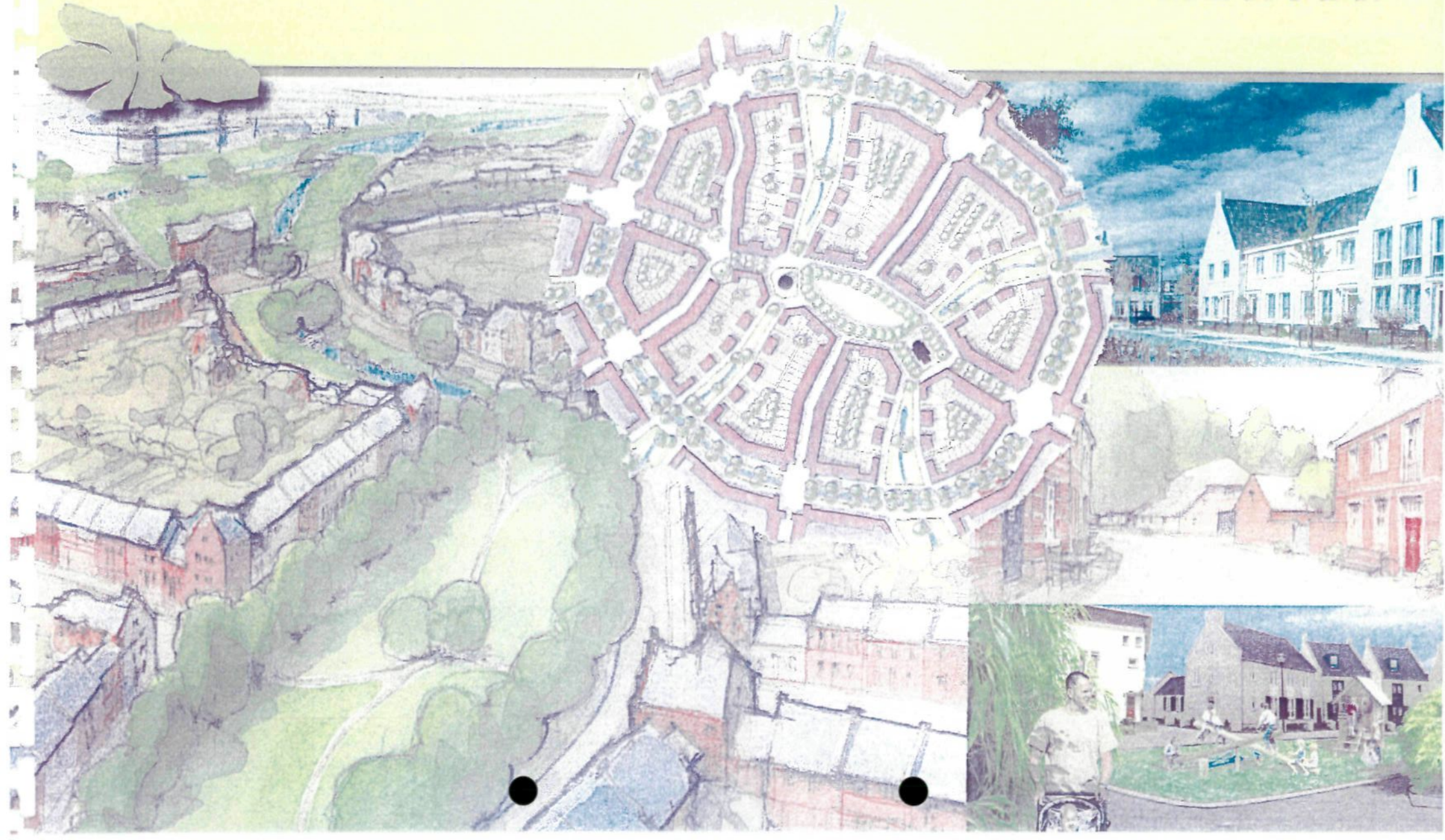
1692-04

NIEUW ZEVENAAR

EEN HAVEZATE VOOR ALLE MENSEN



Nieuw-Zevenaar
Een Havezate voor alle mensen

Stedenbouwkundige visie Zevenaar-Oost

Opdrachtgever:	gemeente Zevenaar
Ontwerp:	Rob Krier – Christoph Kohl – Architekten D – 10629, Berlijn
i.s.m.	Wissing stedebouw en ruimtelijke vormgeving BV Postbus 37, 2990 AA Barendrecht
Datum:	juli 2005

zicht op molen 'De Hoop'

Voorwoord

Met het voornemen de ontwikkeling van Zevenaar-Oost aan te vangen zet de gemeente Zevenaar een belangrijke stap in haar geschiedenis. Op de locatie zijn circa 1500 woningen voorzien en 80 hectare bedrijventerrein. Om dit in goede banen te leiden is de gemeente op zoek naar een trefzekere stedenbouwkundige invulling. Daartoe zijn in het kader van een meervoudige studieopdracht een drietal partijen gevraagd een stedenbouwkundige visie te ontwikkelen voor dit gebied.

In deze rapportage wordt u de visie gepresenteerd van Krier–Kohl–Architekten in samenwerking met Wissing stedebouw en ruimtelijke vormgeving. In korte tijd is door intensieve samenwerking gekomen tot een stedenbouwkundige visie met een daarbij behorend plan voor Zevenaar-Oost, dat hierna als 'Nieuw-Zevenaar' zal worden aangeduid. Hierbij is van de uitgangspunten die de gemeente Zevenaar heeft aangereikt uitgegaan.

Door de ontwerpers is Nieuw-Zevenaar in een ruimere context geplaatst om te komen tot een integraal plan voor het gebied. Door deze brede kijk is een stedenbouwkundige visie gerealiseerd, die qua stedenbouwkundige opzet, schaal en uitstraling tot ieders verbeelding spreekt. De ontwerpers zijn de uitdaging aangegaan om van Nieuw-Zevenaar een bijzondere wijk te maken. Uitgangspunt hierbij is dat de mens centraal staat. Mensen van verschillende leeftijden en leefstijlen zullen zich in Nieuw-Zevenaar thuis voelen. Naast ruimte om te wonen, wordt ruimte gecreëerd voor werk, ontmoeting en vermaak.

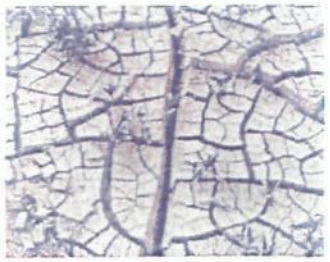
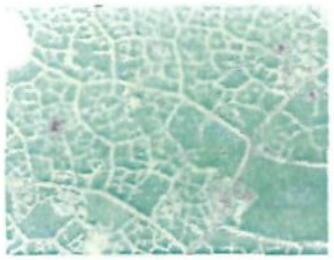
De makers van dit plan zijn er van overtuigd een robuust, haalbaar en flexibel concept voor Nieuw-Zevenaar te hebben afgeleverd. In hun beleving illustreert het plan de kansen voor een attractief en gedifferentieerd verblijfsmilieu dat alleszins nastrevenswaardig is.
Het oordeel van de gemeente Zevenaar, de politiek en - niet in de laatste plaats - de toekomstige bewoners van Nieuw-Zevenaar zal dit al dan niet, bevestigen.

locatiefoto's

de Bem

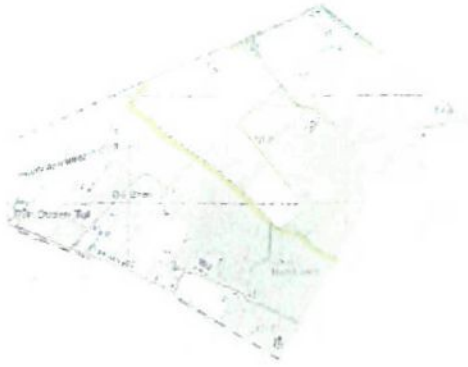
Inhoudsopgave

1.	INLEIDING	5
1.1	Opgave	5
1.2	Visie	5
2.	AANPAK	7
2.1	Planconcept	7
2.2	Lagenbenadering	8
2.3	Beeldregie	10
3.	HET PLAN	13
3.1	De Donk	15
3.2	De Velden	17
3.3	Bedrijventerrein	19
3.4	Groenstructuur	21
3.5	Waterhuishouding	22
3.6	Infrastructuur	23
3.6	Voorzieningen	23
4	HET BEELD	25
4.1	Architectuur	25
4.2	Buitenruimte	26
5	VERANTWOORDING	33
5.1	Kengetallen	33
5.1	Archeologie en cultuurhistorie	33
5.2	Hindercontouren	33

HOOFDSTUK 1

Inleiding



1.1 Opgave

Zevenaar zal in de komende jaren circa 1500 woningen en 80 hectare bedrijventerrein realiseren op een bijzondere locatie die omsloten is door de snelweg A12 en de Betuwelijn.
Vooruitlopend op de vaststelling van het definitieve programma en het maken van een stedenbouwkundig plan voor Nieuw-Zevenaar wordt een globale stedenbouwkundige visie gevraagd die inzicht geeft in de mogelijkheden van deze locatie. Om een bijdrage te leveren aan de keuzes die voor liggen ten aanzien van het te realiseren programma wil de gemeente Zevenaar de visie en ambities vertaald zien in woord en beeld, waarbij het van belang wordt geacht dat Nieuw-Zevenaar nadrukkelijk een onderscheidend karakter krijgt.
Omdat de planontwikkeling enkele jaren zal vergen, jaren waarin de omstandigheden zeker zullen veranderen, dient het plan voldoende flexibel te zijn om daarop te kunnen inspelen. Tegelijkertijd moet de hoofdstructuur zodanig robuust zijn dat door veranderingen de geplande kwaliteit niet aangetast wordt.

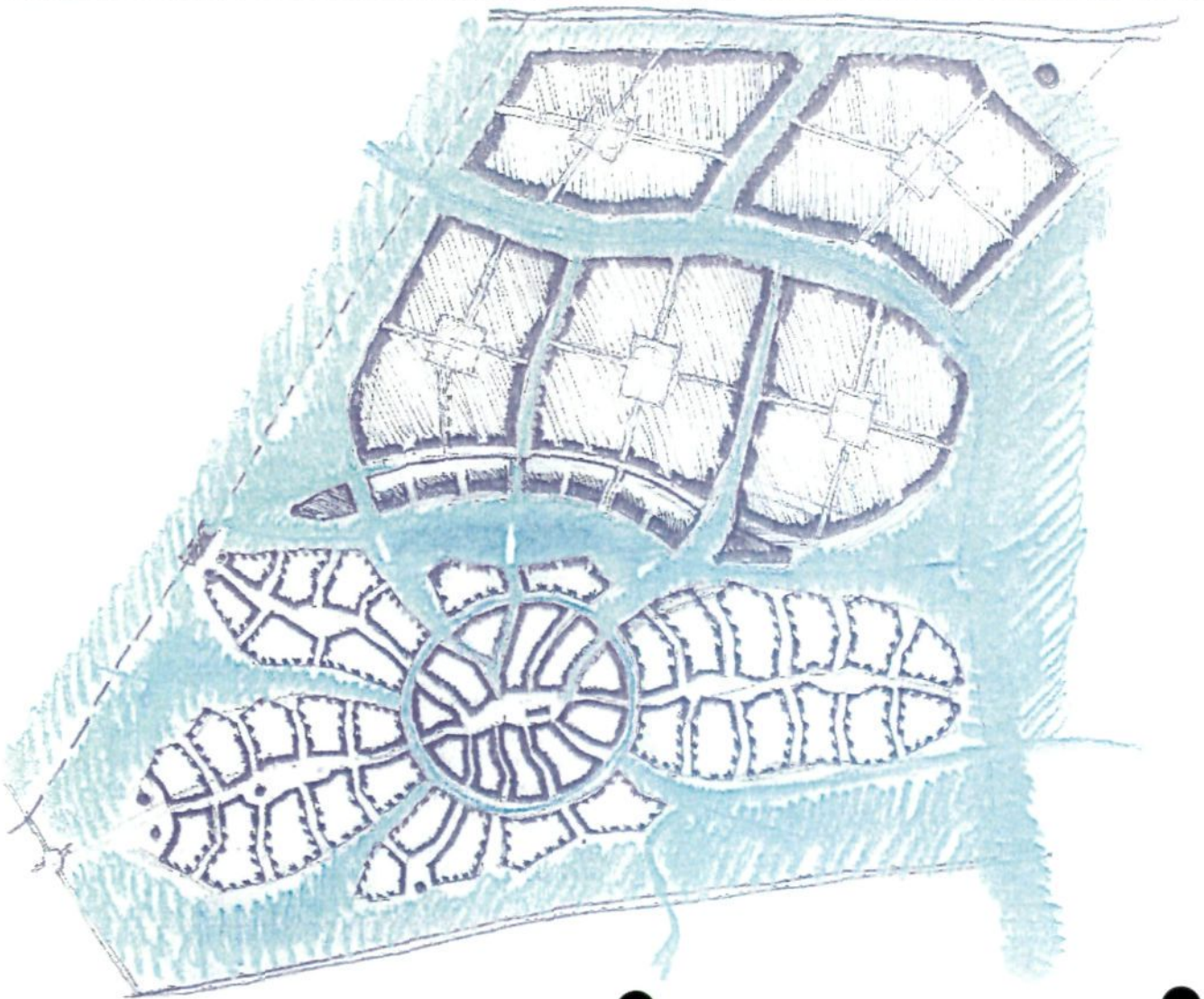
1.2 Visie

Nieuw-Zevenaar wordt een zelfstandig dorp. Een moderne vertaling van een klassieke nederzetting tussen de stad en het landschap. Dit landschap is zeer bepalend voor de ontwikkeling van Nieuw-Zevenaar. Het dorp en haar omgeving worden dan ook tegelijkertijd ontworpen. Overal wordt het bestaande groen gehandhaafd en geïntegreerd. Samen met de uitstekende ligging tussen Zevenaar en Oud-Zevenaar vormt dit een ideale symbiose tussen stad en landschap. Ook de opbouw in Nieuw-Zevenaar herinnert aan de oorspronkelijke dorps- en stadsvorm: een compacte en gezellige kern met een hoge bouwdichtheid, omringd door ruime en groene buurten. Een 'hart' temidden van de 'leden'. De onderdelen zijn kenmerkend gevormd door een organisch weefsel van straten en lanen. Een patroon van wegen waarin elke plek herkenbaar wordt.
Deze opbouw refereert niet alleen aan het klassieke bouwpatroon, maar veel meer nog aan een manier van leven. Nieuw-Zevenaar biedt veel aandacht aan het individu en een maximale keuzevrijheid. Dit komt onder andere tot uiting in de flexibele gebruiksmogelijkheden van de woningen. Maar ook in de architectuur: in Nieuw-Zevenaar heeft ieder huis zijn eigen gezicht. Zonder daarbij de samenhang uit het oog te verliezen: een regie van eenheid in verscheidenheid. Deze vertaalt zich niet alleen in duurzame, maar vooral in klassieke en tijdloze vormen, kleuren en materialen.

boerderij 'De Bem'

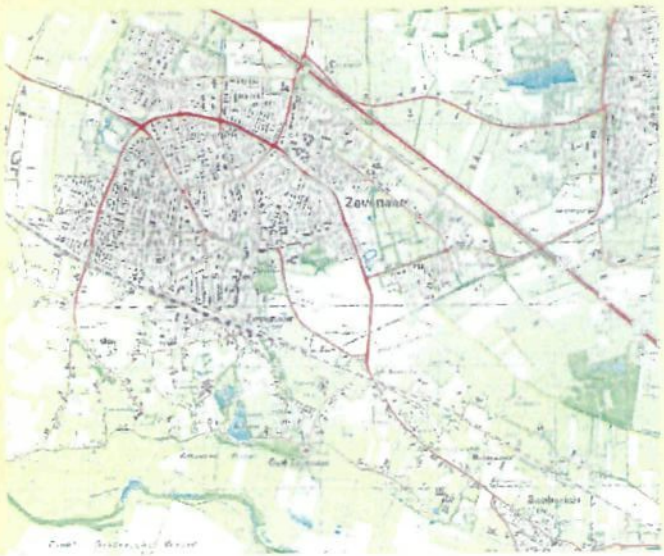
HOOFDSTUK 2

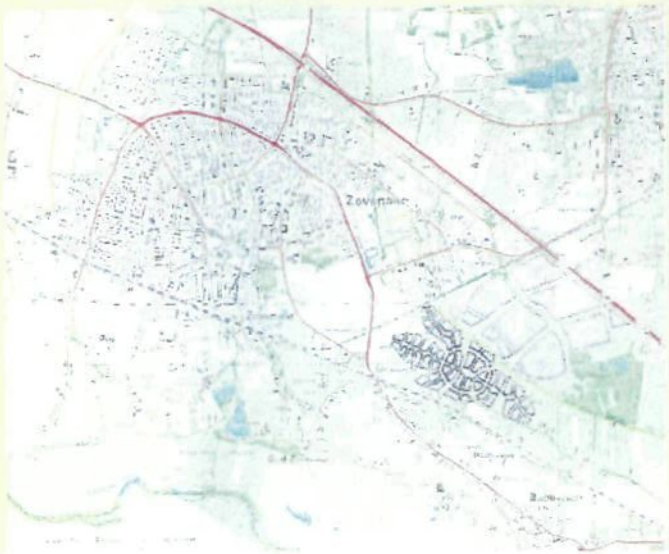
Aanpak



2.1 Planconcept

Het geheim van Nieuw-Zevenaar schuilt vooral daarin, dat de stedenbouwkundige opgave het landschap vormt. De verstedelijkingsopgave van Nieuw-Zevenaar is in de eerste plaats opgevat als een mogelijkheid om het oude landschap te revitaliseren. Dat lijkt nogal in contrast met de relatief grootschalige verstedelijking die er vervolgens op volgt. Maar in wezen ontleent Nieuw-Zevenaar haar belangrijkste ruimtelijke kenmerken aan de visie op het landschap. Het integreren en vertalen van de eigenschappen van het land, maken stad en stedenbouw specifiek en uniek.
Om te komen tot een duurzaam concept voor het wonen is een groeimodel bedacht dat zowel in de oost-west-richting als in noord-zuid-richting kan worden ontwikkeld. Centraal in het model is een gebied vormgegeven met een hogere dichtheid, 'de Donk'. Daar omheen zijn 'de Velden' gelegen met een dorps karakter en lagere dichtheden. De inpassing van een nieuw, meer verstedelijkt gebied met hogere dichtheden leidt tot een zuinig ruimtegebruik en biedt bovenal veel ruimte aan de landschappelijke dragers en de noodzakelijke waterberging.
Ten slotte ondersteunt de stedenbouwkundige invulling het ruimtelijke beleidsplan, waarin is gekozen voor de situering van een bedrijventerrein in het gebied tussen de Leigraaf en de A12. Waarbij het van belang is dat het bedrijventerrein qua uitstraling en identiteit aansluit bij het woongebied van Nieuw-Zevenaar.



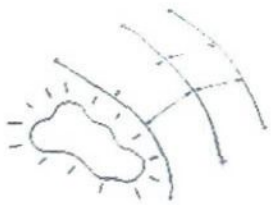
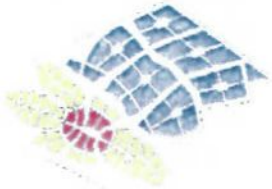
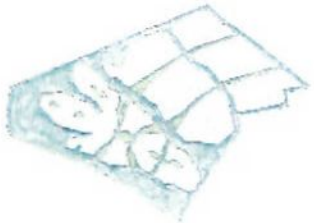
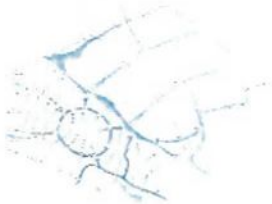


2.2 *Lagenbenadering*

Onder het motto 'Stad en Landschap tegelijkertijd ontwikkelen' is de positionering van Nieuw-Zevenaar in één samenhangend model ondergebracht. De ontwerphoofdstructuur is overdrachtelijk gemaakt door een aantal afzonderlijke lagen te onderscheiden. Deze lagen vormen de strategische dragers in het plangebied die zorgen voor de samenhang, zowel intern als extern, de identiteit van de locatie en flexibiliteit tijdens de ontwikkelingsperiode.
De volgende lagen zijn te onderscheiden:

Laag 1: reconstructie van de maaiveldinrichting
Voor Nieuw-Zevenaar is kritisch gekeken naar de aanwezige relevante en kenmerkende maaiveldinrichting die het behouden waard is. Bosschages, lanen met beeldbepalende bomen en overige van belang zijnde groen- en waterelementen verrijken het nieuw te realiseren woongebied en verankeren dit in zijn omgeving.

Laag 2: compositie van beplantingselementen
Het versterken van de bestaande bosschages tot een compositie van flinke groenelementen wordt in ruimtelijk opzicht benut voor het markeren van de overgang tussen stad en landschap. Nieuw-Zevenaar ligt daarmee ingebed in zijn omgeving en profiteert daar optimaal van. Deze relatie wordt verder versterkt doordat groengebieden kunnen worden gebruikt voor de aanleg van recreatieve, sportieve of bijzondere functies. Naast de functie als groene drager en recreatief uitloopgebied vormen zij enkele onmisbare schakels in de waterhuishouding. Praktisch

gezien bieden de groenelementen het noodzakelijke inzijggebied in het watersysteem.

Laag 3: van stadsregionale assen tot structuurdragers
Belangrijke structuurdragers in de ruimtelijke compositie van Nieuw-Zevenaar zijn de aanwezige infrastructuur zoals autowegen, gas- en hoogspanningsleidingen en de spoorwegen.
Door deze in te bedden kunnen ze bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de locatie.
De spoorzone bestaat straks uit een aaneenschakeling van verschillende ruimtelijke ervaringen. Hier biedt een heuvellandschap, dat fungeert als artificieel uitloopgebied, bescherming aan het woongebied.
Ook de zone van de hoogspanningsleiding wordt op vergelijkbare wijze een multifunctionele groene ruimte in plaats van en belemmeringszone. Aan de A12 aan de noordrand van Nieuw-Zevenaar wordt een nieuw front geboden door het bedrijventerrein dat op specifieke plaatsen wordt doorsneden door groene scheggen. Deze groene scheggen geven, indien zo uitgevoerd, vanaf de A12 een gecomponeerde doorkijk op het hart van Nieuw-Zevenaar.

Laag 4: verkeersstructuur
In het huidige plangebied zijn maar relatief weinig wegen. Parallel aan de Betuweroute vormt de Sleeg de belangrijkste verbindingsweg tussen verschillende buurtschappen. Bij het ontwerpen van de hoofdstructuur heeft deze nauwelijks een rol gespeeld.
De Sleeg krijgt een functie als recreatieve fietsroute die het plangebied ontsluit richting het rivierenlandschap van de Rijn en de Maas
Bepalend voor de ontsluiting van Nieuw-Zevenaar is de nieuw geplande regionale gebiedsontsluitingsweg tussen Zevenaar en Babberich. Tussen de rotonde Ringbaan Oost/Babberichse weg en de nieuwe rondweg wordt de hoofdontsluitingsweg van het woongebied opgespannen.
Het bedrijventerrein ontsluit direct op de nieuwe rondweg.

Laag 5: bebouwingsvlakken
Het ontwerp van de bebouwingsvlakken is niet ontstaan als resultante van de andere systemen en structuren, maar is ontwikkeld als volwaardig complement.
Zo is in het woongedeelte reeds aanwezige markante bebouwing in het schema opgenomen, en ook het bedrijventerrein is onderdeel van het 'gesamtkunstwerk'.

Hoewel De Donk nadrukkelijk als hét centrum van Nieuw-Zevenaar is vormgegeven overlappen de bebouwingsvlakken van de Velden deze hoofdvorm. Daardoor hebben de Velden korte lijnen naar de centrumvoorzieningen. Het schema ligt ingebed in landelijk gebied waarbij de groene randen kunnen worden ontwikkeld als recreatie- en uitloopgebieden. Voorts is door de introductie van een aantal noord-zuid georiënteerde groene scheggen het bedrijventerrein verankerd met het woongebied.

Laag 7: identiteit woongebieden
Hoewel het algemene beeld van Nieuw-Zevenaar een sterke eenheid vormt, krijgen de deelgebieden een eigen identiteit binnen deze eenheid. De positie binnen de structuur van Nieuw-Zevenaar, de integratie van landschapselementen, wegen en bestaande bebouwing en de onderscheiden functies zorgen voor een eigen identiteit van de verschillende deelgebieden. Daarnaast bepalen het architectonische beeld in combinatie met de verkavelingswijze de identiteit van Nieuw-Zevenaar.

2.3 *Beeldregie*

Nieuw-Zevenaar zal Nieuw-Zevenaar niet zijn, wanneer niet ook 'oude' architectuur nieuwe kansen krijgt. Naast de reeds beschreven strategieën wordt voor Nieuw-Zevenaar ook een sprankelende architectuur ontwikkeld, die de burgers, bewoners en voorbijgangers overtuigt. Een architectuur, waarvan de kwaliteit van te voren min of meer kan worden gegarandeerd en gearrangeerd. De uitgangspunten die de architectonische ambities voor Nieuw-Zevenaar weergeven, worden vanuit een drietal invalshoeken benaderd:

- ten eerste moeten de uitgangspunten passen bij het dorpse wonen in de Liemers;
- daarnaast dienen de uitgangspunten de woonconsument aan te spreken;
- tenslotte moeten de uitgangspunten ruimte bieden voor een passende eigentijdse interpretatie.

Voor de architectuur betekent dit:

- het gebruik van traditionele materialen, zoals baksteen, hout, gebakken pannen en een traditionele en doelmatige vormgeving;
- het realiseren van een uitstraling en gevelexpressie die past bij een nieuw Liemers dorp;
- de nadruk leggen op meer formele architectuur principes. Principes die vooral waardigheid en stijl uitdrukken (verticale belijning, staande ramen etc.);
- de herinterpretatie van traditionele ambachtelijke thema's naar een hedendaags idioom. Immers, met oog voor detail en de toepassing van duurzame materialen kan ook eigentijdse architectuur in de toekomst rekenen op een brede waardering.

Deze uitgangspunten en een stelsel van architectonische spelregels dragen bij aan de eigen identiteit van Nieuw-Zevenaar en de verschillende delen ervan.

