

Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o.

November 2023

Ziegler | Branderhorst

GEMEENTE Arnhem

Voorwoord

Al ruime tijd zijn we bezig met een gebiedsvisie voor de buurt Schaapsdrift en omgeving. Deze wens is er vanuit de gemeente, maar ook de bewoners geven aan veel kansen te zien om hun buurt te verbeteren. Met deze gebiedsvisie willen we dit gebied het karakter geven van een levendige en groene wijk waar mensen, net als nu, prettig wonen en werken. Een andere belangrijke reden is dat tot 2040 nog minstens 16.000 woningen nodig zijn om Arnhemmers te voorzien van een woning. En die roep naar woningen wordt elke dag groter. Bouwen in Arnhem is alleen niet simpel, er is maar weinig plek om te bouwen tussen de Betuwe en de Veluwe. Daarom zoeken we naar mogelijkheden binnen de stad zelf. Zoals in Schaapsdrift en omgeving, dat onderdeel is van de spoorzone Arnhem-Oost.

Schaapsdrift is een bijzondere en fijne buurt, die ook zijn uitdagingen kent. Het college, de gemeenteraad en de bewoners zijn al vele maanden met elkaar in gesprek om te komen tot een gebiedsvisie. Op basis van deze visie willen we uiteindelijk komen tot een plan dat meer woningen mogelijk maakt en ervoor zorgt dat het er in de komende decennia nog steeds prettig wonen en leven is. Daarbij willen we niet nog tientallen jaren wachten. We hebben snel woningen nodig, en we willen graag dat de buurt op de korte termijn beter wordt.
Veel ideeën, wensen en ruimtelijke mogelijkheden zijn gewogen. Op verschillende momenten heeft u gereageerd en ambities en uitgangspunten meegegeven. Deze gebiedsvisie is het resultaat van verschillende onderzoeken en het afwegen van belangen en reacties. Bij het maken van afwegingen hoort ook het nemen van moeilijke beslissingen. Dat is hier zeker het geval. Volgens deze gebiedsvisie kunnen enkele woningen niet behouden blijven. We begrijpen dat dit een moeilijke boodschap is.

Wij denken dat deze visie antwoord geeft op alle uitdagingen die in dit gebied aanwezig zijn – door verschillende onderwerpen met elkaar te verbinden en integraal af te wegen om tot een sterk samenspel te komen. Op deze manier kunnen we meer woningen realiseren, de eigenheid behouden, de buurt vergroenen, de stationsomgeving vernieuwen en groene verbindingen leggen met de omgeving.

Cathelijne Bouwkamp
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Groen, Duurzaamheid en Cultuur

Inhoudsopgave

1. Opgaven en ambities 6

2. Gebiedsvisie De groene stadsbuurt Schaapsdrift e.o. 20

3. Gemeentelijke regie en grondverwerving 48

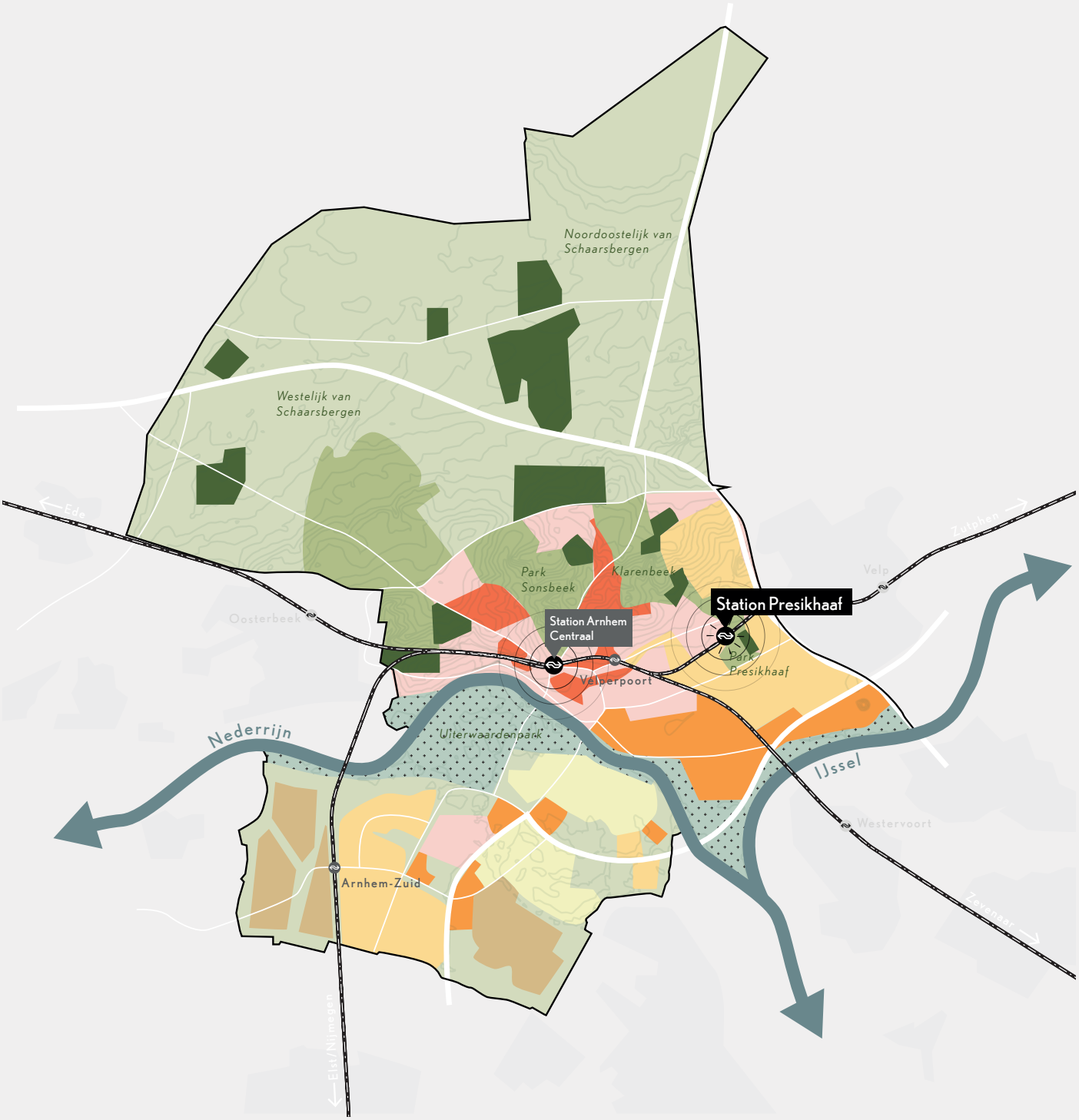
4. Beleidsmatige aandachtspunten 60

5. Bijlagen 84

Colofon 86

1. Opgaven en ambities

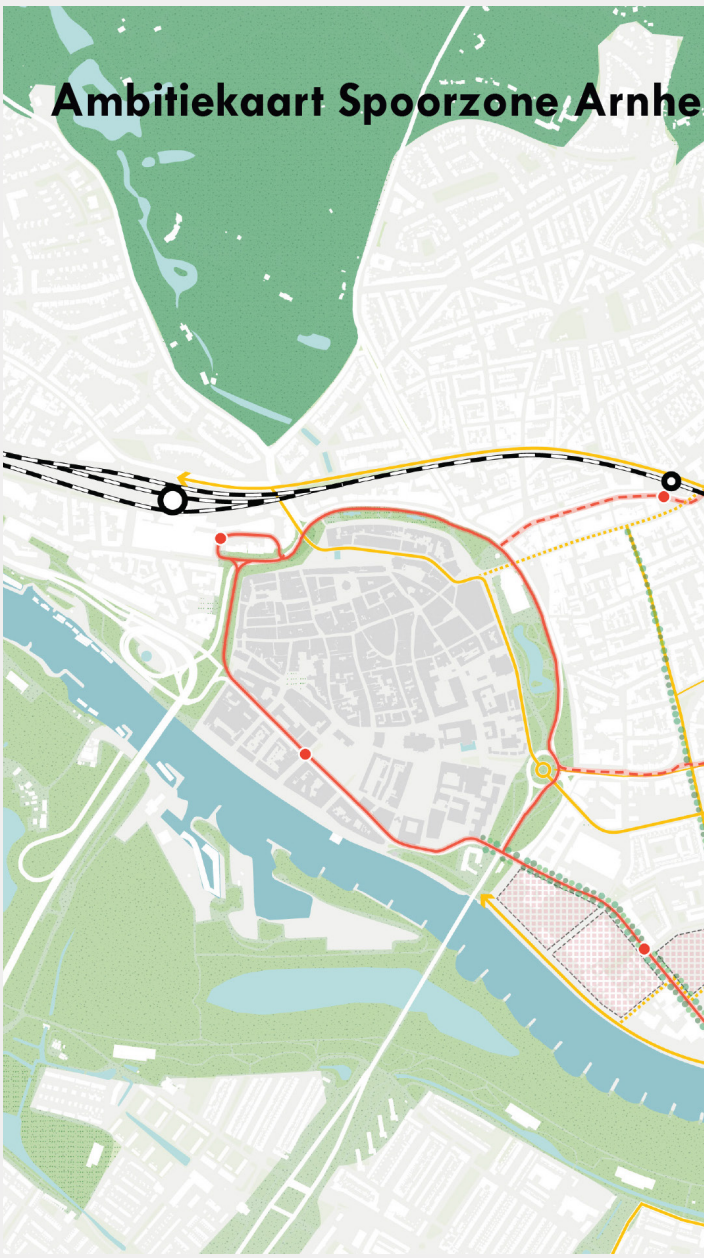
Deze gebiedsvisie geeft antwoorden op de opgaven en ambities die voor Schaapsdrift e.o. gesteld zijn. Niet alleen door de gemeente, maar nadrukkelijk ook door de bewoners. Ze gaan over het toevoegen van woningen en de zorg voor een stedelijke mix met andere functies. Maar ook over vergroening, de herontwikkeling van het stationsgebied, het behoud van cultuurhistorie en een herziening van de ontsluiting.



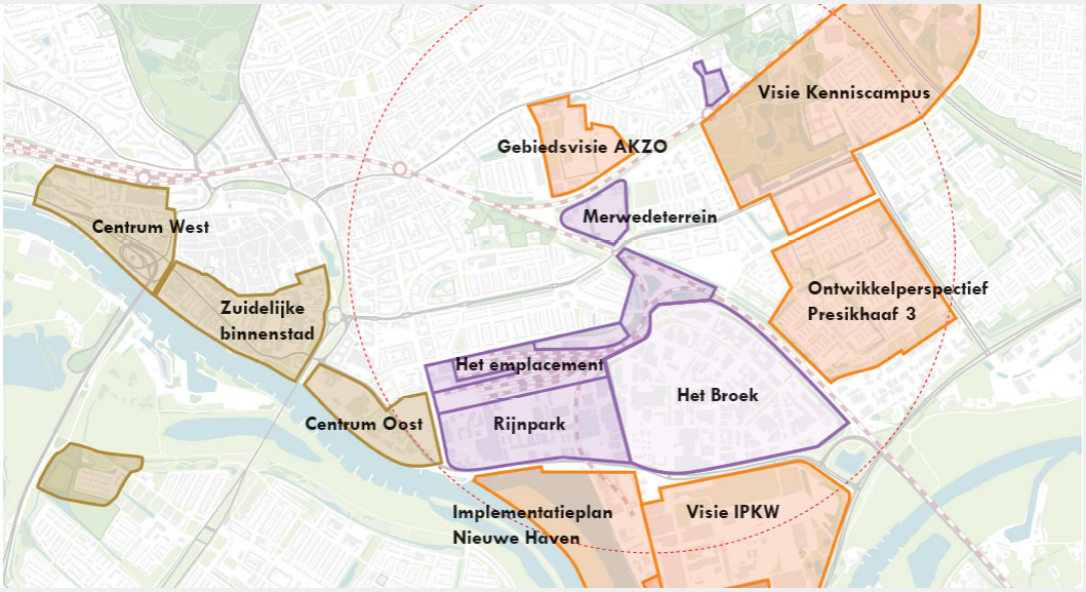
Ligging van Station Presikhaaf binnen de verschillende ruimtelijke milieus van de Gemeente Arnhem.

1.1 Inleiding

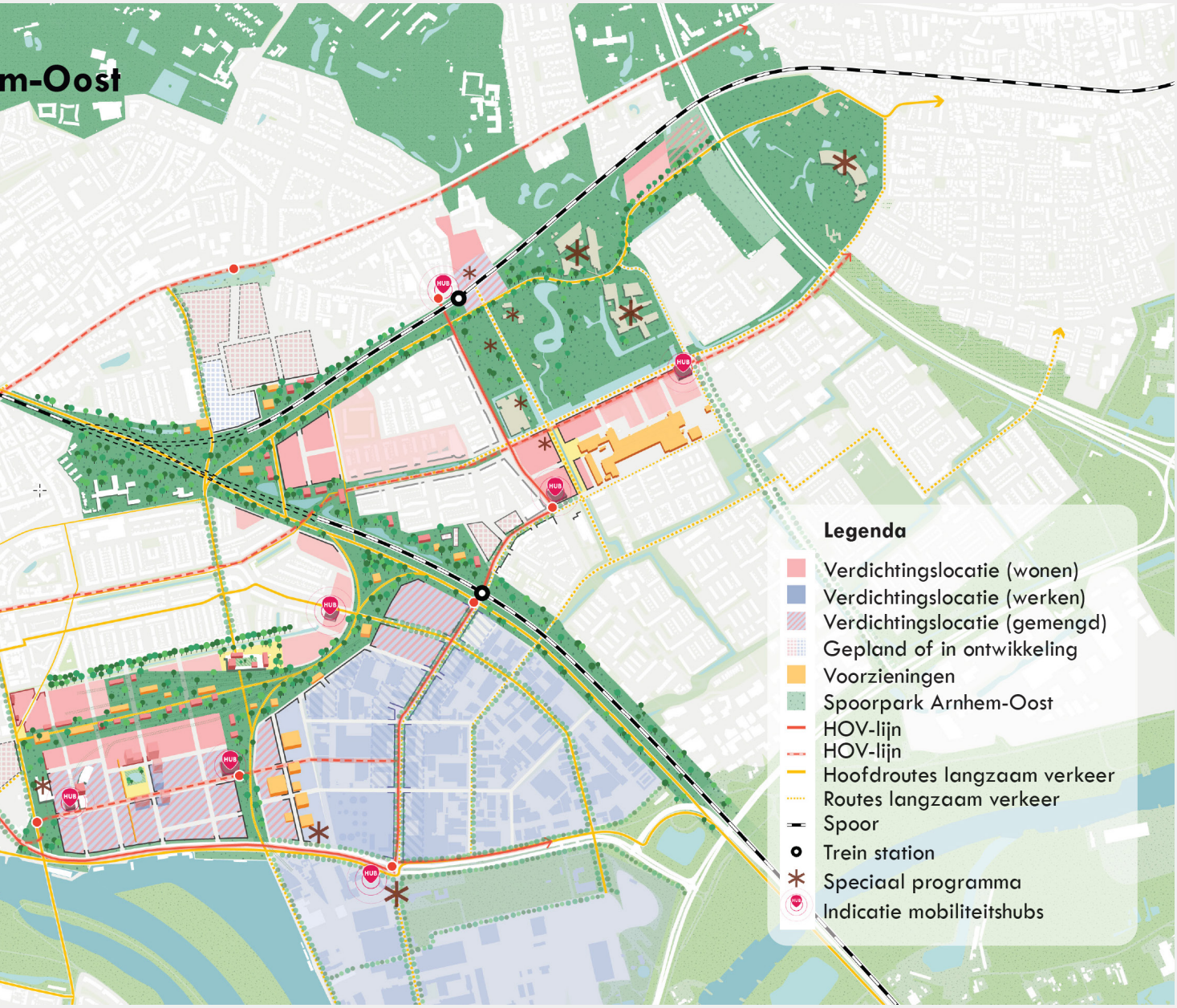
Schaapsdrift en omgeving – vanaf hier Schaapsdrift e.o. genoemd – is een buurt voor wonen en werken. Zoals beschreven in de Omgevingsvisie wil de gemeente Arnhem dit woon-werkkarakter versterken, met name door betaalbare woningen en voorzieningen toe te voegen. In de voorliggende gebiedsvisie staat beschreven hoe dit werkelijkheid kan worden. Het toevoegen van woningen is cruciaal. De in de Omgevingsvisie en de ontwerp-woonvisie beschreven ambitie om in 2040 in de hele stad 16.000 nieuwe woningen te realiseren, is hard nodig om de toename van het aantal inwoners op te vangen. Het is de bedoeling om zoveel mogelijk woningen binnen de bestaande stad te bouwen, en dan met name rondom ov-knooppunten, zoals het in Schaapsdrift gelegen station Arnhem Presikhaaf. Dit station moet uitgroeien tot een bereikbaar en aantrekkelijk knooppunt. Deze knooppuntontwikkeling is een aanjager voor de herontwikkeling van Schaapsdrift e.o. tot een levendige, autoluwe en groene stadsbuurt.
Voor de goede orde: in deze visie is sprake van een plangebied en onderzoeksgebied. Het plangebied is het deel van de wijk waar ontwikkelingen en herinrichtingen plaatsvinden – dus waar woningen worden gebouwd, de openbare ruimte vergroend en het verkeer verbeterd. Het onderzoeksgebied is groter en ligt tussen de Velperweg, Arnoudstraat, Wichard van Pontlaan, IJssellaan, Lange Water en Van Remagenlaan. Door deze brede blik is er aandacht voor de verbindingen met de straten en ruimtes om de wijk heen.



Ambitiekaart Spoorzone Arnhem-Oost



Ontwikkelperspectief spoorzone Arnhem-Oost (mei 2021)



1.2 Vier gemeentelijke opgaven en doelen

Ondanks de centrale ligging dicht bij de binnenstad, de Kenniscampus, winkelcentrum Presikhaaf, stadsparken en landgoederen, mist Schaapsdrift e.o. zelf samenhang. De buurt bestaat uit drie 'werelden' die met hun ruggen naar elkaar liggen: de woningen aan de westkant, in het midden het bedrijventerrein en aan de Esperantolaan grote woongebouwen. Het treinstation is niet goed bereikbaar, en door het vele steen en asfalt kampt de wijk met hittestress en wateroverlast. Juist door het toevoegen van woningen en het opknappen van de openbare ruimte wil de gemeente deze problemen wegnemen.
Kort gezegd staat voor de gemeente betaalbaar wonen, functiemenging, bereikbaarheid en vergroening voorop – zoals ook genoteerd in de Startnotitie die eerder dit jaar verscheen. Grofweg komen de doelen voor de gebiedsontwikkeling overeen met de vier ambities die gesteld zijn voor gehele spoorzone Arnhem-Oost waar Schaapsdrift e.o. onder valt. Te weten: Een verbonden wijk, Energieke wijk, Nieuwe Arnhemse Mix en Trots op Oost.

Een verbonden wijk

- Een betere aansluiting van Schaapsdrift e.o. op omliggende wijken en rekening houden met de historische kwaliteiten, het eigen karakter en de ligging nabij het station.
- De wijk (opnieuw) verbinden met Park Sacré Coeur door nieuwe routes en verbindingen, en een samenhangende uitstraling en sfeer.
- Zoals gezegd de opwaardering van station Arnhem Presikhaaf. Door een functionele verbetering, en door de kwaliteit van het station en de stationsomgeving te verhogen, in balans met de nieuwe woon- en leefomgeving er direct omheen.
- Schaapsdrift e.o. autoluw maken, onder meer door de parkeernorm (aantal verplichte parkeerplaatsen per nieuwe woning) te verlagen.



