

RAADSINFORMATIEBRIEF – Nr. 2020-133

Aan de leden van de gemeenteraad

Datum 5 januari 2021
Zaaknummer Z/19/335569 /ADV/20/1002385
Onderwerp Inspiratiedocument Entree Hengelder
Portefeuillehouder H. Winters
Contactpersoon Yvette Abbing
E-mail Y.Abbing@zevenaar.nl
Telefoon (0316) 595 358

Geachte leden van de gemeenteraad,

Inleiding

Zevenaar krijgt een nieuwe entree vanaf de A12. De nieuwe afrit Hengelder komt in de plaats van de huidige afrit Griethse Poort. Deze entreefunctie maakt dit tot een gebied dat voor veel functies interessant wordt. Op basis van het inspiratiedocument nodigt de gemeente ondernemers en overige marktpartijen uit om met initiatieven te komen voor het opwaarderen van de nieuwe economische entree van Zevenaar.

Kernboodschap

Het college is van mening dat de entree van Hengelder meer kwaliteit en uitstraling moet krijgen. Om in gesprek te gaan met verschillende marktpartijen en ondernemers heeft het college het Inspiratiedocument Entree Hengelder vastgesteld. Het hierin beschreven toekomstbeeld van het gebied is het voorlopig richtinggevend beleid van de gemeente.

Context

☒ Actueel maatschappelijk onderwerp/probleem

Inhoudelijke boodschap

De nieuwe afrit maakt de zuidoosthoek van bedrijventerrein Hengelder een nieuwe poort voor Zevenaar. Ook voor bezoekers aan de Fashion Outlet wordt dit hun eerste indruk van Zevenaar. De gemeente en marktpartijen zien de grote potentie van het gebied Hengelder/ Edisonstraat/ Marconistraat. Het wordt een gebied dat voor veel (meer) functies interessant wordt, in een gemeente met de ambitie om dit een uitnodigende, representatieve, toekomstbestendige en functionele stadsentree te laten worden.

Impressie nieuwe verkeerssituatie en plangebied Entree Hengelder



Diverse marktpartijen hebben al initiatieven op kavelniveau waarvoor zij de gemeente benaderen. Dit document geeft de ambities van de gemeente weer, om initiatieven in dit gebied goed te kunnen beoordelen en om in gesprek te gaan met de provincie en regio over de schrapopgave van de dubbelbestemming PDV op Hengelder (opgaven vanuit het RPW). Daarnaast kan dit Inspiratiedocument als vertrekpunt ingezet worden in de gesprekken met ondernemers over het toekomstbestendig maken van het gebied.

Het beoogde effect is een nieuwe poort/entree die uitnodigend, representatief, toekomstgericht en functioneel is.

Communicatie en vervolgproces

In januari starten we met het gesprek met de markt. We nemen het Inspiratiedocument Entree Hengelder hierbij onder de arm mee. We gaan op zoek naar gezamenlijke belangen, draagvlak en een gebiedsorganisatie. Lindus en MKB Zevenaar zien we als belangrijke partners. Momenteel stellen we ook een projectplan op voor het toekomstbestendig maken van Hengelder en Tatelaar.

Vervolgproces

Wanneer het projectplan gereed is komen we bij u terug om u te informeren over de voortgang en voor het beschikbaar stellen van het hiervoor reeds gehonoreerde krediet.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Zevenaar,

Danielle Jansen
secretaris

Lucien van Riswijk
burgemeester

Bijlagen

1. Z/19/335569/INT/19/0934706 Inspiratiedocument Entree Hengelder

Inspiratiedocument Entree Hengelder

Samen kansen benutten

afdeling	Ruimtelijke Ontwikkeling
auteur(s)	ambtelijke werkgroep
datum	5 januari 2021

Inhoud

1	Procesinformatie	3
2	Ambitie	5
3	Uitnodiging	8
4	Organisatie, aanpak en planning	8
Bijlage Beschrijving plangebied		9

1. Procesinformatie

1.1 Zevenaar krijgt nieuwe entree

Zevenaar krijgt een nieuwe entree vanaf de A12. De nieuwe afrit Hengelder komt in de plaats van de huidige afrit Griethse Poort. De verkeerskundige aanpassingen om het onderliggend wegennet daar goed en veilig op te laten aansluiten hebben we in 2020 gerealiseerd.

