



Gemeente Zevenaar

# Zevenaar Oost

Inbreng burgers van groot belang!!!

## Colofon

Vormgeving:  
Studio Speciale Uitgaven van Wegener  
Huis-aan-Huiskranten BV

Technische Vaardigheden:  
Wegener Huis-aan-Huiskranten BV

Tekst, foto's en afbeeldingen:  
Ab Hendriks,  
Stedenbouwkundige bureaus:  
- Khandekar  
- Krier & Kohl  
- Palm & van den Bout

In opdracht van:  
Gemeente Zevenaar, september 2005

## Geachte medeburgers,

De gemeente Zevenaar staat na de uitvoering van het centrumplan opnieuw voor een grote uitdaging. Om nu en voor de nabije toekomst aan de grote vraag naar huur- en koopwoningen te voldoen, moeten 1200 tot 1500 woningen in Zevenaar-Oost gebouwd worden.

Het is voldoende bekend dat vooral jonge mensen een betaalbare woning zoeken. Ook moet met de ouderen rekening worden gehouden, zij hebben hun specifieke woonwensen. En niet onbelangrijk is de toename van de zogenaamde gezinsverdunding, minder mensen in één huis. Niet alleen woningen zijn nodig, maar ook bedrijven die werkgelegenheid bieden. Juist daarom wordt aan de rand van Zevenaar-Oost bedrijventerrein Hengelder 2 gerealiseerd.

Onze gemeenteraad heeft op een democratische wijze gekozen voor Zevenaar-Oost. De besluitvorming geschiedde weloverwogen. De raad oordeelde vooral op basis van de nadelen van andere locaties binnen Zevenaar. Tevens is de raad ervan doordrongen dat binnen onze gemeente bijna geen inbreidingslocaties meer aanwezig zijn om grotere aantallen woningen te realiseren. De meerderheid van de raad vond ook dat bouwen ten noorden van de A12 op grote problemen stuit. Bovendien is de provincie tegen bouwen ten noorden van de snelweg omdat het zicht op de Veluwezoom en het open landschap niet verloren mag gaan.

Ik ben er goed van doordrongen dat bewoners in het te bebouwen gebied, zoals aan de Bemweg en de Sleeg, moeite met de nieuwbouw hebben. Er zijn gezinnen die nog niet zo lang geleden met de aanleg van de Betuwelijn werden geconfronteerd. Nu worden zij aangesproken om mee te werken aan de realisatie van een nieuwe wijk. Daar kies je niet voor. Ik begrijp dat er een spanningsveld bestaat. Daarom hecht ik grote waarde aan de individuele bezoeken die bij de bewoners in het gebied zijn afgelegd. Op die manier kan met individuele wensen rekening worden gehouden.

Zevenaar-Oost gaat een mooie woonplek worden, dat staat vast! Het ambitieniveau ligt hoog. Kwaliteit speelt een grote rol. We gaan bouwen voor iedereen, want iedereen heeft het recht om betaalbaar en mooi te wonen.

Alle medewerkers aan het plan Zevenaar-Oost wensen u veel genoegen bij het lezen van deze brochure. Wij blijven u de komende jaren informeren over de voortgang van de ontwikkelingen rond Zevenaar-Oost.

Drs. J.A. de Ruiter  
Burgemeester van Zevenaar



Projectleider Bart van de Wouw, wethouder Anja van Norel en burgemeester Jan de Ruiter

Zevenaar-Oost. Het nieuwe bouwplan ligt ingeklemd tussen Ringbaan-Oost, de Bemweg en een gedeelte van de Sleeg, de spoorlijn Zevenaar-Winterswijk en aan de oostzijde het nog te realiseren industriegebied Hengelder 2. In het najaar van 2004 koos de gemeenteraad voor woningbouw in dit gebied. Om en nabij 1500 woningen zullen worden gerealiseerd. De gemeente heeft drie stedenbouwkundige bureaus geselecteerd om plannen te maken voor het gebied. De plannen van de drie bureaus geven aan dat de bestaande woningen zoveel mogelijk worden ingepast. In het plangebied van het nieuwe bedrijventerrein zullen daarentegen wellicht woningen en/of bedrijven moeten verdwijnen. Het gaat om een bijzonder ambitieus project dat zorgvuldig moet worden uitgevoerd. De verantwoordelijke wethouder is Anja van Norel.