Conclusiekaart analyse: Startnotitie januari 2023

Nieuwe Arnhemse Mix

- Woningen toevoegen om te voldoen aan de vraag naar huizen, en om tot een stedelijk woonmilieu te komen met een kwaliteit die past bij Schaapsdrift e.o.
- Wonen, werken en voorzieningen mengen, om zo een aantrekkelijke stadsbuurt te creëren.
- Uitwerken van de locatie, het aantal en het soort gebouwen voor werken en voorzieningen (het werk- en voorzieningenprogramma). Dat moet namelijk passen bij het aantal woningen en bij de economische doelstelling om in een groeiende stad voor voldoende banen te zorgen.
- Het innovatieklimaat en ondernemerschap vergroten. Zo kunnen onderwijsfaciliteiten rondom station Arnhem Presikhaaf de al aanwezige Kenniscampus versterken.
- Natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen, in combinatie met het toepassen van het '3-30-300 principe' voor een groene en duurzame stadsbuurt. Dit principe is een norm voor meer groen en verkoeling.

Energiek

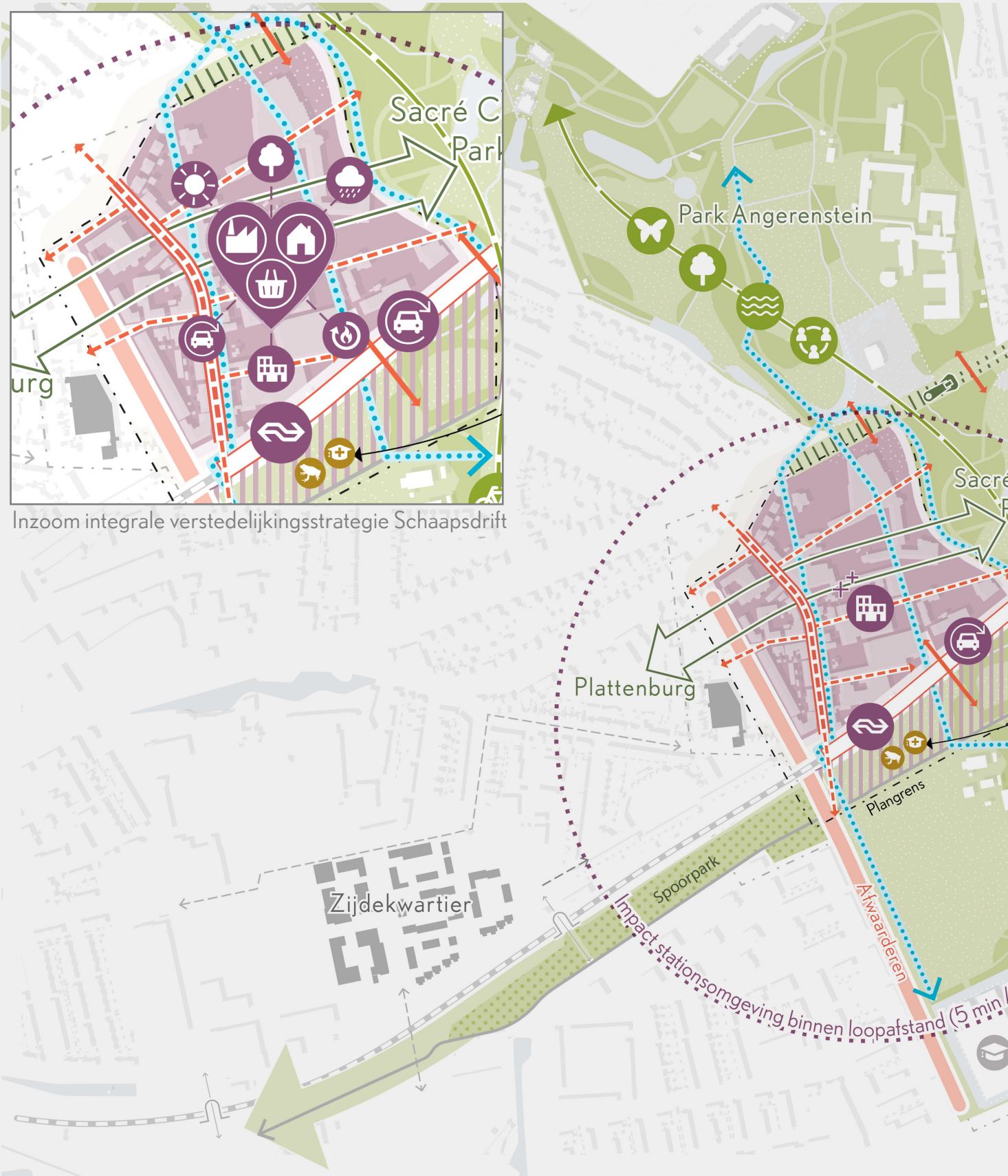
- De ontwikkelopgave koppelen aan de energie- en circulariteitsopgave. Kortom: bouw circulair, gasloos en het liefst energieneutraal en -leverend.

Trots op Oost

- Schaapsdrift e.o. is straks een gezonde, groene en veilige woonwijk. Waar voetgangers en fietsers voorrang hebben op de auto, waar bewoners gebruik maken van het openbaar vervoer en deelvervoer – bijvoorbeeld door een parkeerbuurthub te stichten waar verschillende vervoersmiddelen beschikbaar zijn.
- De 'ketting' van stadsparken en groengebieden versterken. Door barrières weg te nemen en nieuwe verbindingen aan te leggen – door het groen, over en langs het water en via fiets- en wandelroutes. Plus ruimte voor ontmoeting, gezond gedrag en biodiversiteit.
- Een ecologische verbinding langs het spoor richting Zutphen combineren met de kwaliteitsimpuls voor station Arnhem Presikhaaf en de Kenniscampus. De Heemtuin wordt versterkt.
- De voormalige beek door Schaapsdrift e.o. herstellen en zichtbaar maken. Onderzoek is nodig om te bepalen waar de beekloop terug kan keren in het straatbeeld en waar koppelingen met de klimaatopgave mogelijk zijn.
- Tot slot: een toekomstbestendige stadsbuurt maken waar huidige en nieuwe bewoners zich thuis voelen en verbonden met hun leefomgeving.

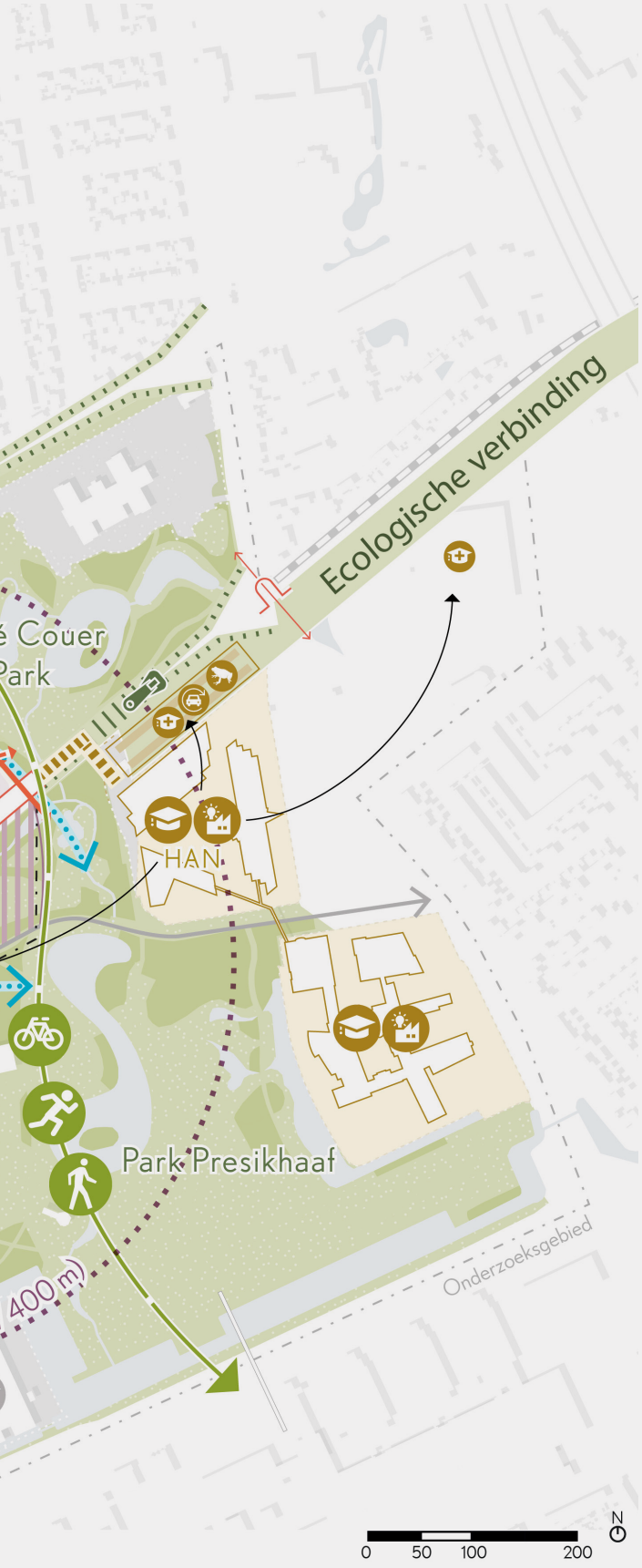
Ambitiekaart

Integrale ambitie- en kansenkaart



Inzoom integrale verstedelijkingsstrategie Schaapsdrift

Ambitiekaart: Startnotitie januari 2023



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.

1.3 Kaders vanuit de gemeenteraad

De opgaven en doelen stonden voor een deel ook al in de Startnotitie die op 31 mei 2023 door de gemeenteraad voor kennisgeving is aangenomen. Naar aanleiding van dit document heeft de raad het amendement 'Toekomstperspectief voor Schaapsdrift en omgeving' vastgesteld. Hierin staan negen uitgangspunten – die deels een bevestiging zijn van de hierboven gestelde opgaven en doelen, en leidend voor de opstelling en invulling van deze gebiedsvisie. Voor de volledigheid zijn ze hieronder opgesomd, waarbij de eerste het belangrijkst is: het behoud van bestaande woningen moet hoe dan ook het uitgangspunt zijn voor de verdere planvorming.

A. We nemen bestaande woningbouw als uitgangspunt voor de ontwikkeling van het plangebied en zijn terughoudend met de sloop van woningen. Er kan alleen sprake zijn van sloop en/of onteigening als dit een zeer groot belang dient. Deze afweging dient stevig onderbouwd te worden. Voor het toevoegen van woningen is het gebied waar Innoforte en Vivare hun panden hebben (ook) van groot belang. We onderzoeken hoe in dat gebied bouwambities verwezenlijkt kunnen worden.

B. Het eerste punt geldt ook voor woningen die door de gemeente zijn of worden aangekocht.

C. In het plangebied voegen we extra woningen toe, zodat het plangebied een meer stedelijk karakter krijgt. Dit doen we binnen de hier gestelde kaders en we gaan uit van een goede stedenbouwkundige inpassing. We maken gebruik van de kansen die station Arnhem Presikhaaf biedt.

D. We brengen het gebied in balans door naast woningen in een stedelijke mix ook te streven naar extra banen.

E. Het historisch karakter van het gebied, bestaand groen en de loop van de beek nemen we mee in de planvorming.

F. De Schaapsdrift e.o. wordt een toekomstbestendige stadsbuurt waar huidige en nieuwe bewoners zich thuis en verbonden voelen met hun leefomgeving.

G. We dragen het college op om voor het zomerreces een afweging te maken voor welke delen in het plangebied het voorkeursrecht opgeheven kan worden.

H. Voor huidige bewoners die dat wensen kan het gesprek worden gevoerd over mogelijkheden om met voorrang binnen het plan terug te keren.

I. We nemen de visie op de buurt van de bewonersvereniging en andere bewoners als input mee bij de verdere planvorming.



Schaapsdrift t.h.v. huidige Praxis

1.4 Het verhaal van de bewoners

Zoals gesteld in het laatste punt uit het amendement van de gemeenteraad heeft de bewonersvereniging Schaapsdrift hun wensen, ideeën en ambities verwoord in het in juni gepubliceerde 'Verhaal van Schaapsdrift'. De bewoners kregen daarbij hulp van stedenbouwkundig bureau Openkaart en socioloog Frans Soeterbroek. Dit verhaal is een toekomstbeeld van de wijk, maar dan door de ogen van de bewoners. Net als de gemeente formuleren ook zij vier ambities.

Oud en nieuw als één buurt

Ook voor de bewoners is het behoud van álle woningen het belangrijkste uitgangspunt. Ze geven daarnaast aan dat de bestaande woningen en de nieuwbouw straks als één wijk moeten functioneren. Daarbij geldt het dorpse karakter van de bestaande wijk als uitgangspunt – de nieuwe bebouwing moet hierbij aansluiten. Enkele specifieke aanbevelingen zijn:

- de nieuwbouw sluit aan op de bouwhoogte van de Schaapsdrift en de Oude Velperweg, dichter bij het spoor kan de bebouwing hoger worden;
- de nieuwe buurt 'vervlecht' zich met de Schaapsdrift via autoluwe straatjes, de nieuwe buurt biedt een directe route naar Park Sacré Coeur;
- ontsluiting (in- en uitrit) voor auto's loopt via de Esperantolaan en eventueel via de Eleonorastraat.

Groen en water als verbindende elementen

Het gebrek aan voldoende groen en water in en rond Schaapsdrift e.o. (en op het bedrijventerrein) kan met nieuwbouw worden opgelost. Bijvoorbeeld door:

- de beek als verbindend element te zien tussen de nieuwbouw en bestaande bebouwing;
- bestaande straten en buitenruimtes te vergroenen met bomen en beplanting;
- de aanleg van groene ontmoetingsplekken tussen de bestaande en nieuwe bebouwing;
- een inrichting waar auto's 'te gast' zijn en sluipverkeer niet meer mogelijk is.

Diversiteit als kracht

Het dorpse karakter met verschillende soorten bebouwing – statige herenhuizen, jaren-dertig-baksteenarchitectuur, monumentale kerk, aanleunwoningen – en functies moet behouden blijven. Er moet straks zeker ruimte zijn voor werken, maar wel passend bij de maat en schaal van de kavelstructuur (de opdeling van gronden en bebouwing). Belangrijkste uitgangspunten zijn:

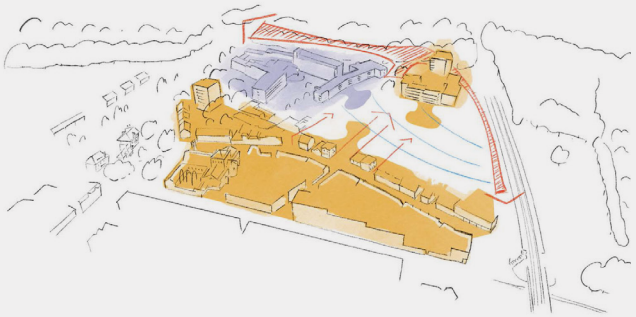
- afwisseling in bebouwing, woningtypes en doelgroepen;
- beeldbepalende gebouwen opknappen en eventueel een publieke functie geven;
- de kavelstructuur blijft zichtbaar in de nieuwbouw;
- gemengd wonen én werken;
- ruimte voor bestaande initiatieven.

Schaapsdrift als hart van de buurt

De weg Schaapsdrift is het hart van de buurt, en dat moet zo blijven – ook omdat de weg een historische lijn is met cultuurhistorische elementen, zoals de oude stoomwasserij. Dit vraagt om twee ingrepen: goede verbindingen tussen oud en nieuw en functies die de positie van de weg in de wijk ondersteunen. Specifieker gesteld:

- routes kruisen elkaar in het midden van de Schaapsdrift;
- een prettige inrichting van de buitenruimte;
- ruimte voor kleinschalige ondernemingen – dus geen winkels of bouwmarkten die voor veel autoverkeer zorgen, maar lokale voorzieningen zoals een koffietent, bakker of kapsalon;
- een trefpunt voor de buurt die door bewoners zelf beheerd wordt.

U ziet: de meeste doelen en uitgangspunten van de bewoners komen overeen met de opgaven en ambities van de gemeente. Het grootste discussiepunt is evenwel het behoud van alle woningen. Deze wens blijkt – zeker in de afweging van welke doelen bereikt moeten worden – lastig te vervullen. Dat blijkt ook uit de visie die in het volgende hoofdstuk beschreven staat, en waarin de ambities van zowel de gemeente als de bewoners zo goed mogelijk zijn verwerkt. Noot: de reactie op deze visie van de bewonersvereniging is als bijlage toegevoegd.



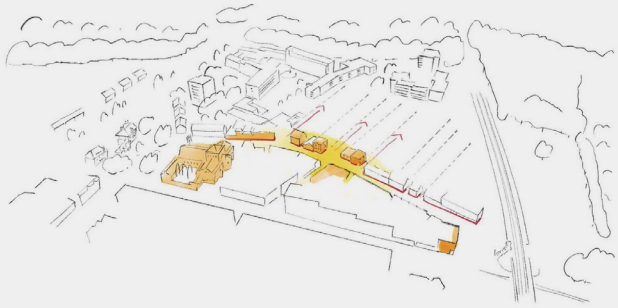
Oud en nieuw als één buurt (tekening Openkaart)



Groen en water als verbindende elementen (tekening Openkaart)



Diversiteit als kracht (tekening Openkaart)



Schaapsdrift als hart van de buurt (tekening Openkaart)

Uitdagingen voor de Schaapsdrift e.o. inbreng van bewoners tijdens de buurtbijeenkomsten



Bewoners geven aan dat de Eleonorastraat langs het spoor verloedert. Ook ontbreekt er groen in de Reinaldstraat en de Schaapsdrift. Ook is er overlast van verkeer dat tegen de richting in rijdt en parkeeroverlast op straat veroorzaakt.



De stationsomgeving is onherkenbaar, onaantrekkelijk en sociaal onveilig. Deze omgeving past niet bij de Schaapsdrift e.o., bij de Kenniscampus en bij de gebruikers van het station vanuit omliggende gebieden.



Schaapsdrift kent een grote menging van functies, maar de vele aanwezige bedrijven liggen vooral aan de buitenkant. Daardoor ontbreekt er samenhang in ruimte en functie tussen wonen en werken.



De wederopbouw van de doorbraak (Wichard van Pontlaan) is onafgemaakt. Dit zorgt op de kruising Oude Velperweg/Velperweg (oost) voor een knelpunt.



De straten van Schaapsdrift zijn stenig en smal, en de historische beekloop is onzichtbaar en ondergronds verdwenen. De omgeving oogt sleets en in de beperkte ruimte bepaalt vooral de auto het beeld.



Grootschalige (senioren/zorg-) complexen vormen een slechte parkrand met Park Sacré Coeur. De complexen liggen met hun rug naar de Schaapsdrift (straat) en zijn daardoor in zichzelf gekeerd. De positie van de entrees van de gebouwen aan de Esperantolaan en het parkeren versterken dit. Hierdoor kan Schaapsdrift onvoldoende profiteren van het park.



Er wordt te hard gereden op de Wichard van Pontlaan, er is sprake van een lange rechte weg die uitnodigt om hard te rijden.



Schaapsdrift is als straat geïsoleerd geraakt door de flats aan de Wichard van Pontlaan en door de bedrijvenzone waar je niet doorheen kunt. Hierdoor ontbreken logische verbindingen en doorkijken naar zowel Plattenburg als Sacré Coeur.

2. Gebiedsvisie

De groene stadsbuurt Schaapsdrift e.o.

In dit hoofdstuk staat beschreven hoe op hoofdlijnen invulling wordt gegeven aan de in het vorige hoofdstuk benoemde opgaven en ambities. Kort gezegd stelt de gebiedsvisie Schaapsdrift e.o. voor als een groene en levendige stadsbuurt waar oud en nieuw verweven zijn. Met sterke sociale banden door voorzieningen en ontmoetingsplekken, en waar Park Sacré Coeur de voortuin is en de buurt weer onderdeel van de groene parkenzone in Arnhem-Oost. Een wijk met een vernieuwd stationsgebied, met goede ov-, wandel en fietsverbindingen.


