

# Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein WestKanaaldijkSluis



Gemeente Nijmegen en gemeente Beuningen

Grontmij Nederland bv  
Arnhem, 11 maart 2008

# Inhoudsopgave

1	Inleiding .....	3
1.1	Opdracht .....	3
1.2	Doelstelling .....	3
1.3	Leeswijzer .....	3
2	Uitgangspunten .....	5
2.1	Plangebied .....	5
2.2	Revitalisering .....	5
2.3	Beleid .....	6
2.3.1	Bestemmingsplannen .....	6
2.3.2	Welstandsbeleid .....	6
2.3.3	Revitaliseringsplan en KVO .....	6
3	Visie .....	8
3.1	Huidige structuur .....	8
3.1.1	Infrastructuur .....	8
3.1.2	Groenstructuur .....	8
3.1.3	Zonering van bedrijven .....	8
3.2	Kansen voor de toekomst .....	8
4	Beeldkwaliteit .....	10
4.1	Inleiding .....	10
4.2	Entree: de poort .....	10
4.3	Zone Hogelandseweg & Westkanaaldijk .....	11
4.4	Entrees kinderdorp Neerbosch .....	12
4.4.1	Hoofdentree .....	12
4.4.2	Entree zuidoost .....	12
4.5	Deelgebieden .....	14
4.6	Dijkzone .....	14
4.7	Openbare ruimte .....	17
4.7.1	Infrastructuur .....	17
4.7.2	Groenstructuur .....	19
4.7.3	Inrichtingselementen .....	21
4.8	Bebouwing .....	23
4.8.1	Bebouwing algemeen .....	23
4.8.2	Bebouwing deelgebied zuid .....	24
4.8.3	Bebouwing deelgebied midden .....	26
4.8.4	Bebouwing deelgebied noord .....	28
4.9	Inrichting kavels .....	30
4.9.1	Standaard richtlijnen inrichting kavels .....	30
4.9.2	Inrichting kavels deelgebied zuid .....	31
4.9.3	Inrichting kavels deelgebied midden .....	32
4.9.4	Inrichting kavels deelgebied noord .....	32
5	Geraadpleegde literatuur .....	34

# 1 Inleiding

## 1.1 Opdracht

Het beeldkwaliteitplan voor het bedrijventerrein WKS (West Kanaaldijk Sluis) te Nijmegen is opgesteld in opdracht van de gemeente Nijmegen en gemeente Beuningen. Het plan is opgesteld door Grontmij.

## 1.2 Doelstelling

Het beeldkwaliteitplan is een logisch vervolg op het revitaliseringplan voor bedrijventerrein Westkanaaldijk / De Sluis. Het doel van het beeldkwaliteitplan is het beschrijven van de beoogde beeldkwaliteit. Daarnaast legt het beeldkwaliteitplan de maatregelen vast die deze beeldkwaliteit kunnen waarborgen. Dit plan geeft duidelijkheid over de inrichtingswijze nu en in de toekomst aan de gemeente Nijmegen, gemeente Beuningen en de ondernemers die momenteel zijn gevestigd op het bedrijventerrein WKS.

## 1.3 Leeswijzer

In het rapport worden de volgende zaken uiteengezet. In hoofdstuk 2 worden de uitgangspunten van het plan beschreven. Hieronder wordt het volgende verstaan; een beschrijving van het plangebied in hoofdlijnen, de actuele ontwikkelingen in het plangebied en het vigerende beleid voor het plangebied. Hoofdstuk 3 van het rapport omvat de visie op het gebied. Hierin komt aan de orde hoe het gebied is gestructureerd en welke kansen er zijn voor de toekomst. In hoofdstuk 4 wordt het beeldkwaliteitplan beschreven. Per deelgebied worden de maatregelen benoemd en beschreven.



## 2 Uitgangspunten

### 2.1 Plangebied

Het plangebied omvat het bedrijventerrein WKS. Het bedrijventerrein WKS bestaat oorspronkelijk uit twee los van elkaar staande bedrijventerreinen, bedrijventerrein Westkanaaldijk en bedrijventerrein De Sluis. De terreinen zijn qua infrastructuur en ligging door de jaren heen met elkaar vergroeid waardoor inmiddels ruimtelijk sprake is van één terrein, bedrijventerrein Westkanaaldijk Sluis (WKS).

Het oorspronkelijke bedrijventerrein Westkanaaldijk ligt op het grondgebied van Nijmegen. Dit deel ligt ingeklemd tussen de Neerbosscheweg aan de zuidzijde, het Maas-Waalkanaal aan de oostzijde en aan de noord- en westzijde de gemeentegrens met Beuningen. Het terrein is in hoofdlijnen ontsloten vanaf de Neerbosscheweg en de Westkanaaldijk. De hoofdontsluiting wordt gevormd door de Hogelandseweg. Deze loopt met een boog om het terrein vanaf de Neerbosscheweg naar de Westkanaaldijk. Het bedrijventerrein Westkanaaldijk is 83 ha groot en is ontwikkeld en uitgegeven in de periode 1960 - 1990.

Bedrijventerrein De Sluis ligt direct ten noorden van het bedrijventerrein Westkanaaldijk op het grondgebied van gemeente Beuningen, ten zuiden van de kern Weurt. Het terrein wordt aan de oostzijde begrensd door het Maas-Waalkanaal. Aan de westzijde vormt de Jonkerstraat de grens. Het bedrijventerrein is bereikbaar vanaf de Hogelandseweg en de Westkanaaldijk. De Metaalweg is de centrale ontsluiting. Personenverkeer kan het bedrijventerrein ook bereiken vanaf de Th. Van Heereveldstraat. Bedrijventerrein De Sluis is 22 ha groot.

In januari 2006 is het plangebied in het kader van het beeldkwaliteitplan bezocht. De situatie van het plangebied van januari 2006 vormt het uitgangspunt voor het beeldkwaliteitplan bedrijventerrein WKS. Tevens heeft er afstemming plaatsgevonden met het beeldkwaliteitplan Kinderdorp Neerbosch. (vastgesteld door de Raad). Hier is aangegeven wat de plangrens is van het gebied Kinderdorp (incl. de begraafplaats als belangrijk landschappelijk onderdeel) welke aansluit op de plangrens van WKS.

### 2.2 Revitalisering

Het bedrijventerrein WKS is enkele tientallen jaren oud en vertoont verouderingsverschijnselen. Vanwege het grote economische belang van het terrein voor Nijmegen en omgeving is in 2001 een revitalisering van het bedrijventerrein in gang gezet. Doel van deze revitalisering is het stopzetten van de veroudering van het bedrijventerrein en het aanpassen aan de eisen van deze tijd. Daarbij wordt niet slechts een conservering van het huidige niveau nagestreefd, maar een upgradation van het gehele plangebied. Het bedrijventerrein moet 'Future-proof' worden. Een groot deel van de revitaliseringsplannen is uitgevoerd. De eerste fase van de revitalisering is formeel in november 2005 afgerond. Feitelijk is de revitaliseringslag echter nog niet geheel uitgevoerd.