'De visie van de bewoners is hierbij van belang', vertelt wethouder Van Norel. 'Het is meer dan eens bewezen dat mensen die hun eigen woonomgeving goed kennen, waardevolle en ook verrassende ideeën kunnen aanleveren.' En dat laatste geldt natuurlijk voor alle inwoners van de gemeente Zevenaar. Donderdag 1 september heeft de gemeente Zevenaar voorlichting gegeven over de plannen. 'Op die avond probeerden wij de belangstellenden zoveel mogelijk te informeren. Iedereen kon vervolgens zijn of haar stem laten horen. Ik weet uit ervaring dat mensen heel goed in staat zijn om over nieuwe ontwikkelingen in hun woongebied hun mening te geven, het zij positief of negatief. De reacties worden gebruikt bij het verder uitwerken van de plannen', aldus Van Norel. De naam Zevenaar-Oost is een werknaam. Wethouder Van Norel vindt dat het tijd wordt om het uitbreidingsplan een echte naam te geven. 'Ongetwijfeld weten juist inwoners uit de gemeente Zevenaar een passende naam voor het gehele woningbouwgebied. Een gebied dat gekenmerkt wordt door duurzaamheid en kwaliteit.'

### Weet u een passende naam voor woningbouwgebied Zevenaar-Oost?

Suggesties zijn van harte welkom. Uw schriftelijke reactie zien wij graag vóór woensdag 14 september tegemoet via e-mail of per post: gemeente@zevenaar.nl of Postbus 10, 6900 AA Zevenaar (beide o.v.v. Nieuwe naam Zevenaar-Oost). Graag zien wij bij een suggestie ook een korte, bondige motivering.

'We maken er met zijn allen iets moois van'

Bart van de Wouw is projectleider van Zevenaar-Oost. Hij praat namens de gemeente Zevenaar met de bewoners, agrariërs en de glastuinbouwers in het plangebied. Drie stedenbouwkundige bureaus hebben hun eerste schetsen onlangs aangeleverd bij de gemeente: Khandekar, Krier & Kohl en Palmboom & van den Bout. Op de eerste voorlichtingsbijeenkomst over Zevenaar-Oost op 1 september hebben zij hun plannen aan de inwoners van Zevenaar gepresenteerd.

Vanaf nu bent u aan zet. Wij stellen prijs op uw mening over de bouwplannen in Zevenaar-Oost. Ook uw suggestie hoe het beter of anders kan willen wij graag van u weten. Daarom wordt u verzocht om, naar aanleiding van de avond op 1 september, vóór woensdag 14 september schriftelijk op de plannen te reageren. 'Want elk mens is in staat te zeggen hoe hij wil wonen. Ieder detail is daarbij waardevol', luidt de overtuiging van Van de Wouw. Uw reactie gaat naar het projectteam dat de haalbaarheid daarvan toetst en overleg voert met de architecten en de stedenbouwkundigen. Pas dan ontstaat het uiteindelijke plan dat aan de gemeenteraad ter goedkeuring wordt voorgelegd.

Zevenaar-Oost wordt een wijk met verschillende soorten woningen en enkele voorzieningen. Door de ligging, de kenmerken van het gebied en de omgeving van de wijk zijn er voldoende mogelijkheden om verschillende woonomgevingen te creëren. 'Krier & Kohl heeft het plan om een nieuw dorp te maken. Bij Khandekar staat het creëren van een nieuw landgoed centraal. En verschillende buurtschappen spelen een rol bij Palmboom & van den Bout. Het gaat natuurlijk om een globale opzet. Nog niets is zeker. Het is opvallend dat alle drie de plannenmakers rekening houden met het omliggende landschap. Zo zijn er zichtlijnen naar bijvoorbeeld de kerken in Zevenaar en Oud-Zevenaar en naar de molen en het Juvenaat aan de Babberichseweg geprojecteerd', vertelt Bart van de Wouw.

Er wordt volop rekening gehouden met de bewoners aan de Bemweg en de Sleeg. 'Ook de stedenbouwkundigen zien in dat de woningen van die bewoners zoveel mogelijk in het bouwplan moeten worden opgenomen. Hierover hebben wij met de bewoners al individuele gesprekken gevoerd. De persoonlijke belangen worden hierbij niet uit het oog verloren. Het is niet alleen belangrijk om naar die specifieke groep te luisteren, ook willen wij weten wat ze daadwerkelijk vinden en wat ze willen', aldus Van de Wouw.

