



1692-09



Zevenaar-Oost  
verzameld werk



1692-09

Palmboom & van den Bout  
ARCHITECTEN



ROB KRIER · CHRISTOPH NOHLE  
ARCHITECTEN  
URBANISM · ARCHITECTURE



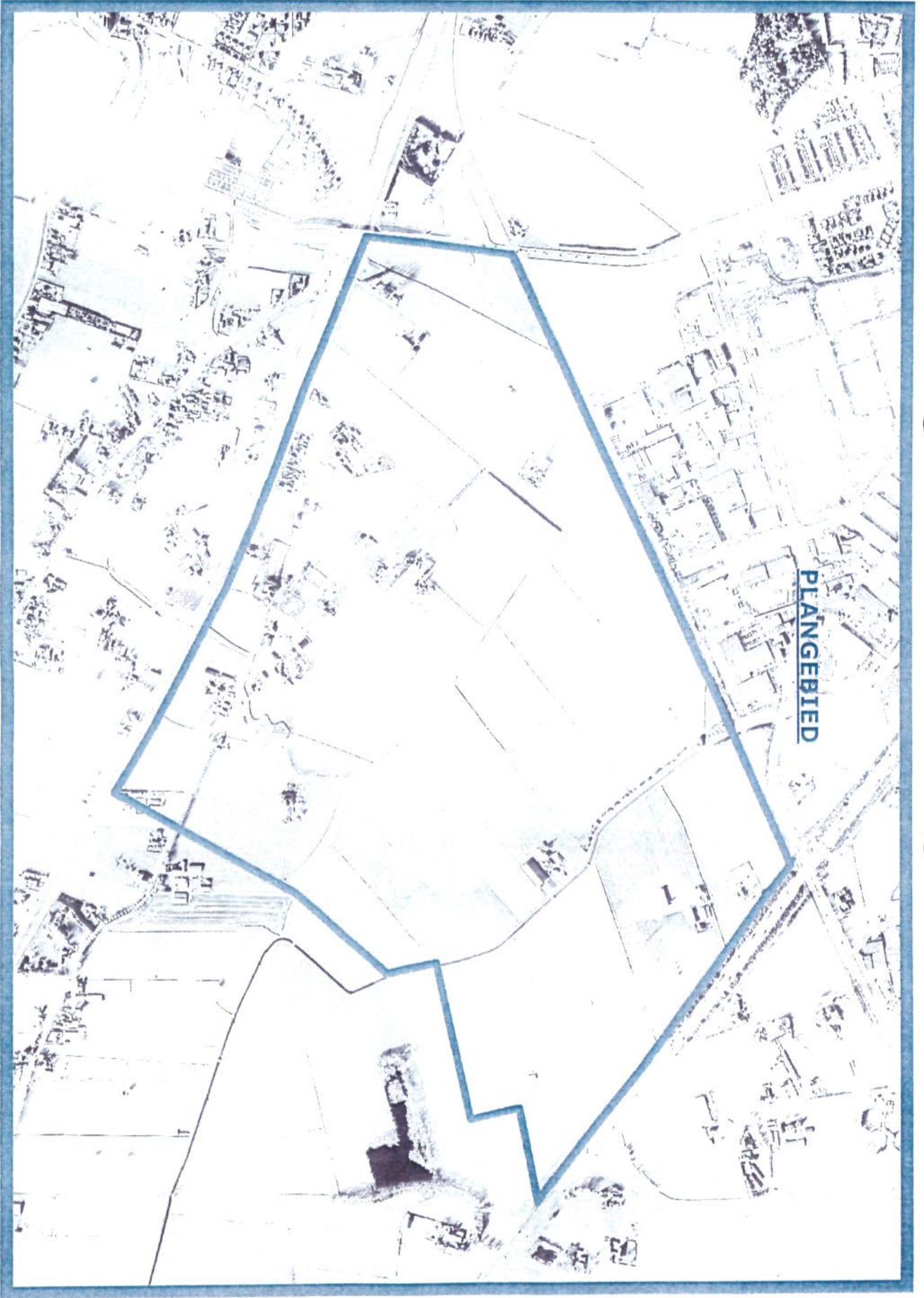
khandekar



# INHOUDSOPGAVE

---

<b>1.</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>5</b>
1.1	De opgave	5
1.2	Uitgangspunten	7
<b>2.</b>	<b>PLANTOETSING</b>	<b>9</b>
2.1	Stedenbouw	9
2.2	Verkeer	12
2.3	Wonen	13
2.4	Werken	15
2.5	Milieu	16
2.6	Groen en water	17
2.7	Samenleving	19
2.8	Financieel ruimtelijke beoordeling	20
<b>3.</b>	<b>REACTIES VAN DE BEVOLKING</b>	<b>21</b>
<b>4.</b>	<b>REACTIE VAN DE WELSTAND</b>	<b>23</b>



**PLANGEBIED**

# 1. INLEIDING

## 1.1 De opgave

### **Aanleiding**

Bij de vaststelling van het Ruimtelijk Beleidsplan door de Raad is gekozen voor de uitbreiding van Zevenaar aan de oostzijde. Het gebied wordt omsloten door de Betuwelijn, de spoorlijn naar Doetinchem en de A12. Het betreft de bouw van 1200 - 1500 woningen en een bedrijventerrein van ca. 90 hectare. Het woongebied is geprojecteerd aan de zuidzijde van de Hengelder Leigraaf en het bedrijventerrein komt aan de noordzijde daarvan. Alvorens gestart is met de maken van het stedenbouwkundig plan zijn drie stedenbouwkundige adviesbureaus benaderd om een visie te ontwikkelen op het gebied. Voornaamste reden van deze opdracht is om inzicht te krijgen in de mogelijkheden van de locatie, de ambities in woord en beeld vertaald te zien en een bijdrage te leveren aan de keuzes die voorliggen ten aanzien van het te realiseren programma.

### **Van visie naar stedenbouwkundig plan**

In juli 2005 hebben de bureaus hun visies gepresenteerd aan de raad en vervolgens zijn de plannen in september ook gepresenteerd aan bewoners van het gebied en de bevolking van Zevenaar. Deze visies geven verschillende benaderingswijzen aan maar zijn zeker nog geen concrete plannen. Om tot het stedenbouwkundig plan te komen worden globaal de volgende stappen genomen.



### **Welk besluit neemt de gemeenteraad?**

De gemeenteraad zal op 26 oktober a.s. een besluit nemen over de stedenbouwkundige visies. Op basis van de gepresenteerde visies zal de raad een beslissing nemen over welk bureau de opdracht krijgt om het stedenbouwkundig plan te gaan uitwerken. Het is echter denkbaar dat de andere plannen inspiratie hebben geboden en dat het wenselijk is om elementen uit de plannen mee te nemen bij de uitwerking. Daarom wordt de raad gevraagd om naast de keuze voor een stedenbouwkundig bureau aan te geven welke elementen aanvullend meegenomen zouden moeten worden in het projectprogramma. Dit wordt de zogenaamde "wensenlijst", de wensen die hierop staan zullen onderzocht worden en bij de behandeling van het projectprogramma wordt aangegeven of de wensen al dan niet meegenomen kunnen worden en wat de consequenties daarvan zijn. Dit projectprogramma wordt op 21 december a.s. aan de gemeenteraad voorgelegd.

### **Argumenten en reacties op een rijtje**

Het college van burgemeester en wethouders heeft, in het kader van het duale stelsel gemeend de keuze voor de stedenbouwkundige visies aan de Raad voor te leggen. Om op een goede manier tot besluitvorming te komen zijn de beoordelingen van de plannen door de verschillende vakdisciplines, de reactie van de bewoners en het advies van de welstand voor u in dit document gebundeld.

### **Ontleding van een integraal plan**

Bij de plantoetsing, zoals weergegeven op de volgende pagina's, zijn de gepresenteerde ontwerpen telkens vanuit het oogpunt van één discipline benaderd. Hierdoor kunnen verschillende disciplines tegengestelde wensen met zich meebrengen, die onlosmakelijk verbonden zijn met beperkingen die de ruimte binnen het plangebied met zich meebrengt. Uiteraard kan er niet zondermeer worden toegegeven aan alle voorgestelde verbeteringen, maar zal hierin een zorgvuldige afweging gemaakt moeten worden. Een verruiming van de hoeveelheid ruimte voor de ene vorm van grondgebruik heeft immers consequenties voor andere vormen en zodoende ook op het bijbehorende financiële plaatje.

In het streven te komen tot een integraal plan voor Zevenaar Oost, is het zaak te beseffen dat een zorgvuldige afwegingen van de verschillende belangen op zijn plaats is.