Een belangrijke ingreep is het oprichten van een facility-point op het bedrijventerrein WKS geweest. Het facility point biedt ondernemers die zijn aangesloten bij bedrijvenvereniging WKS de nodige faciliteiten.

Op het moment van opstellen van dit rapport is er een belangrijke discussie gaande over de eventuele aanleg van een zuidelijke rondweg om Weurt. Deze ontwikkeling kan van invloed zijn op het plangebied.

## 2.3 **Beleid**

### 2.3.1 **Bestemmingsplannen**

Het vigerende beleid van de gemeenten Nijmegen en Beuningen zal in het beeldkwaliteitplan als kader worden gehanteerd. De spelregels voor beeldkwaliteit zoals deze in hoofdstuk 4 worden gepresenteerd vallen dus binnen de kaders van de bestemmingsplannen.

### 2.3.2 **Welstandsbeleid**

In de uitwerkingsnota welstandsbeleid voor het Gebied Westkanaaldijk/ Noord- en Oostkanaalhavens (13) van gemeente Nijmegen staat het terrein Westkanaaldijk benoemd als werkgebied. Onder het werkgebied met code B1 vallen kantoren, bedrijven, industrie en kassen. Daarnaast staat in deze nota dat voor het gehele terrein Westkanaaldijk een regulier toetsingsniveau wordt gehanteerd met uitzondering van een van de Hogelandseweg. Daarvoor geldt een bijzonder toetsingsniveau; 'Er wordt voor Westkanaaldijk gestreefd naar ... de bevordering van ontwikkeling van accenten in dit deelgebied, dat in geen enkel opzicht uitgesproken is.' Als aandachtspunten worden daarbij genoemd: 'Het aanmoedigen van onorthodoxe experimenten en het nemen van kanaal als inspiratiebron voor het ontwerp.' Van het ontwerp wordt verwacht dat het de directe relatie tussen de wijk en het kanaal, door middel van bouwhoogte en oriëntatie van de bouwvolumes, gestalte geeft.

Tenslotte is het plangebied Westkanaaldijk op de dynamiekaart van de welstandsnota Nijmegen benoemd als herstructurerings- en revitalisatiegebied. Het bedrijventerrein De Sluis wordt in de welstandsnota van de gemeente Beuningen genoemd als een bedrijventerrein dat minder in het zicht ligt. Het bedrijventerrein wordt dan ook ingedeeld op welstandsniveau 3. De rand van bedrijventerrein De Sluis wordt volgens de welstandsnota beoordeeld op welstandsniveau 2.

### 2.3.3 **Revitaliseringsplan en KVO**

Naast de bestemmingsplannen en welstandsnota's zijn er voor het plangebied ook een revitaliseringvisie, revitaliseringsplan 1<sup>e</sup> fase en een plan in het kader Keurmerk Veilig Ondernemen opgesteld. Deze plannen zijn opgesteld ten behoeve van de revitalisering van het bedrijventerrein WKS. Het beeldkwaliteitplan wordt onder meer in deze plannen genoemd als maatregel om de uitstraling van het terrein te verbeteren. De doelstellingen zoals in deze plannen genoemd worden in dit beeldkwaliteitplan onderschreven. De revitaliseringsplannen hebben het upgraden en future-proof maken van de locatie voor ogen. Het plan Keurmerk Veilig ondernemen streeft in hoofdlijnen naar een overzichtelijk gebied, met een minimaal aantal toegangen, zodat de bewaking en beveiliging van het terrein makkelijker verloopt.



groestructuur



zonering



infrastructuur

## 3 Visie

### 3.1 Huidige structuur

Het plangebied heeft een structuur die is opgebouwd uit drie componenten; de infrastructuur, groenstructuur en de zonering van bedrijven. De structuur is helder opgebouwd. Een gebrek in de structuur is het ontbreken van een duidelijke entree. Het is niet duidelijk waar, vanaf de Neerbosscheweg, het bedrijventerrein exact begint.

#### 3.1.1 Infrastructuur

De infrastructuur in het plangebied wordt in grote mate bepaald door de ligging van de Hogelandseweg en de Metaalweg. De Hogelandseweg vormt de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein WKS. De secundaire wegen ontsluiten de bedrijven vanaf de hoofdverbindingswegen terwijl de tertiaire wegen de bedrijven in het bedrijventerrein ontsluiten.

#### 3.1.2 Groenstructuur

De groenstructuur is eenvoudig en helder van opzet. Het bedrijventerrein is voorzien van een groene mantel, de externe groenstructuur. De noord - zuid gerichte delen van de externe groenstructuur, de dijk langs het Maas-Waalkanaal en de zone langs de Hogelandseweg (zie figuur), hebben inmiddels naast een groenfunctie ook een recreatieve nevenfunctie gekregen. Ter plaatse van het groen zijn in het kader van de revitalisering mogelijkheden aangebracht om de pauze door te brengen in de vorm van een wandelpad en picknickbanken.

De interne groenstructuur, gekoppeld aan de secundaire wegen, bestaat uit voornamelijk grasbermen met een boombeplanting langs De Vlotkampweg, de Lindenhoutseweg, de Binderskampweg en de Middenkampweg. Langs de Microweg en in het Weurtse deel van het plangebied zijn geen groenvoorzieningen in de straatprofielen aanwezig. Daar ontbreekt een interne groenstructuur.

#### 3.1.3 Zonering van bedrijven

Momenteel is het plangebied onder te delen in drie zones, zuid, midden en noord.

Het zuidelijke deel, het gebied ten zuiden van de Microweg, wordt gekenmerkt door een concentratie van autoshowrooms. De presentatie van de bedrijven is relatief hoogwaardig te noemen.

Het middengebied is het deel van het plangebied tussen de oost – west gerichte weggedelen van de Hogelandseweg. In dit deel zijn voornamelijk industrieel of logistieke bedrijven gevestigd die een groot oppervlak in gebruik hebben.

Het noordelijke deel grenzend aan Weurt, is het derde deelgebied. Dit deelgebied wordt gekarakteriseerd door de veelheid en diversiteit aan bedrijven. Kleinschalige bedrijvigheid en groot-schalige logistiek staan in dit deelgebied naast elkaar. Binnen het noordelijke deelgebied is onderscheid te maken tussen de beide gemeenten. Op het Nijmeegse deel heeft een concentratie van handelaren in tweede-hand-auto's, autosloperijen en grootmetaalhandel plaatsgevonden.

### 3.2 Kansen voor de toekomst

In het plangebied zijn veel aanknopingspunten en mogelijkheden te vinden om de (beeld)kwaliteit te verbeteren. De kansen zijn onder te verdelen in verschillende schaalniveau's.

- structuur;
- element;
- detail.

Een grote kans voor de upgradering van het plangebied bieden de plannen voor een zuidelijke rondweg om Weurt. Als deze ontwikkeling integraal met de upgradering van het bedrijventerrein wordt aangepakt, dan kan een win-win situatie worden gecreëerd.