De waarden van het landschap worden zoveel mogelijk behouden en versterkt. 'Het water is daarbij een belangrijk bestaand element. Het regenwater kan geborgen worden en op de oeverzones kunnen we de leefomgeving voor flora en fauna versterken. Het gebied heeft ook historische kwaliteiten. Kortom, bewoners en instellingen zullen volop de gelegenheid krijgen om mee te praten', zo zegt Bart van de Wouw.

Voor Bart van de Wouw biedt Zevenaar-Oost nog veel meer uitdagingen. 'Maar dat geldt voor alle bewoners binnen de gemeente Zevenaar. Met z'n allen kunnen we er iets moois van maken', zegt hij tot slot.

### Wilt u reageren op de plannen van de drie stedenbouwkundige bureaus?

Wij zijn erg benieuwd naar uw mening over de plannen van de drie stedenbouwkundige bureaus. Uw schriftelijke reactie zien wij graag vóór woensdag 14 september tegemoet via e-mail of per post: gemeente@zevenaar.nl of Postbus 10, 6900 AA Zevenaar (beide o.v.v. Reactie op plannen Zevenaar-Oost). Uw reactie wordt vervolgens op haalbaarheid getoetst en voorgelegd aan de stedenbouwkundigen. Pas dan ontstaat het uiteindelijke plan dat aan de gemeenteraad ter goedkeuring wordt voorgelegd.



Locatie Zevenaar-Oost

# Nieuw landgoed en verre zichtlijnen



●●● A. Groene As

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



●●● B. Liemersbosch

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



●●● C. Liemerslanen

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

*Op deze pagina presenteert bureau Khandekar met vestigingen in Benthuizen en Soest haar plannen. Dit bureau staat bekend om haar stedenbouwkundige invalshoek.*

Een krachtig stelsel van openbare ruimten dat wonen en werken in Zevenaar-Oost aangenaam maakt en dat vanaf Zevenaar-Oost verbindingen legt naar bestaande elementen in het (stads) landschap zoals de Andreaskerk in het centrum, de toren van de Martinuskerk in Oud-Zevenaar en de molen aan de Babberichseweg. Tussen dit stelsel van openbare ruimten liggen een vijftal deelgebieden elk met een eigen karakter.

●●● A. **De Groene As.** De belangrijkste openbare ruimte wordt gevormd door de Groene As die een verbinding legt tussen het centrum van Zevenaar en het nieuwe landgoed, Liemers Bosch in Zevenaar-Oost. In de Groene As is ruimte voor sport-

velden, het centraal gelegen waterpark en het Grand Canal bij het nieuwe landgoed.

●●● B. **Landgoed Liemersbosch.** Het landgoed Liemersbosch, een complex van woningen dat het brandpunt vormt van een vijftal radiale lijnen. Rondom het centrale plein is er ruimte voor het grootste deel van de centrale voorzieningen in Zevenaar-Oost. Het Landgoed Liemersbosch grenst aan het groengebied Hees dat als een openbaar toegankelijk parkbos is ingericht.

●●● C. **Liemerslanen.** Tussen het waterrijke stadspark en de spoorlijn bevindt zich de nieuwe woonwijk Liemerslanen die geïnspireerd is op de reeds aanwezige boerderijen. Nagenoeg alle bestaande woningen worden gehandhaafd. De informaliteit van de bestaande bebouwing met boerenerven is gebruikt als

inspiratie voor een vriendelijke en kleinschalige woonwijk met behoud van bestaande bebouwing en oude bomen en een passende architectuur van hoofdzakelijk baksteen en kappen.

●●● D. **Poort van Zevenaar.** Ter plaatse van de toekomstige aansluiting op de rijksweg A12 wordt de nieuwe entree van Zevenaar vormgegeven. Tussen de nieuwe afslag en het nieuwe spoorstation is circa 12 hectare ruimte gereserveerd voor een bijzondere voorziening zoals een instituten- of kantorenpark.

●●● E. **Werkgebieden.** In de zone ten zuidwesten van de rijksweg A12 is ruimte gereserveerd voor grootschalige bedrijven. Tussen deze zone en de Liemerslanen is ruimte beschikbaar voor kleinschalige bedrijfsbebouwing als overgang naar de woonfunctie.



# Zevenaar-Oost als nieuw dorp



Het Plan



De Ring



De Bem



Deelgebieden

Op deze pagina presenteert bureau Krier & Kohl haar plannen. Dit bureau uit Berlijn staat bekend om haar architectonische invalshoek.

