



7

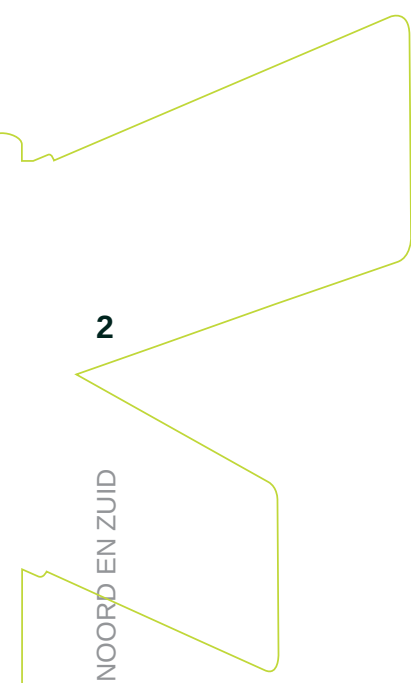
Business Park

7Poort

Beeldkwaliteitplan Business Park 7Poort

deel Noord en Zuid

Juni 2013

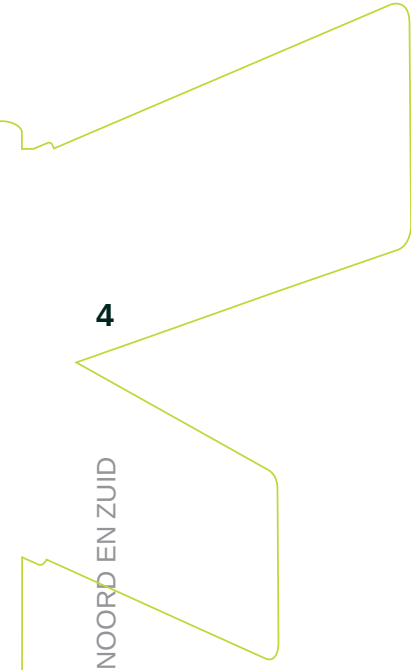


Beeldkwaliteitplan Business Park 7Poort deel Noord en Zuid

beeldkwaliteitplan 7Poort

Juni 2013





Inhoudsopgave

Inleiding

7

Ambities op hoofdlijnen

9

Businesspark 7Poort

9

7Poort Noord

15

7Poort Zuid

29

Richtlijnen beeldkwaliteit

43

Hoofdlijnen

43

Bebouwing

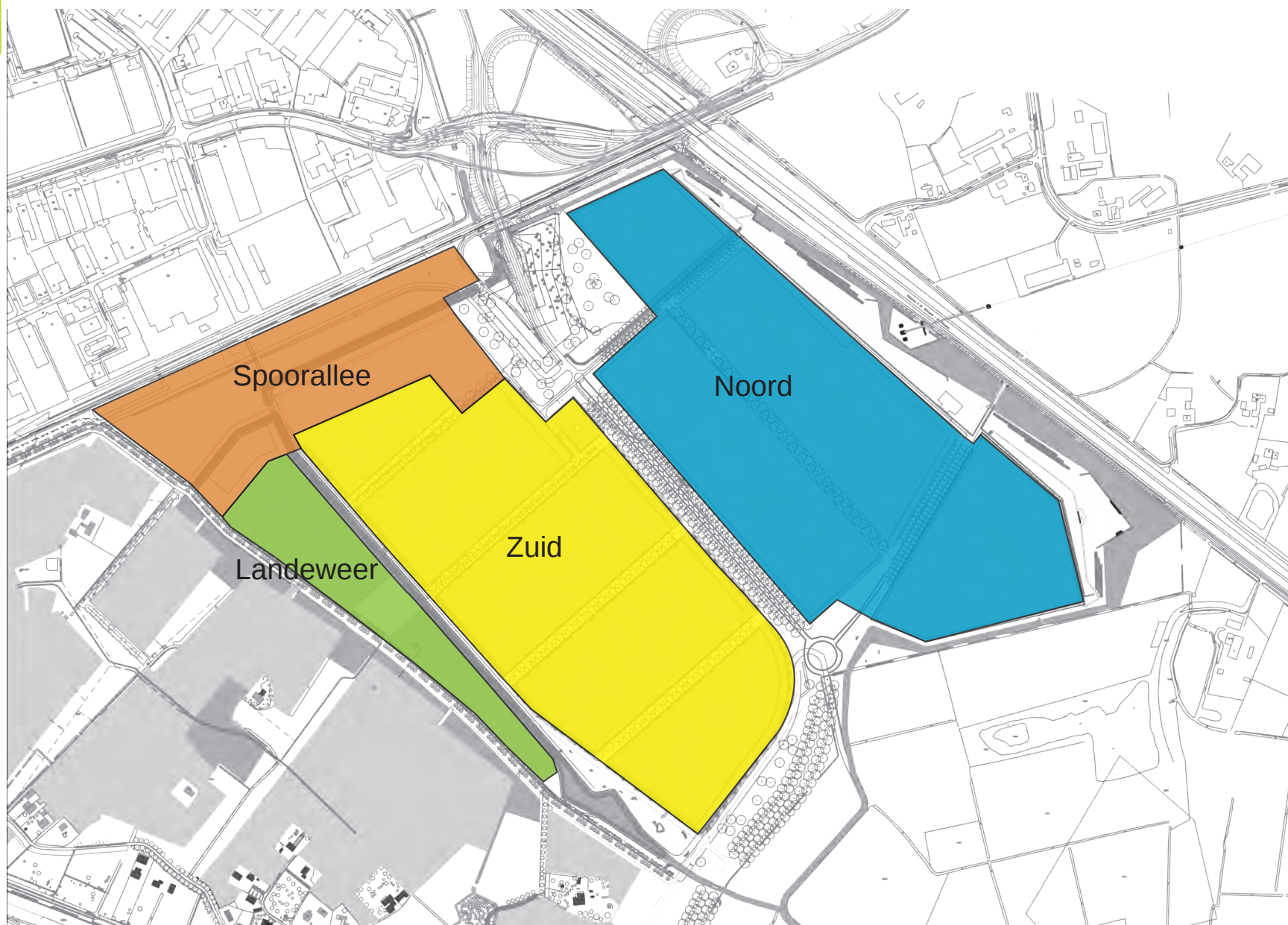
45

Kavelinrichting en erfafscheiding

47

Colofon

53



Deelgebieden 7Poort

Inleiding

Businesspark 7Poort in Zevenaar is een modern bedrijventerrein in ontwikkeling met unieke mogelijkheden voor grote en kleine ondernemingen. Dit businesspark maakt deel uit van de stadsuitbreiding Zevenaar Oost, dat naast het bedrijvenpark tevens het woongebied Groot Holthuizen omvat. Vanaf het begin van de planvorming in 2005 heeft de gemeente hoge ambities gekoesterd voor de ruimtelijke kwaliteit van dit nieuwe stadsdeel. Dit komt tot uitdrukking in het “Stedenbouwkundig Plan”, dat in 2006 is afgerond, en het “Beeldkwaliteitplan 7Poort” uit 2007. Sindsdien is het bedrijventerrein ontwikkeld binnen de kaders van het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan. Daarbij is de ambitie van een hoogwaardig, groen en duurzaam bedrijvenpark steeds overeind gebleven.

Het totale Businesspark 7Poort omvat naast de deelgebieden Noord en Zuid ook de deelgebieden Landeweer en Spoorallee (zie afbeelding op pagina 6). Elk deelgebied heeft een eigen karakteristiek. Landeweer is een dicht beplante parkzone, waarin kleinere bedrijfspanden zijn opgenomen. Spoorallee is een stedelijke zone tussen het toekomstige station en de toegang vanaf de A12, bedoeld voor functies als retail en voortgezet onderwijs. Voor de deelgebieden Landeweer en Spoorallee zijn er aparte beeldkwaliteitplannen. Voorliggend beeldkwaliteitplan heeft betrekking op de deelgebieden Noord en Zuid van Businesspark 7Poort.

De gemeente heeft besloten om in 2013 één nieuw bestemmingsplan vast te stellen voor het Businesspark 7Poort Noord en Zuid. Een belangrijke reden hiervoor is de behoefte aan meer flexibiliteit. Daarom worden de beeldkwaliteits-eisen minder via de planvoorschriften van het bestemmingsplan geregeld. De ambitie voor kwaliteit blijft, maar de gemeente wil deze kwaliteit in dialoog met initiatiefnemers realiseren. De gemeente wil inspireren en faciliteren; minder dirigeren.

Het nieuwe bestemmingsplan is aanleiding om ook het beeldkwaliteitplan

van Businesspark 7Poort Noord en Zuid te actualiseren. Het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan blijft daarbij het vertrekpunt. Kenmerkend zijn de robuuste landschappelijke structuren, die als kader dienen voor bedrijfsontwikkeling. In dit beeldkwaliteitplan hebben wij een aantal illustraties overgenomen uit het oorspronkelijke plan.

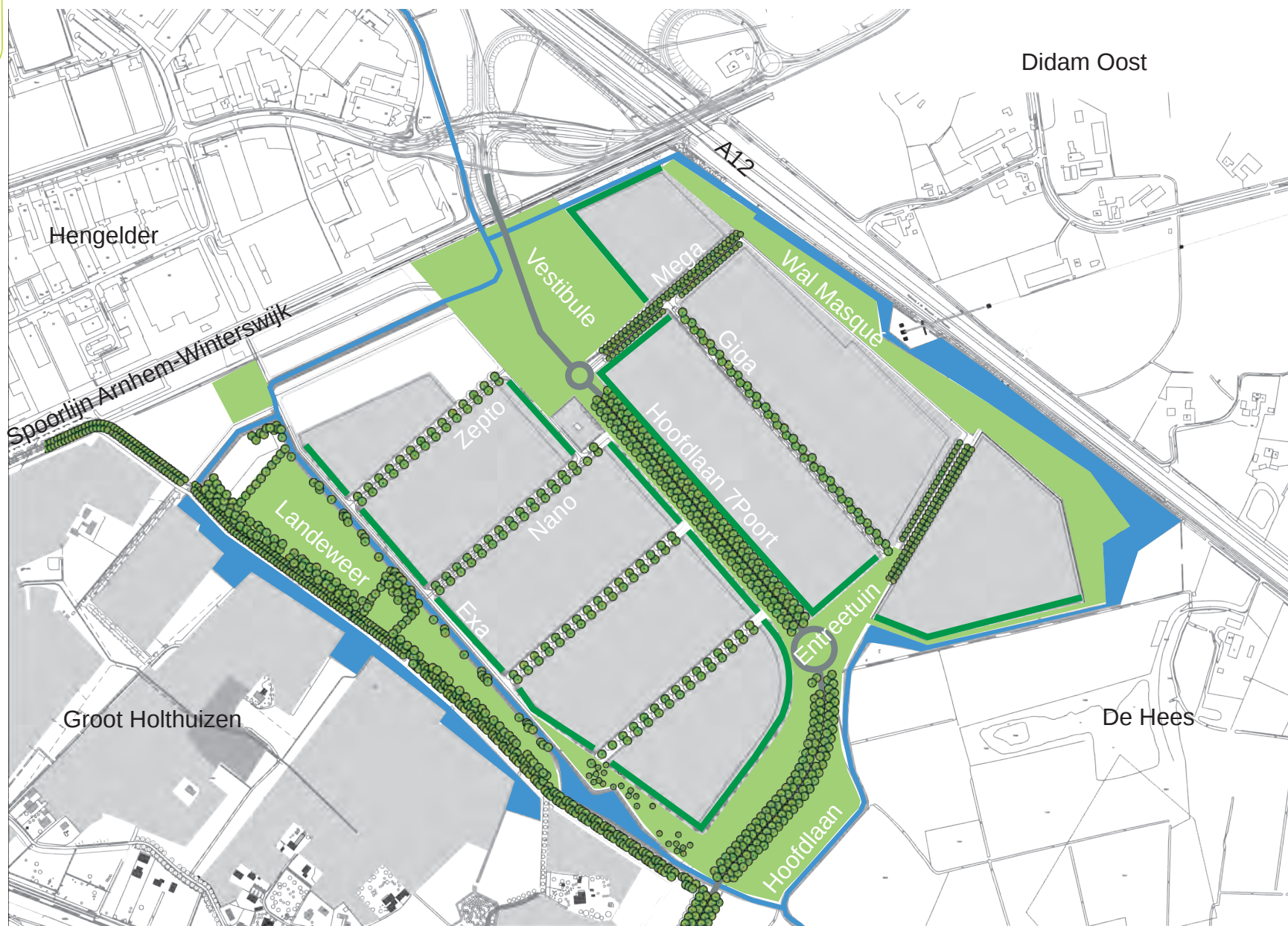
Voorliggend beeldkwaliteitplan is gericht op de beeldkwaliteit op privéterrein. Het gaat over bebouwing en erfinrichting. De ambities voor de openbare ruimte worden op hoofdlijnen toegelicht. Een gedetailleerder beeld van de openbare ruimte is vastgelegd in het “Handboek Openbare Ruimte Groot Holthuizen en 7Poort” en het “Voorlopig Ontwerp Hoofdplanstructuur”. Hoewel bepaalde wijzigingen van het stedenbouwkundige plan niet verwerkt zijn in deze documenten geven ze toch goed inzicht in de beoogde beeldkwaliteit van de openbare ruimte.

Leeswijzer

De richtlijnen voor de beeldkwaliteit van de bebouwing en de kavelinrichting zijn op drie pagina's samengevat: de pagina's 43, 45 en 46. In het hoofdstuk “Ambities op hoofdlijnen” wordt de stedenbouwkundige hoofdopzet van het plan toegelicht. Verder omvat dit beeldkwaliteitplan veel beelden ter inspiratie en ter illustratie van de ambities.

Status beeldkwaliteitplan

Dit beeldkwaliteitplan is vastgesteld door de gemeenteraad als beleidskader voor de ruimtelijke kwaliteit. Als zodanig omvat het westandscriteria. Daarnaast wordt het beeldkwaliteitplan door de gemeente bij de verkoop van gronden als leidraad gehanteerd.



Landschappelijk kader 7Poort

Ambities op hoofdlijnen

Businesspark 7Poort

Hoofdropzet

Een robuust kader voor de bedrijfsbebouwing wordt gevormd door drie landschapsstructuren; de Wal Masqué langs de A12, de brede Hoofdlaan 7Poort tussen Noord en Zuid en de bosstrook van de Landeweer (zie afbeelding op pagina 8). De Hoofdlaan 7Poort wordt uitgevoerd als een monumentale allee. Deze Hoofdlaan wordt de belangrijkste stedenbouwkundige drager van het bedrijvenpark. Vanaf de Hoofdlaan is het bedrijvenpark bereikbaar. De Hoofdlaan wordt zo opgezet, dat hierlangs in de toekomst een regionale weg kan worden aangelegd tussen Rijnwaarden en de nieuwe aansluiting op de A12. De hoofdentrees naar het bedrijvenpark liggen bij de entreetuinen. De westelijke entreetuin wordt Vestibule (=ontvangshal), genoemd. Tussen de oostelijke entreetuin en de Betuweroute bepaalt de Hoofdlaan de rand van de bebouwde kom.

Ruimte voor bedrijven van verschillende schaal

Wat betreft de schaalgrootte en de hoogte van de bedrijfspanden wordt ingezet op een verloop van noord naar zuid (zie afbeeldingen op pagina 10 en 14).

