



Bewoners- en ondernemersavond Schaapsdrift

17 oktober 2024

Ziegler | Branderhorst

Programma

19.00 uur: welkom

19.10 uur: Presentatie door Ivar Branderhorst

- Toelichting gemaakte keuzes op de op 9 september 2024 gepresenteerde (9) dilemma's
- Samenvatting
- Stedenbouwkundig plan versus gebiedsvisie
- Ruimte voor bedrijvigheid
- Schetsen opties voor de beekloop en groenvoorziening

20.15 uur: verdere toelichting/verdieping bij borden

20.55 uur: afsluiting

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 borden

Gesprek bij de posters verdeeld in 3 groepen

- Hier kunt u in een kleine groep, of individueel, uw zorgen en wensen delen voor het stedenbouwkundig plan

Vervolg

In november behandelen we de volgende stukken:

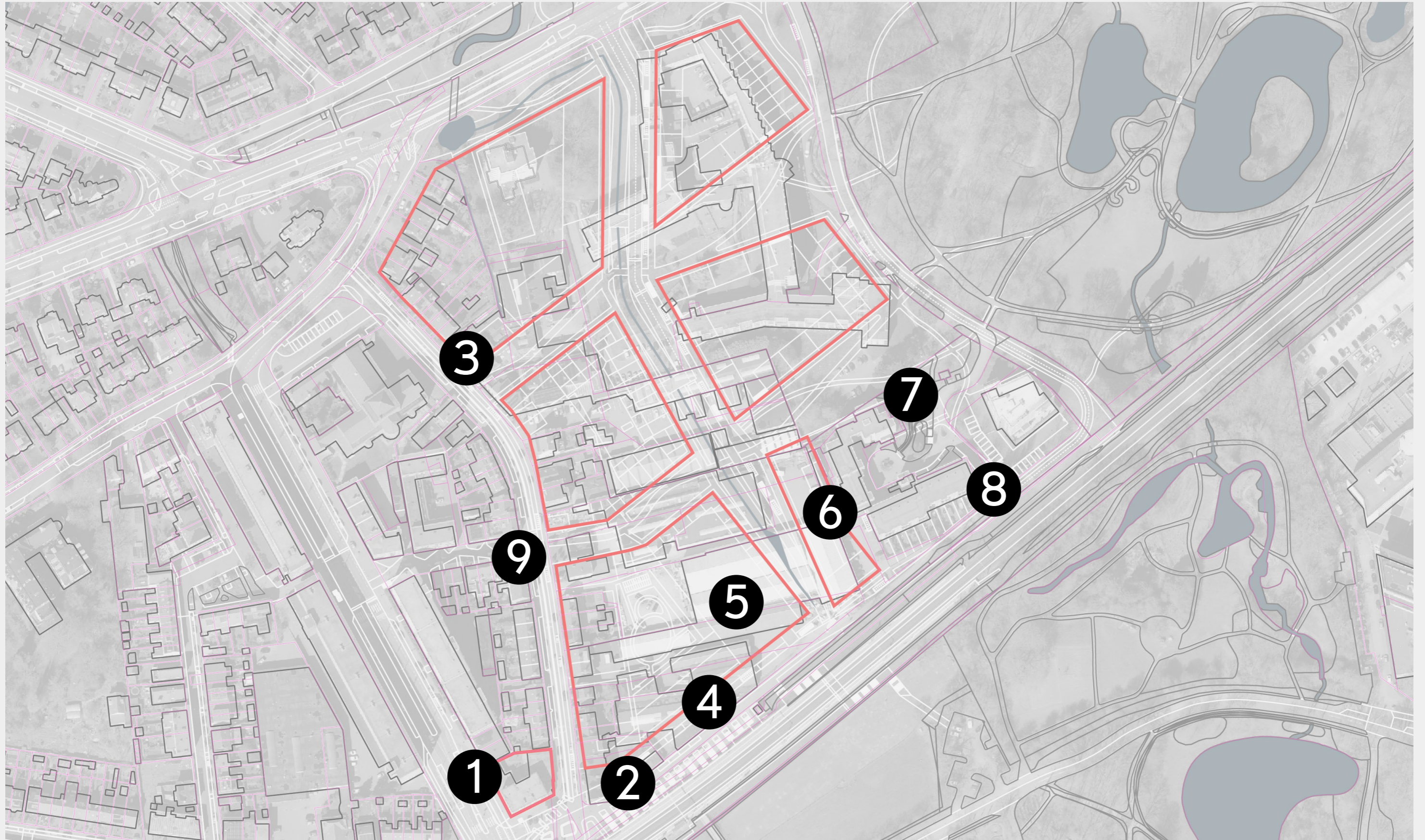
Concept stedenbouwkundig plan

Maquette

Toetsing

- Dan kunt u de laatste opmerkingen voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan plaatsen

