



Presentatie Stedenbouwkundig plan Parkbuurt Schaapsdrift e.o.

18 november 2024

Ziegler | Branderhorst

Programma

- 19:00 uur: welkom door wethouder Cathelijne Bouwkamp
- 19:10 uur: presentatie stedenbouwkundig plan en
concept-omgevingsplan door Ivar Branderhorst
- 20:00 uur: beantwoording vragen
- 20:30 uur: verdieping bij (6) themaborden en de maquette
- 21:00 uur: afsluiting plenair

Moderator: Raymond Reesink

Hoe kunt u deze avond reageren of vragen stellen?

Na de presentatie

Plenaire presentatie: van Gebiedsvisie naar Stedenbouwkundig plan

- U kunt na de presentatie, binnen de groep, verduidelijkingsvragen stellen

Bij de panelen en de maquette

Gesprek bij de panelen

- Hier kunt u kunnen vragen stellen over 1 van de thema's zoals: Wonen, Werken, Groen & water, Mobiliteit, Stedenbouw en Omgevingsplan

Via het reactieformulier

Individueel

- Hier kunt u suggesties voor het vervolg meegeven op reactieformulier

Opgave



Uitgangspunten van Gebiedsvisie naar Stedenbouwkundig plan



boven: Kaart Gebiedsvisie vastgesteld
rechts: Amendement 10 april 2024



GEMEENTERAAD ARNHEM

Amendement

Datum raadsvergadering: 10 april 2024
Nummer amendement: 24A06
Zaaknummer: 3996407
Status: AANGENOMEN
Onderwerp: Gebiedsvisie Schaapsdrift en omgeving

Titel:

Inrichting stationsgebied Presikhaaf

Aan de gemeenteraad

Ondergetekenden stellen de volgende wijziging voor:

Beslipunt 1 van het raadsbesluit als volgt te wijzigen:

1. De gebiedsvisie voor Schaapsdrift en omstreken vast te stellen. Met daarbij de volgende aanpassingen:
 - a. Schaapsdrift 109 en 111 niet te verwerven, tenzij eigenaren aangeven hun woning aan de gemeente te willen verkopen, met dien verstande dat dit ingepast kan worden in de gebiedsvisie zonder vertraging voor de vorderingen van het project. Indien verwerving leidt tot vertraging, kan worden afgezien van verwerving.
 - b. Voor Schaapsdrift 96 te onderzoeken welke bouwhoogte haalbaar is zonder de kwaliteit en de bezonningsuren op de achtergevel van de woningen aan de Schaapsdrift significant af te doen nemen, en de norm voor de bezonningsuren nader te onderzoeken.
 - c. Te onderzoeken in hoeverre terugvallen op renovatie of restauratie van het huidige gebouw op Schaapsdrift 96 een optie is en bijdraagt aan de gebiedsvisie, al dan niet met aanpassingen, zoals optoppen.
 - d. Mochten er naar aanleiding van de onderzoeken van punten a, b en c minder woningen kunnen worden gerealiseerd, dan dienen deze elders in het plangebied te worden gecompenseerd, zodat het aantal toe te voegen nieuwe woningen in het plangebied gelijk blijft aan het geplande aantal van netto circa 450, zoals dat is beoogd in de gebiedsvisie.
 - e. Op bladzijde 26 van de gebiedsvisie Schaapsdrift e.o. de tekst: "Richting het spoor en Park Sacré Coeur is een oplopende bouwhoogte op van 3 tot 8 lagen met een hoogte accent van 10 lagen, waarbij de gemiddelde bouwhoogte 5 tot 8 lagen is.", te wijzigen in "Richting het spoor en Park Sacré Coeur is een oplopende bouwhoogte van 3 tot 12 bouwlagen toegestaan."
 - f. Te onderzoeken of Schaapsdrift 83 (de oude wasserij) een maatschappelijke functie kan krijgen. Hierdoor krijgt een voor de Schaapsdrift karakteristiek pand een nieuw hart van de wijk aan de Schaapsdrift te creëren.

Wat is er gebeurd?