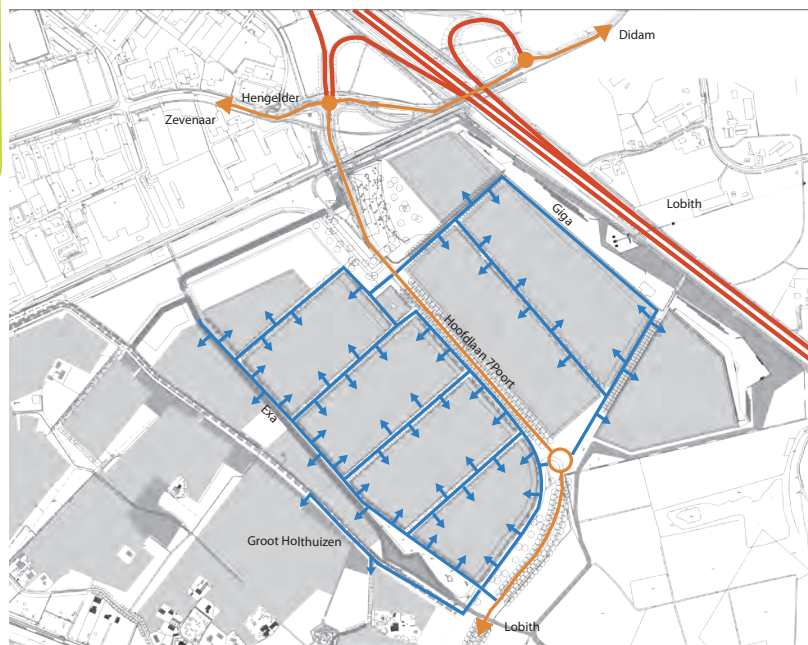
In **Noord** wordt ingezet op de grootste schaal. De robuuste landschapsstructuur van de Wal Masqué maakt de locatie langs de A12 zeer geschikt voor de vestiging van grootschalige bedrijven. In deze grootschalige bedrijfsomgeving zijn hogere gebouwde objecten als productie-installaties goed inpasbaar. Afhankelijk van de vraag kunnen bepaalde delen ook worden ingevuld met een kleinere schaal bedrijven. De westelijke en oostelijke uiteinden van Noord komen daarvoor het eerst in aanmerking.

In **Zuid** is een menging van bedrijven in soorten en maten mogelijk. In het westelijke deel en langs de zuidrand, langs de Exa, vooral de kleinere schaal. Dit laatste is van belang om een goede overgang te maken naar de kleinere schaal van de Landeweer en het woongebied Groot Holthuizen. In het noordelijke

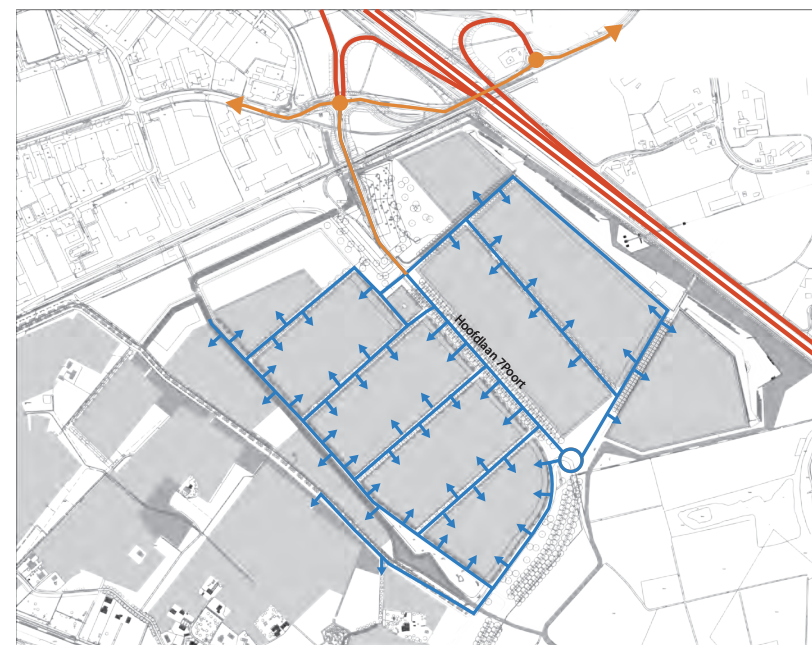
deel, langs de Hoofdlaan, is ook bedrijfsbebouwing van de grotere of zelfs de grootste schaal mogelijk. Ook hier zijn hogere objecten inpasbaar, mits daarvoor de kwaliteit van het woongebied niet onevenredig wordt aangetast.



Vier karakteristieken



Verkeersstructuur met gebiedsontsluitingsweg



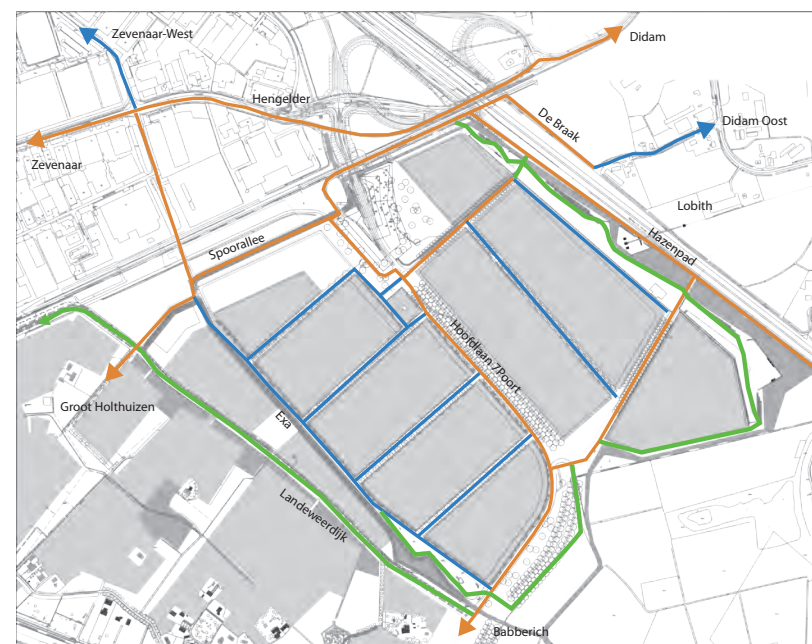
Verkeersstructuur zonder gebiedsontsluitingsweg

Legenda

- Autosnelweg
- Gebiedsontsluiting
- Erftoegangsweg
- ➔ Inrit mogelijk

Legenda

- Hoofdroute fiets
- Overige paden
- Fiets op de weg



Fiets- en wandelpadennetwerk

Verkeersstructuur 7Poort

De hoofdtoegang voor het autoverkeer ligt in het noorden. Hier is een viaduct over de spoorlijn Arnhem-Winterswijk gemaakt waardoor 7Poort bereikbaar is vanaf de Hengelder(weg). De Hengelder(weg) sluit aan op de Ringbaan Oost, de huidige regionale verbindingsweg tussen de A12 en Rijnwaarden. Bij het viaduct over de spoorlijn komt een nieuwe aansluiting op de A12, waardoor 7Poort direct wordt ontsloten vanaf de A12. Onder aan dit viaduct ligt een kruising, die toegang geeft naar de deelgebieden Noord, Zuid en Spoorallee. De hoofdontsluiting van 7Poort verloopt vervolgens via de Hoofddlaan met ter hoogte van de oostelijke entreetuin een grote rotonde, die toegang geeft tot bedrijfsstraten in Noord en Zuid. De Hoofddlaan eindigt voorlopig bij de Hengelder Leigraaf, waar een kruising wordt gemaakt, die toegang geeft tot de Exa en de toekomstige oostelijke woonbuurten van Groot Holthuizen.

Het profiel van de Hoofddlaan is zo opgezet, dat er in de toekomst ruimte is voor aanleg van een nieuwe regionale weg richting Rijnwaarden. Zo is er aan de zuidzijde van de Hoofddlaan ruimte gereserveerd voor aanleg van een parallel lopende bedrijfsstraat, waar in- en uitritten van de bedrijven op kunnen worden aangesloten op het moment dat de hoofdrijbaan de functie van regionale weg krijgt. Deze regionale weg moet een alternatief bieden voor vrachtverkeer, dat door de kom van Zevenaar langs woongebieden rijdt. De aanleg van de weg staat hoog op de agenda bij gemeenten, Stadsregio en Provincie.

Fiets- en wandelpadennetwerk

Het fiets- en wandelnetwerk op 7Poort krijgt veel aandacht. Enerzijds om het gebruik van de fiets in het woon-werkverkeer te stimuleren en anderzijds om recreëren in de openlucht voor werknemers en bezoekers aantrekkelijk te maken.

De meeste fietsers zullen 7Poort bereiken ter hoogte van het Liemers College bij het toekomstige stationsplein. Het vrij liggende fietspad dat hier moet komen geeft via Groot Holthuizen een verbinding met het centrum van Zevenaar. En via de aan te leggen onderdoorgang onder de spoorlijn ontstaat een verbinding

met het bedrijventerrein en sportpark Hengelder, de kern Didam. Deze onderdoorgang is onderdeel van de geplande fietsroute via de bedrijventerreinen langs de A12.

Fietsers vanuit het oosten van Didam en Beek kunnen 7Poort bereiken via de Braak (langs de spoorlijn). Vanaf het stationsplein is er een fietspad gepland via de Spoorallee naar de Braak. Dit fietspad sluit tevens aan op het fietspad dat via de Hoofddlaan wordt aangelegd. Fietsers kunnen ook de Exa gebruiken om de bedrijven in Zuid te bereiken. Langs de oostrand van 7Poort is een fietspad geprojecteerd, dat in het zuiden verbinding zal geven met Babberich en in het noorden aansluit op het Hazepad.

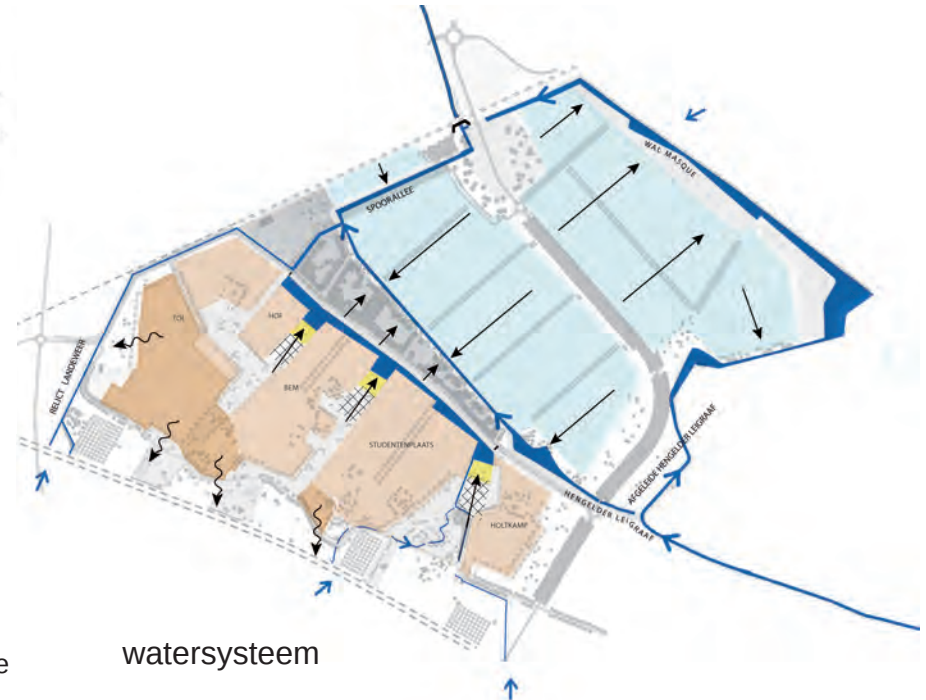
Het fietspad langs de oostrand en het Hazepad en maken tevens deel uit van het recreatieve fietsnet op de overgang van stedelijk naar landelijk gebied. In dit verband zal ook een fiets/voetpad worden aangelegd langs de watergang langs de oostrand van het bedrijventerrein. Dit pad sluit aan op de paden over de Wal Masqué en paden in Groot Holthuizen. Het streven is om ook aansluitingen te maken op aan te leggen paden door het landschap rond de hoeve De Hees. Op deze manier moet het landschap als het ware doordringen in het bedrijfsterrein.

Waterstructuur

De hoofdopzet van de waterstructuur is afgebeeld op bijgaand kaartje (zie pagina 12). De Hengelder Leigraaf is de belangrijkste watergang. Deze stroomt van zuidoost naar noordwest. In de zuidwestelijke hoek van het Businesspark splitst de Hengelder Leigraaf in twee takken. De ene tak voert langs de oostrand van het bedrijventerrein, langs de A12 en vervolgens langs de spoorlijn. De andere tak voert langs de Landeweer (Exa) en via de Spoorallee. Vanuit het woongebied komt een derde stroom, die bij de Spoorallee uitkomt in de andere stroom.

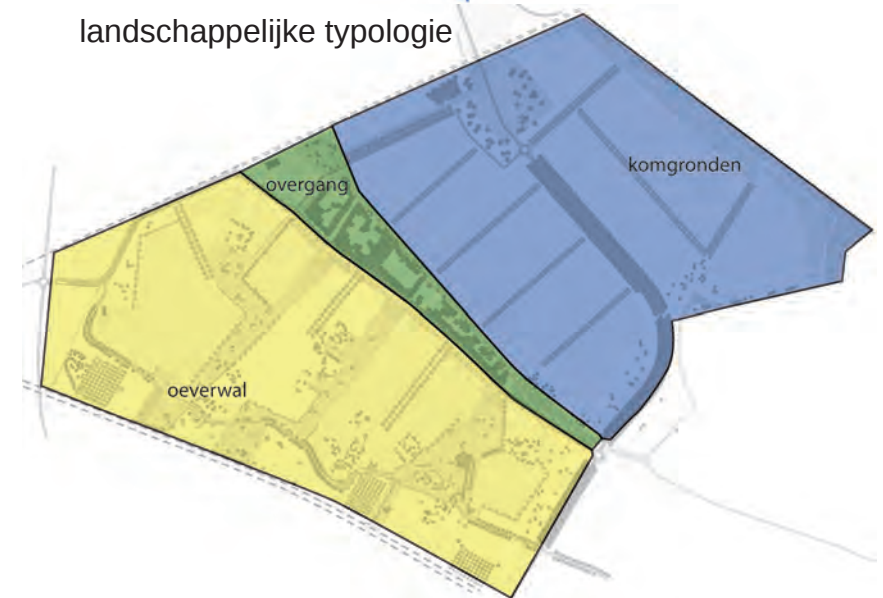
Bedrijfskavels op Noord wateren af in noordoostelijke richting naar de watergang langs het Hazepad. Het oostelijke deel van Noord watert in zuidelijke richting af. Bedrijfskavels op Zuid wateren af in zuidwestelijke richting naar de watergang langs de Exa.

Op een aantal plekken zijn de watergangen verbreed tot een waterpartij.



watersysteem

landschappelijke typologie



Daarnaast zijn er “overloopgebieden” tussen de buurtschappen. Bij de plannen is rekening gehouden met het minimaal benodigde wateroppervlak. De waterstructuur is onderdeel van de landschapsstructuur. Voor de verdere uitwerking van het watersysteem en voor de inrichting van watergangen en oevers moet er bovendien rekening gehouden worden met de afspraken, zoals ze gemaakt zijn met het waterschap Rijn en IJssel, vastgelegd in de “Waterovereenkomst Groot Holthuizen & Hengelder II”.