## Het dorp en de omgeving

Zevenaar-Oost wordt een zelfstandig dorp. Een moderne vertaling van een klassieke nederzetting tussen de stad en het landschap. Dit landschap is zeer bepalend voor de ontwikkeling. Het dorp en haar omgeving worden dan ook tegelijkertijd ontworpen. Overall wordt het bestaande groen gehandhaafd en geïntegreerd. Samen met de uitstekende ligging tussen Zevenaar en Oud-Zevenaar ontstaat hier een mooie samensmelting van stad en landschap. Het geheim van Zevenaar-Oost schuilt vooral daarin, dat de stedenbouwkundige opgave het landschap vormt. Het integreren en vertalen van de eigenschappen van het land, maken stad en stedenbouw specifiek en uniek.

## Donk en Velden

Ook de opbouw in Zevenaar-Oost herinnert aan de oorspronkelijke dorps- en stadsvorm: een compacte en gezellige kern met een hoge bouwdichtheid (de Donk), omringd door ruime en groene buurten (de Velden). De inpassing van een nieuw, meer verstedelijkt gebied met hogere dichtheden leidt tot een zuinig ruimtegebruik en biedt bovenal veel ruimte aan de landschappelijke elementen en de noodzakelijke waterberging.

## Wonen in een dorp

Bij de uitwerking van de Donk en de Velden wordt sterk verwezen naar de manier waarop vroeger dorpen of steden ontstonden: een dorpsplein, gekromde straatjes, bijzondere doorkijkjes. Op deze manier wordt elke plek herkenbaar. Deze opbouw refereert niet alleen aan het klassieke bouwpatroon, maar veel meer nog aan een manier van leven. Zevenaar-Oost biedt veel aandacht aan het individu en een maximale keuzevrijheid. Dit komt onder

andere tot uiting in de flexibele gebruiksmogelijkheden van de woningen. Maar ook in de architectuur: in Zevenaar-Oost heeft ieder huis zijn eigen gezicht. Zonder daarbij de samenhang uit het oog te verliezen: een regie van eenheid in verscheidenheid. Deze vertaalt zich niet alleen in duurzame, maar vooral in klassieke en tijdloze vormen, kleuren en materialen.

## Bedrijventerrein

Ten slotte ondersteunt de stedenbouwkundige invulling het ruimtelijke beleidsplan, waarin is gekozen voor de situering van een bedrijventerrein in het gebied tussen de Leigraaf en de A12. Waarbij het van belang is dat het bedrijventerrein qua uitstraling en identiteit aansluit bij het woongebied van Zevenaar-Oost. Voorgesteld wordt een gezamenlijke muur om de bedrijven te plaatsen, waarbinnen functies als parkeren en bevoorrading zijn geregeld. De voorkanten van de bedrijven krijgen dan een representatieve zijde die aan doorgaande groenstructuren zijn gelegen.



Zicht op de molen



Binnenwoonstraat

# Nieuwe buurtschappen in bestaand landschap



Op deze pagina presenteert bureau Palmboom Et van den Bout haar plannen. Dit Rotterdamse bureau staat bekend om haar landschappelijke invalshoek.

Het plan van Palmboom Et van den Bout is geïnspireerd op het bestaande landschap van de omgeving van het gebied. In dat landschap zijn twee verschillende karakteristieken aanwezig, namelijk die van het Rijnstrangengebied met kleinschalige bebouwing en groenstructuren en het zogenaamde komgebied van grotere landbouwkavels en bomensingels.

## Wonen ●●●●

Voor het woongebied is aansluiting gezocht op het Rijnstrangengebied met relatief kleine en intieme woonbuurten. Voorgesteld wordt de huidige Sleeg als langzaamverkeersroute door te trekken tot aan de rotonde bij Ringbaan-oost. Langs deze route zijn vervolgens verschillende buurtschappen gesitueerd die ieder een eigen karakter hebben. Deze buurtschappen liggen licht verhoogd in het bestaande landschap van de Sleeg. Tussen de buurtschappen liggen brede velden of boomgaarden, waardoor de oorspronkelijke landschappelijke karakteristiek van het lint voelbaar blijft. De bestaande boerderijen en woningen spelen hierin een belangrijke rol. De erven vormen samen met de oprijlaan een extra groen element in de woonbuurtjes. De bestaande erven liggen bovendien grotendeels aan de rand van de buurtschappen, waardoor het karakteristieke silhouet van erf en boerderij zichtbaar blijft in de open velden tussen de woonbuurten. De verspreid liggende bestaande boerderijen worden zoveel mogelijk gehandhaafd en kunnen als woning of bijzondere functie (zoals een creche, school of buurtcentrum) onderdeel uitmaken van de verschillende woonbuurten.