Ruimtelijke studies



1. Kopgebouw bij station

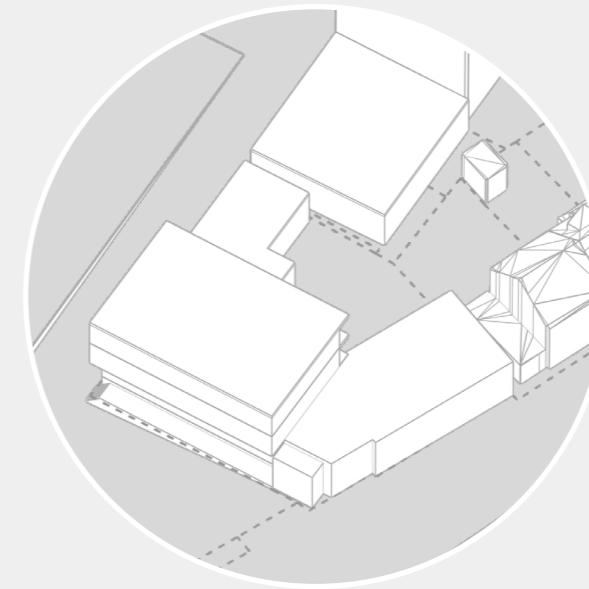
Schaapsdrift 96 / Wichard van Pontlaan 2 - 14



1. Kopgebouw bij station

Beslissing: C.