Vogelvlucht 'Het Hart'

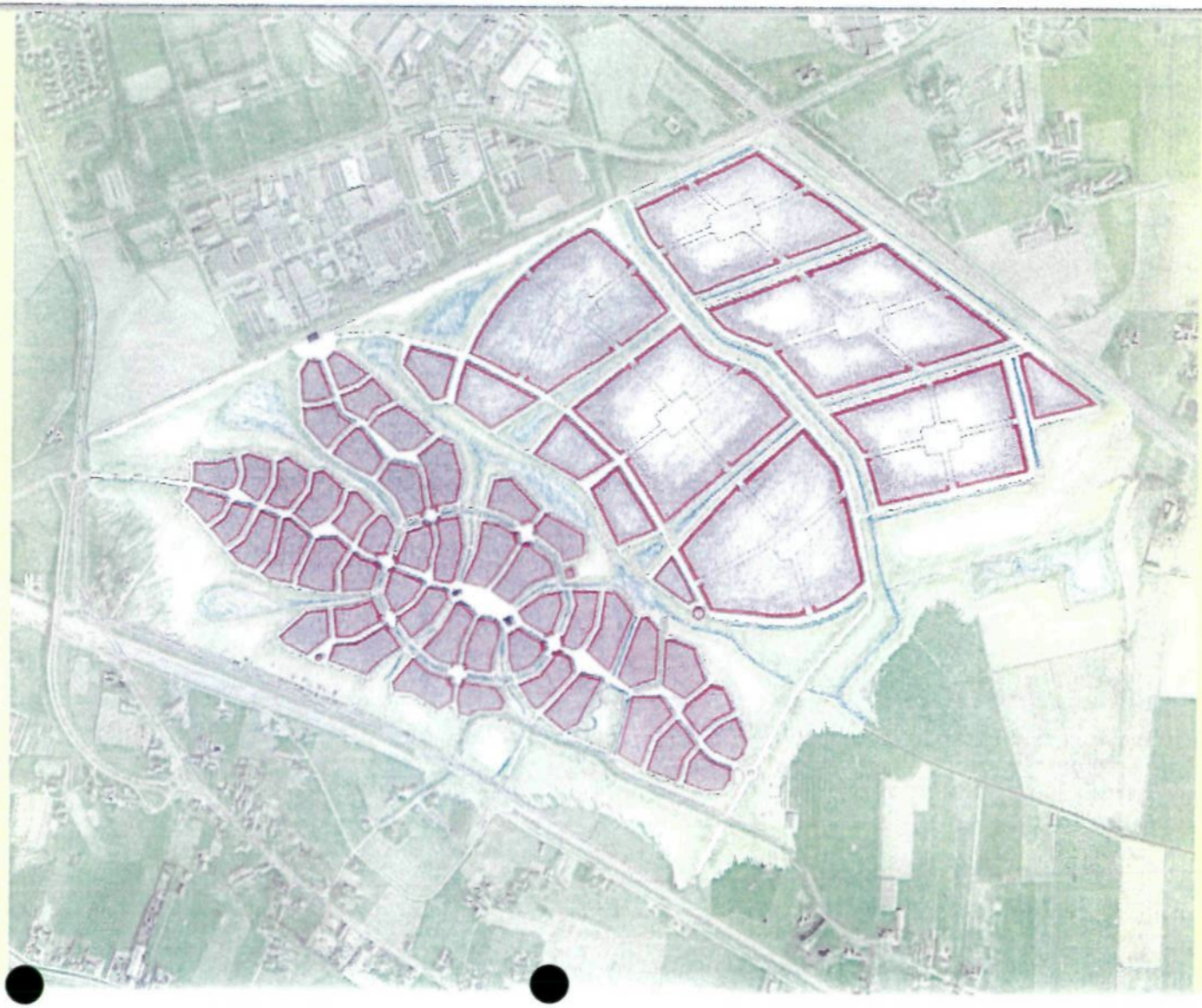
HOOFDSTUK 3

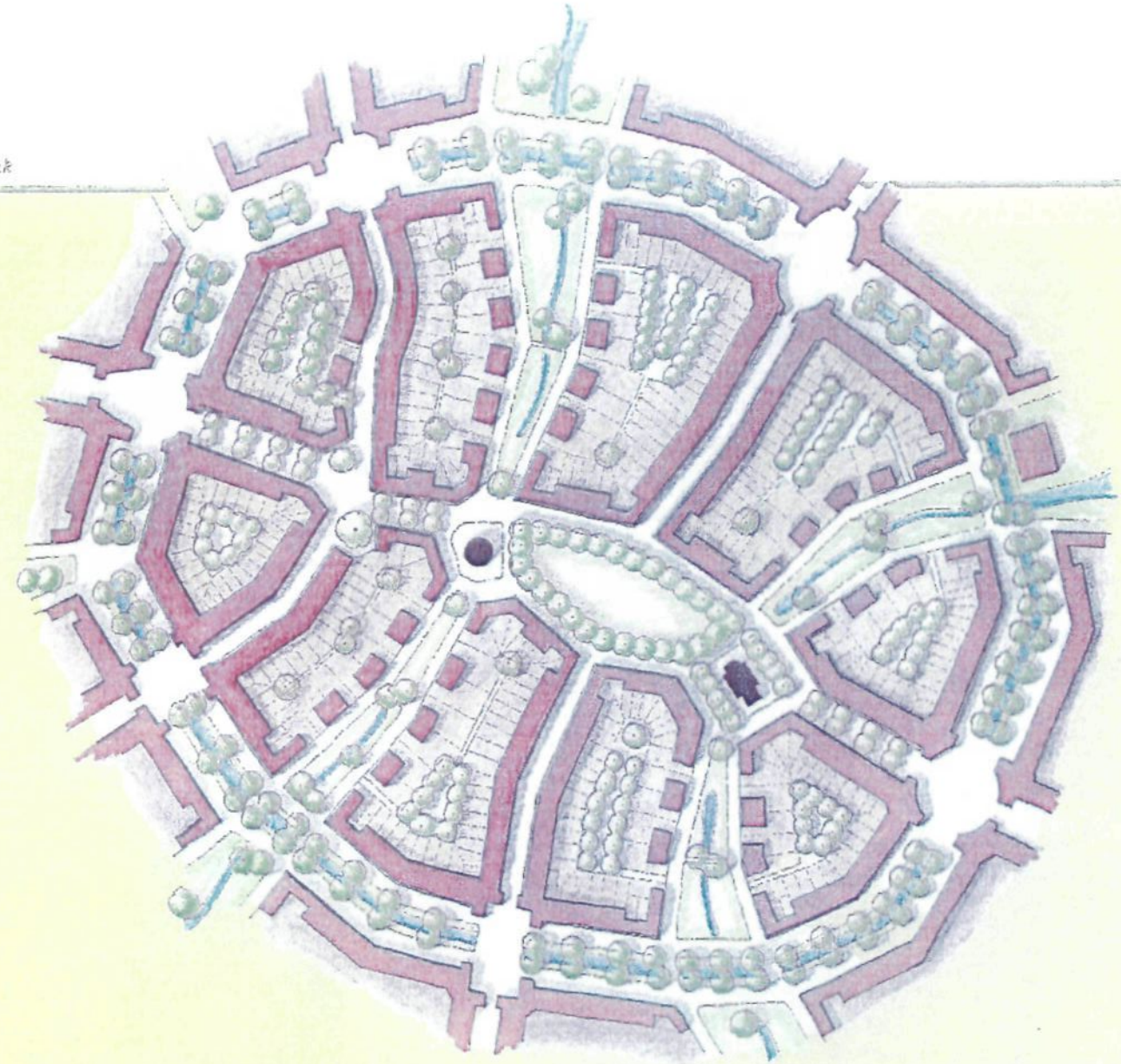
Het plan

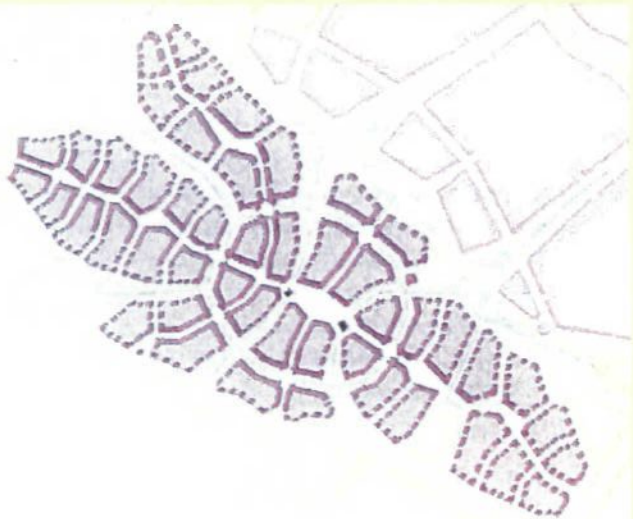
Nieuw-Zevenaar, binnen een paar jaren een begrip in Nederland en daarbuiten, smeedt een opmerkelijke combinatie van stedenbouw, architectuur, landschapsarchitectuur, civiele techniek en verkeer aaneen. Deze combinatie leidt tot een compleet en uniek nieuw woonmilieu, waar dorps en stedelijk wonen elkaar ontmoeten.

Het meest herkenbaar wordt natuurlijk de architectuur van de 'Donk': hét beeldmerk van Nieuw-Zevenaar dat doet denken aan een historisch gegroeid stadje. Maar er is meer. In de 'Velden' -de landelijke woonbuurten van Nieuw-Zevenaar- is het landschap bijna overal zichtbaar en dichtbij. En door de uitstekende en veilige bereikbaarheid via wegen, spoor en fiets- en wandelpaden zijn stedelijke en niet dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Door het hoge niveau van afwerking en detaillering van de straat, het straatbeeld en de woningen zelf, zijn de grenzen voor eens en voor altijd verlegd. Nieuw-Zevenaar combineert bewezen kwaliteiten van een gedifferentieerde stedenbouw en architectuur met de versterkte karakters van het oorspronkelijke landschap. Door vanaf de start de kwaliteit en de opbouw van het landschap in het proces en het ontwerp een plaats te geven ontstaat een specifiek Nieuw-Zevenaar. Een dergelijke aanpak overtuigt.



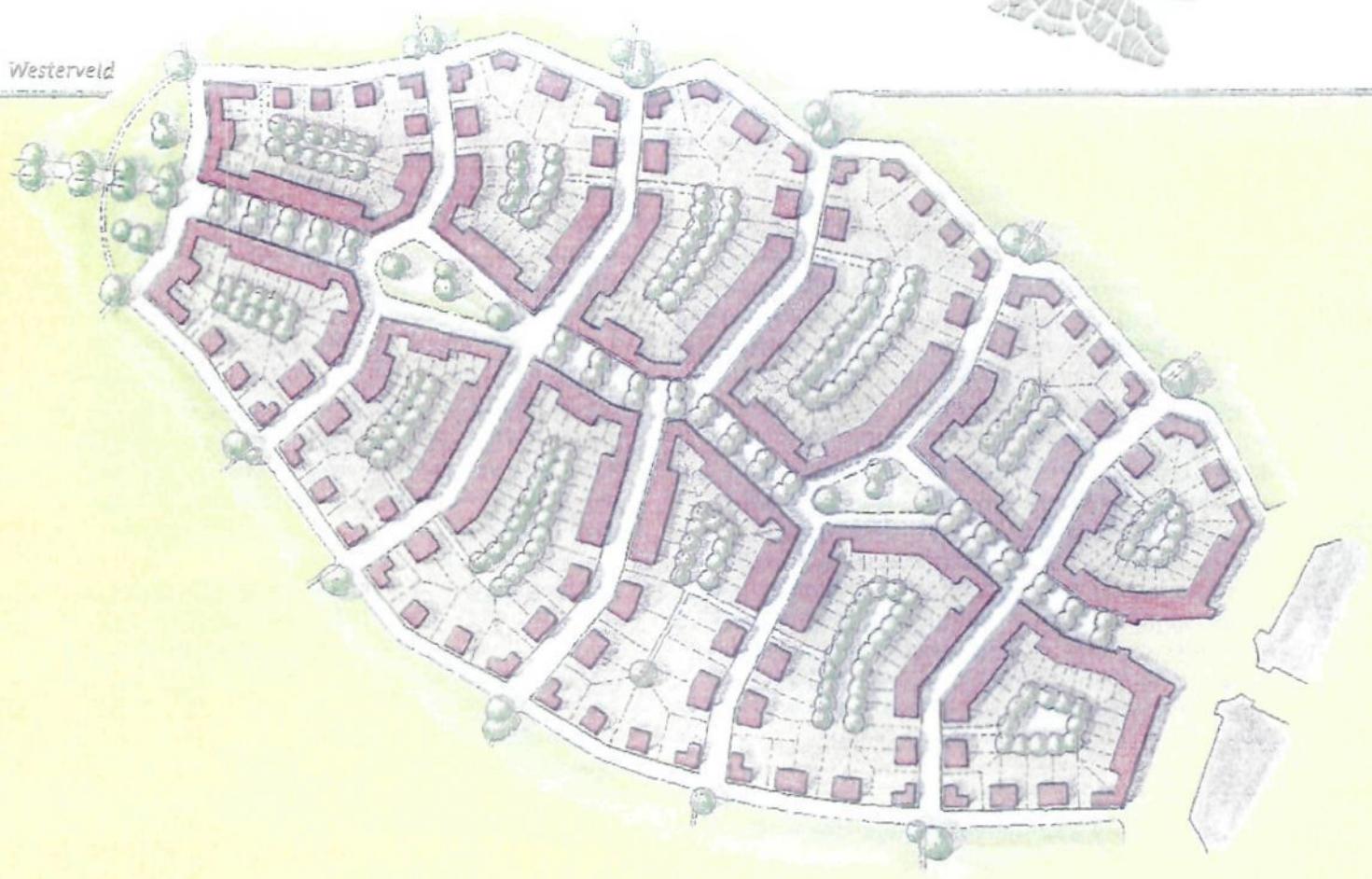




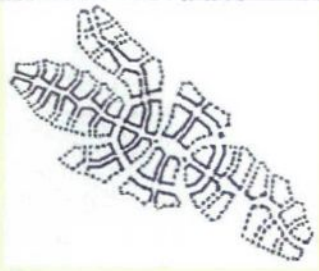
3.1 De Donk

De Donk is hét beeldmerk van Nieuw-Zevenaar. Als het 'hart' van Nieuw-Zevenaar onderscheidt de Donk zich door een hogere bebouwingsdichtheid van enigszins compacte blokken met perceelsgewijze opbouw van de gevels. Door de singel, een structurele aaneenschakeling van -groene- pleintjes en herkenbare statige architectuur ontstaat een gebied met een geheel eigen en uniek karakter.
De bebouwing bestaat uit aaneengeschakelde eengezinsstadshuizen en op een aantal bijzondere plekken uit ensembles van gestapelde appartementen. Ongeveer 500 van de geplande 1700 woningen worden in de Donk gerealiseerd. De overige woningen vallen binnen de Velden. De hoge dichtheid van de Donk met gemiddeld 50 woningen per hectare en de aanwezigheid van dienstverlenende commerciële voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen en woon-werkcombinaties bepalen de identiteit van de kern.

De structuur van de Donk is een niet te strak, maar wel geordende patroon van straten en pleinen. De concentrische opbouw wordt door een aantal elementen doorsneden: een tweetal radiale groenstructuren die het groene hart van de Donk verbinden met het omringende landschap en de 'ruggengraat', de hoofdontsluiting van het woongebied. In het hart van de Donk komen deze structuren samen op een langgerekt groen plein. Het profiel van de 'ruggengraat' verbreedt en versmalt en kent daarmee een duidelijk andere beleving dan de overige, relatief smalle, woonstraten. Het patroon van woonstraten is vooral gericht op de kwaliteit van de onmiddellijke omgeving en een gevarieerd beeld. Om die reden is het patroon verrassend geknikt en verdraaid. Op die manier kunnen bestaande erven en bosschages organisch in het weefsel worden opgenomen.
Er bestaat een volledige scheiding van private binnenterreinen en de openbare straat, meestal met poorten als verbinding. Aaneengesloten bebouwing en hoogwaardige maaiveldinrichting bepalen de openbare ruimte. Bij de pleinen wordt de omslotenheid van de ruimte benadrukt. Lichte bochten, knikken en vooruitgeschoven hoekbebouwing versterken dit omsloten beeld.
De randen van de buurt zijn langs de Singel scherp afgetekend. Toch is de overgang naar de Velden erg geleidelijk. Daarin speelt de Singel als bindend element een belangrijke rol. Daarenboven worden, door de introductie van 'poorten' op de overgangen, de Velden verankerd aan de Donk. De Singel heeft een aanzienlijke maat, die ruimte biedt aan een brede watergang met groene taluds met aan weerszijden erftoegangswegen



bouwblokken



bebouwing

pleinen

ruggengraat

groene scheggen

Door met de bebouwing te variëren kunnen verschillende dichtheden worden gerealiseerd. Zo heeft het westelijke Veld door een hogere concentratie van rijenwoningen een ander karakter dan het oostelijke Veld, waar voornamelijk twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen het beeld bepalen.

Oosterveld

3.2 De Velden

De Velden hebben een lagere dichtheid en een dorps karakter, met losse vrijstaande, halfvrijstaande en geschakelde woningen. Kenmerkend in het ontwerp is de interne hoofdontsluiting van de Velden, de 'ruggengraat'. Aaneengesloten bebouwing in de vorm van rijenwoningen en in twee lagen gestapelde woningen begeleiden deze ruggengraat. Het profiel van deze ontsluitingsstraat wisselt, waardoor verschillende ruimten ontstaan. In het midden van de weg loopt een doorlopende groenstructuur mee die op enkele plaatsen verbreedt tot een plantsoen. De entree vanaf de rotonde Rondweg zuid/Babberichseweg zal begeleid worden door statige bebouwing, van een wat grotere schaal dan de overige bebouwing in de buurt. Hier zijn de grootste aantallen rijenwoningen gedacht en op specifieke plaatsen hier en daar een aantal gestapelde beneden-bovenwoningen.
In de woonstraten loodrecht op de ruggengraat en meer naar buiten richting het omringende landschap wordt de woningdichtheid lager. Deze woonstraten worden begeleid door vrijstaande, halfvrijstaande of geschakelde bebouwing. De straten zijn subtiel geknikt en lopen op diverse plaatsen uit op kleine pleintjes en doorsteken het landschap in en hebben een duidelijk kleiner profiel dan de ruggengraat. De woningen aan de ruggengraat hebben een tuin aan de voorzijde met tuinmuren op de erfgrenzen. De woningen in de overige woonstraten hebben ruime voortuinen, die in grote mate het groene beeld bepalen.

bedrijven

referentiebeelden

3.3 *Het bedrijventerrein*

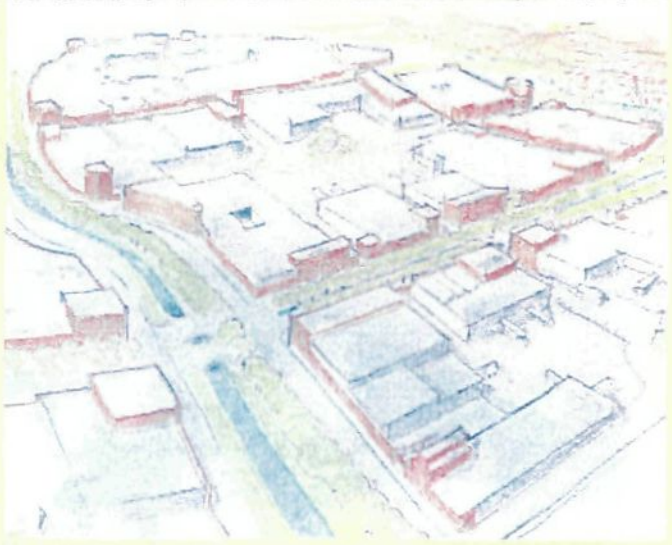
De ambitie voor het bedrijventerrein van Nieuw-Zevenaar is dat het terrein alle eigenschappen van een eigen buurt bezit, een levendig gebied wordt én alle kenmerken van Nieuw-Zevenaar bezit. Ook voor het bedrijventerrein Nieuw-Zevenaar gaat de stedenbouwkundige Visie daarom uit van de traditionele stadsplattegrond als uitgangspunt voor het grondgebruik en de verstedelijking. Dit als tegenhanger van de alom bekende werklandschappen met veel open ruimte, die gekenmerkt worden door het ontbreken van een goede markering tussen openbaar en privé. Het gesloten stadsblok is dan ook de basis voor het bedrijventerrein. Daarmee wordt het een herkenbaar onderdeel van Nieuw-Zevenaar. Tevens biedt dit de garantie, dat het goed functioneert, veilig en flexibel is. Daarmee wordt een voor Nederlandse begrippen unieke ambitie voor het ontwerp en functioneren van een bedrijventerrein geformuleerd. Een ambitie die bij de planuitwerking nader gedetailleerd moet worden en ingevuld. Vooral de invulling en de mogelijkheden die de markt daartoe ziet bepalen in sterke mate de kans van slagen van het voorgestelde concept. Daarom wordt een flexibele regeling voorgesteld voor de invulling van het bedrijventerrein, waardoor het mogelijk wordt de ambities en de keuzen ten uitvoer te brengen.

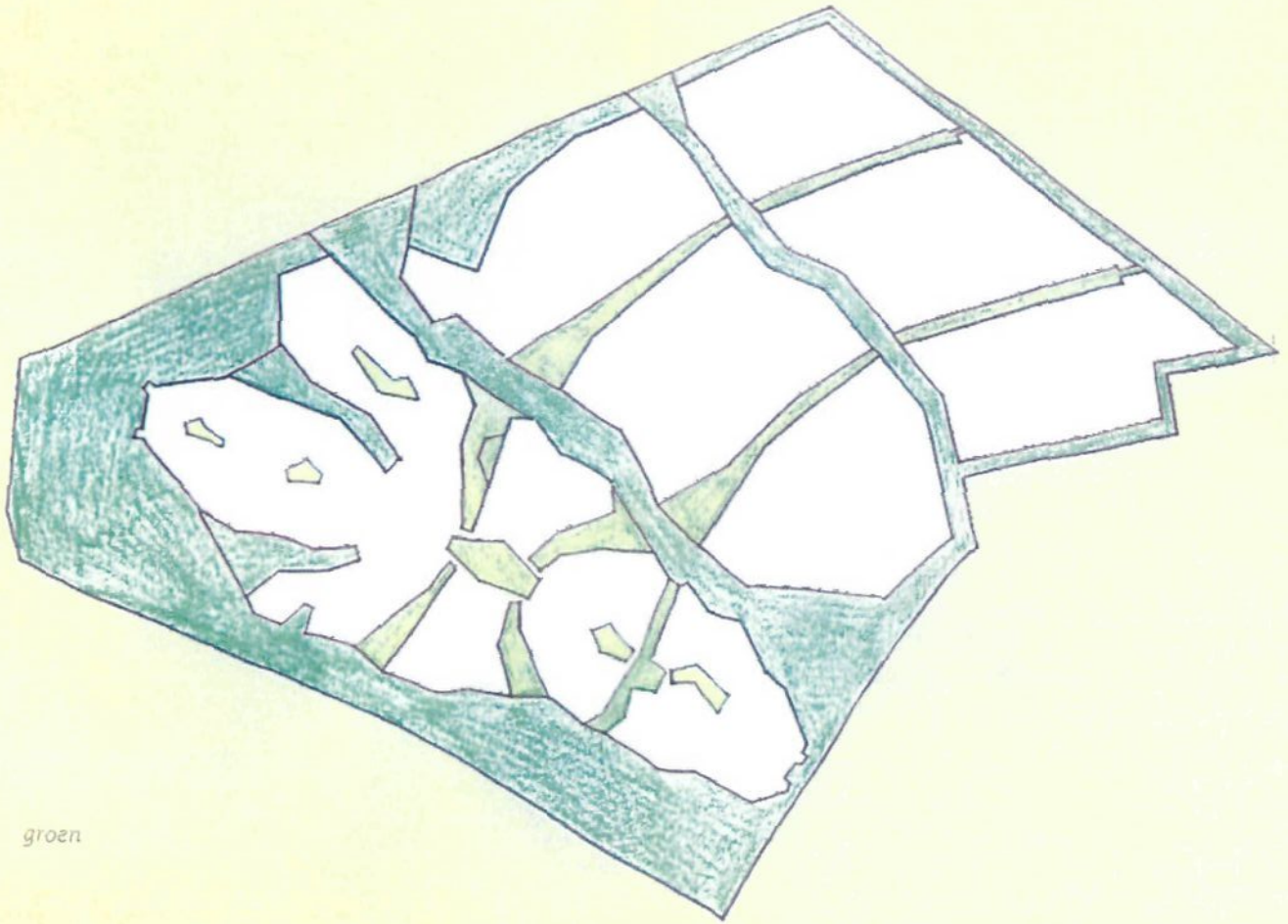
De structuur van het bedrijventerrein is opgebouwd uit compacte segmenten, van elkaar gescheiden door groene scheggen. Door deze scheggen wordt het bedrijventerrein verankerd in zijn omgeving en ontstaat zicht vanaf de snelweg op Nieuw-Zevenaar. Er ontstaat zo een structuur van gesloten bedrijvenclusters ingebed in een groene omgeving.

Het bedrijventerrein wordt ontsloten vanaf de nieuwe Rondweg. Ringwegen rond de clusters maken de bedrijven bereikbaar. De clusters op hun beurt zijn verbonden door interne ontsluitingsassen, die gezamenlijke expeditiehoven bereikbaar maken. Op die manier wordt een gesloten stedelijk weefsel gerealiseerd, zeer overzichtelijk, met een beperkt aantal straten. De rust, de herhaling en de logica, leggen een basis voor een veilige en sociaal veilige omgeving, die in ieder geval 24 uur per dag kan functioneren.

Essentieel voor de invulling van de clusters is een herkenbaar en geregisseerd straatbeeld. Daarachter is er voor de ondernemers maximale vrijheid op hun eigen erf. Van de ondernemers wordt verwacht dat zij hun bedrijfspand op de rand van de kavel situeren, in de rooilijn als onderdeel van een gemeenschappelijke muur. De gevel op de rooilijn dient te passen in de voorgestane stijl van Nieuw-Zevenaar, waardoor er een overkomst ontstaat met de architectuur van het woongebied. De overige gevels van de individuele plots zijn uit het zicht en daarom vrij te kiezen (staal, glas, golfplaat, baksteen). Transparante hekwerken aan de straatzijde zijn niet toegestaan. In de uitwerking van het deelplan zullen deze elementen verder aan bod komen.

vogelvlucht





groen

uitloopgebied

3.4 *Groenstructuur*

De ontwikkeling van Nieuw-Zevenaar is een symbiose tussen stad en land. Stad en land blijven in het eindresultaat allebei sterke karakters. Het landschap blijft de stad nabij, waardoor het landelijke en dorpse wonen opnieuw gestalte krijgt. Dit betekent voor de groenstructuur dat deze een maatvoering moet hebben die overtuigt en waarin het landschap nog herkenbaar is.

De groenstructuur kent een sterke en tot op de drempel van de woningen doordachte praktische hiërarchie. De groenstructuur biedt een reeks van groot naar klein, die zeer herkenbaar gemaakt wordt. De groenstructuur bestaat uit:

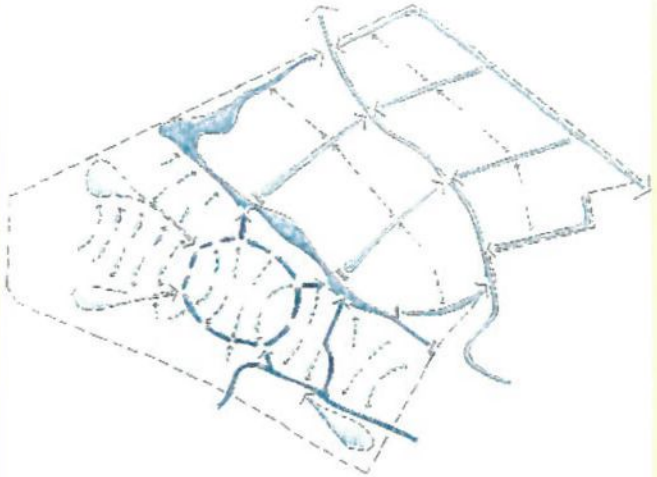
- Het omringende landschap en de groengebieden langs de stadsregionale assen die de ontwikkelingslocatie inbedden en fungeren als recreatieve uitloopgebieden;
- De overstromingsvlakten tussen de velden, de noord-zuid gerichte groene scheggen in het bedrijventerrein en de parkzone rond en parallel aan de Leigraaf, die de overgang vormen naar en de verknoping met het omringende landschap. In deze gebieden kan een vrij dicht netwerk van paden en speelvoorzieningen gerealiseerd worden;
- Diverse groenplekken op buurtniveau. Soms vallen deze in de Velden samen met de cultuurhistorische relicten van de oorspronkelijke nederzettingen. Vaker zijn het plekken die opnieuw worden gesticht, door enkele van de bestaande volwassen bomen te sparen en de ruimte daar direct omheen in te richten.

Voor het overige zijn de wegen en straten beplant met bomen en dragen op specifieke plekken particuliere tuinen bij aan het groene beeld van Nieuw-Zevenaar.

In Nieuw-Zevenaar wordt geen traditioneel formeel stadspark gerealiseerd. Nieuw-Zevenaar is immers geen stad en bovendien maken de nabijheid van het landschap, de ruimtelijke kwaliteit en de recreatiemogelijkheden daarvan dit overbodig. De hoofdgroenstructuur in het ontwerp is vooral een schakel tussen het dorpse groen en het grote landschappelijke groen, zowel voor mensen als voor planten, insecten, dieren en andere leefgemeenschappen.

De groenstructuur valt zoveel mogelijk samen met ruimte voor water(berging), zonder dat de gewenste gebruiksmogelijkheden daarmee worden beperkt. In de natte periodes is het groen nodig voor het water. Desalniettemin kunnen groen en water ook dan een belevenis zijn.