### **Samenstelling projectteam**

De samenstelling van het projectteam Zevenaar Oost is als volgt:

Bart van der Wouw  
Liesbeth van de Weerdhof  
Hans van Leur  
Tanja Koenen  
Alex Sannes  
Yvette Abbing  
Dick Molema  
Wim Toeter  
Roland Kusters  
Dag Spee  
Joost Nass  
Wim Geurts  
Vico van Damme  
Blanchett Köhler

Projectleiding  
Stedenbouw  
Verkeer  
Milieu  
Wonen  
Bedrijven  
Groen en water  
Beheer  
Planeconomie  
Duurzaamheid  
Eigendomsverwerving  
Ruimtelijke ordening  
Voorzieningen  
Secretariaat

## SAMENVATTING PLAN KHANDEKAR

### *VERBETERPUNTEN*

- onduidelijke structuur*
- bedrijven/kantoren binnen strook spoor*
- geen duidelijk centrum*
- weinig bruikbaar groen in woonomgeving*
- bepaalde beleving zichtlijnen*
- bepaalde capaciteit woningbouw*
- onvoldoende duurzame veiligheid*
- decentrale ligging voorzieningen*

### *STERKE PUNTEN*

- poort van zevenaar*
- wijkpark*
- zone langs spoor*
- nieuw landgoed*
- sterke laanstructuren*
- flexibele ontwikkelingsmogelijkheden*
- veel mogelijk voor particulier initiatief*
- bereikbaarheid*

# 1. INLEIDING

---

## 1.2 Uitgangspunten

Alvorens de drie verschillende stedenbouwkundige bureaus opdracht te hebben verleend tot het maken van een visie zijn verschillende onderzoeken gedaan en zijn randvoorwaarden opgesteld voor de ontwikkeling van de locatie. Hieronder volgt een korte samenvatting van deze onderzoeken die als kader hebben gediend voor de planontwikkeling:

- Bodemonderzoek en hydrologie. Hierin is aangegeven dat het gebied 6-8% water moet bevatten en hoe de afwatering in hoofdlijnen geregeld moet worden. Er hoeft geen rekening gehouden te worden met mogelijke bodemverontreiniging en er moet sprake zijn van een gesloten grondbalans.
- Onderzoek flora en fauna. Er zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Voor de beschermde diersoorten (haas, konijn, ree en vos) die hier zijn aangetroffen hoeft geen ontheffing gevraagd te worden. En voor wat betreft beschermde vogels moet met de bouwwerkzaamheden rekening gehouden worden met het broedseizoen.
- Hindercontourenkaart, bestaande uit geluidscontouren van wegen en spoor, hindercirkels bestaande bedrijven en bedrijventerrein Hengelder, zoneringen van de hoogspanningsleiding en hogedrukgasleiding
- Hoogtecijfer- en hoogtelijnenkaart.
- Verkeersonderzoek. Er is onderzoek verricht naar de ontsluitingsmogelijkheden van Zevenaar-oost. Hiervoor is de volgende fasering voorgesteld: een ontsluiting op de rotonde aan de Ringbaan-oost, een aansluiting naar de Hengelderweg, een rondweg met aansluiting op het Witte Kruis in Babberich en tenslotte een nieuwe op/afrit op de snelweg A12 ter hoogte van de Hengelderweg.
- Convenant duurzaam bouwen

Daarnaast zijn randvoorwaarden meegegeven. Belangrijkste elementen daarin zijn:

- Inpassing bestaande elementen: voorgesteld is om in ieder geval de Sleeg, zoveel mogelijk bestaande woningen en waardevolle groenelementen mee te nemen in het plan.
- Het woongebied moet zich als zelfstandig wooncluster (dorpje) met een duidelijk eigen identiteit ontwikkelen. Het bedrijventerrein krijgt meer aansluiting op Hengelder 1 en speelt daarmee in op de schillenstructuur van Zevenaar.
- Regiorailstation: Langs de spoorlijn naar Doetinchem moet rekening gehouden worden met een extra station voor de lightrailnetwerk. De exacte locatie is nog nader te bepalen.
- Zichtlijnen: Vanuit het gebied is zicht op enkele bijzondere elementen uit de omgeving, zoals de Molen de Hoop aan de Babberichseweg, de kerk in Oud-Zevenaar, het Juvenaat en de Andreaskerk in centrum van Zevenaar. Bij de planvorming zal het zicht op deze betekenisvolle gebouwen zoveel mogelijk gebruikt moeten worden.
- Uitgangspunten voor wonen: Er wordt uitgegaan van ca. 1500 woningen, waarvan 70% grondgebonden en 30% gestapeld. De helft van de woningen moet in de betaalbare sector (prijs onder € 172.000) worden gerealiseerd en de andere helft mag daarboven gemaakt worden. Daarnaast moet 20-40% van de woningen een huurwoning zijn en 60-80% een koopwoning.
- Uitgangspunten voor werken: Het betreft ca. 90 hectare bruto oppervlak bedrijventerrein, waarvan 10% hoogwaardige bedrijven, 57% regulier bovenlokaal, 10% regulier lokaal en 23% distributie.
- Hoogspanningsleiding: Gezien het ruimtebeslag en mogelijk negatieve invloed van een hoogspanningsmast is als uitgangspunt meegegeven dat deze leiding onder de grond gebracht gaat worden in de zone langs het spoor naar Doetinchem.
- Hogedrukgasleiding: De hogedrukgasleiding die door het gebied loopt zal tevens verplaatst worden naar de oostrand van het plangebied zodat deze geen verdere beperkingen oplegt aan de ontwikkelingen.
- Voorzieningen: In het plan moet 4.500 m<sup>2</sup> gereserveerd worden voor wijkvoorzieningen, zoals een basisschool met gymzaal, een wijk/buurtvoorziening van beperkte omvang en een ruimte voor dienstverlenende activiteiten. Nabij het in de toekomst geplande station moet een ruimte gereserveerd worden voor stedelijke voorzieningen met een oppervlakte van 45.000 m<sup>2</sup>.

## SAMENVATTING PLAN KRIER & KOHL

### **VERBETERPUNTEN**

*zone langs spoor niet benut  
te ambitieus bedrijventerrein  
inpassing bestaande woningen  
architectuurbeeld on-Liemers  
te geïsoleerd t.o.v. Zevenaar  
gebrek parkachtige omgeving*

### **STERKE PUNTEN**

- duurzame veiligheid
- parkeren in de woonwijken
- een ècht dorp met centrum
- duidelijke verkeersstructuur woongebied
- concept bedrijventerrein
- groen dringt door tot woonkern
- eigen identiteit



## 2.1 Stedenbouw (1 van 2)

### Khandekar

#### *Algemeen*

De hoofdstructuur is vooral opgehangen aan de zichtlijnen, maar deze bieden een weinig duidelijk kader voor de verdere ontwikkeling. Het plan kent zoveel flexibiliteit dat onduidelijk is wat het totaalbeeld is dat met dit mozaïek geschetst wordt. Plan geeft een doorzicht op uitbreiding naar het oosten en biedt hiervoor goede mogelijkheden. Het nieuwe landgoed speelt hierin een belangrijke rol.

#### *Landschappelijke inpassing*

Alle bestaande woningen zijn ingepast en kunnen ook als woonhuizen bewoond blijven. Perceelsgroottes worden wel aangepast.

Met name ter plaatse van de van bebouwing vrijgehouden zichtlijnen zijn bestaande groenelementen geïntegreerd. Bij het bedrijventerrein is geen rekening gehouden met aanwezige groenstructuren.

De Sleeg wordt gehandhaafd en een fietsroute door het plangebied wordt hierop aangesloten.

#### *Relaties met de omgeving*

Door het maken van de groene as en het landgoed is een duidelijke ruimtelijke verbinding gelegd met het centrum.

Het plan wil een duidelijke relatie leggen met de groene kwaliteiten in de omgeving, zoals het bosje Hees en voegt daar het landgoedpark aan toe waardoor het buitengebied ook toegankelijk wordt.

Het station is gesitueerd nabij de snelweg, waardoor dit station nadrukkelijk meerwaarde krijgt als P+R voor het achterland dat vanaf de A12 richting Arnhem/Nijmegen wil. Dit kan niet alleen de poort van Zevenaar zijn maar ook de poort naar het KAN. Zichtlijnen maken essentieel onderdeel uit van het plan.

### Krier & Kohl

#### *Algemeen*

Het plan kent een zeer duidelijke hoofdstructuur, waarbinnen afgevraagd moet worden wat de flexibiliteit is als op termijn veranderingen wenselijk blijken. Kiezen voor dit plan betekent dat met deze opzet en uitwerking van begin tot einde doorgegaan moet worden.

De structuur van het woongebied is niet gericht op verdere uitbreiding. Het bedrijventerrein kan in de schillenstructuur gecontinueerd worden.

#### *Landschappelijke inpassing*

Tekst geeft aan dat beeldbepalende woningen worden ingepast, maar dit is echter niet terug te vinden in de plantekening.

Waardevolle groenelementen zijn geïntegreerd en als leidraad gebruikt in het plan. Bij het bedrijventerrein is geen rekening gehouden met aanwezige groenstructuren.

De Sleeg wordt gehandhaafd maar heeft verder weinig relatie met de nieuwe ontwikkelingen. Onduidelijk is hoe omgegaan wordt met bestaande bebouwing langs de Sleeg.

#### *Relaties met de omgeving*

Het is nadrukkelijk een op zichzelf staand dorp dat zich meer naar binnen keert en niet zozeer de relatie zoekt met het centrum.

Met uitzondering van een fietsverbinding naar het bosje Hees lijkt geen verdere aansluiting gezocht te zijn op de omgeving.

Het station is gesitueerd nabij het woongebied. Station is goed bereikbaar voor omwonenden, maar door deze situering niet geschikt om te gebruiken als transferium.

Met name de zichtlijn op de molen aan de Babberichseweg is onderdeel van het plan.

### Palmboom & Van den Bout

#### *Algemeen*

Het plan heeft een heldere hoofdopzet met een duidelijk onderscheid (zowel functioneel als ruimtelijk) in woon- en werkgebied. Binnen de buurtschappen en bedrijfsblokken is voldoende ruimte voor een gefaseerde en flexibele invulling. Het plan is niet specifiek gericht op verdere uitbreiding, maar staat deze ook niet in de weg. Bij het bedrijventerrein moet echter rekening gehouden worden met de wens ook het landschap zichtbaar te maken.

#### *Landschappelijke inpassing*

Bebouwing is zoveel mogelijk ingepast. Daar waar gelegen buiten de buurtschappen nadrukkelijk als landelijke woning met erfbeplanting. Gelegen in de buurtschap als gebouw met een bijzondere functie voor verschillende voorzieningen.

Waardevolle groenelementen hebben een plek gekregen in de groene ruimtes tussen de buurtschappen. Bij het bedrijventerrein is geen rekening gehouden met aanwezige groenstructuren.

De Sleeg is opgenomen in de plannen en als langzaam verkeersverbinding doorgezet tot aan de rotonde bij de Ringbaan. Hierdoor krijgt dit historische lint een duidelijke betekenis in het nieuwe plan.

#### *Relaties met de omgeving*

Het doortrekken van de Sleeg als fietsroute zorgt voor een aantrekkelijk fietsontsluiting naar het centrum. De presentatie van het gebied komende vanuit het centrum is onduidelijk.

