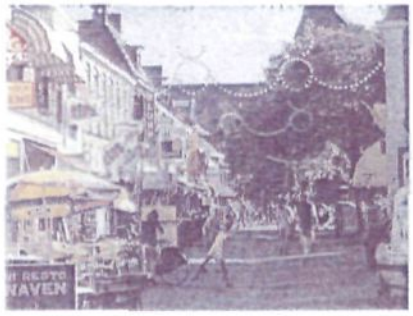
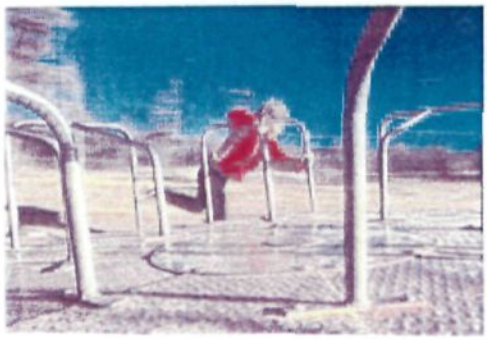
1692-04

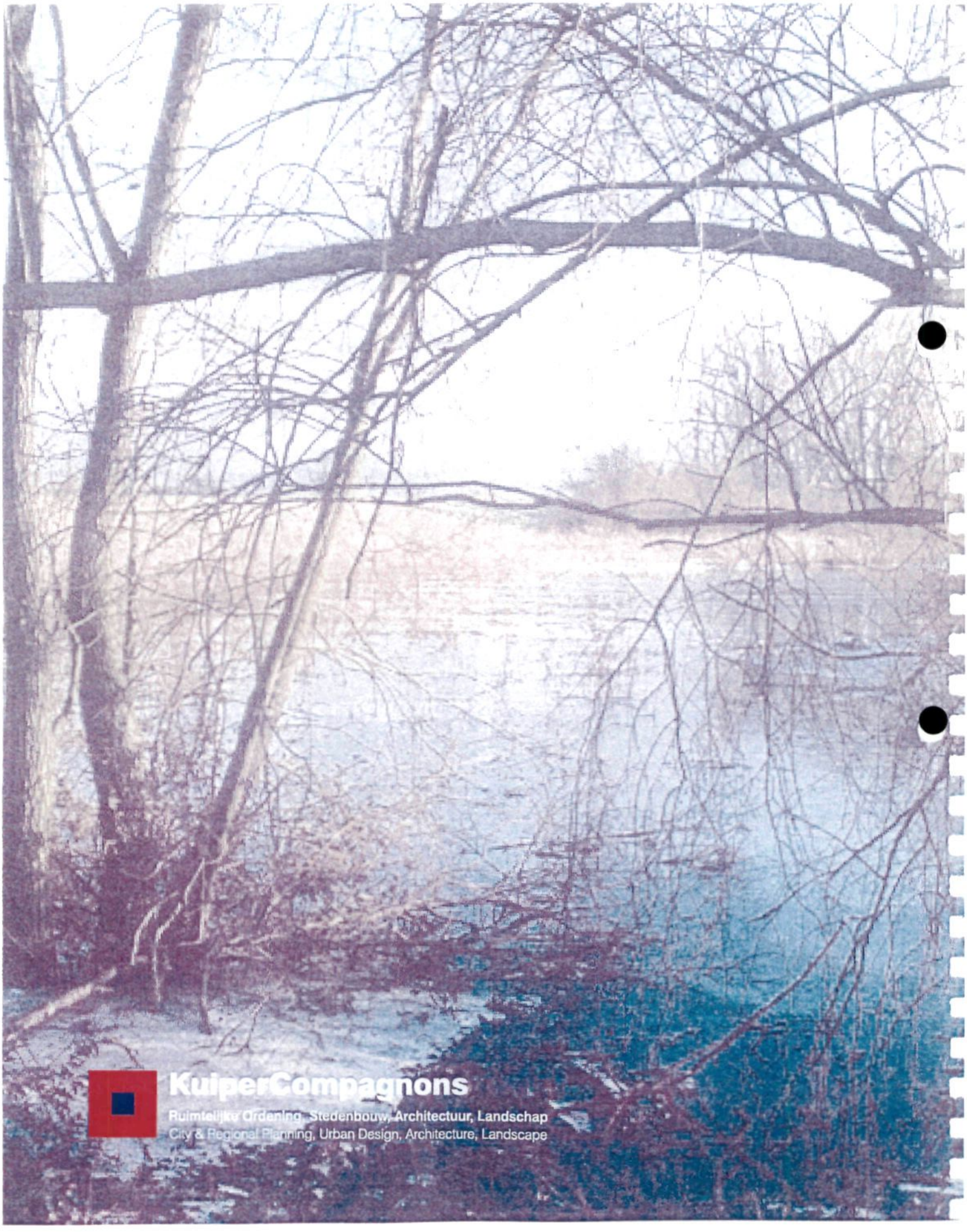
RUIMTELIJK BELEIDSPLAN GEMEENTE ZEVENAAR



April 2005

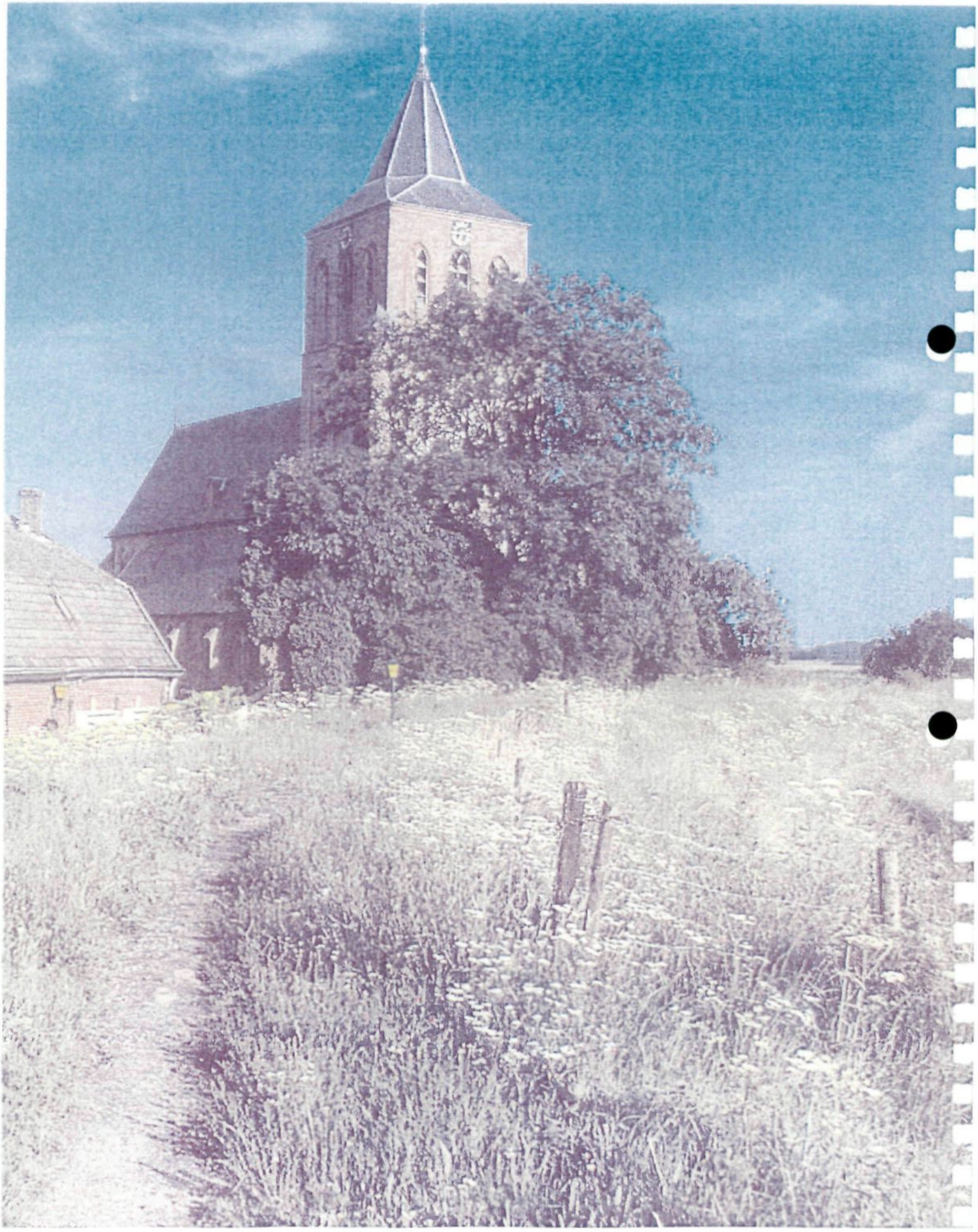


KuiperCompagnons
Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Architectuur BV


KuiperCompagnons
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

RUIMTELIJK BELEIDSPLAN GEMEENTE ZEVENAAR

390.100.01
April 2005



INHOUD

1. INLEIDING 3
1.1 Algemeen 3
1.2 De opzet 4

2. AANSLUITING BOUWSTENEN EN PERSPECTIEVENSCHETS 7
2.1 Algemeen 7
2.2 Vervolg op de Bouwstenennota en Perspectievenschets 7
2.3 Raadsbesluit 21 januari 2004 10
2.4 Argumenten keuzerichtingen 12

3. KAPSTOK 15
3.1 Vertaling raadsbesluit in beeldvorm 15
3.2 Bestaande structuur 17
3.3 Voortzetting en versterking bestaande structuur 19
3.4 Onderzoek locaties passend in gekozen globale structuur 20
3.5 Water 32
3.6 Samenvatting potentiële locaties 34

4. GEWENSTE GLOBALE STRUCTUUR EN KWALITEIT 37
4.1 Algemeen 37
4.2 Versterking structuur 37
4.3 Kwaliteit structurele onderdelen 40

5. AAN TE PAKKEN PROJECTEN 43
5.1 Algemeen 43
5.2 Transformatie stationsomgeving en Zuidspoor 43
5.3 Compromisgronden 43
5.4 Revitalisering Tatelaar 44
5.5 Edisonstraat 44
5.6 Entrees van Zevenaar 46
5.7 Reisenakker 46
5.8 Poelwijk 47
5.9 Zevenaar-Oost, wonen 49
5.10 Zevenaar-Oost, bedrijven 50
5.11 Kleine kernen en het buitengebied 51
5.12 Verkeer 51
5.13 Water 52

6. RUIMTELIJK BELEIDSPLAN 55
6.1 Het eindbeeld 55
6.2 Korte termijn 56
6.3 Middellange termijn 57
6.4 Lange termijn 59

7. ONTWIKKELINGSPROGRAMMA 61
7.1 Aan te pakken projecten 61
7.2 Samenvatting 62
7.3 Conclusie 62
7.4 Het vervolg 63

SCHAFER

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

De gemeente Zevenaar heeft in 2003 besloten om voor het gehele grondgebied een integrale ruimtelijke structuurvisie op te stellen, het zogenaamde Ruimtelijk Beleidsplan (RBP). Voorliggend beleidsplan reikt het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor de gemeente Zevenaar in de komende jaren aan. Het is een integraal strategisch plan waarin een stedenbouwkundige visie wordt gegeven op de toekomstige ruimtelijk-functionele hoofdstructuur en ontwikkelingsrichting van de gemeente tot circa 2020. Deze ruimtelijke hoofdstructuur kan het programma voor de komende 10 jaar accommoderen en biedt tevens een robuuste structuur voor het programma voor de daarop volgende 5 jaar.

Het opstellen van het Ruimtelijk Beleidsplan is opgedeeld in 4 stappen/2 fasen:

1. De Bouwstenen (fase 1)
2. De Perspectievenschets (fase 1)
3. Voorontwerp Ruimtelijk Beleidsplan (fase 2)
4. Ontwerp Ruimtelijk Beleidsplan (fase2)

In oktober 2003 is fase 1 afgerond en ter discussie voorgelegd aan de bevolking. Gedurende de maanden oktober en november is de bevolking en maatschappelijke groeperingen de mogelijkheid geboden schriftelijk te reageren. In zijn algemeenheid is hiermee voldaan aan de onderzoeksverplichting ex. artikel 9 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro). Op 21 januari 2004 heeft de gemeenteraad op basis van deze notitie, hier bijbehorende inspraakreacties en discussiebijeenkomst een besluit genomen over de uitgangspunten en randvoorwaarden voor het Ruimtelijk Beleidsplan.
Voorliggende nota behelst fase 2 en is de verdere uitwerking van de Perspectievenschets. De nota gaat gericht in op de gewenste ruimtelijk-functionele structuur van de gemeente Zevenaar tot ca. 2020. Deze ruimtelijke hoofdstructuur kan het programa voor de komende tien jaar accomoderen en biedt tevens een robuuste structuur voor het programma voor de daarop volgende vijf jaar. Terwijl in de Bouwstenen een analyse en een inventarisatie heeft plaatsgevonden en in de Perspectievenschets door middel van scenario's mogelijke ontwikkelingsrichtingen in beeld zijn gebracht, worden in deze nota gerichte keuzes aangegeven en op hoofdlijnen uitgewerkt. Het Ruimtelijk Beleidsplan geeft een kader voor een actief strategisch beheer voor de gemeente Zevenaar. Er worden uitspraken gedaan over ruimtebehoefte en ontwikkelingsmogelijkheden voor wonen en werken. Voorts gaat het Ruimtelijk Beleidsplan in op het versterken van de stedenbouwkundige en landschappelijke structuren. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt voor de ingrepen voor de korte, middellange en lange termijn
Het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief is in een Voorontwerp Ruimtelijk Beleidsplan uitgewerkt. Het voorontwerp heeft van 27 mei 2004 tot 25 juni 2004 ter inzage gelegen. Gelijktijdig is het bestuurlijk overleg ex. Artikel 10 Bro opgestart. Er zijn in totaal 22 inspraakreacties en 12 reacties in het kader van het bestuurlijk overleg ex artikel 10 Bro ingediend.

Het Ontwerp Ruimtelijk Beleidsplan is van 12 augustus 2004 tot 10 september 2004 ter visie gelegd hierop zijn 31 zienswijzen ingediend. De samenvatting, beantwoording en resultaten hiervan zijn separaat toegevoegd.
Op 24 november 2004 is het Ruimtelijk Beleidsplan 2005-2020 door de gemeenteraad vastgesteld.

Wettelijk kader

Het Ruimtelijk Beleidsplan vindt zijn wettelijke basis in de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Hierin staat dat de gemeenteraad voor zijn gebied een structuurplan (lees Ruimtelijk Beleidsplan) kan vaststellen. De procedure van totstandkoming van een structuurplan is wettelijk geregeld en bestaat uit een voorbereidende fase, een fase van vooroverleg en inspraak en een procedurele fase. Het plan is vervolgens ter kennis gegeven aan Gedeputeerde Staten en de Inspecteur voor de Ruimtelijke Ordening.
Op grond van de huidige wet- en regelgeving kan een structuurplan geen concrete beleidsbeslissing bevatten. Een structuurplan is daarom niet m.e.r.-plichtig (m.e.r=milieu-effectrapportage). Milieuoverweging maken integraal deel uit van het structuurplan.
Het Ruimtelijk Beleidsplan heeft de procedure van de Wet op de Ruimtelijke Ordening doorlopen. De inspraak- en vooroverlegreacties en de zienswijzen zijn hierin verwerkt.

1.2 De opzet

Het Ruimtelijk Beleidsplan is als volgt opgezet:
In dit hoofdstuk 1 wordt een samenvatting gegeven van fase 1 de nota "Bouwstenen en Perspectievenschets" en het raadsbesluit van 21 januari 2004 dat hier op volgde.
In hoofdstuk 2 wordt aangegeven op welke basis en argumentatie het raadsbesluit heeft plaatsgevonden.
Hoofdstuk 3 kan gelezen worden als de kapstok waaraan het Ruimtelijk Beleidsplan wordt opgehangen. De in het raadsbesluit aangegeven gewenste structuur en locaties voor wonen en werken worden verder in beeld gebracht en onderzocht op hun kansen voor verdere ontwikkeling. De invloed van de te ontwikkelen gebieden wordt gerelateerd aan de lagenbenadering uit de Bouwstenennotitie. De globale haalbaarheid wordt aangegeven.
Hoofdstuk 4 geeft de gewenste structuur van Zevenaar voor de komende 15 jaar aan conform de randvoorwaarden en uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het raadsbesluit van 21 januari 2004.
Hoofdstuk 5 betreft een opsomming van projecten. De aan te pakken projecten worden schetsmatig aangegeven, kwalitatief beschreven en begeleid met referenties.
Hoofdstuk 6 omvat het Ruimtelijk Beleidsplan in kaartvorm voor de korte en middellange termijn en voor de lange termijn. Bij de toelichting van de kaarten worden de effecten aangegeven voor de verschillende lagen zoals genoemd in de Bouwstenennotitie.
Hoofdstuk 7 geeft het ontwikkelingsprogramma aan voor de volgende 15 jaar. Het omvat een opsomming van de aan te pakken projecten in tijd.

MEUBELEN
P
PARKEREN

2. AANSLUITING BOUWSTENEN EN PERSPECTIEVENSCHETS

2.1 Algemeen

De aanleiding tot het opstellen van een "Ruimtelijk Beleidsplan" is de behoefte om:

- De locale woonbehoefte te accommoderen. Tot 2004 realiseert Zevenaar ruim tweederde van het programma op inbreiding- en herstructureringslocaties. In de periode tot 2009 stijgt dit aandeel naar bijna driekwart, waarna de grenzen van verdichting bijna bereikt zijn. Om de noodzakelijke bouwstroom op gang te houden dient daarom gezocht te worden naar passende uitbreidingsgebieden.
- Het voorzieningenniveau te handhaven, zowel commerciële als maatschappelijke voorzieningen. Het voorzieningenniveau moet afgestemd zijn op de inwoners van Zevenaar en het opgebouwde niveau dient in de toekomst gehandhaafd te worden. Meer inwoners zorgen voor een breder draagvlak voor de bestaande voorzieningen.
- Een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven te verwezenlijken. Het betreft hier bedrijven met een regionale uitstraling, waarbij het uitgangspunt is dat de werknemers van deze bedrijven ook woonruimte moet worden geboden in Zevenaar. Taakstelling is het verwezenlijken van ruim 100 ha regionaal bedrijventerrein.

Het uiteindelijke plan dient daarbij bij te dragen aan de missie van de gemeente Zevenaar, namelijk:
"De gemeente Zevenaar is een bruisende, zelfbewuste en krachtige gemeente. Een belangrijk functioneel centrum in de Liemers met het bijbehorend voorzieningenniveau. Stad, land en groen versterken elkaar. De gemeente heeft een grote aantrekkingskracht op het gebied van wonen, werken en cultuur. Dynamiek en ontwikkeling gaan gepaard met en zijn gericht op duurzaamheid en een hoge kwaliteit van de leefomgeving voor de huidige en toekomstige bewoners."

De ambitie die de gemeente nastreeft is een groei naar minimaal 30.000 inwoners. Als de werkgelegenheid toeneemt als gevolg van de uitbreiding van het areaal bedrijventerreinen wil Zevenaar voor deze werknemers en ondernemers gevarieerde en kwalitatieve goede woonruimte aanbieden alsmede een passend voorzieningenpakket. Om de mobiliteit in de A12-zone te beperken en de lokale economie te bevorderen is het streven om het bindingspercentage van de werknemers van nieuwe bedrijventerreinen te verhogen. De ambitie is er op gericht om minimaal de lokale woonbehoefte te accommoderen, het huidige voorzieningenniveau te handhaven en om in zijn algemeenheid een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven te creëren. Daarbij vormt de kwaliteit van de leefomgeving van zowel het bestaande als het nieuwe één van de belangrijkste thema's.