Gebiedsvisie kaart
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 p
Hoogte accent van 10 lagen
Omgeving Station opwaarderen
Stationsplein
Kansen voor toekomstige verbindingen
Fietsroutes
Auto ontsluiting
Parkeerhub
Plangrens
4-8
3-5
4-8
3-5
4-8
3-6

2.1 Raamwerk van bouwvelden en ‘groene lopers’

De gebiedsvisie bevat de ruimtelijke, functionele en programmatische ontwikkelingsrichting voor Schaapsdrift e.o. – gebaseerd op de ambities en opgaven van de gemeente en de bewoners. Deze hoofdrichting is vertaald in een ruimtelijk raamwerk, een hoofdstructuur waarmee het breed gedeelde doel van een ‘vernieuwde en groene stadsbuurt’ verwezenlijkt moet worden. Cruciaal in dit raamwerk is de balans tussen het bestaande en het nieuwe.

Het raamwerk bevat verschillende vlakken voor bebouwing (bouwvelden), die in afmeting en verhouding passen bij de omgeving.
Op elk bouwveld is plaats voor collectieve voorzieningen die de sociale binding versterken, zoals een buurtkas in de tuin of op het dak, of een gezamenlijke woonkamer in een gebouw. Twee doorsteken – ‘groene lopers’ geheten – verbinden de buurt met Park Sacré Coeur (waarbij de zuidelijke loper doorloopt tot de naastgelegen wijk Plattenburg). Deze parkachtige stroken worden richting Sacré Coeur steeds breder, van 20 meter in de wijk tot circa 50 meter bij het park. In de twee lopers staan grote bomen en struiken, met daartussen kruidenrijke graslanden. Er zijn plekken om te sporten en te ontspannen, de lopers zelf dragen bij aan biodiversiteitsherstel en het tegengaan van hittestress. Langs de groene lopers staan de meeste nieuwe woningen. Die zorgen voor levendigheid en sociale veiligheid. De omvang van de parkruimtes bepaalt de hoogte van de bebouwing: lagere gebouwen in en bij Schaapsdrift e.o., hogere gebouwen aan het park.




4-8
3-5
4-8
3-5
4-8
3-6
Gebiedsvisie kaart
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 p
Hoogte accent van 10 lagen
Omgeving Station opwaarderen
Stationsplein
Kansen voor toekomstige verbindingen
Fietsroutes
Auto ontsluiting
Parkeerhub
Plangrens

2.2 Vier principes

Zonder vergroening geen verdichting

Dit principe sluit aan bij de wens van de bewoners om groen en water als verbindende elementen te zien. De beek is bovengronds gebracht en de hierboven genoemde groene lopers verbinden 'alles'. Ook bestaande straten – zoals de Schaapsdrift en Reinaldstraat – krijgen een groene inrichting.

Dit alles is nodig om in lijn met de verdichtingsambitie – lees: het toevoegen van nieuwe woningen – een gezonde leefomgeving te creëren. Dan gaat het om het behouden van bomen en het toevoegen van groenstructuren en waterpartijen. In lijn met de Arnhemse norm voor groen en verkoeling – het '3-30-300-principe' – bevat Schaapdrift e.o. straks zeven keer zoveel openbaar groen en 200 nieuw aangeplante bomen. Voor de nieuwbouw geldt het puntensysteem voor natuurinclusief bouwen en in de openbare ruimtes, gebouwen en tuinen komen leefgebieden voor de gierzwaluw en de huismus, en voor vleermuizen, kleine marterachtigen en amfibieën. Door het naar bovenhalen van de ondergrondse beek verbetert de waterhuishouding. Regenwater van de gebouwen en uit de openbare ruimte wordt vertraagd afgevoerd waardoor de wateroverlast vermindert.

Stedenbouwkundige verbeelding en openbare ruimte schets Schaapsdrift e.o. die de vergroening zichtbaar maakt.



Arnhemse mix

De toekomstige wijk heeft een 'stedelijke mix' van (betaalbaar) wonen, werken en voorzieningen. De benodigde nieuwbouw bestaat uit circa 450 woningen en 5.000 vierkante meter voor werken en voorzieningen (inclusief de 1.100 vierkante meter grote Willibrordkerk). De nieuwe woningvoorraad is opgebouwd uit 30 procent sociale huur, 36 procent middenhuur of betaalbare koopwoningen en maximaal 34 procent vrije sector. Het gros van de nieuwbouw bestaat uit appartementen, bedoeld voor starters, kleine gezinnen en ouderen – hier is in Arnhem grote behoefte aan. Daarnaast is er ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid en buurtvoorzieningen die de wijkeconomie versterken of gerelateerd zijn aan de Kenniscampus. Bedrijven of activiteiten die zorgen voor veel verkeersbewegingen en veel parkeerruimte vergen (zoals bouwmarkten), worden niet toegestaan. Het idee om de Schaapsdrift als hart van de buurt te behouden sluit hierbij aan door de inzet op kleinschalige en aantrekkelijke functies.

Nieuwe woon- en werkfuncties en voorzieningen worden zorgvuldig ingepast. De crux is om zoveel mogelijk bestaande woningen en voorzieningen (zoals de cafetaria) te behouden. Daarvoor zijn bouwvelden aangewezen. De ligging van deze velden en de bebouwingshoogte worden deels bepaald door de bestaande bebouwing. 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. Bij het station is plek voor een 'hoogteaccent' – zeg maar een toren die de wijk zichtbaar en herkenbaar maakt. De hoogteaccenten zijn

Binnen haar eigen bouwveld heeft zorginstelling Innoforte de mogelijkheid om nieuwbouw te realiseren – met tijdelijk behoud van het huidige pand. Dit zorgcomplex ligt goed ingebed in de buurt. Het bouwveld biedt ruimte voor een binnentuin die past bij de doelgroep en zorgt aan drie zijden voor een groene en autoluwe omgeving. Er is voldoende afstand tot de Velperweg. Ten zuiden van Innoforte ligt de autovrije 'groene loper' naar Park Sacré Coeur. De Middenstraat – met groene inrichting en de herstelde beekloop – zorgt voor een aangename verblijfsruimte.

De overige bouwvelden bieden ruimte voor verschillende soorten woningen en bedrijven, met toegankelijke binnenterreinen die deels overdekt zijn – mede om een collectieve fietsenstalling en 50 procent van de benodigde parkeerplekken te huisvesten. Groene daken en parkeerdekken zijn te gebruiken als collectieve tuinen voor ontmoeting op bouwblokniveau. De complexen bestaan uit meerdere panden met eigen entrees, bij voorkeur in de vorm van portieken. Lange galerijen worden vermeden. De variatie in woningtypen omvat appartementen, stadswoningen, studio's en boven- en benedenwoningen, met ruimte voor werken en voorzieningen op de begane grond (in de plinten).

Woonprogramma
- Bestaande bebouwing
- Kleinschaligheid
- Intensieve laagbouw
- Hogere dichtheid
- Hoogte accent van 10 lagen
- Opbouw in aantal bouwlagen richting het park

Voorzieningen
- Buurtvoorziening
- Kerk
- Stationsplein

Gemengde plinten
- Middelgrote werkplekken
- Horeca

Mobiliteitshub
- Deelmobiliteit
- Parkeerhub



Arnhemse Mix

Autoluwe stadsbuurt

Verschillende loop- en fietsroutes vormen straks één netwerk dat de oude en nieuwe woningen verbindt. De autoluwe opzet sluit aan bij het idee om het groen en het water in te zetten als 'landschappelijke dragers'. Binnen dit alles blijft de cultuurhistorische Schaapsdrift functioneren als de belangrijkste route. Het voetgangersnetwerk valt zoals gezegd samen met de groenblauwe structuur – beplanting, water en een nieuwe verblijfsruimte in het hart van het gebied. Het station, Park Sacré Coeur en alle woningen zijn verbonden door goede wandelpaden.
Het stimuleren van de fiets heeft prioriteit. De buurt ligt gunstig ten opzichte van het stadscentrum (minder dan 10 minuten fietsen), park Presikhaaf en het gelijknamige winkelcentrum. Er komen verbeterde fietsroutes, de Schaapsdrift wordt ingericht als fietsstraat en de Esperantolaan als 'voet-fietspad'. Gezamenlijke fietsenstallingen met fietsparkeernormen (verplicht aantal fietsplekken per gebouw) worden voorgeschreven aan ontwikkelende partijen. Zo wordt Schaapsdrift e.o. een buurt waar het vanzelfsprekend is dat mensen de auto laten staan en de fiets pakken of te voet gaan.
NS en ProRail investeren in verbeteringen aan het station, waaronder de toegang voor mensen met een fysieke of visuele beperking en de verbreding van de perrons. De gemeente draagt hier aan bij. Deelmobiliteitsvormen als ov-fiets en deelauto's worden aangeboden. De gemeente zet in op het vaker stoppen van treinen. De fietsenstalling wordt uitgebreid en aan het stationsplein komen kleine voorzieningen en een terras. Hiermee wordt deze zijde van Schaapsdrift e.o. getransformeerd van een 'achterkant' naar een nieuwe 'voorkant'.

Om de autoluwe woonwijk te realiseren is gekozen om met twee 'inprikkers' – vanaf de vernieuwde Velperweg en de Eleonorastraat – het gebied te ontsluiten. De inprikker aan de Eleonorastraat komt uit bij de parkeerbuurthub. In de uitwerking is extra aandacht voor de bereikbaarheid voor nood- en hulpdiensten en de vuilophaaldienst.
De buurthub ligt nabij het station en vangt bijna de helft van de parkeerbehoefte van de nieuwbouw op. Door een lagere parkeernorm in te voeren, veroorzaken nieuwe bewoners geen extra parkeerdruk op de bestaande straten – zij krijgen immers geen vergunning voor parkeren op straat. Initiatiefnemers voor en ontwikkelaars van de nieuwbouw worden aangemoedigd om in te zetten op deelmobiliteit en fietsparkeren. Parkeergelegenheden bij de nieuwbouw worden op eigen terrein en onder groene daken gerealiseerd. Door de combinatie van deze maatregelen krijgt de auto een kleinere rol in het straatbeeld.

- Fietsroute
- Wandelroute
- Fietsparkeerplaatsen benodigd (ca. 2 fietsen per woning)
- Auto-ontsluiting (2 richtingen)
- Auto-ontsluiting (1richting)
- Geen doorlopende autoroute
- toegankelijk t.b.v. calamiteiten
- Behouden parkeerplaats (maaiveld)
- Verwijderde parkeerplaats
- Nieuw toe te voegen parkeerplaats
- Nieuw toe te voegen parkeerplaats in HUB (gebouwd)
- Nieuw toe te voegen parkeerplaats met dek (gebouwd)



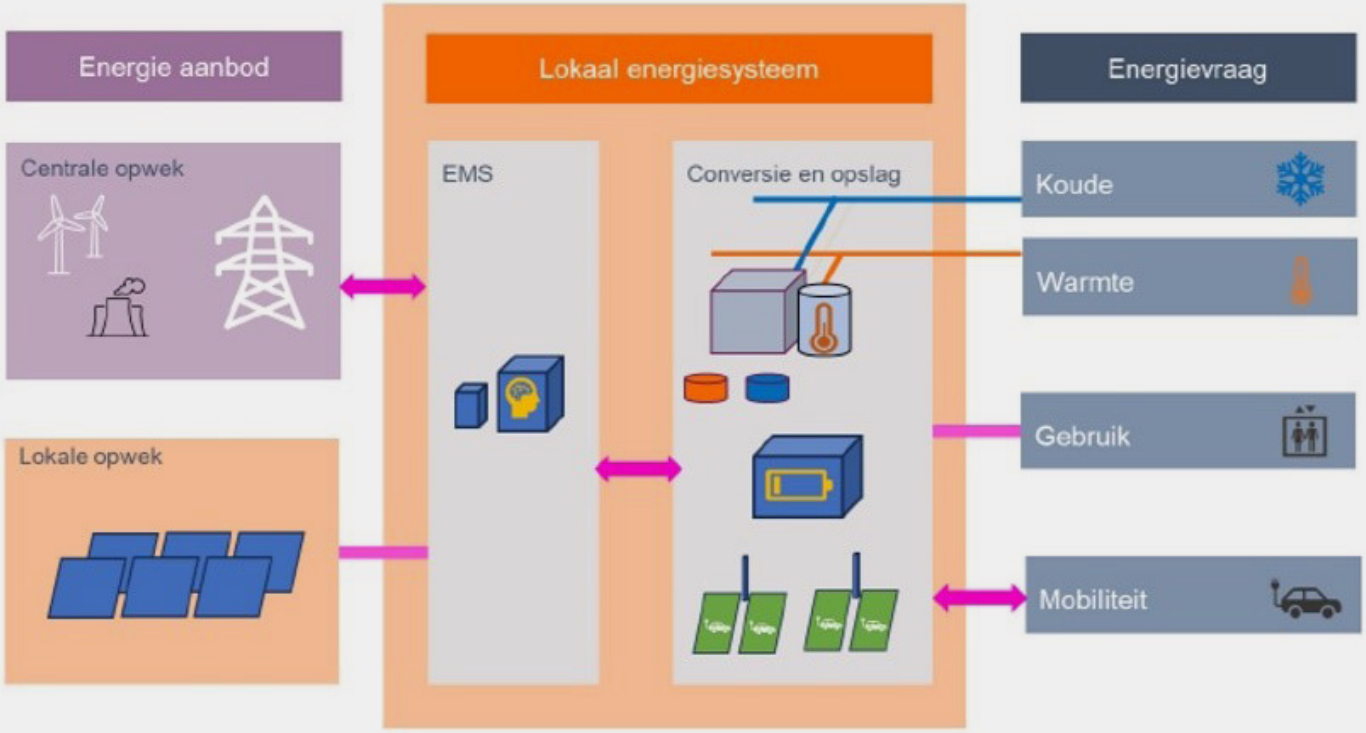
Autoluwe stadsbuurt

Een energieke wijk

In het toekomstige Schaapsdrift e.o. staat energieneutraliteit hoog in het vaandel – door in te zetten op schone energie, met een focus op zonne-energie. De hele buurt wordt betrokken bij duurzame ontwikkeling, met speciale aandacht voor het isoleren van bestaande woningen.
Ondanks de verwachte netuitbreiding in 2030, kampt ook Arnhem met netcongestie. De drukte op het elektriciteitsnet wordt veroorzaak door de snelle ontwikkeling van nieuwe woonwijken, bedrijventerreinen, zonneparken, windparken, en de toename van elektrisch vervoer en warmtepompen. Aansluiting op het elektriciteitsnet is dus geen vanzelfsprekendheid, en daarom moet de afhankelijkheid van het net tot een minimum beperkt worden. Vraag en aanbod moeten worden afgestemd en verspreid over de dag.

In de herinrichting van Schaapsdrift e.o. is ruimte voor de cruciale energie-infrastructuur, zowel boven als onder de grond. Denk aan transformatorhuisjes, collectieve warmtevoorzieningen, laadpalen, buurtbatterijen, en ondergrondse kabels en leidingen. Die integratie is niet alleen ruimtelijk van aard, ook inpandige oplossingen moeten worden overwogen.

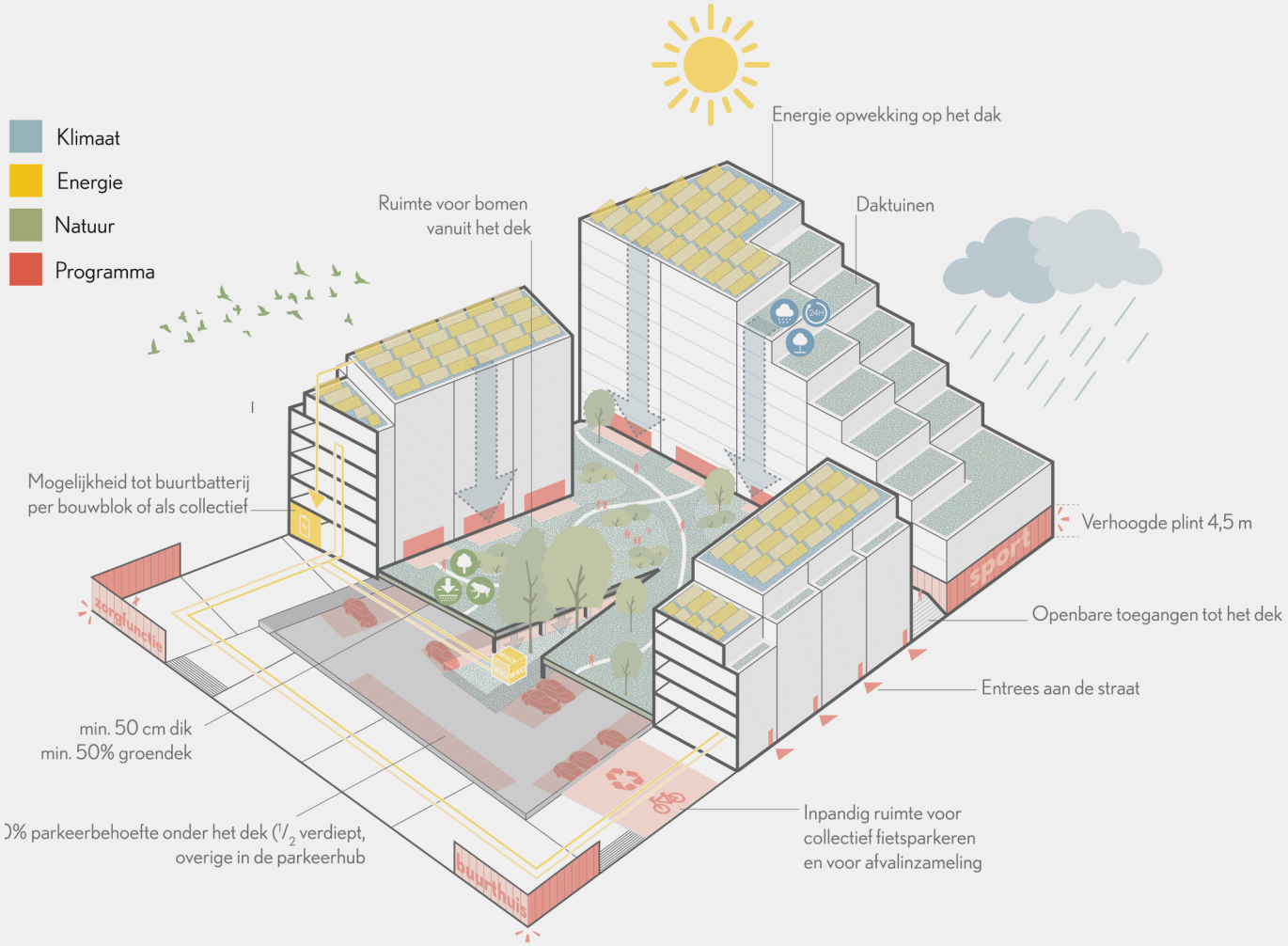
Integrale aansturing vraag en aanbod



Afstemmen van alle (grote) energievragers (elektriciteit+warmte) op elkaar en actief sturen op afname en opslag van stroom op basis van aanbod, getuurd door Energie Management Systeem (EMS).

2.3 Stedenbouwkundige verbeelding

Om een idee te geven van hoe Schaapdrift e.o. er straks uit kan zien, zijn beelden en schetsen gemaakt. Ze geven alvast inzicht in de gewenste sfeer en de ruimtelijke kwaliteit. De tekeningen tonen het gebied in vogelvlucht en enkele bouwvelden op ooghoogte. In een volgende fase worden deze sferen en beelden uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan.



