

Omgevingskwaliteitsplan Schaapsdrift e.o.

Stadswonen in het groen

6 maart 2025

Ziegler | Branderhorst

GEMEENTE Arnhem

Omgevingskwaliteitsplan Schaapsdrift e.o.

Stadswonen in het groen

6 maart 2025

Inhoudsopgave

Inleiding 6
- Ontwikkelkaart 8
- Kwaliteitsborging 10
- Basisprincipes 16

1. Buitenruimte 18
- Schaapsdrift en Reinaldstraat 24
- Middenstraat 28
- Groene corridors 34
- Rand Park Sacré Coeur 40
- Stationsomgeving 42

2. Bebouwing 46
- Bebouwing op de bouwvelden 54
- Menselijke maat 58
- Aansluiting op omgeving 70
- Aandachtsgebieden 78
- Leefkwaliteit binnenwerelden 86
- Parkeervoorzieningen 92
- Toekomstbestendig bouwen 94

Bijlage: overzicht typologieën 98

Colofon 106

Inleiding

Het Omgevingskwaliteitsplan stelt eisen aan de ruimtelijke uitwerking van het stedenbouwkundig plan

Dit omgevingskwaliteitsplan voor Schaapsdrift e.o. moet samen gelezen worden met het stedenbouwkundig plan voor Schaapsdrift e.o. en het omgevingsplan Schaapsdrift e.o. Dit omgevingskwaliteitsplan gaat verder in op de uiterlijke vormgeving en de ruimtelijke onderbouwing en verantwoording van de diverse disciplines.

Dit omgevingskwaliteitsplan bestaat uit 2 onderdelen:

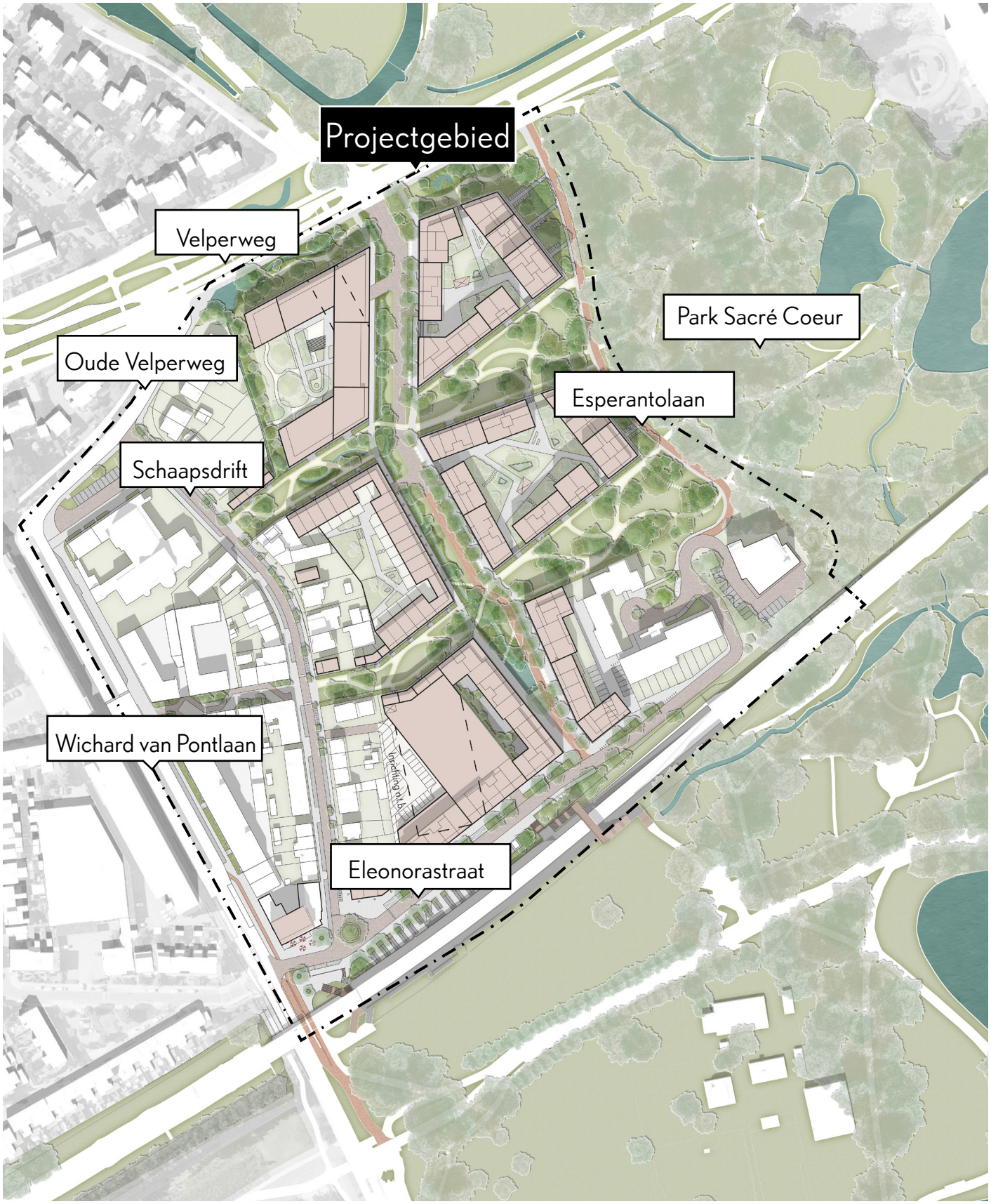
1. Buitenruimte
2. Bebouwing

Er wordt omschreven welk doel de regels dienen. Het doel is het uitgangspunt; de regels zijn daarvan een uitvloeisel. Het Omgevingskwaliteitsplan is het toetsingskader voor het projectteam, en de Commissie Omgevingskwaliteit. Als er onverhoopt onderdelen niet kunnen, kan het kwaliteitsteam op basis van deze fundamentele uitgangspunten afwijken en blijven toetsen, waarbij ontwerpoplossingen creatief kunnen worden benaderd. Zie de ontwerpuitgangspunten in het bijbehorend stedenbouwkundig plan.

Opgave omgevingskwaliteitsplan
De Omgevingswet introduceert het begrip omgevingskwaliteit, als hoofddoel van de wet, waarbij overheid en initiatiefnemer de plicht hebben te zorgen dat de omgevingskwaliteit verbetert.
Ruimtelijke kwaliteit is traditioneel het resultaat van het werken aan belevingswaarde, toekomstwaarde en gebruikswaarde. Omgevingskwaliteit kan niet tot stand komen zonder de omgeving bij het project te betrekken.

Doel van het Omgevingskwaliteitsplan:
Samenhang creëren tussen de stedenbouwkundige ontwikkeling, ontwerp nieuwe wijkpark, het stationsplein en de naastgelegen woonbuurt door het vaststellen van een omgevingskwaliteitsplan;

- Handvatten geven voor het borgen van ruimtelijke kwaliteit voor de tender uitvraag;
- Duidelijkheid scheppen wat wel en niet kan voor de ontwikkelpartij(en) die het plan verder gaan uitvoeren.



Plankaart stedenbouwkundig plan Schaapsdrift

Ontwikkelkaart

De ontwikkelkaart is de onderlegger en schept de bouwregels gebaseerd op het stedenbouwkundig plan.Hier staan het maximaal toegestane B.V.O. (bruto vloeroppervlak), het maximaal aantal bouwlagen, de programmatische bandbreedte en de verplichte rooilijnen aangegeven.

Het OKP schrijft de beeldkwaliteit van gevelbeelden, en inrichting van de openbare en collectieve buitenruimte voor. Hiermee wordt de leefkwaliteit, woonkwaliteit en impact op de omgeving bewaakt.

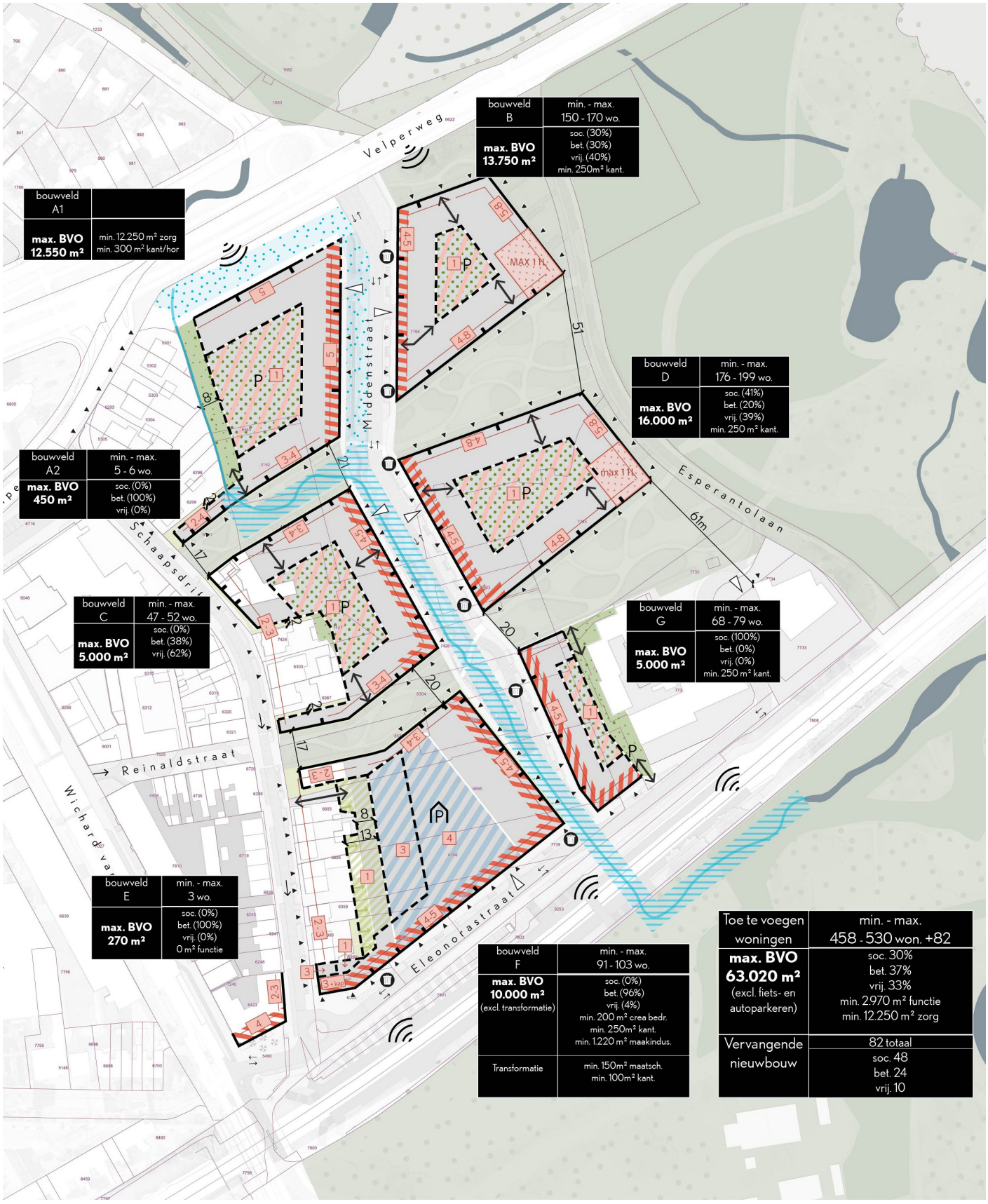
Programma

Elk bouwveld krijgt een duidelijke programmatische invulling en een indeling in woningcategorieën. We leggen een maximaal BVO vast en bouwhoogtes zodat er flexibiliteit is, maar geen prikkel is om extra programma te realiseren binnen de regels. Hiermee wordt geborgd dat ten minste twee derde betaalbaar is, waarvan minimaal 30% sociaal. Verschillende bouwvelden mogen hun functies onderling afstemmen, mits hier heldere afspraken over zijn gemaakt. We hanteren een bandbreedte van gemiddelde woninggrootte van 80 tot 90 m² BVO om de betaalbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. Per bouwveld is tevens een bepaald aantal vierkante meters voor niet-wonen toegewezen, zodat de geplande vierkante meters voor werk- en voorzieningenruimte daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

Legenda ontwikkelkaart

- verplichte rooilijn
- flexibele rooilijn
- indicatieve parcelering
- bouwveld
- levendige plint functie mogelijk / gewenst
- Private / collectieve onbebouwde ruimte
- binnentuin op een parkeerdek
- tuinen privaat
- ruimte t.b.v. groen, onderhoud en een achterom
- zoekgebied beekloop
- zoekgebied wadi / calamiteitenbeek
- zoekgebied parkeerhub buurt

- entreezijde wonen/functies
- entreezijde parkeergarage (inpandig)
- gebouwde buurt-parkeerHUB
- 2 - 5 van ... tot ... bouwlagen
- 3>8 oplopende bouwhoogte van ... tot ... bouwlagen
- indicatieve verbinding
- 2,3 peilmaat in NAP
- geluidsbelasting
- hoogteaccent
- 26 maten in meters
- 2-richtingsstraat
- 1-richtingsstraat
- kadastrale grenzen


Velperweg
Middenstraat
Esperantolaan
Schaapsdrift
Reinaldstraat
Wichardvang
Eleonorastraat
MAX 1 hl
max 1 hl
61m
51
20
17
bouwveld
A1
max. BVO
12.550 m²
min. 12.250 m² zorg
min. 300 m² kant/hor
bouwveld
B
min. - max.
150 - 170 wo.
max. BVO
13.750 m²
soc. (30%)
bet. (30%)
vrij. (40%)
min. 250m² kant.
bouwveld
A2
min. - max.
5 - 6 wo.
max. BVO
450 m²
soc. (0%)
bet. (100%)
vrij. (0%)
bouwveld
D
min. - max.
176 - 199 wo.
max. BVO
16.000 m²
soc. (41%)
bet. (20%)
vrij. (39%)
min. 250 m² kant.
bouwveld
C
min. - max.
47 - 52 wo.
max. BVO
5.000 m²
soc. (0%)
bet. (38%)
vrij. (62%)
bouwveld
G
min. - max.
68 - 79 wo.
max. BVO
5.000 m²
soc. (100%)
bet. (0%)
vrij. (0%)
min. 250 m² kant.
bouwveld
E
min. - max.
3 wo.
max. BVO
270 m²
soc. (0%)
bet. (100%)
vrij. (0%)
0 m² functie
bouwveld
F
min. - max.
91 - 103 wo.
max. BVO
10.000 m²
(excl. transformatie)
soc. (0%)
bet. (96%)
vrij. (4%)
min. 200 m² crea bedr.
min. 250m² kant.
min. 1.220 m² maakindus.
Transformatie
min. 150m² maatsch.
min. 100m² kant.
Toe te voegen woningen
min. - max.
458 - 530 won. +82
max. BVO
63.020 m²
(excl. fiets- en autoparkeren)
soc. 30%
bet. 37%
vrij. 33%
min. 2.970 m² functie
min. 12.250 m² zorg
Vervangende nieuwbouw
82 totaal
soc. 48
bet. 24
vrij. 10

Kwaliteitsborging

Kwaliteitsborging (ontwerpproces)

Omgevingskwaliteitplan op hoofdlijnen De juridische en planologische status van een Omgevingskwaliteitplan wordt geborgd door het samen met het Omgevingsplan (bestemmingsplan) te laten vaststellen (anders heeft het stuk geen juridische waarde of status). Dat betekent dat bij vaststelling (door de Raad) van het Omgevingsplan de uitwerking al zover moet zijn dat alle ambities over omgevingswaarden zijn beschreven en kunnen worden vastgelegd. Het Omgevingskwaliteitplan op hoofdlijnen is het toetsingsdocument voor zowel het gemeentelijk projectteam als het Kwaliteitsteam Arnhem-Oost (is in oprichting) en Commissie Omgevingskwaliteit (voormalige Welstand).

Projectteam / Kernteam Schaapsdrift e.o.

Schaapsdrift bestrijkt een gebied dat de komende jaren door de inspanningen van gemeente en initiatiefnemers gefaseerd wordt getransformeerd in een vitaal woon-, werkgebied.
Het Projectteam / Kernteam Schaapsdrift bestaat uit deze diverse partijen en werkt continu aan de kwaliteit van Schaapsdrift.

Kwaliteitsteam Spoorzone Arnhem-Oost

Om de ambities gesteld in het Omgevingskwaliteitplan te borgen en individuele projecten in goede banen te leiden, is een Kwaliteitsteam Spoorzone Arnhem-Oost ingesteld voor verstedelijkingsgebieden zoals Schaapsdrift. Het Kwaliteitsteam zorgt voor samenhang tussen de verschillende ontwikkelingen. De inzet van het Kwaliteitsteam is gericht op het stimuleren van het gesprek over integrale omgevingskwaliteit waarbij de opgaven bijdragen aan de ambities van Arnhem. Teamleden denken mee bij de totstandkoming van onder andere plannen, omgevingskwaliteitsplannen, stedenbouwkundige plannen, inrichtingsplannen, bestemmingsplannen en bouwplannen. Het Kwaliteitsteam bewaakt op basis van het Omgevingskwaliteitplan de hoofdlijnen en de samenhang binnen het gebied en tussen diverse deelprojecten voor Schaapsdrift. Het vormt daardoor een onafhankelijk klankbord en gesprekspartner voor ontwerpers, opdrachtgevers en ontwikkelaars, zowel voor de gemeentelijke organisatie als voor externe partijen. Bij de uiteindelijke belangenafweging wordt zowel met participatie als onafhankelijke kwaliteitsborging rekening gehouden.

Commissie Omgevingskwaliteit

De commissie wordt op gezette momenten meegenomen in het ontwerproces. De fase van DO naar vergunningsaanvraag is er een van warme overdracht, door het ambtelijk lid van het Q-team en projectmanager. Hiermee wordt de doorgaande lijn van kwaliteitsborging gewaarborgd. De commissie toetst op basis van het OKP en de gedeelde kennis tijdens de warme overdracht.

Architectenlijst

Om de hoge ambities van de gebouwde omgeving, de menselijke maat, diversiteit waar te kunnen maken wordt er gewerkt met een groslijst aan architecten die ervaring hebben met soortgelijke binnenstedelijke opgaves en de gestelde ambities.

Het uitgangspunt is dat er per bouwveld minimaal gewerkt moeten worden met twee architecten dit om de gewenste verscheidenheid in het plan te krijgen en in het bijzonder binnen het bouwblok.

Anterieure overeenkomsten

In anterieure overeenkomsten wordt afgesproken wat de vervolgstappen zijn in het ontwerp- en toetsingsproces om de ambities uit dit document waar te maken. Naast de gemeentelijke Projectgroep is het Kwaliteitsteam Arnhem-Oost een belangrijke (sparring)partner in het langdurige proces Spoorzoen Arnhem Oost voor de toekomst klaar te maken en een eenheid te bewaken.

Het gemeentelijk projectteam geeft aan wanneer de stukken van voldoende inhoud zijn om het Kwaliteitsteam te bespreken. De stukken die naar het Kwaliteitsteam gaan worden voorzien van een gemeentelijke oplegnotitie.

Van oudsher gemengd en altijd in ontwikkeling





Nijverheid en arbeid in Schaapsdrift





Wonen en oud worden in Schaapsdrift







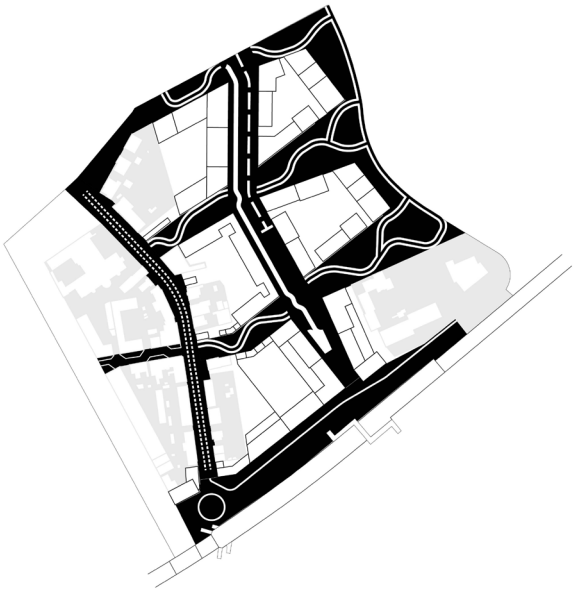


Nieuw leven voor een stoere buurt met historie geschikt voor jong en oud



Basisprincipes

Buitenruimte



Overkoepelende doelen, eisen en wensen
- Integreren van sfeer en leefkwaliteit van Park Sacré Coeur in de Schaapsdrift
- Groen met verschillende mate van geborgenheid, van terras naar collectieve binnentuin, naar openbaar groen.
- Water is beleefbaar in de buurt, groenblauwe buitenruimte met een stromende beek en oppervlakkig afwateren van regenwater
- Streven naar comfortabele buitenruimte voor iedereen, inclusief en begaanbaar met minimale abrupte hoogteverschillen, zie 'Arnhemse standaard toegankelijkheid' voor meer info.
- Buitenruimte moet voldoen aan het Handboek Inrichting Openbare Ruimte Arnhem (Hior.nl)

Doelen, eisen en wensen op gebiedsniveau worden behandeld in het betreffende hoofdstuk
- De Schaapsdrift
- Middenstraat
- Groene Corridors
- Stationsomgeving

Bebouwing



Overkoepelende doelen, eisen en wensen.

