



Mercurion, Zevenaar

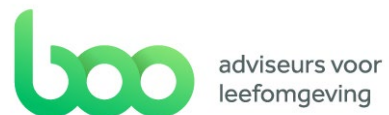
Stedenbouwkundige analyse



adviseurs voor
leefomgeving

COLOFON

BOO - Buro Ontwerp & Omgeving



Mercurion, Zevenaar

Datum: 6-11-2025

Projectnummer: 3609.02

Formaat: A3

Adres:

Velperweg 157

6824 MB

Arnhem

I: www.ontwerpenomgeving.nl

E: info@ontwerpenomgeving.nl

In samenwerking met:

WilKing II CV

Hurenkamp

hurenkamp
architecten & adviseurs



Plangebied

Mercurion, Zevenaar

Het plangebied is gelegen op kantorenpark Mercurion aan de noordelijke zijde van Zevenaar. Het plangebied heeft een omvang van 2.945 m² en bestaat in de huidige situatie uit een grasveld met bomen en bosschage. Aan de noordwestelijke zijde van het plangebied bevinden zich bedrijven. Ten oosten van het plangebied ligt een fietsverbinding met daarachter een basisschool en parkeerplaats. In zuidelijke richting bevindt zich een groenstructuur met daarin een fietsverbinding.

Het voornemen bestaat om een nieuw appartementencomplex te realiseren ten behoeve van 56 zorgappartementen en 18 reguliere huurappartementen.

Met de toekomstige plannen op deze locatie is een stedenbouwkundige analyse gemaakt voor de mogelijkheden, kansen en knelpunten op het gebied van groen en water, infrastructuur en bebouwing. De bevindingen die hieruit zijn voortgekomen, zijn samengevoegd in stedenbouwkundige uitgangspunten en een uitgangspuntenkaart.