Bouwblok principe isometrie:
Natuurinclusief, klimaatbestendig, energiezuinig/neutraal in een gemengd en gevarieerd bouwblok



Mogelijke stedenbouwkundige verbeelding
Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o.

Foto van de maquette
van Schaapsdrift e.o.
vanaf boven





Foto van de maquette van Schaapsdrift e.o. vanaf de HAN richting het noordwesten



Groene lopers

De twee ‘groene lopers’ zijn de voornaamste onderdelen in het ruimtelijk raamwerk. Ze verbinden Schaapsdrift e.o. met Park Sacré Coeur. Na de kruising met de Middenstraat (zie verderop) verbreden de profielen zich. In deze parkgebieden is ruimte voor natuur, sport en recreatie. Het bladerdek van de vele nieuwe bomen zorgt voor biodiversiteitsherstel en verkoeling.



Visualisatie van de zuidelijke ‘groene loper’ gekekeken vanaf de Esperantolaan. Het tweede gebouw links is de Casimir State.





Visualisatie van de mogelijke vergroening van de Schaapsdrift, vanuit het noorden gekeken richting het zuiden.



Schaapsdrift

Het hart van de buurt is de Schaapsdrift, een weg met straks bestaande en zorgvuldig ingepaste nieuwe woningen. In de smalle straat van slechts 14 meter breed worden aan één zijde parkeerplekken ingeruild voor groenstroken met bomen en struiken. Voor het zichtbaar maken van de ondergrondse beek is onvoldoende ruimte – de beek wordt omgeleid naar een nieuwe loop in de Middenstraat. Aan de Schaapsdrift is ruimte voor de bouw van kleine stadswoningen, misschien wel in de vorm van zelfbouw. Het versterkt het eigenzinnige karakter van de weg.



Referentie voor vergroening van de Schaapsdrift. Bron: Verhaal van de Schaapsdrift e.o.



Reinaldstraat huidige situatie (2022)

Middenstraat

De Middenstraat is een nieuw aan te leggen straat, die haaks op de 'groene lopers' komt te liggen. Het heeft een dusdanige maat dat het hier wel mogelijk is om de beek – omgeleid vanaf de Schaapsdrift – bovengronds te brengen. Aan de beek ligt een buurtpleintje, met in de gebouwenplint verschillende functies (niet wonen). Daarna verdwijnt de beek weer ondergronds, onder het spoor door naar het watersysteem van de heemtuin.
De Middenstraat loopt vanaf de Velperweg het gebied in voor de ontsluiting van de noordelijke bouwvelden. Aan de zuidzijde is het een kleine insteek vanaf de Eleonorastraat naar de parkeerbuurthub voor deelmobiliteit. Het grootste deel van de Middenstraat is autoluw en krijgt een 'groenblauwe' inrichting die past bij het karakter van een wandel-, fiets- en verblijfstraat. De straat wordt omringd door gebouwen met vier tot vijf verdiepingen en terugliggende bovenlagen (setbacks genoemd). Aan de kruisingen met de groene lopers komen niet-woonfuncties, zoals een apotheek, buurthuis of kleine bedrijfsruimtes. Hier en daar komen laad- en losplaatsen voor pakketdiensten, bezorging en verhuizingen.

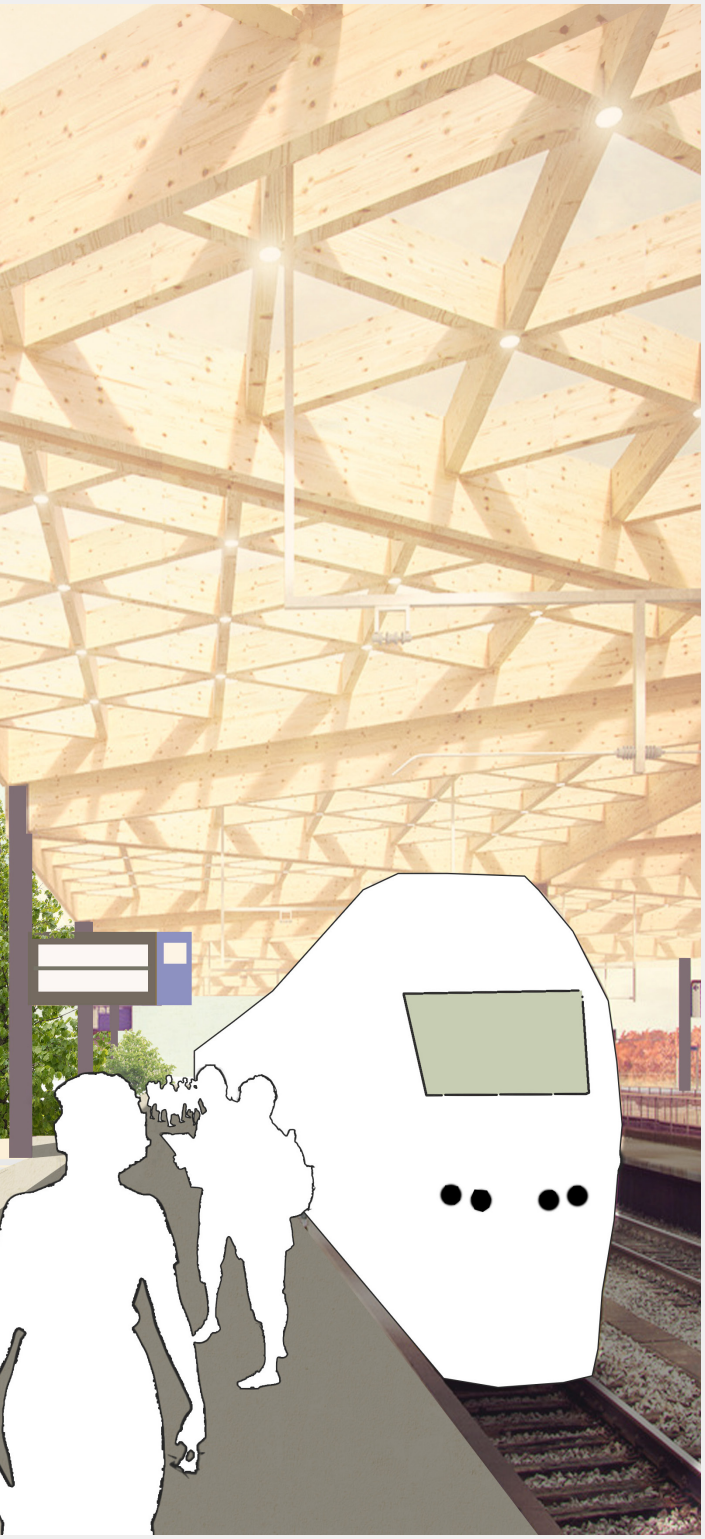


Visualisatie van de toekomstige Middenstraat met de Beek op de Paasberg bovengronds en veel ruimte voor groen.


STUDIO
ATELIER
GYM
P



Visualisatie van het mogelijke Stationsplein in de toekomst, met een fietsvriendelijke Schaapsdrift waar de auto te gast is.



Stationsplein

Het gebied rond het station zal flink veranderen, waarbij bestaande gebouwen verdwijnen om ruimte te maken voor een goed en veilig stationsplein. Bovendien verdient de ontsluiting een verbeterslag en komen er nieuwe woningen en commerciële functies. Daarmee krijgt deze zijde van Schaapsdrift e.o. een 'nieuw gezicht'.
Het gebouw op de hoek van de Wichard van Pontlaan maakt plaats voor een opvallend en hoog gebouw, een accent bij het station met op maaiveld aan de stationskant een terras. Dit gebouw is straks het visitekaartje van de vernieuwde buurt en is net als de kerk een herkenningspunt. Idealiter keert de horecazaak die in het huidige gebouw zit (Smulhoek) weer terug met een lunchroom of cafetaria.
De Eleonorastraat krijgt een bebouwingswand die qua hoogte niet alleen aansluit op de bestaande bebouwing, maar ook oploopt richting Park Sacré Coeur. In de plint van dit gebouw komen voorzieningen en bedrijfsruimtes voor 'moderne makers' als een fietsenmaker, schildersbedrijf of naaiatelier. De bovenliggende woningen met een gezamenlijke entree aan de straat zorgen voor levendigheid – waarmee het stationsgebied veiliger zal aanvoelen. Bovendien fungeert deze bebouwingswand als geluidswal om geluidsoverlast van de spoorlijn tegen te gaan.
De wens om de bestaande spooronderdoorgang te vergroten wordt onderzocht, terwijl met twee liften de toegankelijkheid voor mensen met een fysieke beperking wordt verbeterd. Er komen op en nabij het stationsplein extra fietsenstallingen, kiss-and-ride-plekken, taxistandplaatsen en deelauto's – zodat een groter gebied profiteert van een beter bereikbaar station. Met NS en ProRail wordt gewerkt aan een 'stoere' overkapping zodat Arnhem Presikhaaf de uitstraling krijgt van een station voor heel Arnhem-Noordoost, en waar in de toekomst treinen mogelijk vaker zullen stoppen.

Reinaldstraat

De smalle Reinaldstraat verandert in een groene woonstraat waar de auto ‘te gast’ is. De straat is onderdeel van de ‘groene loper’ die Schaapsdrift e.o. verbindt met Plattenburg en Park Sacré Coeur. Gevelgroen, bomen en beplanting zorgen voor een intieme sfeer, waar buurtbewoners elkaar ontmoeten. Voor de oversteekbaarheid van de Wichard van Pontlaan is nader onderzoek nodig – om boven water te krijgen hoe de groene loper een ononderbroken ruimte wordt.



Referentie: Tuinstraat in Antwerpen

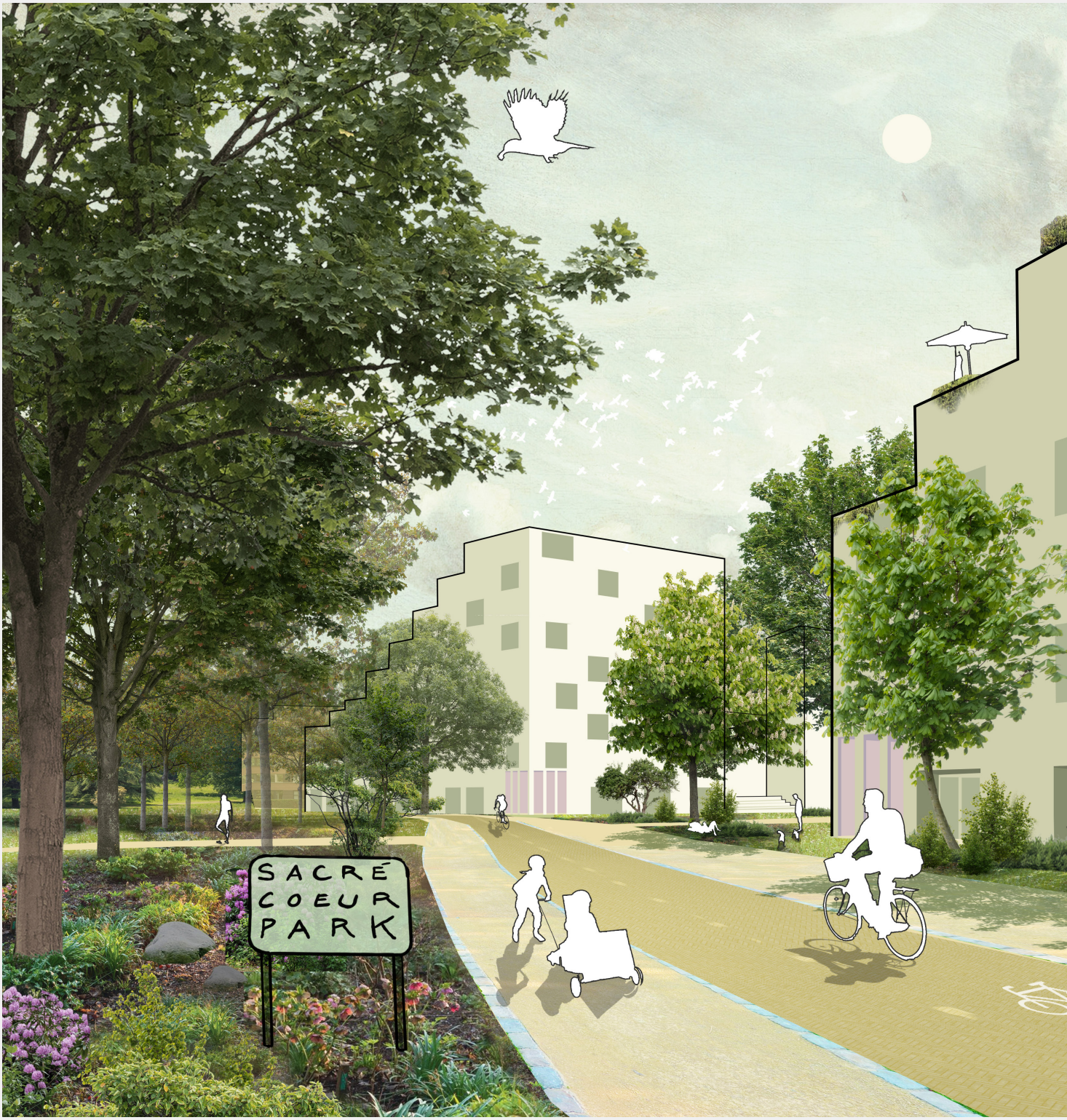


Reinaldstraat huidige situatie (2022)



Visualisatie van de mogelijke vergroening van de Reinaldstraat. De parkeerplaatsen krijgen elders een plek waardoor er volop ruimte ontstaat voor vergroening en het een ‘Tuinstraat’ kan worden.


P ->
P ->



Visualisatie van de mogelijke Esperantolaan, waar de auto uit gaat en er alleen ruimte is voor fiets en voetganger wat zorgt voor een fijne overgang naar het Park Sacré Coeur.



Esperantolaan

De Esperantolaan is straks niet langer een barrière, maar zal in verbinding staan met Park Sacré Coeur. Geparkeerde auto's maken plaats voor een wandel- en fietspad, waardoor een natuurlijke overgang ontstaat tussen Schaapsdrift e.o. en het park. Samen met het bestaande woongebouw (Sacré Coeur) vormen twee nieuwe bouwblokken een 'ritme van drie koppen' aan het park. Hierbij is extra aandacht voor de begane grond om een levendige plint te creëren met dubbelhoge entrees en veel glas.

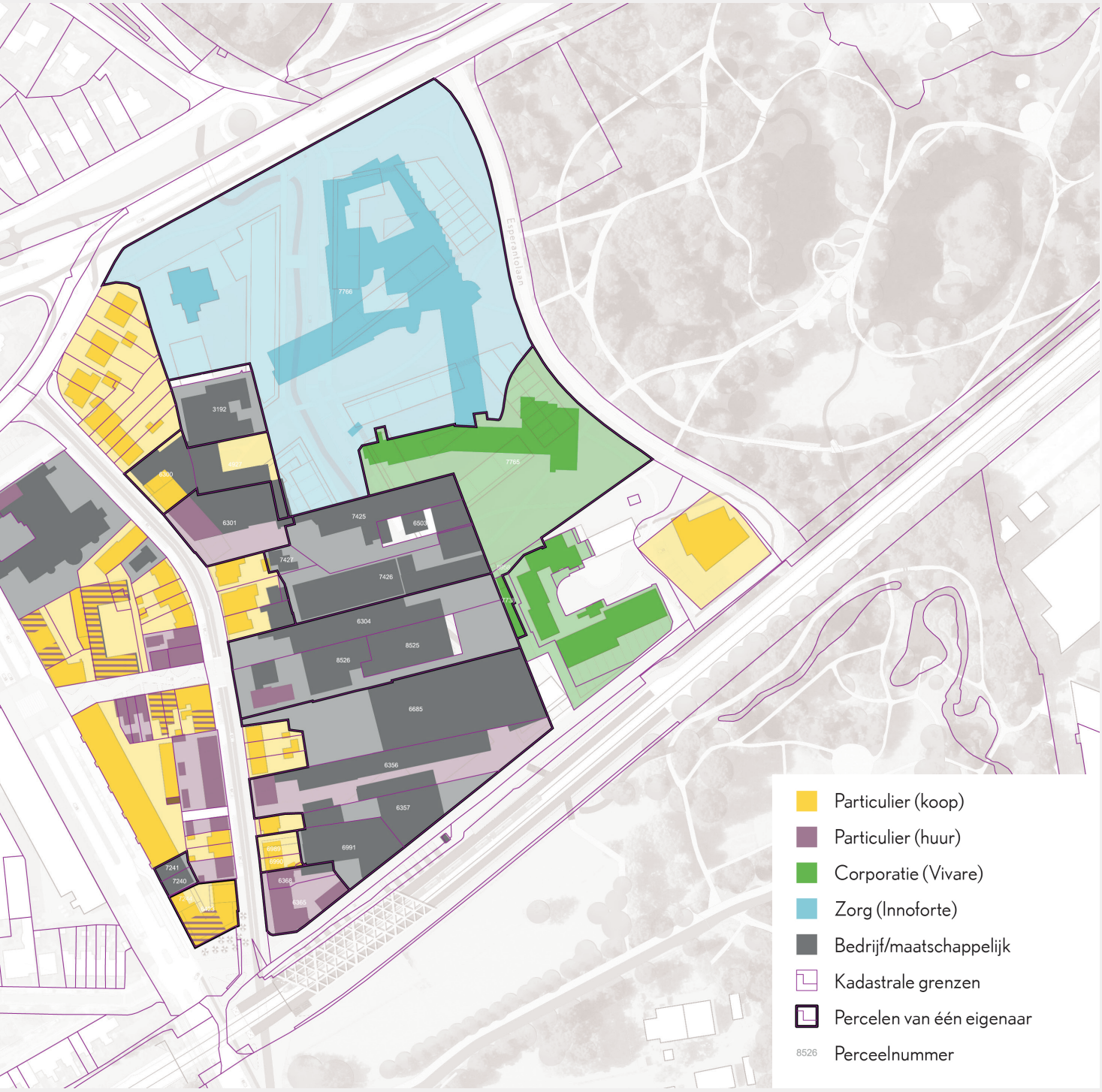


Esperantolaan huidige situatie (2022)

3. Gemeentelijke regie en grondverwerving

Zoals gezegd hebben de gemeenteraad en de bewoners een duidelijk uitgangspunt meegegeven: de bestaande woning-en gebouwenvoorraad moet behouden blijven. Helaas kan aan die wens geen gehoor worden gegeven. In dit hoofdstuk wordt uitgelegd waarom, en uiteengezet hoe de grond- en gebouwverwervingen plaats dienen te vinden.





Type eigendommen op de kadastrale kaart

3.1 Regie en aanpak

De gebiedsontwikkeling om van Schaapsdrift e.o. een groene, levendige en gezonde stadsbuurt te maken neemt jaren in beslag. Gemeentelijke regie is nodig om met behulp van en in samenwerking met bewoners, grond- en gebouweigenaren en ontwikkelaars de ambities en doelen van de gebiedsvisie te realiseren. Die regie vergt vooral maatwerk, of anders gezegd: een specifieke aanpak per type eigenaar of speler.
Zo heeft zorginstelling Innoforte een voorkeur voor nieuwbouw – uiteraard binnen de kaders van de gebiedsvisie. Maar als om financiële redenen blijkt dat zij kiezen voor renovatie, moet dat ook kunnen. Woningcorporatie Vivare is een belangrijke partner van de gemeente – zij ontwikkelen immers de nieuw te bouwen socialehuurappartementen of nemen die af. Als door bijvoorbeeld de nieuwbouw van Innoforte voldoende ruimte ontstaat om de ambities van de gebiedsvisie te realiseren, zijn zij bereid hun woongebouw Tuinstede in te brengen en nieuwe sociale huurwoningen toe te voegen. Vivare zal dan in overleg treden met de bewoners van dit complex over nieuwe woonplekken elders in de wijk.
Met de particuliere eigenaren zullen afspraken worden gemaakt over de realisatie van de gebiedsvisie. Met hen wordt besproken of zij kiezen voor zelfrealisatie van nieuwbouw of voor verkoop aan de gemeente. Wanneer woningen van particuliere eigenaren verworven dienen te worden, is het zaak om recht te doen aan hun wensen en verlangens. Het is de bedoeling om hen (maar ook eventuele huurders) met voorrang elders in de wijk onder te brengen. Vastgoed van de gemeente wordt eventueel ingezet om bewoners die hun huis moeten verlaten een andere plek in de wijk te bieden.