2.2 De Bouwstenennota en Perspectievenschets

In de Bouwstenennota en Perspectievenschets zijn aan de hand van een uitgebreide ruimtelijke analyse

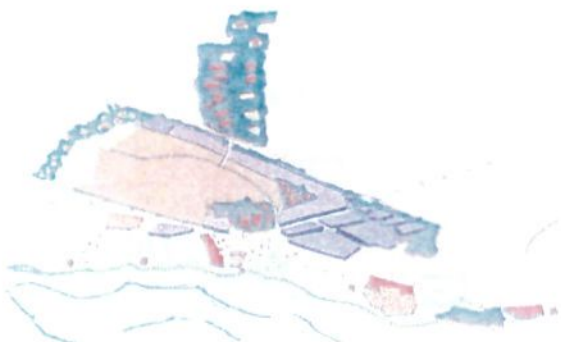
en inventarisatie de huidige situatie en de kansen en knelpunten beschreven. Hierbij is gekozen voor de zogenaamde lagenbenadering. Dit houdt in dat elk aspect van de ruimtelijke ordening in Zevenaar zowel reëel als abstract is onderzocht op zijn kansen en knelpunten.
Hierbij is naar voren gekomen dat het aanwezige voorzieningenniveau in combinatie met een historisch centrum voor Zevenaar een sterke troef is. De landschappelijke openheid die tot in de kern doordringt wordt hoog gewaardeerd. Ondanks de milieuhinder die wordt voortgebracht door de A12 en de aanwezige spoorlijnen is Zevenaar tevreden met de aanwezigheid van een station (in de toekomst mogelijk ook regiorail)en de snelle ontsluiting op de internationale weginfrastructuur. De eigen identiteit van de kernen Babberich, Oud-Zevenaar en Ooy spelen een belangrijke rol. Deze kernen zijn en voelen zich betrokken bij de hoofdkern maar zijn qua uitstraling en karakter uniek en willen deze positie ruimtelijk en gevoelsmatig behouden.
Zevenaar zet bij het zoeken naar de ideale ontwikkelingsrichting in op een hoge kwaliteit van de leefomgeving voor de huidige en toekomstige bewoners en gebruikers. Omdat ingezet wordt op het streven naar 30.000 inwoners kan globaal gesteld worden dat gezocht moet worden naar ruimte voor ca. 1800 woningen. Daarbij wordt uitgegaan van een gemiddelde woningbezetting van 2,2 personen per woning. Voor de uitbreiding van het areaal regionaal bedrijventerrein dient 120 ha bruto aan ruimte te worden gezocht. Elke ontwikkeling dient daarbij gericht te zijn op duurzaamheid. Het gaat dus niet alleen om kwantiteit maar juist om kwaliteit, waarbij kwaliteit niet alleen staat voor visuele schoonheid maar juist ingaat op het aanbieden van plekken waar de huidige en toekomstige bewoners, werknemers en ondernemers zich thuis voelen. De gemeente heeft als uitgangspunt dat inbreiding voor uitbreiding gaat. In de afgelopen jaren heeft Zevenaar hard gewerkt aan de inbreidingslocaties, waardoor er weinig ruimte meer is voor verdere inbreiding. Uit de ruimtelijke analyse blijkt dat er binnen de bebouwde kom geen ruimte meer beschikbaar is zonder bestaande kwaliteiten aan te tasten.
De gemeente Zevenaar en Angerlo zullen met ingang van januari 2005 samen gaan. Het Angerlose grondgebied is echter niet in dit plan meegenomen aangezien Angerlo recent haar eigen Ontwikkelingsvisie Wonen en Werken heeft opgesteld.

Op basis van de resultaten uit de Bouwstenennota zijn met in acht name van de ambities en missie van de gemeente drie scenario's geschetst. Het betreft de volgende scenario's:

Compact en compleet

Bij nieuwe uitbreidingen voor zowel wonen als werken wordt gezocht naar oplossingen waarbij dicht bij de voorzieningen wordt gebouwd en een logische afronding van de kern ontstaat.
Nieuwe woonuitbreidingen vinden op een deel van de compromisgronden en aan de zuidkant plaats zodat deze dicht bij het centrum en het station liggen. Ooy en Oud-Zevenaar worden opgenomen in de kern Zevenaar. Babberich wordt niet uitgebreid.

Verruimde blik



In dit scenario richt Zevenaar zich met name op een hoge woonkwaliteit in een groene omgeving. Er worden geen buurten gebouwd zoals ze nu aanwezig zijn, er wordt juist gezocht naar woonkwaliteiten en milieus die nu nog missen. Bestaande kwaliteiten van de kern Zevenaar worden hierbij benut, zoals het aantrekkelijke centrum, de aanwezigheid van infrastructuur en de ligging in het rivierenlandschap. Landschappelijk wonen wordt hierbij het hoofditem. De kleine kernen bieden in dit scenario ruimte voor nieuwe woningbouw. Er is een beperkte uitbreiding van de dorpen, met woonmilieus met een eigen karakter en identiteit. Aangezien niet iedereen dezelfde wensen en budget heeft worden verschillende woonmilieus aangeboden, variërend van levendig en dichtbij het centrum tot rustig en groen, in zeer compacte vorm tot zeer extensief op grote kavels.

Dynamisch in beeld

In dit scenario profileert Zevenaar zich als entree van het KAN en benut haar positie nabij de Duitse grens aan de A12. Deze entree bestaat uit een sterk verstedelijkt punt boven en langs de A12. Om de barrière van de A12 te verminderen wordt de snelweg gedeeltelijk ondertunneld. Nieuwe voorzieningen die wat betreft schaal en aard niet passen binnen het historisch centrum krijgen hier een plaats en zijn trekker voor mensen van binnen en buiten Zevenaar. Verdere ontwikkelingen vinden plaats ten oosten van de huidige kern in het gebied tussen de spoorlijn naar Emmerich en de A12. Hier wordt ruimte gecreëerd voor bedrijven, woningbouw en groen. Met respect voor de bestaande kern en haar imago wordt er sterk ingezet op het verhogen van de aantrekkelijkheid van de gemeente voor vestiging van nationale en internationale bedrijven. Zevenaar benut de economische potentie van de regio (A12-zone). De dorpen krijgen minimale ruimte om hun woningaantal uit te breiden.

De scenario's hebben de basis gevormd voor maatschappelijke en politieke discussie en de bestuurlijke besluitvorming. De scenario's hebben allen invloed op de verschillende lagen zoals geconcludeerd in de Bouwstenennotitie. De mate of de wijze waarop een bepaalde laag wordt beïnvloed verschilt per scenario. Voorts hebben de vooropgestelde doelen, de inspraak van de bevolking, en een discussie binnen de raad invloed op de keuze van een bepaald scenario of richting. In dit Ruimtelijk Beleidsplan wordt verder onderzocht en aangegeven hoe de uitwerking van de gekozen toekomstrichting het meest recht doet aan de wensen en ambities van Zevenaar en zijn bevolking. Daarbij zet de gemeente in op het uitbaten van de sterke kanten en het opheffen van de zwakke punten.

2.3 Raadsbesluit 21 januari 2004.

Op 21 januari 2004 heeft de Raad zich gebogen over (de resultaten van inventarisatie en analyse) uit de Bouwstenennota en de Perspectievenschets alsmede over de reacties die zijn gekomen uit de discussieavond met de bevolking op 27 oktober en de schriftelijke reacties die later zijn binnengekomen.

De raad heeft als volgt besloten:

Uitgangspunt is een compacte stedelijke ontwikkeling, zijnde een niet-diffuse ruimtelijke structuur, noch op het niveau van de gemeente (spreiding stad/dorp/buurtschap) - zoals bijv. nieuwe buurtschappen en/of sterke uitbreiding van de dorpen in scenario 2 - , noch op het niveau van de uitbreidingslocatie (het model) - zoals de uitbreiding ten noorden van de A12 in scenario 2 of de afronding van de oostelijke uitbreiding in scenario 3 (clusters in het groen) -. Uitbreiding in de richting van Ooy of ten noorden van de A12 is uitgesloten. De haalbaarheid van woningbouw op Sportpark Hengelder moet onderzocht worden (ontwikkeling van deze locatie als bedrijventerrein is niet aan de orde), evenals de planologische mogelijkheden van woningbouw op de locaties Poelwijk en Reisenakker. De locatie Reisenakker is - in samenhang met woningbouw op Hengelder - (ook) in beeld als locatie voor (verplaatste) sportvoorzieningen. Uitbreidingsmogelijkheden van de dorpen/buurtschappen zijn zeer beperkt. Een landschappelijke afronding van nieuwe uitbreidingen door bijvoorbeeld een lage dichtheid aan de randen is niet uitgesloten. Transformatie en ontwikkeling van nieuwe landgoederen of Havezaten met het doel om cultuurhistorisch waardevolle boerderijen in het buitengebied te kunnen behouden evenmin.
Met uitzondering van genoemde locaties wordt de uitbreidingsbehoefte voor wonen en werken

geconcentreerd in een uitleglocatie ten oosten van Zevenaar. Deze wordt ingevuld door een regionaal bedrijventerrein langs de A12 en een woongebied in de zone tussen het nieuwe bedrijventerrein en de spoorlijn Arnhem-Duitsland. De potentie van de A12 wordt o.a. benut door zichtlocaties op het bedrijventerrein. Het bedrijventerrein moet op adequate wijze naar de A12 ontsloten worden. Hierbij wordt de planologische en verkeerskundige haalbaarheid van een alternatief voor een 2e aansluiting ter hoogte van Hengelder onderzocht, waarbij rekening gehouden wordt met het feit dat deze aansluiting niet alleen wenselijk is voor de ontsluiting van Hengelder II, maar ook een bredere betekenis heeft voor de afwikkeling van bovenlokaal en lokaal verkeer en voor Zevenaar-Oost. De ontsluiting van Hengelder II en Zevenaar-Oost kan in een breder perspectief van de aansluiting van Zevenaar (en achterland) op de hoofdinfrastructuur geplaatst worden. Bij uitbreiding in oostelijke richting wordt het landgoed Huis Sevenaer gerespecteerd. Hierbij zijn het compromis en de feitelijke ruimtelijke situatie het uitgangspunt. De spoorlijn Zevenaar-Didam vormt een natuurlijke begrenzing van deze ruimtelijke eenheid. De gronden van het Landgoed ten oosten van de spoorlijn worden niet op voorhand (agrarisch) bestemd. Het Landgoed moet binnen de Ruimtelijke visie een aanduiding krijgen. De insteek moet zijn om de kwaliteit van dit gebied te handhaven, bij welke ontwikkeling dan ook. In de verdere toekomst wordt (enige) woningbouw op de compromisgronden langs de Ringbaan Oost niet uitgesloten.

2.4 Argumenten keuzerichtingen

Bij die keuze heeft de gemeenteraad duidelijk rekening gehouden met haar voorop gestelde doelen en ambities. Daarnaast heeft zij goed geluisterd naar de reacties van de bevolking.
Het concept van een compact stedelijke structuur past binnen deze gegevens en kan op een zodanige wijze worden uitgewerkt dat ook in de periode na de planfase het gekozen concept kan worden vastgehouden, waarbij wordt afgezien van een sprong over de A12. De dorpen/buurtschappen Babberich, Oud-Zevenaar en Ooy blijven hun unieke karakter behouden en worden hooguit versterkt. Compact betekent dat de binding met de kern Zevenaar optimaal moet zijn en dat nieuwe bebouwing vooral geconcentreerd dient plaats te vinden. Een sprong over de A12 ligt binnen een beperkte afstand van het centrum en past binnen het idee van "compact". Omdat er vooralsnog reële alternatieven zijn wordt de sprong over de A 12 als minder gewenst geacht, gelet op de mogelijke psychologische afstand en fysieke barrière. Het gebied ten noorden van de A12 kan hiermee zijn gewaardeerde openheid en de sterke agrarische functie hier behouden.
Verdere uitbreiding van Ooy en Oud-Zevenaar tot een versmelting met de hoofdkern past ook binnen het compacte concept maar tast het eigene van deze kernen aan. Daarmee wordt het groene karakter/context waarin deze kernen zich bevinden verder aangetast. De gemeente Zevenaar wil echter niet elke groenplek als onaantastbaar bestempelen maar juist hier nieuwe woonvormen toelaten die het landschap een nieuwe impuls geven. In de vorm van een aantal nieuwe landgoederen of reconstructie en/of renovatie van de Havezaten wordt niet alleen een exclusief woonmilieu aangeboden maar wordt eveneens gerefereerd naar de cultuurhistorie van het gebied.
Door haar vigerende beleid inzake inbreiding is de gemeente Zevenaar reeds bezig met een compact beleid. Juist door inbreiding en verdichting wordt de kern Zevenaar compact en vinden alle functies geconcentreerd plaats. Compactheid betekent ook dat de grotere open plekken in de gemeente zorgvuldig moeten worden bekeken op mogelijke invulling met bebouwing. De sportvelden Hengelder,

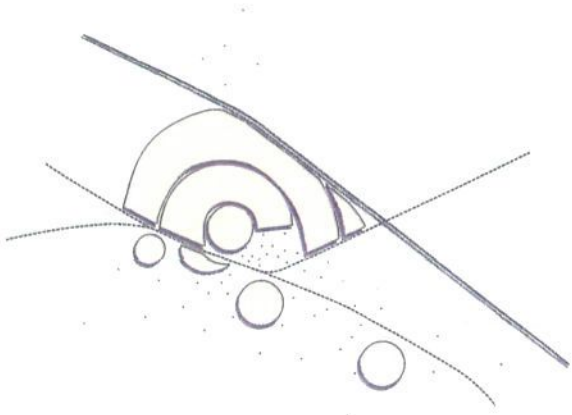
de compromisgronden en Poelwijk vormen daarbij de meest voor de hand liggende gebieden. De mogelijkheden voor woningbouw op de sportvelden wordt daarom in deze nota verder onderzocht. Voor de compromisgronden is besloten dat deze voorlopig buiten beschouwing blijven voor grootschalige invulling. De compromisgronden bieden de kans een stevige groene structuur aan te brengen vlak naast het centrum. Het bestaande groen dient hierbij als startpunt. Aan de oostzijde (langs de Ringbaan-Oost) is op de lange termijn ruimte voor woningbouw. Buiten deze locaties is in Zevenaar geen ruimte meer om in te breiden en zal naar uitbreidingsruimte moeten worden gezocht.

Uitbreiding in oostelijke richting maakt het oostelijk deel van de ring rondom Zevenaar compleet en past binnen de voorgestelde compacte en stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet worden gezocht naar een zeer aantrekkelijke aansluiting met de kern Zevenaar. Bedrijventerreinen langs de A12 kunnen aan de rand van de uitbreidingsrichting komen te liggen in de nabijheid van de woonwijken. Door zonering blijft het effect op de woonomgeving beperkt. Door te kiezen voor een oostelijke uitbreiding ligt het voor de hand een tweede aansluiting met de A12 ter hoogte van de grote uitbreidingsrichting te realiseren. Een dergelijke aansluiting kan ervoor zorgen dat ook het verkeer vanaf het Gelders Eiland op een zorgvuldige wijze kan worden afgewikkeld.

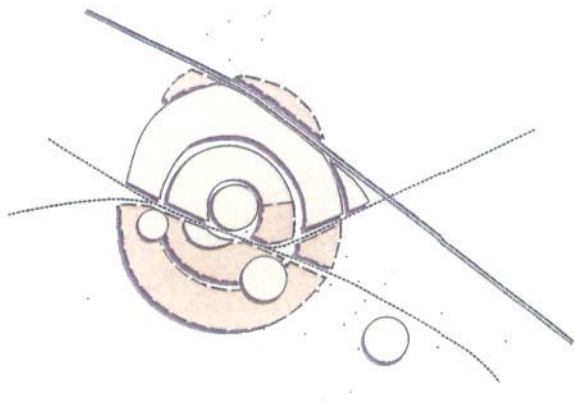
3. KAPSTOK

3.1 Vertaling raadsbesluit in beeldvorm

De gemeenteraad geeft helder aan te kiezen voor een compacte stedelijke structuur. Dit houdt in dat zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de kern Zevenaar. Een voortzetting van de schillenopbouw van de laatste dertig jaar zou logisch zijn voor de gekozen structuur.
Figuur 1 geeft deze structuur van de gemeente Zevenaar in de huidige situatie aan.

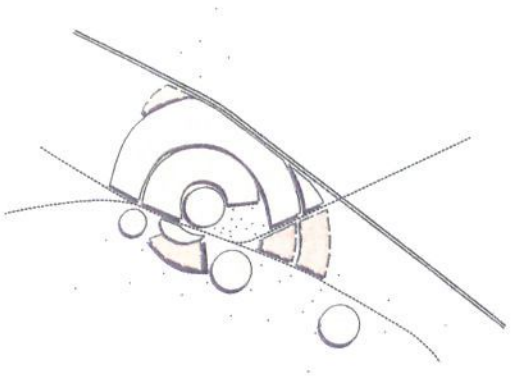


Figuur 1. Huidige situatie

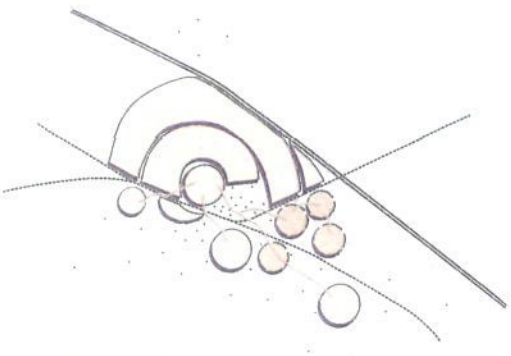


Figuur 2. Complete ringenstructuur

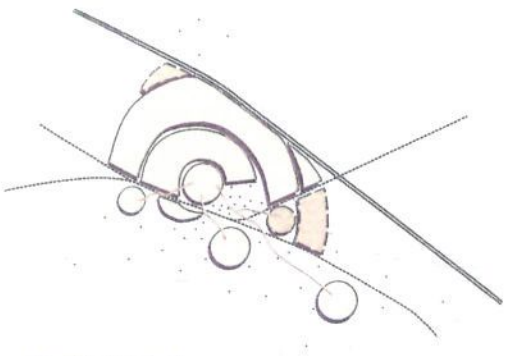
Een compacte stedelijke structuur zou inhouden dat de schillen rondom de kern Zevenaar worden vervolledigd en de kern precies in het middelpunt komt te liggen. *Figuur 2* geeft deze structuur weer. Een dergelijke opbouw is in Zevenaar alleen mogelijk als de compromisgronden kunnen worden bebouwd en de buurten Ooy en Oud Zevenaar onderdeel gaan uitmaken van de schillenstructuur van de hoofdkern. Voor deze opties kiest de raad niet. De compromisgronden worden een blijvend groengebied in Zevenaar. Het Juvenaat, Gimbornhof en stadsboerderij worden opgenomen in een stedelijke groenstructuur. Deze zone heeft een zeer grote kwaliteit en wordt door de Zevenaarse bevolking hoog gewaardeerd. In de verre toekomst wordt aan de oostzijde langs de Ringbaan-Oost voorzien in bebouwing.
De buurten Ooy, Oud Zevenaar en Babberich behouden hun solitaire ligging verbonden met de kern door een bebouwd landschappelijk lint. Juist door deze verbondenheid maken zij deel uit van de compacte opbouw van de gemeente terwijl ze hun eigen karakteristiek en uitstraling kunnen handhaven. Een



Figuur 3. Variant 1



Figuur 4. Variant 2



Figuur 5. Variant 3

uitbreiding van de gemeente aan de oostzijde kan in dit concept drie richting uit.