Met name bij het bedrijventerrein wordt landschappelijk een duidelijke aansluiting op de omgeving gemaakt. Tevens zijn suggesties gedaan om in aansluiting op de fietsstructuur in het plan fietspaden te maken door het buitengebied.

Het station is gesitueerd in verlengde Einsteinstraat nabij het woongebied. Het station is goed bereikbaar voor omwonenden. Zichtlijnen maken geen onderdeel uit van het plan.

## SAMENVATTING PLAN PALMBOOM & VAN DEN BOUT

### **VERBETERPUNTEN**

- geen duidelijk centrum*
- te compacte bebouwing*
- aantrekkelijkheid architectuur*
- hoge dichtheden in de woongebieden*
- bepaalde capaciteit woningbouw*
- weinig groen in woongebied*
- toegankelijkheid woonstraatjes*
- parkeren in woongebieden*

### **STERKE PUNTEN**

- *doortrekking van de Sleeg*
- *inpassing landschappelijke elementen*
- *flexibele invulling woonvelden*
- *diversiteit in woonmilieus*
- *groene presentatie snelweg*
- *waterbergingsmogelijkheden*
- *scheiding auto-fiets*
- *mogelijkheden openbaar vervoer*

0 100 200 300 400 m

## 2.1 Stedenbouw (2 van 2)

### Khandekar

#### Wooncluster

Dit plan speelt niet in op de gedachte om een zelfstandig wooncluster te maken, maar bouwt wederom een wijk vast aan Zevenaar. De identiteit van het gebied is onduidelijk. Voorzieningen zijn gesitueerd in de pleinruimte nabij het landgoed. Dit is erg decentraal en bovendien gelegen aan de nieuwe provinciale weg, waardoor vraagtekens geplaatst worden bij de verblijfskwaliteit van deze plek.

Er worden duidelijke verschillende sferen neergezet: kleinschalige en sfeervolle eigentijdse bebouwing met kappen en baksteen voor de woningen, voornamelijk woongebouwen bij het landgoed en hoogwaardige hoogbouw bij de poort van Zevenaar. Over de bedrijventerreinen worden weinig uitspraken gedaan. Dit plan sluit aan op architectuur uit omgeving maar geeft daar een eigentijdse draai aan. Door de variatie lijkt het mogelijk voor ieders smaak iets te realiseren.

#### Bedrijventerrein

De poort van Zevenaar geeft zowel functioneel als ruimtelijk een positieve bijdrage aan het bedrijventerrein. De presentatie van de overige bedrijven naar de snelweg is een standaardbenadering van zichtlocaties die gezien de te verwachten bedrijven alhier niet zal lijden tot de gewenste kwalitatieve uitstraling.

#### Conclusie

Dit plan komt niet tegemoet aan de vraag om een zelfstandig wooncluster te maken met een eigen identiteit. Daarentegen zijn wel sterke nieuwe elementen toegevoegd zoals het landgoed en het strategisch positioneren van het station (P+R) nabij de snelweg.



### Krier & Kohl

#### Wooncluster

Dit plan voldoet volledig aan het concept van een zelfstandig wooncluster. Het is een op zichzelf staand dorp geworden dat zich losmaakt van de omgeving en een duidelijk eigen identiteit krijgt.

De voorzieningen zijn op een logische wijze voorzien in het hart van het dorp, de Donk.

De inspiratiebron van de klassieke stad is rechtstreeks vertaald naar het architectuurbeeld. Het lijkt nagenoeg een kopie van oude gevelwanden van vestingstadjes. Dit levert in eerste instantie een warm gevoel op maar tegelijkertijd moet afgevraagd worden of dit zo passend voor de omgeving. Als dit plan gekozen wordt ligt de uitdaging voor om op zoek te gaan naar architectuurbeelden die aansluiten op het Liemerse karakter.

#### Bedrijventerrein

Het concept biedt een aantrekkelijke combinatie van aantrekkelijke buitenruimtes, samenhangende bebouwing en expressiviteit per bedrijf. Zeker de moeite waard om te onderzoeken of dit gecombineerd kan worden met bijvoorbeeld de milieu-eisen die gesteld worden. Er is weinig aandacht besteed aan de presentatie naar de snelweg.

#### Conclusie

Dit plan beantwoordt het beste aan de gestelde vraag van een zelfstandig wooncluster en geeft een duidelijk eigen identiteit aan het gebied. Het eigen Liemerse karakter en flexibiliteit komen minder tot uitdrukking.



### Palmboom & Van den Bout

#### Wooncluster

Hier is niet gekozen voor een zelfstandig wooncluster, maar meer in aansluiting op de kernen rondom Zevenaar, voor een aaneenschakeling van buurtschappen. Een aantrekkelijke interpretatie van de opgave waarbij de opgave zal worden de identiteit van het gebied duidelijk te maken.

Voorzieningen worden verspreid over de buurtschappen gesitueerd veelal in bestaande panden om hier een bijzondere betekenis aan te geven. Een aardig idee, maar de mogelijke meerwaarde van bundeling kan dan niet plaatsvinden.

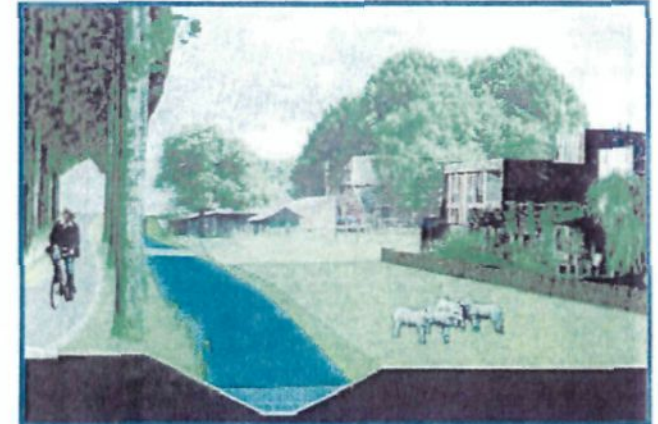
Het plan geeft bewust geen duidelijk beeld van de gewenste architectuur. Het kiezen voor verschillende buurtschappen laat nog open om ook verschillende architectuurbeelden toe te passen waardoor de buurtschappen zich onderling kunnen onderscheiden. De geschetste sfeerbeelden tonen een vrij stedelijk karakter. Hierin zou differentiatie gewenst zijn met meer landelijke architectuur.

#### Bedrijventerrein

Verrassend is de manier waarop het bedrijventerrein zich presenteert, als sterke groenstructuur naar de snelweg en de representatieve bedrijven aan de provinciale weg. De kwaliteit wordt het plan ingehaald. Gemist wordt een bijzonder element aan de snelweg die toch de aanwezigheid van Zevenaar markeert.

#### Conclusie

Dit plan heeft geen rechtstreekse vertaling gemaakt van het zelfstandig wooncluster, maar er ontstaat hier wel een woongebied met eigen identiteit en een duidelijke relatie met de omgeving.



## 2.2 Verkeer

### Khandekar

#### Mobiliteit

Het ontwerp Mozaïek kent een goede bereikbaarheid van de woon- en werkgebieden met de auto. De niet centraal geplaatste voorzieningen brengen echter onnodige automobilititeit met zich mee. Het plan biedt voldoende mogelijkheden voor busverbindingen, maar de relatie tussen nieuwe woonwijken en station schiet tekort. Een verbinding middels een tunnel vanaf de Marconistraat naar het station is positief.

Aan looproutes is nog geen invulling gegeven en parkeren van auto en fiets komen evenmin aan bod.

#### Duurzame veiligheid

De categorisering van de wegen is onduidelijk en de gekozen planopzet met wijkvoorzieningen aan de overzijde van de ontsluitingsweg zal resulteren in onnodig veel beveiligingsmaatregelen.

#### Leefbaarheid

De afzonderlijke ligging van de wijkvoorzieningen veroorzaakt weinig hinder.

#### Parkeren

Parkeren en nadere invulling van de profielen komen niet aan bod.

#### Conclusie

Het verkeersaspect is onvoldoende geïntegreerd in het ontwerp. Veel elementen zijn nog onduidelijk of ontbreken.

### Krier & Kohl

#### Mobiliteit

De ontsluiting van het bedrijventerrein is goed, de bereikbaarheid van het woongebied is minder goed aangezien hier een lange tocht door het verblijfsgebied voor nodig is. Binnen het plangebied zijn er wel goede mogelijkheden voor het gebruik van de fiets. De mogelijkheden voor de bus zijn beperkt tot de ontsluitingsweg. Looproutes zijn in de woonwijken goed geregeld en gewenst. Op het bedrijventerrein zijn deze echter onnodig aanwezig.

#### Duurzame veiligheid

Het plan kent in het algemeen een goede scheiding van de verschillende verkeersaders en verblijfsgebieden en vergt niet onnodig veel beveiligingsmaatregelen. De herkenbaarheid van de ontsluitingsweg verdient extra aandacht.

#### Leefbaarheid

Met name in de omgeving van de Donk en het station is de kans op verkeershinder aanwezig.

#### Parkeren

Parkeren op de binnenterreinen is waarschijnlijk niet afdoende, de openbare ruimte biedt wel mogelijkheden.

#### Conclusie

In het plan Havezate is het verkeersnetwerk het beste ingepast.

### Palmboom & Van den Bout

#### Mobiliteit

Zowel het woon- als het werkgebied zijn goed ontsloten. Doordat de locatie voor voorzieningen niet is aangeduid, is onduidelijk of dit tot extra mobiliteit zal leiden. Het fietsnetwerk binnen het plangebied is goed, de routes naar buiten toe en richting station kunnen logischer/beter. Met betrekking tot het openbaar vervoer biedt het ontwerp opties voor busverbindingen. De mogelijkheden voor looproutes binnen het woongebied zijn goed.

