mogelijk.

- De kop aan de Cargadoorsweg dient met groen ingericht te worden.

- Bebouwing dient aan de rooilijn te worden geplaatst, met in acht name van de orthogonale richting.

- Als enige uitzondering op de gewenste rechthoekige gebouwen, is het op deze locatie toegestaan de gevel aan de rotonde in de rooilijn mee te laten buigen, zoals bijvoorbeeld het gebouw van de DAR en Van der Stad.



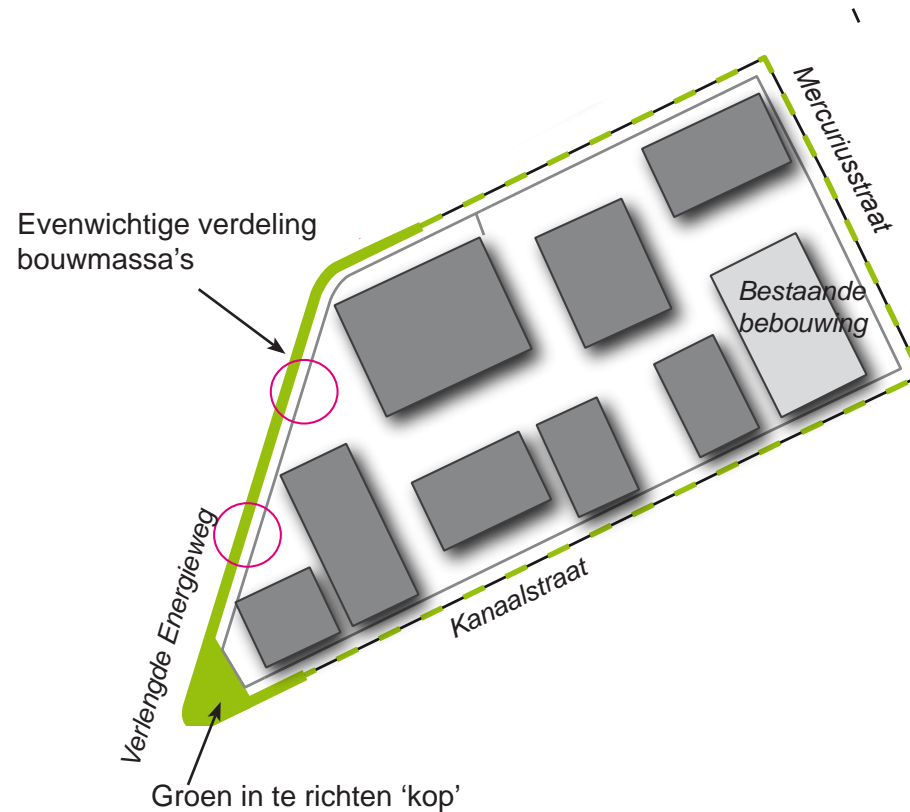
Kavel 2

- Voor een goede ruimtelijke relatie met de Verlengde Energieweg dienen in deze zone meerdere gebouwen te worden gerealiseerd, bij voorkeur 3, maar minimaal 2. Vanwege de vorm van de kavel betekent dit dat er kleinere gebouwen (korrel) aan het brugtracé gerealiseerd worden. Verder richting de Mercuriusstraat zijn grotere bebouwingsoppervlakken mogelijk.

- Vanwege de gewenste relatie met de Verlengde Energieweg is bebouwingsmassa aan deze weg vereist. Op de hoofdmassa kunnen accenten worden geplaatst met bij voorkeur een bijzondere ruimte (kantoor, bedrijfsrestaurant, showroom).