1 het (voor zover mogelijk) afmaken van de schillenstructuur;
2 toevoegen van één of meerdere clusters door groen gescheiden en gekoppeld aan de kern met een landschappelijk lint;
3 een combinatie van 1 en 2.

Variant 1: Het afmaken van de schillenstructuur rondom Zevenaar is moeilijk. De spoorlijnen met bijbehorende geluidscontouren zijn een blijvende barrière voor mogelijke woonbebouwing. Ook zouden in dit geval de kernen Ooy en Oud-Zevenaar worden opgeslokt en zou het bebouwde gebied oprukken richting het natuurlijke landschap bij de dijk. Deze variant is in strijd met het raadsbesluit van januari 2004. (Zie *Figuur 3)*

Variant 2: Het toevoegen van één of meerdere solitaire clusters biedt perspectieven. Daarbij dient er rekening mee gehouden te worden dat deze clusters zo dicht mogelijk bij elkaar en bij de kern komen te liggen en er goede verbindingen aanwezig zijn of worden gerealiseerd die de nieuwe clusters met het centrum verbinden. (Zie *Figuur 4*)

Variant 3: Een combinatie van beide vraagt een zorgvuldige invulling van de verschillende gebieden. Onderzocht moet worden welke schillen worden doorgezet met welke functies en welke gebieden zich lenen voor een ontwikkeling van een nieuwe cluster. De aansluiting bij de bestaande structuur dient daarbij zeer harmonieus te verlopen. (Zie *Figuur 5*)

Geconcludeerd kan worden dat variant 1 wel voldoet aan het concept van een compacte stedelijke ontwikkeling maar niet past binnen het raadsbesluit. Openhouden van de compromisgronden en het tegengaan van sterke uitbreiding van de kernen Ooy en Oud-Zevenaar belemmeren een volledige volgebouwde ringstructuur.
Variant 2 past binnen het raadsbesluit en biedt vooral voor nieuwe woningbouw veel kansen. Door te kiezen

voor een solitair cluster gekoppeld aan de kern kan een nieuw en bijzonder concept worden geïntroduceerd en kan gezocht worden naar locaties die een minimale milieuhinder kennen en toch op een efficiënte verbinding met de kern kunnen krijgen. Clusters voor bedrijventerreinen zijn eveneens mogelijk maar kunnen als nadeel hebben dat ze logistiek zijn afgekoppeld van de bestaande bedrijventerreinen. Voorts dient bij ontwikkeling van bedrijventerreinen in mindere mate rekening gehouden te worden met bestaande milieuhinder waardoor ze beter kunnen worden ingepast in bestaande structuren.

Variant 3 geeft de mogelijkheid om de schillenstructuur deels te versterken en biedt eveneens de mogelijkheid om de structuur van solitaire bebouwingsclusters op een compacte wijze rondom de kern te groeperen. In deze variant kan gekozen worden voor het versterken van de noordelijke schil door middel van bedrijventerreinen aansluitend bij het huidige bedrijventerrein. Bedrijven zijn gemakkelijk inpasbaar in de aanwezige hinder van de A12 en de bestaande bedrijven.

Aan de oostzijde van de bebouwde kom van Zevenaar is de mogelijkheid aanwezig voor het realiseren van een nieuw woncluster dat gekoppeld kan worden aan de kern.

Samenvattend kan gesteld worden dat variant 3 aansluit bij het raadsbesluit, voldoet aan het idee van een compacte stedelijke ontwikkeling en de bestaande structuur van Zevenaar kan versterken. Het schema dat past bij variant 3 wordt de basis waarop de compacte stedelijke ontwikkeling verder wordt uitgewerkt.

3.2 Bestaande structuur

Een structuurverkenning gaat niet alleen in op de uitbreidingsmogelijkheden maar heeft ook invloed op de bestaande interne structuur. Door op een goede wijze de uitbreidingen aan Zevenaar te koppelen wordt ook een verheldering en versterking aangeboden aan de interne structuur.

De keuze voor de derde variant uit de vorige paragraaf maakt een compacte stedelijke structuur mogelijk, met toevoeging van woon- en werkgebieden, die als volgt is opgezet:

Het centrum wordt het middelpunt van de bebouwing. Hieromheen zijn ringen te onderscheiden. Het noordelijk deel van deze ringen bestaat uit de bestaande woonwijken waarbij de laatste ring tegen de A12 bestaat uit bedrijvigheid. Aan de zuidzijde bestaan de ringen uit lossere bebouwing waarin twee clusters Ooy en Oud-Zevenaar zijn opgenomen. De kern Babberich valt buiten de directe ringstructuur maar blijft verbonden met de kern door de Babberichse weg. De ringenstructuur wordt benadrukt door de rondweg Methen, Ringbaan-Noord, Ringbaan-Oost en de Ringbaan-Zuid.

Vanuit het centrum gaan radialen naar de verschillende richtingen.

De Arnhemseweg, Noordeinde-Doesburgseweg, Hengelderweg in het noorden, zij verbinden Zevenaar met het ommeland (A12, Doesburg, Didam, Angerlo en Duiven).

De zuidelijke linten: Babberichseweg, Oud Zevenaarseweg en Groessenseweg vormen de verbindingen met Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich.

Behalve de schillen en de radialen is in Zevenaar een voorzieningenstrook te onderscheiden:

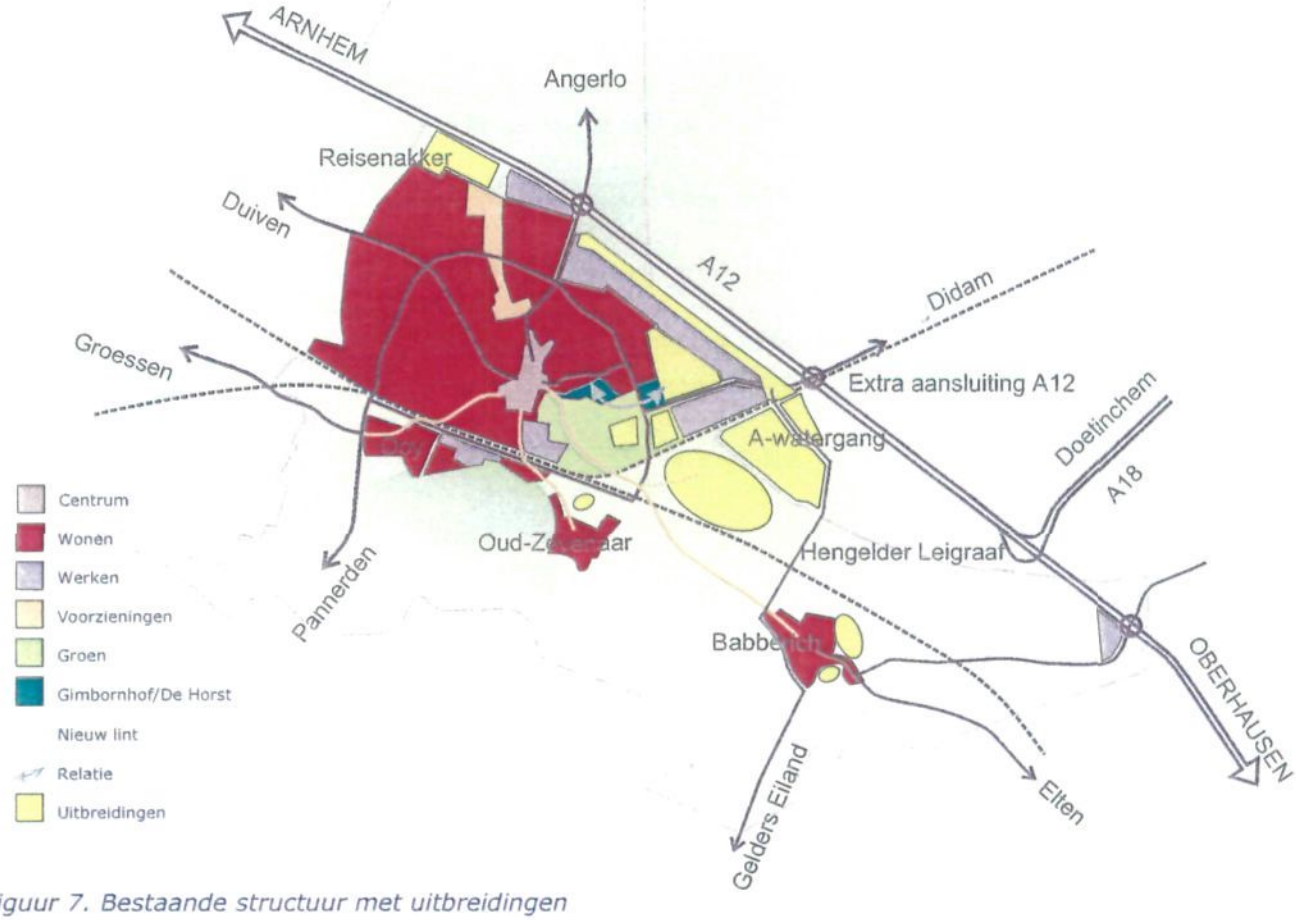
De strook kan eveneens gezien worden als een brede radiaal en bevindt zich rondom Lentemorgen en de Platanenlaan. Hier bevinden zich o.a. scholen, bibliotheek, sportgelegenheden en het ziekenhuis.

Het gaat hier om een duidelijk herkenbaar gebied. Dit houdt in dat naast deze strook solitaire voorzieningen overal verspreid voorkomen (zie Bouwstenennotitie).

Figuur 6. Bestaande structuur

Voorts zijn twee groene, tot in de kern doordringende gebieden te onderscheiden:

- De compromisgronden met daaraan gekoppeld Gimbornhof en meer oostelijk, doch deels onderbroken door woningbouw, het sportpark Hengelder;
- Een tweede groene spie is herkenbaar in het gebied ten zuiden van de spoorlijn tussen de Oud Zevenaarseweg en de Zuiderlaan. In deze spie bevinden zich o.a recreatiegebied Breuly en Panoven. Hiermee is zeer globaal de structuur van Zevenaar geschetst. Deze structuur dient in de toekomst behouden en versterkt te worden en de basis te bieden voor de verdere ontwikkeling. In figuur 6 is de bestaande structuur globaal weergegeven.



Figuur 7. Bestaande structuur met uitbreidingen

3.3 Voortzetting en versterking bestaande structuur

Variant 3 uit paragraaf 3.1 sluit aan bij de bestaande structuur en kan als volgt worden beschreven:
De buitenste schil wordt in het noordwesten verbreed door de ontwikkeling van de locatie Reisenakker. In het noordoosten wordt de buitenste schil doorgezet ten zuiden van de A watergang tussen de A12 en de Hengelder Leigraaf. De ruimte tussen deze watergang en de A12 blijft deels open en voorkomt een bandstadontwikkeling langs de snelweg. Hiermee is de schillenstructuur aan de noord- en oostzijde uitgebreid. Ten zuiden van de Hengelder Leigraaf bestaat de mogelijkheid om een cluster van woningbouw toe te voegen die met een nieuw te realiseren lint met de kern van Zevenaar wordt verbonden. Zodoende wordt de clusterstructuur aan de zuidzijde uitgebreid.

De kern Ooy groeit op dit ogenblik door de realisering van hier geplande woningbouw en zal als solitaire cluster meer body krijgen. Ten noorden van Oud-Zevenaar biedt de locatie Poelwijk wellicht mogelijkheden om de kern Oud-Zevenaar te versterken. Daarbij moet in acht genomen worden dat Oud-Zevenaar als een solitaire cluster herkenbaar blijft. Babberich blijft op een grotere afstand van de Zevenaarse kern haar eigen karakter en identiteit behouden maar blijft door de Babberichseweg met de hoofdkern verbonden.
In figuur 7 is de bestaande structuur en de voortzetting van deze structuur weergegeven.

Geconcludeerd kan worden dat in grote lijnen de ruimtelijke structuur van Zevenaar kan worden versterkt door uitvoering van variant 3 uit het "vertaalde raadsbesluit".

3.4 Onderzoek locaties passend in gekozen globale structuur

Verder bordurend op de in paragraaf 3.1 aangegeven voorkeursvariant en de mogelijke invulling hiervan in de bestaande ruimtelijke structuur kan het Ruimtelijk Beleidsplan voor de komende tijd worden opgezet. Alvorens er concretere ideeën voor te ontwikkelen locaties worden aangegeven wordt hieronder een overzicht gegeven van de locaties die passen binnen de compacte stedelijke ontwikkeling.

Binnen de aangegeven compacte stedelijke ontwikkeling komen de volgende locaties in aanmerking voor een nader onderzoek:

- locatie Reisenakker, ten noordwesten van de bestaande bebouwing nabij de A12;
- locatie sportpark Hengelder;
- locatie Zevenaar-Oost, ten oosten van de spoorlijn Zevenaar-Didam, tussen de A12 en de Betuwelijn;
- locatie Poelwijk, ten zuiden van de spoorlijn, tussen de Oud Zevenaarseweg en de Dijkweg.

Per locatie wordt in een quickscan gekeken naar de ligging, de grootte en de aspecten uit de lagenbenadering (landschap, natuur, archeologie, recreatie, toerisme, landbouw, infrastructuur, voorzieningen en leefbaarheid). De aanwezige milieuhinder wordt apart behandeld, omdat dit aspect grote invloed heeft op de ontwikkelingsmogelijkheden en de bijbehorende kosten. Daarna wordt aangegeven wat de mogelijkheden zijn voor verdere ontwikkeling voor woningbouw en/of bedrijvigheid. Hierbij wordt ook een indicatie gegeven van de hoeveelheid woningen of bedrijven die gerealiseerd kunnen worden, voor en na het elimineren van bepaalde (milieu-)hinder. De locaties worden in beeld gebracht door middel van foto's en kaarten. Bij de kaarten met de bouwoppervlaktes is in rood het gebied aangegeven dat geen milieuhinder ondervindt. Tot slot staat per locatie in de conclusie wat de mogelijkheden zijn voor verdere ontwikkeling. Met de quickscan worden de eerste globale conclusies gedistilleerd. Deze scan vormt de aanzet voor de toekomstige structuur van Zevenaar. In paragraaf 3.5 worden alle locaties in een tabel weergegeven.

Reisenakker

De locatie heeft een oppervlakte van ca. 15 ha en wordt in het noorden begrensd door de A12, in het zuiden door de woonwijk Stegeslag, en in het oosten door het parkje Reisenakker en het bedrijventerrein

Mercurion. Onzichtbaar in het landschap maar wel aanwezig is de gemeentegrens in het westen. *Figuur 8* geeft de ligging van Reisenakker binnen Zevenaar aan.

Reisenakker sluit aan bij de bestaande werk en woonbebouwing in het noordwesten van Zevenaar. Het gebied bestaat op dit ogenblik uit weiland dat deel uitmaakt van het open agrarisch gebied tussen Duiven en Zevenaar.
Ontwikkeling van het gebied heeft geen grote consequenties voor het landschap, natuur, archeologie, recreatie en toerisme. De bestaande landbouw zal door ontwikkeling verdwijnen.
Om het gebied te ontsluiten dient aangesloten te worden bij de buurt/wijkontsluitingsweg Reisenakker Platanenlaan. Bewoners kunnen gebruik maken van de voorzieningenstrook rondom Lentemorgen en de Platanenlaan en buurtcentrum Spaansmaat.
De leefbaarheid is onder meer afhankelijk van de heersende milieuhinder en de wijze waarop deze kan worden vermeden. De locatie is in de geluidhinderzone van de A12 gelegen. In *figuur 9* is de geluidszone van de A12 in de vorm van de 50 en 55dB(A) contour aangegeven. Niet op de kaart, maar wel aanwezig is de contour van luchtkwaliteit. De kaart laat zien dat in het geval van woningbouw ingrepen noodzakelijk zijn voor het verminderen van geluidhinder. Verder onderzoek naar luchtkwaliteit is noodzakelijk.

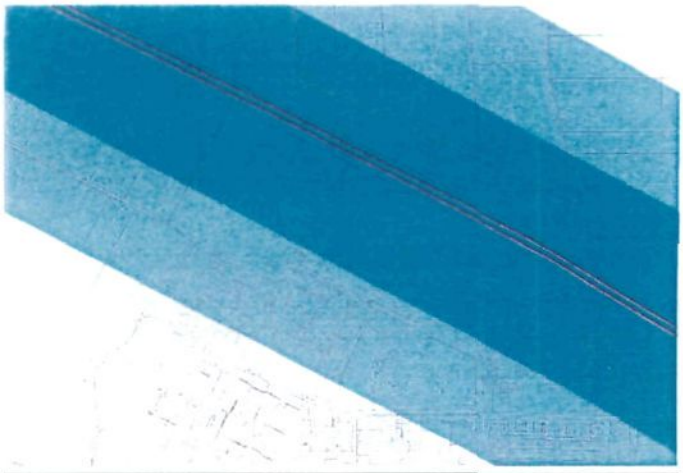
In *figuur 10* is weergegeven waar de locatie Reisenakker bij verdere ontwikkelingen op aan kan sluiten.

Voordelen ontwikkeling woningbouw:
- *sluit aan bij bestaande woningbouw;*
- in de directe omgeving van een voorzieningenstrook (sport en scholen);
- in de nabijheid van parkje Reisenakker;
- gemakkelijk te ontsluiten via Reisenakker-Platanenlaan-Ringbaan-Noord en verder naar de A12.

Nadelen ontwikkeling woningbouw:
- voor een leefbare omgeving dienen er maatregelen tegen de heersende geluidhinder te worden genomen. Deze maatregelen kunnen grote investeringen vragen en zullen in veel gevallen een visuele barrière oproepen langs de A12. De luchtkwaliteit beïnvloedt de leefbaarheid en kan de mogelijkheden van woningbouw beperken.

Indien geen maatregelingen worden genomen tegen de bestaande geluidhinder afkomstig van de A12 maar wel ontheffing wordt verkregen voor het bouwen binnen de 55 dB(A)-contour blijft ca. 4 ha over voor woningbouw. Daarbij is eveneens rekening gehouden met het doorzetten van het groengebied ten westen van Stegeslag en behoud van het park Reisenakker, maar niet met de consequenties van de luchtkwaliteit. Op dit moment is nog onduidelijk in hoeverre de mogelijkheden voor woningbouw op deze locatie worden beperkt.
De resterende strook leent zich voor woningbouw met een gemiddelde dichtheid van circa 30 woningen per ha. Deze dichtheid sluit aan bij de aangrenzende woonbuurten.

Figuur 8. Locatie Reisenakker



Figuur 9. Belemmeringenkaart
Hinderzones zijn niet op basis van veldonderzoek bepaald

Hinderzone A12 (55 dB(A)-geluidscontour)

Hinderzone A12 (50 dB(A)-geluidscontour)

Figuur 10. Aanknopingspunten

Figuur 11. Bouwoppervlakten

Dit betekent dat zonder grootse maatregelen op de locatie Reisenakker op 4 ha het volgende aantal woningen kan worden gebouwd:

woningdichtheid	*25 woningen/ha*	*woningaantal*	*100*
	30 woningen/ha		*120*

Het gaat hierbij om het gebied dat als een rode strook te zien is in figuur 11.

Indien alsnog maatregelen worden genomen tegen de aanwezige geluidhinder, kan gedacht worden aan het bouwen van 14 ha:

woningdichtheid	*25 woningen/ ha*	*woningaantal*	*350*
	30 woningen/ha		*420*

Bij deze woningaantallen is ook het oranje vlak uit figuur 11 meegerekend.

Voordelen ontwikkeling bedrijventerreinen:

- sluit aan bij de bedrijvenstrook langs de A12;
- biedt mogelijkheden voor zichtlocaties;
- heeft geen hinder van aanwezige geluidhinder en luchtkwaliteit;
- kan worden ontsloten via Mercurion.