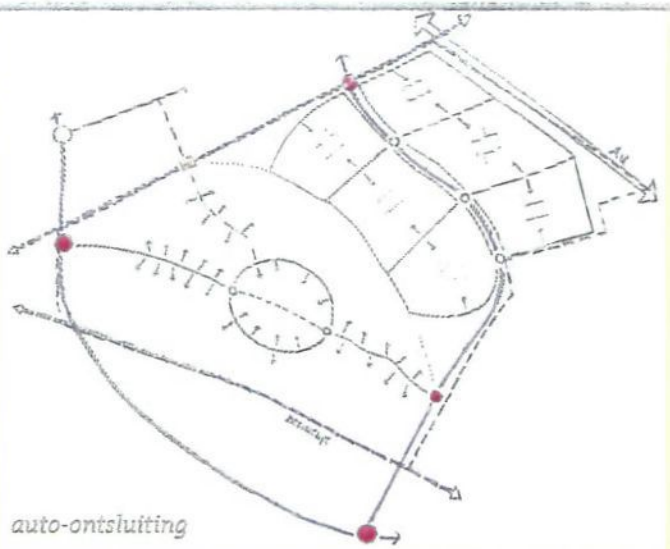
heuvellandschap



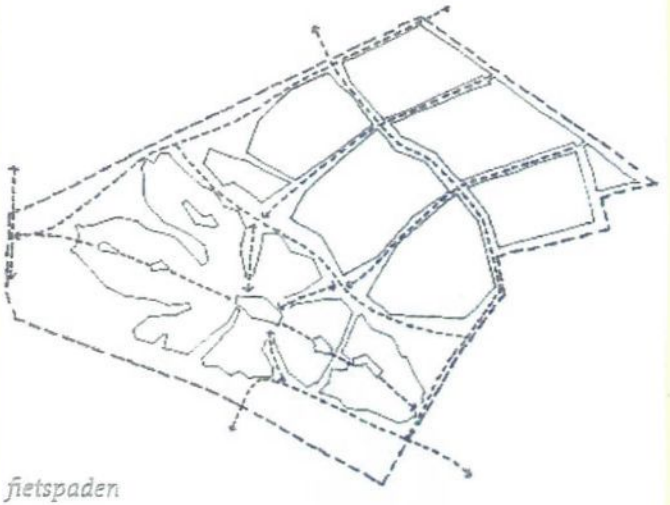
water

3.5 *Waterhuishouding*

Water is voor Nieuw-Zevenaar een sterk sturend principe bij de planontwikkeling. Thematisch voor de waterhuishouding is het zoveel mogelijk bergen en infiltreren van het hemelwater in het plangebied. Uitgangspunt daarbij is dat het natuurlijke afvoerregiem zo min mogelijk wordt verstoord. Voor de afvoer van overtollig water is aansluiting gezocht bij het bestaande watersysteem in het gebied. Gekozen is voor scheiding van het stedelijk watersysteem van het landelijk watersysteem met een knip tussen de systemen van het woongebied, waarvan het overtollige water op de Leigraaf wordt geloosd en dat van het bedrijventerrein, waarvan het overtollige water op De Hengelder Leigraaf wordt geloosd.
Het regenwater wat op de dakvlakken van de woningen en de verhardingen in de openbare ruimte valt, stroomt al dan niet via goten naar laagtes in de groenzones rond de woongebieden. In wadi's krijgt het water daar de gelegenheid te infiltreren in de ondergrond. Regenwater wordt hier zoveel mogelijk vastgehouden. Met een kleine dam kan afvloeien worden voorkomen en wordt de infiltratieperiode verlengd. Bij langdurige en hevige regenval wordt het overtollige water afgevoerd richting de Singel, een open watergang rond de Donk. Deze loost vervolgens op de vergraven Leigraaf, waar het wordt afgevoerd naar de stuw Hengelder.
In en langs het watersysteem wordt voldoende ruimte gecreëerd om bij hevige regenval water te kunnen bergen. Daarmee wordt voorkomen dat er te veel water wordt afgevoerd.



auto-ontsluiting



fietspaden

3.6 *Infrastructuur*

Wegenstructuur

De infrastructuur van Nieuw-Zevenaar blijft eenduidig en eenvoudig. De 'ruggengraat' die is opgespannen tussen de rotonde Ringbaan-Oost/Babberichseweg en de nieuwe rondweg, vormt de hoofdontsluiting van het woongebied. Het bedrijventerrein ontsluit direct op de nieuwe rondweg.

Fiets

Alle bestemmingen in Nieuw-Zevenaar zijn optimaal bereikbaar per fiets via veilige, directe, comfortabele en aantrekkelijke routes.

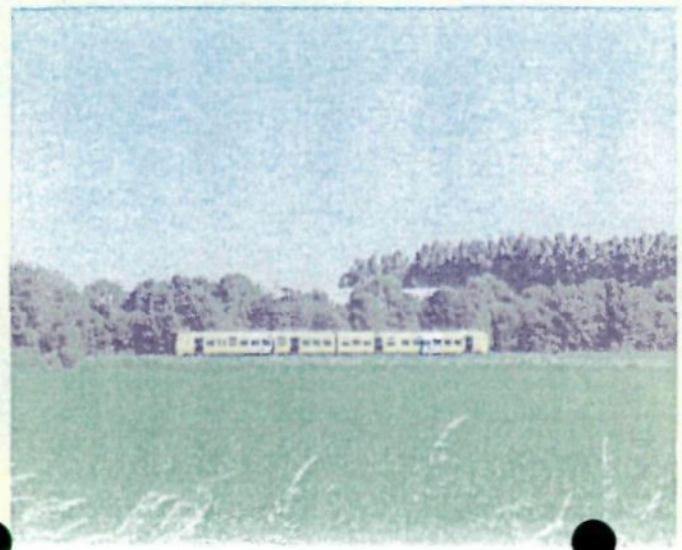
Door Nieuw-Zevenaar lopen twee regionale fietsverbindingen. De voormalige Sleeg die via de fietstunnel een verbinding mogelijk maakt richting Oud-Zevenaar en een fietsverbinding parallel aan de nieuwe rondweg die een verbinding vormt tussen Babberich en Zevenaar.

Door de locatie zelf lopen een aantal vrijliggende fietspaden die dwarsverbindingen mogelijk maken. Een route parallel aan de 'ruggengraat' en een route parallel aan de Leigraaf. Loodrecht daarop zijn in de groene scheggen een tweetal vrijliggende fietspaden gesitueerd. Daarnaast voorziet het plan in interne fietsrelaties binnen Nieuw-Zevenaar (meestal utilitair fietsgebruik) en fietsrelaties vanuit Nieuw-Zevenaar naar de directe omgeving (vaak recreatief/sportief fietsgebruik). Deze fietsroutes lopen via de woonstraten, passend binnen de principes van een Duurzaam Veilige wegenstructuur.

Openbaar vervoer

Voor de bereikbaarheid van de locatie, zowel het woongebied als het bedrijventerrein, is het station Nieuw-Zevenaar van groot belang. Via dit station hebben de inwoners van Nieuw-Zevenaar toegang tot het regionale en nationale spoorwegennet.

De bereikbaarheid van centrumgebieden als die van Arnhem en Doetinchem per trein kan daarbij concurreren met de autoverbinding. Het station is vooral uit Nieuw-Zevenaar per fiets goed bereikbaar, voor autoverkeer is het station slechts beperkt ontsloten. Voorgesteld wordt daarin te voorzien met een ontsluiting vanuit bedrijventerrein Hengelder aan de andere zijde van het spoor.



3.6 *Voorzieningen*

Uitgangspunt van de stedenbouwkundige Visie voor Nieuw-Zevenaar is dat de basisvoorzieningen aan de eigen behoefte voldoen. Dit beantwoordt aan het concept van een eigen identiteit voor Nieuw-Zevenaar. Het grootste deel van deze voorzieningen zijn voorzien in de Donk. Hier zullen de winkelvoorzieningen geconcentreerd worden. Dit zorgt voor een herkenbaar hart, waar in een aantrekkelijke omgeving kan worden gewinkeld. Het plein, dat een groen karakter heeft, biedt plek voor terrassen en eventueel een wekelijkse markt. Om het economische draagvlak daarvoor te vergroten kan worden gedacht aan clustering van allerhande voorzieningen. Daarbij gaat het om functies die bijdragen aan een compleet pakket, dat Nieuw-Zevenaar in dit opzicht levensloopbestendig maakt. Functies voor verschillende doelgroepen en leeftijdscategorieën maken Nieuw-Zevenaar voor brede bevolkingsgroepen aantrekkelijk.

Uitgangspunt bij de sociaal-maatschappelijke voorzieningen in Nieuw-Zevenaar is het koppelen van voorzieningen in een multifunctionele accommodatie. Combinaties kunnen meerwaarde opleveren en ruimtebesparend zijn. Goede combinaties zijn bijvoorbeeld een basisschool, een kinderdagverblijf (0-4 jaar en BSO), een peuterspeelzaal en een gym- of sportzaal. Het gezondheidscentrum kan gekoppeld worden aan de multifunctionele accommodatie of aan een zorgvoorziening. In de Donk is plaats daarvoor. De Velden bieden incidenteel plaats aan centraal gesitueerde openbare functies, zoals een school of kinderopvang.

het groene 'Plein'

HOOFDSTUK 4

Het beeld

4.1 Architectuur

Het sterke beeld van Nieuw-Zevenaar wordt bepaald doordat de aaneengesloten bebouwing, in zowel de Donk als de Velden, perceelsgewijs of per gebouwde eenheid apart worden ontworpen.

De Donk

Vooral in de Donk leidt dit tot een sterke eigenheid van de individuele woning, in een samenhangend geheel. In de gevels van de stedenbouwkundige blokken is het individuele pand duidelijk herkenbaar, maar door toepassing van een beperkt scala aan materialen en kleuren, en op basis van de architectuurregels, vormen de wanden toch een eenheid. Alle daken zijn hellend en afgedekt met pannen.
Strenge randvoorwaarden, onder meer verankerd in een nog op te stellen beeldkwaliteitplan, staan borg voor de samenhang. Voorbeelden zijn bouwen in de rooilijn en minimum en maximum bouwhoogten en een heldere architectonische regie (stijl, materiaal en kleurafspraken). Een afgestemde differentiatie binnen een gevelwand met voldoende kleur- en materiaalvarianten over de verschillende straatwanden zorgt voor pluriformiteit.

De Velden

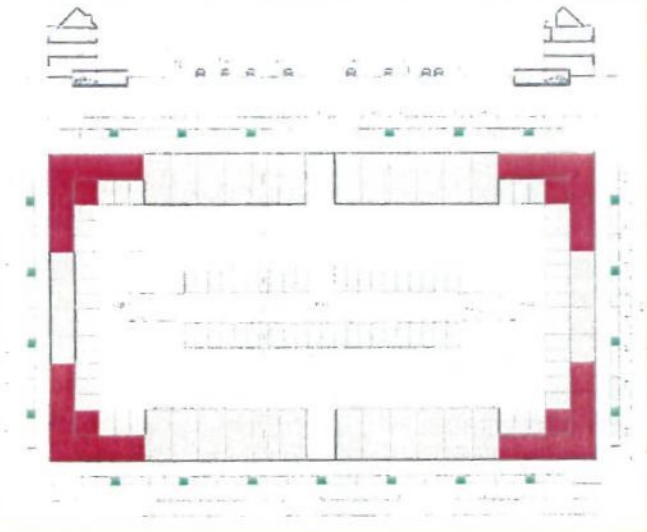
Toepassing van een overeenkomstige regie bij de losse bouweenheden in de Velden leidt ook hier tot het gewenste effect. Aan de hand van traditionele stijlkenmerken wordt gestreefd naar een eenvoudige architectuur met een landelijke uitstraling, die ook in de omgeving van Zevenaar te vinden is.
Gevels met metselwerk in combinatie met kappen gaat de basis vormen in de Velden. Zorgvuldige metselverbanden, goede aansluitingen en een zorgvuldig materiaalgebruik zijn de ingrediënten voor de architectuur in deze buurt. De woonbebouwing bestaat uit één tot twee lagen met een kap met hier en daar op voorgeschreven plaatsen een accent. Variatie in kaprichting, grootte en kleur zorgen voor een eigen gezicht van de Velden ten opzichte van de Donk.

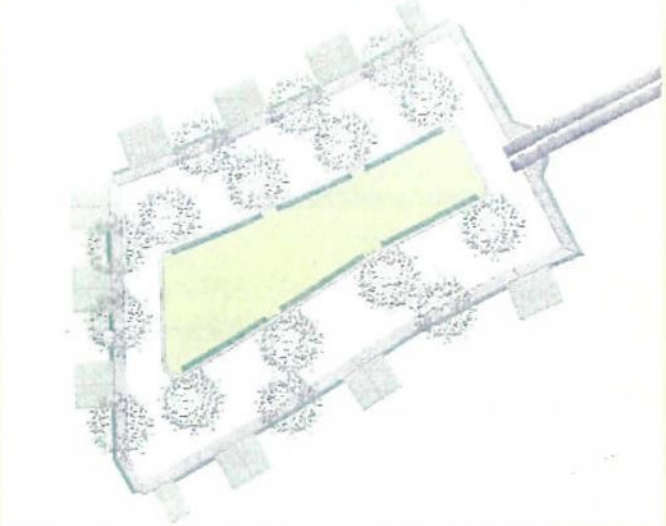
Bebouwingsaccenten

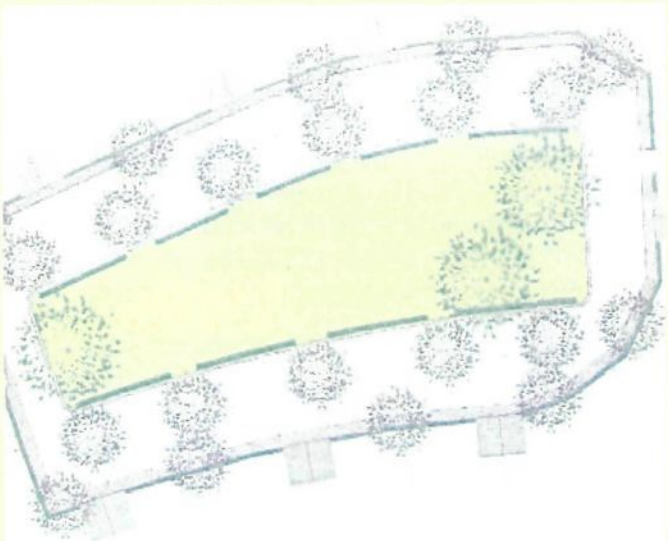
Bebouwingsaccenten, bijvoorbeeld in de vorm van gestapelde appartementen worden, indien aan de orde, zorgvuldig en beperkt ingezet als belangrijke oriëntatiepunten. De Singel, de 'ruggengraat' van de Velden, de stationsomgeving en belangrijke openbare ruimten in de Donk zijn voorbeelden van dergelijke oriëntatiepunten.

Het bedrijventerrein

De opvatting het bedrijventerrein integraal onderdeel te laten zijn van het 'Gesamtkunstwerk' stelt nieuwe eisen aan het werkgebied. Het concept van scherp afgebakende, ommuurde of door groen begrensde, terreinen is uniek en veelbelovend. Uiteraard gelden ook voor het bedrijventerrein de voor Nieuw-Zevenaar specifieke beeldkwaliteitseisen. Het moet kortom, in het werkgebied mooi zijn, veilig, schoon, opgeruimd en concurrerend met de in Nederland tot nu toe gebruikelijke werkgebieden.







4.2 Buitenruimte

Materialisering
Niet alleen de architectuur is bepalend voor het beeld van Nieuw-Zevenaar, ook de inrichting van de openbare ruimte draagt daar aan bij. Het gewenste beeld wordt bereikt door de toepassing van authentieke materialen en een ambachtelijke verwerking daarvan. Gedacht moet worden aan gebakken klinkers, hardstenen trottoirbanden, gietijzeren straatmeubilair, als banken, boomroosters en afzet- en geleidepaaltjes en authentieke verlichtingsarmaturen.
Straten en pleinen zijn primair verblijfsgebied en zijn beplant met forse bomen.

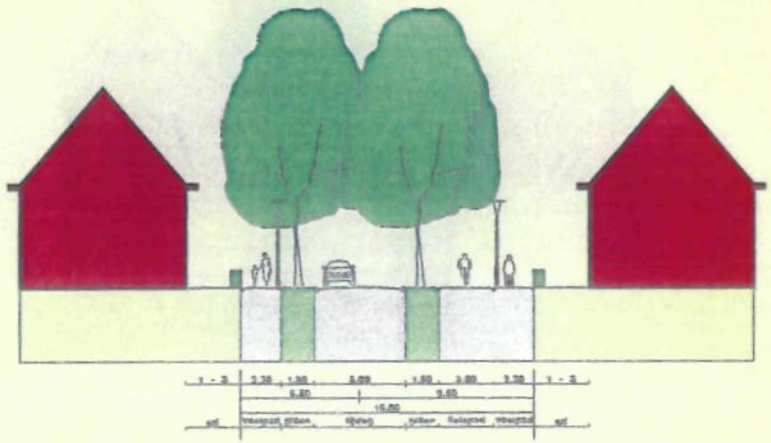
Parkeren
Het parkeren wordt voor het grootste deel binnen de bouwblokken op de binnenterreinen opgelost. Dit verkleint de dominantie van geparkeerde auto's in het straatbeeld. In de Donk gebeurt dit in binnenhoven op maaiveld of waar mogelijk onder maaiveld. In de uitwerking zal blijken in hoeverre binnenterreinen voor het parkeren in de Velden eveneens een oplossing kunnen bieden.

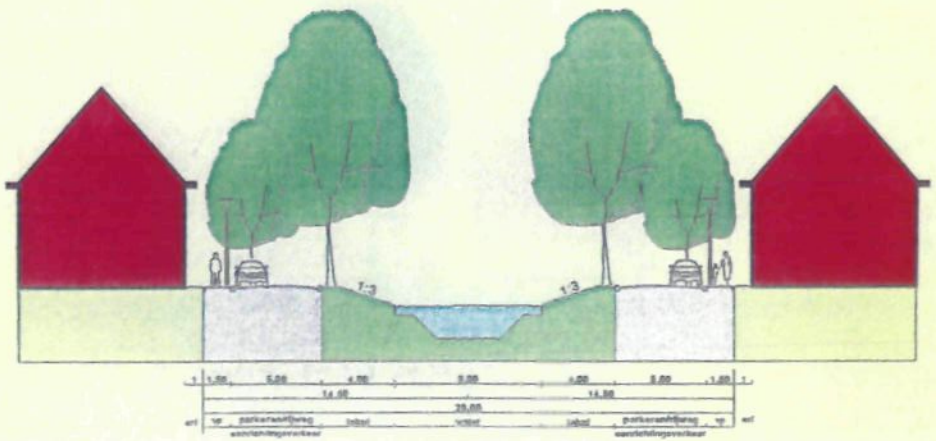
Openbaar - privé
Een duidelijke begrenzing en organisatie van openbaar en privé leidt in Nieuw-Zevenaar tot duurzame stedenbouw. Voorkanten begeleiden daarom de openbare ruimten. Dit betekent dat hoekwoningen twee volwaardige voorkanten hebben en er geen sprake is van blinde kopgevels. Erfgrenzen grenzend aan de openbare ruimte houden hiermee rekening.

Profielen
De wegenstructuur in het woongebied bestaat globaal uit twee categorieën wegen, namelijk buurtontsluitingswegen en woonstraten. In het woongebied komen een tweetal te onderscheiden buurtontsluitingswegen voor:

De 'ruggengraat'
Dit profiel heeft een barokke allure en is als volgt opgebouwd:
Een tweerichtingen rijbaan van 5,0m met aan weerszijden langsparkeerstroken met een breedte van 1,8m. In de parkeerstroken zijn alternerend laanbomen geplaatst. Aan één zijde is parallel aan de parkeerstrook een tweerichtingen fietspad met een breedte van 3,0m gesitueerd. Op de overgang naar de erfafscheidingen zijn voetpaden gesitueerd van 2,2m breed
Een variant op dit profiel bestaat eruit dat de rijbaan uiteenvalt in twee 3,5m brede éénrichtingsrijbanen die worden gescheiden door een groene tussenruimte van 7 tot 15 meter breed.

De Singel
De Singel heeft een aanzienlijke maat, die ruimte biedt aan een brede watergang met groene taluds met aan weerszijden erftoegangswegen. Dit profiel is als volgt opgebouwd:
Centraal in de ruimte is een watergang gesitueerd van 8,0m breed geflankeerd door twee groene taluds met ieder een breedte van 4,0m. Vervolgens ligt aan weerzijden van de singel een eenrichtingsweg

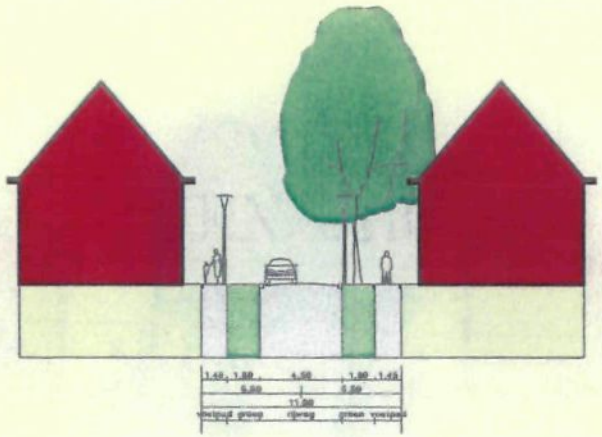


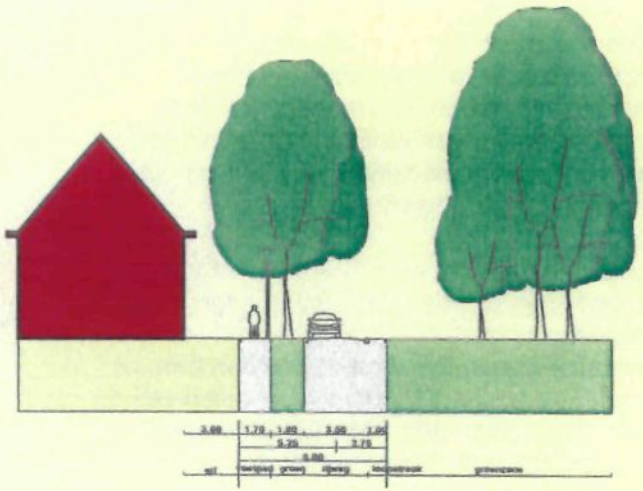


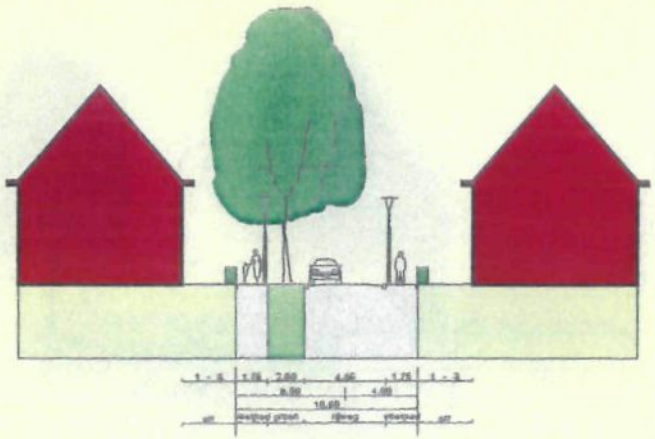
met een breedte van 3,2m met aan bebouwde zijde langsparkeerstroken met een breedte van 1,8m. Op de overgang naar de erfafscheidingen zijn voetpaden gesitueerd van 1,5m breed. Zowel in de taluds als in de parkeerstroken zijn straatbomen gesitueerd, waardoor de singel een uitgesproken groen beeld krijgt.

In het woongebied komen voorts een drietal te onderscheiden woonstraten voor:

De woonstraten in zowel de Donk als de Velden hebben een min of meer vergelijkbare profielopbouw, maar variëren qua ruimtelijke beleving. In beide gevallen is de rijbaan 4,5m breed. Dit is voldoende breed om twee auto's elkaar zonder problemen te laten passeren. In de woonstraat van de Donk zijn aan weerszijden van de rijbaan langsparkeerstroken van maximaal 1,8m opgenomen om te voorzien in voldoende parkeercapaciteit. In de woonstraat van de Velden is slechts aan een zijde voorzien in een parkeerstrook. In beide gevallen is op de overgang naar de erfafscheidingen in voetpaden voorzien van 1,5m breed. Tevens zijn in de parkeerstroken straatbomen in de profielen opgenomen.
In de Donk blijft de maat van de particuliere strook beperkt tot een brede stoep, waar in de Velden voortuinen zijn voorzien. De woonstraat in de Donk krijgt daarmee een stenig karakter, waar de woonstraat in de Velden juist groen oogt en tussen de bebouwing veel ruimer is.



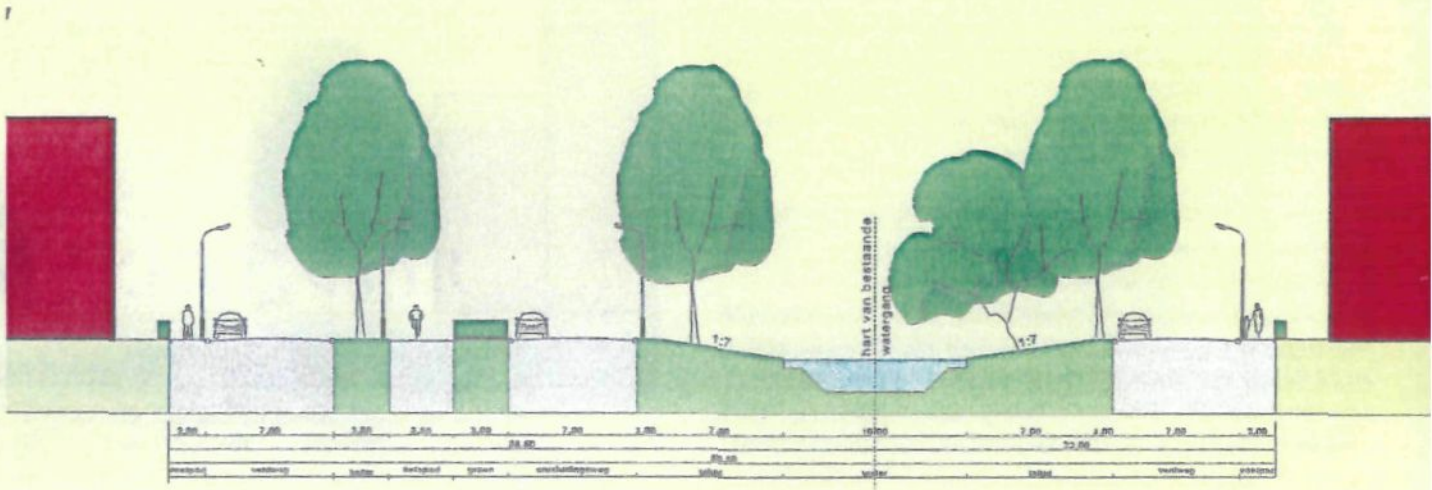


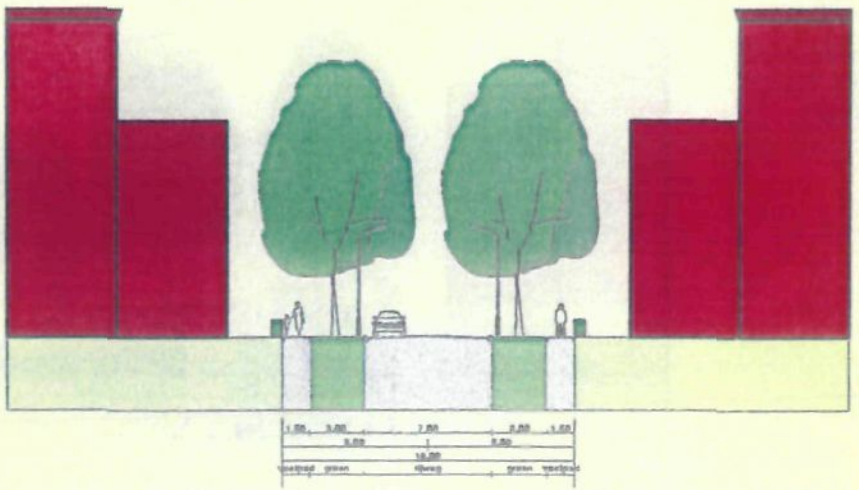


Langs de randen van de Velden op de overgang naar het omliggende landschap is een smal profiel voorzien met een éénrichtingsweg. De rijbaan is 3,5m breed. Parallel hieraan ligt een langsparkeerstrook met een breedte van 1,8m en op de overgang naar de erfafscheiding is een voetpad voorzien van 1,5 m breed. Ook hier staan straatbomen in de parkeerstrook.

