

Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o

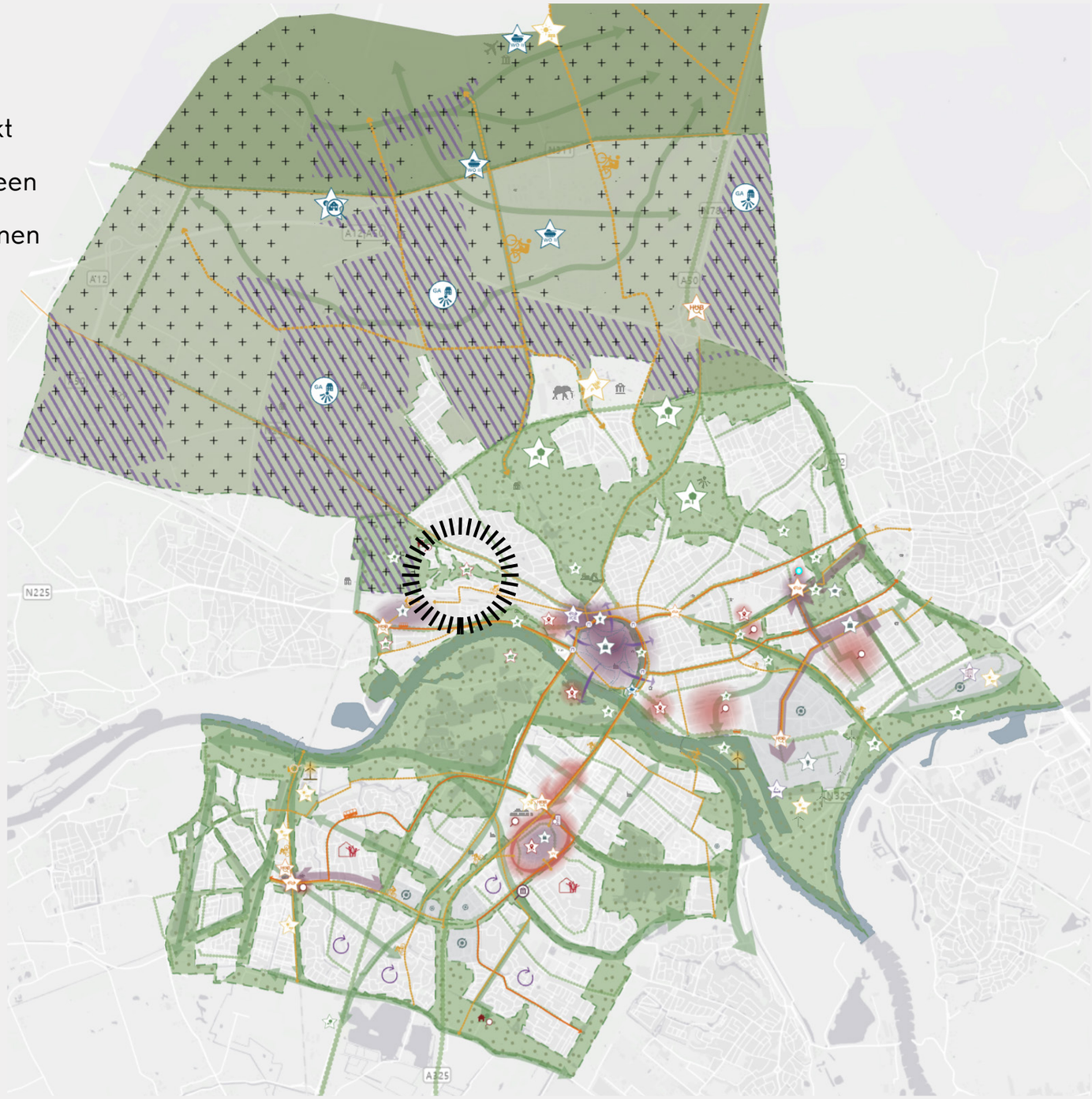
Presentatie t.b.v. de gemeente raad

13 december 2023

Ziegler | Branderhorst

Ontwerp-Omgevingsvisie Arnhem 2040

OV knooppunt Presikhaaf:
Schaapsdrift e.o. aangemerkt
als onderzoekslocatie voor een
woon-werk milieu, (flex-)wonen
en voorzieningen.



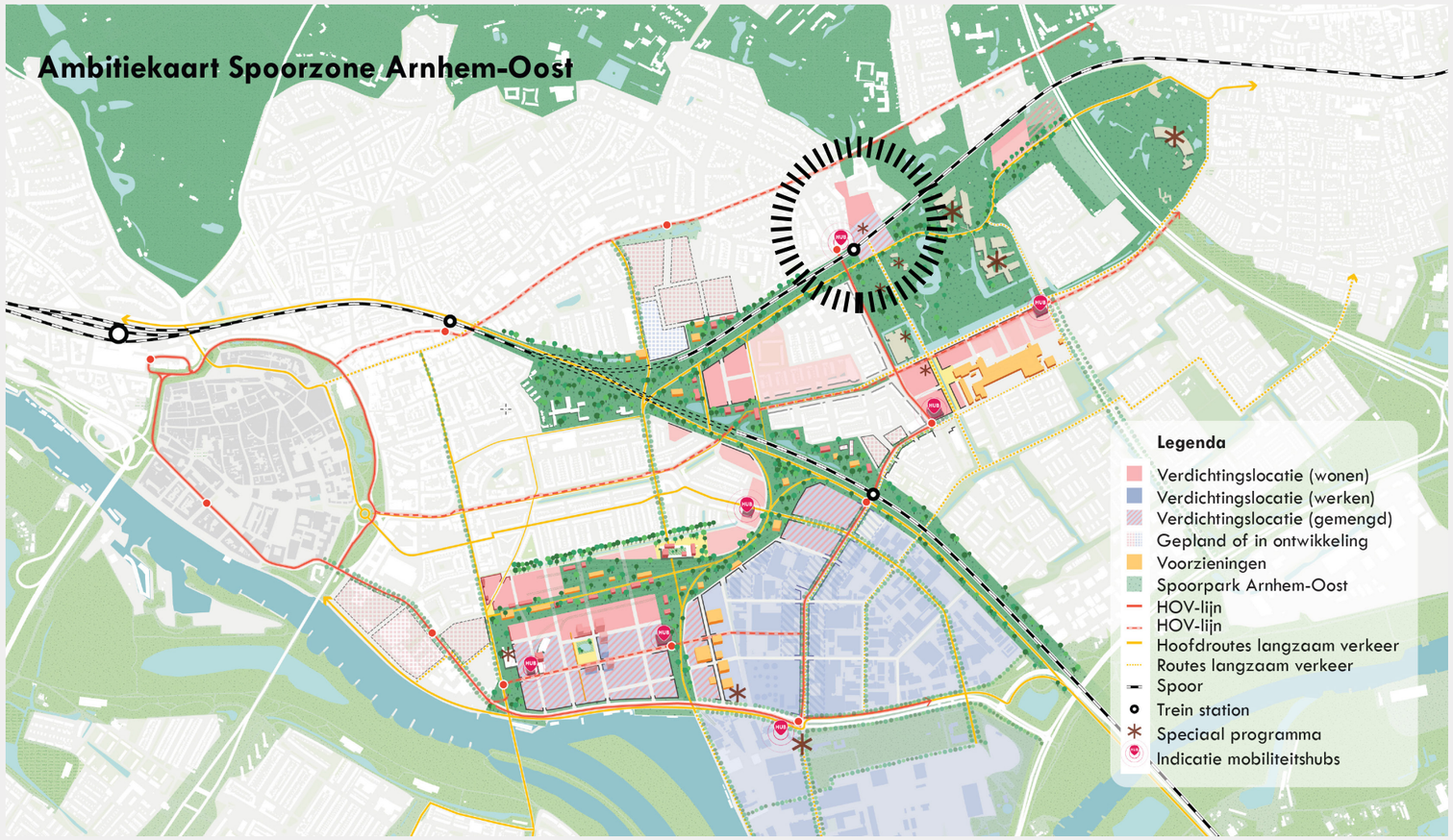


Ontwerp-Omgevingsvisie Arnhem 2040 “Stapelen van ambities vergt keuzes” (hoofdstuk 3.2)

Ontwikkelperspectief spoorzone Arnhem-Oost (mei 2021)

Waarom ontwikkeling Schaapsdrift e.o.?

Voor 2040 streeft de gemeente Arnhem naar het toevoegen van ongeveer 16.000 woningen om de groei aan inwoners op te vangen. Ook het aantal banen is dan toegenomen. Een groot deel van de extra woningen kan volgens het college in de spoorzone oost gerealiseerd. Hierbij dient station Arnhem Presikhaaf als een belangrijke aanleiding voor de ontwikkeling van Schaapsdrift e.o. Schaapsdrift e.o. is niet alleen het bouwen van nieuwe woningen maar juist de combinatie tussen het bouwen van nieuwe woningen en het verbeteren van de leefomgeving voor de hele buurt. Hierbij krijgt het stationsgebied extra aandacht om het station met de tijd te laten meegaan.



Ambitiekaart Spoorzone Arnhem-Oost

Huidige situatie



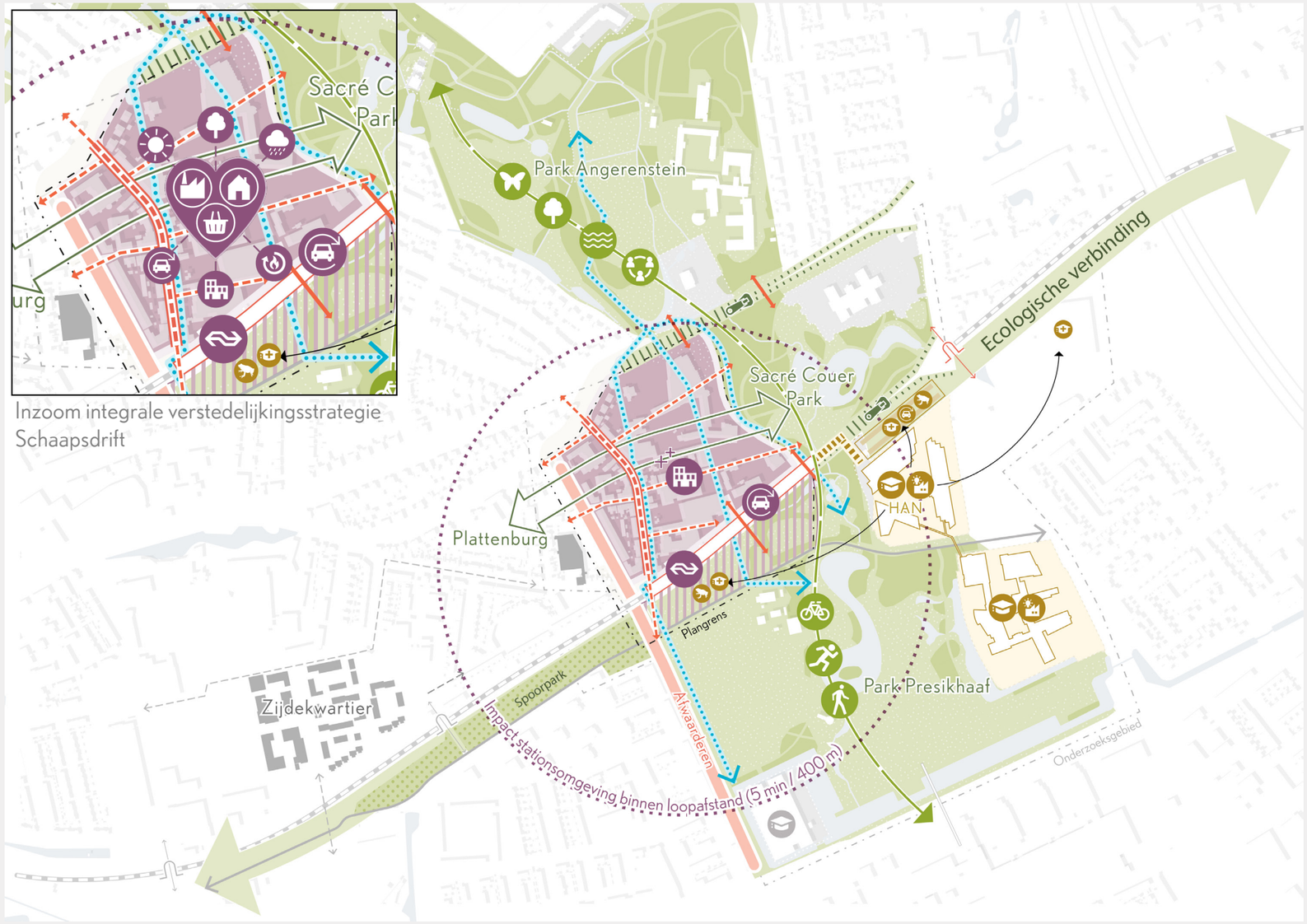






De groene stadsbuurt

Fijn wonen in een heerlijke, gezellige en groene stadsbuurt in Arnhem-noord. Op steenworp afstand wonen aan één van de groene vingers van Arnhem (Park Angerenstein, Park Sacré Coeur en Park Presikhaaf). Goed verbonden met de binnenstad en de omgeving middels spoor en fietspaden. Station Presikhaaf is de poort naar de kenniscampus HAN en winkelcentrum Presikhaaf is op loopafstand.



