

21 februari 2014

Nudepark II, fase 1 beeldkwaliteitplan



Inhoudsopgave

Inleiding	05
1. Inventarisatie en analyse	07
2. Beschrijving stedenbouwkundig plan	21
2.1 Ruimtelijk concept	22
2.2 Stedenbouwkundige visie op hofdlijnen	24
2.3 Schetsontwerp fase 1	30
2.4 Stedenbouwkundig matenplan (SP)	34
1. Ontwerp en kwaliteitsniveau openbare ruimte	37
3.1 Algemeen	38
3.2 Beeldkwaliteit groenstructuren	40
3.3 Beeldkwaliteit bomen en groen	44
3.4 Beeldkwaliteit retentiegebied	46
3.5 Beeldkwaliteit lineaire wadi's	48
3.6 Dwarsprofielen	50
4. Criteria stedenbouw en architectuur	63
4.1 Deelgebieden	64
4.2 Criteria deelgebied 'Noord'	69
4.3 Criteria deelgebied 'Midden'	90
4.4 Criteria deelgebied 'Oost'	99
4.5 Criteria deelgebied 'Zuid'	105
4.6 Criteria voor reclame	112



Inleiding

Voor u ligt het beeldkwaliteitplan voor het bedrijvenpark Nudepark II te Wageningen. Naast het bestaande bedrijventerrein Nudepark I is er plaats voor een nieuw bedrijventerrein, Nudepark II. Het bedrijvenpark Nudepark II is in beginsel bedoeld voor de vestiging van bestaande en nieuwe bedrijven uit de gemeente Wageningen.

Met de ontwikkeling van de locatie zal het concentreren van gespreide bedrijvigheid mogelijk worden. Er wordt ruimte geboden aan Wageningse ondernemingen op het gebied van 'reguliere bedrijvigheid', d.w.z. niet-kennisintensieve bedrijvigheid. Te denken valt hierbij aan bedrijven in productie, opslag, ambacht en (grootschalige) perifere detailhandel, die momenteel door geheel Wageningen zijn gevestigd. Nudepark II zal expansieruimte bieden voor de bestaande Nudeparken. Er worden groeimogelijkheden gerealiseerd voor bedrijven die momenteel gevestigd zijn op de bestaande Nudeparken (Nudepark I en Nude 1980);

Een belangrijke doelstelling is het stimuleren en faciliteren van herstructurering van de bestaande Nudeparken. Het bestaande beleid gaat uit van een koppeling tussen de ontwikkeling van Nudepark II en de herstructurering van de Nudeparken (Nudepark I en Nudepark 1980). Een gefaseerde ontwikkeling van Nudepark II voor bedrijven, die momenteel gevestigd zijn op de bestaande Nudeparken, zou (schuif)ruimte creëren voor de aanwezige ondernemingen. Deze dynamiek zou het herstructureren en revitaliseren van de bestaande Nudeparken kunnen stimuleren en faciliteren.

De gemeenteraad heeft voor de ontwikkeling van Nudepark II in 2003 een plan van aanpak en een Kadernotitie opgesteld. Uitgangspunt daarbij was de ontwikkeling van Nudepark II te koppelen aan de revitalisering en herstructurering van de bestaande en deels verouderde bedrijventerreinen. Er is door de gemeente een nieuwe kadernotitie opgesteld, die door de Raad is vastgesteld. Onderdeel van deze kadernotitie is het opstellen van een beeldkwaliteitplan. Voorliggende rapportage geeft hier invulling aan.



1. inventarisatie en analyse

Ligging plangebied

Het nieuwe bedrijventerrein Nudepark II is gelegen aan de zuidwestkant van Wageningen. Het terrein wordt begrensd door de Lawickse Allee aan de noordkant, de Grebbedijk en de Wageningse Afweg aan de zuidkant en het bestaande bedrijventerrein Nudepark I aan de oostzijde. Het plan wordt ontsloten via de Lawickse Allee (N 225) en ligt in de nabijheid van de Rijnhaven.

Landschap

Nudepark II ligt grotendeels op een tussenvorm van stroomruggen en kommen. Het deel dat grenst aan Nudepark I, met een ligging dichtbij het Havenkanaal is te typeren als een stroomrug. Het was vanouds in gebruik als akker, tuin of boomgaard en kleinschalig en onregelmatig ingedeeld. Het westen ligt op een lage rand van de stroomrug en heeft zowel eigenschappen van een kom als van een stroomrug.

Water

Het gebied is in percelen verdeeld door smalle sloten en greppels. Ook aan weerszijden van de wegen liggen sloten. Langs de noordkant van de Wageningse Afweg ligt een breder water dat in zijn huidige breedte niet op historische kaarten voorkomt.



Historie

1900

De historische kaart van omstreeks 1900 laat een beeld zien met de Lawickse Allee als dominant element. Hierover reed in die tijd zelfs nog de stoomtram. Ten noorden en ten zuiden van de Allee zien we een bijna zuiver noordzuid gerichte verkaveling. Het plangebied ligt in het gebied De Pasmaten, ten zuiden van de Lawickse Allee. We zien een sterk wisselende kavelbreedte, gerelateerd aan de waterhuishouding van het gebied. In het plangebied zelf komen zowel zeer smalle kavels als bredere, meer blokvormige kavels voor. Het grondgebruik bestond eerst uit hooi- en weilanden, later uit akkerbouw en boomgaarden.

Nudenoord

Nudenoord is een aan de Lawickse Allee in Wageningen gelegen villa. De kadastrale kaart uit 1832 toont al een "Neuden-Oord". De villa werd in 1842 gebouwd of grondig verbouwd door Jacob Marcus Rosenik, op dat moment de grootste grondbezitter in Wageningen. Mogelijk was dit al een buitenplaats bij een boerderij. Omstreeks 1860 wordt het gebouw grondig verbouwd. Het gebouw heeft de status van rijksmonument. De bijbehorende landschapstuin is nog deels intact, zij het sterk verwilderd. Op 20e-eeuwse kaarten is een tuinaanleg te zien op het perceel achter het huis. Het opgaande groen achter Nudenoord is een restant van deze tuinaanleg.

Oude wegen

De Lawickse Allee en de Wageningse Afweg zijn beide ouder dan 1850. De huidige Lawickse Allee is al te zien op een kaart van omstreeks 1560. In de eerste decennia van de negentiende eeuw werd de weg verhard en van laanbomen voorzien. De Wageningse Afweg bestond al in de achttiende eeuw en is waarschijnlijk nog ouder. Beide wegen maken onderdeel uit van de rechthoekige structuur van het gebied ten westen van Nudenoord. Tussen de Straatweg en de Afweg liepen op de perceelgrenzen enkele kleine verbindingswegen. Er bestaan er nog twee: één midden door het gebied en een op de oostrand van het plangebied.



Het pand 'Nudenoord' in zijn recente verschijningsvorm



Historische kaart (ca. 1850)

Huidige situatie

In de huidige situatie is er ter plaatse van het plangebied sprake van een relatief open gebied. Het gebied zelf wordt sterk gedomineerd door het landbouwkundige gebruik. Er is enige bestaande bebouwing aanwezig in de noordoostelijke hoek van het plangebied. De daarbij behorende bomen en boomgroepen zorgen voor enig groen in de derde dimensie. De overige 'ruimtelijkheid' wordt verzorgd door het groen aan de randen van het terrein. Aan de oostzijde is dit de opgaande beplanting behorende bij het relict van de landschapstuin van Nudenoord. Deze beplanting heeft in de huidige situatie, mede door de opgetreden verwildering, meer het karakter en de waarde van een klein natuurbosje dan van een 'cultuurlijke' tuin. Daarnaast worden de weilandjes op de overgang tussen het plangebied en Nudepark I omzoomd door bomen en ander opgaand groen.

Aan de noordzijde zorgt de laanbeplanting van de Lawickse Allee voor begrenzing van de ruimte. Aan de zuidzijde zorgt de dijk voor 'afkadering' (ruimtelijke begrenzing) van het gebied. Op de westelijke grens van het plangebied ligt een bestaand groenelement, hoofdzakelijke bestaande uit elzen, waarschijnlijk een voormalige windsingel (fruitteelt). Deze noord-zuid gerichte groenstructuur (windsingel) belemmert het zicht naar het westen echter niet in betekenende mate. De Grebbergen is, als één van de iconen van Wageningen, ondanks dit groenelement en de ten westen van het plangebied gelegen agrarische bebouwing (schuren), vanuit het plangebied goed zichtbaar.





Zicht op de Grebbeberg



Beeld Nudepark 1



Wageningse Afweg



Beeld Nudepark 1



Landweg door plangebied



Houtwal westzijde plangebied



Watergang zuidzijde plangebied



Groen ten zuiden van Nudenoord



Beeld entreeweg Nudepark 1

Analyse: ruimtelijke context

Bebouwing

Het plangebied ligt aan de zuidwestzijde van Wageningen. De kern Wageningen loopt hier smal toe en gaat vrij abrupt over in het buitengebied. Deze abrupte overgang wordt veroorzaakt door de bedrijventerreinen De Nude en Nudepark I. Deze dringen als het ware als een 'neus' door in het oorspronkelijk vrij open landschap. De Lawickse Allee vormt de belangrijkste ruimtelijke drager in dit gebied. Aan dit oude lint is ook de meeste bebouwing gelegen. De bebouwing heeft de vorm van een vrij open lint met plaatselijk enige verdichtingen. Naast de Lawickse Allee vormen ook de Nude en in minder mate de Wageningse Afweg en de rivierdijk open linten.

Verkaveling en wegen

Op de historische kaart uit 1850 zagen we reeds dat de dominante kavelrichting in het gebied noord-zuid gericht is. Het plangebied ligt op de overgang van stroomrug naar komgronden. Op grotere schaal zien we naar het westen toe dan ook een versmalling van de kavels optreden, doordat men van oost naar west van drogere naar steeds nattere gronden gaat.

Groenstructuren

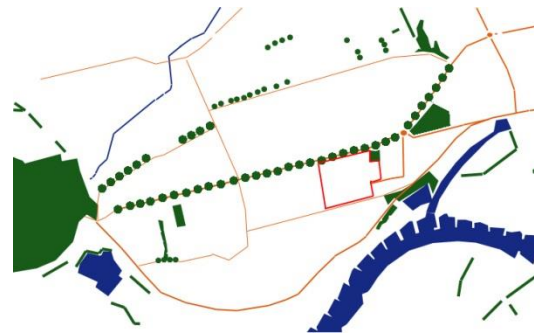
Het gebied is wat beplanting aangaat op dit moment vrij open van karakter. In het verleden waren er veel boomgaarden in het gebied aanwezig (zie ook historische kaart op pagina 11). Deze gaven naast richting ook structuur in de derde dimensie aan het landschap. De boomgaarden zijn echter bijna geheel verdwenen. Het gebied tussen de kern Wageningen en de Grebbeberg is nu relatief open. De laanbeplanting langs de Lawickse Allee, is naast enkele relictten van houtwallen en overige lanen, de belangrijkste landschappelijke structuur in de vorm van opgaande beplanting.



Bebouwingsstructuren in de omgeving



Kavelvorm en -richting in de omgeving



Groenstructuren in de omgeving

Analyse: plangebied

Bebouwing en korrelgrootte

De oorspronkelijke bebouwing langs de linten bestaat voornamelijk uit (agrarische) woonbebouwing. Deze heeft een relatief kleine korrelgrootte. In de loop der tijd heeft de bedrijfsvoering er echter toe geleid dat er grotere structuren (schuren en hallen) bij (achter) de oorspronkelijke bebouwing is ontstaan. De korrelgrootte van de bebouwing in de beide bestaande Nudeparken (Nudepark 1 en Nude) is over het algemeen vrij groot. De oorspronkelijke kavelrichting is wel grotendeels gevolgd. Deze bebouwing vormt ten zuiden van de Lawickse Allee voor ene groot deel de bestaande stadsrand.

Groenstructuren

Aan de noordzijde ligt de laanbeplanting van de Lawickse Allee, de belangrijkste groenstructuur van het plangebied en omgeving. Ten westen van het plangebied ligt een bestaande bomenrij (elzen), waarschijnlijk een voormalige windsingel (fruitteelt). Aan de zuidzijde is geen opgaande beplanting (meer) aanwezig. Het voormalige populierenbosje is gekapt. Wel is een nieuwe bosstrook aangeplant. Aan de oostzijde ligt de opgaande beplanting behorende bij het relict van de landschapstuin van Nudenoord. Daarnaast worden de weilandjes op de overgang tussen het plangebied en Nudepark I omzoomd door bomen en opgaand groen.

Verkaveling en wegen

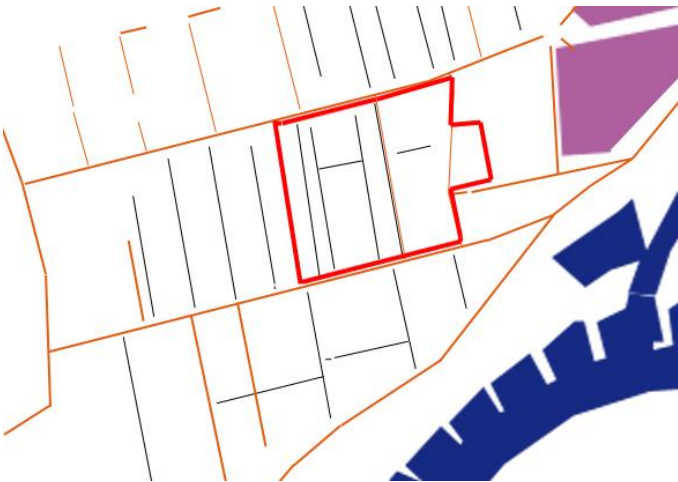
Ook binnen het plangebied zien we de hierboven genoemde versmalling van de kavels in westelijke richting terug. Op de historische kaart uit 1850 zagen we reeds dat de dominante kavelrichting in het gebied noord-zuid gericht is. De oorspronkelijke kavelrichting is nog vrij goed te herkennen in het plangebied. Enkele kavels zijn echter samengevoegd. De kavelrichting is wat moeilijker herkenbaar dan vroeger, daar deze niet meer ondersteund wordt door watergangen, beplanting of wegen en paden. Aan de westkant is nog een houtwal/windsingel aanwezig. Deze ondersteunt in belangrijke mate dit gebied. Midden door het plangebied loopt een half verharde weg die de kavelrichting ondersteunt.



Bebouwing en korrelgrootte



Groenstructuren



Wegen, kavelform en -richting

Ruimtelijke opbouw

De groenstructuren in het gebied en de relatief grote, later toegevoegde, bebouwingsstructuren zorgen ervoor dat de ruimtes in het gebied in zekere mate worden begrensd. Aan de noordzijde zorgt de laanbeplanting van de Lawickse Allee voor begrenzing van de ruimte. Aan de zuidzijde is geen opgaande beplanting (meer) aanwezig. Hier zorgt de dijk voor ruimtelijke kadering. De belangrijkste 'ruimtelijkheid' wordt echter verzorgd door het groen aan de randen van het terrein.

De bestaande, noord-zuid gerichte groenstructuur (windsingel) aan de westzijde van het terrein belemmert het zicht naar het westen voor een deel, maar niet geheel. De Grebbergen is, als één van de iconen van Wageningen en omgeving, ondanks deze groenstructuur en de agrarische bebouwing (schuren), vanuit het plangebied goed zichtbaar. Hierdoor is het gebied enerzijds onderdeel van de grote, relatief open ruimte van het gebied ten westen van Wageningen, maar is het anderzijds aan alle zijden ruimtelijk begrensd en heeft het zijn eigen schaal en maat.



Ruimtelijke opbouw



2. Beschrijving stedenbouwkundig plan

2.1 Ruimtelijk concept

Bij de planvorming voor Nudepark II is een afweging gemaakt tussen de historische situatie, het huidige beeld en toekomstig wensbeeld en gebruik. In deze afweging zijn alle relevante aspecten meegenomen. De historische situatie laat een voornamelijk noord-zuid gerichte verkaveling zien. Deze wordt in het huidige beeld niet langer sterk ondersteund door begeleidende (laan) beplanting, houtwallen e.d. Het huidige beeld is relatief open, met het meeste groen aan de randen. Het ruimtelijke contact met het westen (Grebbeberg) wordt als een kwaliteit gezien.

Het bovenstaande wetende, is een afweging gemaakt tussen de oorspronkelijke structuur en richting in het gebied en het contact met het relatief open landschap ten westen van het gebied met de Grebbeberg als ruimtelijk icoon. Hierbij is gekozen voor een ruimtelijke opzet die zowel recht doet aan het bestaande als het historische landschap. Bovendien betreft het een strategie die onderkent dat er een transformatie zal plaatsvinden van een open gebied naar een gebied met een meer besloten karakter, waarin de (relatief grote) bebouwingselementen het beeld zullen gaan domineren. M.a.w. er zullen een nieuwe ruimtelijke constellatie en een nieuwe stadsrand ontstaan.



Nieuwe noord-zuid gerichte groenstructuren



Nieuwe oostwest gerichte, open groenstructuren



Landschappelijke bufferzone aan de westzijde



Groene kamer aan de oostzijde

2.2 Stedenbouwkundige visie op hooflijnen

Groen-blauw raamwerk

Om op een zo goed mogelijke wijze met de ruimtelijke transformatie van het gebied om te gaan, is een groen raamwerk geïntroduceerd. Dit raamwerk bestaat uit een combinatie van een noord-zuid gerichte groenstructuur van bomenrijen en een oost-west gerichte groenstructuur van groene en blauwe (water) lijnen met een meer open karakter. Deze totaalstructuur doet zowel recht aan de historische kavelrichting als aan het belang van het visueel-ruimtelijk contact met het gebied ten westen van het plangebied. Deze groen(blauw)e structuren vormen het ruimtelijke raamwerk van het plan.

Retentiegebied

Aan de westzijde van het bedrijvenpark komt een relatief groot retentiegebied voor de opvang van hemelwater. Dit gebied zal direct aangelegd worden ten tijde van het realiseren van fase 1. Deze zone zal mede de nieuwe stadsrand gaan vormen en de rol van de huidige groenstructuren ten westen van Nudepark 1 in de toekomst gaan overnemen.

Groene kamer

De groene weilandjes aan de oostzijde van het plangebied zorgen op dit moment voor een zachte overgang van het bestaande bedrijventerrein naar het landschap. Door de ontwikkeling van het plan komt deze zone in het gebied te liggen. De kwaliteiten van deze zone worden benut door de latent aanwezige groene randen te versterken. Hierdoor ontstaat een 'groene kamer', die een ruimtelijke eenheid vormt met de voormalige tuin van Nudenoord.