#### Duurzame veiligheid

Over het algemeen is er sprake van een goede scheiding van de verschillende verkeersaders en verblijfsgebieden. Categoriekeuze van de wegen verdient meer aandacht en het aantal aansluitingen op de ontsluitingswegen moet worden beperkt.

#### Leefbaarheid

Verkeershindergevoelige voorzieningen zijn niet ingevuld.

#### Parkeren

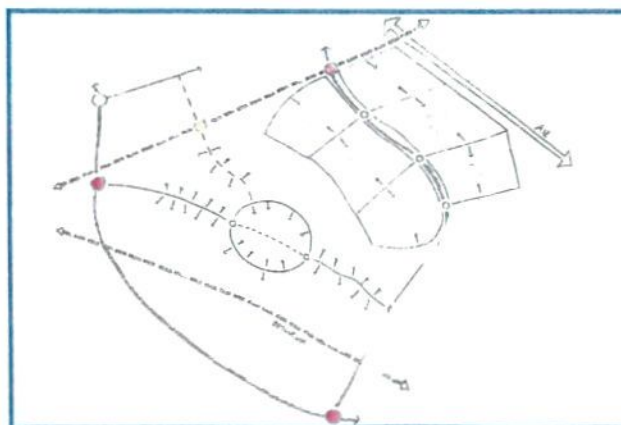
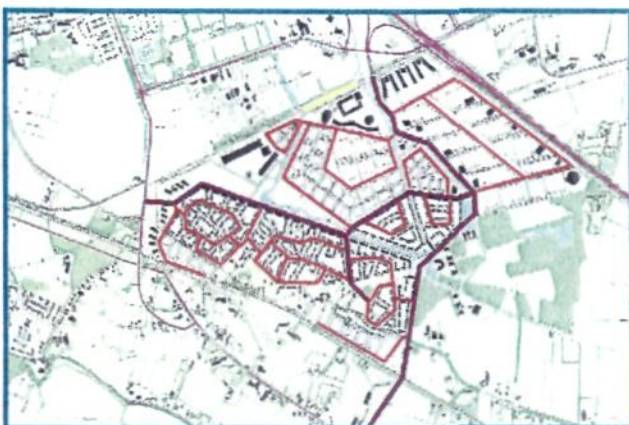
Parkeren op eigen erf is moeilijk door smalle wegen. Op het bedrijventerrein ontbreekt nadere invulling

#### Conclusie

Het verkeersaspect is in het ontwerp meegenomen maar roept nog veel vragen op.

#### Algemeen

Een P+R is niet in de ontwerpuitgangspunten meegenomen. Khandekar heeft dit als enige in het plan opgenomen. Bij een definitief stedenbouwkundig ontwerp van de spoorzone zullen station en P+R een plaats krijgen.



## 2.3 Wonen (1 van 2)

### Khandekar

#### *Kwantiteit*

Er wordt aangenomen dat is voldaan aan de randvoorwaarde van voldoende capaciteit voor realisatie van het kwantitatieve programma.

#### *Kwaliteit*

De bouwmassa van het landgoed biedt mogelijkheden voor een relatief groot aantal zorggerichte woningen in de directe nabijheid van de voorzieningen. Een natuurlijke kern waar zorgvoorzieningen gerealiseerd kunnen worden ontbreekt. Voorzieningen nabij het landgoed zijn decentraal gelegen en daardoor lastig bereikbaar en op grote afstand van het centrum van Zevenaar.

De informele kleinschalige structuur sluit aan bij het concept van particulier opdrachtgeverschap, zowel individueel als collectief. De stedenbouwkundige opzet is echter minder informeel dan verwoord in de visie.

#### *Woonmilieu*

Op het niveau van de kern wordt een nieuw kleinschalig en informeel woonmilieu toegevoegd. Op wijkniveau is de diversiteit in woonmilieus beperkt. Het landgoed zal als bijzonder element ervaren worden. Een derde woonmilieu wordt geïntroduceerd met het accent op functiemenging wonen-werken. Deze past niet in het programma en gaat ten koste van de oppervlakte gereserveerd voor bedrijventerrein waardoor realisatie erg onzeker is.

Het woongebied lijkt vooral aantrekkelijk te zijn voor startende huishoudens. De beoogde woningtypologie gaat uit van kleinschaligheid en veel groen op buurtniveau, maar dit komt in de uitwerking niet tot uitdrukking. De afstand tot het groen is vaak erg groot en gesitueerd op moeilijke locaties in en om het plangebied.

De spreiding van doelgroepen over de woongebieden laat veel te wensen over en de excentrische plaatsing van de voorzieningen is ongunstig met betrekking tot de af te leggen afstand. Het is de vraag of er voldoende plekken zijn om het aandeel gestapelde woningbouw te realiseren.

Door het kleinschalige en informele karakter is kans op ontwikkeling van een sterke identiteit voor Zevenaar-Oost gering. De gekozen opzet is geen basis voor een centrum-dorps woonmilieu. Wel zijn er hierdoor veel aanknopingspunten voor landelijk wonen met grote kavels en lage dichtheden.

### Krier & Kohl

#### *Kwantiteit*

Er wordt aangenomen dat is voldaan aan de randvoorwaarde van voldoende capaciteit voor realisatie van het kwantitatieve programma.

#### *Kwaliteit*

De Donk is het natuurlijk centrum waar zorgvoorzieningen ingepast kunnen worden in het woongebied. Door de relatief hoge bebouwingsdichtheid is deze plek geschikt voor een relatief groot aantal zorggerichte woningen.

De sterke beeldregie en het formele concept zijn minder stimulerend voor particulier opdrachtgeverschap. In de velden, met name het oostelijke veld, is wel ruimte voor vrije kavels.

De beoogde differentiatie in vormgeving kan consumentgericht bouwen faciliteren.

#### *Woonmilieu*

Het plan kent op wijkniveau een sterke tweedeling in de Donk (het centrum) en de velden, alwaar een homogeen woonmilieu per veld mogelijk is.

Het stedenbouwkundig ontwerp biedt op basis van de woningtypologie ruimte voor 2-persoonshuishoudens en (jonge) gezinnen. Er is relatief weinig groen op buurtniveau en de aanwezige openbare ruimte is in hoofdzaak 'stenig' ingericht of in de vorm van groene pleinen (stedelijk). De nadruk ligt op het uitloopgebied op maximaal 150-200 meter afstand in de vorm van groene doorsteken vanuit het landschap. De Donk heeft een autoluwe woonomgeving en biedt ruimte voor voorzieningen.

Op een natuurlijke wijze wordt met name bij de Donk en de Ruggengraat ruimte geboden voor een bijzondere woningtypologie (gestapeld) waardoor deze geschikt zijn voor ouderen en jongeren. De Donk is door de nabijheid van voorzieningen bij uitstek geschikt voor ouderen.

De nieuwe woninguitbreiding heeft een sterke identiteit, met name gedragen door de Donk als duidelijk aanwezig centrum. Voor de velden is een duidelijke identiteit minder vanzelfsprekend.

Zowel de opzet als de karakteristiek geven veel aanknopingspunten voor een centrum-dorps woonmilieu. Met name het oostelijke veld biedt mogelijkheden voor landelijk wonen.

### Palmboom & Van den Bout

#### *Kwantiteit*

Er wordt aangenomen dat is voldaan aan de randvoorwaarde van voldoende capaciteit voor realisatie van het kwantitatieve programma.

#### *Kwaliteit*

Vanwege de afzonderlijke woonvelden met een eigen identiteit ontbreekt een natuurlijk centrum. Door een centrum voor zorgvoorzieningen in één woonveld onder te brengen, zullen de voorzieningen beperkt moeten blijven om de identiteit van het woonmilieu niet te domineren.

De velden bieden veel mogelijkheden voor particulier opdrachtgeverschap, zowel verspreid als geconcentreerd op één woonveld.

#### *Woonmilieu*

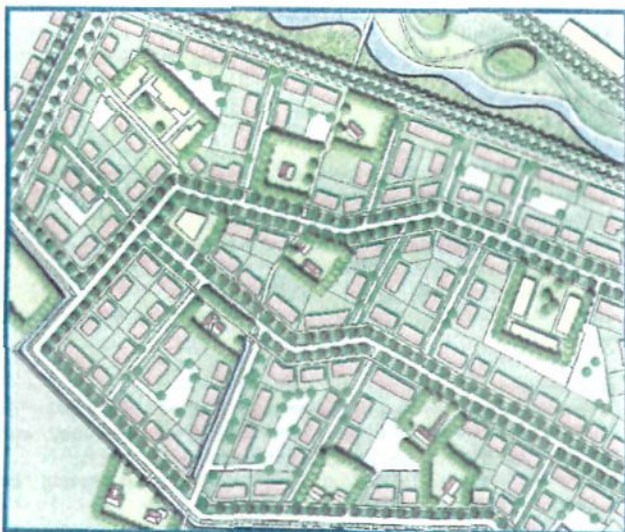
De verzameling van fysiek gescheiden buurten die samen de kern vormen, bieden kansen voor een grote diversiteit aan woonmilieus door de eigen karakteristiek van de velden.

De verschillende velden bieden veel mogelijkheden om per veld accenten te leggen op de beoogde doelgroep. Het plan als geheel lijkt echter vooral aantrekkelijk voor startende 2-persoonshuishoudens en (jonge) gezinnen.

De aanwezigheid van relatief veel openbaar groen op buurtniveau en spreiding van de voorzieningen over de buurtschappen biedt kansen voor een aantrekkelijke woonomgeving voor verschillende doelgroepen.

De woonwijk als geheel heeft een sterke identiteit. Ook op buurtniveau zal dit het geval zijn door de sterke eigen karakteristiek van de verschillende velden. De invulling van de velden kan met verschillende dichtheden en woningtypen sterke invloed uitoefenen op de karakteristiek. Hierdoor zijn er mogelijkheden voor een centrum-dorps woonmilieu bij een strakke invulling. De beleving van landelijk wonen zal voornamelijk moeten ontstaan door de relatie met het gebied buiten de woonwijk aangezien de geringe oppervlakte lage dichtheden en veel openbare ruimte in de wijk niet toelaat.