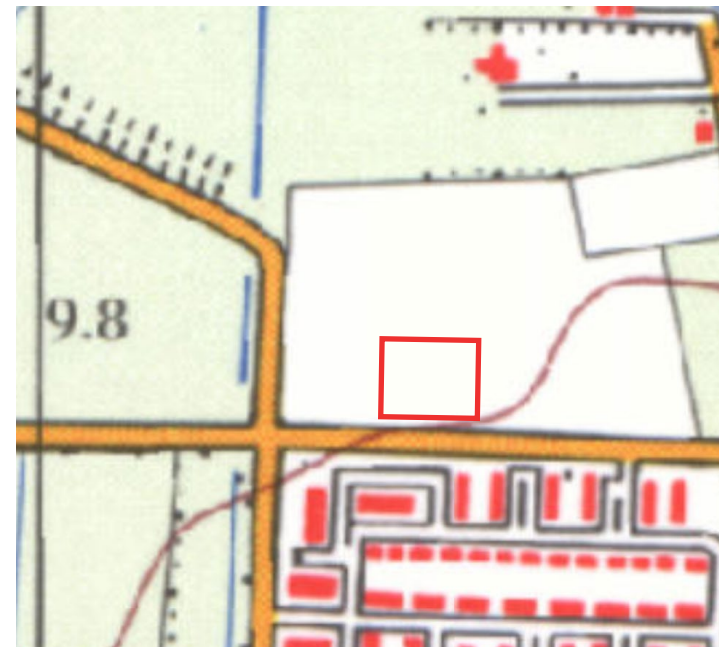
1900



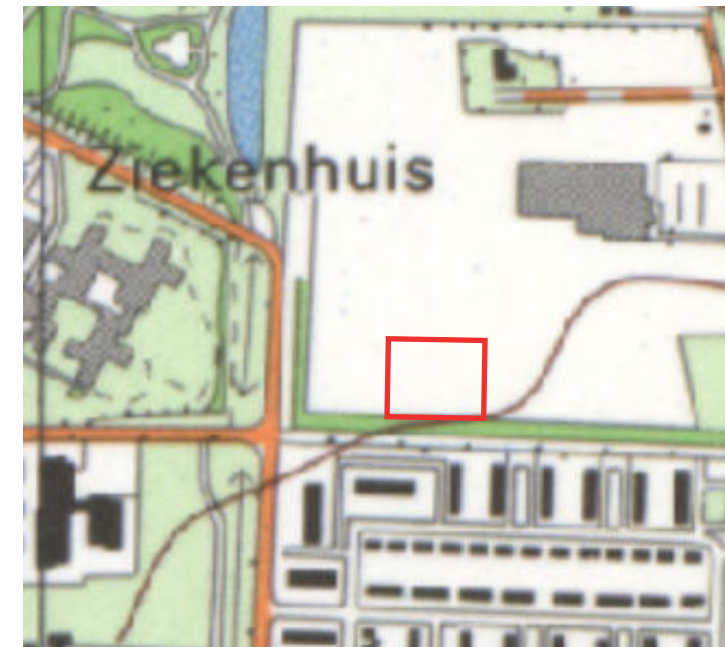
1950



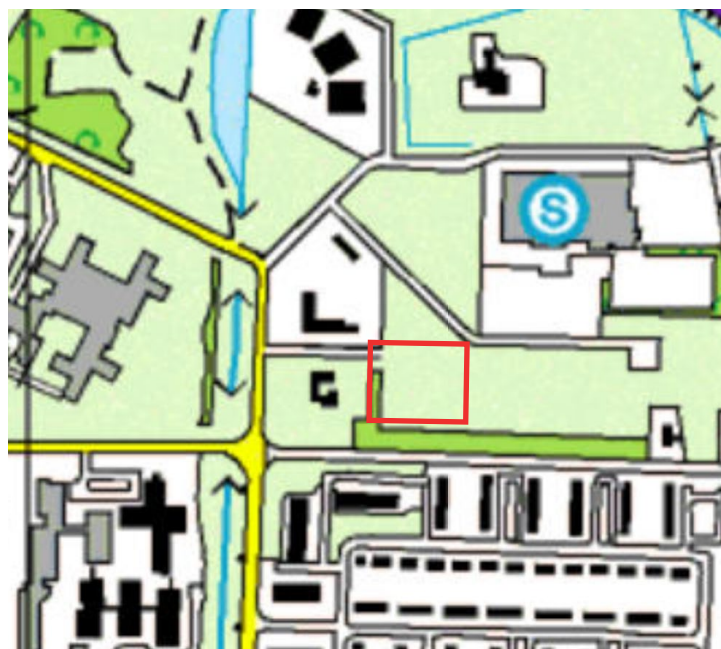
1980



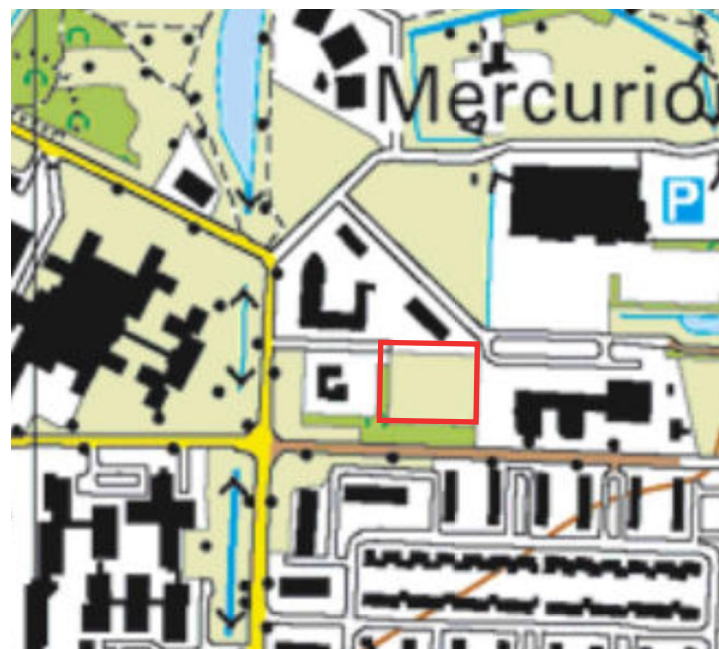
1986



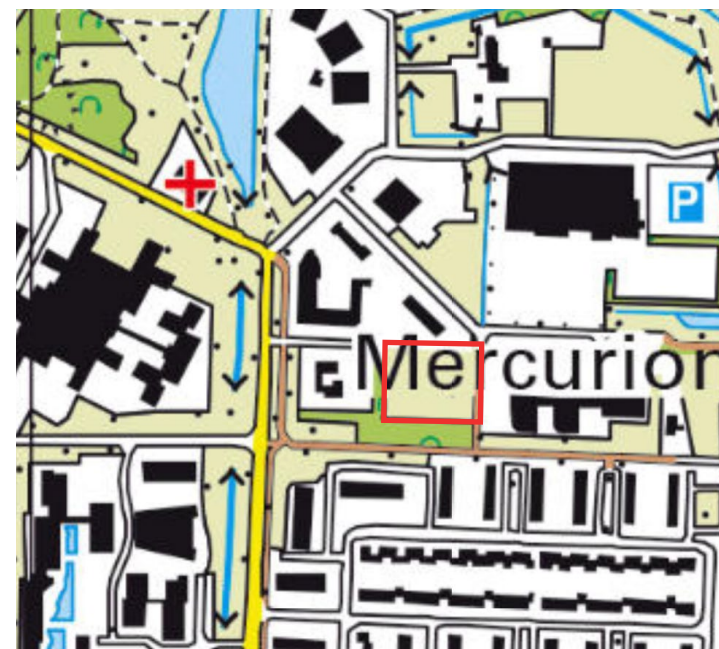
2005



2012



2023



Historie

Het gebied bestond oorspronkelijk uit weilanden in een orthagonale verkavelingsstructuur. Op de topografische kaart uit 1950 zien we de Hunneveldweg wat destijds nog een doorgaande autoverbinding was.

Door de jaren heen groeit Zevenaar in noordelijke richting. De woningbouw ten zuiden van de locatie is op de topografische kaart van 1980 voor het eerst zichtbaar. Vlak daarna volgt ook de bouw van het ziekenhuis en de sporthal op het bedrijventerrein Mercurion. De Hunneveldweg wordt een langzaam verkeersverbinding.

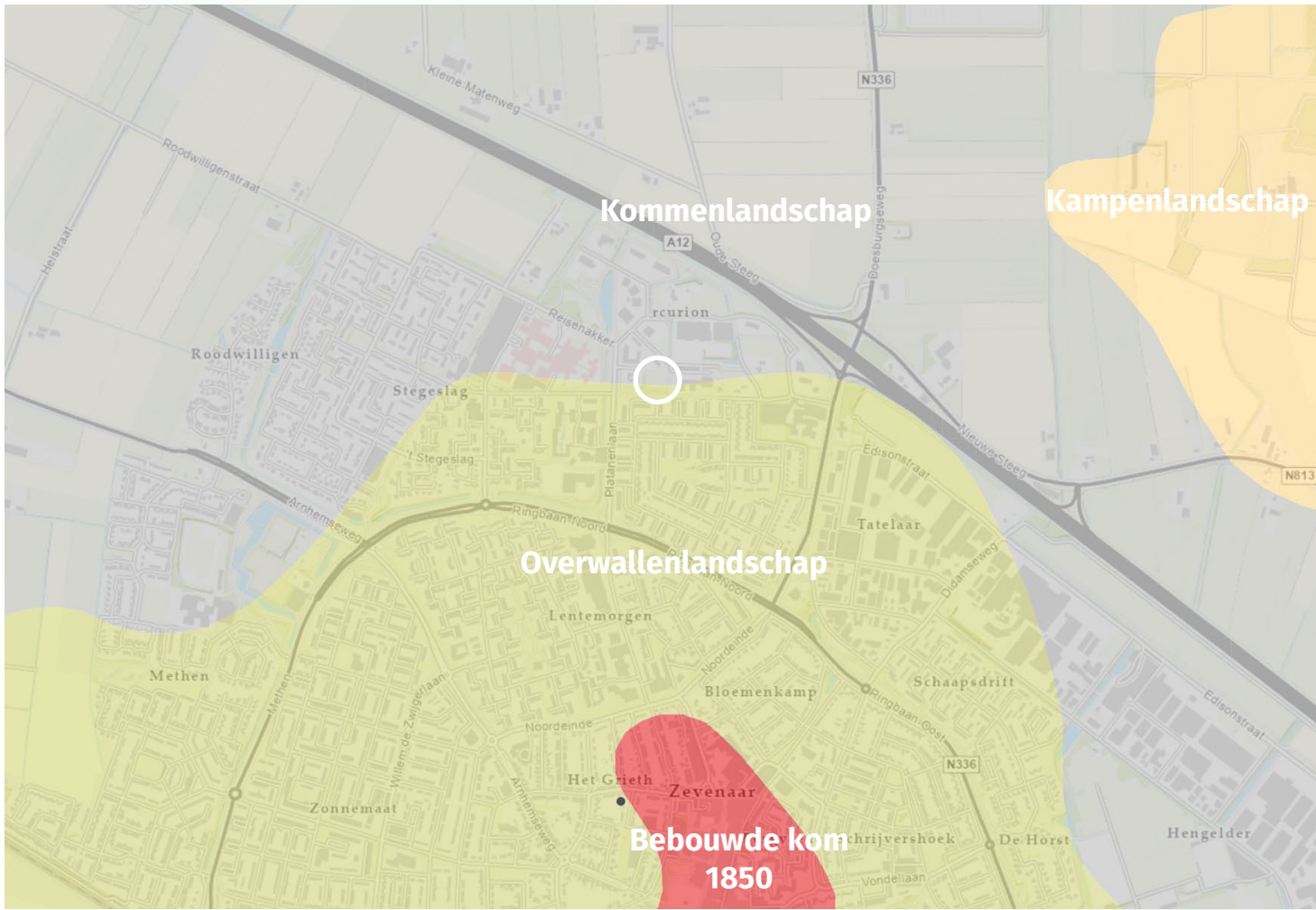
Inmiddels is een groot deel van het bedrijventerrein bebouwd met kantoren, een school en sportvelden. Er zijn nog een aantal open ruimtes te vinden die nooit zijn bebouwd, waaronder ook het plangebied.