Bebouwingsvelden

Binnen het groene raamwerk ligt een viertal bebouwingsvelden of deelgebieden. Deze deelgebieden hebben elk hun eigen karakter, afhankelijk van hun ligging in de ruimtelijke context. Het programma, de schaal en de beeldkwaliteitseisen voor de bebouwing zijn hierop afgestemd. Door een heldere, efficiënte clustering van de bedrijvenkavels blijft er voldoende ruimte over voor groen en water.



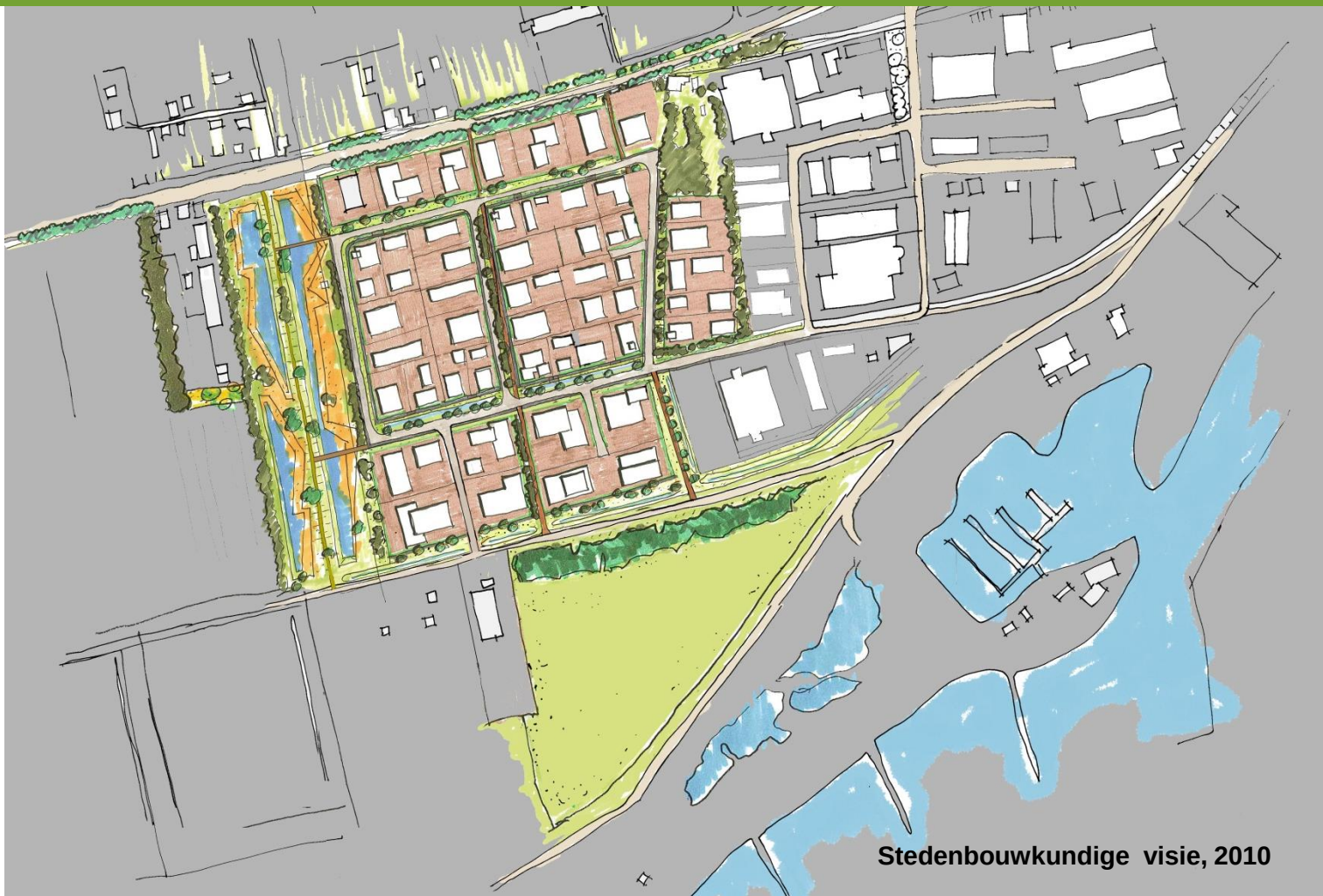
Raamwerk na realisatie totale ontwikkeling (fase 1 en 2)



Op basis van het hiervoor beschreven ruimtelijk concepten de daaruit voortvloeiende ruimtelijke visie op hoofdlijnen is een stedenbouwkundige visie voor de gehele ontwikkeling opgesteld. De ruimtelijke hoofdkeuzen op het gebied van groen-blauw raamwerk en bebouwingsvelden zijn hierin uitgewerkt. Ook is een eerste opzet aangaande de schaal, oriëntatie en clustering van de bebouwing in de bebouwingsvelden opgenomen. Deze zal verderop in dit document nog nader worden uitgewerkt en toegelicht.

In de stedenbouwkundige visie is het ambitieniveau 'A' van 'duurzame gebiedsontwikkeling' verwerkt. Dit behelst op dit abstractieniveau de volgende punten:

- robuuste groenstructuur
- behoud van bestaande landschappelijke elementen
- randen van het gebied opgaand in het landschap
- landschappelijke inpassing.



Stedenbouwkundige visie, 2010

Fasering

Als gevolg van het *Regionale Programma Bedrijventerreinen* dat in 2012 is vastgesteld, wordt Nudepark II in twee fasen ontwikkeld. De eerste fase zal het oostelijk deel van het terrein beslaan. Daarna zal in de toekomst het meer westelijk gelegen deel wellicht nog worden ontwikkeld. Het gaat in de eerste fase om een gebied van 60.000 m² netto uitgeefbaar gebied. In totaal is het plangebied 182.667m² groot.

Fase 1

- In de afbeelding hiernaast is het stedenbouwkundig ontwerp voor fase 1 weergegeven, gelegen in de ruimtelijke context;
- De hoofdropzet komt overeen met het ruimtelijk concept van het stedenbouwkundig ontwerp voor het gehele terrein (fase 1 en 2);
- Het retentiegebied in het westen van het gebied wordt direct bij de realisatie van fase 1 aangelegd;
- De lineaire wadi's / groengoten worden in de eerste fase reeds aangelegd om de verbinding tussen bedrijvenpark en retentiegebied tot stand te brengen;
- Het gebied tussen bedrijvenpark fase I en retentiegebied (fase 2 zal voorlopig een groen karakter houden (agrarisch gebruik).



**Schetsontwerp fase 1 (in
ruimtelijke context), 2011**

2.3 Schetsontwerp fase 1

In het stedenbouwkundig schetsontwerp is het groenblauwe raamwerk uit de visie op hoofdlijnen verder uitgewerkt in combinaties van ontsluiting, groene bermen, groengoten (wadi's) en boomstructuren. De noord-zuid lopende structuren zullen worden begeleid door een enkelzijdige boombeplanting (bomenrij of enkelzijdige laan). De oost-west lopende lijnen bestaan uit brede groene bermen met verspreid geplaatste bomen in een losse compositie.

Aan de westzijde van fase 1 komt een bomenscherm in noord-zuidelijke richting. Dit scherm zorgt voor een semi-transparante groene overgang naar het aangrenzende open landschap. Samen met het retentiegebied zorgt dit element voor de wenselijke landschappelijke inpassing. Op het moment dat fase 2 zal worden ontwikkeld, zal dit scherm in het plan worden opgenomen als een interne, noord-zuid gerichte groenstructuur. Eventueel kan hier in de toekomst nog een extra langzaamverkeerroute aan worden gekoppeld.

Binnen het raamwerk ligt zoals gezegd een viertal bebouwingsvelden of deelgebieden. Het middelste deelgebied is zodanig groot dat een ontsluiting rondom niet volstaat. Hier zal een extra ontsluitingsstraat voor de noodzakelijke bereikbaarheid zorgen. Deze 'interne ontsluiting' wordt niet als hoofdstructuur gezien en zal als zodanig ook niet door 'groen of blauw' worden begeleid.

Aan de westzijde van het bedrijvenpark komt een relatief groot retentiegebied voor de opvang van hemelwater. In fase 1 zal reeds het voor het gehele retentiegebied worden gerealiseerd. Dit zal voldoende zijn voor de opvang van het afgekoppelde hemelwater uit het hele plangebied. Daarnaast heeft deze zone ook een ecologische en landschappelijke functie als overgang naar het buitengebied. Bij de vormgeving zal zoveel mogelijk worden aangesloten op de kenmerkende noord-zuid-gerichte verkaveling.



Fase 1, stedenbouwkundig
schetsontwerp (2011)

Ontsluiting

Auto

Nudepark II zal worden ontsloten vanaf de rotonde van de Lawickse Allee (zie nevenstaande afbeelding). Het autoverkeer zal dus via Nudepark I het nieuwe bedrijvenpark bereiken. Het verkeer gaat aan de zuidoostzijde het gebied in en uit. Het gebied zal voor auto en vrachtverkeer dus niet direct op de Wageningse Allee worden aangesloten.

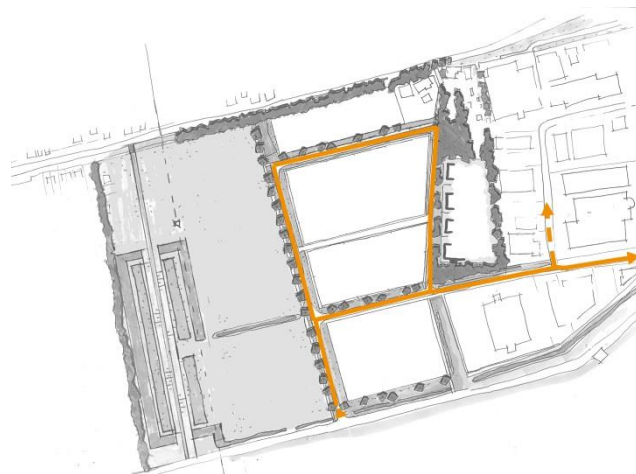
Het gebied zal daarnaast ook niet direct op de Wageningse Afweg worden gekoppeld. Slechts voor het bestaande bedrijf aan de zuidzijde van de Afweg zal een doorsteek worden gerealiseerd om dit bedrijf goed te ontsluiten. Intern zal het gebied worden ontsloten d.m.v. een lusvormige structuur die gekoppeld is aan het groenblauwe raamwerk.

Langzaam verkeer

Het netwerk voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) wordt zoveel mogelijk gekoppeld aan de noord-zuid gerichte groenstructuren. De meest oostelijke verbinding sluit direct ten westen aan op de Lawickse Allee en loopt door naar het zuiden, waar hij op de Wageningse Afweg aansluit. De meest westelijke verbinding heeft een meer ruraal karakter en loopt door het retentiegebied. De middelste verbinding (optioneel) loopt centraal door het plangebied, op de grens van fase 1 en fase 2.



Ontsluitingstructuur auto in groter verband



Interne ontsluitingsstructuur auto



Ontsluitingsstructuur langzaam verkeer

2.4 Stedenbouwkundig matenplan (SP)

Op basis van de stedenbouwkundige visie uit 2009 voor het totale gebied en het schetsontwerp voor fase 1 uit 2011 is een stedenbouwkundig matenplan opgesteld (zie navolgende en nevenstaande afbeelding).

Dit plan vormt een nadere uitwerking van het schetsontwerp op het gebied van exacte dimensies en programmatische invulling van zowel de uitgeefbare gebieden als de openbare ruimte.

Deze uitwerking vormt de basis voor het voorliggend beeldkwaliteitplan. Omdat er nog geen concreet gebouwd programma bekend is, richt het plan zich met name op de openbare ruimte. In het stedenbouwkundig raamwerk zijn de dimensies en de invulling van de openbare ruimte bepaald. Door middel van de plankaart en de bijbehorende dwarsprofielen zijn deze vastgelegd.

In het voorliggend beeldkwaliteitplan zijn criteria bepaald voor o.a. de positionering, de grootte en de verschijningsvorm van de bebouwing. Samen met deze criteria zal het stedenbouwkundig plan de toekomstige ruimtelijke constellatie van het gebied gaan bepalen.



Stedenbouwkundige uitwerking totaalplan



**Stedenbouwkundige
uitwerking fase 1**



3. Ontwerp en kwaliteitsniveau openbare ruimte

3.1 Algemeen

Een belangrijk leidmotief bij de bepaling van de beeldkwaliteit voor de openbare ruimte zijn de geformuleerde kaders voor een duurzame gebiedsontwikkeling. Binnen deze kaders wordt een aantal thema's onderscheiden. Een belangrijk thema is 'natuur en landschap'. Binnen dit thema is de landschappelijke inpassing van het plan een wezenlijk onderdeel. De hierna geformuleerde eisen op het gebied van beeldkwaliteit voor de openbare ruimte dragen hier in belangrijke mate aan bij.

Het beeld van het zogenaamde groenblauwe netwerk, dat voor de aansluiting op het bestaande landschap zorgt, is een samensmelting van landschappelijke elementen en een representatief beeld. Dit laatste is wenselijk vanuit de bedrijfsvoering van de zich in de toekomst vestigende bedrijven.

Een ander belangrijk onderdeel vormt de landschappelijke overgang van het plan naar het ten westen gelegen (open) buitengebied. De noord-zuid gerichte boomstructuren zorgen samen met het wat ruigere, maar open retentiegebied onder de hoogspanningsleiding voor een overgang van het meer gesloten landschap van de oeverwallen (rondom Nudenoord) naar het meer open landschap van de komgronden (richting westen). Daarnaast is er aan de westrand een overgang van meer representatief naar meer landschappelijk, meer natuurlijk groen.



Hoofdgroenstructuur fase 1



Hoofdgroenstructuur fase 2

3.2 Beeldkwaliteit groenstructuren

Noord-zuid gerichte groenstructuren

- Deze (cultuur)historisch geïnspireerde elementen zijn belangrijk voor de beleving van het gebied vanaf de randen;
- Om die reden worden (waar mogelijk) de noord-zuidlijnen tussen Wageningse Afweg en Lawickse Allee geaccentueerd;
- Dit gebeurt met 3 belangrijke structuren:
 1. een berm met een bomenrij langs de groene kamer ten zuiden van Nudenoord ('deelgebied Oost');
 2. een berm met een bomenrij aan de westrand van fase 1 (na voltooiing van de totale ontwikkeling centraal in het plan gelegen);
 3. het noord-zuid gerichte retentiegebied i.c.m. de bestaande houtwal / windsingel ten westen daarvan.

Oost-westgerichte groenstructuren

- De oost-westgerichte structuren zijn met name belangrijk vanuit hun belang binnen het gebied zelf.
- Daarnaast biedt het ontwerp door deze structuren de mogelijkheid om vanuit het bedrijventerrein visueel contact te behouden met de grote, relatief open ruimte ten westen van Wageningen.



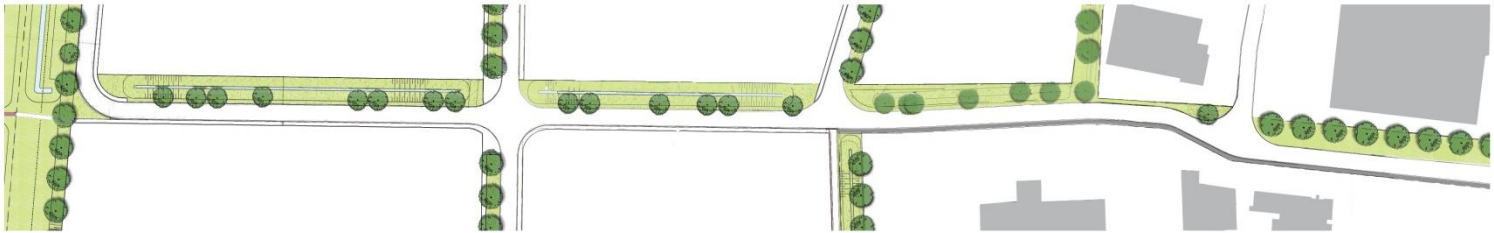
Hoofdgroenstructuur totaalplan



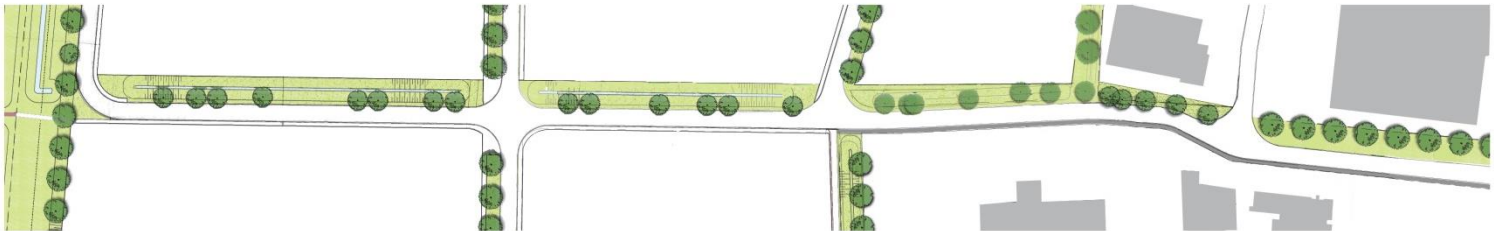
**Hoofdgroenstructuur
fase 1**

Koppeling met Nudepark 1

- Met het oog op zowel de ruimtelijke als de functionele (ontsluiting) leesbaarheid is de koppeling met de entreeweg van Nudepark I belangrijk;
- Om die reden wordt een vergelijkbare groenstructuur doorgezet van Nudepark 1 tot diep in Nudepark 2;
- In Nudepark 1 is reeds een groenstructuur aanwezig, de aanrijroute naar Nudepark 2 wordt door een boomstructuur begeleid;
- Het gaat hierbij zowel bij het noord-zuid gerichte deel als bij het oostwest georiënteerde gedeelte om bomen van de 1^e grootte in een ruime grasberm;
- De noord-zuid gerichte structuur kan worden gehandhaafd zoals hij is; dit sluit goed aan op de noord-zuidelijke structuren in het nieuwe plan (zie afbeeldingen pp pagina 39);
- Om het ruimtelijk concept van Nudepark 2 ook in oost westelijke richting goed aan te laten sluiten op de ruimtelijke structuur van Nudepark 1 dient de groenstructuur in Nudepark 1 enigszins te worden aangepast;
- De koppeling met de oost-westelijke ontsluiting van Nudepark I wordt gelegd door aan de brede berm vóór de aanwezige bomen van de 1^e grootte enkele bomen van de 2^e of 3^e grootte toe te voegen;
- Op die manier loopt de groenstructuur vanuit Nudepark 1 helemaal naar het westen door tot aan de westrand van Nudepark 2;
- Ter hoogte van de aansluiting tussen beide gebieden bevindt zich een 'bottleneck' een smal gedeelte tussen kavelgrenzen van derden; hier kan de wenselijke structuur op dit moment nog niet worden gerealiseerd;
- Revitalisering van Nudepark 1 is echter de aanleiding voor Nudepark 2; In nevenstaande afbeelding is het wenselijke beeld getoond; dit dient te worden gerealiseerd op het moment dat herstructurering aan de orde is.



