



Raadspresentatie Parkbuurt Schaapsdrift e.o.

26 maart 2025

Ziegler | Branderhorst

Opgave



Uitgangspunten van Gebiedsvisie naar Stedenbouwkundig plan



boven: Kaart Gebiedsvisie vastgesteld
rechts: Amendement 10 april 2024



GEMEENTERAAD ARNHEM

Amendement

Datum raadsvergadering: 10 april 2024
Nummer amendement: **24A06**
Zaaknummer: 3996407
Status: **AANGENOMEN**
Onderwerp: Gebiedsvisie Schaapsdrift en omgeving

Titel:

Inrichting stationsgebied Presikhaaf

Aan de gemeenteraad

Ondergetekenden stellen de volgende wijziging voor:

Beslispunt 1 van het raadsbesluit als volgt te wijzigen:

1. De gebiedsvisie voor Schaapsdrift en omstreken vast te stellen. Met daarbij de volgende aanpassingen:
 - a. Schaapsdrift 109 en 111 niet te verwerven, tenzij eigenaren aangeven hun woning aan de gemeente te willen verkopen, met dien verstande dat dit ingepast kan worden in de gebiedsvisie zonder vertraging voor de vorderingen van het project. Indien verwerving leidt tot vertraging, kan worden afgezien van verwerving.
 - b. Voor Schaapsdrift 96 te onderzoeken welke bouwhoogte haalbaar is zonder de kwaliteit en de bezonningsuren op de achtergevel van de woningen aan de Schaapsdrift significant af te doen nemen, en de norm voor de bezonningsuren nader te onderzoeken.
 - c. Te onderzoeken in hoeverre terugvallen op renovatie of restauratie van het huidige gebouw op Schaapsdrift 96 een optie is en bijdraagt aan de gebiedsvisie, al dan niet met aanpassingen, zoals optoppen.
 - d. Mochten er naar aanleiding van de onderzoeken van punten a, b en c minder woningen kunnen worden gerealiseerd, dan dienen deze elders in het plangebied te worden gecompenseerd, zodat het aantal toe te voegen nieuwe woningen in het plangebied gelijk blijft aan het geplande aantal van netto circa 450, zoals dat is beoogd in de gebiedsvisie.
 - e. Op bladzijde 26 van de gebiedsvisie Schaapsdrift e.o. de tekst: "Richting het spoor en Park Sacré Coeur is een oplopende bouwhoogte op van 3 tot 8 lagen met een hoogte accent van 10 lagen, waarbij de gemiddelde bouwhoogte 5 tot 8 lagen is.", te wijzigen in "Richting het spoor en Park Sacré Coeur is een oplopende bouwhoogte van 3 tot 12 bouwlagen toegestaan."
 - f. Te onderzoeken of Schaapsdrift 83 (de oude wasserij) een maatschappelijke functie kan krijgen. Hierdoor krijgt een voor de Schaapsdrift karakteristiek pand een buurtfunctie en kan invulling worden gegeven aan de wens van bewoners om een nieuw hart van de wijk aan de Schaapsdrift te creëren.

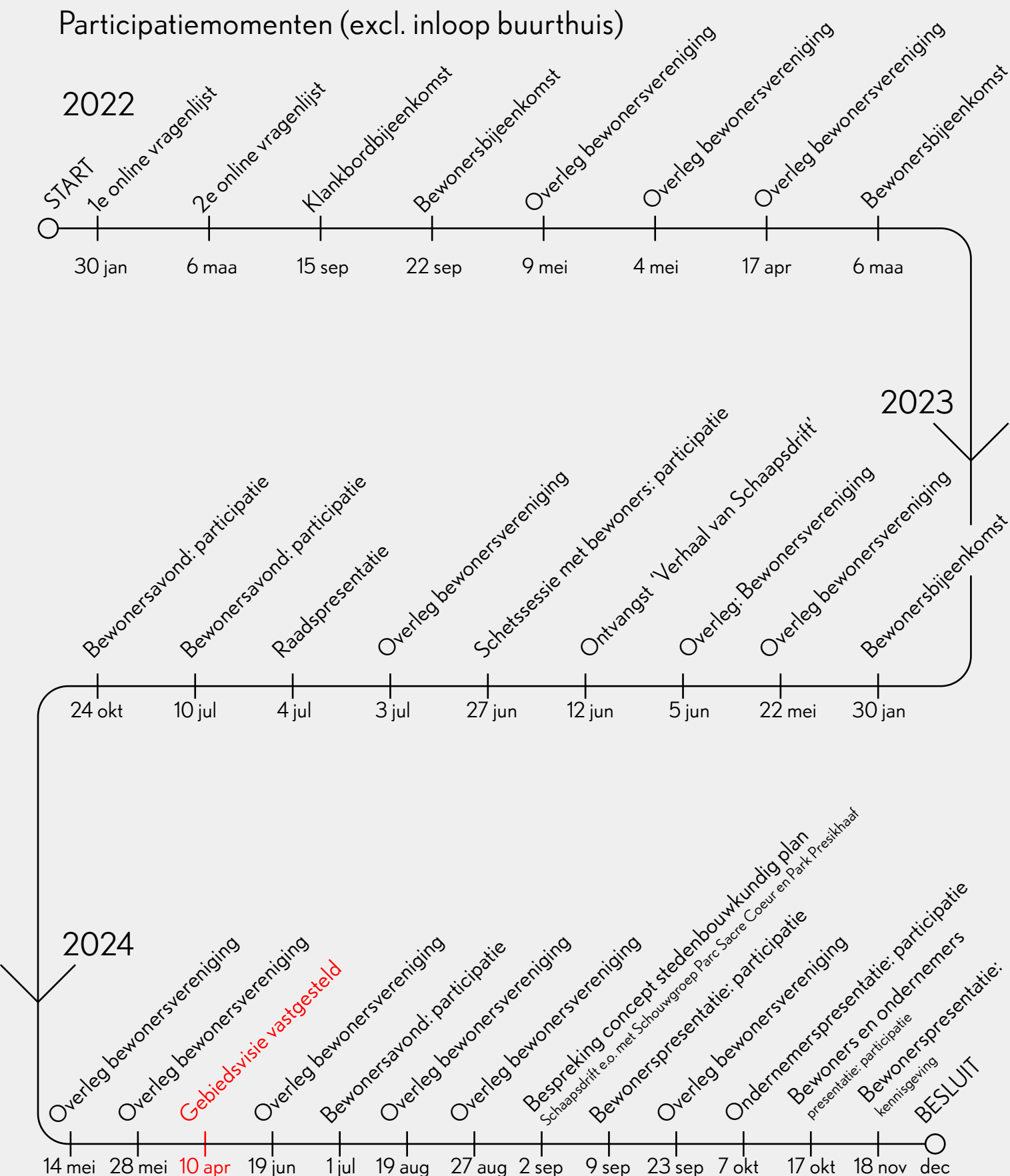
Wat is er gebeurd?