Landschappelijke typologie leidraad voor inrichting

Voor de ruimtelijke structuur van het stedenbouwkundig plan is de geomorfologie van het landschap onderlegger geweest. Het gebied van Groot Holthuizen en 7Poort ligt op de overgang tussen oeverwal en komgrond. Dit is de leidraad bij de verdere uitwerking. Er zijn drie verschillende landschappelijke typologieën te onderscheiden, die als inspiratie voor de beplantings- en materiaalkeuze dienen. Voor het bedrijventerrein geldt dat er gezocht moet worden naar soorten afkomstig uit het landschap van de komgronden. In het deelgebied Landeweer refereren de beplantingssoorten aan de landschappelijke ‘overgangsgebieden’ tussen oeverwal en komgrond.

Vier karakteristieken

Bedrijventerrein 7Poort kent 4 deelgebieden; Noord, Zuid, Landeweer en Spoorallee. Ieder deelgebied heeft een eigen karakteristiek en een eigen menging van bedrijvigheid, zowel in categorie als in type.



Bedrijven: Grootste schaal
(Noord en Zuid)

Bedrijven: Groot
(Zuid, Exa, Vestibule)

Bedrijven: klein, paviljoens
(Landeweer)

Retailcentrum +school
(Spoorallee)



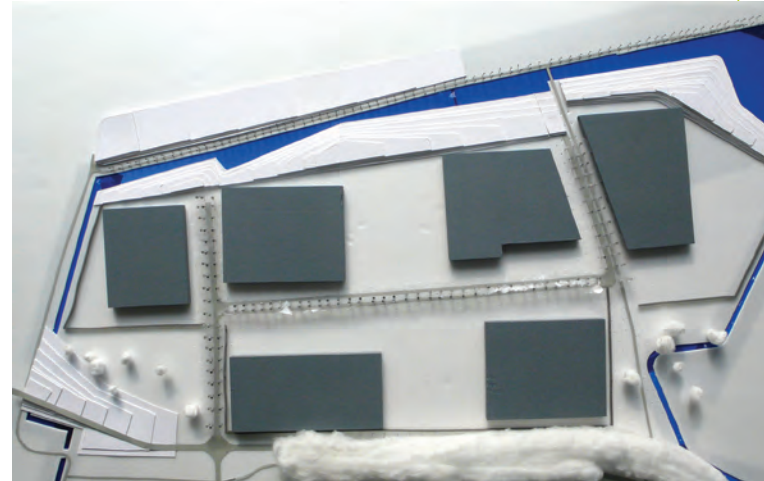
Impressie schaalgrootte bebouwing

Ambities op hoofdlijnen

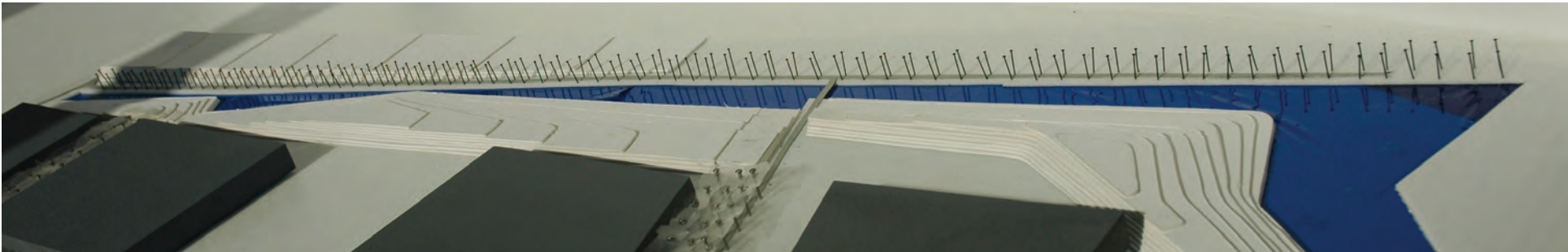
7Poort Noord

Concept

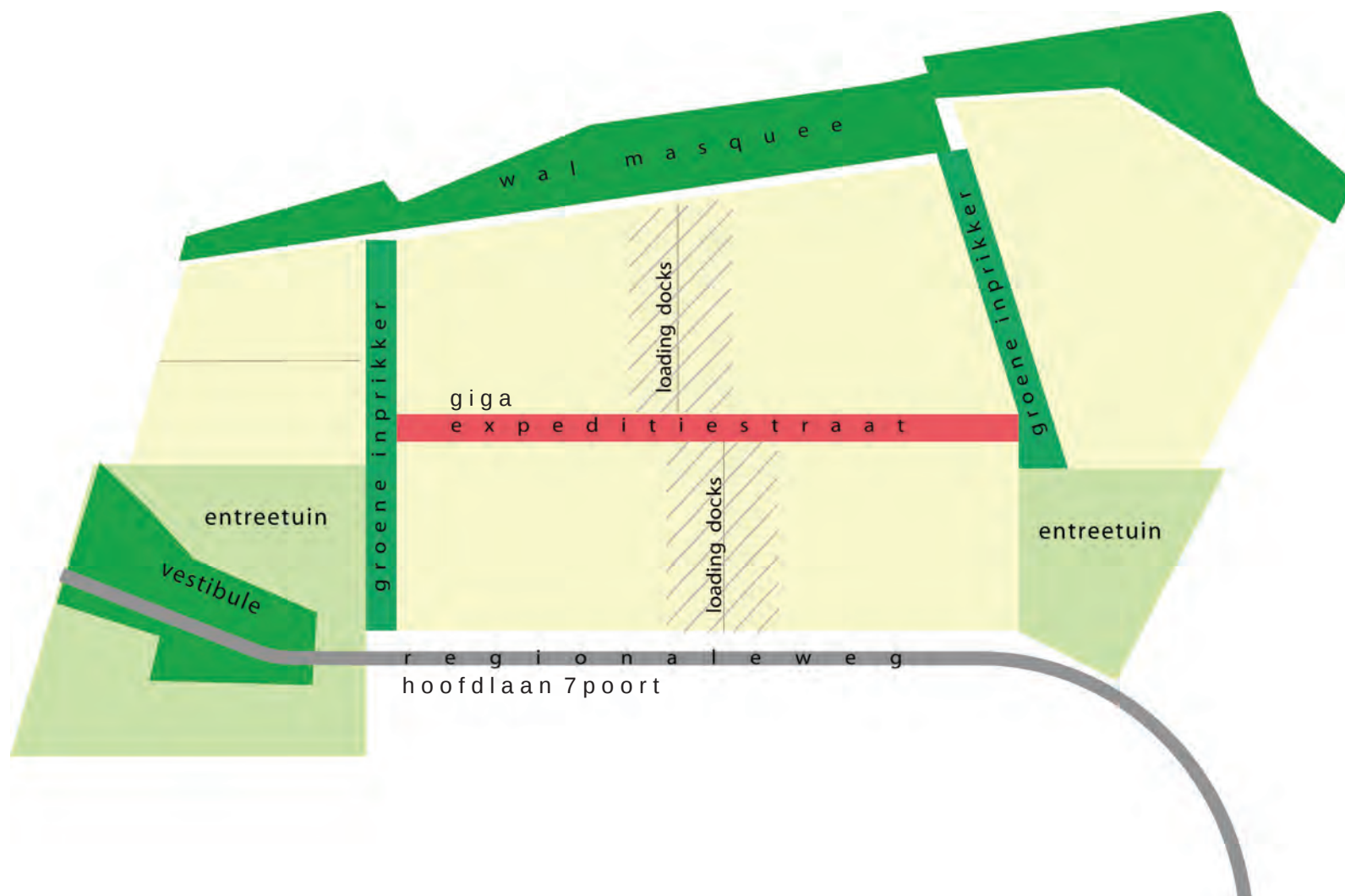
De vraag van ondernemers naar superkavels heeft in Noord geleid tot de opzet van "Big Business". De 6 grote kavels tussen de 3 en 6 ha zijn in een helder organisatiepatroon gevat. Het terrein heeft een middenmotief gekregen met een expeditiestraat (Giga). Hieraan zullen de "loadingdocks" voor de vrachtwagens gekoppeld worden. De bedrijven gaan zich hier tonen als dynamische machines. De Hoofdlaan 7Poort wordt met twee groene "inprikkers" door Noord opgehangen aan de Wal Masqué. Het groenmotief van de randen, de "inprikkers" en de entreetuin nemen een schaal aan die aansluit op de superloodsen.



Noord met mogelijke bouwvolumes



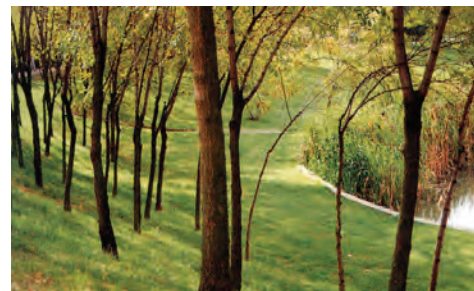
Wal Masqué en het Hazenpad



Hoofdopzet 7Poort Noord

Groene rand Noord

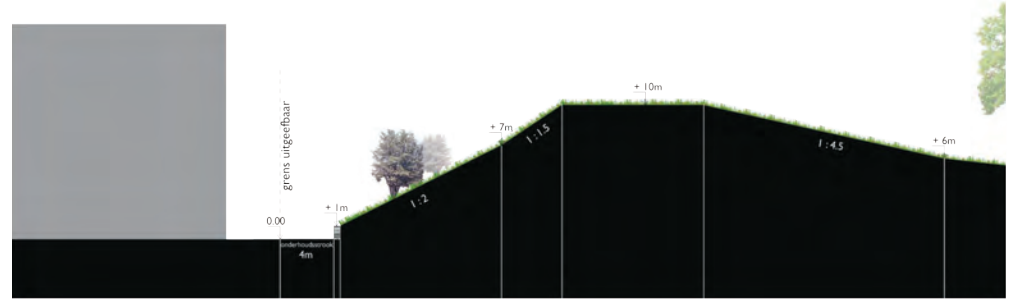
De groene rand rondom Noord versterkt het gevoel van één grote eenheid. Aan de kant van de A12 wordt de rand gevormd door de “Wal Masqué”; landschaps-architectonisch vormgegeven groene heuvels die een spel aangaan met de stijgende snelweg. Achter de Wal Masqué zoekt de stoere bebouwing trapsgewijs toenadering tot de groene heuvels. Het reilen en zeilen van de bedrijven zijn aan het oog onttrokken en alleen de grote loodsen rijzen als massa's achter de beplante heuvels. De schaal van de Wal Masqué relateert enerzijds aan de schaal van de snelweg en de Big Business en anderzijds aan het landschap van het naastliggende landgoed de Hees met zijn bomenlanen, bossages en waterpartijen. De kop van de Wal Masqué wordt aangezet met schanskorven. De schanskorven lopen door als muur met daarachter een hoge elzenhaag en maakt zodanig de groene rand van Noord af.