- Oplopende korrel en hoogte van Schaapsdrift naar Park Sacré Coeur. Voorkom grote complexen en grote contrasten met zijn omgeving. Naadloze aansluiting van gebouwen en materiaal gebruik met de bonte kleinschaligheid van Schaapsdrift e.o.
- Toegankelijke gebouwen (Arnhemse standaard toegankelijkheid)
- Toekomstbestendig bouwen (natuur inclusiviteit, wateroverlast, droogte en hitte) puntensysteem
- Bijna energie neutrale gebouwen

Doelen, eisen en wensen per bouwsteen worden behandeld in het betreffende hoofdstuk

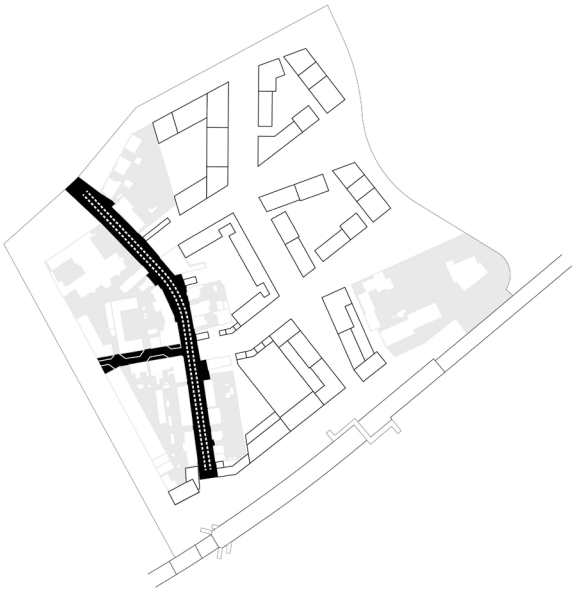
- Bebouwing op de bouwvelden, korrel, panden en hoogtes
- Menselijke maat, kwalitatieve opbouw van een pand
- Aansluiten op zijn omgeving, overgangen bestaand en nieuw
- Leefkwaliteit en binnentuinen, dekken, daken en binnentuinen

1. Buitenruimte

Openbare ruimte

Samenvatting: Karakter

De Schaapsdrift en Reinaldstraat



Voor de bestaande straten is de ambitie om te vergroenen. (Schaapsdrift en Reinaldstraat)

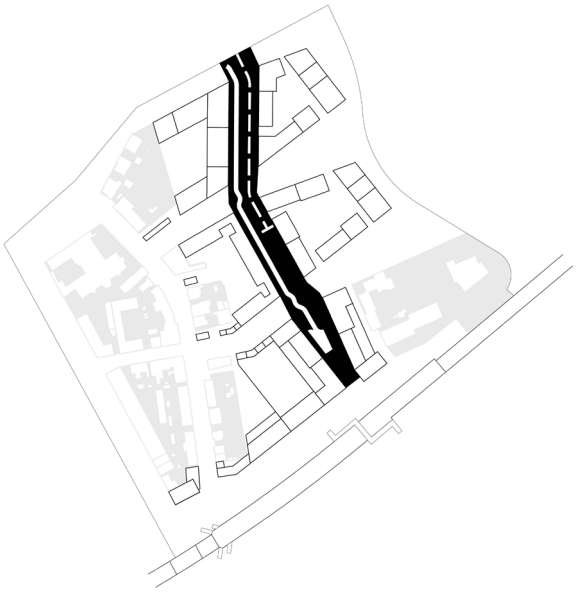






Sfeerimpressie karakter

Middenstraat



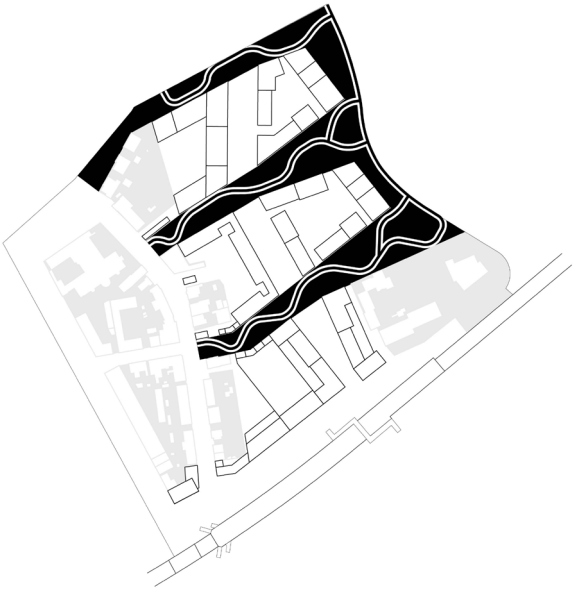
Autoluwe woonstraat met beek en geveltuinen.





Sfeerimpressie karakter

Groene Corridors



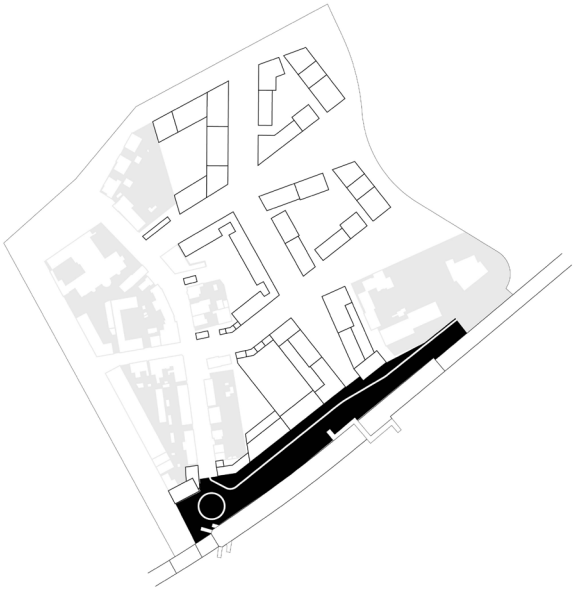
Formele parkzone met kronkelende paden.





Sfeerimpressie karakter

Stationsomgeving



Robuuste stationsomgeving met groenvakken als een prettig verblijfsgebied met een groen karakter

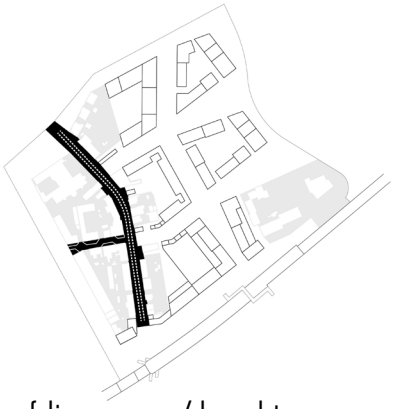




Sfeerimpressie karakter

Samenvatting: Omgevingskwaliteitsregels

De Schaapsdrift en Reinaldstraat



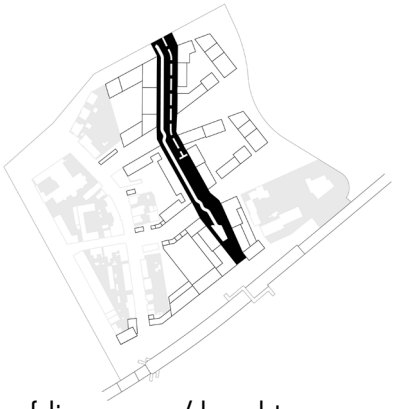
Hoofdingrepen / karakter:
- Inrichtingsplan opstellen met de buurt
- Ambitie herinrichting bestaande straten en vergroenen met groenvakken en bomen
- Onderzoek naar verplaatsen ca. 15 parkeerplaatsen i.vm. ruimte voor groen
- Herinrichting Reinaldstraat naar tuinstraat
- Onderzoek beekriool omzetten naar hemelwaterriool

Inrichting / beplanting
- Verlaagde bloemrijke groenvakken met heesters, bomen afstemmen met onderliggende K&L
- Waterpasserende en open verharding in Reinaldstraat
- Voldoen aan HIOR
- Kruising groene corridors markeren met bv. laag hek en/of gedragsregels van het park Sacré Coeur (begin van Park ervaren)

Verkeer
- Eenrichtingsverkeer, noord > zuid
- Fietser en auto op gedeelde rijbaan
- Autoluwe Reinaldstraat

Spelen / sporten / verblijven
- Ruimte voor ontmoeting bij kruisingen met Groene Corridors

Middenstraat



Hoofdingrepen / karakter:
- 24m brede autoluwe woonstraat met beek en geveltuinen
- Voor 1/2 deel langzaam verkeer

Inrichting / beplanting
- Smalle rijbaan gecombineerd met fietsers, 1/2 deel minimaal langzaam verkeer
- Natuurvriendelijke oevers en zitrand bij beek
- Gras en bomen geconcentreerd bij kruisingen met groene corridors
- Ondergrondse afvalcontainers (OC) en fietsparkeren bezoekers uit het zicht, achter heestervakken
- Oppervlakkige afwatering naar verlagingen in gras (wadi) en/of beek
- Ruimte kabels en leidingen minimaliseren zodat er voldoende wortelruimte ontstaat
- Voldoen aan HIOR

Verkeer
- Noordelijk deel ook toegankelijk voor auto, min. 1/2 deel alleen voor langzaam verkeer
- Gehele Middenstraat toegankelijk voor vuilniswagen (afsluitbaar)
- Nieuwe aansluiting Velperweg in relatie project: Renaissance Velperweg
- Ontsluiting binnengebieden/parkeerdekken

Spelen / sporten / verblijven
- Natuurlijke speelaanleidingen bij de beek als stapstenen en boomstammen
- Reeks bruggetjes over de beek als familie ontwerpen

Groene Corridors



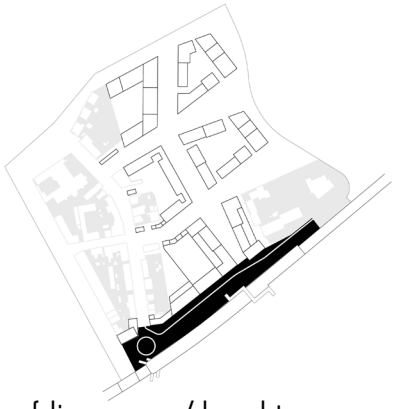
Hoofdingrepen / karakter:
- Formele groene parkzone met minimale breedte van 17 meter, oplopend tot meer dan 50 meter bij het Park Sacré Coeur.

Inrichting / beplanting
- Kronkelende padenstructuur naar vormgeving Park Sacré Coeur (Engelse landschapsstijl)
- Privéstrook: gebakken klinkers
- Groen sluit aan op karakter van omliggende landgoedparken (Gras, struiken en bomen in groepen)
- Herstel hekwerk Park Sacré Coeur
- Verlagingen in het gazon als wadi inzetbaar (maaibaar)

Verkeer
- Autovrije groene corridors
- Fietspaden toegankelijk voor nood- en hulpdiensten bij calamiteiten
- Ruimte voor opstelplekken voor brandweer

Spelen / sporten / verblijven
- Ontspannen looppaden
- Hardlooproutes naar Park Sacré Coeur, Park Angerestein en Park Presikhaaf
- Spelaanleidingen i.p.v. speeltuinen
- Open gras voor recreatief gebruik

Stationsomgeving



Hoofdingrepen / karakter:
- Robuuste stationsomgeving met groenvoorzieningen
- Mogelijk hemelwaterriool noodzakelijk, onder Eleonorastraat, i.v.m. laagste punt van de buurt

Inrichting / beplanting
- Bomen in trottoirs met boomspiegel
- Terraszone noordzijde met luie trappartij (t.h.v. Schaapsdrift 96)
- Groenvoorzieningen met heestervakken en bomen
- Verlaagd groenvak als wadi inzetten

Verkeer
- Hoofdontsluiting voor buurthub en werk en wonen (doodlopend, geen sluipverkeer)
- Parkeervakken, K+R, taxi-standplaats en fietsparkeren, deelmobiliteit
- Vernieuwing stijgpunten naar perron en voetgangersbrug over spoor
- Laad en losplekken t.b.v. werkfuncties

Spelen / sporten / verblijven
- Terraszone aan noordgevel stationsplein (t.h.v. Schaapsdrift 96)

Schaapsdrift en Reinaldstraat



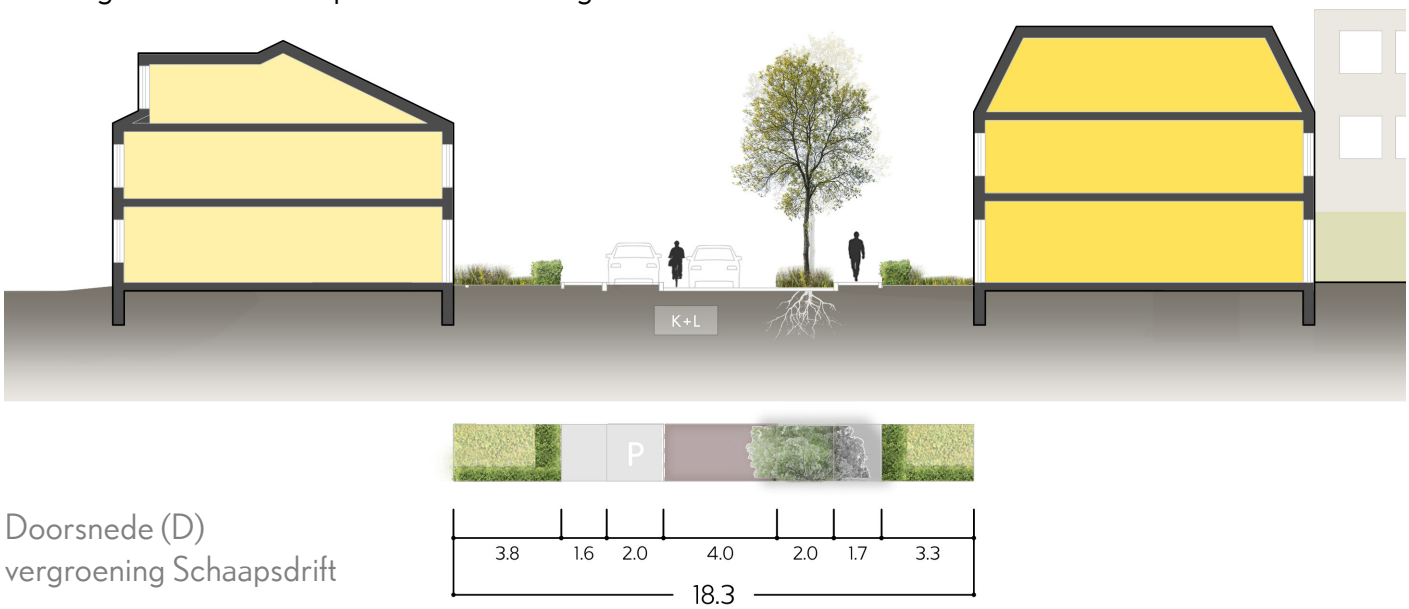


Schaapsdrift en Reinaldstraat

Doel:
Bestaande buurt laten profiteren van ontwikkelingen in de directe omgeving. Het herinrichten van de informele Schaapsdrift en Reinaldstraat, met autoluw karakter en het toevoegen van kwalitatief groen, resulteren in aantrekkelijke, groene straten.

Eisen:
- Schaapsdrift wordt éénrichtingsverkeer in de richting noord-zuid (omkeren)
- Op basis van participatie, een inrichtingsplan op laten stellen door een landschapsbureau met bewoners
- Materiaalkeuze is in samenhang met omgeving en HIOR en Arnhemse standaard toegankelijkheid
- Onderzoeken of het afgekoppelde beekriool kan functioneren als hemelwaterafvoer van de woningen aan deze zijde van de Schaapsdrift

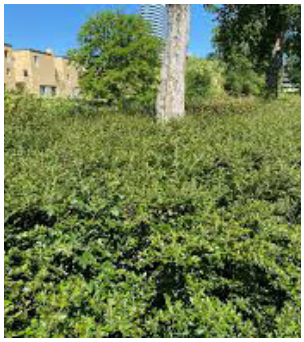
Wensen:
- Vergroen de Schaapsdrift door bomen, lage heesters en beplantingsvakken toe te voegen
- Onderzoek hoe en hoeveel parkeerplaatsen (ca 15 p.p.) verplaatst kunnen worden naar een geconcentreerde parkeervoorziening in de buurt (buurt hub of een parkeerhof) t.b.v. groen
- Schaapsdrift wordt fietsstraat waarbij de auto te gast is
- Maak van de Reinaldstraat een informele tuinstraat waarbij de straat toegankelijk blijft voor de auto, maar parkeerplaatsen ruimte maken voor groen. Denk aan een knikkende weg, open verharding, grasbeton tegels en plantenvakken.
- Kruisingen tussen de groene corridors en de Schaapsdrift scheppen kleine ruimtes voor ontmoeting
- De grenzen tussen de groene corridors en de Schaapsdrift worden gemarkeerd met lage hekwerken startpunt van het park).
- Onderzoek bij het opstellen van een inrichtingsplan de mogelijkheid van een collectieve regentuin in voortuinen of oppervlakkig afwateren
- Onderzoek hoe het huidige beekriool dienst kan doen als hemelwaterriool, ook voor de bestaande woningen



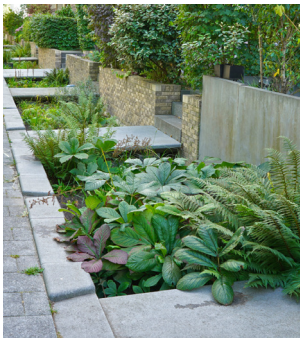
Doorsnede (D)
vergroening Schaapsdrift



Indicatie deelgebied



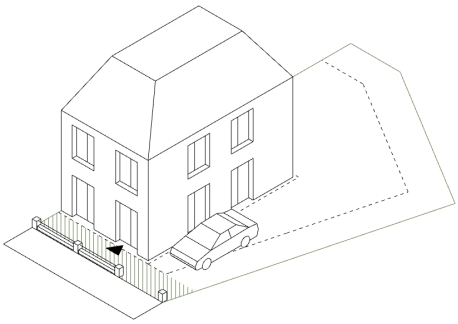
Heestervakken



Collectieve regentuin



Reinaldstraat als informele tuinstraat



Verschijningsvorm nieuwbouw



Stedenbouwkundig plan

Middenstraat



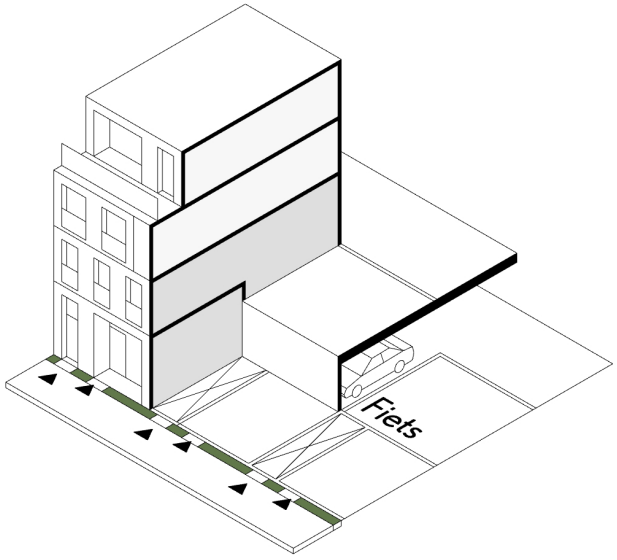

APOTHEKER

Middenstraat

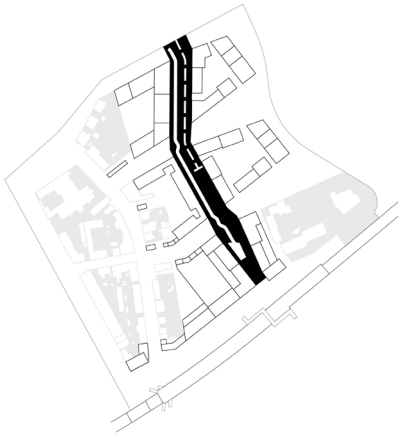
Doel:
De nieuwe brede Middenstraat is de centrale as die nieuwbouwblokken ontsluit, en daarnaast ruimte biedt voor levendige plinten en het beleefbaar maken van historische beek op de Paasberg als groen midden-motief. 1/2 deel toegankelijk voor de auto 1/2 deel autovrij.

Eisen:
- Een straat van 24 meter breed biedt ruimte voor het omleggen van de historische "Beek op de Paasberg" als groenblauw middenmotief.
- Overgangszone van 0,5m als Delftse stoep of geveltuin inrichten
- Beek toegankelijk maken. Minimaal aan één zijde een (natuurvriendelijke) flauwe oever met gras, bomen en beplanting.
- Nieuwe verkeersaansluiting op de Velperweg. Kruispunt berekening noodzakelijk voor start ontwerp. Noordelijk deel toegankelijk voor de auto en fietsers op rijbaan, 1/2 deel enkel toegankelijk voor langzaam verkeer
- Materiaalkeuze is in samenhang met omgeving en HIOR en Arnhemse standaard toegankelijkheid
- Minimaliseren van de ruimte voor kabels en leidingen voor voldoende wortelruimte.
- Ondergrondse containers en fietsparkeerplekken staan aan de bebouwingszijde, niet aan de beekzijde en zijn met groen ingepakt (b.v. een haag).
- Nutskasten zijn onderdeel van de architectuur en worden opgenomen in tuinmuren, gevels etc.