### Khandekar



#### Woningkwaliteit

De uitwerking/voorbeeldverkeveling laat een geoptimaliseerde verkeveling zien met binnen het plangebied weinig tot geen ruimte voor (bruikbaar) openbaar groen op buurtniveau.

Op wijkniveau fungeert het park op de Groene As/Leigraaf als uitlooppgebied. Dit ligt op een maximale afstand van circa 450 meter.

#### Prijsdifferentiatie

Het woningbouwprogramma is als randvoorwaarde meegegeven. Aangenomen wordt dat in alle plannen voldoende mogelijkheden aanwezig zijn om het kwalitatieve programma te realiseren.

#### Fasering

Het concept is opgehangen aan de openbare ruimte en heeft enigszins het karakter van een cascobenadering. De kleinschalige informele invulling maakt fasering in de tijd eenvoudig; het plan rolt zich als het ware van west naar oost uit. De gevolgen voor het programma kunnen niet vastgesteld worden.

### Krier & Kohl



#### Woningkwaliteit

De openbare gebruikruimte om de woning wordt met name bepaald door een relatief stenige omgeving in de vorm van groen aangeklede pleinen. De collectieve ruimte binnen de bouwblokken wordt gebruikt voor parkeren en speelterreinen.

De nadruk met betrekking tot bruikbaar openbaar groen ligt op het uitlooppgebied rondom de woonwijk. Door de compacte opzet van de wijk is de maximale afstand circa 200 meter.

#### Prijsdifferentiatie

Het woningbouwprogramma is als randvoorwaarde meegegeven. Aangenomen wordt dat in alle plannen voldoende mogelijkheden aanwezig zijn om het kwalitatieve programma te realiseren.

#### Fasering

Het concept gaat uit van een groeimodel op basis van te centrum.

### Palmbom & Van den Bout



#### Woningkwaliteit

De velden kennen een geoptimaliseerde verkeveling waarbij de openbare ruimte is geconcentreerd tussen de velden. De afstand van het centrum van het veld tot het groengebied bedraagt circa 150 meter waardoor de groene ruimte om de velden als buurtgroen kan worden aangemerkt.

#### Prijsdifferentiatie

Het woningbouwprogramma is als randvoorwaarde meegegeven. Aangenomen wordt dat in alle plannen voldoende mogelijkheden aanwezig zijn om het kwalitatieve programma te realiseren.

#### Fasering

De velden kunnen simultaan, volgordelijk of gefaseerd ontwikkeld worden. Afhankelijk van de behoefte/vraag van het moment. Ook de programmatische signatuur van het programma kan op dat moment naar behoefte bepaald worden.

## 2.4 Werken

### Khandekar



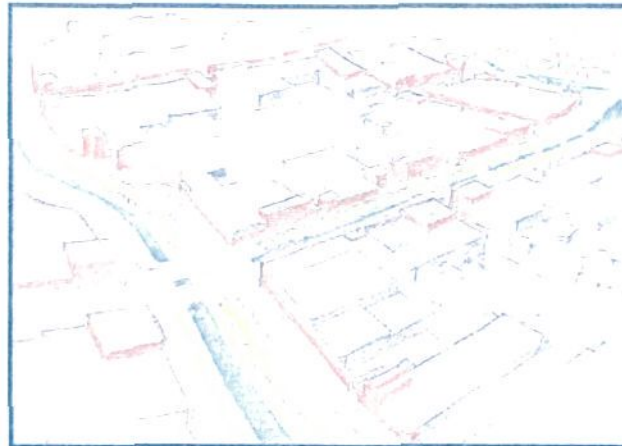
#### Sterk

- Poort van Zevenaar inclusief locatie station
- Expeditie gescheiden van overig verkeer in het bedrijvenpark
- Diverse milieuzones met elk een eigen karakter
- Veel zichtlocaties
- Veel netto uitgeefbaar terrein

#### Zwak

- Versnippering in bedrijventerrein, dit maakt afspraken m.b.t. parkmanagement moeilijk
- Veel contactzones met andere functies, dit vergt veel meer lagere hindercategorie (hoogwaardig) dan dat er vraag naar is
- Waar is de ruimte voor de "park & ride"
- Veel kantoren in het plan

### Krier & Kohl



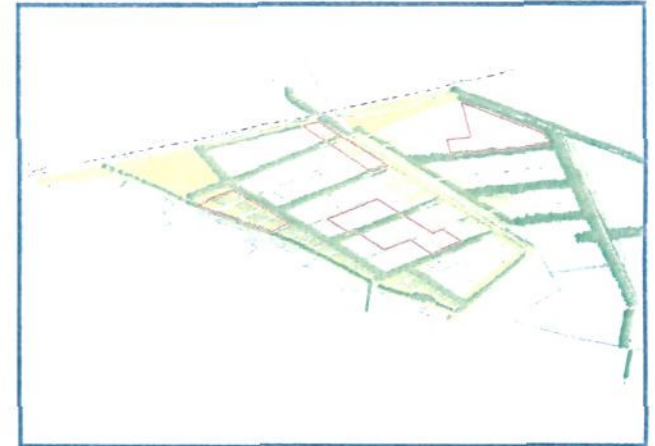
#### Sterk

- Clustervorming op het terrein met expeditie op het middenterrein
- Representatieve uniforme uitstraling door geregisseerd straatbeeld
- Goede mogelijkheden voor parkmanagement en zorgvuldig ruimtegebruik

#### Zwak

- Geen duidelijke zonering
- Parkeercapaciteit op binnenterreinen wel voldoende?
- Weinig specifieke aandacht voor overgangszone tussen wonen en werken met een eventuele combinatie hiervan

### Palmboom & Van den Bout



#### Sterk

- Duidelijke zonering
- Specifieke aandacht voor zone tussen wonen en werken

#### Zwak

- Positie station t.a.v. bedrijventerrein
- Recht-tot-recht-aan structuur, meer van hetzelfde
- Geen zichtlocaties aan A12

#### Algemeen

Vanuit economisch perspectief komen in het concept Regionaal plan van het KAN de volgende beleidsregels naar voren:

- De A12 moet de etalage (internationale visitekaartje) worden van Nederland, met hoogwaardige bedrijven gesitueerd aan de rijksweg
- De beleidsregels m.b.t. zorgvuldig en intensief ruimtegebruik worden expliciet vermeld
- Kantoren met een (boven) regionale functie mogen alleen ontwikkeld worden rond een openbaar vervoerpunt (overstappunt bus en trein).
- Het Regionaal Beleidsplan geeft geen ruimte voor kantoren op regionale bedrijventerreinen (deze worden geconcentreerd in stedelijke gebieden). Daarnaast bestaat ook de behoefte niet.
- Detailhandel: voor winkels met >500m<sup>2</sup> bvo en supermarkten met >1.500 m<sup>2</sup> bvo moet een DPO worden uitgevoerd. Indien aan detailhandel wordt gedacht, let op onlangs uitgevoerd DPO (2004) en huidig beleid (geen buurtsupers)

### Khandekar

#### *Bodem*

De functieverdeling over het plangebied houdt geen rekening met de aanwezige bodemopbouw. Mogelijk veel grondverzet noodzakelijk in verband met het ophogen van het terrein. In een hergebruikslocatie is niet voorzien.

#### *Geluid*

De bebouwing aan de oostzijde valt binnen de contour van Ringbaan Oost en de school is mogelijk binnen de spoorzone gesitueerd. Over een grote lengte grens de woningbouw vrijwel direct aan het bedrijventerrein waardoor de kans op overlast toeneemt.

#### *Externe veiligheid*

Ongewenst is de situering van woningbouw op de HD gasleiding. Met betrekking tot vervoer moet met name het groepsrisico van vervoer via rail en A12 nader onderzocht worden.

#### *Luchtkwaliteit*

Overlast valt te verwachten doordat auto's tot diep in de woonwijk komen, terwijl de fietsroutes er omheen lopen. Daarnaast zijn veel woningen dicht langs de provinciale weg gepland.

#### *Geur*

De geurcirkels van enkele bestaande bedrijven liggen over de woonwijk, waaronder de stankcirkel van een veehouderij. De overlast van toekomstige industrie kan door goede zonering voorkomen worden, al levert het grote raakvlak wel meer beperkingen op.

#### *Water*

De wateroppervlakte binnen het plangebied is gering en in de woonwijken is geen water terug te vinden terwijl dit normaal gesproken toch als kwaliteit wordt aangemerkt. Het meeste water is in het bedrijvendeel terug te vinden. Over de te verwachten waterkwaliteit valt op grond van deze visie nog weinig te zeggen.

### Krier & Kohl

#### *Bodem*

De ondergrond is leidend geweest voor de functieverdeling en zodoende vertaald in consequenties voor zowel de inrichting van woongebieden en bedrijventerreinen evenals voor de inpassing van het water.

#### *Geluid*

De geprojecteerde woningbouw lijkt buiten alle veronderstelde geluidscontouren te vallen. Zodoende zal geluid geen belemmerende factor zijn.

#### *Externe veiligheid*

Ongewenst is de situering van woningbouw op de HD gasleiding. Met betrekking tot vervoer moet met name het groepsrisico van vervoer via rail en A12 nader onderzocht worden.

#### *Luchtkwaliteit*

Mogelijke overlast op woonwijken vanwege sluipverkeer doordat de ontsluitingsweg door de woonwijken heen loopt. Er is een duidelijke functiescheiding tussen wonen en werken waardoor er op dit vlak weinig invloed op de luchtkwaliteit valt te verwachten.

De provinciale weg blijft buiten de woonwijken en loopt door het bedrijventerrein.

#### *Geur*

De bestaande bedrijven passen met hun geurcirkels mogelijk binnen dit plan. Door een duidelijke scheiding tussen wonen en werken zal toekomstige industrie geen beperkingen opleveren voor het plan.