Schaapsdrift 96 / Wichard van Pontlaan 2 - 14

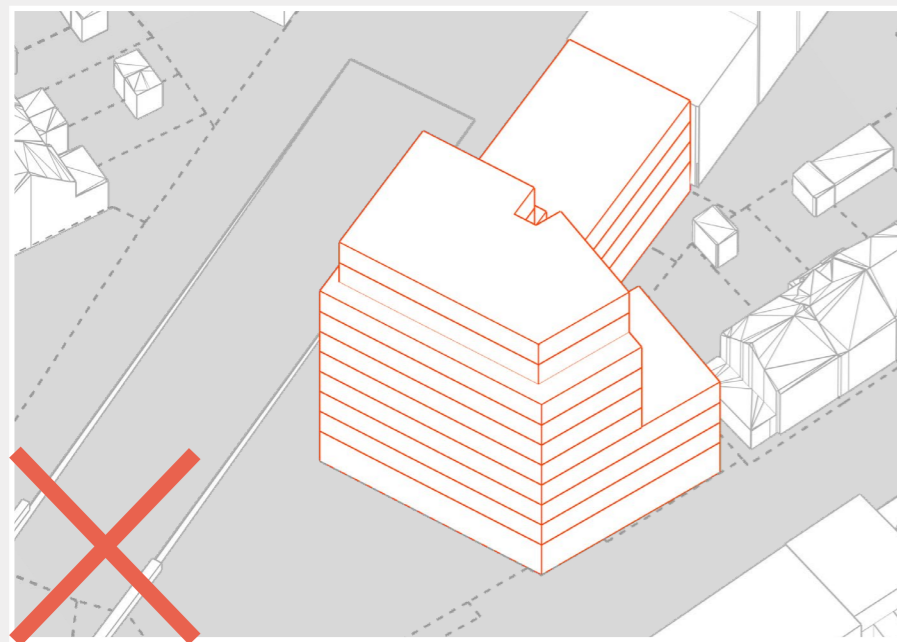


Bestaande situatie



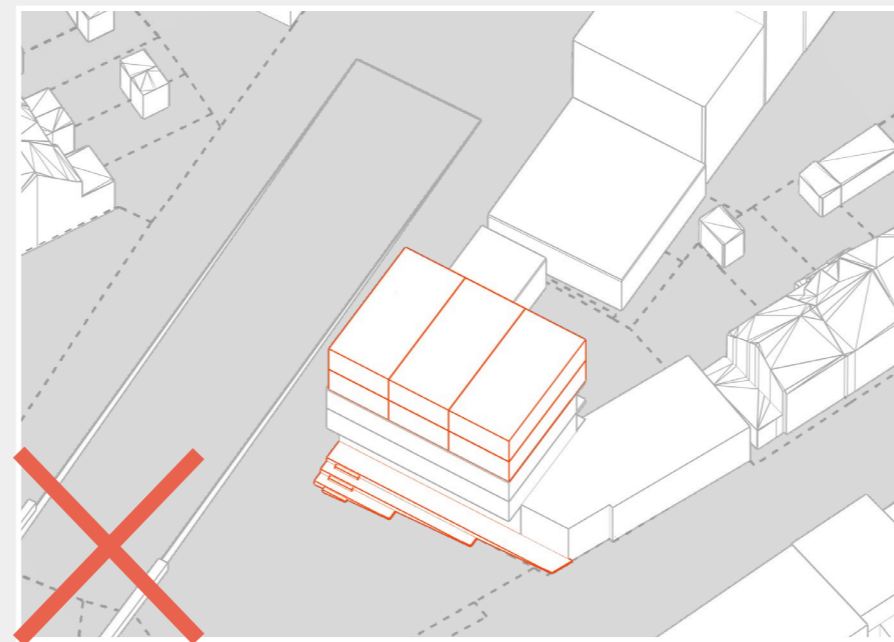
Locatie

A. Gebiedsvisie



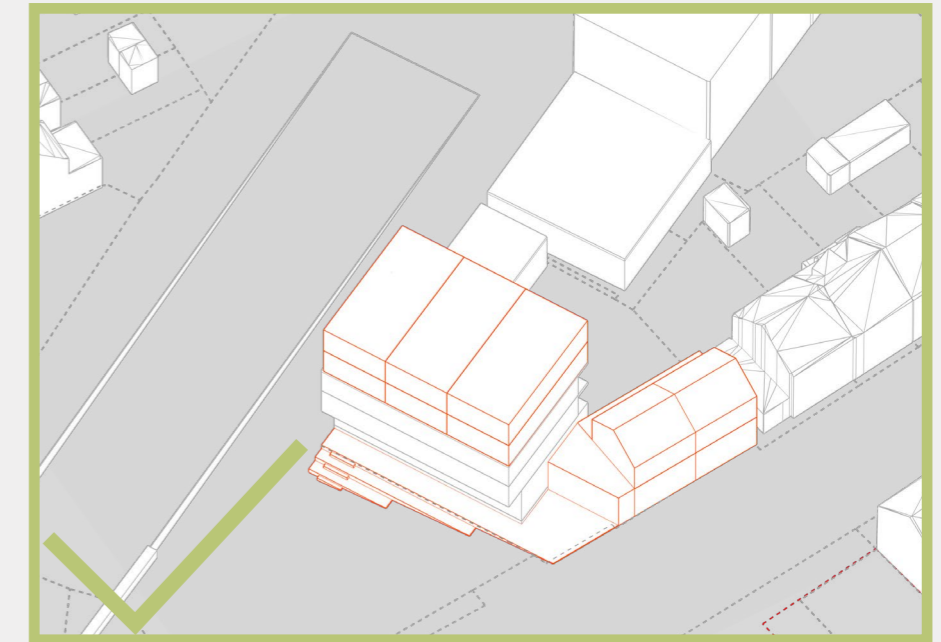
- Veel woningen dichtbij het station
- Hoogteaccent biedt ongunstige schaduwwerking voor omgeving
- Bestaande werkplekken en horeca programma moet worden teruggebracht

B. Optoppen



- Minder schaduwwerking voor burens
- Behoud van werkprogramma en horeca

C. Optoppen en bijbouwen



- Dezelfde voordelen als optie B
- + 1 of 2 woningen
- Verbetering gevelbeeld Schaapsdrift 96