Bedrijventerrein
Het bedrijven terrein wordt ontsloten door de nieuwe Rondweg. Het profiel van deze rondweg is als volgt opgebouwd:
De Hengelder Leigraaf is vergraven tot een singel met een breedte van 10,0m met aan weerszijden flauwe met bomen begroeide taluds van 7,0m breed. Aan de zuidzijde van deze watergang is een tweerichtingen rijbaan gesitueerd met een breedte van 7,0m. Parallel hieraan is, gescheiden door een groenstrook met blokhaag een tweerichtingen fietspad opgenomen, met een breedte van 3,5m. De bedrijfsbebouwing aan weerszijden van dit profiel wordt ontsloten door een tweetal ontsluitingswegen of ventwegen die op slechts twee punten aansluiten op de rondweg. De ventwegen bestaan uit een tweerichtingen rijbaan van 7,0m breed, geflankeerd, aan de zijde van de bebouwing met een trottoir van 2,0 m.

De interne ontsluitingswegen op het bedrijventerrein worden gekenmerkt door een tweerichtingen rijbaan van 7,0m breed, geflankeerd, door een groenstrook/ parkeerstrook van 3,0m breed met daarlangs een trottoir van 1,5m breed. In de groenstroken zijn

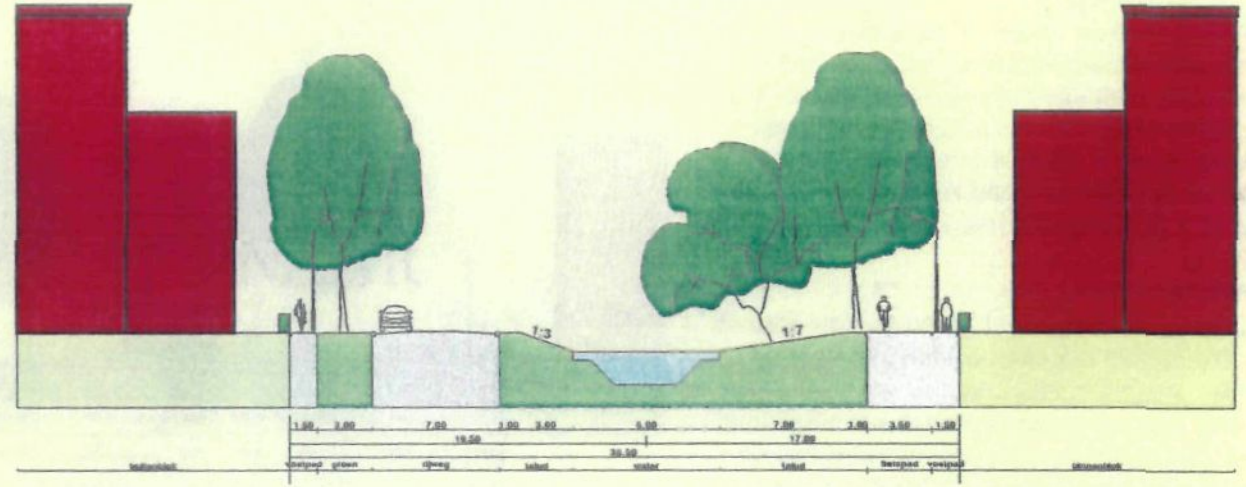


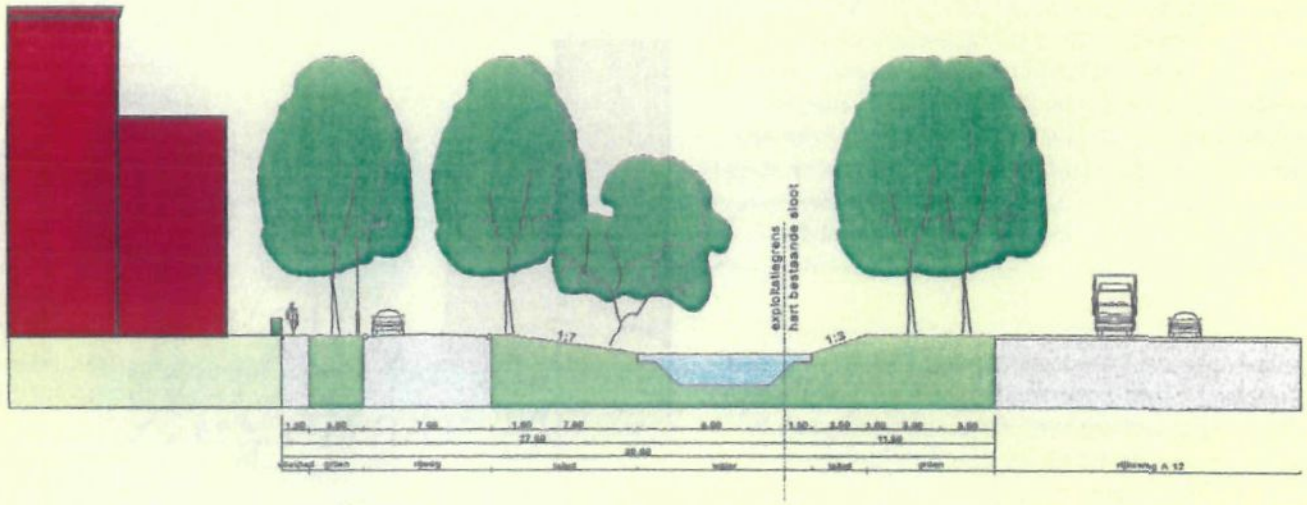


laanbomen opgenomen. De rijbaan is voldoende breed voor elkaar passerend vrachtverkeer. In- en uitdraaien van vrachtverkeer van en naar de bedrijven is door de breedte van de groenstrook plus het trottoir ruimschoots mogelijk zonder dat de in- en uitritten onnodig breed worden.

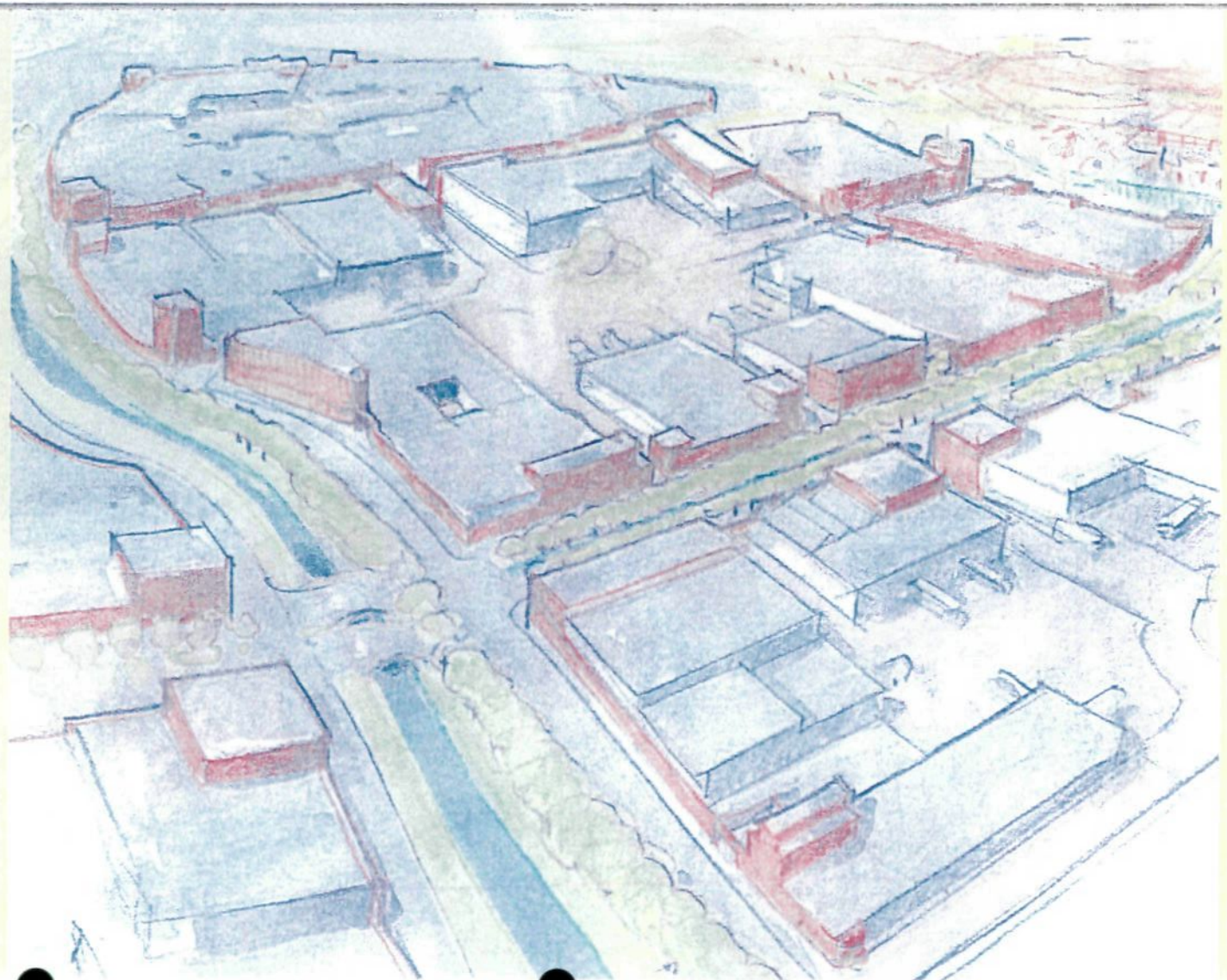
Het profiel wordt naar gelang de specifieke situatie in het plan uitgebreid of geminimaliseerd.
In de groene scheggen wordt het profiel aangevuld met een 8,0m brede waterpartij met aan de rijwegzijde een 4,0m breed en steil talud en aan de overzijde een 8,0m breed en flauw talud. Op dit flauwe talud zijn bomen voorzien, waardoor een groen, parkachtig beeld ontstaat. Parallel aan deze groene inrichting loopt een tweerichtingen fietspad van 3,5m breed geflankeerd door een voetpad van 1,5m breed.

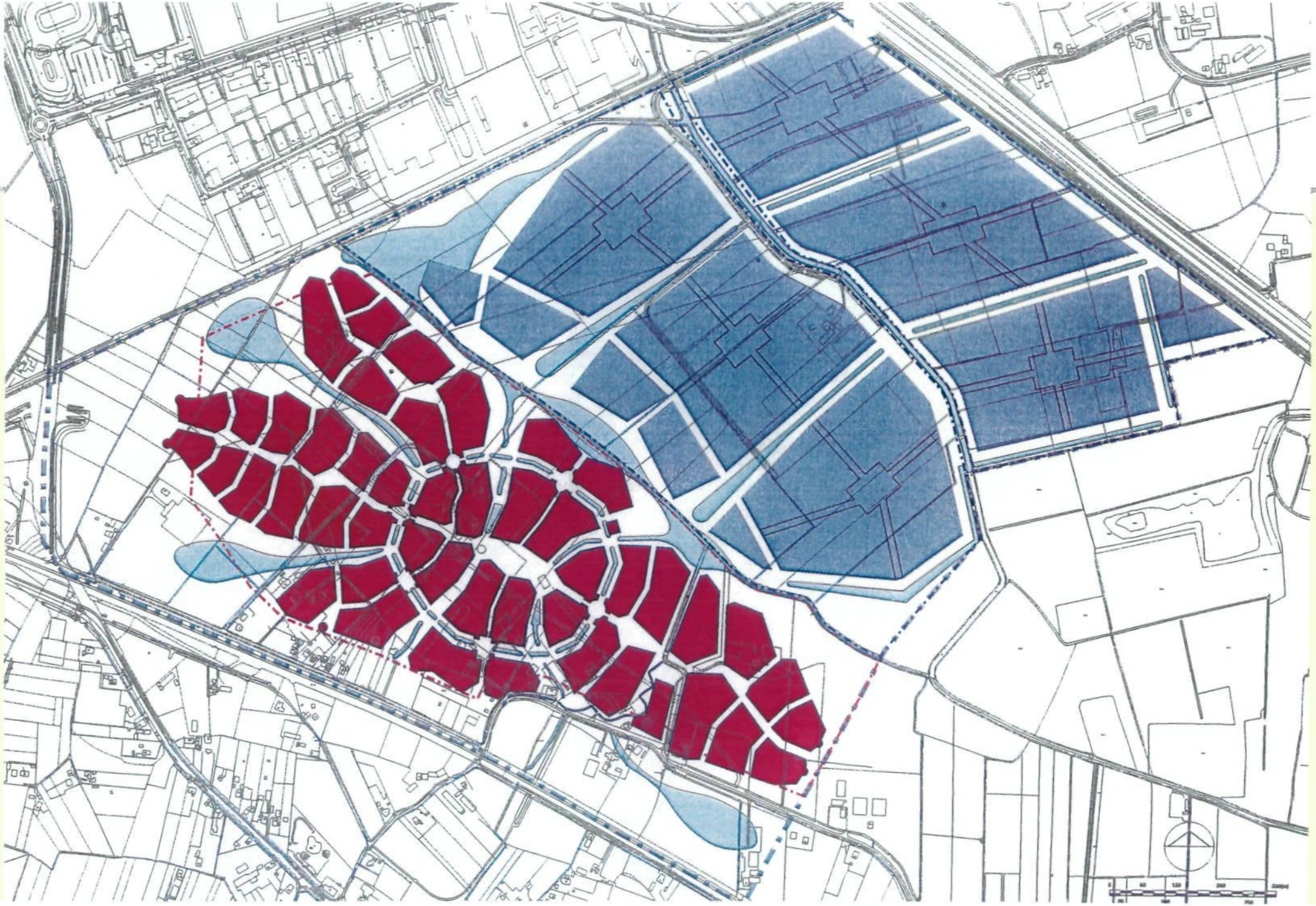
Bij de ontsluitingswegen binnen de bouwblokken is aan één zijde een groenstrook/parkeerstrook achterwege gelaten. Immers parkeren is voorzien binnen het bouwblok op centrale voorzieningen.





vogelvlucht bedrijventerrein





HOOFDSTUK 5

Verantwoording

De stedenbouwkundige Visie voldoet in hoofdlijnen aan de belangrijkste randvoorwaarden en uitgangspunten. Dè lijnen uit het ruimtelijk beleidsplan zijn gevolgd en opgepakt

5.1 Kengetallen

De stedenbouwkundige visie voorziet op basis van een globale telling in circa 1635 woningen, waarvan er circa 440 in de Donk kunnen worden gerealiseerd. Het plan is voor het overige dusdanig flexibel dat het gedifferentieerde woningbouwprogramma er eenvoudig in kan worden opgenomen.

Op basis van de verstrekte plangrenzen bedraagt het percentage uitgeefbaar voor het woongebied 53,9%. Voor het bedrijventerrein is die 67,0%.

Het wateroppervlak in het wonen bedraagt 7,2% In het bedrijventerrein 7,8%. Daarmee is ruimschoots aan de norm voldaan.

De ruimtereservering voor de voorzieningen, zowel in de wijk als bij het station zit er ruimschoots in. Deze kunnen eenvoudig binnen de contouren van de bouwblokken worden ondergebracht. Eventueel bestaat er de mogelijkheid ze onder te brengen in de hinderzones aan de buitenzijde van het woongebied

Het volume van circa 150.000 m3 grond kan worden verwerkt in de groenzones langs het spoor. Alwaar het kan worden benut om vorm te geven aan een heuvellandschap. Dit heuvellandschap neemt het zicht weg op de Betuweroute en fungeert in die zin als geluidskering. Daarnaast kan het dienen als artificieel uitloopgebied en diverse recreatieve functies herbergen.

5.1. Archeologie en cultuurhistorie

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan zijn de meest herkenbare cultuurhistorisch waardevolle patronen meegenomen. Een en ander conform de aanbevelingen uit het Archeologisch onderzoek van de Grontmij. Vervolgens is de verkaveling van het woongebied dusdanig flexibel dat eenvoudig kan worden ingespeeld op eventuele archeologische vindplaatsen om een betekenisvolle plek te geven in het woonweefsel.

5.2 Hindercontouren

De verstrekte hindercontouren zijn allen gerespecteerd

Zevenaar Oost:
een woon- en werklandschap

Stedenbouwkundige visie
04. 07. 2005.

Zevenaar Oost:
een woon- en werklandschap

Stedenbouwkundige visie

in opdracht van gemeente Zevenaar

04. 07. 2005.

Palmboom & van den Bout
Stedenbouwkundigen bv

H+N+S Landschapsarchitecten

inhoud.

	inleiding	07
01	de ontwerpopgave	09
02	de ondergrond en het huidige landschap	11
03	Zevenaar oost, een woon- en werklandschap	13
04	raamwerk van landschap en infrastructuur	15
05	lange lijnen van stad naar land	17
06	woonlandschap	21
07	werklandschap	25
08	water	27
09	verkeer	29
10	grondgebruik en programma	31
	colofon	35

inleiding.

Dit boek doet verslag van de verkenning die wij in opdracht van de gemeente Zevenaar hebben uitgevoerd naar een Stedenbouwkundige Visie voor het Gebied Zevenaar-Oost. Bij het werken aan deze visie zijn de door de gemeente geleverde gegevens met betrekking tot het programma, hinderzones en infrastructuur voor ons het uitgangspunt geweest. De stedenbouwkundige visie brengt in beeld op welke wijze het gevraagde programma zich kan nestelen in het landschap van Zevenaar-Oost en wat de toekomstige kwaliteit en identiteit van dit bewoonde landschap kan zijn. De visie kan dan ook dienen als een opmaat naar een in de toekomst te maken stedenbouwkundig plan voor het gebied Zevenaar-Oost.

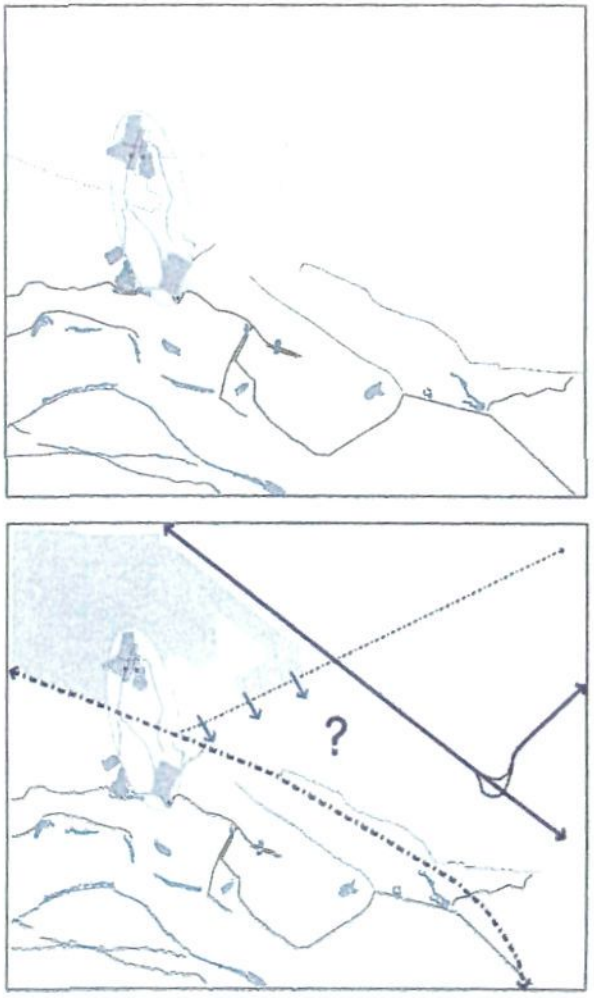
Los van dit boek worden ook geleverd:
- 5 panelen, A0 formaat
- powerpoint presentatie
- digitale plankaart

01 de ontwerpopgave.

De geschiedenis van Zevenaar is sterk verweven met haar ligging aan enerzijds het prachtige oeverwallenlandschap van de Rijnstrengen en anderzijds de rijksweg A12 en de spoorlijn Arnhem-Winterswijk. Oud-Zevenaar ontstond ooit als een kleine buurtschap aan de dijk van de Oude Rijn en groeide in de loop van de geschiedenis uit tot een stad tussen de A12 en de Betuwe spoorlijn. Slechts een beperkt aantal passages van de brede bundel spoorinfrastuctuur garanderen de ruimtelijke relatie tussen de stad Zevenaar en haar oorspronkelijke context; het Rijnstrangenlandschap.

De ligging van de locatie Zevenaar-Oost ontsnapt niet aan deze historisch gegroeide problematiek. De vraag naar de toekomstige identiteit van dit woon- en werkgebied dringt zich dan ook niet voor niets op. Waar hoort het gebied bij, waar woon of werk ik in de toekomst : in Zevenaar, in het landschap van de Oude Rijn, aan het lint? Of hoort het nergens bij, kent het geen landschappelijke context en krijgt het louter een identiteit door de wijze waarop het toekomstige programma van woningen en bedrijven wordt getransformeerd in eigentijdse dan wel historiserende architectuur?

In deze visie wordt een poging gedaan om de onderliggende landschappelijke structuur van het gebied te gebruiken en te dramatiseren als kwaliteit en drager voor de toekomstige verstedelijking. De toekomstige identiteit van het gebied wordt als het ware uit de topografie omhoog getekend. De vraag naar architectuur volgt ons inziens later en kan zich laten inspireren door de hier ontworpen landschappelijke en stedenbouwkundige context. De stedenbouwkundige visie vormt in een volgende fase een rijke voedingsbodem voor een sterk op de ontworpen context betrokken architectuur.



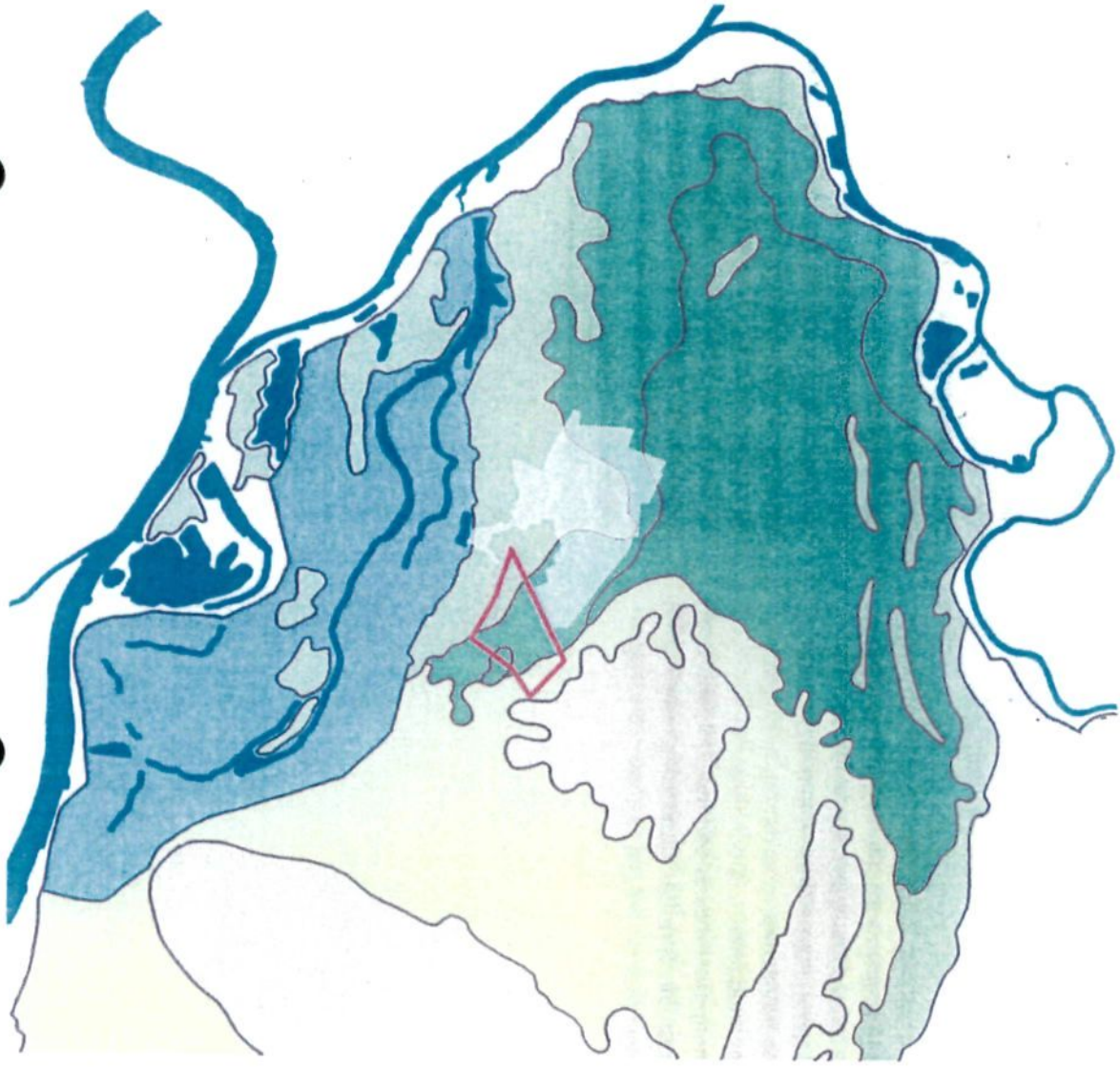
Zevenaar
Lentemorgen
Tafelaar
Hengelder
Bloemenkamp
Zonnemaat
Schrijverslot
Bergvrede
Ooy
Oud Zevenaar
Rosandse Polder
Holthuizen
Babberich
Kwartier
Oud-Dijk
Hoes
Doornenbosch
Knooppunt
Landeweer
Kollenburg
De Bocht
De Breuly
Oude Rijnstrang
Geldersche Waard
Eendenpoelsche
Buitenpolder
Camphuisen
Heuvelder
Leigraaf
E35
N336

02 de ondergrond en het huidige landschap.

In de directe omgeving van het plangebied is onderscheid te maken in drie herkenbare landschappen, die samenhangen met verschillen in de ondergrond.;

- het Rijnstrangengebied buiten de dijk, ten zuiden van Oud-Zevenaar en Babberich
- een hoger gelegen zone op de oeverwal/stroomrug grof weg begrensd door de dijk en het oude lint De Sleeg
- een overgangszone naar het komgebied, waarin de Hengelder Leigraaf gelegen is

Het Rijnstrangengebied ligt buiten het plangebied, maar vormt toch onderdeel van het plan vanwege het belang als uitloopgebied en oriëntatie voor Zevenaar oost. Het is een uitgestrekt reliëfrijk open gebied met stroomruggen, oude geulen en strangen.
In dezelfde richting als de rivier ligt de zone met oevergronden. Deze zone is herkenbaar aan een hogere ligging, een enigszins versnipperd landschap en een onregelmatig verkavelingspatroon. De dorpen, oude wegen en boerderijen zijn van oudsher hier gesitueerd. O.a. door een goede ontwatering zijn de gronden in gebruik als boomgaard, bouwland, grasland en tuingrond.
Grofweg tussen De Sleeg en de Hengelder Leigraaf wordt de overgang naar de komgronden zichtbaar. Het landschap wordt opener, is lager gelegen en natter. De percelen in het strookvormige verkavelingspatroon worden begrensd door sloten en incidenteel beplanting van populier, wilg of els. De sloten zorgen met de Hengelder Leigraaf en afgeleide Leigraaf voor de afwatering van het gebied. Er is weinig bebouwing in het gebied, slechts een enkel agrarisch bedrijf.



03 Zevenaar-Oost, een woon- en werklandschap

De verschillende karakters van de stroomrug en de overgang naar de komgebieden, de twee landschapstypen in het plangebied zelf, hebben als inspiratie gediend bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan.

Het plan is opgedeeld in een aantal zones die min of meer corresponderen met deze geomorfologische structuur van het gebied. Lange lijnen met een sterk landschappelijke karakteristiek begrenzen de zones en verankeren het nieuwe programma in de grote schaal van het omringende landschap.
De woonlocatie ligt als een langgerekte strook langs het lint Sleeg op de rand van de stroomrug. De strook is opgedeeld in een aantal los gedrapeerde woonvelden die door het lint worden aaneengeregen.