Wensen:
- Een gemetselde keermuur van ca. 50 cm hoog (tevens zitgelegenheid) vormt de overgang tussen beektalud en trottoir, aan de oostzijde van de straat.
- Ontwerp speelaanleidingen rondom de beek om de interactie te vergroten
- Streef naar compacte K&L profielen waarbij leidingen boven elkaar kunnen liggen en/of een gecombineerde mantelbuis hebben.
- Bruggetjes over de beek zijn als familie ontworpen



Verschijningsvorm nieuwbouw benedenbovenwoningen



Indicatie deelgebied



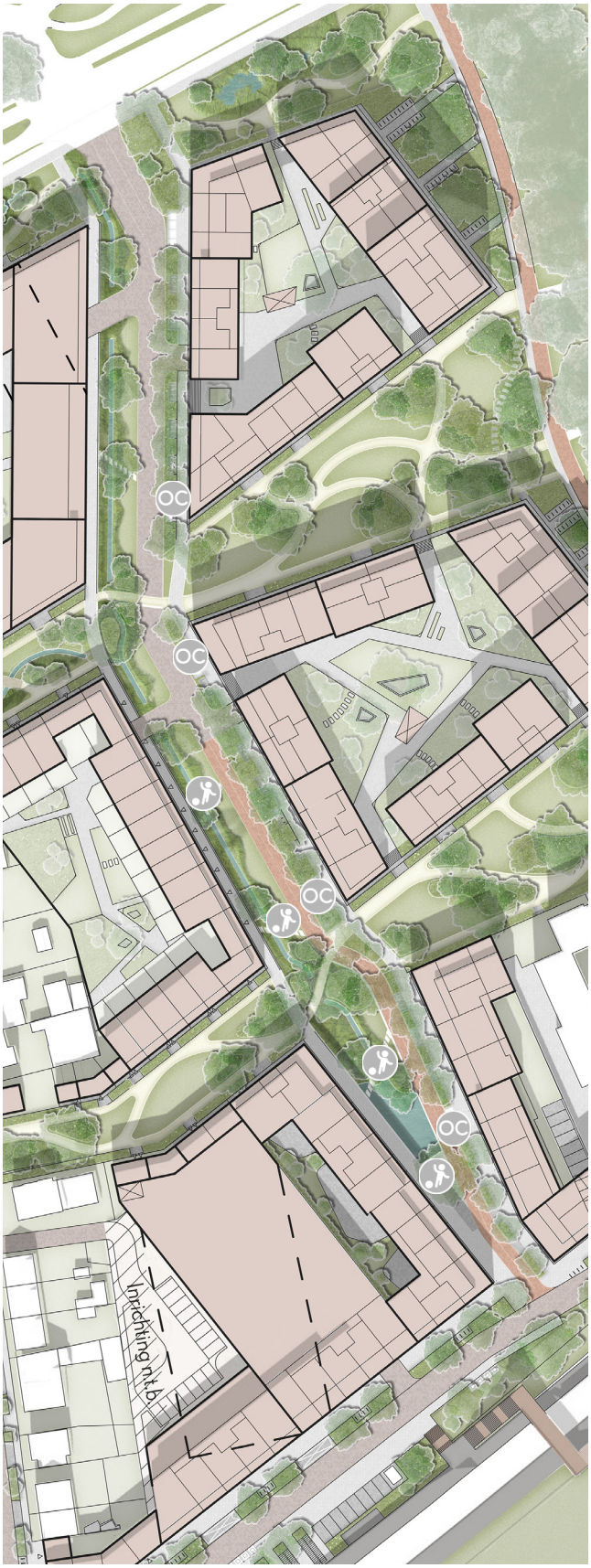
Beek op de Paasberg met speelaanleidingen



Geveltuinen tot 0,5 meter uit de gevel



Groen ingebed fietspad/fietsstraat met inbegrepen fietsstallingen en ondergrondse containers



Stedenbouwkundig plan, met indicatieve plekken voor ondergrondse containers OC en speelaanleidingen

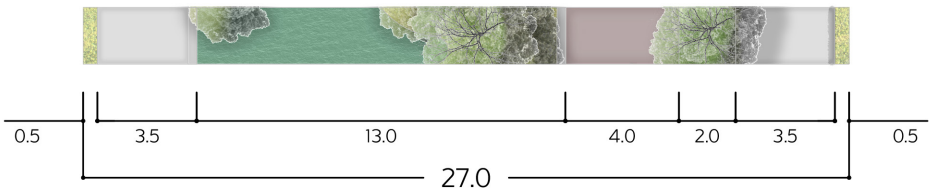
Profielen Middenstraat



Doorsnede (D1) Middenstraat (D1) met gedeelde rijbaan voor fiets en auto







Doorsnede (D2) Middenstraat met
dubbelzijdig fietspad (autovrij)

Groene corridors





Groene corridors

Doel:
Groene corridors verbinden Park Sacré Coeur met de Schaapsdrift, waardoor de gehele wijk een directe verbinding krijgt met het park.

Eisen:
- Een autovrije formele groene parkzone met minimale breedte van 17 meter bij de Schaapsdrift loopt uit naar een natuurlijke parkzone van ca. 50 meter breed richting Park Sacré Coeur
- Groene corridors inrichten naar karakter van de landgoedparken b.v. een kronkelende padenstructuur met halfverharding (b.v. padvast), in samenhang met de Engelse landschapsstijl van Park Sacré Coeur. Groene corridor bij Schaapsdrift wordt gemarkeerd met bv. een laag hek om gevoel van begin van park te duiden.
- Plant bomen aan van 1,2 en 3de grootte van voldoende maat en behoud zo veel mogelijk bestaande bomen om te voldoen aan de schaduw-en zichtregel (3-30-300) en meteen karakter in gebied te brengen. Zorg voor goede groeicondities zowel boven- als ondergronds zodat bomen hun volle wasdom kunnen bereiken.
- Een route door de groene corridor moet toegankelijk zijn voor nood- en hulpdiensten bij calamiteiten (rijden over verstevigd gras/ voetpaden toegestaan), Opstelplekken samen met brandweer en huldiensten verder uitwerken in het inrichtingsplan
- Paden wateren oppervlakkig af (bolvormig) op aangrenzende groenstroken. Flauwe verlagingen in gazon (maaibaar) werken als wadi's
- Materiaalkeuze is in samenhang met omgeving en HIOR en Arnhemse standaard toegankelijkheid

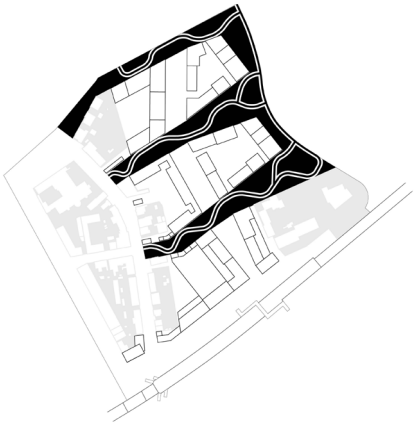
Wensen
- Inrichting groene corridor bevat speel- en sportelementen die uitnodigen tot interactie en ontmoeting
- Materiaalkeuze voor margezone (1m in eigendom) in samenhang met architectuur en omgeving in warme grijstinten, zoals gebakken klinkers
- Minimaliseer ruimte en bundel kabels en leidingen voor voldoende wortelruimte. Bv. een centrale aansluiting en huisaansluitingen via binnenterrein i.p.v. de corridors



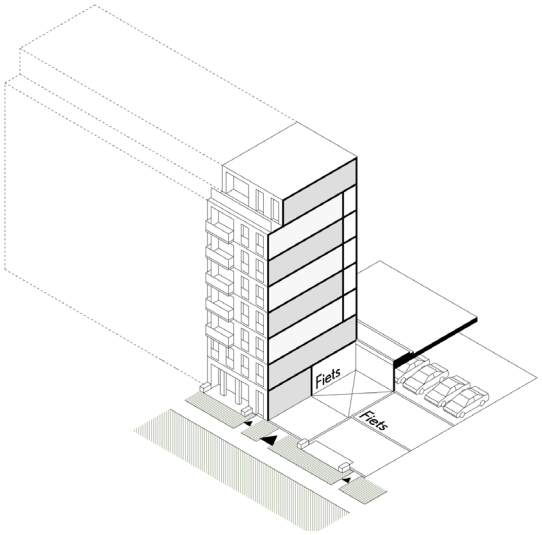
Speel- en sportelementen die uitnodigen tot interactie en ontmoeting



Park Sacré Coeur als inspiratie



Indicatie deelgebied



Verschijningsvorm nieuwbouw appartementengebouwen



Woningen met adressen aan het groen

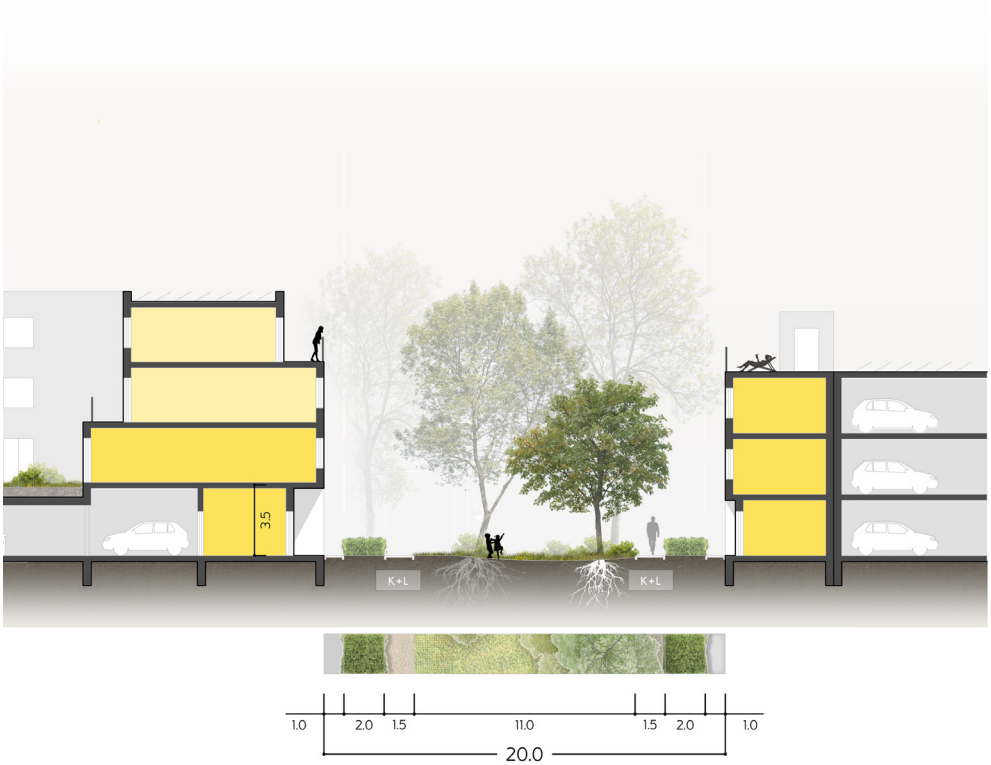


Kronkelende paden met uitstraling van halfverharding



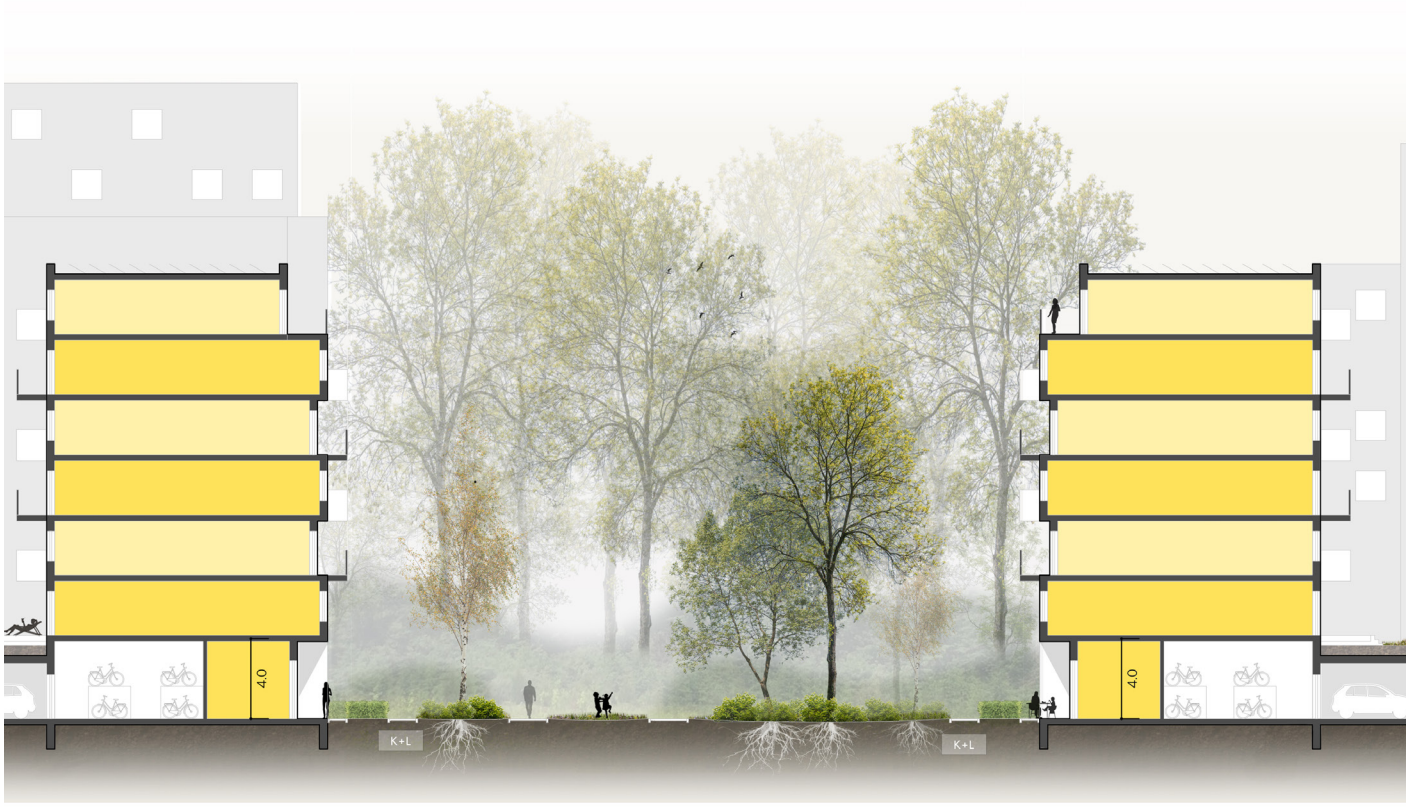
Stedenbouwkundig plan, met indicatieve opstelplaatsen brandweer, speelaanleidingen en recreatief groen

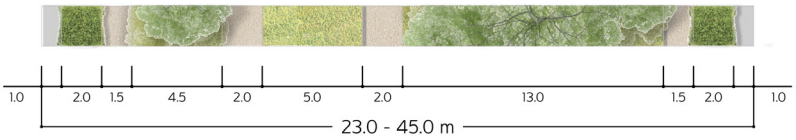
Doorsneden Groene Corridor



Doorsnede (D1) smalle Groene Corridor







Doorsnede (D2) brede Groene Corridor

Rand Park Sacré Coeur

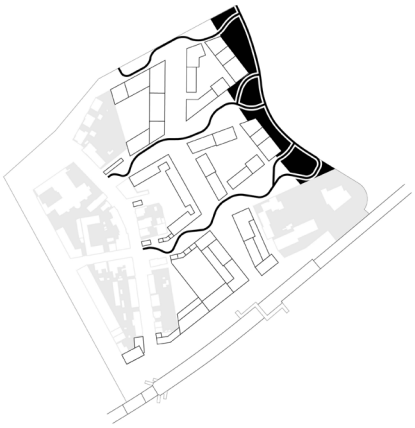
Doel:
Huidige barrière Esperantolaan slechten en autovrij maken. Panden aan een natuurlijke levendige parkrand, naadloze obstakelvrije overgang ipv barrière. Duidelijke markering of je in het park of de buurt bent.

Eisen:
- Esperantolaan wordt autovrij en wordt als langzaam-verkeerspad aangelegd, wel toegankelijk voor nood en hulpdiensten (max. 4,0 m breed).
- Materiaalkeuze is in samenhang met omgeving en HIOR en Arnhemse standaard toegankelijkheid
- Groenzone tussen Esperantolaan en nieuwbouw heeft het karakter van de omliggende landgoederenparken (Engelse landschapsstijl). Exacte keuze van soorten beplanting volgt in de fase van het inrichtingsplan.
- Buitenruimtes op begane grond (binnen margezone van 1m, in eigendom) grenzend aan het park worden met de architectuur meeontworpen en kennen lage hagen / heesters als afscheiding

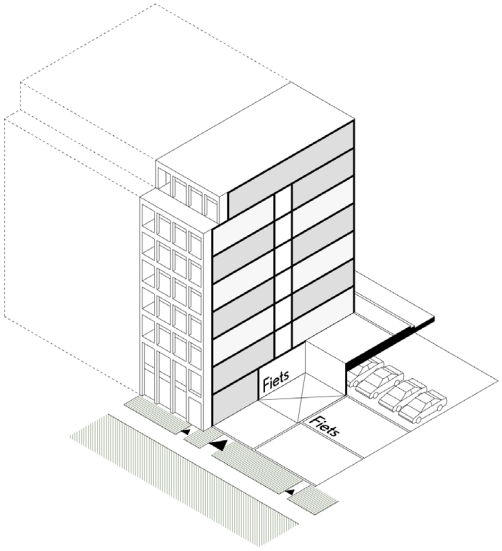
Wensen:
- Esperantolaan mag afwijken van HIOR en aansluiten op inrichting Park Sacré Coeur. Bijvoorbeeld zandkleurig asfalt of afgestrooid met natuursteen en/of een voetgangerszone van graniet gruis of klinkerverharding.



Doorsnede (D) parkrand langs Park Sacré Coeur



Indicatie deelgebied



Verschijningsvorm nieuwbouw dubbelgeorienteerde appartementengebouwen



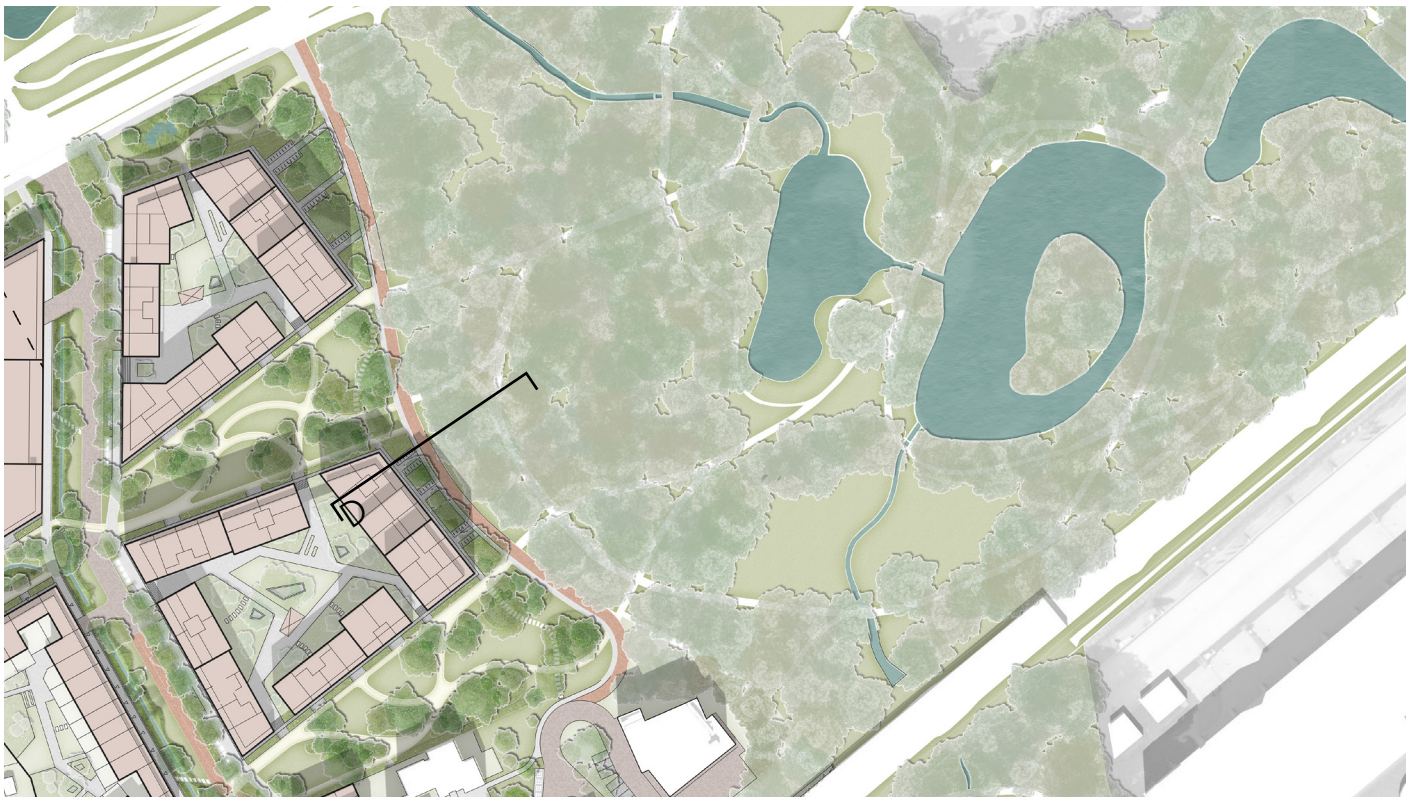
Hoge bomen Park Sacré Coeur



Met de voeten in het park, met lage haag



Recreatiepad aansluitend op Park Sacré Coeur



Stationsomgeving





Stationsomgeving

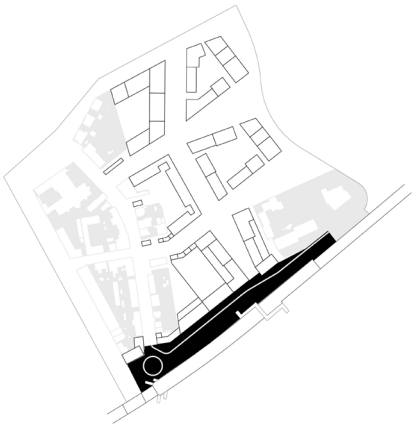
Doel:
Een zorgvuldige inpassing van nieuwbouw te midden van bestaande (dorpse) panden geeft de stationsomgeving een kleinstedelijke uitstraling met oog voor de menselijke maat, levendige gemengde plinten, hoogwaardige verblijfskwaliteit en groen. De omgeving wordt toegankelijker en overzichtelijker, daarbij is extra aandacht voor sociale veiligheid in de avond. Klimaatbestendigheid speelt nadrukkelijk een rol, aangezien water zich verzamelt in het lagere deel van de buurt aan de Eleonorastraat en het stationsplein.

