Ruimtelijke motivatie ontwikkeling Schaapsdrift e.o.

Beschrijving ruimtelijke situatie

Het gebied Schaapsdrift ligt ingeklemd tussen de Wichard van Pontlaan, de (oude) Velperweg, de Esperantolaan en het spoor naar Zutphen. Het gebied is vanuit de historie ontstaan waarbij er een mix aanwezig is van woningen, winkels voor grote detailhandel, bedrijvigheid en (particuliere) opslag.

Aan de zijde van het station staan garageboxen met een matige bouwkundige kwaliteit en uitstraling. In het middengebied is de Praxis gevestigd en een kringloopwinkel. Langs de Schaapsdrift zien we een gemêleerd straatbeeld met eengezinswoningen, appartementen en bedrijven. Een deel van de eengezinswoningen heeft een diep achtererf met bebouwing die niet passend is bij de woonfunctie. De aanwezige appartementen dateren uit de jaren 60 tot 80 van de vorige eeuw.

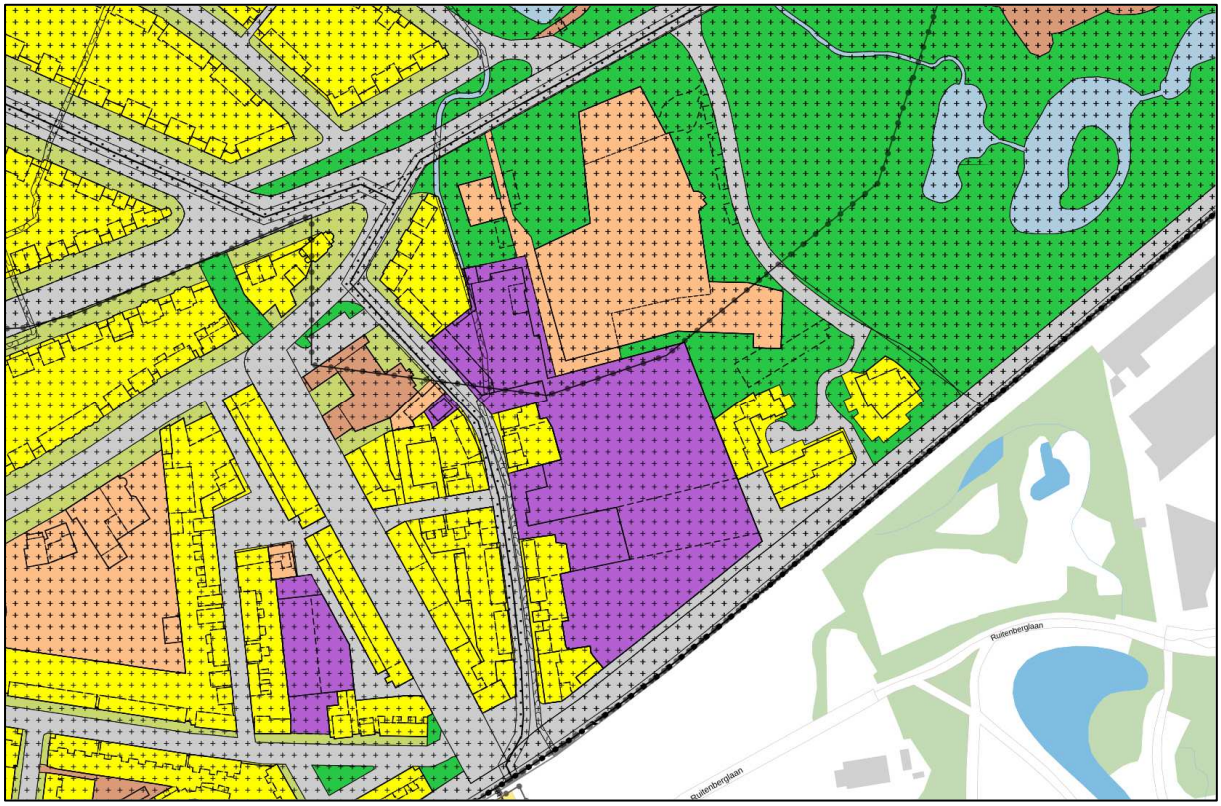
Het plangebied grenst aan het station Presikhaaf. Dit station functioneert slecht. Het komt al een aantal jaren op rij als een van de slechtst gewaardeerde stations uit de klanttevredenheidsonderzoeken van ProRail.