Nadelen ontwikkeling bedrijventerrein:

- *Zevenaar presenteert zich alleen met bedrijventerreinen aan de A12.*

Behalve alleen woningen of alleen bedrijventerreinen biedt Reisenakker mogelijkheden voor combinaties van beide functies en daarnaast is de plek interessant voor het realiseren van sportpark/sportvelden. In een later stadium zal uitgezocht worden op welke wijze combinaties kunnen plaatsvinden.

Conclusie quickscan Reisenakker
Reisenakker ligt op een prima locatie voor verdere ontwikkeling. Het gebied volledig ontwikkelen voor woningbouw behoort niet tot de mogelijkheden vanwege de luchtkwaliteit. Een mix van werken en wonen kan een win-winsituatie leveren waarbij de bedrijven als een geluidsscherm kunnen functioneren. De presentatie van Zevenaar op deze plek naar de A12 toe vraagt in deze een bijzonder aandachtspunt.

Sportpark Hengelder

De locatie heeft een oppervlakte van circa 24 ha en is op dit ogenblik volledig in gebruik als sportterrein. Het sportpark heeft een driehoekige vorm en wordt aan twee zijden begrensd door bedrijventerreinen. Aan de zuidzijde sluit het park aan bij het woongebied de Horst, waarin een fietsverbinding naar het sportpark is gelegen. Het gebied is voor autoverkeer ontsloten via de Hengelderweg en de Marconistraat.

Figuur 12 geeft de ligging van Sportpark Hengelder binnen Zevenaar aan.

Het bebouwen van dit gebied heeft geen directe invloed op het landschap, natuur, water, archeologie en landbouw van Zevenaar.

Figuur 12. Ligging Sportpark Hengelder

Figuur 13. Belemmeringenkaart Locatie Sportpark Hengelder

Hinderzones zijn niet op basis van veldonderzoek bepaald

- Hinderzone A12 (55 dB(A)-geluidscontour)
- Hinderzone A12 (50 dB (A)-geluidscontour)
- Hinderzone spoorlijn (70 dB(A)-geluidscontour)
- Hinderzone spoorlijn (57 dB(A)-geluidscontour)
- Bedrijventerrein Hengelder
- Hinderzone bedrijventerrein Hengelder

Figuur 14. Aanknopingspunten

De leefbaarheid van het toekomstige woongebied is sterk afhankelijk van de milieuhinder van de aangrenzende bedrijventerreinen. Het sportpark ligt in de huidige situatie volledig binnen de hindercontouren van de omringende bedrijventerreinen. In *figuur 13* zijn deze hindercontouren weergegeven. De ligging langs een bestaande woonwijk en op korte afstand van het centrum is gunstig voor nieuwe woningen en betekent een verrijking voor de bestaande voorzieningen. Het gebied is goed te ontsluiten via de Hengelderweg en de Marconistraat maar kan moeilijk gekoppeld worden aan het stratensysteem van de woonwijk Hengelder en de Horst. Wel is er een fietsverbinding aanwezig.

In *figuur 14* is weergegeven waar de locatie Sportpark Hengelder bij verdere ontwikkelingen op aan kan sluiten.

Voordelen ontwikkeling woningbouw:
- in de directe nabijheid van wonen, werken en centrumvoorzieningen;
- goed te ontsluiten via de Hengelderweg of A12;
- bestaande hoog opgaande groenstructuur kan in verkavelingsplan worden betrokken en direct een positief effect hebben op de leefbaarheid;
- het betreft een inbreidingslocatie en biedt mogelijkheden voor intensief ruimtegebruik.

Nadelen ontwikkeling woningbouw:
- binnen de gemeente moet er een alternatieve locatie voor de sportvoorzieningen worden aangewezen;
- het aanwezige groen en de open groene ruimte, in de vorm van sportvoorzieningen, zal grotendeels verdwijnen;
- de locatie is volledig gelegen in de hinderzone van het bedrijventerrein Hengelder. Hiervoor zijn maatregelen noodzakelijk die vergaande gevolgen kunnen hebben voor de bedrijven op de aangrenzende bedrijventerreinen.

Zonder aanpak van de bestaande milieuhinder is woningbouw op de sportvelden uitgesloten.
Pas als de sportvelden worden verplaatst en de hindercontour van bedrijventerrein Hengelder kan worden weggenomen kan deze locatie geheel worden bebouwd. Bij eventuele woningbouw kan gestreefd worden naar een gemiddelde tot hogere dichtheid.

Het aantal woningen dat hier gesitueerd kan worden op de oppervlakte van 24 ha, afhankelijk van de woningdichtheid:

Woningdichtheid	*45 woningen/ ha*	*woningaantal*	*1089*
	30 woningen/ ha		*726*

Het ontwikkelen van bedrijventerreinen op de locatie sportpark Hengelder is niet opgenomen in het raadsbesluit. Voor de volledigheid is in deze quickscan wel een overzicht gegeven van de voor- en nadelen van een dergelijke ontwikkeling.
Voordelen ontwikkeling bedrijventerreinen:
- locatie sluit aan bij bestaande bedrijventerreinen;
- ontsluiting mogelijk via de Hengelderweg en de Marconistraat;

- geen consequenties vanuit de bestaande milieuhinder;
- bedrijven kunnen aansluiten op logistiek van Hengelder.

Nadelen ontwikkeling bedrijventerrein:

- binnen de gemeente moet een alternatieve locatie voor de aanwezige sportvoorzieningen op het terrein worden aangewezen;
- het aanwezige groen, in de vorm van sportvoorzieningen, zal verdwijnen;
- oplossing noodzakelijk voor verkeer nabij de aansluiting met de A12.

Conclusie quickscan sportpark Hengelder
Voorgaande analyse brengt helder in beeld dat woningbouwontwikkeling op deze locatie teveel beperkingen met zich meebrengt voor de bestaande bedrijventerreinen. Ook al veroorzaken de bestaande bedrijven een minimale hinder waardoor woningbouw mogelijk is, de bedrijven zullen in de toekomst niet kunnen profiteren van de rechten die zij hebben op basis van het huidige bestemmingsplan. Om woningbouw mogelijk te maken moeten de hindercontouren extreem worden verkleind, dit zou herstructurering van het Bedrijventerrein Hengelder vragen. De sportvelden, die nu goed bereikbaar zijn dienen dan verplaatst te worden. Een verplaatsing van de sportvelden betekent in ieder geval dat ze minder centraal zullen komen te liggen of verspreid in de kern zullen terecht komen. Omdat gekozen is voor uitbreiding naar het oosten komen de bestaande sportvelden centraler te liggen in de bebouwing. Dit houdt in dat ook voor de toekomstige bewoners in de oostelijke uitbreidingswijken de sportvelden op korte afstand zijn gelegen. Op basis van bovenstaande kan nu reeds geconcludeerd worden dat ontwikkeling van de sportvelden teveel nadelen met zich meebrengt vanwege de bestaande hinderzones. In deze fase van de planontwikkeling wordt daarom voorgesteld het sportpark in het Ruimtelijk Beleidsplan in zijn huidige hoedanigheid te bewaren. Als kanttekening wordt hierbij gezet dat door de aanleg van meer kunstgrasvelden het sportpark in de toekomst minder ruimte in beslag kan nemen.

Locatie Zevenaar-Oost

De locatie Zevenaar-Oost is globaal gezien gelegen tussen de A12 in het noorden, de spoorlijn Zevenaar-Didam in het westen en de spoorlijn Arnhem-Duitsland (Emmerich) in het zuiden en beslaat een oppervlakte van ca. 180 ha.
Het gebied bestaat voornamelijk uit weiland en landbouw en wordt door een hoogspanningsleiding doorsneden. Langs de Sleeg in het zuiden komt verspreid bebouwing voor. (*Figuur 15* geeft de ligging van Zevenaar-Oost binnen de gemeente aan.)

Het gebied is vanuit archeologie aangewezen als een gebied met hoge trefkansen en zal daarom verder moeten worden onderzocht. Alhoewel er vanuit landschap en natuur geen directe aanleidingen aanwezig zijn om het gebied te beschermen dient het alsnog met respect behandeld te worden. Ontwikkeling van het gebied betekent beëindiging van de agrarische functie. Bij het zoeken naar een goede leefbaarheid zal behalve het rekening houden met de heersende milieuhinder voornamelijk gezocht moeten worden naar de opzet van een wijk met een eigen identiteit gekoppeld aan Zevenaar. Voorts zal, afhankelijk van het aantal nieuwe bewoners gekeken moeten worden naar het voorzieningenniveau. Het spreekt voor zich dat niet de afstand tot de kern maar wel de barrière in de vorm van de spoorweg de gang naar het

centrum kunnen belemmeren. Verkeersontsluiting met de kern Zevenaar kan via een aansluiting op Ringweg-Oost in de oksel van de twee spoorlijnen. Door de nabijheid van het spoor Zevenaar-Didam bestaat de mogelijkheid tot een station aan de regiorail. (*Figuur 16* geeft de aanwezige hindercontouren voor de locatie aan.)

Figuur 17 laat zien waar de locatie Zevenaar-Oost bij verdere ontwikkelingen op aan kan sluiten.

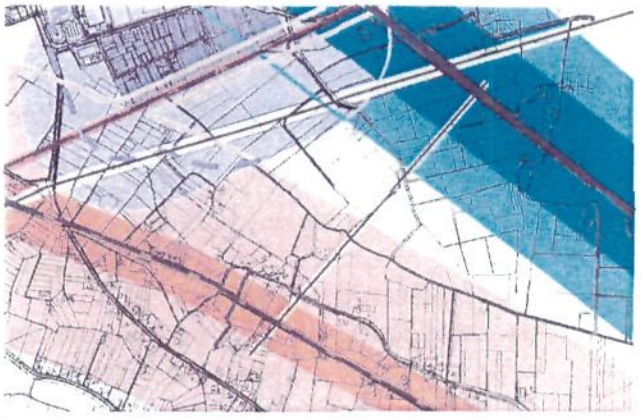
Voordelen ontwikkeling woningbouw:

- de locatie biedt grote vrijheid om een zeer karakteristieke woonwijk te realiseren;
- ondanks barrière van spoorweg blijft de afstand tot de kern beperkt;
- woningbouw biedt kansen om het gebied meer structuur te bieden;
- het gebied kan ontsloten worden via een nieuw te realiseren lint dat aansluit op Ringbaan-Oost;
- mogelijkheden voor de aanleg van een lightrailstation (regiorail).

Nadelen ontwikkeling woningbouw:

- de locatie is deels in de hinderzone van spoorlijnen, bedrijventerrein Hengelder en een hoogspanningsleiding gelegen;
- aan de oostzijde loopt een gastransportleiding;
- aansluiting van de locatie op de bestaande kern wordt bemoeilijkt door de compromisgronden, dit vraagt extra aandacht;
- bebouwing in dit gebied zal ten koste gaan van de aanwezige landbouw.

Het totale gebied kent een zware milieubelasting. In onderstaande zoektocht naar woningbouw-mogelijkheden wordt gezocht in het gebied ten zuiden van de Hengelder Leigraaf. Het gebied ten noorden van deze waterloop ligt voornamelijk in de geluidscontour van de A12 en biedt meer mogelijkheden voor ontwikkeling tot bedrijventerrein. Dit houdt in dat zonder maatregelen een locatie overblijft van ca. 20 ha waarop woningbouw kan plaatsvinden (nummer 1 op *figuur18*). Hierbij is nog geen rekening gehouden met mogelijke hinder van agrarische bedrijven. De locatie ten zuiden hiervan (nummer 2 op *figuur 18*) is gelegen binnen de 57 dB(A)-contour van de Betuwelijn en kan door minimale ingrepen terug gebracht worden tot een woningbouwlocatie van 46 ha minus de bestaande bebouwing. Hierbij is geen rekening gehouden met invloeden van agrarische activiteiten.
Dit betekent dat ca. 66 ha (de vlekken met nummer 1 en 2) op een redelijk soepele wijze tot woningbouw kan worden ontwikkeld. De met 3 aangegeven vlek op *figuur 18* kan alleen tot woningbouw worden ontwikkeld als de hindercontour van Hengelder wordt verkleind door saneringen op dit bedrijventerrein. Dit betekent dat er nog ca. 10 ha extra voor woningbouw beschikbaar kan komen. In totaal zou daarmee 20+46+10=76 ha voor woningbouw mogelijk zijn. Omdat bij deze berekeningen geen rekening is gehouden met bestaande bebouwing en hinder van agrarische bedrijven wordt gemakshalve uitgegaan van de beschikbaarheid van 50 ha. Voor deze locatie wordt uitgegaan van een uitbreidingswijk met voldoende woningen en een aantal kleinschalige voorzieningen. De woningtypes zullen variëren van geschakeld, rijwoningen, vrijstaand en appartementen. Bij een maximale dichtheid van ca. 30 woningen/ha kan deze mengeling worden gerealiseerd.



Figuur 16. Belemmeringenkaart

Hinderzones zijn niet op basis van veldonderzoek bepaald

- Hinderzone A12 (55 dB(A)-geluidscontour)
- Hinderzone A12 (50 dB (A)-geluidscontour)
- Hinderzone spoorlijn (70 dB(A)-geluidscontour)
- Hinderzone spoorlijn (57 dB(A)-geluidscontour)
- Hoogspanningsleiding
- Aardgasleiding
- Bedrijventerrein Hengelder
- Hinderzone bedrijventerrein Hengelder
- Verkleinde hinderzone Hengelder

Figuur 17. Aanknopingspunten

Figuur 18. Bouwoppervlakten

Figuur 15. Ligging Zevenaar-Oost

Dit betekent dat op deze locatie van ca. 50 ha kunnen worden gerealiseerd:			
woningdichtheid	*25 woningen/ ha*	*woningaantal*	*1250*
	35 woningen/ha		*1750*

De gronden onder de nummers 4 en 5 (figuur 18), zijn gelegen in de verkleinde hindercontouren van bedrijventerrein Hengelder, spoorlijn Zevenaar-Doetinchem en de Betuwelijn. Voor woningbouwontwikkeling op deze locaties zijn bovenop de verkleining van de hindercontour van bedrijventerrein Hengelder extra ingrepen nodig.

Voordelen ontwikkeling bedrijventerrein:

- aansluitend bij bedrijventerrein Hengelder;
- in de directe nabijheid van de A12 waardoor gedeeltelijk een zichtlocatie;
- geen hinder van de contouren van Hengelder en geluid van A12 en spoorlijnen.

Nadelen ontwikkeling bedrijventerrein:

- geen goede ontsluiting op de A12;
- bebouwing van landelijk gebied.

In bovenstaande zijn nog geen exacte oppervlaktes gegeven voor gebieden waar bedrijventerreinen kunnen worden gerealiseerd. Wel kan uitgegaan worden van 76 ha woningbouw. Resteert 180-76=104 ha bedrijventerrein. De exacte verdeling van het gebied in woon- en werklocaties dient nader onderzocht te worden.

Conclusie quickscan locatie Zevenaar-Oost

De locatie biedt tal van mogelijkheden die passen binnen de compacte stedelijke structuur. Het gebied sluit aan op de bestaande bebouwing en ligt op korte afstand tot het centrum. Er kan, ondanks de aanwezigheid van de spoorlijn, gemakkelijk worden aangesloten op de bestaande structuren waardoor de toekomstige bewoners op een efficiënte wijze kunnen gebruik maken van de centrumvoorzieningen. Op hun beurt krijgen de centrumvoorzieningen een extra impuls door toenemende aantal gebruikers.

Bij de verdere ontwikkeling dient zorgvuldig gezocht te worden naar de verdeling van de oppervlaktes in wonen en werken of combinaties daarvan. Met name de aanwezige milieuhinder zal bij het zoeken naar geschikte locaties een belangrijke rol spelen. Desalniettemin is het van even groot belang dat nieuw te ontwikkelen woon- en werklocaties goede aansluitingen krijgen met zowel de kern als de regionale en landelijke infrastructuur en rekening wordt gehouden met een duurzame opzet, een hoge kwaliteit en een eigen identiteit. Het gebied heeft voldoende potentie om verder ontwikkeld te worden.

Locatie Poelwijk

De locatie Poelwijk is gelegen ten zuiden van de Betuwelijn en de Ringweg-Zuid en sluit aan op de kern Oud Zevenaar. Opvallend is de aanwezigheid van de grootschalige boerderij Poelwijk. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door vrijstaande kavels die de dorpsrand vormen. Voorts heeft de locatie een groene uitstraling. Het gebied heeft een grootte van ca. 9 ha. (*Figuur 19* geeft de ligging van Poelwijk binnen Zevenaar aan.)

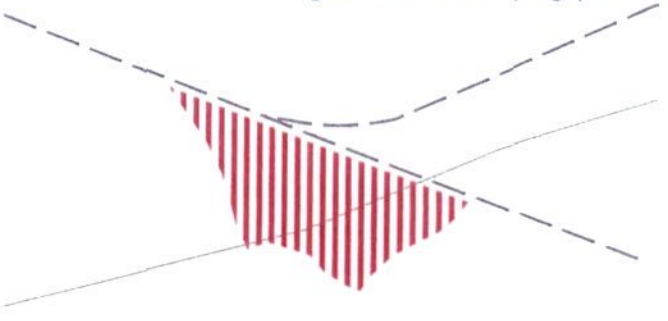
Ontwikkeling van de locatie voor woningbouw past binnen de gekozen structuur van stedelijk en

Figuur 20. Belemmeringenkaart

Hinderzones zijn niet op basis van veldonderzoek bepaald

- Hinderzone spoorlijn (70 dB(A)-geluidscontour)
- Hinderzone spoorlijn (57 dB(A)-geluidscontour)
- Hinderzone hoogspanningsleiding
- Hinderzonde bedrijventerrein Hengelder
- Hinderzone BAT-fabriek (grenswaarde 30 Ge/m3)
- Hinderzone BAT-fabriek (richtwaarde 10 Ge/m3)

Figuur 21. Aanknopingspunten



Figuur 19. Ligging Poelwijk

Figuur 22. Zoekgebied bouwoppervlaktes

compact, maar dient rekening te houden met de kleinschaligheid van Oud-Zevenaar. Dit betekent dat bij verdere ontwikkeling gekozen dient te worden voor een vorm die Oud-Zevenaar als solitair cluster met een eigen identiteit respecteert. De directe ligging nabij het centrum en de directe aansluitingsmogelijkheden op het bestaande wegennet maken de locatie interessant voor verdere ontwikkeling. Uit archeologisch oogpunt heeft het gebied een hoge trefkans en dient daarop verder te worden onderzocht. De consequenties voor natuur, landschap en water zijn afhankelijk van de schaal en aard van de toekomstige ontwikkelingen. Bij volledige ontwikkeling van de locatie zijn de consequenties groot. Aansluiting op de bestaande infrastructuur is gemakkelijk realiseerbaar via de de Roosdom en de Poelwijkerlaan (gezien het kleinschalige karakter van de bebouwing). De locatie is ideaal als woongebied vanwege zijn ligging bij het centrum met al zijn voorzieningen en de aanwezigheid van het station. Leefbaarheid is ook op deze locatie sterk afhankelijk van de aanwezige contour. (*Figuur 20* geeft de aanwezige hindercontouren voor de locatie aan.) In *figuur 21* is weergegeven waar de locatie Poelwijk bij verdere ontwikkelingen op aan kan sluiten.

Voordelen ontwikkeling woningbouw:

- nabijheid van het centrum (voorzieningen);
- nabijheid van het station;
- goede bereikbaarheid met OV en auto;
- gemakkelijk te ontsluiten via Roosdom of Poelwijkerlaan;
- biedt kansen voor nieuwe woontypes.