Eisen:
- Stationsplein heeft een stedelijk karakter met bomen in verharding en ruime bloemrijke groenvakken met heesters passend bij verblijfskwaliteit stationsomgeving
- Planvakken zijn verlaagd om extra water op te kunnen vangen
- Symmetrische kop van station bij de onderdoorgang van het spoor, met één trap en één lift aan beide zijden.
- Kruising met Wichard van Pontlaan herinrichten, rijbaan Eleonorastraat voor tweerichtingsverkeer.
- Minimaal twee K+R plaatsen nabij opgang station, ruimte voor twee deelauto's (reserveren) nabij station.
- Minimaal twee laad- en losplekken aan de Eleonorastraat voorzien t.b.v. bevoorrading werkplint.
- Terraszone met luie trappartij aan de voet van pand Schaapsdrift 96, slechten van keermuur i.s.m. pand eigenaar(en)
- Materiaalkeuze is in samenhang met omgeving, HIOR en Arnhemse standaard toegankelijkheid

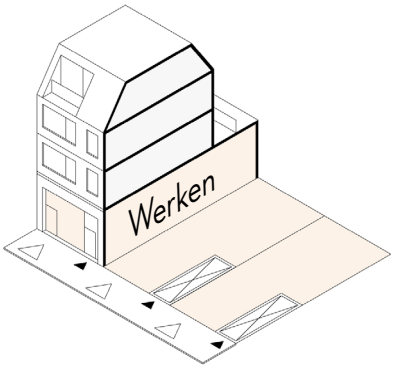
Wensen:
- Nieuwe voetgangersbrug over het spoor vergroot bereikbaarheid station, en heft barrièrewerking spoor op.
- Inpassing lift is met maaiveld meeontworpen i.p.v. omgeving te verlagen met extra keermuur en trappen als gevolg en obstakel.
- Fietsenstalling vergroten en overzichtelijker (bv. haaks organiseren, afgeschermd met groenvakken met bomen. Fietskluizen voor OV-fietsen en deelscooters).
- Heroverwegen bestaande parkeerplaatsen haaks tegen het spoortalud i.v.m. mogelijke sociale problematiek vs. handhaving bij betaald parkeren.
- Opstelplek brandweer aan Eleonorastraat (bv. dubbelgebruik laad- en losplek).



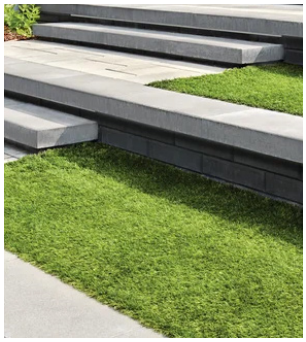
Doorsnede (D) Eleonorastraat t.h.v. bedrijfsplint en de ambitie van uitbreiding fietsenstalling station



Indicatie deelgebied



Verschijningsvorm atelierwoningen
met wonen boven werken aan station



Getrapte terraszone



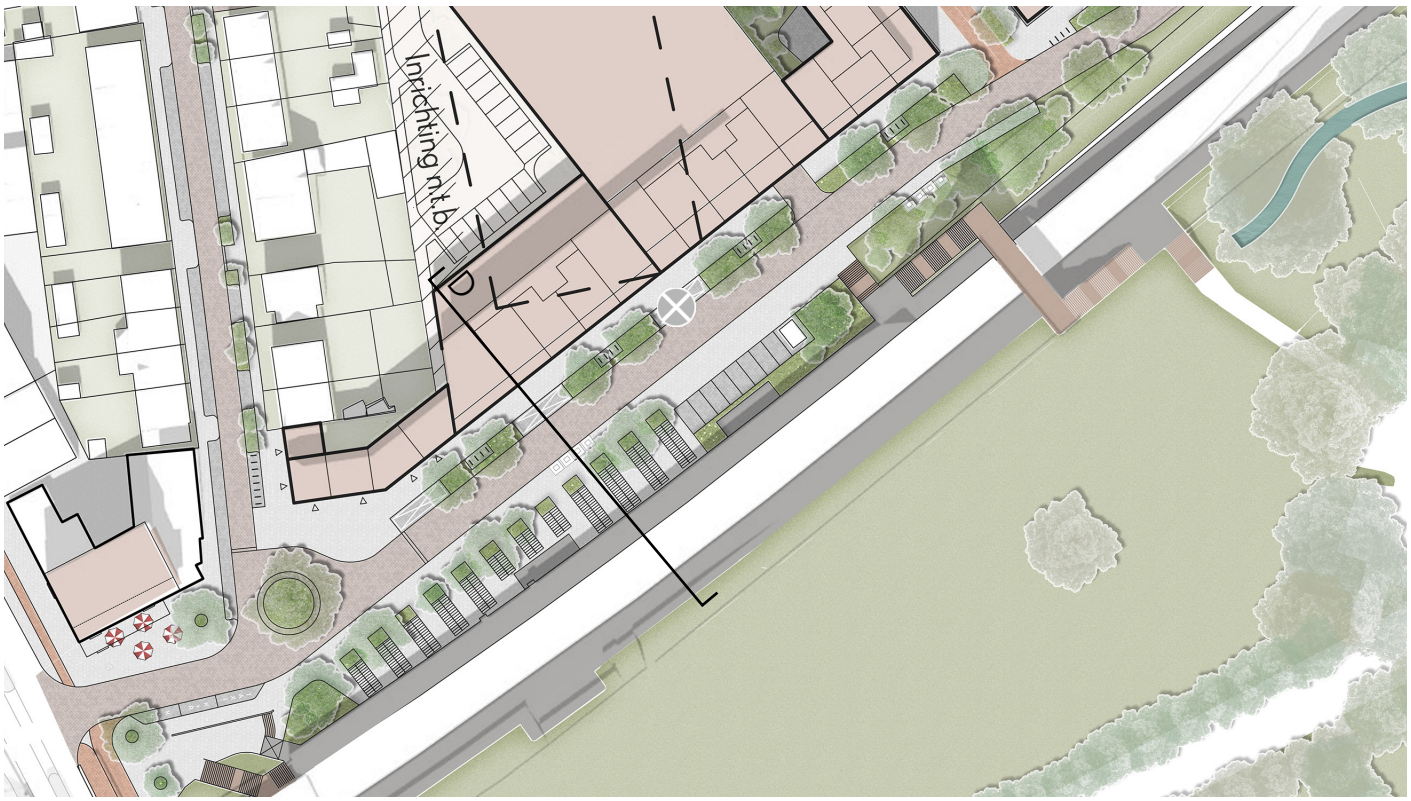
Groenvakken
stationsplein



Fietsenstalling achter
groenvakken



Heestervakken



Stedenbouwkundig plan, met indicatieve opstelplaats brandweer

2. Bebouwing

Ontwikkelruimte

Een familie van panden met warme aardse tonen, voortbouwend op de identiteit van Schaapsdrift





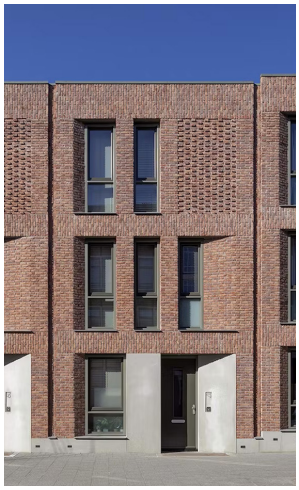
Samenvatting: Karakter

Bebouwing op de bouwvelden
Korrel, panden en hoogtes



Panden en voordeuren aan de straat
met warme aarde tonen





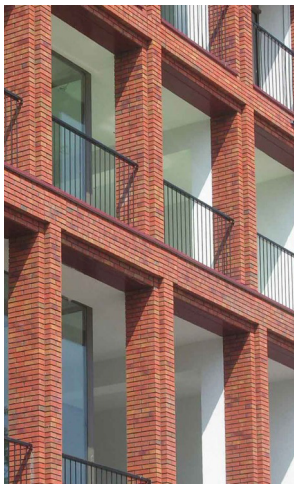




Menselijke Maat
Kwalitatieve opbouw van een pand

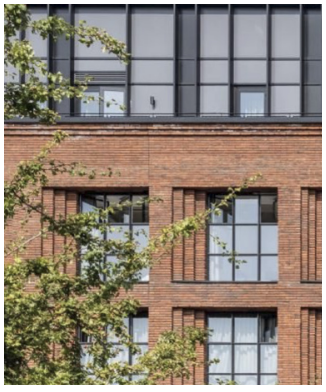


Goede gebouwen en kwalitatieve private
buitenruimte en overgangen

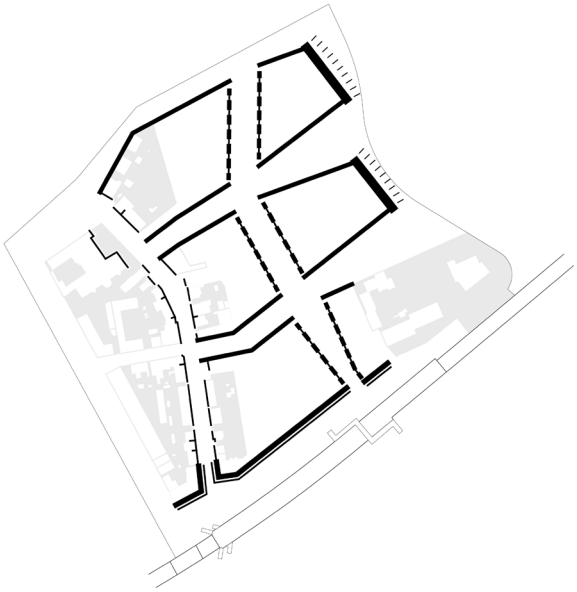








Aansluiten op zijn omgeving
Overgangen bestaand en nieuw

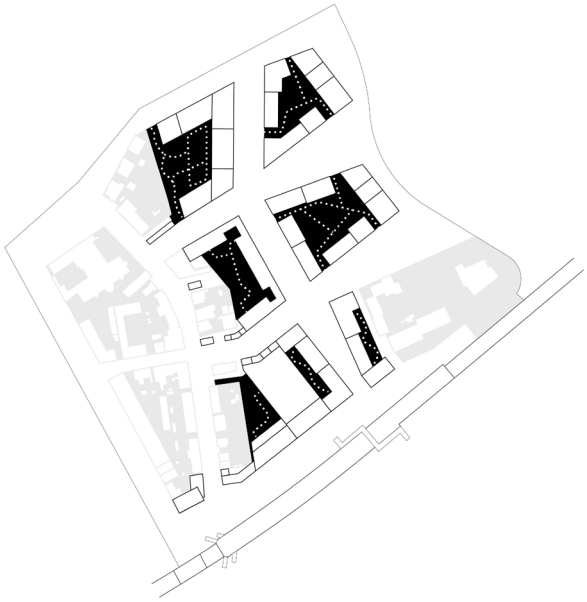


Aandacht voor overgangen openbaar-privé

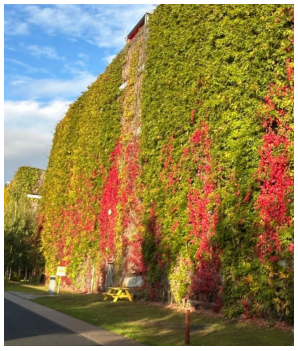


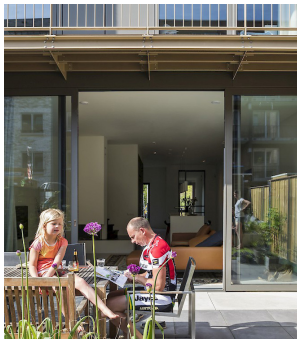


Leefkwaliteit binnenwerelden
Dekken, daken en binnentuinen



Collectieve ontmoetingsruimte







Samenvatting: Omgevingskwaliteitsregels

Bebouwing op de bouwvelden
Korrel, panden en hoogtes



- Panden geen complexen: Bouwvelden opdelen in wanden; wanden opdelen in panden. Voorkomen van contrast met kleinschalige omgeving.
- Veel voordeuren aan straatzijde voor sociale interactie en veiligheid. Geen lange galerijen; portiek ontsluiting. Ken je buren!
- Oplopende bouwhoogte en korrel: Oplopende hoogte richting Park Sacré Coeur; aansluitend op bestaande bebouwing aan de Schaapsdrift.
- Zij-aan-zij: Gebouwen op gezamenlijke rooilijn; beperkte teruglegging (max. 2m). Hoeken volledig bebouwd en alzijdig.

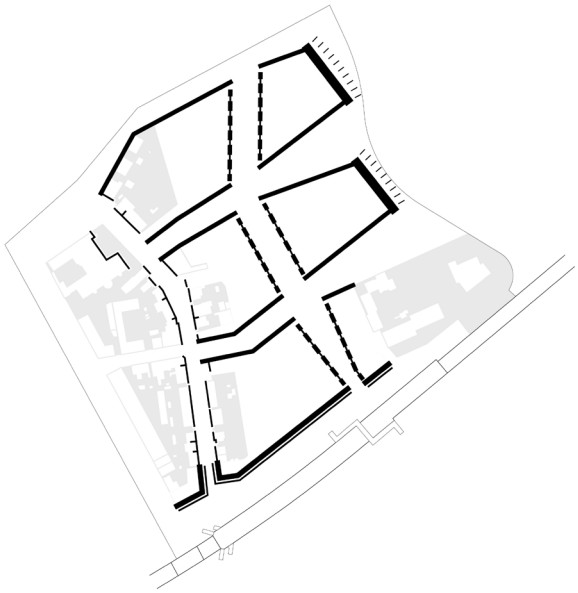
Menselijke Maat
Kwalitatieve opbouw van een pand



- Opbouw van een pand: Schaal, maat en plasticiteit: Plint, middendeel, en kroon voor een afleesbare en menselijke schaal.
- Samenhangend gevelbeeld: Bouwblok als een familie van panden
- Plint: Transparant, minimaal 3,5m hoog, met levendige functies.
  - Herkenbare entrees
  - Technische ruimten uit het zicht
  - Hoogte afgestemd op functie
- Middendeel: Beperkte uitkragingen, geen installaties zichtbaar aan straatzijde.
- Kroon: Terugliggende bovenste bouwlagen, mogelijk visueel onderscheidend.
- Daklandschap: Inzetten voor collectief gebruik, klimaatadaptatie en energieopwekking.
- Materiaal: Onderlinge samenhang en aansluiting op zijn omgeving bewaken
  - Subtiele kleurvariaties (ton-sur-ton), met rood/bruin genuanceerd metselwerken en lichte accenten.
  - Extra aandacht voor dieptewerking en plasticiteit in gevels.

Aansluiten op zijn omgeving

Overgangen bestaand en nieuw



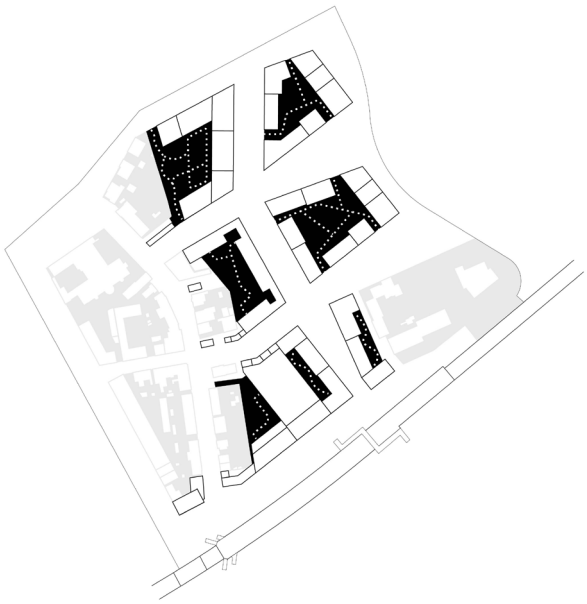
Overgangszones openbaar-privé

- Schaapsdrift: Bebouwing max. 3 lagen incl. kap; verplichte voortuin en gevellijn. Voormalige stoomwasserij behouden en bij voorkeur een buurtfunctie.
- Middenstraat: Terugliggende entrees; geveltuinen toegestaan tot max. 50cm uit rooilijn.
- Groene corridor: Geborgen entrees en buitenruimte; een architectonische overgang met openbare ruimte.
- Velperweg: Bebouwing verhoudt zich naar de straat. Heeft bij voorkeur een gezamenlijke dakrand van ca. 4 lagen met wisselende terugliggende bovenbouw in afwijkend materiaal.
- Eleonorastraat: Een veilige straat met afwisselende functies en voldoende sociale controle. Begane grond afwisseling wonen/werken. Laad- en loszones verplicht.

Aandachtsgebieden: (Nieuwbouw in de regel) minimaal 8m uit achtererfgrens: Schaapsdrift 96, Atelierwoningen, Buurthub, Ernst Casimirlaan, Innoforte

Leefkwaliteit binnenwerelden

Dekken, daken en binnentuinen



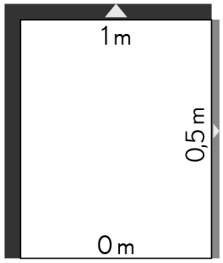
- Landschapsarchitect/ontwerper is verplicht onderdeel van een ontwerpteam en stelt een inrichtingsplan op.
- Plant bomen, bij voorkeur, van de 1ste grootte en zorg voor goede groeicondities zowel boven- als ondergronds, zodat bomen hun volle wasdom kunnen bereiken.
- Collectieve groendek of groen binnenterrein: Toegankelijke ontmoetingsruimtes, ingericht met uitnodigende trappen en ontworpen overgangen tussen private en collectieve ruimtes.
- Zorgtuin: Toegankelijk en groen, tuin voor senioren en hulpbehoevenden, 8m bufferzone voor privacy en behoud beek en groen.
- Inpassing Buurthub: ontmoetingsplek, voorzien van groene gevels en maatregelen om geluid- en lichtoverlast te voorkomen.
- Parkeervoorzieningen: Gebundeld en veilig, met inpandige entree en geen hinder voor bewoners.
- Fietsenstalling: Toegankelijk en veilig, collectieve stalling per gebouw, direct gekoppeld aan stijgpunt/entree.

Bebouwing op de bouwvelden

Korrel, panden en hoogtes

Panden + bouwvlak

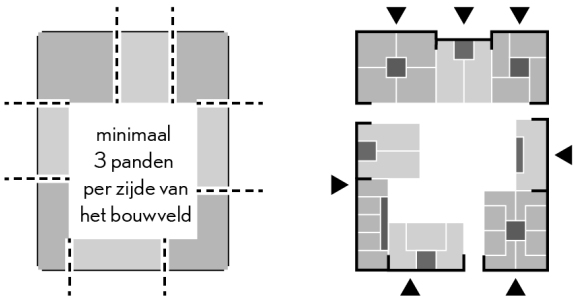
Doel: Het bouwvlak omsluit meerdere panden en maakt uiteindelijk een samengesteld bouwblok. Een margezone voorziet een goede overgang tussen openbaar en privé. Hier wordt uitgebreid op ingegaan bij het hoofdstuk: “Aansluiten op zijn omgeving”. Voorkomen van complexen die een contrast vormen met de kleinschalige omgeving



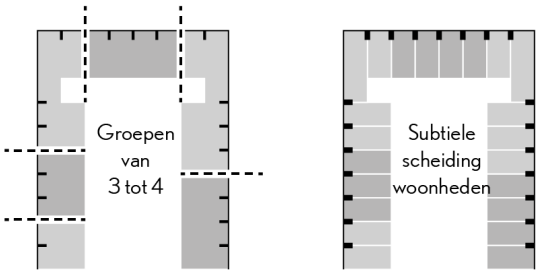
Bouwveld met margezone

Eis:

- Bouwvelden opknippen in wanden, wanden opknippen in panden. Er worden geen grote wooncomplexen gebouwd, maar individuele panden. Panden hebben een eigen ontsluitingsstructuur met eigen entree en stijgpunten.
- Panden hebben bij voorkeur 2-6 woningen per laag.
- Een lange galerij-ontsluiting is niet toegestaan.
- Een zijde van een bouwveld opgedeeld in minstens 3 panden.
- Voor grondgebonden types geldt dat meerdere rijwoningen samen een groep vormen bestaande uit 3-4 woningen.



Eenheden appartementen types:
3 panden per zijde, eigen ontsluiting



Eenheden grondgebonden types:
per 3 of 4 woningen, wooneenheden subtiel

Wens:

- Bouw zoveel mogelijk voordeuren aan de straat voor sociale interactie en sociale veiligheid.
- Begane grond appartementen hebben een eigen voordeur aan de straat. Maak het plan aanpasbaar: geen gemene muren als zijgevel bij appartementsgebouwen.



Lange galerij-ontsluiting voorkomen



Portieken of korte galerijen stimuleren van sociale interactie en veiligheid



Geen grootschalige appartementencomplexen



Meerdere appartementengebouwen, gevarieerd in breedte en hoogte, met een eenduidig gevelbeeld



Bij grondgebonden types geen expressieve individuele panden per wooneenheid





Bij grondgebonden types zijn de wooneenheden leesbaar met dieptewerking of dakrand

Korrel, panden en hoogtes

Oplopende bouwhoogte en korrel
Doel: Het kleinschalige dorpse karakter aan de Schaapsdrift bouwt zich langzaam op in hoogte en in breedte naar een stedelijke wand die zich verhoud naar de maat van hoge bomen in het stadspark Park Sacré Coeur.

Eis:
- De bouwhoogte varieert van 3 tot 8 lagen oplopend vanaf de Schaapsdrift richting het Park Sacré Coeur en het spoor.
- Twee hoogteaccenten van maximaal 11 lagen op aangewezen locaties bij het park.

Ambitie:
- Bebouwing aan Velperweg verhoudt zich naar de straat. Heeft bij voorkeur een gezamenlijk dakrand van ca 4 lagen en wisselende terugliggend bovenbouw in afwijkend materiaal.

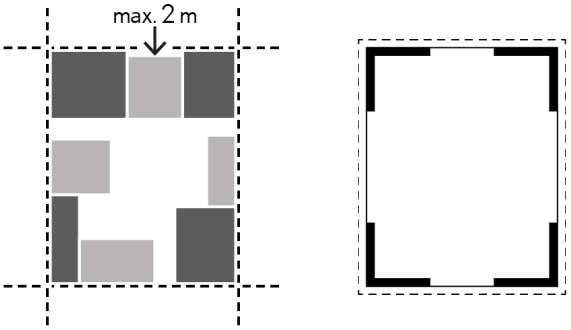




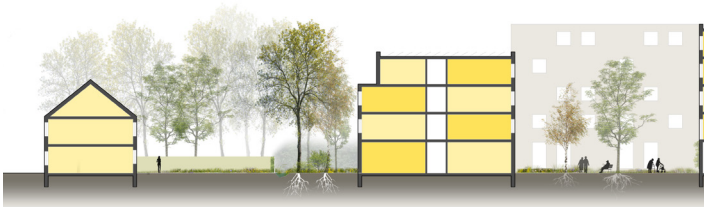
Fotomontages: volumes vanaf Velperweg

Zij-aan-zij
Doel: Creëren van geluidsluwe zijdes aan het binnenmilieu

Eis:
- Bebouwing staat schouder aan schouder op de gezamenlijke rooilijn/gevellijn.
- Hoeken zijn alzijdig en volledig bebouwd op de rooilijn / niet terugliggend.
- Panden, die geen hoek vormen, liggen max 2m achter de voorgevellijn.
- De maximale bouwhoogte is vastgelegd en uitgedrukt in meters en lagen. Waarbij de bovenste laag of lagen (setback) minimaal 2 meter terugliggend is t.o.v. de voorgevellijn en in materiaal mag afwijken



Voorwaarden afwijking rooilijn en volledig bebouwde hoeken





Oplopende bouwhoogte uitgedrukt per pand. Indicatief obv stedenbouwkundig plan (ontwikkelkaart is leidend).



