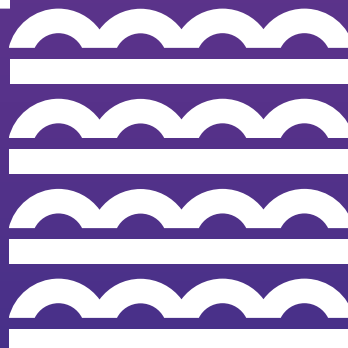
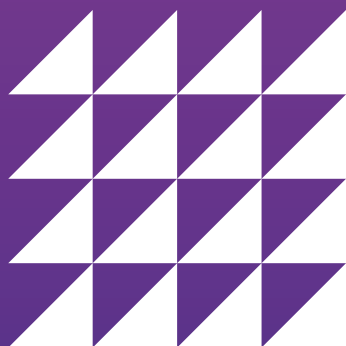


# NYMA

# ONTWIKKELPLAN

Een belangrijke bestemming  
in het NYMA avontuur



# COLOFON

Het **NYMA Ontwikkelplan** is een  
coproductie van:

---

## **NYMA Ontwikkelteam**

**Kwartiermaker**

**Gemeente Nijmegen**

**Lingotto**

**NYMA Ondernemerscoöperatie**

**Klokgroep**

---

**Ruimtelijke uitwerking**

ZUS [Zones Urbaines Sensibles]

**Haalbaarheidsonderzoek architectuur**

ZECC / opZoom Architecten

**Vormgeving, redactie en concept**

Studio D Stedenbouw & landschap

**Huisstijl**

BYRON - Bureau voor branding

**Fotografie**

Thea van den Heuvel

*Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd of  
openbaar gemaakt zonder de uitdrukkelijke toestemming van  
de gemeente Nijmegen.*



# INHOUDSOPGAVE

## **1** Aanbod aan de stad

**3**

## **2** NYMA Brein **5**



Ambities voor 2020	5
Samenwerking	7
Eigendom & verkoop	11
FE-model	13
Proces en planning	17

## **3** NYMA Fabrik **19**



Kernwaarden	19
Ruimtelijk netwerk	21
Ontwerpthema's	25

## **4** Verdieping

**53**

# DEEL 1

## AANBOD AAN DE STAD



In het avontuur van het ontwikkelteam hebben we een belangrijke bestemming bereikt. We presenteren daarom met trots het aanbod aan de stad, het 'NYMA' brein voor de herontwikkeling en impressies van NYMA.

Met de impressies komt het concept nog meer tot leven. Niet alleen op papier en op het scherm, want ondertussen leeft NYMA nu al. Dat is de kern van het aanbod van NYMA aan de stad. In de 'tussentijd' wisselen huidig, tijdelijk en toekomstig gebruik elkaar af. Uniek bestaand erfgoed verduurzamen we. Een relatief gesloten gebied maken we open en inclusief. We bouwen een nieuw vestigingsklimaat met veel ruimte voor experiment en creativiteit.

En dit alles mogelijk gemaakt door in te zetten op lokale samenwerking. Door de bijzondere samenwerking – het NYMA brein - tussen de gemeente, twee ontwikkelaars en vele lokale ondernemers hebben we veel oog voor wat goed en belangrijk is voor de stad. Die samenwerking hebben we verder uitgewerkt.

Zo creëren we met elkaar een bruisend stuk Nijmegen, met ruimte om te spelen, te maken en te delen. Een gebied dat waarde toevoegt, aan de stad, aan het 'omarmen van de Waal' en de levendige stadsbrug 'De Oversteek'. Een unieke plek waarvan we kunnen zeggen dat we het met elkaar maken: 'Made in NYMA'.



NYMA  
**Ontwikkelpun**

**Status**

Dit Ontwikkelpun markeert een belangrijke stap in de herontwikkeling van NYMA. Het bevat nieuwe uitwerkingen, zoals een ruimtelijke/stedebouwkundige uitwerking, een verdere uitwerking van eigendom & verkoop een opzet voor het financial engineering model ten behoeve van de gebiedsfinanciering en een verdere uitwerking van de planning voor 2020.

# DEEL 2 - NYMA BREIN

## AMBITIES VOOR 2020

De bijzondere samenwerking tussen gemeente, twee ontwikkelaars en vele lokale ondernemers hebben we verder uitgewerkt. We zien het als onze 'ambities'. Zo kunnen wij duidelijk maken hoe wij de herontwikkeling willen aanpakken, bijvoorbeeld voor onderwerpen als financiën, planning, gebiedsmanagement, programma en gebouwen.

### Bestemming

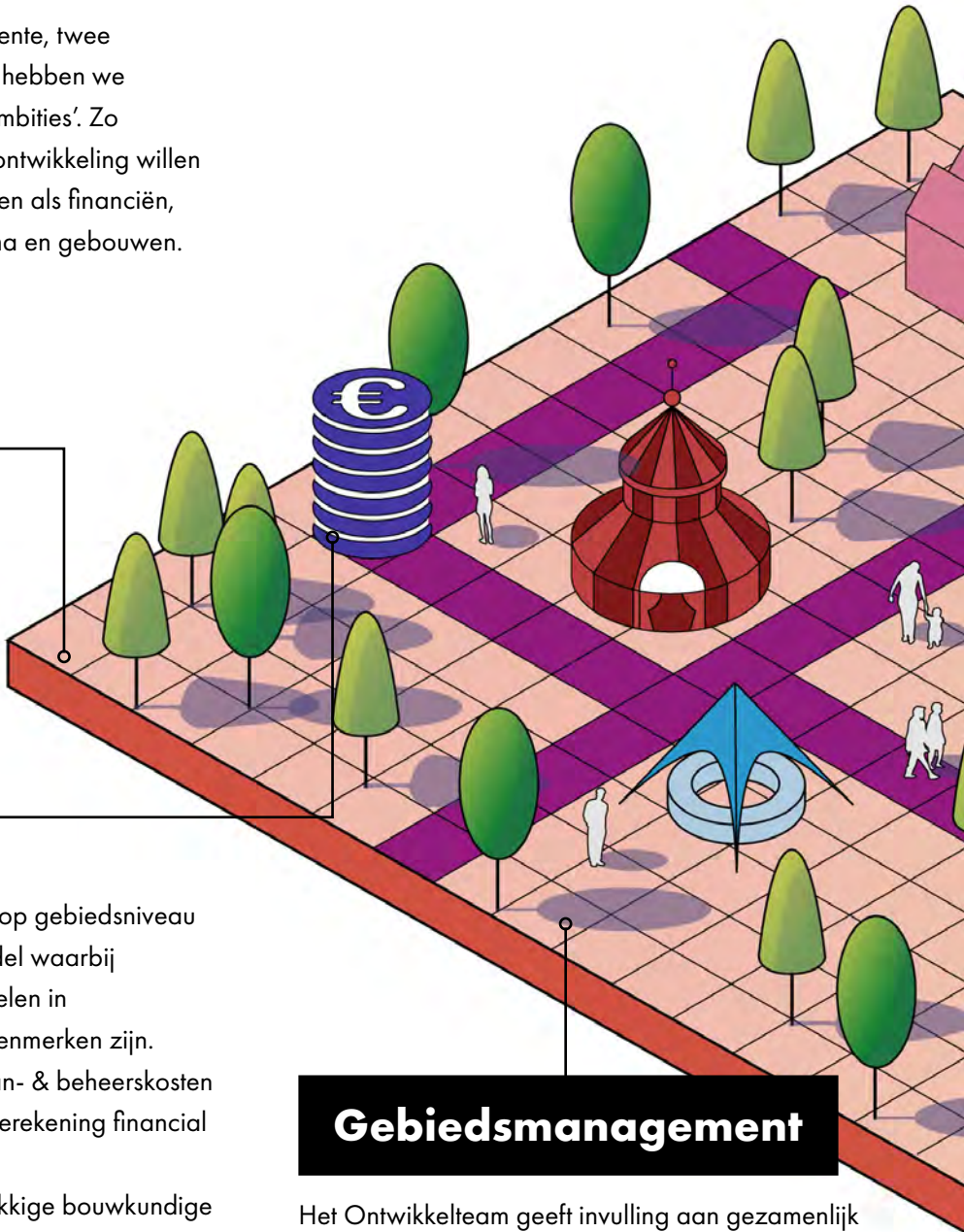
Bestemmingswijziging om zodoende het gehele terrein een gemengde bestemming te geven.

### Financiën

- In 2020 werkt het Ontwikkelteam op gebiedsniveau met een financial engineering model waarbij transparantie, samenwerking en delen in waardeontwikkeling belangrijke kenmerken zijn.
- De tot en met heden gemaakte plan- & beheerskosten worden niet in de gezamenlijke/berekening financial engineering ingebracht.
- Onder andere vanwege de gebrekkige bouwkundige staat worden de gebouwen onder gunstige financiële voorwaarden verkocht.

### Gebiedsmanagement

Het Ontwikkelteam geeft invulling aan gezamenlijk gebiedsmanagement (omgevingsmanagement, beheer, communicatie, programma etc.)



## Gebouwen

- Start gefaseerde verkoop van de bestaande gebouwen.
- De belangrijkste uitgangspunten beeld & kwaliteit worden gedeeld met het Ruimelijke KwaliteitsTeam NYMA (RKT).

## Grond

- De grond van NYMA blijft eigendom van de gemeente, alleen de gebouwen worden verkocht. Er wordt gewerkt met erfpacht (eventueel met opstalrecht).
- Uitwerking privaatrechtelijke exploitatie evenemententerreinen

## Planning

Start van de renovatie van NYMA Fabriek A en B en start verdere planvorming voor de Vasim.

## Samenwerking

De samenwerking in het NYMA Ontwikkelteam wordt in 2020 gecontinueerd. Hierbij is het streven om in het eerste kwartaal van 2020 een samenwerkingsovereenkomst af te sluiten.

## Programma/functies

- De tijdelijke programmering (evenementen en tijdelijke paviljoens) wordt uitgebreid.
- Vervoltraject met kansrijke ondernemers.

# SAMENWERKING

NYMA kenmerkt zich door de organische ontwikkeling. Geen blauwdruk of masterplan, maar ontwikkelen vanuit een vertrouwen in de samenwerking en het benutten van kansen die voorbijkomen. Dit betekent dat de organisatie ook in ontwikkeling is. Waar de herontwikkeling begon met een samenwerking tussen gemeente Nijmegen en een aantal ondernemers, is het uitgegroeid naar een Ontwikkelteam met een kwartiermaker en een Ondernemerscoöperatie als vertegenwoordiger van de ondernemers. Daar hebben zich vervolgens twee ontwikkelaars bijgevoegd.

Voor het daadwerkelijk realiseren en uiteindelijk beheren van NYMA zal de organisatie ook blijven ontwikkelen. Denk aan verschillende Ontwikkelcombinaties die de realisatie op zich kunnen nemen en een beheerorganisatie NYMA dat verantwoordelijk wordt voor het beheer van het vastgoed, de openbare ruimte en het huurdersbeheer.



## Initiatief



Gemeente  
Nijmegen en enkele  
ondernemers



## Haalbaarheid



Ontwikkelteam NYMA\*  
+ ontwikkelaars

\*(gemeente Nijmegen /  
ondernemerscoöperatie /  
kwartiermaker)

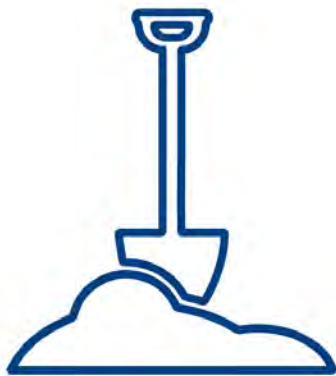
**nu**



# NYMA gebiedsfonds\*

financiering onrendabele top

\*Een gebiedsfonds is: een model waarin verschillende type investeerders (overheden, private partijen en maatschappelijke partijen) hun middelen bundelen, met als primair gemeenschappelijk doel het integraal ontwikkelen en beheren van een gebied.



## Ontwikkelen & Realisatie



Ontwikkelcombinaties  
NYMA\*  
+ aandeelhouders &  
huurdersplatform

\*(gemeente Nijmegen /  
ondernemerscoöperatie /  
kwartiermaker / ontwikkelaars)



## Beheer



Beheerorganisatie NYMA\*

Verantwoordelijk voor:

- Vastgoed
- Openbare ruimte
- Huurdersbeheer

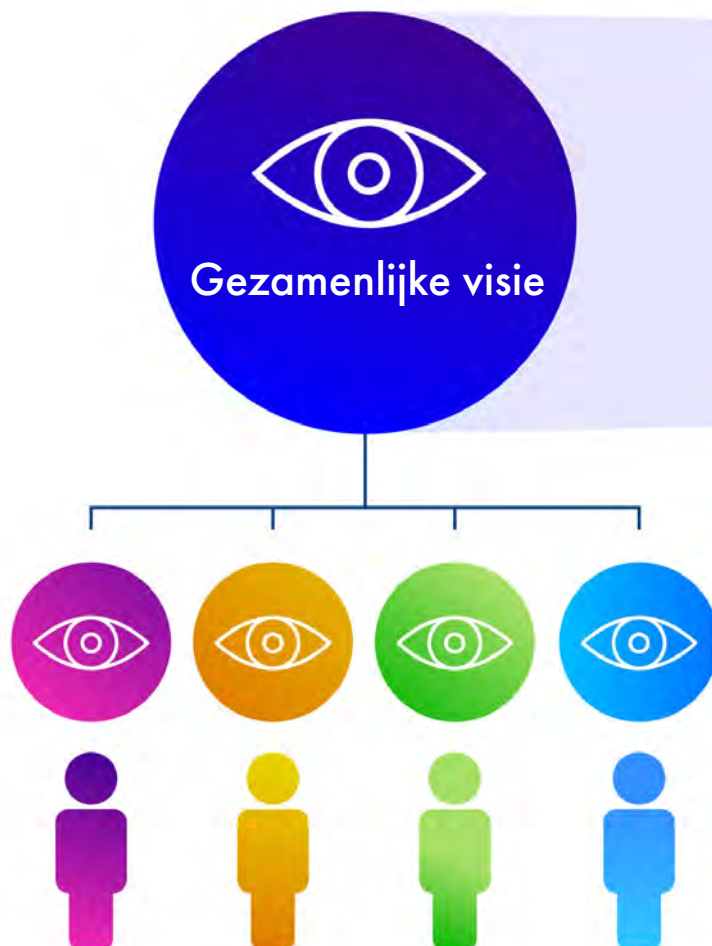
Zie pagina 9 en 10 voor een  
verdere toelichting