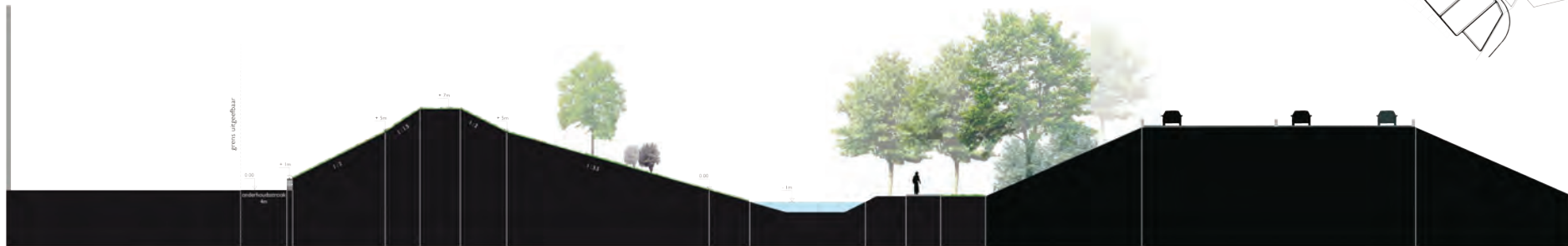


Zicht vanaf de A12

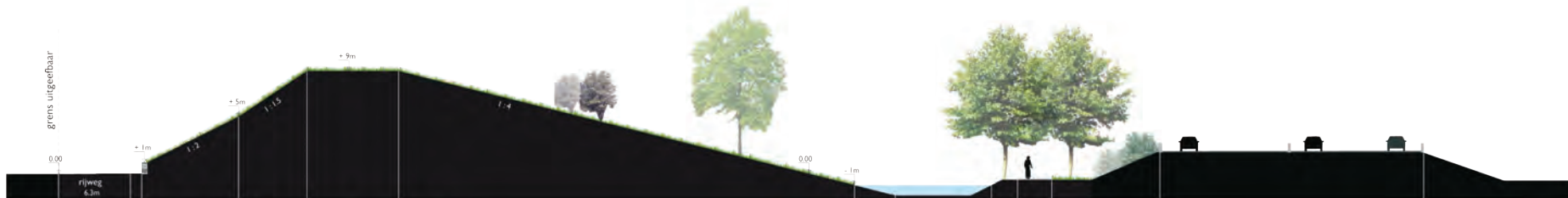
18

BEELDKWALITEITPLAN BUSINESS PARK 7POORT DEEL - NOORD EN ZUID

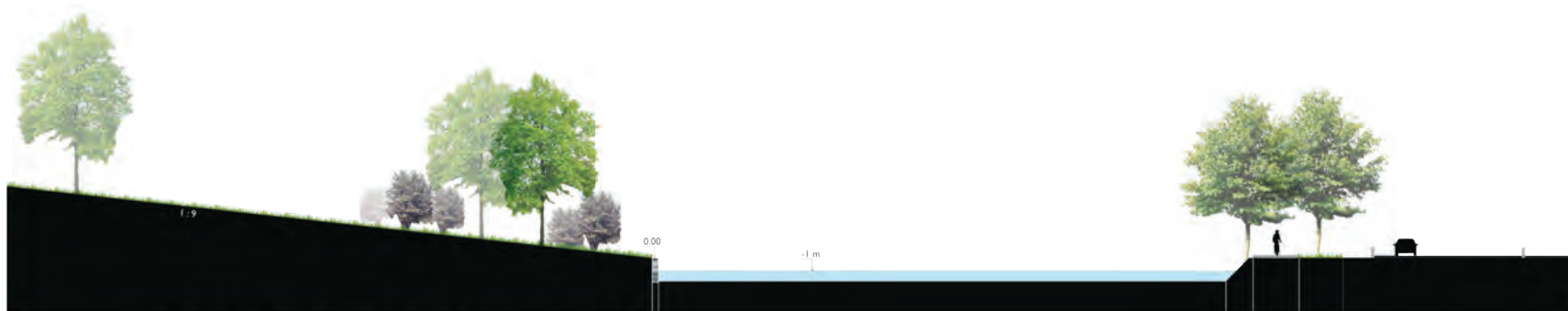




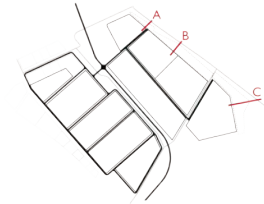
Profiel A Wal Masqué hoogte +7m



Profiel B Wal Masqué hoogte +9m

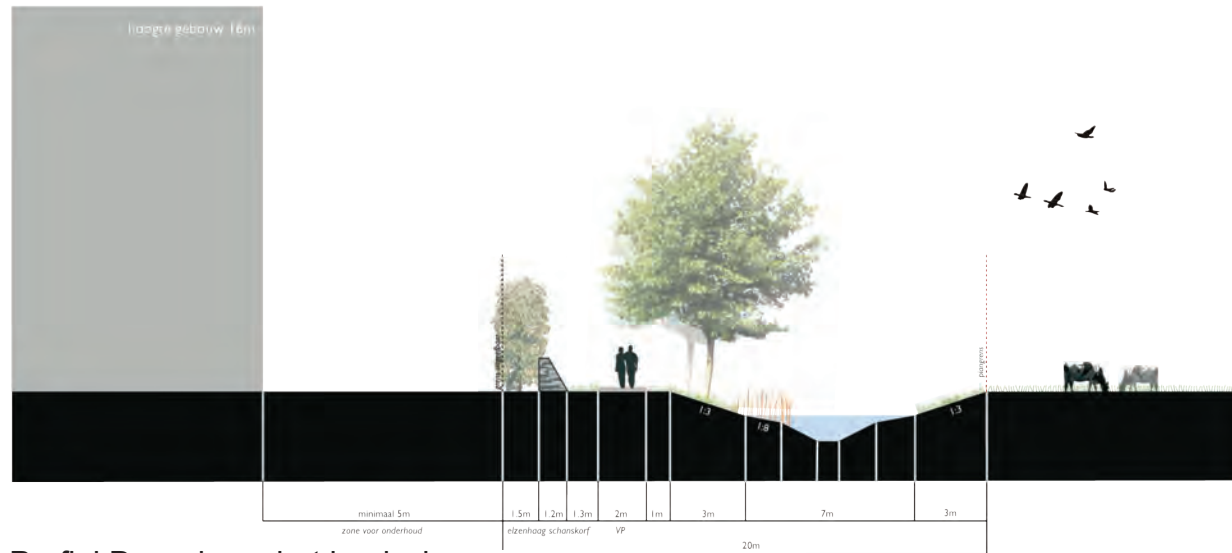


Profiel C Wal Masqué hoogte +10m



19

BEELDKWALTEITPLAN BUSINESS PARK 7POORT DEEL - NOORD EN ZUID

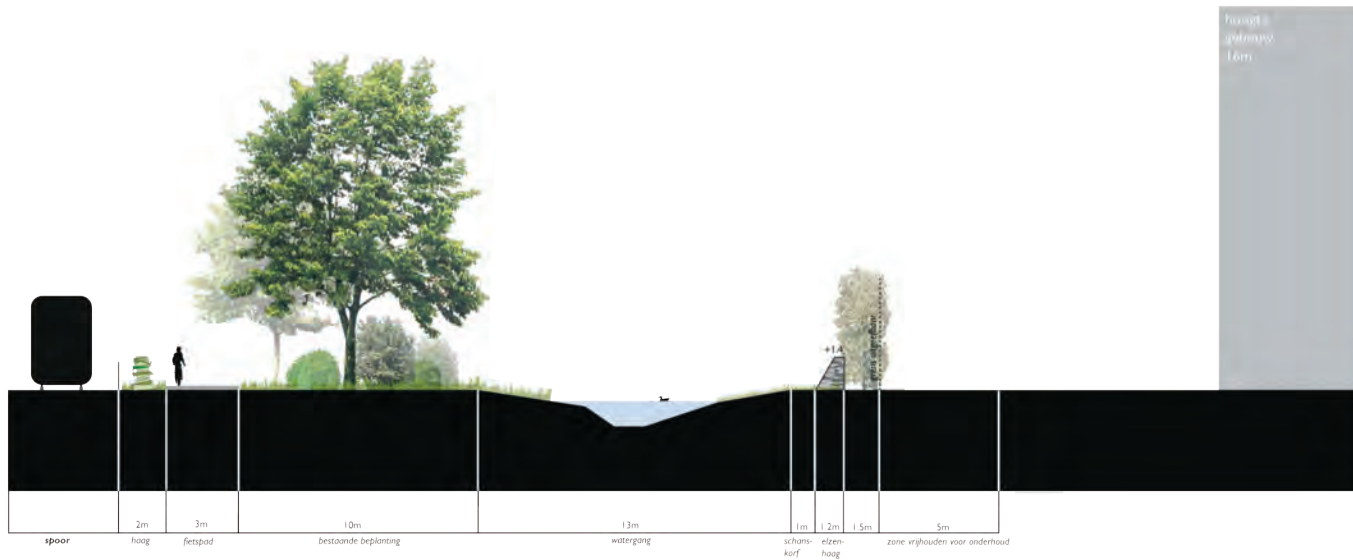


Profiel D rand aan het landschap

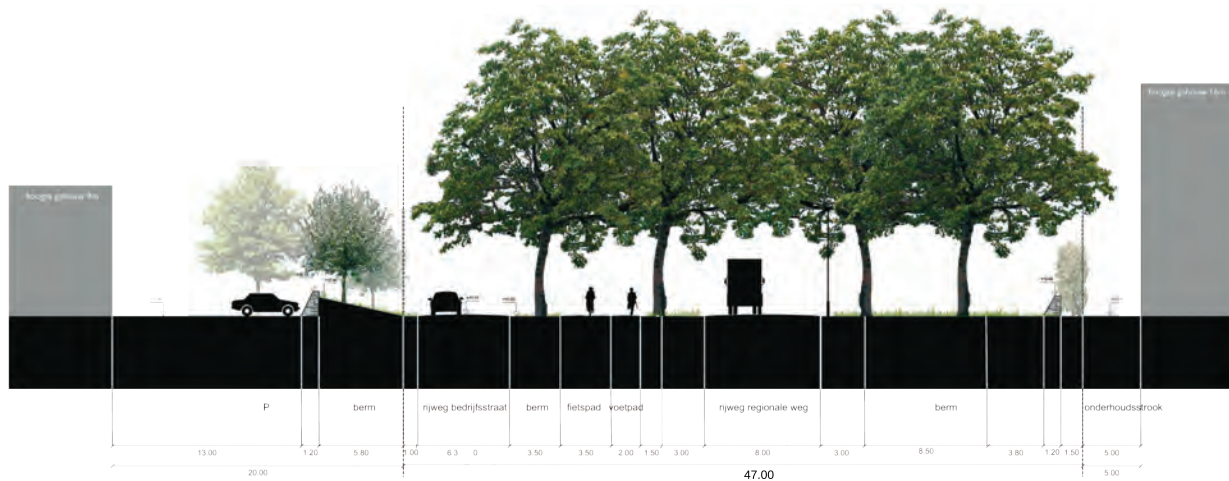


Profiel E rand aan de Hoofdlaan 7Poort

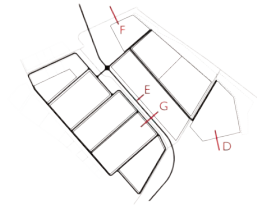
Referentiebeelden
elzenhaag en schanskorf



Profiel F rand aan het spoor

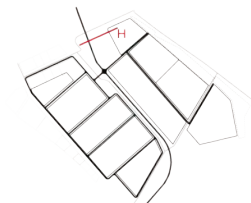


Profiel G Hoofdlaan 7Poort (regionale weg)





Referentie krentenboom



Profiel H Vestibule

Hoofdlaan met entreetuinen; stedenbouwkundige drager

De Hoofdlaan is stedenbouwkundig uitgewerkt als drager van 7-Poort; Als een stevige laan van ca. 50 meter breedte met 4 bomenrijen. De Hoofdlaan biedt ruimte om in de toekomst een regionale weg aan te leggen, die het doorgaande verkeer vanuit Rijnwaarden naar de nieuwe aansluiting op de A12 leidt. Vanaf deze laan toont het businesspark zich aan bezoekers en passanten. Daarom worden hoge eisen gesteld aan de representativiteit van bebouwing en inrichting op terreinen langs de Hoofdlaan.

De hoofdentrees naar het bedrijventerrein liggen bij de entreetuinen. De westelijke entreetuin wordt: "Vestibule" genoemd. De entreetuinen worden ingericht als parkachtige ruimtes met een herkenbare identiteit. In het hart van 7-Poort, tussen beide entreetuinen, wordt de Hoofdlaan uitgevoerd als een rechte bomenallee. Die allee biedt ruimte voor een regionale weg, een fietspad



Oostelijke entreetuin (oorspronkelijk idee)



Referenties ingrediënten entreetuin



Impressie expeditiestraat

en een parallelweg voor 7Poort Zuid. Ter onderscheid van de rechte allee wordt de Hoofddlaan tussen de oostelijke entreetuin en de Betuweroute uitgewerkt als een allee met lange bochten. De parallelweg en de fietspaden liggen hier verder van de hoofdrijbaan. De Hoofddlaan vormt hier de rand van 7-Poort en Groot Holthuizen; de rand van de bebouwde kom. Royale groene velden liggen aan beide kanten van de weg. Het water van de Hengelder Leigraaf vormt een aantrekkelijk landschappelijk element met daarlangs een fiets/wandelpad; een aantrekkelijk ommetje langs de buitenzijde van de Hoofddlaan.

Vestibule

De Vestibule is de naam van de westelijke entreetuin; een royale landschappelijke entree. Dit is de plek waar het gemotoriseerde verkeer vanaf de A12 en de Hengelder(weg) het businesspark binnenkomt. Het verkeer komt hoog binnen via een viaduct over de spoorlijn naar Doetinchem. Het landschapsontwerp van de Vestibule wordt in samenhang met het ontwerp voor de nieuwe aansluiting op de A12 uitgewerkt. De schaal en de vormgeving sluiten aan op de Wal Masqué. Hierbij is het hoogtelandschap een belangrijke ontwerpopgave.

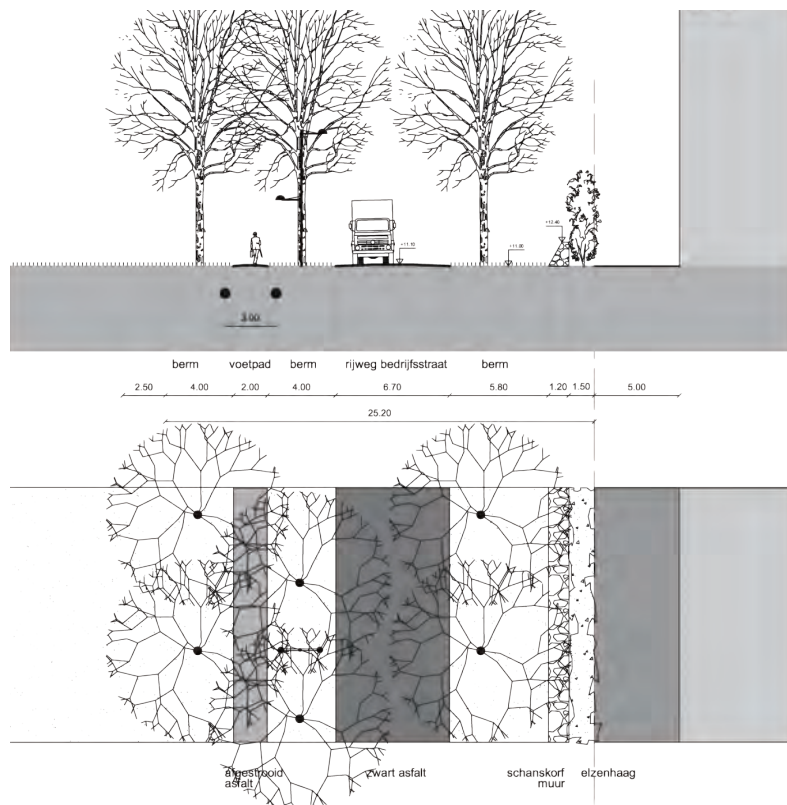
De Vestibule wordt aan de westkant begrensd door de Spoorallee. Hier is een grootschalig retailcentrum gepland. De entree van dit retailcentrum ligt aan de kant van de Vestibule. Hier komen o.a. parkeerterreinen. Landschappelijk vormt deze entree een samenhangend geheel met de entreetuin. De bebouwing en de inrichting van de kop van de Spoorallee bepalen sterk het beeld van de Vestibule. Daarom worden hier hoge eisen aan gesteld. Ook andere bedrijven, waaronder een brandstoftankstation, richten zich met hun representatieve zijde naar de Vestibule. Vanaf hier komen de klanten aan.

Bij de verkeerskundige uitwerking van de aansluiting op de ontsluitingsweg is de doorstroming op de ontsluitingsweg een belangrijk punt. Rekening moet worden gehouden met o.a. bezoekers van het retailcentrum, het station, het bedrijventerrein etc. Belangrijk is dat het verkeerskundig ontwerp en het landschapsontwerp op elkaar zijn afgestemd.

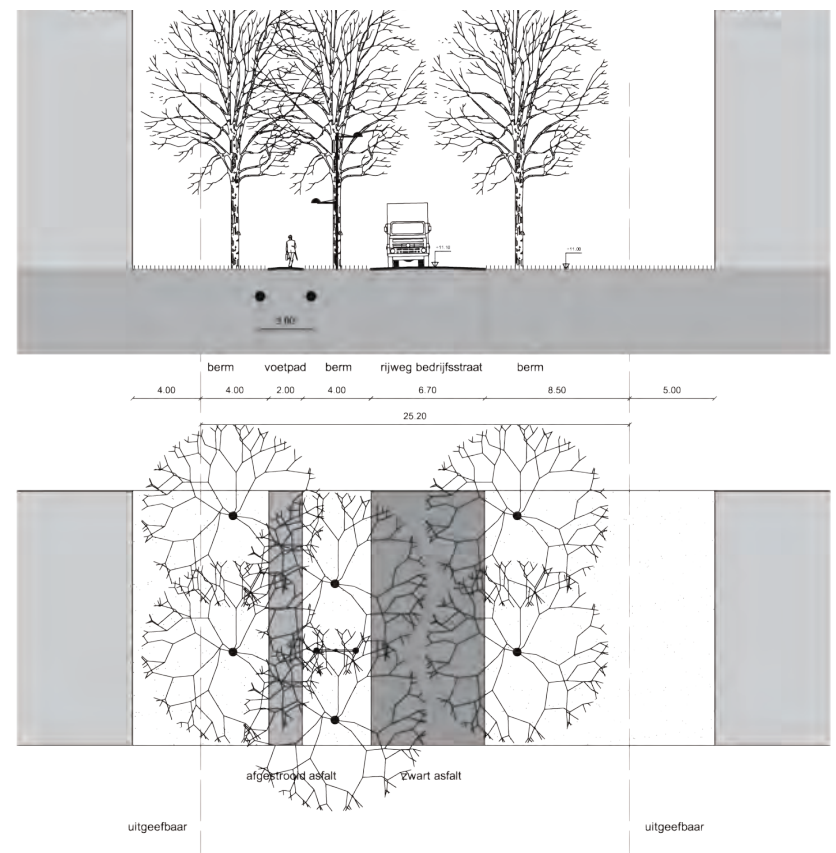
Oostelijke entreetuin

De oostelijke entreetuin ligt aan de rand van het bedrijventerrein, tegen het landgoed De Hees. In de oostelijke entreetuin is een grote rotonde geprojecteerd. De middenstip van de nieuwe rotonde komt precies in de as van de aansluitende delen van de Hoofddlaan te liggen. Deze middenstip is een geschikte plek voor het oprichten van een artistieke sculptuur, die bijdraagt aan de identiteit van 7Poort. Bedrijven richten zich met hun representatieve zijde naar de entreetuin. Vanaf hier ontvangen zij bezoekers.