2. Bocht Eleonorastraat

Schaapsdrift 109-117



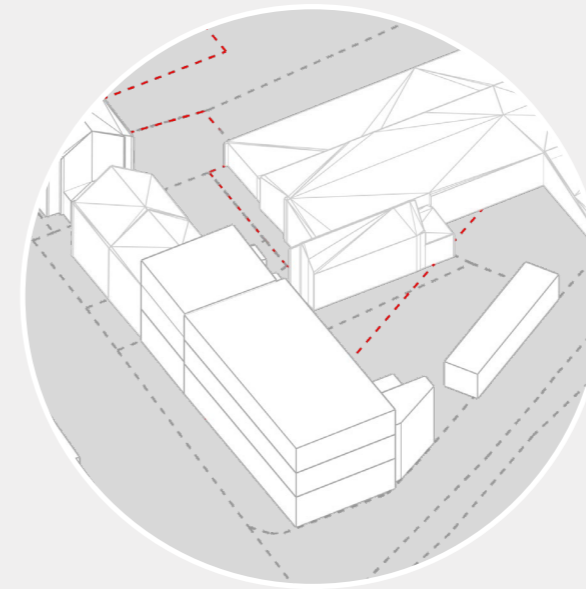
2. Bocht Eleonorastraat

Schaapsdrift 109-117

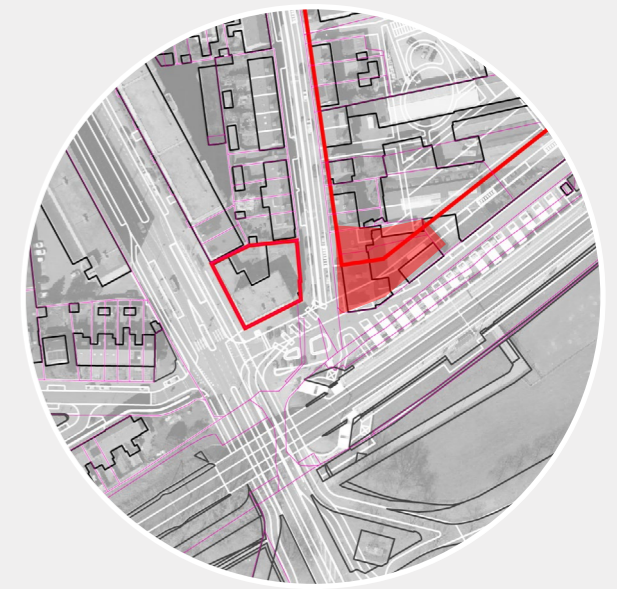
Beslissing: C

t.b.v. geluid voordeel, benadeling bezonning op tuin,

ter compensatie tuinen vergroot (ca 8m)