Groenstructuur op het moment van begin realisatie Nudepark 2 (pragmatisch)



Groenstructuur op (realisatie mogelijk op moment van revitalisering Nudepark 1 (ruimtelijk streefbeeld)

3.3 Beeldkwaliteit bomen en groen

Noord-zuid gerichte structuren

- De beplanting van de noord-zuid gerichte groene structuren zal hoofdzakelijk bestaan uit streekeigen bomen, die refereren naar de historische singels en houtwallen zoals bijv. eiken;
- De noord-zuidgerichte boombeplanting is van de 1e grootte en wordt relatief hoog opgekroond. Dit om te zorgen voor een goede transparantie in westelijke richting en om schade aan en door vrachtwagens te voorkomen.

Oost-west gerichte structuren

- De oost-west gerichte groene structuren (verbindingen) worden opener gehouden dan de noord-zuid gerichte;
- Het gaat hierbij bij voorkeur om inheemse bomen, die substantieel kleiner en lichter (transparanter) zijn dan de bomen langs de Lawickse Allee en kleiner en de bomen in de noord-zuid gerichte lijnen;
- Het handelt hier om watergebonden bomen van de 2e of 3e grootte;
- Men kan hierbij denken aan soorten als els, wilg en zwarte (of zachte) berk;
- Deze zullen in de berm, naast de wadi of in de bovenkant van het talud worden opgenomen.



3.4 Beeldkwaliteit retentiegebied

- Aan de westzijde van het plan, zal een landschappelijke zone komen;
- Deze zone vormt de nieuwe overgang tussen het plangebied en de grote ruimte tussen Wageningen en de Grebbeberg;
- Deze zone doet tevens dienst als retentiegebied voor de opvang van hemelwater;
- Dit gebied zal het karakter krijgen van een plas-drasgebied;
- Het retentiegebied zal bestaan uit een afwisseling van open water en eilanden/landtongen;
- Daarnaast is er sprake van delen die periodiek onder water staan;
- Er is gekozen voor een noord-zuidoriëntatie van de watergangen voor een optimale inpassing in het landschap;
- Voordat fase 2 wordt gerealiseerd zal er tussen het bedrijvenpark (fase 1) en dit retentiegebied sprake zijn van een open, agrarisch getint terrein;
- Op die manier blijven deze percelen bijdragen aan de grote ruimte tussen Wageningen en de Grebbeberg.
- De beplanting zal hoofdzakelijk bestaan uit spontaan opkomende vegetatie;
- Het terrein dient echter zo vlak mogelijk te blijven en zoveel mogelijk vrij van opgaand groen en bomen;
- Het terrein dient om die reden frequent te worden gemaaid of te worden begraasd door vee van lokale (hobby)boeren om de vegetatie zo kort mogelijk te houden.



3.5 Beeldkwaliteit lineaire wadi's

- In de oost-west gerichte groenblauwe structuren wordt ook het transport van het hemelwater richting retentiebekken opgelost;
- Op welke wijze dit precies wordt opgelost zal bij de nadere detaillering van het inrichtingsplan openbare ruimte worden vastgesteld;
- Er is in de profielen ruimte gereserveerd voor oppervlakkige opvang en transport van het hemelwater;
- Dit kan geschieden d.m.v. zogenaamde 'holle bermen' of lineaire wadi's;
- De structuren moeten het zicht naar het westen mogelijk maken / houden;
- De groene, oost-west gerichte lijnen kennen om die reden een vrij open karakter;
- De oostwest gerichte lijnen kennen i.t.t. de noord-zuid gerichte lijnen geen doorgaande lineaire boomstructuur;
- Om structuur in de derde dimensie toe te voegen, worden de oostwestlijnen voorzien van een begeleiding door solitaire bomen die op informele wijze gepositioneerd zijn;
- Het gaat hierbij om bomen van de tweede of derde grootte;
- Om strijdigheid met de functie van de wadi te voorkomen worden de bomen hoog in het talud geplaatst.



3.6 Dwarsprofielen

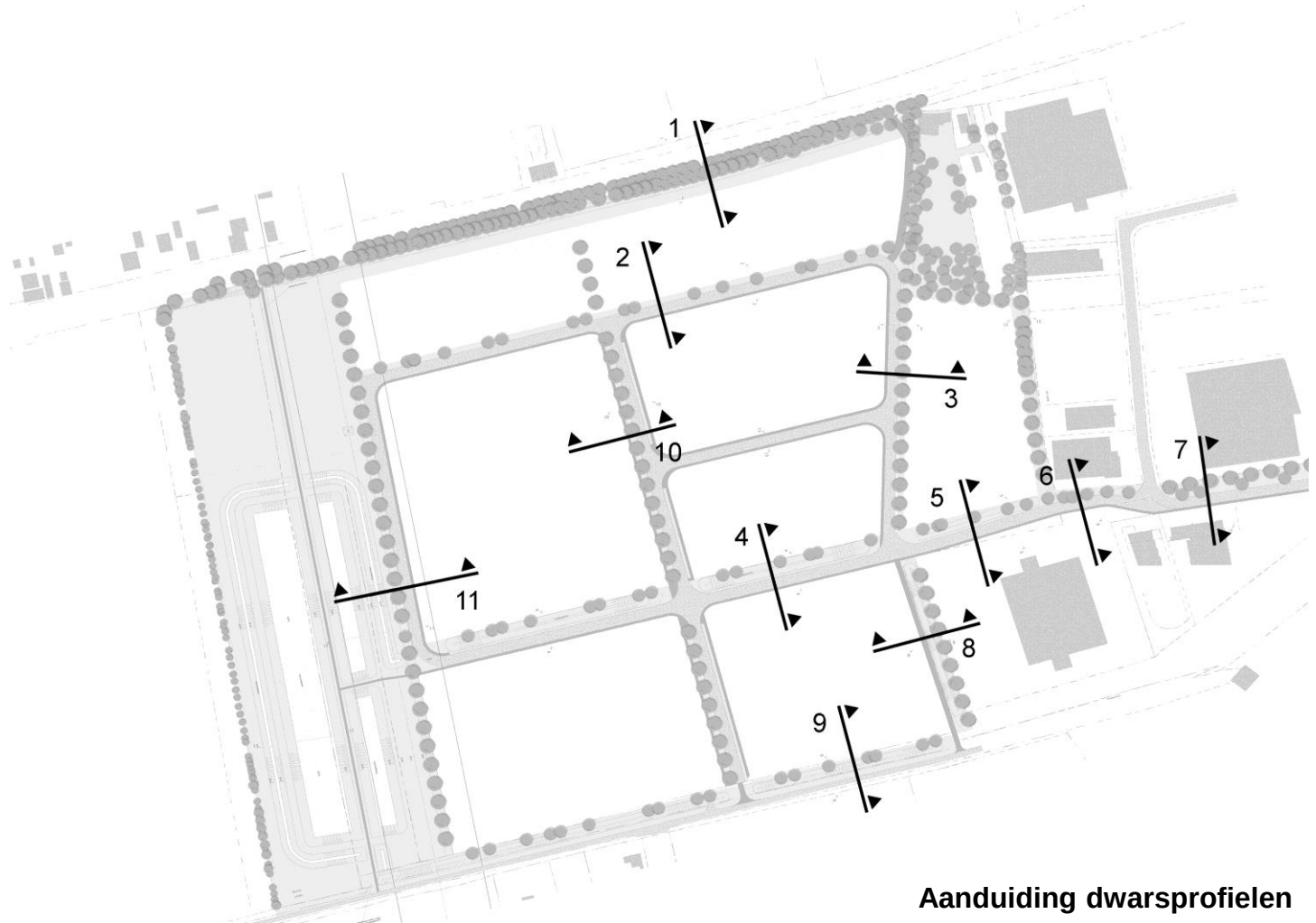
Koppeling met ruimtelijk concept

De dwarsprofielen van de openbare ruimte in het plan ondersteunen het ruimtelijk concept. Er is om die reden onderscheid gemaakt in de noord-zuid gerichte en de oost-west gerichte structuren. Bij de dimensionering van de dwarsprofielen is rekening gehouden met de hiërarchie van het profiel in het totale plan. De belangrijkste noord-zuid gerichte lijnen hebben de breedste grasbermen. Ook belangrijke oost-west gerichte profielen kennen een relatief grote maat. Hier is deze maat echter samengesteld uit een berm in combinatie met een greppel of watergang. Het dwarsprofiel van de Lawickse Allee stijgt door zijn belang in de grotere context en ruimtelijke importantie in hiërarchie boven de overige profielen uit. Aan dit profiel is om die reden extra aandacht gegeven.

De noord-zuid gerichte structuren kennen een meer lineaire boombeplanting met bomen van de 1e grootte in een enkele rij. De oostwest gerichte structuren kennen een meer informele, lossere en opener groenstructuur met bomen van de 2e of 3e grootte. De bomen in de noord-zuid gerichte structuren staan in een groene grasberm. Bij de oostwest gerichte structuren wordt de grasberm vaak vergezeld door (droge) greppels of watergangen.

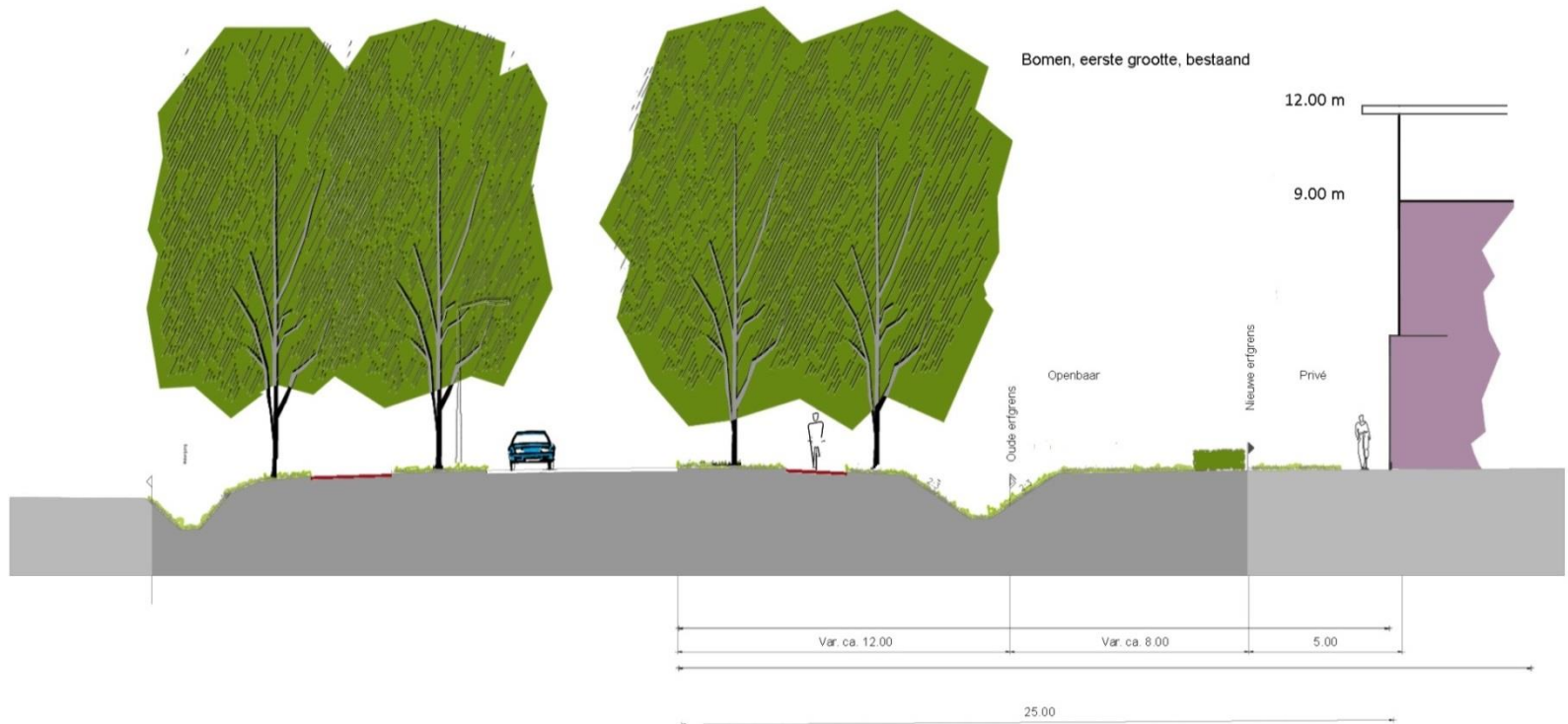
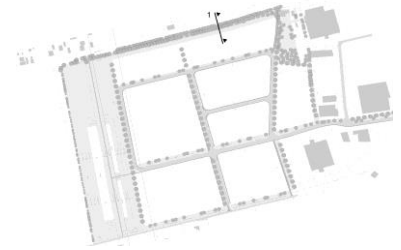
Koppeling met Nudepark I

Zoals gezegd wordt Nudepark II via het bestaande bedrijventerrein Nudepark 1 ontsloten. In de navolgende reeks zal de het verloop van deze toegangsweg in de reeks dwarsprofielen 4 t/m 7 worden getoond. Functioneel gezien vormt deze toegangsweg één geheel. In de vormgeving van het wegprofiel zal om die reden ook worden gezocht naar zoveel mogelijk ruimtelijke eenheid. Ruimtelijk-typologisch is er echter geen sprake van een doorgaand geheel. De oostweststructuren in Nudepark II hebben voornamelijk een interne functie en kwaliteit en wijken af van de ruimtelijke opbouw in Nudepark I. In Nudepark I wordt het bewuste profiel begeleid door bomen van de eerste grootte, geplant in de vorm van een dichte bomenrij. Hierop zal in het nieuwe plan (Nudepark II) allereerst worden aangesloten met een brede grasberm (10 meter) met een bomenrij van de 1^e grootte. Deze groenstructuur loopt t/m deelgebied Oost. De zuidelijk rand van deze 'groene kamer' doet mee in de groenstructuur langs de toegangsweg. Het deelgebied Oost vormt de ruimtelijke schakel tussen beide gebieden. Na dit punt transformeert het profiel van Nudepark I in het nieuwe principeprofiel, dat onderdeel is van de oost westelijke groenstructuur binnen Nudepark II.

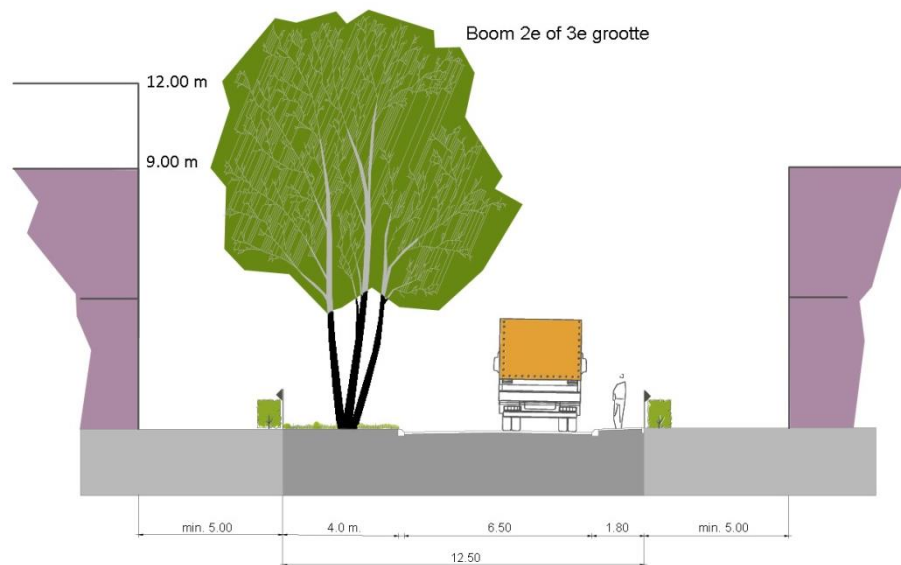
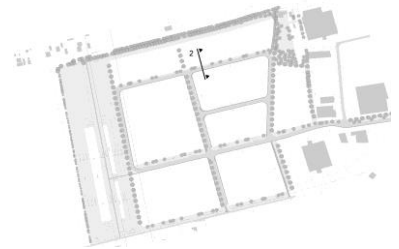


Aanduiding dwarsprofielen

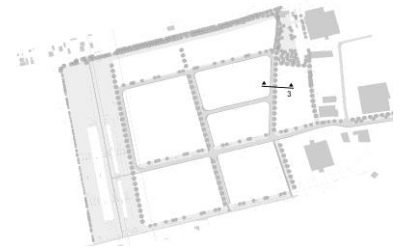
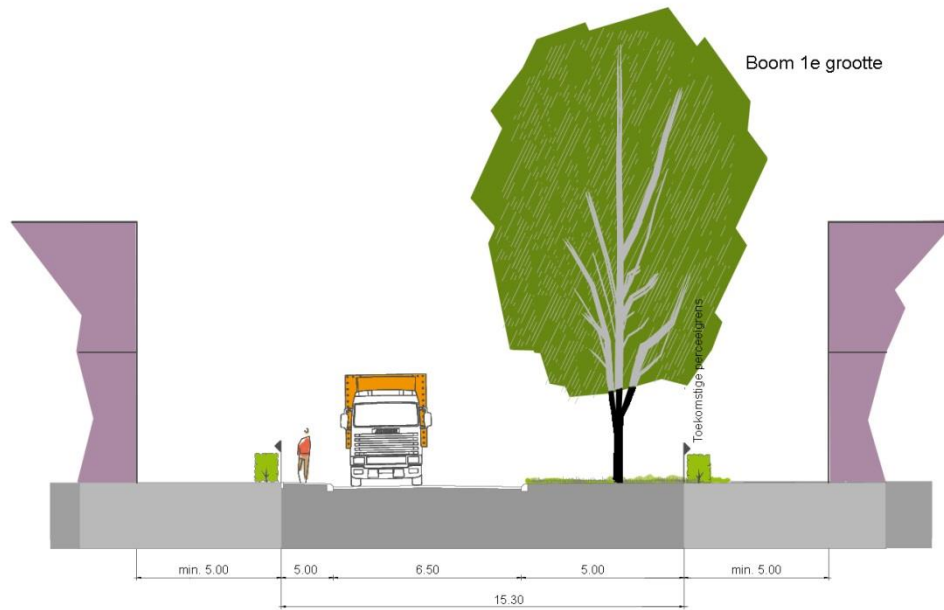
Dwarsprofiel 1