#### *Water*

In het plan is een redelijke plaats gereserveerd voor oppervlaktewater. De oppervlakte is voldoende en biedt mogelijkheden tot berging bij regenval. Over de te verwachten waterkwaliteit valt op grond van deze visie nog weinig te zeggen.

### Palmboom & Van den Bout

#### *Bodem*

De ondergrond is leidend geweest voor de functieverdeling en zodoende vertaald in consequenties voor de inrichting van woongebieden en bedrijventerreinen. Voor water is dit niet gebeurd.

#### *Geluid*

De geprojecteerde woningbouw lijkt buiten alle veronderstelde geluidscontouren te vallen. Zodoende zal geluid geen belemmerende factor zijn.

#### *Externe veiligheid*

Ongewenst is de situering van woningbouw op de HD gasleiding. Met betrekking tot vervoer moet met name het groepsrisico van vervoer via rail en A12 nader onderzocht worden.

#### *Luchtkwaliteit*

Weinig overlast op woonwijken door het ontbreken van doorgaande wegen in de woonwijken en een duidelijke functiescheiding tussen wonen en werken.

De provinciale weg blijft buiten de woonwijken en loopt door het bedrijventerrein.

#### *Geur*

De bestaande bedrijven passen met hun geurcirkels mogelijk binnen dit plan. Door een duidelijke scheiding tussen wonen en werken zal toekomstige industrie geen beperkingen opleveren voor het plan.

#### *Water*

In het plan is een redelijke plaats gereserveerd voor oppervlaktewater, al is dit nog niet echt uitgewerkt.

Over de te verwachten waterkwaliteit valt op grond van deze visie nog weinig te zeggen.

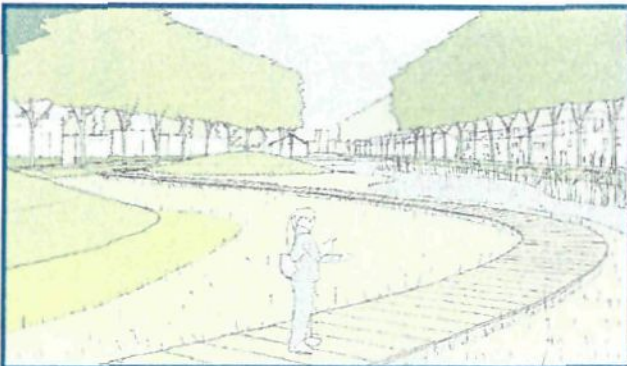


## 2.6 Groen en water (1 van 2)

### Khandekar

#### Sterk

- Nieuwe landgoed Liemers Bosch rond de Hees. Met name als Zevenaer verder gaat uitbreiden naar het oosten vervuld dit gebied met zijn centrale ligging een belangrijk nieuw stadspark.
- Sterk aangezette laanstructuren
- Het middengebied combineert water en ruimte en biedt zo veel mogelijkheden voor spelen.



### Krier & Kohl

#### Sterk

- In de toelichting van het stedenbouwkundig bureau ziet men als kwaliteit het binnen dringen van het landschap/groen tot diep in de kern. De zogenaamde groene vingers die het gebied inkomen. Dat is inderdaad een kwaliteit mits het groen voldoende afmetingen kent zodat er ruimte is voor spel zowel formeel als informeel. Het moet ook van voldoende omvang zijn om het als zodanig te ervaren. Hierbij is een gemiddelde breedte van 40 meter op zijn plaats, het valt echter te bewijfelen of het plan daaraan voldoet.
- De combinatie van langzaam verkeer routes en groen en wadi's is sterk.
- Infiltreren van water is een goede manier van wateropvang, mits de wadi's van voldoende omvang zijn. Minimaal is een breedte nodig van 10-12 meter. Wadi's moeten deel uitmaken van het groen, alleen dan is er ook aanleiding voor spelen mogelijk. Veel water in het plan is mooi om te zien en doet dienst als buffer. Echter teveel water gaat ten koste van groenvoorzieningen, waardoor er minder mogelijkheden overblijven voor spelen. Er moeten ruimtes zijn waar geravot kan worden, gevoetbald e.d.
- Door middel van een waterring met groen en bomen wordt de overgang van de Donk geaccentueerd. Daardoor ontstaat er in het centrum ter hoogte van het plein een rustige omgeving. Leuk element.
- Het idee van pleinen spreekt zeer aan.
- Parkeren in zogenaamde parkeercoffers, naast parkeerkelders is gezien vanuit de openbare ruimte een goede oplossing. Er moet wel voldoende parkeerruimte zijn, anders gaat dit ten koste van de kwaliteit.



### Palmbloom & Van den Bout

#### Sterk

- De aanwezigheid van veel water in het plan biedt voldoende mogelijkheden voor berging. Echter teveel water gaat ten koste van groenvoorzieningen, waardoor er minder mogelijkheden overblijven voor spelen. Er moeten ruimtes zijn waar geravot kan worden, gevoetbald e.d.
- Het karakter van de Sleeg wordt in het plan opgenomen.
- Sterke coulissenvorming in het landschap. Het karakter van het populierenlandschap wordt versterkt. De grond hebben we niet overal in eigendom en maakt geen deel uit van Zevenaer-Oost.
- Woningen aan het water bieden een fraaie woonomgeving



## 2.6 Groen en water (2 van 2)

### Khandekar

#### Zwak

- Het is de vraag of het groene deel van het landgoed Liemers Bosch nabij de Hees er ooit komt. Gelet op de vele investeringen die gedaan moeten worden kan dit wel eens snel afvallen.
- Weinig groen. Geen of nauwelijks groen van formaat waar spelen en ravotten mogelijk is. Veel laanbepanting. Anders zit er bijna geen groen in. De hoofdstructuur is onduidelijk.
- Zichtlijnen kunnen gemakkelijk dichtgroeien en de beleving ervan is beperkt. Bovendien dragen schermen er toe bij dat zichtlijnen niet echt over grote afstand door kunnen lopen.
- Opvang van water en infiltratie komen nauwelijks voor in het plan.
- De oude percelen slokken te veel ruimte op.
- Met betrekking tot de overgang naar industrie wordt afgeweken van het Ruimtelijk beleidsplan. De afronding die in het plan is opgenomen moet goed bekeken worden.

#### Conclusie

Dit plan roept teveel een vinex beeld op. De aanwezigheid van veel bedrijven en huizen tegenover weinig groene ruimtes, gebrekkige herkenning en eenheid resulteert in een gebrek aan identiteit.

### Krier & Kohl

#### Zwak

- Een gebied met ruim 1500 woningen geïsoleerd van de stad verdient een park, een fors groen uitloopgebied. Uit het plan valt niet op te maken waar dit zit. Vooral de zone tussen het bedrijventerrein en de woningen zou groter mogen. Verder valt op dat men zeer gemakkelijk particuliere percelen opneemt in de groenstructuur, bijvoorbeeld bij de zone ten zuiden van de Sleeg. Deze zone wordt niet bebouwd, maar kan niet worden gebruikt door mensen die er gaan wonen aangezien het volledig in handen is van particulieren.
- Met de overgang naar het omringende landschap wordt nog veel te weinig gedaan. Ook wordt er geen aansluiting gezocht met het bestaande groengebied, terwijl daar wel kansen liggen, zoals de Hees.
- De waterpartij tussen spoor en industrieterrein kan ingewisseld worden. Er moet meer ruimte ontstaan voor een parkachtige omgeving. Inwoners van de nieuwe wijk kunnen geen gebruik maken van andere groenvoorzieningen in Zevenaar, daarvoor ligt het plangebied te geïsoleerd.

#### Conclusie

Een sterk plan, maar met diverse verbeteringspunten.

### Palmboom & Van den Bout

#### Zwak

- Te veel water in plan wat ten kosten gaat van het openbare groen.
- Weinig gebruiksgroen.
- Veel teveel groen in het industriegebied en te weinig groen in het woongebied.
- In de Noord-Oosthoek is te veel groen ingeklemd tussen industrie aan de ene kant en het spoor aan de andere kant.

#### Conclusie

Het plan spreekt aan, vanwege de landschappelijke benadering en de woonbuurtjes. Helaas zijn deze vermoedelijk te groot voor een eigen identiteit waardoor een lint van bebouwing dreigt te ontstaan.



## 2.7 Samenleving

### Khandekar

In de Groene As is ruimte ingepland voor de schoollocatie. Deze kan worden opgeschaald naar een multifunctionele accommodatie. Nadelig hierbij is de keuze van de locatie, namelijk gelegen aan de rand van de wijk en enigszins geïsoleerd.

Landgoed Liemers Bosch is aangewezen als locatie voor het grootste deel van de centrale voorzieningen, maar ook dit ligt niet centraal en geïsoleerd. Wel biedt dit landgoed mogelijkheden om te recreëren.

Op de locatie van de Poort van Zevenaar zou een school voor voortgezet onderwijs ingepast kunnen worden.

### Krier & Kohl

Het grootste deel van de sociaal-maatschappelijke en winkelvoorzieningen zijn centraal in de wijk (de Donk) gesitueerd. Er is plaats voor een multifunctionele accommodatie voor welzijn, onderwijs en zorg. In die zin voldoet het plan aan de genoemde criteria. De groene pleintjes kunnen mogelijk als speelplek dienst doen.

### Palmboom & Van den Bout

Voorzieningen worden opgenomen en verspreid in kleine buurtschappen. Een clustering van voorzieningen is opgenomen aan de noord-westkant van het plan op de grens van het bedrijventerrein en de woningen. Deze plek nabij het station is mogelijk ook een goede locatie voor het Liemers College.

De relatief grote hoeveelheid water zorgt voor recreatiemogelijkheden binnen de wijk zoals vissen, varen en wandelen langs het water.

Een centrale ontmoetingsplek in de wijk en multifunctionele accommodatie ontbreken voornamelijk in het plan.