Het grootste struikelblok voor de verbetering van het bedrijventerrein ligt op de overgang van het bedrijventerrein Westkanaaldijk naar bedrijventerrein De Sluis. Ruimtelijk gezien komen hier twee verschillende structuren bij elkaar. De structuur van De Sluis die gericht is op de verkavelingrichting van de woonkern Weurt en de structuur van Westkanaaldijk die is opgespannen tussen de Jonkerstraat en het Maas-Waalkanaal. De beide structuren staan onder een hoek ten opzichte van elkaar waardoor ter plaatse van de gemeentegrens en niet optimale verkaveling is ontstaan. Juist in deze hoek is een concentratie van tweede-hands-autohandelaren, autosloopbedrijven en metaalbedrijven ontstaan. De uitstraling van deze bedrijven wordt als negatief ervaren.

Verder kunnen in grote lijnen de volgende kansen voor het WKS worden benoemd:

#### De entree

- het verbeteren van de vormgeving van de entree van het bedrijventerrein vanaf de Neerbosche weg;
- het upgraden van de betekenis van het facility-point voor het terrein.

#### Infrastructuur

- het verbeteren van de materialisering van het terrein, te weten uniform gebruik van onder meer bestratingmaterialen, verlichtingsarmaturen, straatmeubilair en bewegwijzering;
- het onderhouden van het terrein op regelmatige basis.

#### Groenstructuur

- het versterken en consolideren van de groene mantel;
- het versterken en consolideren van de interne groenstructuur op het terrein;
- het versterken en uitbreiden van de recreatieve mogelijkheden op het terrein.

#### Bebouwing

- het tegengaan van leegstand;
- onderhouden van leegstaande bebouwing en het omliggende terrein.

#### Inrichting percelen

- het maken van afspraken aangaande de inrichting van de bedrijfskavels;
- het maken van afspraken aangaande reclame-uitingen.

## 4 Beeldkwaliteit

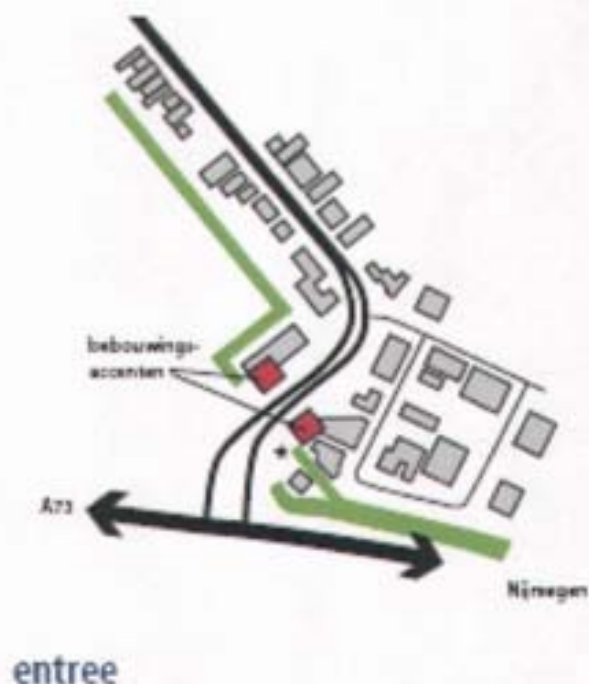
### 4.1 Inleiding

In de paragrafen 4.2 tot en met 4.6 worden de structurele ingrepen in de beeldkwaliteit beschreven. Hier wordt ingegaan op de entree van het bedrijventerrein WKS, de beeldkwaliteit rond de hoofdontsluiting, de entrees van Kinderdorp Neerbosch, de zonering in deelgebieden en de dijkzone.

In de paragrafen 4.7 tot en met 4.9 wordt de beeldkwaliteit op element- en detailniveau behandeld. De beeldkwaliteit van inrichting openbare ruimte, bebouwing en terreininrichting komt in deze paragrafen aan de orde. Juist ook de maatregelen op element- en detailniveau zijn belangrijk voor het totaalbeeld van het bedrijventerrein.

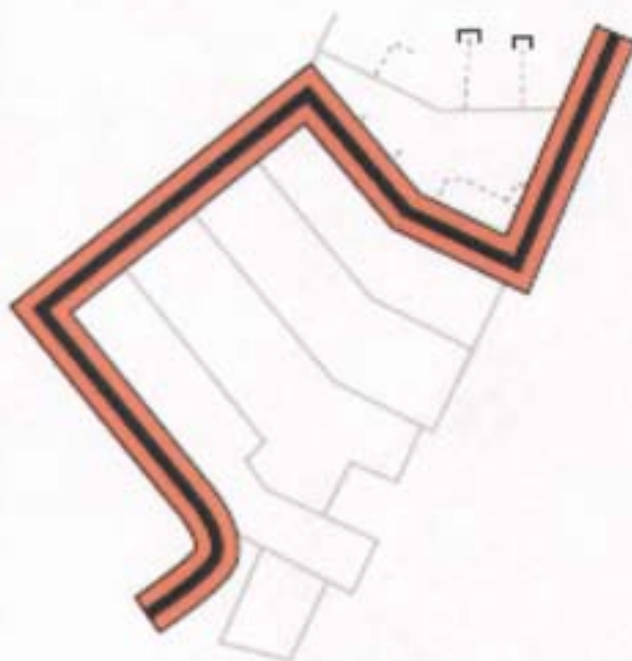
### 4.2 Entree: de poort

Het plangebied kan een grote impuls krijgen door een duidelijke, herkenbare entree te maken. De meest geëigende plek daarvoor is de aansluiting op de Neerbosche weg, aan de zuidzijde van het plangebied. De entree kan vorm krijgen door bij de entree bebouwing aan de westzijde van de Hogelandseweg te projecteren en de beplanting hier te verwijderen. De entree wordt zo 'naar voren gehaald', naar het punt waar de middenberm zich verbreed.



### 4.3 Zone Hogelandseweg & Westkanaaldijk

De Hogelandseweg is de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein. De hoofdontsluiting moet een representatieve uitstraling hebben. Het is tenslotte het visitekaartje van het gehele bedrijventerrein. Extra aandacht voor representatie van de bedrijven die aan de hoofdontsluiting zijn gelegen, is daarom op haar plaats. Door de groenstructuur aan te passen en extra aandacht te besteden aan de wijze waarop de bedrijven zich presenteren kan veel winst behaald worden. Deze aanpak is impliciet in het plan opgenomen. Deze bedrijven zijn ontsloten via de oost - west georiënteerde straten. De maatregelen ten behoeve van de beeldkwaliteit aan de Hogelandseweg zullen strenger worden beoordeeld dan aan de andere straten.



Hogelandseweg & Westkanaaldijk

#### 4.4 Entrees kinderdorp Neerbosch

Kinderdorp Neerbosch heeft haar huidige hoofdentree aan de Hogelandseweg (zie nummer 1 in de afbeelding). Aan de zuidoost kant van het plangebied is de oorspronkelijke entree van Kinderdorp Neerbosch.