Nadelen ontwikkeling woningbouw:

- Oud-Zevenaar en Zevenaar groeien meer naar elkaar toe;
- de locatie is in de hinderzone van een hoogspanningsleiding en de hinderzone van de spoorlijn gelegen.

De locatie heeft hinder van spoorweggeluid en bedrijven. In de huidige situatie kan geen woningbouw worden gerealiseerd als er geen maatregelen worden genomen voor het opheffen van geluid van de spoorlijn en de Ringweg-Zuid. Voorts ligt er nog een hoogspanningslijn dwars over het gebied waaronder woningbouw niet mogelijk is. Indien maatregelen kunnen worden getroffen voor het gebied dat nu gelegen is buiten de 70 dB(A)-contour van de spoorlijn resteert ca. 4 ha waarop woningbouw kan worden gerealiseerd. Daarbij wordt uitgegaan van een (zeer) lage dichtheid, passend bij het karakter van Oud-Zevenaar (bedacht dient te worden dat dit ca.40% van het oppervlak van Oud-Zevenaar is). Dit gebied van ca. 4 ha. is als zoekgebied voor bouwoppervlaktes weergegeven in *figuur 22*.

Conclusie quickscan Poelwijk

Het gebied vraagt een aanpak waarbij een heldere invulling en structuur noodzakelijk zijn. Bij verdere ontwikkeling dient de solitaire ligging van Oud-Zevenaar gerespecteerd te blijven. Dit houdt in dat in het gebied Poelwijk enkele vrijstaande kleine woningbouwclusters (5 a 6 woningen per cluster) in een zeer groene omgeving kunnen worden toegevoegd. Het overige deel vraagt om een groene invulling passend bij het Oud-Zevenaarse karakter en aansluitend bij het aanwezige parkje. Dit groen kan deel gaan uitmaken van de groene structuur op de compromisgronden.

3.5 Water

Water is een zeer belangrijk aspect en wordt in deze quickscan apart behandeld. In de Bouwstenennotitie is reeds ingegaan op het relevant beleid. In de Watervisie is aangegeven dat het noordelijk deel van Zevenaar (Duivens Broek) als waterberging is aangemerkt. Ten noorden van de A12 zijn geen veranderingen voorzien, waardoor er ook geen directe invloeden worden verwacht. Het winterbed van de rivieren ten zuiden van Zevenaar blijft vrij van bebouwing en andere ontwikkelingen die het gebruik kunnen belemmeren. Langs waterkeringen en bijbehorende voorzieningen worden in de toekomst de wettelijke zones vrijgehouden van ongewenste ontwikkelingen zoals bebouwing. Voor deze zones wordt uitgegaan van behoud van de bestaande situatie.
In het stedelijk gebied van Zevenaar lopen diverse watergangen met een bergende functie. De afwatering geschiedt door twee hoofdwatergangen ten noorden van de A12. De Zevenaarse Wetering, lozend op het Vijzelgemaal De Liemers in Giesbeek en de Hengelder Leigraaf/Didamse Wetering in het stroomgebied van de Bevermeer, lozend op het pompgemaal de Bevermeer te Angerlo. Naast de twee hoofdwatergangen zorgt een tiental andere watergangen met bijbehorende stuwen dat het oppervlaktewater binnen het gebied past bij de naastgelegen functie. In de bergingsstudie die momenteel in het kader van de lokale bergingsopgave gevoerd wordt constateren we dat ten zuiden van de A12 natte plekken ontstaan die stedelijke uitbreidingen bemoeilijken. Het spreekt voor zich dat bij invulling van de potentiële locaties en transformatie van bepaalde gebieden deze situaties worden onderzocht en maatregelen (indien nodig) dienen te worden getroffen.
Voor een ruimtelijk beleidsplan worden alleen algemene richtlijnen gegeven aangaande water. In de later op te stellen uitwerkingsplannen wordt de Watertoets volledig uitgevoerd.

Voorlopig worden de volgende waterhuishoudkundige punten meegegeven:

Wateroverlast
Natte en laag gelegen gebieden, beekdalen en overstromingsvlaktes worden niet verder bebouwd, evenals de regionale bergingsgebieden. Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met het vasthouden van water en het realiseren van voldoende oppervlaktewater.

Riolering
Bij de uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met infiltratie van het regenwater en/of afvoer daarvan naar infiltratievoorzieningen. In de plannen zal daarvoor ruimte gereserveerd worden, gedacht kan worden aan wadi's, infiltratievoorzieningen, helofytenfilters, RWZI etc.

Watervoorziening
Drinkwaterwinningen en beschermingszones worden gerespecteerd.

Volksgezondheid
Bij de uitwerking van de plannen wordt gezorgd voor voldoende diepgang en doorstroming om ook in het zomerseizoen voldoende kwaliteit van het water te waarborgen. Dit houdt in dat het oppervlaktewater zodanig wordt gelokaliseerd en gedimensioneerd dat deze kwaliteit haalbaar is.

Bodemdaling
Indien zich zettingsgevoelige gebieden voordoen zullen voldoende maatregelen worden getroffen zodat bebouwing mogelijk is.

Grondwateroverlast
In natte gebieden wordt bijvoorkeur niet ondergronds gebouwd, ook niet in de vorm van kruipruimtes.

Oppervlaktewaterkwaliteit
Potentieel vervuilende functies (bedrijven, maar ook overstorten) worden vermeden in de nabijheid van oppervlaktewater.

Grondwaterkwaliteit
Rond drinkwaterwinningen worden geen functies toegestaan die de kwaliteit van het drinkwater negatief beïnvloeden. Ook de infiltratiegebieden voor natuurgebieden worden ontzien.

Verdroging
De hydrologische beïnvloedingsgebieden rond natuur wordt afgestemd op deze natuur. Verder dient regenwater zoveel mogelijk geïnfiltreerd te worden (zie riolering).

Inrichting en beheer
Bij de uitwerking van de plannen zal de inrichting van waterlopen en waterpartijen in overleg met het Waterschap worden bepaald.

3.6 Samenvatting potentiële locaties

	Reisenakker	*Sportpark Hengelder*
Begrensd door	A12, woningbouw, parkje Reisenakker met bedrijventerrein Mercurion	Bedrijventerrein Hengelder en woningbouw
Oppervlakte gebied	14 ha	24 ha
Woningbouwoppervlakte zonder maatregelingen	4 ha	0
Met maatregelen	14 ha (hierbij is geen rekening gehouden met de effecten van luchtkwaliteit)	Bedrijventerrein Hengelder zal hindercontour naar 0 moeten brengen om dit gehele gebied kunnen bebouwen
Huidige bestemming	Agrarisch gebied	Sportterrein
Consequenties bebouwing voor	Landbouw	Alternatieve locatie sportterrein, verdwijnen groen in vorm van sportvoorzieningen
Geen consequenties voor	Landschap, natuur, archeologie, recreatie en toerisme	Natuur, water, archeologie, landbouw
Aansluiten op	Bestaande werk- en woonbebouwing in noordwesten, voorzieningenstrook en nabij gelegen groenvoorzieningen	Nabij gelegen wonen, werken, centrumvoorzieningen en hoogwaardige groenstructuur
Leefbaarheid	Hinderzone A12	Hinderzone van bedrijventerrein Hengelder
Ligging	Entree Zevenaar Zichtlocaties	Tussen wonen en bedrijventerrein
Mogelijke ontwikkeling	Mix van wonen en werken, waarbij bedrijven als geluidsscherm functioneren	Woningbouw brengt teveel beperkingen. Werkgelegenheid wel mogelijk, maar alternatieve locatie sportvoorzieningen is altijd minder centraal in Zevenaar gelegen.

	Zevenaar-Oost	*Poelwijk*
Begrensd door	A12, Spoorlijn naar Didam, de spoorlijn Arnhem - Duitsland	Betuwelijn/ Rinweg-Zuid, vrijstaande kavels, dorpsrand Oud-Zevenaar
Oppervlakte gebied	ca. 180 ha	9 ha
Woningbouwoppervlakte zonder maatregelingen	20 ha	4 ha
Met maatregelen	50 ha	
Huidige bestemming	Agrarisch gebied	Groen gebied
Consequenties bebouwing voor	Landbouw, mogelijk archeologische waarde	Landbouw en deels verdwijnen groengebied uit centrum, mogelijke archeologische *waarde*
Geen consequenties voor	Landschap, natuur, water, recreatie en toerisme	Landschap, natuur, water
Aansluiten op	Werken in omgeving, aanwezige groen en het centrum	Nabij gelegen wonen en centrumvoorzieningen
Leefbaarheid	Hinderzone spoorlijn, Betuwelijn, A12, bedrijventerrein Hengelder en *hoogspanningsleiding*	Hinder Betuwelijn, hoogspanningsleiding
Ligging	Zichtlocaties, nabijheid toekomstige regiorail tracé	Ten noorden van de kern Oud-Zevenaar, deze kern dient zijn kleinschaligheid en zelfstandig karakter te behouden.
Mogelijke ontwikkeling	Mogelijkheden voor wonen en/ of werken, belangrijk is een goede aansluiting op de kern en een duurzame opzet met een kwalitatief hoge identiteit	Enkele woningbouw in een groene omgeving, zodat Oud-Zevenaar niet aan Zevenaar wordt gekoppeld.

randstad uitzendbureau

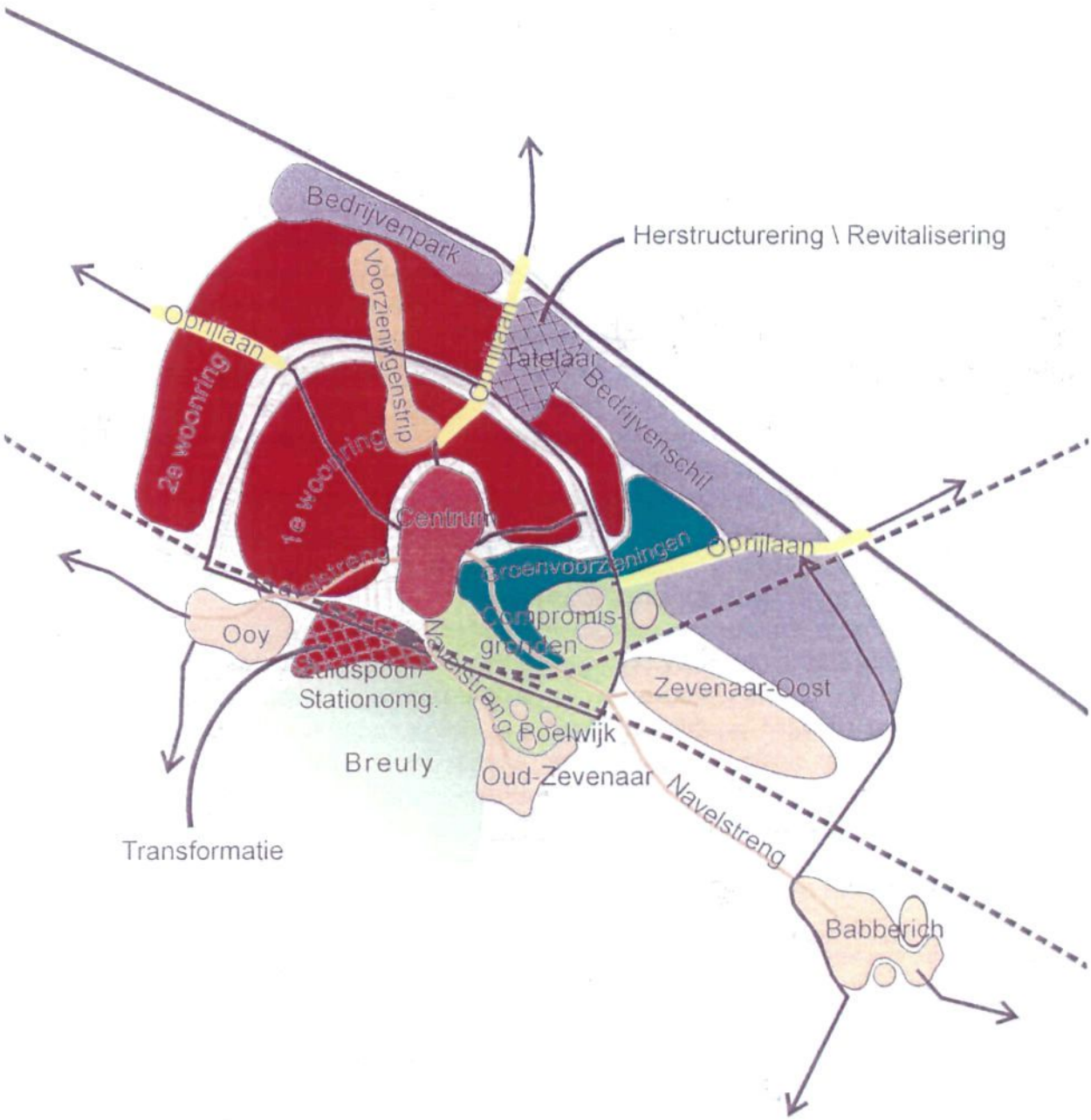
4. GEWENSTE GLOBALE STRUCTUUR EN KWALITEIT

4.1 Algemeen

In het voorgaande hoofdstuk is een eerste quickscan gepresenteerd van de mogelijke invullocaties die passen binnen de uitgangspunten, de ambities en wensen van de gemeente en die voldoen aan het raadsbesluit. Met deze quickscan is helder naar voren gekomen dat geen enkele locatie op een eenvoudige wijze snel kan worden ontwikkeld. Alle locaties zijn gelegen binnen geluidscontouren en/of hindercirkels van bedrijven, wegen en spoorlijnen. Voorts worden de verschillende potentiële gebieden doorkruist met tal van kabels en leidingen die specifieke eisen stellen aan bebouwing. Bij de verdere concretisering van het Ruimtelijk Beleidsplan dient gezocht te worden naar de plekken in de aangegeven locaties die de minste weerstand zullen leveren voor het realiseren van woningbouw en/of bedrijventerreinen, die met de resterende mogelijkheden passen binnen een compacte stedelijke structuur en die planologisch acceptabel zijn.
De locatie sportpark Hengelder wordt verder niet meer meegenomen. Ontwikkeling van woningen en/of bedrijven op deze locatie brengt geen extra (structuur-)verbetering voor Zevenaar. Voorts zullen de kosten van verplaatsing alsmede de sanering en planprocedures voor de omringende bedrijven niet in verhouding komen te staan met de uiteindelijke resultaten.
Dit houdt in dat naast een interne structuurverbetering, drie locaties overblijven voor verdere uitbreiding. Naast deze drie locaties rondt Zevenaar de invulling van haar inbreidingslocaties (op locaties van voormalige scholen, kerken, sportzalen en open plekken) verder af. Op dit ogenblik is reeds 75% van de verdichtingsmogelijkheden gerealiseerd, daarbij is met name in het centrum een groot aantal woningen toegevoegd en zullen verder nog bij het Juvenaat en Noordeinde ca.200 woningen worden toegevoegd. In het Ruimtelijk Beleidsplan kan alleen de transformatie van het bedrijventerrein Zuidspoor als een potentiële inbreidingslocatie worden getypeerd. Verdere mogelijkheden voor verdichting in de woonwijken zijn op dit moment niet voorhanden. Op termijn zijn vernieuwingen en herstructurering van kleinschalige locaties in de bestaande woningbouwstructuur denkbaar, deze zullen echter, ondanks intensivering/verdichting, geen noemenswaardig aantal woningen extra opleveren en zijn vooral gericht op vervangende nieuwbouw. Los van de aangegeven locaties gaat dit hoofdstuk in op de infrastructuur. Uitbreidingen voor wonen en werken brengen met zich mee dat het wegennet en het openbaar vervoerssysteem hierop dient te worden afgestemd. Bij de opzet voor de globale structuur wordt hiervoor een handreiking gedaan. In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe de drie locaties de gewenste structuur voor Zevenaar kunnen uitbreiden en versterken.

4.2 Versterking structuur

Vanuit de resultaten van de quickscan voor de potentiële locaties kan een eerste schets worden opgesteld die, gebaseerd op de structuur uit paragraaf 3.3, de contouren voor het Ruimtelijk Beleidsplan in beeld brengt. Concretere invullingen van deze locaties komen in het volgende hoofdstuk aan bod.



Figuur 23. Schematische weergave van de structuur van Zevenaar

Ringenstructuur met daaraan gekoppeld losse clusters

Bij de opzet van deze eerste globale structuur wordt de ringenstructuur met daaraan gekoppeld de clusters behouden en vervolledigd door de ontwikkeling van Reisenakker, Poelwijk en Zevenaar-Oost.

In het Ruimtelijk Beleidsplan wordt uitgegaan van de volgende ringen:

- *Centrum:* het betreft de kern van Zevenaar waar zich de centrumfuncties bevinden;
- *Eerste woonring:* hiertoe behoren de woonwijken die gesitueerd zijn tussen het centrum en de Ringbaan;
- *Tweede woonring:* betreft de woonwijken buiten de Ringbanen alsmede in de toekomst het gebied Reisakkers;
- *Bedrijvenschil:* dit is de strook bedrijven die evenwijdig loopt aan de A12 en mogelijk in de toekomst een deel van Reisakker en een gebied ten oosten van de spoorlijn naar Didam.

De volgende clusters worden behouden, versterkt en toegevoegd:

- Oud-Zevenaar;
- Ooy;
- Babberich;
- Zevenaar-Oost: hiermee wordt bedoeld de nieuw toe te voegen cluster ten oosten van de spoorlijn naar Didam.

Naast het uitbreiden van de ringstructuur worden de radialen binnen deze structuur versterkt en uitgebreid en in functie en gebruik onderscheiden.

Uitgegaan wordt van drie soorten radialen:

- *De oprijlanen:* dit zijn de wegen die nu en in de toekomst de ontsluiting met de A12 en de doorgetrokken A15 vormen;
- *De voorzieningenstrips:* het betreft een herkenbare langgerekt gebied in de kern waaraan zowel openbare als groenvoorzieningen zijn gesitueerd;
- *De navelstrengen:* dit zijn de huidige en toekomstige linten die de bestaande en nieuwe clusters met Zevenaar verbinden.

De twee groene inprikkers worden behouden:

- De compromisgronden/Poelwijk;
- Breuly en Panoven.

Als laatste wordt de transformatieopgave voor Zuidspoor en de revitalisering van Tatelaar genoemd. Deze gebieden hebben geen directe invloed op de globale structuur van Zevenaar maar zijn toch op de structuurkaart weergegeven.

In grote lijnen wordt de toekomstige structuur van Zevenaar nu helder. In deze fase zijn reeds aanzetten gedaan voor nieuwe toevoegingen. Dit geldt onder andere voor de gebieden waar uitbreiding kan plaatsvinden maar ook voor extra aansluitingen op het (toekomstige) snelwegennet.

Het betreft hier de globale ruimtelijke structuur van Zevenaar voor de toekomst. In het volgende hoofdstuk worden mogelijke invullingen gegeven en zal de structuur steeds meer verfijnd worden.

Figuur 23 is een schematische weergave van deze structuur.