#### Algemeen

Sector Samenleving heeft in beeld gebracht welke voorzieningen noodzakelijk en wenselijk zijn en of ze wel of niet centraal gehuisvest moeten worden. Samengevat houdt dit het volgende in:

#### Noodzakelijke voorzieningen

- Een multifunctionele accommodatie centraal in de wijk, met daarin activiteiten voor onderwijs, zorg, kinderopvang, sport en sociaal-cultureelwerk (4.045 m<sup>2</sup>)
- Een multifunctionele speel/sport- en recreatievoorziening centraal in de wijk (2.500 m<sup>2</sup>)
- Speelplekken verdeeld over de wijk (1.500 m<sup>2</sup>)
- Groenplekken die zo veel mogelijk gecombineerd zijn met speelvoorzieningen, dan wel zo zijn aangelegd dat deze ook gebruikt kunnen worden om te spelen.
- Door bovenstaande voorzieningen wordt ontmoeting in de wijk bevorderd en zal de sociale cohesie worden versterkt.
- Daarnaast kunnen op deze wijze de voorzieningen in belangrijke mate bijdragen aan de vorming van een eigen identiteit van de wijk.

#### Wenselijke voorzieningen

- Een zorgsteunpunt en een school voor voortgezet onderwijs (45.150 m<sup>2</sup>).



## 2.8 FINANCIËLE RUIMTELIJKE BEOORDELING

Dit is géén grondexploitatieberekening maar een normatieve vergelijking.

### Woningbouw

- Richtlijn is gesteld op 60% uitgeefbaar
- Grondprijs € 230,00 exclusief BTW per m<sup>2</sup>
- Prijs per kavel sociale sector € 17.500,00
- Oppervlakte totaal: 57,35 ha.

	Woningbouw		
	Krier en Kohl	Palmboom	Khandekar
<b>Financieel ruimtelijke aspecten</b>			
<b>Ruimtelijk aspecten</b>			
% uitgeefbaar	53,0%	48,5%	50,5%
% verharding (wijk- en buurtverharding)	22,5%	21,4%	21,9%
% groen (wijk- en buurtgroen)	24,5%	30,1%	27,6%
aantal woningen	1628	1490	1386
woningdichtheid per ha	30,5	27,9	25,9
<b>Financiële aspecten</b>			
verwervingskosten	€ 36,8 miljoen	€ 36,8 miljoen	€ 36,8 miljoen
kosten bouw- en woonrijp maken (incl. sloop en milieu)	€ 25,7 miljoen	€ 25,0 miljoen	€ 24,2 miljoen
planontwikkeling - vtu kosten	€ 6,9 miljoen	€ 6,5 miljoen	€ 6,3 miljoen
opbrengsten woningbouw	€ 69,2 miljoen	€ 63,3 miljoen	€ 58,9 miljoen
opbrengsten bedrijven	n.v.t.	n.v.t.	€ 3,2 miljoen
opbrengsten bijzondere bebouwing	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
opbrengsten commerciële voorzieningen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
ROK-saldo (rente, inflatie over kosten en opbrengsten)	€ 7,6 miljoen	€ 10,9 miljoen	€ 11,4 miljoen
<b>Resultaat</b>			
Resultaat op Eindwaarde	€ 7,6 miljoen -	€ 16,0 miljoen -	€ 16,6 miljoen -
Resultaat op Contante Waarde	€ 3,9 miljoen -	€ 8,1 miljoen -	€ 8,4 miljoen -
Resultaat op contante waarde bij 60% uitgeefbaar <sup>1</sup>	€ 4,1 miljoen	€ 4,9 miljoen	€ 2,6 miljoen

<sup>1</sup> Meer uitgeefbaar betekent minder groen, water en/of verharding zowel bij woningbouw als bij bedrijventerrein.

### Optimalisatie mogelijkheden

- Bebouwing binnen de 55 dBA contour
- Inzet gronden in de hinderzone voor water en groen

### Bedrijventerrein

- Richtlijn is gesteld op 75% uitgeefbaar
- Grondprijs € 110,00 exclusief BTW per m<sup>2</sup> bedrijfsgrond
- Grondprijs € 100,00 exclusief BTW Stedelijke voorzieningen
- Oppervlakte totaal: 93,50 ha.

	Bedrijventerrein		
	Krier en Kohl	Palmboom	Khandekar
<b>Financieel ruimtelijke aspecten</b>			
<b>Ruimtelijk aspecten</b>			
% uitgeefbaar	67,0%	62,0%	74,7%
% verharding (wijk- en buurtverharding)	18,0%	17,6%	21,1%
% groen (wijk- en buurtgroen)	15,0%	20,7%	4,1%
aantal woningen	n.v.t.	n.v.t.	440
woningdichtheid per ha	n.v.t.	n.v.t.	nader info nodig
<b>Financiële aspecten</b>			
verwervingskosten	€ 25,8 miljoen	€ 25,8 miljoen	€ 25,8 miljoen
kosten bouw- en woonrijp maken (incl. sloop en milieu)	€ 41,3 miljoen	€ 40,7 miljoen	€ 44,4 miljoen
planontwikkeling - vtu kosten	€ 10,7 miljoen	€ 10,6 miljoen	€ 11,6 miljoen
opbrengsten woningbouw	n.v.t.	n.v.t.	€ 18,7 miljoen <sup>2</sup>
opbrengsten bedrijven	€ 60,4 miljoen	€ 55,5 miljoen	€ 54,1 miljoen
opbrengsten bijzondere bebouwing	€ 4,5 miljoen	€ 4,5 miljoen	€ 4,5 miljoen
opbrengsten commerciële voorzieningen	nadere info nodig	nadere info nodig	nadere info nodig
ROK-saldo (rente, inflatie over kosten en opbrengsten)	€ 13,9 miljoen -	€ 16,6 miljoen -	€ 7,7 miljoen -
<b>Resultaat</b>			
Resultaat op Eindwaarde	€ 26,9 miljoen -	€ 33,8 miljoen -	€ 12,2 miljoen -
Resultaat op Contante Waarde	€ 13,6 miljoen -	€ 17,1 miljoen -	€ 6,2 miljoen -
Resultaat op contante waarde bij 75% uitgeefbaar	€ 8 miljoen -	€ 7,9 miljoen -	€ 6 miljoen -

<sup>2</sup> Afwijking ten opzichte van uitgangspunt.

### Optimalisatie mogelijkheden

- Oppervlakteverharding is te hoog, kan lager
- Oppervlakte water en groen is te hoog, kan lager
- De investeringskosten civiel techniek zijn hoog door te veel kunstwerken

### 3. REACTIES VAN DE BEVOLKING (1 van 2)

Totaal zijn er op de drie plannen zoals die zijn gepresenteerd 34 reacties binnen gekomen. Gezien de diversiteit van de reacties, hebben we onderstaand per reactie (bewoner) een en ander samengevat. De originele reacties kunt u gebundeld vinden op de leeskamer van de raad. In veel reacties wordt de betrokkenheid van de bewoners die de gemeente zich voorstelt bij de verdere planontwikkeling, erg gewaardeerd.

- Holland Rail consult:  
Voor een stations locatie zijn voldoende instap bewegingen noodzakelijk.
- Liemers College:  
Spreekt de wens uit om nabij een eventueel station een school / boulevard te mogen realiseren.
- Astrid van Pluuren:  
Voorkeur gaat uit naar het 'dorpsplan' van Krier en Kohl.
- H. Gieling:  
Voorkeur gaat uit naar het plan van Palmboom van de Bout.
- John Olie:  
Gebruik de mogelijkheden van Poelwijk om inwoners van het plangebied zonodig te verplaatsen.
- F.W. van Dijk:  
Geen enkele ontwikkeling is gewenst in Zevenaar-Oost.
- Dhr. Bulters:  
Wil de mogelijkheid hebben om een bouwkaai te kopen en zelf te realiseren. Verwacht betaalbare kavels.
- F.T.M. Keurntjes:  
Voorkeur gaat uit naar het plan van Krier en Kohl.
- Jarno de Beyer:  
Voorkeur gaat uit naar het plan van Khandekar.
- Dave Stuart (voorzitter Jongeren organisatie x treme):  
Waarom zijn er geen bouwlocaties in Angerlo, Giesbeek of Lathum?
- Marijke Zwaan – Roordink:  
Voorkeur gaat uit naar het plan van Palmboom van de Bout.
- Mw. Timens:  
Het bedrijventerrein voor Hengelder 2 is onnodig.
- G. Bulthuis:  
Laat de waterpartijen achterwege in verband met het intensieve onderhoud daarvan.
- Fam. Wanneberg:  
Laat Zevenaar-Oost zoals het nu is en ga er niets bouwen.
- Riet Havekamp – Koopman:  
Parkeren moet binnen 100 meter van de woning plaats kunnen vinden.
- Mw. Brugman:  
Realiseer een park zoals het Vondelpark in Amsterdam en bouw huizen met een tuin. Voorkeur gaat uit naar het plan van Khandekar met de oplossing voor het bedrijventerrein van Krier en Kohl.
- Onbekend:  
De gewenste voorzieningen zijn een café en aparte winkels zoals een kringloopwinkel. Gewenste woningbouw voor nieuwkomers, HAT-woningen en huurhuizen. Nuttig groen zou leuk zijn, vruchtdragend.
- Wim Bles:  
Het spreekt erg aan dat de bestaande elementen zoveel mogelijk worden ingepast. De voorkeur gaat uit naar het plan van Krier en Kohl.
- H.O.M. Soeter:  
Heeft grote zorgen omtrent het bouwverkeer en vraagt daar bijzondere aandacht voor. Voorkeur gaat uit naar het plan van Krier en Kohl.
- T. Holleman:  
Van groot belang is de aansluiting op de Rijksweg A12. Graag overlast van bouwverkeer tegen gaan. Lichte voorkeur voor het plan van Krier en Kohl.
- Dhr. Kruitwagen:  
Zorg voor alternatieve kavels op Poelwijk.
- Commissie tot behoud Zevenaar:  
Realiseer geen enkele bebouwing in Zevenaar-Oost.
- Dhr. Scheers:  
Grondgebied van de Sleeg erbij betrekken. Geen aparte wijken maken, maar één herkenbaar dorp. Betaalbare woningen zijn een must. Overlast tijdens de bouw graag zoveel mogelijk beperken. Voorkeur gaat uit naar het plan van Krier en Kohl.
- P.G. Rijksen:  
Respecteer de cultuur historie en daarmee de bestaande historische gebouwen, boomgaarden en groenelementen. Zorg voor een goede archeologische verkenning.
- Jan van der Veer:  
Voorkeur gaat uit naar het plan van Palmboom van de Bout waarbij het parkeren dicht bij de woning moet plaatsvinden. De aansluiting op de A12 en de Provinciale weg zijn van groot belang en particulier initiatief met betaalbare woningen moeten mogelijk worden gemaakt.
- Mw. Holleman:  
Handhaaf de hoogspanningsleiding als buffer. Aansluiting op de A18 onderzoeken als aansluiting op de A12 niet mogelijk is.
- J. Olie:  
De planvoorbereiding transparant laten zijn. Voorkeur gaat uit naar het plan van Krier en Kohl.
- A. Bout:  
Niet te veel hoogbouw en voorzieningen opnemen zoals bakker, slager, enzovoorts. Voorkeur gaat uit naar het plan van Krier en Kohl.
- F.W. van Dijk:  
Voorkeur gaat uit naar het plan van Krier en Kohl. Pas op voor sluiproute over de Bemweg en Sleeg. Aansluiting op de A12 is essentieel.
- K. Allrond:  
Wenst betaalbare woningen.
- Tessa Jansen:  
Wenst goede bereikbare woningen en straten. Voorkeur gaat uit naar het plan van Krier en Kohl.
- Dhr. Nijhof:  
Het plan van Palmboom van de Bout met de woning type van Krier en Kohl en de poort van Zevenaar van Khandekar. Kan er tevens een laadpunt komen voor vrachtwagens uit Duitsland die per Betuweroute naar Rotterdam kunnen?
- Dhr. Tiemessen:  
Graag inpassen bestaande gebouwen en het gebied Sleeg bij de plannen betrekken. Goede voorzieningen opnemen en huur- en koopwoningen goed mixen. Station biedt mogelijkheden voor internationale ontwikkelingen.
- Dhr. Saleminck:  
Bedrijven aan de A12 vestigen en de grond dan duur verkopen.
- Alex Wielema:  
Aansluiting op de A12 is absoluut noodzakelijk. Groene scheiding tussen A12 en bedrijventerrein. Geen nieuw historisch dorp, moderne architectuur moet mogelijk zijn. Plan buurtschappen is makkelijk te faseren.