Het bedrijvenlandschap daarentegen ligt in de komgronden en wordt begrensd door de A12 en centraal doorsneden door de huidige loop van de Hengelder Leigraaf en de nieuw te maken verbinding tussen Babberich en Zevenaar. Het bedrijfsterrein wordt in velden verkaveld door de monumentale centrale singel en de haaks daarop staande bomenlanen. De rationele strokenverkaveling is gebaseerd op het oorspronkelijke verkavelingspatroon.
Een brede landschappelijk in te richten zone met stedelijke voorzieningen en een mix van woon en hoogwaardige werkfuncties gekoppeld aan de bomenlaan die het woongebied ontsluit vormt de grens tussen het woongebied en het bedrijventerrein.
Langs de A12 wordt een laaggelegen schegvormige ruimte niet uitgegeven als bedrijfsterrein. De bosstrook onttrekt de grootschalige categorie 5 bedrijven aan het oog, terwijl het zicht op de Hees vanaf de snelweg wordt behouden.

04 raamwerk van landschap en infrastructuur.

In de planstructuur wordt de grens tussen het wonen en de bedrijvigheid gemarkeerd door de oorspronkelijke loop van de Hengelder Leigraaf. Dit gegeven is gedramatiseerd door de in de huidige situatie bescheiden waterloop veel meer ruimte te geven en te combineren met een subtiel slingerende bomenlaan en een groen in te richten zone met kavels met daarop een mix van woon en werkfuncties. De bomenlaan ontsluit het woongebied voor alle verkeer en het bedrijfsterrein alleen voor langzaam verkeer. Het oorspronkelijke lint Sleeg wordt als verkeersluwe verbinding voor langzaam verkeer en bestemmingsverkeer doorgetrokken tot aan de huidige aansluiting op de rotonde aan de voet van de tuibrug. Deze lommerrijke route over deels het oude lint Sleeg vormt voor langzaam verkeer een doorgaande verbinding tussen Zevenaar, het nieuwe woongebied en Veldhuizen. Deze route voor langzaam verkeer wordt gecompleteerd door de twee bestaande langzaam verkeer lijntjes (tunnel onder en brug over het spoor) haaks op de Sleeg, die het toekomstige woon- werkgebied verbinden met het rivierenlandschap. Deze twee routes worden in het plan opgenomen in de vorm van doorgaande fiets- en voetpaden over het tracé van historische landschappelijke lijnen tot aan de A12. Op deze wijze wordt de ligging aan en orientatie op het landschap van de Rijnstrangen optimaal opgenomen in een netwerk voor langzaam verkeer dat het hele plangebeid omspant.
Het bedrijventerrein wordt doorsneden door het tracé van de verkeersverbinding tussen Babberich en Zevenaar. Dit tracé is samen met de huidige loop van de Hengelderleigraaf uitgewerkt tot een monumentaal singelprofiel.

0
100
200
300
400
m

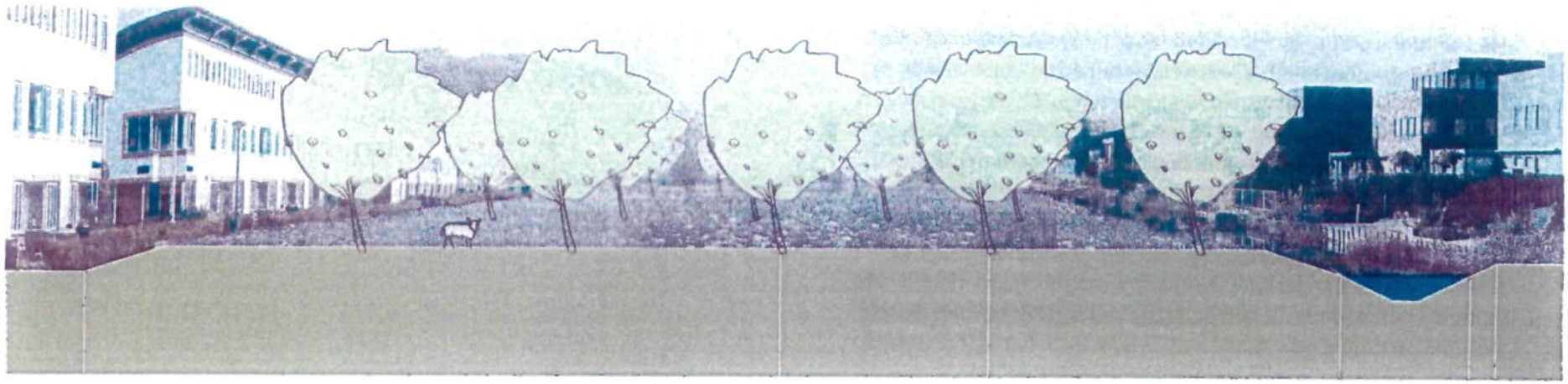
05 lange lijnen van stad naar land.

de velden

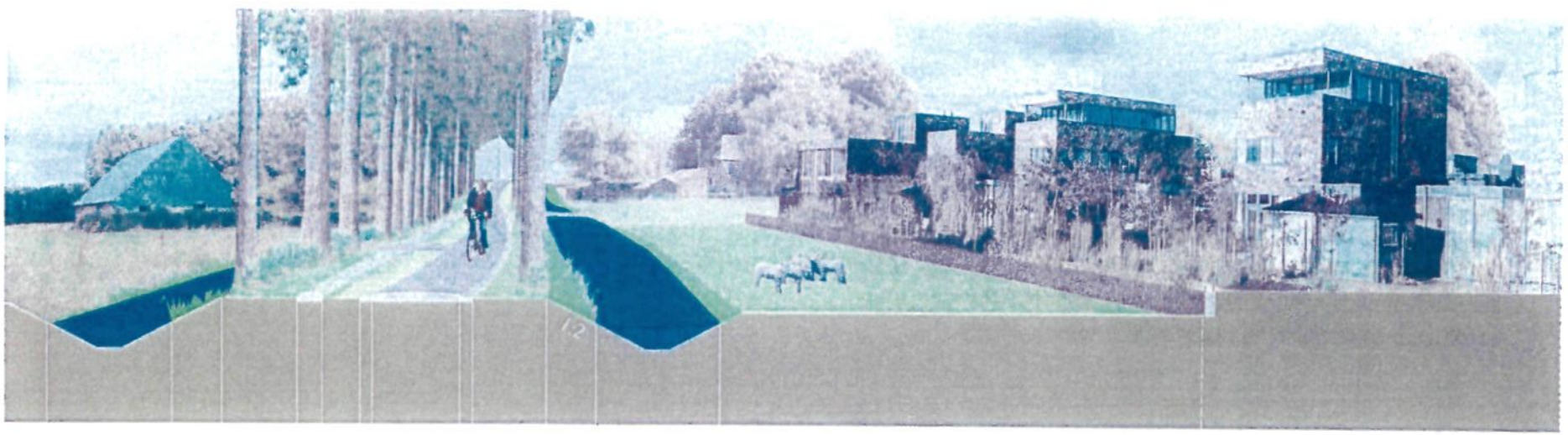
Tussen de buurtschappen liggen landschappelijke zones, de groene velden. De velden zijn opgespannen tussen het Lint aan de zuidzijde en de Leigraaf aan de noordzijde. Voet- en fietspaden takken direct aan op de woonstraten in de buurtschappen. Als verwijzing naar het oorspronkelijke landschap worden perceelsgewijs enkele boomgaardjes aangelegd. Hiertussen is ruimte speelweides of trapvelden. Ook worden bestaande woonerven in de groene velden opgenomen. Ze dragen met hun oude boombeplanting bij aan de groene landelijke uitstraling. De groene velden spelen een rol bij de waterhuishouding. Wadi's zorgen voor de berging van regenwater uit de woongebieden en voor een geleidelijke afvoer richting de verbrede sloten die aantakken op de Leigraaf.

het lint

Het bestaande lint De Sleeg wordt verlengd richting Zevenaar, waardoor een mooie langzaam verkeersroute ontstaat van de nieuwe woonwijk naar het centrum. De karakteristieke laanbeplanting langs het oude lint wordt doorgezet in het nieuwe gedeelte. Rond het Lint ontstaat een mozaïek van bestaande erven, nieuwe buurtschappen en groene velden daartussen. De buurtschappen liggen op enige afstand van de weg en tekenen zich af met een duidelijke rand ten opzichte van de omgeving. Fiets- en voetpaden maken de buurtschappen toegankelijk vanuit het lint. De ontsluiting voor autoverkeer vindt plaats via de Leigraaf aan de noordzijde van het woongebied.



3 8 5 3



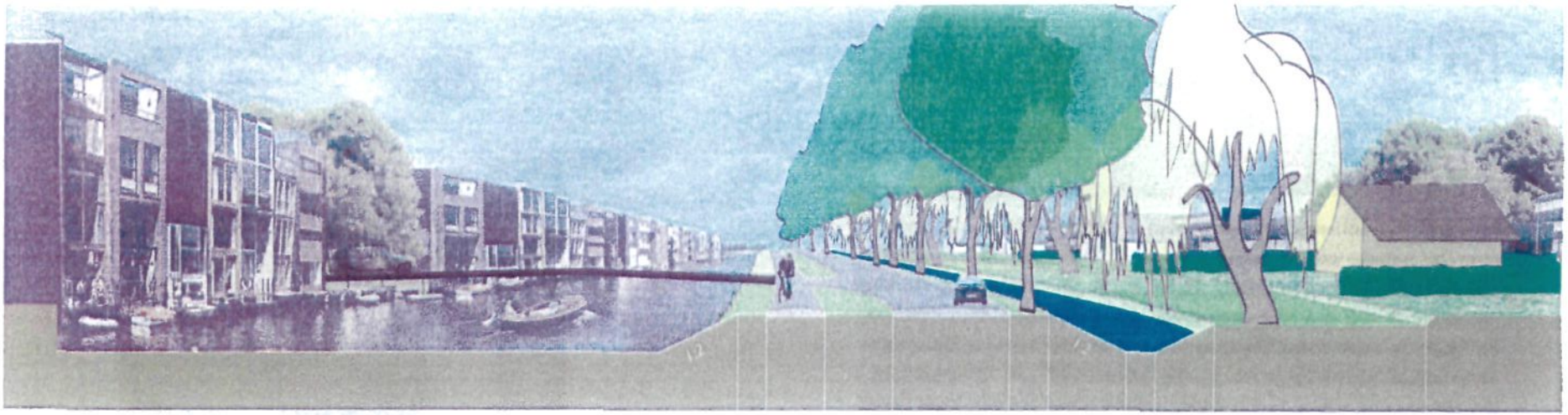
5 3 1 1,5 0,5 3,5 0,5 3 5 (min.) 20 m

de leigraaf

De Leigraaf wordt opgewaardeerd tot een royale groenzone, die de overgang vormt van het woon- naar het werkgebied. Langs de Leigraaf is de hoofdontsluitingsweg voor het woongebied van Zevenaar-Oost gesitueerd. De buurtschappen zijn vanaf de weg zichtbaar als zelfstandige eenheden met hun voet in het water. Elk buurtschap is ontsloten via een brug. Aan de noordzijde worden woon-werk kavels uitgegeven, die ontsloten zijn vanaf het bedrijventerrein. Het woongedeelte ligt aan de zijde van de Leigraaf. Grote tuinen dragen bij aan de beleving van de Leigraaf als groene zone. De doorgaande fietsroute langs de Leigraaf legt het contact met het landschap ten oosten van Zevenaar buiten het plangebied.

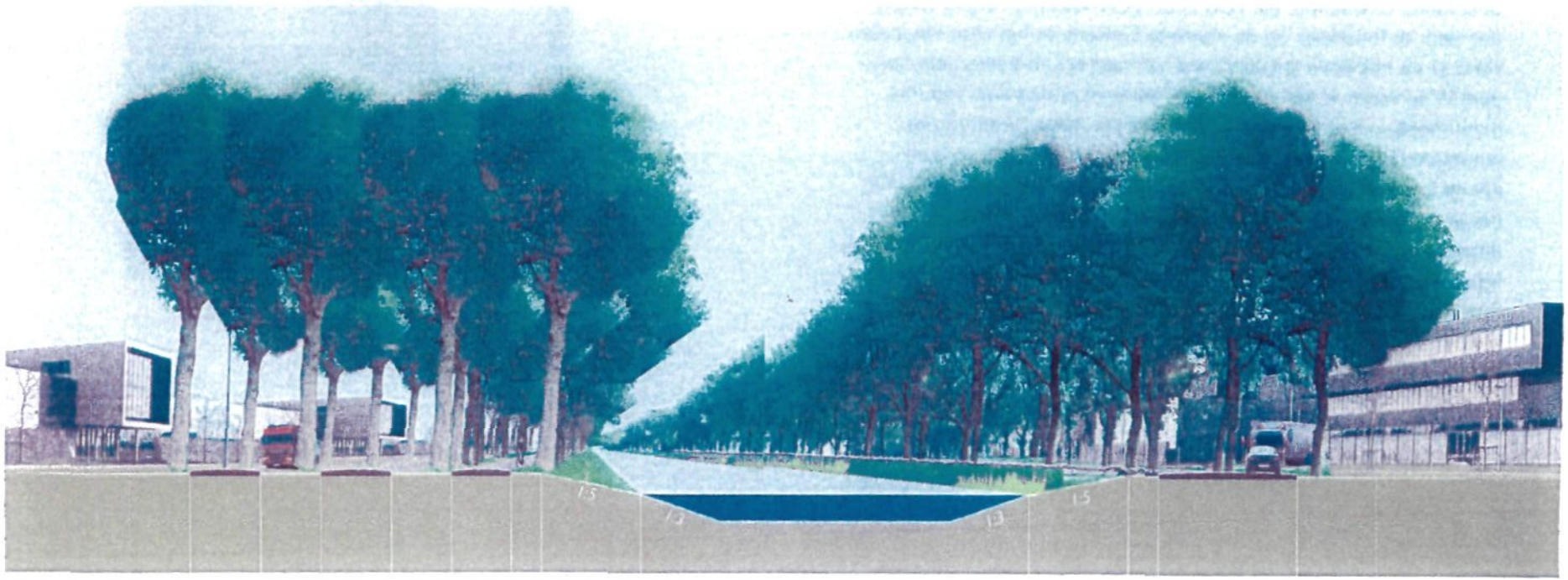
de singel

De afgeleide Leigraaf wordt rechtgetrokken en verbreed tot een singel die begeleid wordt door vijf bomenrijen. De toekomstige rondweg zal via dit monumentale profiel gaan lopen. Representatieve bedrijfsgebouwen (categorie hoogwaardig) aan beide zijden vormen de randen van het bedrijventerrein. Een bijzonder moment in de nieuwe route vanuit Babberich richting de A12 wordt de overgang van het buitengebied naar de Singel.



min. 10 m | 1,5 | 3 | 3,5 | 6 | 2

min. 35 m



3 | 3,5 | 3 | 3,5 | 3 | 3 | 1,5 | 5 | 18 | 5 | 1,5 | 7 | 3

06 woonlandschap.

De karakteristiek van het wonen wordt allereerst bepaald door de maat en schaal van de woonvelden. De keuze voor deze opdeling van het woongebied in kleine eenheden is geïnspireerd op de intimiteit en schaal van buurtschappen zoals Oud-Zevenaar, Bimmen en Spijk. Je woont niet in een woonwijk op afstand van Zevenaar maar in een kleine buurtschap, die samen met een aantal ander buurtschappen losjes in het landschap van het lint zijn ingevoegd. De autonomie van de afzonderlijke velden wordt benadrukt door ze vijftig centimeter hoger aan te leggen dan het omringende maaiveld. De woonvelden liggen als uitgestrekte terpen in het bestaande landschap. Elk veld heeft bovendien zijn eigen ontsluiting voor autoverkeer op de centrale bomenlaan en voor langzaam verkeer op het oude lint. In vrijwel elk veld is een bestaande boerderij in de verkaveling opgenomen die samen met een appartementengebouw of een buurtvoorziening de kern vormt van het buurtschap. Een wandel- en fietsroute die deze "kernen" aan elkaar koppelt eindigt bij het geplande station van de regiolijn. De woonvelden zijn als autonome stedenbouwkundige eenheden uitgewerkt. De wijze van parkeren, de plaats van de woning op zijn kavel en gekoppeld daaraan de karakteristiek en inrichting van het openbare gebied geeft de afzonderlijke buurtschappen een eigen identiteit. Je woont in het buurtschap van de woonpaden of van de hoven, danwel tussen de hagen in de volkstuin.

autovrij pad tussen kavels
(laantje van Overvest, Delft)

De vijf woonvelden hebben elk een eigen karakteristiek, die tot uiting komt in de organisatie van de kavels, de woonstraten en het parkeren.

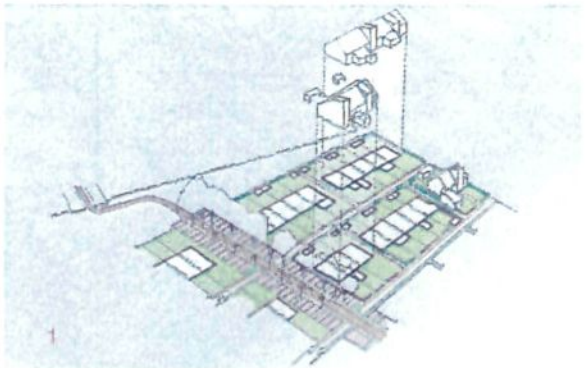
1. wonen in tuinhuizen
Parkeren vindt plaats langs de omtrekkende oprijlaan door het buurtschap. Aan landelijke voetpaden liggen rijtjeshuizen midden in diepe tuinen. Er is geen onderscheid tussen voor- of achtertuin: de kavel wordt geheel gebruikt als woondomein.

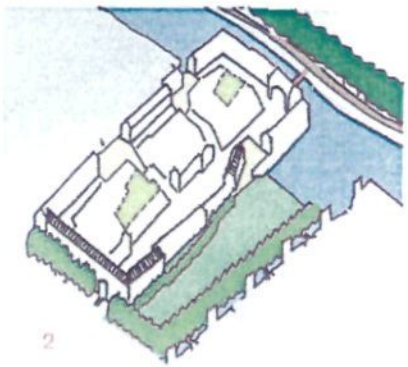
2. het hof
Eén stevig woonhof als uitzondering op de tuinverkavelingen. Wonen met uitzicht op de omringende boomgaarden en aan intieme geplaveide straatjes. Het is mogelijk het parkeren eveneens éénmaal gebouwd te realiseren in een garage onder het hof.

3. wonen aan woonpaden
De kavels zijn aan één zijde per auto bereikbaar middels een parkeerhof. Aan de andere zijde kijken ze uit op een openbare groene ruimte: het woonpad.

4. wonen tussen hagen
De kavels liggen in een raamwerk van hagen. Het parkeren onttrekt zich aan het zicht tussen de hagen, op de eigen kavel. Door het ontbreken van auto's kunnen de straatjes 4 meter smal zijn.

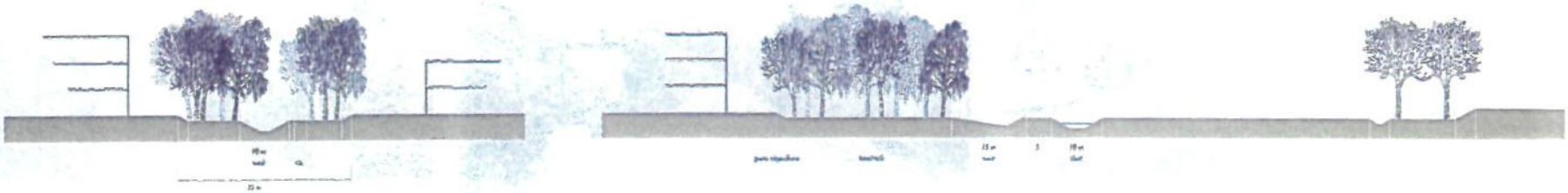
5. wonen in de volkstuin
Parkeren aan de omtrekkende bomenlaan. Vrijstaande kleine huizen liggen uiteengeschoven over kavels, aan weerszijden ontsloten door autovrije voet/ fietspaden.

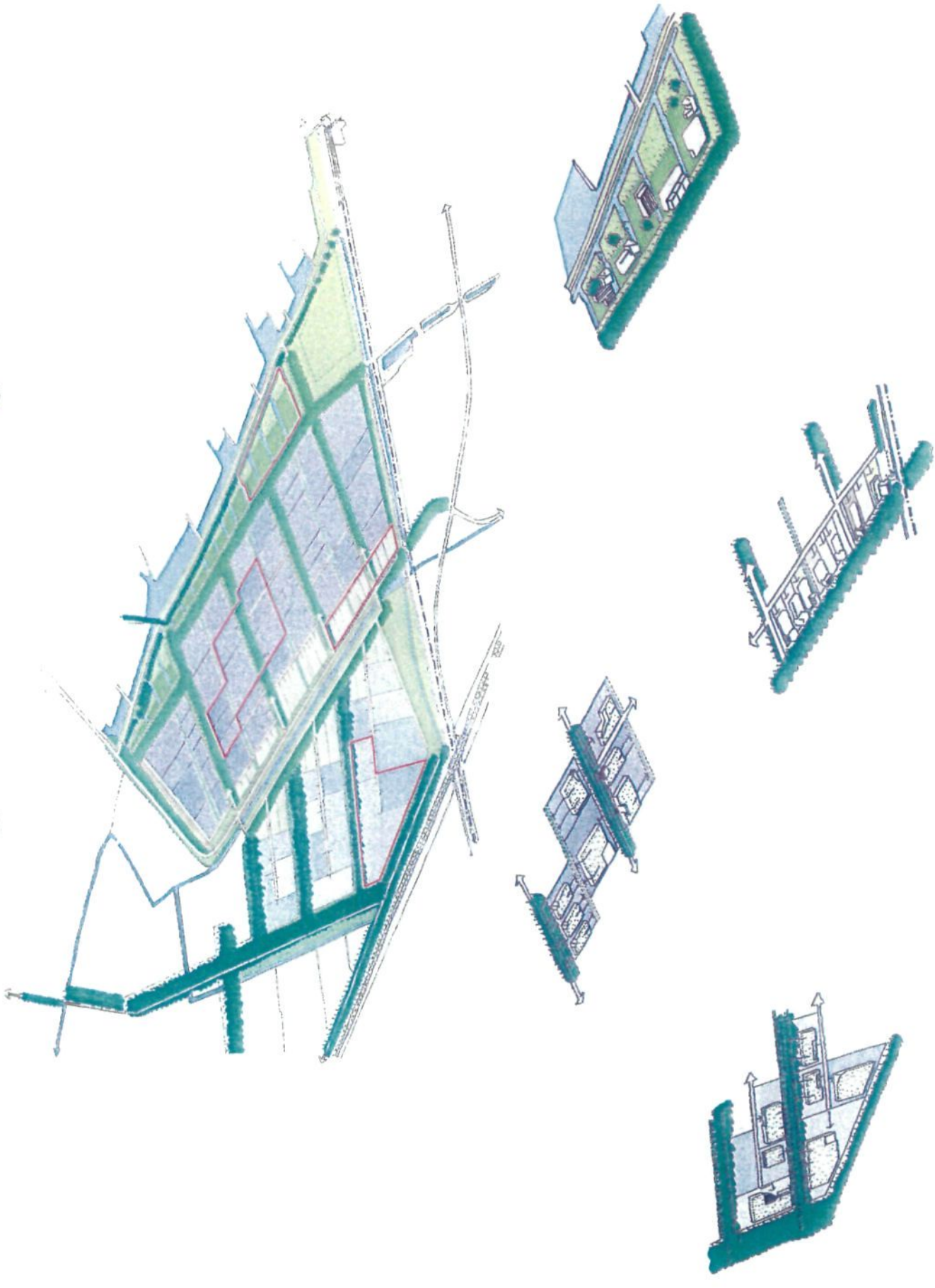




07 werklandschap .

Langs het singelprofiel van de nieuwe verbinding tussen Babberich en Zevenaar zijn hoogwaardige bedrijven gesitueerd met een representatieve uitstraling. De Singel zoneert het bedrijventerrein in twee delen. Langs de A12 ontsluit de singel een drietal door groenaanplant begrensde kamers voor bedrijven van de categorie distributie. Naar het zuiden ontsluiten een viertal bomenlanen de kavels voor bedrijven van de categorie regulier lokaal en regulier bovenlokaal. De zone tussen het woongebied en het bedrijventerrein is bestemd voor programma's die gebaat zijn bij een eigen landschappelijk ingericht domein. Te denken valt aan collectieve woonvormen voor senioren en/of woongroepen en kleinschalige, hoogwaardige bedrijvigheid en/of kantoren. Deze strook met gemengd programma loopt uit in de zone langs het spoor tot aan de nieuwe regiohalte. Ter plaatse van het station is in deze strook ruimte voor regionale stedelijke voorzieningen zoals een regionale scholencluster danwel voorzieningen in de sfeer van zorg en sport en recreatie.





08 water.

Van het oppervlak van het plangebied 8% wordt gereserveerd voor de aanleg van oppervlaktewater. Dit nieuw aan te leggen water wordt direct gekoppeld aan het bestaande stelsel van waterlopen, en levert op deze manier ook een bijdrage aan de waterberging voor een groter gebied.

De bestaande hoofdwaterlopen (Hengelder Leigraaf en 'afgeleide Leigraaf') zullen ook in de toekomst zorg dragen voor de afwatering uit het plangebied. Er wordt een derde hoofdwaterloop toegevoegd, gelegen langs de bosstrook aan de noordzijde van het bedrijventerrein. Hoewel het watersysteem (stedelijk en landelijk gebied) één geintegreerd geheel vormt, zijn er drie deelgebieden te onderscheiden. Het woongebied watert af richting de Leigraaf, het zuidelijke gedeelte van het bedrijventerrein richting de 'afgeleide Leigraaf' en het noordelijke gedeelte richting nieuwe waterloop langs de A12. Vóór de stuw bij het spoor komen de drie hoofdwaterlopen samen.

Het regenwater uit de buurtschappen wordt zo veel mogelijk afgevoerd richting het oppervlaktewater. Dat gebeurt in een aantal stappen. De eerste stap is de verzameling in watergoten in de woonstraten. Deze brengen het water naar wadi's in de groene velden tussen de buurtschappen. Via de hier gelegen wadi's komt het water uiteindelijk terecht in de sloten die weer in verbinding staan met de Leigraaf aan de noordzijde van het woongebied. Wegen met veel verkeersbewegingen zijn aangesloten op de riolering.

Op de bedrijfskavels wordt onderscheid gemaakt tussen water afkomstig van de daken en water van het maaiveld. Het water dat terecht komt op het maaiveld wordt zoveel mogelijk afgevoerd richting de wegen aan de voorzijde van de kavels. Deze wegen wateren af via de riolering. Water van de daken wordt afgevoerd via aan de achterzijde van de kavels gelegen wadi's die via een bodempassage en drains in verbinding staan met een van de hoofdwaterlopen.

waterloop
bodempassage / wadi
stroomrichting
stuw
deelsysteem plangebied

09 verkeer.

Door het plangebied loopt de nieuwe gebiedsontsluitingsweg van Babberich naar de A12 die de functie van de Babberichseweg zal overnemen. Deze rondweg van Zevenaar zal de Betuwelijn middels een tunnel passeren, langs de rand van het woongebied voeren om vervolgens af te buigen in westelijke richting. Vanaf dit punt is de weg gelegen in het profiel van de Singel. Vanaf de Singel zijn de wegen in het zuidelijke deel van het bedrijventerrein direct ontsloten. Het noordelijke deel is ontsloten vanaf een paralelle weg aan de noordzijde van de Singel.

Langs de Leigraaf is de hoofdonsluiting van het woongebied gelegen. Deze hoofdontsluiting is opgespannen tussen de reeds bestaande rotonde bij de brug over de Betuwelijn (westen) en de nieuwe gebiedsontsluitingsweg (oosten). De buurtschappen zijn elk ontsloten middels een toegangsweg vanaf de Leigraaf. Door de groene ruimtes in het plangebied loopt een uitgebreid stelsel van fiets- en voetpaden. Deze zijn ook aangetakt op de omgeving. Het Lint wordt ingericht voor langzaam verkeer en bestemmingsverkeer.

autosnelweg
regionale gebiedsontsluitingsweg
lokale verbindingsweg
toegangsweg woongebieden / bedrijven
netwerk fietspaden
spoorweg, betuwelijn
spoor, lightrail

10 grondgebruik en programma.