Landschap en reliëf

Landschap

Het plangebied ligt op de overgang van twee landschapstypen, namelijk het hoger gelegen oeverwallenlandschap waar Zevenaar op is ontstaan en het lager gelegen kommenlandschap.

Zowel het oeverwallenlandschap als het kommenlandschap is ontstaan door de invloed van de rivier. Beide landschappen bestaan hoofdzakelijk uit kleigronden, die een beperkte waterdoorlatendheid hebben. Uit bodemonderzoek blijkt dat de eerste 170cm bestaat uit kleigrond, wat de infiltratie van regenwater zeer zal beperken. Bij toekomstige ontwikkelingen moet hiermee rekening worden gehouden en vereist aanvullende maatregelen voor de opvang en afvoer van regenwater.

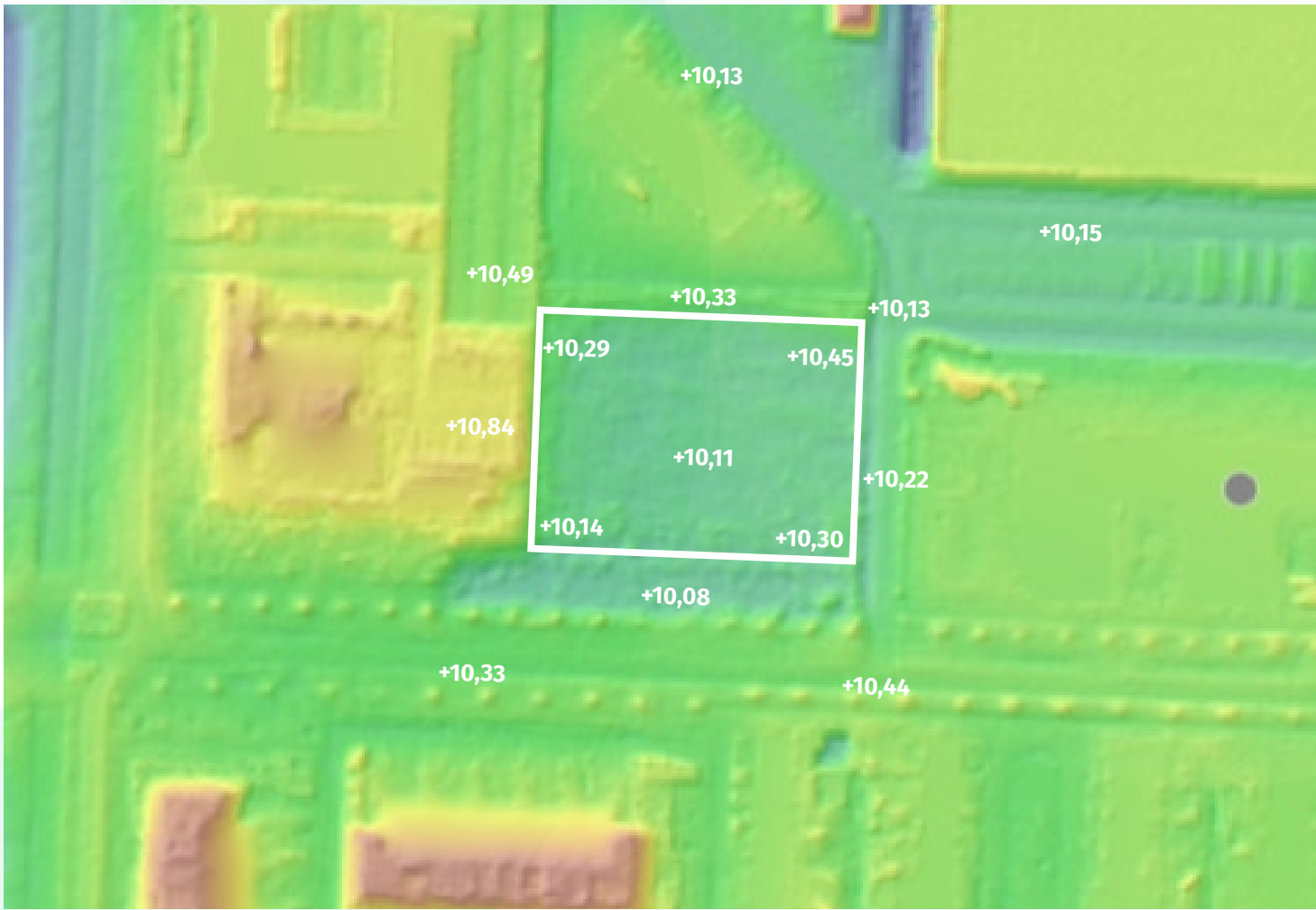


Landschapstypenkaart

Reliëf

Het maaiveld van het plangebied ligt lager ten opzichte van de directe omgeving (ca. 40cm). Ten zuiden van het plangebied ligt de bestaande bosschage in een verlaging. Binnen het plangebied is er ook wat hoogteverschil waarneembaar, met het midden op ca. 25cm lager dan de randen. De lagere delen en de aansluiting met het lager gelegen deel aan de zuidzijde lenen zich logischerwijs meer voor mogelijke berging van regenwater.