Bij de uitwerking van de rotonde is de doorstroming van het doorgaande verkeer een belangrijk uitgangspunt. Daarom wordt gedacht aan een turborotonde. De bedrijfsstraten op 7Poort Noord en 7Poort Zuid worden direct op deze rotonde aangesloten. De voorgestelde rotonde schept ook de mogelijkheid om terreinen ten oosten van 7Poort te ontsluiten als daar in de toekomst behoefte aan zou zijn. Vanaf de grote rotonde zijn toekomstige woongebieden Holtkamp en Studentenplaats en de bedrijven langs de Exa te bereiken via de parallelweg.



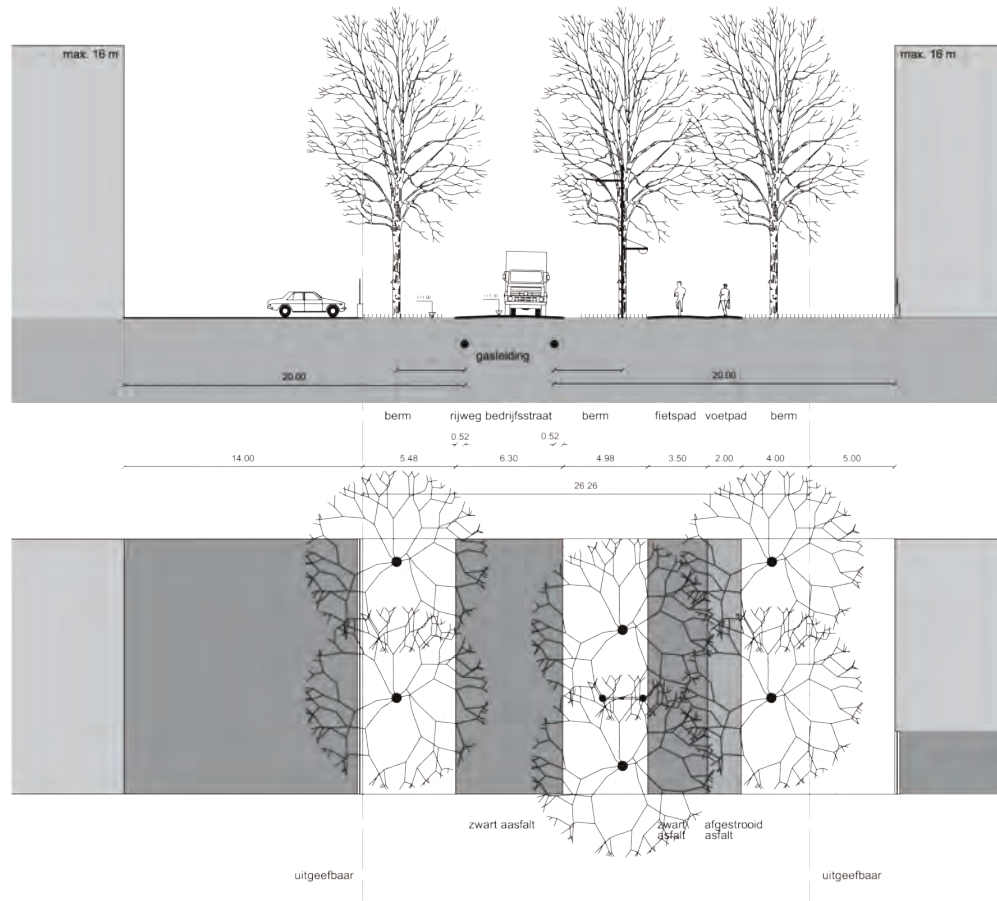
Profiel I, groene inrikker aan vestibule



Profiel J, groene inrikker



Profiel K, expeditiestraat



Profiel L, groene inrikker met gasleiding



Ambities op hoofdlijnen

7Poort Zuid

Concept

Het zuidelijk deel van bedrijvenpark 7Poort ligt tussen twee evenwijdige lijnen: de Hoofdlaan 7Poort en de Exa. In het zuidoosten komen deze lijnen samen. In het westen sluit 7Poort aan op het deelgebied Spoorallee.

Op Zuid kunnen bedrijven van uiteenlopende schaalgrootte en bedrijfsactiviteit worden gevestigd. In het meest westelijke blok kan qua schaalgrootte en bedrijfsactiviteiten worden aangesloten op de Spoorallee. Het volgende blok kan worden ingevuld met bedrijven in een schaalgrootte vergelijkbaar met wat er al is gerealiseerd. Langs de Exa wordt ingezet op een kleinere schaal, terwijl langs de Hoofdlaan bedrijven tot en met de grootste schaal mogelijk zijn.

Bij de Vestibule kan een benzinestation gerealiseerd worden. Deze locatie werkt als blikvanger voor het verkeer dat vanaf de A12 het bedrijvenpark oprijdt. Daarom worden hoge eisen gesteld aan de architectuur en de terreinrichting van het benzinestation.

Groene rand 7Poort Zuid

7Poort Zuid wordt voorzien van een groene rand. Langs de Hoofdlaan en langs de Exa wordt de overgang van privéterrein naar openbaar gebied vormgegeven als een eenduidige groene rand, die is opgebouwd uit een grastalud met meidoornbomen en een schanskorf. Deze groene rand draagt bij aan samenhang in de beleving vanuit de omgeving en onttrekt geparkeerde voertuigen enigszins aan het zicht.

De groene rand wordt gerealiseerd op uit te geven terrein en is onderdeel van het parkmanagement. Voor een eenduidig beeld is het van belang dat het groene talud in één keer wordt aangelegd met de bomen daarop.

Interne structuur 7Poort Zuid

De hoofdrichting van de interne structuur is noord-zuid georiënteerd. Haaks op de Hoofdlaan en de Exa zijn interne bedrijfsstraten geprojecteerd, die worden begeleid met populierenrijen. Die populierenrijen structureren het beeld van het bedrijventerrein. Het aantal interne straten, dat wordt gerealiseerd, is afhankelijk van de bedrijfsgrootte. Wanneer zeer grote kavels worden uitgegeven dan

moet het terrein op een andere wijze worden gestructureerd. Bijvoorbeeld door de hoofdvolumes van de bebouwing noord-zuid te oriënteren of door populierenrijen en meidoornhagen op privé terrein toe te passen.

Exa en Landeweer

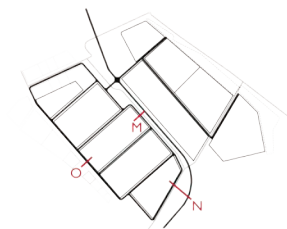
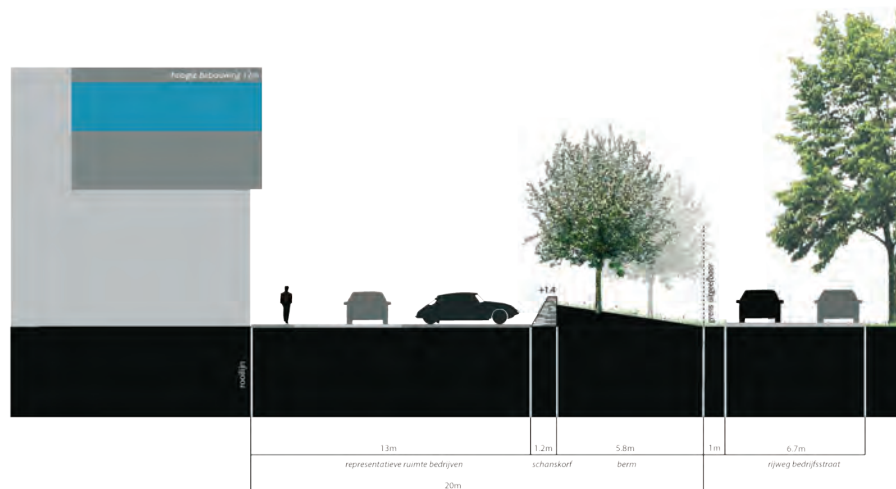
De Landeweer ligt als een groene wig tussen het businesspark en het woongebied. In deze bosstrook kunnen kleine bedrijfspanden worden gebouwd, die bereikbaar zijn via bruggen over de watergang langs de Exa (zie beeldkwaliteitsplan Landeweer).

De Exa vormt de zuidelijke rand van het businesspark. Het is een lange bedrijfsstraat die in het oosten aansluit op de Hoofdlaan en in het westen eindigt bij het station. Als het lukt om een bus over 7Poort te leiden zou die via de Exa kunnen rijden. Het is de ambitie dat de Exa een mooie, bedrijvige straat wordt met kleinere bedrijven, die zich presenteren naar de straat. Nabij het stationsplein wordt een meer stedelijke sfeer nagestreefd. Samenhang in het straatbeeld ontstaat door de groene zoom op de overgang van openbaar naar privéterreinen en door de plaatsing van representatieve bedrijfsonderdelen in de rooilijn. In de architectuur wordt gestreefd naar een warme uitstraling als overgang naar het woongebied.

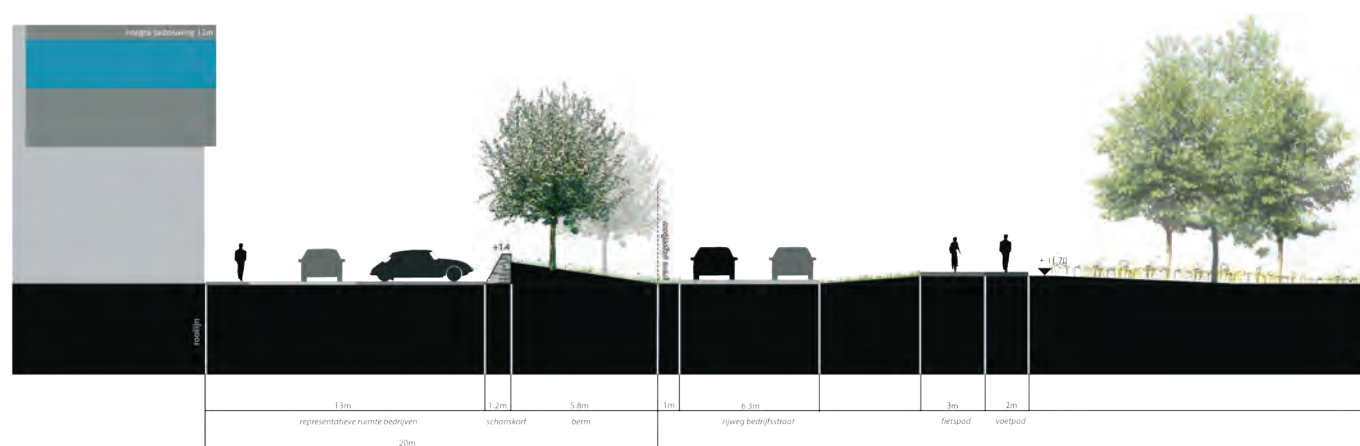
Naast de twee genoemde hoofdentrees is de mogelijkheid opgenomen om in verlengde van Exa een secundaire aansluiting te maken op de ontsluitingsweg. Bij doortrekking van de regionale weg moet de wenselijkheid van deze aansluiting worden afgewogen ten opzichte van de gewenste doorstroming van het doorgaande verkeer. Een voordeel van deze aansluiting is dat de toegangen naar de Exa en Holtkamp/Studenten representatiever worden. Deze aansluiting zou ook de eventuele busroute kunnen faciliteren via de Exa naar station Zevenaar Poort. De oversteek voor fietsers kan worden gecombineerd met deze aansluiting.

30

BEELDKWALITEITPLAN BUSINESS PARK 7POORT DEEL - NOORD EN ZUID



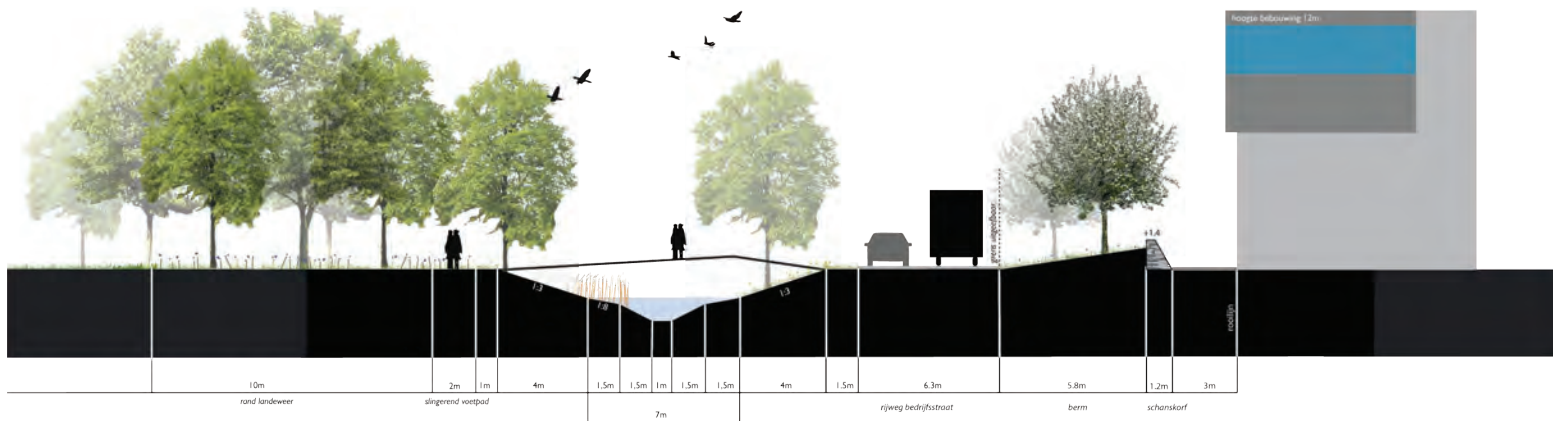
Profiel M groene rand zuid



Profiel N groene rand zuid



Referenties groen rand: meidoorn en schanskorf



Profiel O groene rand zuid



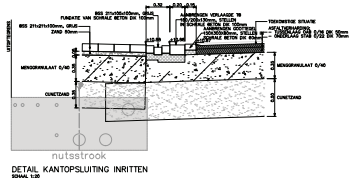
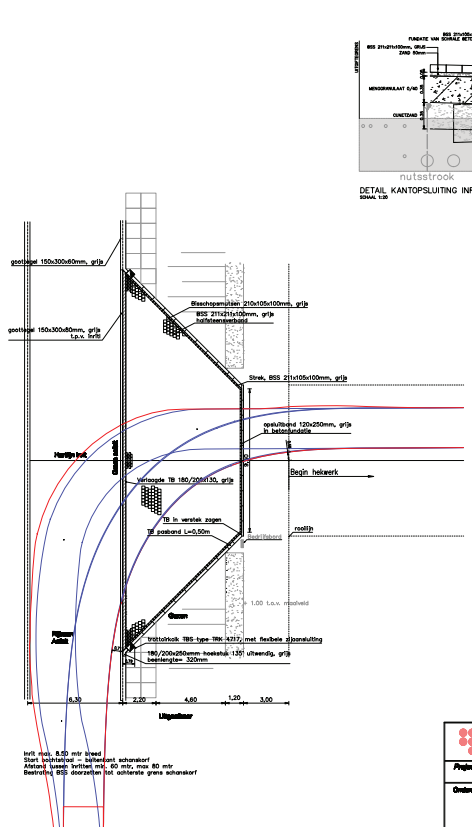
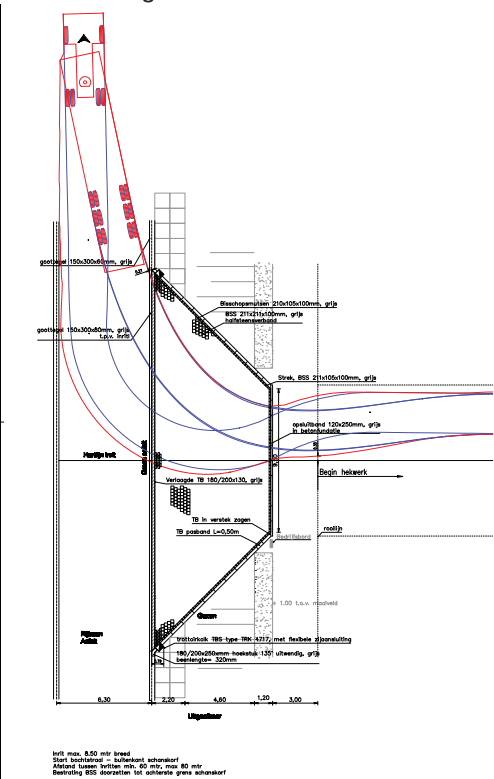
Impressie interne straat

Interne straten 7Poort Zuid

Alle interne straten krijgen hetzelfde profiel. Dit profiel is nagenoeg symmetrisch met aan weerszijden brede bermen met populierenbomen. De bermen dragen bij aan een groen straatbeeld én bieden voldoende breedte om de indraairuimte/bochtstralen voor de inritten in de berm te kunnen oplossen. Zou het in een toekomstige situatie nodig blijken om parkeren in het openbare ruimte toe te staan, is het mogelijk om het voetpad op te schuiven en hiernaast haakse parkeerplaatsen te realiseren. De voetpaden in het bedrijventerrein onderscheiden zich in hun materialisering van de voetpaden van de hoofdplanstructuur (afgestrooid asfalt) en van de voetpaden van het woongebied (gebakken klinkers). In zowel Noord als Zuid zijn de voetpaden uitgevoerd in grootformaat betontegels.