Inzoom integrale verstedelijkingsstrategie Schaapsdrift

Uitgangspunten startnotitie

Verbonden

Gebiedsontwikkeling Schaapsdrift aan laten sluiten op de omliggende wijken en rekening houden met de historische kwaliteiten, eigen signatuur en de ligging nabij het station.

De wijken Plattenburg en Schaapsdrift (hernieuwd) verbinden met park Sacré Coeur door nieuwe routes en verbindingen en door een samenhangende uitstraling en sfeer te creëren.

Opwaardering station Arnhem Presikhaaf; door een functionele verbetering en een kwaliteitsimpuls van station en stationsomgeving in balans met de direct woon- en leefomgeving.

- Creëer een autoluwe omgeving vanuit het ontwerpprincipe STOMP en onderzoek welke reductie ten aanzien van de parkeernorm mogelijk is gezien de nabijheid van het station Presikhaaf.

Nieuwe Arnhemse Mix

Wonen, werken en voorzieningen gemengd voor een aantrekkelijk stadswijk als aanvulling op omliggende wijken.

Natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen in combinatie met het toepassen van het 3-30-300 principe voor een groene duurzame stadswijk.

Kans om stedelijke ambitie te versmelten met het kleinschalige karakter van Schaapsdrift en omgeving.

Waarbij we tussen de 500 en 1000 woningen willen toevoegen ten bate van een (hoger) stedelijk woonmilieu, passend bij de kwalitatieve woondoelstellingen in Schaapsdrift.

Uitwerken van het werk- en voorzieningenprogramma passend bij het aantal woningen met een bandbreedte van 500-1000 woningen én passend bij de economische werkgelegenheidsdoelstelling om voldoende banen te houden/realiseren passend bij een groeiende stad. In deze bandbreedte zitten ook functies zoals hoger onderwijsfaciliteiten.

Energiek

Koppel de ontwikkelopgave aan de energie- en circulariteitsopgave (bouw circulair, gasloos en energieneutraal)

Vergroot het innovatieklimaat en ondernemerschap. Door de HAN-campus te laten floreren met het toevoegen van hoger onderwijsfaciliteiten in het gebied rondom het station Presikhaaf.

Trots op oost

Versterken en verbinden van de ketting van stadsparken en groengebieden middels het slechten van barrières en het verbinden van groen, water en routes (fiets/voet) met meer ruimte voor ontmoeting, gezond gedrag en biodiversiteit.

Ambitie is te komen tot een gezonde groene en veilige woonwijk waarbij voetgangers en fietsers (autoluw) voorrang hebben. Mobiliteitstransitie inzetten met het benutten van de ligging nabij station Presikhaaf en het onderzoeken van de haalbaarheid van een buurthub.

Ecologische verbinding langs het spoor richting Zutphen verenigen met de kwaliteitsimpuls op en rondom station Presikhaaf en de HAN-campus met behoud en versterken van de Heemtuin.

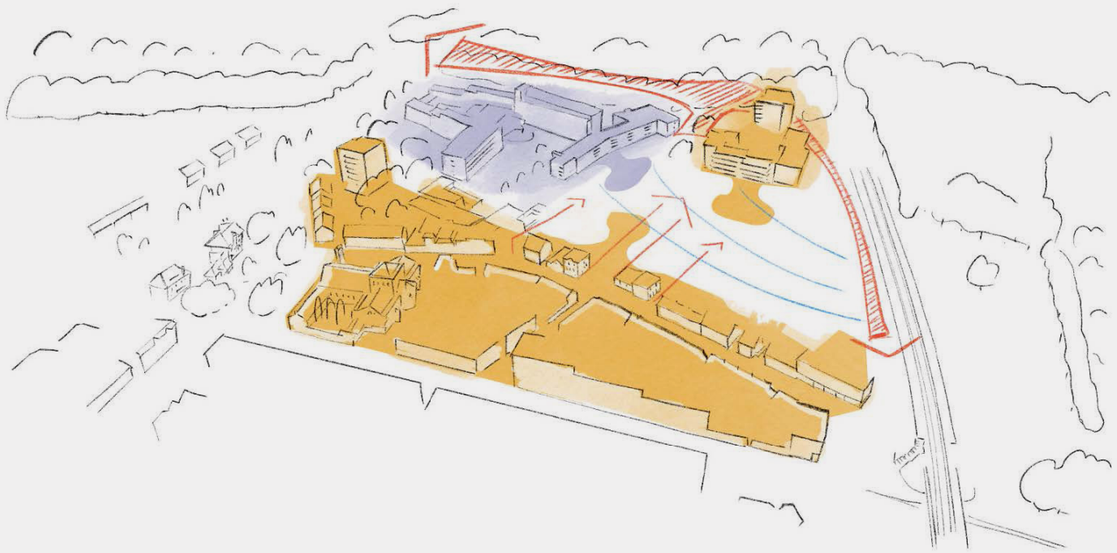
Herstellen/zichtbaar maken van de voormalige beek in Schaapsdrift. Onderzoeken waar de beekloop gerealiseerd kan worden in relatie met de klimaatopgave in en om het gebied.

Een toekomstbestendige stadswijk waarin huidige en nieuwe bewoners zich thuis en verbonden voelen met hun leefomgeving.

Verhaal van de Schaapsdrift e.o.

(bewoners juni 2023)

De bewoners hebben samen met het buro OpenKaart het verhaal van Schaapsdrift opgesteld. Hierin hebben zij vier ambities benoemd voor hun wijk in de toekomst. Onderdeel van deze ambities is ook het behoud van alle woningen.



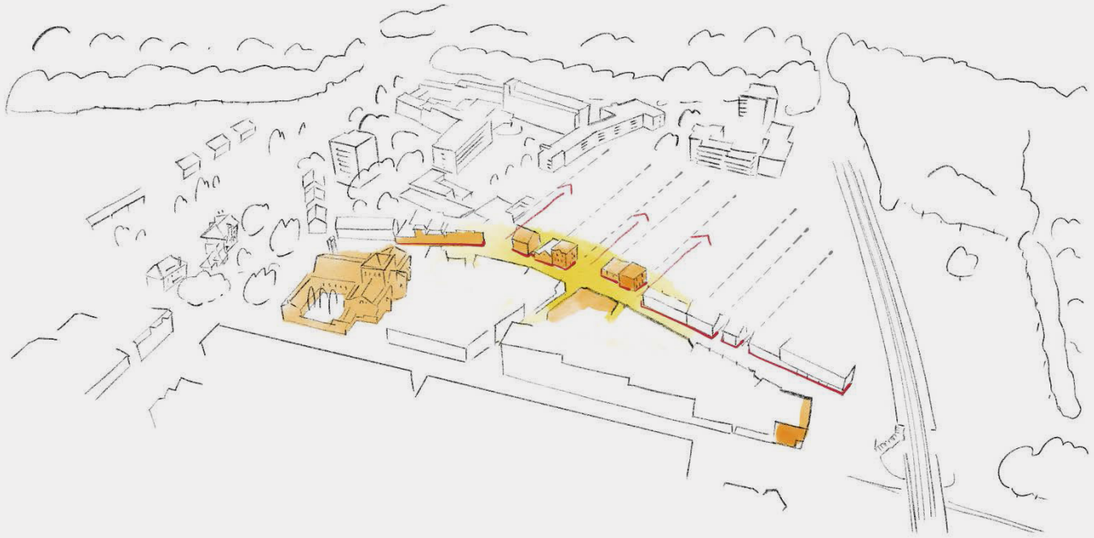
Schaapsdrift als één buurt (tekening Openkaart)



Groen en water als verbindende elementen (tekening Openkaart)

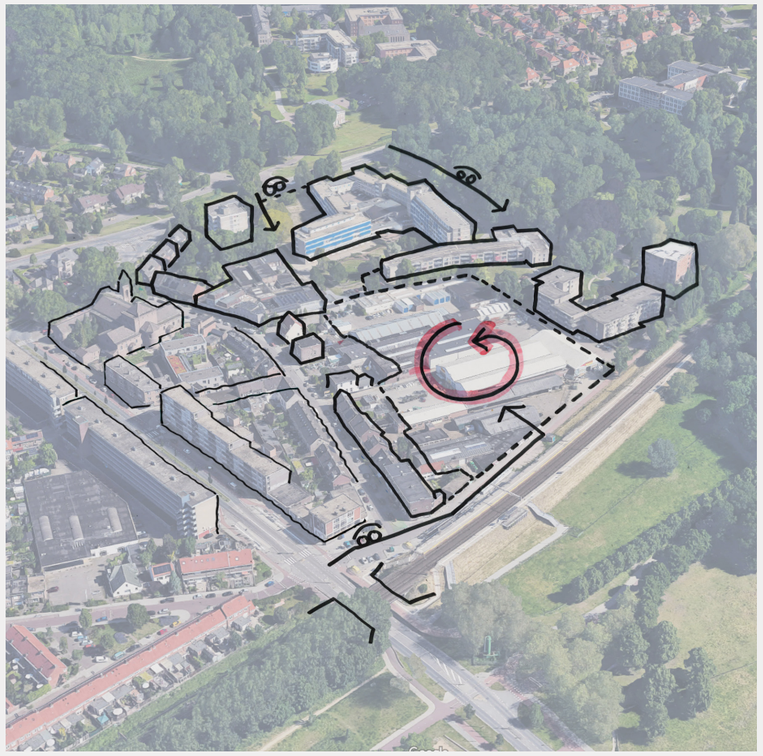


Diversiteit als kracht (tekening Openkaart)



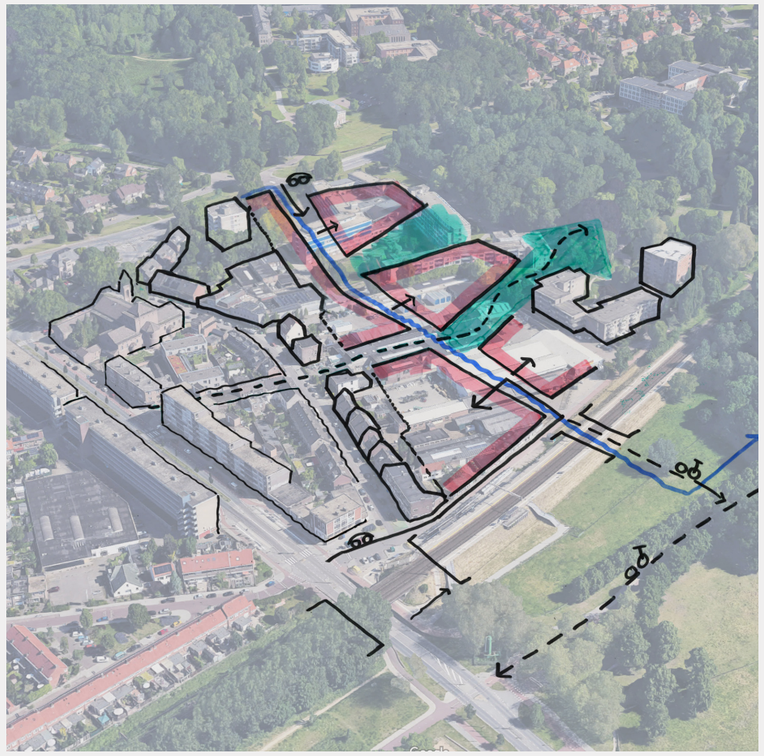
Schaapsdrift als hart van de buurt (tekening Openkaart

Ambities waarmaken in de gebiedsvisie Schaapsdrift e.o.