4.3 Kwaliteit structurele onderdelen

Helder is nu dat de structuur van Zevenaar bestaat uit ringen, clusters, radialen, en inprikkers.
Per onderdeel dient de kwaliteit verzekerd te zijn, dit houdt in dat behalve bij de toevoegingen ook bij de bestaande onderdelen op sommige plekken een verbetering noodzakelijk is.
Per onderdeel kan gesteld worden dat:

De ringen

De kern Zevenaar krijgt op dit ogenblik alle aandacht en wordt steeds aantrekkelijker. Met name door de toegevoegde etagebouw en de uitbreiding van het voorzieningenniveau past de kern binnen het concept van compact en stedelijk.
De eerste woonring bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen die gewaardeerd worden en behouden zullen blijven. In deze ring vindt een afronding plaats van de laatste inbreidingen. De ring is daarmee voltooid. Omdat bij de transformatieopgave van Zuidspoor ook voor een groot deel woningen zijn gedacht kan dit deel structureel gezien worden als een onderdeel van de eerste woonring. Daarbij dient wel gesteld te worden dat hier te realiseren woningbouw zich vooral zal richten op de nabijheid van het centrum en het station. Er zal daarom meer worden ingezet op etagebouw en minder op klassieke eengezinswoningen.
De tweede woonring kent geen directe bijzonderheden. Ook hierbinnen zullen de laatste inbreidingsmogelijkheden worden gerealiseerd.
De bedrijvenschil presenteert Zevenaar als dynamische werkgemeente naar de A12 toe. Deze presentatie vergt een grote kwaliteit die ook in de toekomst wordt behouden door in te zetten op een hoge kwaliteit in architectuur. Nabij Reisenakker wordt de schil tot aan de gemeentegrens afgemaakt. Om te voorkomen dat de A12 in de toekomst alleen met bedrijven wordt begeleid buigt de voorgestelde schil van bedrijventerreinen aan de oostenzijde in zuidelijke richting af.

De radialen

De bestaande oprijlaan met de A12 is op dit ogenblik een minder aantrekkelijke weg. Dit heeft enerzijds te maken met de opeenvolging van een aantal gebouwen die een opknapbeurt behoeven alsmede met de dimensie van de weg. De breedte van de weg geeft wel de mogelijkheid om een aangepast profiel met forse begeleiding in de vorm van bomen en gebouwen te realiseren
Voor de toekomst wordt ingezet op twee extra radialen die vanaf de Ringbaan een verbinding met de snelweg(en) hebben. Een eerste aansluiting is voorgesteld ter hoogte van de kruising Hengelder-Hengelderweg met de A12. De voorgestelde oostelijke woon- en werkuitbreidingen en het huidige verkeer dat afkomstig is van het Gelders Eiland kan via deze nieuwe aansluiting zijn weg naar de A12 vinden. Dit betekent eveneens een ontlasting voor de bestaande aansluiting ter hoogte van de Doesburgseweg. Bij de inrichting van deze radiaal dient overeenstemming te zijn qua profiel, beplanting en materiaalgebruik met de Doesburgseweg.
Indien op termijn de A15 is doorgetrokken tot de A12 is een aansluiting via de Arnhemseweg een voor de hand liggende oplossing. Op deze wijze zal straks de afwikkeling van het verkeer naar en vanuit Zevenaar gelijkmatig verdeeld zijn weg kunnen vinden naar het (inter-)nationale wegenstelsel. Gestreefd wordt hierbij naar een herkenbaar en vergelijkbaar profiel voor de verschillende radialen.

De voorzieningenstrips

De bestaande voorzieningenstrip Lentemorgen-Platanenlaan behoudt haar functie.

De groene voorzieningenstrip Huis Sevenaer-Gimbornhof-stadsboerderij-sportpark Hengelder wordt in het Ruimtelijk Beleidsplan als één herkenbare doorlopende groene zone aangeduid. In de zone zijn op dit moment verschillende functies aanwezig, in de toekomst kan dit eventueel worden uitgebreid. De groene voorzieningenstrip gaat deel uitmaken van de groene inprikker op de compromisgronden (zie de groene inprikkers hieronder).

De navelstrengen

De navelstrengen zijn historische linten, waarlangs door de tijd heen steeds meer gebouwd is. De bebouwing langs deze linten is kleinschalig en heeft grotendeels een individuele uitstraling. Het belang van de navelstrengen is de verbindende rol die zij vervullen richting de verschillende woonclusters. De navelstreng van Ooy is de Groessenseweg. Oud-Zevenaar wordt met Zevenaar verbonden door de Oud Zevenaarseweg. Babberich tot slot heeft zijn Babberichseweg. De navelstrengen zorgen ervoor dat deze clusters ondanks dat zij op enige afstand van Zevenaar zijn gelegen toch zeer goed met deze kern zijn verbonden. De woningen langs deze navelstrengen zorgen voor een prettige en sociaal veilige route naar deze clusters. Bij voorkeur worden de navelstrengen tot in de kern ven Zevenaar voelbaar gemaakt.

De nieuwe woonwijk Zevenaar-Oost wordt opgezet als een nieuw cluster, ook voor deze wijk is een navelstreng richting centrum belangrijk. Voor de vormgeving en inrichting van deze navelstreng dienen de bestaande navelstrengen als inspiratiebron.

De groene inprikkers

De compromisgronden en het gebied Panoven de Breuly hebben een functie als groene inprikker. In de toekomst wordt deze functie behouden en versterkt. De Breuly en Panoven hebben daarbij de functie van buffergebied tussen verstedelijkt gebied en Rijnstrangen.De groene structuur zo dicht tegen het centrum is een speciale kwaliteit van Zevenaar.

De compromisgronden vormen nu al een waardevol geheel samen met onder andere Huis Sevenaer, begraafplaats, Gimbornhof en stadsboerderij, in de toekomst is het doel om deze kwaliteiten te versterken en een samenhangend groengebied te realiseren. Dit groengebied zal een belangrijke rol gaan spelen in de Zevenaarse structuur. Ook Poelwijk kan in deze structuur worden opgenomen. Op de lange termijn kan langs de randen van de compromisgronden (langs de Ringbaan-Oost) woonbebouwing worden gerealiseerd. Het spreekt voor zich dat de hierboven aangegeven groene voorzieningenstrip, bij bebouwing van de randen van de compromisgronden, ongemoeid blijft. Ook het zicht langs de Babberichseweg dient te worden behouden.

Panoven en de Breuly blijven als recreatiegebied nabij de kern hun functie en uitstraling behouden.

5. AAN TE PAKKEN PROJECTEN

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt een aanzet gegeven voor de invullingen en verbeteringen in de structuur van Zevenaar. Hiertoe zijn een aantal projecten aangeduid. Binnen de projecten is er ruimte voor verschillende functies, onder andere voor woningbouw, bedrijventerreinen, groengebieden. Daarnaast richt een aantal projecten zich op de verbetering van de bestaande structuur en de verbetering kwaliteit van de leefomgeving. Een deel van de locaties uit hoofdstuk 3 komt hierna terug als project. Het spreekt voor zich dat onderstaande een eerste aanzet is en dat de verschillende projecten ieder op zich nog uitgebreider onderzoek behoeven. Aan het slot van dit hoofdstuk wordt ingegaan op een tweetal thema's die niet binnen de projecten zijn te vatten, maar wel een aandacht behoeven in dit Ruimtelijk Beleidsplan. Het betreft de kleine kernen en het buitengebied en verkeer.

5.2 Transformatie Stationsomgeving en Zuidspoor

De locatie Zuidspoor wordt momenteel grotendeels gebruikt als bedrijventerrein. De ligging nabij het station en het centrum van Zevenaar, maakt deze locatie zeer geschikt voor andere functies die de ontwikkeling van het lightrailstation sterker kunnen ondersteunen. Vanuit deze optiek is in 2002 reeds besloten om voor Zuidspoor in te zetten op transformatie. Dit project wordt verder voortgezet. Bij de uitwerking van de plannen zal bekeken worden welke (bestaande) bedrijven op welke wijze ingepast kunnen worden. Voor bedrijven die niet passen in die nieuwe context zullen alternatieven moeten worden gevonden, waarbij zowel bestaande als nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen in ogenschouw zullen worden genomen. Bij de transformatie dient de structuur van het gebied te worden verbeterd, en wordt gestreefd naar hoogwaardige functies, zoals wonen, kantoren en voorzieningen. Transformatie van het gebied zal een langdurend proces zijn. Door transformatie van deze locatie wordt de eerste woonring aan de zuidzijde van de Betuwelijn doorgezet.
Aspecten waar bij de realisering van Zuidspoor rekening mee moet worden gehouden:

- Het gebied ondervindt hinder van de spoorlijn, hiermee dient rekening te worden gehouden bij ontwikkeling van de locatie.
- Zuidspoor wordt ontsloten vanaf de Ringweg-Zuid en daarnaast de Zuiderlaan.
- Voor bedrijven die niet ingepast kunnen worden dienen alternatieven gezocht te worden.
- Profijt kan worden getrokken uit de nabijheid van het centrum, het station en het recreatiegebied rond De Breuly.

5.3 Compromisgronden

Het grootste deel van de compromisgronden krijgt een functie als stadspark. Op het oostelijke deel van de compromisgronden, grenzend aan de Ringbaan-Oost, wordt woningbouw voorzien. In dit stadspark worden de bestaande groene functies (zoals Gimbornhof, Huis Sevenaer, begraafplaats en

stadsboerderij) opgenomen, ook Poelwijk (zie paragraaf 5.7) wordt hierin betrokken. Dit park heeft een betekenis voor heel Zevenaar. Belangrijk aandachtspunt is zodoende de aantakking van het stadspark op de rest van Zevenaar. Met name de aansluiting op het centrum, zodat het groen tot in de kern voelbaar is, is een belangrijk punt. Zowel per fiets als te voet moet het park goed te doorkruisen zijn, daarnaast moet het park ruimte bieden aan rustige besloten plekken.
In de toekomst kan het stadspark ruimte bieden voor nieuwe "groene" functies, deze functies dienen bij voorkeur openbaar toegankelijk te zijn. Aan de oostzijde wordt de groene ruimte begrenst door woningbouw. Een invulling van woningen op deze bijzondere plek vraagt ook om een bijzondere invulling. De woningen dienen zich te richten op het park, waarbij het parkeren zoveel mogelijk uit het zicht plaats vindt. De woningen vormen een belangrijke schakel richting Zevenaar-Oost en zijn bovendien zeer belangrijk voor de sociale controle langs de Ringbaan-Oost. Bij het realiseren van woningbouw op deze plek dient rekening te worden gehouden met de hindercontour van het bedrijventerrein Hengelder. Binnen de vastgestelde geluidscontour is nog geluidsruimte aanwezig. In dit kader zal onderzocht worden in hoeverre het afstemmen van de contour op de feitelijke situatie woningbouw op deze locatie mogelijk maakt.

Aspecten waar bij de realisering van het stadspark en de nieuwe woningen langs de Ringbaan-Oost rekening mee moet worden gehouden:

- De bestaande groene voorzieningen (Huis Sevenaer, Gimbornhof, Stadsboerderij, begraafplaats) dienen te worden gehandhaafd.
- De zichtlijn langs de Babberichseweg dient te worden behouden.
- De woonbebouwing dient zich te beperken tot het gebied rond de Ringbaan-Oost.
- De woonbebouwing komt op een zeer gevoelige plek, dit vraagt om een invulling van zeer hoge kwaliteit.
- Bij woonbebouwing dient rekening te worden gehouden met de hindercontour van bedrijventerrein Hengelder, deze hindercontour dient teruggebracht te worden om woningbouw mogelijk te maken.

5.4 Revitalisering Tatelaar

Het bedrijventerrein Tatelaar dateert uit de zestiger jaren en is wat betreft uitstraling, inrichting en segmentering toe aan revitalisering. Hiertoe zal door de gemeente een revitaliseringsplan worden opgesteld. De ligging nabij één van de entrees van Zevenaar en dichtbij het woongebied dienen als uitgangspunt bij de het vestigingsprofiel. De bedrijven dienen niet-hinderlijk te zijn en een hoogwaardige uitstraling te hebben, met name langs de buitenranden van het bedrijventerrein.
De revitalisering zal in samenhang met de verbetering van de Doesburgseweg (zie paragraaf 5.6) moeten worden bezien.

5.5 Edisonstraat

Tussen de Edisonstraat en de A12 is nu nog een open ruimte, deze wordt deels gebruikt voor sportvelden en aanbiedstation. In de toekomst kunnen op deze locatie bedrijven worden gerealiseerd die worden ontsloten vanaf de Edisonstraat en zichtbaar zijn vanaf de snelweg. De strook zal, mede gelet op de

Referentiebeeld bedrijven langs Edisonstraat

relatie met het bedrijventerrein Tatelaar en Hengelder (1) enerzijds en de snelweg anderzijds, bij voorkeur op een parkachtige wijze met een transparante bebouwingsstructuur ingericht moeten worden. Deze transparantie zorgt ervoor dat Zevenaar zich ruimtelijk op een aantrekkelijke wijze langs de A12 blijft presenteren. Ter hoogte van het bedrijventerrein Tatelaar dient deze ontwikkeling zover mogelijk in relatie met de revitalisering van dit bedrijventerrein gezien te worden. In totaal kan in deze strook circa 15 ha bedrijventerrein worden gerealiseerd.

Aspecten waar bij de realisering van bedrijventerrein Edisonstraat rekening mee moet worden gehouden:

- Voor de sportvelden dient op lange termijn een andere locatie gevonden te worden, bijvoorbeeld door intensiever gebruik van het bestaande sportpark Hengelder.
- De bedrijven worden ontsloten vanaf de Edisonstraat.
- Zolang nog geen nieuwe aansluiting is gerealiseerd op de A12 kan het verkeer van Zevenaar-Oost over de Edisonstraat worden geleid.
- Het bedrijventerrein dient een representatieve uitstraling te krijgen.

Referentiebeeld Blikvanger Noordwesthoek Reisenakker

5.6 Entrees van Zevenaar

De belangrijkste oprijlaan van Zevenaar is de Doesburgseweg als aansluiting op de A12 en de weg naar Angerlo. Deze entree heeft op dit moment een rommelige en onduidelijke inrichting. In een beeldkwaliteitplan kunnen eisen gesteld worden om deze oprijlaan ook de status van een entree te geven.
Een tweede ontsluiting van de A12 heeft prioriteit. Gezien de bestaande congestie op de Doesburgseweg en de vele ontwikkelingen aan de oostzijde van Zevenaar is een tweede entree aan deze zijde noodzakelijk. Een tweede entree kan ook een goede ontsluiting zijn voor het Gelders Eiland. Een nieuwe weg aan de oostzijde van Zevenaar (langs Zevenaar-Oost) kan hiervoor dienst doen. De tweede aansluiting op de A12 heeft ook voor Didam betekenis indien deze wordt gerealiseerd ter hoogte van de Hengelderweg. De Hengelderweg wordt in dat geval ook een entree van Zevenaar en zal dan een bijbehorende uitstraling moeten krijgen.

5.7 Reisenakker

De locatie Reisenakker ligt in het verlengde van de bedrijvenschil langs de A12. Een deel van deze locatie kan worden gebruikt als voortzetting van deze schil. Deze bedrijvenschil bestaat hier uit een

bedrijvenpark, dat op de locatie Reisenakker kan worden uitgebreid. Gezien de goede zichtbaarheid (in het bijzonder in de noordwesthoek) wordt gestreefd naar een hoogwaardig bedrijvenpark. Het bedrijvenpark dient te worden ontsloten vanaf bedrijvenpark Mercurion en daarnaast eventueel via Stegeslag. Het bedrijvenpark heeft een oppervlakte van circa 10 ha.
Een gedeelte van Reisenakker kan worden gebruikt voor woningbouw. De omvang wordt bepaald door de milieucontouren van o.a. geluid en luchtkwaliteit. Er wordt naar gestreefd de maximaal beschikbare capaciteit te benutten. De woningbouw dient aan te sluiten op de bestaande woningbouw van Stegeslag en maakt deel uit van de tweede woonring. In totaal wordt uitgegaan van circa 100 woningen. De overgang tussen het woongebied en het bedrijventerrein kan vormgegeven worden met woon-werkkavels en/of woon/kantoorunits.
Aspecten waar bij de realisering van Reisenakker rekening mee moet worden gehouden:

- De hindercontouren van de A12. Bedrijfsbebouwing kan de woonbebouwing afschermen.
- De ontsluiting kan plaatsvinden vanaf Mercurion en vanaf Stegeslag.
- Het bedrijvenpark dient een zeer representatieve uitstraling te krijgen.
- Op de noordwesthoek van het bedrijvenpark kan een blikvanger worden gerealiseerd als aankondiging van Zevenaar.
- De groene zone ten westen van Huvenersweide/Sandgat kan worden doorgetrokken in Reisenakker.

5.8 Poelwijk

Ontwikkeling van vrijstaande kleine woningbouwclusters is mogelijk op de locatie Poelwijk. Hierbij dient zorgvuldig te worden omgegaan met bestaande kwaliteiten in het gebied en de bestaande dorpsrand van

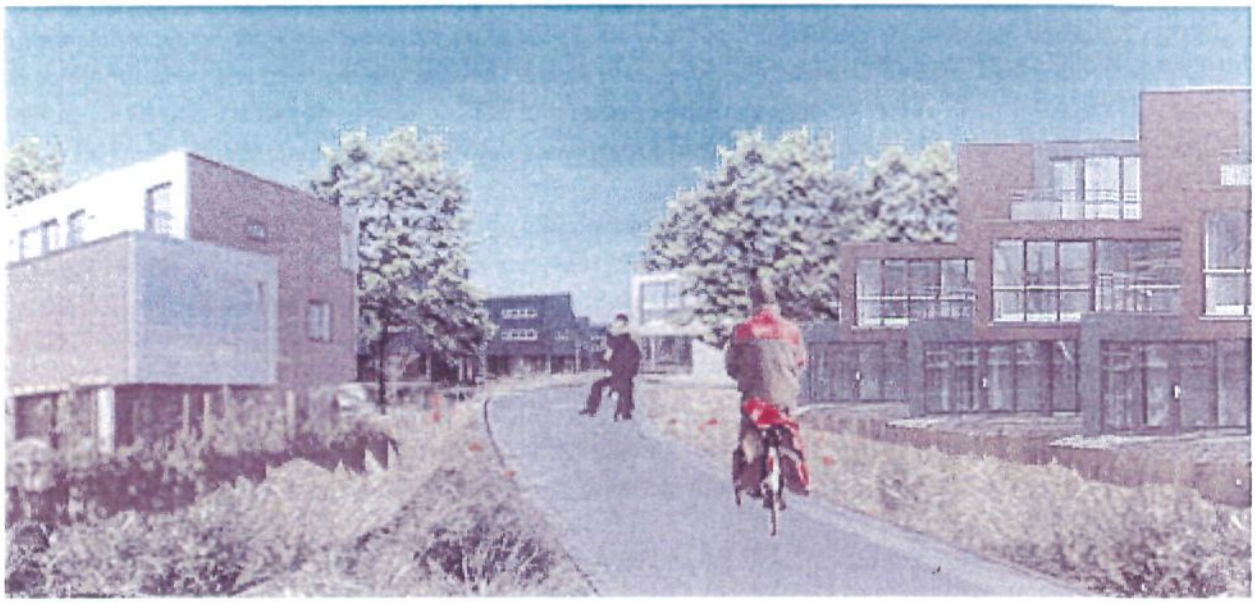
Referentiebeeld Poelwijk

Referentiebeelden Zevenaar-Oost

Oud-Zevenaar. De ontwikkelingen op deze locatie hebben niet als uitgangspunt om zoveel mogelijk woningen te realiseren, maar om de bestaande kwaliteiten te bevorderen. De locatie dient zijn groene karakter te behouden. De bestaande boerderij dient als inspiratiebron worden gebruikt. De ontsluiting kan vanaf de Ringweg-Zuid of de Roosdom of Poelwijkerlaan geschieden, daarnaast zijn voor langzaam verkeer ontsluitingen mogelijk op de Oud Zevenaarseweg en de Dijkweg. De inpassing zal deel uitmaken van de eerste woonring. In totaal wordt uitgegaan van maximaal 20 woningen verdeeld over ca. 3 clusters.