Ruimtelijke kaders

Vigerend bestemmingsplan

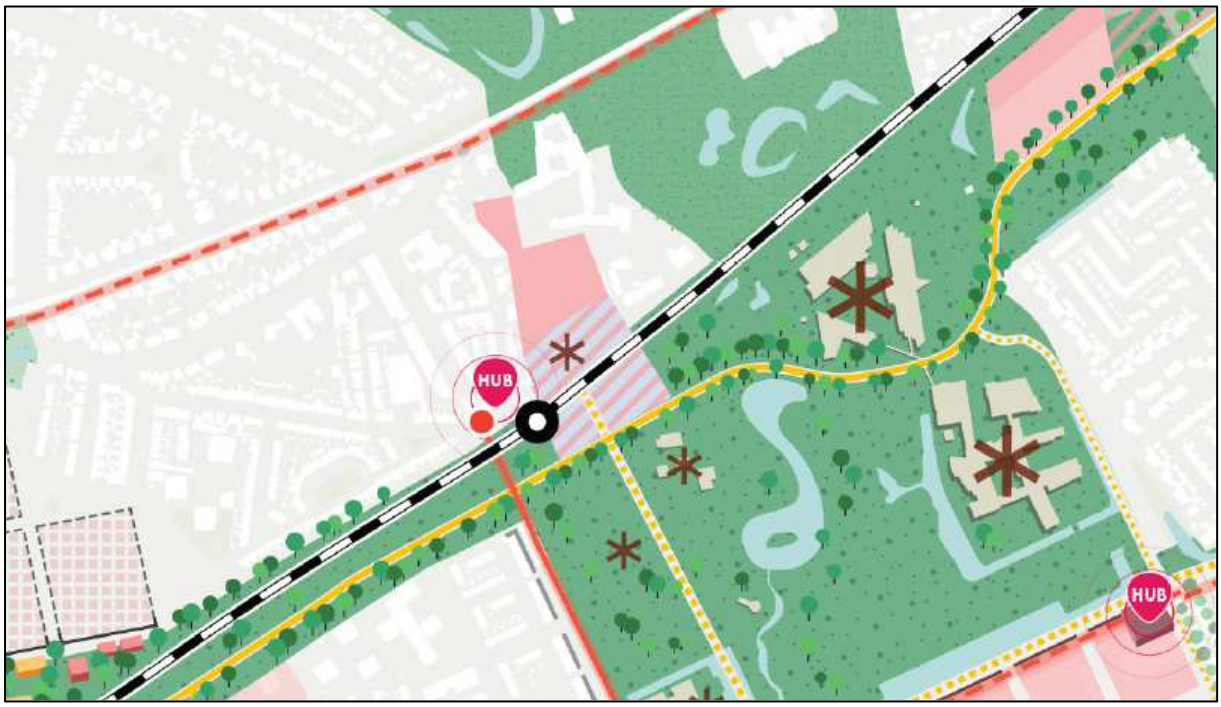
Voor het vestigingsgebied geldt het bestemmingsplan ‘Velperweg e.o.’ vastgesteld door de gemeenteraad op 27 november 2017. Binnen het gebied gelden de bestemmingen ‘Bedrijf’, ‘Bedrijf – Nutsvoorziening’, ’Wonen’, ‘Gemengd’, ‘Groen’, ‘Groen – Landschap en park’ en ‘Verkeer - Verblijfsgebied’ met diverse dubbelbestemmingen.



Figuur 1 Uitsnede bestemmingsplan 'Velperweg e.o.'

Ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem – Oost

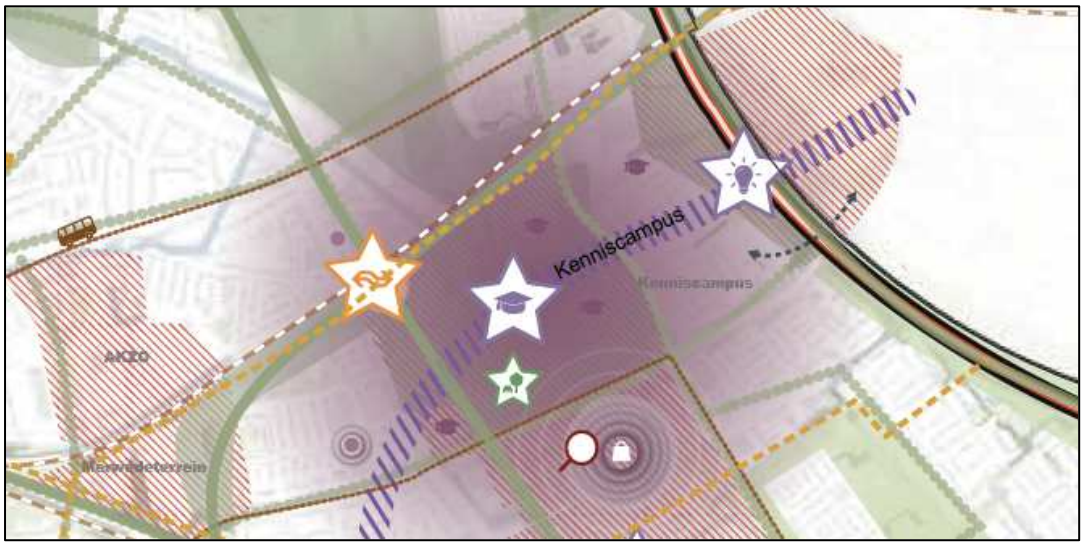
Het 'Ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem – Oost, fase 1' beschrijft de ambitie van de gemeente Arnhem voor het gebied tussen het AKZO-terrein, Kenniscampus regio Arnhem en Industriepark Kleefse Waard. De locatie van het station en het gebied rondom de Schaapsdrift is in het Ontwikkelperspectief aangewezen als mobiliteitshub en verdichtingslocatie voor wonen en gemengd.