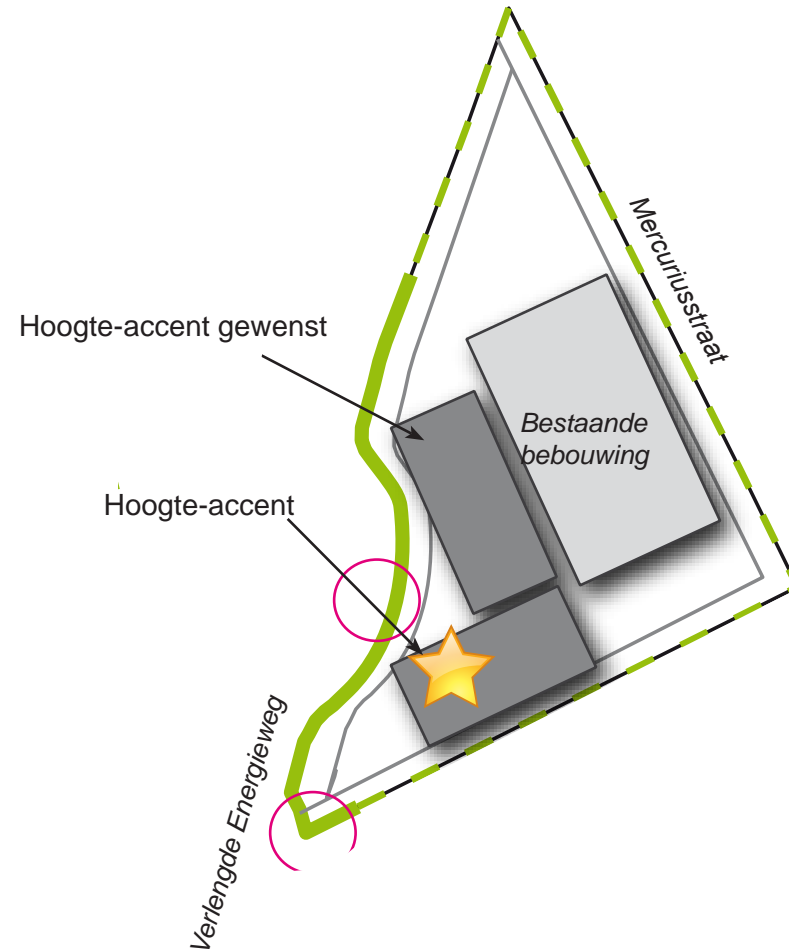
- Aan de zijde van de Verlengde Energieweg dient een evenwichtige ruimtelijke verdeling te worden gevonden tussen de bouwblokken. (zie; Begeleiden brugtracé)

- Aan de Verlengde Energieweg dienen de gebouwen zo dicht mogelijk tegen de bouwvlakgrens worden gerealiseerd. Aan de Kanaalstraat en de nieuw aan te leggen verbindingsweg kan de gevelrooilijn variëren, maar niet buiten de aangegeven rooilijn.