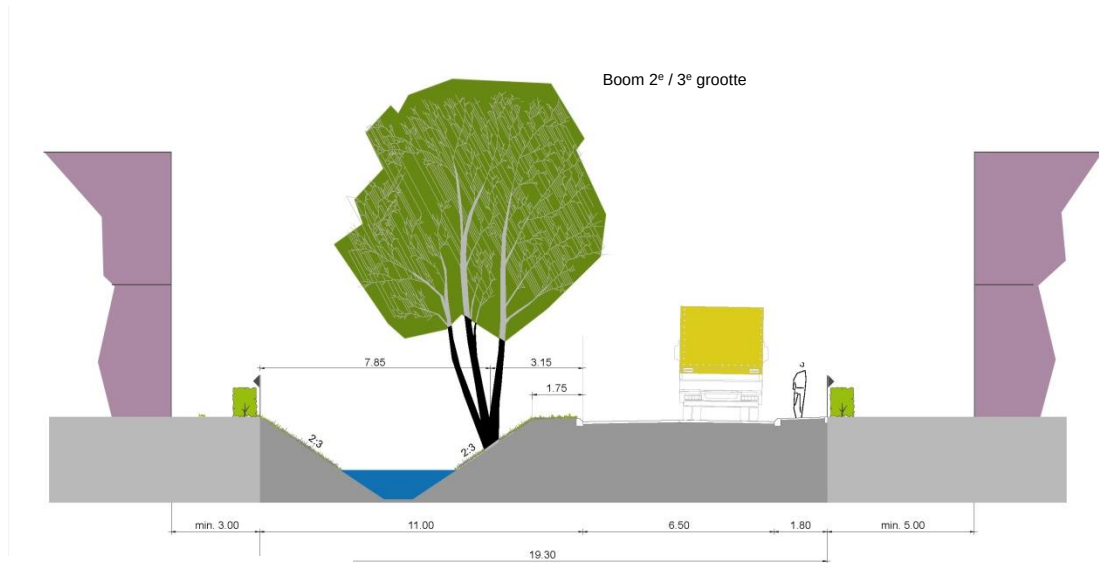
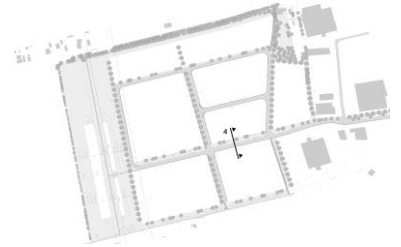
Dwarsprofiel 2



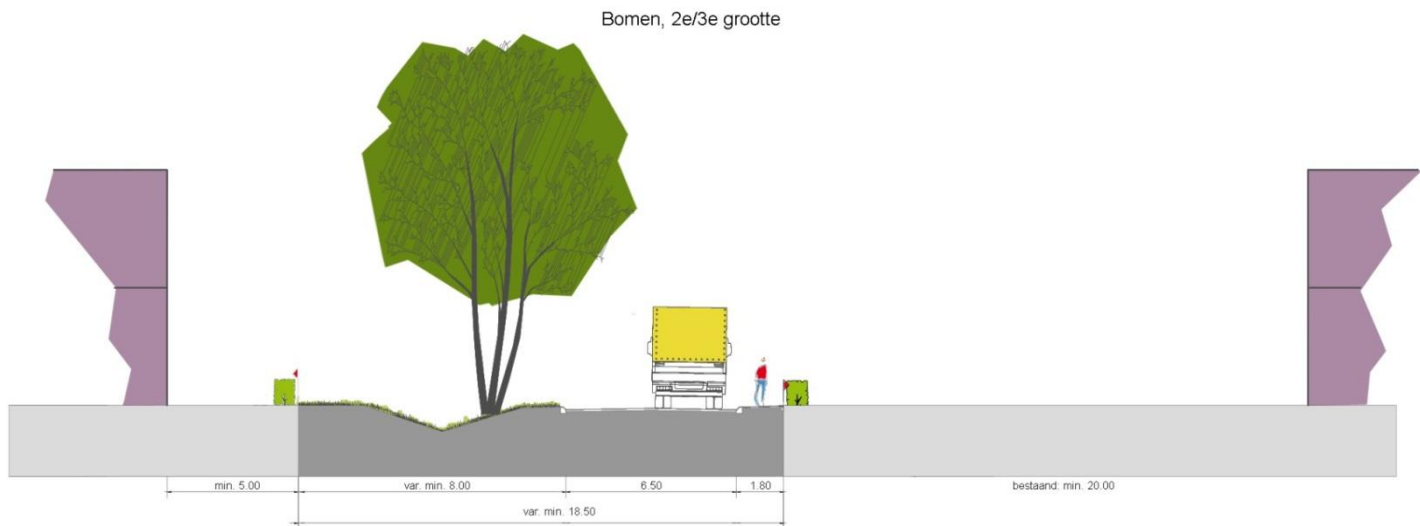
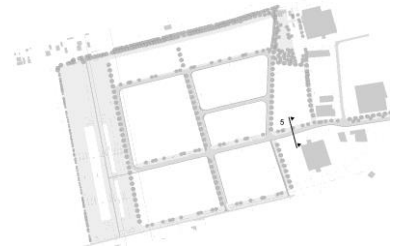
Dwarsprofiel 3



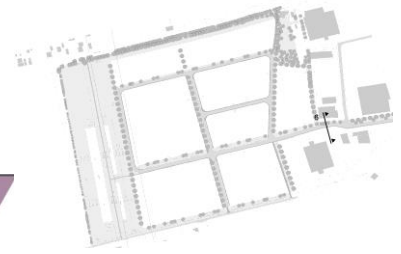
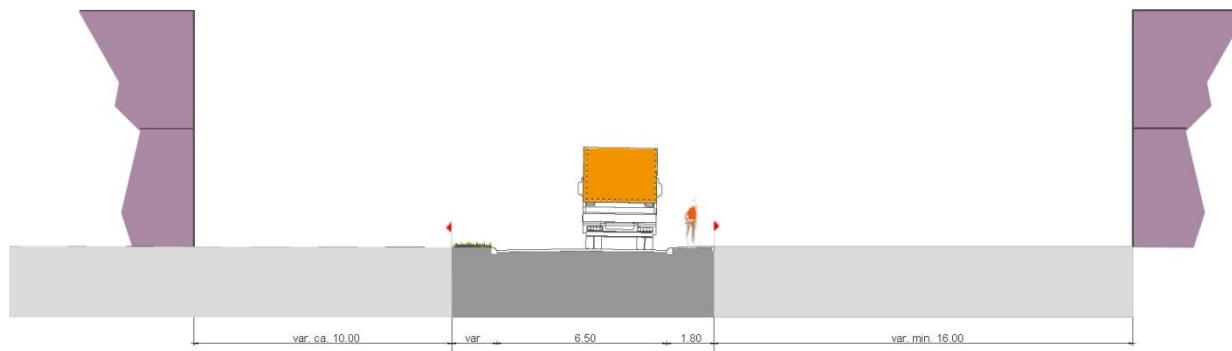
Dwarsprofiel 4



Dwarsprofiel 5

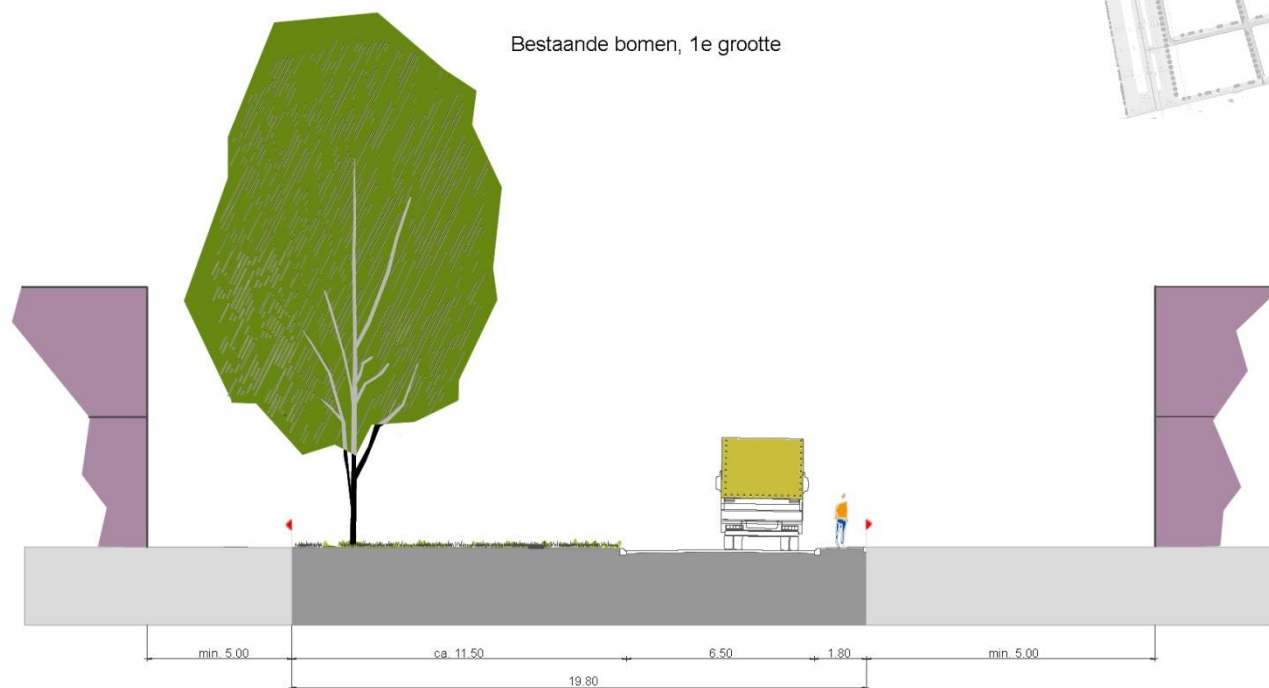


Dwarsprofiel 6



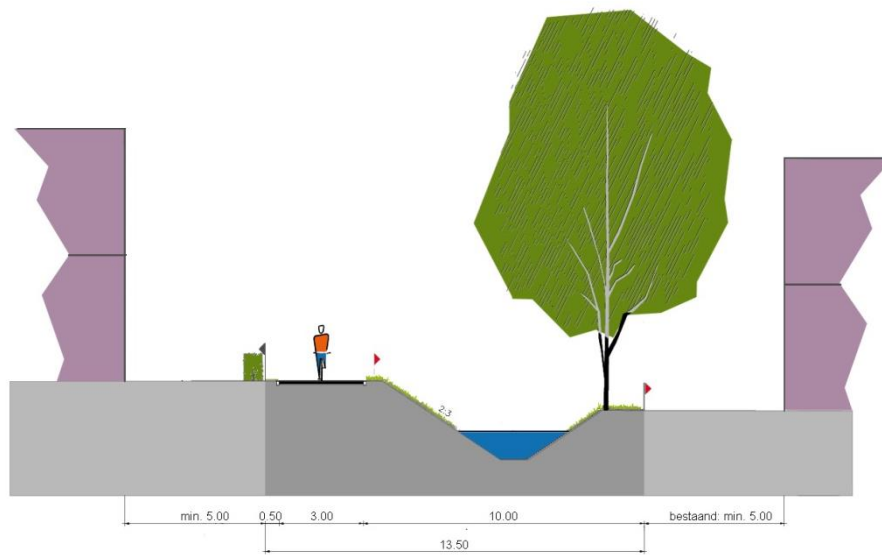
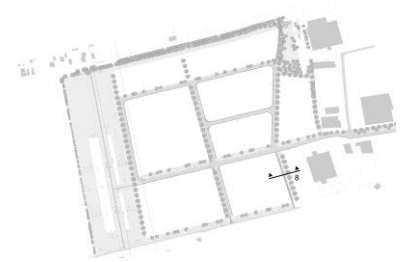
N.B. de 'bottleneck' is het gevolg van de bestaande kadastrale situatie ter plaatse

Dwarsprofiel 7



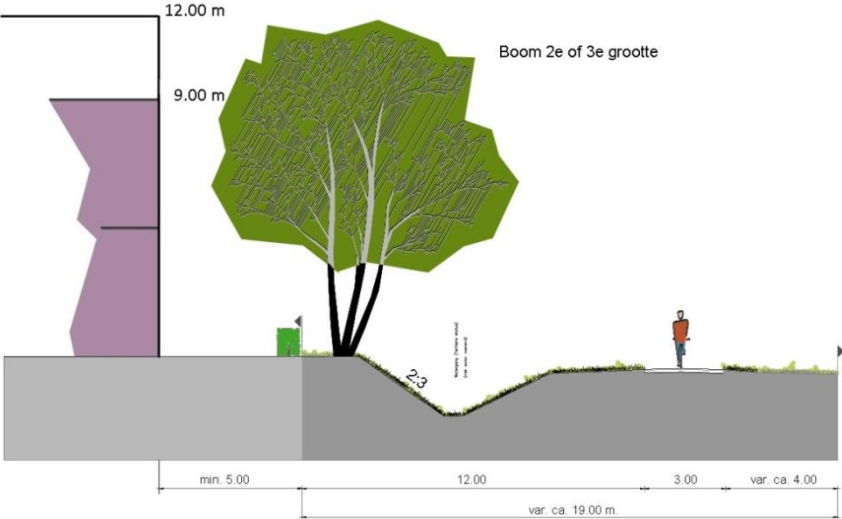
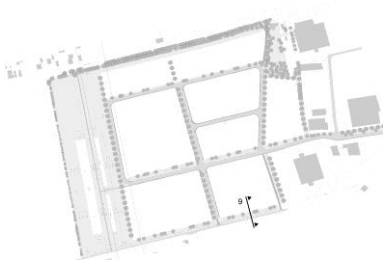
Dwarsprofiel 7: bestaande situatie toegangsweg Nudepark 1, aangevuld met nieuwe bomen, ter illustratie voor de aansluiting op Nudepark 2.

Dwarsprofiel 8

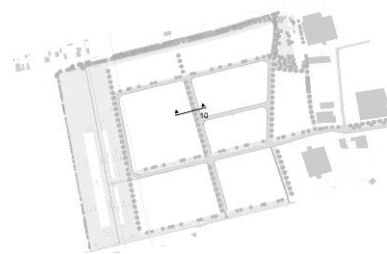
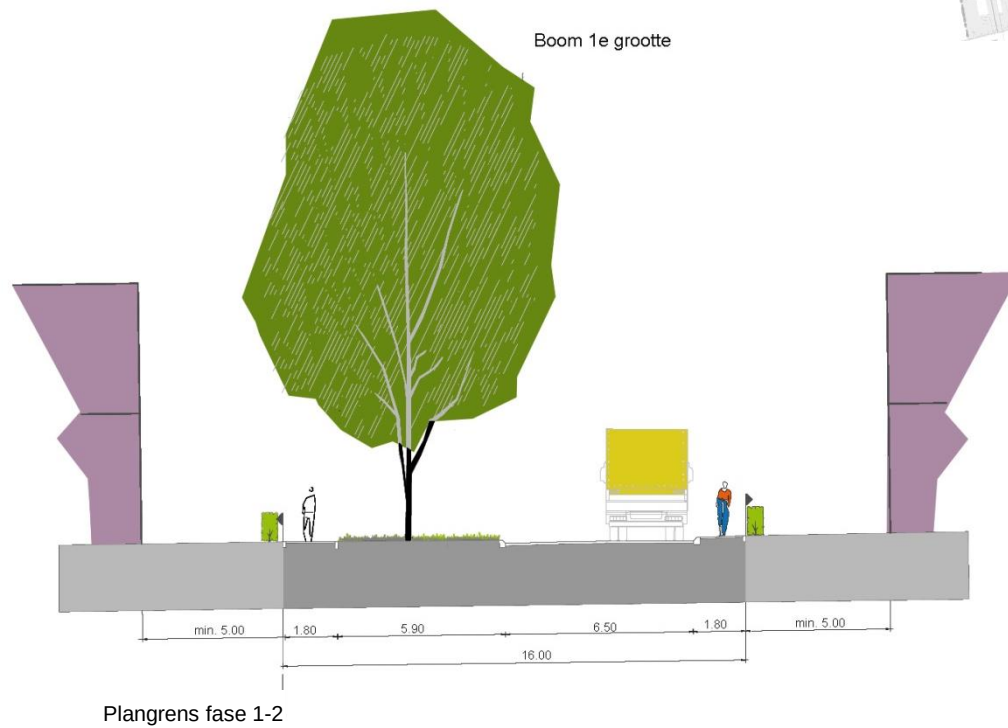


Bestaand kavel:
mogelijkheid tot bebouwen
(in huidige situatie niet gerealiseerd)

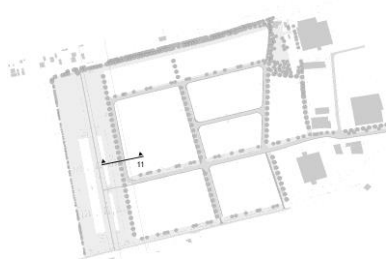
Dwarsprofiel 9



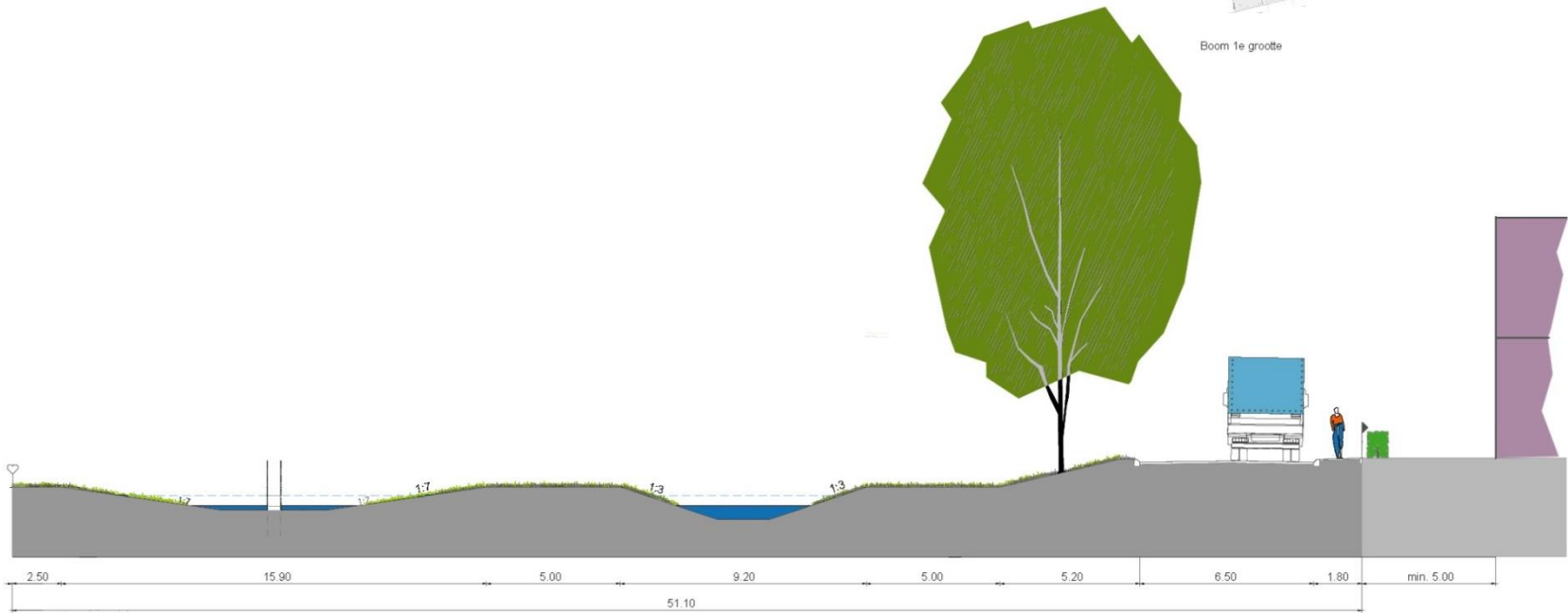
Dwarsprofiel 10



Dwarsprofiel 11



Boom 1e grootte



Dwarsprofiel 11-11

4. Criteria stedenbouw en architectuur

4.1 Deelgebieden

Om zo goed mogelijk aan te sluiten op de omgeving en overeenkomende bedrijven zoveel mogelijk te bundelen en slim te zoneren, is het plan verdeeld in 4 deelgebieden, te weten Noord, Zuid, Midden en Oost. Het groen-blauwe raamwerk zorgt voor een vanzelfsprekende indeling van het plan in deze deelgebieden, ieder met een eigen sfeer en karakter.