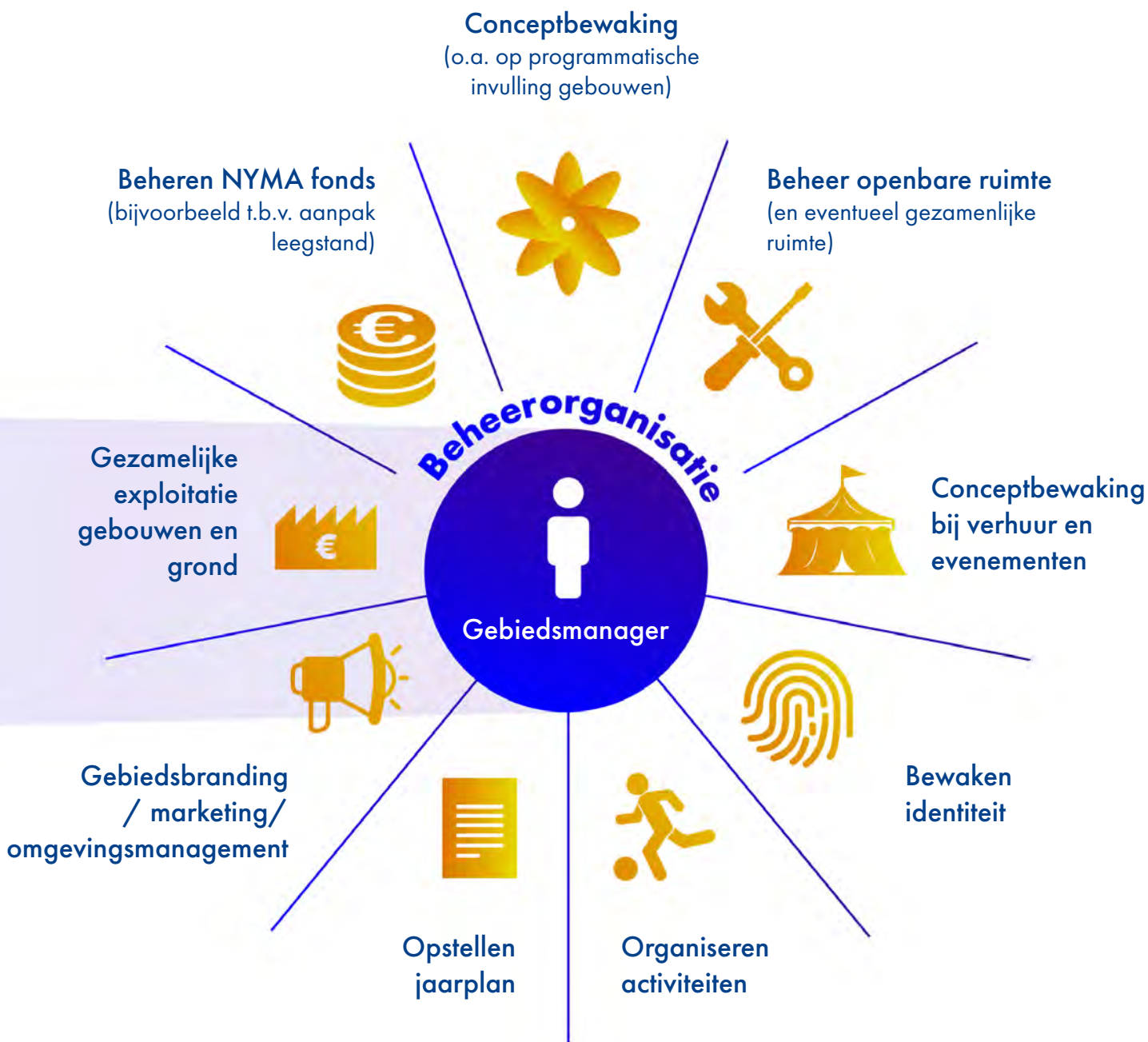
# - Gebiedsmanagement -

NYMA moet een terrein worden waar plek is voor creatief ondernemerschap. Van oude ambachten tot hi-tech, van culturele festivals tot hoog niveau sport. Om dit concept ook in de toekomst te bewaken wordt een beheersorganisatie opgezet. Een overkoepelend orgaan bestaande uit ondernemers/gebruikers en eigenaren, een orgaan waar alle belanghebbenden onderdeel van zijn om de kwaliteit van het gebied en de invulling ervan te blijven garanderen.

Het ambitieniveau van de beheersorganisatie NYMA kan hierbij variëren. In een eenvoudig scenario wordt

de beheersorganisatie verantwoordelijk voor het beheer van de openbare ruimte, zoals het onderhoud van wegen, groen en beplanting, de bewegwijzering en beveiligingsvoorzieningen. Hier kunnen aanvullende verantwoordelijkheden aan worden toegevoegd, passend bij de ambitie van het bestuur. Denk bijvoorbeeld aan 'facility sharing' en gebiedsmarketing, het organiseren van activiteiten of (zelfs) afvalbeheersystemen, waterzuivering en energievoorziening. De gebiedsmanager speelt in alle situaties een centrale en verbindende rol, tussen de leden van het bestuur onderling en naar de gemeente.





# EIGENDOM & VERKOOP

De organisatie van de herontwikkeling van NYMA vraagt om een andere manier van omgaan met eigendom. Een aantal uitgangspunten is bekend.

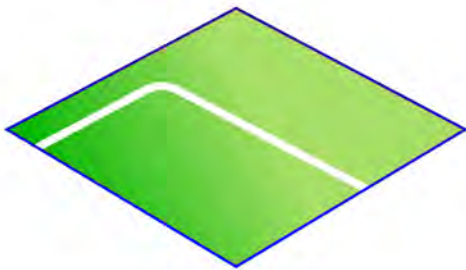
Om de herontwikkeling mogelijk te maken willen partijen met elkaar delen in waardeontwikkeling en verevening tussen rendabele en onrendabele delen. Gemeente Nijmegen is - en blijft - eigenaar van de grond en zal de grond in erfpacht uitgeven (eventueel met opstalrecht). De gebouwen zullen onder marktconforme voorwaarden, gefaseerd worden verkocht aan deelcombinaties, mits de ontwikkeling past binnen de gestelde visie en ambitie. Met huurdifferentiatie moet ruimte worden geboden aan een divers gezelschap aan ondernemers. Met financial engineering zoeken we hiervoor de juiste vorm, samen met de partners in het Ontwikkelteam.



Gemeente  
Nijmegen



**Erfpacht**  
grond (eventueel met  
opstalrecht)



Grond blijft eigendom  
gemeente Nijmegen

**Verkoop**  
gebouwen



Verkoop gebouwen  
(onder marktconforme voorwaarden)

Aankoop door deelcombinaties (gefaseerd)

1



**NYMA fabriek A+B \***

Ondernemer X  
Lingotto & KlokGroep

*\*Voorbeelden  
ontwikkelcombinaties*

2



**Vasim \***

Lingotto & KlokGroep  
Ondernemer Y

3



**Watertoren \***

Gemeente Nijmegen  
Ondernemer Z

*Ook bij de overige gebouwen (o.a. het looggebouw, NYMA fabriek C en D en het  
waterbassin) zal gekeken worden naar mogelijke deelcombinaties.*

**Eisen aan programma, planning, huurdifferentiatie samenwerking & ruimtelijke kwaliteit**  
(vast te leggen via beleid, bestemmingsplan en contract)

**Hybride eigenaarschap**

# FE MODEL

Voor ontwikkelingen als NYMA biedt een financial engineering model (FE model) uitkomst. Het FE model kan in het bijzonder gebruikt worden bij complexe en langdurige gebiedsontwikkelingen, de herontwikkeling van cultureel en industrieel erfgoed en voor het optimaliseren van de waarde van grond.

FE maakt een samenwerking mogelijk tussen partijen waarbij de ontwikkelrisico's worden verkleind en de waarde van het object en/of de locatie wordt geoptimaliseerd. De procesaanpak van FE wordt geborgd middels contracten waarmee belangrijke waarden worden bepaald, namelijk:

- Transparantie van de ontwikkeling voor betrokken partijen.
- Gelijkwaardige relatie in de samenwerking tussen koper(s) en verkoper(s).
- Optimale waardecreatie van gronden en opstallen voor alle betrokken partijen.
- Minimalisatie van effecten kosten- en waarde risico.



Voorbeelden producten en proces FE model



## Financial Engineering-Model



Fasering



Commitment



Planning



Erfpachtcanon



Verkoopstrategie



Rendementseis



Samenwerking



Waarde delen



Transparantie

# - Het speelveld -

Er zal flink geïnvesteerd moeten worden om het terrein bruikbaar te maken. De gebouwen zijn nog niet gebruiksklaar, betonstructuren zijn kapot en daken lekken. Het FE model is een complex geheel aan oplossingen en afspraken. Het speelt in op de waarde van gebouwen, de verkoop, verevening van kosten en opbrengsten, de financiering van onrendabele top, erfpacht, fasering, rendementseisen en de al gemaakte investeringen.

## Huidige kosten terrein en gebouwen

De tot en met heden gemaakte plan- & beheerskosten worden door de gemeente Nijmegen niet ingebracht



Gemeente Nijmegen





# NYMA gebiedsfonds

Financiering onrendabele top  
(o.a. transformatie & renovatie,  
het programma en het beheer)



Gemeente Nijmegen

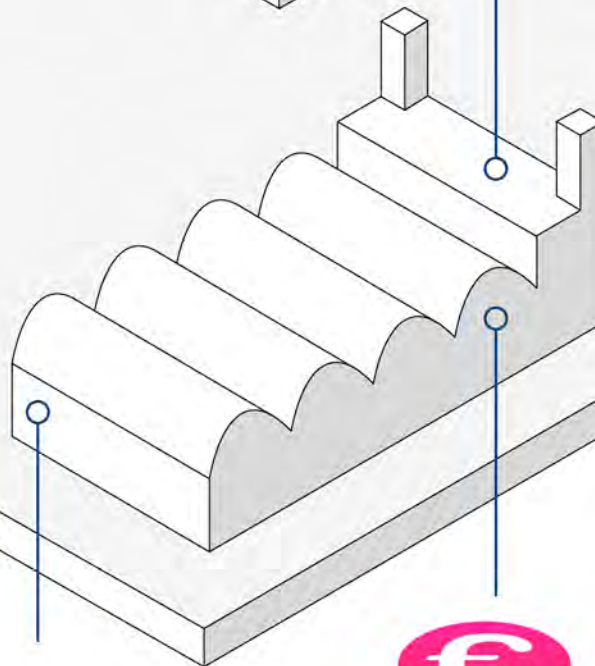
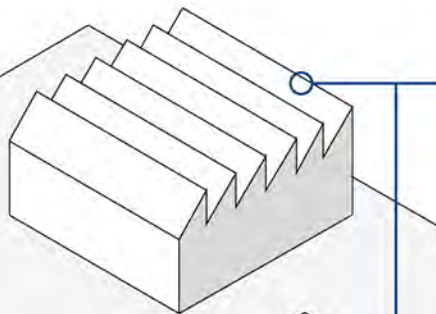
Gedeelte van de financiering  
in de exploitatie



Verevening van de  
kosten en opbrengsten  
tussen gemeenten,  
ontwikkelaars en  
aandeelhouders

## Erfpachtcanon

(verwachte inkomsten  
verhuur grond)



## Verkoop gebouwen

Onder marktconforme voorwaarden

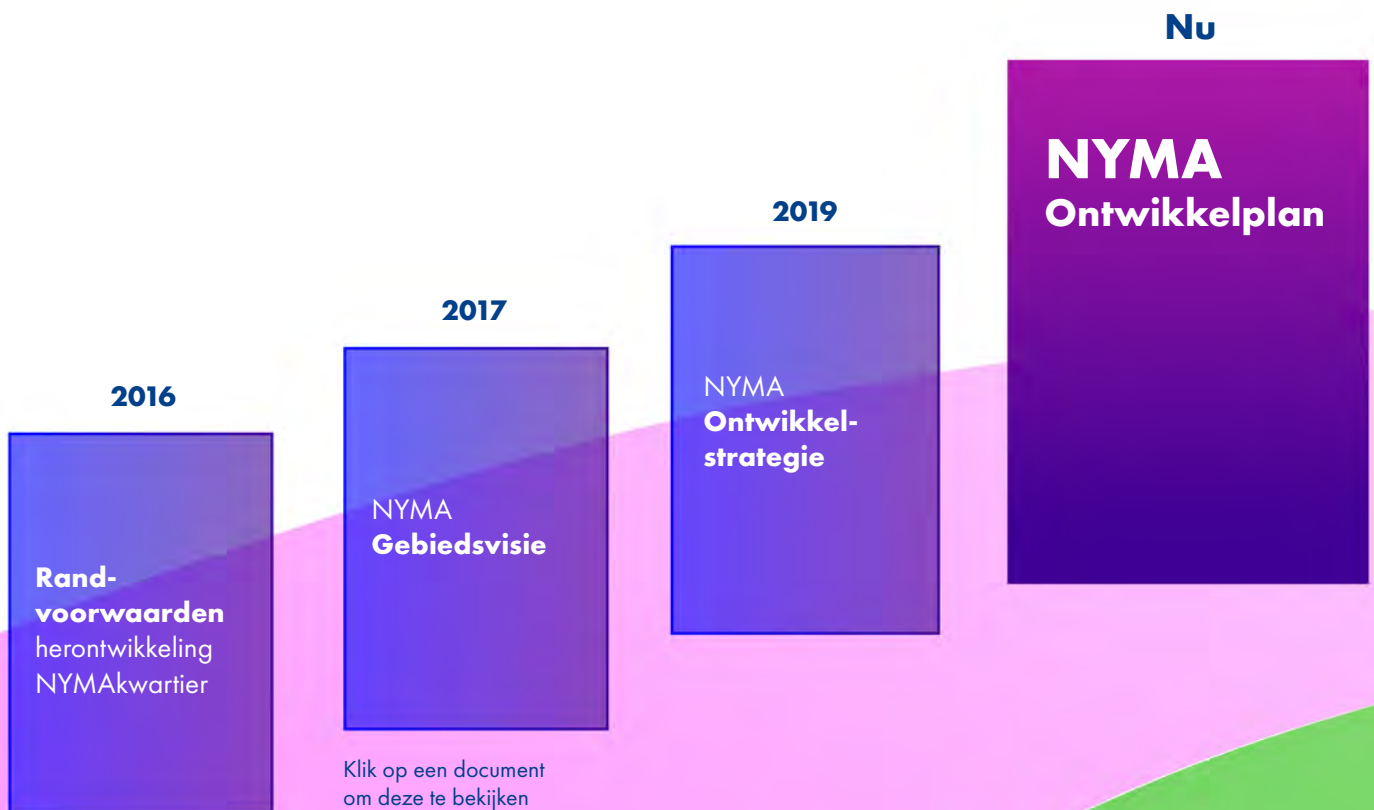


## Waarde gebouwen

Gemiddeld gezien is er sprake van  
een negatieve waarde (op basis van  
waardebepaling taxatierapport)

# PROCES & PLANNING

Sinds de start in 2016 met de eerste randvoorwaarden, de gebiedsvisie in 2017 en de recent uitgebrachte ontwikkelstrategie, hebben we een belangrijke stap gezet in het avontuur van het ontwikkelteam en de herontwikkeling van NYMA. Met het Ontwikkelplan zijn we er nog niet. Het avontuur gaat verder:





**Q1 2021**

**Beoogde start  
renovatie  
Vasim**

**Q2 2020**

**Beoogde start  
renovatie NYMA  
fabriek A+B**

**Q1 2020**

**Vorbereiden  
bestemmings-  
wijziging**

**Feb./apr. 2020**

**Samenwerkings-  
overeenkomst  
(SOK)**

**Verkoop-  
overeenkomst  
eerste  
gebouw(en)**

**Feb. 2020**

**Verdere  
ruimtelijke  
uitwerking**

**Nov./dec. 2019**

**Toetsing  
haalbaarheid  
initiatieven**

(Op basis van open  
oproep ondernemers)

**+  
Start Financial  
Engineering**

# DEEL 3 - NYMA FABRIK

## KERNWAARDEN

**NYMA FABRIK** gaat over de ruimtelijke ontwikkeling van het NYMA-terrein; als een fabriek. Het is de ruimtelijke vertaling van het thema **PLAY - CREATE - SHARE**, waarin we op zoek gaan naar een herkenbare, ruimtelijke identiteit. Het doel daarbij is een aantrekkelijke plek te maken; een aantrekkelijk vestigingsmilieu voor een breed scala aan ondernemers en een aantrekkelijke plek om te bezoeken. De fabriek functioneert als infrastructuur voor het huisvesten van de productie, ofwel het fijnmazige netwerk van gebruikers én bezoekers.

Het gaat hierbij om een organische ontwikkeling. NYMA FABRIK biedt een ontwikkelkader wat flexibel en adaptief is voor nieuwe, nog onbekende, experimentele, tijdelijke maar ook meer permanente ontwikkelingen. Het is een gefaseerde ontwikkeling, schaalbaar in de tijd. De status van dit ruimtelijk plan is daarmee dat van een ruimtelijk kader, dat geldt als een houvast bij het doorlopen van de gehele fasering. Binnen dit kader zijn de gezamenlijke ambities vastgelegd door middel van vijf kernwaarden.

