Overzicht wijzigingen aangaande amendement 24A06 van 10 april 2024

Het amendement 24A06 ‘Inrichting stationsgebied Presikhaaf’ stelt een aantal voorwaarden waaraan het Stedenbouwkundig plan en het TAM-Omgevingsplan moeten voldoen:

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. Mochten er naar aanleiding van de onderzoeken van punten 1, 2 en 3 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.
5. 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.”
6. 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.”

Hieronder wordt per punt toegelicht hoe hieraan is voldaan. De aanpassingen hebben betrekking op de mogelijke verwerving van panden, bouwhoogtes, het behoud van bezonningsuren, de woningbouwopgave en de invulling van maatschappelijke functies.

1. Schaapsdrift 109 en 111 worden niet verworven, tenzij de eigenaren aangeven hun woning aan de gemeente te willen verkopen. Dit mag geen vertraging opleveren voor het project; anders kan afgezien worden van verwerving.

Om het Stedenbouwkundig plan en het TAM-Omgevingsplan te realiseren is Schaapsdrift 109 en 111 niet nodig. De eigenaren hebben deze woningen ook niet aangeboden aan de gemeente. De gemeente ziet ook geen reden om deze panden te verwerven.

2. Voor Schaapsdrift 96 wordt onderzocht welke bouwhoogte mogelijk is zonder de kwaliteit en bezonningsuren op de achtergevels van omliggende woningen aan de Schaapsdrift significant te beïnvloeden. De norm voor bezonningsuren zal nader worden onderzocht.

Voor Schaapsdrift 96 wordt een optopping van één bouwlaag toegestaan. Dit naar aanleiding van de uitgevoerde bezonningsstudie, waarbij uit wordt gegaan van de lichte TNO-norm. De lichte TNO-

Arnhem GEMEENTE

norm gaat uit van minimaal 2 uur zon in de periode van 19 februari en 21 oktober in het hoofdwoonvertrek.

3. Er wordt onderzocht of terugvallen op renovatie of restauratie van het huidige gebouw op Schaapsdrift 96 een optie is die bijdraagt aan de gebiedsvisie, eventueel met aanpassingen zoals optopping.

Voor Schaapsdrift 96 wordt een optopping van één bouwlaag toegestaan. Renovatie of restauratie van het huidige gebouw is een keuze aan de eigenaren.

4. Mocht blijken dat door de bovengenoemde onderzoeken (punten 1-3) minder woningen gerealiseerd kunnen worden, dan dienen deze elders in het plangebied gecompenseerd te worden, zodat het netto aantal nieuw te realiseren woningen behouden blijft op minimaal 450.

Het huidige TAM-Omgevingsplan en het Stedenbouwkundige plan biedt de mogelijkheid voor de realisatie van minimaal 458 woningen.

5. Op bladzijde 26 van de gebiedsvisie wordt 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” gewijzigd in “Richting het spoor en Park Sacré Coeur is een oplopende bouwhoogte van 3 tot 12 bouwlagen toegestaan.”

Het huidige TAM-Omgevingsplan en het Stedenbouwkundige plan gaat uit van een oplopende bouwhoogte richting het spoor en het Park Sacré Coeur van maximaal 11 bouwlagen. Wel is ervoor gekozen om in het stationsgebied drie lagen met een kap toe te staan. Het toekomstige stationsplein vraagt namelijk om een massa om als plein te gaan ervaren en te functioneren. Om deze reden is gekozen voor bebouwing die bestaat uit 3 lagen met een kap aansluitend aan de aanwezige 2-onder 1- kapwoning die bestaat uit 2 bouwlagen met een kap. Hier is in de bezonningsstudie rekening mee gehouden. Daaruit kan geconcludeerd worden dat wel of zonder kap geen invloed heeft op de schaduwwerking.

6. Er wordt onderzocht of Schaapsdrift 83 (de oude wasserij) een maatschappelijke functie kan krijgen, zodat dit karakteristieke pand een buurtfunctie krijgt en invulling geeft aan de bewonerswens voor een nieuw wijkhart aan de Schaapsdrift.

In het huidige TAM-Omgevingsplan krijgt Schaapsdrift 83 een maatschappelijke functie, waarmee aan de bewonerswens voor een nieuw wijkhart wordt voldaan.

Arnhem GEMEENTE