Noord

Deelgebied 'Noord' is het deelgebied dat direct grenst aan de Lawickse Allee. Dit deelgebied profiteert maximaal van de ligging aan deze mooie doorgaande laan en de daaruit voortvloeiende zichtbaarheid. Dit deelgebied is dus met name interessant voor bedrijven, die een meerwaarde halen uit een vestiging met een hoogwaardig en representatief karakter. Het gaat hier om kavels met een grootte van ca. 1.000 tot 3.000 m².

Midden

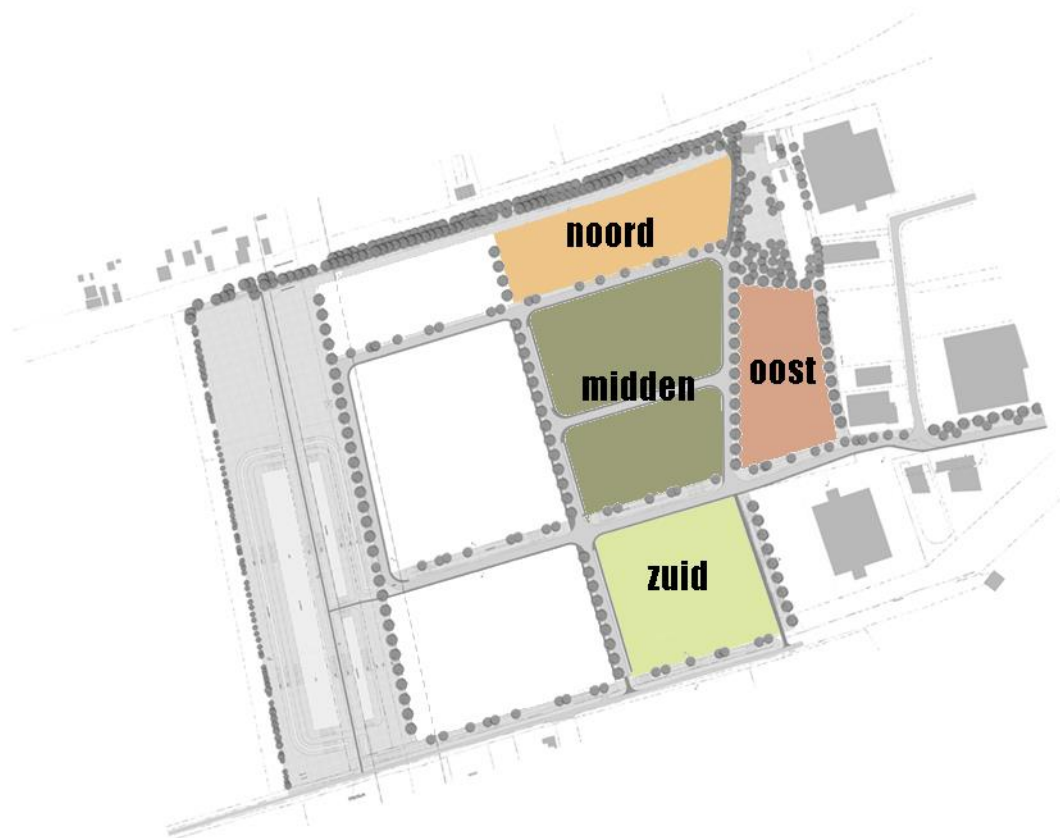
Het deelgebied 'Midden' kan ruimte bieden aan meer reguliere, 'verzorgende' bedrijvigheid. Men moet daarbij bijv. denken aan schilders, aannemers, installateurs etc. Het streven is om deze bedrijven zoveel mogelijk geclusterd te vestigen, zodat daarmee een zo efficiënt ruimtegebruik plaats vindt. De kavelgrootte bedraagt 600 tot 2.000 m².

Oost

Ten zuiden van het pand en de tuin van het historische pand 'Nudenoord' ligt het deelgebied 'Oost'. Dit deelgebied met haar groene uitstraling biedt plek enkele (grotere) dienstverlenende bedrijven met een relatief gezien wat grotere kantoorfunctie. Ook kunnen kleinere bedrijven worden geclusterd in een bedrijfsverzamelgebouw. De kavelgrootte bedraagt hier 600 tot 2.000 m².

Zuid

Het meest zuidelijke deelgebied ('Zuid') langs de Wageningse Afweg is zeer geschikt voor de meer grootschalige bedrijven. Hierbij kan worden gedacht aan productiebedrijven, groothandel en transportbedrijven. Hier staat functionaliteit voorop. De kavelgrootte ligt hier tussen de 4.000 en 5.000 m². In dit deelgebied is ook een eventuele vestiging van een biomassacentrale goed denkbaar.



Deelgebieden beeldkwaliteit

Toetsingsniveaus

Door de verschillen in ligging in en impact op de omgeving, positie in het plan en aard van het programma verschilt ook de importantie van een bepaald niveau m.b.t. de beeldkwaliteit (Welstandsniveau) in de diverse deelgebieden. Om die reden is er onderscheid gemaakt in vier beeldkwaliteitsniveaus. In de nevenstaande afbeelding zijn de gewenste niveaus aangeduid. Het cijfer 1 staat voor het hoogste toetsingsniveau, het cijfer 4 voor het laagste. Hieronder worden de keuzes voor de verschillende niveaus verklaard:

Deelgebied 'Noord' is het deelgebied dat direct grenst aan de Lawickse Allee. In dit deelgebied liggen de percelen die tot de blikvangers van het plan gerekend kunnen worden. De bebouwing vormt de entree naar de bebouwde kom van Wageningen, komend uit westelijke richting. Bij de vormgeving van de panden zal aan deze aspecten extra aandacht besteed moeten worden. Dit deelgebied krijgt dan ook het hoogste niveau beeldkwaliteit (niveau 1).

Het deelgebied 'Midden' kan ruimte bieden aan meer reguliere, 'verzorgende' bedrijvigheid. Het gebied ligt, afgezien van de zijde aan de westkant, ingesloten tussen de andere deelgebieden. Het deelgebied heeft dan ook hoofdzakelijk een intern gericht karakter en het contact met de ruimtelijke context is relatief klein. Om die reden krijgt dit deelgebied het laagste niveau op het gebied van beeldkwaliteitseisen (4). De westrand van dit deelgebied grenst zoals gezegd echter aan het landschap. Om die reden is hier een hoger beeldkwaliteitsniveau vereist (2).

Ten zuiden van het pand en de tuin van het historische pand 'Nudenoord' ligt het deelgebied 'Oost'. Dit deelgebied met haar groene uitstraling biedt plek enkele (grotere) dienstverlenende bedrijven met een relatief gezien wat grotere kantoorfunctie. Het deelgebied vormt de overgang tussen Nudepark I en het nieuwe bedrijvenpark. Het deelgebied is rondom omkaderd door groen en kent dus een beperkt contact met de omgeving. Om die reden krijgt dit gebied een gematigd toetsingsniveau m.b.t. de beeldkwaliteit (niveau 3).

Het meest zuidelijke deelgebied ('Zuid') is zeer geschikt voor meer grootschalige bedrijven. Hier staat functionaliteit voorop. Het niveau van toetsing op de beeldkwaliteit is hier dan ook gematigd. Het centrale deel van dit deelgebied krijgt een gematigd Welstandsniveau (niveau 3). De zuidzijde en de westzijde van het gebied grenzen echter aan het omliggende landschap. Deze randen krijgen dan ook een hoger niveau beeldkwaliteit (niveau 2).



**Niveaus beeldkwaliteit /
Welstandsniveaus**

4.2 Criteria deelgebied 'Noord'

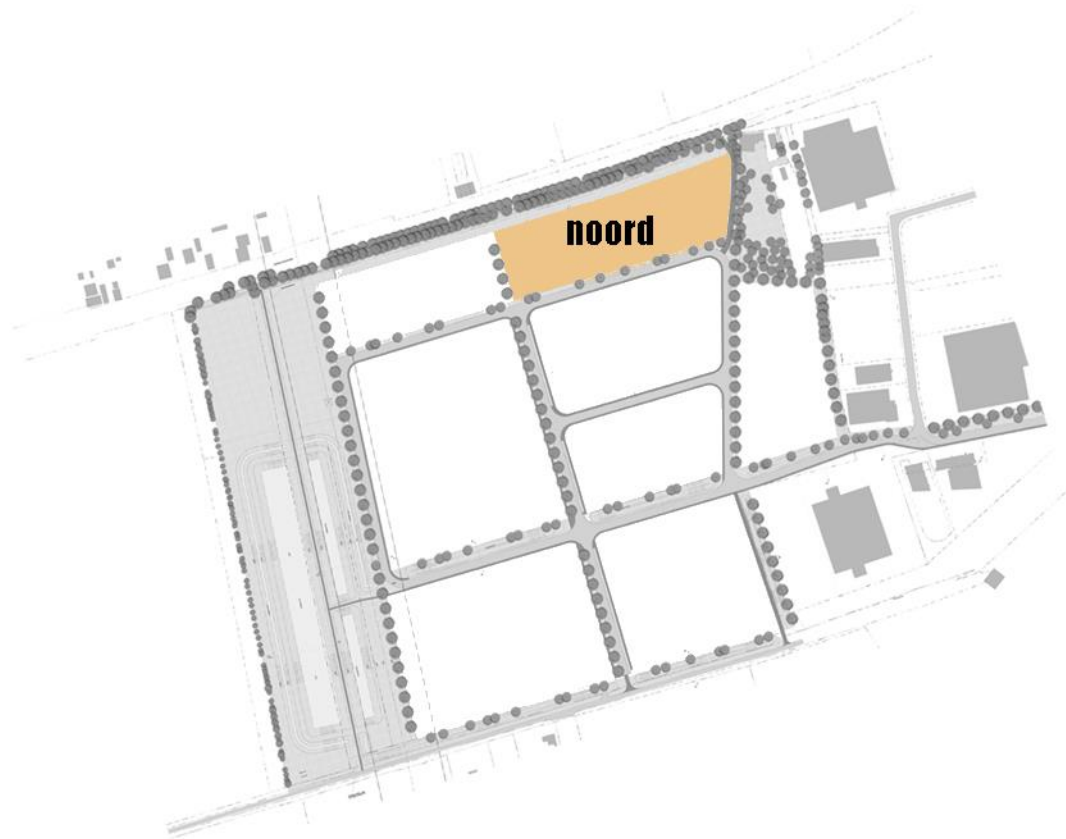
Algemeen

Deelgebied 'Noord' is het deelgebied dat direct grenst aan de Lawickse Allee. Dit deelgebied profiteert maximaal van de ligging aan deze mooie doorgaande laan en de daaruit voortvloeiende zichtbaarheid. Het deelgebied is dus met name interessant voor bedrijven die een meerwaarde halen uit een vestiging met een hoogwaardig en representatief karakter. Het gaat hier om kavels met een grootte van ca. 1.000 tot 3.000 m². De zuidzijde van dit deelgebied grenst aan één van de interne hoofdstraten, waardoor bereikbaarheid en functionaliteit zijn gewaarborgd. De kavels zijn opgespannen tussen de Lawickse Allee en deze weg, waardoor zij zowel een gezicht naar buiten (Lawickse Allee) als naar binnen (bedrijvenpark) hebben. Deze ligging zorgt ervoor dat de bebouwing vanaf meerdere kanten goed zichtbaar is vanaf de openbare weg.

De doorgaande Lawickse Allee vormt de entreelaan naar zowel het bedrijventerrein Nudepark als naar de kern Wageningen. Het is het visitekaartje voor het bedrijventerrein. Voor de gebouwen langs de Lawickse Allee gelden om die reden bijzondere, aanvullende eisen omdat deze bebouwing het gezicht van het bedrijventerrein gaan vormen. Belangrijk is dat het beeld langs de weg, het beeld van losse bebouwing is en niet die van een gesloten wand. De inrichting van de openbare ruimte moet in kwaliteit aansluiten op die van de gebouwde voorzieningen.

Noordzijde (Lawickse Allee)

Vanaf de Lawickse Allee wordt de in de rooilijn gebouwde bebouwing ingepast door middel van een brede openbare groene berm / groenzone. Tussen de bomen door presenteert de bebouwing zich richting de Lawickse Allee. De zichtbare gevels van de hoofdmassa zelf zijn representatief. Dit uit zich bijvoorbeeld door een deels transparante gevel of de toepassing van hoogwaardige materialen in een evenwichtige compositie. Daarnaast wordt het gestimuleerd een deel van de gevel te benutten voor showroomachtige functies. Representatieve functies zoals kantoor of showroom zijn dan ook aan de Lawickse Allee kant van het gebouw gesitueerd.



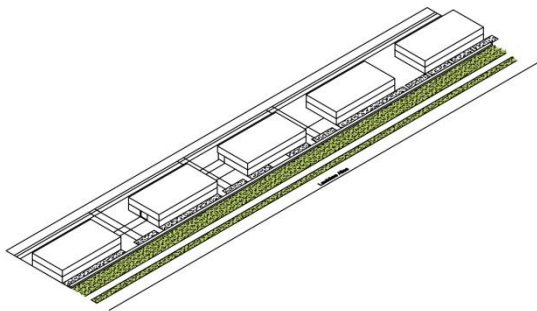
Het voorterrein aan de Lawickse Allee krijgt een hoofdzakelijk groene inrichting. Deze groene inrichting is open en representatief. De basis bestaat uit gras of lage beplanting en bomen met hagen op de erfgrans. De haag aan de Lawickse Allee krijgt een extra kloek (lees: breed) karakter om aan te sluiten bij de schaal en maat van deze belangrijke weg.

Zuidzijde (Lawickse Allee)

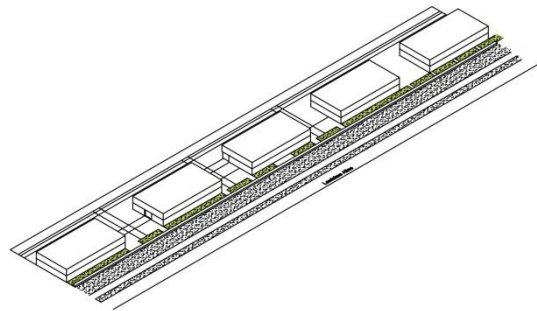
De entrees van de gebouwen in Deelgebied Noord liggen aan de zuidzijde (ontsluitingsring). De representativiteit van deze zijde van het deelgebied bestaat met name uit de vormgeving van de entree als onderdeel van deze gevel, maar ook het deels transparante karakter. Hier is tevens het grootste deel van het parkeren opgelost. Om een goede overgang te krijgen tussen het openbare gebied en het private parkeerterrein worden de parkeervakken aan de ontsluitingsweg omzoomd met hagen. Om het terrein te kunnen afsluiten kunnen (zwarte) hekwerken worden geplaatst in de haag. Op plekken waar geen haag kan worden toegepast, kunnen klimplanten de erfafscheiding een groen karakter geven.

Kenmerken

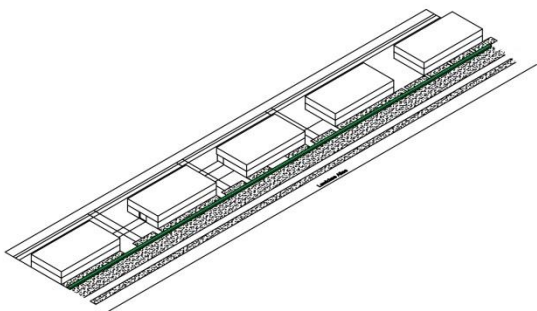
- hoogste niveau beeldkwaliteit (Welstandsniveau 1);
- kenschets bedrijven: 'showroom', 'etalerend'
- expressieve, transparante gebouwen.