3.2 Sloop is toch nodig

Zoals gezegd hebben de gemeenteraad en de bewoners een duidelijk uitgangspunt meegegeven: de bestaande woning- en gebouwenvoorraad moet behouden blijven. Of anders geformuleerd: ze roepen op om zeer terughoudend te zijn met de sloop van woningen. Op basis van uitvoerige studies en intensieve overleggen met de buurt, woningbouwcorporatie Vivare, zorginstelling Innoforte, andere gebouweigenaren en ProRail, blijkt dat aan deze wens niet kan worden voldaan. Om de herontwikkeling van Schaapsdrift e.o. succesvol te laten zijn – en om recht te doen aan alle wensen en ambities – is het (helaas) nodig om enkele panden te slopen. Het gaat dan om zes gebouwen die particulier verhuurd worden, een twee-onder-een-kapwoning en een bedrijfswoning die in eigendom is bij de bewoners – in totaal 25 woningen (waarvan dus 3 koopwoningen en 22 huurappartementen). Verwerving van deze woningen en panden is dus noodzakelijk en met twee woningen zijn hierover al afspraken gemaakt. Deze zijn door brandschade nu niet bewoond.

Het is de bedoeling dat sloop alleen plaatsvind als er sprake is van zwaarwegende belangen. Er zijn vijf zwaarwegende overwegingen om voor dit project in sommige gevallen toch over te gaan tot sloop. De optelsom van deze argumenten maakt de keus voor sloop legitiem.

1. Om de herontwikkeling van station Arnhem Presikhaaf te benutten voor de transformatie van Schaapsdrift e.o. (en eigenlijk heel Arnhem-Noordoost) is rond het station ruimte nodig – voor verkeersbewegingen, fietsenstalling, opgangen naar de perrons, enzovoorts.
2. Het toevoegen van nieuwe en betaalbare woningen alleen is niet genoeg. Er moet ook ruimte zijn voor werken. Zo kan het aantal banen meegroeien met de toename van het aantal inwoners.
3. Het vergroten van de leefbaarheid. Met verdichting komt de verplichting om bewoners een leefbare omgeving te bieden. Cruciaal hierin zijn de twee 'groene lopers' die de buurt verbinden met Park Sacré Coeur en bewoners aangename en groene buitenruimtes bieden. Maar om deze twee groengebieden mogelijk te maken is wel ruimte nodig – en die kan met sloop gecreëerd worden.
4. De bereikbaarheid is een aandachtspunt, vooral vanwege de toevoeging van woningen. Investeringen in het station, maar ook in de bereikbaarheid van de wijk is noodzakelijk. De bedoeling is om bestaande wegen te ontlasten en verkeersopstoppingen te voorkomen. Directe aansluiting op de Velperweg en een autoverbinding tussen de Eleonorastraat en de Wichard van Pontlaan zijn een voorwaarde.
5. Het is de bedoeling om de wijk op drie plekken een 'duidelijk gezicht' naar buiten te geven. Bij de Willibrordkerk op de Schaapsdrift, bij de nieuwe ingang van de Middenstraat en bij het station, dat van een achterkant verandert in een voorkant.



WVG gebied oorspronkelijk (2022)



WVG gebied aangepast (zomer 2023)



WVG gebied Gebiedsvisie (oranje)

3.3 Verwerving

De eigenaren en bewoners van de te slopen gebouwen – bij het station en aan de westzijde van de wijk – worden na het vaststellen van de gebiedsvisie uitgenodigd voor gesprekken. Het idee is om voor de verwerving van de panden steeds te komen tot de best passende oplossing (maatwerk). Hierbij kan vastgoed van de gemeente in en buiten het plangebied een rol spelen, bijvoorbeeld als ruilmiddel om bewoners die uit hun woning moeten een nieuwe woonplek te bieden.

Verwervingen in het stationsgebied.

- Schaapsdrift 109 en 111 (twee-onder-een-kap)
- Schaapsdrift 113, 115 en 117 (particuliere verhuur)
- Schaapsdrift 96
- Wichard van Pontlaan 2, 4 , 6, 8, 10, 12 14 (particuliere verhuur en bedrijfsruimten)

De panden en gronden rondom het station zijn noodzakelijk voor de uitvoering van de gebiedsvisie. Het stationsgebied is immers de 'poort' van de zogenoemde kennis-as tussen de Kenniscampus en Industriepark Kleefse Waard (IPKW). Bovendien fungeert het voor Schaapsdrift e.o. als ov-knooppunt. Dit rechtvaardigt het besluit om bij het station een aangename en goede ontmoetingsruimte te creëren. Bovendien is mogelijk sprake van een tweede opgang naar het perron. De verwerving van de genoemde panden draagt dus bij aan de ontwikkeling van een toekomstbestendige stationsomgeving – met betere toegangen en logische routes voor fietsers en voetgangers, meer groen, en een verdubbeling van het aantal fietsparkeerplaatsen.

Door de verwervingen kunnen in het stationsgebied zo'n 60 woningen worden bijgebouwd, die vanwege hun vorm en hoogte als 'geluidsscherm' dienen voor de naastgelegen buurt. Door verwerving ontstaat ruimte voor auto- en fietsverkeer langs het spoor, waardoor Schaapsdrift e.o. autoluw wordt. Door de parkeerbuurthub tegenover het station – waar de helft van de parkeerbehoefte wordt opgelost – gaat minder verkeer de wijk in. Kiss-and-rideplekken en taxistandplaatsen zorgen eveneens dat auto's niet meer de buurt in hoeven. Tot slot: door de verwervingen ontstaan mogelijkheden voor nieuwe functies en activiteiten in de onderste lagen van de bebouwing. Dit verbetert de sociale veiligheid en zorgt voor een levendige sfeer.

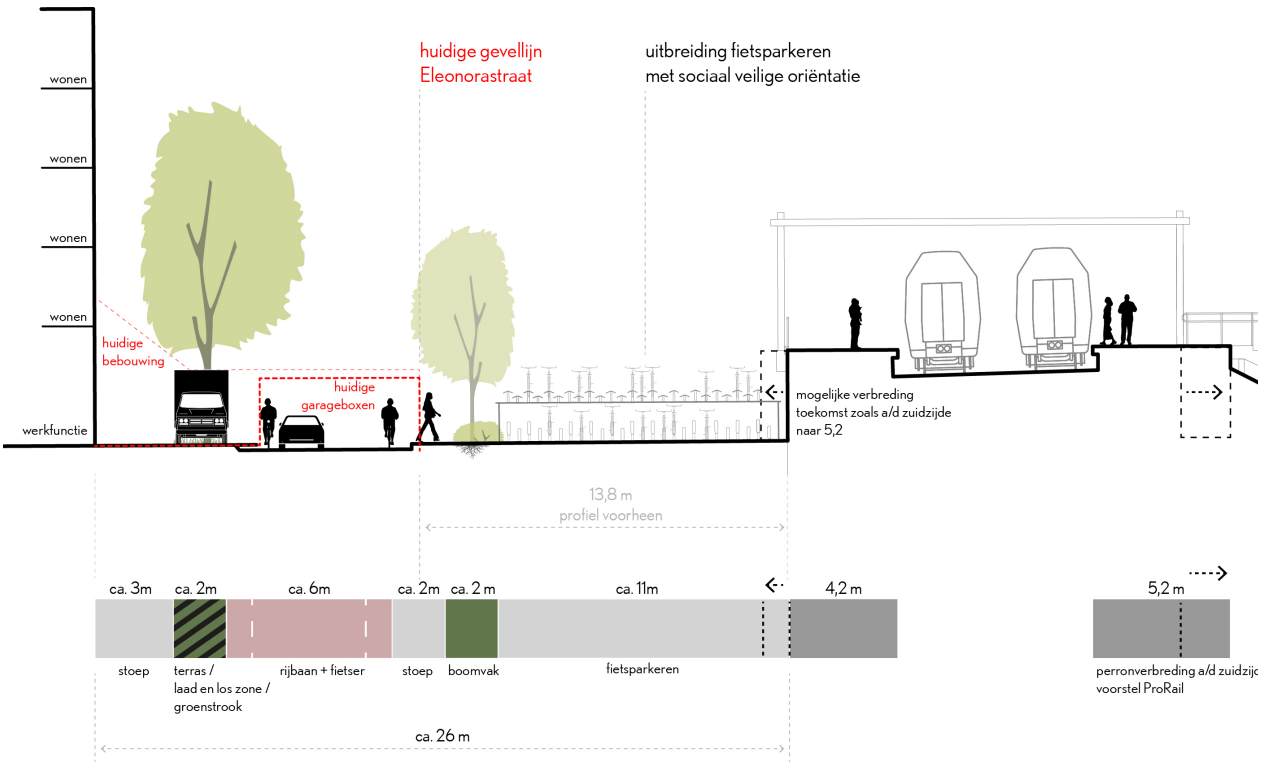


Wichard van Pontlaan 2, 4 , 6, 8, 10, 12 14

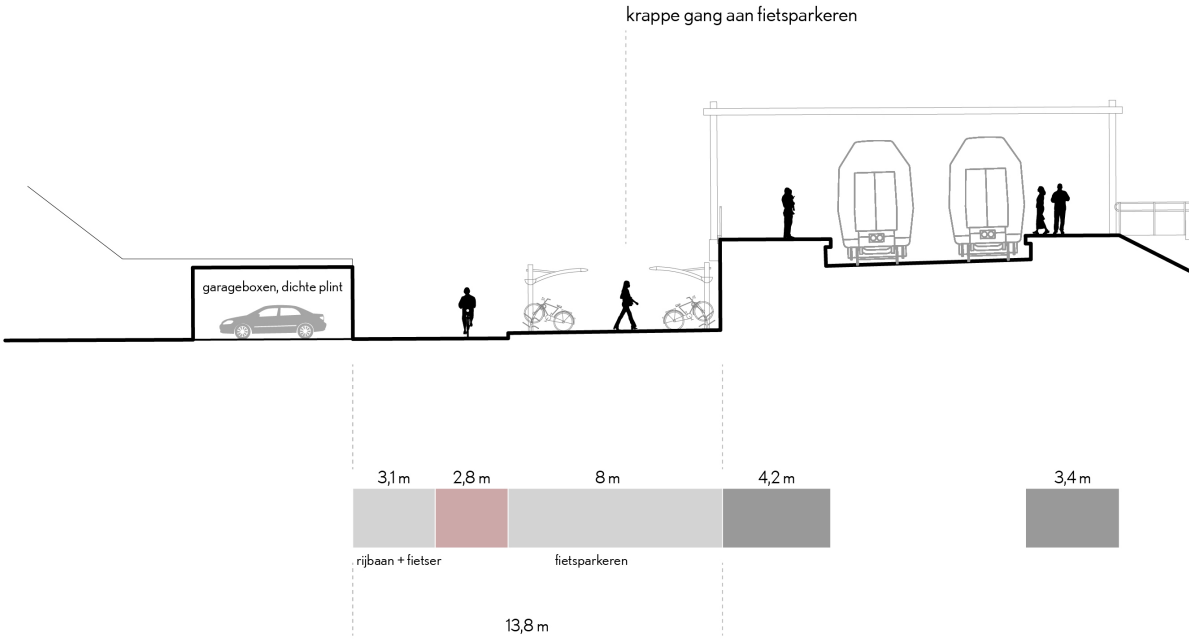


Schaapsdrift 109 en 111
Schaapsdrift 113, 115 en 117
Schaapsdrift 96





Principe profiel voor de toekomstige ruimte behoefte aan de Eleonorastraat



Huidige krappe profiel van de Eleonorastraat

Een toekomstbestendige stationsomgeving:
betere toegangen en logische routes voor fietsers en voetgangers, meer groen en een verdubbeling van het aantal fietsparkeerplaatsen.



foto huidige situatie Eleonorastraat



Huidige stationszijde



Huidige situatie aan het einde van de fietsenstalling

Verwervingen westzijde Schaapsdrift

- Schaapsdrift 41-45 (bedrijf en particuliere verhuur, beide appartementen staan leeg na brand)
- Schaapsdrift 47-49 (bedrijf en particuliere verhuur)
- Schaapsdrift 81 (kantoorgebouw en loods)
- Schaapsdrift 83 (woningen)

Ook de panden aan de westzijde van de Schaapsdrift – een mix van bedrijven en particulier verhuurde woningen – zijn van essentieel belang voor het uitvoeren van de visie. Ten eerste bieden deze verwervingen ruimte voor woningbouw (tussen de bestaande bebouwing), en maken ze de verplaatsing van Innoforte naar een van de 'groene lopers' mogelijk – waardoor deze zorgvoorziening voor de wijk behouden blijft. De betreffende gronden zijn ook nodig voor de aanleg van de noordelijke groene loper. Die vormt straks de hoofdstructuur die de kerk met voorruimte verbindt met Park Sacré Coeur. Zoals gezegd zorgt dit voor vergroening en versterkt het de leefbaarheid. Bovendien wordt met de groene loper het netwerk voor wandelaars en fietsers sterker, waardoor oud- en nieuwbouw op elkaar aansluiten.
Verwerving van de loods en het kantoordeel zijn noodzakelijk voor de zuidelijke groene loper, waarmee Schaapsdrift e.o. en Plattenburg op autovrije wijze verbonden worden met Park Sacré Coeur. Het woongedeelte van de voormalige stoomwasserij blijft behouden. Met het verwerven van het woongedeelte behoudt de wijk (en Arnhem) een cultuurhistorisch element dat beeldbepalend is en een schakel tussen huidige en nieuwe bewoners.



Schaapsdrift 41-45
Schaapsdrift 47-49



Schaapsdrift 81
Schaapsdrift 83



3.4 Verwervingen Innoforte en Vivare

Velperweg 152 (bedrijfswoning)
Esperantolaan 2 (Vreedenhof, Innoforte zorgcomplex, 180 zorgappartementen)
Velperweg 150 (Nijenstede, 24 huurappartementen Innoforte)
Esperantolaan 4-34 (Tuinstedecomplex Vivare, 48 wooneenheden)

Het behoud van de zorgfunctie Vreedenhoff en de mogelijke verhuizing van het Tuinstedecomplex zijn uitgangspunt voor de gebiedsvisie. De op de kaart aangegeven panden rondom Vreedenhoff van Innoforte zijn van belang voor het uitvoeren van de gebiedsvisie. In het bijzonder de bedrijfswoning aan Velperweg 152. Daar moet het nieuwe gebouw van Innoforte komen, aangezien het huidige complex aan de Vreedenhof niet meer voldoet aan hun zorgconcept en duurzaamheidseisen. Innoforte heeft een voorkeur voor nieuwbouw binnen de stedenbouwkundige visie, maar wel op voorwaarde dat dit financieel en qua besluitvorming mogelijk is. De belangrijkste argumenten voor deze ingrepen zijn:

- nieuwbouw door Innoforte geeft aan de oostkant ruimte voor het toevoegen van circa 140 nieuwe woningen – een flinke bijdrage aan het totale doel van 450 woningen;
- het maakt de aanleg van de noordelijke groene loper mogelijk;
- de aansluiting van de Middenstraat op de Velperweg voorkomt mogelijke verkeersopstoppingen bij het kruispunt met de Oude Velperweg;
- behoud van maatschappelijke voorzieningen in de wijk. Door een slimme fasering van Innoforte mogelijk te maken, blijft hun zorgaanbod behouden. Bovendien wordt onderzocht of de verwerving of samensmelting van de 24 Innoforte-appartementen haalbaar is.

Vivare heeft aangegeven dat Tuinstede voldoet als woningcomplex, maar dat zij willen meewerken aan een kwaliteitssprong als er ook nieuwe sociale huurwoningen worden toegevoegd. Dit onder twee voorwaarden: dat (in het geval van sloop) hun bewoners een nieuw huis krijgen aangeboden (bij voorkeur in de nieuwe woningen), en dat er meer sociale huurwoningen beschikbaar komen voor Vivare. Die kwaliteitssprong betreft twee zaken. Ten eerste is de verwerving van de woningen op de kaart noodzakelijk om hier het aantal woningen te vermeerderen tot circa 170 (nu maar 48 woningen). Ten tweede zet het de deur open voor de aanleg van de zuidelijke groene loper.



Bedrijfswoning Velperweg 152



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



4. Beleidsmatige aandachtspunten

In dit hoofdstuk zijn alle thema's die samenkomen in de gebiedsvisie nader uitgewerkt. Daarbij is het gemeentelijke beleid als toetssteen gebruikt, en is beschreven welke onderzoeken al zijn gedaan. Onderzoeksvragen voor het vervolg zijn eveneens vermeld.

4.1 Wonen

De vernieuwde stadsbuurt Schaapsdrift e.o. biedt ruimte aan circa 450 nieuwe woningen. Vanwege de Arnhemse woningbehoefte en de afspraken uit de Woondeal is het van belang dat een groot deel van deze woningen betaalbaar zijn. Daarnaast wordt ingezet op een levensloopbestendig woon- en werkprogramma. Dit betekent dat voor bestaande en nieuwe bewoners een lange wooncarrière in de eigen buurt in het verschiet ligt, en dat doorstroming van en naar omliggende gebieden gestimuleerd wordt. Een leefbare stadsbuurt met een gevarieerd woonprogramma en nieuwe woningtypen is daarvoor noodzakelijk.

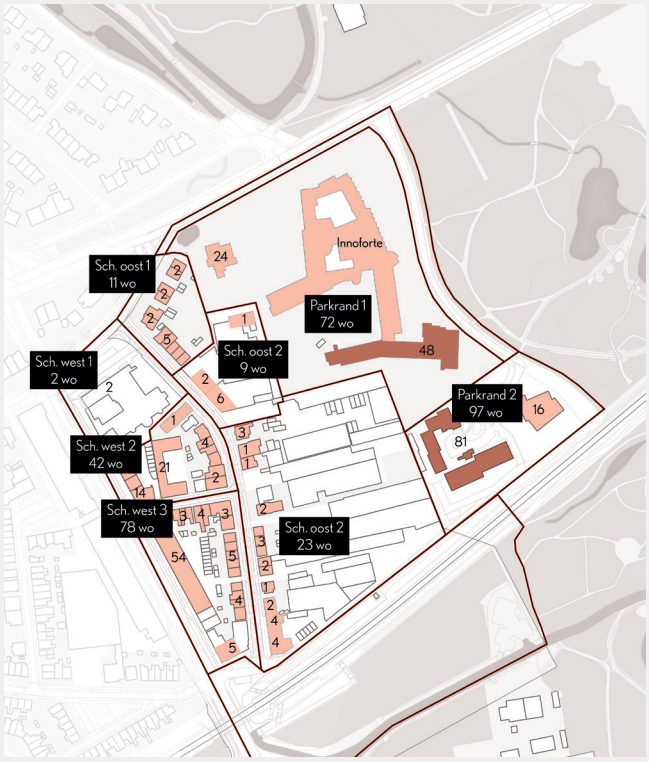
Concreet betekent dit:

- In het kader van de Woondeal moet minimaal 66 procent van de woningen in het betaalbare segment vallen (sociale huur, middenhuur of betaalbare koop). Minimaal 30 procent is een socialehuurwoning en minimaal 20procent een betaalbare koopwoning.
- De bouw van een gedifferentieerd aanbod – dus voor diverse inkomenscategorieën, levensfasen en leefstijlen.
- Het stimuleren van woonvormen en woningbouwontwikkelingen met een sociaal oormerk, in samenspraak met de huidige en toekomstige inwoners. In een volgende fase worden de mogelijkheden hiervan nader verkend met huidige grondeigenaren.