Het maaiveld in de omgeving is vermoedelijk tijdens de bouw van de gebouwen opgehoogd. Hoogstwaarschijnlijk zal dit ook nodig zijn voor de bouw van het appartementencomplex. Mede vanwege de mogelijkheden voor de berging en afvoer van regenwater.



Algemene hoogtekaart (AHN.nl) in meters +NAP

- Gras
- Boschage
- Boschage op perceel
- Bomen
- Mogelijk te verwijderen bomen
- Overhangende boomkronen
- Boomstructuur
- Haag



Toelichting

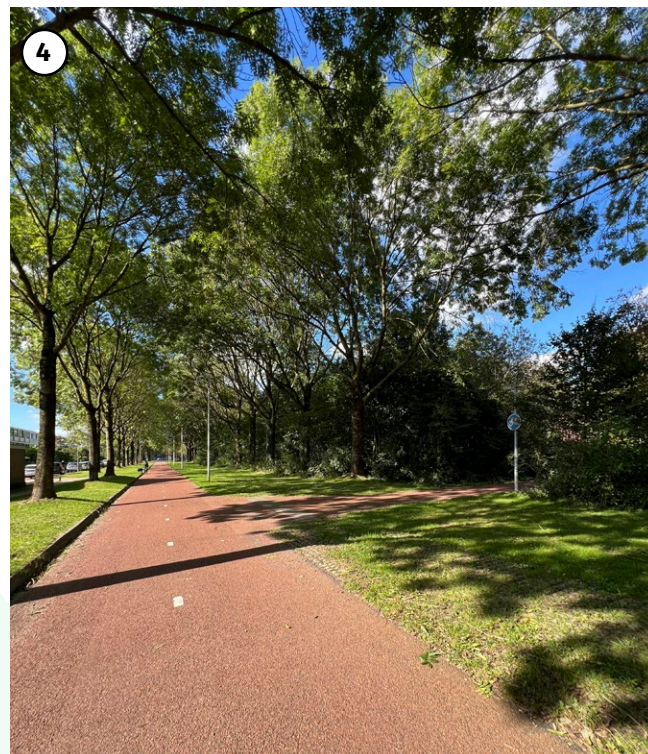
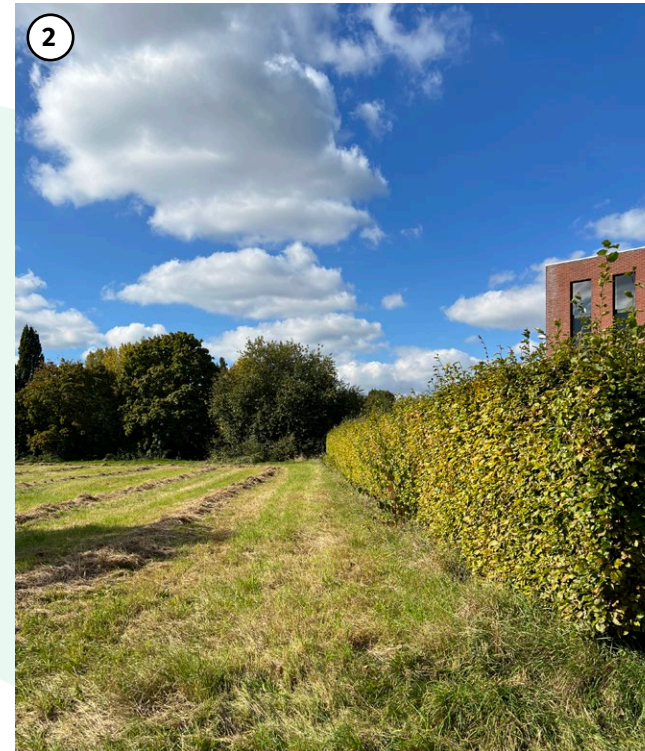
Het plangebied is open met sterke groene randen. In zuidelijk richting grenst het aan een belangrijke doorlopende groenstructuur, bestaande uit een bomenlaan met daaronder bosschage. Deze groenstructuur is een belangrijke groene buffer tussen het bedrijventerrein en de woonwijk ten zuiden van het plangebied. De bosschage loopt door tot in het plangebied. Voor de bouw van het appartementencomplex zal deze bosschage vermoedelijk terug worden gebracht richting de erfgrans.

Binnen het plangebied bevinden zich drie grote bomen. De gezondheid van deze bomen wordt geïnventariseerd. Naar verwachting zullen de bomen moeten verdwijnen om het appartementencomplex te kunnen bouwen. Het is van belang voor de groene uitstraling en de natuurwaarden dat deze bomen elders in het nieuwe plan gecompenseerd worden met nieuwe bomen.