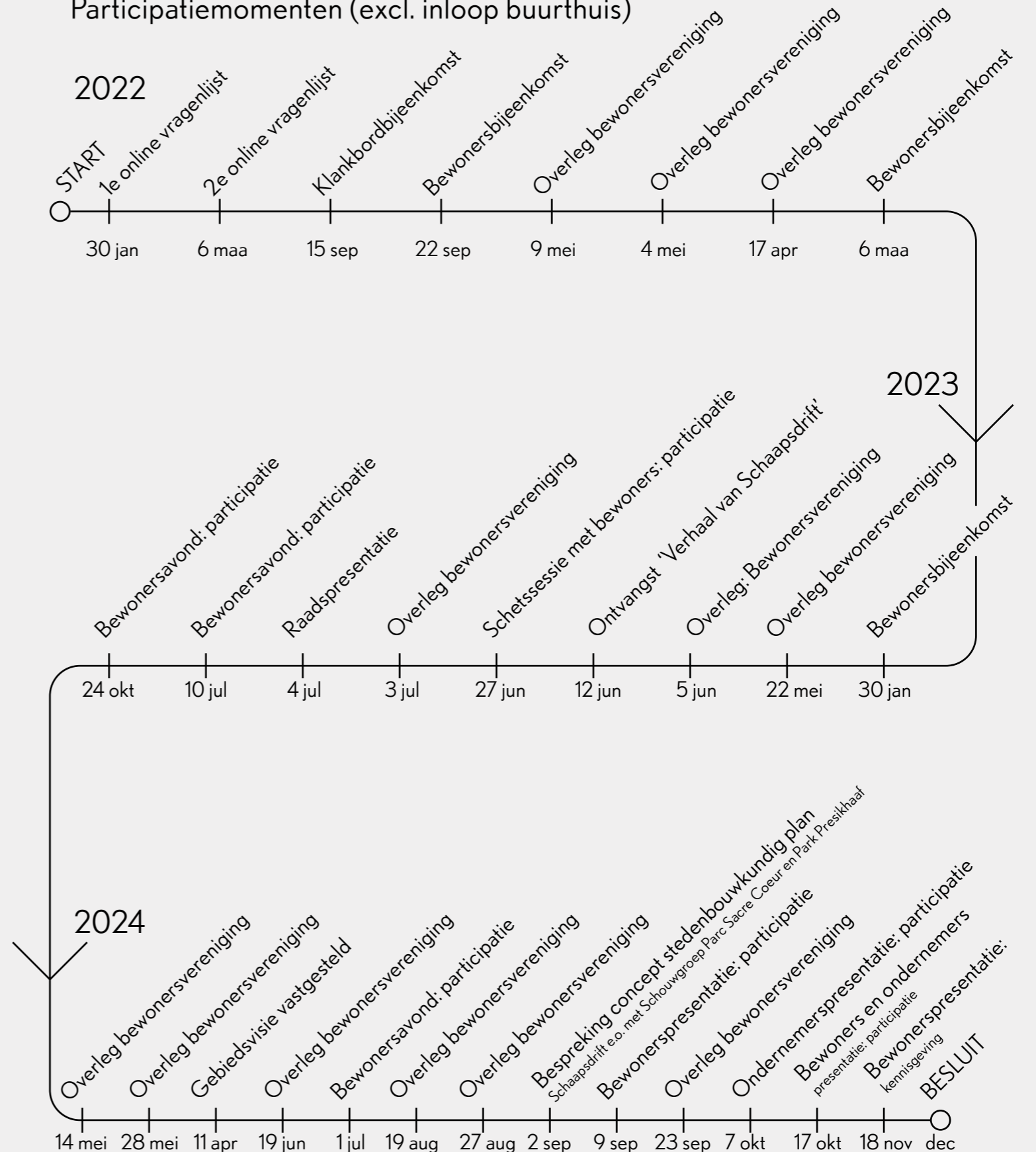


Foto schetssessie met bewoners op 27 juni 2023

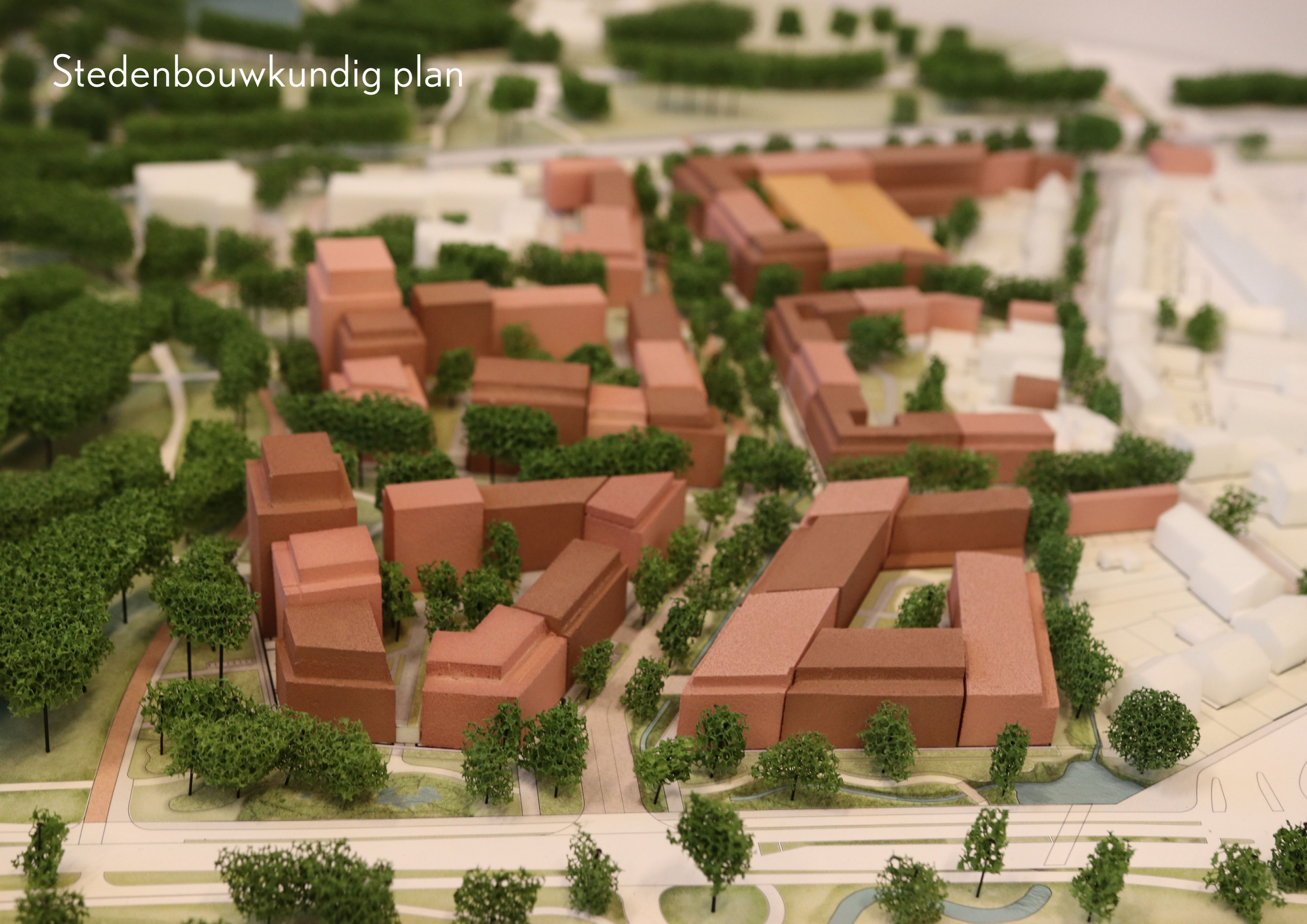


Foto bewonersavond op 17 oktober 2024

Participatiemomenten (excl. inloop buurthuis)



Stedenbouwkundig plan





Gebiedsvisie (proefverkaveling)



Stedenbouwkundig plan (concept)

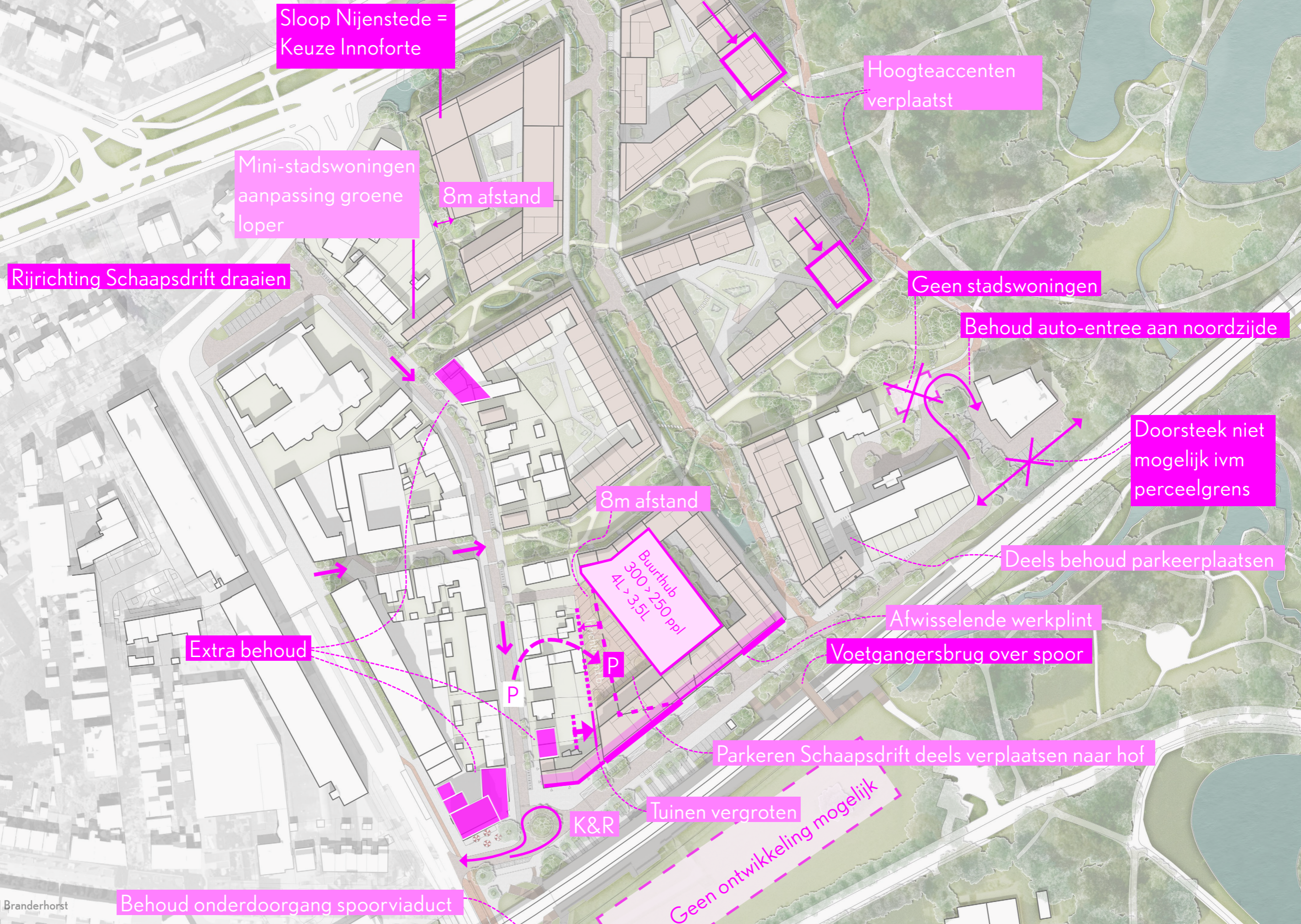
Belangrijkste wijzigingen:

- Meer behoud van bestaande panden
- Behoud rondom Ernst Casimirlaan, geen extra bouwblokje
- Sloop Neijenstede
- Draaien rijrichting Schaapsdrift
- Passarel over spoor