##### 4.4.1 Hoofdentree

De hoofdentree (1) van Kinderdorp Neerbosch is momenteel niet goed herkenbaar. Dit kan verbeterd worden door het groen rond de entree op te knappen. De bestaande bomen kunnen behouden worden en worden extra geaccentueerd door geen beplanting maar gras als onderbeplanting aan te leggen. Hierdoor zal de entree ook een meer open en toegankelijk karakter krijgen.

Om de entree meer kracht bij te zetten zou je letterlijk een 'poort' kunnen neerzetten die past in de stijl van het kinderdorp. De poort staat altijd open, maar geeft bezoekers wel duidelijk het gevoel een bijzonder gebied te betreden.



referentiebeeld poort



herstellen verbinding

##### 4.4.2 Entree zuidoost

De historische kaart op deze pagina laat oude structuren en verbindingen zien. Enkele cultuurhistorische eenheden zijn nog steeds zichtbaar in het gebied. De oorspronkelijke entree (2) is nog steeds als herkenbaar element aanwezig.

Deze 'groene as' is momenteel doorsneden door de Hogelandseweg. Deze as zou als recreatieve fiets- en voetgangersroute gebruikt kunnen worden, zodat diverse rondjes ontstaan. Daarnaast kan Neerbosch recreatief verbonden kunnen worden met de kanaalzone (zie paragraaf 4.6).

Een belangrijke voorwaarde voor deze route is het verschuiven van de 50 km zone zodat de oversteek in het 50 km gebied is. De aanpak van deze as valt samen met het accentueren van de entree zoals omschreven in paragraaf 4.2.



Historische kaart 1940



Topografische kaart huidige situatie

## Aanbevelingen entrees kinderdorp Neerbosch:

## Hoofdentree (1)

- Verwijderen onderbeplanting bij hoofdentree ten behoeve van de ruimtelijkheid;
- toegangsweg terugbrengen naar gangbare breedte van 6 – 8 meter;
- maken van een poort om de entree te versterken;
- kwaliteit verhardingen en materialen in Neerbosch verhogen ten behoeve van de landgoedbeleving (gebakken klinkers, etc.);
- aanbrengen van een voetpad tussen de bushalte bij Hogelandseweg en Neerbosch;
- de bushalte de naam 'Kinderdorp Neerbosch' geven.

## Entree zuidoost (2)

- Oude entree als recreatieve as
- verleggen van de 50 km zone;
- relatie leggen met entree zoals omschreven in paragraaf 4.2;
- eventuele gaten in de bomenrij herstellen met gelijke soort.



#### 4.5 Deelgebieden

De zonering van het bedrijventerrein is in het beeldkwaliteitplan afgestemd op het revitaliseringsplan. Zone 1 wordt dan uitgebreid ten opzichte van de huidige zonering met de bedrijven aan weerszijden van de zuidelijke tak van de Hogelandseweg. Van deze bedrijven wordt extra inzet op de beeldkwaliteit verwacht.

Specifieke aandacht vraagt de aansluiting van het bedrijventerrein op de woonbuurt van Weurt. In de noordoosthoek van het bedrijventerrein grenzen de bedrijven direct aan de woonomgeving. Iets meer ten westen hiervan grenzen de achtertuinen van de woningen aan de Th. Van Heereveldtstraat direct aan het bedrijventerrein, enkel gescheiden door een smalle sloot.



deelgebieden

#### 4.6 Dijkzone

De dijk aan het maaswaal kanaal is een belangrijk en beeldbepalend element aan de oostzijde van het bedrijventerrein. De relatie tussen het bedrijventerrein en de kanaalzone kan veel meer versterkt worden. Ten eerste zouden de doorgaande fiets- en voetgangersroutes (parallel aan het kanaal) op een logische plek kunnen komen liggen. Door het verhogen van de dijk (in verband met de verhoging van het waterpeil van het kanaal) zal in de toekomst het gebied een grondige transformatie ondergaan. Hierdoor ontstaat de unieke kans om het fiets- en voetpad boven op de dijk als doorgaande lijn zonder obstakels te plaatsen zoals ook omschreven in de visie kanaalzone (april 2007, DGG Stadsontwikkeling). Dit geeft de fietser en voetganger een mooi uitzicht over het kanaal en de omliggende gebieden. Op plekken waar je vanuit het bedrijventerrein bij de dijk komt, zijn mogelijkheden voor kleine recreatieve plekken op de dijk en aan het water.

Door deze ingrepen kan de kanaalzone weer worden gezien als een belangrijke drager van het landschap en kan de voorkant van het bedrijventerrein optimaal benut worden.



dijkzone met bijzondere plekken

### VERBINDEN NOORD-ZUID

- multi-functioneel
- bebouwingsstructuur herkenbaar
- verlichting
- profiel bestrating
- constructie
- onderdeel regio-route
- iets lange route
- etalage



visie kanaalzone (bron DGG Stadsontwikkeling)

## Aanbevelingen dijkzone

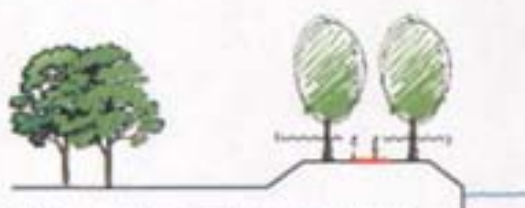
- Doorlopende fiets- en voetgangersverbinding bovenop de dijk (zie doorsnede 1);
- relatie met bedrijventerrein versterken door middel van bijzondere plekken aan de kopse kanten van de kamstructuur te realiseren (zie doorsnede 2);
- zorgen voor kwalitatief groen;
- op sommige plaatsen zorgen voor een geleidelijkere overloop van de dijkvoet in de omgeving.



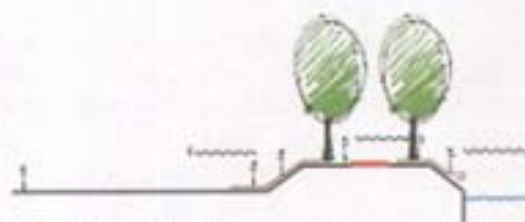
fietspad slingert onder aan dijk



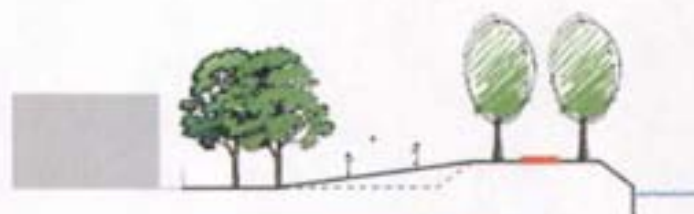
fietspad loopt niet heider door

beleving dijk vanuit bedrijventerrein  
(nu geen uitnodigende verblijfsplek)

fiets- en voetpad op dijk (zicht op water)



bijzondere plek op dijk



dijkvoet als geleidelijke overgang

## 4.7 Openbare ruimte

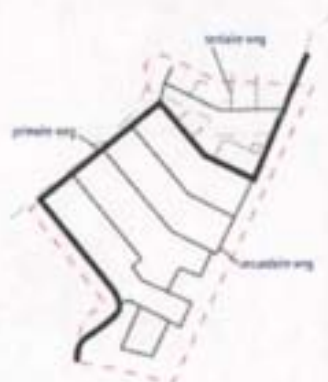
De openbare ruimte is onder te verdelen in de infrastructuur en de groenvoorzieningen. Naast het openbaar groen zijn ook de overige elementen in de openbare ruimte, zoals lantaarnpalen, stootblokken en bewegwijzering van belang voor een positieve indruk van het bedrijventerrein WKS.