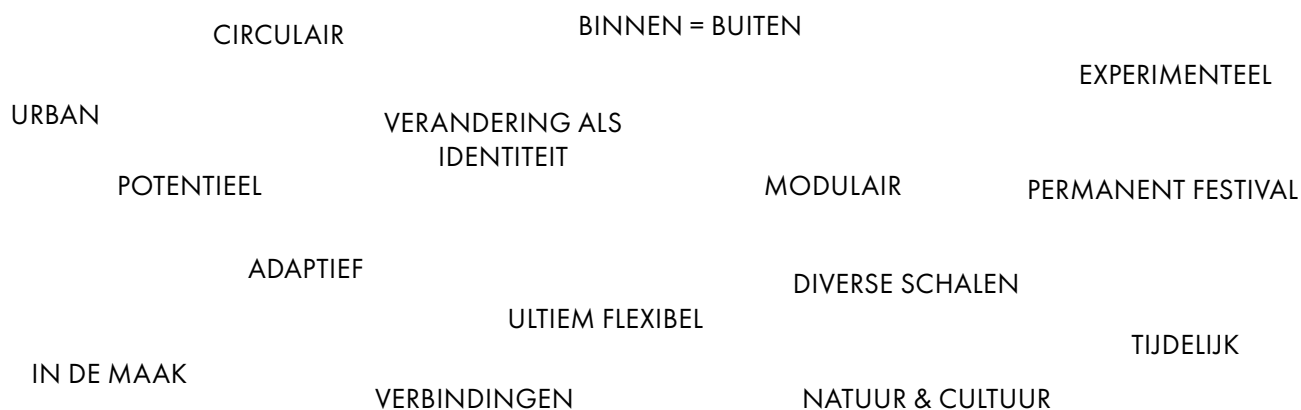
**MADE IN NYMA** - een ontwikkeling vanuit lokale gezamenlijke kennis en kracht

**POSITION** - vanuit de aanwezige kwaliteiten een vertrekpunt kiezen

**CONNECT** - functioneren als een sterk, verbonden geheel, zowel ruimtelijk als in samenwerkingsverbanden

**EXCHANGE** - samenwerken en inspireren, op grote en kleine schaal

**EXPAND** - de fabriek als groeiende, flexibele infrastructuur



URBAN

POTENTIEEL

ADAPTIEF

IN DE MAAK

VERANDERING ALS  
IDENTITEIT

VERBINDINGEN

ULTIEM FLEXIBEL

MODULAIR

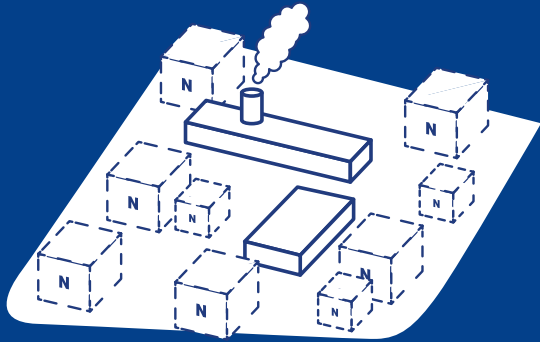
DIVERSE SCHALEN

NATUUR & CULTUUR

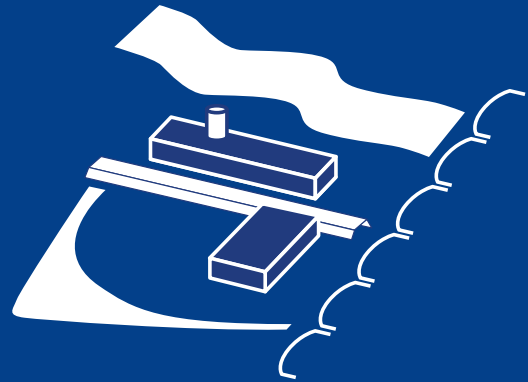
EXPERIMENTEEL

PERMANENT FESTIVAL

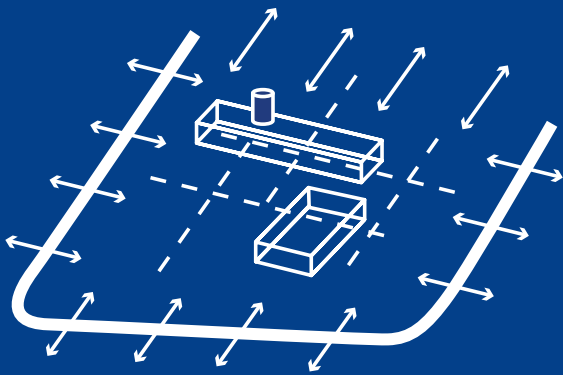
TIJDELIJK



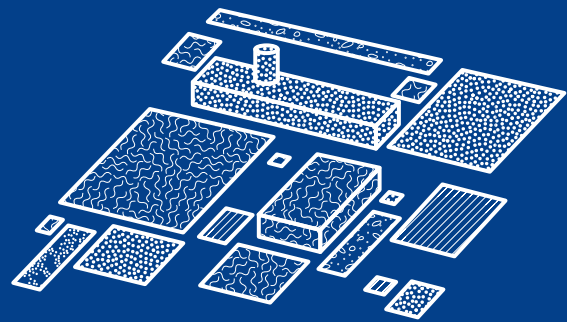
Made in NYMA



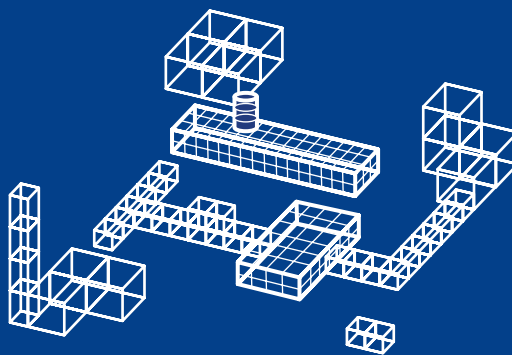
Position



Connect



Exchange



Expand



DE OVERSTEEK

NYMA FABRIEK D

WATERTOREN

NYMA FABRIEK C

WAALPLEIN

LOOGGEBOUW

NYMA FABRIEK A+B

ENGIE TERREIN

FESTIVAL KOLK



WAALSTRANDEN

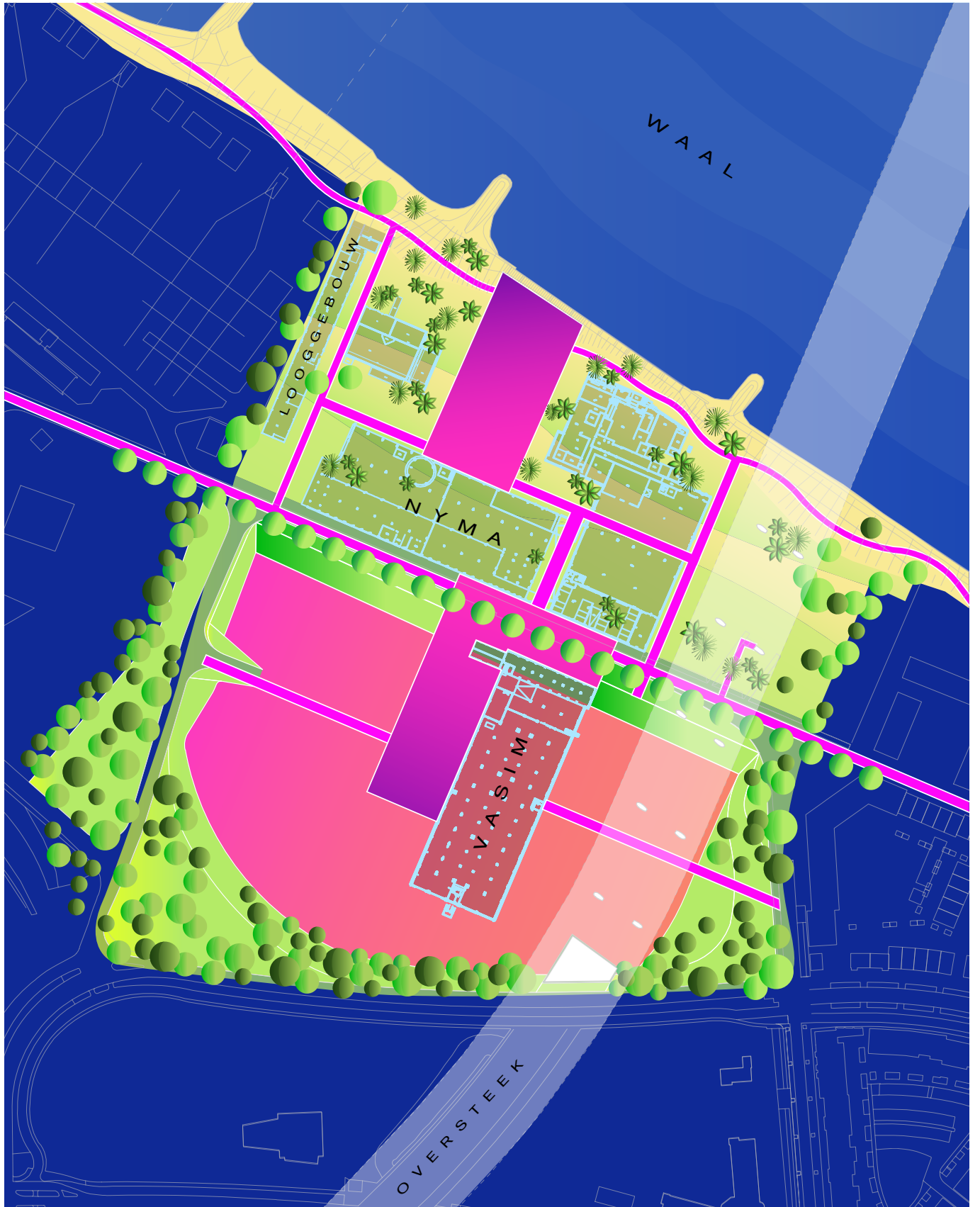
WAAL

WOONWIJK

URBAN SPORTS

VASIM

HOTEL





## - Ingrediënten -

Het NYMA-terrein bevindt zich op een unieke locatie binnen de stad. Het is een van de projecten van 'Nijmegen omarmt de Waal' en ligt prominent aan de Oversteek. Het centrum is binnen handbereik. Daarnaast biedt de ongereptheid van het industriële landschap vele kansen. Het terrein heeft een rijke industriële geschiedenis. De bijzondere industriële architectuur en het landschap geven het terrein zijn sterke karakter. Met NYMA FABRIK borduren we voort op deze rijke ontwikkelingsgeschiedenis. We positioneren het terrein in de omgeving, leggen verbindingen met deze omgeving en tussen de gebouwen op het terrein. Het NYMA-terrein moet een sterk geheel worden, functioneren als een geoliede machine. Leesbaar en benaderbaar vanuit alle hoeken. Dit bereiken we door samen te werken en te inspireren, binnen een grote diversiteit aan gebruikers en ruimtelijke mogelijkheden. Door creatief-industrieel te denken, vanuit flexibele groei en veranderende wensen. We denken niet binnen de muren van het bestaande, maar vanuit de constructieve principes welke het bestaande al die tijd gediend hebben. We vervagen oude grenzen en zoeken naar nieuwe mogelijkheden vanuit die krachtige basisprincipes.

In NYMA FABRIK wordt stapsgewijs per thema ingezoomd op het gebied. Met de kernwaarden als houvast zijn een aantal ruimtelijke uitgangspunten opgesteld. De basis van de ruimtelijke uitgangspunten schuilt in de contextuele inbedding van het terrein, met enerzijds de verbinding met de Waal en de rivierstranden, en anderzijds het meer stedelijke cultuurlandschap. Deze twee zones worden verbonden door de dijk en ingekaderd een groene rand. De tweede laag van de ruimtelijke uitgangspunten gaat over het inbedden van het programma en de gebruikers in deze twee zones. Het NYMA-terrein functioneert hierin als een fabriek waar grenzen tussen binnen en buiten vervagen. Gebouwen openen zich tot structuren en breiden zich enerzijds uit naar buiten, waarmee ze versmelten met de publieke ruimte. Anderzijds treedt het landschap soms de gebouwen binnen. Het versmolten geheel functioneert als infrastructuur voor het huisvesten van programma en gebruiker.

De derde en laatste laag brengt hiërarchie aan in natuur, cultuur en infrastructuur. Er ontstaat een zonering gebaseerd op contextuele, klimatologische en logistieke invloeden. Hoewel sprake is van een organische, gefaseerde ontwikkeling, wordt in dit ruimtelijk kader een ontwikkelingsbeeld voorgesteld. Dit ontwikkelingsbeeld dient ter ondersteuning van de gezamenlijke ambities, welke we vervolgens gefaseerd zullen bereiken.

NYMA FABRIK is een verdieping op de ruimtelijke uitgangspunten van de NYMA Ontwikkelingsstrategie. De ruimtelijke uitgangspunten van de NYMA Ontwikkelstrategie blijven onverminderd van kracht.



Vogelvlucht



# Natuur cultuur

## Bestaande kwaliteiten versterken

Het karakter van het NYMA-terrein wordt gevormd door een drietal landschappelijke elementen: de Waal, de dijk en de kolk. De kwaliteiten van deze elementen worden versterkt.

## De dijk

De dijk vormt als de 'NYMA-boulevard' de centrale as van het terrein en ligt tussen de rivier (natuur) en stad (cultuur). De NYMA-boulevard is de plek waar beide delen samenkomen.

## Natuur

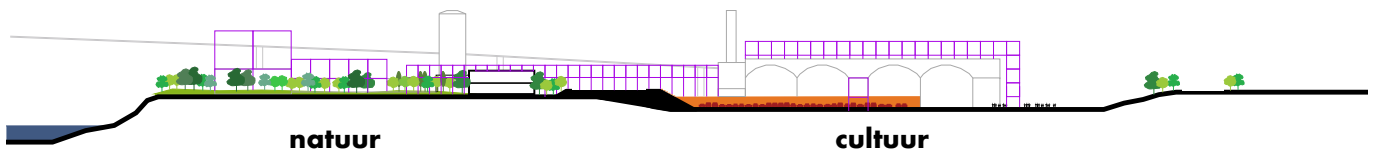
In het buitendijkse deel krijgt het Waallandschap meer ruimte. In dit deel wordt de ontwikkeling van een meer natuurvriendelijke oever onderzocht. Het terrein heeft hier een natuurlijk, experimenteel en informeel karakter.

## Cultuur

De binnendijkse kolk huisvest het culturele deel en biedt de gelegenheid voor grote evenementen. Het talud is daarin van groot belang. De kolk heeft een meer stedelijk karakter.



- natuur
- cultuur
- dijk



Landschapspark Duisburg-Noord



De Nieuwe Stad, Amersfoort

# Groene rand

## Reageren op directe omgeving

Het NYMA-terrein heeft verschillende gezichten aan alle zijden. Om het gebied maximaal te laten functioneren is een goede inbedding in de omgeving noodzakelijk. Daarnaast zorgt een integraal vormgegeven rand bestaande uit veel groen voor een goede leesbaarheid van het gebied.

## Rivierlandschap naar binnen halen

Aan de noordzijde wordt het gebied meer onderdeel van het Waallandschap. De huidige harde grens wordt daarmee vervaagt.

## Toegankelijkheid

Voor maximale toegankelijkheid vanuit het centrum en het Waterkwartier is aan de zuidoostzijde een 'poreuze' rand gewenst; informeel en transparant. Met een lagere dichtheid aan opgaand groen. De bezoeker krijgt het aan deze zijde alvast een 'sneak preview' van het NYMA-terrein.

## Stevige randen

Aan de zuidwestzijde grenst het gebied aan industrie en infrastructuur en zijn juist stevige randen gewenst, bestaande uit veel groen. Waar de rand is op zijn breedst is, kan parkeren in de rand worden opgenomen. In relatie tot de plannen van ENGIE zal in de toekomst een goede overgang naar het ENGIE-terrein moeten worden vormgegeven. Afhankelijk van deze plannen zal dan gekeken moeten worden of het parkeren op deze plek nog past. Aan de oostzijde wordt een relatie gelegd met het Westerpark.

## Hoeken

Om het gebied in te kaderen, zijn op de hoeken hoogteaccenten gewenst. Aan de industriezijde kan dit een flink accent zijn, wat samen met de brug en hoogspanningsmasten een kader vormt. Aan de stadszijde is dit een kleiner accent, in de vorm van een fysiek 'welkom'.