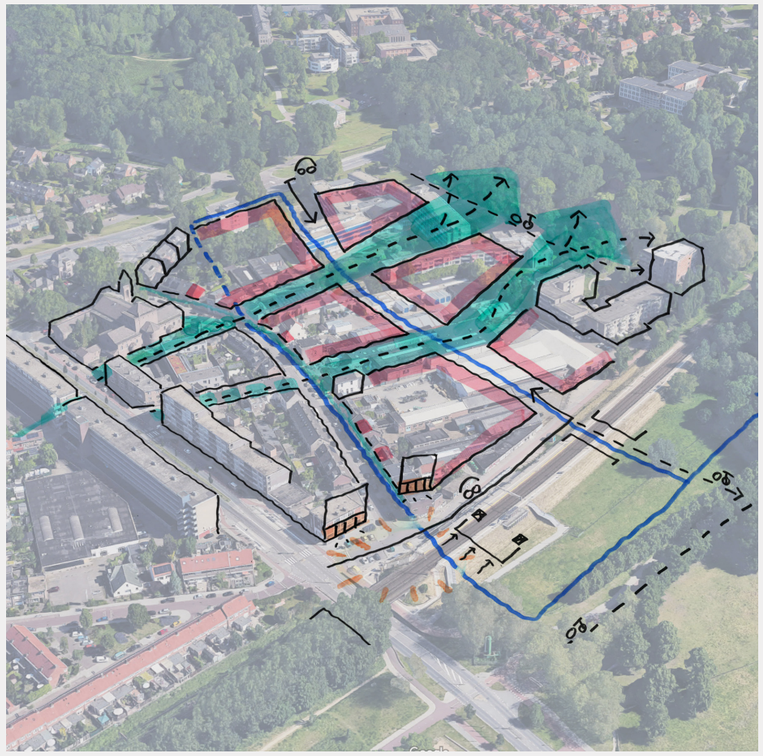
Ieder voor zich ontwikkelen:

Geen gestapelde ambities



Gescheiden werelden, nieuwe rand

langs het park



Integraal plan voor de samenhang en

gestapelde ambities waarmaken

Deze afbeeldingen zijn gepresenteerd in de

gemeenteraad van Arnhem op 5 juli 2023

De gebiedsvisiekaart Schaapsdrift e.o.

Het stapelen van ambities



Gebiedsvisiekaart Schaapsdrift e.o.

We kiezen voor:

1. Een toekomstbedendige stationsomgeving

2. Stadsbrede woon- en bouwopgave

3. Het vergroten van de leefbaarheid

4. Een nieuwe ontsluiting (weg in en uit de wijken).

5. Het nieuwe gezicht van de buurt Schaapsdrift en omgeving

Verkleining Wvg gebied



WVG gebied Gebiedsvisie (december 2023)



WVG gebied oorspronkelijk (2022)



WVG gebied aangepast (zomer 2023)

Mogelijke stedenbouwkundige verbeelding

Verdieping van de visie die de mogelijkheden laat zien



Stedenbouwkundige verbeelding van Schaapsdrift e.o.

Ambities:

Arnhemse mix

wonen, werken en voorzieningen

Autoluwe stadsbuurt

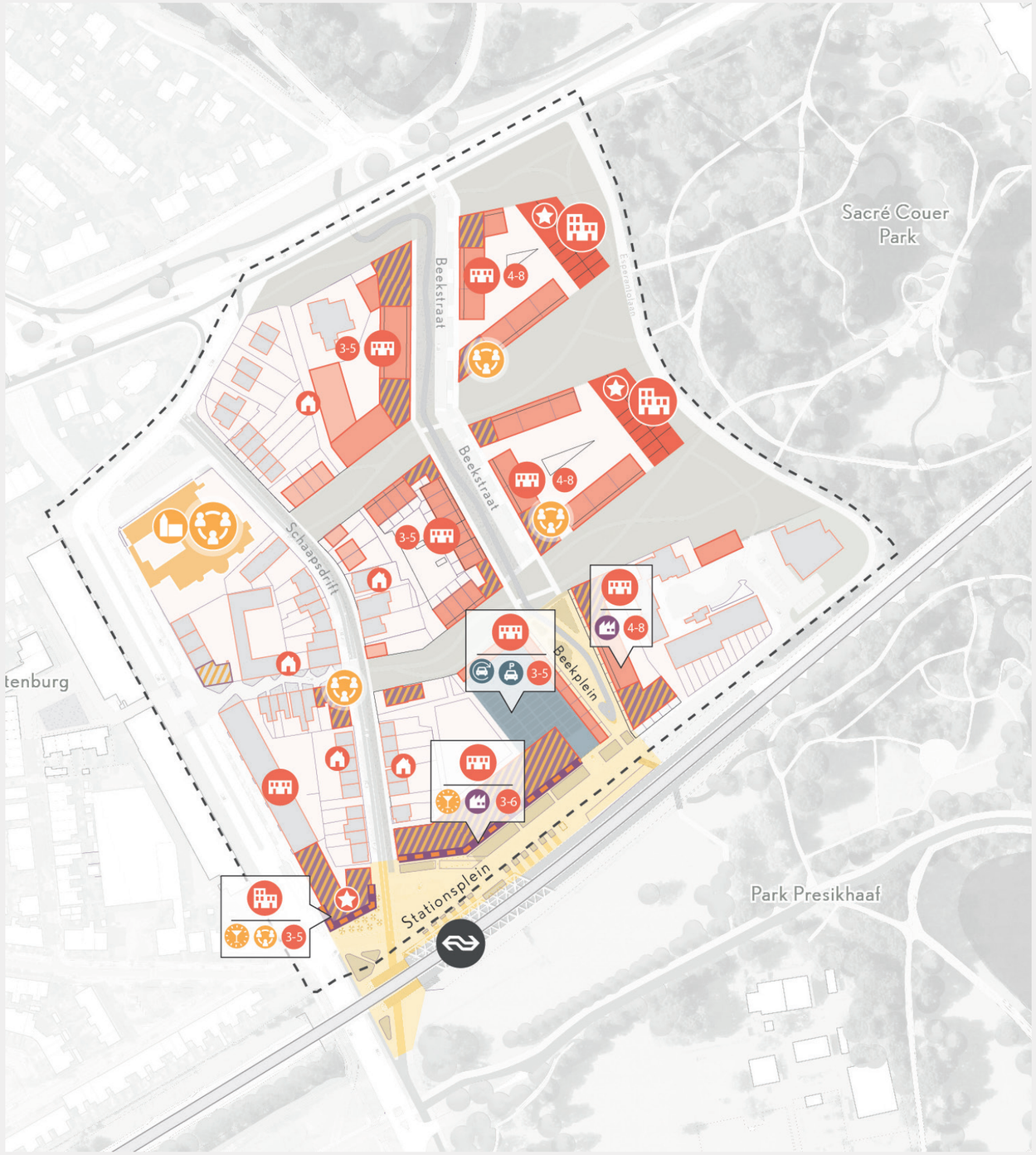
Mobiliteitstransitie - toekomstbestendige stationsomgeving

Zonder vergroening geen verdichting

Een energieke wijk

Arnhemse mix

Wonen, werken en voorzieningen



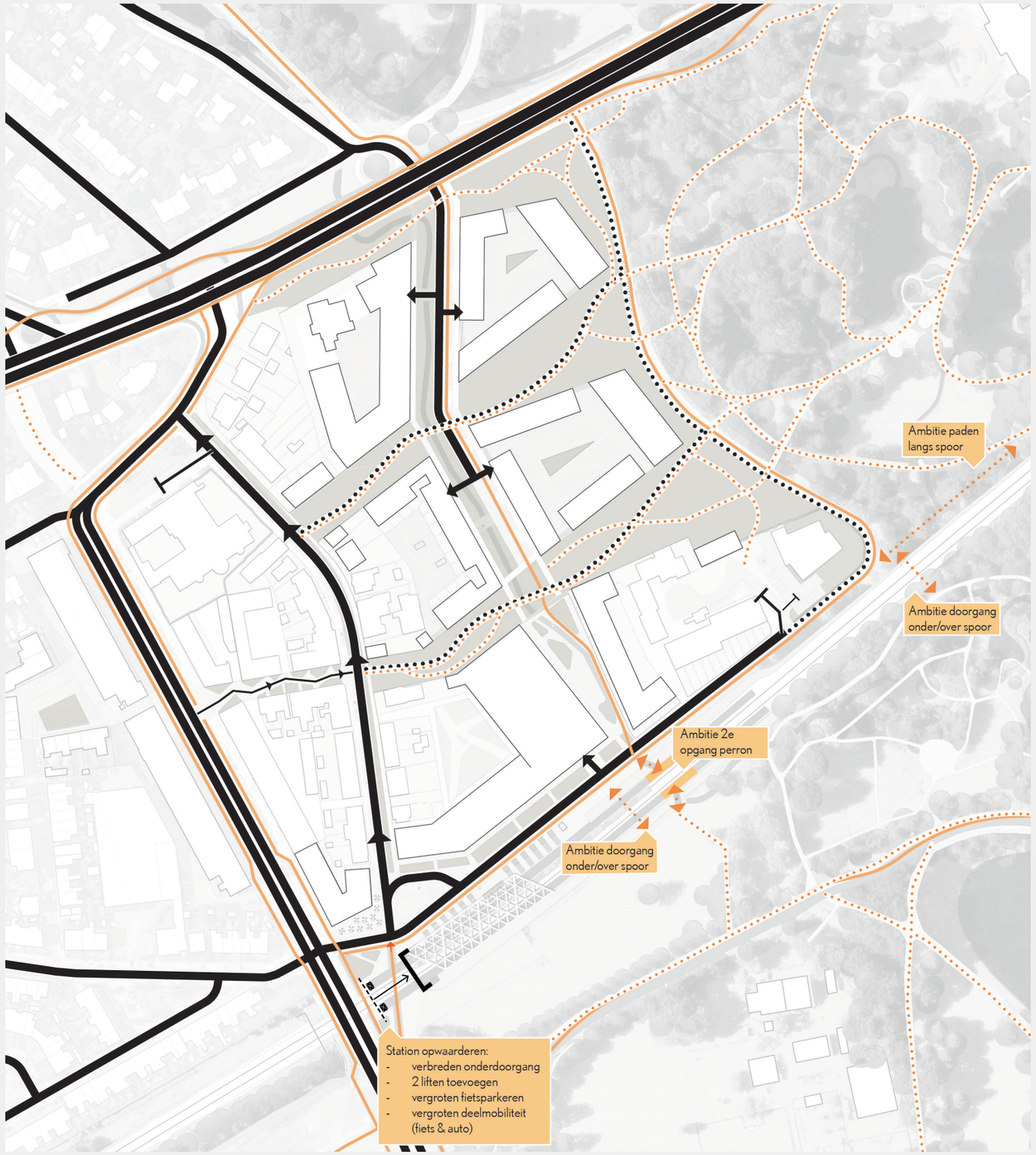
- Binnenstedelijke verdichting van ca. 450 woningen t.o.v. huidige situatie
- Nieuw woonzorgcentrum (180 woonzorg eenheden)
- Betaalbaar wonen gecombineerd met werken en voorzieningen op prominente plekken
- Geen programma dat auto's aantrekt
- Ruimte voor horeca rondom het stationsplein
- Plek voor een buurthuis