De nieuwe afrit maakt de zuidoosthoek van bedrijventerrein Hengelder een nieuwe poort voor Zevenaar. Ook voor bezoekers aan de Fashion Outlet (start bouw 2021, opening 2022) wordt dit hun eerste indruk van Zevenaar. De gemeente en marktpartijen zien grote potentie van dit gebied Hengelder/Edisonstraat/Marconistraat; een gebied dat voor veel (meer) functies interessant wordt, in een gemeente met de ambitie om dit een uitnodigende, representatieve stadsentree te laten worden. In de bijlage is een nadere beschrijving van het plangebied opgenomen.

Marktpartijen hebben hiervoor al initiatieven op kavelniveau, waarvoor zij de gemeente benaderen. Deze initiatieven kunnen we nu alleen afzonderlijk beoordelen, omdat de ambities van de gemeente voor dit gebied nooit eerder uitgesproken zijn. Dat doet de gemeente met dit inspiratiedocument, dat het vertrekpunt vormt voor een dialoog met de markt over deze nieuwe entree. Afzonderlijke initiatieven kan de gemeente zo beoordelen in een bredere context. Bovendien nodigt de gemeente marktpartijen uit om het gesprek aan te gaan over plannen, die de potentie van het gebied maximaal benutten.

Dit document is bewust een concept. Het is een wensbeeld, op basis waarvan we ondernemers en ontwikkelaars vragen om met ideeën te komen. Het plangebied is niet strikt bepaald, de grens is indicatief opgenomen. We beogen een kwalitatief betere invulling dan de huidige situatie in het entreegebied. Plannen die leiden tot het beste ruimtelijke en toekomstbestendige resultaat voor zowel de gemeente als de initiatiefnemers. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Figuur 1 Impressie nieuwe verkeerssituatie en plangebied Entree Hengelder



1.2 Dialoog marktpartijen

De ontwikkeling van de nieuwe entree kan en wil de gemeente niet alleen realiseren. De gemeente is grondeigenaar van de openbare ruimte. Daarin realiseren we de nieuwe infrastructuur en verbeteren we de uitstraling. De bedrijfskavels zijn echter in privaat eigendom én bebouwd. Publiek en privaat zullen daarom samen op moeten trekken.

Ongeacht de eigendomssituatie heeft de gemeente ook bepaalde verantwoordelijkheden om invloed op de ontwikkelingen te willen uitoefenen. Het gaat immers om een van de belangrijkste toegangspoorten van Zevenaar. Zowel ruimtelijk (uitstraling) als economisch (welke functies) en op het gebied van duurzaamheid hebben we de taak hier het optimale resultaat na te streven.

Het heeft de voorkeur van de gemeente om in een dialoog met marktpartijen tot de beste plannen te komen. Dat is nodig om de kansen voor dit gebied te optimaal te kunnen benutten en past bij de nieuwe manier van werken van de gemeente. Vervolgens heeft de gemeente een aantal juridische sturingsmogelijkheden om in te kunnen

zetten. De gemeente kan bijvoorbeeld wel of niet besluiten om medewerking te verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan om een bepaalde ontwikkeling mogelijk te maken.

De te benaderen marktpartijen zijn zowel marktpartijen die nu al in het gebied actief zijn, als partijen van buiten het gebied die mogelijk geïnteresseerd zijn in de ontwikkeling (en daarvoor de samenwerking met vastgoedeigenaren willen zoeken). Dit kunnen bijvoorbeeld ook partijen zijn die nu rond de Griethse Poort zijn gevestigd (en waarmee eerder in het kader van het project Stedelijke Herverkaveling al contact is geweest).

Planning

- De looptijd van dit proces valt op voorhand niet uit te tekenen. De inzet is erop gericht om samen met marktpartijen binnen afzienbare tijd tot haalbare plannen te komen, die uitvoering geven aan de ambities van de gemeente en de initiërende marktpartij(en). Echter, zonder zicht op een kwalitatief goed plan is er geen reden tot overhaaste beslissingen, vanuit het besef dat de potentie van de plek in de komende jaren alleen maar duidelijker zal worden.
- Het tempo van het proces is daarmee ook afhankelijk van de snelheid van planvorming van initiërende marktpartijen. De gemeente is ambitieus. Het kan daarom nodig zijn marktpartijen ruim de tijd te geven om tot de beste ideeën te komen, om mee te nemen in het inspiratiedocument.