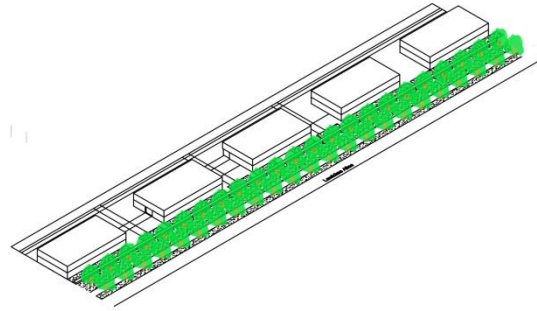
Brede openbare groenzone



Groene inrichting 'voortuinen'



Brede lage haag



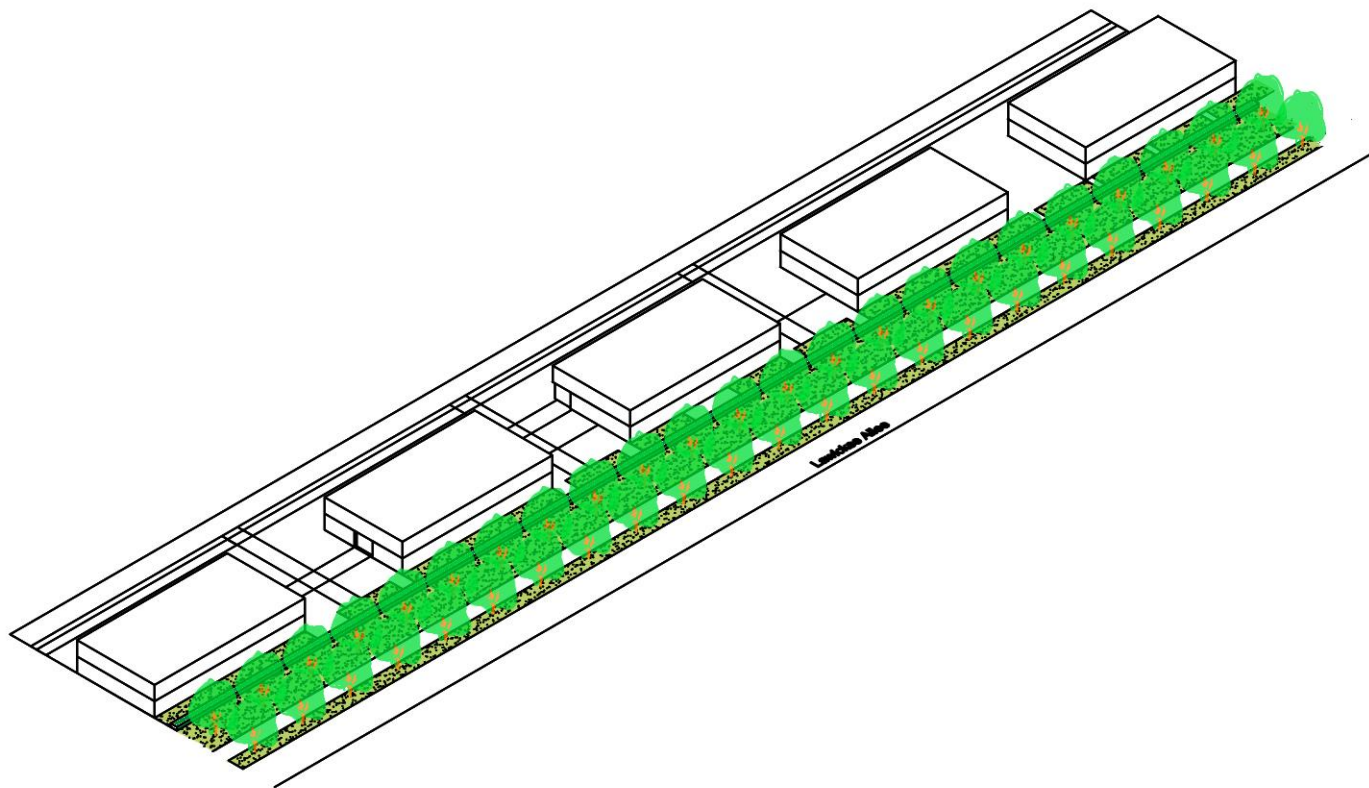
Bomenlaan

**Bouwstenen ruimtelijke
inpassing Noordzijde**

Perceel

Voorterrein bedrijven

- het voorterrein aan de zijde van de Lawickse Allee krijgt een zoveel mogelijk samenhangende en uniforme inrichting;
- de inrichting van de kavel dient aan de zijde van de Lawickse Allee ontworpen te worden in samenhang met de aanwezige landschappelijke zone (brede berm incl., watergangen) zodat een integraal beeld ontstaat;
- het wordt vormgegeven als voorterrein ('voortuin') en representatieve zone (visitekaartje) van de bedrijfspanden;
- minimaal 70% van de 'voortuin' (voorterrein aan de zijde van de Lawickse Allee) dient groen te worden ingericht;
- de zone van 5 meter breed aan de noordzijde tussen voorgevel en perceelsgrens zal als 'Groen' worden bestemd;
- binnen deze spelregels heeft de koper de mogelijkheid om het voorterrein aan de Lawickse Allee naar eigen inzicht en naar eigen behoefte in te richten, daarbij zoveel mogelijk rekening houdend met de eenheid van de gehele zone.



Ontsluiting en parkeren

- ontsluiting geschiedt vanaf de interne ontsluitingsweg (zuidzijde);
- per kavel is één inrit / toegangsweg aan de zuidzijde toegestaan;
- deze loopt tot aan de volumes of tussen de volumes door;
- combinatie van inritten / toegangswegen tot één gezamenlijke toegangsweg dient te worden gestimuleerd
- het parkeren dient merendeels aan de zijde van de interne hoofdontsluitingsweg opgelost te worden;
- aan de zijde van de Lawickse Allee is parkeren niet toegestaan;
- door de afstand tot de perceelsgrens en de vaste rooilijn is haaks parkeren hier ook niet mogelijk;
- parkeren tussen de gebouwen is wel toegestaan, maar is aan spelregels gebonden:
 - het parkeren dient zo min mogelijk zichtbaar te zijn vanaf de Lawickse Allee;
 - parkeerkoffers dienen om die reden met blokhagen te worden omzoomd;
 - parkeervakken dienen minimaal 1 meet achter de voorgevelrooilijn te blijven.

Laden en lossen

- laden en lossen achter de voorgevelrooilijn;
- aan de Lawickse Allee bevinden zich geen laadperrons en garagedeuren.

Opslag

- opslag geschiedt hier inpandig.



Parkeren aan de zuidzijde van het gebied

Positie op de kavel

- noordzijde: bebouwing minimaal 25 meter tot kant verharding van de Lawickse Allee, conform de door de Raad vastgestelde kaders;
- noordzijde: rooilijn vast;
- minimaal 5 meter uit de nieuwe noordelijke perceelsgrens;
- zuidzijde: rooilijn variabel;
- minimaal 5 meter uit de zuidelijke perceelsgrens;
- minimaal 5 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen i.v.m. 'lucht' tussen volumes.

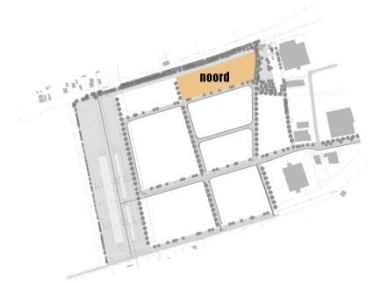


Overgang privé - openbaar (noordzijde)

- langs de Lawickse Allee: overgangszone van een berm met laanbomen (openbaar) en tevens een brede, onbebouwde zone (25 m. breed)
- aan deze zijde een erfscheiding in de vorm van een groen element;
- dit element dient aan te sluiten bij de landschappelijke setting;
- de erfscheiding dient hier, door de combinatie met de brede, onbebouwde zone (25 meter) wat robuuster te zijn;
- dit is uitgewerkt in de vorm van een lage (1 meter), wat bredere (2 meter) groene haag;
- door de landschappelijke setting is de soortkeuze afwijkend van de 'binnenzijde' van het plan;
- soort: landschappelijk, inheems, streekeigen.



- soortsuggestie: meidoornhaag (indien toegestaan), lindehaag;
- de haag wordt in openbaar gebied geplaatst;
- aan de noordzijde zijn geen (zichtbare) hekwerken op de erfgrans toegestaan;
- een laag hekwerk kan eventueel worden gecombineerd met deze blokhaag;
- hogere hekwerken dienen minimaal in de rooilijn of nog verder naar achter te worden geplaatst.



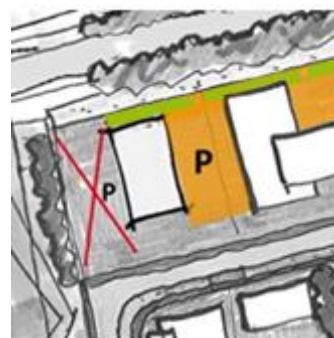
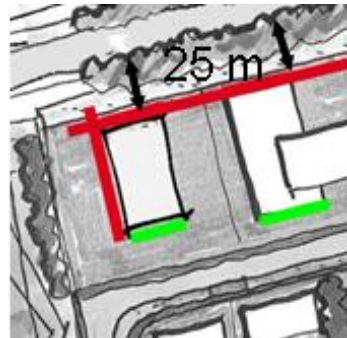
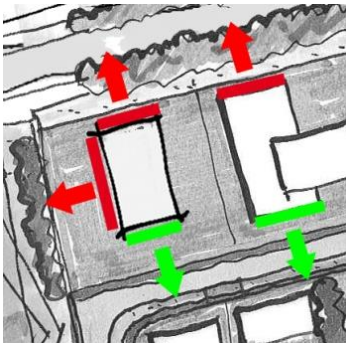
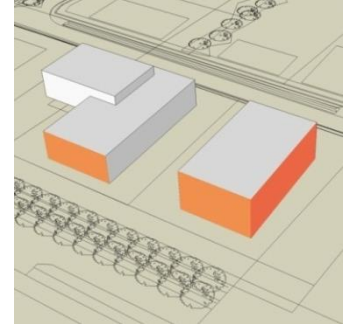
Overgang privé – openbaar (zuidzijde)

- aan de zuidzijde (binnenzijde) ook groene erfscheiding;
- de haag is hier 0.80 tot 1.0 m. hoog;
- de haag is hier smaller dan aan de noordzijde (ca. 0.80 tot 1.00 m.);
- soortsuggestie: haag van Haagbeuk (Carpinus betulus).



Overgang naar het landschap (westrand)

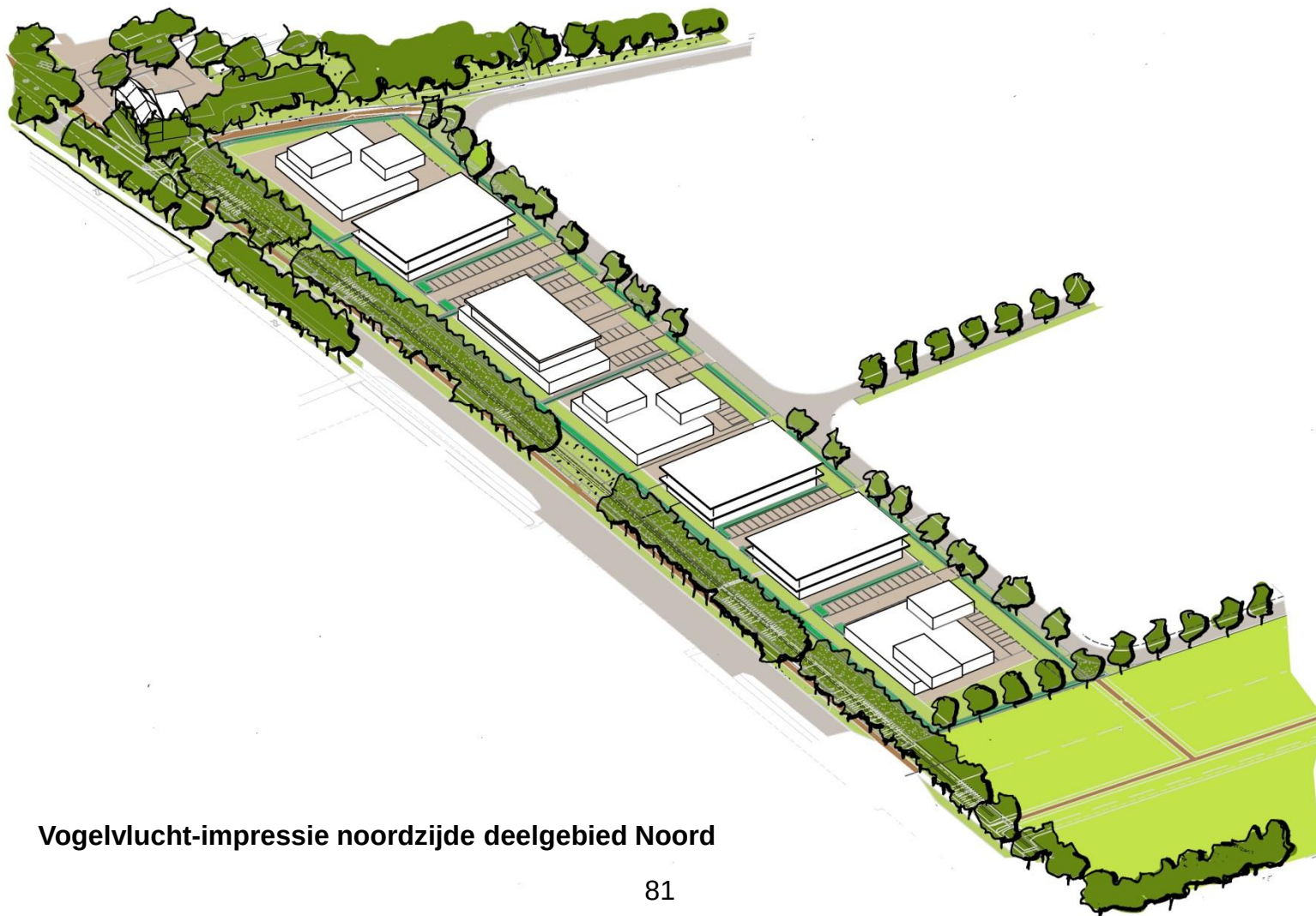
- extra representatieve gevel gericht naar uiterste westzijde;
- hier gevel met transparant open karakter (glas);
- rooilijn gelijk aan rooilijn deelgebied 'Midden';
- parkeren tussen de gebouwen, niet aan de westzijde (landschapszijde);
- representatieve, (groene) inrichting langs de randen, met name de westrand.



Vorm en massa

Stedenbouwkundige compositie

- een doorgaande wandvorming is niet gewenst;
- de verkavelingsopzet zorgt voor een ritme dat representatief is voor deze zichtlocatie;
- dit ritme behelst een afwisselende compositie van horizontale en verticale volumes, van 'koppen' en 'langsgevels', de hoofdlijn is echter horizontaal;
- uniformiteit in de geleding van gebouwen, alsmede de toe te passen erfafscheiding, kleuren, inrichtingselementen en duurzame materialen dragen bij aan een samenhangend beeld;
- het deelgebied kent een dubbele oriëntatie, representatieve gevels naar zowel de noord- als de zuidzijde zijn een vereiste;
- de bebouwing op de kavels op de 'hoeken' moet deze speciale ligging ondersteunen;
- de bebouwing is in 1 tot 2 lagen met een maximale hoogte van 12 meter;
- de minimale hoogte bedraagt 6 meter.



Vogelvlucht-impressie noordzijde deelgebied Noord

Aard van de bedrijvigheid

- de in dit deelgebied gevestigde bedrijven dienen een representatieve uitstraling te hebben;
- de aard van de werkzaamheden die het bedrijf uitvoert moet passen op de locatie;
- dat wil zeggen dat een bedrijf dat alleen een loods nodig heeft hier niet passend is;
- zogenaamde 'doosarchitectuur' is op deze zichtlocatie niet toegestaan;
- onder 'doosarchitectuur' wordt het volgende verstaan: bedrijfshallen bestaand uit plaatmateriaal met een zeer gesloten gevelbeeld (zie afbeelding rechtsboven);
- gebouwen met relatief veel buitenopslag zijn niet toegestaan.





Maaiveld-impressie noordzijde deelgebied Noord

Gevelbeeld

- het deelgebied kent een dubbele oriëntatie, maar daarnaast een verschil in hiërarchie tussen de zijde aan de Lawickse Allee en de zijde aan de interne ontsluitingsweg;
- de zijde aan de 'Lawickse Allee' is ruimtelijk gezien de voorzijde;
- i.v.m. het sterk representatieve karakter van deze zijde zijn gesloten gevelwanden hier niet toegestaan;
- de gevelwand dient een samenspel te laten zien van gesloten en open vlakken;
- de voorkeur gaat uit naar samengestelde bouwmassa's met een open uitstraling;
- hierdoor ontstaat een genuanceerd gevelbeeld en voldoende zicht vanuit de gebouwen op de openbare ruimte en omgekeerd.

Oriëntatie / representatie gevels (noordzijde, Lawickse Allee)

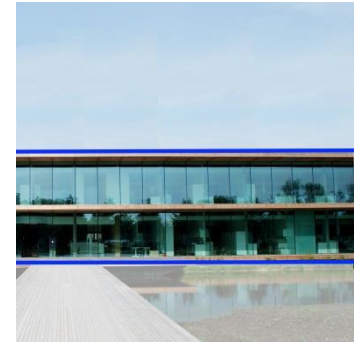
- aan de voorzijde (zijde Lawickse Allee) worden bij voorkeur de meest representatieve functies ondergebracht, functies die belangrijk zijn voor de herkenbaarheid van het bedrijf;
- denk hierbij bijvoorbeeld aan de reproruimte van een drukkerij, een showroom of waar productieprocessen te zien zijn;
- voor dit laatste geldt dat de ruimtes die normaal een gesloten karakter hebben hier juist geopend worden en zich richten naar de openbare weg;

- aan de zijde van de Lawickse Allee de representatieve gevels deels vormgeven met glas of gevelopeningen waarachter het proces zichtbaar is;
- al deze bovengenoemde functies zorgen voor levendigheid en voor een goede presentatie van het bedrijf aan de openbare weg in het algemeen en de Lawickse Allee in het bijzonder.