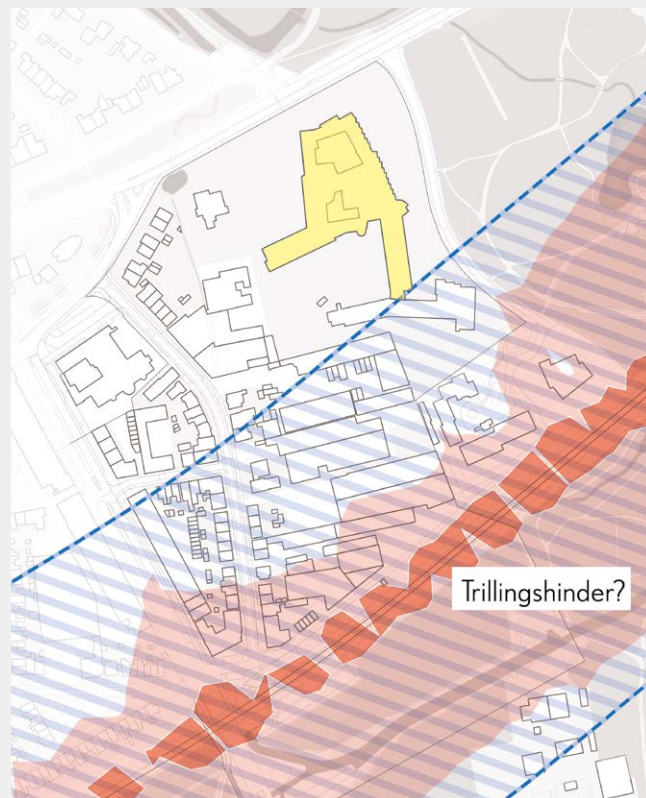
Foto schetssessie met bewoners op 27 juni 2023



Foto bewonersavond op 17 oktober 2024



Er zijn meerdere onderzoeken uitgevoerd en afgerond



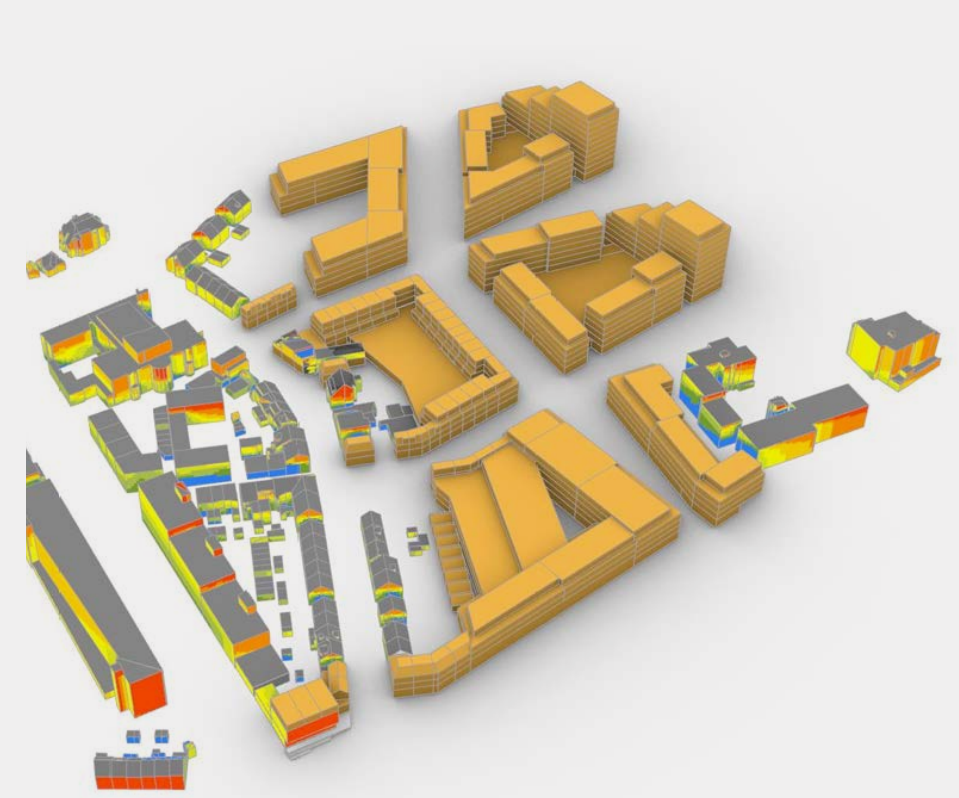
Spoorweggeluid



Bodemverontreiniging



Windgevaar



Bezonningsonderzoek

Zienswijze Schaapsdrift e.o.

- 17 unieke zienswijze ingediend
- De volgende thema's komen in veel zienswijzen aanbod