Stedenbouwkundig plan



Overzicht wijzigingen t.o.v. Gebiedsvisie



Behoud en sloop



Velperweg 152



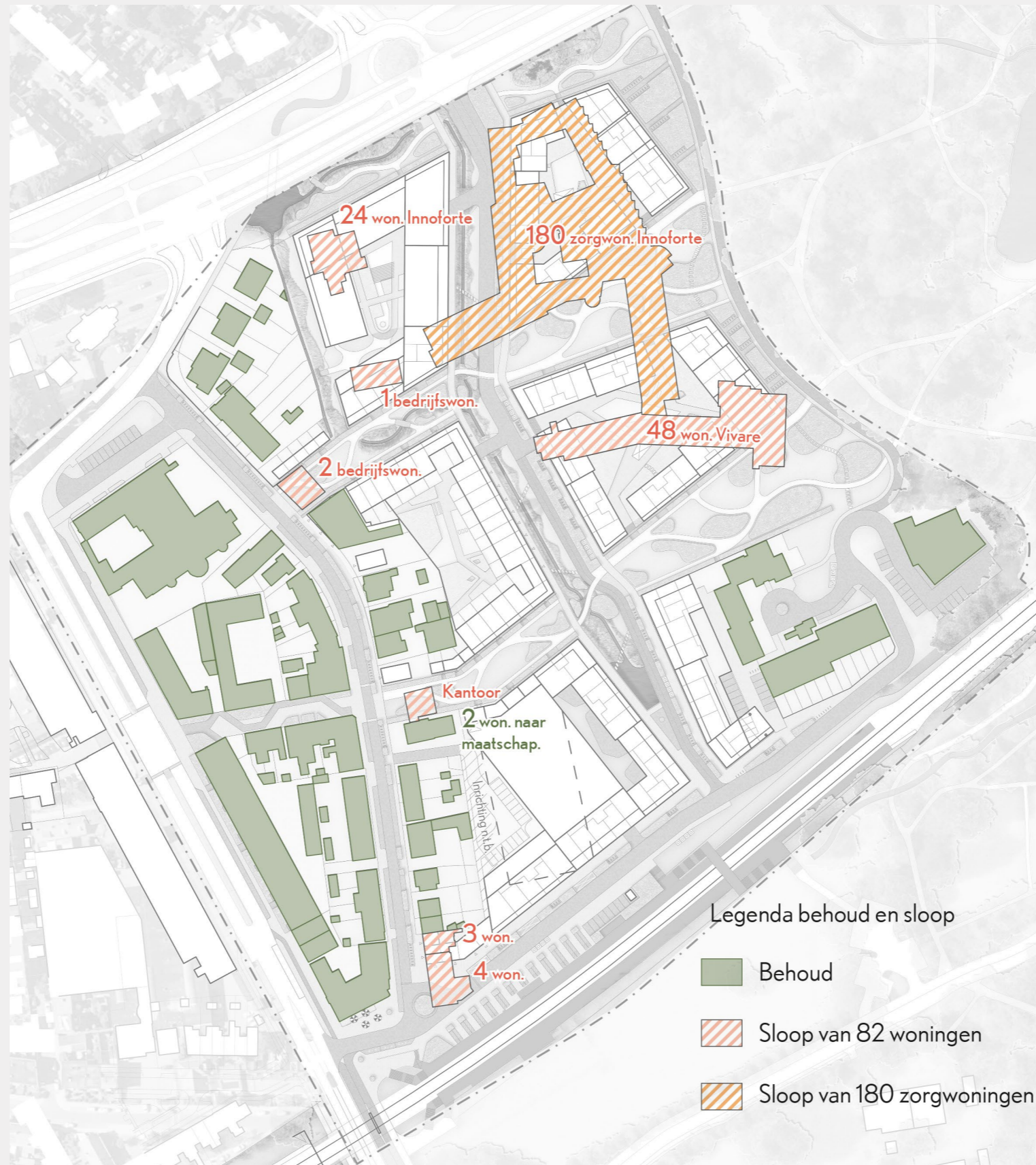
Schaapsdrift 41 - 45



Schaapsdrift 113-115



Schaapsdrift 117 - Eleonorastraat 1-7



Schaapsdrift 83



Schaapsdrift 109-111

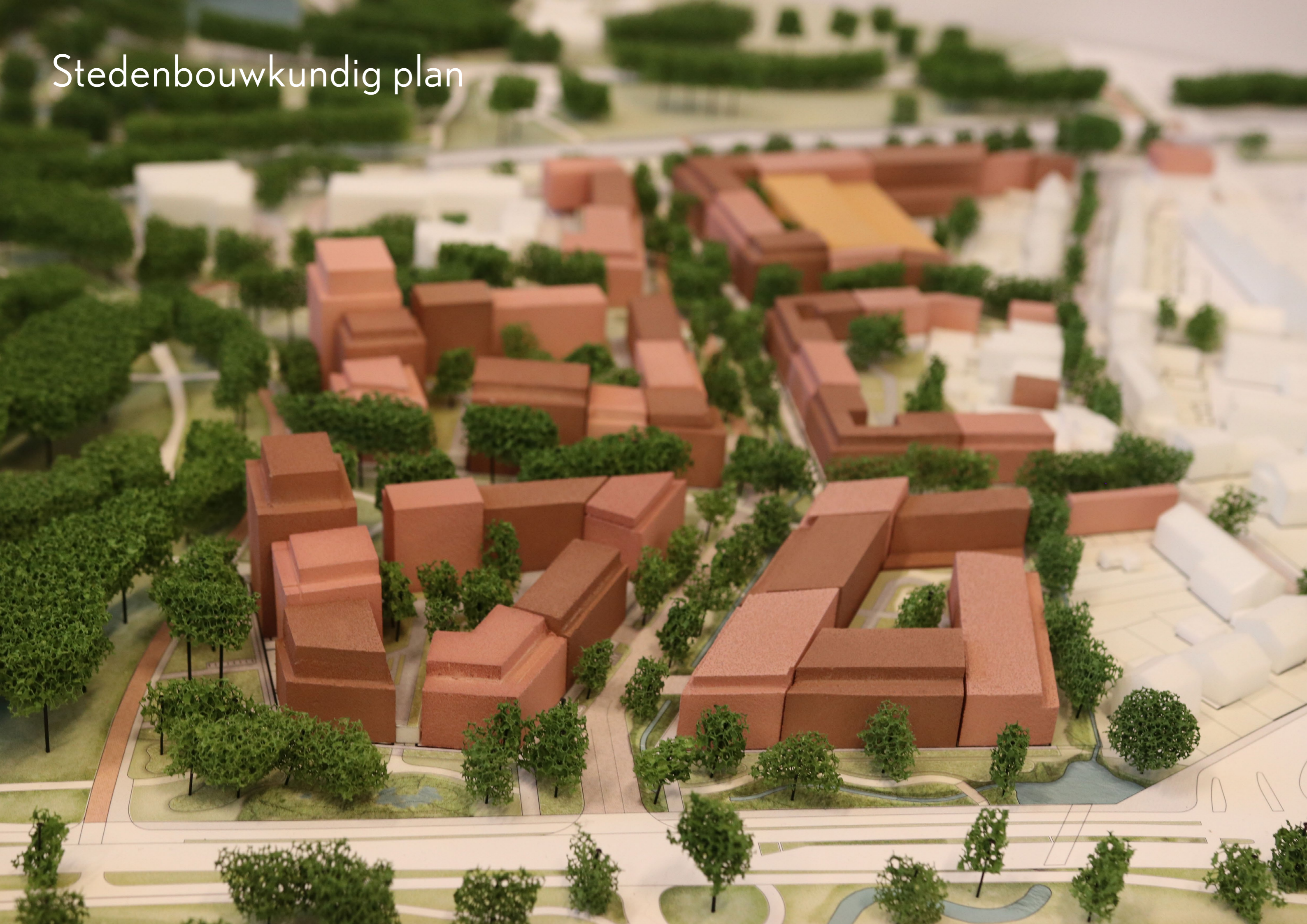


Schaapsdrift 47-49



Schaapsdrift 96 - W. van Pontlaan 2-8

Stedenbouwkundig plan



RAXIS

93



De principes uit de Gebiedsvisie



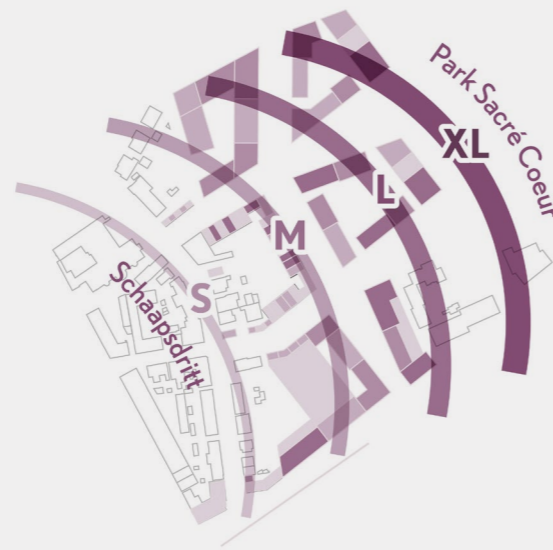
Zonder groen geen verdichting

Meer openbaar groen is voorwaardelijk voor het toevoegen van woningen, de bestaande leefomgeving wordt ook groener



Arnhemse Mix, oplopende hoogte

Oplopende bouwhoogte naar het oosten.
Toe te voegen woningen en voorzieningen zijn in balans met het huidige aanbod