Aspecten waar bij de realisering van Poelwijk rekening mee moet worden gehouden:

- De locatie dient zijn groene karakter te behouden.
- Geluidhinder van de spoorlijn (Betuwelijn), de hindercontour moet worden verkleind door afscherming.
- Over de locatie ligt een hoogspanningslijn, deze dient te worden geïntegreerd.
- Bestaande aantrekkelijke en historische bebouwing dient te worden gehandhaafd.
- De clusters kunnen worden ontsloten vanaf de Ringweg-Zuid of Roosdom/Poelwijkerlaan, daarnaast kunnen voor fietsers en voetgangers aansluitingen gemaakt worden op de Oud Zevenaarseweg en de Dijkweg.
- Er dient een groene c.q. landschappelijke koppeling gemaakt te worden met het parkgebied aan de oostzijde van de Oud Zevenaarseweg.



Referentiebeeld nieuwe navelstreng Zevenaar-Oost

5.9 Zevenaar-Oost, wonen

Naast de bestaande clusters (Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich) wordt aan de oostkant van Zevenaar een nieuw cluster toegevoegd. Deze nieuwe woonwijk zal net als de overige clusters met de kern worden verbonden door een lint. De nieuwe wijk valt binnen het compacte model, maar kan door de aanwezigheid van het sportpark, bedrijventerrein Hengelder en een aantal barrières niet worden opgenomen in één van de twee woonringen. Toevoeging van een nieuw cluster past binnen de opbouw van de gemeente Zevenaar, een ringenstructuur met daaraan gekoppeld solitaire clusters.
Als verbinding met de rest van Zevenaar is een nieuwe navelstreng van levensbelang. Deze nieuwe navelstreng kan een afsplitsing van de bestaande Babberichseweg zijn. De opzet van het nieuwe lint zal hetzelfde zijn als de opzet van de overige navelstrengen, kleinschalig met aan weerszijde lintbebouwing, waarbinnen ruimte is voor kleinschalige bedrijvigheid.
Zevenaar-Oost ligt weliswaar niet direct tegen de bestaande woonbebouwing van Zevenaar aan, maar wordt wel een Zevenaarse buurt, met verschillende soorten woningen en enkele voorzieningen. De locatie biedt qua situering en positionering, qua gebiedskenmerken en qua omvang voldoende mogelijkheden om een diversiteit aan woonomgevingen te creëren. Uitgangspunt daarbij is dat woonkwaliteiten gerealiseerd worden waar enerzijds behoefte aan is en die anderzijds nu niet of in onvoldoende mate in Zevenaar aanwezig zijn. De differentiatie van de woonkwaliteit in dit gebied zal in het kader van het gemeentelijk woonbeleid nader uitgewerkt en ingevuld worden. In algemene zin krijgt Zevenaar-Oost een compacte opzet, met een afwisseling van intensieve en extensieve bebouwing en op strategische plekken ruimte voor groen. De aard en omvang van de voorzieningen in Zevenaar-Oost zal afgestemd worden op de voorzieningenstructuur van Zevenaar als geheel. Aan de vestiging van (buurtgebonden) detailhandel dient een distributie planologisch onderzoek ten grondslag te liggen. Om te zorgen voor een levendige buurt, waar ook mensen van buiten te vinden zijn, zijn grotere functies van

belang. Locaties hiervoor in Zevenaar-Oost zijn de zone langs de spoorlijn richting Doetinchem, de overgangszone naar het bedrijventerrein Zevenaar-Oost en het lint (de navelstreng). Hierbij geldt dat deze voorzieningen een zodanige schaal hebben dat ze niet passen binnen de historische kern, gedacht kan worden aan onderwijsvoorzieningen, recreatieve voorzieningen en combinaties met functies op het bedrijventerrein.
Aspecten waar bij de realisering van Zevenaar-Oost rekening mee moet worden gehouden:

- Er dienen maatregelen te worden getroffen voor het spoorweggeluid (Betuwelijn en spoorlijn Zevenaar-Doetinchem), de hinder van bedrijventerrein Hengelder en de Ringweg-Oost.
- Over de locatie ligt een hoogspanningslijn waaronder woningbouw niet mogelijk is.
- Bestaande bebouwing dient zo mogelijk te worden ingepast in de uitbreidingen.
- Het bestaande lint "Sleeg" wordt bijvoorkeur als element opgenomen in de stedenbouwkundige structuur, dit bestaande lint kan in de toekomst tevens functioneren als recreatieve fietsroute.
- Zevenaar-Oost wordt ontsloten vanaf de Ringweg-Zuid en vanaf een nieuwe weg vanaf het bedrijventerrein (tevens gekoppeld met de Hengelderweg).
- De Babberichseweg vormt een belangrijke fietsverbinding richting het centrum.
- De Hengelder Leigraaf kan worden geïntegreerd in het stedelijk weefsel als structureel element.
- Het bosgebied "Hees" dient als landschappelijk element te worden gehandhaafd. Eventueel kan dit gebied een recreatieve functie krijgen.

5.10 Zevenaar-Oost, bedrijven

Aan de oostzijde van Zevenaar is naast woningbouw ruimte gezocht voor een nieuw bedrijventerrein. Het terrein op deze locatie dient een regionale functie te krijgen. Goede verbindingen met zowel de snelweg als met de rest van Zevenaar zijn hiervoor uitgangspunt. De bestaande bedrijvenschil wordt als het ware in oostelijke richting uitgebreid, door ontwikkeling ten oosten van de spoorlijn naar Doetinchem.
Op dit bedrijventerrein is ruimte voor met name grootschalige bedrijven, het terrein krijgt een gemengd karakter. De in- en externe zonering van het bedrijventerrein en de nieuwe woonbuurt dienen op elkaar te worden afgestemd. In de quickscan is voor bedrijventerrein een oppervlakte aangegeven van ca. 100 ha. Deze oppervlakte is voortgekomen uit een berekening waarbij 76 ha van Zevenaar-Oost voor woningbouw wordt gereserveerd. Een andere verdeling tussen wonen en werken is op de locatie Zevenaar-Oost denkbaar. Helder is echter wel dat Zevenaar-Oost niet voldoende ruimte biedt voor de gevraagde 120 ha aan regionaal bedrijventerrein. Het op figuur 24 aangegeven gebied voor bedrijventerrein komt op ca. 80 ha. Dit betekent dat nog voor 40 ha elders een locatie gezocht dient te worden. Voorlopig wordt voorgesteld om de aangegeven locatie zodanig intensief te gebruiken (dubbele laag, intensief bebouwd) dat deze locatie optimaal wordt benut. Voorts wordt voorgesteld door herstructurering de bestaande bedrijventerreinen te verdichten.
Aspecten waar bij de realisering van bedrijventerrein Zevenaar-Oost rekening mee moet worden gehouden:

- Het bedrijventerrein dient geen hinder te veroorzaken voor de woningen van Zevenaar-Oost.
- Over de locatie ligt een hoogspanningslijn, deze dient te worden geïntegreerd.
- Bestaande bebouwing en/of functies dienen, indien deze niet ingepast kunnen worden in het bedrijventerrein of bijbehorende zone, te worden gesaneerd.

- Het bedrijventerrein dient voor bovenlokaal verkeer ontsloten te worden door een nieuwe aansluiting op A12.
- De ontsluiting van het Gelders Eiland kan worden geïntegreerd met de ontsluiting van het bedrijventerrein.
- Aan de zijde van de A12 en het woongebied dient het bedrijventerrein een hoogwaardige representatieve uitstraling te krijgen.
- Het bosgebied "Hees" dient als landschappelijk element te worden gehandhaafd. Eventueel kan dit gebied een recreatieve functie krijgen.

5.11 Kleine kernen en het buitengebied

Voor de kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich is voorlopig geen uitbreiding van woningbouw of bedrijventerrein aangegeven, met uitzondering van de ontwikkelingen van Poelwijk. Wel worden de in- en uitbreidingslocaties uit de "Visie wonen 1995-2015 van mei 2002" verder gerealiseerd. Op deze wijze behouden de kernen hun kleinschaligheid en dorpse en landelijke uitstraling.
Het agrarisch gebied aan de noordzijde van de A12 wordt volledig in tact gelaten. Het gebied ten zuiden van de Betuwelijn, grenzend aan het rivierengebied heeft een zeer bijzondere ligging en is in potentie een zeer aantrekkelijk landelijk gebied. Op dit moment maakt het gebied echter een rommelige indruk, door de verspreide bebouwing en het diverse gebruik van de gronden. Door de aanwezige structuur te versterken (bijvoorbeeld door de aanplant van bomenlanen) en storende percelen op te knappen kan het gebied aan aantrekkelijkheid winnen en een uitloopgebied voor Zevenaar worden. Hierbij moet gewaakt worden voor verstedelijk van het landschap, door de plaatsing van ongewenste functies als opslagplaatsen, maneges, tuincentra en dergelijke. Dit gebied dient zoveel mogelijk een agrarische bestemming te houden. In dit gebied is ruimte voor het realiseren van een nieuwe buitenplaats of landgoed. Hiervoor dient met name gebruik gemaakt te worden van bestaande Havezaten.

5.12 Verkeer

De ontwikkeling van Zevenaar-Oost, de ontsluiting van het Gelders Eiland en de drukke bestaande afrit maken een tweede aansluiting op de A12 noodzakelijk. Daarnaast zal een aansluiting op de toekomstige doorgetrokken A15 Zevenaar aan de westzijde ontsluiten. Door het realiseren van deze aansluitingen wordt het in- en uitgaand verkeer van Zevenaar gelijkmatig verdeeld. Het nu aanwezige hinderlijke verkeer van het Gelders eiland, dat via Babberich en vervolgens Ringbaan-Oost zijn weg zoekt naar de A12 wordt in de toekomst omgeleid naar de nieuwe aansluiting met de A12. Deze nieuwe aansluiting draagt tevens zorg voor de afwikkeling van het verkeer dat komt en gaat naar het geprojecteerde bedrijventerrein in Zevenaar-Oost en zal een deel van het verkeer afwikkelen dat van en naar Hengelder gaat.

Door te kiezen voor een uitbreiding in oostelijke richting is het realiseren van een station op het toekomstige light-railssysteem naar Doetinchem voor de hand liggend. De exacte ligging van dit station wordt pas duidelijk als er concretere plannen zijn ontwikkeld voor de Zevenaar-Oost. Daarbij is het de bedoeling dat zowel toekomstige werknemers als bewoners van deze opstapplaats gebruik kunnen

maken. Dit houdt in dat de stedenbouwkundige opzet van de uitbreidingswijk Zevenaar-Oost rekening dient te houden met (sociaal) veilige bereikbaarheid van dit station. Tevens kan er aan gedacht worden om de lightrailhalte te combineren met de nieuwe aansluiting nabij de A12. Mogelijkerwijs kan hierbij een overstapplaats worden gerealiseerd voor automobilisten die er voor kiezen om met het openbaar vervoer verder het KAN-gebied te bezoeken.

5.13 Water

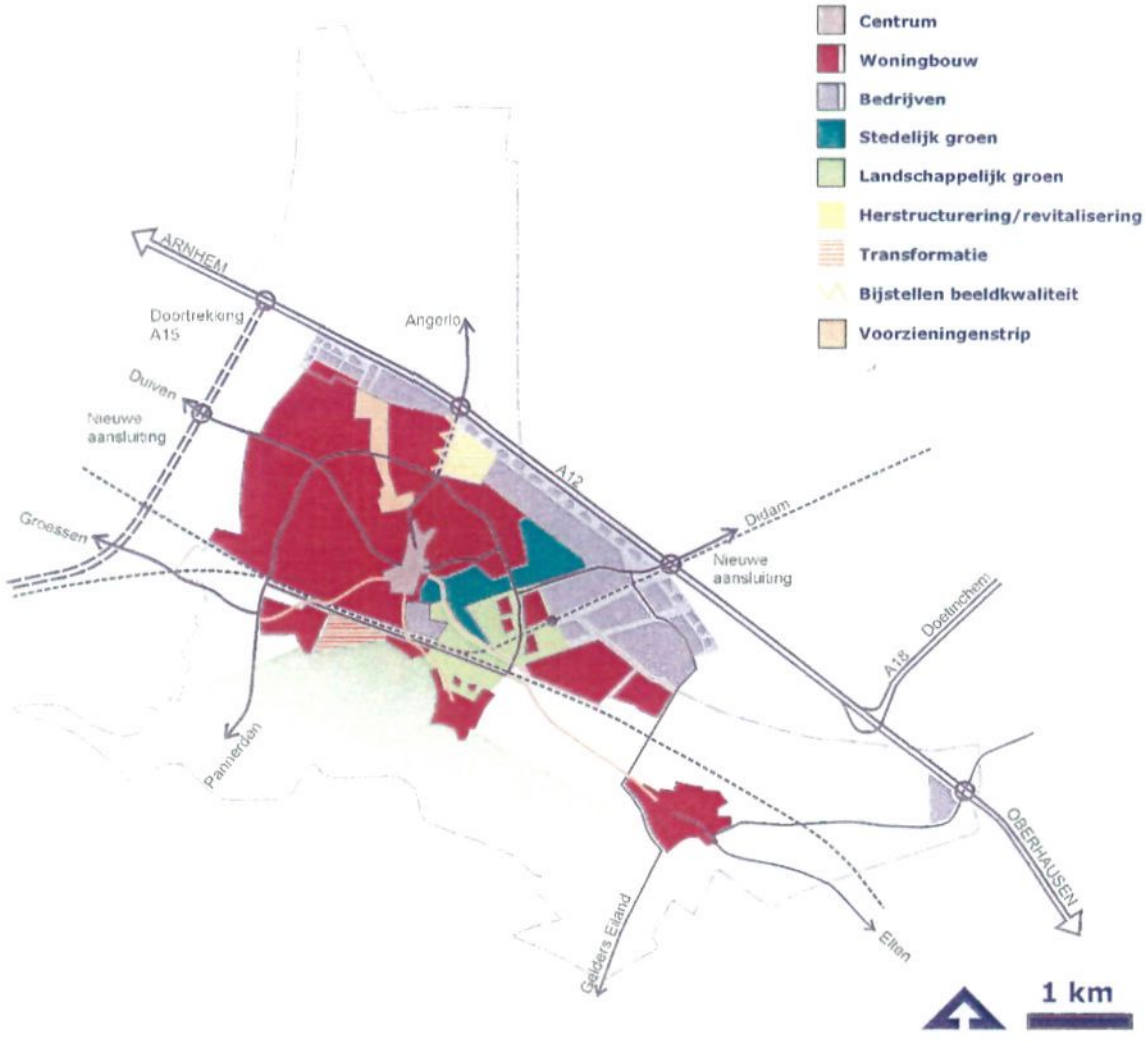
Overeenkomstig het Rijksbeleid, houdt de gemeente Zevenaar bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening met verschillende waterhuishoudkundige aspecten. Water is een sturend principe bij de toekomstige ruimtelijke inrichting van Zevenaar, mede om wateroverlast te voorkomen en de ruimtelijke kwaliteit te verhogen. Naast het bevorderen van de veiligheid, wordt daarbij ook aandacht geschonken aan de functionaliteit van het water c.q. naar het vergroten van de gebruiks- en belevingswaarde. Tevens wordt gestreefd naar een duurzaam waterbeleid. Zowel de kwaliteit van het water, als de bijbehorende ecologische waarden zijn daarbij de aandachtsvelden. Als algemene uitgangspunten worden de principes van 'schoonhouden-scheiden-zuiveren' en 'vasthouden-bergen-afvoeren' gehanteerd, waarbij per locatie een concrete invulling wordt gegeven.

Binnen het Ruimtelijk Beleidsplan is een aantal projecten waar, naast de algemene eisen en maatregelen, extra aandacht aan het water dient te worden besteed. Als eerste dient bij de ontwikkeling en inrichting van de Compromisgronden het water een belangrijke rol krijgen. In dit gebied kunnen een groene inrichting, cultuurhistorie, water en in kleine mate wonen op een evenwichtige wijze worden vormgegeven.
Als tweede vormt de Hengelder Leigraaf in de locatie Zevenaar-Oost een watergang die door ontwikkeling van het woon- en werkgebied kan transformeren in een structurerend element in de stad. Een combinatie met groenelementen kan ervoor zorgen dat het landschap op deze plaats binnen dringt in Zevenaar.

Bij de uitvoering van de hiervoor aangegeven projecten zal altijd in overleg met het Waterschap worden getreden en zal de Watertoets worden uitgevoerd. Van belang is:

- Wateroverlast te voorkomen in de nieuwe te bebouwen gebieden.
- De bestaande Hengelder Leigraaf naast zijn waterfunctie een extra dimensie te geven door toevoeging van natuurlijke oevers en extensieve recreatiemogelijkheden.
- Bij de uitbreiding van het bedrijventerrein voorkomen dat vervuiling in contact komt met het grond- en oppervlaktewater.