Tabel 1 **Oppervlakte uitgeefbaar, benodigd volgens programma**
berekeningen op basis van 1500 woningen

segment	vereist percentage *per segment*		oppervlakte *kavel*	oppervlakte *subtotaal*	
sociale huur	*(waarvan 5.0% gestapeld)*	15%	130	19500	m2
midden huur		5%	170	12750	m2
goedkope koop		15%	130	29250	m2
middeldure koop		15%	170	38250	m2
dure koop laag	*(waarvan 7.5% gestapeld)*	20%	200	37500	m2
dure koop hoog	*(waarvan 7.5% gestapeld)*	20%	250	46875	m2
top		10%	400	60000	m2
totaal *(exclusief stapeling)*		100%		244125	m2
				24,4	**ha**
stapeling					
(gebaseerd op urban villa's van 25m x 25m					
(vier lagen, vier appartementen per laag, 16 appartementen)					
sociale huur		5%	625	2930	m2
dure koop laag		7,5%	625	4395	m2
dure koop hoog		7,5%	625	4395	m2
totaal stapeling		100%		11720	m2
				1,2	**ha**
totaal *(exclusief stapeling)*				244125	m2
totaal stapeling				11720	m2
oppervlakte totaal uitgeefbaar *(inclusief stapeling)*				**25,6**	**ha**

Tabel 2 **Grondgebruik binnen de woonvelden**

oppervlakte ingetekende woonvelden	32	ha
de tuinhuizen	*8,2*	*ha*
het hof	*1,8*	*ha*
de woonpaden	*8,0*	*ha*
de hagen	*6,6*	*ha*
de volkstuinen	*5,4*	*ha*
vrije verkaveling	*2,0*	*ha*
oppervlakte ingetekende woonvelden	32	ha
oppervlakte totaal uitgeefbaar	25,6	ha
verharding binnen de woonvelden *(20%)*	6,4	ha

Tabel 3 **Grondgebruik binnen bruto woongebied**

bruto woongebied buiten belemmeringszone	57,4	ha
bestaande kavels binnen bruto woongebied buiten belemmeringszone	6,3	ha
bruto woongebied exclusief bestaande kavels	51,1	ha
oppervlakte ingetekende woonvelden	32	ha
hoofdinfra/groen/waterstructuur buiten woonvelden	19,1	ha

plangrens bruto woongebied
woonveld 'de tuinhuizen'
woonveld 'het hof'
woonveld 'de woonpaden'
woonveld 'de hagen'
woonveld 'de volkstuinen'
nieuwe vrije kavels buiten woonvelden
bestaande gehandhaafde kavels

Tabel 1 **Grondgebruik binnen de bedrijfsvelden**

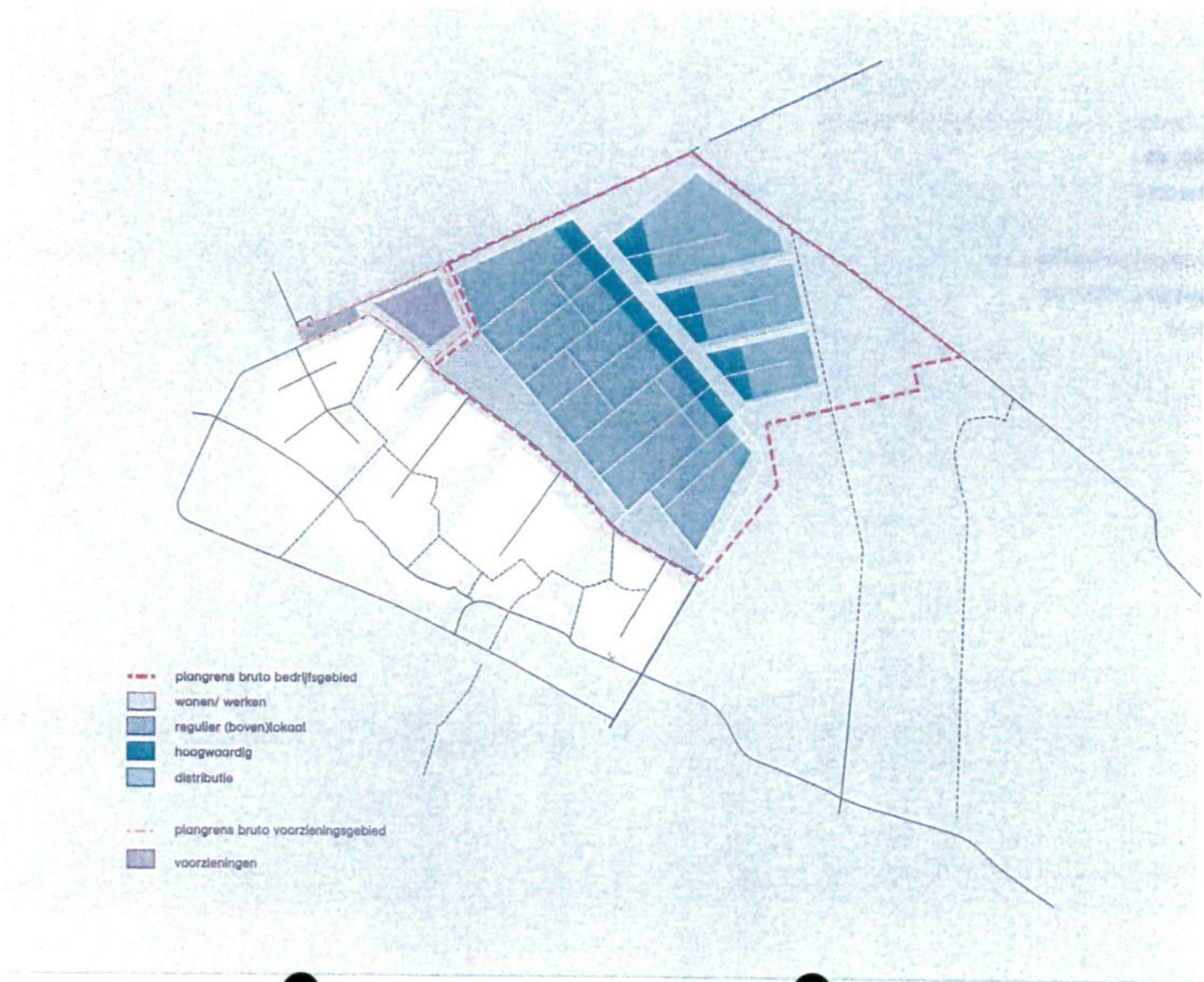
oppervlakte ingetekende bedrijfsvelden	**58,2 ha**
hoogwaardig	*6,0 ha*
wonen/werken	*6,2 ha*
regulier (boven)lokaal	*32,1 ha*
distributie	*13,9 ha*

Tabel 2 **Grondgebruik binnen bruto bedrijfsterreingebied**

bruto bedrijfsterrein	90 ha
totaal uitgeefbaar binnen bedrijfsvelden	58,2 ha
hoofdinfra-/groen-/waterstructuur buiten bedrijfsvelden	**31,8 ha**

Tabel 1 **Grondgebruik binnen bruto voorzieningengebied**

bruto voorzieningengebied	6,3	ha
oppervlakte ingetekende voorzieningsvelden	4,5	ha
infra-/groen-/waterstructuur buiten voorzieningsvelden	1,8	ha


plangrens bruto bedrijfsgebied
wonen/ werken
regulier (boven)lokaal
hoogwaardig
distributie
plangrens bruto voorzieningsgebied
voorzieningen

colofon.

ontwerp.

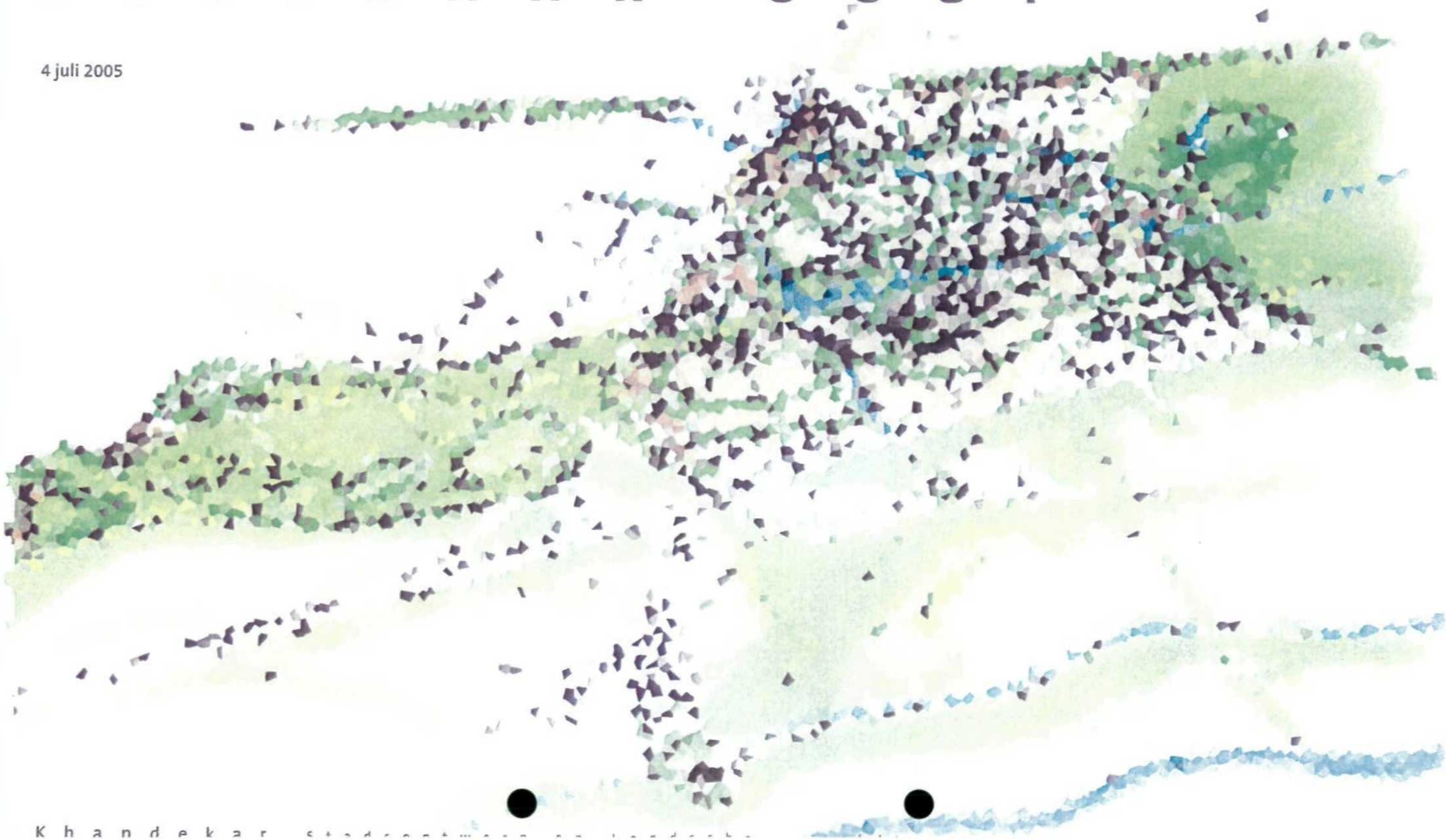
Palmboom & van den Bout Stedenbouwkundigen bv
Schiedamsedijk 44
3011 ED Rotterdam

H+N+S Landschapsarchitecten bv
Laan van Chartroise 166/168
3552 EZ Utrecht

M O Z A Ï E K

Z E V E N A A R O O S T

4 juli 2005

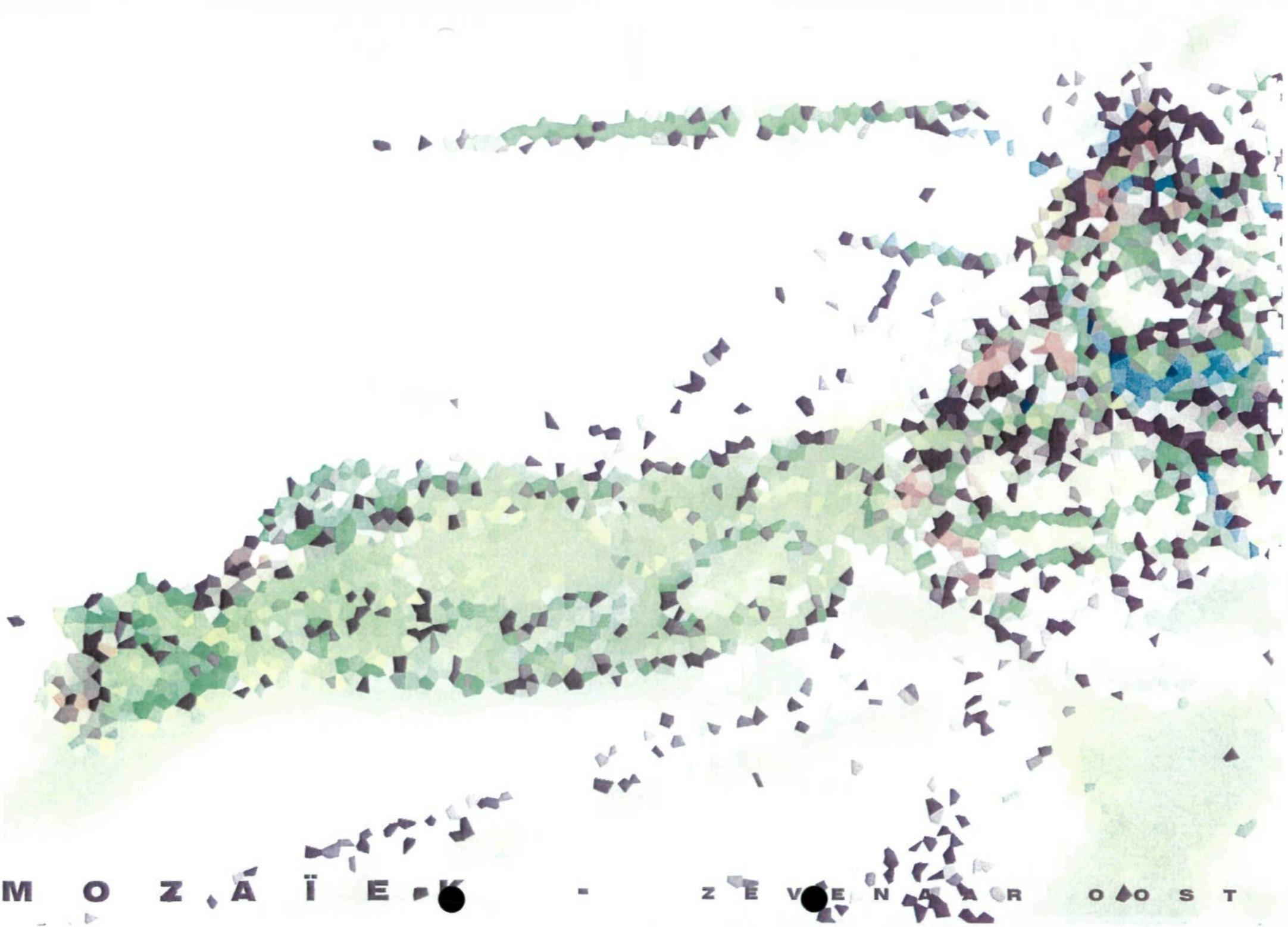


K h a n d e k a r s t a d s o n t w e r p o p l a n d s c h a

MOZAÏEK

ZEVENAAR OOST

4 juli 2005


M O Z A Ï E K
Z E V E N A A R O O S T

'ind mei 2005 kreeg ons bureau, samen met twee andere bureaus, de opdracht een schetsplan te maken voor Zevenaar-Oost. De laatste weken is op ons bureau door een team van ontwerpers - stedenbouwkundigen, landschapsarchitecten en architecten - met groot enthousiasme gewerkt aan het ontwikkelen van een visie voor het gebied.
Daarbij is getracht een visie op te stellen die twee doelstellingen heeft; ten eerste een visie waarin de eigenheid van de plek als inspiratie gebruikt is en ten tweede een visie die, gezien het grote tijdsbestek die de totstandkoming van het plan zal innemen, voldoende flexibiliteit biedt om op de toekomstige ontwikkelingen in te spelen. Vanzelfsprekend met behoud van de essentiële ruimtelijke kwaliteit van het plan.

De gekozen naam van het plan "Mozaïek" duidt op deze flexibiliteit. Net als in mozaïek kan de kleur van enkele afzonderlijke stukken steen of glas veranderd worden zonder de kern van het beeld aan te tasten. Zo kan in onze visie voor enkele deelgebieden, in overleg met de bewoners en de gemeente, een aangepast ontwerp worden gebruikt zonder dat de essentiële kenmerken van het plan veranderen.

Benthuizen, 4 juli 2005

De molen aan de Babberichseweg en de kerktoren van Oud-Zevenaar vormen herkenningspunten

Het rivierengebied, een aantrekkelijk recreatief gebied om de hoek

De Hengelder Leygraaf, waarvan ecologisch met steile oevers

De kerktoren van Zevenaar en het klooster; zichtbaar vanaf veel plekken

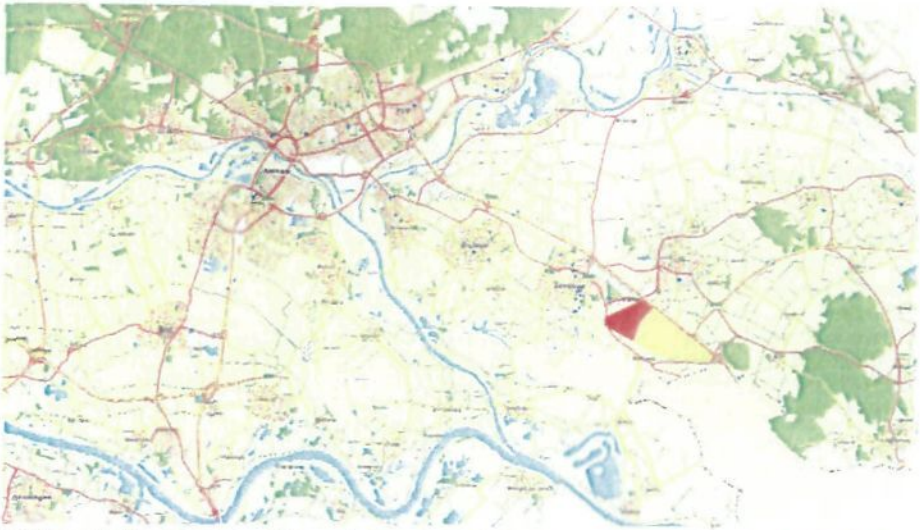
De Sleeg; een sfeervol boerderijen-lint

Een karakteristieke boerderij aan de Sleeg

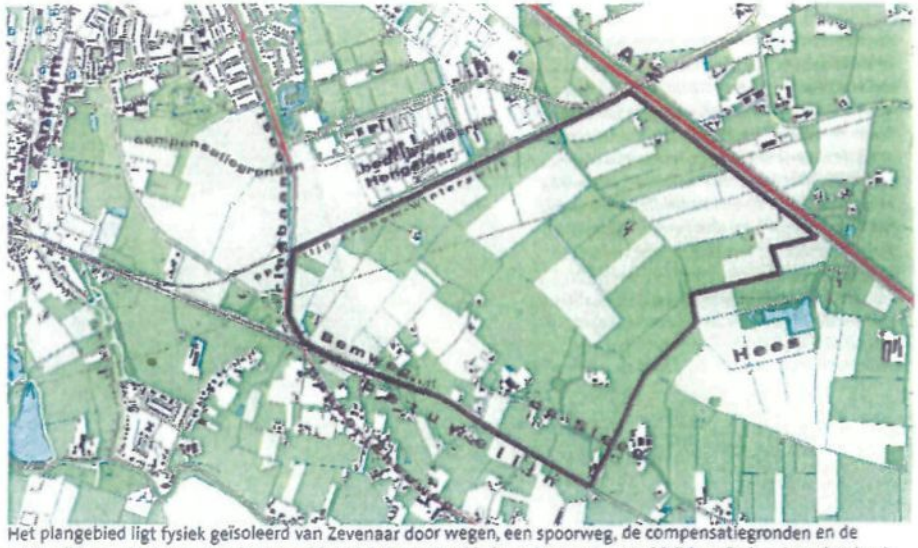
Het klooster

Nieuwe villa's aan de Bemweg

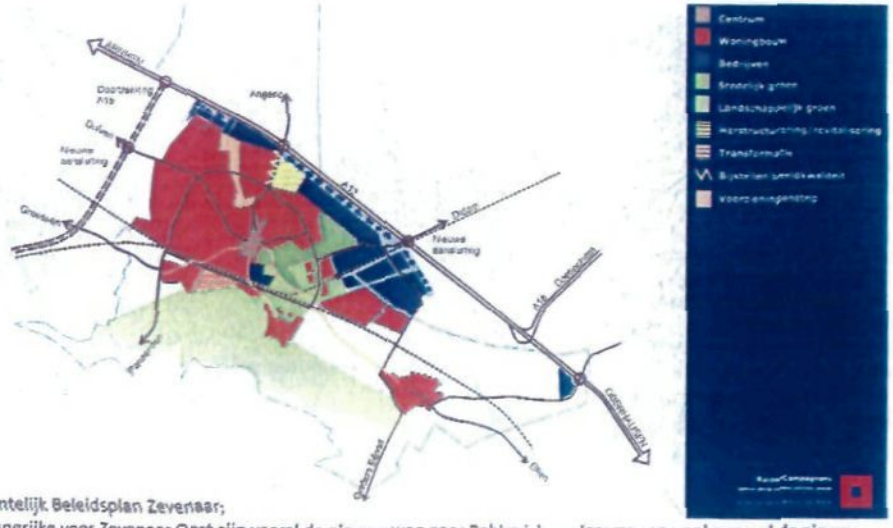
Bedrijventerrein Hengelder



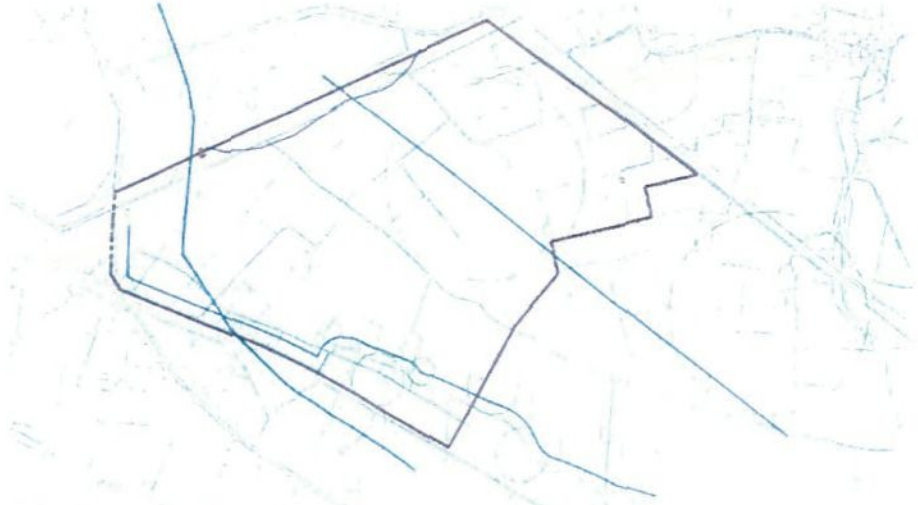
Het plangebied (rood aangegeven) ligt aan de A12 en is vanuit Duitsland de eerste zichtlokatie in Nederlanden in brede zin van het KAN-gebied. In geel is aangegeven het zoekgebied voor een eventuele uitbreiding van bedrijven voor de periode 2015-2020.



Het plangebied ligt fysiek geïsoleerd van Zevenaar door wegen, een spoorweg, de compensatiegronden en de achterzijde van bedrijventerrein Hengelder. Ook ligt het gebied aande noord- en zuidzijde geïsoleerd van het landschap door de betuweroute en de noordzijde de A12.



Ruimtelijk Beleidsplan Zevenaar;
belangrijke voor Zevenaar Oost zijn vooral de nieuwe weg naar Babberich en daarmee samenhangend de nieuwe afslag van de A12, een nieuw station aan de spoorlijn naar Didam, bedrijven langs A12 en woningen ten zuiden van de Hengelder Leigraaf. De hierboven geschetste gering van het bedrijventerrein aan de A12 is niet meer relevant.



Hinder- en contourenkaart; vooral de Betuwelijn en de snelweg beperken de woonmogelijkheden in het gebied. De huidige hoogspanningleiding (geel) zal ondergronds gaan langs het spoor Arnhem-Winterswijk en deels langs de A12. De hindercirkels van de landbouw zullen met de agrarische bedrijven verdwijnen.

Het plangebied is scherp omkaderd door de snelweg en twee spoorlijnen maar ontbeert een eigen identiteit. Het is oorspronkelijk een open komvlakte waar nu de grootschalige en intensieve landbouw overheerst. Door deze landbouwkavels stromen twee watergangen en loopt langs de zuidelijke grens de Sleeg, een oud boerderijenlint. Het bosje Hees rond een waterplas is het enige groen van betekenis. De aansluiting met Zevenaar is via een bedrijventerrein en de compensatiegronden met een landbouwbestemming. Vanuit het gebied zijn vooral de kerktorens van Zevenaar en Oud Zevenaar en de molen langs de Babberichseweg belangrijke visuele ijkpunten.

Bestaande situatie

Het plan zal zich ontwikkelen rondom een nieuwe pool in Zevenaar, gevormd door een nieuw landgoed rond het groengebied van Hees: de Liemers Bosch. In tegenstelling tot het besloten, in groen verpakte huis Zevenaar zal het nieuwe landgoed een semi-openbaar karakter krijgen waar iedereen kan wandelen en recreëren. De nieuwe kern past in de opbouw van kleine kernen (Babberich, Oud Zevenaar, Ooy) rondom Zevenaar. Een ruimtelijke as tussen het nieuwe landgoed de Liemers Bosch en de kern van Zevenaar zal de visuele verbinding versterken tussen beide 'kernen'. Deze as wordt begeleid door een opeenvolging van grotere en kleinere openbare ruimtes. In deze as zijn aan de ene kant de kerktoren van Zevenaar en het klooster goed zichtbaar. Andersom zal vanuit de as het nieuwe landgoed Liemers Bosch een landmark zijn komende vanuit de kern van Zevenaar.

Landgoed Liemers Bosch; Nieuwe identiteit

Om het plangebied te verankeren in zijn omgeving zullen in het plangebied verschillende zichtlijnen naar omliggende herkenbare gebouwen worden uitgespaard in de bebouwingsvlakken. Naast het landgoed zijn de molen aan de Babberichseweg, de kerktoren van Oud Zevenaar en een nieuw station aan de lijn Arnhem-Winterswijk belangrijke focuspunten. Naast de centrale open ruimte tussen de nieuwe kern en de kern van Zevenaar zullen twee andere zichtlijnen naar het nieuwe landgoed worden gesitueerd vanaf de molen en de onderdoorgang van de provinciale weg onder het spoor. Vanaf het nieuwe station is een zichtlijn gesitueerd richting de molen aan de Babberichseweg.