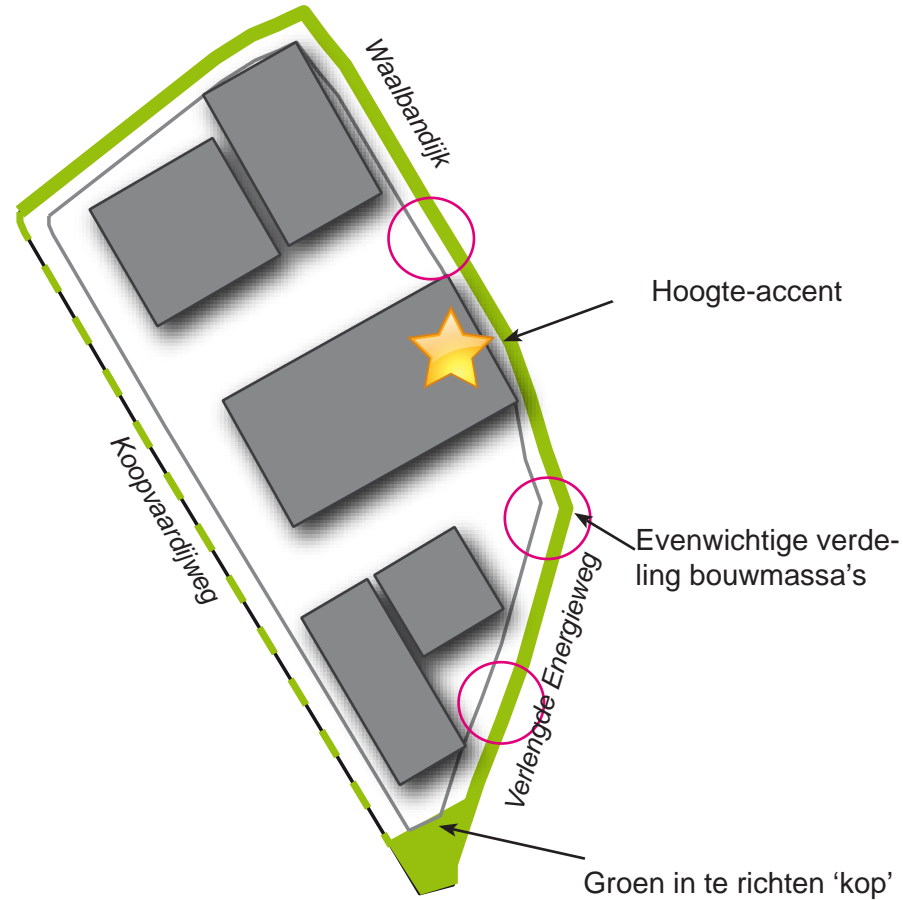
Kavel 3

- Aan het Nymaplein bebouwingsmassa realiseren.
- Parkeren zo min mogelijk aan de rotonde.
- Aan de Verlengde Energieweg dienen de hoeken/ gevel van de gebouwen dicht op de rooilijn te worden gerealiseerd.



Kavel 4

- Voor een goede ruimtelijke relatie met de Verlengde Energieweg en het Nymaplein dienen in deze zone meerdere gebouwen te worden gerealiseerd, bij voorkeur 4, maar minimaal 3. In de punt, kleinere volumes realiseren.
- Hoogte-accent aan de rotonde. Het hoogte accent bestaat bij voorkeur uit een bijzondere ruimte (kantoor, bedrijfsrestaurant, showroom) op de hoofdmassa.
- Aan de Verlengde Energieweg dienen de hoeken/ gevel van de gebouwen dicht op de rooilijn te worden gerealiseerd.
- Parkeren niet aan de rotonde.



Kavel 5

- Ligt prominent op het 'draaipunt' van het Nymaplein en de aardenbaan richting de brug. De kavel is van alle zijden zichtbaar en ook vanaf de aardebaan is er prominent zicht op de buitenruimte en eventueel het dakvlak. In architectuur is een alzijdige benadering van het gebouw en terreininrichting een voorwaarde. Hoogwaardige architectuur is hier vereist. Ook aan de inrichting van de buitenruimte worden hoge eisen gesteld.

40

- Hoogte accent aan de rotonde. Het hoogte-accent bestaat bij voorkeur uit een bijzondere ruimte (kantoor, bedrijfsrestaurant, showroom) op de hoofdmassa.

- De ruimte tussen gebouw en rotonde en de Waalfrontweg dient met 'groen' worden ingevuld.