Het groene beeld van de interne straten wordt ondersteund door doorgaande hagen, die langs de kavelgrenzen aan de straatzijde moeten worden aangelegd.

Principetekening inritten Exa



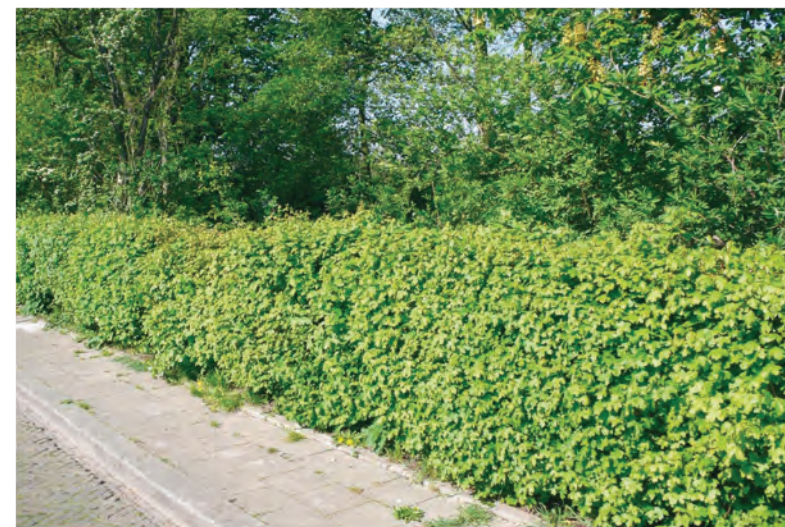
Zevenaar (Projectgroep Landbouw)		Bladzijde	1 van 1
Project: ZEVENAAR OOST 7POORT		Blad:	1 van 1
Onderwerp: LITHOGRONDS PRINCIPES INRITTEN LANDWEEBPAK		Blad:	1 van 1
Tabel: 1		Blad:	1 van 1
Tabel: 2		Blad:	1 van 1
Tabel: 3		Blad:	1 van 1
Tabel: 4		Blad:	1 van 1
Tabel: 5		Blad:	1 van 1
Tabel: 6		Blad:	1 van 1
Tabel: 7		Blad:	1 van 1
Tabel: 8		Blad:	1 van 1
Tabel: 9		Blad:	1 van 1
Tabel: 10		Blad:	1 van 1
Tabel: 11		Blad:	1 van 1
Tabel: 12		Blad:	1 van 1
Tabel: 13		Blad:	1 van 1
Tabel: 14		Blad:	1 van 1
Tabel: 15		Blad:	1 van 1
Tabel: 16		Blad:	1 van 1
Tabel: 17		Blad:	1 van 1
Tabel: 18		Blad:	1 van 1
Tabel: 19		Blad:	1 van 1
Tabel: 20		Blad:	1 van 1
Tabel: 21		Blad:	1 van 1
Tabel: 22		Blad:	1 van 1
Tabel: 23		Blad:	1 van 1
Tabel: 24		Blad:	1 van 1
Tabel: 25		Blad:	1 van 1
Tabel: 26		Blad:	1 van 1
Tabel: 27		Blad:	1 van 1
Tabel: 28		Blad:	1 van 1
Tabel: 29		Blad:	1 van 1
Tabel: 30		Blad:	1 van 1
Tabel: 31		Blad:	1 van 1
Tabel: 32		Blad:	1 van 1
Tabel: 33		Blad:	1 van 1
Tabel: 34		Blad:	1 van 1
Tabel: 35		Blad:	1 van 1
Tabel: 36		Blad:	1 van 1
Tabel: 37		Blad:	1 van 1
Tabel: 38		Blad:	1 van 1
Tabel: 39		Blad:	1 van 1
Tabel: 40		Blad:	1 van 1
Tabel: 41		Blad:	1 van 1
Tabel: 42		Blad:	1 van 1
Tabel: 43		Blad:	1 van 1
Tabel: 44		Blad:	1 van 1
Tabel: 45		Blad:	1 van 1
Tabel: 46		Blad:	1 van 1
Tabel: 47		Blad:	1 van 1
Tabel: 48		Blad:	1 van 1
Tabel: 49		Blad:	1 van 1
Tabel: 50		Blad:	1 van 1
Tabel: 51		Blad:	1 van 1
Tabel: 52		Blad:	1 van 1
Tabel: 53		Blad:	1 van 1
Tabel: 54		Blad:	1 van 1
Tabel: 55		Blad:	1 van 1
Tabel: 56		Blad:	1 van 1
Tabel: 57		Blad:	1 van 1
Tabel: 58		Blad:	1 van 1
Tabel: 59		Blad:	1 van 1
Tabel: 60		Blad:	1 van 1
Tabel: 61		Blad:	1 van 1
Tabel: 62		Blad:	1 van 1
Tabel: 63		Blad:	1 van 1
Tabel: 64		Blad:	1 van 1
Tabel: 65		Blad:	1 van 1
Tabel: 66		Blad:	1 van 1
Tabel: 67		Blad:	1 van 1
Tabel: 68		Blad:	1 van 1
Tabel: 69		Blad:	1 van 1
Tabel: 70		Blad:	1 van 1
Tabel: 71		Blad:	1 van 1
Tabel: 72		Blad:	1 van 1
Tabel: 73		Blad:	1 van 1
Tabel: 74		Blad:	1 van 1
Tabel: 75		Blad:	1 van 1
Tabel: 76		Blad:	1 van 1
Tabel: 77		Blad:	1 van 1
Tabel: 78		Blad:	1 van 1
Tabel: 79		Blad:	1 van 1
Tabel: 80		Blad:	1 van 1
Tabel: 81		Blad:	1 van 1
Tabel: 82		Blad:	1 van 1
Tabel: 83		Blad:	1 van 1
Tabel: 84		Blad:	1 van 1
Tabel: 85		Blad:	1 van 1
Tabel: 86		Blad:	1 van 1
Tabel: 87		Blad:	1 van 1
Tabel: 88		Blad:	1 van 1
Tabel: 89		Blad:	1 van 1
Tabel: 90		Blad:	1 van 1
Tabel: 91		Blad:	1 van 1
Tabel: 92		Blad:	1 van 1
Tabel: 93		Blad:	1 van 1
Tabel: 94		Blad:	1 van 1
Tabel: 95		Blad:	1 van 1
Tabel: 96		Blad:	1 van 1
Tabel: 97		Blad:	1 van 1
Tabel: 98		Blad:	1 van 1
Tabel: 99		Blad:	1 van 1
Tabel: 100		Blad:	1 van 1



Referenties populierenboom, verlichting en groot formaat tegel



Referentie interne straat (Zuid)



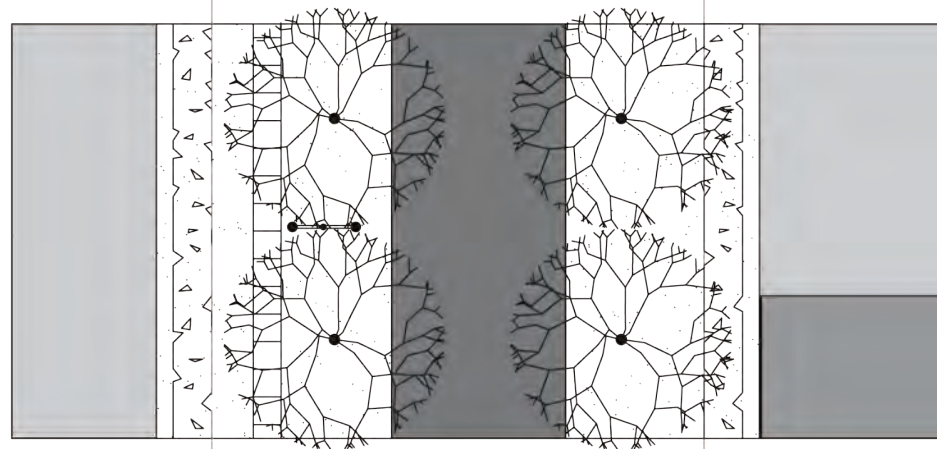
Referentie meidoornhaag



voetpad rijweg bedrijfsstraat

0.60 1.40 1.50 1.00 4.00 6.30 5.00 1.40 0.60

17.80



meidoornhaag betontegels 100x100cm

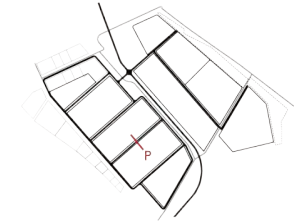
zwart asfalt

meidoornhaag hek

uitgeefbaar

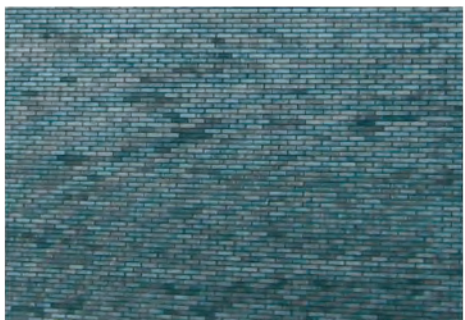
uitgeefbaar

Profiel P interne straat (Zuid)





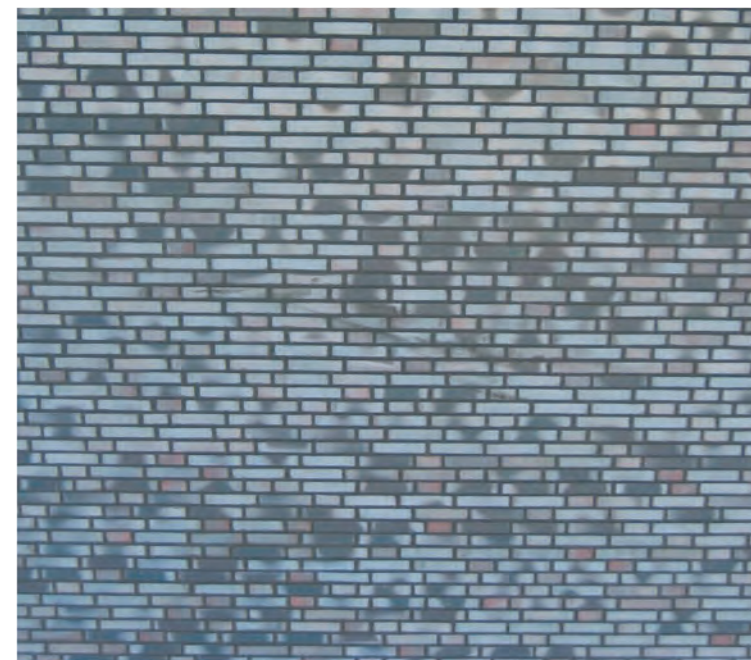
Referentie glas, hout en beton



Referentie zwart mestelwerk



Referentie paars-rood metselwerk

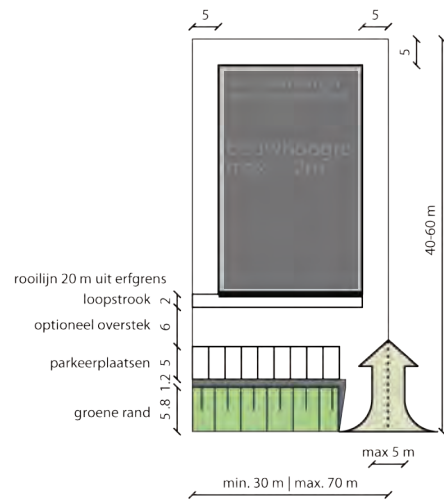


Referentie bebouwing (Zuid)



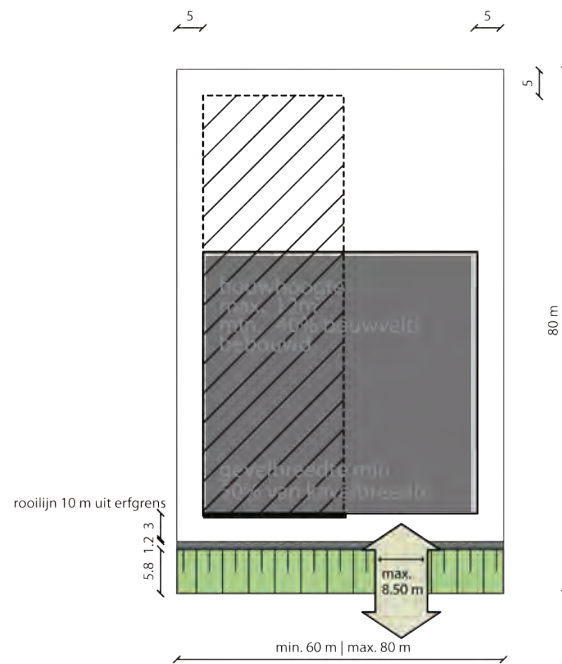
Referentie bebouwing (Zuid)