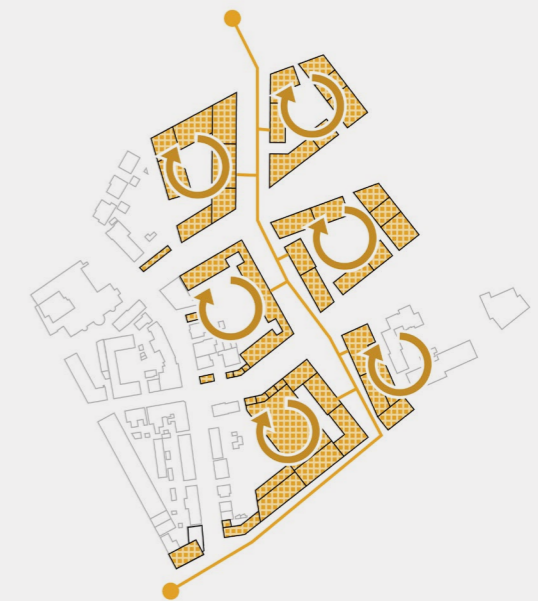
Autoluwe buurt

Groene wandel- en fietsomgeving, sturen op autogebruik i.p.v. autobezit



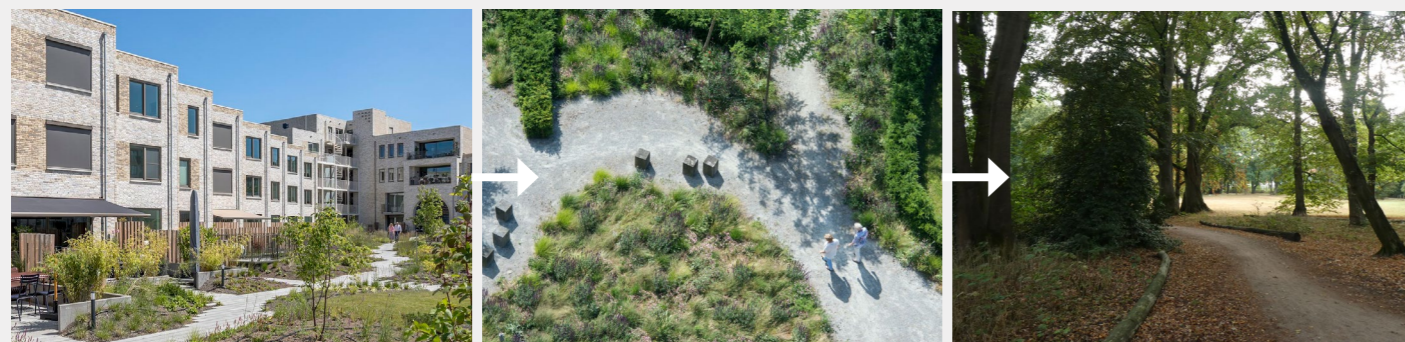
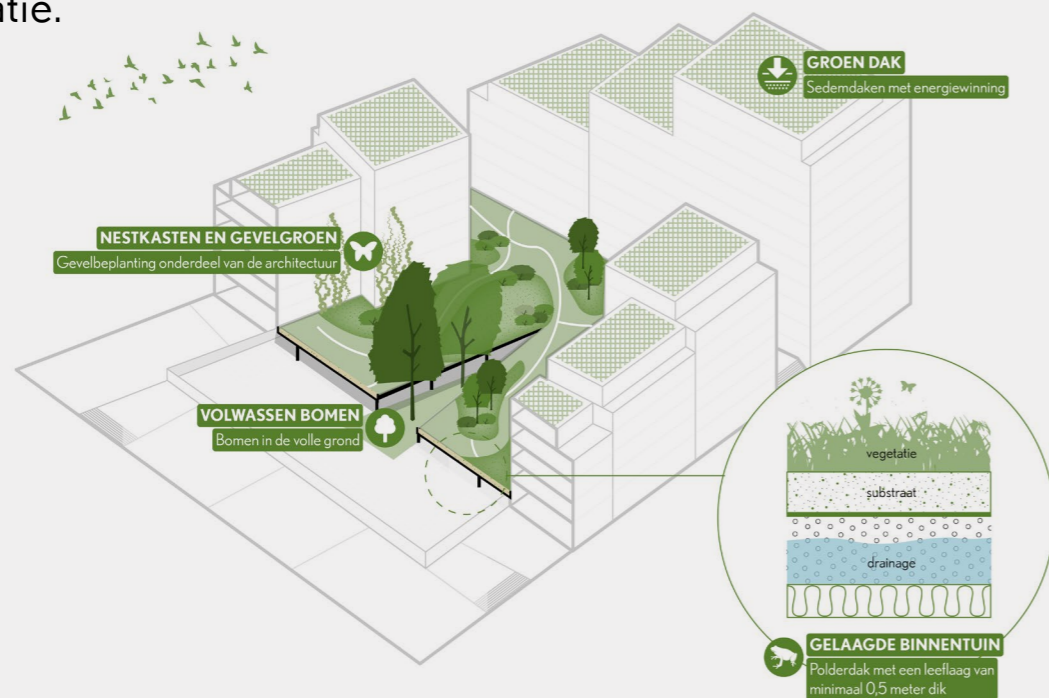
Toekomstbestendige buurt

klimaatadaptieve maatregelen, vergroten van de biodiversiteit en collectieve warmte- en energiesystemen



Zonder groen geen verdichting

- Openbaar groen uitbreiden als voorwaarde voor woningbouw.
- Vergroening bevordert sociale verbinding, beweging, biodiversiteit en vermindert hittestress.
- Groene toepassingen op parkeerdecks, daken en gevels.
- Beken als ecologische aders, inclusief herstel van de Beek op de Paasberg.
- Duurzaam waterbeheer: opvang, berging, hergebruik en infiltratie.



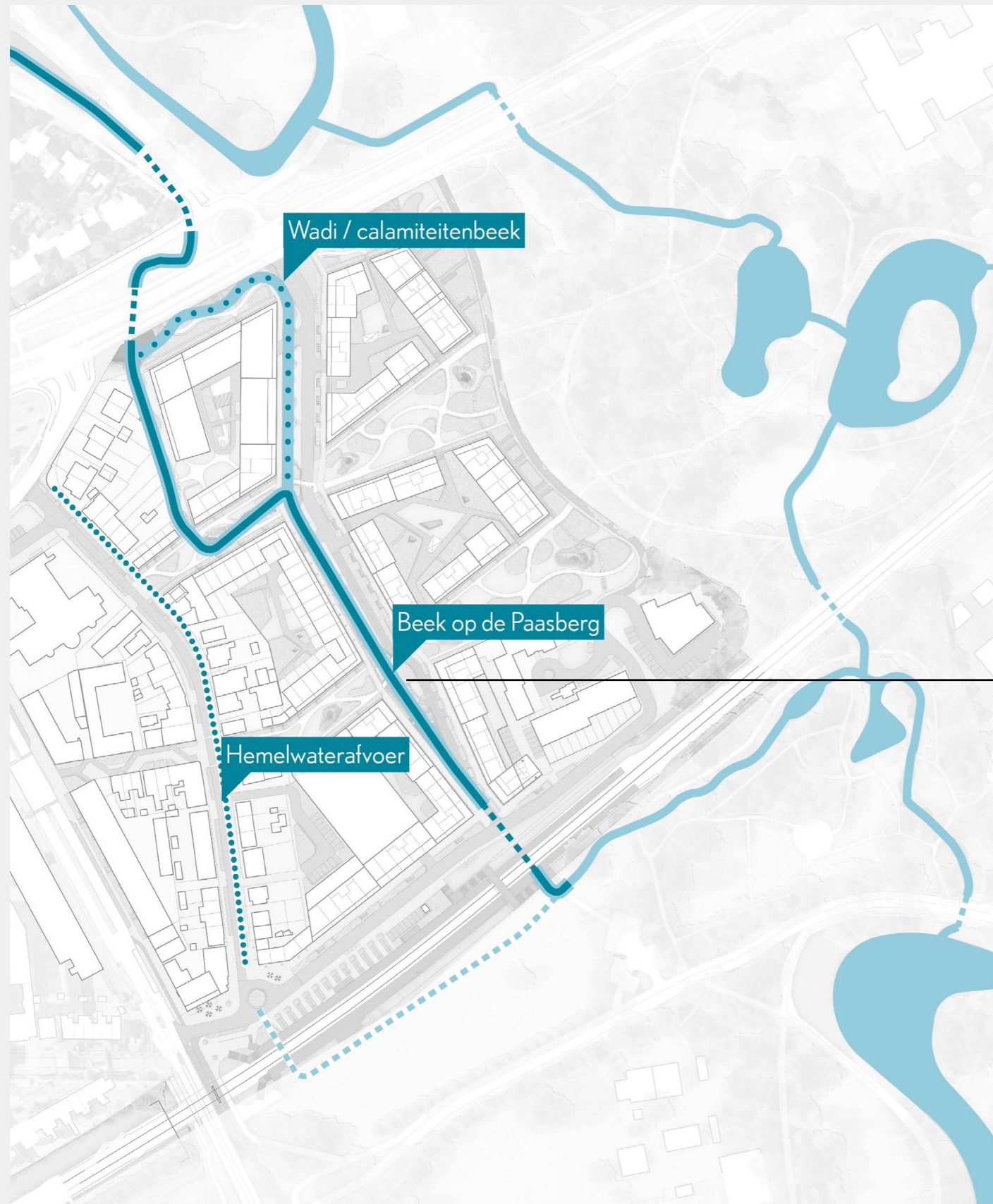
gelaagde opbouw van verschillende soorten groen, van collective daktuin naar Groene Corridor naar Park Sacré Coeur binnen 300 meter

Ziegler | Branderhorst



3-30-300-regel op kaart aangegeven

Beek zichtbaar in de buurt



Kaart omgelegde beek en waterhuishouding



Referentie beek met speelaanleidingen
Spoorpark Tilburg

Arnhemse mix

490 woningen toevoegen, 82 woningen en 180 zorgwoningen terugbouwen

Gezinnen

min. 150 won.

- Stadswoningen
- Mini-stadswoningen
- Beneden-bovenwoningen
- Maisonettes

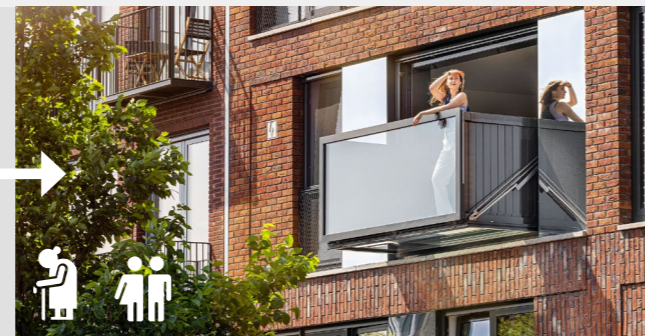


Starters/Ouderen

min. 250 won.