### 4.7.1 Infrastructuur

De wegen op het terrein kunnen ingedeeld worden in de volgende drie categorieën:

- Primaire wegen; de hoofdverbindingswegen. Deze wegen hebben een breed profiel en bevinden zich aan de rand van het bedrijventerrein. De primaire wegen vormen een belangrijke verbinding tussen de snelweg en Weurt.
- Secundaire wegen; de wegen die de bedrijven ontsluiten vanaf de hoofdverbindingswegen. Deze wegen staan haaks op de hoofdverbindingsweg.
- De tertiaire wegen bevinden zich tussen de bedrijven. De tertiaire wegen bevinden zich voornamelijk in het deelgebied noord.

De infrastructuur voor gemotoriseerd verkeer is uitgevoerd in asfalt. Het onderhoudsniveau is goed, met uitzondering van het noordelijke deel van de Hogelandseweg. Hier is sprake van veel plasvorming.



infrastructuur

In het kader van de revitalisering zijn er in het plangebied nieuwe fietspaden aangelegd. De fietsroutestructuur is hiermee goed vormgegeven. De nieuwe fietspaden zijn uitgevoerd in een rode kleur. Het oude fietspad tussen de Lindenhoutseweg en de Neerboscheweg is uitgevoerd in tegels met een gele toplaag. De aansluitingen van dit deel van de fietspaden op de aanliggende wegen zijn qua vormgeving plaatselijk wat verouderd.

De aanwezige aantallen parkeerplaatsen zijn na de revitalisering redelijk in overeenstemming met het benodigde aantal plaatsen. Aandachtspunt voor de parkeerplaatsen blijft het materiaal gebruik. Op de rabatstroken zijn klinkers met verschillende grijze toplagen toegepast. In het noordelijke deel (De Sluis) zijn de rabatstroken niet grijs maar rood. De nieuw aangelegde haaksparkerplaatsen aan de Microweg zijn in een afwijkend patroon en in een andere steensoort aangelegd.



parkeren



fietspaden



poort bedrijventerrein - van Heereveltlaan

#### Aanbevelingen infrastructuur

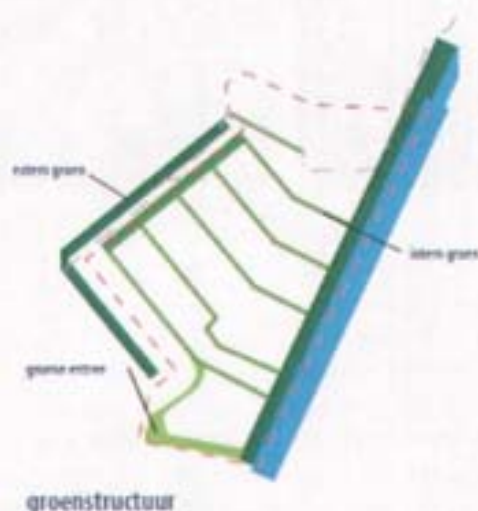
- De indeling van de verschillende wegen is helder en duidelijk herkenbaar. Deze indeling moet gehandhaafd blijven;
- de routing van het fietspadennet voldoet, alleen de verouderde delen zouden qua vormgeving aangepast kunnen worden aan de tijdens de revitalisering aangelegde fietspaden;
- behoud van de parkeervoorzieningen langs de secundaire wegen;
- de tertiaire wegen worden in hun huidige vorm gehandhaafd;
- om meer samenhang te creëren, moet op het gehele bedrijventerrein hetzelfde verhardingsmateriaal toegepast worden. Dit geldt dus voor rabatstroken, fietspaden en parkeerplaatsen;
- het aanpassen van de tertiaire wegen die het bedrijventerrein ontsluiten met de Van Heereveltlaan. De doorgangen ongeschikt maken voor autoverkeer en alleen langzaam verkeer toestaan;
- om de beeldkwaliteit te waarborgen wordt het onderhoud van het bedrijventerrein vastgelegd in een beheersplan.

#### 4.7.2 Groenstructuur

Tijdens de uitvoering van de revitalisering is veel groen verwijderd, gesnoeid en gedund. Het positieve effect hiervan op de groenstructuur is zichtbaar. De randen van het gebied zijn voorzien van een groene wand, terwijl op het terrein zelf is gestreefd naar openheid. De structuur is eenvoudig en helder.

De groenstructuur is te verdelen in drie onderdelen:

- extern groen;
- intern groen;
- groene entree.



Het externe groen vormt de overgang van het bedrijventerrein naar het omliggende landschap. De landschappelijke beplanting aan de randen bepaalt voor een belangrijk deel het groene karakter van het plangebied. Het kanaal is daarbij een belangrijke ecologische corridor vanwege de aaneengesloten groenstructuur en een directe relatie met het omliggende landschap. De groenstroken langs het kanaal en de Neerboscheweg hebben tevens een recreatieve functie. Tijdens de revitalisering zijn recreatieve elementen, zoals bankjes, aangebracht. Aan de oostzijde van de Hogelandseweg is een informeel voetpad aangelegd tussen de bomen. Dit pad is voorzien van schelpenverharding. Op de dijk aan het Maas-Waalkanaal zijn een tweetal plekken met picknickbanken gerealiseerd. Deze plekken geven een leuk uitzicht op het kanaal en de scheepvaart. Tussen de bomen op de kanaaldijk ligt een informeel wandelpad, welk is uitgesloten in het gras. Dit pad is niet voorzien van een verharding.

Rond bedrijventerrein De Sluis is eveneens een groene zoom te herkennen. Deze noordelijke zoom vertoont echter weinig samenhang. De zoom bestaat uit een rij populieren op een deel van de overgang met Westkanaaldijk, een watergang met een wandelbosje aan de noordzijde en een groenzone aan de zijde van het Maas-Waalkanaal.

Het interne groen is gekoppeld aan de secundaire wegen. Langs alle wegen ligt aan één zijde een brede groenstrook met een enkele bomenrij. Deze bomenrij is plaatselijk nog voorzien van onderbeplanting. Het esthetische groen bevindt zich bij de entree van het bedrijventerrein. Dit groen heeft een hoge kwalitatieve uitstraling.