Parkeren

Bezonning

Bouwhoogtes

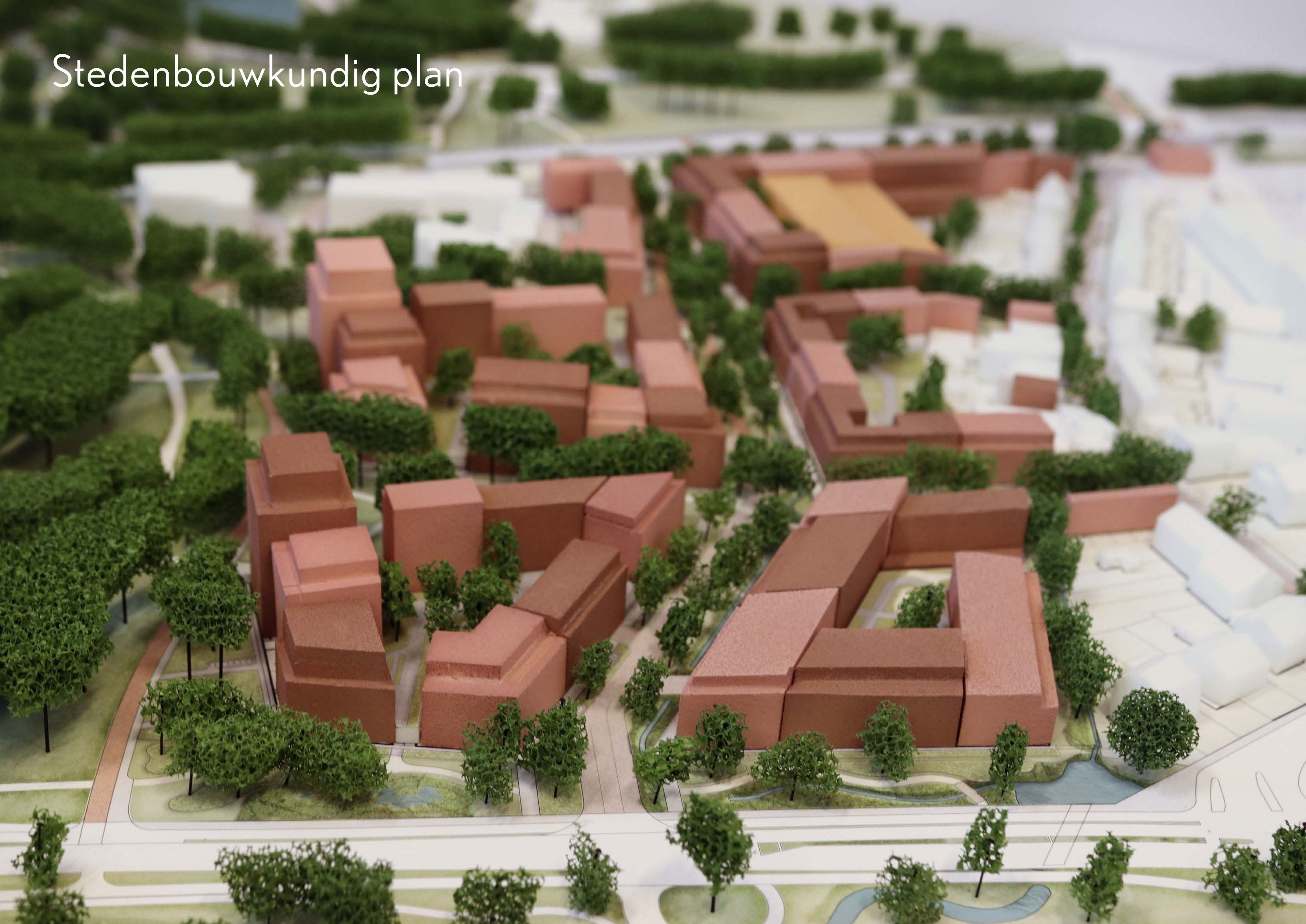
Groen

Behoud van de beek

Ruimte voor ondernemers

- Aantal aanpassingen doorgevoerd

Stedenbouwkundig plan





Gebiedsvisie (proefverkaveling)



Stedenbouwkundig plan (concept)

Belangrijkste wijzigingen:

- Meer behoud van bestaande panden
- Behoud rondom Ernst Casimirlaan, geen extra bouwblokje
- Aanpassingen Zorgcomplex o.a. sloop Neijenstede
- Draaien rijrichting Schaapsdrift
- Passarel over spoor

Aanpassingen:

1. Behouden recentelijk opgeknapt pand Schaapsdrift 47-49.
2. Behouden en mogelijkheid tot optoppen van het kopgebouw bij het station en uitbreiden met een terras.
3. Rijrichting Schaapsdrift draaien.
4. Sloop Nijenstede (keuze Innoforte). Mogelijk maken expeditie zorgcomplex.
5. Getrapte volumes zijn omgezet naar panden met verschillende hoogte. Hoogte-accent is verplaatst naar de tweede lijn, vanaf de Velperweg gezien.
6. Atelierwoningen in de hoek van de Schaapsdrift en Eleonorastraat.
7. Optie om buurthub te draaien t.b.v. twee lichthoven.
8. Inpassing extra parkeerplaatsen westzijde Casimir State.
9. Geen bebouwing naast het huidige Vivare pand.
10. Doorsteek fietsroute bouwblok Casimir State / Sacré Coeur niet mogelijk i.v.m. perceelgrenzen.
11. Behoud auto-entree Sacré Coeur gebouw aan noordzijde.
12. Beek afkoppelen + oppervlakkig afwateren. Beekriool in Schaapsdrift als hemelwaterafvoer.
13. Mini-stadswoningen en aanpassing groene corridor.
14. Behoud 2-kapper Schaapsdrift 109-111 en mogelijkheid tot vergroting van de tuinen.
15. Behoud onderdoorgang spoorviaduct vanwege de kosten en complexiteit. Extra fietspad.
16. Toevoeging voetgangersbrug over het spoor.
17. Grotere binnentuin zorgcomplex en haakse hoek mogelijk maken.
18. Woningen plaatsgemaakt voor zorgcomplex. Verhuizing Damen omwille van ontwikkeling zorgcomplex.
19. Terugleggen 2e en 3e laag i.v.m. bezonning Schaapsdrift 54.
20. Mogelijk maken behoud Vivare complex