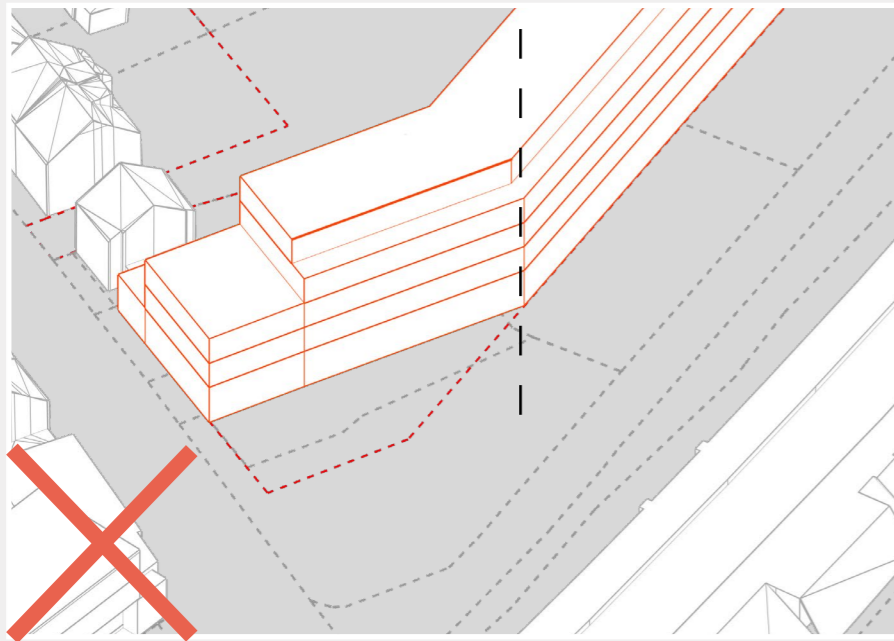


Bestaande situatie



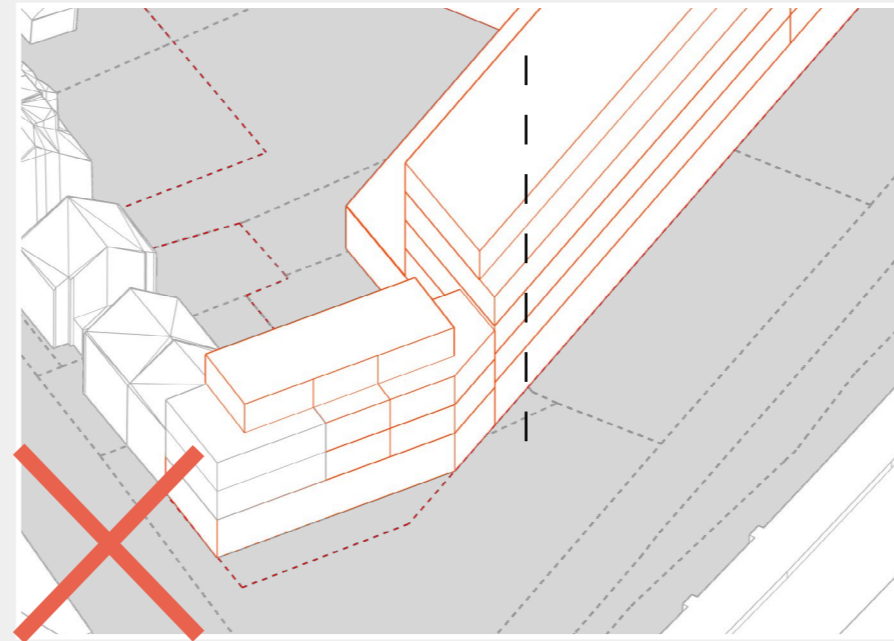
Locatie

A. Gebiedsvisie



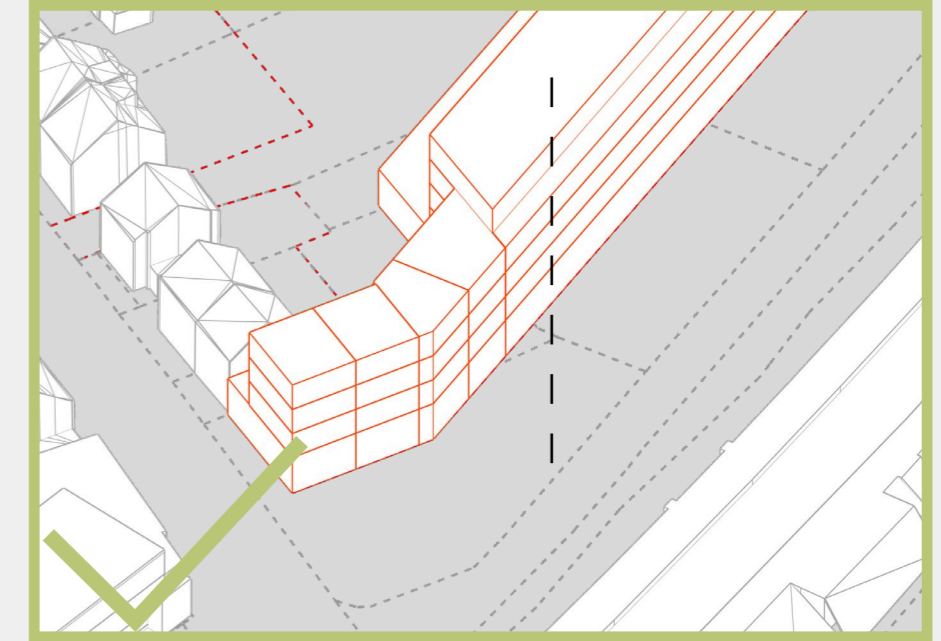
- Extra ruimte voor stationsomgeving
- Sloop van tweekapper is een no-go

B. Winkelplint aan station



- Extra ruimte voor stationsomgeving
- Nieuwbouw aansluiten op Schaapsdrift 113-115 is bouwkundig lastig, daarbij biedt het verwachte resultaat weinig woonkwaliteit