Verbinding

We bevinden ons in een netwerksamenleving. De gemeente Zevenaar wil daarin de rol als verbinder op zich nemen. Onder de noemer van 'Zevenaar Verbindt' dagen we inwoners, bedrijven en instellingen uit om zelf met ideeën te komen over beleid en zelf beleid te initiëren. De gemeente wil ondersteunend, faciliterend en verbindend zijn. Met dit inspiratiedocument willen we die ideeën tot ontwikkeling brengen vanuit samenwerking.



2. Ambitie

De gemeente Zevenaar heeft de ambitie van een Entree Hengelder die uitnodigender, representatiever, toekomstgerichter en functioneler is.

Uitnodigender

De Entree Hengelder wordt de nieuwe poort van de gemeente Zevenaar. Het gebied geeft na opening van de nieuwe afrit honderdduizenden bezoekers per jaar de eerste indruk van de gemeente. Zevenaar is een gastvrije gemeente, die aan de poorten bezoekers wenkt om méér van de stad te bezoeken. Dat doen we onder ander via een uitnodigende Entree Hengelder, in combinatie met meer kwaliteit van de weg Hengelder die richting het centrum voert. Om deze ambitie waar te maken, hanteren we als doelstellingen:

- a) Gebouwen met een duidelijke oriëntatie op de straatzijde (Hengelder). Een hoogwaardig gevelbeeld geeft een open en transparante indruk en een duidelijke publieksentree aan de voorzijde. Daardoor ontstaat een sociaal veilige omgeving, ook qua uitstraling op de omgeving. Denk hierbij aan een prettige uitstraling, overzicht, licht en sociaal toezicht.
- b) Het creëren van hoogte door meerdere bouwlagen kan bijdragen aan deze ambitie en resulteren in een beter ruimtegebruik. De afstand tussen voorgevel en straat is klein genoeg om buiten (in de openbare ruimte) en binnen (in de bedrijven) te verbinden. Buiten is te zien wat er binnen gebeurt, dat draagt bij aan de beleving van levendigheid van het gebied. Omdat bezoekers zien wat het bedrijf te bieden heeft, kunnen reclame-uitingen minder opzichtig zijn.
- c) De ontsluiting op de kavels is zodanig dat het autoverkeer soepel afwikkelt naar parkeerruimten achter of onder gebouwen, in plaats van voor gebouwen. Grote parkeerterreinen (die in de praktijk een groot deel van de dag lege ruimte is) vóór de gebouwen is niet de doelstelling op deze

plek. Voor fietsers en wandelaars is de ontsluiting in de openbare ruimte en aan de voorkant van de kavels uitnodigend. Ook al zullen de meeste bezoekers per auto komen, heeft langzaam verkeer een prominente plek in het gebied.

Impressie uitnodigende entree



Representatiever

De Entree Hengelder is belangrijk voor de identiteit van Zevenaar. De gemeente geeft ruimte aan een nieuwe poort naar de stad waar we trots op willen zijn. Waar de Arnhemseweg (aan de westkant) de nieuwe entree wordt met het accent op wonen, ligt bij de ambitie bij deze entree op het economische profiel van de gemeente. Om deze ambitie waar te maken, hanteren we als doelstellingen:

- a) Als economische poort mag een uitstraling van een bedrijventerrein, maar wel met een ruimtelijke kwaliteit passend bij de poortfunctie. Dat vraagt een bebouwing van kavels met voldoende massa, hoogte en beeldkwaliteit. Meerlaagse bebouwing is nodig om voldoende volume te kunnen maken, juist omdat zowel de afrit als de Hengelderweg (komend vanaf viaduct) boven maaiveld liggen.
- b) Zevenaar is een groene gemeente. Dat willen we tot uiting laten komen bij de Entree Hengelder. Een versteende uitstraling doet geen recht aan het groene woon- en leefklimaat van Zevenaar. Bij de herinrichting van de weg Hengelder heeft groen daarom een belangrijke plaats. Ook op een aantal bedrijfskavels is er nu al veel groen. De doelstelling is om die groene uitstraling te behouden, te versterken en waar mogelijk met elkaar te verbinden. Door de zichtbaarheid van de plek leent deze zich bij uitstek voor groen beplante gevels.
- c) Kunst is belangrijk in de gemeente Zevenaar. De Entree Hengelder leent zich bij uitstek voor een landmark, met als doelstelling dat deze plek voor zowel bezoekers als voor inwoners een kenmerkende plek in Zevenaar wordt. Een landmark kan diverse vormen aannemen, van kunst in de openbare ruimte tot een markant gebouw dat zorgt voor herkenbaarheid en eigenheid te midden van alle andere bebouwing aan de snelweg tussen Arnhem en Duitse grens.

Impressie groene uitstraling



Toekomstgerichter

Zevenaar is vooruitstrevend en geeft ruimte aan toekomstgerichte functies, gebouwen en erven, vooral op een zichtlocatie als de Entree Hengelder. De ambitie is hier plannen te realiseren waar ontwikkelende partijen en de gemeente ook in de toekomst trots op kunnen zijn. Om deze ambitie waar te maken, hanteren we als doelstellingen:

- a) Aanmoediging van partijen in dit gebied om duurzaam, circulair, energieneutraal (of positief) en gasloos te bouwen.
- b) Klimaatadaptief bouwen is zowel in de private als de publieke ruimte een van de doelstellingen. Dat kan bijvoorbeeld door de oppervlakte aan kavelverharding op kavels te beperken en waar mogelijk te kiezen voor half-verharding.
- c) De ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid gaan snel en de mogelijkheden zijn talrijk. We vragen partijen de laatste ontwikkelingen/technieken zoveel mogelijk toe te passen.

Functioneler

De gemeente geeft ruimte aan functies die het economisch profiel van Zevenaar versterken en passen in dit gebied. Mits passend binnen de ambitie 'uitnodigend, representatief en toekomstgericht' zijn in principe veel functies mogelijk. Om deze ambitie waar te maken, hanteren we als doelstellingen:

- a) Uitgangspunt daarbij is dat het gebied als geheel te zien en in plannen functies te verenigen die elkaar versterken.
- b) Economische functies waaraan gedacht kan worden, zijn:
 - Kwalitatief hoogwaardige bedrijfslocaties
 - Hotel
 - Leisure/binnensportvoorzieningen
 - Perifere detailhandel die een bijdrage levert aan het kwalitatief opwaarderen van de nieuwe entree (zoals bouwmarkt, woninginrichting, etc.).
 - ...

De gemeente staat open voor een dialoog over veel functies die in dit gebied een plek zouden kunnen krijgen, eventueel in de vorm van combinaties van functies die initiatiefnemers voorstellen. Of en in hoeverre snelweggeoriënteerde functies (tankstation, wasstraat, fastfood etc.) een plek kunnen krijgen is onder andere afhankelijk van de precieze locatie binnen het plangebied, de ruimtelijke kwaliteit etc.

Afhankelijk van de vraag om welke functies het gaat, zal nader onderzoek nodig zijn om de inpassingsmogelijkheden en effecten op de omgeving (van gevestigde bedrijven) te verkennen.

Impressie landmark openbare ruimte



3. Uitnodiging

De gemeente wil met dit document marktpartijen inspireren en enthousiasmeren om samen de kansen van dit gebied als nieuwe entree te benutten. De gemeente zoekt partners voor deze ontwikkeling. Dit document is daarom niet bedoeld als een blauwdruk voor toekomstige ontwikkelingen.

Dit inspiratiedocument ziet de gemeente dan ook als uitnodiging naar de markt om in gesprek te gaan hoe we gezamenlijk de oostelijke entree van Zevenaar vormgeven. Een dialoog die gaat over functies, infrastructuur, kwaliteit van bebouwing, duurzaamheid etc. en over de rolverdeling die nodig is om een goede ontwikkeling mogelijk te maken. Over hoe we (gezamenlijke) ambities formuleren en vanuit haalbare doelstelling tot concrete resultaten komen.