Appartementen voor:

- Eenpersoons- en
- Tweepersoonshuishoudens



CPO- en zelfbouwprojecten

Collectieve woonvormen voor starters, ouderen en gezinnen



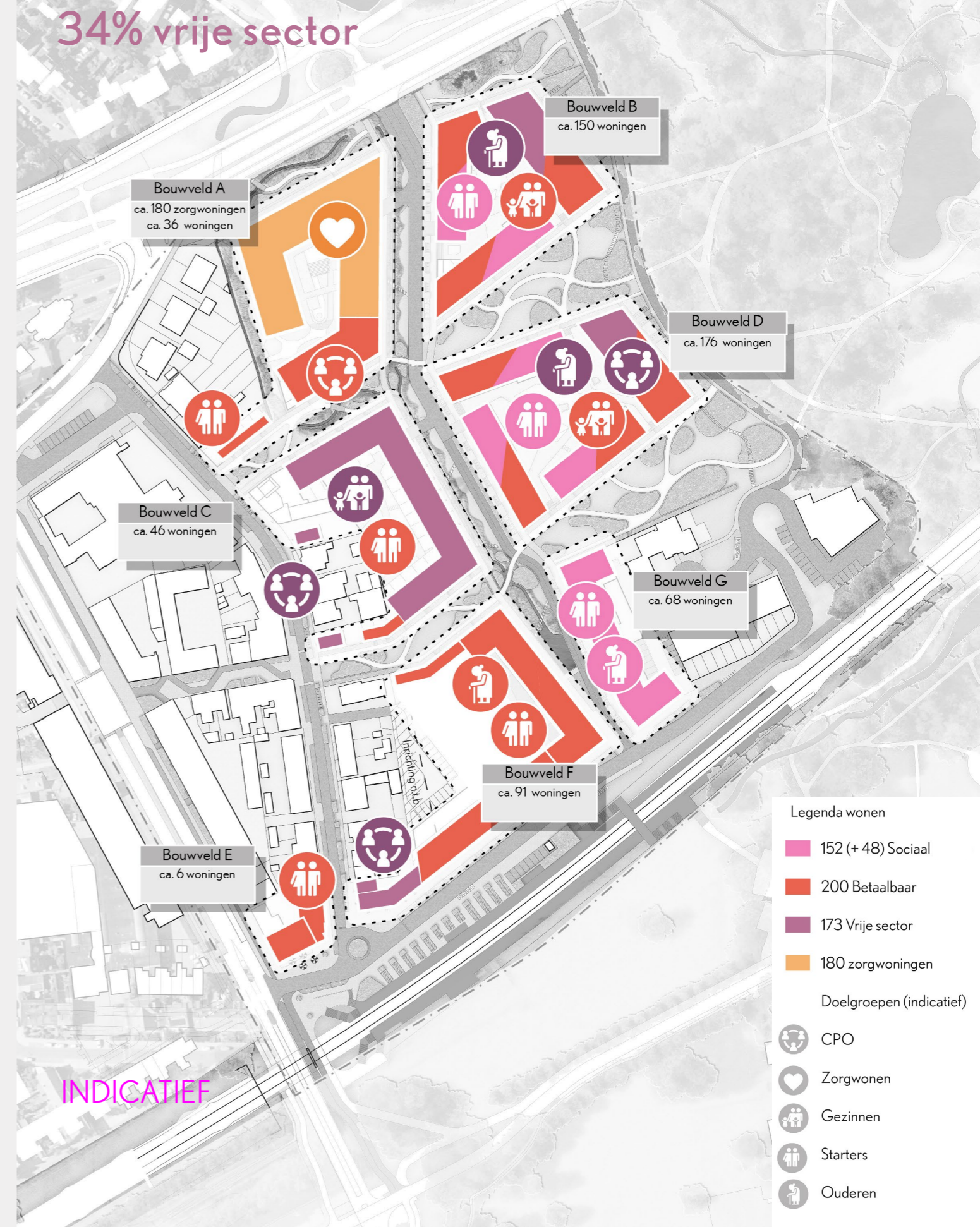
Zorgwoningen

ca. 180 won.

Wonen met ondersteuning van zorgpersoneel



30% sociaal
36% betaalbaar
34% vrije sector



Arnhemse mix

2.500 m² behoud, 2.500 m² nieuw

Deels behoud en nieuw



Innoforte Vredenhoff en ondersteunende functies



Creatieve maakindustrie



Zorgkantoor en dienstverlening



Daghoreca Smulhoek

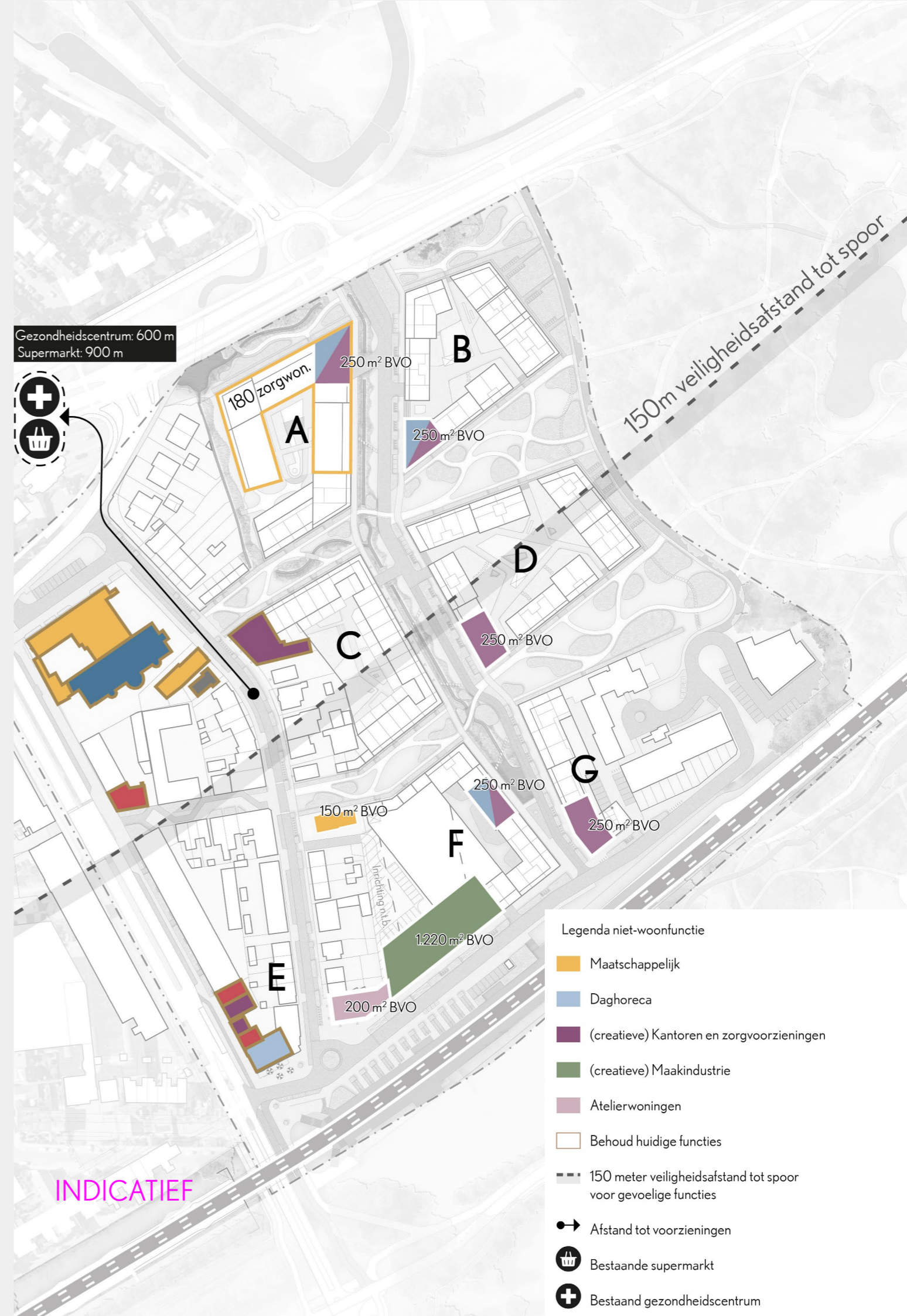
Geen ruimte voor:



Garagebedrijf, belwinkel of nachthoreca



Grootschalige supermarkt of bouwmarkt



Een wandeling in de wijk

Voor en na



Fotograaf: Mimi Turk

Voor: Schaapsdrift

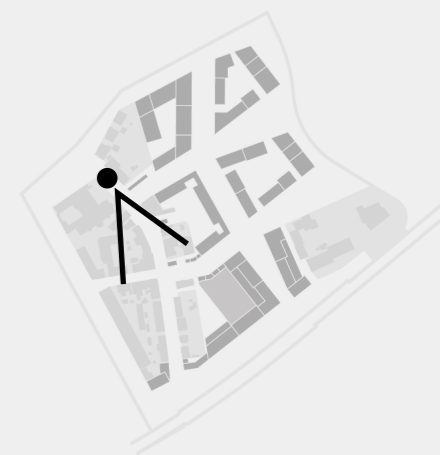
Kijkend vanaf de Schaapsdrift naar het zuiden richting het station