Stedenbouwkundig plan

Behoud en sloop



Velperweg 152



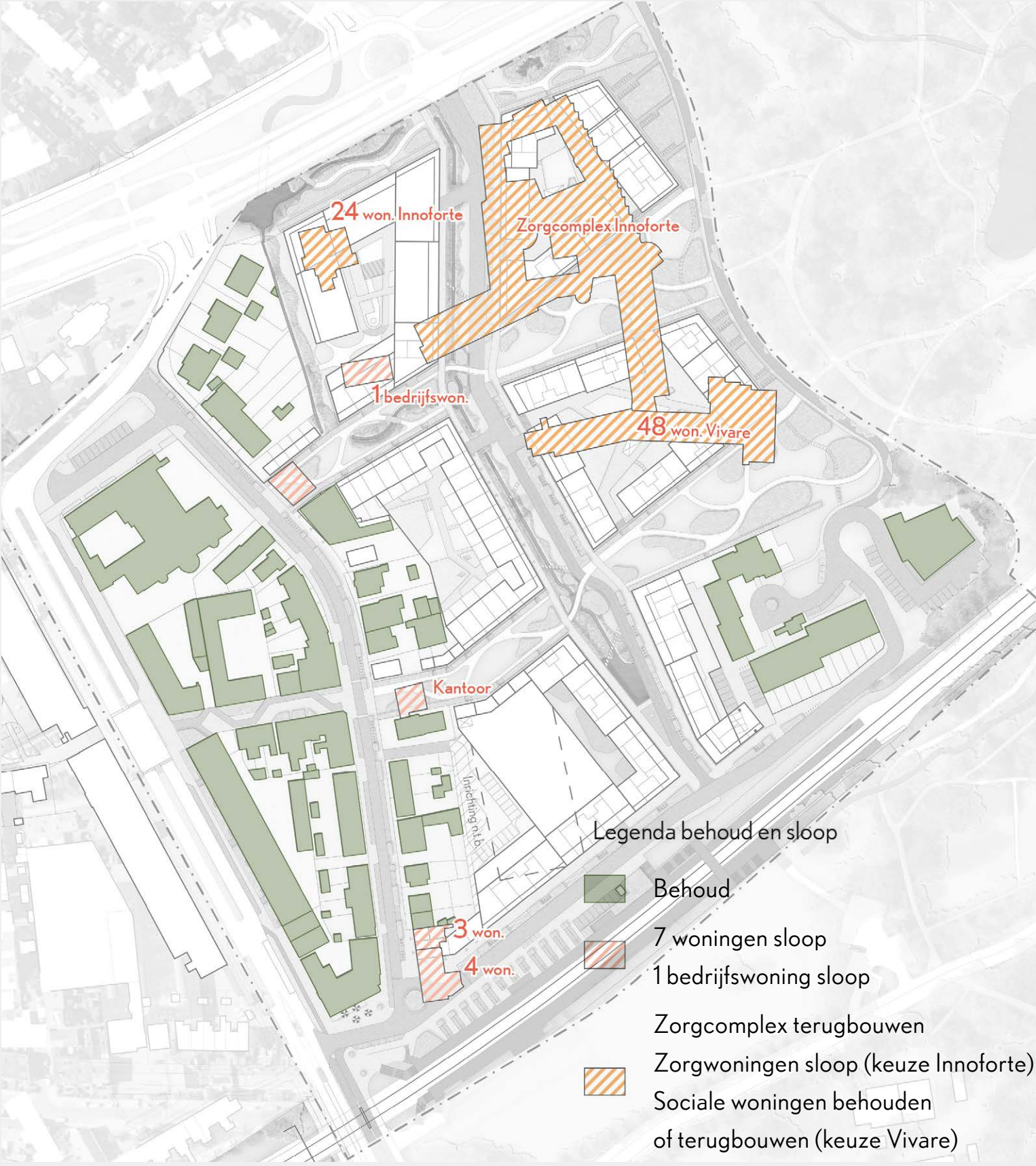
Schaapsdrift 41-45



Schaapsdrift 113-115



Schaapsdrift 117 - Eleonorastraat 1-7



Schaapsdrift 83



Schaapsdrift 109-111



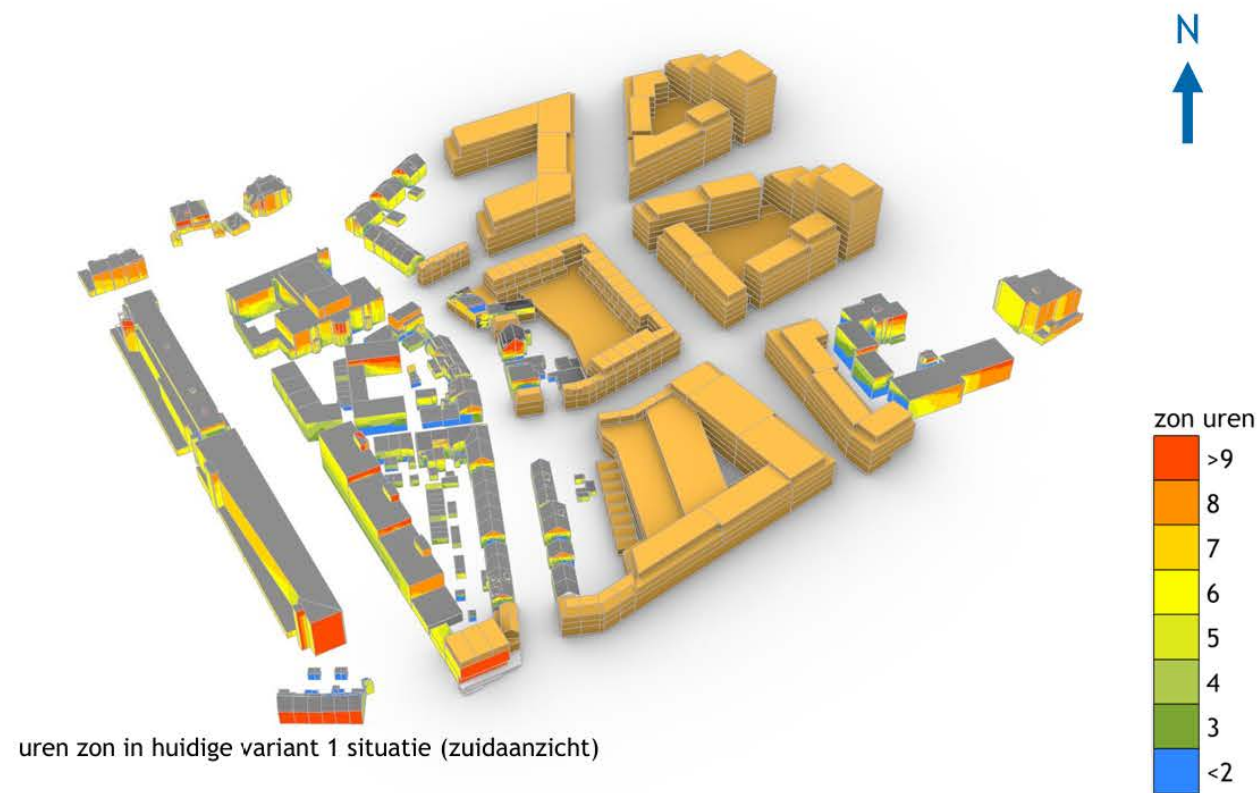
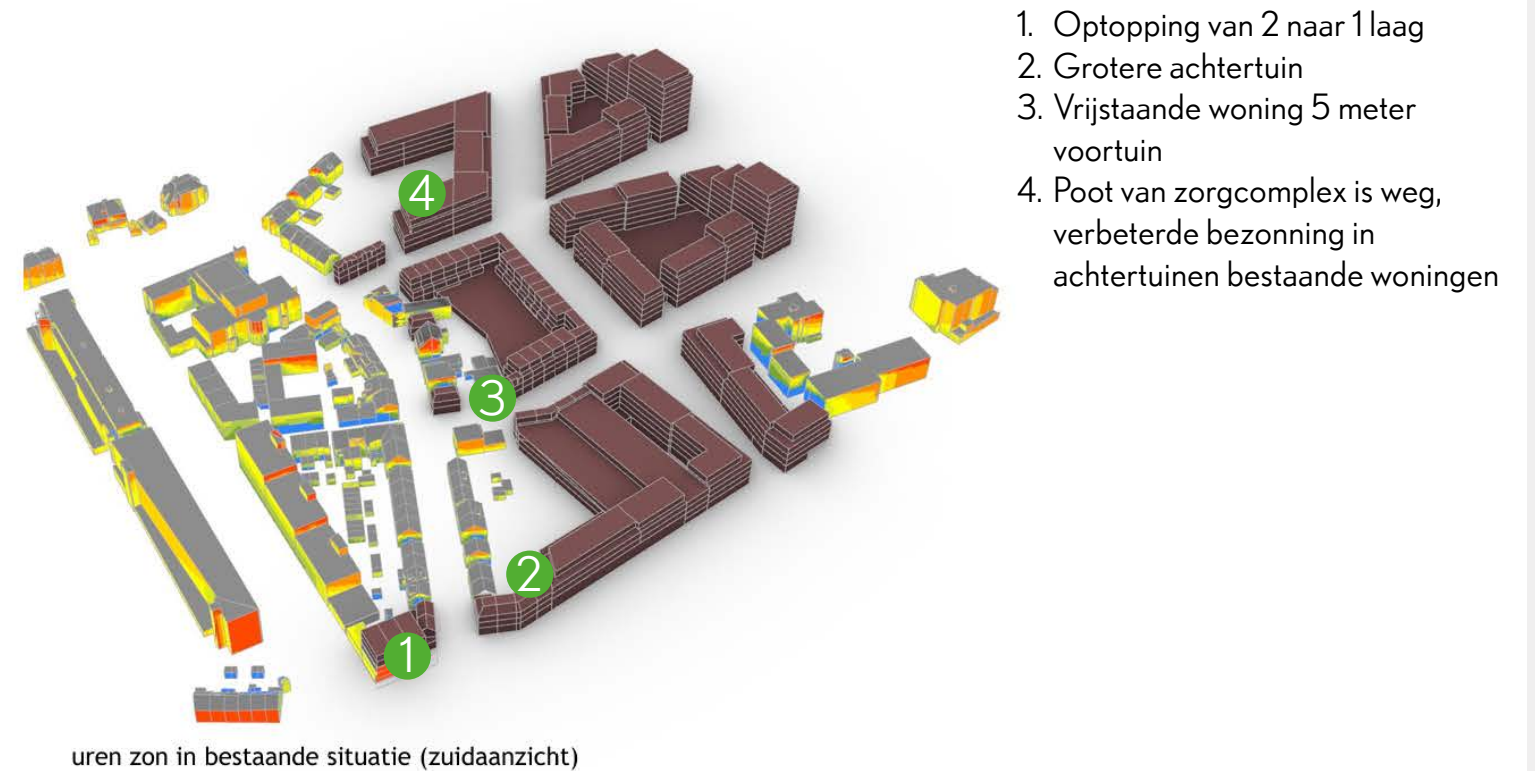