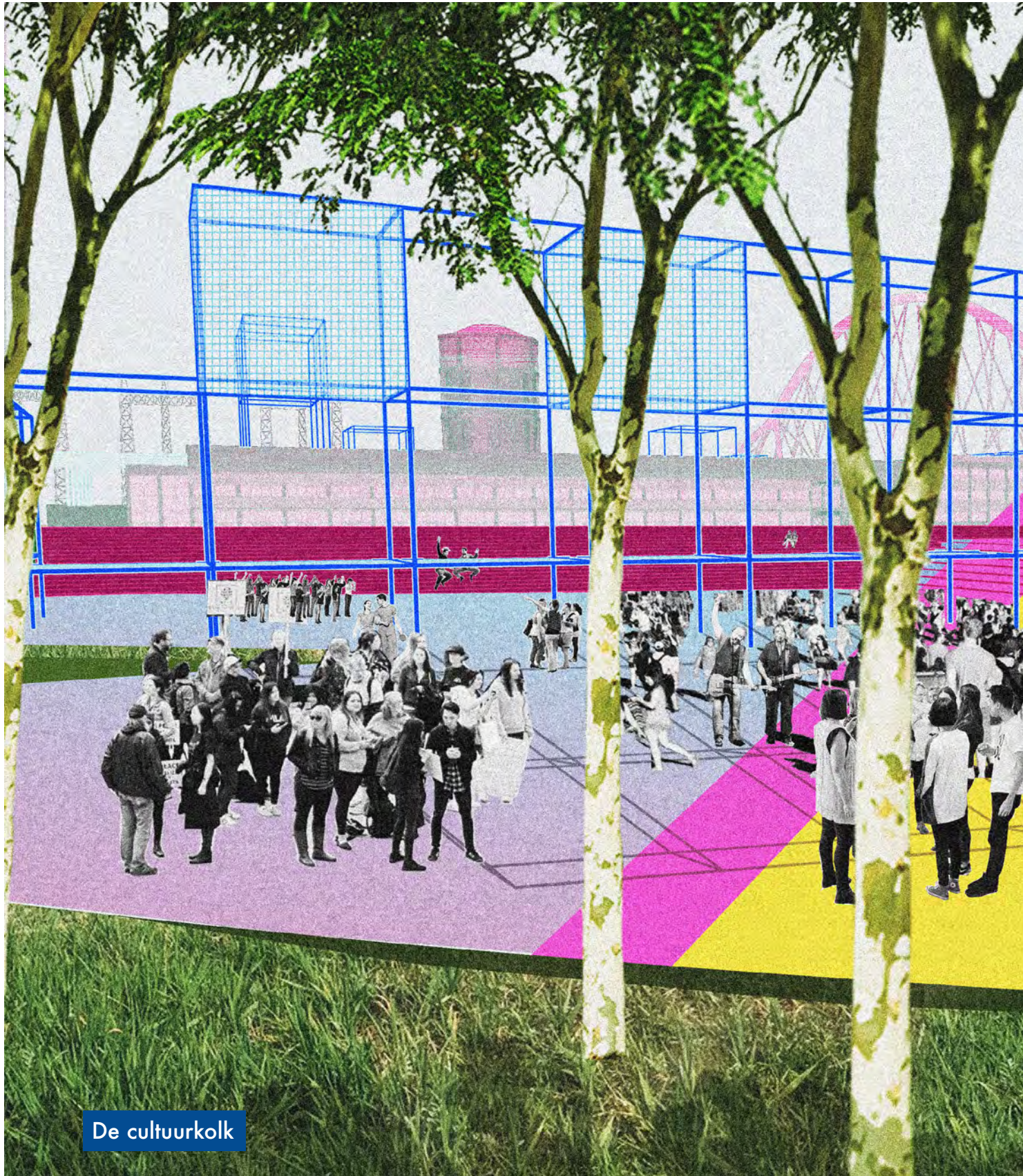
stevige rand aan  
industriezijde



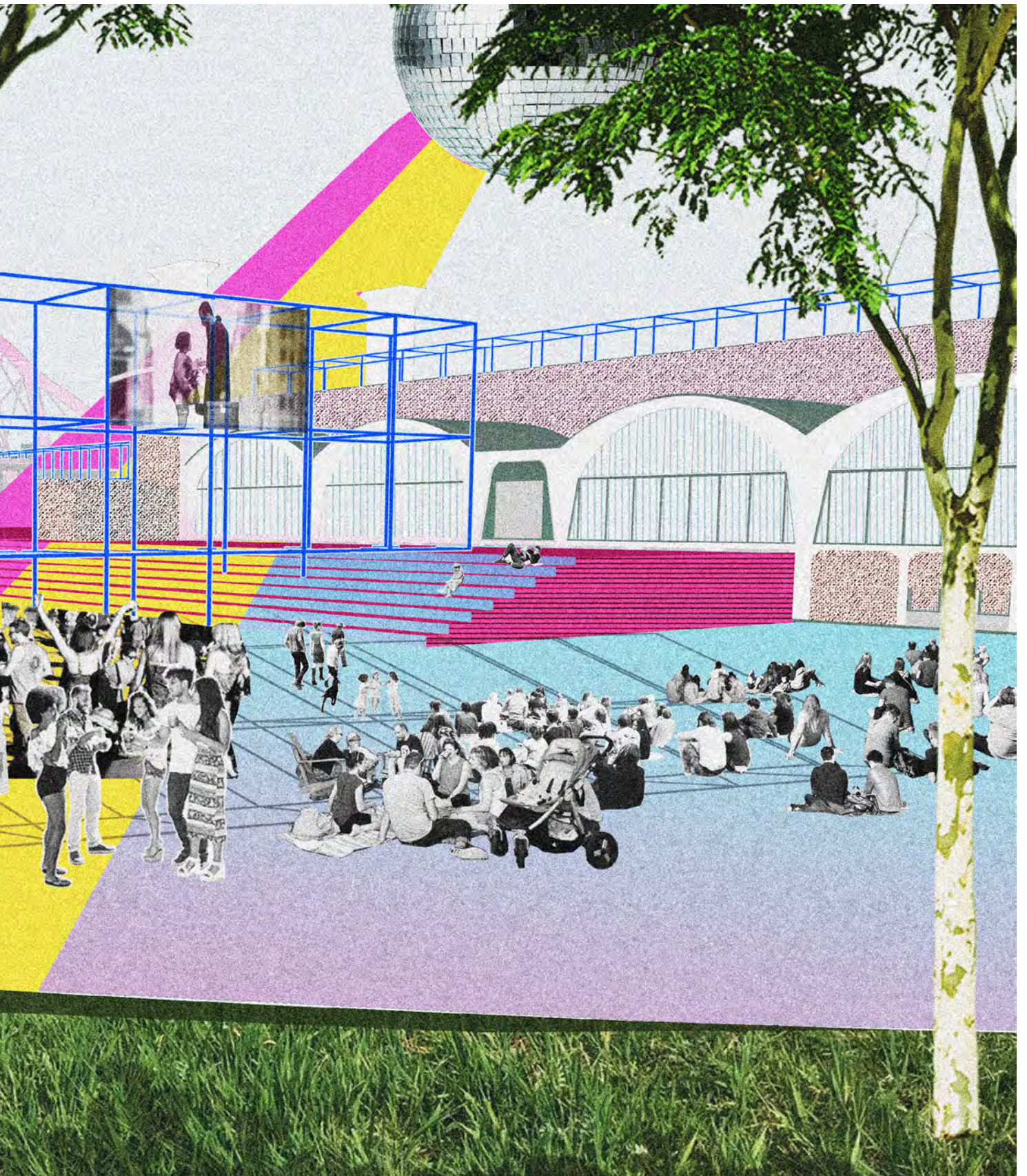
poreuze, toegankelijke  
rand bij woningen



Landschapspark Duisburg-Noord



De cultuurkolk

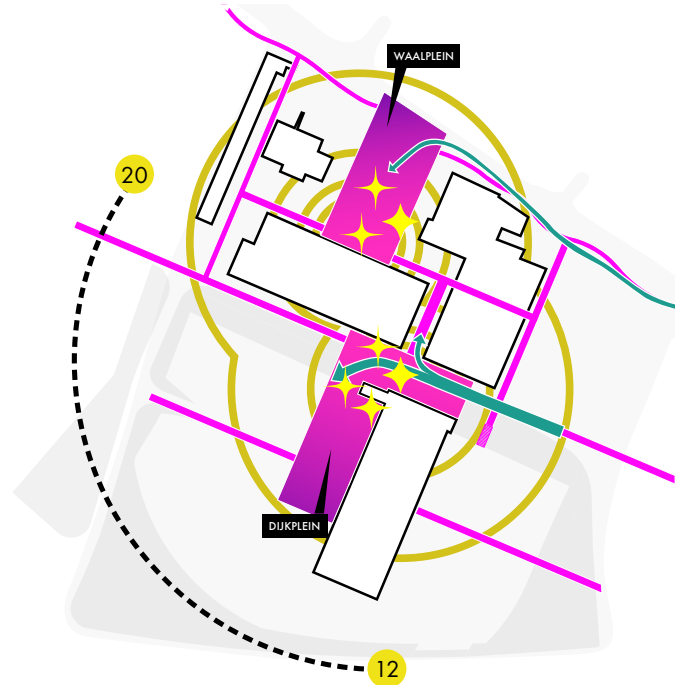


# Epicentra

Het Waalplein en Dijkplein zijn als vanzelf aan te wijzen als de meest belangrijke publieke plekken van het terrein. Deze plekken liggen voor de hand vanwege de configuratie van de bebouwing en in relatie tot de voetgangersstromen. Beide plekken zijn klimatologisch fijne verblijfsplekken met veel zon en luwte. Belangrijk voor het functioneren van deze epicentra is de permanente levendigheid op die plekken. Er bevinden zich horecagelegenheden en andere vormen van publiek programma.

Het Dijkplein vormt de entree van het gebied. Hier komen natuur en cultuur samen en vormt het plein de verbinding tussen Cultuurkolk en Waalfrontlab. Het Dijkplein geeft hier toegang tot de cultuurkolk via een dek aan de Vasim. Een van de doorsteken De toegang tot het Waalfrontlab gaat ook via een doorsteek welke gesitueerd is ter plaatse van de oude luchtbrug. Het Dijkplein heeft vanwege de bezonning zijn zwaartepunt net op of om de hoek van de Vasim.

Het Waalplein is het San Marcoplein van Nijmegen, een stedelijk plein te midden van het Waallandschap met vergezichten over de Waal. De huidige kade wordt ter plekke van het plein behouden, hierdoor blijft de mogelijkheid voor schepen om hier aan te meren.



- publieke ruimte
- voetgangersstromen
- episch centrum
- dichtheid en activatie programma
- bezonning



PAKT, Antwerpen



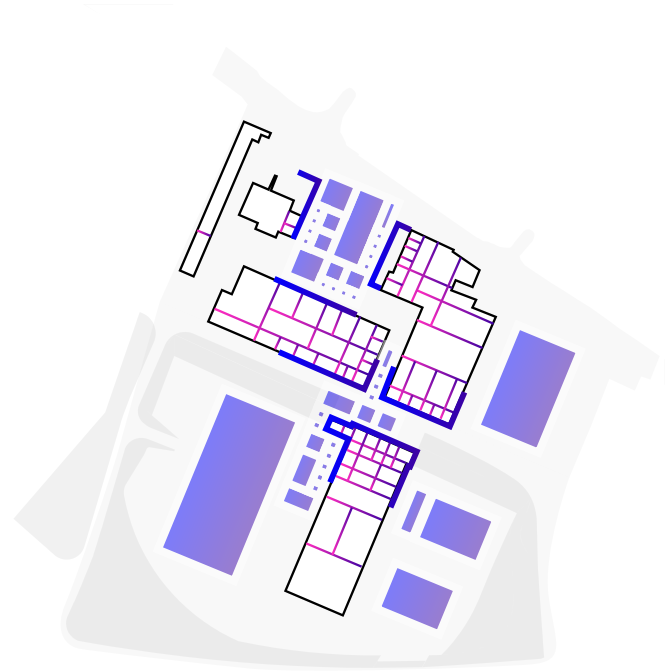
Plaza San Marco, Venetië



# Korrel

Het type en de dichtheid van het programma wordt bepaald door de nabijheid van een epicentrum. Dit wil zeggen dat een hoge mate van activatie plaatsvindt in de aangelegen buitenruimten en staat in direct verband met het programma in de plint. De korrelgrootte, de dichtheid van programma en publieke plekken zijn dus direct aan elkaar gerelateerd.

In de epicentra is het programma maximaal levendig van aard. De centra hebben een hoge dichtheid aan programma en hebben een kleine korrel. Verder van deze centra af, wordt de korrel groter en neemt de intensiteit van het programma af. Dit dient ook tot uitdrukking te komen in de buitenruimte.



- korrelgrootte programma
- korrelgrootte plekken
- actieve plinten



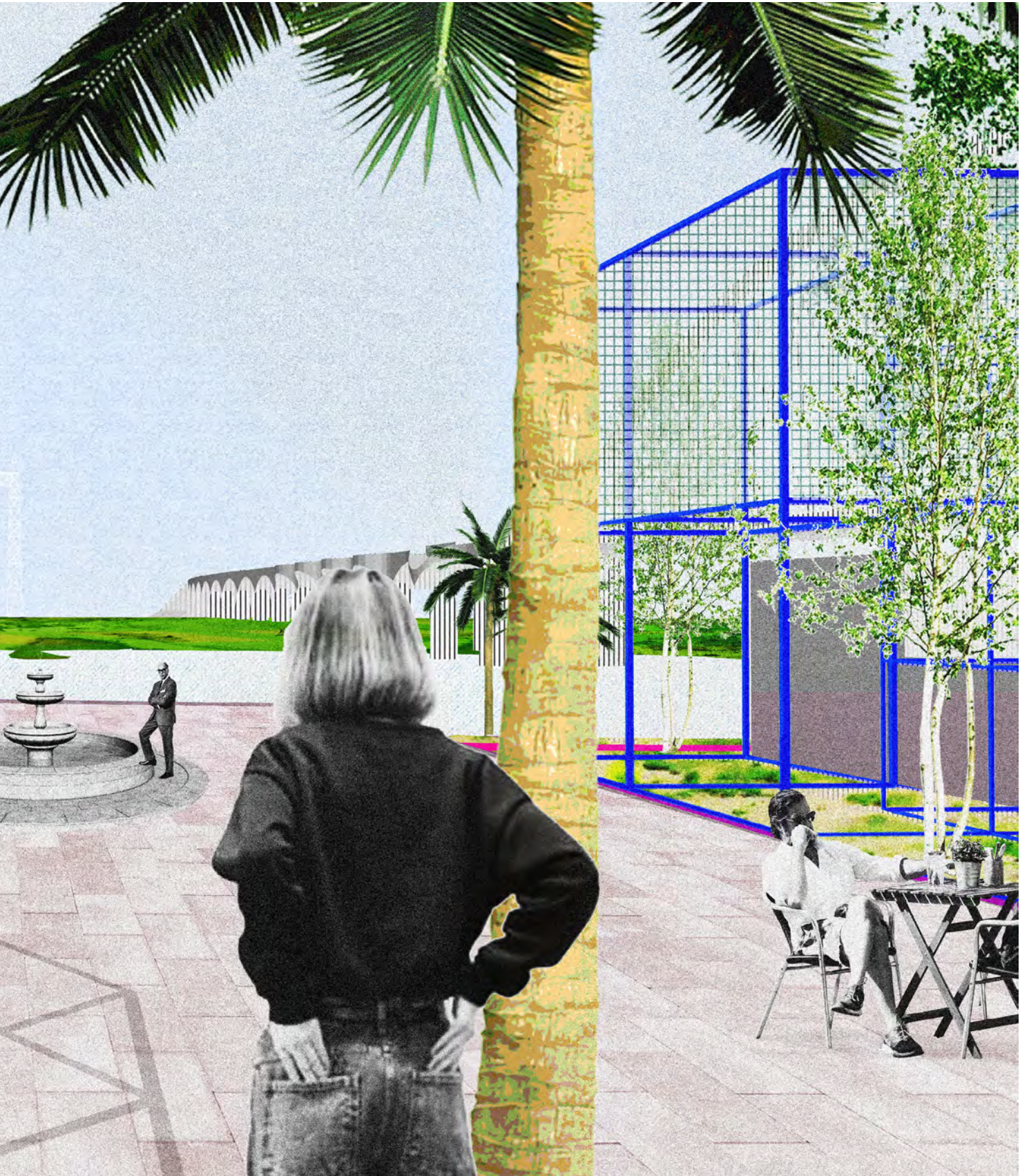
Sectie C, Eindhoven



Drift Festival



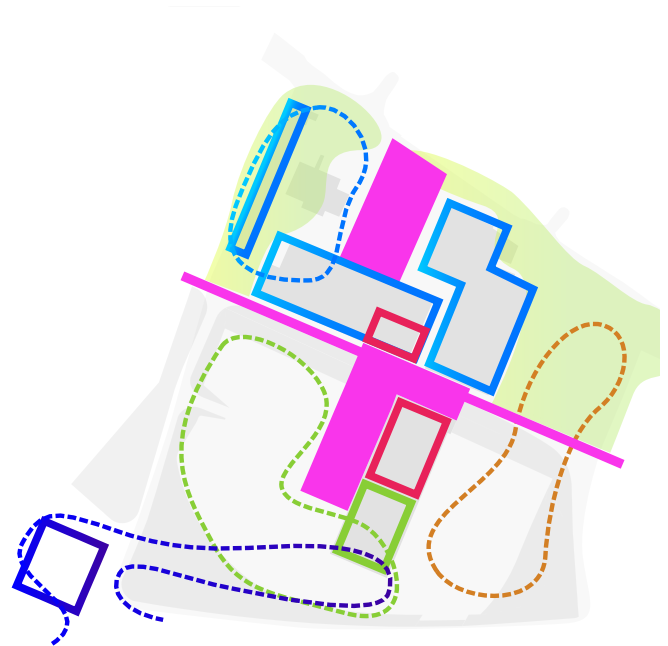
Het Waalplein










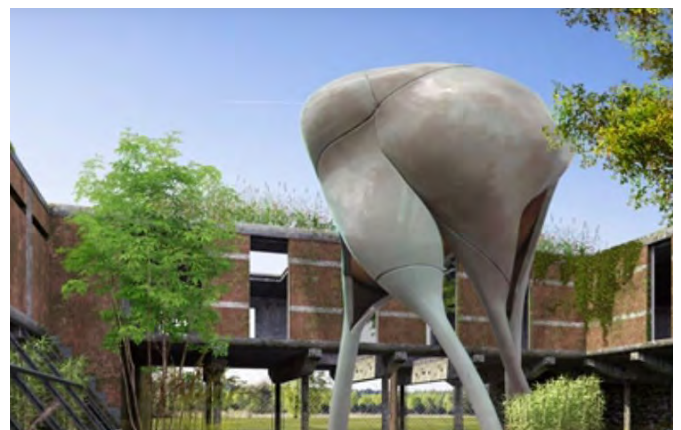
# Zonering

Binnen het terrein is een grove zonering aan te duiden, welke richting geeft aan het type programma. Deze zonering is afhankelijk van verschillende contextuele invloeden. De zonering geldt zowel voor de programmering van de gebouwen en structuren, als voor de programmering van de buitenruimte.