Na: Schaapsdrift

Kijkend vanaf de Schaapsdrift naar het zuiden richting het station

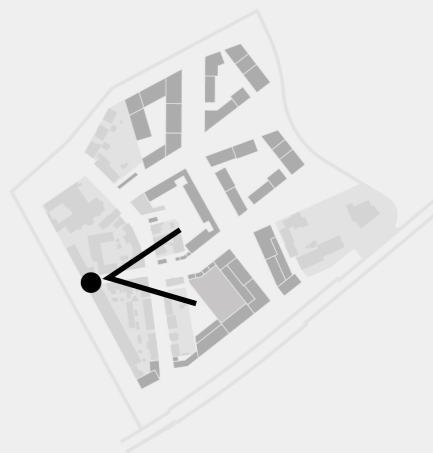




Fotograaf: Mimi Turk

Voor: Reinaldstraat

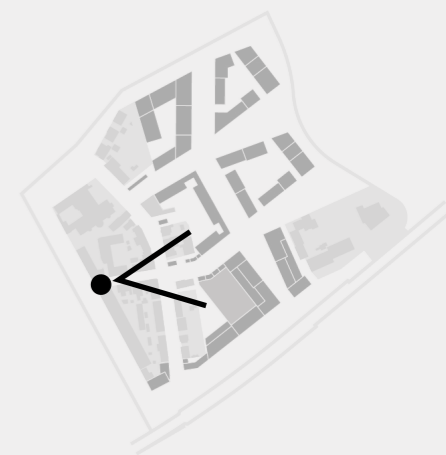
Kijkend vanaf de Reinaldstraat naar het oosten richting de Schaapsdrift





Na: Reinaldstraat

Kijkend vanaf de Reinaldstraat naar het oosten richting de Schaapsdrift





Voor: Groene Corridors

Kijkend vanaf de Esperantolaan naar het westen richting de Schaapsdrift





Na: Groene Corridor

Kijkend vanaf de Esperantolaan naar het westen richting de Schaapsdrift





A. Doorsnede groene corridor als brede parkzone



B. Doorsnede groene corridor als smalle parkzone

Groene Corridor

Doorsnede: Hoe breder de corridor, hoe hoger gebouwd mag worden





Voor: Middenstraat

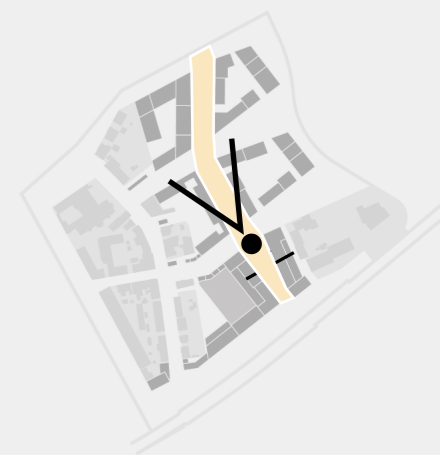
Kijkend vanaf de Velperweg naar het zuiden richting het station





Na: Middenstraat

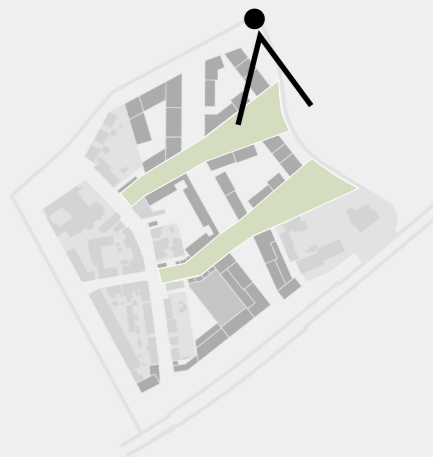
Kijkend vanaf de Middenstraat naar het noorden richting de Velperweg





Voor: Park Sacré Coeur

Kijkend vanaf de Esperantolaan naar het zuiden richting het spoor





Na: Park Sacré Coeur

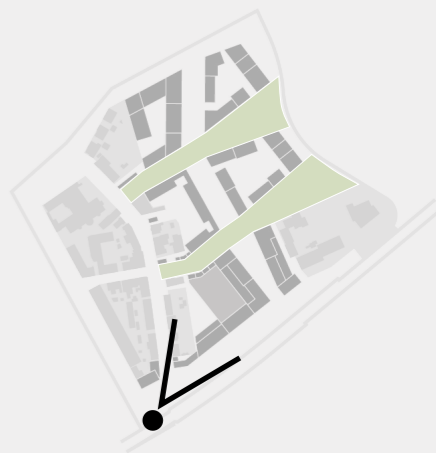
Kijkend vanaf de Esperantolaan naar het zuiden richting het spoor





Voor: Stationsomgeving

Kijkend vanaf de Eleonorastraat richting het oosten naar Park Sacré Coeur





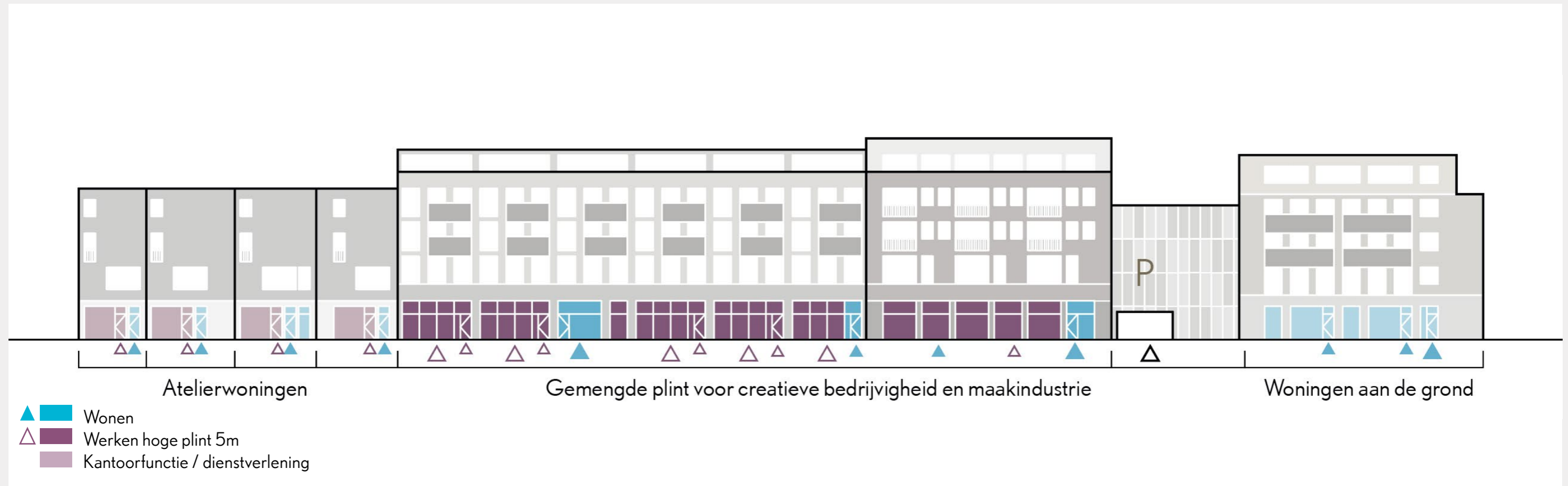
Na: Stationsomgeving

Kijkend vanaf de Eleonorastraat richting het oosten naar Park Sacré Coeur



Na: Stationsomgeving

Voorbeeld gevelaanzicht gemengde plint aan station



Wat we wel willen in de plint...