HOOFDLAAN

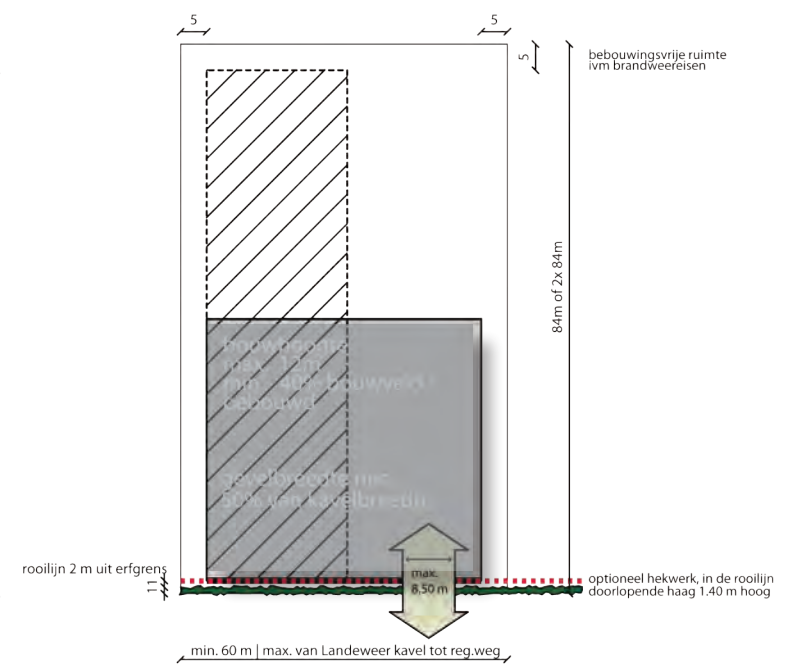


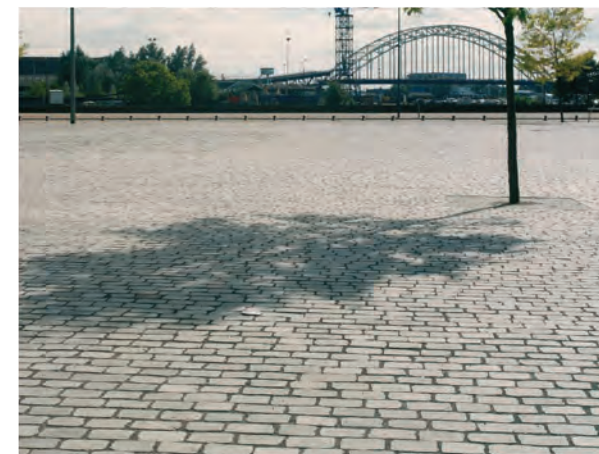
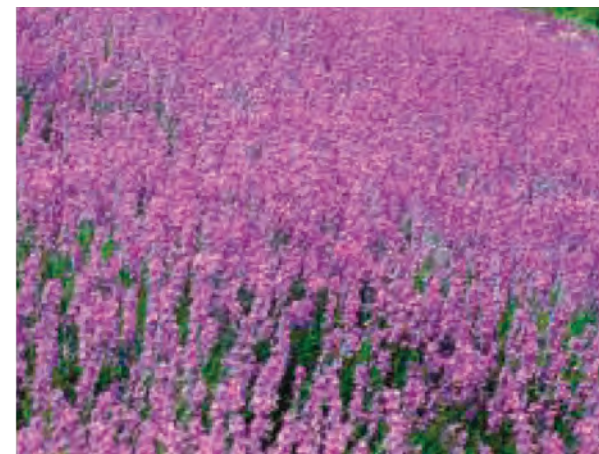
Bouwregels zuid

EXA

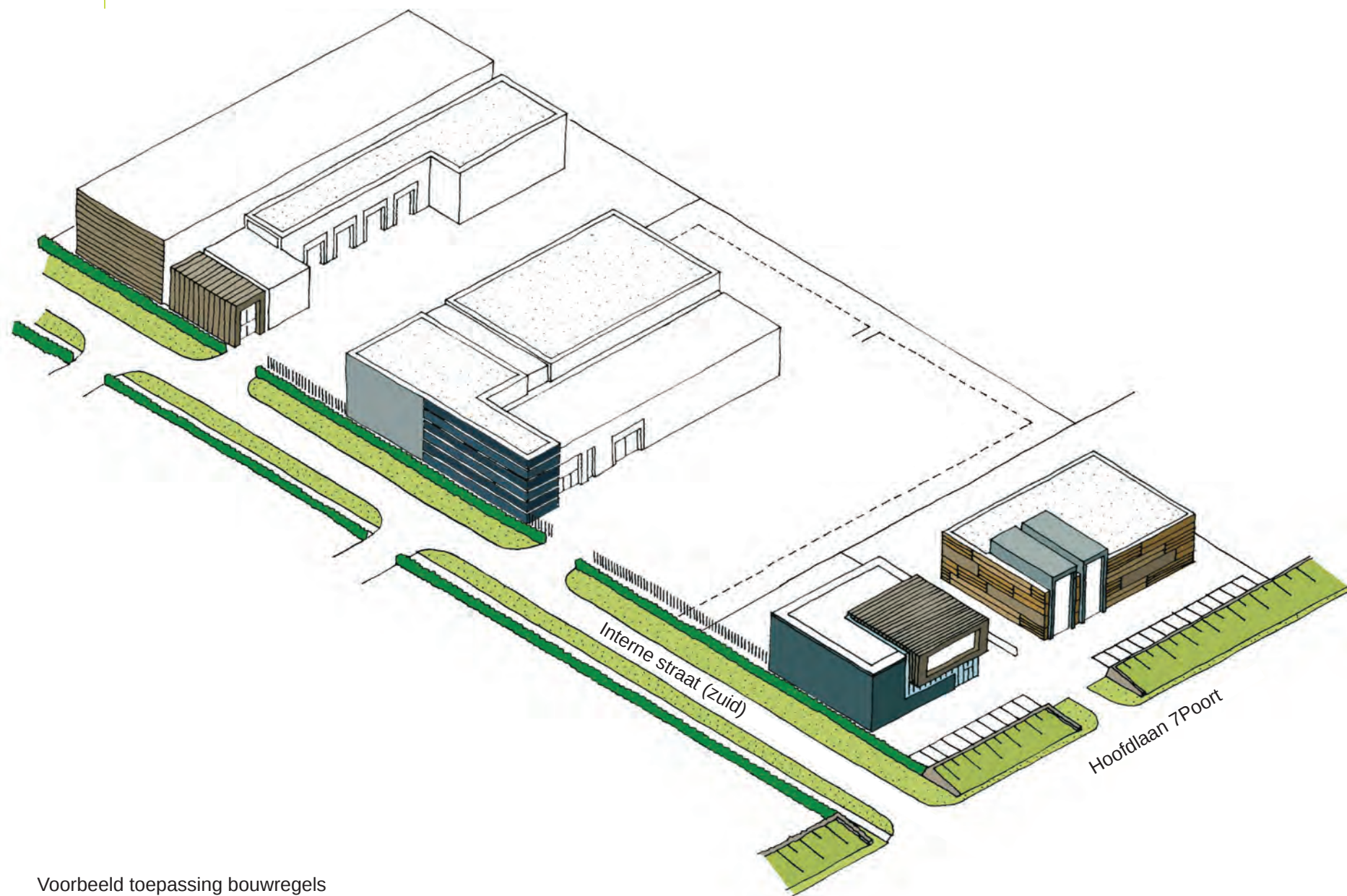


INTERNE STRAAT (ZUID)





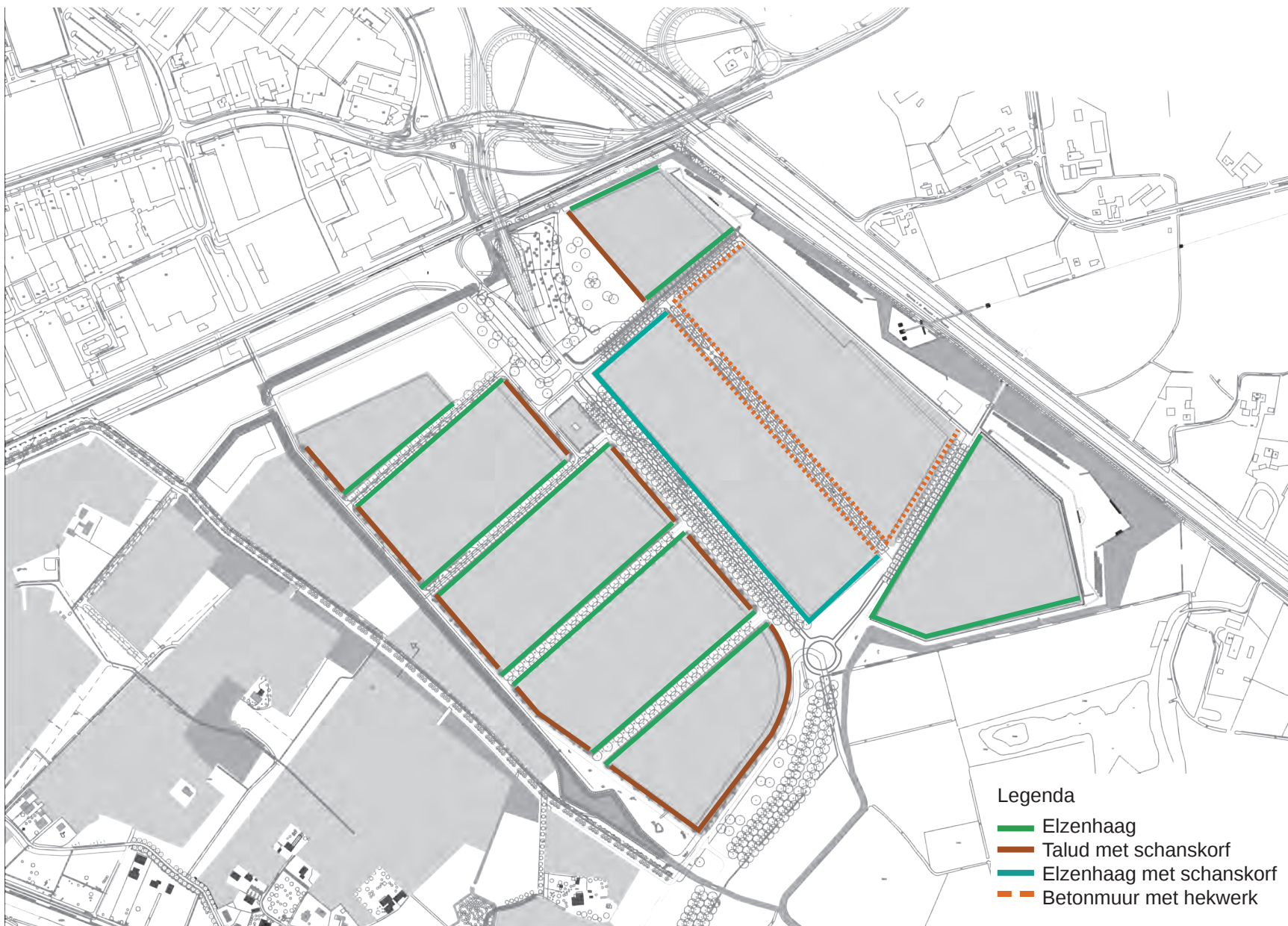
Referenties bestrating en beplanting op eigen erf



Voorbeeld toepassing bouwregels



Impressie rand Hoofdlaan 7Poort (regionale weg)



Erfafscheidingen

Richtlijnen beeldkwaliteit

Hoofdlijnen

Inleiding

Robuuste landschapsstructuren als de Wal Masqué en de Hoofddlaan vormen een stevig kader, waardoor daarbinnen veel variatie mogelijk is t.a.v. van de schaal en de maat van de bebouwing. Gestreefd wordt naar een efficiënt en intensief ruimtegebruik. Daarom zijn grotere bebouwingshoogtes toegestaan. De uitdaging is om uitgaande van de variatie op 7Poort toch een samenhangend en aantrekkelijk bebouwingsbeeld te laten ontstaan.

Bebouwingsbeeld in hoofdlijnen

In het bebouwingsbeeld wordt gestreefd naar een gelaagdheid in schaal en maat. Onderscheid wordt gemaakt in een basislaag, een bovenlaag en een toplaag.

De **basislaag** bestaat uit bedrijfshallen in de vorm van rechthoekige volumes (dozen), gesitueerd op een orthogonaal raster met als basis de as van de Hoofddlaan. De hoogte van die volumes varieert tussen 9 en 16 meter. De plaatsing van eenvoudige volumes op dit raster zorgt in de basis voor samenhang in het totaalbeeld.

Om schaalverschillen te overbruggen worden reeksen van kleinere bedrijven in de rooilijn geplaatst, zodat rust ontstaat in het beeld naar de weg. Grotere gebouwen kunnen een eigen positie krijgen binnen het raster.

Om dezelfde redenen wordt de bebouwing op één bedrijfsperceel ontworpen als een samenhangende architectonische compositie. Kleinere bedrijfsonderdelen als een kantoor worden niet als los toevoegsel ontworpen, maar maken visueel onderdeel uit van het grotere bedrijfscomplex.

De **bovenlaag** bestaat uit hogere rechthoekige volumes tot een hoogte van ca. 20 meter. Deze volumes staan bovenop de basislaag. De gevels liggen ca. 10 meter terug t.o.v. de basis in een zogenaamde set back. Als dit niet mogelijk is moet op andere wijze de gelaagdheid worden vormgegeven. Naast platte daken zijn andere dakvormen mogelijk, zoals lessenaarsdaken, gebogen daken en zadeldaken. Kleur en materiaaleigenschappen zorgen ervoor dat de bovenlaag zo min mogelijk contrasteert met de lucht (lichte tinten).

De **toplaag** in het bebouwingsbeeld wordt gevormd door incidenteel voorkomende hogere bouwvolumes, zoals (industriële) installaties. Deze tekenen zich

43
dus af boven de basis van rechthoekige bouwvolumes. De toplaag ligt royaal terug van de rooilijn (minimaal ca. 20 meter). Verschillende hoge bouwaccenten vormen met elkaar een compositie, die vooral vanaf grotere afstand zichtbaar is. De vorm van deze volumes komt voort uit de functie. Kleur en materiaaleigenschappen zorgen ervoor dat de toplaag zo min mogelijk contrasteert met de lucht (lichte tinten).

Presentatie van bedrijven (zichtlocaties)

Op 7Poort presenteren bedrijven zich aan de A12 en aan de Hoofddlaan.

Vanaf de A12 is over de Wal Masqué het silhouet van bedrijfsbebouwing zichtbaar. Om 7Poort een duidelijke uitstraling naar de snelweg te geven wordt extra aandacht gevraagd voor het ontwerp van dit silhouet, in het bijzonder eventuele hogere bebouwingsaccenten. Opgenomen in het ontwerp van de bedrijfsbebouwing wordt de naam en/of het logo van het bedrijf duidelijk zichtbaar vanaf de snelweg aangebracht.

Vanaf de Hoofddlaan is er zicht op de bedrijfsbebouwing. Een representatieve uitstraling wordt hier verlangd. De naam en/of het logo van het bedrijf worden duidelijk zichtbaar vanaf de Hoofddlaan in het ontwerp van de bedrijfsbebouwing opgenomen.

De bebouwing langs de noordzijde wordt deels afgeschermd door een schans-korf en een hoge haag. Daarom is hier vooral de beeldkwaliteit van de hogere delen van de bebouwing belangrijk.

Langs de zuidzijde en bij de entreetuinen is er meer zicht op de bedrijfsbebouwing. Daarom wordt hier naast een representatieve uitstraling ook een publieksvriendelijke uitstraling nagestreefd. Bij de organisatie van bedrijfsfuncties op een kavel worden publieksgerichte en representatieve bedrijfsonderdelen daarom aan de kant van de entreetuinen en zo mogelijk ook langs de Hoofddlaan geplaatst.