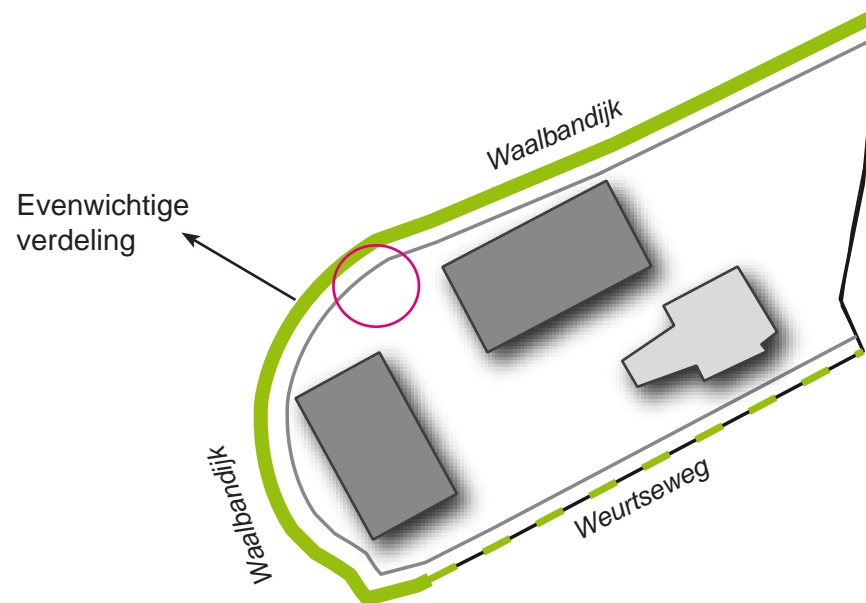
- Voor de ruimtelijke samenhang dient deze kavel bij voorkeur in één hand ontwikkeld. De kavel kan maximaal in twee afzonderlijke percelen te worden uitgegeven.

- Parkeren niet aan de rotonde.