Middenstraat



Autoluwe stadsbuurt

Mobiliteitstransitie - toekomstbestendige stationsomgeving



Hoe zorgen we voor een autoluwe buurt, inzetten op STOMP:

- Voetganger op 1
- Fietsgebruik stimuleren (routing, stalling en normeringen)
- Gereguleerd autoparkeren
- Geen doorlopende straten (voor autoverkeer)
- Buurthub voor circa 50% van het parkeren / dubbelfunctie P+R in de toekomst en minder parkeren in de huidige straten Schaapsdrift en Reinaldstraat zoals ook opgenomen in de omgevingsvisie
- Verlagen van de parkeernorm
- Inzetten op deelmobiliteit



Parkeerhub met woningen op de kop

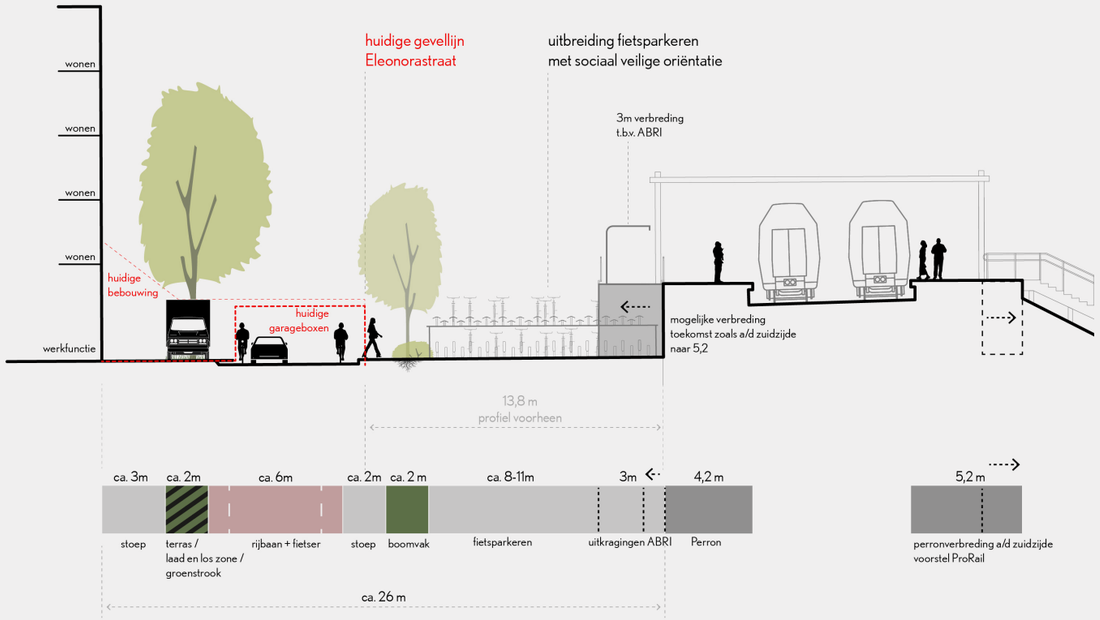


Groene binnenwereld op parkeerdek

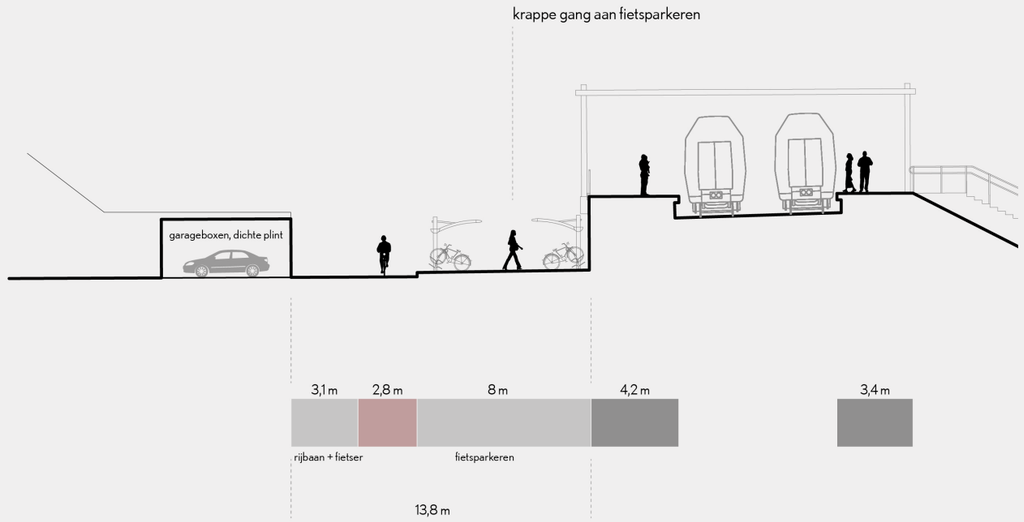


Verbreding Eleonorastraat





Principe profiel voor de toekomstige ruimte behoefte aan de Eleonorastraat



Huidige krappe profiel van de Eleonorastraat

Esperantolaan van parkeerstraat naar parkway



Esperantolaan

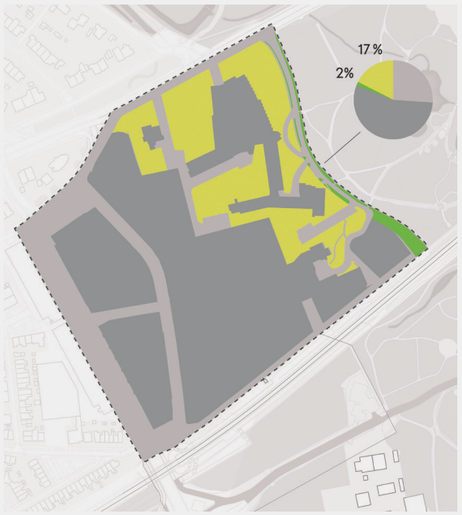
Zonder vergroening geen verdichting



Schets van de openbare ruimte in de gebiedsvisie Schaapsdrift e.o.

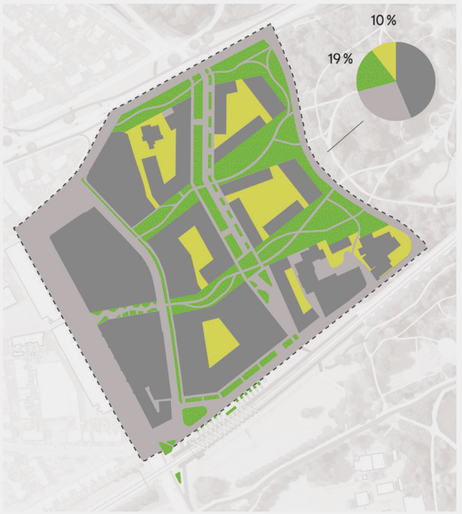
- ca. 200 nieuwe bomen
- ca. 10 keer zoveel openbaar groen
- Groene lopers zijn samen met de Middenstraat de verbindende elementen
- Parkinrichting geeft ruimte en aanleiding tot sporten, spelen en ontmoeting

Groen en water als verbindende elementen
(Verhaal van de Schaapsdrift e.o.)



Huidig

Onverhard	
openbaar groen	1.400 m²
collectief groen	16.200 m²



Raamwerk

Onverhard	
openbaar groen	17.500 m²
collectief groen	9.500 m²

Van doodlopende stegen naar Groene lopers



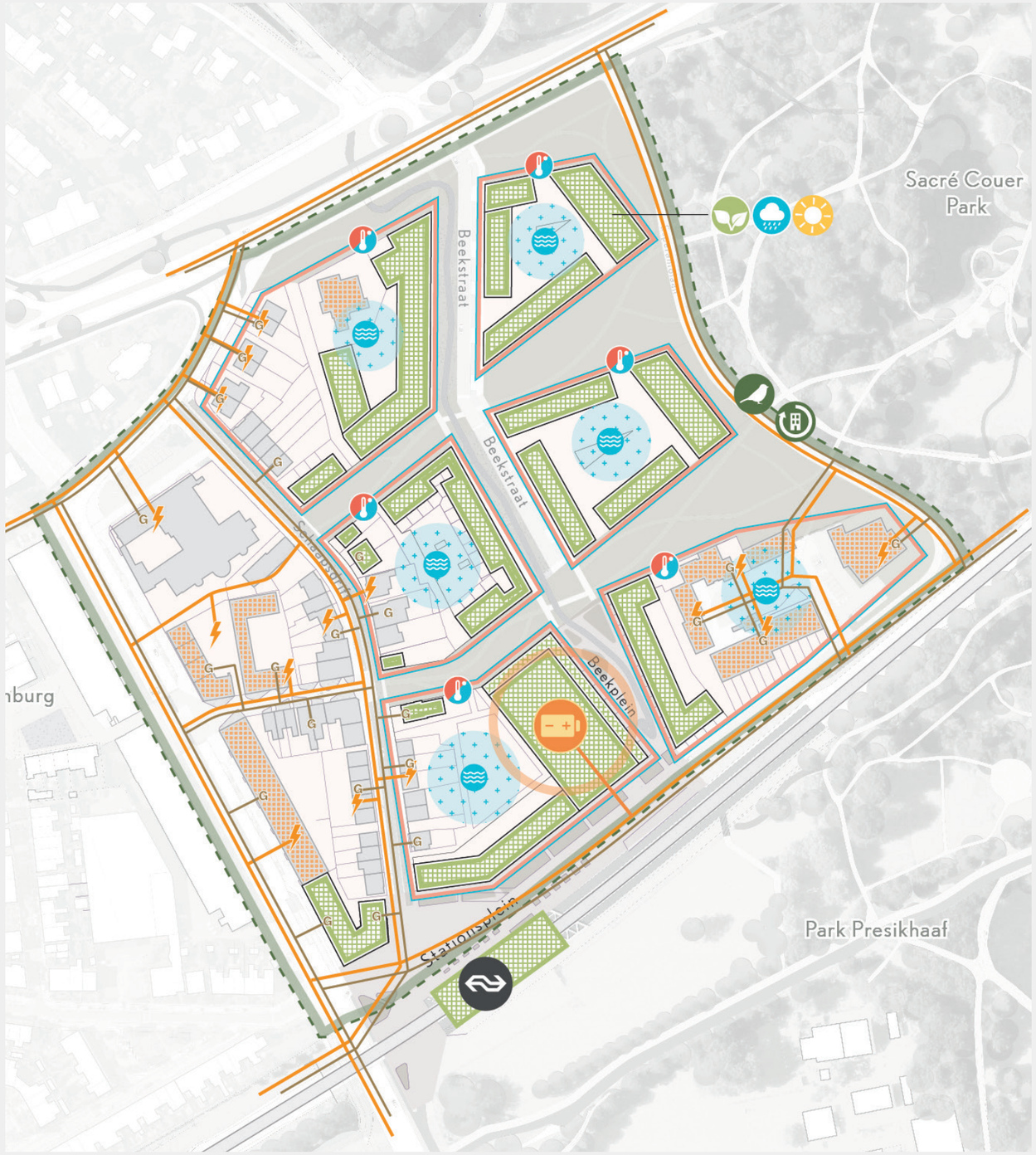
Groene lopers

Schaapsdrift



Schaapsdrift

Een energieke buurt



De buurt moet meeprofiteren van de energiestrategie van deze gebiedsontwikkeling

- Warmte en energie: onderzoek naar een collectief warmtesysteem om naar een optimaal energie systeem te komen
- Onderzoek naar hoe de bestaande buurt hiervan kan profiteren.
- Energie strategie wordt beïnvloed door de netcongestie. Onderzoek naar collectieve opslag van energie.