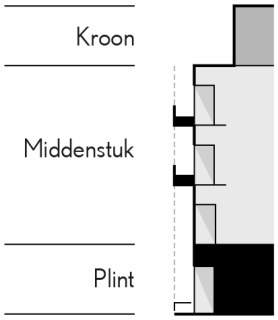
Menselijke Maat

Kwalitatieve opbouw van een pand

Opbouw pand: Schaal, maat en plasticiteit

Doel:
Doel: bebouwing verhoudt zich naar de mens en zijn directe omgeving.

Eis:
- Een pand is een duidelijk afleesbaar gebouw.
- Een pand heeft zijn eigen entree, heeft een duidelijke voet en beëindiging en is licht onderscheidend van zijn buren.
- Een pand is opgebouwd uit een plint, midden en kroon. Met uitzondering van grondgebonden woningen.



Opbouw pand m.u.v. grondgebonden woningen

Samenhangend gevelbeeld

Doel: Bouwblok als een familie van panden

Eis:
- Geen grote contrasten tussen panden, maar subtiele kleur of/en materiaalverschillen
- Zichtbare gevels, zoals hoeken en zijgevels worden als volwaardig ontworpen
- Afwisselende bouwhoogten zorgen voor licht en ruimte in het aanzicht

Ambitie:
- Gevels zijn robuust en hebben dieptewerking (plasticiteit) en een eenvoudige geleding



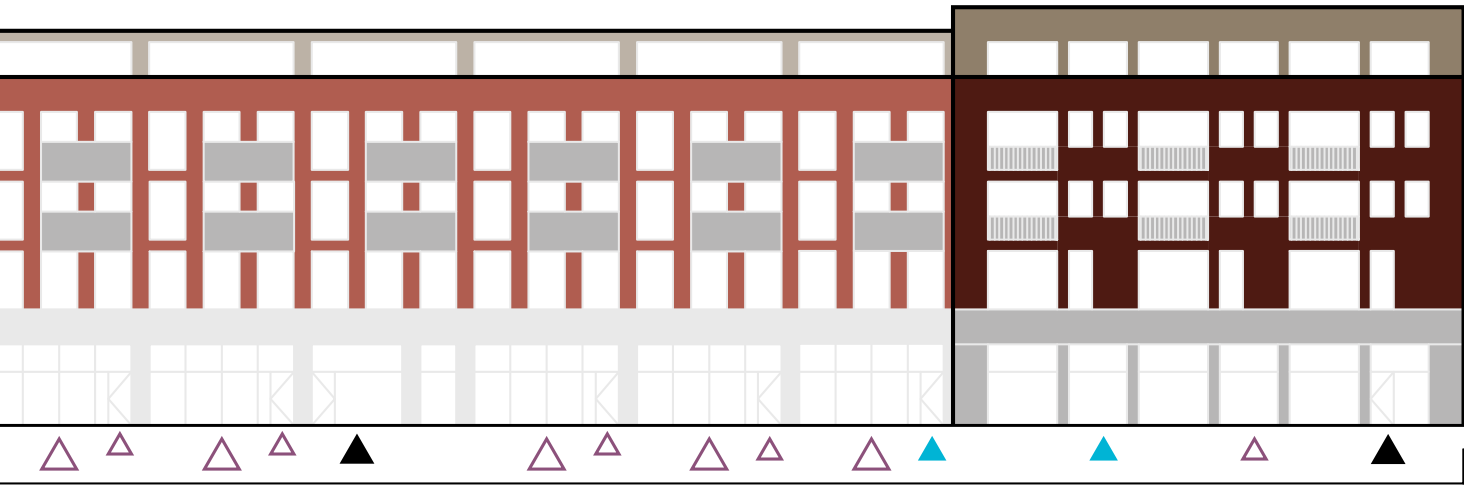
Voorbeeld gevelbeeld



Pand zonder opbouw



Referentie kwalitatieve opbouw



Kwalitatieve opbouw van een pand

Levendige plint

Doel: Een plint met transparante uitstraling zorgt voor meer interactie tussen privé en openbaar en bevorderd een sociale, veilige en levendige stadswijk

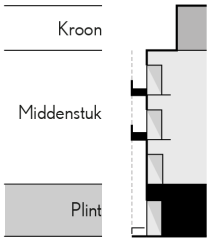
Eis:
- Een pand staat stevig op de grond; de plint is hoger dan de lagen erboven.
- Minimaal 3,5m en hoger in het geval van niet-woonfuncties (bijv. bedrijfsfunctie van min. 5m hoog).
- Aan de straatzijde bevinden zich woonvertrekken, werkruimtes en entrees, met veel open delen (glas) die voor licht en zichtbaarheid op straat zorgen.

Ambitie:
- Zorgplicht voor een kwalitatieve overgang van openbaar naar privé.
- Woonvertrekken op de begane grond in plaats van slaapvertrekken vanwege privacybescherming en levendigheid aan de straat.

Technische ruimten uit het zicht

Doel: Voorkomen van dode plinten en de verrommeling van zichtbare daken en openbare / collectieven ruimtes

Eis:
- Nutsvoorzieningen, technische ruimtes en bergingen op de begane grond worden niet direct aan de gevel geplaatst, maar zijn toegankelijk via de garage- of binnenzijde.
- Uitzondering hierop zijn collectieve fietsenstallingen, die vanaf de straat en nabij de entrees bereikbaar.
- Fietsenstalling mag niet leiden tot blinde gevel





Woonplint met verblijfskwaliteit



Wooneenheden zichtbaar in gevelbeeld



Transparante enkelhoge plint met functies



Wonen boven werken met voordeur aan straat



Inpandige fietsenstallingen, met open uitstraling

Kwalitatieve opbouw van een pand

Herkenbare entrees

Doel: Entrees vanaf straatniveau zijn herkenbaar en dragen bij aan de leesbaarheid van de panden

Eis:

- Voordeuren staan in een nis, terugliggend t.o.v. de voorgevel.
- Appartementen op de begane grond hebben een eigen voordeur aan de straat.
- Herkenbare dubbelhoge entree. Verplicht voor bebouwing van 5 lagen en hoger, daarbij directe toegang tot de collectieve fietsenstalling.
- Enkelhoge entree zijn herkenbaar en transparant

Ambitie:

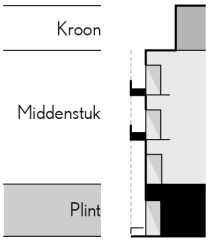
- Bouw zo veel mogelijk voordeuren aan de straat voor sociale interactie en sociale veiligheid.
- Entrees zijn bij voorkeur gecombineerd met een gemeenschappelijke ruimte.



Entree sociaal onveilig



Deuren en rolluiken gelijk aan de straat





Dubbelhoge entree



Enkelhoge markante entree



Voordeuren in nis

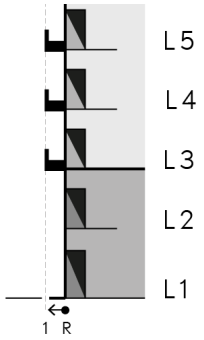


Fietsenstalling entree

Kwalitatieve opbouw van een pand

Middendeel / uitkragingen
Doel: Beschutte buitenruimtes op verdiepingen bieden een geborgen gebruikskwaliteit waarbij de vorm van het gebouw de baas blijft

Eis:
- Realiseer geborgen buitenruimtes.
- Max. 1m uitkragende delen vanuit voorgevel.
- Bij gebouwen met 5 of meer bouwlagen zijn uitkragende delen (bv balkons) pas toegestaan vanaf de 3de laag (eerste 2 lagen niet) i.v.m. beheer en onderhoud
- Geen zichtbare installaties (zoals airco's) bevestigd aan gevels grenzend aan de openbare ruimte

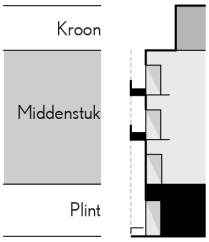


Uitkragingen vanaf de 3e bouwlaag


Geen volledig uit-kragende buitenruimte

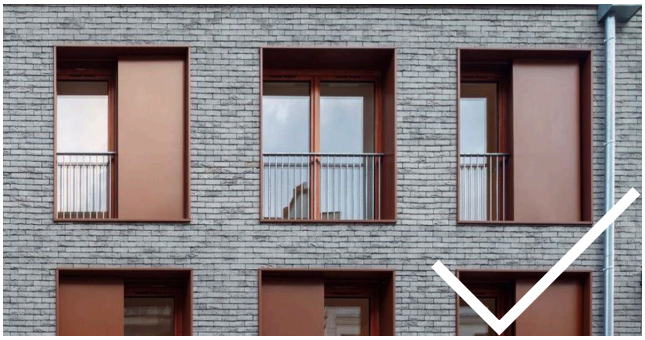

Geluidsluwe buitenruimte als opvallend element


Geen installaties in het zicht...

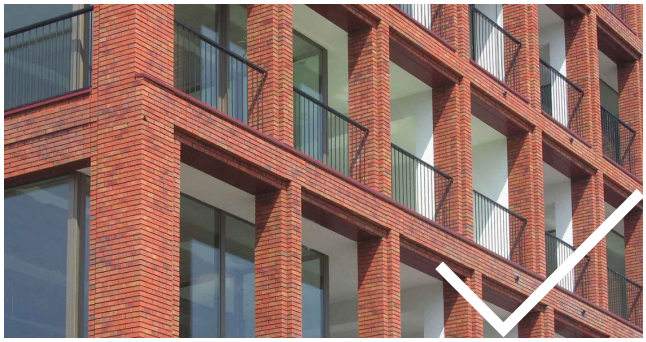




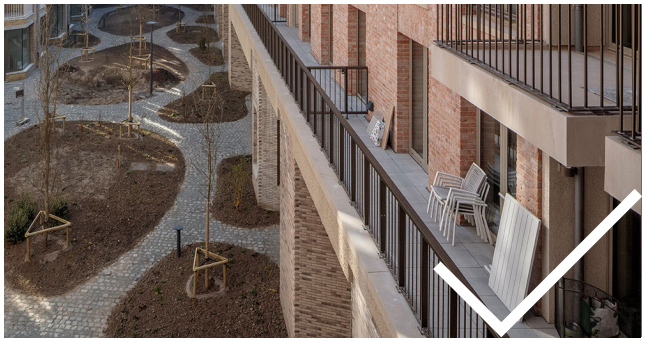
Halfuitkragende buitenruimte



Geheel inpandige buitenruimte



Tweede gevel met volledig geborgen inpandige buitenruimte



Voorbouw eerste laag met doorlopende balkonlijn



Verglaasde balkons als onderdeel van de gevel



Verglaasde balkons als onderdeel van de gevel



Meeontworpen installaties

Kwalitatieve opbouw van een pand

Kroon

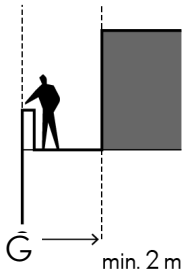
Doel: Een kroon geeft aan een gevelbeëindiging aan het gebouw. Een terugliggende laag biedt visueel meer lucht aan het straatbeeld.

Eis:

- De bovenste bouwlaag of bouwlagen liggen min. 2 m terug t.o.v. de voorgevel.
- Installaties op dak zijn aan het zicht onttrokken
- Setback wisselen van de buurman qua hoogte of diepte om een gevarieerde gevelbeëindiging te verzorgen

Ambitie:

- De kroon mag afwijken van het hoofdgevelmateriaal, bij voorkeur licht gekleurde materialen
- Zorgcomplex vormt een uitzondering op de setback-regel (zie p. 84)





Kroon zonder setback



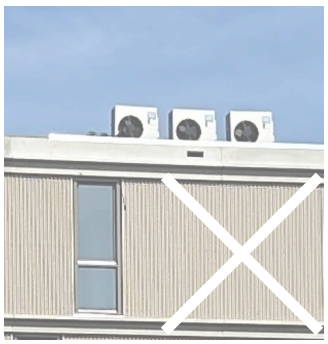
Doorzetten middenstuk zonder verbijzondering

Daklandschap

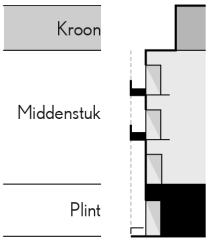
Doel: Groene daken dragen bij aan de waterhuishouding

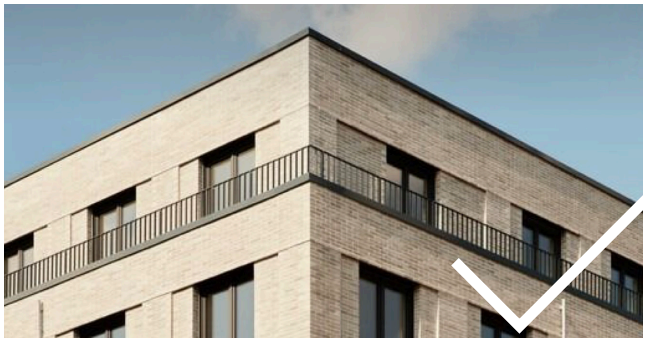
Eis:

- Daken wateren af via de binnenzijde naar het dek, niet naar de straat.
- Ambitie: Polderdak voor waterberging en vertraagd af te voren op op water (beek)
- Inzetten voor collectief gebruik, klimaatadaptatie en energieopwekking.
- Installaties zijn aan het zicht ontrollen gezien vanaf de straat.
- Groene hoge daken; hoge daken hebben een groen dak (minimaal sedum), bij voorkeur gecombineerd met zonnepanelen.



Geen installaties in het zicht...





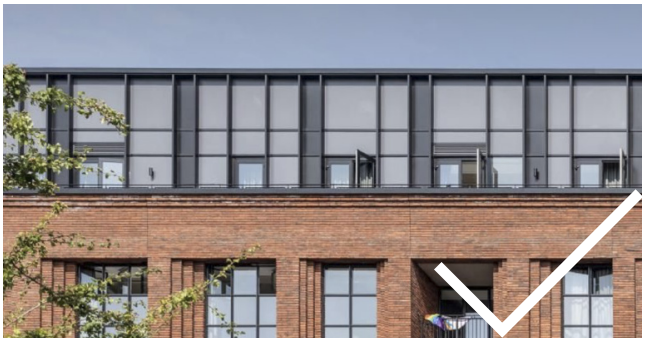
Enkele setback



Dubbelhoge setback



Setback als onderdeel van gevel



Afwijking in materiaal



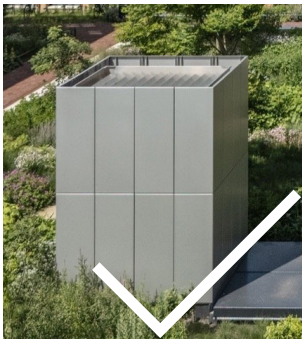
Geen eenzijdig bitumen daklandschap



Groen kruidendak



Multifunctioneel dak



Meeontworpen installaties

Kwalitatieve opbouw van een pand

Materiaal

Doel: Onderlinge samenhang en aansluiting op zijn omgeving bewaken

Eis:

- Het gevelmateriaal sluit aan op zijn omgeving. rood/bruin genuanceerd metselwerk afgewisseld met lichte accenten (bv gevelopeningen of bovenste laag).
- Per pand kan gewisseld worden van kleur en toon mits subtiel (ton sur ton), om een kakofonie van individuele panden te voorkomen.

Ambitie:

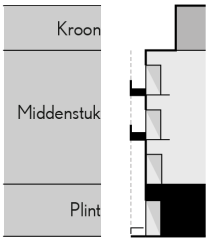
- Extra aandacht voor het metselwerk met plasticiteit (dieptewerking)
- Inspelen op gevel oriëntatie voor natuur inclusieve maatregelen en opwarming woning (bv overstek voor zon inval)



Geen bonte mix van kleuren.



Palet van Schaapsdrifts aardse kleuren, grotendeels in metselwerk





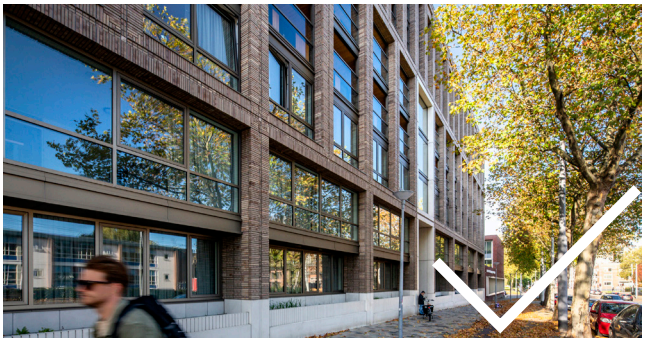
Maar een familie grotendeels bestaande uit een aardse roodbruine steen met lichte accenten



Subtiele kleurverschillen tussen panden



Wisselende metselwerkverbanden en dieptewerking



Dieptewerking en verdiepte materiaalwisseling (bijv. hout)



Kozijnen in subtiele lichte kleuren



Eenkleurige gevel met dieptewerking

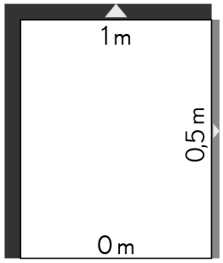
Aansluiten op de omgeving

overgangen openbaar-privé

Doel:
Er is extra aandacht voor de integratie van de nieuwbouw met de bestaande bouw en de omgeving. Overgangen openbaar-privé zijn zeer belangrijk.

Elk pand creëert een vloeiende overgang tussen openbaar en privé. Voordeuren liggen bijvoorbeeld in een nis, zodat bezoekers beschut kunnen staan en contact met buren mogelijk is.

Afhankelijk van de locatie is rondom de gevel een zone van 0,5 tot 1 meter beschikbaar voor een private groenzone, geveltuin of stoep, zodat men niet direct langs de gevel loopt of fietst. Bij het zorgcomplex is er een uitzondering, hier is maatwerk noodzakelijk vanwege de balkons en logistiek (zie pagina 84). Het vermijden van slaapkamers of woonkamers aan de straatzijde op de begane grond voorkomt privacy-conflicten en dichte gordijnen of rolluiken. Minimale afstand van nieuwbouw tot de kavels aan de Schaapsdrift bedraagt 8 meter. Mate van inpassing verschilt tussen midden- en zuidzijde en wordt verderop in het hoofdstuk behandeld bij het hoofdstuk: “Aandachtsgebieden”.



Bouwveld met margezone

Legenda

- De Schaapsdrift
- Groene loper
- Park Sacré Coeur
- Beekstraat
- Stationsomgeving



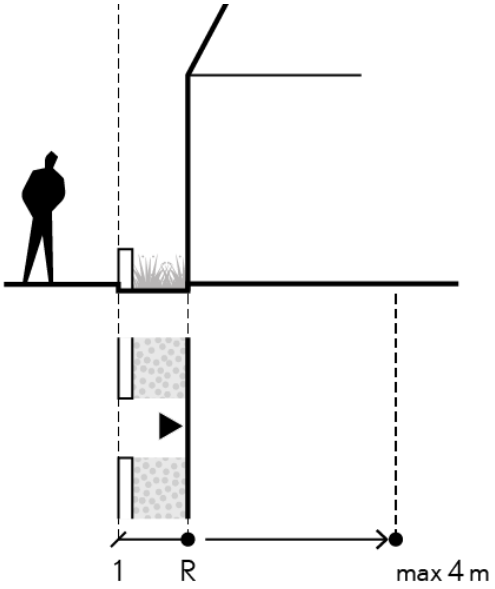
Indicatie overgangen

Schaapsdrift

Doel: Borgen van het informele karakter van de Schaapsdrift

Eis:

- Voortuin verplicht van min 2m tot max 4m
- Gemetselde tuinmuur of haag in lijn met de buren
- Verplichte gevellijn in lijn met buren.
- Geen blinde zijgevels, enkele ramen verplicht
- Bouwhoogte tot max. 3 lagen (incl. kap). Dakterras is toegestaan.
- Ambitie: Behoud voormalige stoomwasserij, transformatie naar buurtfunctie.

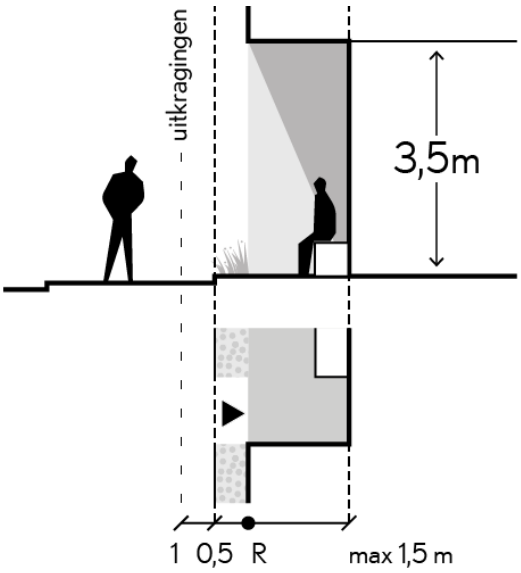






Middenstraat
Doel: Ruimte voor ontmoeting bij de voordeur

Eis:
- Terugliggende entrees minimaal 70cm achter rooilijn voorgevel
- Geveltuin/Delftse stoep maximaal 50cm m uit rooilijn voorgevel (in eigendom)
- Bouwhoogte tot max 5 bouwlagen
- Rondom het zorgcomplex is maatwerk het uitgangspunt.