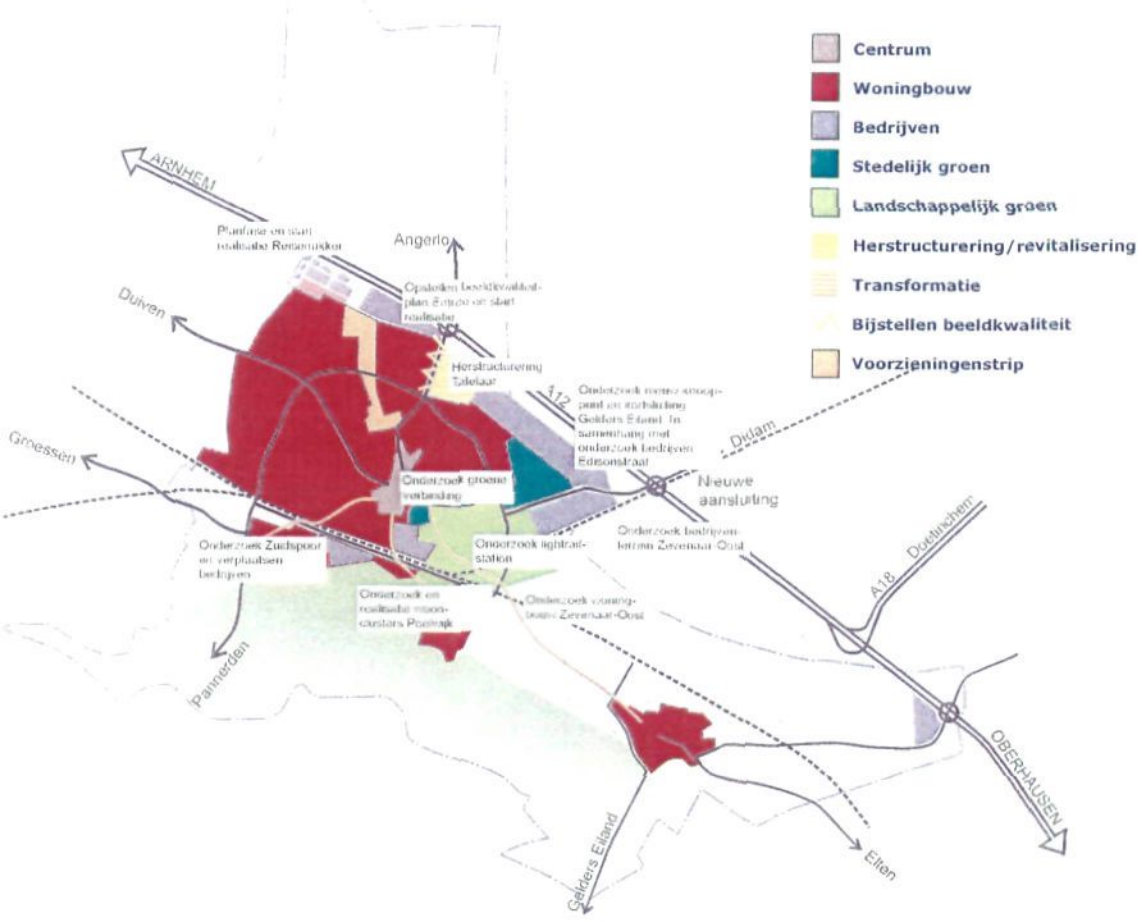
6. RUIMTELIJK BELEIDSPLAN



Figuur 24. Ruimtelijk Beleidsplan

6.1 Het eindbeeld

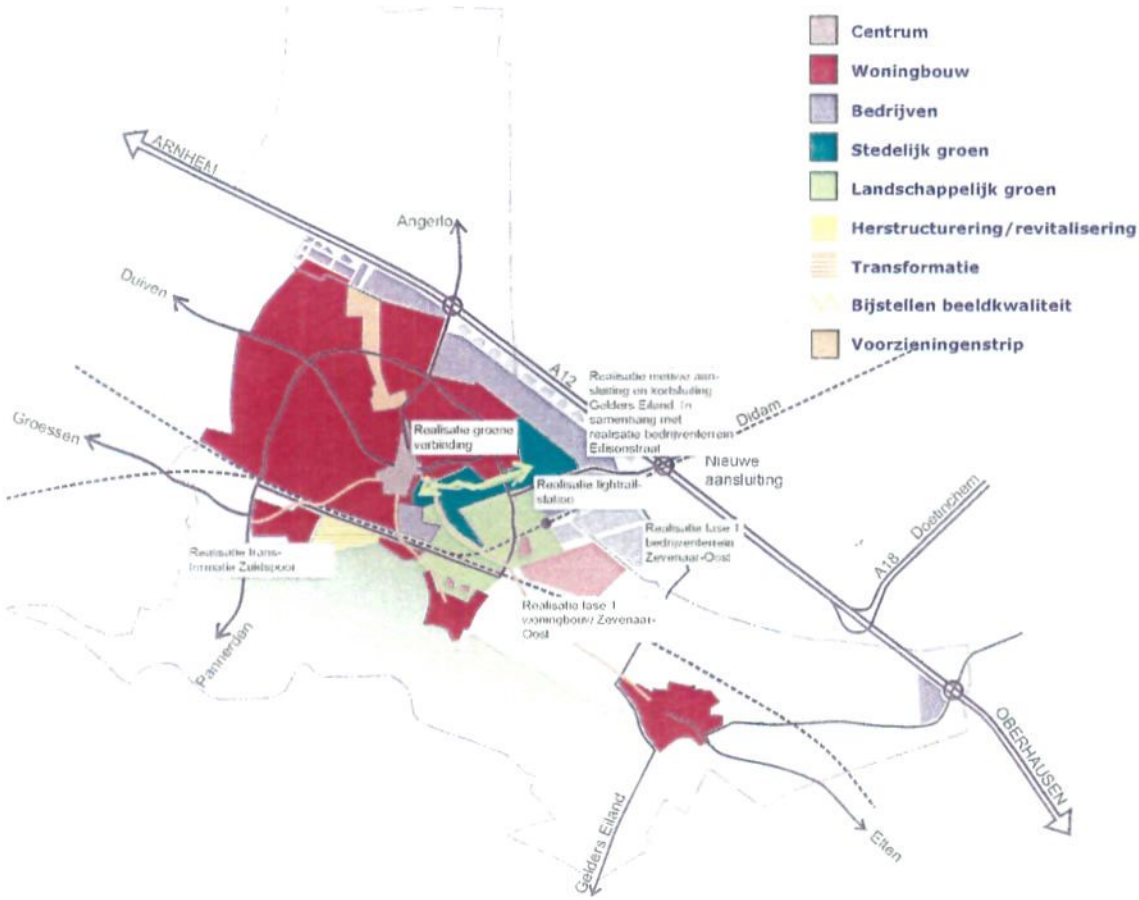
Bovenstaande tekening toont het eindbeeld van het Ruimtelijk Beleidsplan, wanneer alle projecten zijn uitgevoerd. In de volgende paragrafen wordt de fasering van de projecten aangegeven. Hierbij wordt per project aangegeven welke acties ondernomen moeten worden om tot realisering over te kunnen gaan.



Figuur 25. Actiekaart korte termijn

6.2 Korte termijn

De meeste locaties in Zevenaar kunnen niet op korte termijn worden ontwikkeld, omdat nog nader onderzoek nodig is naar bijvoorbeeld geluidsaspecten, milieuhinder en verwerving. Op korte termijn kan dus gestart worden met deze onderzoeken. De meeste projecten kunnen hierbij onafhankelijk van elkaar worden aangepakt. Een uitzondering hierop vormen de ontwikkelingen aan de oostzijde van Zevenaar. Hier moeten de uitbreiding van het bedrijventerrein, woonwijk Zevenaar-Oost en de nieuwe aansluiting met de A12 (inclusief ontsluiting van het Gelders Eiland) in samenhang worden onderzocht. De uitbreiding aan deze zijde vormt de belangrijkste opgave voor Zevenaar in de komende jaren.
In deze periode kan tevens de planning van Reisenakker ter hand worden genomen. Het zuidelijke deel van deze locatie ondervindt niet te veel hinder, waardoor al op korte termijn gestart kan worden met de realisatie.
Ook voor de entree van Zevenaar (de Doesburgseweg) kan op korte termijn, afgestemd op de



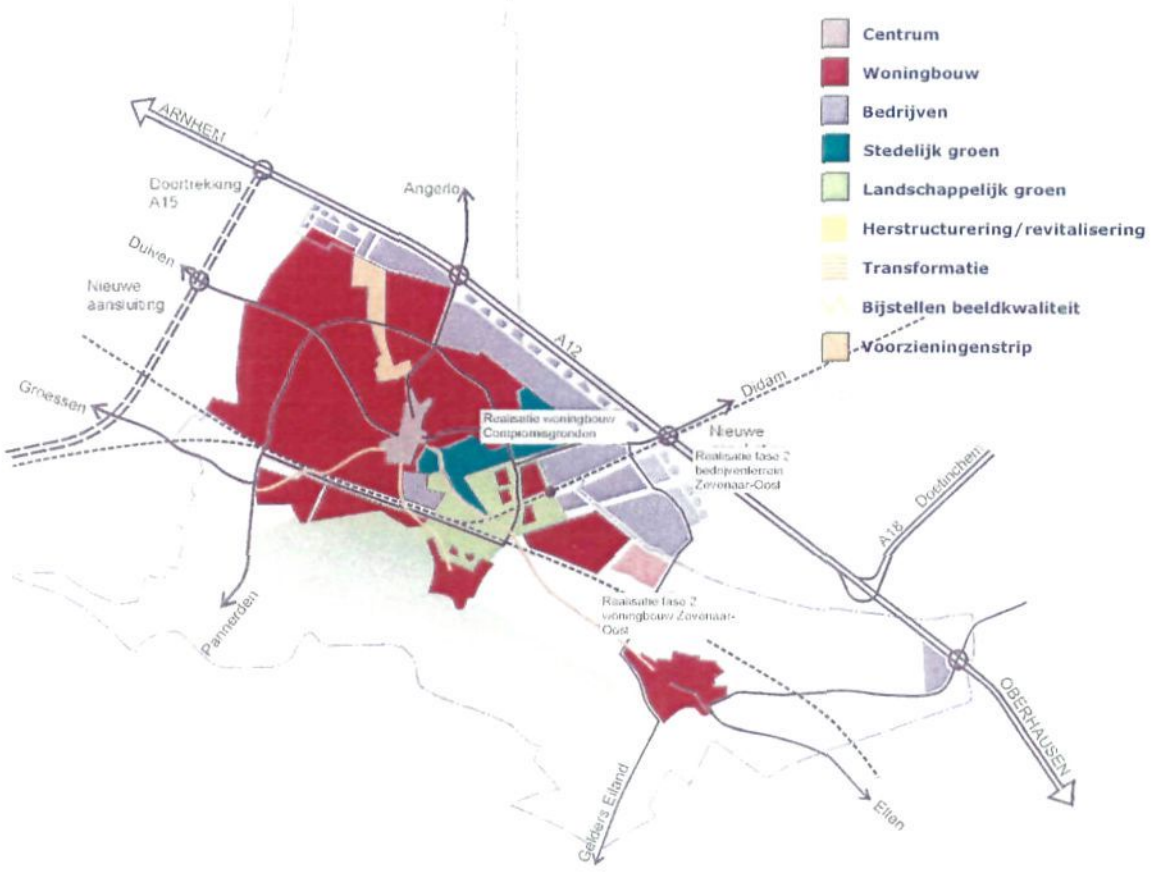
Figuur 26. Actiekaart middellange termijn

weistandsnota, een stedenbouwkundigplan met beeldkwaliteitimpulsen worden opgesteld en kan daarna met de uitvoering hiervan worden begonnen. De herstructurering van Tatelaar kan in samenhang hiermee worden gestart. Ook de wooncIusters in Poelwijk kunnen in deze periode worden gerealiseerd.

6.3 Middellange termijn

In de periode tot 2015 kan gewerkt worden aan de uitvoering van de verschillende projecten. De projecten waar in de eerste fase nadere onderzoeken naar zijn verricht kunnen nu tot uitvoering worden gebracht.

In deze periode kan gestart worden met de realisatie van Zevenaar-Oost, zowel de eerste fase van de woningbouw als de eerste fase van het bedrijventerrein. In samenhang hiermee kan de nieuwe aansluiting op de A12 worden gerealiseerd en een nieuwe weg worden aangelegd ter ontsluiting van het Gelders Eiland.



Figuur 27. Actiekaart lange termijn

De transformatie van Zuidspoor vindt in deze periode plaats. Verschillende bedrijven kunnen (zo nodig) worden uitgeplaatst naar een bedrijventerrein, zodat op Zuidspoor ruimte vrijkomt voor wonen, kantoren en schone bedrijvigheid.
De groene verbinding die de verschillende gebieden aan de oostzijde van het centrum (zoals huis Sevenaer, Gimbornhof, park De Horst en het Sportpark) moet verbinden kan gestalte krijgen.
De realisering van het bedrijventerrein aan de Edisonstraat hangt samen met de nieuwe aansluiting op de A12, indien deze aansluiting is gerealiseerd kan ook het bedrijventerrein worden gerealiseerd. Een alternatieve locatie voor de sportvelden die zich thans in dit gebied bevinden dient dan te zijn geregeld. Mogelijk kunnen deze sportvelden geïntegreerd worden met het bestaande Sportpark Hengelder.

6.4 Lange termijn

In de periode tot 2020 kan verder worden gewerkt aan de totstandkoming van het Ruimtelijk Beleidsplan. De realisatie van Zevenaar-Oost zal ook in deze periode nog een belangrijke opgave zijn. Voor zowel het bedrijventerrein als de woonbuurt kan gestart worden met de realisatie van de tweede fase.
Indien het in deze periode mogelijk is kan het oostelijke deel van de compromisgronden worden bebouwd. Het betreft het deel langs de Ringbaan.

7. ONTWIKKELINGSPROGRAMMA

7.1 Aan te pakken projecten

Met het Ruimtelijk Beleidsplan staat de gemeente Zevenaar aan de vooravond van grootse aanpassingen en veranderingen. Dit kan de gemeente niet alleen en zij zal daarvoor afhankelijk zijn van verschillende partijen en meer nog van de financiële middelen. Bepaalde projecten kunnen geld genereren, andere projecten zullen geld kosten. Een inschatting van deze balans wordt hieronder zeer globaal weergegeven.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de acties en projecten gekoppeld aan de rol van de gemeente en de betrokken partijen alsmede in de tijdsperiode dat ze zullen worden uitgevoerd. Het betreft de acties en projecten voor de korte termijn. De acties voor de middellange en lange termijn zijn rechtstreekse gevolgen van acties die in de korte termijn worden genomen en zijn als dusdanig niet opgesomd.

Acties en projecten	Rol gemeente	Betrokken partijen	tijdsperiode
Realiseren Reisenakker - deels woningbouw - deels bedrijven	Initieren Sturen, faciliteren, financieren	Inwoners, KAN, provincie, projectontwikkelaars, woningbouwcorporatie, ondernemersverenigingen, Waterschap	2005-2010
Uitvoeren Herstructurering Tatelaar - soort werkgelegenheid - inrichtingsplan - ontsluiting	Initieren faciliteren, financieren	Bedrijven, KVK, Waterschap	2005-2007
Transformatie Zuidspoor - opstellen plan - kantorenlocatie - versterken werkgelegenheid	Initieren, sturen, faciliteren, financieren	NS-vastgoed, projectontwikkelaars, eigenaren, KAN, provincie, Waterschap	2005-2010
Groene verbinding Gimbornhof-stadsboerderij,-sportpark Hengelder - opstellen inrichtingsplan	Initieren sturen, financieren	Eigenaren, Waterschap	2004-2005
Woonclusters Poelwijk - planontwikkeling	Initieren sturen, financieren	Eigenaren, Waterschap projectontwikkelaars	2004-2008

Acties en projecten	Rol gemeente	Betrokken partijen	tijdsperiode
Versterken groene verbinding - planopzet	Initieren sturen	Eigenaren, Waterschap	2004 - 2006
Beeldkwaliteitplan Doesburgseweg	Opstellen, uitvoeren, faciliteren	Welstand, omwonenden	2004-2005
Onderzoek nieuwe aansluiting A12	lobbyen	RWS, KAN, provincie, gemeente Didam, Rijnwaarden, bedrijfschap Arnhem-Liemers	2004-&
Onderzoek Zevenaar Oost - onderzoek woningbouw -onderzoek bedrijventerrein	Initieren faciliteren	Inwoners, KAN, provincie, Waterschap, ondernemers, KVK, natuur- en landschapsorganisaties, GLTO, projectontwikkelaars, woningbouwcorporaties	2004 - &
Onderzoek lightrailstation	faciliteren	KAN, vervoersbedrijf,	2005-&.

7.2 *Samenvatting*

Projecten	Bedrijven (ha)	Woningaantal
Reisenakker	10	100
Poelwijk		20
Transformatie Zuidspoor		PM
Zevenaar-Oost (wonen)	-	1200-1500
Zevenaar-Oost (bedrijven)	80	-
Edisonstraat	15	-

7.3 Conclusie

Terugkijkend naar de wensen, ambities en behoeftes die de gemeente Zevenaar heeft opgegeven bij het opstellen van het Ruimtelijk Beleidsplan kan het volgende worden geconcludeerd.
Wat betreft woningbouw is gesteld dat Zevenaar streeft naar en inwonertal van minimaal 30.000 inwoners. Een zeer globale berekening laat zien dat hiervoor ca. 1800 woningen moeten worden bijgebouwd. In het onderliggend Ruimtelijk Beleidsplan is ruimte aangegeven voor ca. 1320 - 1620. Dit zou betekenen dat het streefgetal niet wordt gehaald. Als kanttekening kan hierbij worden gezet dat de inbreidingslocaties nog niet allemaal zijn uitgevoerd. Voorts kunnen de aangegeven dichtheden verhoogd worden. Echter kan een verdichtingverhoging de kwaliteit aantasten. Het Ruimtelijk Beleidsplan zet in op kwaliteit, leefbaarheid en duurzaamheid en wil niet kost wat kost een bepaalde target halen.
Voor de gevraagde 120 ha bedrijventerrein kan ruimte geboden worden aan ca. 105 ha. Hiervoor geldt eveneens dat kwaliteit staat voor kwantiteit. Voorts kan extra bedrijventerrein worden gevonden door

verdichting en intensivering van bestaande terreinen. Eveneens kan gedacht worden aan bouwen in verschillende verdiepingen. Gezien de economische recessie is daarbij de vraag of de behoefte aan regionaal bedrijventerrein nog steeds ligt bij 120 ha. Het gebied tussen Zevenaar-Oost en de A12 laat nog ca 10 ha open. Het zou voor de hand liggen om deze ruimte te reserveren voor bedrijventerrein. Voor als nog wordt hiervoor niet gekozen vanuit kwalitatieve aspecten, nader onderzoek in een later stadium kan uitwijzen dat dit gebied toch voor bedrijven benut kan worden.

Door te kiezen voor een compacte en stedelijke structuur wordt de kern van Zevenaar versterkt en zal daardoor het voorzieningenniveau niet alleen gehandhaafd blijven maar ook voldoende mogelijkheden en kansen krijgen om zich verder in kwalitatieve zin te ontwikkelen. Bewoners uit de nieuwe uitbreidingslocaties worden door goede, veilige en aantrekkelijke verbindingen met het stadscentrum en de voorzieningen geleid.

Een heldere interne verkeersstructuur gekoppeld aan een extra aansluiting met de A12 maakt Zevenaar overzichtelijk en goed bereikbaar. De extra aansluiting op de A12 maakt niet alleen een einde aan de overlast van congestie bij het bestaande aansluitpunt maar biedt eindelijk een oplossing voor het zware verkeer vanuit het Gelders Eiland. Samen met de nieuwe uitbreidingslocaties en de in de toekomst aan te brengen aansluiting op de doorgetrokken A15 zal het verkeer evenredig verdeeld worden het wegenstelsel. Een lightrailhalte nabij Zevenaar-Oost zorgt voor een snelle en efficiënte verbinding met het KAN-gebied en is daarmee een stimulans voor het gebruik van openbaar vervoer.

De landbouw en de natuur ten noorden van de A12 en ten zuiden van de dijk wordt in dit Ruimtelijk Beleidsplan behouden en kan zich door deze positie in de toekomst versterken. Ook in de uitbreidingsplannen zullen de bestaande waterlopen als karakteristieke elementen worden behouden en verder versterkt. Water kan een leidend principe vormen en het karakter van de nieuwe wijken bepalen.

7.4 Het vervolg

Het Ruimtelijk Beleidsplan is een strategische visie op de toekomstige ruimtelijk-functionele hoofdstructuur en ontwikkelingsrichting van de gemeente Zevenaar. Formeel-juridisch is het Ruimtelijk Beleidsplan een structuurplan in de zin van artikel 7 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Het plan is indicatief, in de betekenis van niet - direct - bindend. Individuele projecten, zoals o.a. genoemd in hoofdstuk 5, dienen binnen de kaders van het Ruimtelijk Beleidsplan uitgewerkt te worden. In hun uitwerking hebben deze projecten echter een eigen procedure. In veel gevallen zal het bestemmingsplan gewijzigd moeten worden om realisatie mogelijk te maken. Tijdens dit proces zijn er (wettelijke) mogelijkheden voor inspraak , bezwaar en beroep.
Zowel initiatieven van de gemeente als van derden dienen geënt te zijn of te passen binnen het kader van het Ruimtelijk Beleidsplan. Initiatieven met ruimtelijke gevolgen worden beoordeeld op hun relevantie voor het Ruimtelijk Beleidsplan. Het Ruimtelijk Beleidsplan doet bijvoorbeeld geen uitspraken over de ruimtelijk-functionele structuur op microniveau van de wijk of buurt - tenzij het de essentie van de betreffende wijk of voor de stad bevat - en/of de sociale structuur van de stad. Vervolgens zal beoordeeld worden of het initiatief in overeenstemming is met de essentiële elementen/onderdelen van deze

ruimtelijke visie. Aan initiatieven die in overeenstemming zijn en/of bijdragen aan de realisatie van het Ruimtelijk Beleidsplan zal de gemeente in principe medewerking verlenen, mits passend binnen het overig relevant gemeentelijk beleid. Dit betekent niet dat een initiatief niet af mag wijken van voorliggende visie, maar in dat geval is een 'zwaardere' onderbouwing vereist. Deze dient door de initiatiefnemer aangeleverd te worden.

ARNHEM

Doortrekking
A15

Angerlo

Duiven

Nieuwe
aansluiting

A12

Didam

Groessen

Nieuwe
aansluiting

A18

Doetinchem

Pannerden

OBERHAUSEN