- Eventruimte: zowel 'binnen' (Vasim) als 'buiten' (Cultuurkolk). Deze bevinden zich aan de westzijde van de Vasim, waar een meer luidruchtig en intensief programma plaats kan vinden.
- Urban sports: de zone onder de brug. Hier dient het programma afgestemd worden op de aangrenzende woonomgeving. De Vasim sluit aan deze zijde aan op het kolkniveau. De verdieping is toegankelijk via de structuur-brug.
- De logistieke zone: deze wordt gekoppeld aan de ontsluiting vanuit de zuidzijde. De ambitie hierbij is het logistieke verkeer zo veel mogelijk van het terrein af te houden.
- De epicentra: deze duiden de belangrijkste publieke plekken aan. De dijk geldt hierin als de centrale as waar natuur en cultuur samenkomen; de NYMA-boulevard.
- Kleine eenheden : deze zijn gekoppeld aan de meest publieke plekken, vanwege hun korrelgrootte en de aard van het (publieke)programma.
- Het Waalfrontlab: deze zone biedt ruimte aan meer experimenteel programma.



- |   |                  |   |              |
|---|------------------|---|--------------|
|  | evenmentruimte   |  | urban sports |
|  | publieke plekken |  | logistiek    |
|  | makersplaatsen   |  | landschap    |
|  | kleine eenheden  |   |              |

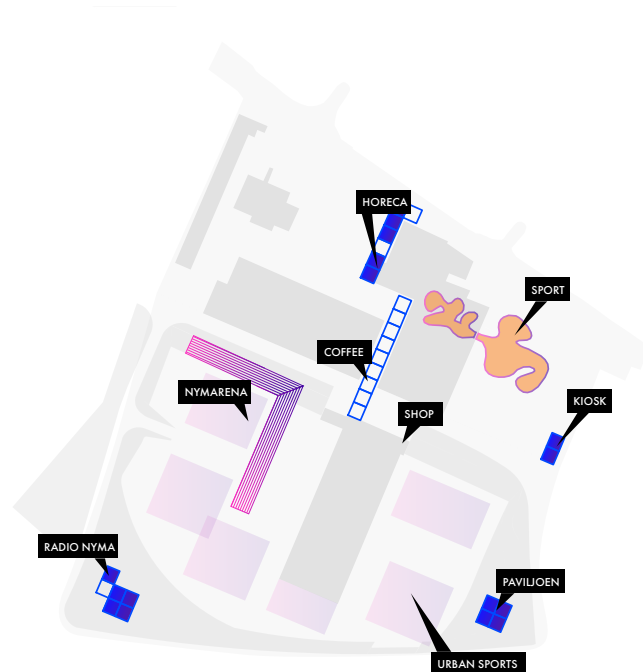


Rijksvastgoedbedrijf, Oldenkotte

## Bijzonder programma

Ter versterking van de diversiteit van het gebied, is naast makersplaatsen, studio's, ateliers en evenementen, ook ruimte voor bijzonder programma. Er zijn een aantal plekken aan te wijzen voor dit bijzondere programma:

- Horeca en commerciële activiteiten rondom publieke epicentra;
- Onder de brug is ruimte voor sport(aanleidingen) en een uitbreiding van bijvoorbeeld de skatehal naar buiten; De bogen van De Oversteek in de kolk geven ook de mogelijkheid hier gebouwde (sport) voorzieningen te realiseren;
- Amfitheater 'NYMA-arena' aan de dijk en het Dijkplein;
- Hoogteaccent op de hoek van de Nymaweg; 'Radio NYMA';
- Paviljoen: accent als eerste blik op NYMA vanuit het centrum biedt ruimte voor een multi-inzetbaar gebouw;
- Het Waalfrontlab is geschikt voor grote variatie aan experimenteel programma.



- sub-plekken
- toegevoegde massa (indicatief)
- skatepark
- /// openlucht theater



openlucht theater, onbekend

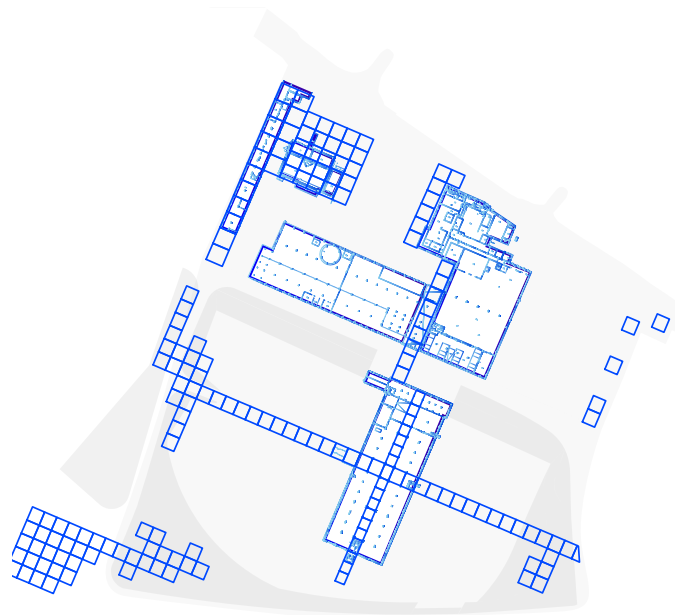


LES skatepark, New York City

# Fabrik

NYMA FABRIK staat voor het laten groeien van het gebied als een fabriek. De gebouwen worden niet langer als gesloten volumes beschouwd, maar als open structuren. Hierdoor vervaagt de grens tussen wat binnen is en wat buiten en ontstaat de mogelijkheid om de kenmerkende bebouwing geheel of gedeeltelijk te behouden, ook als volledig renoveren te kostbaar blijkt. De gebouwstructuren worden uitgebreid en aan elkaar gekoppeld langs de belangrijkste assen van de huidige gebouwen. Hieraan kunnen vervolgens weer satellietstructuren ontstaan.

De structuren vormen de ruggengraat voor mogelijke toekomstige uitbreiding en maken door hun volume al zichtbaar hoe het gebied zich kan ontwikkelen. Naast het ordenen van programma bieden de structuren ook de mogelijkheid tot het ordenen van de open ruimte. De cultuurkolk wordt door de structuur te gebruiken als meerdere kleinere plekken, of als één groot plein.



- bestaande constructie
- satelliet groei structuren



MFO Park, Zürich



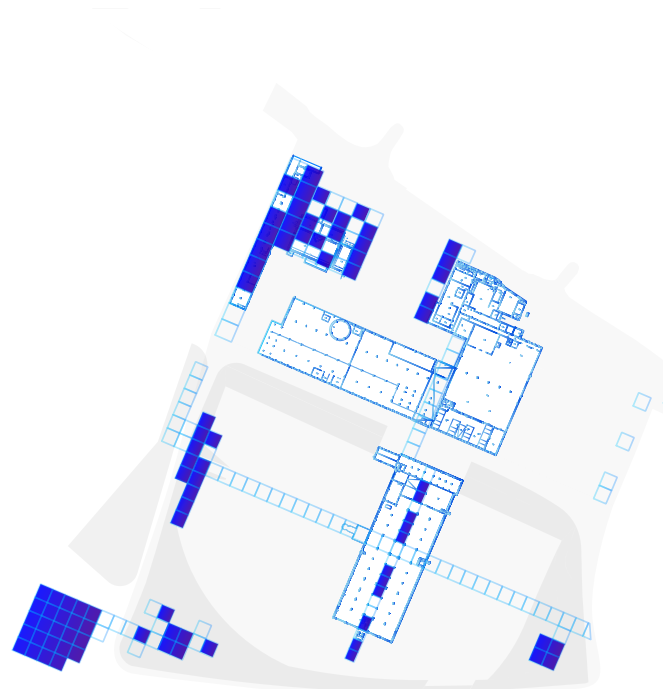
OFD Architects

# Verdichting

Verdichting van het terrein vindt plaats binnen de constructieve structuren, gebaseerd op de huidige bebouwing en toekomstige satellietstructuren. Binnen deze constructies wordt op modulaire, flexibele wijze verdicht. Het toegevoegde programma kan in de structuren groeien tot het gewenste aantal vierkante meters. Welke verdichting past op de NYMA zal nog nader onderzocht moeten worden.

Voor een gebalanceerd gebied is de hoeveelheid verdichting per zone verschillend. Om het Waalplein een stevige rand te geven is aan weerszijde hiervan meer verdichting.

Om de satellietstructuren vanuit de Vasim op te vangen is aan de uiteinden hiervan ook verdichting gewenst. Dit biedt tegelijkertijd de mogelijkheid om de westelijke entreehoek te accentueren als welkomstgebaar. Hier kan een hoogteaccent neergezet worden om het gebied te omkaderen.



- constructieve dragers
- toegevoegde massa



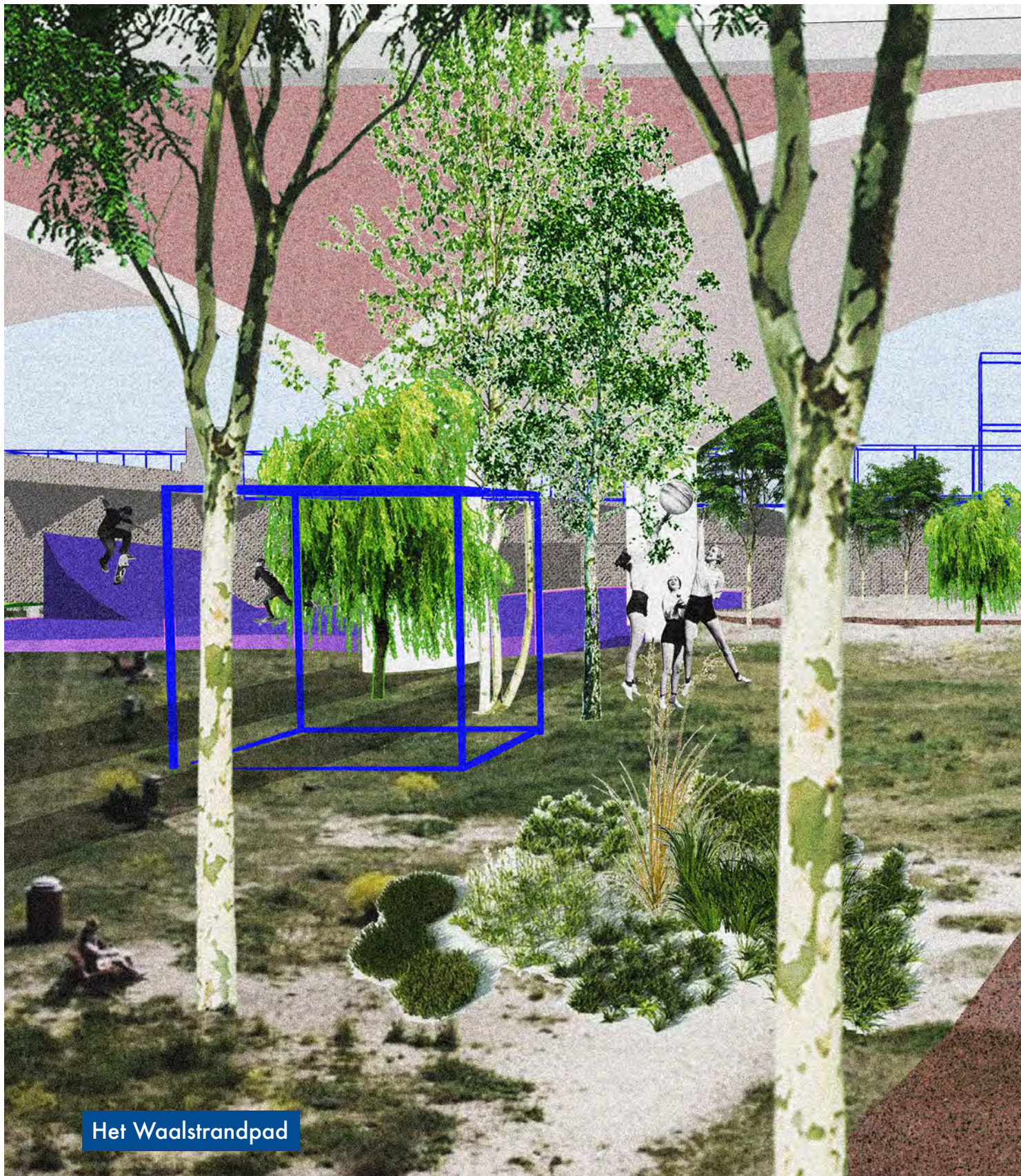
- 11.000 m<sup>2</sup>
- extra verdichting