Groene Corridor + Park Sacré Coeur

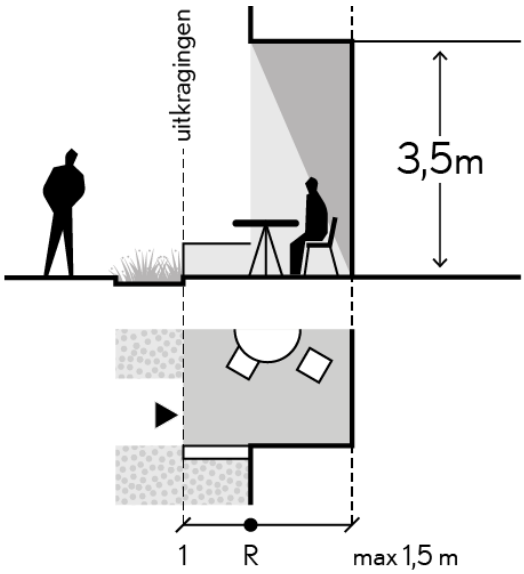
Doel: Verblijfskwaliteit aan de gevel aan groene corridor

Eis:

- Margezone van 1 meter uit rooilijn voorgevel (in eigendom) meeontworpen met de architectuur.
- Geborgen entree van woningen op begane grond.
- Geborgen buitenruimte door middel van een nis of erker.
- Uniforme toepassing van een lage tuinmuur, haaks op de gevel, markeert de overgang.
- Bouwhoogte tot max 7 bouwlagen (m.u.v. hoogteaccenten aan Park Sacré Coeur)

Ambitie:

- Extra aandacht hoe een pand op de grond staat en aansluit op openbare groene ruimte.
- Aandacht voor vertrekken i.r.t. tot de buitenruimte: bijv.; een leefkeuken op de begane grond met openslaande deuren en/of mini-terras.







Velperweg
Doel: Velperweg als cultuurhistorische straat met groene flanken behouden en versterken

Eis:
- Geen directe ontsluiting en/of entrees op Velperweg van gebouwen
- Zorg voor panden aan de weg. Parcellering vereist bij lange gevels
- Zorg voor een formele uitstraling geen buitenruimtes op de begane grond, maar stevige voet of duidelijke plint.

Ambitie:
- Bebouwing aan Velperweg verhoudt zich naar de straat. Heeft bij voorkeur een gezamenlijk dakrand van ca 4 lagen en wisselende terugliggend bovenbouw in afwijkend materiaal.

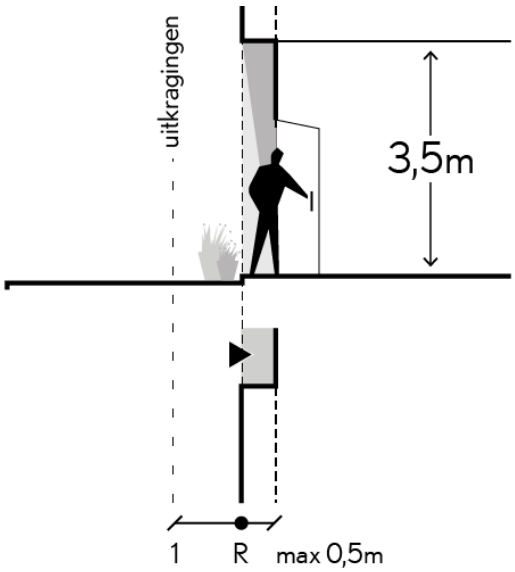




Fotomontages: volumes vanaf Velperweg

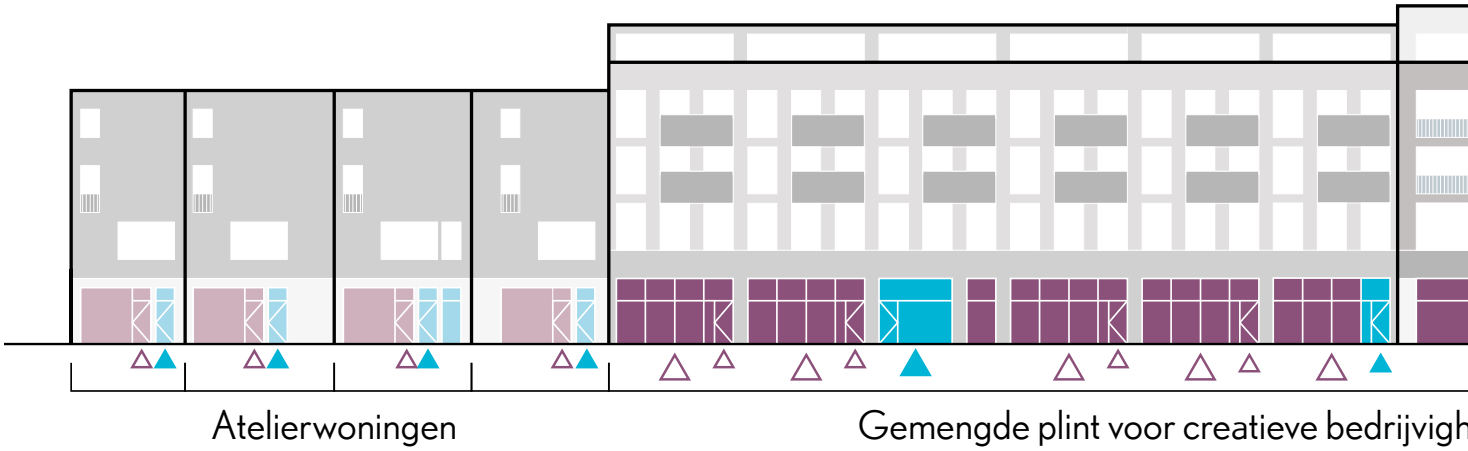
Stationsplint

Eleonorastraat (parallel aan het spoor)
Doel: Een veilige straat met afwisselende functies en voldoende sociale controle



Eis:
- Afwisseling van wonen en werken op begane grond
- Geen inritten voor bedrijvigheid, laden en lossen in aangewezen zones
- Uitkragende delen boven openbaar terrein pas toegestaan boven 5m i.v.m. beheer en onderhoud
- Aandacht voor maatregelen tegen spoorweggeluid en trillingen
- Bouwhoogte tot max 5 bouwlagen

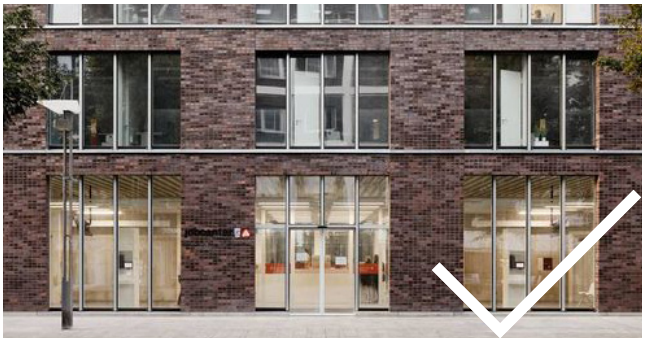
Ambitie:
- Terugliggende portieken van circa 50cm achter rooilijn voorgevel.



Voorbeeld levendige plint Eleonorastraat



Geen ontransparante gesloten werkfuncties



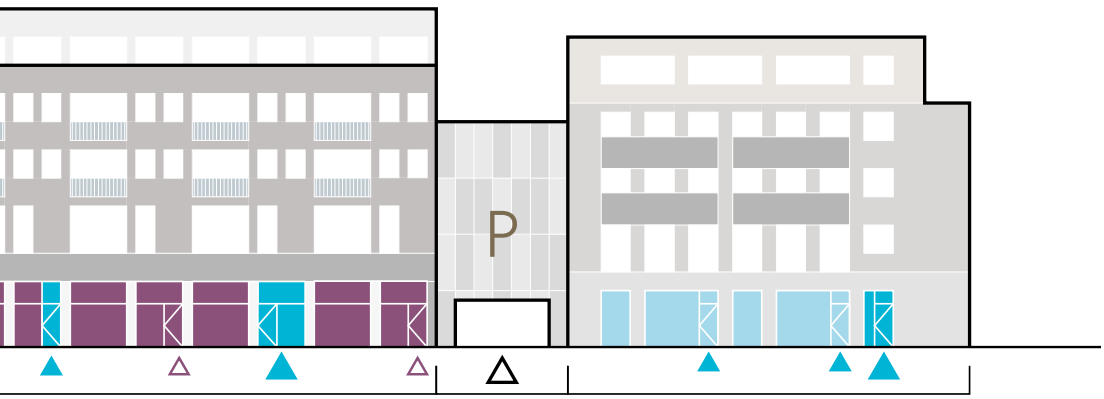
Transparante werkfuncties



Geen dichte plinten met installaties aan de straatzijde...



Maar veel transparante delen voor werkplekken en voorzieningen voor ogen opstraat

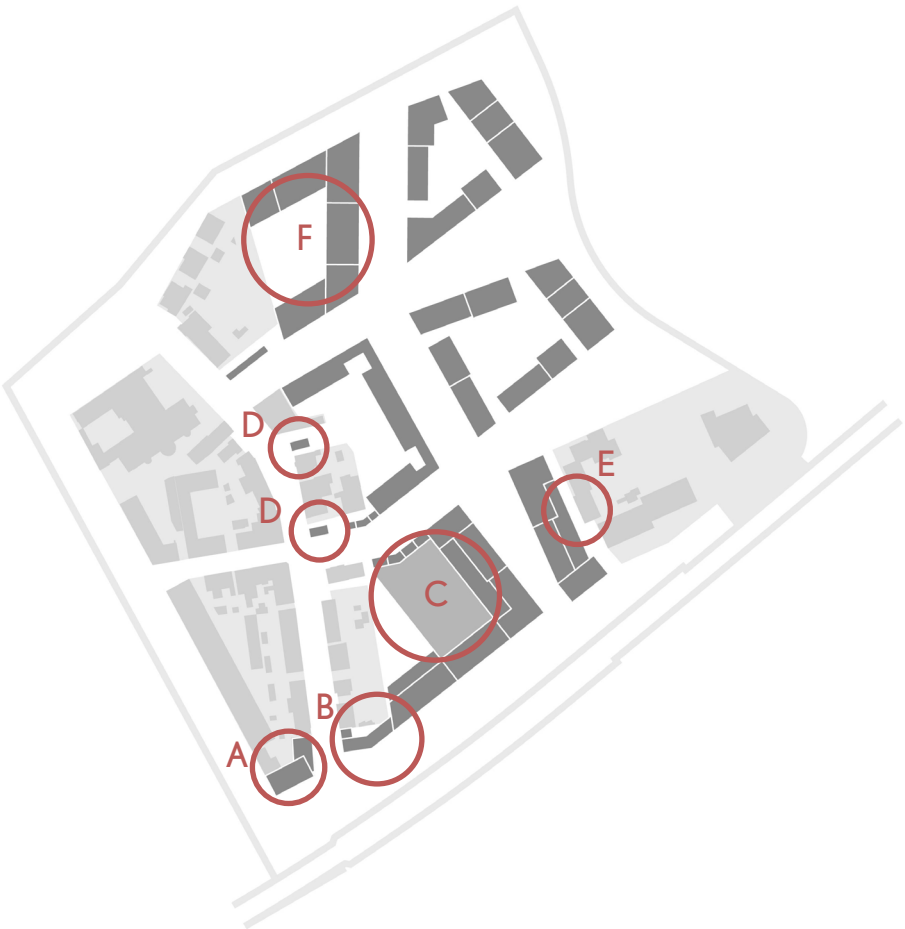


heid en maakindustrie

Woningen aan de grond

Aandachtsgebieden

Om hinder voor bestaande bewoners zoveel mogelijk te beperken staat nieuwbouw in de regel minimaal 8m uit de achtererfgrens. De volgende inpassingen vragen extra aandacht: Schaapsdrift 96 (A), Atelierwoningen (B), Buurthub (C), Vrije kavels (D), Ernst Casimirlaan (E) en het Zorgcomplex (F).



Schaapsdrift 96

Doel: Ontwikkelmogelijkheden aan stationsplein verenigen met behoud beeldkarakteristiek



Eis:

- Hoofdgebouw is maximaal 4 bouwlagen.
- Met een optopping is dus maximaal 1 aanvullende bouwlaag toegestaan.
- Doorbouwen op basis van huidig gevelbeeld en architectonische elementen.
- Zijdeel aan Schaapsdriftse zijde: maximaal twee bouwlagen met een kap, in lijn met aangrenzende buren twee lagen en een kap.

Ambitie:

- Optopping in houtbouw als lichte constructie.

Atelierwoningen

Doel: Bijdrage aan levendige stations aangezicht, atelierwoningen (stadswoning met werkruimte op de begane grond).



Eis:

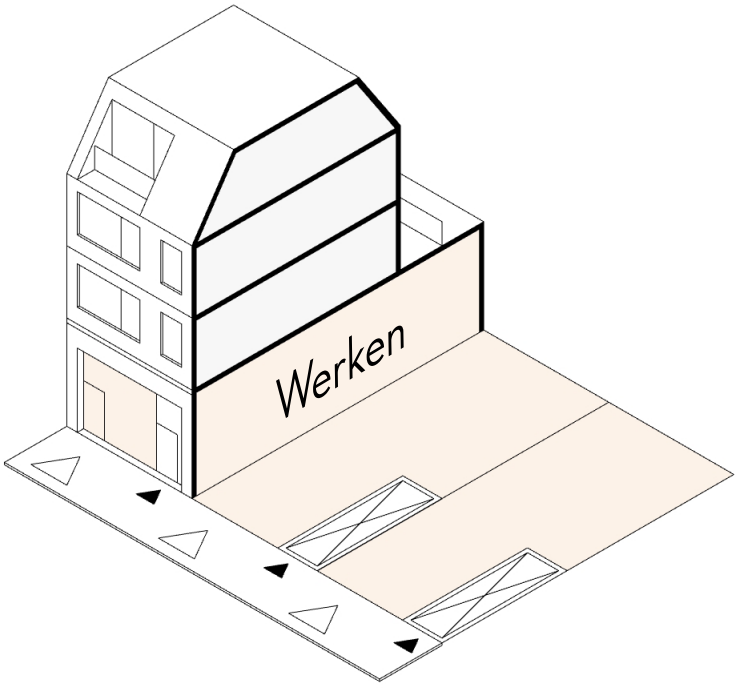
- Plint met kleine werkruimten gecombineerd met wonen daarboven.
- Voordeuren woningen aan de straat.
- Bouwhoogte maximaal 3 lagen met een kap
- Bouwlagen 2, 3 en de kap zijn maximaal 8m diep

Ambitie:

- CPO of prijsvraag om kwalitatieve gezicht aan station te creëren. Extra schaduwwerking zoveel mogelijk voorkomen op de naastgelegen bestaande bouw (o.a. Schaapsdrift 109-111)
- Uitbreiden van de achtertuinen 109-111 inclusief een achterom mogelijkheid.

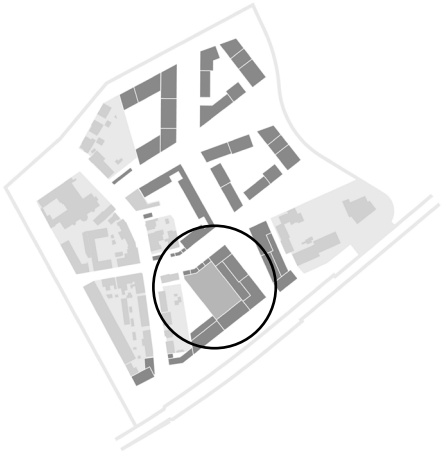


Voorbeeld optopping Schaapsdrift 96 (links in beeld) en atelierwoningen (rechts in beeld)



Buurthub

Doel: Buurthub als ontmoetingspunt voor de buurt, voorkomen geluid- en lichtoverlast voor omwonenden. Voorkomen van doods gevelbeeld direct aan de openbare ruimte.

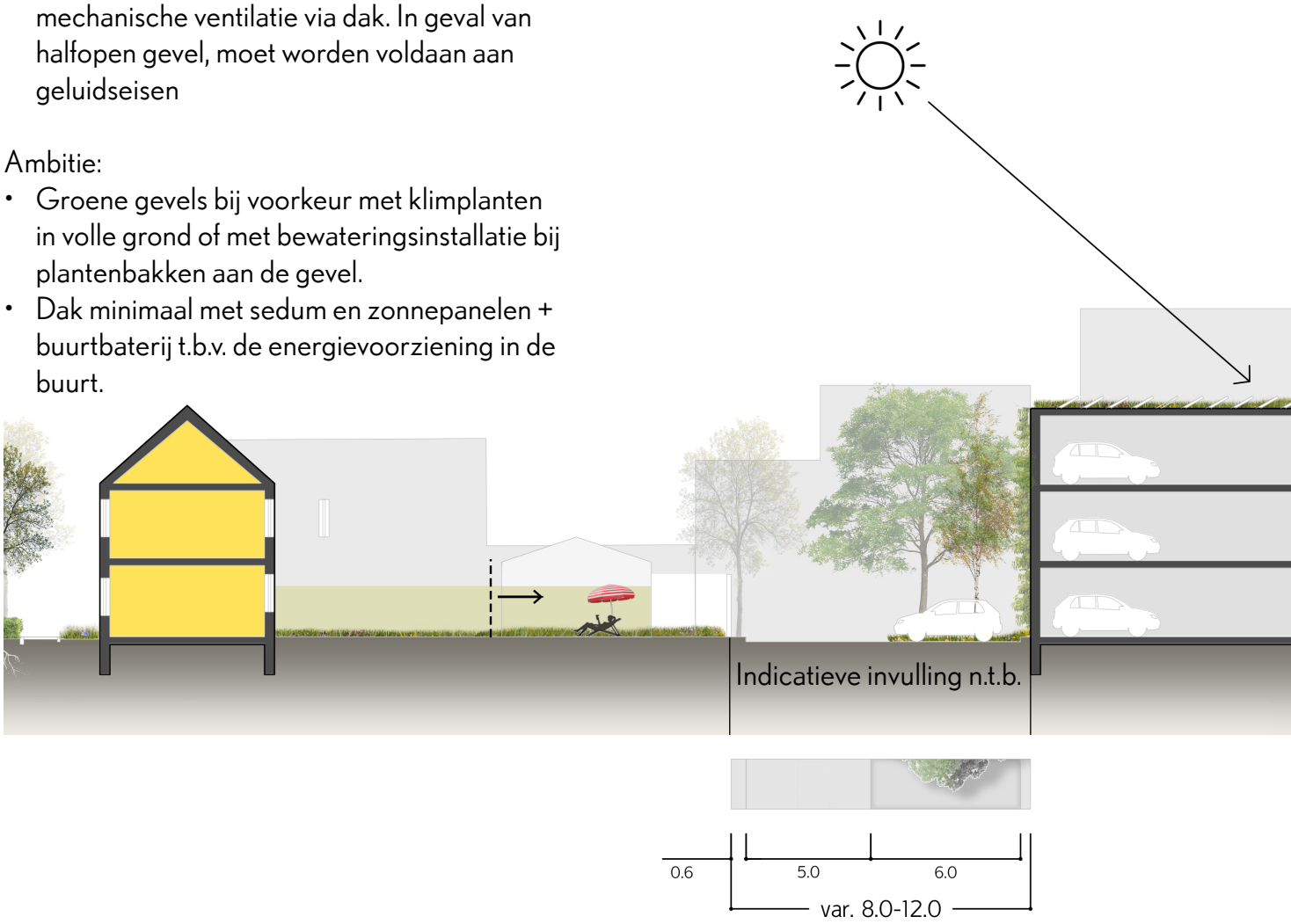


Eis:

- Architectonisch ontworpen gevelbeeld in samenhang met aansluitende bebouwing. Zijden van buurthub, grenzend aan binnenterreinen, zijn ingepakt met kwalitatief groen. Zijden grenzend aan openbare ruimte zijn omzoomd met woningen.
- Onderhoudspad van minimaal 2,5m om (groene) gevels te beheren
- Voorkom geluid en licht overlast van buurthub: In geval van gesloten gevel, mechanische ventilatie via dak. In geval van halfopen gevel, moet worden voldaan aan geluidseisen

Ambitie:

- Groene gevels bij voorkeur met klimplanten in volle grond of met bewateringsinstallatie bij plantenbakken aan de gevel.
- Dak minimaal met sedum en zonnepanelen + buurtbaterij t.b.v. de energievoorziening in de buurt.