Atelierwoningen
Wonen boven je
werkplek



Entrees naar boven
liggende appartementen



Creatieve bedrijvigheid
en maakindustrie met
transparante plint

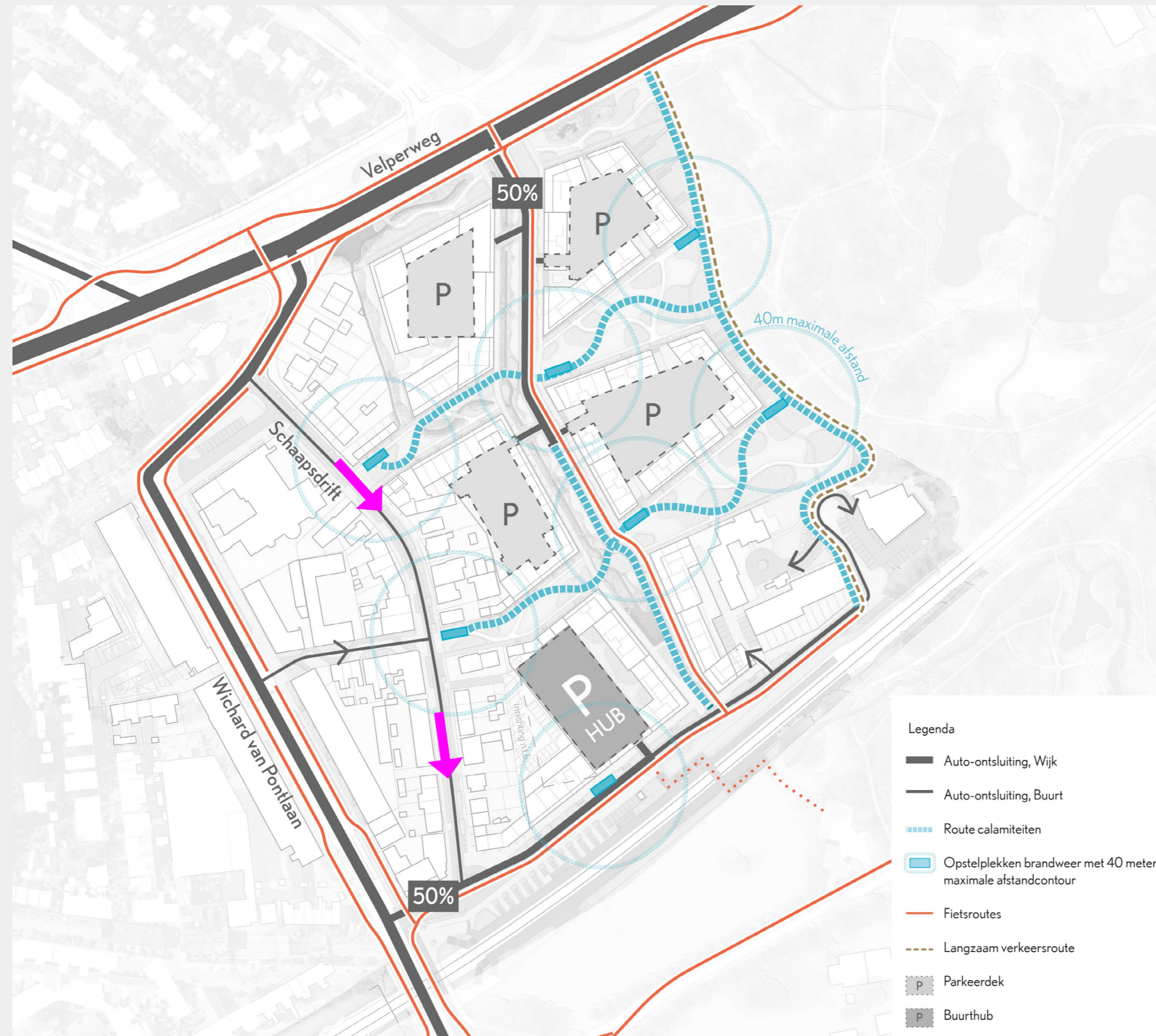


Woningen tot aan
de stoep



Hoe werkt het verkeer?

Verdelen verkeer: Ontsluiting vanuit het noorden en het zuiden



Niet alles op 1 aansluiting
hoe dichterbij 50/50
verdeling hoe beter voor de
verkeersdoorstroom

Voordelen omdraaien rijrichting
Schaapsdrift:

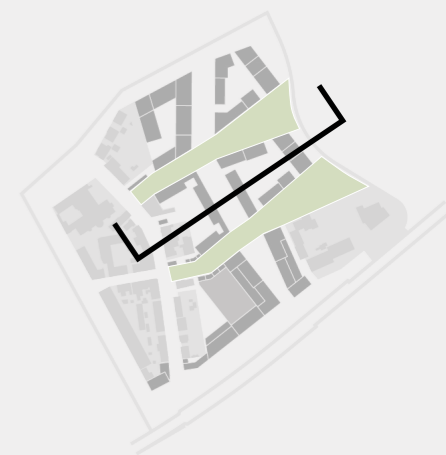
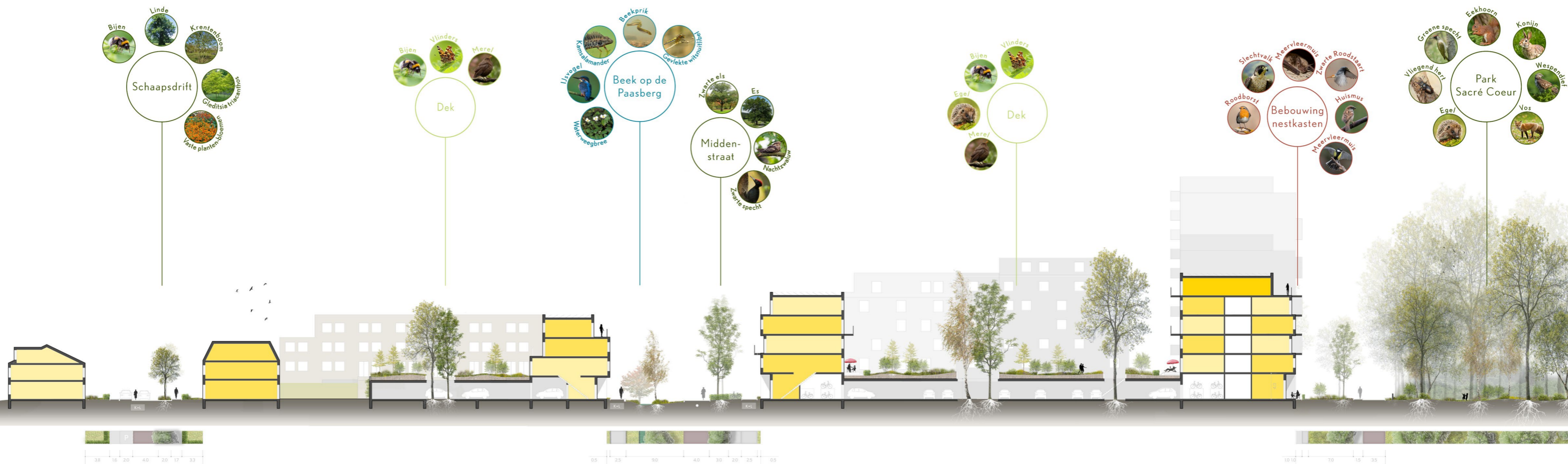
- Voorkomt sluipverkeer via Schaapsdrift van Presikhaaf naar Velperweg
- Voorkomt sluiproute via Schaapsdrift voor buurtverkeer van hub naar Velperweg
- Oplossing voor onduidelijke verkeerssituatie noordelijke inrit Schaapsdrift

Parkeerregime:

- Vergunning voor huidige bewoners, geen vergunning voor nieuwe bewoners voor parkeren op straat
- 50% op eigen terrein, 50% in buurthub voor bewoners en bezoekers

Hoe hoog wordt het?

Opbouw in bouwhoogte richting het park



Hoe we vertalen we het
stedenbouwkundig plan naar beleid?

Wat leggen we vast?

Stedenbouwkundig plan

- Stedenbouwkundige regels
- Voorbeelduitwerking
- Bouwhoogtes

Omgevingskwaliteitsplan

- Beeldkwaliteit buitenruimte
- Beeldkwaliteit gebouwen

Omgevingsplan

- Programma
- Planjuridisch kader



Wat leggen we vast?