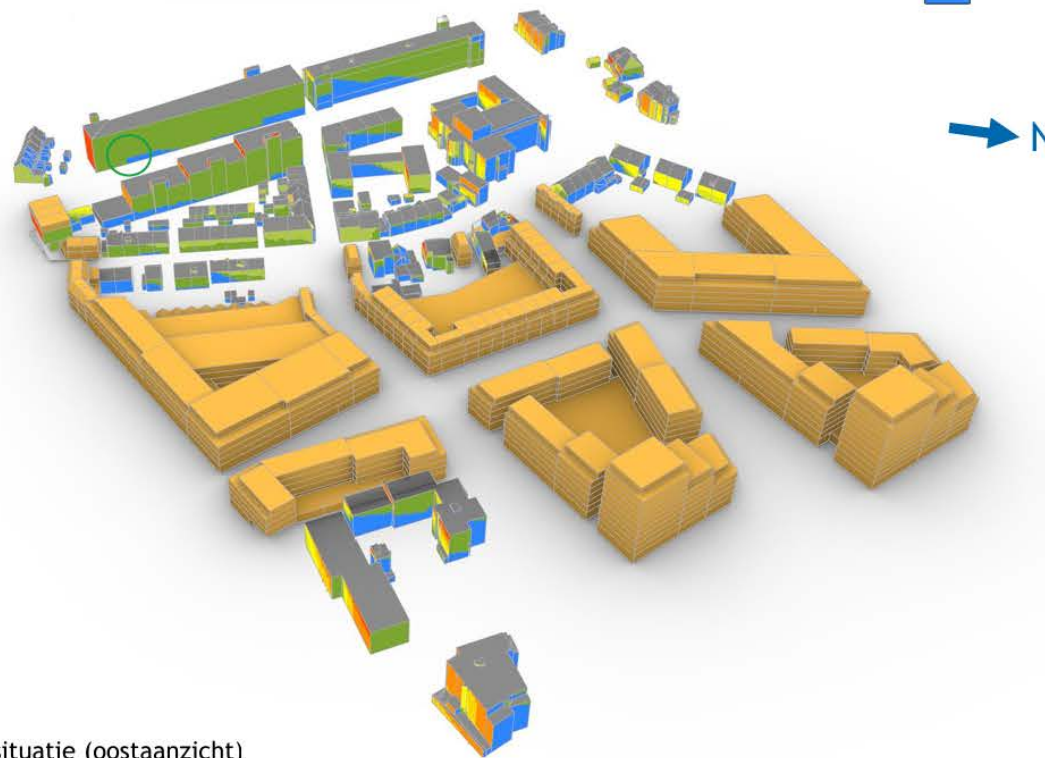
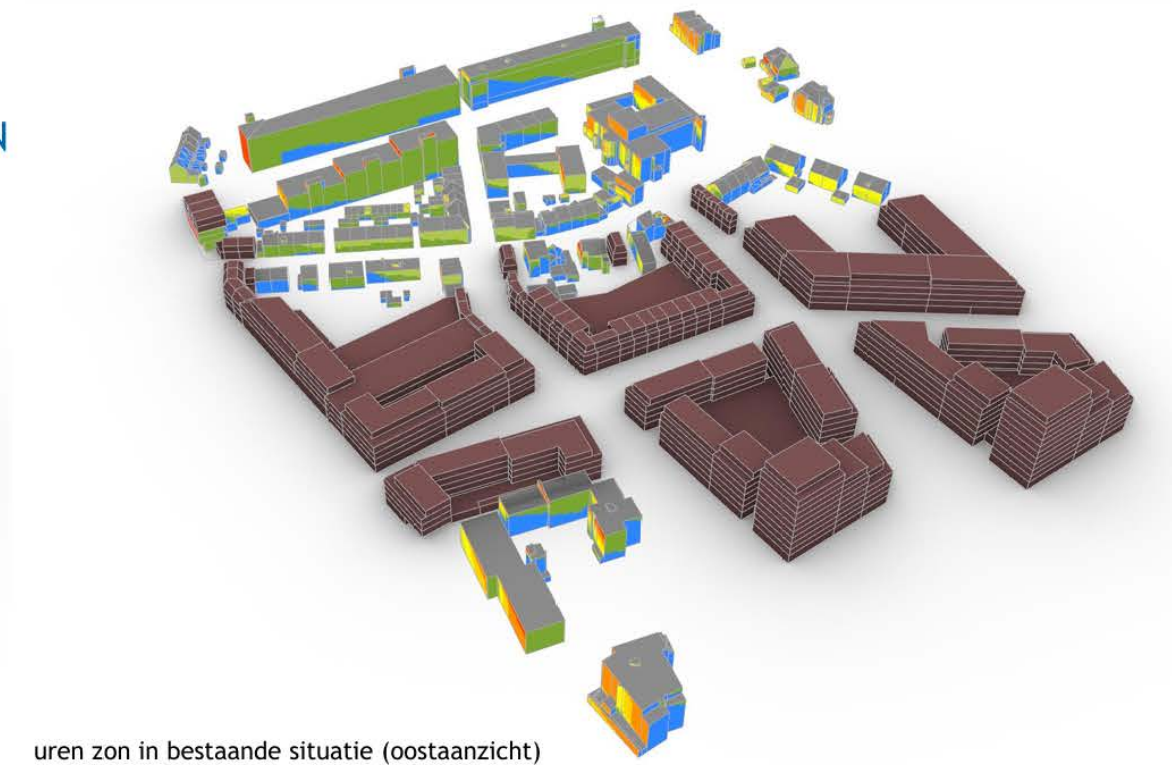
Schaapsdrift 47-49



Schaapsdrift 96 - W. van Pontlaan 2-8

Aanvullende bezonningsstudie

Resultaten | stedenbouwkundig plan 5-2-2025 vs variant 1



Hoe vertalen we het
stedenbouwkundig plan naar beleid?