Groene gevel is zo ontworpen dat gedurende het gehele jaar een aantrekkelijk beeld blijft bestaan



Ernst Casimirlaan
Doel: Beperken hinder en schaduwwerking bestaande bebouwing

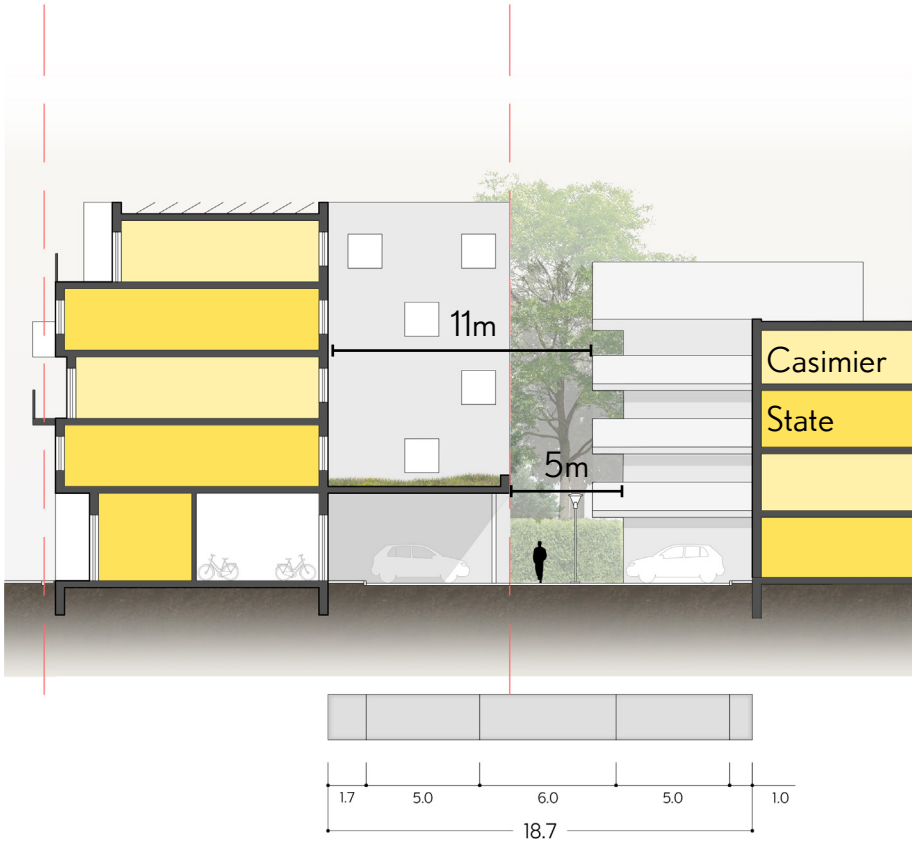
Eis:
- Verdiepingen: Minimaal 11 meter afstand tussen achtergevel nieuwbouw en bestaande bebouwing
- Begane grond: Minimaal 5 meter afstand tussen achtergevel nieuwbouw en bestaande bebouwing
- Terugbrengen en integreren van verwijderde bergingen, van Casimir Estate, in achtergevel nieuwbouw
- Terugbrengen verwijderde parkeerplaatsen in achtererf, van Casimir Estate
- Comfortabele route, zonder abrupte hoogteverschillen, van Casimir Estate richting buurthub

Zorgcomplex
Doel: Beperken hinder/schaduw/privacy bestaande bouw aan oude Velperweg. Inpassen zorgcomplex aan Velperweg

Eis:
- Nieuwbouw minimaal 8 meter uit kavelgrens huidige bewoners Oude Velperweg en Schaapsdrift, Deze 8 meter is bestemd voor behoud van de Beek op de Paasberg en het aangrenzende groen.
- Eventueel dakterras terugleggen ten opzichte van dakrand i.v.m. privacy aangrenzende achtertuinen
- Vanaf 8m uit de achtererfgrens maximaal 3 lagen
- Vanaf 12 meter uit de achtererfgrens maximaal 5 lagen

Ambitie:
- Extra aandacht voor toegankelijkheid en gebruik voor senioren en hulpbehoevenden\ De 5de/bovenste laag kent een afwijking in materiaal en teruglegging tov van de onderste lagen, de verplichtte terugging is niet van toepassing.
- Uitstraling geven van een geleed volume zodat het geen zwaar en groot complex vormt dat afbreuk doet aan de schaal en maat gebouwen aan de Velperweg.

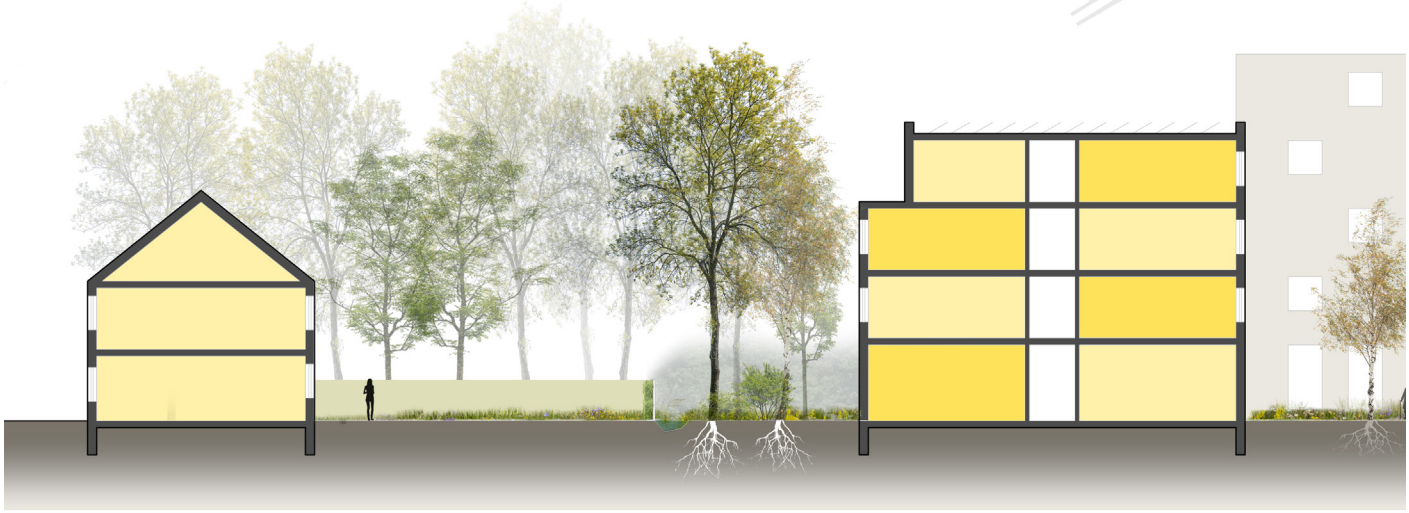
Maatwerk:
Logistiek rondom een zorgcomplex behoeft maatwerk. De bereikbaarheid en dagelijkse bezorgingen moeten goed worden afgewikkeld. Bij voorkeur gebeurt dit inpandig met een laad en los dok. Er wordt de mogelijkheid geboden een expeditiestraat ten noorden van het complex te realiseren parallel aan de Velperweg. Het uitgangspunt is dat er geen afbreuk wordt gedaan van het aanzicht vanaf de Velperweg met haar karakteriserende (landgoed) bebouwing. Opties zijn een verdiepte/ lager liggende rijbaan aan te leggen gebruik maken van natuurlijke hoogte verschillen en passende landgoed beplanting aan te brengen om de expeditie deels aan het zicht te onttrekken. Hiernaast is er de optie om het complex een onbebouwde hoek te geven om een voorrijplein met enkele parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren voor afzetten en ophalen door o.a. taxi, ambulance of lijkwagen.

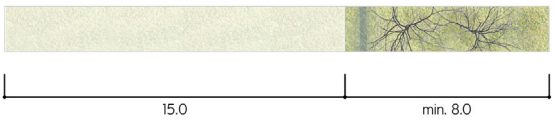

11m
5m
Casimier
State



1.7
5.0
6.0
5.0
1.0
18.7

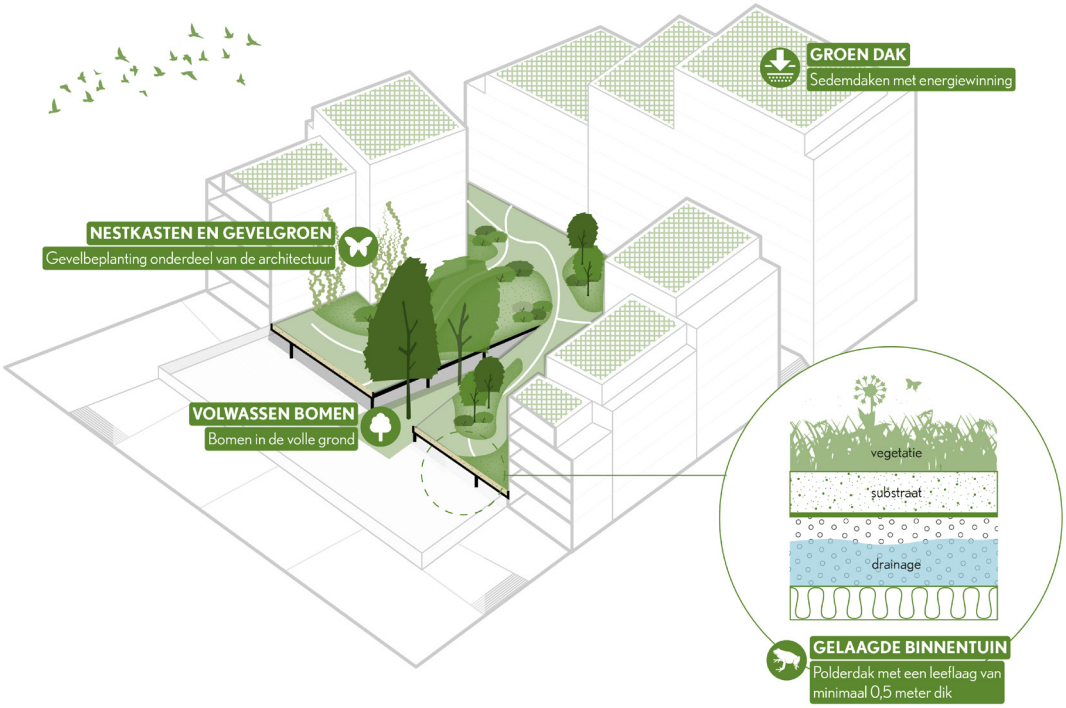





15.0
min. 8.0

Leefkwaliteit binnenwerelden

Dekken, daken en binnentuinen



Algemeen doel: Binnenterreinen in te zetten voor leefkwaliteit, gemeenschapsvorming en klimaatbestendige maatregelen. In de bouwplannen spelen naast de gebouwen de collectieve binnenterreinen en belangrijke rol in natuur-inclusief bouwen.

Algemene eis:

- De collectieve binnenruimte van elk bouwveld is groen en toegankelijk om een gezamenlijke ontmoetingsplek te creëren voor bewoners. Daarnaast draagt het bij aan het behalen van punten voor natuur-inclusief bouwen.
- De binnenterreinen kennen een prettig leefklimaat met voldoende koelte en zicht op groen. De 3-30-300 regel is het uitgangspunt, waarmee 30% schaduwwerking van boomkronen wordt nagestreefd en er zicht is op minimaal 3 bomen vanuit elke woning. Het is om die reden belangrijk dat hier bomen worden geplant van o.a. de 1ste grootte die tot volle wasdom kunnen uitgroeien, al dan niet op of door een dek. Zorg voor goede groeicondities zowel boven- als ondergronds.
- Toegankelijk groen dek verplicht bij een parkeervoorziening, zowel op maaiveld als (half-) verdiept.
- Indien er sprake is van een onderliggende parkeervoorziening bezit het dek een leeflaag van gemiddeld 50cm om planten en heesters en zelfs bomen mogelijk te maken.
- Voor de inrichting dient een expert-ecoloog en of landschapsarchitect te worden betrokken.
- Het is verplicht een landschapsarchitect/ ontwerper aan stellen voor de inrichting van het binnenterrein om een integraal plan op te stellen met aandacht voor waterberging, groenbeleving, collectief gebruik, privacy en eventueel vergroenen van gevels en daktuinen.



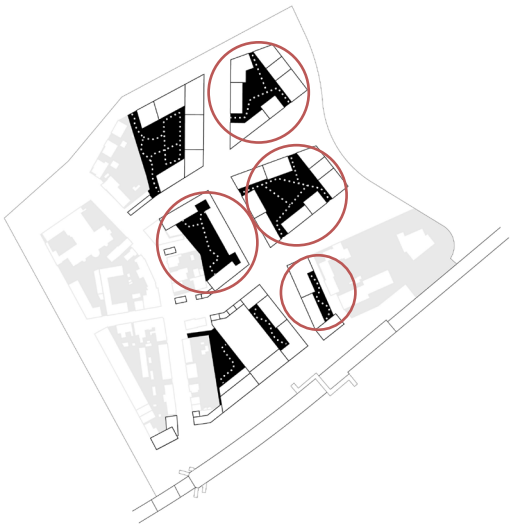
Schematische weergave soorten binnenwerelden

Legenda

- Collectieve tuindekken
- Tuinen Parkeerhub
- Zorgtuin + beek
- ↔ Entree binnentuin
- ‹·› Poort

Collectieve binnentuinen

Doel: Het bieden van collectieve verblijfskwaliteit en ontmoetingsruimte in binnenterreinen, vereist door woningdichtheden binnen bouwblokken.

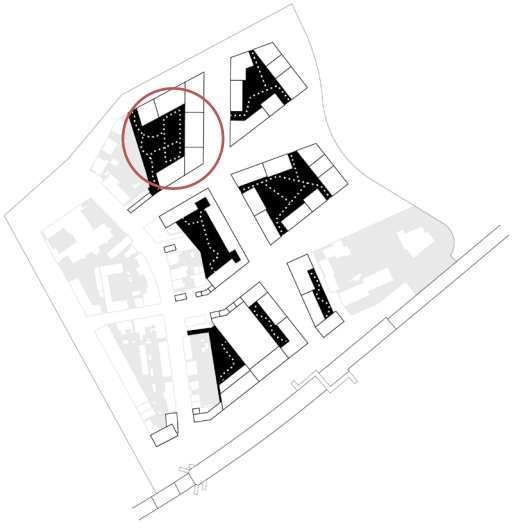


Eis:

- Toegang naar verhoogd dek vanaf openbare ruimte met uitnodigende trappartijen (met b.v. beplantingsvakken) en lift.
- Toegang vanuit parkeergarage met trap naar het dek.
- Indien afsluitbaar; door met het gebouw meeontworpen hekwerk.
- Zorgvuldig ontworpen overgangen van private ruimte die grenst/aansluit op de collectieve binnentuin. Voorkom plaatsen van schuttingen vanwege privacy, met bijv. verhoogde terrassen en lage tuinmuur en of afstand met een beplantingszone.
- Privéruimtes (terras) direct grenzend aan de binnentuin zijn maximaal 3 meter diep en hebben een meeontworpen erfbegrenzing.

Zorg(dak)tuin

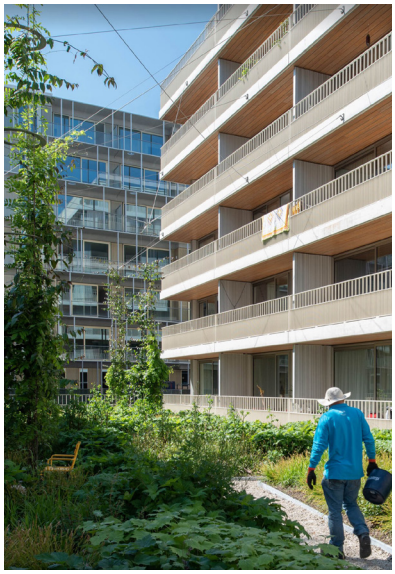
Doel: Toegankelijke afsluitbare tuin voor zorgdoelgroep



Eis:

- Extra aandacht voor toegankelijkheid en gebruik voor senioren en hulpbehoevenden
- In geval van dakterras aandacht voor borgen privacy (inkijk) omwonende met begroeide constructies (Bijv. haag of pergola) en afstand tot dakrand.

Ambitie:
Inpassing groene gevel aan westzijde bouwvlak









Kwalitatief groen



Trappartij met plantvakken



Private terassen aan collectieve tuin



Leefgalerij met toegang naar collectieve tuin



Zorgtuin als ontmoetingsplaats voor hulpbehoevende en zelfstandige ouderen

Optioneel hof bij buurthub

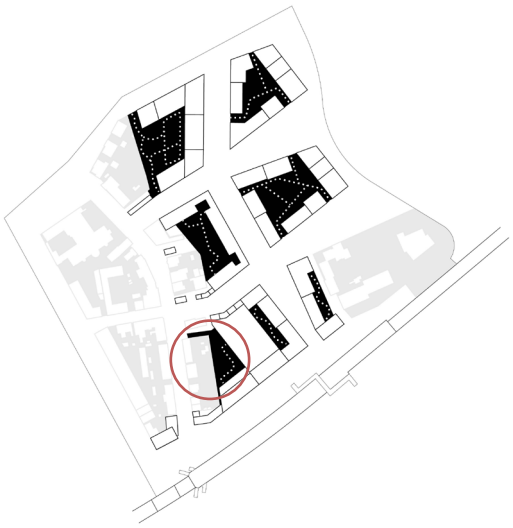
Doel: Informeel begaanbaar collectief erf

Eis:

- Zone van minimaal 8 meter aan westzijde t.b.v. onderhoud groene gevel en mogelijkheid achterom voor bewoners (o.a. Schaapsdrift 109-111).
- Mogelijkheid oprichten bijgebouwen t.b.v. bedrijf aan huis of mantelzorg in achtertuin
- Woningen aan de Schaapsdrift indien aan bovenstaande eisen wordt voldaan.

Ambitie:

- Parkeren voor bewoners Schaapsdrift i.o. met participatie, uitgevoerd in open verharding
- Volle grond t.b.v. groenontwikkeling



Smalle collectieve tuin

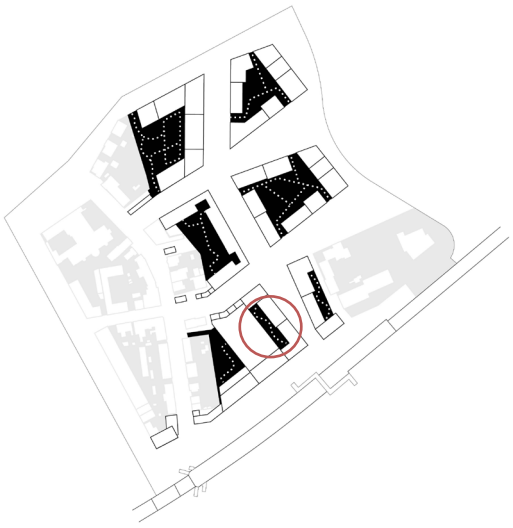
Doel: Faciliteren van collectieve buitenruimte en voldoende lichttoetreding in woningen

Eis:

- Minimale diepte van 9 meter, en geen private buitenruimte en uitkragingen buiten de gevellijn, aan binnenzijde blok, vanwege beperkte tussenruimte tussen woningen en buurthub

Ambitie:

- Volle grond t.b.v. groenontwikkeling en waterberging





Parkeren in open verharding als uitgangspunt



Groene gevel buurthub





Referentie smalle collectieve tuin in volle grond

Parkeervoorzieningen

Parkeervoorzieningen auto

Doel: Parkeerplaatsen clusteren, verkeersveiligheid voetgangers vergroten.

Eis:
- De parkeerplaatsen worden 50/50 verdeeld: circa 50% in het buurthub en 50% op eigen terrein. (M.u.v. van Bouwveld F en G, deze parkeren voor 100% in de buurthub)
- Autogarage entree is inpandig incl. vlakstand bij directe aansluiting op trottoir
- Eventuele hellingbanen worden inpandig opgelost

Ambitie:
- Hekken bij inritten worden 5-6 meter achter de rooilijn geplaatst.
- Voorkom geluid- en lichtoverlast voor bewoners

Fietsenstalling

Doel: Bereikbare collectieve fietsenstalling om het fietsgebruik te vergroten en zwerffietsen rondom het gebouw zoveel als mogelijk is te voorkomen.

Eis:
- Er is per pand/stijgpunt is een gedeelde fietsenstalling met een eigen entree. Deze fietsenstalling is geclusterd en direct toegankelijk van zowel de straat als stijgpunt van het gebouw.
- De bezoekersnorm wordt niet ingepast binnen de bouwvelden, maar in de openbare ruimte.
- Er is ruimte bijzondere voertuigen zoals bakfietsen, speedpedelacs, scootmobiels en scooters. Daarnaast is er minimaal 1 plek per woning beschikbaar in een laag rek en is er de mogelijkheid voor elektrisch laden.
- Zorg voor een lichte en overzichtelijke stalling voor gevoel van veiligheid

Ambitie:
- Fietsenstalling bij voorkeur 6m achter voorgevellijn. In geval van verdiepte stallingen, bij voorkeur een hellingbaan i.p.v. een fietstrap.



Ingepakte buurthub met aandacht voor aansluiting op maaiveld d.m.v voordeuren en plantenbakken



Hekken achter de gevellijn, uit het zicht



Faciliteren van fietsen buiten de standaard maat



Inpandige fietsenstallingen, met open uitstraling

Toekomstbestendig bouwen

Natuurinclusief en klimaatadaptief

De gemeente Arnhem zet zich in voor klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen om negatieve gevolgen van klimaatverandering te beperken, zoals hitte, droogte en wateroverlast. Nieuwe bouwwerken moeten voldoen aan het “Puntensysteem Klimaatadaptief en Natuurinclusief Bouwen” dat is gebaseerd op de nationale richtlijnen. Dit puntensysteem kent vier thema’s: biodiversiteit, droogte, hitte en wateroverlast. Omgevingsvergunningen vereisen een minimaal “brons” label op elk thema.