*l'Île de Nantes*

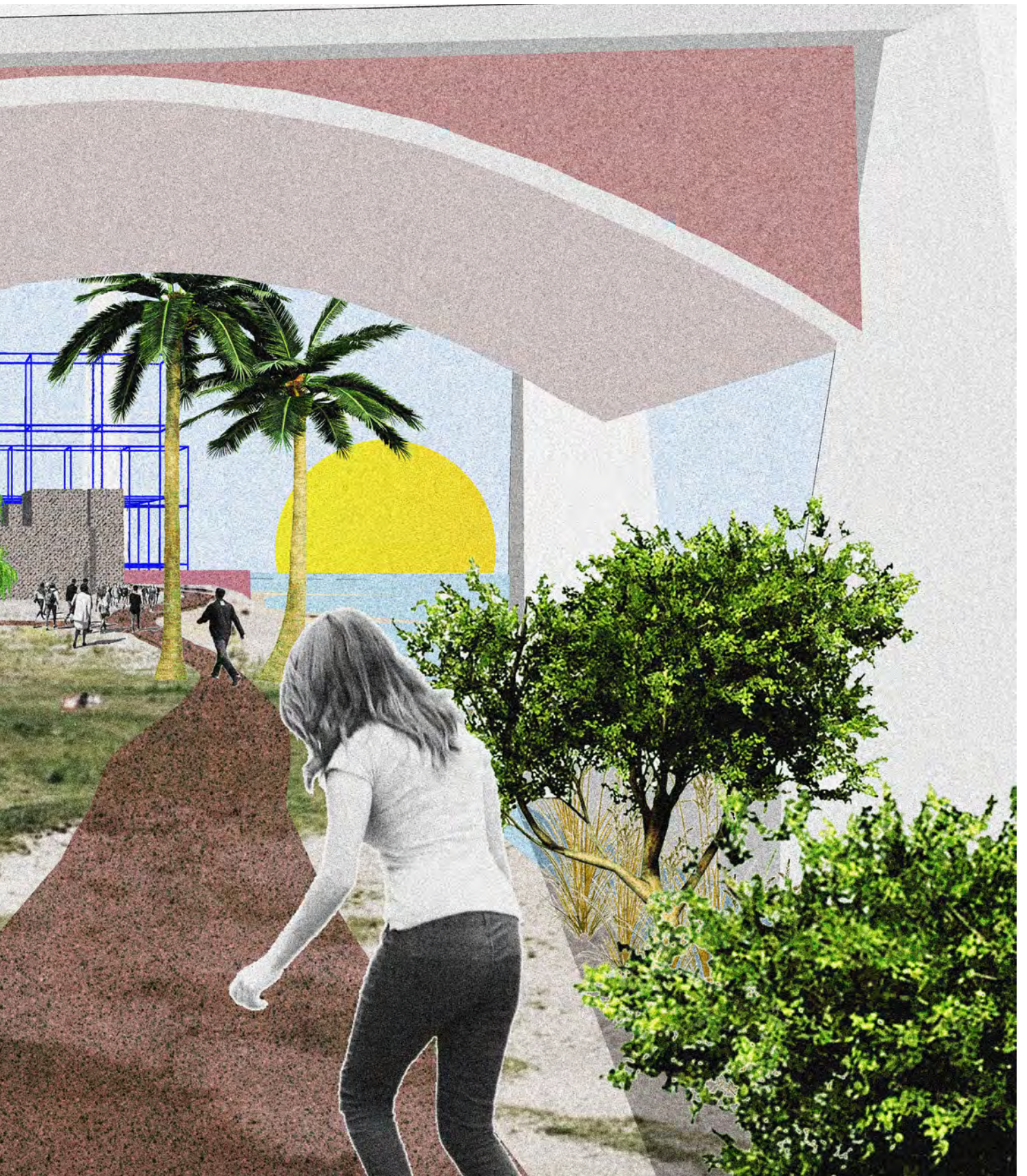


*Sustainer Homes*



Het Waalstrandpad



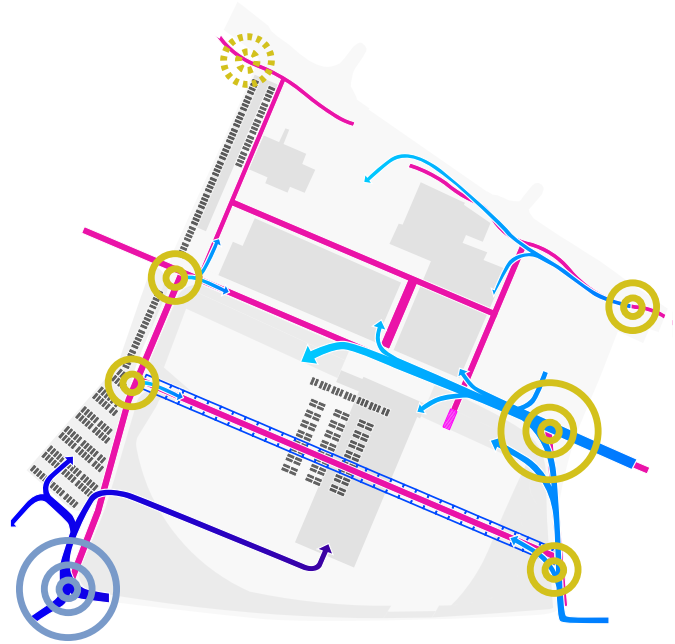


# Infrastructuur

Voor het terrein zijn verschillende routes en entrees aan te wijzen voor de verschillende verkeersstromen. Voetgangers komen vooral vanuit de Winselingseweg, de NYMA-boulevard en het stijgpunt van De Oversteek. Fietsers komen veelal vanaf de Laan van Oost-Indië, en autoverkeer vanaf de Nymaweg. Voor een toekomstbestendig terrein is de ambitie om grootschalig autoverkeer zo veel mogelijk buiten het terrein te houden. Gezien het levendige karakter van het terrein zal altijd ruimte moeten blijven voor kleinschalige logistieke verkeersbewegingen: kort parkeren (nader in te passen), hulpdiensten en laden & lossen.

De drie delen van het terrein - natuur, cultuur en de dijk, zijn alle drie ontsloten middels een eigen as. De dijk vormt op zichzelf de centrale as, de NYMA-boulevard. De NYMA-boulevard wordt afgesloten voor doorgaand gemotoriseerd verkeer. Het Waalfrontlab en de Cultuurkolk krijgen een eigen as in de vorm van een voetgangersroute. Op deze wijze zijn alle delen goed ontsloten voor bezoekers. Aan weerszijde van de assen ontstaan de belangrijkste entrees voor het terrein. Afhankelijk van de voornaamste verkeersstroom krijgt iedere entree een eigen functie en karakter.

Voor de afstemming van de verschillende verkeersstromen naar de ENGIE, NYMA hub en NYMA-terrein is nader verkeerskundig onderzoek van het kruispunt Nymaweg, Latensteinweg en Hollandiaweg noodzakelijk.



- hoofdontsluiting
- autoverkeer
- fiets en voetgangersverkeer
- entree
- parkeren



New Road, Brighton

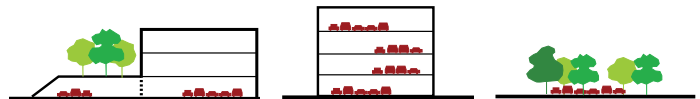
# Parkeren

Voor het parkeren wordt als initiële opgave uitgegaan van 400 parkeerplaatsen, welke idealiter op te lossen zijn binnen optie P1. Welke oplossing uiteindelijk zal passen is sterk afhankelijk van de fasering. Om die reden wordt nu uitgegaan van meerdere locaties welke als mogelijke (te combineren) opties passen binnen het te kiezen ontwikkelscenario:

- P1 - parkeren in een logistieke hub bij de entree van het terrein voor autoverkeer aan de zuidzijde.
- Deze locatie (onderdeel van het bedrijventerrein Mercuriuspark) heeft de potentie om het parkeren voor het gehele terrein op te lossen, in combinatie met opslagruimte als de NYMA-hub.
- P2 - een optie op de locatie van het Looggebouw, indien renovatie economisch onhaalbaar blijkt. Parkeren gebeurt hier in een structuur-gebouw, een drive-in werkgebouw waarbij de ruimte flexibel inzetbaar is bij verandering van de parkeerwens.
- P3 - parkeren opgenomen in groene rand, tussen het groen. Een laagdrempelige, eenvoudig te realiseren vorm van parkeren. Een tijdelijke oplossing in relatie tot de ontwikkeling van het ENGIE-terrein.
- P4 - een centrale optie in een deel van het souterrain van de Vasim. Te combineren met parkeren onder een dek, wederom als flexibel inzetbare ruimte bij verandering van de parkeerwens.



■ mogelijke parkeerlocaties



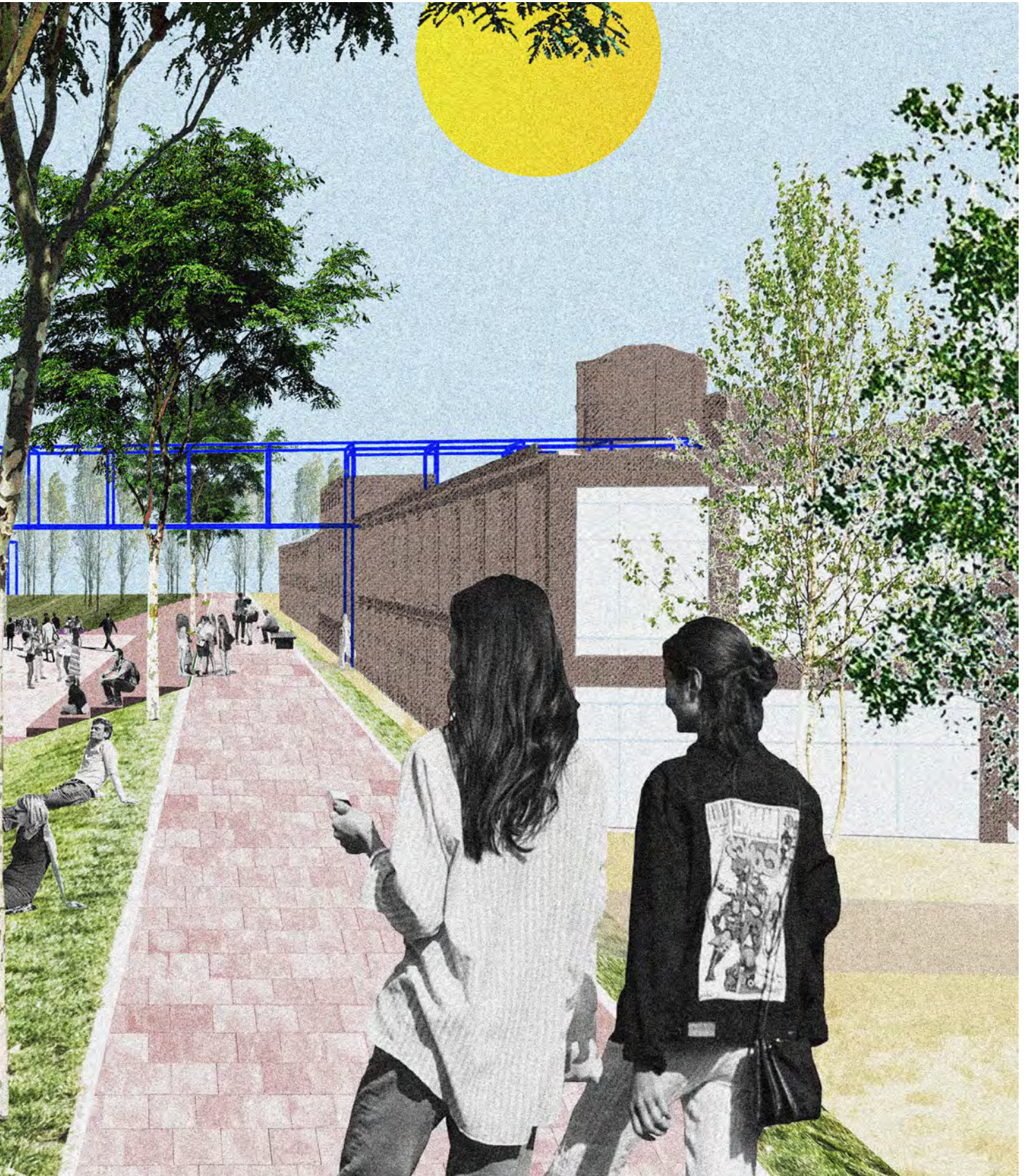
Parkeerplaats SMC, Papendal



Achmea Campus, Apeldoorn



De Dijk als NYMA boulevard





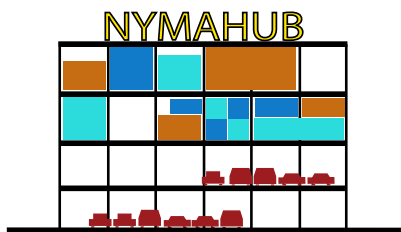
# Logistiek & opslag

In navolging van de NYMA-hub als grootschalige parkeeroplossing, biedt deze locatie een goede optie als logistieke hub voor alle opslag. Er is een grote vraag naar opslagruimte vanuit ondernemers, maar ook ten behoeve van voorzieningen voor evenementen. Deze ruimte wordt gevonden op het terrein wat nu nog deel uit maakt van het bedrijventerrein Mercuriuspark. Deze plek heeft een goede aansluiting op de infrastructuur voor autoverkeer. Incidenteel logistiek verkeer van een kleinschaliger karakter kan - evenals hulpdiensten - via de NYMA Boulevard en overige routes alle delen van het terrein bereiken.

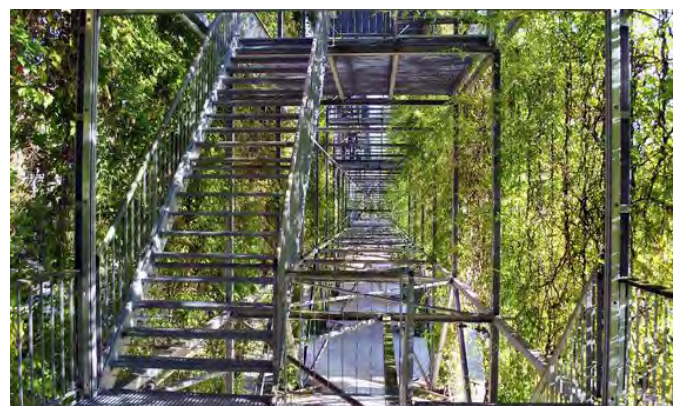
Door het toepassen van de FABRIK-structuur voor de NYMA-hub en deze vervolgens op te nemen in de groene rand, wordt de hub onderdeel van deze rand.



-  HUB
-  dagelijkse logistieke route
-  logistiek evenementen



Voorbeeld ophaalpunt



MFO Park, Zürich

# Duurzaamheid

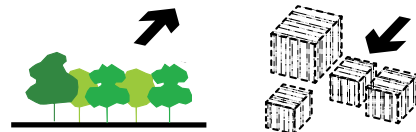
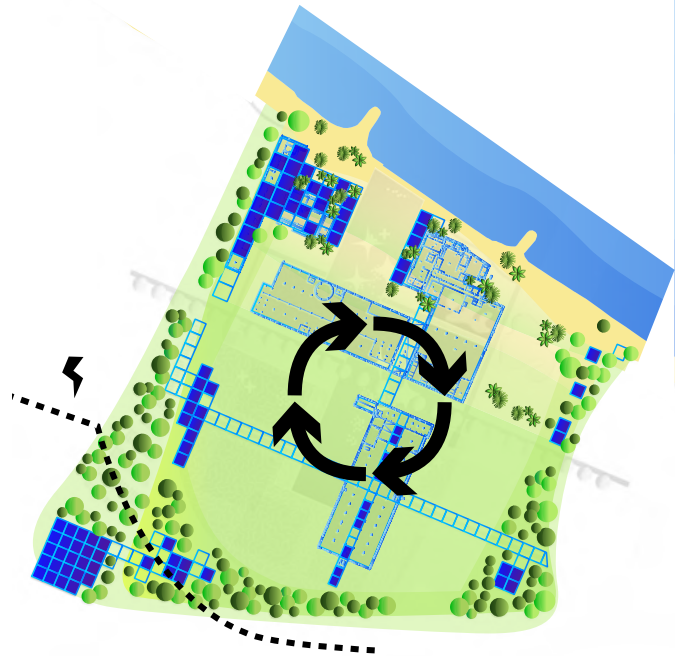
Bij de ontwikkeling van het NYMA terrein hoort ook verduurzaming van het terrein in de breedste zin van het woord.

Op het NYMA-terrein wordt toekomstbestendig en natuur-inclusief ontwikkeld. De dijk wordt in het kader van de hoogwaterbescherming in de toekomst zeer waarschijnlijk verhoogd. In de uitwerking van de plannen moet hier rekening mee worden gehouden. Er komt meer ruimte voor het rivierlandschap. Natuur en biodiversiteit worden geïntegreerd in de bebouwing. Door minder verharding wordt de waterinfiltratie verbeterd op het terrein. Het toepassen van groene daken voor het vasthouden van het regenwater zal op gebouwniveau worden onderzocht.

Met het thema MADE IN NYMA gaan we uit van zoveel mogelijk circulair (her)gebruik van bestaande bouwmaterialen (liefst lokaal) en bij voorkeur lokale arbeid en kennis. Er wordt ingezet op toekomstbestendigheid door gebruik te maken van robuuste structuren met flexibele modules als uitbreidingsmiddel.

Voor de energievoorziening zijn er door de ligging van het terrein mogelijkheden een koppeling te maken met de groene delta, of aan te sluiten aan de stadsverwarming. Het is de uitdaging om ook nieuwe energiebronnen te gebruiken voor de NYMA.

Ten aanzien van het efficiënt en duurzaam gebruik van de schaarse grond is het wenselijk te onderzoeken of de parkeeropgave van de ENGIE te combineren is met die van de NYMA.