## Aanbevelingen groenstructuur

### Extern groen

- De zoom moet een stevige rand vormen van het bedrijventerrein en wordt doorgezet om het bedrijventerrein De Sluis;
- het informele wandelpad op de dijk van een schelpenverharding voorzien;
- het aanbrengen van een bomenrij aan de westzijde van de Hogelandseweg;
- verwijderen van de onderbeplanting aan de Hogelandseweg en daarvoor in de plaats gras aanplanten.



schelpenpad langs Hogelandseweg

### Intern groen

- Het interne groen moet open van karakter zijn zodat het zicht op de bedrijven gewaarborgd blijft;
- langs alle secundaire wegen wordt een brede grasstrook met een bomenrij toegepast met uitzondering van de Microweg;



intern groen

### Groene entree

- Bij de groene entree is de uitstraling van belang. Deze groenstrook moet een kwalitatief hoogwaardige uitstraling krijgen met een hoge sierwaarde. Tevens worden er hagen geplaatst aan de achterzijde van de bedrijven langs de Microweg;
- het groen bij de entree moet opvallend zijn waardoor het gezicht van het bedrijventerrein een eigen identiteit krijgt. Hiervoor zal een groenontwerp gemaakt worden;
- aanbrengen van een zichtlijn naar het facility-point vanaf de Neerbosscheweg en de Hogelandseweg.



zicht op Maas-Waal kanaal

#### 4.7.3 Inrichtingselementen

Op het bedrijventerrein WKS worden verschillende typen paaltjes en stootblokken toegepast. Daarnaast zijn enkele stootblokken witgeschilderd en de paaltjes tegen uitrijden zijn gemaakt van grindbeton, hout of kunststof. Mede doordat de elementen relatief veel uit het lood staan en bemost zijn, geeft het een verouderde en rommelige indruk.

De openbare verlichting is in redelijk goede staat. Opvallend is dat op sommige plaatsen een afwijkend armatuur of een afwijkende mast is geplaatst. Daarnaast staan de masten erg dicht op de weg waardoor ze gemakkelijk door vrachtverkeer worden geraakt. Gevolg hiervan is uit het lood staande lantaarnpalen.

In het plan zijn verschillende typen brandkranen toegepast. De nieuwe typen zien er fris en verzorgd uit. De oude typen zijn verkleurd en zitten soms slecht in de verf. Vanwege de kleurstelling zijn de plaatjes wel echte blikvangers.

De bewegwijzering van het industriegebied is niet optimaal. De wegwijzers op het terrein van Westkanaaldijk zijn zwart gekleurd met witte en blauwe letters. De leesbaarheid van deze borden laat daarom te wensen over. Door de donkere kleur vallen de borden weg tegen de achtergrond. In De Sluis is een ander type bewegwijzering toegepast dan in het Nijmeegse deel van het plangebied. Opvallend is dat verschillende bedrijven eigen bewegwijzering langs de weg hebben aangebracht.

In het plangebied is op verschillende plekken in het groen en op straat zwerfvuil aangetroffen, zowel aan doorgaande wegen als op verschillende plaatsen langs het kanaal. De grootste hoeveelheid zwerfvuil lag bij de (net gerealiseerde) picknickplaatsen.

In het openbare gebied staan reclameborden opgesteld van de bedrijven die het terrein beveiligen. Het onderhoud van deze borden is achterstallig. De borden zijn deels bemost, stuk en zien er daardoor onverzorgd uit.



beveiligingsbord



bewegwijzering, hekwerk, brandkraan



bewegwijzering

## Aanbevelingen inrichtingselementen

- Afstemmen van paaltjes en stootblokken. Consequent zijn in het toepassen van één type en kleur per inrichtingselement;
- vervangen van verouderde paaltjes en stootblokken;
- vervangen van afwijkende lampen en armaturen in de openbare verlichting. Consequent zijn in het toepassen van één type;
- bij groot onderhoud de armaturen verder van de weg af plaatsen, op deze manier kan het risico dat de armaturen geraakt worden door vrachtverkeer verkleind worden;
- het oude brandweerpaaftje in gelijke kleurstelling schilderen als de nieuwe types of (dit verdient de voorkeur) de oude types vervangen. Hierbij kiezen voor het consequent toepassen van één type;
- voor de bewegwijzering van Westkanaaldijk en De Sluis één bord kiezen. Er moet gekozen worden voor een bord dat goed zichtbaar en leesbaar is vanaf de weg;
- verwijderen van zelf aangebrachte verwijsborden;
- bijhouden van onderhoud van de bewegwijzering, een kapot bord zo spoedig mogelijk vervangen of repareren;
- vervangen of verwijderen van kapotte reclameborden in het openbaar gebied;
- het regelmatig verwijderen van zwerfvuil op het terrein;
- het plaatsen van prullenbakken bij de picknickbanken op de dijk.

## 4.8 Bebouwing

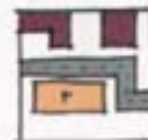
### 4.8.1 Bebouwing algemeen

Het terrein biedt ruimte aan zowel kleine als grote bedrijven uit de industrie, transport, groot- en detailhandel en zakelijke dienstverlening. In het noorden is inmiddels sprake van ernstige verouderingsverschijnselen rond de autoslooplocaties. In het middendeel zijn in de laat jaren zeventig zeer grote kavels uitgegeven. Naar het zuiden toe worden de kavels gemiddeld kleiner, is soms sprake van hoogwaardige bedrijfsactiviteiten en daardoor is er vaak meer aandacht besteed aan de vormgeving van de gebouwen.



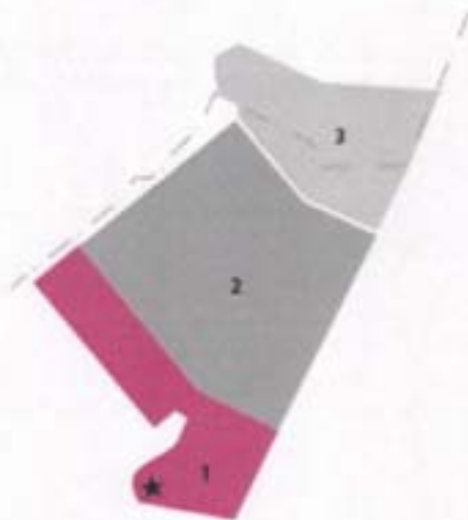
#### Aanbevelingen bebouwing algemeen

- Bedrijven staan met de voorzijde naar de weg;
- de maximale bebouwingshoogte bedraagt 18 meter (conform bestemmingsplan) met uitzondering van de bebouwing aan de zuidzijde van de Hogelandseweg. De maximale bebouwingshoogte bedraagt hier 12 meter;
- elk perceel mag tot 100 % bebouwd worden;
- bij toekomstige ontwikkelingen zijn kansen aanwezig om parkeren 'centraal' op te lossen. Er zou op verschillende plaatsen gebruik kunnen worden gemaakt van gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen;
- bouw van nieuwe woningen is niet toegestaan;
- leegstand wordt zoveel mogelijk voorkomen. De terreinen en de leegstaande panden worden zodanig onderhouden dat zij geen negatieve uitstraling op het terrein hebben.