Qua doelgroepen en woonvormen wordt voor Schaapsdrift e.o. gedacht aan:

- Woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens (senioren, starters, atelierwoningen), ook omdat deze specifieke woonvraag blijft groeien. Vanwege het hoge percentage ouderen in de wijk en het eenzijdige woningaanbod, is het zaak om levensloopgeschikte woningen en alternatieve woon-zorgconcepten toe te voegen. Denk hierbij aan woonvormen waarin ouderen en starters 'samenwonen'. Als ouderen meer keus hebben, zal de doorstroming (ook vanuit de wijk Plattenburg) op gang komen en woningen voor gezinnen vrijkomen. Atelierwoningen waarin wonen en ambachten gecombineerd worden, zorgen voor extra banen en meer levendigheid.
- Woningen voor gezinnen zijn van belang om de wijk leefbaar te houden. Dit vraagt evenwel om nieuwe woningtypen (gestapeld) en een kindvriendelijke woon- en leefomgeving. Schaapsdrift e.o. moet dan ook uitgroeien tot een stedelijk woonmilieu dat aantrekkelijk is voor stadsgezinnen. Dus mooi gelegen nabij parken en onderwijslocaties, dicht bij het centrum, het station en andere voorzieningen. In zo'n omgeving kunnen ouderen hun baan combineren met het gezinsleven, cultuur en een rijk sociaal leven. Een kindvriendelijke woonomgeving biedt kinderen ontplooiingskansen en draagt bij aan kansengelijkheid. Dit betekent wel wat: een hoogwaardige openbare ruimte met mogelijkheden voor ontmoeting en spelen.

Onderzoeksvraag voor de volgende fase: wat is de verdeling van de doelgroepen over het plan?



Huidige situatie wonen



Getrapte volumes met dakterassen voor stadsgezinnen (The family, Delft)



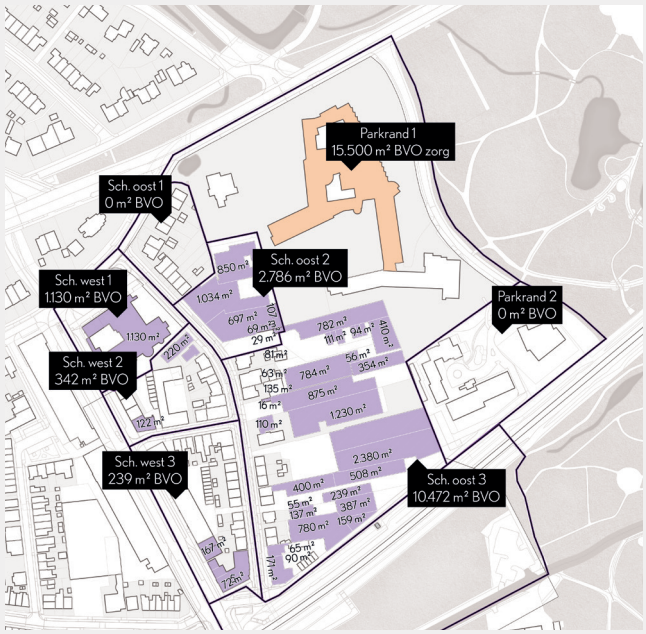
Getrapte volumes, natuurlijke materialen en groene daken (Verhaal van Schaapsdrift e.o)

4.2 Werken

Naast woningen zijn arbeidsplaatsen nodig – Schaapsdrift e.o. krijgt immers een stedelijke mix van wonen en werken. De wijkeconomie krijgt een impuls door een klein verzamelgebouw voor bijvoorbeeld start- en scale-ups, bedrijfsruimtes voor 'moderne makers' en kleinschalige kantoorruimtes. De bedrijvigheid mag niet concurreren met winkelcentrum Presikhaaf en omliggende buurtwinkelcentra –vandaar dat winkels zijn uitgesloten. De aanwezigheid van zorginstelling Innoforte biedt mogelijkheden voor zorggerelateerde banen. Het is belangrijk dat als deze plekken vrijkomen de functie 'wonen' wordt uitgesloten, zodat de ruimtes ook in de toekomst behouden blijven voor werk.

De onderzoeksvragen voor de volgende fase zijn:

- Welke werkfuncties komen op welke locaties?.
- Hoe maken we betaalbare werkruimtes mogelijk?
- Welke bedrijvigheid kan terugkeren?
- Waar in Arnhem-Noord krijgt de bestaande bouwmarkt een plek?

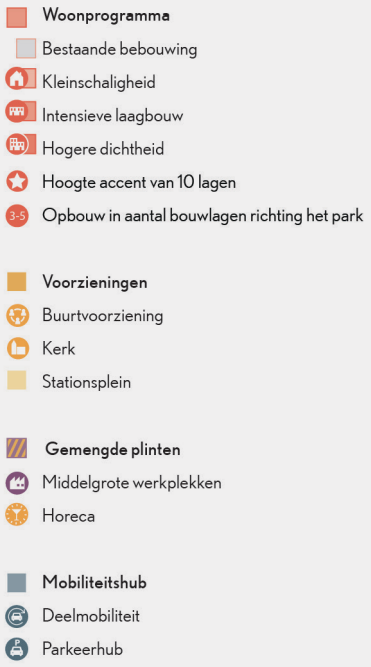


Huidige situatie vierkante meters niet woonfuncties (werken+voorzieningen)

4.3 Voorzieningen

Met het toevoegen van circa 450 woningen moet het voorzieningenniveau op peil blijven. Dit vraagt om nader onderzoek in de volgende fase.

- Welke voorzieningen hebben de woondoelgroepen nodig?
- Wat zijn de mogelijkheden zijn in de openbare ruimte voor ontmoetingsplekken en kleinschalige daghoreca (lunchroom of koffietent)?
- Hoe verdelen we sport en speelruimtes voor jong en oud over de buurt, bijvoorbeeld op de hoeken van bouwblokken of rondom het station?





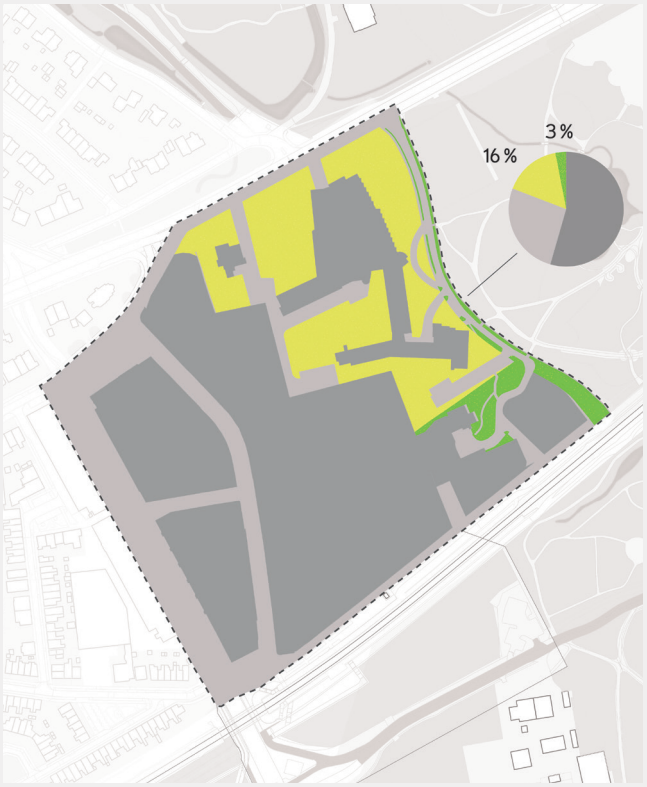
Mogelijke toekomstige situatie - Arnhemse Mix

4.4 Groen

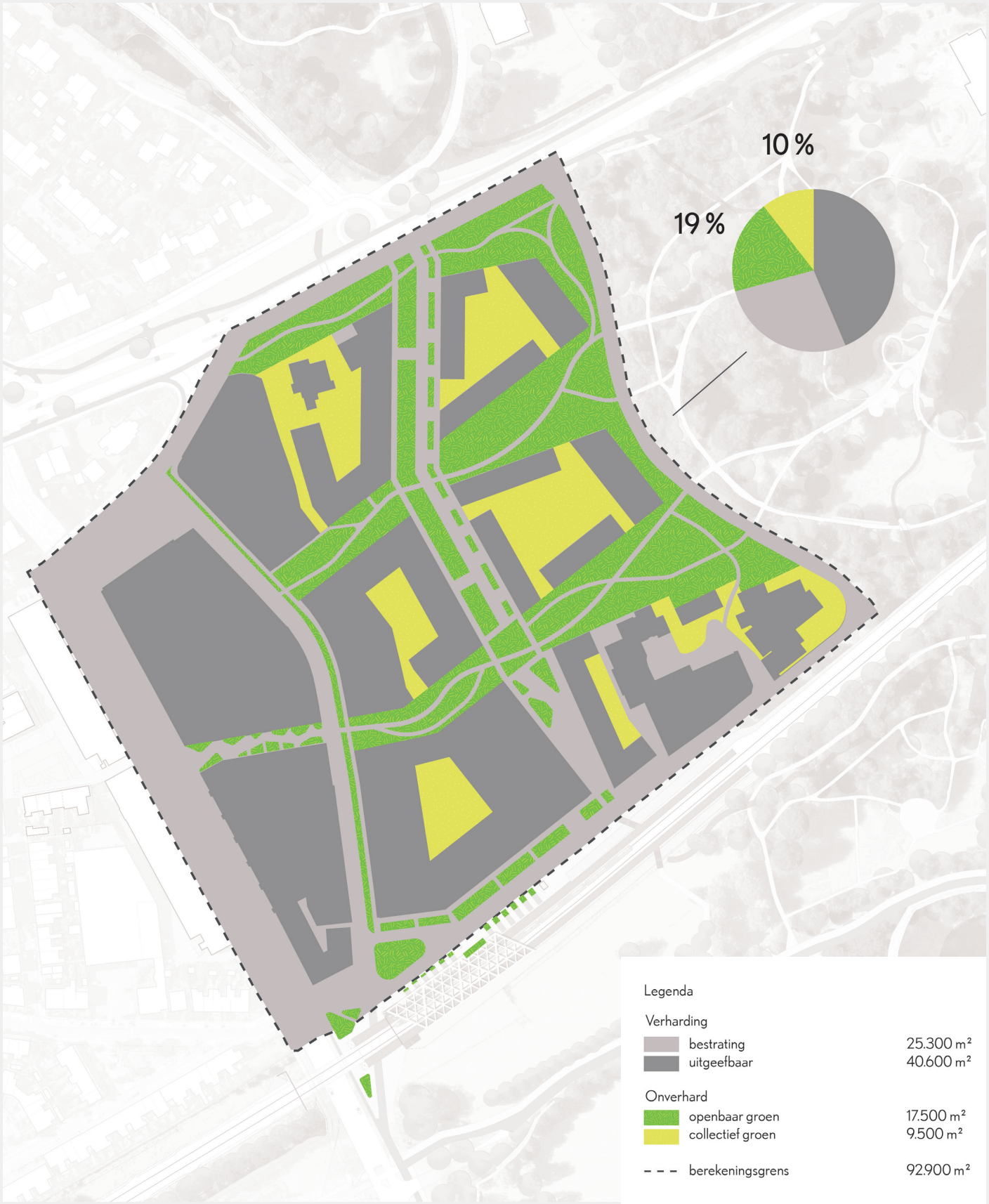
Radicaal vergroenen maakt de omgeving leefbaar, houdt water vast, gaat hittestress tegen en herstelt de biodiversiteit. Het behoud van bomen is uitgangspunt en hiervoor geldt de '3-30-300 regel'. Vanuit elke woning moeten drie bomen zichtbaar zijn, is er 30 procent schaduw en is binnen 300 meter een parkje te bereiken. De onderzoeksvragen voor de volgende fase zijn:

- Hoe blijft het bestaande groen behouden en hoe wordt dit ingepast?
- Door een bomeneffectrapportage: welke bomen passen in het plangebied en sluiten aan bij de flora en fauna van Park Sacré Coeur?
- Welke mogelijkheden zijn er voor intensief groen op de daken van de nieuwe gebouwen?

De gebiedsvisie biedt een grote toename openbaargroen in de Schaapsdrift e.o.



Huidige situatie - Verharding/onverhard



Mogelijke toekomstige situatie - verharding/onverhard

4.5 Water en droogte

Er is sprake van wateroverlast in Schaapsdrift e.o. Het langer vasthouden van regenwater draagt bij aan het verkleinen van dit probleem. De herstelde en weer beleefbare beek brengt verkoeling tijdens hete periodes. Wat is nodig? In ieder geval een groter waterbergend vermogen (waterretentiedaken, polderdaken). Plus wadi's in de twee 'groene lopers', die hemelwater opvangen en de afvoer vertragen, en waar water uiteindelijk infiltreert en gebufferd wordt – om vervolgens tijdens warme zomermaanden te kunnen worden hergebruikt. De beplanting langs de wadi's zorgen voor verkoeling en brengen de biodiversiteit op peil. Voor de waterkwaliteit is het van belang om de wadi's en de beek niet te koppelen. Tot slot: een duurzame inrichting van de wijk vraagt om verbindingen tussen bodem, reliëf, grondwatersysteem en de bovengrondse landschappelijke laag. De onderzoeksvragen voor de volgende fase zijn:

- Hoe kan in het openbare groengebied water langer worden vastgehouden?
- Hoe komt de verbinding tussen bodem, reliëf, grondwater en de bovengrondse landschappelijke laag tot stand – om zo tot een duurzame ruimtelijke inrichting te komen?

4.6 Hittestress

Om hittestress tegen te gaan maken parkeerplekken in de Schaapsdrift en Reinaldstraat plaats voor bomen en groen – het idee is zelfs om de verharding met 10 procent te verminderen. De parkeerplekken zelf verhuizen naar de parkeerbuurthub annex parkeergarage. De bomen en groenstroken bieden verkoeling en bergen overtollig regenwater vanuit de Velperweg.
De nieuwe gebouwen zijn 'klimaatadaptief', ook om hittestress te voorkomen. Ze worden onderdeel van het zogenoemde 'koele netwerk' van beschutte routes en koele plekken. De onderzoeksvraag voor de volgende fase luidt: hoe moeten gebouwen gepositioneerd worden om hittestress te voorkomen?

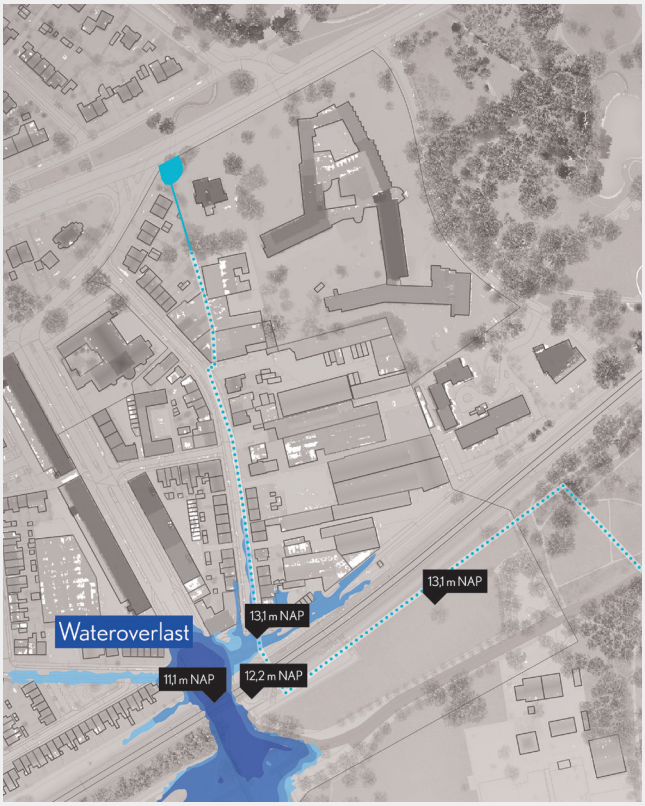


Huidige situatie - Hittestress

4.7 Biodiversiteit

In de Groenvisie uit 2017 staat dat de gemeente de biodiversiteit wil vergroten – vooral door leefgebieden (voor 'stadssoorten' als vleermuis, huismus, gierzwaluw, vlinders en wilde bijen) te versterken of toe te voegen. Dit betekent een afwisseling van bomen, struiken en kruiden met voldoende ruimte boven- en ondergronds én het inpassen van verblijven in gebouwen. De leefgebieden moeten in verbinding staan met grotere leefgebieden in bijvoorbeeld de parken. Om de ecologische zone aan de zuidzijde van het spoor tot wasdom te laten komen, zijn op termijn maatregelen nodig om de barrièrewerking rondom de spoortunnel op te heffen. De onderzoeksvragen voor de volgende fase zijn:

- Welke diersoorten zijn nu in Schaapsdrift e.o. aanwezig? En hoe versterken we de leefgebieden en de verbindingen met de omgeving?
- Welke vormen van verlichting komen de biodiversiteit ten goede?
- Invullen puntensysteem natuurinclusief bouwen.



Huidige situatie - wateroverlast

4.8 Leefbaarheid

In een gezonde buurt is de openbare ruimte geschikt voor spelen, ontmoeten en bewegen. Dit vraagt om meer onderzoek:

- Hoe maken we hardlooproutes aantrekkelijk voor jong en oud? En waar komen die routes te liggen?
- Waar in de openbare ruimte liggen aantrekkelijke beweegmogelijkheden voor verschillende doelgroepen?





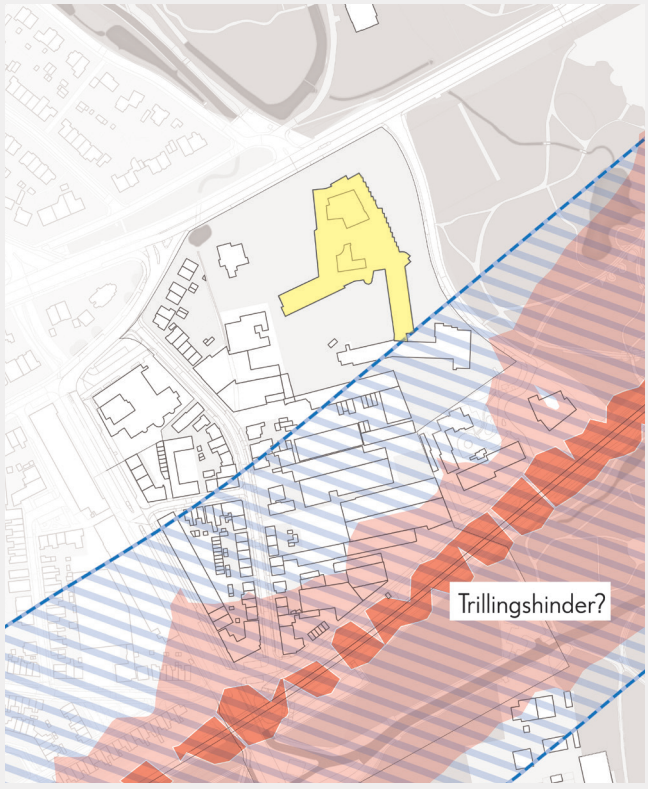
Mogelijke toekomstige situatie - Groen, Water en droogte, hittestress, biodiversiteit en leefbaarheid.