De gezamenlijke visie op het gebied kan in een volgende fase worden uitgewerkt in een nieuw bestemmingsplan en een Beeldkwaliteitsplan. Dit zorgt voor de juridische borging van de ruimtelijke kwaliteit.

4. Organisatie en aanpak

De gemeente voorziet gesprekken met marktpartijen in het eerste kwartaal van 2021. De gemeente heeft hiervoor een multidisciplinair team samengesteld op de volgende terreinen:

- Economie / bedrijvigheid
- Stedenbouw
- Juridische zaken / Ruimtelijke Ordening
- Duurzaamheid / Circulariteit
- Verkeer / infrastructuur
- Financiën

Gesprekken hebben in eerste instantie plaatsgevonden met dit ambtelijk team. Na voorlopige vaststelling van dit inspiratiedocument door het college, geeft dit document het kader voor het team om de gesprekken met marktpartijen aan te gaan.

Afhankelijk van de uitkomst van deze gesprekken kan het inspiratiedocument worden bijgesteld en daaropvolgende proces verder worden vormgegeven. Naar verwachting kan dat aan het eind van het eerste kwartaal 2021 zijn. Het ambtelijk team houdt de partijen waarmee actief het gesprek gevoerd wordt en het college op de hoogte van de planning en het proces.

Figuur 4 Stappen in het proces



Bijlage Beschrijving plangebied

Uitstekende ligging

De Entree Hengelder ligt op een zeer gunstige locatie. Zevenaar bevindt zich ín en te midden van de belangrijkste economische hotspots van Nederland en Duitsland. Binnen een straal van 90 autominuten wonen 30 miljoen mensen en binnen 60 autominuten is het bereik circa 13 miljoen inwoners. De vele vakantiegangers die de regio bezoeken (in 2018 waren dit 19 miljoen overnachtingen) komen daar nog bij.

De centrale ligging aan de afrit van de drukke doorgangsroute tussen Nederland en Duitsland, maakt de locatie Entree Hengelder perfect bereikbaar. Bovendien wordt de bereikbaarheid wordt nóg beter. Grote infrastructurele aanpassingen staan op het punt van realisatie: de A15 vanuit Rotterdam wordt doorgetrokken tot aan de A12, tegelijk met verbreding van zowel de A15 als de A12 naar 2 x 3 rijstroken.

Figuur 2 Zevenaar heeft een zeer gunstige ligging

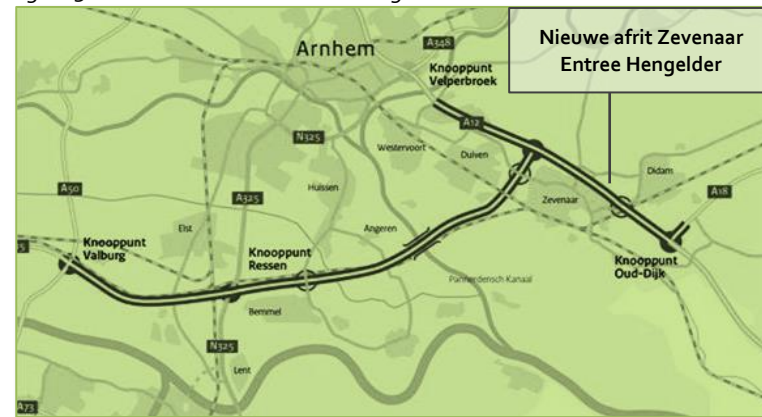


Goede bereikbaarheid

Onderdeel van die grote infrastructurele aanpassingen is de realisatie van een nieuwe afslag Zevenaar ter hoogte van de bedrijventerreinen Hengelder en 7Poort. Die majeure infraprojecten leggen de locatie Entree Hengelder midden op het nieuwe knooppunt A12/A15/A18. De aansluiting is de knoop/aansluiting van de hoofdinfrastructuur naar de bedrijventerreinen, het centrum en het Zevenaarse achterland.

De strategische ligging, de vele water-, spoor- en snelwegen en de relatieve nabijheid van (inter)nationale luchthavens maken de Entree Hengelder de perfecte uitvalsbasis in de richting van Nijmegen, Arnhem, Duitsland en de Achterhoek. De vernieuwde weg Hengelder zorgt voor de verbinding met het centrum van Zevenaar.