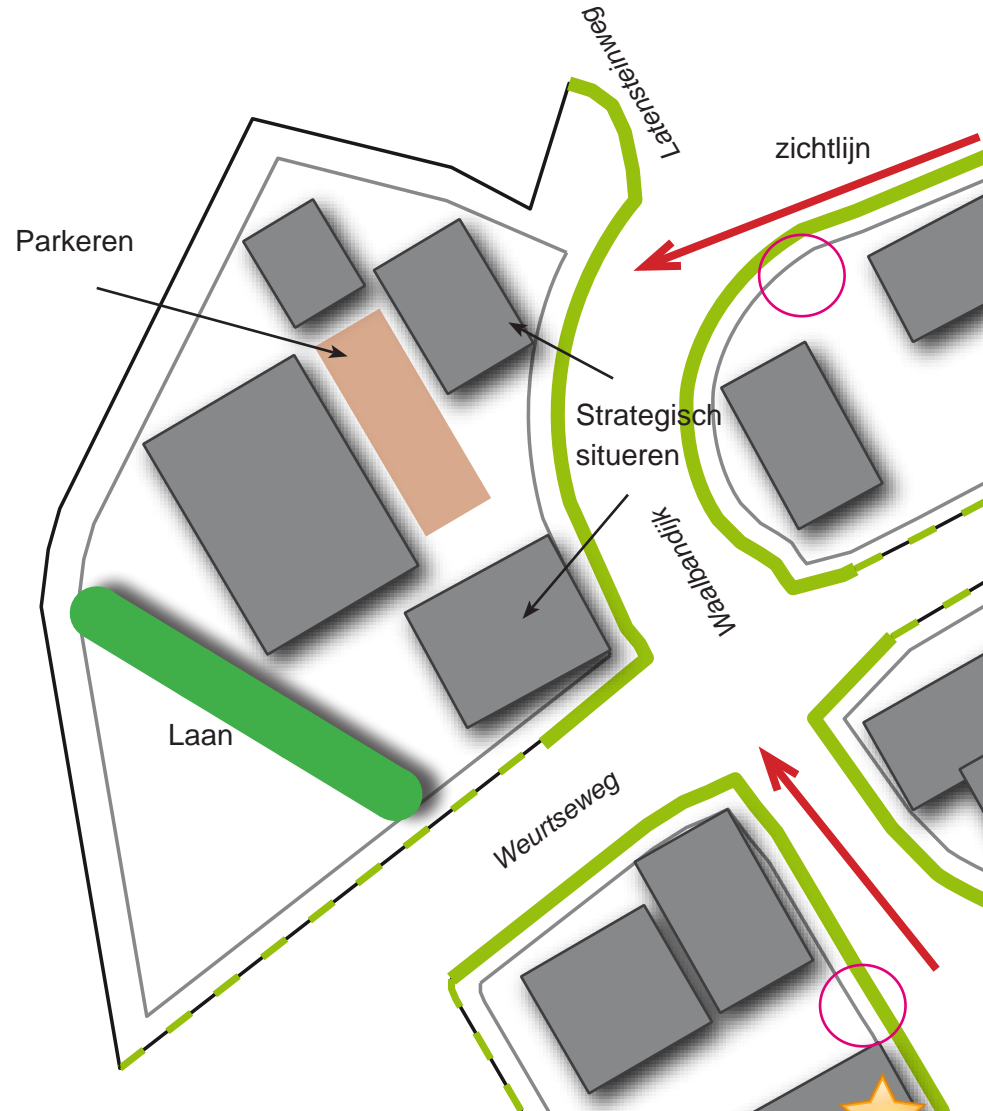
Kavel 6

- De bebouwing richt zich op de Waalbandijk.
- Ruimte tussen gebouw en Waalbandijk dient met 'groen' worden ingevuld.



Kavel 7

- Bouwvolume's strategisch situeren in verband met zichtlijnen van de Waalbandijk en het Nymaplein.
- Bijzondere architectonische aandacht voor de gebouwen op de hoek Weurtseweg -Waalbandijk en Waalbandijk – Latensteinweg. Deze gebouwen liggen in belangrijke zichtlijnen.
- In verband met de diepte van de kavel kan er eventueel een centraal binnenhof met daaromheen bedrijfsgebouwen worden aangebracht met parkeermogelijkheden.
- De ontsluiting van de percelen is een punt van aandacht.



BEGELEIDING EN KWALITEITSBEWAKING

6

45

De ruimtelijke structuur van het Mercuriuspark is complex. Vooral de onderlinge afstemming tussen de bedrijfsperven en gebouwen vraagt om een stedenbouwkundige begeleiding in vroegtijdig stadium. Vroegtijdige afstemming kan vertraging in het verdere proces voorkomen.

Volgende werkwijze voorgesteld:

- Aanwijzen van een inhoudelijk coördinator (van het bureau Stedenbouw en Architectuur) voor interne inhoudelijke begeleiding;
- Intake gegadigde (vroegtijdig) samen met inhoudelijk coördinator en grondverkoper ;

- Schetsontwerp toetsen in de Commissie Beeldkwaliteit;

- Verdere uitwerking van het plan in nauw contact met de inhoudelijk coördinator en indien gewenst vooroverleg in de 'kleine' Commissie Beeldkwaliteit.

- Aanvraag Omgevingsvergunning (bouwaanvraag met het inrichtingsplan) en reguliere toetsing

Rol inhoudelijk coördinator

- Heeft intake van de gegadigde;
- Zorgt voor aanmelden van het schetsontwerp bij de Commissie Beeldkwaliteit en tussentijdse terugkoppeling met de Commissie.

- Zorgt, indien noodzakelijk, voor contact met de beleidsafdelingen voor vragen over bv. hemelwater infiltratie, verkeersontsluiting, parkeernormen ,ed.

Hardheidsclausule bestaande bebouwing

In het plangebied is een aantal bestaande bedrijven ingepast. Mogelijk kan het betreffende bedrijf bij wijzigingen aan het pand (verbouw of aanbouw) vanwege de oorspronkelijke gebouw-opzet redelijkerwijs niet voldoen aan de uitgangspunten van dit beeldkwaliteitsplan. In voorkomende gevallen kan de Commissie Beeldkwaliteit beargumenteerd afwijken van dit beeldkwaliteitplan.

GEMEENTE



Nijmegen