#### 4.8.2 Bebouwing deelgebied zuid

Deelgebied zuid is het visitekaartje van bedrijventerrein WKS. De beeldkwaliteit is hier erg belangrijk. Door middel van optimale afstemming wordt gestreefd naar een hoogwaardige uitstraling van de gebouwen. Aan het begin van de Hogelandseweg is het bedrijventerrein voor een groot deel verhard. Door de combinatie met veel verschillende reclame uitingen is het beeld onrustig. Het hoogspanningstracé over de kavels van de Microweg is beperkend voor de bouwhoogte. Dit heeft echter geen consequenties voor de uitstraling van dit deel van het plangebied.



bedrijven deelgebied zuid



bedrijven deelgebied zuid



facility point

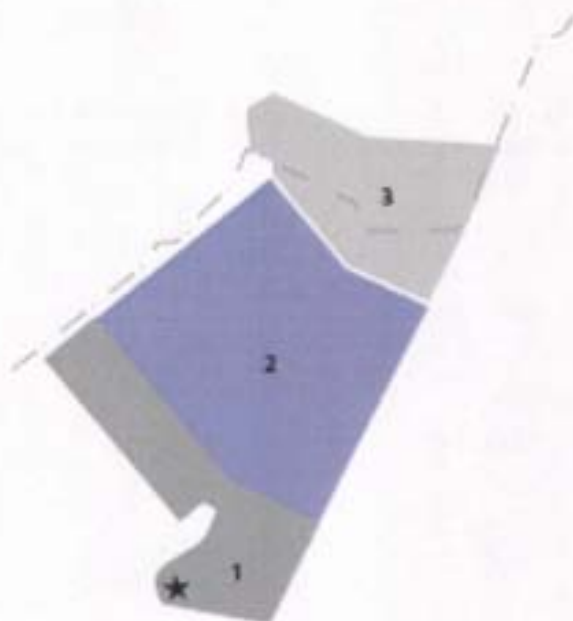
## Aanbevelingen bebouwing deelgebied zuid

- de bebouwing staat bij ieder perceel in dezelfde rooilijn;
- Hoogwaardige eigentijdse architectuur vereist;
- bebouwing met een transparante gevel, door de aanwezige functies in het deelgebied mogen de voorgevels een open/transparante gevel hebben;
- de plaatsing en uitstraling van de hoofdentree vergt bijzondere aandacht. De entree moet duidelijk herkenbaar zijn;
- voor het facility-point geldt dat de bebouwing een andere uitstraling mag krijgen dan de overige bebouwing in het deelgebied. De hoogte, kleur en het materiaal mag afwijken.



#### 4.8.3 Bebouwing deelgebied midden

In deelgebied midden staan voornamelijk meer volumineuze bedrijven, op- en overslag en kleine industrie. Er liggen op sommige terreinen nog vele m<sup>2</sup> ongebruikt. Dit geeft een open beeld. Plaatselijk duidt een verwaarloosd pand op leegstand. Het deel van de Hogelandseweg dat de noordelijke grens van het plangebied vormt is minder open. De bedrijvigheid aan de noordzijde van de weg heeft een minder aantrekkelijke uitstraling vanwege veel auto- metaal- en schroot-handel.



bedrijven deelgebied midden



bedrijven deelgebied midden



bedrijven deelgebied midden

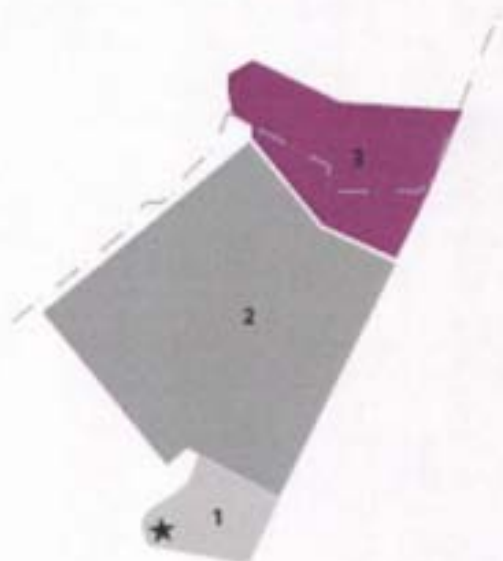
## Aanbevelingen bebouwing deelgebied midden

- de bebouwing staat bij ieder perceel in dezelfde rooilijn;
- Bebouwing telt maximaal 6 lagen; bij voorkeur max. 2 lagen
- grote hallen worden afgestemd op de menselijke maat;
- voor nieuwbouw en/of renovatie zal een materiaal en bijbehorende kleur gekozen worden die in overeenstemming komt met de bestaande omliggende bebouwing;
- bebouwing overwegend in terughoudende kleuren;
- geen schuine daken toepassen.



#### 4.8.4 Bebouwing deelgebied noord

In de noordelijke zone is veel kleine bedrijvigheid. Hier bevinden zich drukkerijen, autohandelaren in tweedehandsauto's, autosloperijen, op- en overslag bedrijven, een houthandel, etc. de bebouwing staat relatief dicht op elkaar, is deels verouderd en vertoont weinig samenhang. De bebouwing varieert sterk in grootte, hoogte, kleurstelling, rooilijnen, gevelrichting en bouwstijlen. In de toekomst wordt gestreefd naar omvorming tot kleinschalige bedrijvigheid. Dit biedt mogelijkheden om meer eenheid en beeldkwaliteit in dit deelgebied te realiseren door een aangepaste bouwstijl.



bedrijven deelgebied noord



bedrijven deelgebied noord

## Aanbevelingen bebouwing deelgebied noord

- Bij herontwikkeling van (delen van) het gebied wordt gestreefd naar kleinschalige bedrijvigheid. Grootschalige bedrijvigheid kan een plaats krijgen in zone 2, het middengebied;
- bij herontwikkeling wordt gestreefd naar een rustig en in de omgeving passend materiaal- en kleurgebruik. Kleurgebruik is ingetogen met een enkele accentkleur. Het materiaal wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van duurzame materialen als baksteen, glas en hout;
- bij herontwikkeling wordt gestreefd naar een zo goed mogelijke aansluiting op de grootte en uitstraling van de aanliggende woonwijk in Weurt.



## 4.9 Inrichting kavels

### 4.9.1 Standaard richtlijnen inrichting kavels

Bij de inrichting van de percelen is niet overal rekening mee gehouden. In de koopovereenkomsten van de Westkanaaldijk zijn voorwaarden opgenomen die een zekere uniformiteit moesten garanderen. Onder meer door 50 % van de zone tussen de voorgevel bebouwingsgrens en de perceelgrens als tuin in te richten. Bij de meeste bedrijven is het voorterrein geheel bestraat. Bij andere bedrijven ligt een kantoortuin die niet meer van deze tijd is, verouderd en met versleten groen. Op verschillende percelen wordt tussen gevel en bebouwingsgrens opslag of uitstalling van goederen als inrichting toegepast.