4.9 Omgevingseffecten

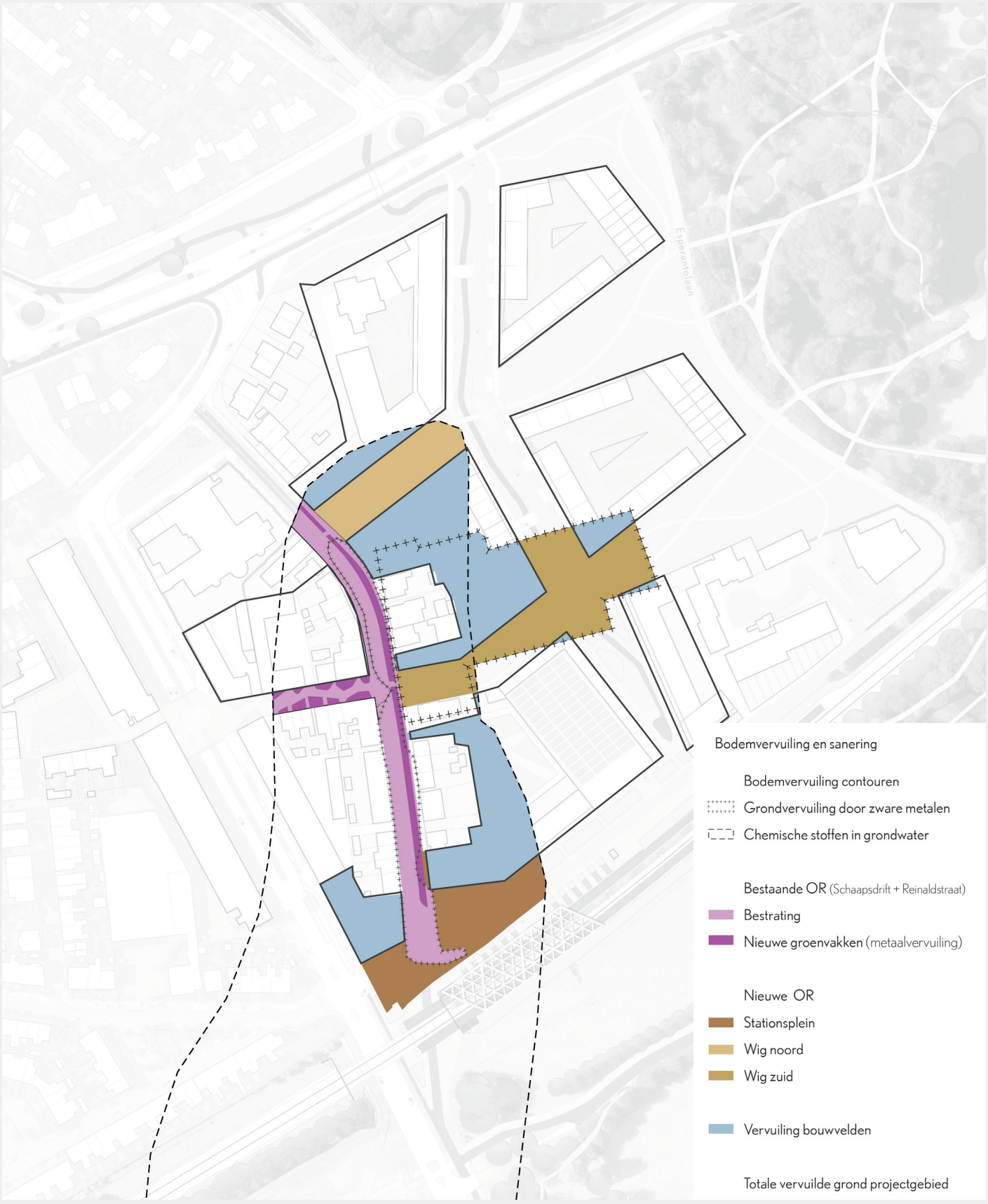
Alle omgevingsaspecten (bodem, geluid, externe veiligheid, kabels en leidingen, stikstof) krijgen een rol in de volgende fase van de planvorming, ook omdat zij van invloed zijn op de haalbaarheid van ambities en maatregelen.
Met betrekking tot geluid zijn de volgende onderzoeksvragen van toepassing. Welke extra voorzieningen zijn nodig om trillingen tegen te gaan? En: welke stedenbouwkundige mogelijkheden zijn er langs het spoor om het geluid van het spoor op te vangen?
Er zijn meerdere vormen van bodemvervuiling bekend, zoals zware metalen bij de oude wasserij. Deze gronden zullen waarschijnlijk deels gesaneerd moeten worden. Dit wordt meegenomen in de vervolgfase, maar leidt niet tot aanpassingen in ontwerp.



Huidige situatie - bodem verontreiniging en kabels+leidingen



Geluidshinder en minimale veiligheidsafstand tot spoor voor zorgwoningen van 150 meter



Mogelijke toekomstige situatie - bodem verontreiniging

4.10 Mobiliteit

Met betrekking tot mobiliteit geldt het 'STOMP-principe': stappen, trappen, openbaar vervoer, mobility as a service en privéauto. De voetganger staat op nummer 1, de fietser op 2. Dat betekent een wijk die toegankelijk is voor voetgangers en fietsers, en waarbij het station bereikbaar is voor voetgangers en fietsers (door nieuwe of verbeterde stallingen en fietsroutes). De onderzoeksvragen over deze onderwerpen zijn:

- Hoe zijn de wandelroutes onder het spoor?
- Hoe kan de oversteekbaarheid van de Wichard van Pontlaan verbeterd?
- Hoe kan het fietsparkeren per bouwblok worden opgelost?
- Kan de Schaapsdrift als fietsstraat fungeren?

Om van station Arnhem Presikhaaf een volwaardig ov-knooppunt te maken, gelden de volgende onderzoeksvragen.

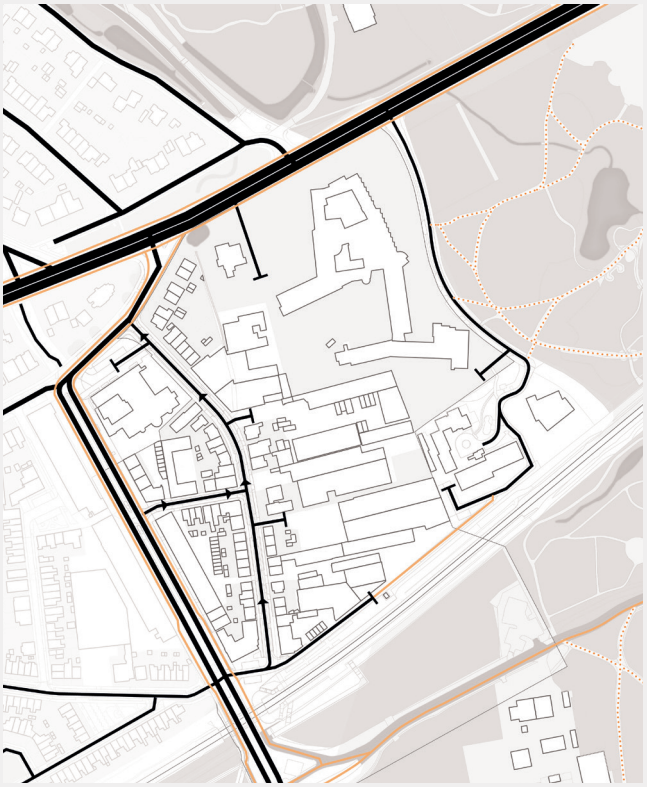
- Hoe wordt het station beter bereikbaar voor mindervaliden?
- Zijn twee nieuwe opgangen mogelijk?
- Hoe kan de ontsluiting voor voetgangers richting de Kenniscampus verbeterd worden?

Mobility as a service (MaaS) staat nog in de kinderschoenen, maar het is de bedoeling om op termijn deelauto's te introduceren (als een groeiconcept). Dit roept onderzoeksvragen op:

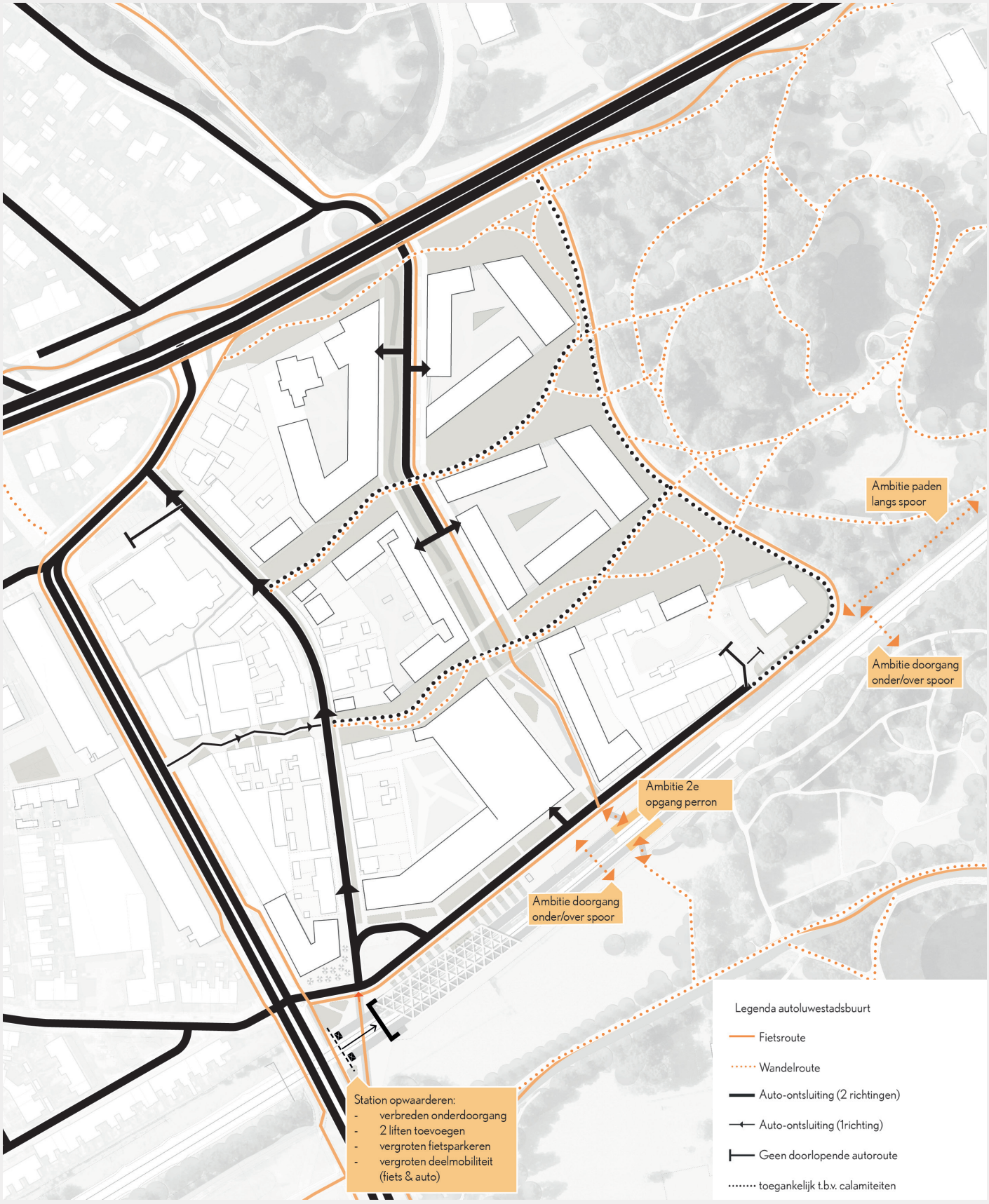
- Wat zijn geschikte locaties voor deelauto's?
- Kan de parkeerbuurthub gecombineerd worden met energiewinning en werkfuncties?
- Wat zijn de randvoorwaarden en gevolgen van een deelautosysteem?

Tot slot de auto (waarvoor de aansluiting tussen de Oude Velperweg en Velperweg aandacht verdient). De onderzoeksvragen voor dit onderwerp zijn:

- Hoe is de bereikbaarheid voor nood- en hulpdiensten en logistiek verkeer (pakketbezorging, vuilnisophalers)?
- Hoe is het gesteld met de verschillende verkeersstromen rondom het treinstation?



Huidige situatie - routing



Mogelijke toekomstige situatie - routing

4.11 Parkeren

De bereikbaarheid van Schaapsdrift e.o. is uitstekend – nabij voorzieningen zoals winkelcentrum Presikhaaf, op fietsafstand van de binnenstad en goed openbaar vervoer met bus en trein. Door de invoering van een parkeerregime en door het parkeren te concentreren op enkele locaties, wordt dubbel ruimtegebruik mogelijk. Sturend beleid met lagere parkeernormen is belangrijk, omdat ruimte nodig is voor verblijf en groen. Lagere parkeernormen zijn conform de Omgevingsvisie waarover de gemeenteraad binnenkort een besluit neemt. Bovendien wordt momenteel gewerkt aan een Duurzaam Mobiliteitsplan en nieuw parkeerbeleid waarin het idee van minder auto's centraal staat.

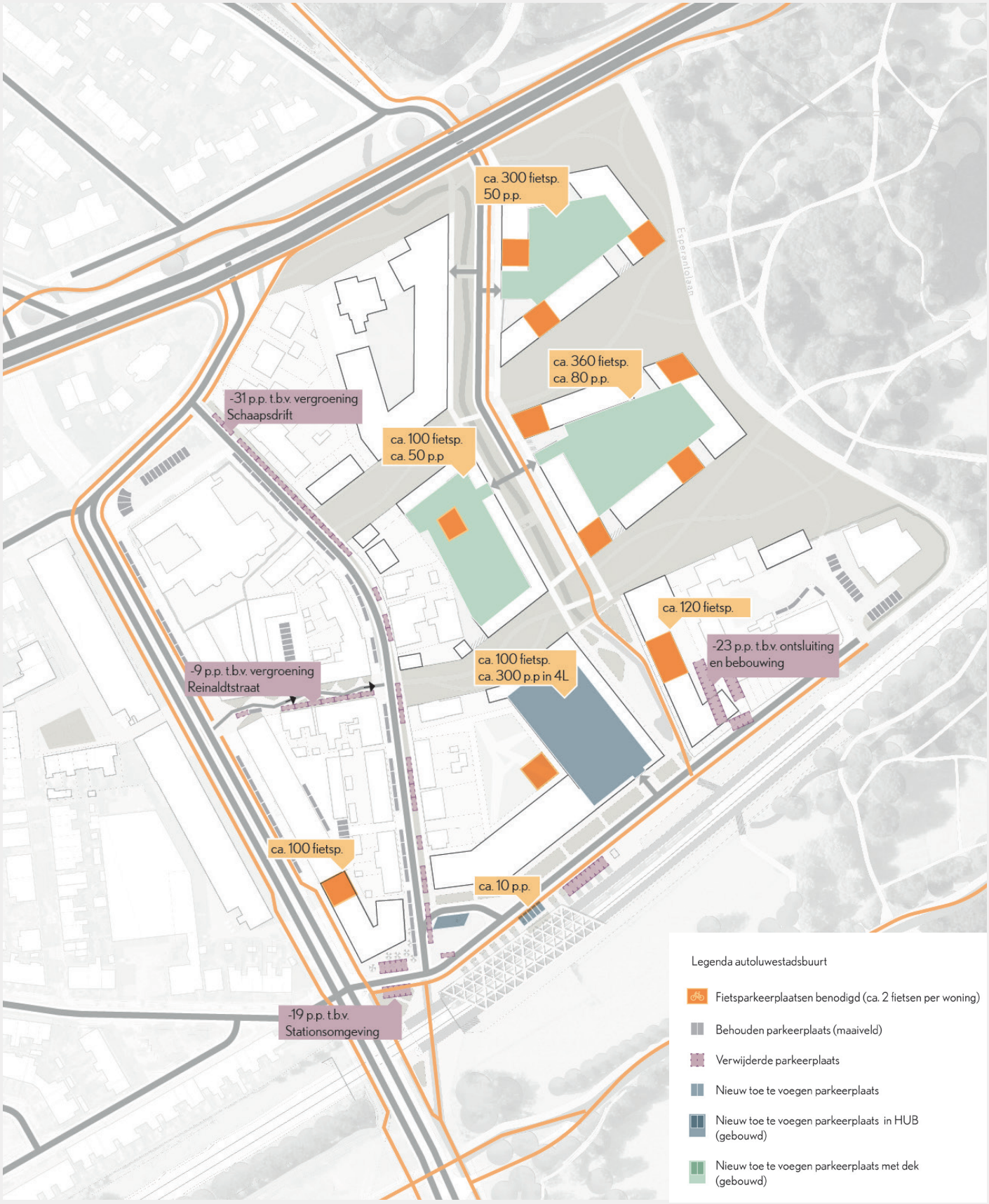
Er is vooronderzoek gedaan naar het verlagen van de parkeernorm. Daaruit kwam een aantal uitgangspunten:

- de parkeernorm voor bezoekers kan verlaagd van 0,3 naar 0,1;
- een parkeerregime is noodzakelijk om parkeren in de centrale parkeerbuurthub te borgen en parkeeroverlast te voorkomen. Nieuwe bewoners maken geen aanspraak op een parkeervergunning. Huidige bewoners kunnen wel een vergunning aanvragen;
- de parkeervraag kan deels (circa 20 procent) met deelauto's opgevangen worden waarbij een deelauto vijf privéauto's vervangt;
- fietsen voor de deur en auto's op loopafstand zorgen voor een voorkeur voor de fiets. Fietsparkeernormen voor nieuwbouw dienen nader te worden bepaald.

Na vaststelling van de gebiedsvisie wordt onderzocht of de parkeernorm verder naar beneden kan. Daarbij wordt rekening gehouden met de verschillende doelgroepen en het woonprogramma, de kwaliteit van alternatieve vervoersmogelijkheden (ov, fiets) en het Duurzaam Mobiliteitsplan en het herziene parkeerbeleid. Het verder verkennen van deelmobiliteit is een oplossingsrichting voor het verder verlagen van de parkeernorm.



Huidige situatie - parkeren



Mogelijke toekomstige situatie - parkeren

4.12 Circulair bouwen

De gemeente vindt circulariteit belangrijk, bij nieuwbouw en renovatie. Met de Visie Circulaire Economie Arnhem heeft de gemeente zich gecommitteerd aan het doel om in 2030 50 procent circulair te zijn, en in 2050 100 procent. Tevens is in de Woondeal 2.0. afgesproken dat in 2025 25 procent van de bouwopgave circulair is, en in 2030 50 procent. Met de circulaire impactladder wordt het minimale percentage circulariteit in projecten getoetst. Deze impactladder (versie 'excellent') maakt het mogelijk de mate van circulariteit in een woningbouwplan te meten op vier onderdelen.

1. Materiaalgebruik (percentage hernieuwbaar (biobased), hergebruikt of gerecyled)
2. Hergebruikpotentie
3. Demontabel (kan een gebouw bij uiteindelijke sloop weer uit elkaar?)
4. Toxiciteit van materialen

De ontwikkelingen op dit vlak gaan snel, maar kunnen leiden tot extra investeringskosten waardoor de financiële haalbaarheid van projecten in gevaar komt. In een volgende wordt met de markt onderzocht hoe de gestelde circulaire doelen op een zo kostenefficiënte manier gerealiseerd kunnen worden. Onderzoeksvragen voor die fase zijn:

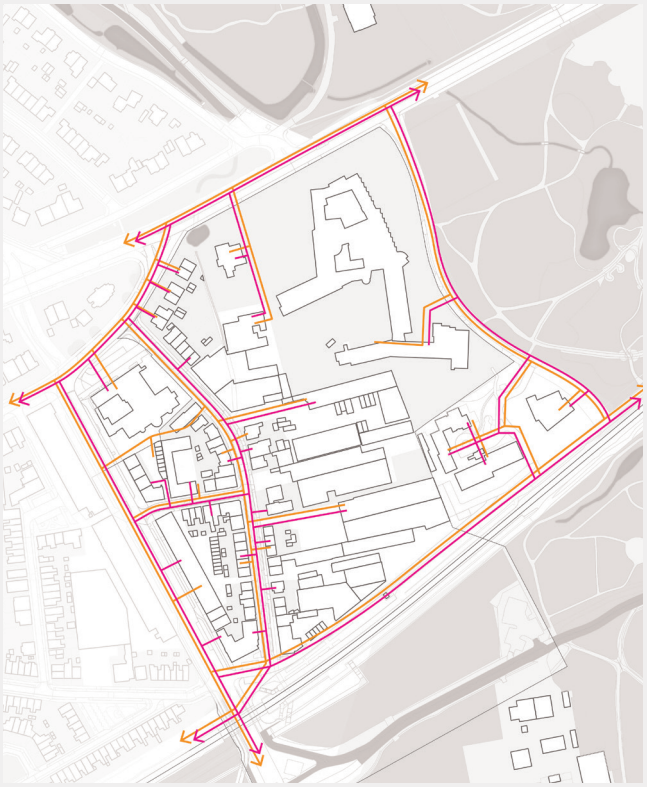
- Hoe kan circulariteit worden toegepast, zodat de impact op de investeringskosten beperkt blijft?
- Hoe haalt de gemeente de circulaire doelen?