Wat leggen we vast?

Omgevingsplan

- Programma
- Bouwhoogtes
- Planjuridisch kader

Omgevingskwaliteitsplan

- Beeldkwaliteit buitenruimte
- Beeldkwaliteit gebouwen



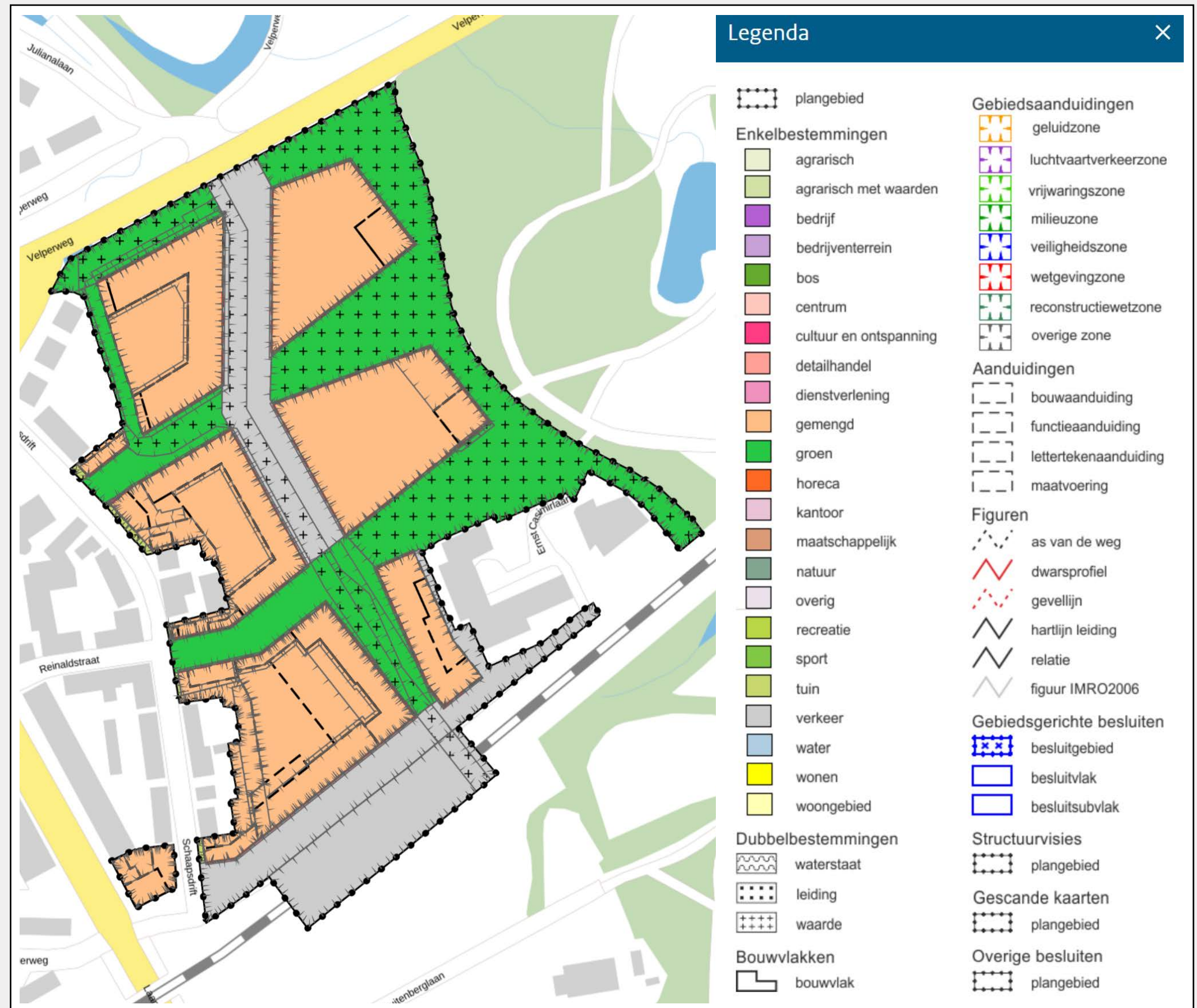
Wat leggen we vast?

Omgevingsplan

- Programma
- Bouwhoogtes
- Planjuridisch kader

Omgevingskwaliteitsplan

- Beeldkwaliteit buitenruimte
- Beeldkwaliteit gebouwen



Bouwhoogtes



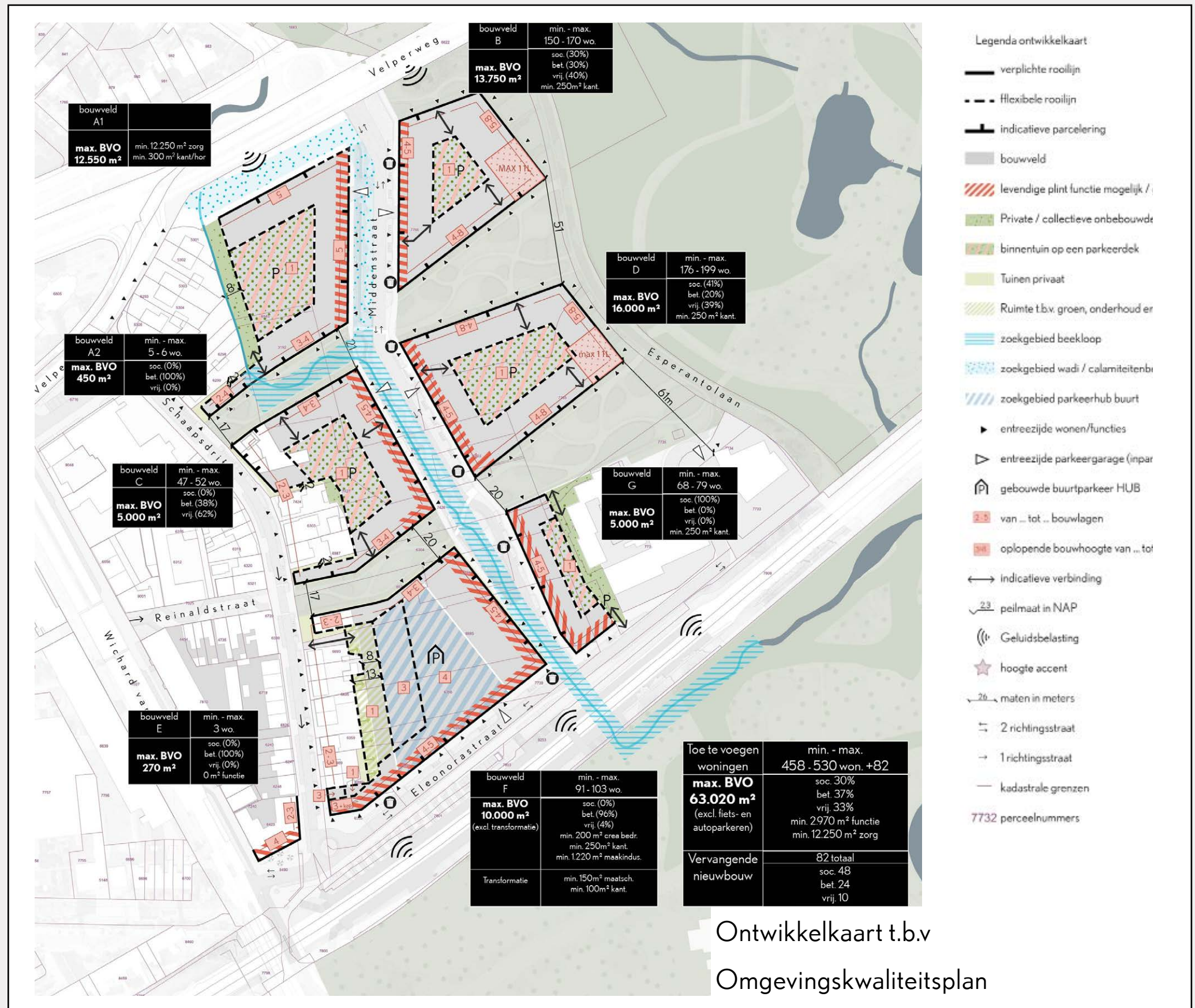
Wat leggen we vast?