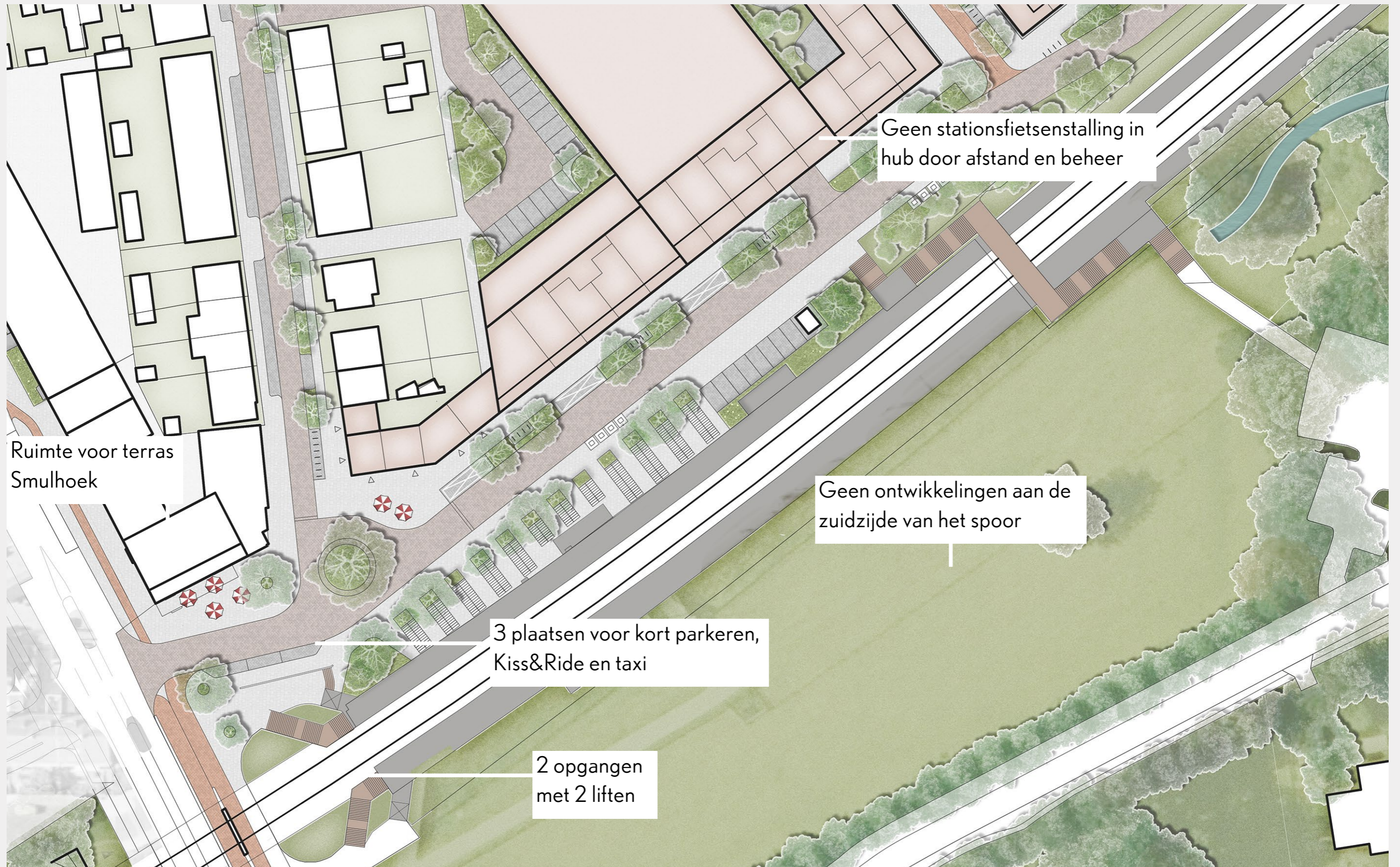
C. Gesloten hoek



- Voldoende ruimte voor stationsomgeving
- Middeling tussen schaduwwerking en geluidsoverlast (spoor en weg)
- Atelierwoningen, met elk kleinschalig programma op begane grond, dragen bij aan een gemengde plint en sociale veiligheid