Figuur 3 De bereikbaarheid verbetert nóg verder



In het plangebied Entree Hengelder hebben we maatregelen genomen om het onderliggende wegennet aan te sluiten op de nieuwe afrit. De inrichting zorgt ervoor dat Zevenaar na de komst van de nieuwe aansluiting op de A12 goed bereikbaar blijft en het verkeer op de hoofdrijbaan vlot doorstroomt.

De maatregelen in het kort:

- Rotonde Hengelder - Ringbaan Oost is een kruispunt geworden
- Nieuwe rotonde kruispunt Einsteinstraat nabij het sportpark
- De weg Hengelder heeft twee parallelwegen (ventwegen)
- De doorgaande weg heeft een middenberm
- Fietzers rijden over een vrij-liggende structuur van tweerichting (snel)fietspaden
- De gemeente streeft naar een nieuw station Zevenaar Oost met een hub functie spoor/snelweg

De infrastructuur is mede bepalend voor welke (nieuwe) functies waar mogelijk zijn (o.a. omdat de Edisonstraat deels eenrichtingsverkeer is gebleven).

Hoewel een secundaire ontsluitingsstructuur over private kavels op voorhand niet wordt uitgesloten, is er in principe geen financiële ruimte om daar als gemeente aan bij te dragen.

Juiste vestigingsklimaat

De Entree Hengelder ligt in een omgeving die voor veel functies het juiste vestigingsklimaat biedt. De Liemers telt ongeveer 100.000 inwoners, verdeeld over kleine steden en dorpen. Er heerst een no-nonsense arbeidsmentaliteit. Werknemers zijn loyaal aan hun bedrijf en goed gemotiveerd. Arnhem, de hoofdstad van provincie Gelderland, ligt vlakbij. Een deel van de beroepsbevolking uit Arnhem werkt bij bedrijven in de Liemers, waardoor de potentiële arbeidsmarkt nog groter is.

Onderwijs en de arbeidsmarkt staan hoog in het vaandel in de Liemers. De regionale arbeidsmarkt is zeer gunstig met de aanwezigheid van beroepsonderwijs dat aansluit bij het gevestigde bedrijfsleven. In De Liemers werken bedrijfsleven, onderwijs en overheid nauw samen. Op

bedrijventerrein 7Poort, steenworp afstand van De Entree Hengelder, bevindt zich een VMBO school van het Liemers College.

Ruimtelijke mogelijkheden

Alle bedrijfskavels in het plangebied zijn uitgegeven en bebouwd. De ruimtelijke mogelijkheden liggen in de herontwikkeling van bedrijfskavels. Dat kan bijvoorbeeld door vergroting van de bebouwde oppervlakte of door meer de hoogte in te gaan. Voor ontwikkelingen die bijdragen aan economische ontwikkeling, ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid is er veel mogelijk, op basis van de huidige beheersverordening en/of door aanpassing van het bestemmingsplan.

Huidige bestemmingsplan

Een aantal belangrijke kaders van de huidige beheersverordening (die dezelfde functie heeft als een bestemmingsplan) zijn:

Toegestane functies

- Bedrijven in de (milieu)categorieën 2 t/m 4
- Detailhandel in brandgevaarlijke, explosieve en milieuvstorende goederen
- Volumineuze detailhandel (zoals auto's, meubels, boten, caravans, grove bouwmaterialen, machines t.b.v. bedrijven, landbouwwerktuigen en -machines)

Bebouwingspercentage en -hoogte

- Bebouwingspercentage maximaal 70% van het bouwperceel
- Bouwhoogte niet meer dan 12 m
- Binnen het bouwvlak is de bouwhoogte van palen en masten maximaal 12 m, daarbuiten maximaal 9 m

Risicovolle inrichtingen en publieksfuncties

Risicovolle inrichtingen (BEVI-inrichtingen) zijn in de beheersverordening niet uitgesloten. Tegelijkertijd is realisatie van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (zoals detailhandel) mogelijk. Op basis van risico's in de omgeving is de toevoeging van een restaurant of hotel op voorhand niet uitgesloten.