Figuur 2 Uitsnede ambitiekaart Spoorzone Arnhem-Oost

Omgevingsvisie Arnhem 2040

Er wordt voor de gemeente Arnhem een omgevingsvisie opgesteld. De voorontwerp versie van de omgevingsvisie is besproken met de stad en in de zomer van 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. De definitieve omgevingsvisie is nog niet vastgesteld. In het voorontwerp van de omgevingsvisie is de locatie van het station en het gebied rondom de Schaapsdrift aangewezen als: Ontwikkeling van het station tot dynamisch knooppunt waar ook de verstedelijkingsopgave aan gekoppeld kan worden als de woon-werk-milieus van de toekomst die zijn verbonden met de economische Hotspots van Arnhem.



Figuur 3 Uitsnede voorontwerp omgevingsvisie 'gebiedsuitwerking Arnhem Oost'

Verstedelijkingsstrategie

In het najaar van 2021 heeft de gemeenteraad de Verstedelijkingsstrategie deel 1: het verstedelijkingsconcept vastgesteld. Daarin heeft de gemeente Arnhem samen met de regio geconstateerd dat OV-knooppunten logische plekken zijn om te verdichten. De stad moet immers bereikbaar blijven en door OV-knooppunten te benutten kan hier beter invulling aan worden gegeven. Er liggen in de directe omgeving van station Presikhaaf een aantal aanleidingen voor investeringen. Door te kiezen voor stedelijke ontwikkeling nabij OV-knooppunten geven we invulling aan een duurzame ontwikkeling van de stad, waarbij we optimaal gebruik maken van bestaande voorzieningen. ProRail heeft bij de gemeente Arnhem aangegeven graag te willen investeren in station Presikhaaf, indien de omgeving ook een impuls krijgt.

Gebiedsuitwerking Spoorzone Arnhem - Oost

Naar aanleiding van de verstedelijkingsstrategie is een gebiedsuitwerking van de Spoorzone Arnhem-Oost opgesteld. De locatie van het station en het gebied rondom de Schaapsdrift is in deze gebiedsuitwerking aangemerkt als ‘station verbeteren / transformatie’ en ‘woningbouwlocatie’.



Figuur 4 Uitsnede gebiedsuitwerking Spoorzone Arnhem - Oost

Regionale Woondeal
Het Rijk, de provincie Gelderland en 18 gemeenten hebben afspraken gemaakt om samen snel meer woningen te bouwen in de regio Arnhem-Nijmegen. De afgelopen jaren is de regio als geheel en de steden Arnhem en Nijmegen in het bijzonder, snel gegroeid. De prognoses tot 2030 en 2040 laten zien dat deze groei doorzet en dat de woningtekorten oplopen. Ook zijn de complexe leefbaarheidsopgaven, de strategische ligging en de groene ambities van de regio mede aanleiding geweest voor het sluiten van een Woondeal.

De Woondeal moet ervoor zorgen dat er sneller en meer betaalbare huur- en koopwoningen worden bijgebouwd. Het versterken van het groene profiel en ook het bereikbaar houden van de regio zijn daarbij belangrijke uitgangspunten. Daarnaast wordt ingezet op het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid. Uit verschillende woonbehoefteonderzoeken blijkt dat er in Arnhem vraag is voor duizenden nieuwe woningen. Hiervoor moeten met name locaties rondom OV-knooppunten worden ingezet met een primaire focus op de versnellingslocaties zoals benoemd in de Woondeal, waaronder de Spoorzone Arnhem - Oost.