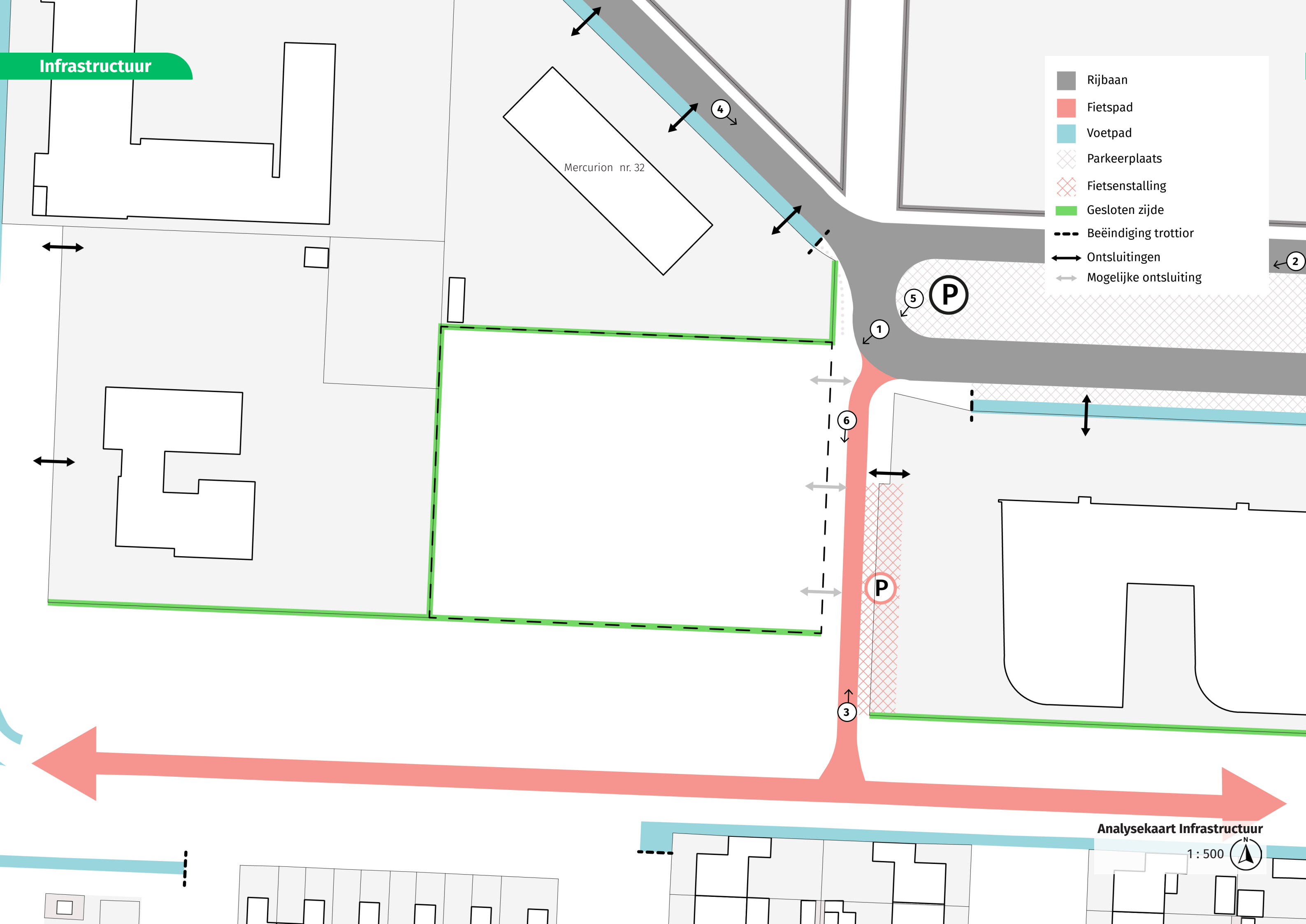
Daarnaast staan er op het aangrenzende perceel aan de westzijde eveneens bomen, waarvan de kroon zich deels over het plangebied uitstrekt. Hier dient rekening mee gehouden te worden in het ontwerp.

Aan de noordzijde van het plangebied wordt de erfgrans gemarkeerd door een hoge haag, die een strakke groene afscheiding vormt. Groene erfafscheidingen zorgen voor een vriendelijke overgang tussen percelen en het is daarom ook gewenst om deze te behouden of zelfs uit te breiden op de oostelijke perceelsgrens.

Het plangebied heeft momenteel een open en groene uitstraling. Het is gewenst deze groene uitstraling zoveel mogelijk te behouden.



Infrastructuur



Analysekaart Infrastructuur

1 : 500 (



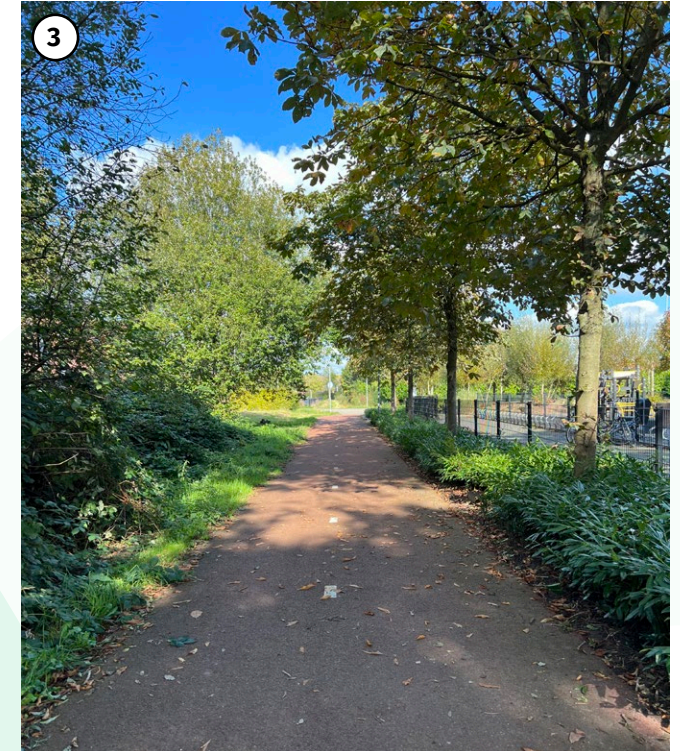
Toelichting

Het plangebied is gelegen in een kantorenpark met een ruime opzet van de infrastructuur, wat zorgt voor een goede bereikbaarheid voor verschillende modaliteiten.

In de huidige situatie heeft het plangebied zelf geen ontsluiting. Aan de oostelijke zijde grenst het gebied aan een parkeerplaats en een fietsverbinding, waardoor het logisch is om in toekomstige ontwikkelingen deze zijde te benutten voor de ontsluiting, in tegenstelling tot de andere zijden die gesloten zijn.