Daklandschap

Daklandschap Nieuwbouw:
- Groene daken
- Afkoppelen hemelwaterafvo
- PV panelen

PV panelen op bestaande bouw

Collectief energiesysteem

Collectieve Warmte-koudeopslag

Buurtbatterij, voorkomen netcong

Natuurinclusief bouwen

Circulair bouwen

Natuurinclusief bouwen

Hemelwater bergen en vertraagd afvoeren op binnenterreinen

Kabels en leidingen

electriciteits kabels + aansluiting

gasleidingen + aansluiting

Verwerven/slopen

Verwerven bij “zeer groot belang”

We kunnen alleen verwerven als er sprake is van een ‘zeer groot belang’. Bij een zeer groot belang is het algemene belang voor ontwikkeling van de buurt, wijk of zelfs de stad groter dan een individueel belang. In dit plan betekent dit dat een verwerving van een woning op meerdere punten moet bijdragen aan:

1. Een toekomstbedendige stationsomgeving

Een toekomstbestendige stationsomgeving, waarbij de ontwikkeling van station Arnhem Presikhaaf als stimulans voor de ontwikkeling van Arnhem-Oost kan werken. Hiervoor is rond het station ruimte nodig voor o.a. verkeersbewegingen, fietsenstalling, opgangen naar de perrons en een sociaal veilige omgeving.

2. Stadsbrede woon- en bouwopgave

De opgave om meer woningen te bouwen in Arnhem. En het toevoegen van een flink aantal aan betaalbare woningen binnen de grenzen van de bestaande stad Arnhem. Naast wonen moet ook ruimte zijn voor werken. Zo kan het aantal banen in Arnhem meegroeien met de toename van het aantal inwoners.

3. Het vergroten van de leefbaarheid

Met verdichting komt ook de verplichting om voor de bestaande en nieuwe bewoners een leefbare omgeving te behouden en te versterken. Door het maken van grote groene stroken (lopers) en twee doorsteken in de wijk om een extra groene openbare ruimte te creëren voor alle (extra) inwoners. Zo worden ook bestaande en omliggende buurten voetgangersvriendelijk verbonden met Park Sacré Coeur. Op deze manier vormen straks de bestaande en nieuwe woningen één nieuwe groene wijk.

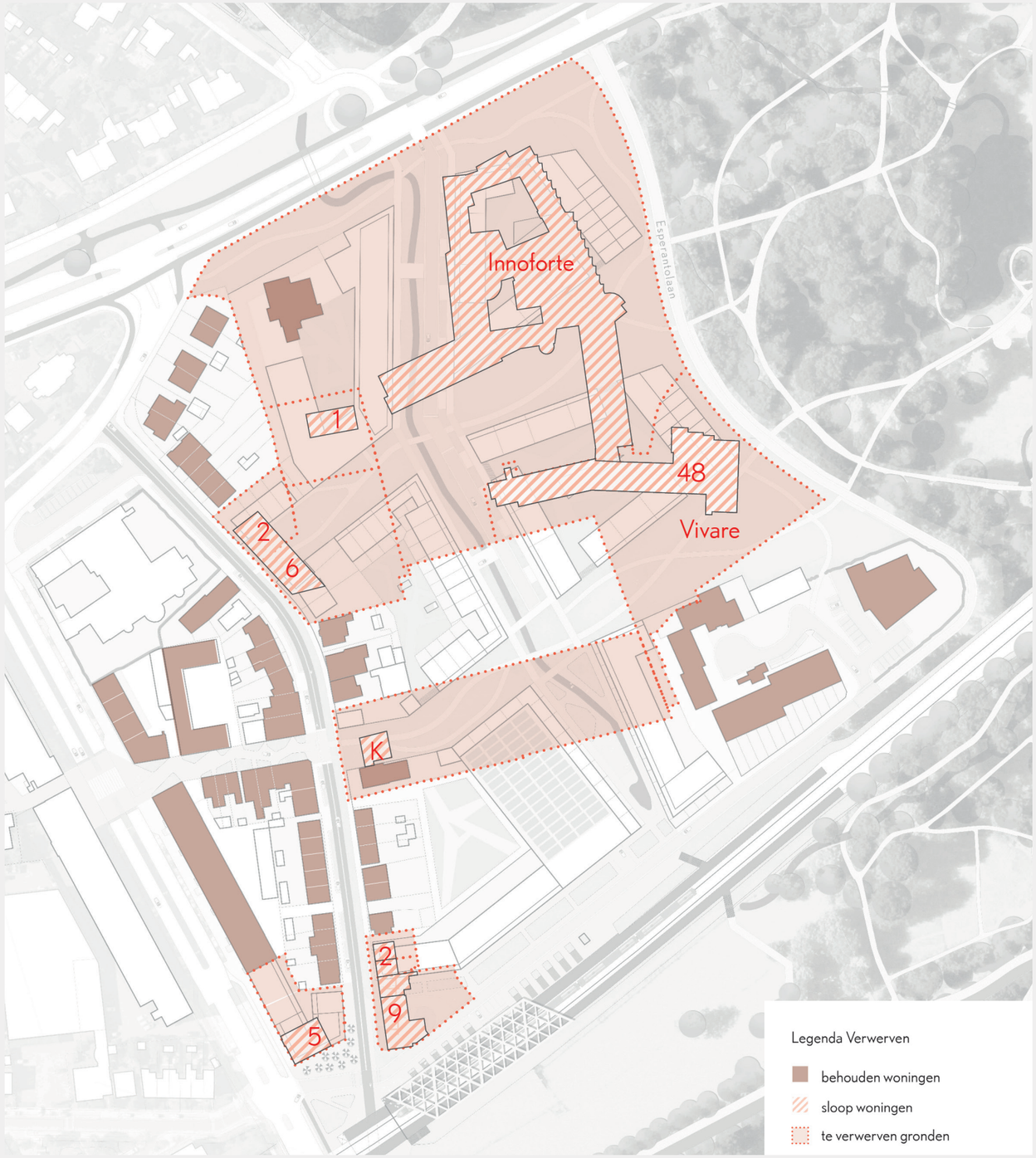
4. Een nieuwe ontsluiting (weg in en uit de wijken).

De bereikbaarheid van Arnhem is een groot aandachtspunt zeker door de toevoeging van woningen in bestaand gebied. Dus investeringen in het station maar in de bereikbaarheid van wijken en buurten is noodzakelijk. Dit is om bestaande wegen te ontlasten en verkeersopstoppingen te voorkomen. Directe aansluiting op de Velperweg en een autoverbinding van de Eleonorastraat op de Wichard van Pontlaan zijn hierbij een voorwaarde.

5. Het nieuwe gezicht van de buurt Schaapsdrift en omgeving

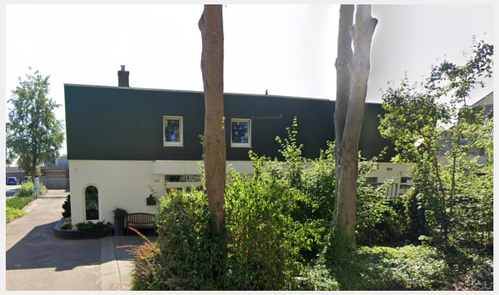
De bedoeling is de wijk op drie plekken een nog duidelijker gezicht naar buiten te geven: de Willibrordkerk op de Schaapsdrift, de nieuwe ingang van de Middenstraat en het station. Bij het station betekent dit dat we van een achterkant van de wijk een voorkant maken. Dicht bij het station kan de functie ‘werken’ een plek krijgen. De reden hiervoor is bereikbaarheid, spoorweggeluid en trillinghinder. Ook aan de Wichard van Pontlaan geven we de vernieuwde buurt een duidelijk gezicht.

Verwerven van **8 panden** waarvan: 2 particulier bewoonde woningen, 5 gebouwen met o.a. particulier verhuurde woningen en 1 bedrijfswoning





Schaapsdrift 41-45
Schaapsdrift 47-49



Bedrijfswoning Velperweg 152



Schaapsdrift 81
Schaapsdrift 83



Esperantolaan 2 (Innoforte)
Esperantolaan 4-34 (Vivare)