De Arnhemse Woonprincipes 2025 en het Plan van Aanpak: Woningbouwontwikkeling
In 'De Arnhemse Woonprincipes 2025' (de door de Raad vastgestelde woonvisie) en het Plan van Aanpak: Woningbouwontwikkeling is opgenomen welke strategische koers we volgen die er zorg voor moet dragen dat Arnhem ook in de toekomst een aantrekkelijke woonstad blijft waar het voor iedereen aantrekkelijk is om te wonen.

Het Plan van Aanpak: Woningbouwontwikkeling bevat de marsroute over hoe we de komende jaren de woningbouw vorm willen geven. Om beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen in Arnhem op peil te houden moeten er meer woningen worden gerealiseerd de komende jaren. Dit geldt voor alle soorten woningen en voor alle doelgroepen: aantrekkelijke levensloopbestendige woningen voor ouderen, woningen voor kleine en éénpersoonshuishoudens (waaronder studenten), sociale woningbouw in goedkoop en betaalbare segment, de middenhuurcategorie en het hogere segment.

Opgave voor de stad
De opgave is in kwantitatieve zin omvangrijk voor Arnhem en is in kwalitatieve zin minstens zo groot. Een goed aanbod met daarbinnen voldoende betaalbare woningen maakt Arnhem in economische zin aantrekkelijk en versterkt de leefbaarheid van de stad als totaal en meest kwetsbare gebieden zoals in Arnhem-Oost in het bijzonder. De druk op deze gebieden als het gaat om leefbaarheid en veiligheid is nu al groot en bij de verstedelijking zal het van daaruit ook nodig zijn om de bestaande stad en de kwetsbare gebieden te versterken om naar de toekomst in de Arnhemse woningbehoefte te kunnen voldoen, voornamelijk middels inbreiding en ter verbetering van de leefbaarheid van de bestaande wijken, met name in Arnhem-Oost.

Een voorwaarde aan de groei van de stad is dan ook dat Arnhem vitaler en socialer wordt. Alle Arnhemmers moeten beter worden van de ontwikkeling van de stad. Dit betekent aandacht voor aantrekkelijke wijken waar woonruimte is voor alle doelgroepen (sociale huur en koop, van starters-en studentenwoning tot seniorenwoning), dus levensloopbestendige wijken met voldoende werkgelegenheid voor iedereen. Uitgangspunt is dat we sociale woningen en woningen voor kwetsbaren toevoegen aan sterke wijken. Bij ontwikkelingen is het creëren van maatschappelijke meerwaarde een belangrijk principe.

Door in de stad te bouwen, hoeven we geen nieuwe wegen, buslijnen of winkelcentra aan te leggen. Nieuwe woningen en kantoren moeten zo veel mogelijk gebouwd worden op plekken die goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer en in de nabijheid van voorzieningen zijn. Op de best bereikbare plekken, zoals rond trein- en busstations, bouwen we de hoogte in. Op deze plekken zal de auto minder worden gebruikt en profiteren mensen optimaal van het aanwezige openbare vervoer. Ook is bouwen nabij een winkelcentrum en nabij parken heel geschikt, omdat mensen ook op deze plekken minder afhankelijk zijn van de auto en gemakkelijk naar buiten kunnen. Hiermee ontstaat een dynamische en vitale plek. Door menging van functies, verschillende bewoners en kwalitatieve groene openbare ruimte die zorgt voor een prettige, gezonde klimaatadaptieve leefomgeving waar mensen elkaar kunnen ontmoeten.

We gaan meer functies mengen. Denk aan het mogelijk maken van woningen bij bedrijven of kantoorlocaties of boven winkels in de binnenstad. Op die manier worden ook deze plekken beter benut en neemt de sociale veiligheid toe. Maar ook in wijken zal de werkgelegenheid toenemen.

Ontwikkelingsmogelijkheden
Het gebied rondom de Schaapsdrift is door het spoor en de na-oorlogse Wichard van Pontlaan geïsoleerd geraakt van de stad. Het gebied leent zich voor een herontwikkeling met nieuwe bebouwing waar een nieuwe vorm van wonen en werken mogelijk wordt. Wonen is de primaire functie, waarbij bedrijvigheid mogelijk is zolang het ondergeschikt blijft aan wonen. Zorg blijft mogelijk, maar we zien dat wel in een andere vorm dan de huidige vorm, waarbij wordt gezocht naar zorg als een integraal onderdeel van de toekomstige plannen. Grootschalige detailhandel en opslag past niet meer in het toekomstige beeld.