Oriëntatie / representatie gevels (zuidzijde, interne ontsluitingsweg)

- het deelgebied kent een dubbele oriëntatie, maar daarnaast een verschil in hiërarchie tussen de zijde aan de Lawickse Allee en de zijde aan de interne ontsluitingsweg (zuidzijde);
- de gevel aan de 'Allee' is door de zichtlocatie de meest representatieve gevel;
- door het ontsluitingsprincipe zal de entree echter aan de zuidzijde komen;
- dit geeft aanleiding om deze zijde te verbijzonderen (geen achterkant);

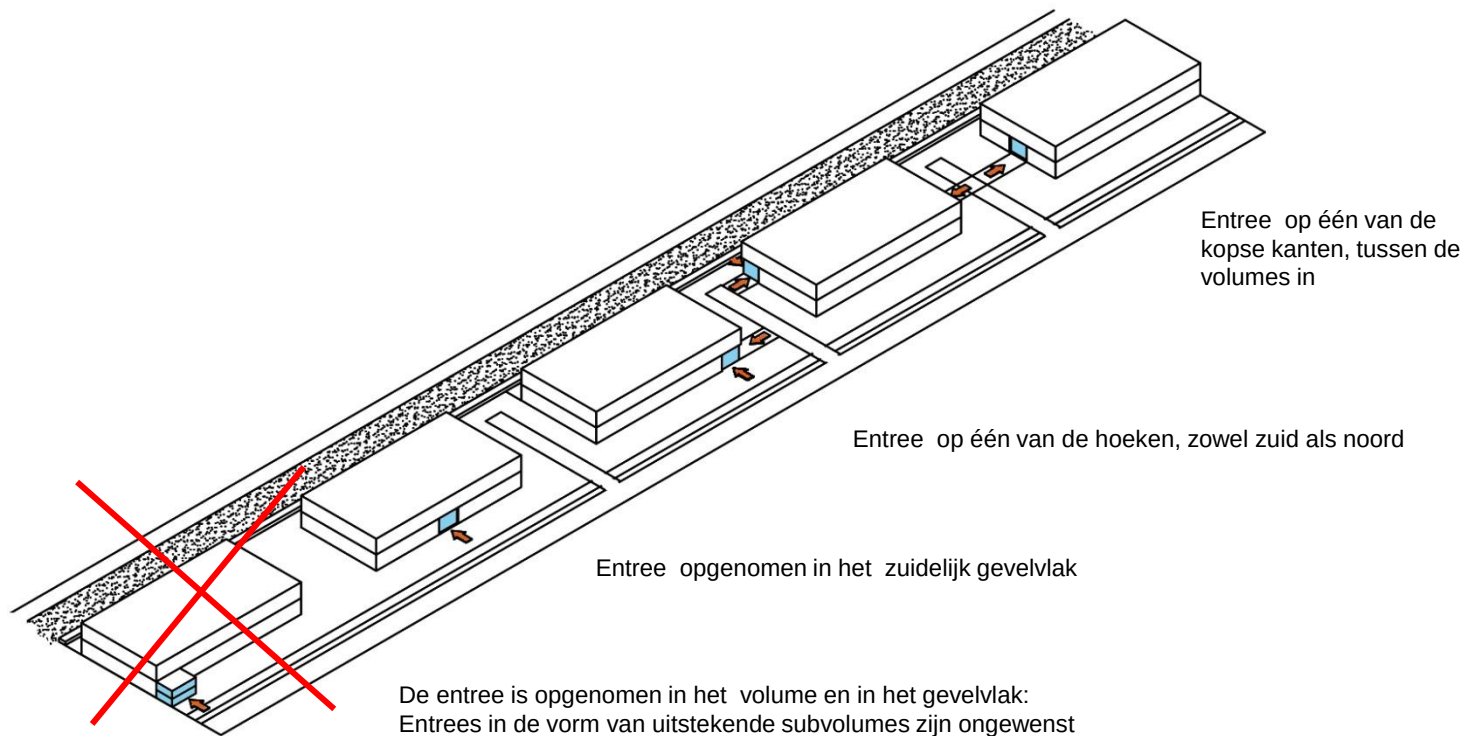


- zo is het bijvoorbeeld goed denkbaar dat bedrijven de kantoor- en receptiefunctie aan de ontsluitingslus (niet aan de zijde van de Lawickse Allee) projecteren;
- het mogelijk meer gesloten karakter vraagt om extra aandacht w.b. de uitstraling.

Entrees

- de entree van het gebouw dient aan de zuidzijde, tussen de gebouwen of op een hoek te geschieden;
- het aanwezig zijn van de entree geeft aanleiding voor verbijzondering, bijv.:
 - het aanbrengen van textuur
 - het toepassen van een afwijkend materiaal
 - het transparant maken van een deel van de hal
 - het opnemen van reclame in de gevel of
 - door juist een verticale i.p.v. horizontale geleding in de gevel aan te brengen.





Mogelijke posities van de entree in 'Noord'

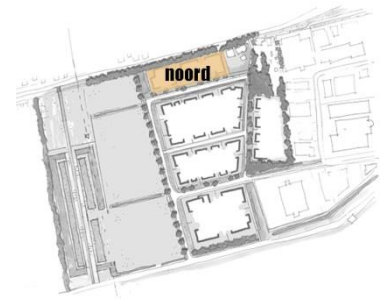
Kleur- en materiaalgebruik

Algemeen

- hout of een combinatie van baksteen en hout (basale, duurzame materialen);
- dit in combinatie met een moderne vormgeving.

Noordzijde (Lawickse Allee)

- rustige hoofdkleuren om de samenhang van de gebouwen te versterken;
- natuurlijke tinten als bruin, roodbruin in combinatie met grijstinten;
- in de voorgevel wordt veel glas toegepast;
- indien er een plint wordt toegepast is deze van donkerkleurig materiaal.



Zuidzijde (Interne ontsluitingsweg)

- primair is de insteek dat deze zijde een eenheid vormt met de zijde aan de Lawickse Allee;
- in afwijking van deze hoofdkeuze kan een ondergeschikt deel van de bebouwing aan deze zijde worden uitgevoerd in grijstinten;
- deze tinten geven de gebouwen een neutraal en zakelijk karakter;
- harde, primaire kleuren en wit worden uitgesloten;
- een accent kan wel met deze kleuren gemaakt worden, de toepassing hiervan in het gevelvlak als totaal valt echter buiten de mogelijkheden;
- de entree of het kantoordeel van het bedrijfsgebouw mag in een afwijkende kleur (niet zijnde grijstinten) worden uitgevoerd.



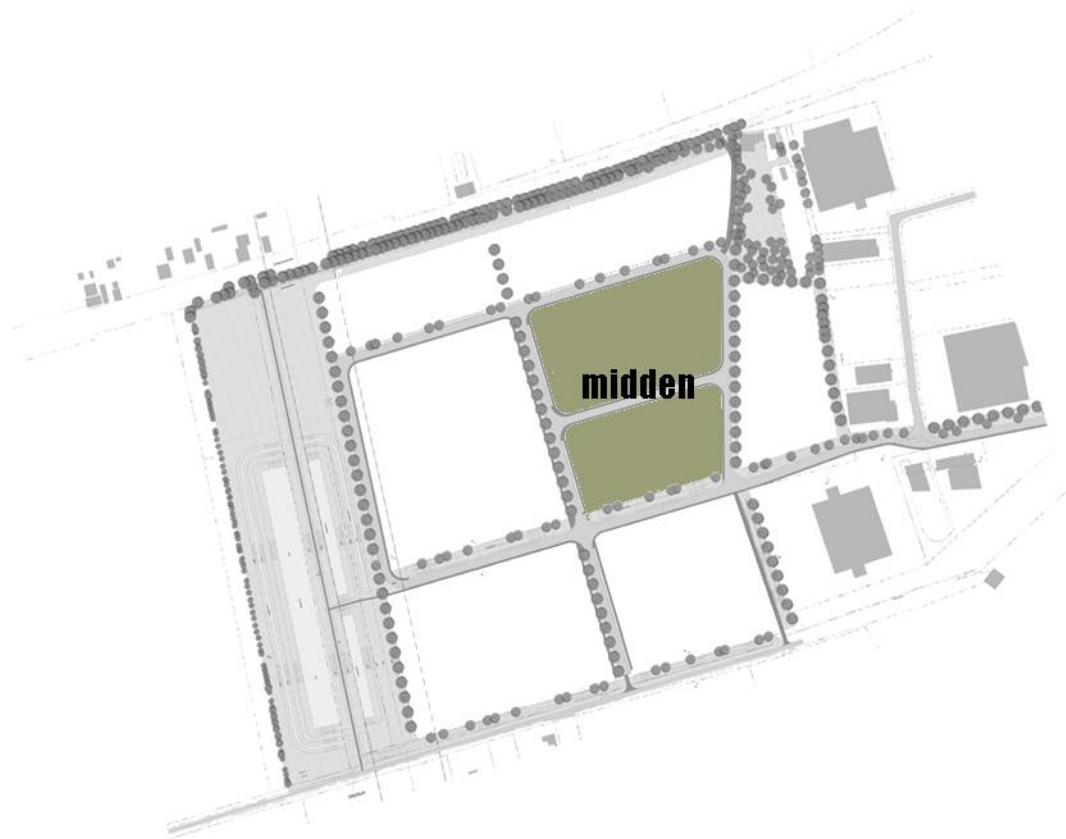
4.3 Criteria plandeel 'Midden'

Algemeen

Het deelgebied 'Midden' kan ruimte bieden aan meer reguliere, 'verzorgende' bedrijvigheid. Men moet daarbij bijv. denken aan schilders, aannemers, installateurs etc. Het streven is om deze bedrijven zoveel mogelijk geclusterd te vestigen. Hiermee kan een zo efficiënt mogelijk ruimtegebruik plaats vinden.

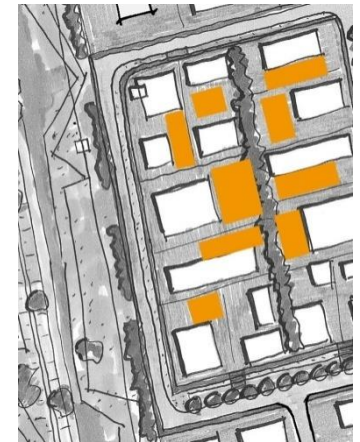
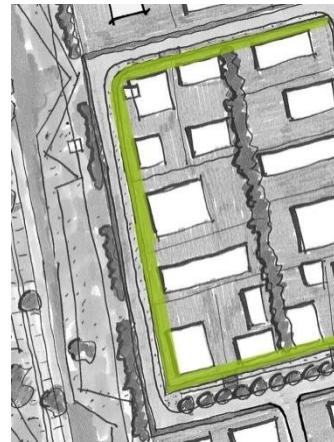
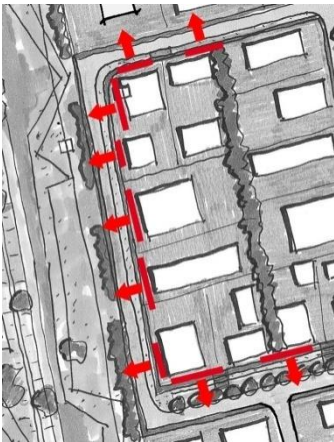
Kenmerken

- kenschets: reguliere, verzorgende bedrijvigheid;
- bijv. schildersbedrijf, aannemer, installateur etc.
- bedrijven waar mogelijk clusteren, daarmee efficiënt ruimtegebruik stimulerend;
- laagste niveau toetsing beeldkwaliteit (Welstandsniveau) in het plangebied.



Perceel

- oriëntatie bebouwing op de ontsluitingswegen;
- elke gebouw heeft minimaal één representatieve gevel, op de weg gericht;
- de rooilijn ligt parallel aan de weg;
- de bebouwing ligt min. 3 meter uit de voorste en zijdelingse perceelsgrens;
- waar mogelijk gebouwen clusteren, dit bevordert efficiënt ruimtegebruik;
- bijv. door gemeenschappelijk parkeren, opslag etc.
- ruimte vóór de gebouwen (wegzijde) representatief (liefst groen) inrichten;
- parkeren en opslag niet aan de wegzijde;
- dit achter of naast de gebouwen oplossen.



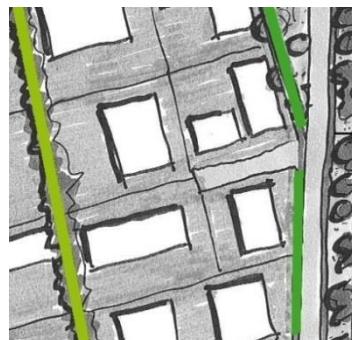
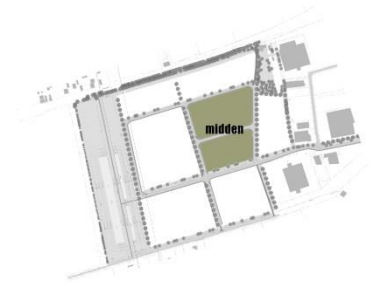
Ontsluitingsprincipe 'deelgebied Midden'

- de kavels in 'deelgebied Midden' worden grotendeels via de ontsluitingslus ontsloten;
- daarnaast is i.v.m. de diepte van het deelgebied in een extra interne ontsluitingsstraat voorzien;
- de kavels in het zuidelijke deel kunnen van drie zijden ontsloten worden, noord, oost en west;
- aan de zuidzijde van het deelgebied is een primaire watergang die in het profiel opgenomen;
- ontsluiting van de kavels vanaf deze zijde zou bruggen of duikers noodzakelijk maken;
- dit zorgt voor een ongewenste visuele onderbreking van de watergang;
- ontsluiting vanaf de zuidzijde van de lus is om die reden niet gewenst en bruggen zijn niet toegestaan.



Overgang privé – openbaar (erfscheiding)

- erfgrens bestaat hier uit groene, geschoren haag;
- eventueel in combinatie met hekwerk (binnenzijde);
- haag op voorste perceelsgrens verplicht: 1 m. hoog;
- op de achterzijde van de kavel is 'noord-zuid' een haag wenselijk;
- deze fungeert als extra groene drager;
- deze is echter 2 meter hoog;
- soortkeuze conform middendeel plangebied;
- soortkeuze inheems, streekeigen;
- soortsuggestie: haagbeuk (*Carpinus betulus*).



Vorm en massa

- hoogte: de maximale bouwhoogte voor dit deelgebied bedraagt 9 meter;
- op de hoeken van het deelgebied mogen accenten van 12 m. worden toegepast;
- zogenaamde doosarchitectuur is hier in bepaalde mate toegestaan;
- elke gebouw heeft echter minimaal één representatieve gevel, op hoeken minimaal twee (zie beeld links);
- er dient bij het hoofdvolume sprake te zijn van enige vorm van overstek;
- dit mag een overstek in de klassieke zin des woords zijn (zie beeld rechtsonder);
- maar ook in de vorm van een 'kroon' of een 'lijst' (tweede van rechts);
- of in de vorm van een terugspringende gevel (zie beeld tweede van links);
- het gebouw heeft een plat dak, een lessenaarskap en andere kapvormen zijn hier niet toegestaan.



Kleur- en materiaalgebruik

Materiaalgebruik

- de typering van het materiaal is te kenschetsen als 'basaal';
- dit wil zeggen dat er uit de materiaalkeuze een voorkeur zou moeten spreken voor 'basale materialen' en 'contrastrijke' gevels;;
- een mix van enerzijds basale, robuuste onderdelen als gebakken materiaal (baksteen, keramische materiaal) ...
- ...en anderzijds 'hi-tec' materialen als metaal of glas met hoge isolerende en energiebesparende eigenschappen`.



Kleurgebruik

- de keuze voor de kleur wordt relatief vrij gehouden;
- alle tinten binnen het roodbruine scala zijn toegestaan;
- dit dient echter te allen tijde worden gecombineerd met lichtere materialen (zie referentiebeeld rechtsonder);
- grijsinten en metaaltinten zijn hier erg op hun plaats (zie referentiebeelden, midden onder);
- kleuren in het gele spectrum en het zandkleurige (beige) spectrum zijn uitgesloten (zie afbeelding rechtsonder).



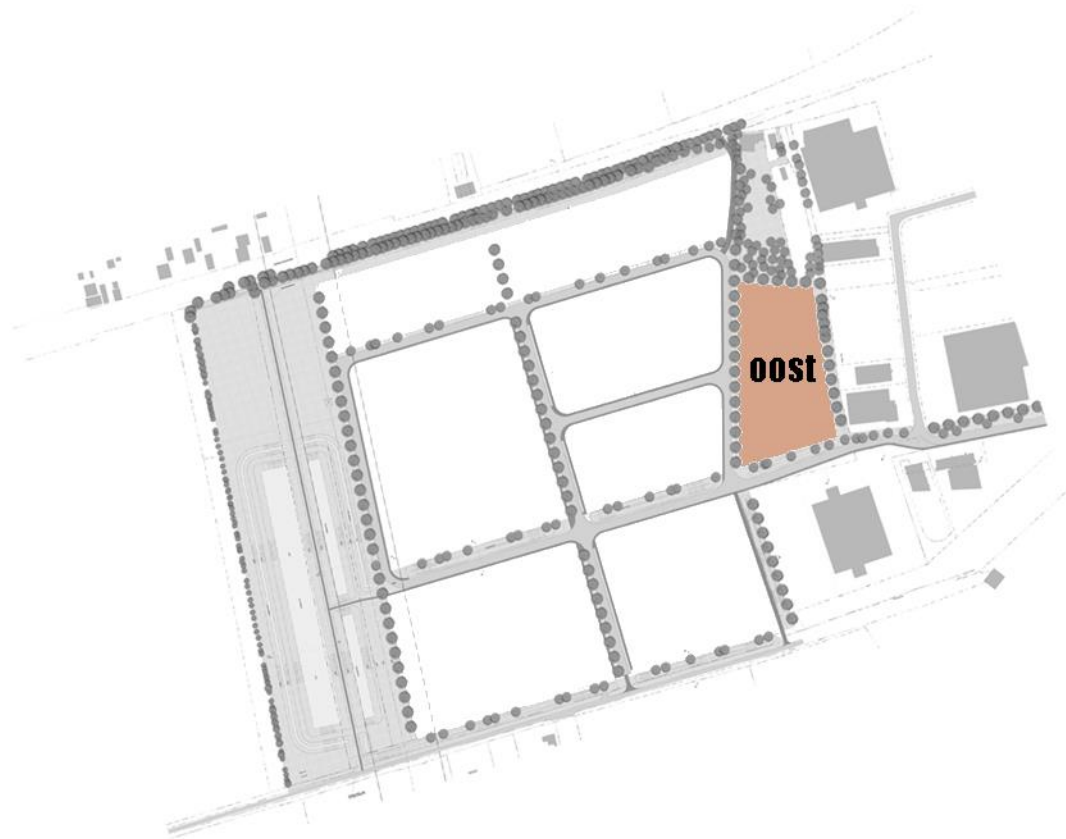
4.4 Beeldkwaliteit plandeel 'Oost'

Algemeen

Ten zuiden van het pand en de tuin van het historische pand 'Nudenoord' ligt het deelgebied 'Oost'. Dit deelgebied met haar groene uitstraling biedt plek enkele (grotere) dienstverlenende bedrijven met een relatief gezien wat grotere kantoorfunctie. Ook kunnen kleinere bedrijven worden geclusterd in een bedrijfsverzamelgebouw. Deze mogelijkheid geldt overigens ook voor deelgebied 'Midden'.