Landschappelijke context

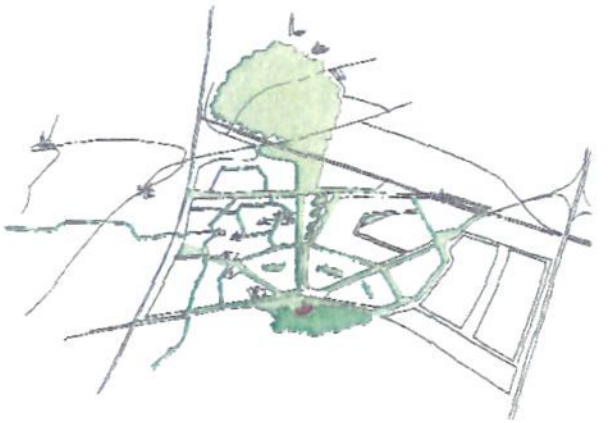
Het plangebied wordt ontsloten vanaf twee hoofdontsluitingswegen. De nieuwe rondweg tussen A12 en Babberich, de belangrijkste ontsluiting van Zevenaar Oost, loopt langs de Hengelder Leigraaf en buigt bij het nieuwe landgoed af naar het zuiden. Op dit buigpunt zijn ook de meeste voorzieningen gesitueerd die ook voor Babberich en ander langskomend verkeer op een aantrekkelijke plek liggen. Na het landgoed te zijn gepasseerd kruist deze weg de Betuwelijn met een tunnel om aan te sluiten op de weg richting Gelders Eiland.
Een tweede belangrijke ontsluiting vanaf de rotonde Ringbaan Oost loopt via de ruimtelijke as richting landgoed. Een radiale weg rond het landgoed ontsluit een belangrijk deel vanaf deze beide hoofdontsluitingswegen.
Een nieuw station kan gesitueerd worden tussen de nieuwe onderdoorgang van de provinciale weg en de verlengde Marconistraat.

Bereikbaarheid

De belangrijkste watergang in het gebied is de Hengelder Leigraaf. Deze splitst bij het landgoed in twee watergangen. De meest noordelijke volgt voor een groot deel de huidige loop. Deze wordt verbreed en krijgt over de gehele lengte een brede ecologische oever aan één zijde. De tweede loop van de Leigraaf loopt om het landgoed heen en wordt in de grote as een formeel 'Grand Canal'. Daarna komt de watergang in het centrale park, en wordt verbreed. Hier vormt zij tevens een wateropvang voor de wijk met rietvelden en grasvelden die bij grote regenval onder water kunnen staan. Via de zichtlijn tussen station en molen en langs het spoor naar Didam loopt deze watergang door naar de hoofdwatergang van de Hengelder Leigraaf.
In het meest zuidelijke deel, wat tevens het hoogst gelegen deel is, wateren enkele slootjes af naar de watergang in de centrale as. Ook kunnen deze slootjes in dit deel als wadi dienen en water infiltreren.

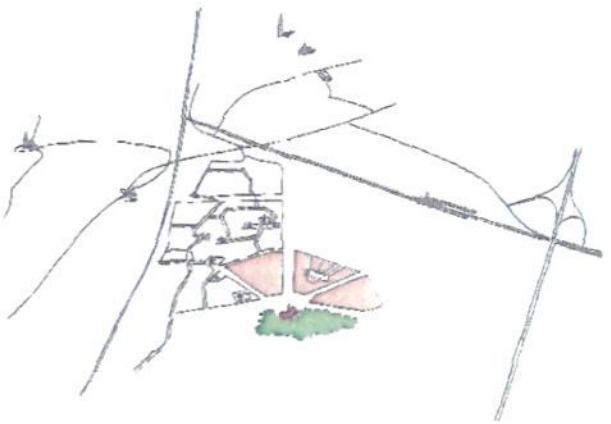
Water en ecologie

De belangrijkste toevoeging is .. ndgoed rondom het groengebied van Hees. De bestaande waterpartij, de verbrede en gedeeltelijk verlegde Leigraaf en nieuwe boomgroepen met mooie zichtlijnen en enkele thematuinen maken een landgoedpark voor heel Zevenaar. Het landgoedpark vormt één van de schakels in de aaneenschakeling van groene ruimtes langs de as naar het centrum van Zevenaar. Ook het wijkpark met hierin een grote waterpartij, rietvelden en speelheuvels, grasvelden en verblijfsplekken ligt in deze reeks groene ruimten. Ten westen van dit park ligt een reservering voor sportvelden voor een eventuele school aldaar. Tot die tijd kan dit terrein dienst doen als evenemententerrein o.i.d.
Het groen in het woongebied ten zuiden van de as is fijnmaziger. Brede slingerende lanen lopen langs de boerderijen. Hieraan zijn kleine groenplekken gekoppeld die het geheel nog informeler maken. De woongebieden van het buurtschap rond het landgoed hebben een eigen intern centraal groenplek. De groenstructuur van het bedrijventerrein is groter van schaal en gekoppeld aan de doorgaande ontsluitende wegen, aan de zichtlijnen en aan de watergangen.



Groenstructuur

Het woongebied bestaat uit twee kenmerkende onderdelen met elk hun eigen sfeer en opbouw. Het nieuwe landgoed Liemers Bosch is de belangrijkste kenmerkende toevoeging voor Zevenaar Oost. Op het landgoed woont men in en nabij het groene park. Rondom het landgoed krijgen de woongebieden de sfeer van een klein stadje in de vorm van een buurtschap, gericht op het landgoed.
De zuidelijke woongebieden, Liemers Lanen, krijgen een ontspannen dorps karakter, meer vergelijkbaar met een boerderijenlint waar boerderijen en nieuwbouw elkaar afwisselen. De bestaande boerderijen worden afgewisseld met nieuwe 'woonhoeven'. De wegen hier zijn met bomenrijen beplant en lopen speels tussen de bebouwing door. Door het handhaven van de meeste boerderijen en hun erf rondom de Sleeg en de Bemweg ontstaat hier al snel een volwassen beeld van de nieuwbouwwijk.



Wonen in Zevenaar Liemers

Het bedrijventerrein wordt door watergangen en ontsluitingswegen in kleinere onderdelen opgedeeld. Een concentratie met grote kavels bevindt zich langs de A12 met voorkanten zowel richting A12 als naar de nieuwe provinciale weg en een expeditieweg aan de achterzijde van de kavels.Aan de overzijde van de provinciale weg begeleidende en Leigraaf liggen kleinere kavels. Ook richting en rondom het station liggen kleinere kavels. Ten zuiden van de weg richting station ligt een vijfhoek met middelgrote bedrijfskavels.
Langs de Betuweroute liggen eveneens bedrijfskavels, welke tevens als geluidsscherm dienen richting het achterliggende woongebied. Bij de entree van de wijk via de Ringbaan Oost liggen enkele kantoorgebouwen op groene heuvels, aansluitend op het talud van de brug over de Betuweroute. Ten zuidwesten van het nieuwe station, aan de ruimtelijke as ligt de 45.000 m2 ruimtereservering voor toekomstige ontwikkelingen. Als hier een nieuwe school mocht komen kan de ruimte in de as worden gebruikt voor sportvelden.

Werken in de Poort van Zevenaar

Mozaïek: de nieuwe identiteit van Zevenaar-Oost.

De gemeente Zevenaar heeft een rijke geschiedenis en ligt in het hart van de Liemers. Dit gebied omvat de driehoek tussen de Rijn, de zuidelijke IJsseloever en de landgrens. Zevernaar kreeg al in 1487 stadsrechten en is sindsdien gestaag gegroeid. De Tweede Wereldoorlog bracht Zevenaar grote schade toe en al zijn vele monumentale gebouwen verdwenen, er zijn nog enkele oude kerken en gebouwen die enig inzicht geven in de geschiedenis van de gemeente. De geschiedenis en de groei van de stad zijn tevens voelbaar in het centrumgebied, met een aangename sfeer en kwaliteit.

Zevenaar-Oost daarentegen heeft geen herkenbare identiteit, terwijl het een gebied betreft met een omvang van circa 200 hectare dat in de komende twee decennia ontwikkeld zal worden tot woon- en werkgebied.

Door de omvang van de locatie is een flexibele aanpak noodzakelijk. De stedenbouwkundige visie voor de locatie zal faseerbaar en flexibel moeten zijn om in te kunnen spelen op veranderingen in de tijd. Identiteit wordt daarom niet gezocht in bebouwingstypologie of architectuur voor het hele gebied, maar in één helder stelsel van openbare ruimten die het plangebied een nieuwe structuur geven en een herkenbare identiteit. In de nieuwe structuur kan tevens de relatie worden gelegd met beeldbepalende elementen in en nabij het plangebied zoals de kerktoren in Zevenaar, toren van de Martinuskerk in Oud-Zevenaar en de molen aan de Babberichseweg.

Het stelsel van openbare ruimte is door deze zichtlijnen en door zijn intrinsieke kwaliteit zo krachtig dat het als een kapstok functioneert voor de ontwikkeling van de deelgebieden. Hierdoor kunnen de deelgebieden onderling verschillend zijn en een eigen functionele invulling en karakter krijgen.

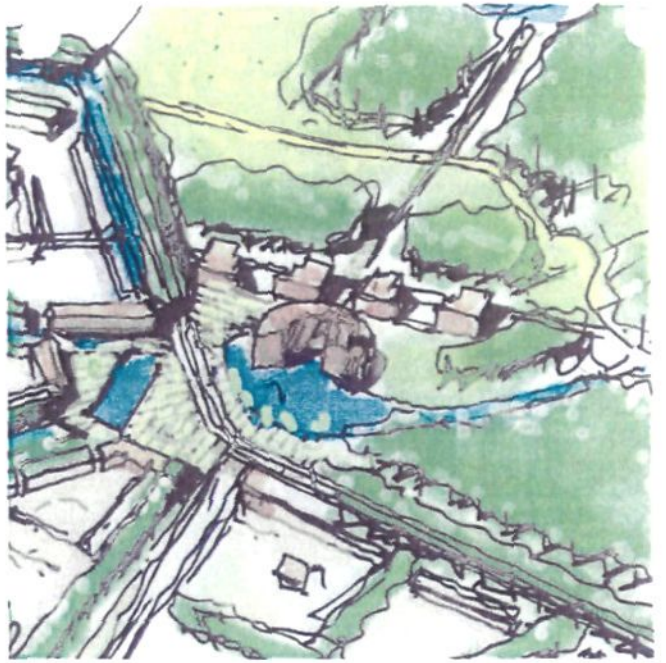
Flexibiliteit

De vijf deelgebieden, elk met een eigen karakter, krijgen vorm binnen het stelsel van openbare ruimte. De nieuwe identiteit van Zevenaar-Oost wordt gevormd door de diversiteit van het geheel - als een mozaïek. Hierbij is het stelsel van openbare ruimte de bindende factor en zorgen de diverse zichtlijnen voor de verankering van de locatie in de omgeving. Doordat de openbare ruimte functioneert als kapstok kunnen de deelgebieden min of meer onafhankelijk van elkaar worden ontworpen en veranderd. Hierbij kunnen bijvoorbeeld maatschappelijke en marktontwikkelingen een rol spelen. Deze flexibiliteit is noodzakelijk bij een dergelijke grootschalige ontwikkeling met een doorlooptijd van 10 tot 20 jaar. Dit stedenbouwkundig concept legt de nadruk op het stelsel van openbare ruimte en creëert hiermee een nieuwe identiteit voor Zevenaar-Oost, met voldoende flexibiliteit voor de invulling van de vijf deelgebieden om in te spelen op toekomstige ontwikkelingen.

1 De Groene As
2 Landgoed Liemers Bosch
3 Liemerslanen
4 De poort van Zevenaar
5 Bedrijvenpark A12
6 De Middenzone

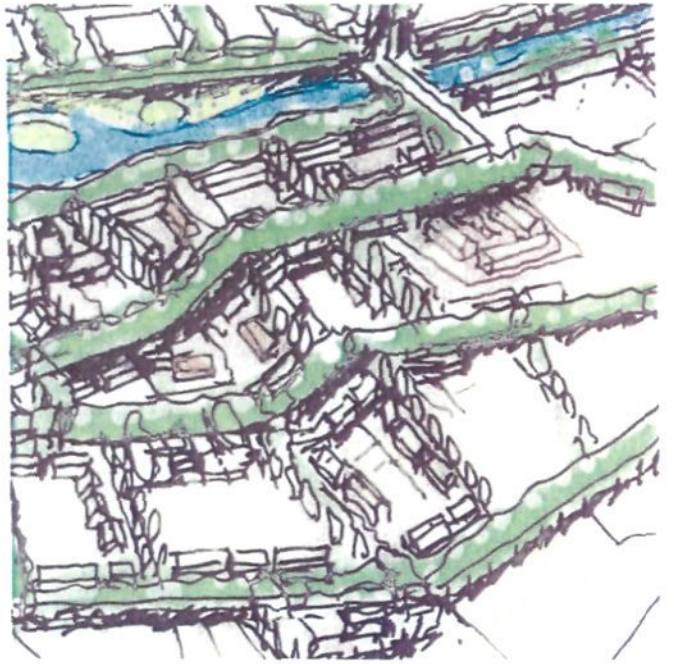
1 De Groene As

De belangrijkste zichtlijn in Zevenaar Oost, opgespannen tussen de kerktoren van Zevenaar en het nieuwe landgoed Liemers Bosch, is tevens de drager van de belangrijkste openbare ruimtes. Met deze sequentie van groene ruimtes ontstaat een ruimtelijke binding tussen de twee polen centrum en landgoed. Vanaf het centrum zijn dit het landgoed Sevenaer, de compensatiegronden die ook in de toekomst groen blijven, de ruimte voor de eventuele sportvelden bij de schoollocatie, het centraal gelegen waterpark, het Grand Canal en ten slotte landgoed Liemers Bosch. In de toekomst kan langs de Hengelder Leigraaf deze groene as worden doorgezet in oostelijke richting.



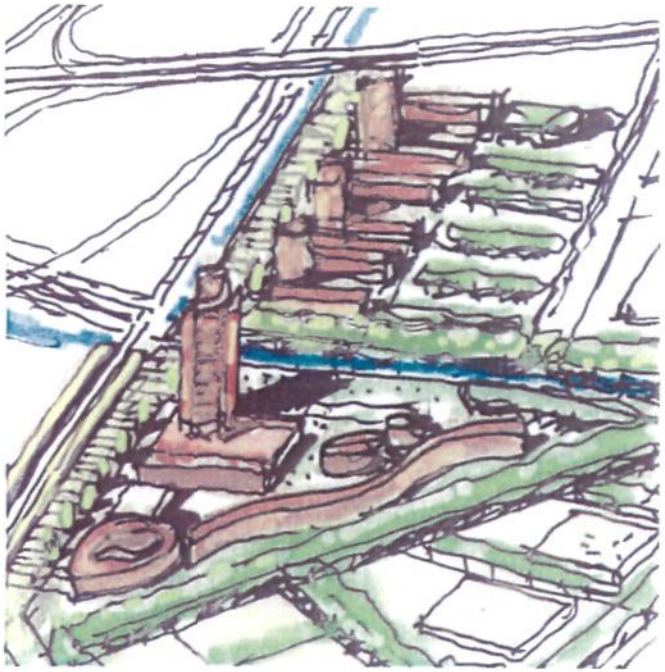
2 Landgoed Liemers Bosch

Het nieuwe stelsel van openbare ruimten heeft een brandpunt aan de oostzijde van het gebied – op de kop van groengebied Hees. Hier wordt het samenkomen van verschillende radiale lijnen benadrukt door een compositie van gebouwen met het karakter van een landgoed. In de directe omgeving van dit landgoed wordt de radiale structuur doorgezet, waardoor een deelgebied ontstaat met de sfeer van een klein stadje. Rondom het centrale plein is er ruimte voor het grootste deel van de centrale voorzieningen voor Zevenaar-Oost. Het stadspark, dat al begint in het centrum van Zevenaar, wordt uitgebreid tot landgoedpark en eindigt bij het Landgoed Liemers Bosch.



3 Liemerslanen

Tussen het waterrijke stadspark en de spoorlijn bevindt zich een woongebied dat geïnspireerd is op de reeds aanwezige boerderijen. Nagenoeg alle bestaande woningen worden gehandhaafd in het ontwerp voor dit gebied. De informaliteit van de bestaande bebouwing is gebruikt als aanleiding om een ontsluitingsstructuur te maken die langs deze bestaande bebouwing voert. Het nieuwe woonprogramma kan informeel worden gesitueerd binnen deze structuur. De sfeer die hierdoor ontstaat is vriendelijk en kleinschalig, met boerenerven, behoud van bestaande bebouwing en oude bomen en een passende architectuur van de nieuwe bebouwing. Voor de architectuur wordt hierbij gedacht aan een hedendaagse vertaling van het boerderijtype; met baksteen en een kap. De inrichting van de openbare ruimte is in dit deelgebied van extra belang om de informele sfeer te versterken, met relatief smalle wegen, veel groen en bomen.



4 De poort van Zevenaar

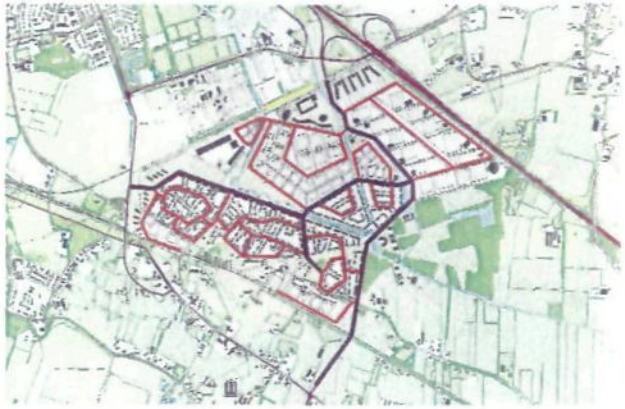
Aan de noordzijde van het plangebied is een nieuwe aansluiting op de A12 gepland. Dit wordt de nieuwe entree voor Zevenaar vanuit het oosten. Om dit ook zichtbaar te maken in de structuur en de bebouwing, wordt een gebied van circa 12 hectare ingericht als een hoogwaardig werkgebied met plaats voor diverse instituten en kantoren. Gekoppeld aan deze zone kan ook het nieuwe station tot ontwikkeling komen. Door een hoogwaardige inrichting van dit gebied en een afwijkende bebouwingshoogte wordt de entree van Zevenaar gemarkeerd

5 Bedrijvenpark A12

In de zone ten zuidwesten van de A12 is ruimte gereserveerd voor grootschalige bedrijven. Door de bestaande verkavelingsrichting van het gebied te volgen wordt de bebouwing gestaffeld langs de snelweg geplaatst, hetgeen tevens de zichtbaarheid ten goede komt. Door het toevoegen van een aparte ontsluitingsstructuur voor expeditiedoeleinden wordt het vrachtverkeer gescheiden van het overige verkeer en kan de bebouwing zich met de representatieve zijde naar de A12 richten.

6 De Middenzone

Tussen het bedrijvenpark en het woonlint is ruimte beschikbaar voor kleinschalige bedrijfsbebouwing met een lage hindercategorisering. Dit centraal gelegen deelgebied heeft een relatie met het Landgoed, het nieuwe station en het stadspark. Als op termijn blijkt dat er meer behoefte is aan woningen dan aan bedrijfskavels, dan kan desgewenst besloten worden om te kiezen voor functiemenging in deze zone, of voor uitsluitend woonfuncties. Binnen de nieuwe structuur en de intrinsieke kwaliteit van de openbare ruimte is een uitwisseling van functies mogelijk zonder consequenties voor de overige deelgebieden.



Autoverkeer

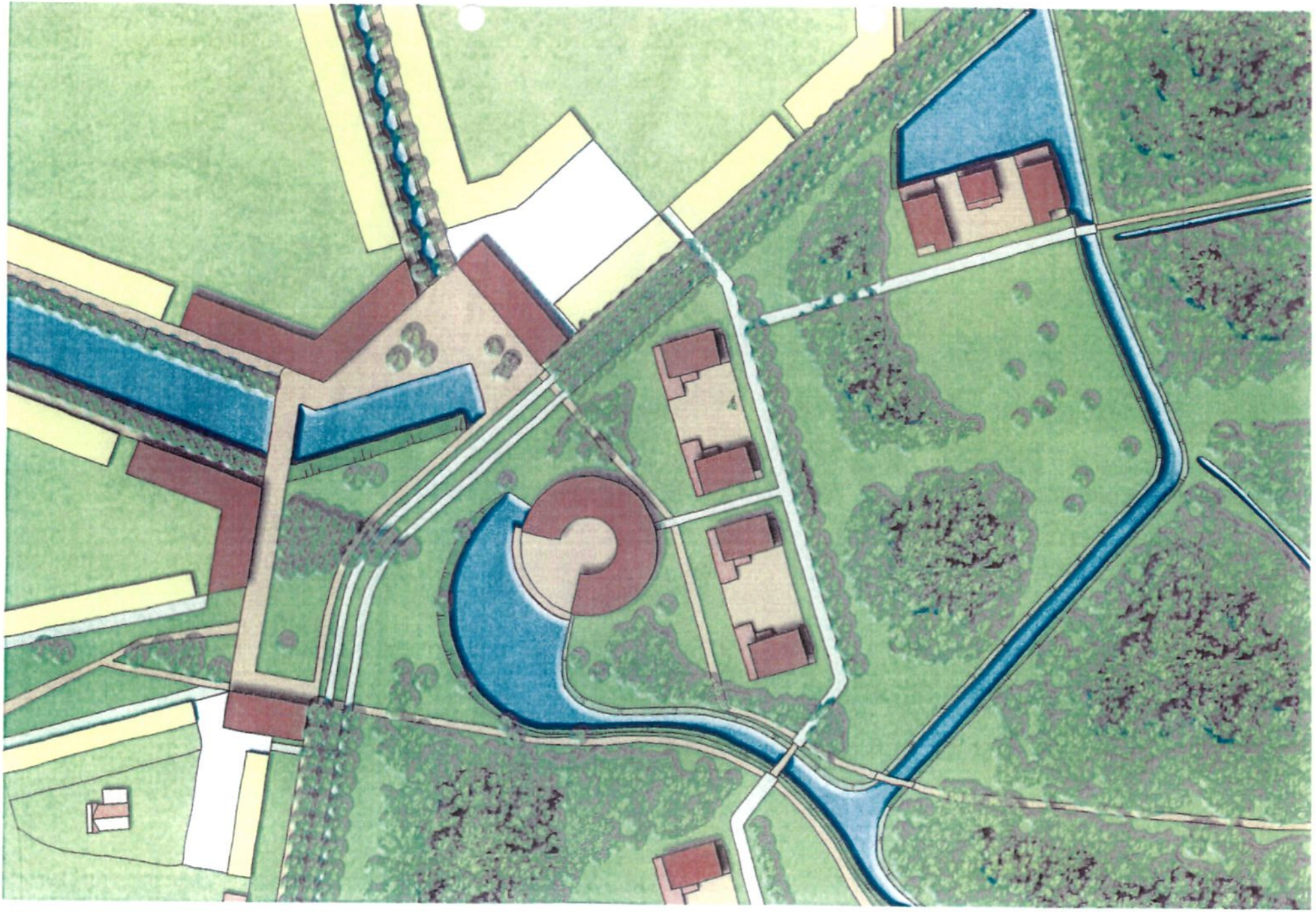
Met de nieuwe afslag van de A12 is Zevenaar Oost goed ontsloten. De provinciale weg die dan door het gebied loopt ontsluit met vier aansluitingen de bedrijventerreinen en een klein deel van de woonwijken.
De aansluiting van Zevenaar Oost op de Ringweg Oost is de belangrijkste aansluiting voor de woonwijken. Op deze wijze worden doorgaand en vrachtverkeer enerzijds en woonverkeer anderzijds goed gescheiden.
Brede, overzichtelijke wegen zorgen voor een goede ontsluiting van de bedrijventerreinen terwijl de woonbuurten met informele, lommerrijke lanen ontsloten worden.

Fietsverkeer

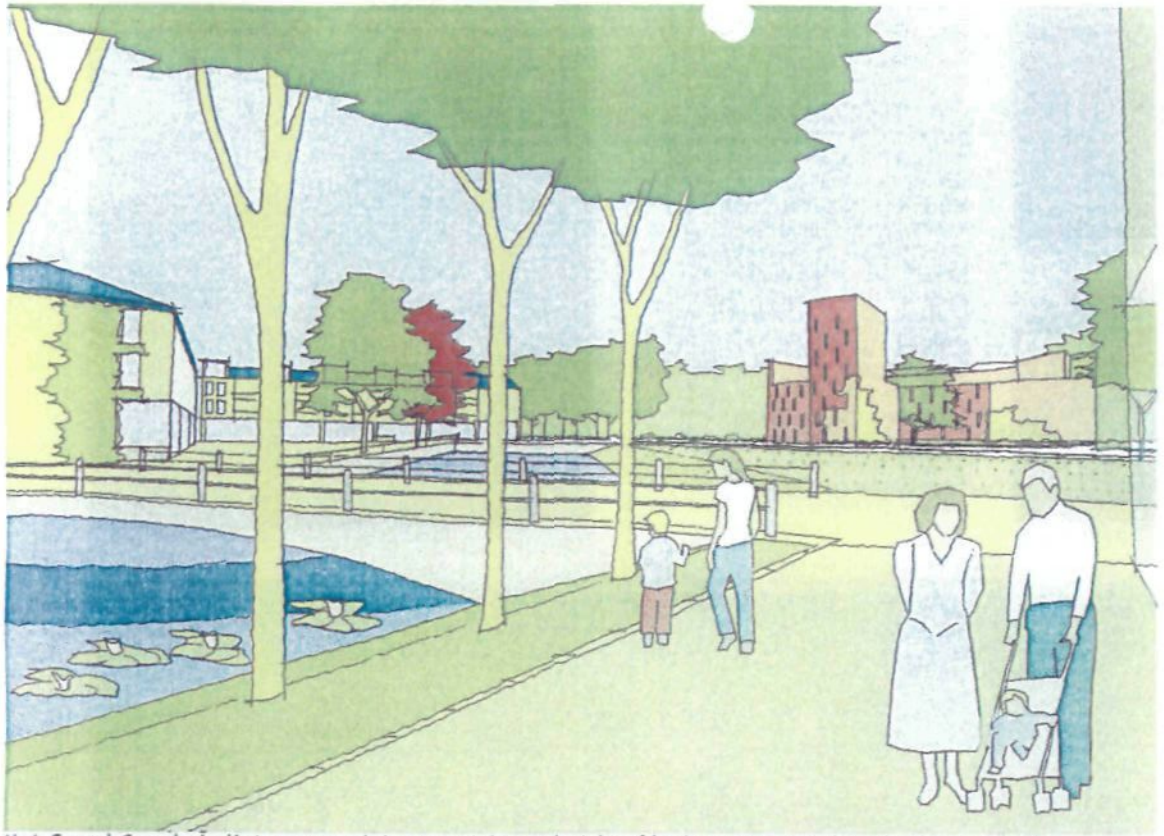
De belangrijkste fietspaden zijn gekoppeld aan de groene ruimtes tussen de bebouwingsvlakken en vormen hiermee mooie recreatieve routes. Daarnaast zijn fietspaden gekoppeld aan de doorgaande wegen in het gebied zodat ook sociaal veilige routes ontstaan. De Sleeg, het tunneltje aan het eind van de Sleeg en de tunnel van de nieuwe provinciale weg onder de Betuwelijn zijn de belangrijkste recreatieve routes naar het buitengebied en sluiten goed aan op de woonwijken. Een nieuwe tunnel bij het nieuwe station in het verlengde van de Marconistraat is naast de route langs de Babberichseweg de belangrijkste fietsverbinding met Zevenaar.

Mogelijke toekomstige ontwikkeling

Rondom de compensatiegronden zij nieuwe bebouwingsmogelijkheden. Zolang de grote open ruimte in het midden maar groen blijft. Ten oosten van Landgoed Liemers Bosch zijn eveneens bebouwingsvlekken gesitueerd. Direct aansluitend op het huidige plangebied kunnen in kleinschaliger vlakken woningen worden gerealiseerd. Meer naar het oosten zijn bedrijventerreinen mogelijk. De vlakken worden gescheiden door groene zones, waarbij een zichtas langs de Leigraaf richting Landgoed een belangrijke groene ader is. Twee groene longen lopen naar groen rond het klooster van Babberich en kasteel Halsaf ten zuiden van het plangebied.