- vergroening
- modulaire structuren
- modulaire volumes

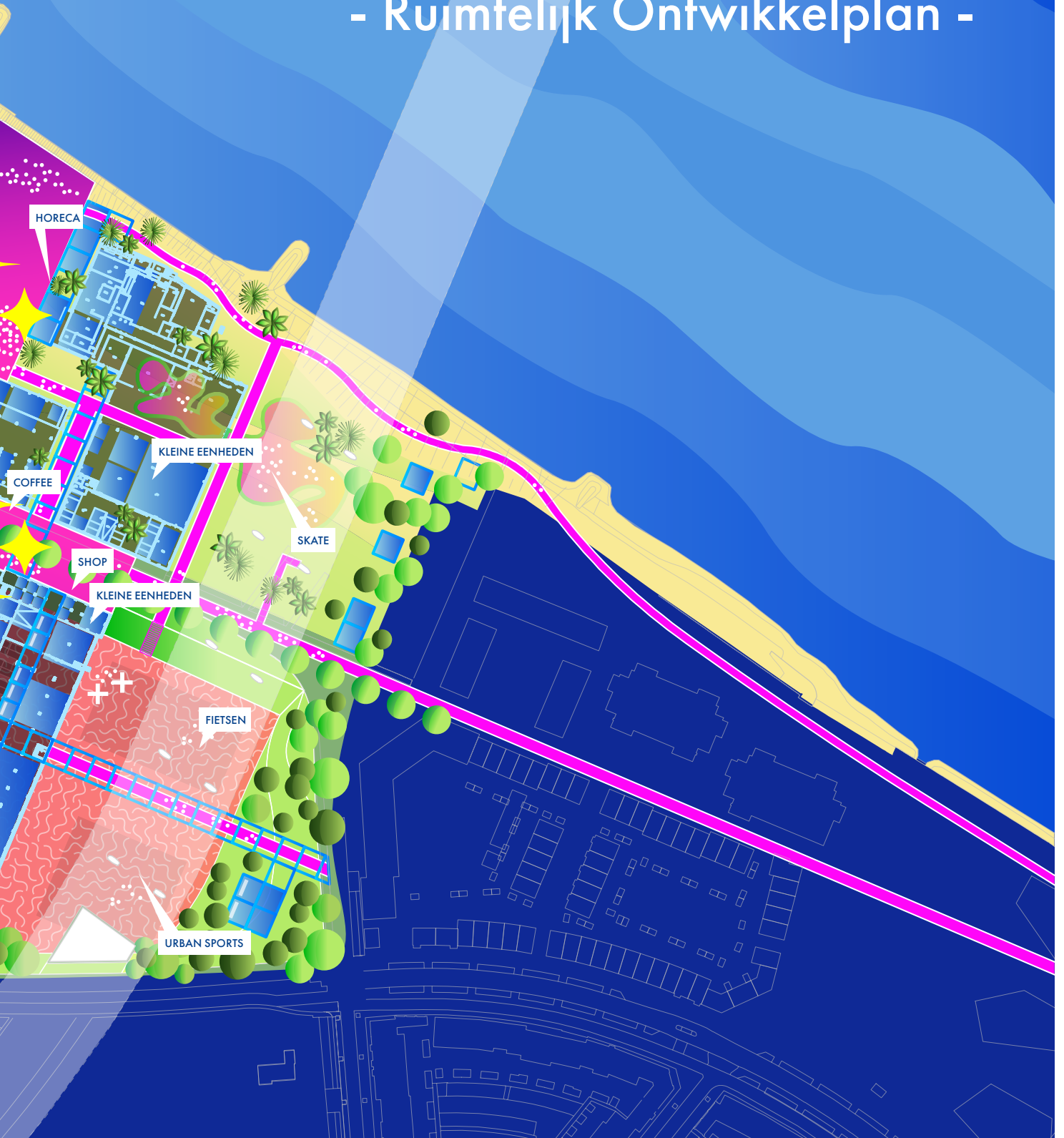


Winselingse dijk, NYMA





# - Ruimtelijk Ontwikkelplan -





# - Beeldkwaliteit -

Met het concept-thema NYMA FABRIK wordt het NYMA terrein ontwikkeld vanuit de fabriek als basis. Voor de beeldkwaliteit betekent dit zowel het versterken van de bestaande kwaliteiten en karakteristieken, als het kiezen van het juiste kader voor de nieuw te bouwen uitbreidingen. Hierbij moet niet alleen gekeken worden naar het terrein zelf, maar ook naar hoe het terrein zich verhoudt tot haar omgeving, hoe sluit het aan op haar burens, en welke elementen spelen een belangrijke rol in die positionering.

## **Constructie**

Een eerste analyse van de bestaande karakteristieken van de NYMA laat zien dat de contrasterende constructieve elementen -zichtbaar in de gevels van zowel de Vasim als het NYMA gebouw- bepalend zijn voor het beeld. Ook in de nabijgelegen accenten van de brug en de hoogspanningsmasten is het de constructie die de nadruk heeft. Passend bij de totaal-strategie van het Ontwikkelplan zou de beeldtaal gebaseerd moeten zijn op de constructie, lichtig of zwaar, maar in ieder geval contrasterend en duidelijk waar te nemen.

## **Landschap**

Een tweede aspect van groot belang voor de beeldkwaliteit is de wijze waarop omgegaan wordt met het landschap. De bebouwing zou op expliciete wijze juist wel of niet aansluiting moeten zoeken met het landschap. Dit kan bijvoorbeeld door enerzijds elementen op pootjes te plaatsen en daarmee het landschap nagenoeg onaangeraakt te laten of daarnaast juist elementen op te nemen in het landschap waardoor bijvoorbeeld hoogteverschillen extra aangezet worden. In het 'natuur' deel van het terrein zou het landschap ook deels overheersend moeten zijn, waarbij elementen volledig overwoekerd mogen worden. In het 'cultuur' deel van het

terrein is bebouwing en verharding juist meer aanwezig en wordt het contrast vergroot.

Door de constructie als basis te nemen voor de beeldtaal en met deze beeldtaal een expliciete relatie te geven tot het omliggende landschap en de gebouwen vervagen de grenzen tussen binnen en buiten. Dit zorgt voor een sterker geheel van publieke ruimten en programma, voor zowel binnen als buiten. De beeldtaal is hiermee ondersteunend aan de ambities voor het terrein, een sterk samenwerkende en inspirerende omgeving voor een grote diversiteit aan gebruikers.

In het onderdeel 'Verdieping' zijn de beeldkwaliteitskaders voor de NYMA op onderdelen nader uitgewerkt.





HOUTEN MASSA'S



INDUSTRIEEL



KLEUR ACCENTEN



NATUUR INCLUSIEF

# DEEL 4

## VERDIEPING

Voor een aantal onderwerpen is meer informatie beschikbaar. Dit delen we graag. Het gaat om verdiepende informatie over:

Stappen in haalbaarheid	<b>55</b>
Beeldkwaliteit	<b>57</b>
Bouwkundig onderzoek	<b>63</b>
Open oproep	<b>65</b>
Branding	<b>67</b>





# STAPPEN IN HAALBAARHEID

Terugkijkend hebben we met elkaar een flink aantal stappen gezet in de herontwikkeling van NYMA.

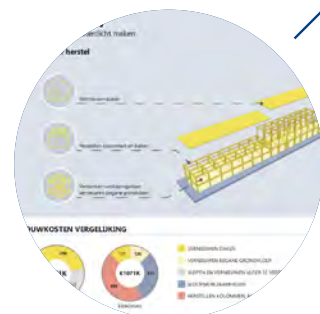
Afronding huisstijl en  
nieuwe website voor  
NYMA



Organisatie en uitvoering grote  
stakeholdersbijeenkomst /  
Diverse bijeenkomsten met de  
NYMA Coöperatie & leden



Onderzoek bouwkundige staat  
aantal gebouwen en prognose  
herstelkosten





Architectonische schetsontwerpen enkele gebouwen



Diverse ontwerpessies in het Ontwikkelteam t.b.v. de ruimtelijke uitwerking



Open oproep richting ondernemers om zich aan te melden voor een plek op NYMA en ondersteuning van de concepten.

Gemaakte stappen in het NYMA proces



Taxatie/waardebepaling grond en gebouwen



Verschillende pilot events NYMA terrein aan de Waal

# BEELDKWALITEIT

## NYMA

Het karakter van NYMA wordt voor een groot deel bepaald door de gebouwen van de voormalige kunstzijdespinnerij en de specifieke landschappelijke kenmerken zoals de kom, waarin het voormalige Vasingebouw staat. Om dit karakter te behouden zullen bij de nieuwe ontwikkelingen de kwaliteiten van de gebouwen en het landschap moeten worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt.

### NYMA-FABRIK

Voor NYMA is het 'FABRIK' concept ontwikkeld. Dit concept gaat uit van een gebied met een fijnmazige structuur waarin verandering een constante factor is. Deze dynamiek komt in de openbare ruimte en in de gebouwen tot uiting. Het vervagen van de grenzen tussen 'binnen en buiten' en het hierdoor creëren van een fijnmazige structuur tussen de grote gebouwen is een belangrijk uitgangspunt. Op deze wijze worden gebouwen en buitenruimte met elkaar verbonden.

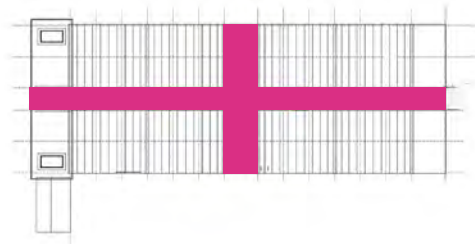
Met het concept NYMA FABRIK wordt het NYMA-terrein ontwikkeld met de 'fabriek' als basis. Voor de beeldkwaliteit betekent dit zowel het respecteren en versterken van de bestaande kwaliteiten en karakteristieken als het kiezen van het juiste kader voor de nieuw te bouwen uitbreidingen. Hierbij moet niet alleen gekeken worden naar het terrein zelf, maar ook naar hoe het terrein zich verhoudt tot zijn omgeving, hoe sluit het aan op zijn burens en welke elementen spelen een belangrijke rol in die positionering. In de ruimtelijke uitwerking van de gebouwen en openbare ruimte dient het FABRIK-concept tot uiting te komen.

### Vasingebouw

Vanwege zijn geschiedenis, productieproces, constructiewijze en landelijk bekende architect heeft het gebouw een bovenlokale betekenis. Het weerspiegelt het optimisme van de industriële wederopbouwarchitectuur. De ruimtelijke opbouw, voorgeschreven door de oorspronkelijke functie, is helder en duidelijk. De grote open interieurruimte onderverdeeld door de schaaldaken en de luchtkanalen biedt enorme gebruiksmogelijkheden. Aanpassingen aan een toekomstig gebruik (akoestiek, klimaat, toegankelijkheid, etcetera) zijn daarbij onvermijdelijk, maar dienen te geschieden met respect voor de grote schaal en het industriële karakter van het gebouw.



Uitgangspunten bij de herontwikkeling van het Vasim-gebouw zijn het intact houden en beter zichtbaar maken hoofdstructuur: betonnen draagconstructie, betonnen portalen van de luchtkanaalzone, tussen de twee stroken met schaaldaken in, de betonnen schaaldaken, de schoorstenen. Dit is bij de hoofdverdieping, waar je de schaaldaken ervaart het belangrijkste. De benedenverdieping is beter geschikt voor een eventuele opdeling in kleinere eenheden. Deze dient zich rekenschap te geven van het stramien van het bestaande gebouw. Op de hoofdverdieping zouden kleinere eenheden als ‘losse meubelstukken’ in de ruimte kunnen worden geplaatst. Bij nieuwe ontwikkelingen dient het Vasim-gebouw als een op zich zelf staand, autonoom, sterk beeldbepalend gebouw te worden beschouwd. Tevens dienen nieuwe ontwikkelingen het industriële karakter en daarmee tevens de heldere afleesbaarheid van het oorspronkelijke functionele ontwerp te respecteren. Dat wil zeggen dat toevoegingen die dit karakter of ontwerp verdoezelen of ontkennen vermeden moeten worden. Het is van belang dat de oorspronkelijke situering van de continuspinnerij in een gedempt wiel, waarvan de omtrek wordt aangegeven door de dijk, zichtbaar en leesbaar blijft. Eventueel aanvullende nieuwbouw in het voormalige wiel zou de (post-)industriële sfeer van het gebied moeten versterken. Het Vasim-gebouw dient gezien te worden als ‘een machine’. Alle onderdelen dienen op elkaar afgestemd te worden en te werken als een geheel. Bij de organisatie van de renovatie dient hier rekening mee gehouden te worden.



Kwaliteit: structuur van de plattegrond van de hoofdverdieping



Kwaliteit: grote overwelfde ruimten



Kwaliteit: iconisch gebouw. Sterk beeld door de brugconstructie en de schoorstenen



Wachtgevel geeft aanleiding voor aanpassing

### Kansen Vasim

- Eventueel terugbrengen van oorspronkelijke invulling gevels. Nieuwe invullingen moeten aansluiten bij de grote schaal en het industriële karakter van het gebouw.
- Zichtbaar houden van bepaalde bouwsporen en daarmee de oorspronkelijke context, zoals de aansluiting van de luchtbrug naar het hoofdgebouw en de uitbreidingsmogelijkheden aan de zuidzijde (noodgevel).
- Behoud waardevolle interieuronderdelen: o.m. trappenhuis in noordwesthoek.
- Respect voor het optimistische industriële wederopbouw karakter en de oorspronkelijke functionele eigenschappen van het gebouw.

### Gebouwen NYMA-fabriek

De gebouwen van de NYMA-fabriek zijn de oudste gebouwen van het voormalige NYMA-complex. De oude gebouwen zorgen voor de industriële sfeer. De bouwkundige conditie van de gebouwen van NYMA-fabriek is over het algemeen slecht, maar bepaalt wel in sterke mate de sfeer van de plek. Deze sfeer dient behouden te blijven.

Het fabriekscomplex herinnert aan het rijke industriële verleden van Nijmegen. De kwaliteit van de NYMA-fabriek is onder meer gelegen in de watertoren als beeldmerk van de fabriek. De watertoren met onderbouw heeft sinds 2012 de status van gemeentelijk monument. Voor behoud van de toren is restauratie noodzakelijk.

De NYMA-fabriek bestaat uit een verzameling van losse gebouwoonderdelen. Deze gebouwoonderdelen zullen elk hun eigen gebruikersgroep kennen.

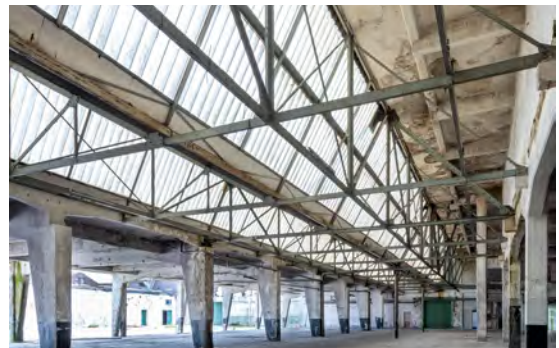
Het terrein van de NYMA-fabriek heeft een prachtige ligging aan het water. Het gebruik maken van deze kwaliteit is een belangrijk onderdeel van de toekomstige herontwikkeling. Oriëntatie op het water kan vele verschijningsvormen aannemen. Het Waalplein dient ruimtelijk (bebouwingsmassa) ingekaderd te worden en zich te presenteren aan de Waal.



Beeldmerk van de NYMA



Kwaliteit: zichtbaar houden constructie



Kwaliteit: sheddaken en constructie



Kwaliteit: lange gevel, openingen en doorbraken zijn mogelijk

### Kansen NYMA-fabriek

De architectonische vormgeving en de gebruikte constructies vertegenwoordigen geen bijzondere architectuurhistorische waarde, in tegenstelling tot die van het Vasimgebouw. Vanwege het industriële karakter is het wenselijk om (delen van) de betonnen constructie te behouden en eventueel te gebruiken als geraamte voor nieuwe gebouwen. Andere kansen zijn:

- Intact houden gevels aan Winselingseweg, maar doorbraken mogelijk;
- Behouden, staalconstructie en constructie sheddaken;
- Elementen bewaren die herinneren aan het voormalige productieproces zoals het looggebouw;
- Elementen zoals het grote glas-in-loodraam van de meisjeskantine en de twee gebeeldhouwde reliëfs, die bij de sloop van het voorste deel van de fabriek zijn veilig gesteld, terugbrengen (alles opgeslagen op gemeentewerf);
- Ruimte beschikbaar houden voor gedenkplek voor de oversteek van Amerikaanse militairen van de 82nd Airborne divisie.