Omgevingsplan

- Programma
- Bouwhoogtes
- Planjuridisch kader

Omgevingskwaliteitsplan

- Beeldkwaliteit buitenruimte
- Beeldkwaliteit gebouwen



Beeldkwaliteit



Geen straten met auto's



Maar straten met groen en ruimte voor spelen,



Geen grootschalige complexen...



Maar panden met veel voordeuren aan de straat



Geen bonte mix van kleuren...



Maar een familie grotendeels bestaande uit een aardse roodbruine steen



Transparante enkelhoge plint met functies



Woonplint met verblijfskwaliteit



Geen dichte plinten met installaties aan de straatzijde...



Maar veel transparante delen voor werkplekken en voorzieningen voor ogen op straat



Natuurinclusieve maatregelen zijn onderdeel van de architectuur



Natuurinclusieve maatregelen zijn onderdeel van de architectuur



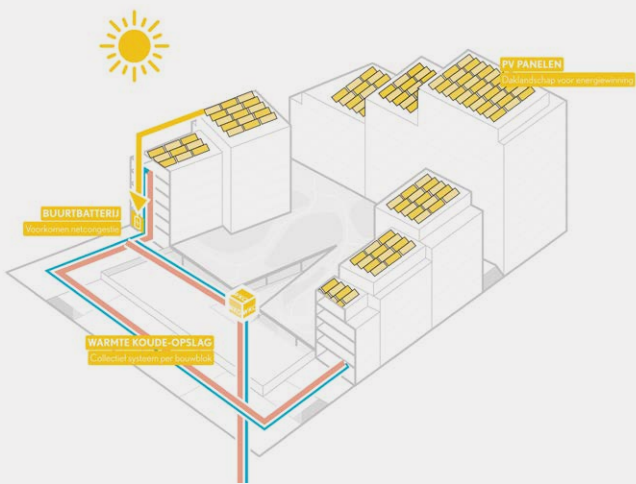
Geen abrupte overgang tussen privé en openbaar, met inkijk en dichte rolluiken...