De reclame-uitingen op het bedrijventerrein zijn zeer divers van verschijningsvorm en in grote getale op het terrein aanwezig. Vlaggen, zuilen, gevelreclame, spandoeken en verwijsbordjes, je vindt het allemaal. Het geheel aan reclame-uitingen doet schreeuwerig en onrustig aan.

Naast een grote diversiteit aan reclame-uitingen en invullingen van voorterreinen, komen in het gehele plangebied hekwerken voor in alle soorten, maten, kleuren en materialen. Sommige terreinen worden zelfs afgebakend met groene hagen of lage beplanting.



terreininrichting



reclameuiting



hekwerken

#### Aanbevelingen inrichting kavels algemeen

- Er mag maximaal één oprit per kavel zijn. Hierbij geldt een maximale breedte van 20 meter. De oprit mag niet de gehele breedte van het perceel beslaan. Er wordt gestreefd naar een minimaal benodigde breedte van de oprit;
- parkeren dient in principe op eigen terrein plaats te vinden. Het parkeren van personenwagens mag op het voorterrein, mits de auto's worden gesitueerd in parkeercoffers. Vrachtwagens dienen achter de voorgevel rooilijn geparkeerd te worden, bij voorkeur op het achterterrein;
- buitenopslag is bij voorkeur afgeschermd door groen of op het achterterrein;
- de voorterreinen krijgen een uitstraling van een groene tuin. Uitgegaan wordt van een percentage groen van 50 %.





#### 4.9.2 Inrichting kavels deelgebied zuid


De percelen in deelgebied zuid hebben een representatieve functie voor het bedrijventerrein. De uitgangspunten voor de inrichting van de percelen zijn in dit deelgebied voornamelijk gericht op de display functie van de bedrijven. De voorterreinen dienen immers als etalage voor de bedrijven. De terreinen zijn puur functioneel ingericht om zoveel mogelijk producten te etaleren.

##### Aanbevelingen inrichting kavels deelgebied zuid

- Rondom de meeste kavels bevinden zich lage hekwerken van maximaal een halve meter. Deze voldoen aan de beeldkwaliteit en functies die in deelgebied zuid aanwezig zijn. Voor de hekwerken die niet voldoen aan deze eisen wordt voorgesteld de huidige erf afscheiding te vervangen door een type afscheiding die bijdraagt aan de uniforme uitstraling. De hekwerken mogen maximaal een halve meter hoog zijn en moeten een open karakter hebben. De hekwerken mogen geen gesloten wand vormen;


- voor een aantal bedrijven in dit deelgebied geldt een uitzondering. Vanuit beveiligingsoogpunt worden hier hoge hekwerken van maximaal vier meter toegestaan. Deze hekwerken worden begeleid door een haag;
- de voorterreinen moeten een representatieve uitstraling krijgen. Er zal voldoende aandacht besteedt moeten worden aan verharding en groen. De representativiteit van de buitenruimte draagt bij aan de uitstraling van het bedrijf;


- reclame-uitingen mogen in dit deelgebied los van de bebouwing staan, door middel van zuilen. Banners en vlaggen op de grens van openbaar en privaat gebied worden geweerd;

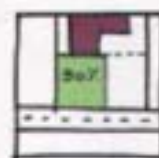

- voor groen op de kavel wordt voornamelijk gebruik gemaakt van gras, lage bodembedekkers, hagen en bomen. Er wordt een strak beeld nagestreefd. Heesters worden zoveel mogelijk gemeden;
- de parkeerbehoefte van eigen personeel en het stallen en etaleren van auto's vindt plaats op eigen terrein. Parkeren van bezoekers kan plaatsvinden op eigen terrein of op openbaar gebied.

#### 4.9.3 Inrichting kavels deelgebied midden

De percelen in deelgebied midden zijn ruim opgezet. Het open karakter tussen de bedrijven is typerend voor het bedrijventerrein en geeft het een eigen karakter. Om dit karakter te waarborgen hebben de percelen in dit deelgebied andere uitgangspunten dan op de rest van het bedrijventerrein. Voor dit gebied gelden naast de standaard aanbevelingen, onderstaande aanbevelingen.

##### Aanbevelingen inrichting kavels deelgebied midden

- maximaal 100 % van de percelen mag bebouwd worden;
- de terreinen krijgen een groen karakter. De representativiteit van de buitenruimte rond het bedrijfsgebouw draagt bij aan de uitstraling van het bedrijf. Uitgegaan wordt van 50 % groen voor de voorgevelrooilijn;
- voor erf afsluitingen wordt een hekwerk voorgesteld, waardoor het gehele bedrijventerrein een uniforme uitstraling krijgt. De hekwerken mogen maximaal twee meter hoog zijn en worden bij voorkeur begeleid door een blokhaag. Uitzondering hierop zijn de bedrijven die volgens hun milieuvergunning een hoger hekwerk nodig hebben;
- reclame-uitingen moeten op/ aan de gevels gerealiseerd worden. Banners, vlaggen en zuilen worden geweerd.



#### 4.9.4 Inrichting kavels deelgebied noord

De percelen in het noordelijke deelgebied zijn kleinschalig opgezet. De bebouwing staat relatief dicht opeen, is deels verouderd en vertoont weinig samenhang. Aan de inrichting van de kavels is weinig tot geen aandacht besteed. De meeste kavels worden omsloten door dichte wanden van verschillende soorten en maten. Hierdoor is weinig samenhang te vinden in het gebied.

##### Aanbevelingen inrichting kavels deelgebied noord

- reclame-uitingen mogen in dit deelgebied los van de bebouwing staan, door middel van zuilen;
- de hekwerken hebben bij voorkeur een open karakter te hebben.



## 5 Geraadpleegde literatuur

- Concept beheerplan Westkanaaldijk – De Sluis, gemeente Nijmegen
- Beveiliging – KVO Bedrijventerrein WKS te Nijmegen, Deloitte Management Support BV
- Uitwerkingsnota beeldkwaliteit –gebiedsatlas 13. Westkanaaldijk/ Noord en Oostkanaal havens, Matthijs de Boer Stedenbouw
- Bestemmingsplan Westkanaaldijk, gemeente Nijmegen
- Verslag Schouw WKS oktober2003 en Verslag Schouw WKS december 2005
- Revitalisering bedrijventerrein Westkanaaldijk/ De Sluis fase 1, subsidie aanvraag in het kader van het Europees Stimuleringsprogramma Arnhem-Nijmegen 2000-2007, gemeenten Nijmegen en Beuningen
- Nieuwsbrief Weurt d.d sept 2003, nov 2003, feb 2004, april 2004, aug 2004, maart 2005, aug 2005, nov 2005, gemeente Beuningen
- Werkboek Beeldkwaliteit Nijmegen en Uitwerkingsnota beeldkwaliteit Nijmegen, Matthijs de Boer Stedenbouw
- Concept voorontwerpbestemmingsplan bedrijventerrein De Sluis, Croonen adviseurs
- Welstandsnota gemeente Beuningen, Marcelis Wolak landschapsarchitectuur
- Revitaliseringsnota Westkanaaldijk/ De Sluis