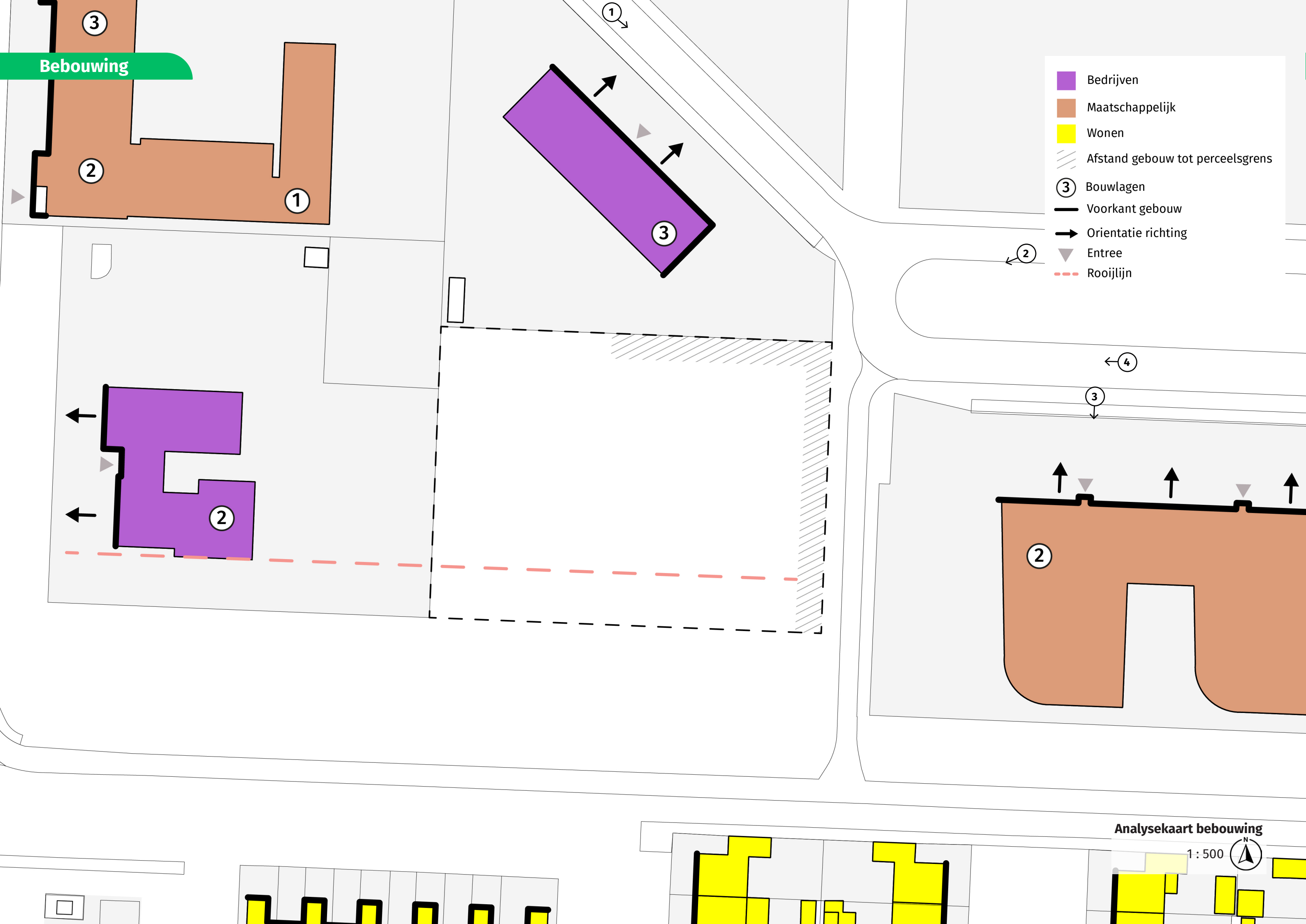
De bestaande parkeerplaats zou de mogelijkheid kunnen bieden om een deel van de mogelijk benodigde nieuwe parkeercapaciteit te verzorgen. Verkeersonderzoek zal moeten uitwijzen of en welke bestaande parkeerplaatsen kunnen dienen voor de nieuwe appartementen. Bijkomend voordeel zou het beperken van de verhardingen in het plangebied zijn.

Het bestaande trottoir stopt bij het terrein van Mercurion 32, waardoor er geen directe ontsluiting voor voetgangers mogelijk is. Om de toegankelijkheid voor voetgangers te verbeteren en het ontstaan van olifantenpaadjes tegen te gaan, is het logisch om het voetpad door te trekken langs de oostelijke zijde van het plangebied (buiten het plangebied). Dit voetpad zou verbonden kunnen worden met de woonwijk ten zuiden van het plangebied.



Bebouwing

- Bedrijven
- Maatschappelijk
- Wonen
- Afstand gebouw tot perceelsgrens
- 3 Bouwlagen
- Voorkant gebouw
- Oriëntatie richting
- Entree
- Rooijlijn