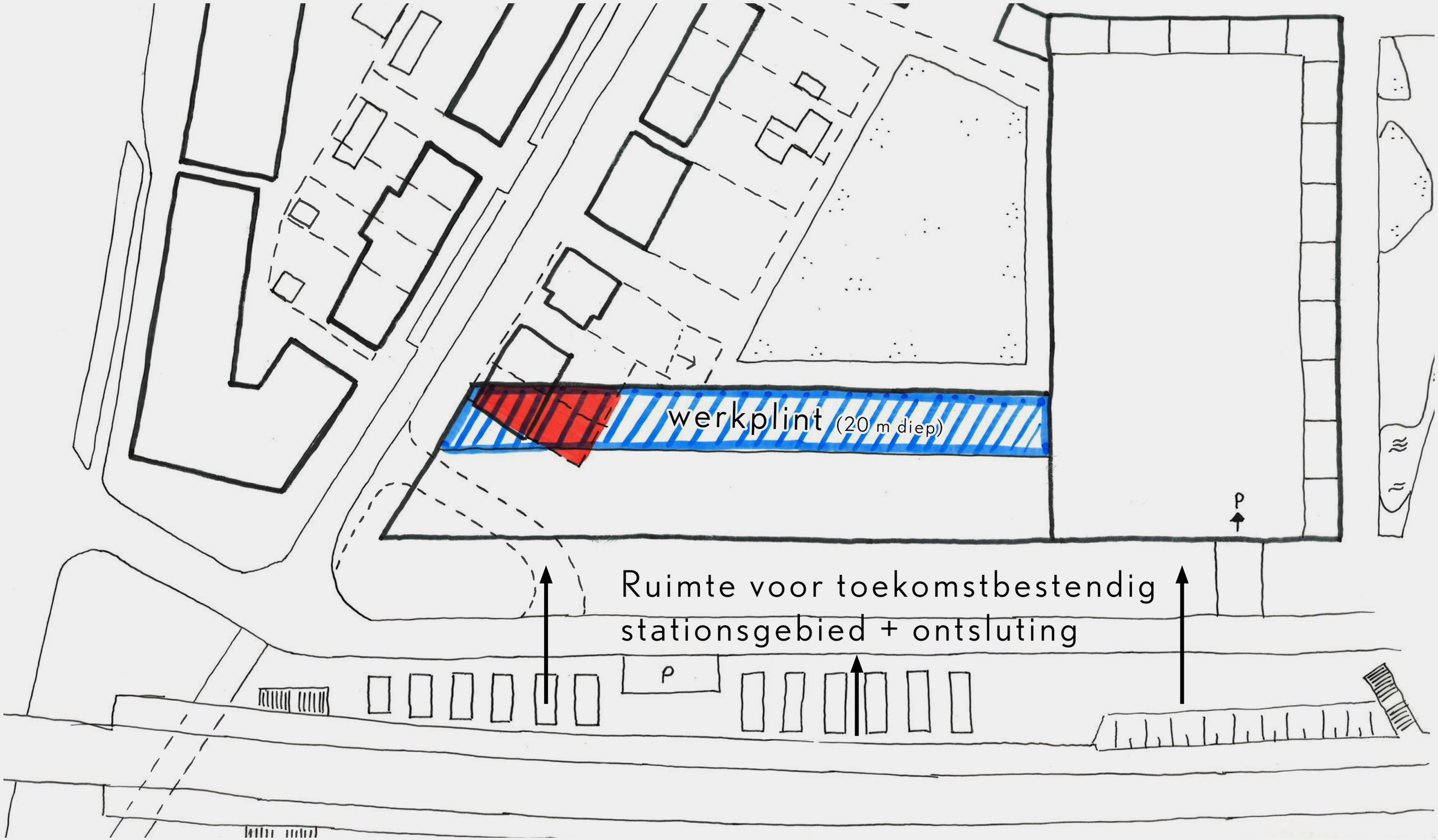


Wichard van Pontlaan 2, 4 , 6, 8, 10, 12 14



Schaapsdrift 109 en 111
Schaapsdrift 113, 115 en 117
Schaapsdrift 96

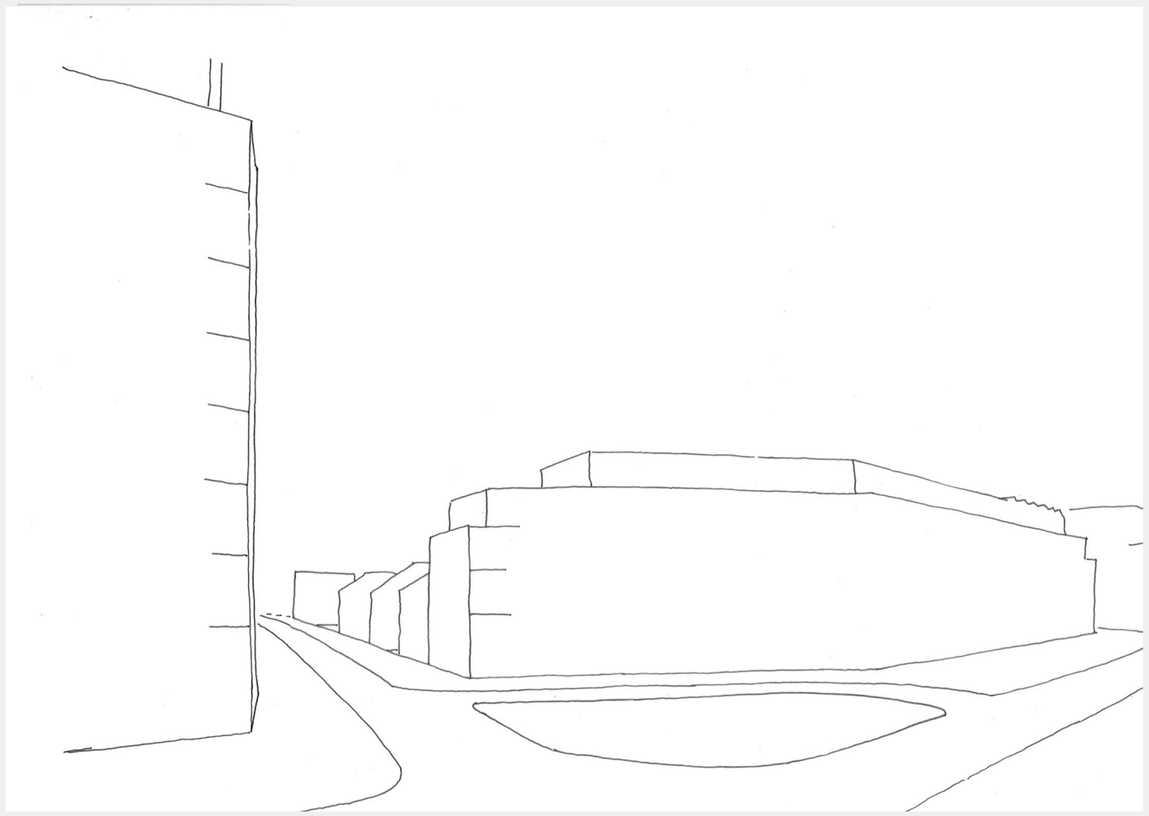
Eleonorastraat, zonder knik



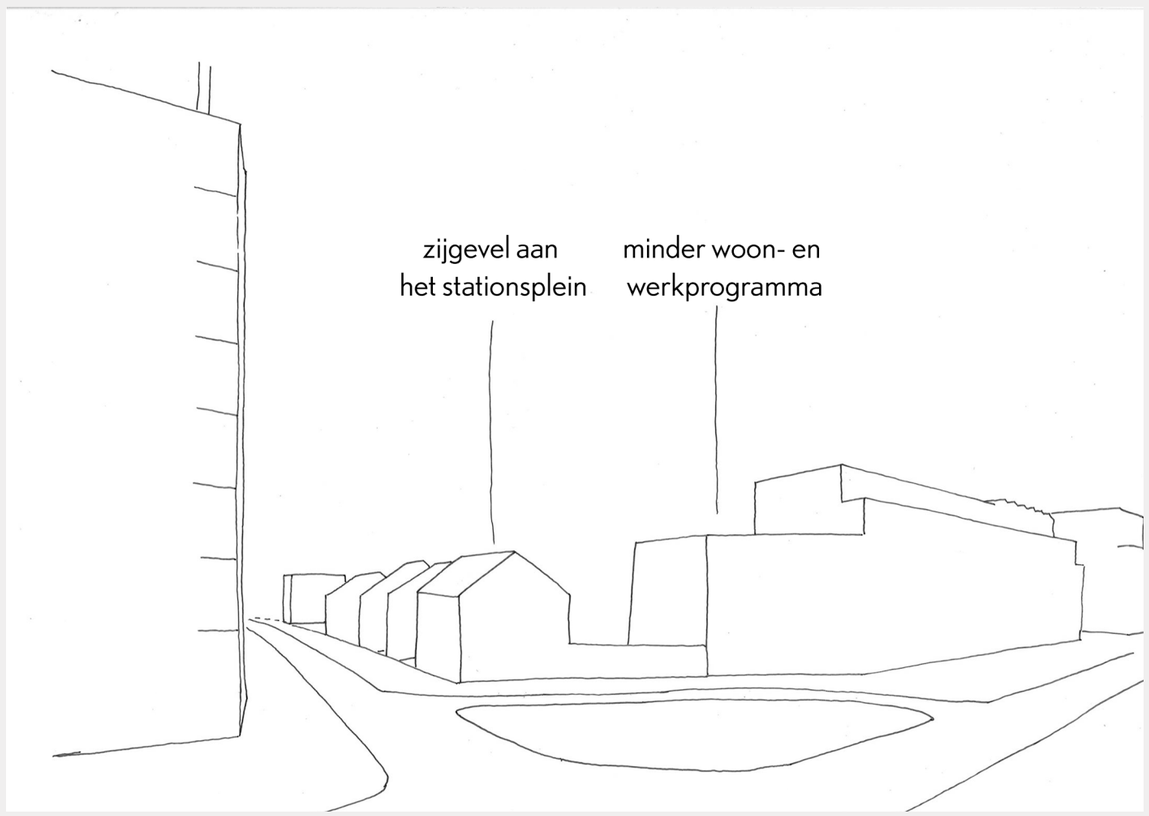
Behoud deel v/d woningen



Impressie in gebiedsvisie

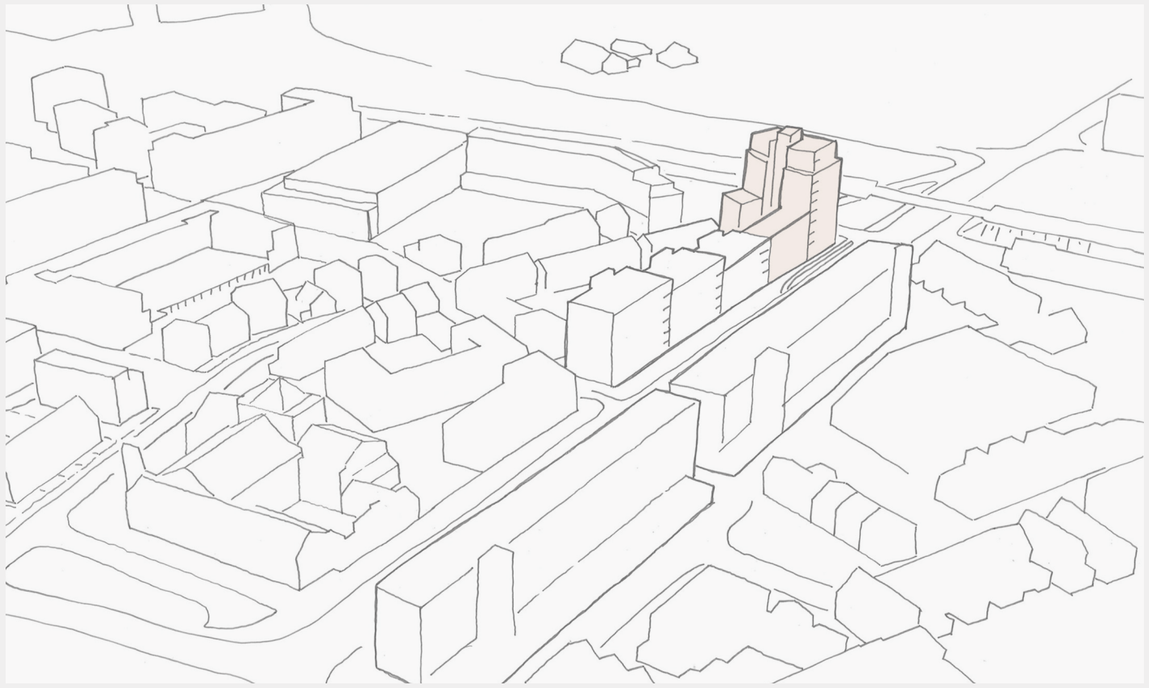


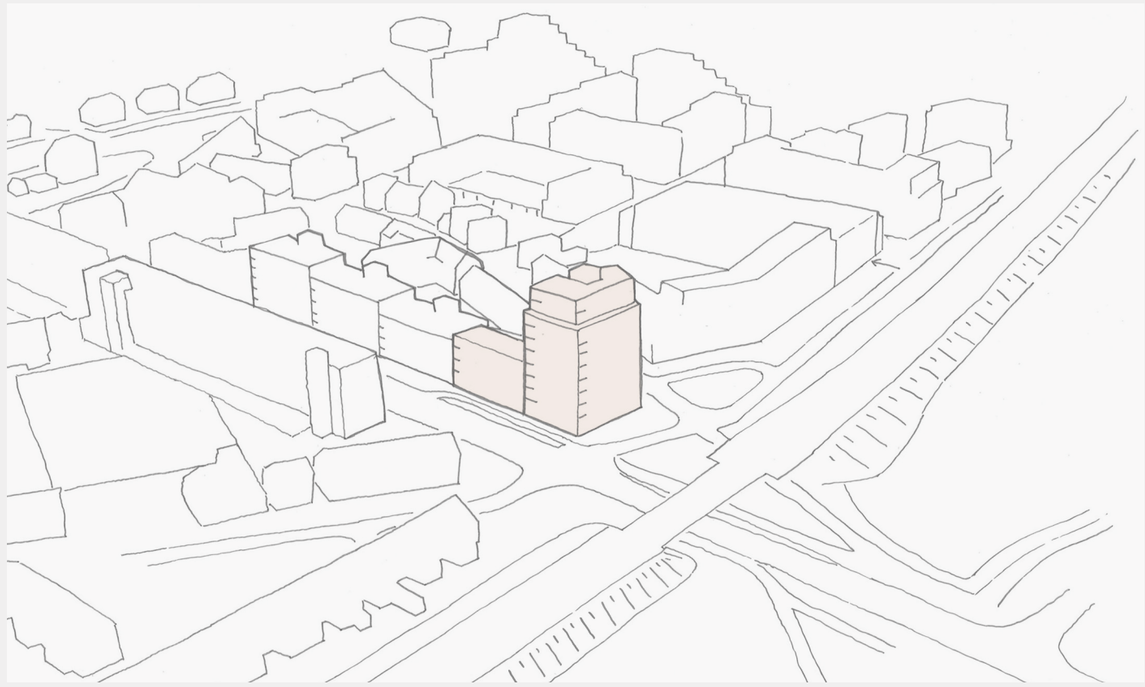
Massa/ruimte voorstel stationsplein gebiedsvisie



Massaruimte voorstel bij behoud deel v/d woningen

Bouwhoogten aan de Wichard van Pontlaan



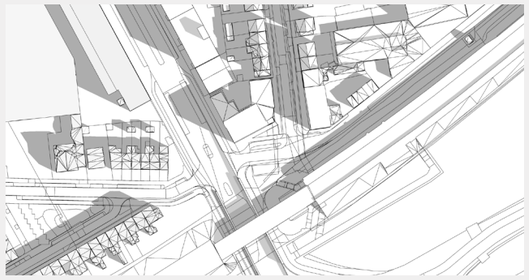




Aanzicht Wichard van Pontlaan

Schaduwwerking voorjaar/najaar

Conclusies: In het vroege voorjaar (21 maart) en het late najaar (ca. eind sep.). Is er in de middag extra schaduwwerking te verwachten. Dat is niet enkel te verklaren door het hoogteaccent, maar ook door de ca. 4 lagen aan de Wichard van Pontlaan, voorheen éénlaags.