### Nieuwbouw

De nieuwbouw heeft een eigentijdse architectuur en moet aansluiten bij de FABRIK-beeldtaal (nader definiëren). Een eerste analyse van de bestaande karakteristieken leidt ons naar de contrasterende constructieve elementen, beton en baksteen, zichtbaar in de gevels van zowel de Vasim als de NYMA-fabriek. Ook in de nabijgelegen brug en hoogspanningsmasten ligt de nadruk op de constructie. Het terrein wordt ingebed in de directe en indirecte omgeving door het plaatsen van de juiste hoogteaccenten. Voor de herkenbaarheid van de NYMA is er aanleiding om de westelijke entreehoek te accentueren als welkomstgebaar. Op grotere afstand wordt het terrein hiermee ook beter zichtbaar. Op het terrein zelf vormen de watertoren en de Vasim het referentiekader. Vanuit oriëntatie en cultuurhistorisch perspectief is het niet wenselijk om op het terrein hier nog mee te concurreren.



*Begroeide constructies*



*Constructie afleesbaar bij nieuwbouw*



*Kwaliteit: zichtbaar houden constructie*



*Glas in lood en reliëfs van de NYMA terug brengen*

Passend bij de totaal-strategie van het ontwikkelplan zou ook de beeldkwaliteit gebaseerd moeten zijn op de constructie. Deze kan licht of zwaar zijn, maar moet in ieder geval contrasterend en duidelijk waarneembaar zijn.

### **Openbare ruimte**

Naast de gebouwen is het aspect landschap van groot belang voor de beeldkwaliteit. De openbare ruimte moet door het realiseren van een groene en aantrekkelijke omgeving gelegenheid bieden tot recreëren. Er moeten voorzieningen komen voor evenementen en aanleidingen komen voor sport en beweging. Het is wenselijk openbare ruimte te verlevendigen met behulp van beeldende kunst en het plaatsen van objecten die het industriële verleden zichtbaar maken. Daarnaast draagt het plaatsen van ter plaatse vervaardigde inspirerende objecten bij aan de levendigheid van het terrein.

De openbare ruimte moet ervoor zorgen dat het plangebied aaneen wordt gesmeed. Bij de inrichting van de openbare ruimte dient de industriële sfeer behouden te blijven, waarbij een balans gevonden wordt tussen groen en verhard terrein.

De bebouwing zou op expliciete wijze juist wel of niet aansluiting moeten zoeken met het landschap. Dit kan bijvoorbeeld door enerzijds elementen op pootjes te plaatsen, en daarmee het landschap nagenoeg onaangeraakt te laten en daarnaast juist elementen op te nemen in het landschap, waardoor bijvoorbeeld hoogteverschillen extra aangezet worden. In het 'natuur' deel van het terrein zou het landschap ook deels overheersend moeten zijn, waarbij elementen volledig overwoekerd mogen worden. In het 'cultuur' deel van het terrein is bebouwing en verharding juist duidelijker aanwezig en wordt het contrast vergroot. Hierbij dient wel voldoende aandacht gegeven te worden aan de klimatologische aspecten zoals hitte eiland en piek afvoeren.

Door de constructie als basis te nemen voor de beeldkwaliteit en deze een expliciete relatie aan te laten gaan met het omliggende landschap - natuurlijk of cultureel, vervagen de grenzen tussen binnen en buiten. Dit zorgt voor een sterker geheel van publieke ruimten en programma, zowel binnen als buiten. De beeldkwaliteit is hiermee ondersteunend aan de ambities voor het terrein: een sterk samenwerkende en inspirerende omgeving voor een grote diversiteit aan gebruikers.

Een bijzonder aandachtspunt is de parkeeropgave. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het gewenst om het maaiveld parkeren zoveel mogelijk te beperken. Geparkeerde auto's dienen niet dominant of storend aanwezig te zijn in het NYMA landschap. De aangegeven varianten voor de parkeeroplossingen moeten nog nader ruimtelijk worden onderzocht en uitgewerkt. Variant P1 heeft de voorkeur en zal nader worden onderzocht.



*Kunst en industriële objecten in de openbare ruimte*



*Gebruik maken van de kwaliteiten van de kolk*



*Waalstrandlab: natuurlijk en experimenteel*



*Samenspel tussen groen en industriële structuren*

## **Kwaliteitsbewaking NYMA**

De NYMA is één van de ruimtelijke ontwikkelingen aan het westelijk Waalfront van de stad. Voor samenhang tussen deze projecten is het RKT Waalfront & West (i.o.) ingesteld. Ruimtelijke kwaliteitsteam 's (RKT) zijn vroeg in het ontwerpproces actief en bestaan uit deskundige leden die efficiënt en onafhankelijk kunnen adviseren over complexe ontwerpogaven.

De NYMA zal een grote variëteit aan gebruikers kennen in de diverse gebouwen en gebouwonderdelen. Het voornemen is de NYMA organisch te laten groeien. Dit betekent dat de renovatie van de gebouwen/ gebouwdelen en het terrein op verschillende snelheden in de tijd zal plaatsvinden. Voor het bewaken van de eenheid en kwaliteit is het daarom noodzakelijk beeldkwaliteitskaders op te stellen.

Bij de uitwerking van zowel gebouwen als openbare ruimten wordt gewerkt volgens de werkwijze van het RKT Waalfront & West, zoals deze is vastgelegd door het college van B&W.

De restauratie/herbestemming van de watertoren dient, in het kader van de omgevingsprocedure voor de activiteit monumenten, ter advisering te worden voorgelegd aan de Commissie Beeldkwaliteit.

# BOUWKUNDIG ONDERZOEK

Door de architectenbureaus ZECC en opZoom is voor een aantal gebouwen gekeken naar de financiële en technische haalbaarheid van ruimtelijke ingrepen. Wij lichten hier een aantal beelden uit.



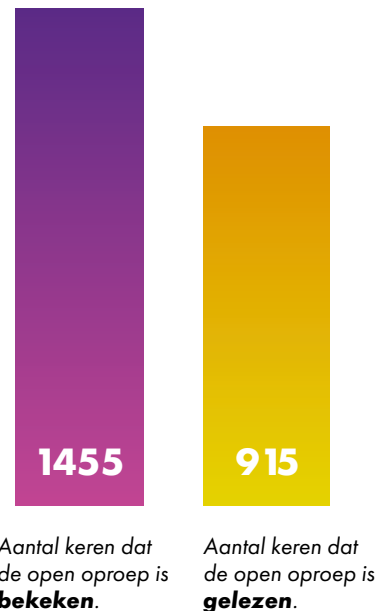




# OPEN OPROEP

Een visie alleen is niet genoeg. Om te kunnen bepalen of de ambitie en ingezette koers van het Ontwikkelteam haalbaar zijn, is een open oproep gedaan aan potentiële NYMA-ondernemers. Met de oproep zijn ondernemers gevraagd hun ideeën en plannen bekend te maken. Zo kan het Ontwikkelteam bepalen of er genoeg animo is en de plannen voldoende aansluiten. De komende tijd zijn dit de belangrijkste vervolgstappen:

- **1) Toetsen haalbaarheid inzending** - november/december 2019  
Deze toetsing vindt plaats door kwartiermaker, specialisten gemeente en onafhankelijke deskundige en wordt vervolgens voor advies gedeeld met het Ontwikkelteam.
- **2) Uitwerking op gebouwniveau** - december/januari 2020  
Op gebouwniveau (de fasering volgend) wordt gewerkt aan een verdere uitwerking van de haalbaarheid. Hierbij wordt rekening gehouden met de gekozen plannen.



Klik op de **afbeelding** om de open oproep te bekijken

## Maak jouw keuze

Hier presenteren wij jou alle relevante informatie. Lees het NYMA-verhaal. Bekijk de mogelijkheden van het gebied met de verschillende gebouwen. Ontdek het proces dat jij samen met ons doorloopt.

Denk je er klaar voor te zijn, gebruik dan een van de GO-buttons om je aan te melden als potentiële NYMA-huurder, NYMA-aandeelhouder of beide en stuur ons jouw NYMA plan.



NYMA-verhaal



De mogelijkheden



Proces

**NYMA huurder:**  
Een (of meerdere) ondernemer(s) die interesse heeft in het huren van een vestigingslocatie op NYMA.

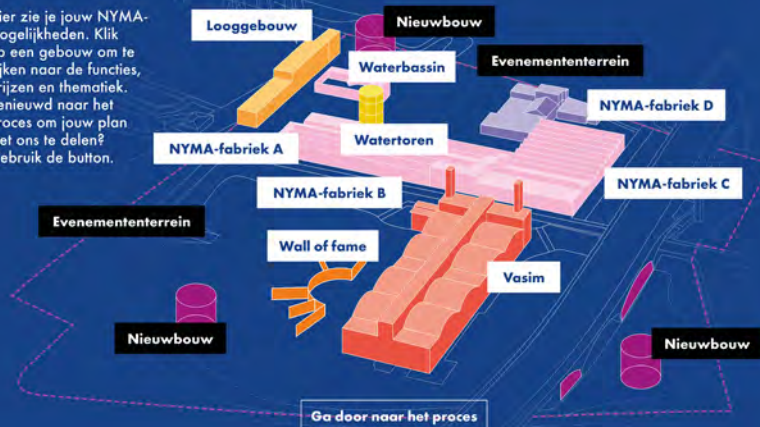
GO: NYMA-huurder

GO: NYMA-aandeelhouder

**NYMA aandeelhouder:**  
Een (of meerdere) ondernemer(s) die interesse heeft in een nog nader te bepalen vorm van eigenaarschap van een vestigingslocatie op NYMA.

## Het NYMA terrein

Hier zie je jouw NYMA-mogelijkheden. Klik op een gebouw om te kijken naar de functies, prijzen en thematiek. Benieuwd naar het proces om jouw plan met ons te delen? Gebruik de button.



### Watertoren

#### Huurniveaus

Het uiteindelijke huurniveau van de verschillende locaties op NYMA moet nog worden bepaald. Op het terrein zullen verschillende huurniveaus worden gehanteerd.

Indicatie huurniveaus

#### Geplande start realisatie

2020 (onder voorbehoud)

#### Gewenste functies

Horeca / kantoor / Evenementen

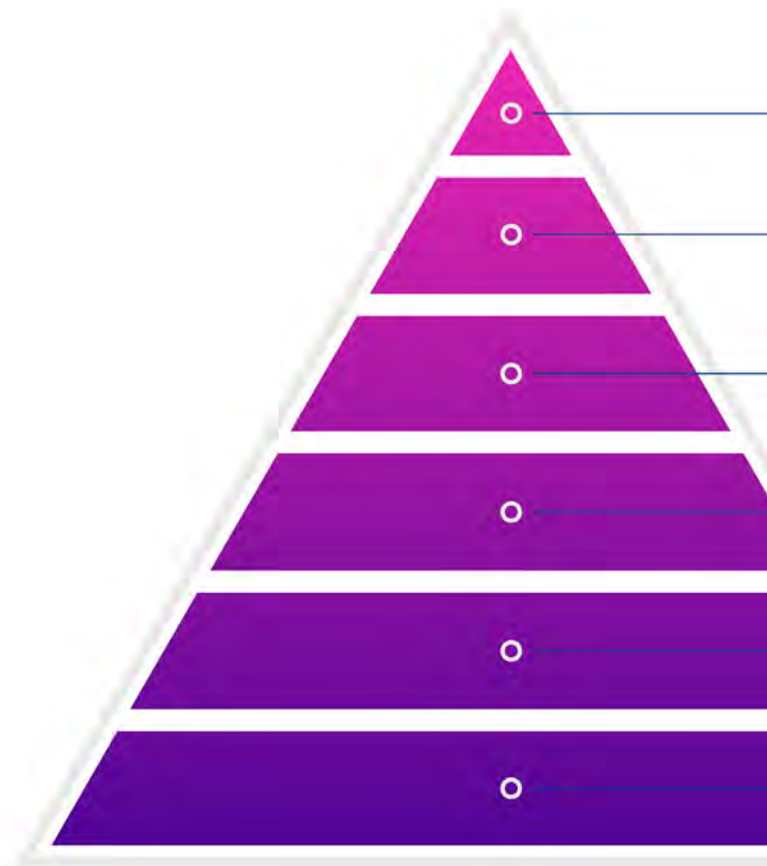
Download plattegrond



# BRANDING

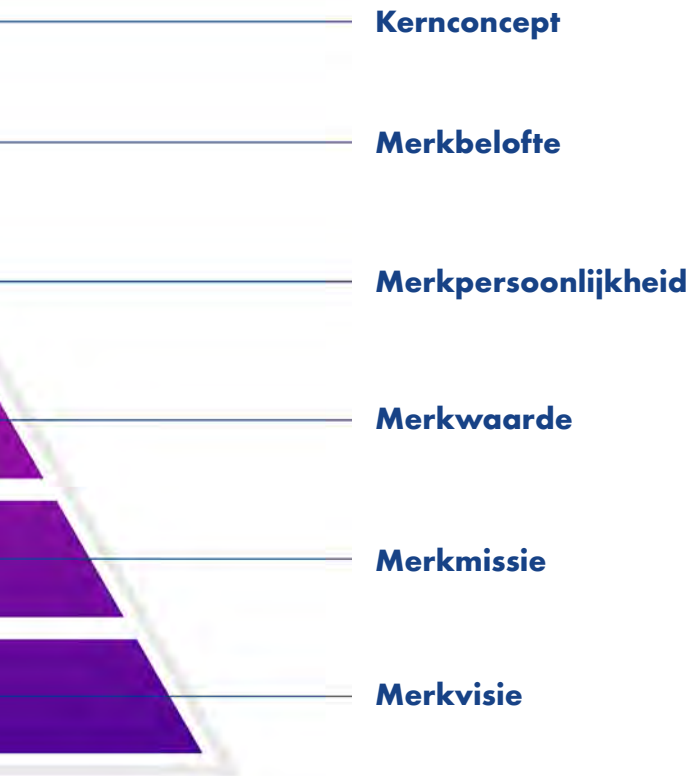
## Het merk NYMA

In een wereld van steeds meer individualisme moet NYMA een ander geluid geven. Daarom hebben wij de branding van NYMA verder uitgewerkt.



## Kernconcept

Het concept bevat de fysieke ruimte en de mindset (je blikveld). Daarnaast slaat het ook op de functie van het terrein die verruimd wordt. Dit is de stip aan de horizon. Elke beslissing die we nemen moet hieraan bijdragen. Of het nou evenementen zijn die net anders zijn dan anders, of een ondernemer met een bijzonder idee en daar de ruimte voor nodig heeft. NYMA kan dit je bieden. Het is de samenvatting van al het voorgaande en het brengt de faciliterende functie van het gebied samen met de verandering in mindset die we vragen van ondernemers.



**Kernconcept**

**Merkbeloofte**

**Merkpersoonlijkheid**

**Merkwaarde**

**Merkmissie**

**Merkvisie**

**Merkbeloofte**

NYMA laat je verder kijken dan het gebruikelijke. NYMA is er voor iedereen die nieuwe dingen wil zien en samen met anderen het onbekende wil ontdekken.

**Merkpersoonlijkheid**

Samuel is begin 30 jaar en heeft een sociale studie gevolgd. Naast zijn studie heeft hij ook altijd een grote interesse gehad in ondernemen. Door deze twee interesses te combineren, heeft hij een eigen visie gecreëerd op het gebied van ondernemen. Samuel onderneemt omdat hij ervan overtuigd is dat hij dan het meeste kan bijdragen aan een andere, betere wereld.

**Merkwaarde**

- |                   |               |
|-------------------|---------------|
| Kernwaarden       | Merkwaarden   |
| • Grensvervagend  | • Benaderbaar |
| • Ambitie         | • In beweging |
| • Toekomstgericht | • Smaakmaker  |

**Merkmissie**

Het faciliteren van een plek waar ondernemers en bezoekers de ruimte ervaren om elkaar te kunnen ontmoeten én versterken.

**Merkvisie**

In een wereld van steeds meer individualisme geven wij een ander geluid. Wij geloven erin dat je samen sterker staat dan alleen. Door het aanbieden van een inspirerende plek voor ondernemers, waar de deur ook openstaat voor bezoekers en andere geïnteresseerden, creëren wij een toekomstbestendige manier van ondernemen.