Analysekaart bebouwing

1:500

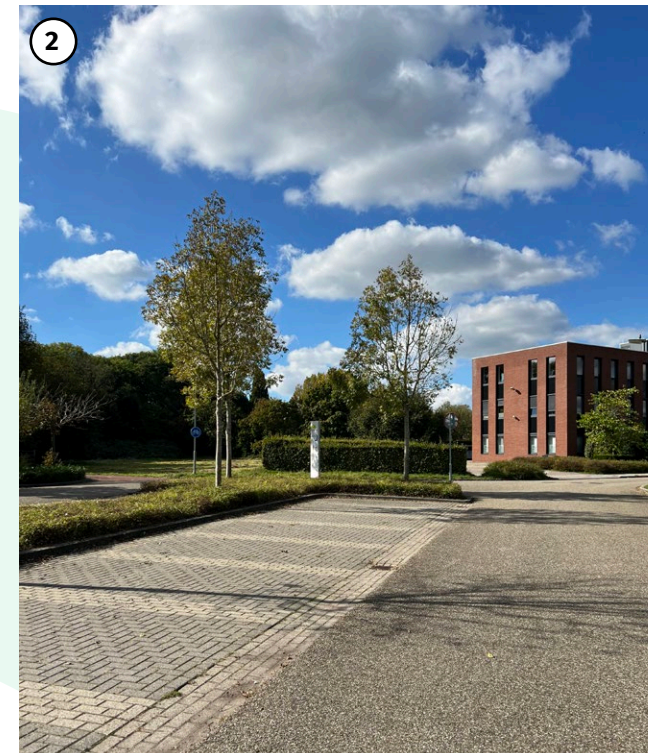


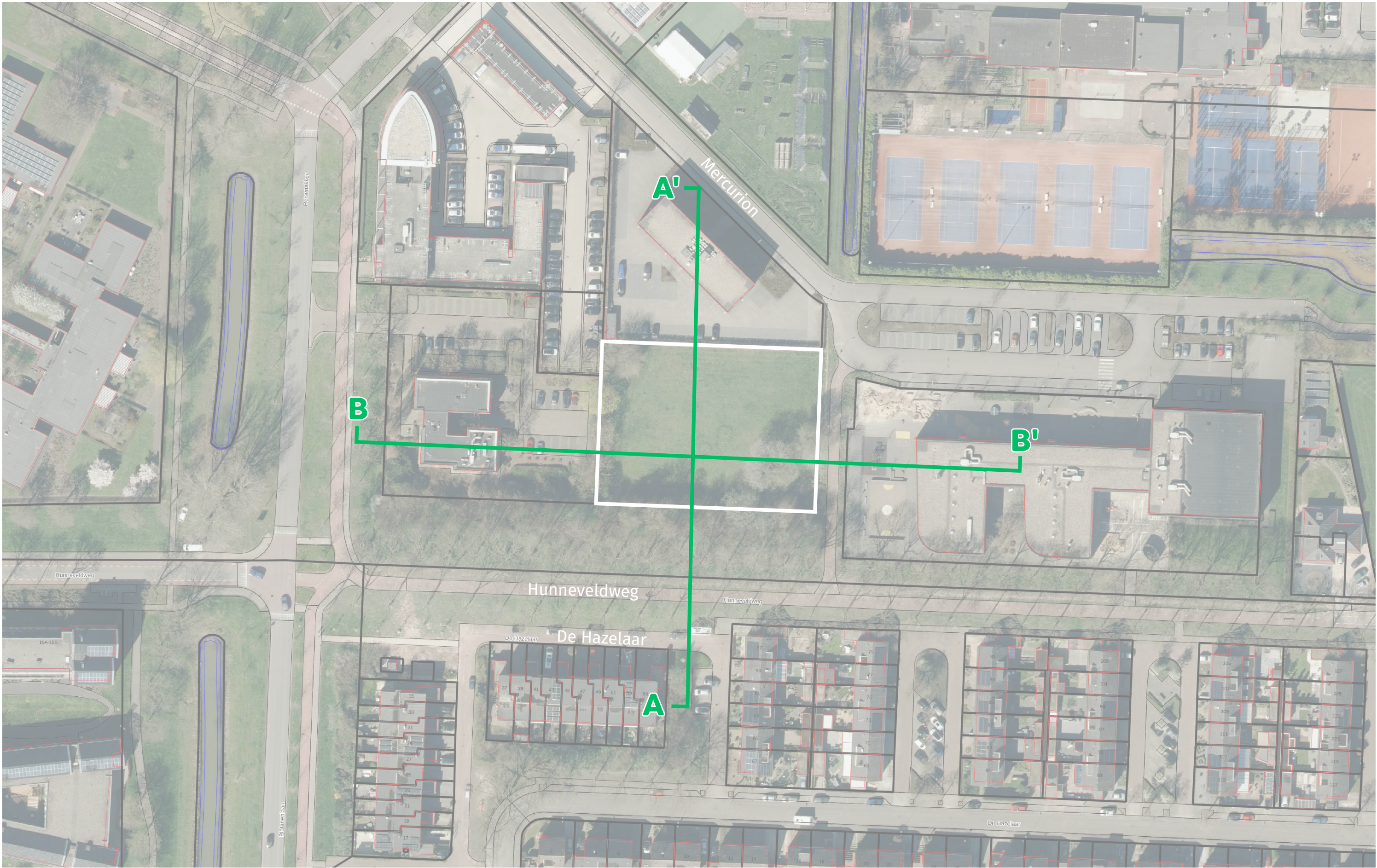
Toelichting

In de omgeving van het plangebied liggen grote, massieve bouwblokken met een strakke uitstraling, wat kenmerkend is voor een kantorenpark. De functies van deze gebouwen zijn in lijn met deze uitstraling en bestaan uit maatschappelijke voorzieningen en bedrijfsruimtes.

De bouwblokken variëren in hoogte van één tot drie verdiepingen en zijn op een logische manier naar de straat georiënteerd. De achterkanten van de gebouwen zijn naar elkaar gericht. Een nieuw appartementencomplex, naar buiten georiënteerd, zou het stedenbouwkundige bouwblok kunnen afronden. Aan de voorzijde (oostzijde) van het gebouw is een hoogteaccent denkbaar.

Bij de positionering van het gebouw is het wenselijk om enige afstand tot de 'straatzijde' of 'voorzijde' (noordelijke en oostelijke perceelsgrens) te hebben. Dit is ook te zien bij de bestaande bebouwing. Het is wenselijk om een aantal meter (min. 4m) uit de perceelsgrens te blijven om ruimte te houden voor onderhoud of toegang tot een gezamenlijke tuin. Binnen deze zone zijn op hoogte wel balkons mogelijk. Daarnaast kan de rooilijn van naastgelegen gebouw worden aangehouden.



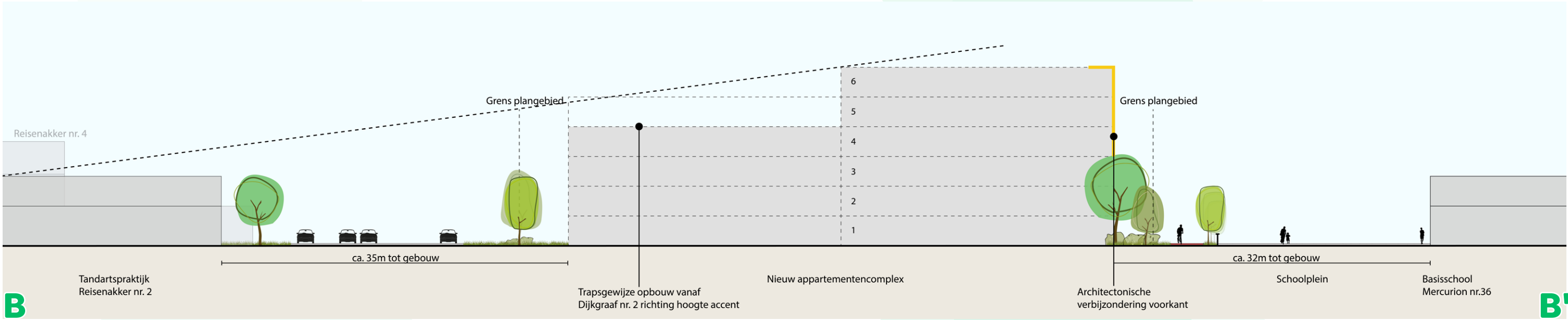


Positie doorsnedes massastudie



In zuidelijke richting bevinden zich de bestaande woningen. Tussen het nieuwe appartementencomplex en de bestaande woningen bevindt zich de laan aan de Hunneveldweg van ca. 12m hoog. De laan zorgt ervoor dat een gebouw van 6 lagen niet zichtbaar is vanaf de woningen.