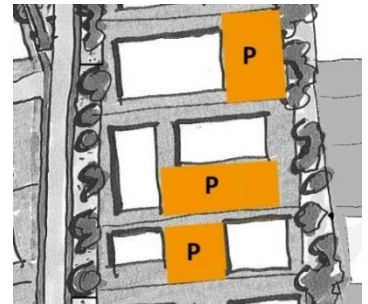
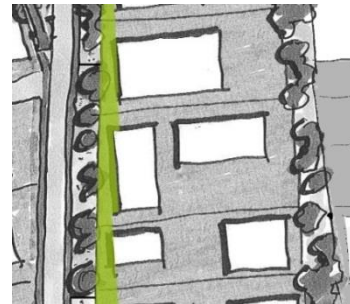
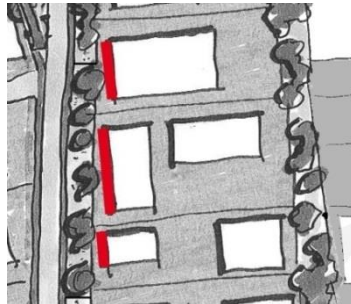
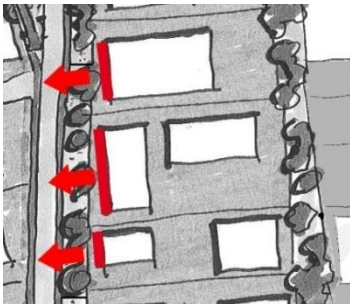
Kenmerken

- dit deelgebied vormt een ruimtelijke eenheid met de (voormalige) tuin van Nudenoord;
- deze zogenaamde 'Groene Scheg' fungeert als 'schakel' tussen Nudepark I en Nudepark II;
- 'Oost' is het deelgebied met de meest groene uitstraling;
- het omringende 'bomenkader' bevestigt de ruimtelijke eenheid;
- hier komen bedrijven met een representatief en hoogwaardig karakter;
- kenschets bedrijven: bedrijfsverzamelgebouw, bedrijven met relatief veel kantoorruimte (geen volledig kantoor);
- ook een facility-point is hier goed mogelijk.



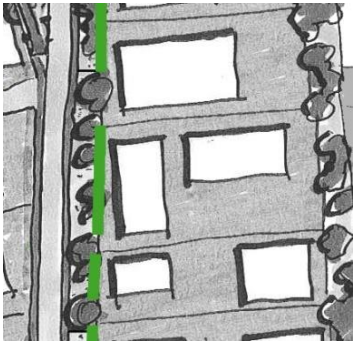
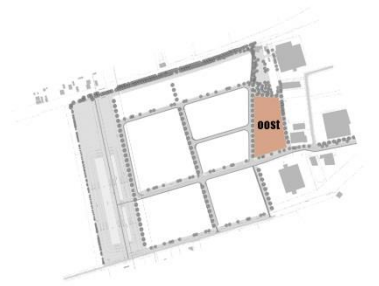
Perceel

- oriëntatie op de ontsluitingsweg;
- representatieve gevels naar de straatzijde;
- rooilijn wisselend, gestaffeld;
- echter minimaal 5 m. van de voorste perceelsgrens;
- parkeren en functionele inrichting tussen of achter de gebouwen;
- aan voorzijde (wegzijde) groene inrichting.



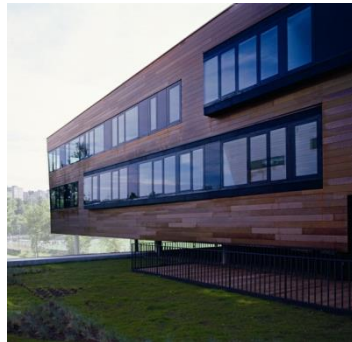
Overgang privé - openbaar

- het deelgebied heeft rondom een groen kader;
- dit kader wordt gevormd door een groene berm met bomen (openbaar);
- de sfeer van dit kader wordt met name bepaald door (bestaande) bomen;
- aan de westzijde vormt het 'kader' de overgangszone tussen kavels en weg;
- erfscheiding vindt plaats in de vorm van een groene, representatieve haag;
- evt. gecombineerd met een hekwerk aan de binnenzijde;
- het hekwerk wordt door de ondernemer gerealiseerd hekwerk en staat op uitgeefbaar terrein,
- de haag staat op openbaar gebied;
- soortkeuze conform de rest van de 'binnenzijde' van het plangebied;
- soortsuggestie: haagbeuk (*Carpinus betulus*).



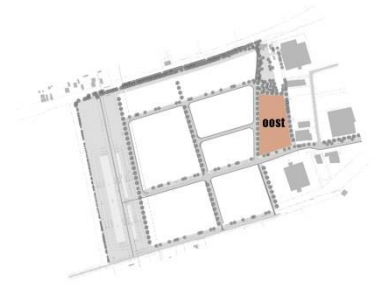
Vorm en massa

- het betreft expressieve gebouwen, waarbij het 'thema duurzaamheid' van belang is;
- het gebouw bestaat uit twee of drie bouwlagen;
- de maximale hoogte voor dit deelgebied bedraagt 9 meter;
- op de hoeken mag men een hoogte van 12 m. inzetten voor verticale accenten;
- de voorgevel heeft plasticiteit, zogenaamde doosarchitectuur is hier niet toegestaan;
- de gebouwen hebben ofwel een plat dak of een lessenaarskap;
- In het geval van een lessenaarskap is de hoek is min. 5 en max. 35 graden;
- de hoge zijde van het gebouw is hierbij aan de wegzijde gelegen;
- bij het gebouw op de meest zuidelijke kavel is de 'doorsnede' van het gebouw goed zichtbaar, deze 'doorsnede' dient hier het 'leidmotief' voor het ontwerp te zijn;
- Storende elementen die de 'zuivere doorsnede' verstoren zijn niet toegestaan.



Kleur- en materiaalgebruik

- expressieve gebouwen met een duurzaam karakter;
- gebakken materiaal in aardse tinten;
- daarnaast hier ook een substantieel deel van de gevel uitvoeren in hout;
- een milieuvriendelijk, houtvervangend materiaal is ook toegestaan;
- rustige hoofdkleuren om de samenhang van de gebouwen te versterken;
- natuurlijke tinten als bruin, roodbruin e.d.
- het dakvlak bestaat uit één geheel en wordt uitgevoerd in een donkere kleur, glanzend materiaal is niet toegestaan vanwege het aspect ingetogenheid;
- het materiaal voor de dakbedekking is natuurlijk (groen) of gelijkend aan natuurlijk;
- door het dak stekende delen en/of elementen dienen zoveel mogelijk te worden vermeden; indien dit onmogelijk is dienen zij aan het zicht te worden onttrokken of in de beeldtaal van gebouw of dak te worden geïntegreerd.



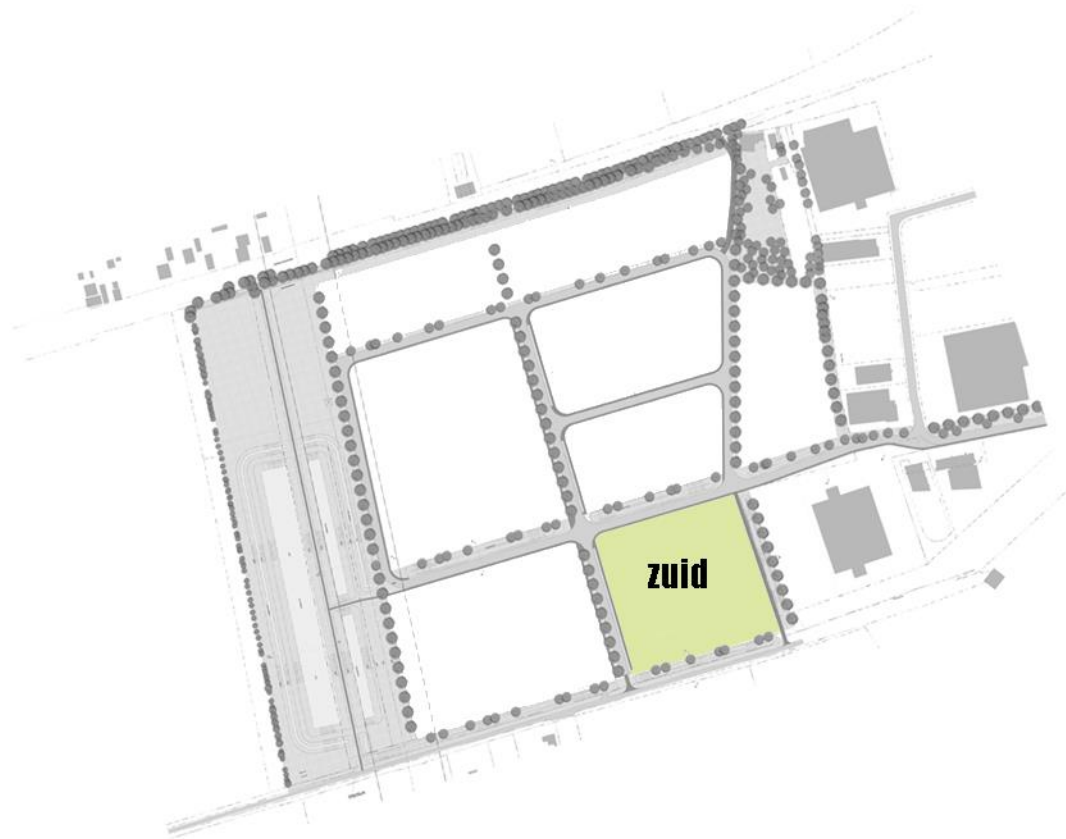
4.5 Criteria plandeel 'Zuid'

Algemeen

Het betreft hier het meest zuidelijke deelgebied langs de Wageningse Afweg. Dit deelgebied is zeer geschikt voor meer grootschalige bedrijvigheid. Hierbij kan worden gedacht aan productiebedrijven, groothandel en transportbedrijven. Hier staat functionaliteit voorop. In dit deelgebied is ook een eventuele vestiging van een biomassacentrale goed denkbaar.

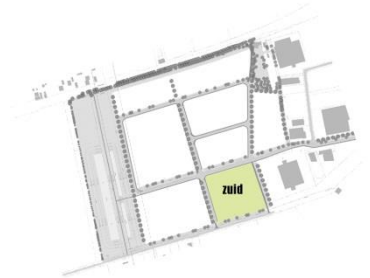
Kenmerken

- grotere bedrijven;
- bedrijfstype distributie, groothandel, productie;
- Op één na laagste niveaus van beeldkwaliteitseisen (Welstandsniveau);
- inrichting kavel en omkadering kavel belangrijk;
- dit i.v.m. zichtbaarheid vanaf de dijk;
- tegengaan door vormen van ensemble;
- functionele zaken als parkeren etc. zoveel mogelijk 'midden' in gebied (voorkomen verrommeling).

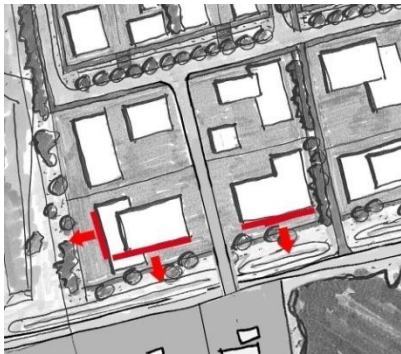


Perceel

- inrichting kavel en omkadering kavel zeer belangrijk;
- dit i.v.m. zichtbaarheid vanaf de dijk
- zowel aan weg- (noord) als aan de dijkzijde (zuid) geen parkeren, opslag e.d.;
- functionele zaken als parkeren etc. zoveel mogelijk 'midden' in gebied (voorkomen verrommeling);
- parkeren achter op kavel (in geval van opdeling in 2 kavels, noord–zuid)
- of midden op kavel (in geval van een kavel die door en door loopt)
- 5 meter tussen kavelgrens en gebouw representatief (groen) inrichten, hier geen opslag of parkeren.

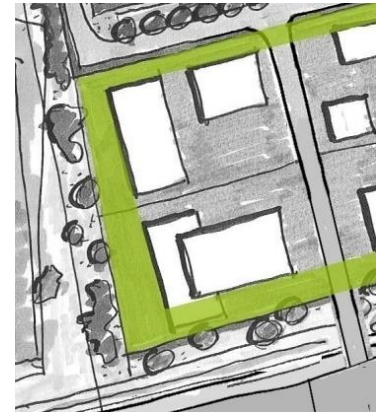
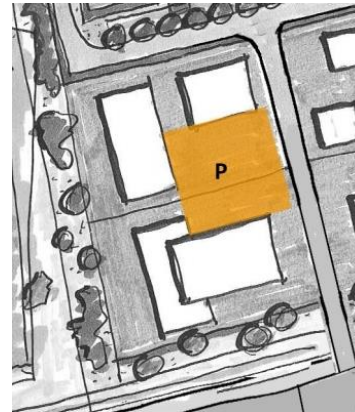
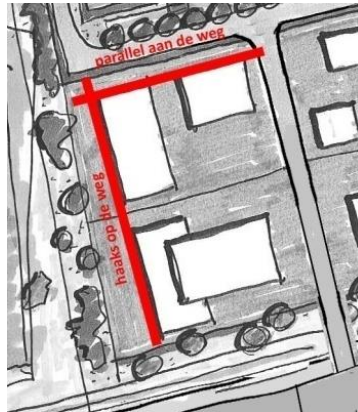
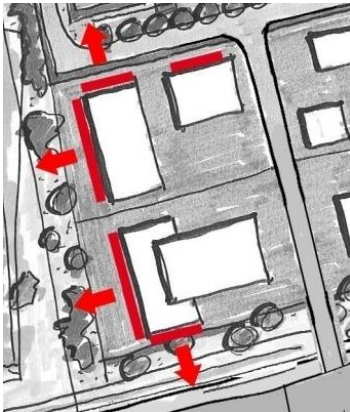


- oriëntatie op noordzijde (ontsluiting) en zuidzijde (dijkzone);
- hier zijn representatieve gevels verplicht;
- rooilijn parallel aan de ontsluitingsweg;
- rooilijn in één lijn, zowel noord- als zuidzijde.
- aan noord- (weg) én zuidzijde (dijk) 5 meter uit erfgrens blijven, tussenliggende grenzen 3 m.



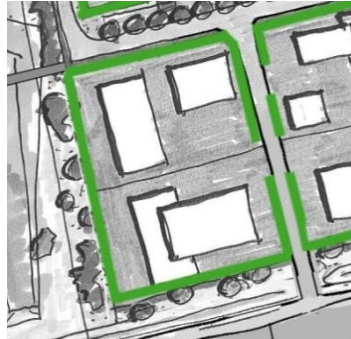
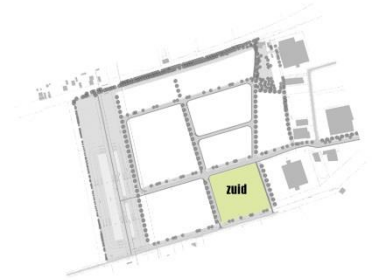
Overgang landschap westzijde

- ook oriëntatie op westelijk retentiegebied;
- gevel aan westzijde dient ook representatief te zijn;
- richting rooilijn noord parallel aan weg, zuidzijde;
- parallel aan dijk;
- volumes daarachter en zijgevels haaks daarop;
- géén parkeren aan westzijde;
- ruimte tussen gebouw en westgrens groen inrichten.



Overgang privé-openbaar (erfscheiding)

- hier zuidelijke tegenhanger van noordelijk 'kader';
- erfscheiding aansluitend op sfeer dijkzone (nat);
- hoogte ca. 1 meter
- erfscheiding met landschappelijk karakter;
- hier een haag van een streekeigen soort toepassen;
- soortsuggestie: zwarte els, meidoorn (indien toegestaan).



Vorm en massa

- de maximale bouwhoogte voor dit deelgebied bedraagt 12 m;
- deze bouwhoogte zoveel mogelijk gelijkmatig inzetten;
- streven naar horizontale lijnen in aansluiting op de belijning van de dijk;
- zogenaamde doosarchitectuur is hier toegestaan, mits:
 - het basisvolume wordt aangevuld met subvolumes (vizieren) die 'de doos' verrijken, zoals; kaders, vensters, raamwerken als expliciete toevoegingen / uitstulpingen op het 'basisvolume';
 - de subvolumes zorgen voor de wenselijke plasticiteit van de volumes;
 - de subvolumes kunnen bijv. de directiekamer, kantoorruimten of de ontvangstruimte herbergen;
 - het gebouw heeft een plat dak, een lessenaarskap of andere hellende daken zijn hier niet toegestaan.



Kleur- en materiaalgebruik

- lichte kleurstelling met donkere, warme accenten;
- kaders, vensters, raamwerken als expliciete toevoegingen/uitstulpingen op de 'basisdoos';
- binnen vensters glas of metaalachtig materiaal;
- ook houten en begroeide geveldelen toegestaan ;
- kritische details: erfscheiding, dakrand, logo etc.;
- plinten, indien toegepast, zijn van donkerder materiaal.



4.6 Criteria voor reclame

Reclame, logo's en naamsvermelding

In het stedenbouwkundig plan is sprake van vier deelgebieden, waarbij in alle gebieden bedrijven gepland zijn. Hier kan sprake zijn van reclame-uitingen. Hieronder volgt een aantal criteria dat specifiek gericht is op mogelijke reclame-uitingen en naamsvermeldingen:

- werkelijke reclame is niet toegestaan, behalve als logo en naamsvermelding;
- het logo en de bedrijfsnaam mogen niet als losstaand, zelfstandig element op het dak van het gebouw worden geplaatst;
- logo en bedrijfsnaam dienen te worden mee ontworpen met het gebouw of de terreininrichting en dienen terughoudend, als integraal onderdeel van de architectuur te worden opgenomen (bijv. in/op de gevel);
- met behulp van zorgvuldige ontwerpen kan voorkomen worden dat door een teveel aan visuele signalen in de omgeving de bedrijven elkaar moeten gaan overschreeuwen;
- de vormgeving, materiaaltoepassing, kleurstelling, typografie, verlichting en bevestiging moeten passen bij het pand waarop de reclame wordt bevestigd;
- bedrijfsnaam en logo moeten zo vlak mogelijk tegen de gevel worden geplaatst;
- naamborden moeten een functionele relatie met het betreffende pand hebben;
- er mag geen verwijzing zijn naar andere panden.

- een naambord of logo mag niet knipperen en in de omgeving van woningen mag een reclame ook niet bewegen;
- een naambord of logo mag maximaal 1 meter hoog en 6 meter breed of de helft van de breedte van de gevel zijn;
- vrijstaande borden mogen maximaal 3 meter hoog en 1 meter breed zijn;
- logo en bedrijfsnaam mogen niet boven op het dak geplaatst worden;
- logo en bedrijfsnaam mogen in beperkte mate worden gekoppeld aan de hekwerken bij de hoofdentree van de percelen.

Verlichting

- waar mogelijk lager verlichtingsniveau (i.r.t. beveiliging, parkmanagement);
- groene of geen verlichting grenzend aan randen (retentiegebied, landschap);
- energiezuinig licht (LED);
- bij het opstellen van de architectonische ontwerpen en het inrichtingsplannen voor de private en openbare ruimte zal door de keuze en positionering van de verlichtingspunten en armaturen voor een optimalisatie worden gezorgd.

Colofon

Grounds

Hans Hofman, MA

stedenbouwkundige / landschapontwerper

Ir. Mark van Mourik

stedenbouwkundige, assistent-ontwerper

Klok Ontwikkeling

ing. Jasper Karel, Msc

ontwikkelaar

Drs. Bart Arts

ontwikkelaar