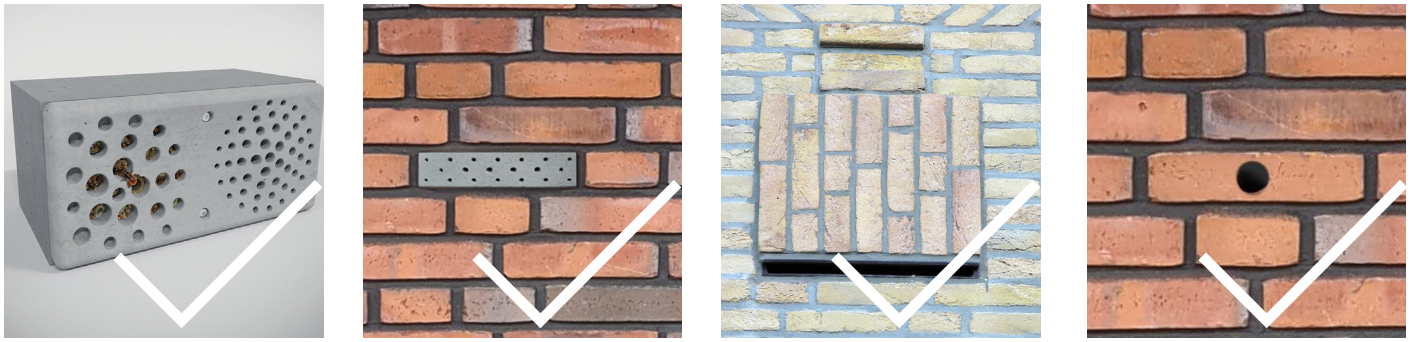
- Het puntensysteem geldt voor nieuwbouw vanaf 50 m²; niet voor renovaties.
- Ontwikkelaars kiezen uit maatregelen binnen en buiten gebouwen, bijvoorbeeld groene daken, regenwateropvang, en biodiversiteit bevorderende elementen.
- Het puntensysteem past factoren toe gebaseerd op oppervlak, hittegevoeligheid van de locatie, type gebouw en kwetsbaarheid van bewoners.
- Elke maatregel moet uitvoerbaar, deskundig uitgevoerd en goedgekeurd zijn door de gemeente.
- Creatieve en aanvullende maatregelen zijn toegestaan en moeten worden afgestemd met de gemeente. Een ecologisch deskundige is vereist bij bouwprojecten vanaf 2000 m². Afhankelijk van de omvang van het project dient voor 1-4 diersoorten een hoogwaardige habitat gecreëerd te worden.
- De regels zijn direct van kracht na bekendmaking en worden opgenomen in het Omgevingsplan van Arnhem bij invoering van de Omgevingswet.
- Bij elke bouwfase monitort de gemeente naleving, zodat projecten voldoen aan de klimaatadaptieve en natuurinclusieve doelen van Arnhem.
- Vastgesteld beleid 30-1-2024 zie de website van de gemeente Arnhem betreft klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen



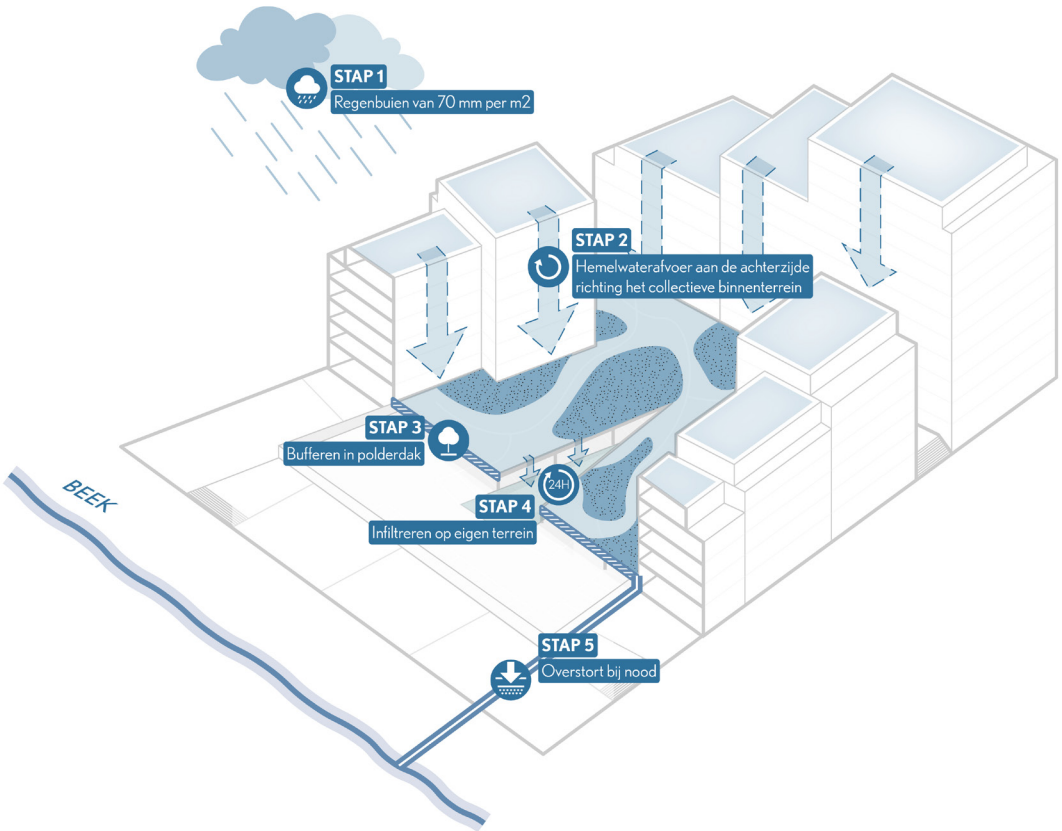
Natuurinclusiviteit met losse objecten



Natuurinclusieve maatregelen zijn onderdeel van de architectuur



Referenties geintegreerde natuurinclusieve bouwelementen: bijenbaksteen, insectensteen, vleermuizen nestkast en huismus nestkast



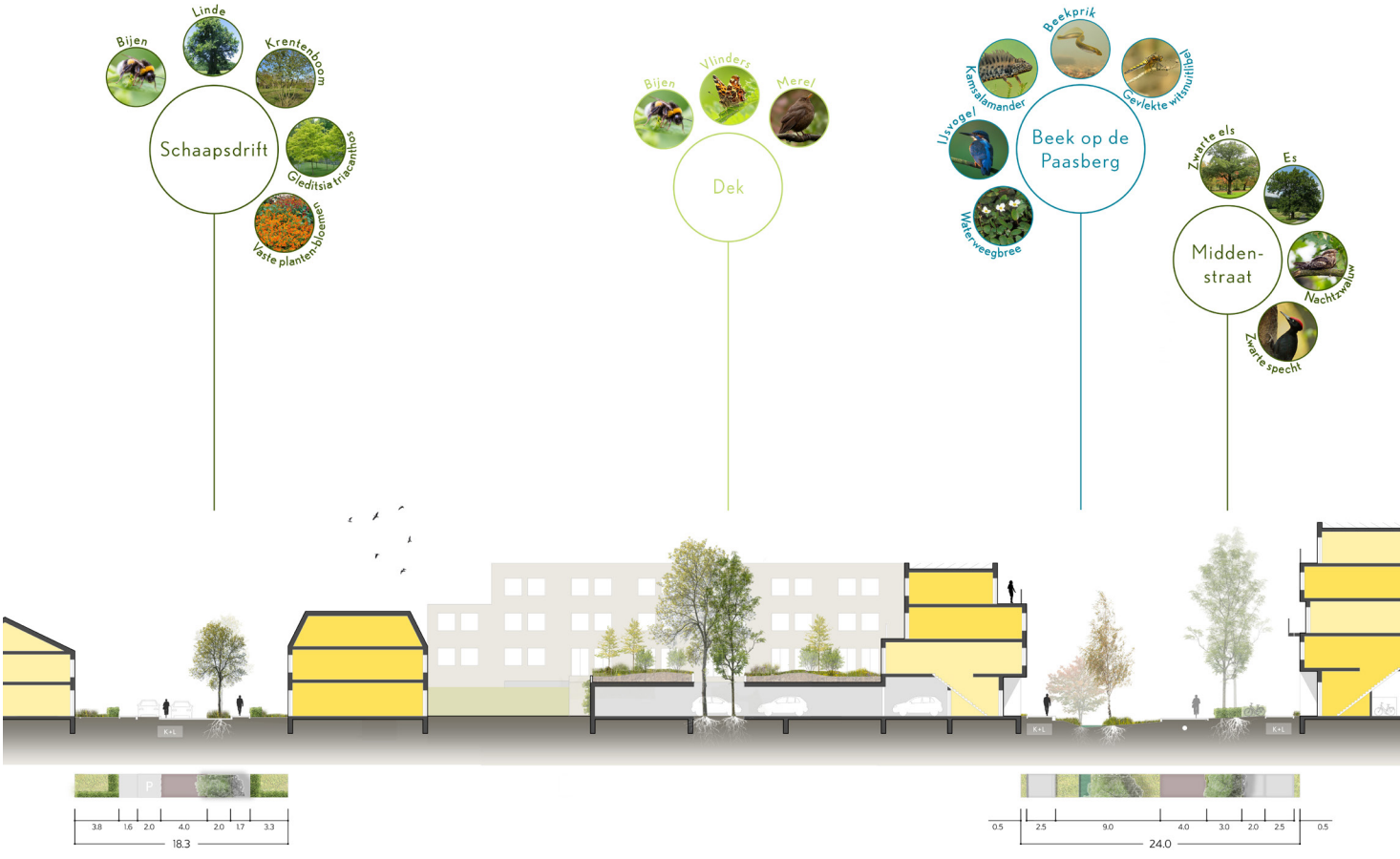
Schematische weergave regenwater

Klimaatbestendige maatregelen

Het opvangen en bergen van water op eigen terrein moet aan een minimale capaciteit van 40 mm/m² voldoen, volgens de rekeneis T = 10 + 10%. Waterberging voor verharde oppervlakken. Daarnaast moet deze waterberging binnen 24 uur weer kunnen leeglopen. We sturen op opvangen op hoge daken en bergen op parkeerdek met een polderdak en infiltratie op eigen terrein, overstort is vertraagd mogelijk op de beek.

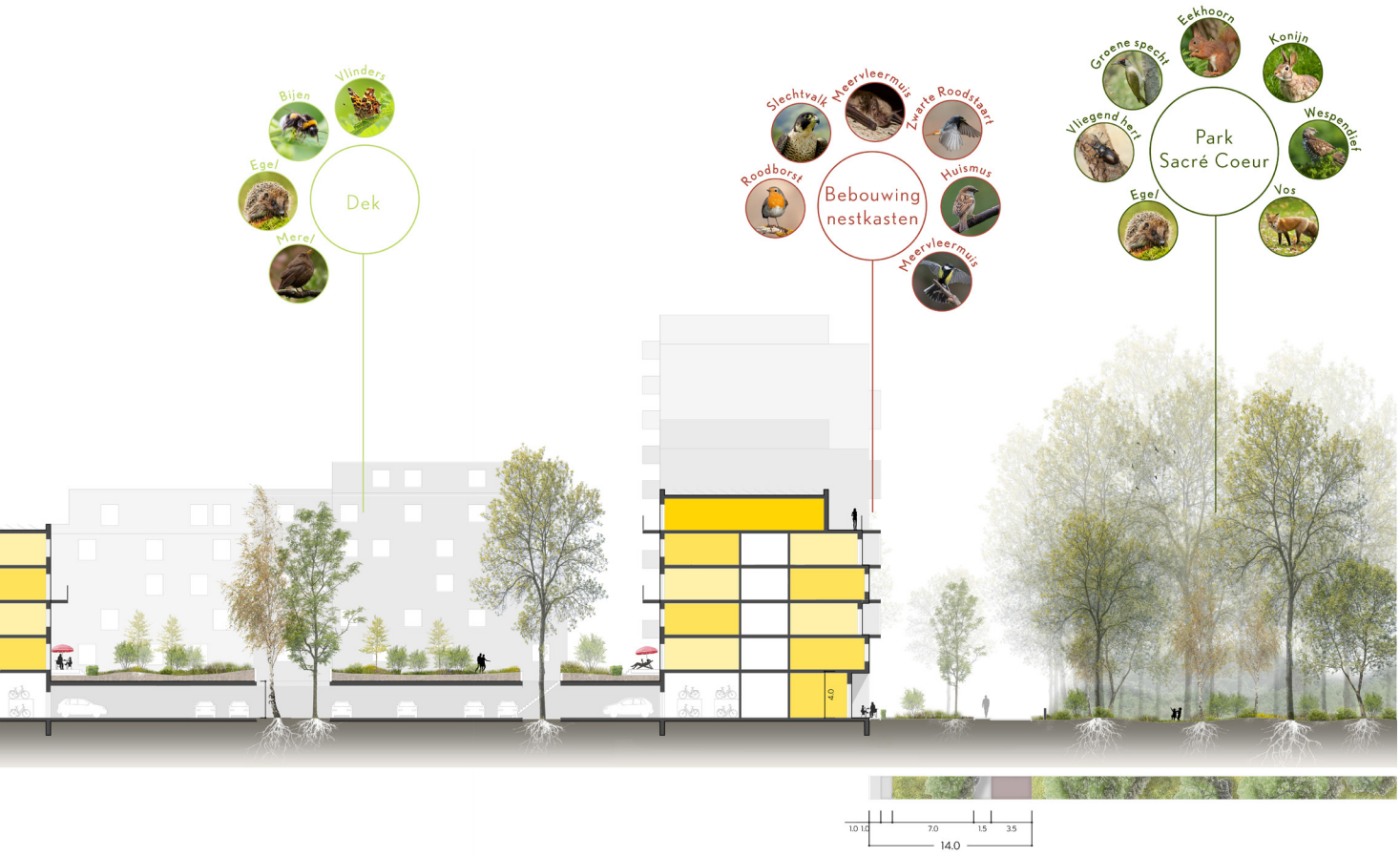
Circulair en Biobased bouwen

Voor de bestaande plannen gaan we, bij de locaties die binnen de woondeal vallen, zoals Schaapsdrift, in gesprek met de ontwikkelaars over het verhogen van gebruik van biobased en/of circulaire bouwmaterialen naar minimaal 10%. In de nieuwe woningbouwplannen spannen we ons in om minimaal 25% biobased en/of circulair te laten ontwikkelen. Vanaf 2030 willen we minimaal 50% biobased en/of circulair bouwen om uiteindelijk in 2050 te komen tot een 100% circulaire leefomgeving. Zoals beschreven in het uitvoeringsplan 'Circulaire stadsontwikkeling'.



Doorsnede met doelsoorten

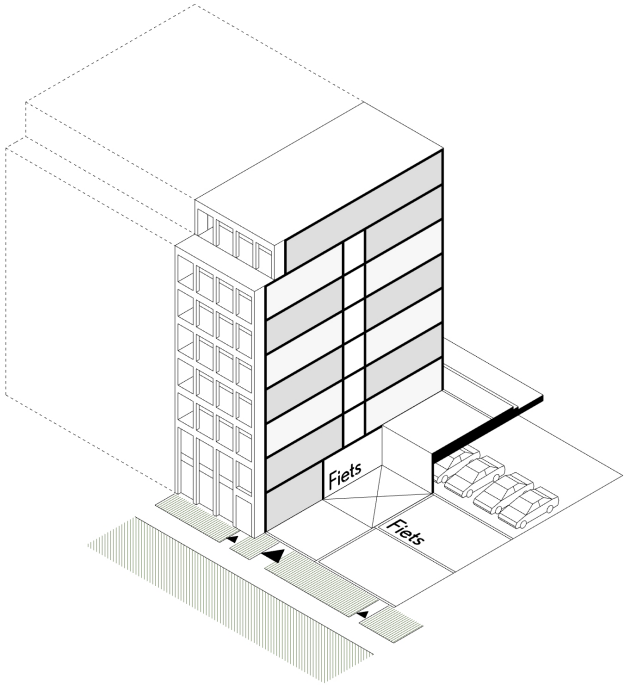



Vlinders
Bijen
Ege/
Mere/
Dek
Slechtvalk
Meervleermuis
Zwarte Roodstaart
Roodborst
Huismus
Bebouwing nestkasten
Meervleermuis
Eekhoorn
Konijn
Groene specht
Vliegend hert
Wespendief
Park Sacré Coeur
Ege/
Vos
4.0
1.0 1.0
7.0
1.5
3.5
14.0

Bijlage
overzicht typologieën

Overzicht: Typologieën

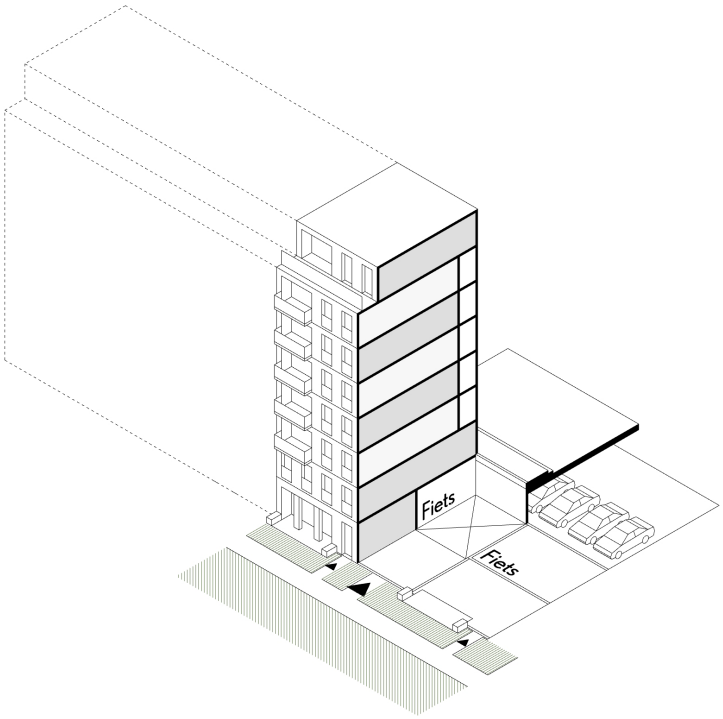
Parkpanden met dubbelgeoriënteerde woningen



Panden aan het park:
Indicatieve breedte pand: 3 panden tot max. 25m
Ontsluiting: Portiek of corridor
Parkeeroplossing: Halfverdiept of gebouwd op maaiveld



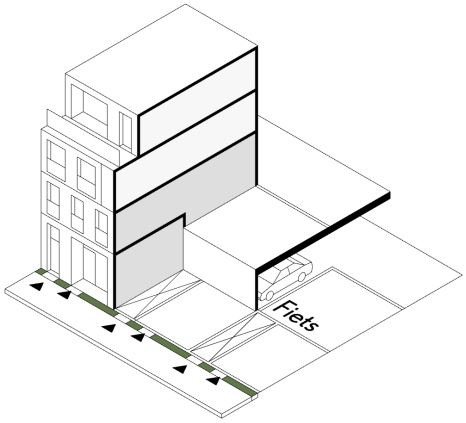
Schaapsdriftse Panden met doorzonwoningen



Schaapsdriftse panden:
Indicatieve breedte pand: 35 m
Ontsluiting: Portiek of korte galerij
Parkeeroplossing: Halfverdiept of gebouwd op maaiveld



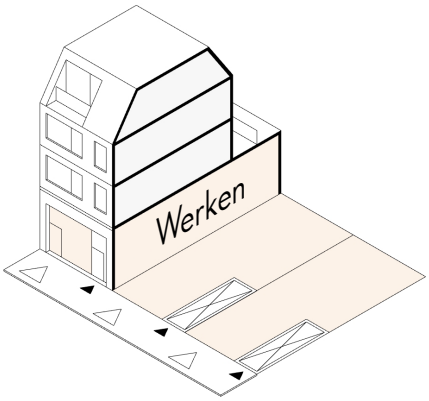
Benedenbovenwoningen



Panden aan het park:
Indicatieve breedte pand: 7 m
Ontsluiting: Voordeur aan straat
Parkeeroplossing: Halfverdiept of gebouwd op maaiveld



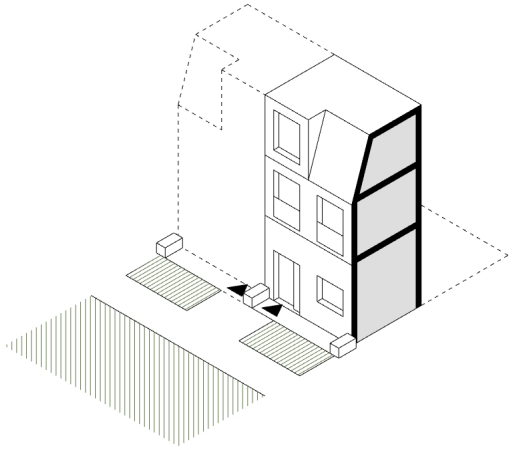
Atelierwoningen



Schaapsdriftse panden:
Indicatieve breedte pand: 7 m
Ontsluiting: Portiek
Parkeeroplossing: In parkeerhub



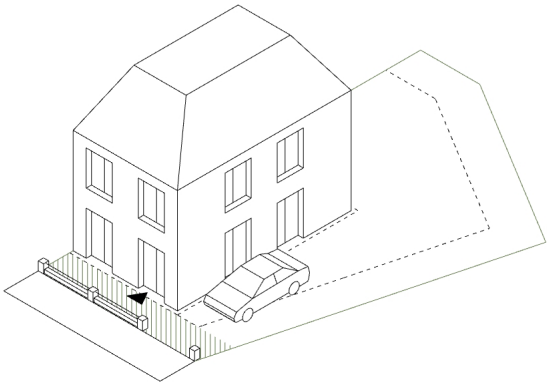
Mini-stadswoningen



Panden aan het park:
Indicatieve breedte pand: 5 m
Ontsluiting: Voordeur aan straat
Parkeeroplossing: Op afstand in buurthub



Vrijstaande woning



Vrijstaande woning:
Indicatieve breedte pand: 7 m
Ontsluiting: Portiek
Parkeeroplossing: Op eigen terrein en buurthub
*Zuidelijke vrijstaande woning is terugliggend 3 lagen i.v.m. bezonning van Schaapsdrift 54



Colofon

Titel
Omgevingskwaliteitsplan
Schaapsdrift e.o.

Datum
6 maart 2025

In opdracht van
Gemeente Arnhem

Tekst:
Ziegler|Branderhorst i.s.m. gemeente Arnhem

Beelden:
Ziegler|Branderhorst, tenzij anders vermeld

Disclaimer: De afbeeldingen in dit omgevingskwaliteitsplan zijn deels afkomstig van openbare bronnen op het internet. Wij hebben ons best gedaan om rechtenvrij beeldmateriaal te gebruiken. Mocht een afbeelding onbedoeld uw auteursrechten schenden, neem dan contact op via [contactformulier]. Wij zullen dit direct corrigeren.

Projectteam gemeente Arnhem:
Ronald Gubbens
Peter Kramer
Emma de Vries
Ab de Jong
Anneke Langenhof
Axl van Ark
Celisia Jacobs
Dorine van der Wielen
Erik Lievers
Eva Radionova
Floris van Oosterhout
Hans van Loon
Hans van Vliet
Ingrid Coenen
Irina Wams - Loukanina
Jaco Kruit
Koen Schuurmans
Leonie Albers van der Linden
Loes de Jong
Marielle van Welzen
Matthijs Kop
Peter Bouter
Remy Baas
Rita Kleijwegt
Robin Driessen
Ronald Bos
Sandra Reinhard
Saskia Maessen
Stefan Lange
Tom Lichtenberg
Urban Buitenhuis
Yvette Gerritsen
Britt Eijs

Stedenbouwkundig advies
Ziegler |Branderhorst te Rotterdam
Ivar Branderhorst
Robert Zandjans
Hidde van der Grind
Isabel van Ommen
Kees van Roon
Bouwe Boonstra