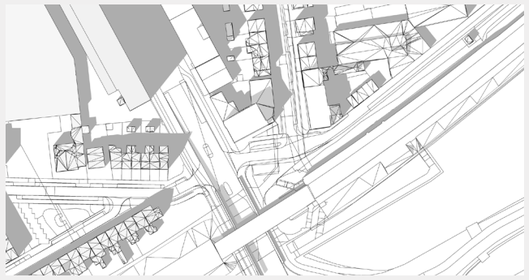
21 maart - 09:00 uur
huidige situatie



21 maart - 09:00 uur
stedenbouwkundige verbeelding

21 maart - 12:00 uur
huidige situatie

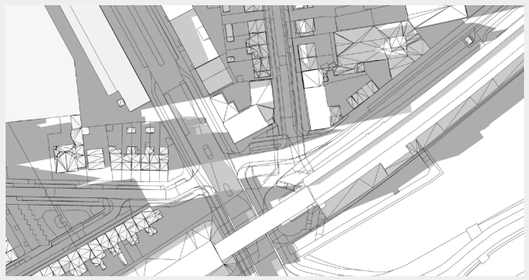
21 maart - 12:00 uur
stedenbouwkundige verbeelding



21 maart - 15:00 uur
huidige situatie



21 maart - 15:00 uur
stedenbouwkundige verbeelding



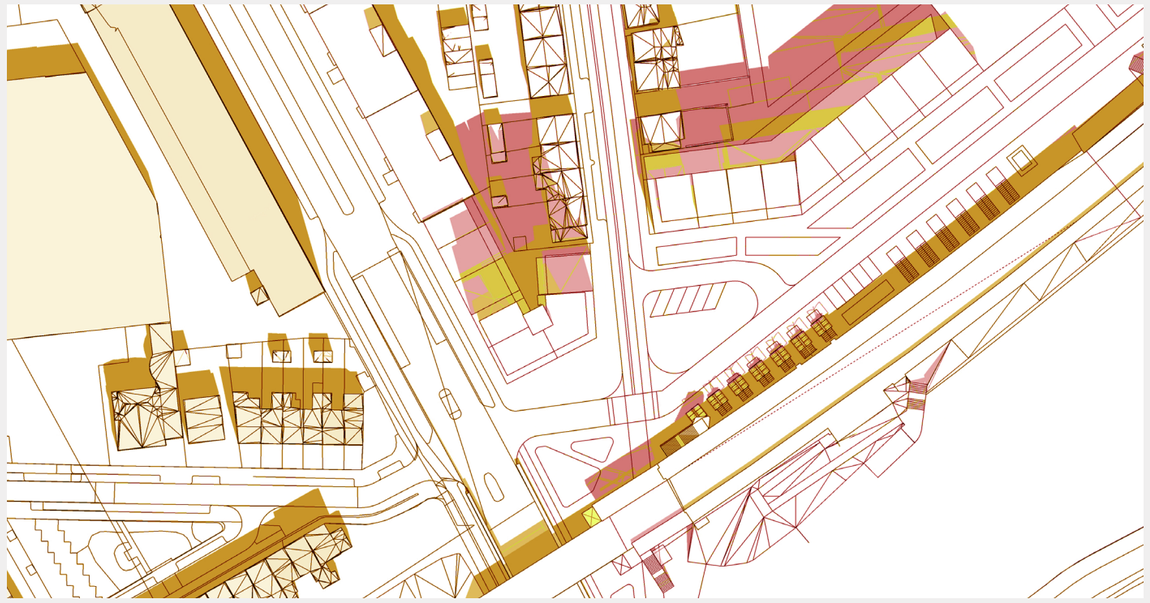
21 maart - 18:00 uur
huidige situatie



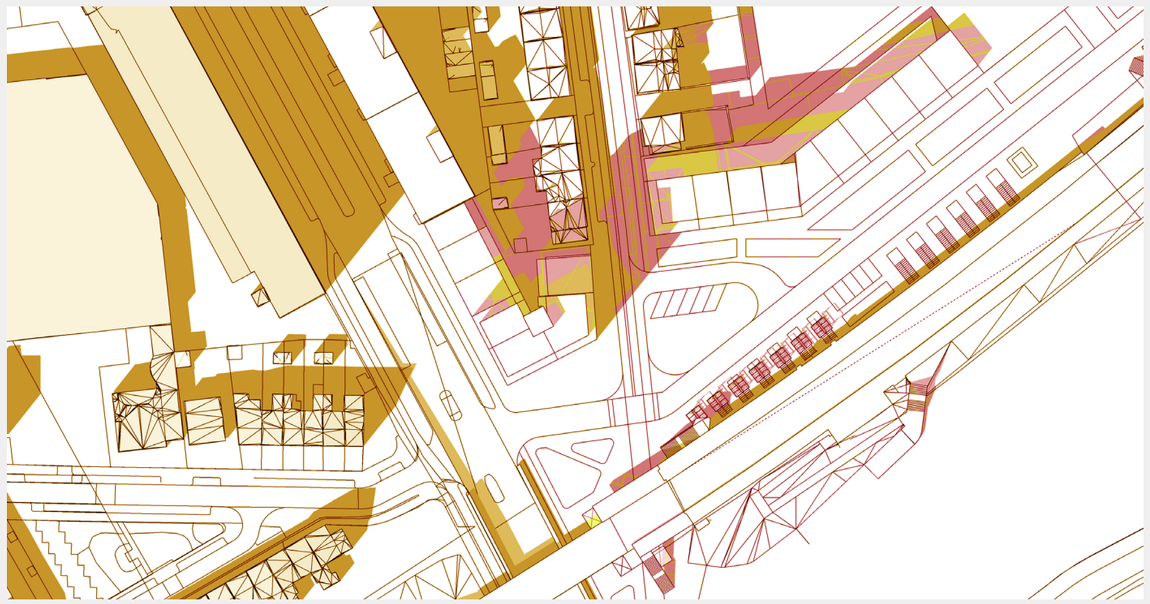
21 maart - 18:00 uur
stedenbouwkundige verbeelding

Schaduw huidige situatie

Aanvullende schaduw stedenbouwkundige verbeelding



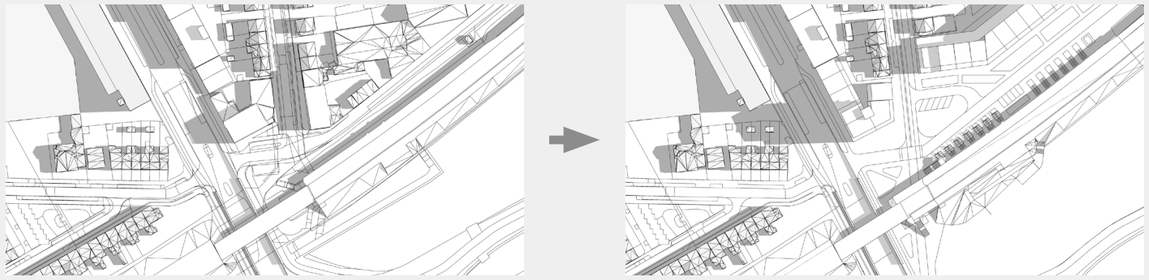
21 maart - 12:00 uur
Schaduwwerking over elkaar heen gelegd, bestaand vs stedenbouwkundige verbeelding. In het vroege voorjaar, is er in de middag extra schaduwwerking te verwachten.



21 maart - 15:00 uur
Schaduwwerking over elkaar heen gelegd, bestaand vs stedenbouwkundige verbeelding. Extra schaduw achtertuinen niet door hoogteaccent maar door de ca. 4 lagen aan de Wichard van Pontlaan.

Schaduwwerking zomer

Conclusies: In de zomer geeft de vierlaagse bebouwing aan de Wichard van Pontlaan in de avond uren extra schaduw in de achtertuinen. De hoogbouw speelt hier amper een rol. Het hoogteaccent werpt wel kort in de ochtend schaduw op de achtertuinen van een aantal woningen aan de Plattenburgerweg.