### 3. REACTIES VAN DE BEVOLKING (2 van 2)

---

36. Fam. Stokman:

Liefst geen ontwikkelingen in Zevenaar-Oost, maar als er toch gebouwd gaat worden dan graag veel ruimte rond bestaande woningen.

37. René Hutten:

Inpassen van de woningen aan de Bemweg en Sleeg in groen. Voorkeur gaat uit naar het plan van Krier en Kohl.

## 4. REACTIE VAN DE WELSTAND

### 4.1 Algemeen

Ons zijn in de openbare commissievergadering van 8 september jl. drie varianten en visies voor de ontwikkeling van Zevenaar-oost gepresenteerd. Het doel van deze vergadering was deze varianten te bespreken en deze te beoordelen aan de hand van de door de gemeente geformuleerde en bekrachtigde criteria en op basis van hun context/omgeving.

In de eerste plaats heeft de commissie haar waardering uitgesproken voor de zorgvuldige aanpak en het vroege tijdstip waarop de commissie betrokken wordt bij het planvormingsproces.

De heldere toelichting van mevrouw Liesbeth van de Weerthof van de zijde van de gemeente en de discussie daarna heeft ons in een korte tijd inzicht gegeven in het wezen van de drie varianten.

### 4.2 Variant bureau Kandekar

Het plan is onvoldoende in de oorspronkelijke structuur van 'stad' en landschap verankerd. De structuren en de karakteristieken van het landschap worden onvoldoende gerespecteerd en zijn niet terug te vinden in de structuur van de bebouwing. Anderzijds verdwijnt een belangrijk landschappelijke element als De Sleeg. De te handhaven agrarische woningen hebben geen relatie met de nieuwe structuur en zijn gereduceerd tot relikwieën in een nieuwe wijk. Het plan ontbeert een eigen gezicht, karakter, structuur en oriëntatie. Het plan zou in elk willekeurig deel van Nederland kunnen passen. Het plan herbergt een wirwar van richtingen en mist de gewenste samenhang en oriëntatie.

Volgens één van de belangrijke uitgangspunten van de gemeente dienen de woningen een op zichzelf staand buurtje te vormen (zoals het buurtschap Ooy). De hoofdotzet wijkt hier van af.

Daarnaast is het onlogisch om het landgoed doormiddel van gestapelde bouw van de rest van de bebouwing af te sluiten.

De wijze waarop het bedrijventerrein aansluit bij de A12 is ongenueanceerd en zet de trend door waarbij belangrijke wegen alleen maar door bedrijven worden omsloten.

### 4.3 Variant bureau Krier & Kohl

De inbedding van het plan heeft weinig met de oorspronkelijk structuur van het landschap te maken. Daarnaast heeft het woongebied een projectmatige ('stempel') en stedelijke hoofdotzet die vreemd is in het huidige opzet en structuur van de gemeente.

Daarentegen vormt het woongedeelte conform het gemeentelijke uitgangspunt een buurtje met een eigen gezicht. Het plan herbergt veel ruimtelijke kwaliteiten, zoals grote

differentiatie in typen openbare ruimte, hiërarchie in openbare ruimten, besloten en intieme pleinen (heeft de kern van Zevenaar ook) en een heldere en afleesbare ruimtelijke structuur.

De bijzondere stedenbouwkundige hoofdotzet is sterk, heeft kwaliteit en zal een goede basis vormen voor de ruimtelijke kwaliteit. De kwaliteit van de architectuur zal bij deze opzet minder van belang zijn omdat het stedenbouwkundige kader erg sterk, bepalend en helder is. De hiërarchische opzet van de wijk met een verdichting ter plaatse van "De Donk" maakt de wijk ook afleesbaar, interessant en misschien wel spectaculair. Daarentegen roepen de nostalgische beelden en plaatjes veel twijfels op.

De hoofdotzet van het bedrijventerrein is helder (ommuringen) en zal een goede basis vormen voor ruimtelijke kwaliteit omdat het een samenhangend geheel zal vormen en omdat ongewenste elementen binnen de muren blijven. Ook de wijze waarop het bedrijventerrein reageert op de A12 zal een positieve invloed hebben op de beleving ervan gezien vanaf de A12.

### 4.4 Variant bureau Palmboom en van den Bout

Deze hoofdotzet is heel goed in de bestaande landschappelijke structuren (Rijnstrangen en stroomrug) ingepast. De karakters van het landschap hebben hun weerslag gekregen in de ruimtelijke structuur van het woon- resp. werkgebied. Het oude lint De Sleeg en de te handhaven agrarische gebouwen zijn gerespecteerd en zijn op een logische wijze in het plan opgenomen.

De vraag is of dit variant uiteindelijk de ruimtelijke kwaliteit zal krijgen. Dit is sterk afhankelijk van een nadere stedenbouwkundige uitwerking en van de uiteindelijke architectuur.

De vier buurtschappen sluiten goed aan bij het gemeentelijke uitgangspunt en bij de losse stedenbouwkundige opzet van de gemeente Zevenaar. Tevens zal deze informele opzet gunstig zijn bij een langdurige gefaseerde aanpak.

Op het eerste gezicht lijkt de verhouding bebouwd – onbebouwd oppervlak niet in relatie te staan tot het bouwprogramma. Dit geldt waarschijnlijk ook voor de andere plannen. Zal dit leiden tot minder groen, een hogere bebouwingsdichtheid of hogere bebouwing?

De genuanceerde wijze waarop het bedrijventerrein aansluit bij de A12 is gunstig voor het beeld gezien vanaf de A12. Hierbij wordt op gedoeld op de groene wig langs de A12.

Het bedrijventerrein is mede vanuit de oorspronkelijke landschappelijke structuur ontworpen, hetgeen gewaardeerd wordt.

De zakelijke wijze waarop het bedrijventerrein is opgezet zal een gunstige invloed hebben op de uiteindelijke ruimtelijke kwaliteit bij een langdurige gefaseerde ontwikkeling.

### 4.5 Conclusies

De commissie heeft op basis de toelichting de volgende conclusies getrokken.

Het variant van bureau Khandekar heeft om bovengenoemde redenen niet de voorkeur.

Het variant van Krier en Kohl heeft veel voordelen en enkele nadelen. Duidelijk is dat het uiteindelijke resultaat goed zal zijn omdat het stedenbouwkundig kader sterk en specifiek is en omdat de hoofdotzet interessante en gevarieerde openbare ruimten zal opleveren. Anderzijds heeft de hoofdotzet weinig relatie met de oorspronkelijke structuur van het landschap.

Het variant van bureau Palmboom en van der Bout heeft onze voorkeur. De hoofdotzet sluit het beste aan bij die van de gemeente Zevenaar en bij de bestaande en gewaardeerde landschappelijke structuren en kenmerken. Ook de opzet van de vier buurtschappen (eventueel elk met een eigen identiteit) zal zich goed bij de schaal van de gemeente en bij de oorspronkelijke structuur van het landschap voegen. Het bestaande oude lint "De Sleeg" en de wijze waarop de bestaande agrarische gebouwen in het plan zijn opgenomen zullen het nieuwe gebied een eigen identiteit en kwaliteit geven. Er bestaat waardering voor de genuanceerde wijze waarop het bedrijventerrein aansluit bij de A12 en voor de hoofdotzet die goed aansluit bij de oorspronkelijke structuur van het landschap.

Namens de welstandscommissie

Ir. H.J. Beetsma  
rayonarchitect