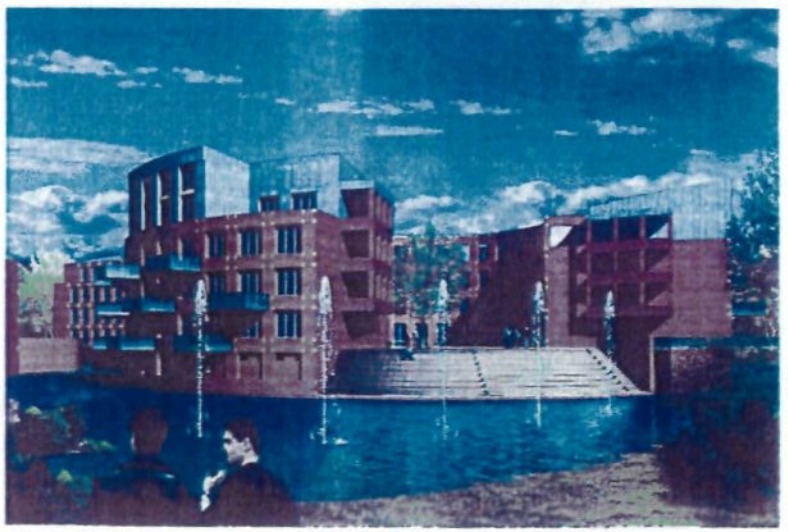


MOZAÏEK - ZEVENAAR OOST

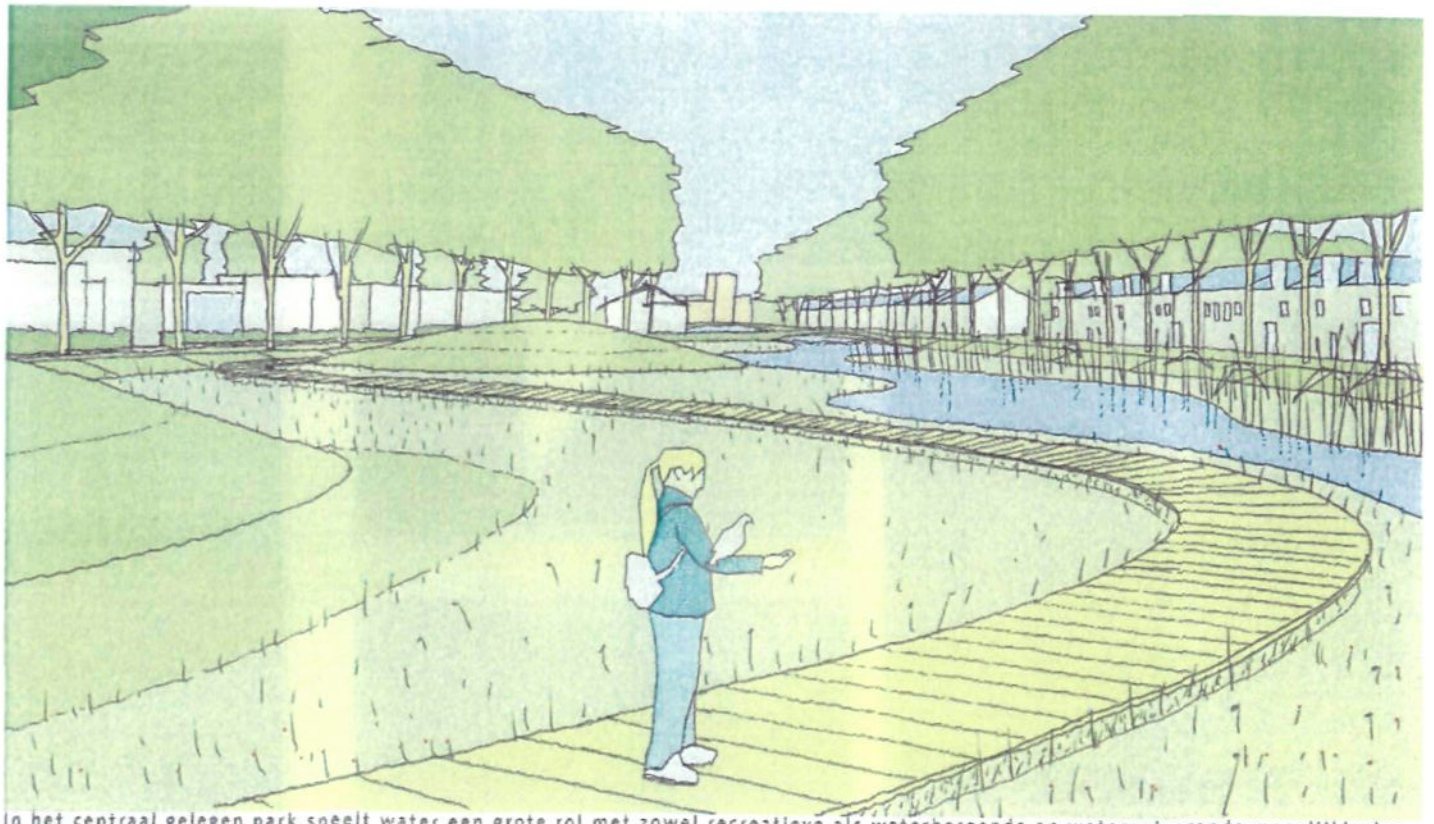


Het Grand Canal eindigt op een plein met zicht op het hoofdgebouw van Landgoed Liemers Bosch.

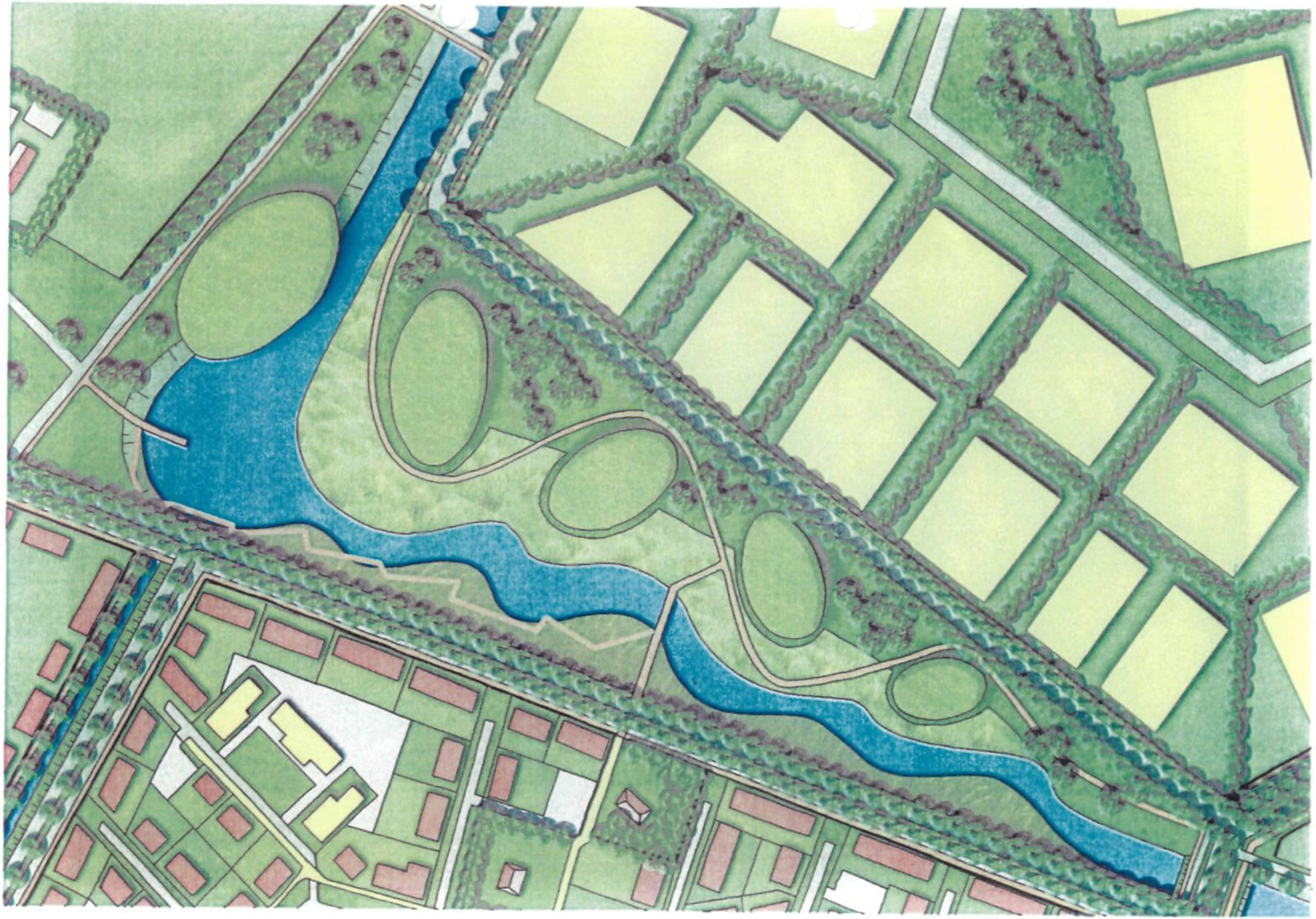
Het nieuwe stelsel van openbare ruimte heeft een brandpunt aan de oostzijde van het gebied - op de kop van groengebied Hees. Hier wordt het samenkomen van verschillende radiale lijnen benadrukt door een compositie van gebouwen met het karakter van een landgoed. In de directe omgeving van dit landgoed wordt de radiale structuur doorgezet, waardoor een deelgebied ontstaat met de sfeer van een klein stadje. Rondom het centrale plein is er ruimte voor het grootste deel van de centrale voorzieningen voor Zevenaar-Oost. Landgoed Liemers Bosch wordt gekenmerkt door bebouwing met allure en een landgoedpark met waterpartijen, zichtlijnen en bossages. Het parkbos is openbaar toegankelijk en vormt een aantrekkelijk recreatiegebied voor heel Zevenaar.



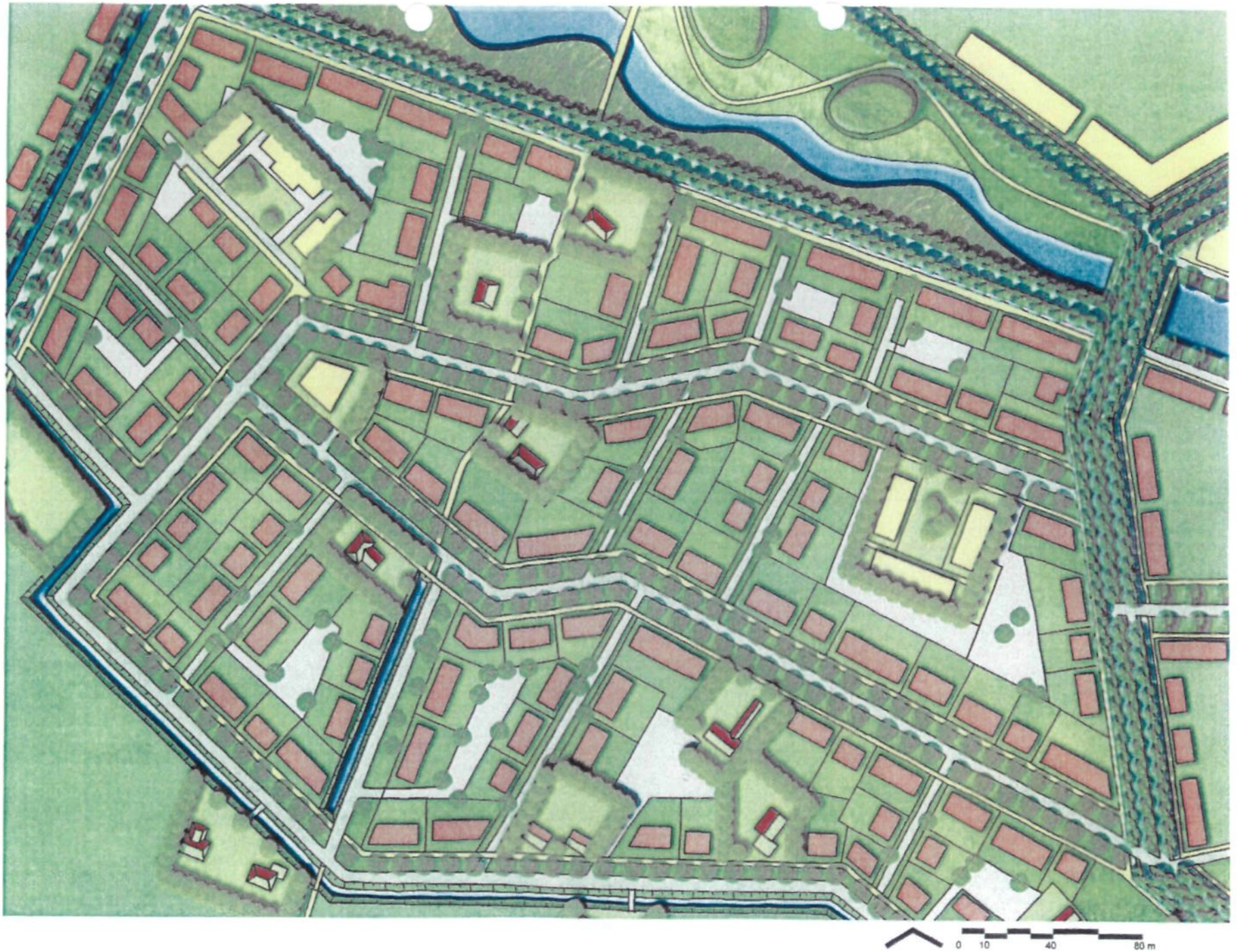
De belangrijkste zichtlijn in Zevenaar Oost, opgespannen tussen de kerktoren van Zevenaar en het nieuwe landgoed Liemers Bosch, is tevens de drager van de belangrijkste openbare ruimtes. Met deze sequentie van groene ruimtes ontstaat een ruimtelijke binding tussen de twee polen centrum en landgoed. Vanaf het centrum zijn dit het landgoed Sevenaer, de compensatiegronden die ook in de toekomst groen blijven, de ruimte voor de eventuele sportvelden bij de schoollocatie, het centraal gelegen waterpark, het Grand Canal en ten slotte landgoed Liemers Bosch. In het centrale park speelt water een grote rol met rietvelden, vlonderpaden, overstromingsvelden en waterspeelplekken. Natuur en ecologie staan hierbij centraal. Hoogteverschillen door heuvels zijn goede spelaanleidingen en verzorgen een afwisselend beeld in het park.



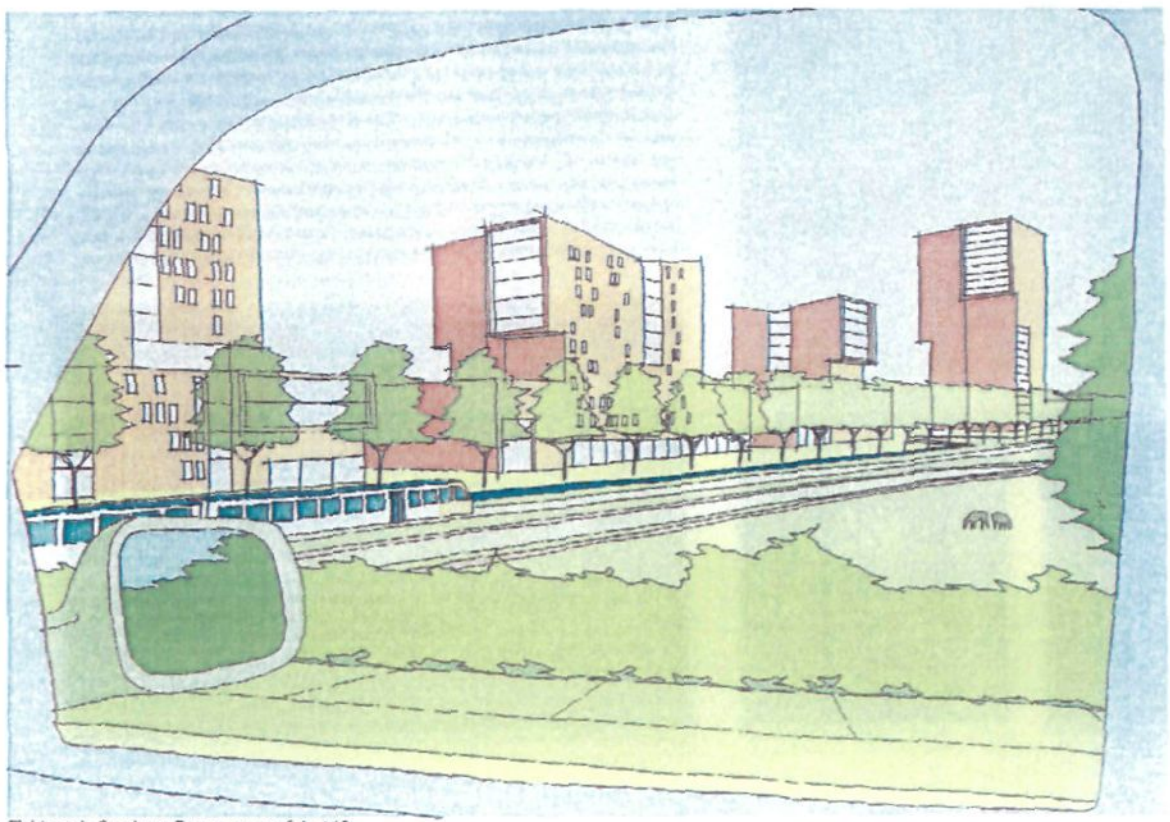
In het centraal gelegen park speelt water een grote rol met zowel recreatieve als waterbergende en waterzuiverende mogelijkheden



GROENE AS



MOZAÏEK - ZEVENAAR OOST

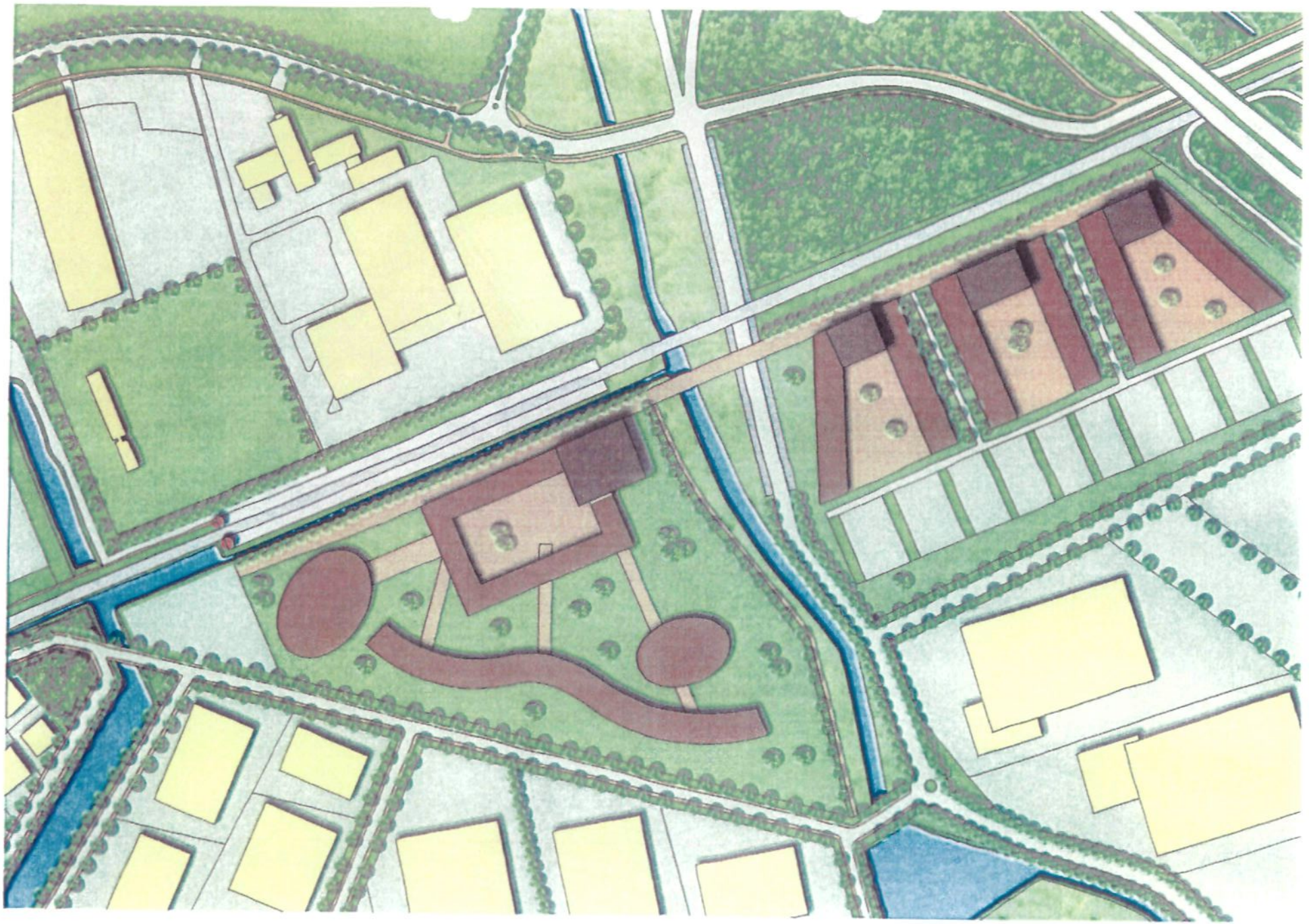


Zicht op de Poort van Zevenaar vanaf de A12

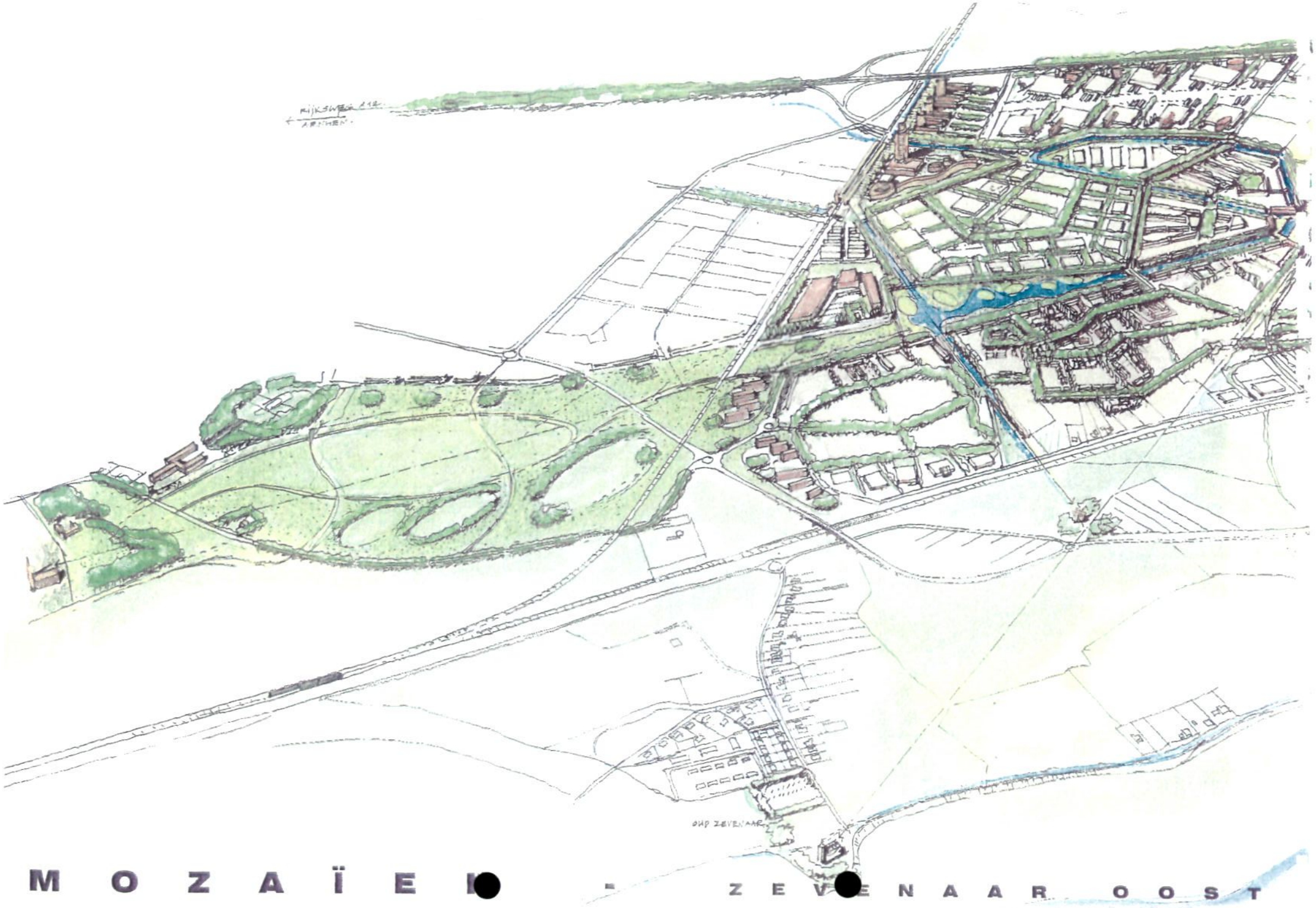
Aan de noordzijde van het plangebied is een nieuwe aansluiting op de A12 gepland. Dit wordt de nieuwe entree voor Zevenaar vanuit het oosten. Om dit ook zichtbaar te maken in de structuur en de bebouwing, wordt een gebied van circa 12 hectare ingericht als een hoogwaardig werkgebied met plaats voor diverse instituten en kantoren. Gekoppeld aan deze zone kan ook het nieuwe station tot ontwikkeling komen. Door een hoogwaardige inrichting van dit gebied en een afwijkende bebouwingshoogte wordt de entree van Zevenaar gemarkeerd.

De bestaande boerderijen spelen een belangrijke rol in het straatbeeld van Liemers Lanen

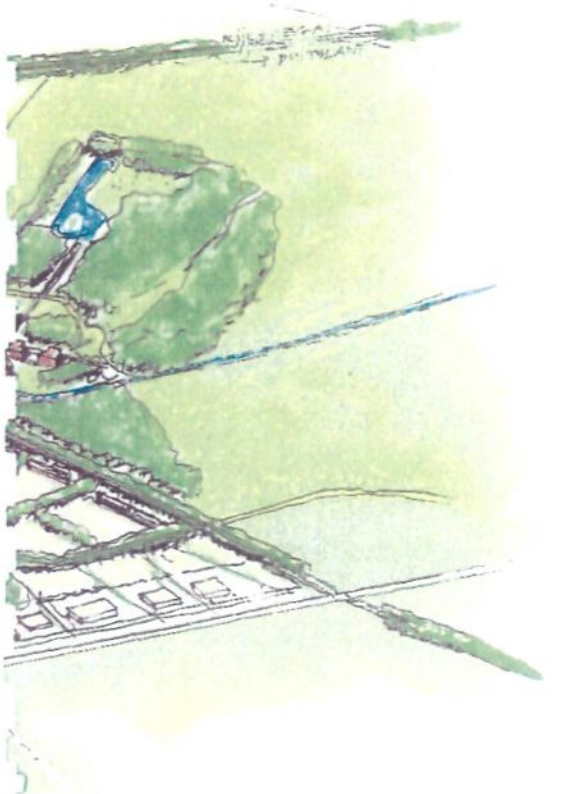
Tussen het nieuwe deel van het stadspark en de spoorlijn bevindt zich een woongebied dat geïnspireerd is op de reeds aanwezige boerderijen. Nagenoeg alle bestaande woningen worden gehandhaafd in het ontwerp voor dit gebied. De informaliteit van de bestaande bebouwing is gebruikt als aanleiding om een ontsluitingsstructuur te maken die langs deze bestaande bebouwing voert. Het nieuwe woonprogramma kan informeel worden gesitueerd binnen deze structuur. De sfeer die hierdoor ontstaat is vriendelijk en kleinschalig, met boerenerven, behoud van bestaande bebouwing en oude bomen en een passende architectuur van de nieuwe bebouwing. Voor de architectuur wordt hierbij gedacht aan een hedendaagse vertaling van woningen met kappen, passend bij de oude boerderijen. De inrichting van de openbare ruimte is in dit deelgebied van extra belang om de informele sfeer te versterken, met relatief veel groen en bomen.



POORT VAN ZEVENAAR



M O Z A Ï E K - Z E V E N A A R O O S T



Khandekar
Stadsontwerp en Landschapsarchitectuur bv.
Secr. Runsinkbrink 1
2731 AG Benthuizen
T. 079 34 26 728
F. 079 341 15 01
E. info@khandekar.nl
ww.khandekar.nl

Wilhelminasingel 9
8011 SJ Zwolle
T. 038 4228555
F. 038 4228550
E. zwolle@khandekar.nl
ww.khandekar.nl