Stedenbouwkundig plan

- Stedenbouwkundige regels
- Voorbeelduitwerking
- Bouwhoogtes

Omgevingskwaliteitsplan

- Beeldkwaliteit buitenruimte
- Beeldkwaliteit gebouwen

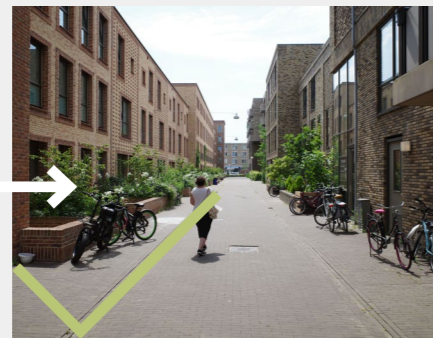
Omgevingsplan

- Programma
- Planjuridisch kader

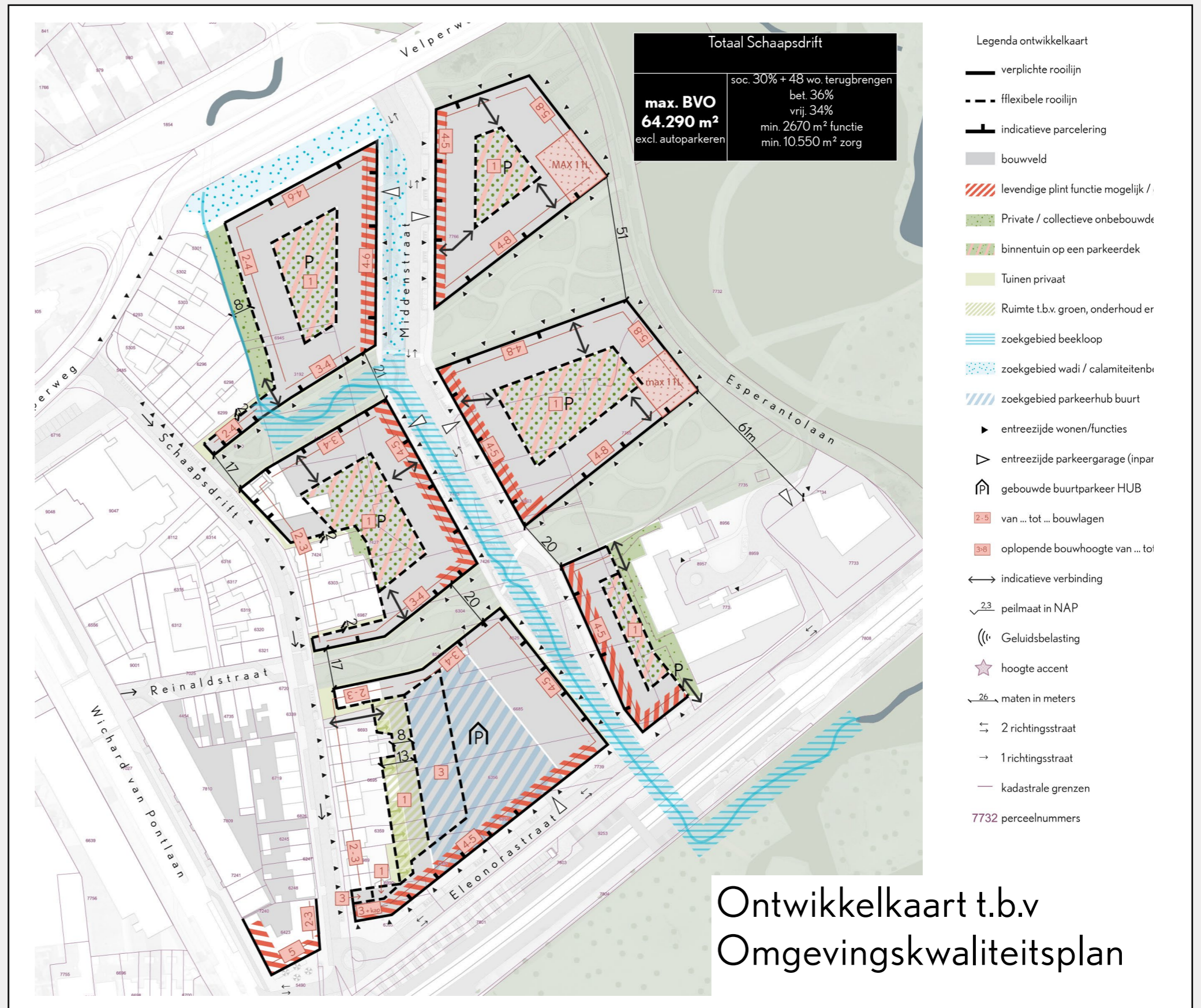
Voorbeeldregel:



Geen straten vol met blik...



Maar straten met groen en ruimte voor spelen, parkeren uit het zicht en in de parkeerhub



Ontwikkelkaart t.b.v
Omgevingskwaliteitsplan

Wat leggen we vast?

Stedenbouwkundig plan

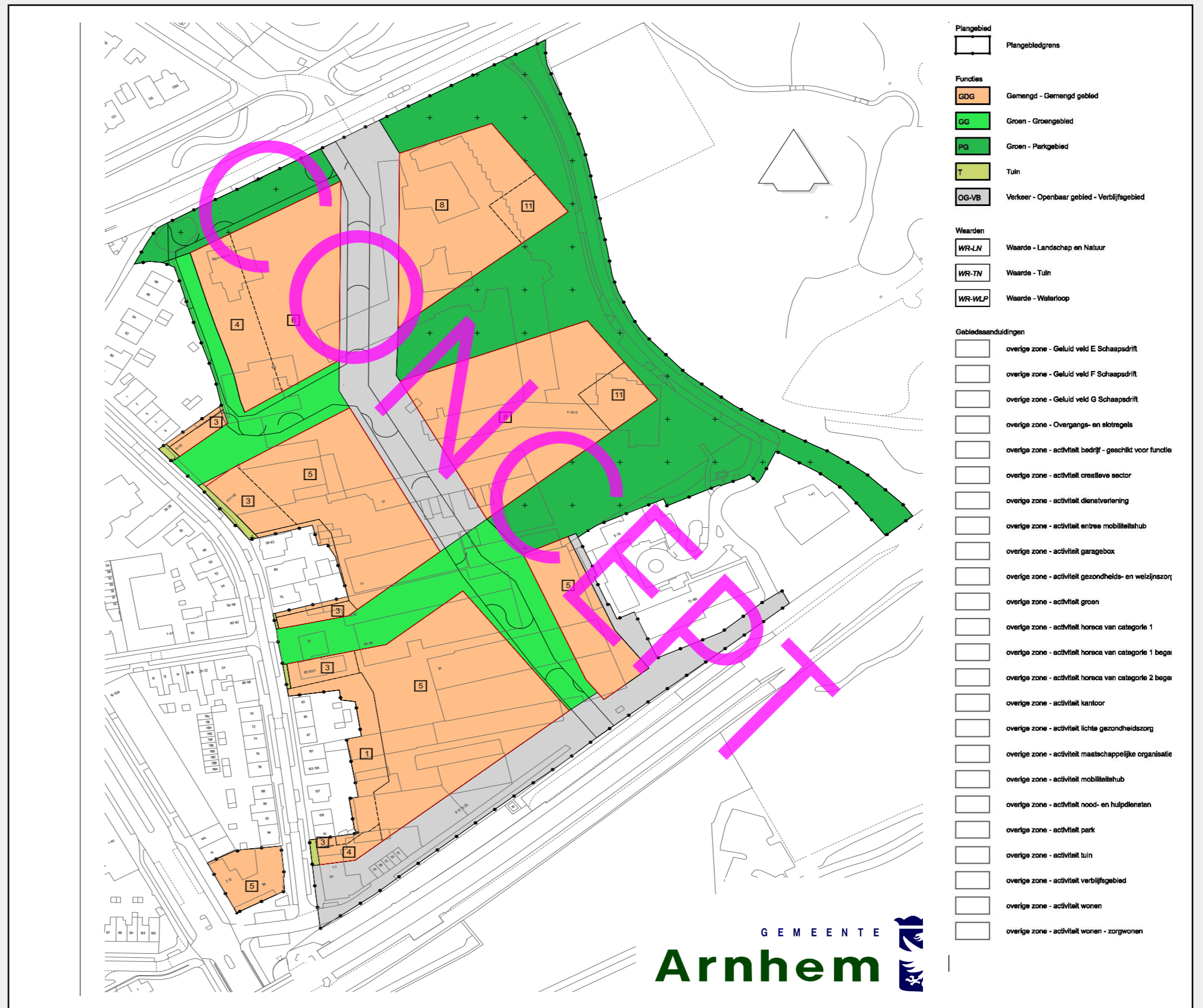
- Stedenbouwkundige regels
- Voorbeelduitwerking
- Bouwhoogtes

Omgevingskwaliteitsplan

- Beeldkwaliteit buitenruimte
- Beeldkwaliteit gebouwen

Omgevingsplan

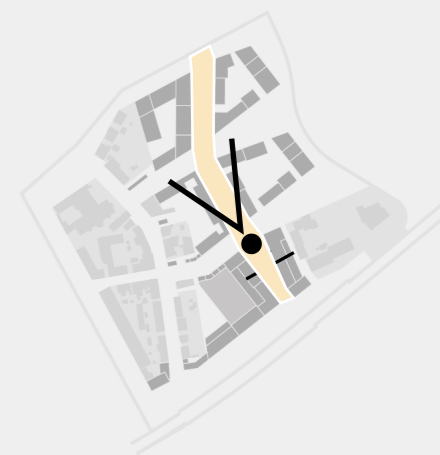
- Programma
- Planjuridisch kader





Middenstraat

Kijkend vanaf de Middenstraat met Beek op de Paasberg, naar het noorden richting de Velperweg



Vervolg

Participatie, besluit en vaststelling plannen

Planning besluitvormingsproces omgevingsplan en stedenbouwkundig plan Schaapsdrift e.o.

December 2024	Besluitvorming Omgevingsplan en Stedenbouwkundig plan in college
Medio december 2024 - eind januari 2025	Termijn voor het indienen van zienswijzen
Februari/maart 2025	Reactie college op ingediende zienswijzen + besluitvorming in college
Maart/april/mei 2025	Informatie- en meningvormende raadsbijeenkomsten
Woensdag 28 mei	Besluitvormende raadsvergadering

Wat gebeurt er na een eventuele vaststelling van het Omgevingsplan?

- Beroepsprocedure bij de Raad van State?
- Uitwerking van de verschillende deelplannen op basis van het OKP (Innoforte, Vivare, en Nijenhuis en gemeente) door:
 - Kavelpaspoorten;
 - Inrichtingsplan (voor de openbare ruimte);
 - Bouwplan; (architectonische ontwerp voor het gebouw en onbebouwde ruimte)

Programma

- 19:00 uur: welkom door wethouder Cathelijne Bouwkamp
- 19:10 uur: presentatie concept-stedenbouwkundig plan en concept-omgevingsplan door Ivar Branderhorst
- 20:00 uur: beantwoording vragen
- 20:30 uur: verdieping bij (6) themaborden en de maquette
- 21:00 uur: afsluiting plenair

Moderator: Raymond Reesink