4.13 Energie

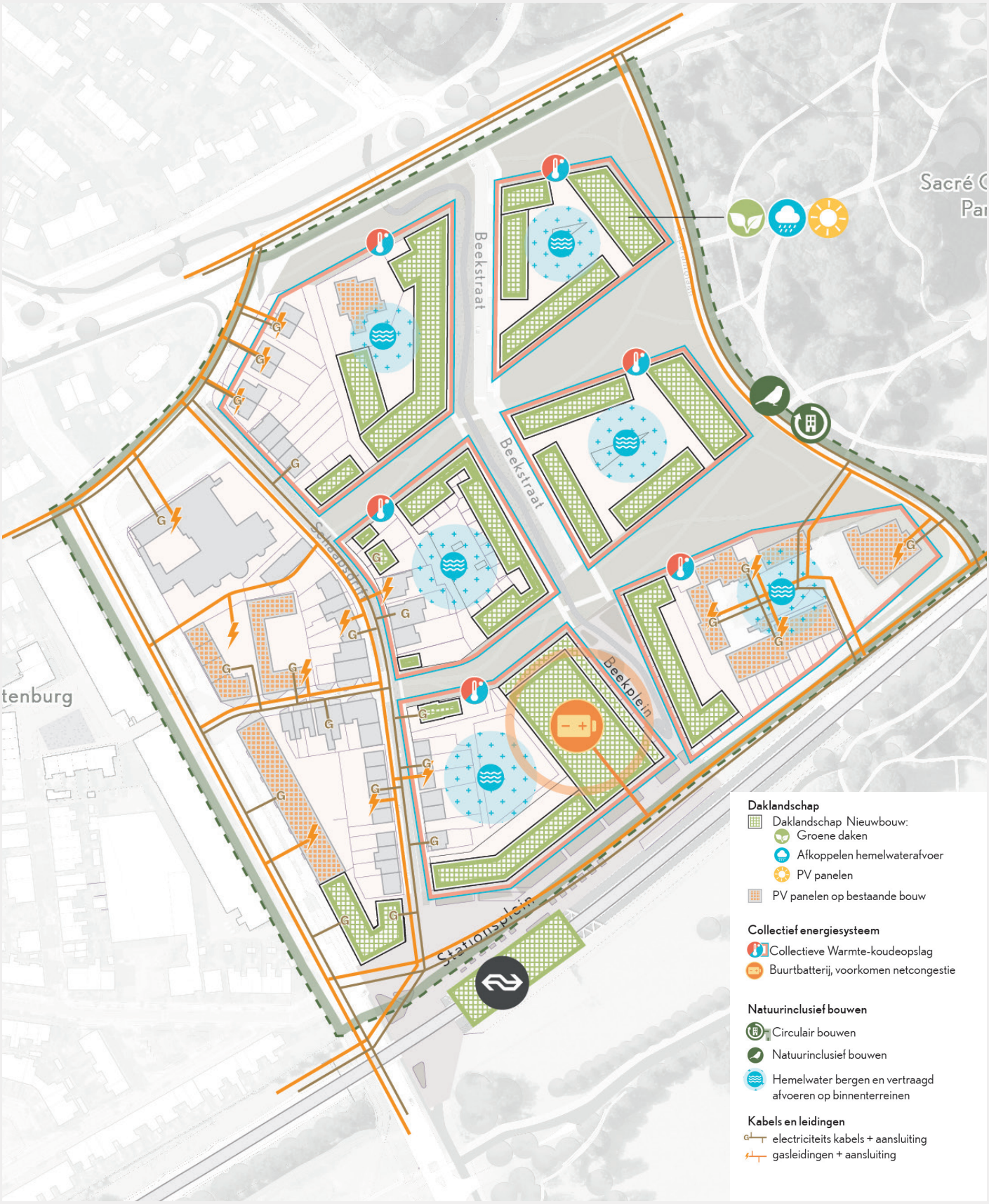
Het elektriciteitsnet is op veel plekken overbelast (netcongestie). Met netcapaciteit of transportcapaciteit geven we aan hoeveel elektriciteit er door een netwerk getransporteerd kan worden. Op verschillende plekken in Nederland is er onvoldoende netcapaciteit beschikbaar, zo ook in Arnhem. De congestie wordt veroorzaakt door de snelle ontwikkeling van woonwijken, bedrijventerreinen, zonneparken, windparken, maar ook de verduurzaming van de industrie en de opkomst van elektrisch vervoer en warmtepompen bij individuele huishoudens. Structurele netuitbreiding is – voor zover bekend bij netbeheerders Tennet en Liander – in Arnhem en omstreken naar verwachting in 2030 gereed.

Bij nieuwbouw is lage temperatuur-warmte het uitgangspunt, zodat de beschikbare, maar schaarse midden temperatuur- en hoge temperatuur-warmte gebruikt kan worden voor moeilijk te verduurzamen woningen en gebouwen. Onderzoeksvragen die in de volgende fase worden meegenomen:

- Wat zijn de mogelijkheden om voor nieuwbouw een collectief warmte- en koudesysteem te ontwikkelen?
- Hoe zorgen we voor een warmte- en koudesysteem dat de minste elektriciteitsvraag heeft?
- Hoe wekken we zoveel mogelijk (zonne-) energie op?
- Wat zijn de mogelijkheden voor een buurtbatterijsysteem?
- Wat is het ruimtebeslag (boven- en ondergronds) van de benodigde energie-infrastructuur?
- Op welke manier kunnen bestaande woningen worden verduurzaamd (waaronder isolatie) om energie te besparen?
- Op welke manier kunnen bestaande woningen profiteren van de duurzame kansen bij nieuwbouw?



Huidige situatie - kabels en leidingen



Mogelijke toekomstige situatie - energie

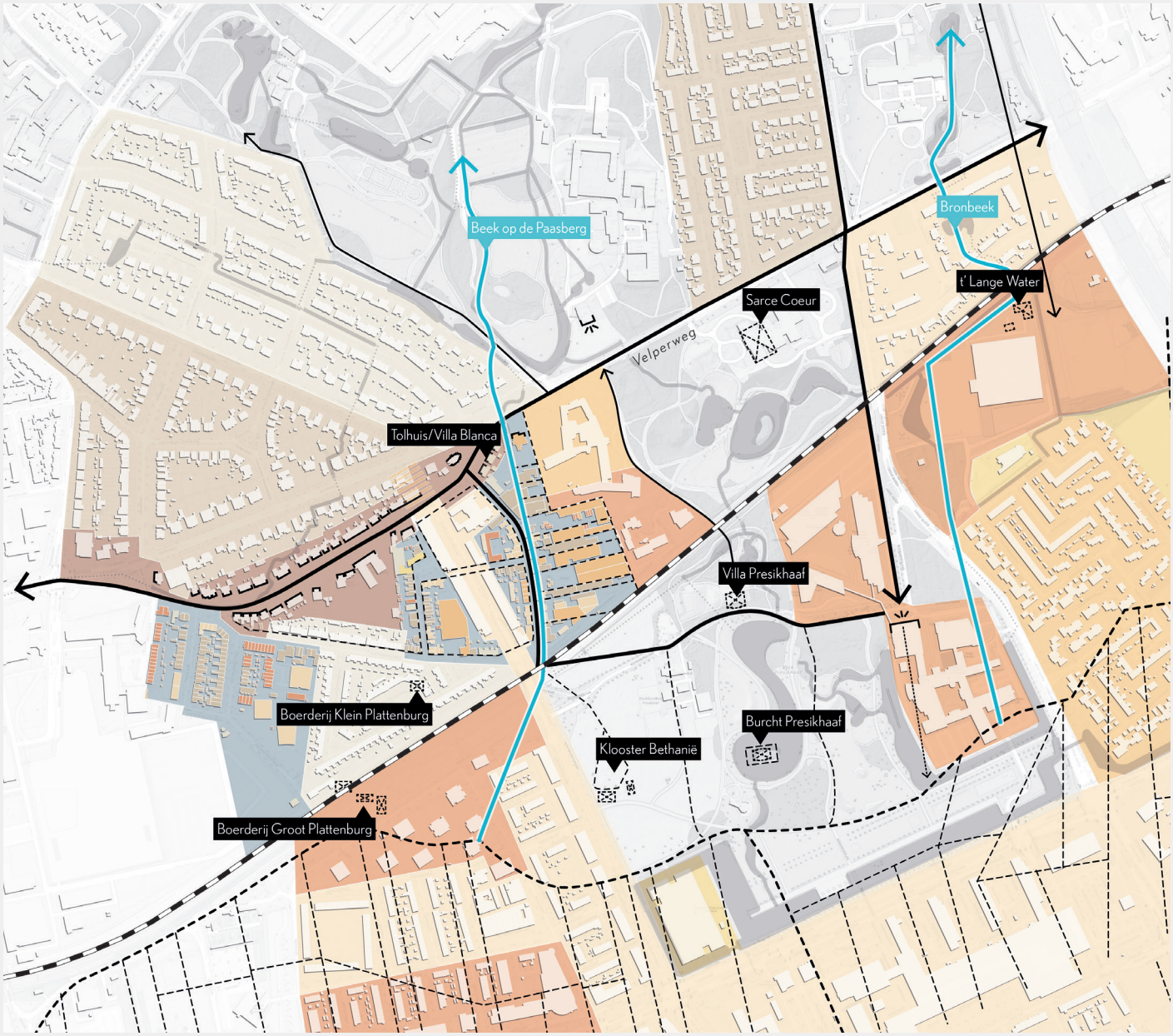
4.14 Cultuurhistorie

Schaapsdrift e.o. kent een lange en bewogen geschiedenis. Er zijn eigenlijk zeven periodes die hebben bijgedragen aan hoe de buurt er nu uitziet. Door deze periodes als lagen over elkaar te leggen, wordt inzichtelijk gemaakt welke relicten en historische ontwikkelingen het patroon van de buurt hebben beïnvloed. Op de rand van de hoge en droge gronden stond klooster Bethanië. Langs dit klooster lag een route (langs een beek) waarover schapen werden geleid, van de weilanden in de uiterwaarden van de Rijn naar de hoge en droge heide. Hieraan dankt de Schaapsdrift haar naam. De beek op de Paasberg die langs de Schaapsdrift loopt, leidde tot bedrijvigheid. De loop zorgde voor de aanvoer van schoon water voor wasserijen. In de Tweede Wereldoorlog is veel bebouwing vernietigd. De beek is ondergronds in een pijp gebracht. De Velperweg en spoorlijn lopen dwars door de reeks van Arnhemse parken. Deze 'groene wig' is een landschappelijke, ecologische en recreatieve verbinding tussen de Veluwe en Presikhaaf.

De negentiende- en twintigste-eeuwse bebouwing rondom de Schaapsdrift varieert in stijl en functie. Het bedrijventerrein bestaat uit grote loodsen, voormalige wasserijen en andere bedrijfsgebouwen. De bouwperioden lopen hier uiteen. De (woon)bebouwing rondom de Schaapsdrift is een verzameling van vooroorlogse panden, afgewisseld met (vroeg-)naoorlogse gebouwen. Opvallende bouwwerken zijn de beschermde rooms-katholieke kerk, het café-restaurant met bovenwoningen, de voormalige wasserij en enkele panden uit het begin van de vorige eeuw, inclusief het transformatorhuisje aan de Schaapsdrift.
Ondanks dat niet alle gebouwen van hoge (architectonische) kwaliteit zijn, toont de gelaagdheid het verhaal van 150 jaar ontwikkeling langs de Schaapsdrift. Zowel de bedrijfsbebouwing en zorgcomplexen als de naoorlogse gebouwen representeren een geschiedenis van continue uitbreiding en ontwikkeling van bedrijvigheid, zorg en wonen. Het gevarieerde gebied is gevormd door oude en nog herkenbare structuren (Velperweg, Schaapsdrift, beek, Esperantolaan) en recente ontwikkelingen (spoorweg, diepe percelen, doorbraak). Met name de verkaveling van eind negentiende eeuw met de aanwezige bedrijvigheid is nog intact en herkenbaar, net als de naoorlogse doorbraak en nieuwe gebouwen en bouwblokken.

Op basis van onderzoeken zijn verschillende manieren gedefinieerd om de cultuurhistorie een plek te geven in het stedenbouwkundig plan. Hiervoor zal op deellocaties mogelijk vervolgonderzoek noodzakelijk zijn. Het gaat om de volgende onderzoeksopgaven:

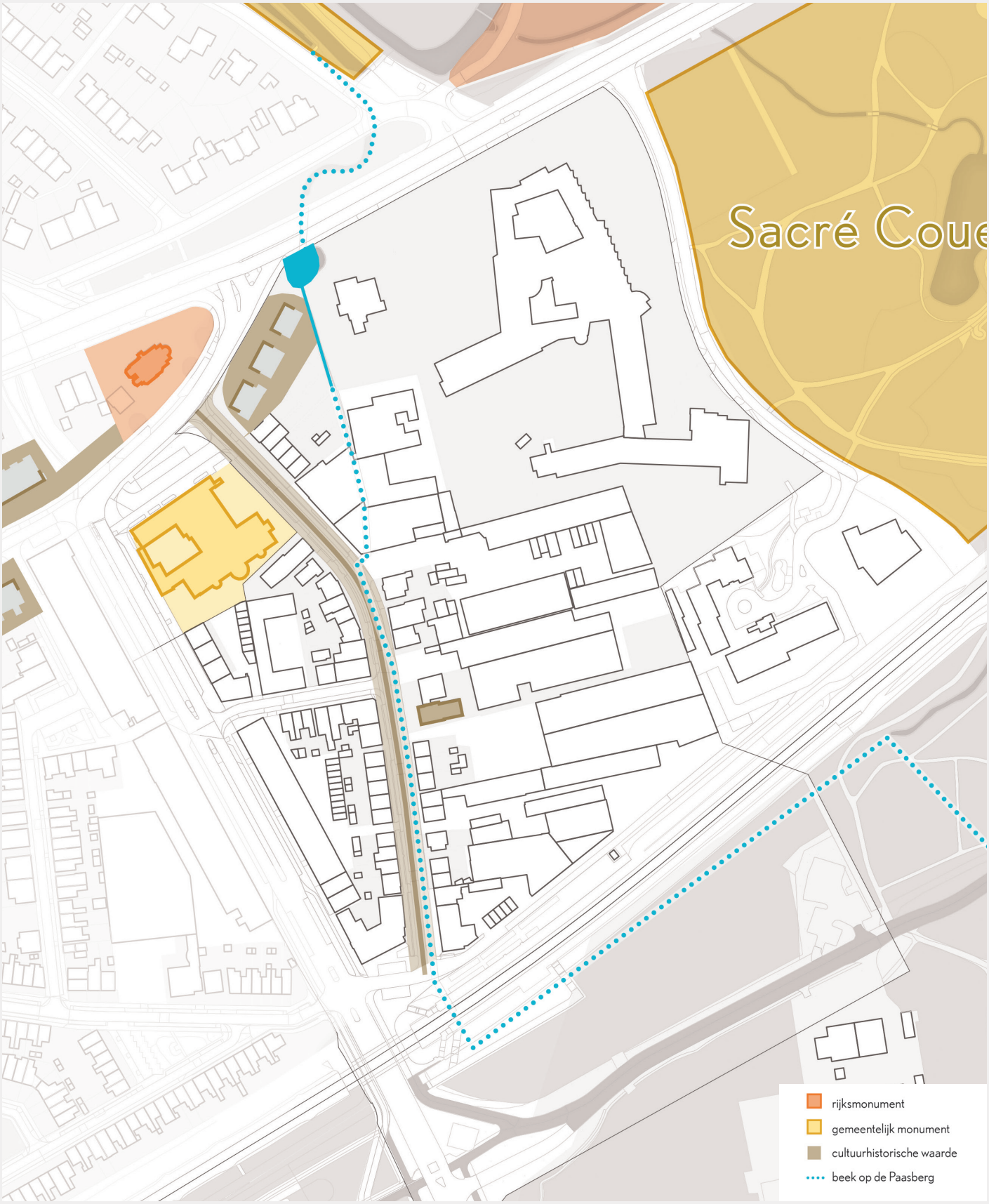
- De bestaande verkaveling is sinds de uitgifte van de percelen geënt op de beek langs de Schaapsdrift. Deze historische percelering is een goed uitgangspunt voor de herontwikkeling van het gebied oostwaarts. Met het gedeeltelijk behouden of zichtbaar maken van de harde scheiding tussen bebouwing, verharding en groen wordt recht gedaan aan de verschillende en gescheiden karakteristieken van Schaapsdrift e.o. Hetzelfde geldt voor de ligging van de Schaapsdrift (de straat), de beek en de Esperantolaan. Handhaven en versterken van deze structuren is een uitgangspunt.
- Het stationsplein functioneert niet meer zoals het ontworpen is. Het terugbrengen van groen en de transformatie tot verblijfsplek, doet recht aan de locatie. Het



Tijdslagen kaart met zeven perioden gestapeld (startnotitie januari 2023).

oorspronkelijke ontwerp biedt inspiratie.

- Het gebouw aan Schaapsdrift 96 vertelt net als de kerk de geschiedenis van de doorbraak die Schaapsdrift e.o. heeft gevormd. Behoud van het gebouw door inpassing is een goede optie. De locatie heeft vanwege de ligging aan het stationsplein potentie als stedenbouwkundig 'gebaar' – als een entree naar de wijk met de ligging aan het stationsplein. De nog steeds bestaande horecafunctie op de begane grond past daarbij.
- In het vervolg wordt verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Bureauonderzoek heeft aangetoond dat er resten te verwachten zijn van de beschreven tijdslagen tot aan de ijstijd.



Cultuurhistorie kaart, monumenten en cultuurhistorische panden

5. Bijlagen

1. Visie spoorzone Arnhem-Oost

2. Startnotitie

3. Amendement gemeenteraad op startnotitie

4. Verhaal van de Schaapsdrift e.o.

5. Onderzoeken die zijn op te vragen bij schaapsdrift@arnhem.nl
- Quickscan flora en fauna – Ecogroen
- Quickscan cultuurhistorie
- Bureau onderzoek archeologie - ADC
- Onderzoek parkeernormen - Goudappel
- Onderzoek verkeerstromen - Goudappel
- Onderzoek naar verkeerdruk - Trajan
- Onderzoek Duurzaamheid- IF Technology
- Onderzoek circulairbouwen - Alba
- Memo wonen schaapsdrift
- Oplegnotitie en onderzoek Toekomstige bedrijvigheid - Stec

Colofon

Deze concept gebiedsvisie van november 2023 is opgesteld door Ziegler|Branderhorst stedenbouw en architectuur, te Rotterdam. In opdracht en in samenwerking met de gemeente Arnhem.