Het gebied leent zich vooral om rondom het spoor de bebouwing te intensiveren en een gemengde functie te realiseren, met wonen en werken en maatschappelijke voorzieningen in een groene omgeving. Nieuwe woningen en kantoren moeten zo veel mogelijk gebouwd worden op plekken die goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer en in de nabijheid van voorzieningen, waaronder winkels, onderwijs, zorg en openbaar groen. Op de best bereikbare plekken, zoals bij treinstations,

bouwen we de hoogte in. Meer naar het noorden zal de functie wonen steeds meer de overhand krijgen, waarbij ook daar nog sprake is van intensivering en een gewijzigde aard van de bebouwing.

Gezien de ligging van de verschillende onderwijsinstellingen in de directe omgeving (HAN, Van Hall Larenstein, Rijn IJssel en ROCA12) ligt een relatie met bedrijvigheid voor de hand. Te denken valt aan een integratie van de bedrijvigheid met het concept KennisLandgoed en kenniscampus. De locatie nabij het spoor geeft mogelijkheden voor een intensievere invulling dan de huidige, waarbij wonen, zakelijke dienstverlening en eventueel onderwijs een samenhangend milieu vormen. Daarmee ontstaan nieuwe koppelingen en verbindingen tussen bewoners en bezoekers “over het spoor” die bijdragen aan een structurele versterking van de bredere leefomgeving. De nieuwe vorm van werken zal een bijdrage geven aan de economische vitaliteit van de stad. Dit zien wij, naast het toevoegen van woningen en beter en intensiever gebruik voor werken, als een belangrijke succesfactor van de Arnhem-Oost aanpak.

Naast dat de bebouwing wordt aangepakt, zal er ook een impuls worden gegeven aan de openbare ruimte en de ontsluitingsmogelijkheden van het gebied. Voorkomen moet worden dat het gebied op zichzelf gaat staan. Het moet juist onderdeel worden van een toekomstig bestendige integrale spoorzone. Een van de opgaven is de ontsluiting van het gebied, dit kan zowel direct vanaf de (Oude) Velperweg als vanuit de Wichard van Pontlaan. Deze nieuwe ontsluiting moet er voor zorgen dat het gebied als onderdeel van het grotere geheel gaat functioneren en niet meer op zichzelf staat. Relaties met de Velperweg, Plattenburg en de overzijde van het spoor (onderwijs) zijn daarbij belangrijk. Bij de inrichting van de openbare ruimte zal aandacht worden gegeven aan minder verharding, meer groen, ruimte voor klimaat en een gezonde leefomgeving en gevelgroen.

Na het vaststellen van het Ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem – Oost heeft een verdiepingsslag plaatsgevonden ten aanzien van de begrenzingen van deze locatie. Het gebied grenzend aan het Sacré Coeur Park maakt onderdeel uit van de zoeklocatie voor het verstedelijkingsgebied. Dit gebied wordt bij de ontwikkeling betrokken om een goede overgang te creëren tussen het intensieve stedelijke gebied rondom het station en het structurele groen van het Sacré Coeur Park.

Het gebied tussen de Wichard van Pontlaan en de Schaapsdrift wordt gekenmerkt door jaren 60 tot 80 woningen met aan de zijde van de Wichard van Pontlaan langgerekte appartementen met drie tot zes bouwlagen. Juist door de langgerektheid van de bebouwing, wordt het gebied wat daarachter ligt afgesloten van de rest van de wijk en is de historische samenhang tussen de Schaapsdrift en Plattenburg verloren gegaan. De gewenste schaalsprong op de Schaapsdrift en het station Presikhaaf vergt een maat en schaal die aan ruimtelijke kwaliteit wint door zorgvuldige inpassing in de directe omgeving. De huidige bebouwing past niet bij het beeld van een intensieve stationslocatie, met hogere gemengde bebouwing. Nadere planuitwerking met nieuwe invulling van dit gebied moet bijdragen aan de inpassing van het geplande OV-knooppunt op de hoek van het spoor en de Wichard van Pontlaan, een duurzame ontsluiting van het gebied zelf en meer ruimte bieden voor verblijf, lopen en fietsen. Ook groen, biodiversiteit en klimaatadaptatie vergt ruimte in dit sterk versteende gebied. Deze schaal- en kwaliteitssprong vergen ingrepen in de stedenbouwkundige structuur van het gebied. Ingrepen die bijdragen aan het herstel van de stedenbouwkundige relatie tussen het gebied en haar omgeving. Dit vergt dat naast de Schaapsdrift ook de omgeving onderdeel is van de gewenste planvorming, waaronder het gebied tussen de Wichard van Pontlaan en de Schaapsdrift.