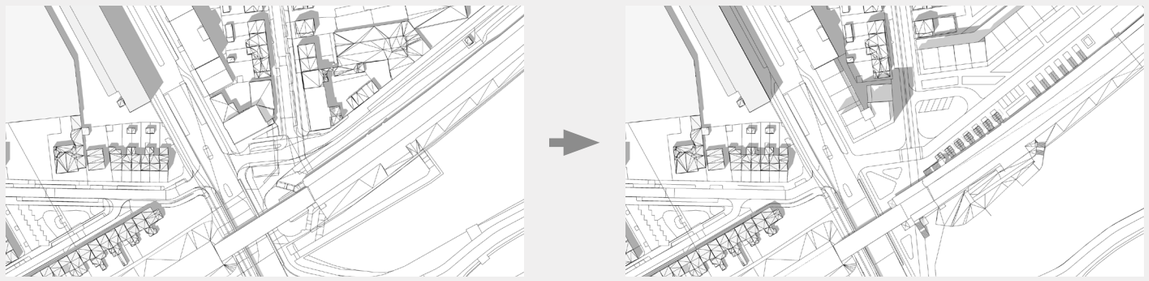


21 juni - 09:00 uur
huidige situatie

21 juni - 09:00 uur
stedenbouwkundige verbeelding

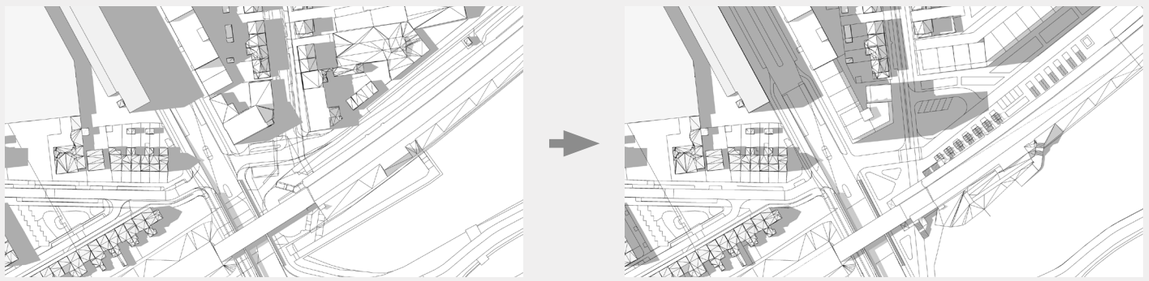
21 juni - 12:00 uur
huidige situatie

21 juni - 12:00 uur
stedenbouwkundige verbeelding



21 juni - 15:00 uur
huidige situatie

21 juni - 15:00 uur
stedenbouwkundige verbeelding

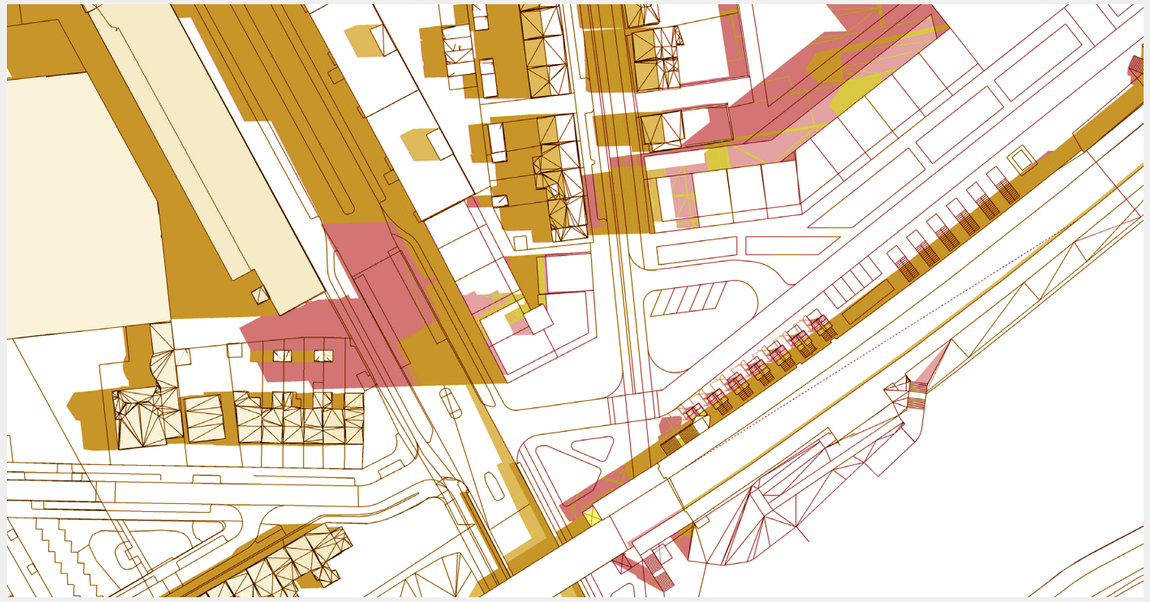


21 juni- 18:00 uur
huidige situatie

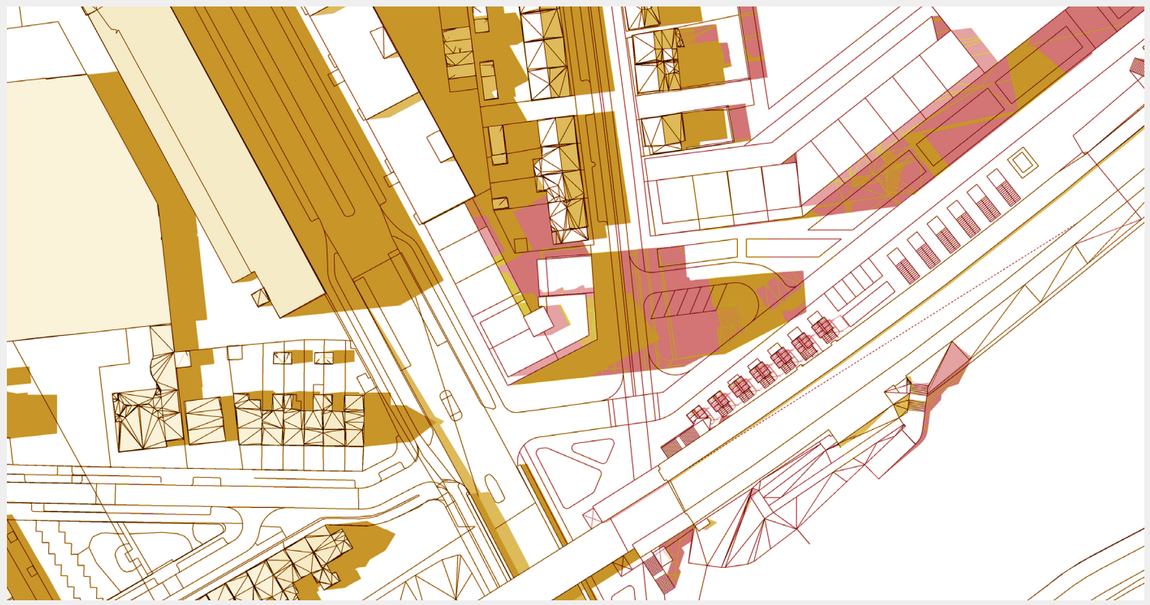
21 juni - 18:00 uur
stedenbouwkundige verbeelding

Schaduw huidige situatie

Aanvullende schaduw stedenbouwkundige verbeelding

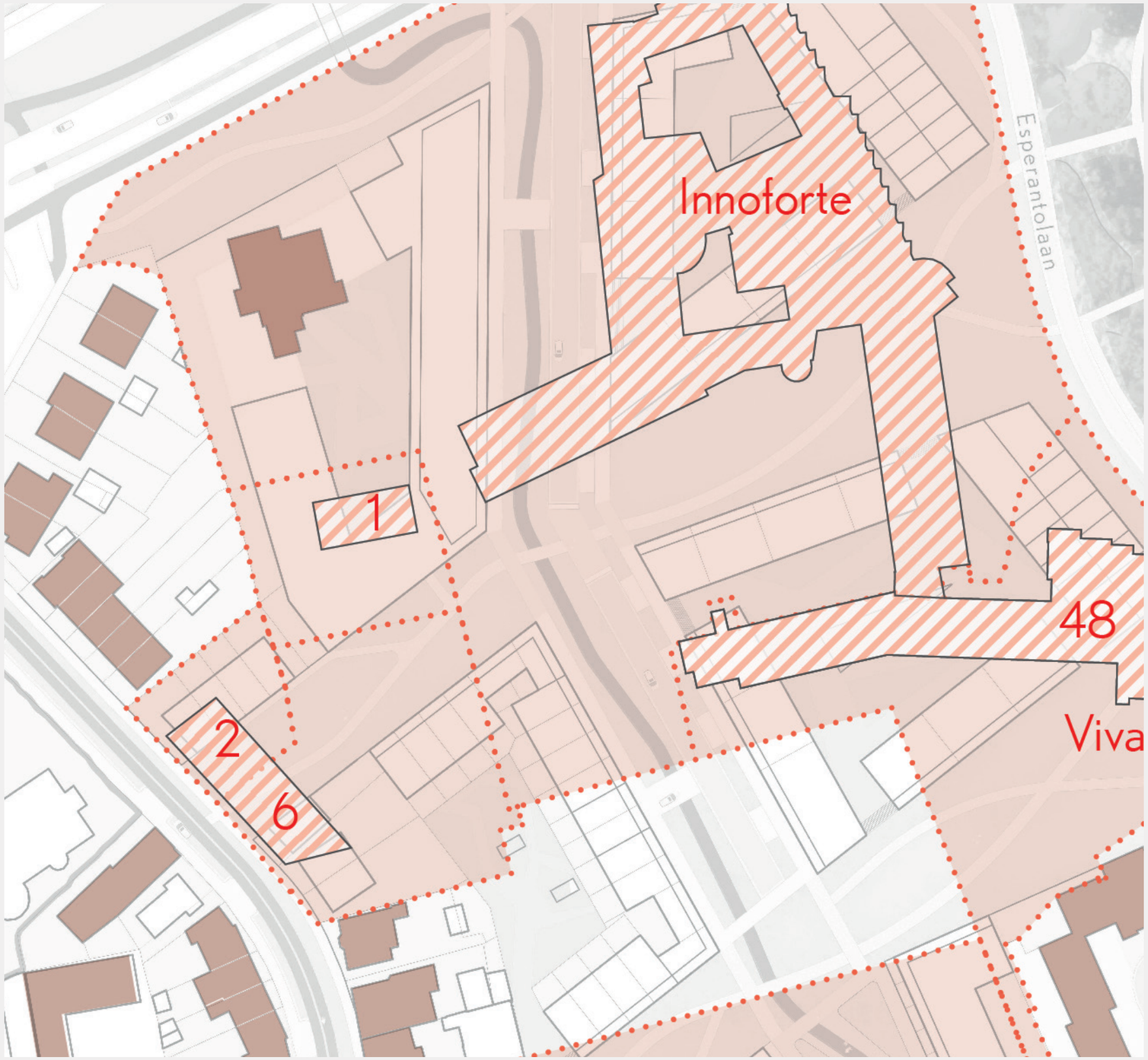


21 juni - 09:00 uur
Schaduwwerking over elkaar heen gelegd, bestaand vs stedenbouwkundige verbeelding. Het hoogteaccent werpt in de ochtend schaduw op de achtertuinen aan de Plattenburgerweg.



21 juni - 18:00 uur
Schaduwwerking over elkaar heen gelegd, bestaand vs stedenbouwkundige verbeelding. In de avond uren is er extra schaduw in de achtertuinen Schaapsdrift, niet door hoogteaccent maar door de ca. 4 lagen aan de Wichard van Pontlaan.

Noordelijke groene loper



- vergroening middels bomen vergt een minimale breedte van de groene loper
- doorwaadbaarheid van het gebied
- meer woningen aan het groen
- aansluiten in maat en korrel op Schaapsdrift

Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o.

4-8
3-5
4-8
3-5
4-8
3-6

- Verbindingen Park Sacré Coeur
- Vergroenen
- Beek herstellen en zichtbaar maken
- Wonen, werken en voorzieningen mengen
- Circulair, gasloos, energieneutraal
- Kerken en monumenten
- Opbouw in aantal bouwlagen richting het park
- Hoogte accent van 10 lagen
- Omgeving Station opwaarderen
- Stationsplein
- Kansen voor toekomstige verbindingen
- Fietsroutes
- Auto ontsluiting
- Parkeerhub
- Plangrens

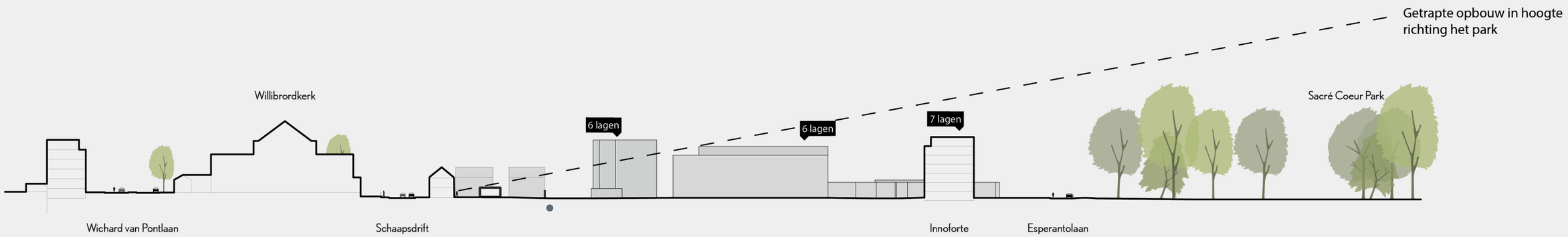
Ondersteunende beelden t.b.v. beantwoording vragenronde

Hoogte

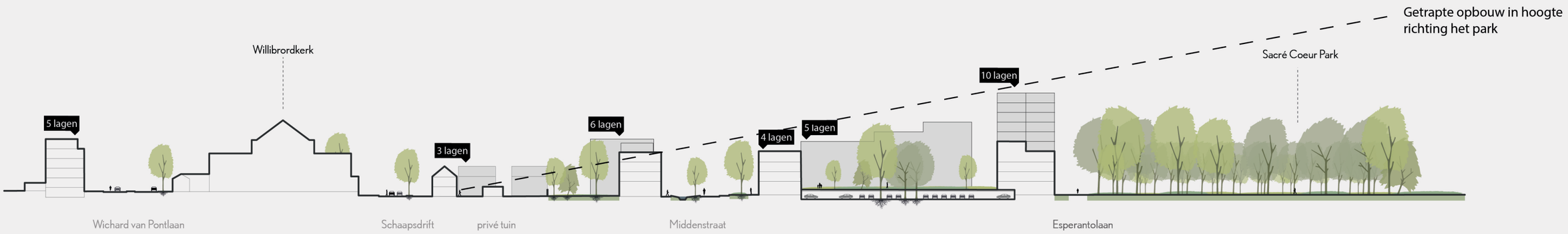


Innoforte complex - Links het 7-lagen deel en op de voor grond de entree met extra opbouw.

Hoogte opbouw



Huidig profiel



Voorstel in de gebiedsvisie met opbouw in hoogte