In noordelijke richting bevindt zich het kantoorgebouw aan de Mercurion 32. Het zicht op het groen aan de Hunneveldweg wordt met het nieuwe complex verbroken. Gezien de functie heeft het aantal lagen van het appartementencomplex minder invloed dan de woningen aan de zuidzijde. Echter is het wel gewenst om tussen het nieuwe appartementencomplex en het kantoor een groene buffer te maken van meer dan alleen de bestaande haag. Bij voorkeur een bomenrij van ca. 10m hoog.



In westelijke richting bevindt zich op enige afstand (ca. 35m) de tandartspraktijk aan de Reisenakker 2 en het kantoorgebouw aan de Reisenakker 4. Om een geleidelijke overgang te maken richting het hoogte accent van het nieuwe appartementencomplex is het wenselijk dat de westzijde of 'achterzijde' lager is. Door deze zijde maximaal 4 lagen te maken sluit het beter aan op de omliggende bebouwing.

In oostelijke richting bevindt zich de basisschool met schoolplein aan de Mercurion nr. 36. Het nieuwe appartementencomplex komt op minimaal 32m van het schoolgebouw. Om het gebouw minder massief te laten lijken kan aan deze zijde een architectonische verbijzondering worden gemaakt.

Uitgangspunten

Hoge haag handhaven en versterken met bomen

Zoekgebied parkeren

Zoekgebied entree

Overhangende boomkronen respecteren

Maximaal aantal bouwlagen

Huidige rooilijn handhaven

Trottoir doortrekken

Benutten bestaande parkeerplaatsen

Zoekgebied ontsluiting

Accent in bebouwing

Voorkant/ oriëntatie gebouw

Afstand tot perceelsgrens; bouwvrije zone

Architectonische verbijzondering

Mogelijk te verwijderen bomen compenseren

Onder begeleiding van een deskundige
terug snoeien bosschage

Trottoir doortrekken

Stedenbouwkundige uitgangspunten kaart

1 : 500



Stedenbouwkundige uitgangspunten

Groen en water

- De groene uitstraling zoveel mogelijk behouden door het appartementencomplex groen in te passen en de perceelranden groen te houden.
- De mogelijk te verwijderen bomen compenseren voor het behoud van de groene uitstraling en natuurwaarden.
- Bosschage onder ecologische begeleiding terugsnoeien (mits vergund).
- Overhangende boomkronen aan de westzijde dienen gerespecteerd te worden voor het behoud van een groene zone langs de perceelgrens.
- Hoge haag aan de noordzijde handhaven/versterken voor een groene scheiding langs de perceelgrens.
- Door de slechte infiltratie van regenwater (kleigronden/laagliggend gebied) dienen er aanvullende maatregelen te worden genomen, zoals een groen/blauwdak, opvang in de omgeving of aansluiting op het rioolsysteem.

Infrastructuur

- Zoekgebied voor ontsluiting aan de oostelijke zijde bij de bestaande parkeerplaats en fietsverbinding, wat zorgt voor een goede aansluiting op de bestaande infrastructuur.
- Zoekgebied voor parkeren bij de ontsluiting, voor een duidelijke entree en vermindering van verharding op het perceel.
- Benutten van de naastgelegen bestaande parkeerplaatsen.
- Doortrekken van het trottoir vanaf de noordelijke zijde en langs de oostelijke zijde, en aansluiten op de bestaande voetgangersstructuur voor een verbeterde toegankelijkheid voor voetgangers en het tegengaan van olifantenpaadjes.

Bebouwing

- Aan de 'voorzijde' moet enige (min. 4m) afstand tot de perceelsgrens worden gehouden. Deze zone kan groen worden ingericht om een groene overgang van openbaar naar privé te creëren. Op hoogte kunnen binnen deze zone wel balkons komen.
- De rooilijn van naastgelegen gebouw moet aan de zuidzijde worden gehandhaafd. Hierdoor komt het toekomstige appartementencomplex in lijn met de bestaande bebouwing en blijft de groene buffer richting de woonwijk behouden.
- Bij de afronding van het stedelijk bouwblok is het belangrijk dat het gebouw rondom representatief is en zich onderscheidt in architectuur van de omliggende gebouwen, waarbij de noordelijke en oostelijke gevels de voorzijde vormen die gericht zijn op de openbare ruimte.
- Voor een uitnodigend zicht en een esthetische aanvulling van het bouwblok is het gewenst een accent (maximaal 6 lagen) te creëren met representatieve architectuur gericht op de openbare ruimte.
- De bouwmassa bestaat uit meerdere volumes, met maximaal 4 lagen aan de westelijke zijde en maximaal 6 lagen aan de oostelijke zijde, wat zorgt voor aansluiting op de omgeving en het gebouw een speelser karakter geeft.
- De bouwmassa krijgt een plat dak voor de mogelijke realisatie van een groen dak en zorgt voor aansluiting op de omgeving. De fietsenstalling krijgt ook een plat en groen dak.
- Richting de school (oostzijde) is een architectonische verbijzondering gewenst. De verbijzondering dient het gebouw een minder massieve, vriendelijke uitstraling te geven.
- Het zoekgebied voor de entree moet aansluiten op de parkeerplaats, voor een goede bereikbaarheid van de entree.
- Het gebouw onderscheidt zich in architectuur van de naastgelegen (kantoor)gebouwen, passend bij de woonfunctie.



adviseurs voor
leefomgeving