## Buurtschappen ●●●●

Elk buurtschap krijgt een eigen sfeer die bepaald wordt door de wijze waarop de woningen grenzen aan de openbare ruimte. Dat kan een smal woonpad tussen hagen of een riante autovrije speelstraat of een mooie hof zijn. De woongebieden moeten een ontspannen en dorps sfeer krijgen. Elk buurtschap is via een eigen bruggetje en een lommerrijke oprijlaan vanaf de wijkontsluitingsweg te bereiken. Langs deze oprijlanen zijn zowel de te handhaven boerderijen als een wat steviger woongebouw van vijf verdiepingen met appartementen gesitueerd. Deze combinatie van stadse en dorps bebouwing langs de oprijlaan geeft elke buurt een klein alledaags centrum.

## Bedrijven ●●●●

Het bedrijventerrein heeft een overzichtelijke structuur die bepaald wordt door een singel, bomenlanen en bosstroken. Vanaf de snelweg is het bedrijventerrein niet zichtbaar maar wordt het beeld bepaald door de stevige groenstructuren. De nieuwe ontsluitingsroute vanaf het Witte Kruis in Babberich naar Hengelder is vormgegeven als een singel waaraan de meest hoogwaardige bedrijven liggen die de route een representatief aanzien geven.

## Landschappelijke strook ●●●●

Tussen het woon- en werkgebied ligt een brede landschappelijke strook langs de Leigraaf. Deze strook is opgedeeld in grote kavels en schept ruimte tussen de buurtschappen. De kavels zijn geschikt voor bijzondere collectieve woonvormen en combinaties van wonen en werken. Dichterbij het nieuwe station van de regioliijn is ruimte gereserveerd voor stedelijke voorzieningen.



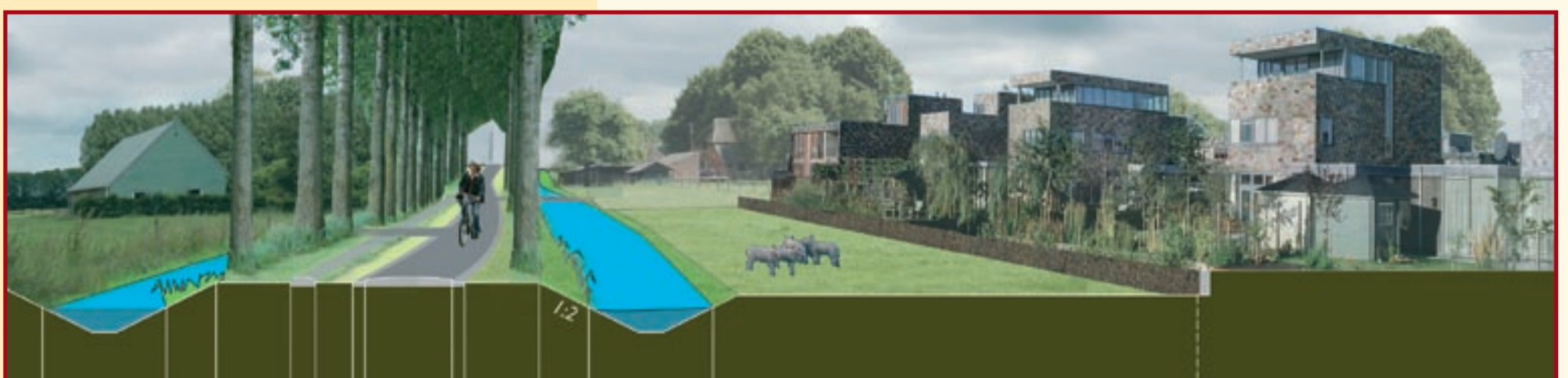
●●●● Het plan



●●●● Zevenaar-Oost ingebed in het landschap van stroomruggen en komgronden



●●●● Een reeks buurtschappen en boomgaarden tussen de Leigraaf en het Lint de Sleeg



●●●● Een buurtschap aan de Sleeg met uitzicht op de bestaande boerderijen en open velden