Referentie beton, glas en donkergrijs plaatmateriaal

Richtlijnen beeldkwaliteit

Bebouwing

Algemeen (7Poort)

- Representatieve bedrijfsonderdelen, zoals publieksentrees, kantoorfuncties of kantines oriënteren naar de openbare ruimte en waar mogelijk plaatsen in de rooilijn. M.b.t. de oriëntatie geldt de volgende hiërarchie: 1. Entreetuin, 2. Hoofdlaan, 3. Exa, 4. Overige bedrijfsstraten. Als een kavel aan meerdere openbare ruimtes ligt moet deze tenminste georiënteerd zijn op de ruimte met hoogste hiërarchie.
- Het bebouwingsvolume; verschijnt per kavel als één geheel door zijn materiaal, kleur en/of compositie (ook wanneer het meerdere gebouwen zijn en/of de bebouwing gefaseerd wordt uitgevoerd).
- De voorgevels van verschillende bedrijfspanden langs dezelfde straat worden zoveel mogelijk op één lijn geplaatst. Dit is in principe de rooilijn.
- Voetprint bebouwing; het bebouwingspercentage moet minimaal 40% van het toelaatbare bebouwingsoppervlak bedragen.
- Toe te passen materialen; plaatmateriaal/ ongeschilderd fsc-gekeurd hout/ ongeschilderd beton/ glasvlakken of vergelijkbare materialen.
- De kleuren van de gevels harmoniëren met de landschappelijke setting van het bedrijvenpark. Grote fel gekleurde vlakken zijn niet toegestaan.
- Richtinggevende kleureisen; plaatmateriaal in grijstinten; metselsteen in zwart, donkere grijstinten en paarsrode tinten.
- Plaatmateriaal heeft altijd een structuur. Wanneer de structuur lijnvormig is, dan in hoofdzaak horizontaal aanbrengen (bijvoorbeeld golfplaat).
- Zink en koper zijn i.v.m. uitspoeling naar het grondwater niet toegestaan.
- Productreclames gericht op de openbare ruimte zijn niet toegestaan.
- Naam/logo in harmonie met de architectuur van het bedrijfscomplex; door middel van losse letters geplaatst binnen het bebouwingsvolume en niet hoger dan 20 meter. In principe één uiting per openbare ruimte per bedrijfscomplex. Bij grote bedrijfscomplexen kan een extra uiting worden toegestaan.
- Één naamsaanduiding en/of één logo kan opgenomen worden in het ontwerp van de erfafscheiding bij de inrit van het bedrijf.

- Het aanlichten van panden is niet toegestaan. Wel mag LED verlichting worden toegepast voor het accentueren van lijnen en vlakken, mits geïntegreerd in de architectuur van het complex.

Aanvullende richtlijnen Noord en Zuid (exclusief Exa)

- Bedrijfshallen en kantoren vormgeven als rechthoekige volumes (dozen), gesitueerd op een orthogonaal raster met als basis de as van de Hoofdlaan. Qua architectuur is een duidelijk onderscheid tussen de onderbouw tot 16 meter en de bovenbouw, bijvoorbeeld doordat de bovenbouw terug ligt t.o.v. de onderbouw (zie beschrijving op pagina 45).
- Voor installaties, die slechts een deel van het bebouwbare vlak beslaan, is plaatselijk een grotere bebouwingshoogte toelaatbaar. Bij de situering van zulke hoge bebouwingsaccenten worden stedenbouwkundige overwegingen, zoals het inspelen op zichtlijnen vanuit de omgeving en een evenwichtige silhouetwerking van de bebouwing in acht genomen. De vorm van deze volumes komt voort uit de functie (zie beschrijving op pagina 45).
- Bouwwerken vanaf een hoogte van 16 meter uitvoeren in lichte tinten. Uitgangspunt is dat ze niet sterk contrasteren met de kleur van de lucht.

Aanvullende richtlijnen Exa

- Bouwen in de rooilijn aan de Exa. Minimaal 50% van de strekkende meters aan de straatkant van de Exa bebouwen.
- Voorgeschreven groene inrichting aan de randen.
- Een substantieel deel van de gevels wordt uitgevoerd in metselwerk en/of hout.

45



Referenties kantoorgedeelte



Referenties loodsen



Richtlijnen beeldkwaliteit

Kavelinrichting en erfafscheiding

Algemeen

- Parkeren van personen- en vrachtwagens, evenals laden en lossen moet opgelost worden op eigen terrein. De parkeernorm wordt per bedrijf vastgesteld door de gemeente. De norm gaat uit van de eindsituatie en is afhankelijk van het type bedrijf.
- Minimaal 5 m vanuit de erfafscheiding met openbaar terrein (elzenhaag, schanskorfmuur, hekwerk, etc.) en minimaal 5 meter vanuit de kavelgrens met de naastliggende kavel vrijhouden van opslag, hekken en andere obstakels ten behoeve van gemeentelijk onderhoud / brandweer.
- Overige erfafscheidingen (tenzij hierna anders aangegeven); 7Poort-hek 200 cm hoog, staanders in kokerprofiel 60 x 60 mm (type Prestige van Ruigrok of vergelijkbaar) kleur; RAL 7016; plaats hek in rooilijn bebouwing of achter bebouwing; langs hek bij voorkeur een elzenhaag.
- Één naamsaanduiding en/of één logo kan opgenomen worden in het ontwerp van de erfafscheiding bij de inrit van het bedrijf.
- Vlaggen en vaandels zijn beperkt toegestaan en mogen niet domineren.
- Terreinverharding; grootformaat betonplaten/zwart asfalt/zwarte betonstraatstenen/ andere vormen van zwart beton/ zwart split/ greskeien/ donkere granietkeien/ basalt/ hardsteen.
- Beplanting: 1e grootte bomen, komgrondsoorten zoals; els/ populier/ wilg. Overig beplanting in overleg, trefwoorden: groot of veel!

Hoofdlaan en entreetuinen (7poort + Terra):

- Representatieve terreininrichting. Hoeveelheid verharding beperken.
- Verlichtingsmasten op voorterrein "familie" van de masten van 7Poort. Plaatsing masten afgestemd op schaal rand.(onderdeel parkmanagement)
- Krachtig vormgegeven eenduidige erfafscheiding langs de weg.
- Uniforme erfafscheiding langs noordzijde (7Poort); elzenhaag + schanskorf aan buitenzijde (door gemeente aangelegd op openbare grond).
- Uniforme erfafscheiding langs zuidzijde (7Poort +Terra); schanskorfmuur + talud aan buitenzijde; totale breedte 7 meter (door gemeente aangelegd op particuliere grond).
- Erfafscheiding langs Vestibule; schanskorfmuur + talud aan buiten-zijde; totale breedte 4 meter.

- Onderbreking van groene rand door inritten beperken. Bij kavels tot ca. 30 meter breed 1 inrit van 5 meter breed per 2 kavels. Bij grote kavels moet de groene rand tussen 2 inritten minimaal 50 meter ononderbroken zijn. In dat geval is de maximale breedte van inritten 8.50 meter.

Expeditiestraat (Giga);

- Maximaal twee inritten per kavel van maximaal 12 m breed.
- Erfafscheiding in de expeditiestraat; donkergrijze betonmuur met een duidelijk reliëf (bijvoorbeeld uitgefreesde sleuven) van 20(b) x 50(h) cm, met hek van 150 cm hoog, staanders in kokerprofiel 60x60 mm (type Prestige van Ruigrok of vergelijkbaar) kleur; RAL 7016.

Exa

- Representatieve terreininrichting afgestemd op groene inrichting Landweer. Hoeveelheid verharding beperken.
- Verlichtingsmasten op het voorterrein zijn "familie" van de masten van 7Poort. Plaatsing van de masten afgestemd op de schaal van de rand. (onderdeel parkmanagement)
- Erfafscheiding representatieve zijden; schanskorfmuur + talud aan buitenzijde; breedte 4 meter (door gemeente aangelegd op particuliere grond).
- Inritten maximaal 9 meter breed. Bij kavels tot ca.30 meter breed koppelen.

Inprikkers (Mega + oostelijke inprikker)

- Maximaal twee inritten per kavel van maximaal 9.00 m breed.
- Erfafscheiding langs gasleiding en langs de oostzijde van de Mega; elzenhaag + schanskorf aan buitenzijde.
- Strook langs de inprikkers; het gebied tussen de kavelgrens en de bebouwingsrooilijn dient gras te zijn van hetzelfde mengsel en met hetzelfde onderhoudsniveau als de openbare bermen (onderdeel parkmanagement).

Langs watergangen bij spoorlijn en langs oostrand 7Poort

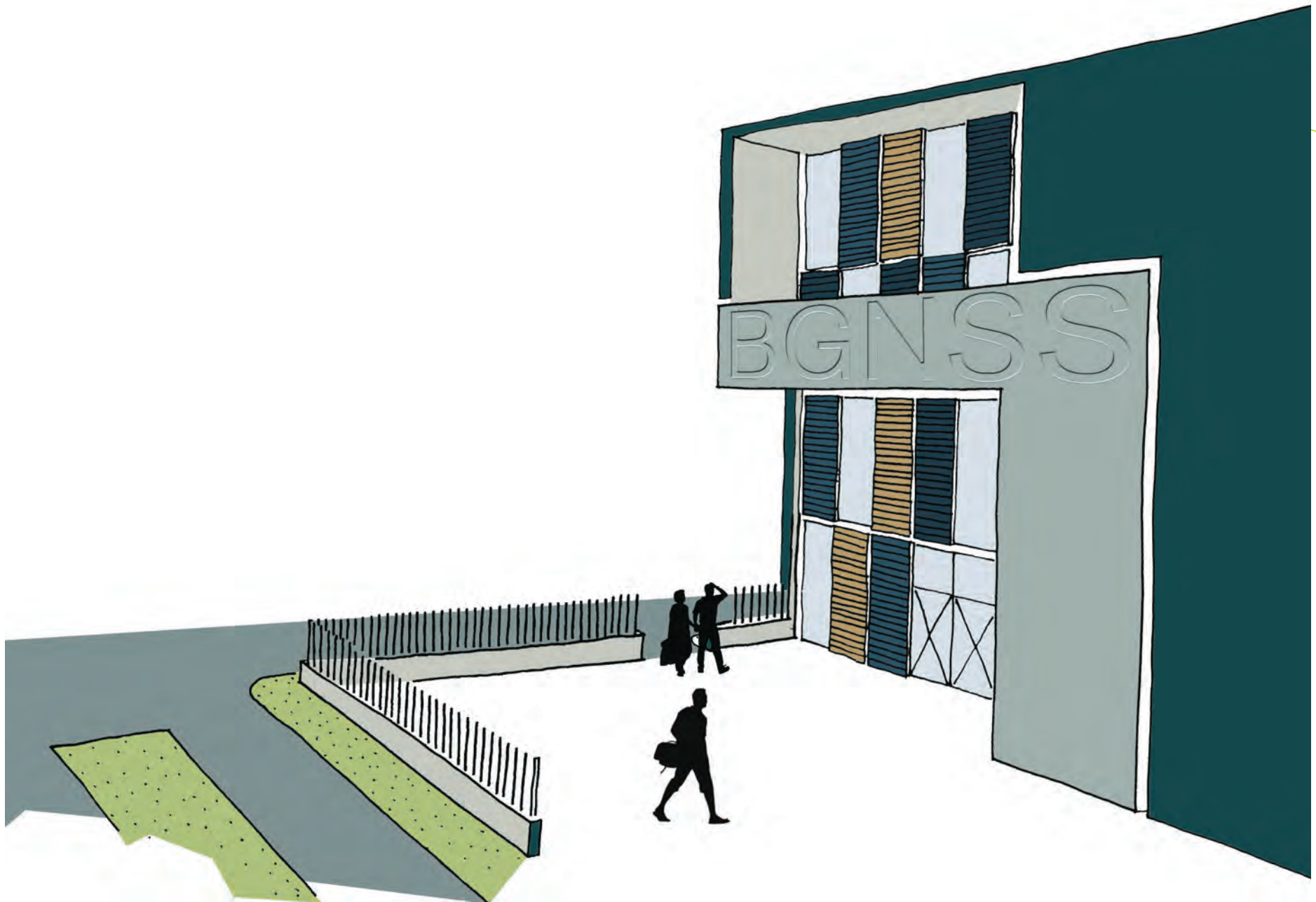
- Erfafscheiding; elzenhaag 5 meter hoog + evt. 7Poort-hek aan binnenzijde.
- Geen inritten, wel toegangen naar wandelpad mogelijk.

Interne straten

- Inritten maximaal 9,00 meter breed. Bij kavels tot 30 meter breed koppelen.
- Erfafscheiding meidoornhaag. (onderdeel van parkmanagement).



Referenties logo in losse grote letters



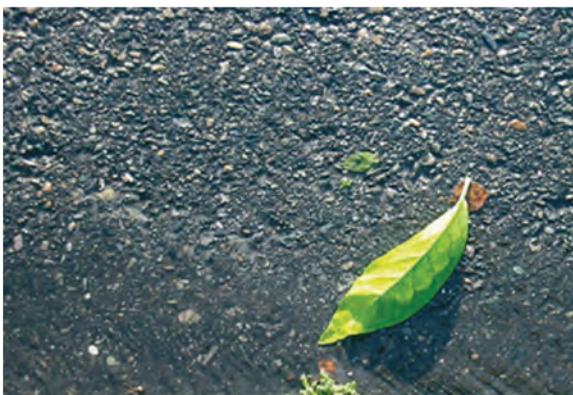
Impressie kantoorgedeelte



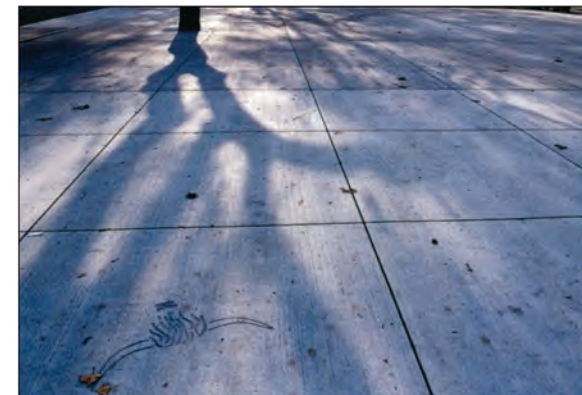
Referentie 7Poort-hek (Prestige van Ruigrok)



Referentie hoge betonmuur met sleufen



Referenties bestratingmateriaal op eigen erf





Exa: oplopend talud met bomen + schanskorfmuur



Hoofdlaan noordzijde: schanskorfmuur + Elzenhaag



Bedrijfsstraat Zuid: groene berm + elzenhaag



Giga: betonmuur + hekwerk



Referentie voor de expeditiestraat;
middenberm



Referentie voor stoere mast voor 7Poort



Referentie populier

Colofon

Het beeldkwaliteitplan Business Park 7Poort deel Noord en Zuid is opgesteld door de afdeling Ontwikkeling/Projecten van de gemeente Zevenaar. Hierbij is gebruik gemaakt van teksten en afbeeldingen uit het oorspronkelijke beeldkwaliteitplan, dat werd opgesteld door H+N+S Landschapsarchitecten.

Zevenaar, Juni 2013



7 Business Park 7Poort

Dit beeldkwaliteitplan is opgesteld door de afdeling Ontwikkeling/Projecten van de gemeente Zevenaar.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met
telefoonnummer 0316 595 517, of kijk op onze websites
www.grootholthuizen.nl of www.7Poort.nl

Juni 2013