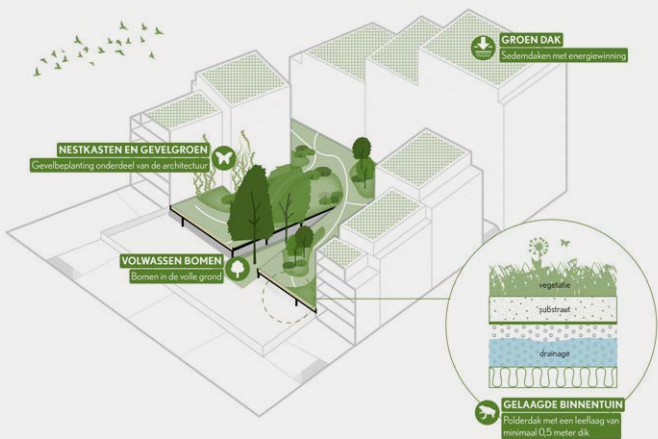
Maar vloeiende overgangen met nissen en

Water, groen en energie

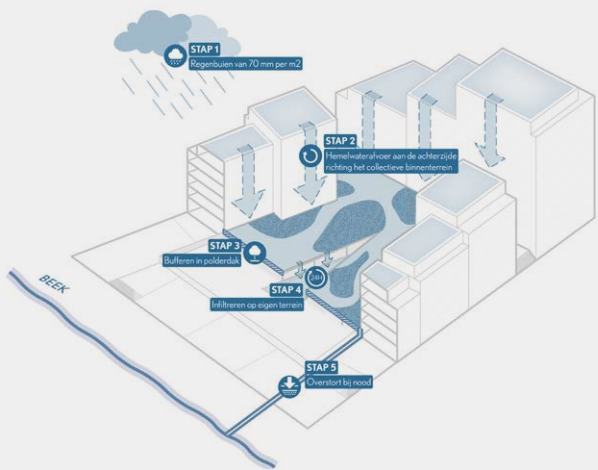
Energiestrategie



Flora en fauna strategie



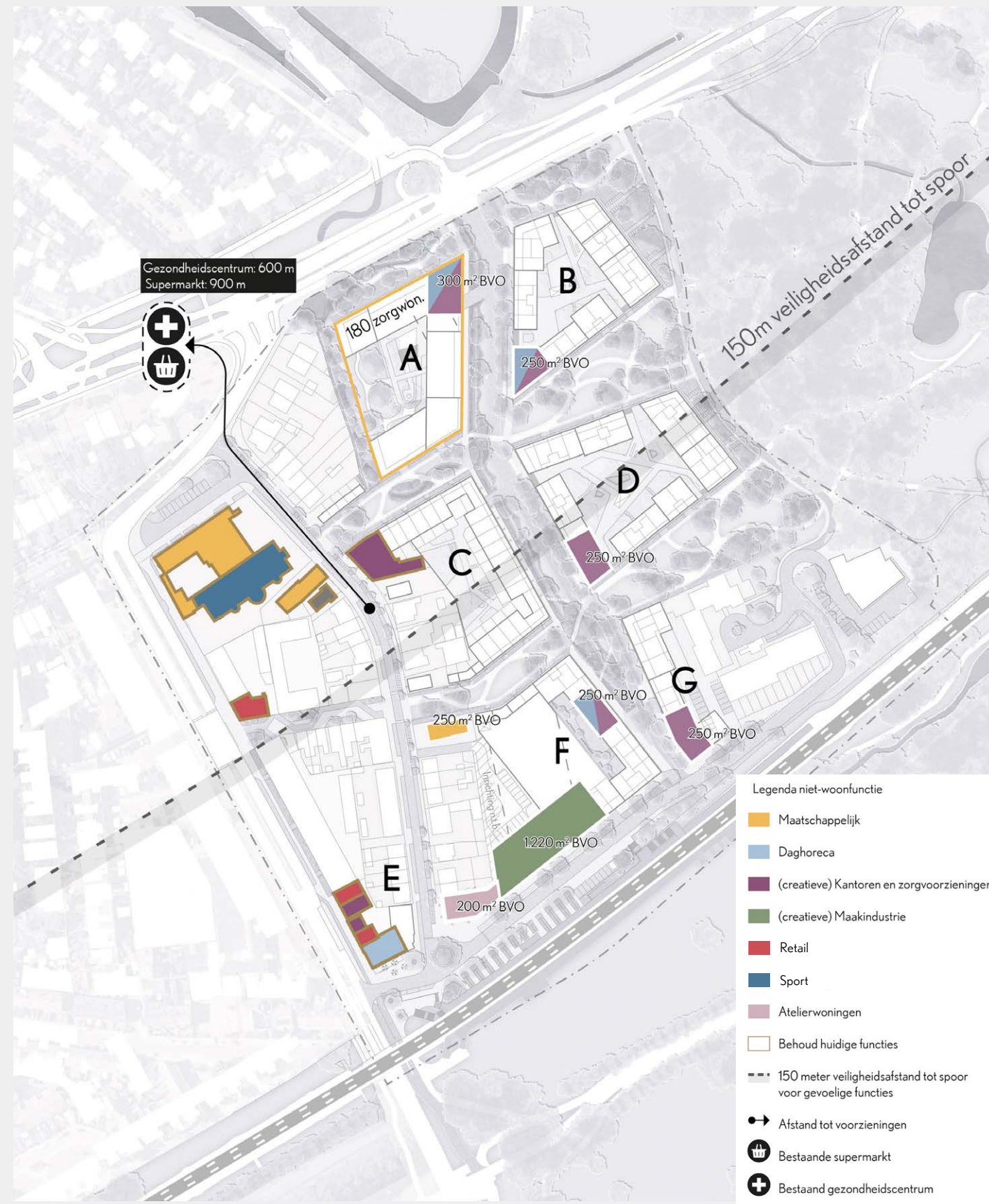
Hemelwaterstrategie



Themakaart: zonder groen geen verdichting

Programma

458 toe te voegen woningen, waarvan 2/3 betaalbaar en minimaal 30% sociaal



Gezinnen

- Stadswoningen
- Beneden-bovenwoningen
- Maisonettes
- CPO



Starters/Ouderen

Appartementen voor:

- Eenpersoons- en
- Tweepersoonshuishoudens



CPO-, PPO- en zelfbouwprojecten

Collectieve woonvormen voor starters, ouderen en gezinnen



Zorgwoningen

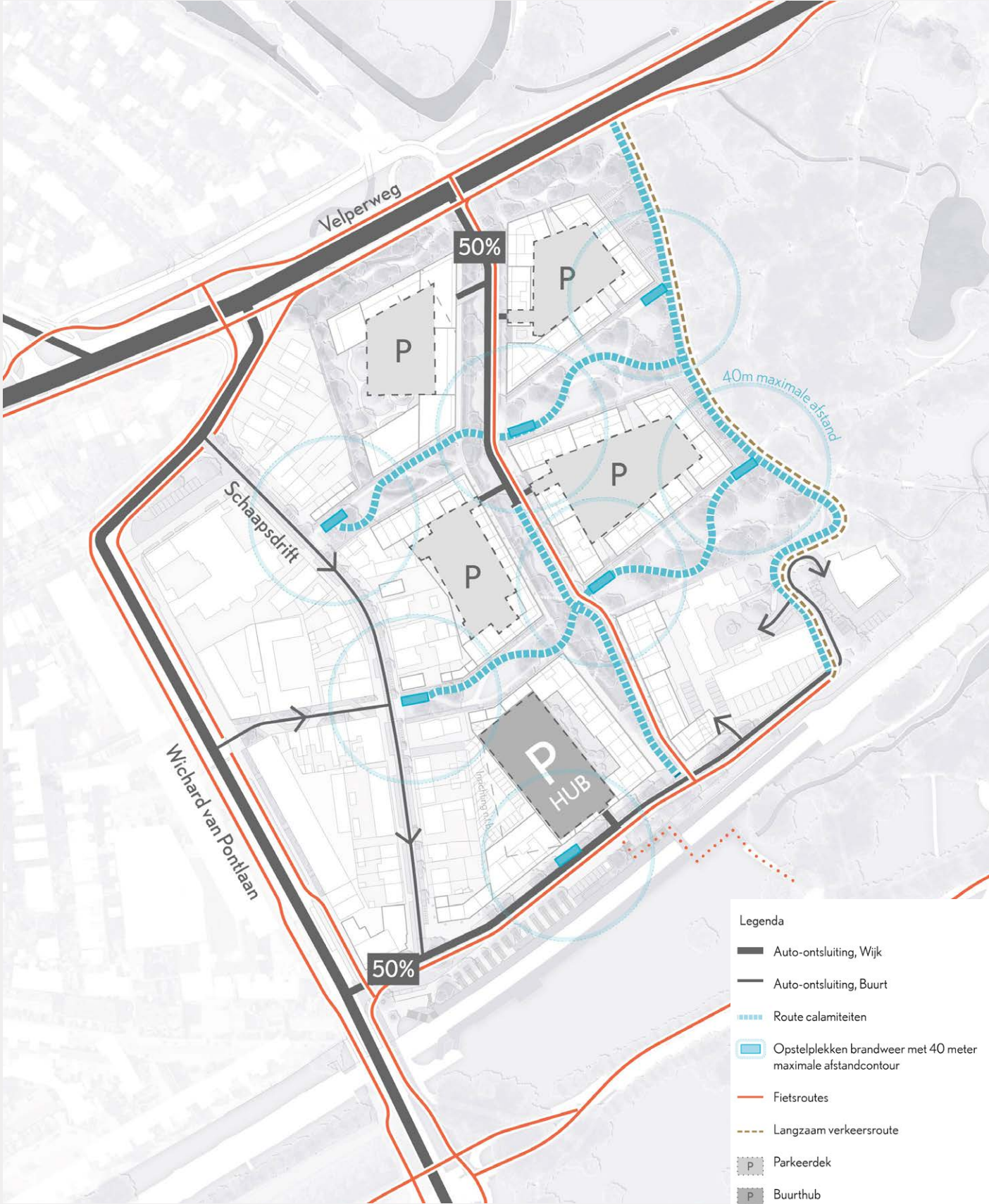
Wonen met ondersteuning van zorgpersoneel



Mobiliteit



Indicatieve parkeerplaatsverdeling binnen de gestelde voorwaarden



Ontsluitingsstrategie voor de Schaapsdrift e.o.

Schaapsdrift



Groene corridor



De Middenstraat



Park Sacré Coeur



Stationsomgeving