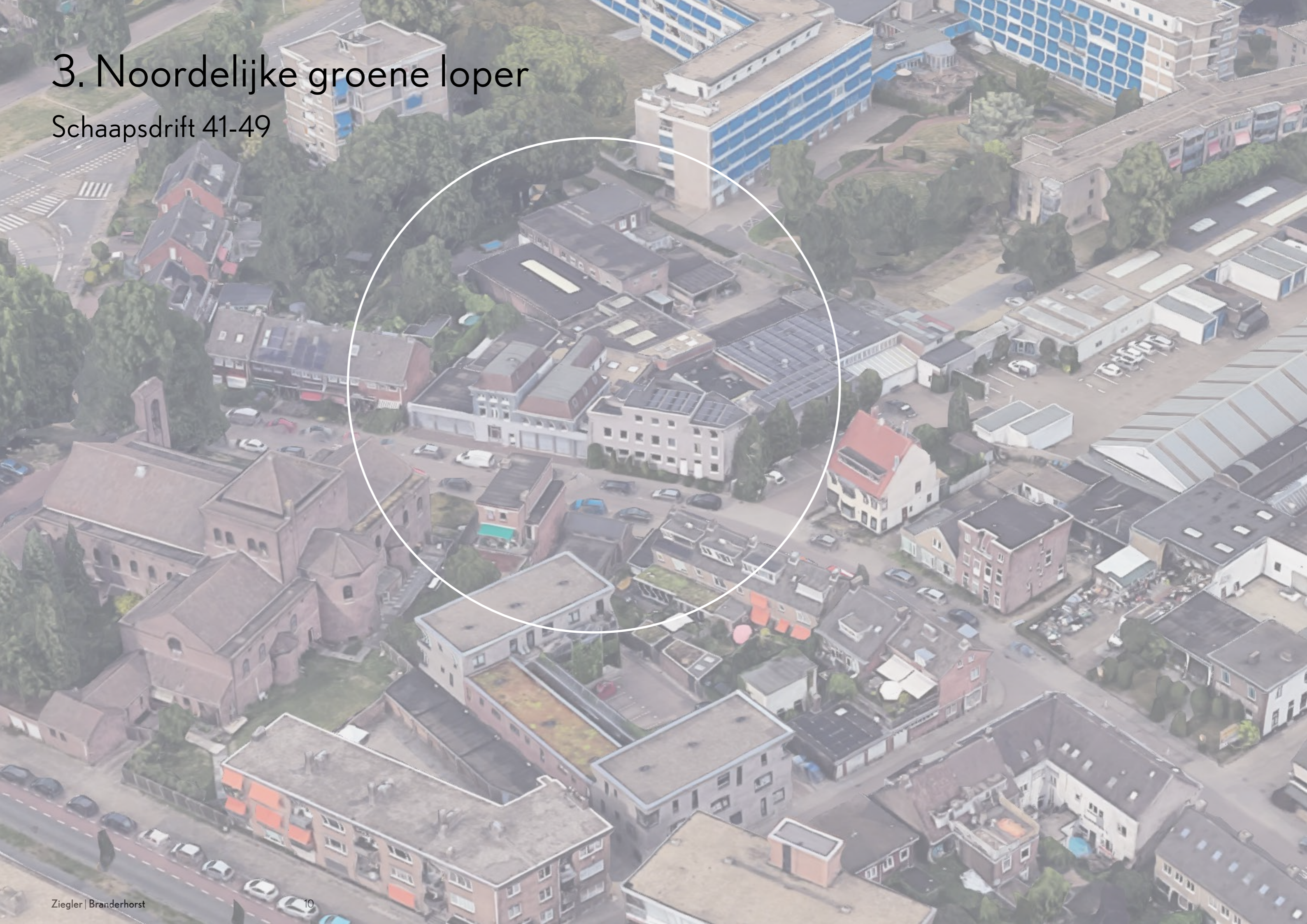
Samengevat de keuzes voor de Stationsomgeving

Fietsparkeren, station, ontsluiting



3. Noordelijke groene loper

Schaapsdrift 41-49



3. Noordelijke groene loper

Schaapsdrift 41-49

Beslissing: C.

Elke optie leidt tot verwerving van eigendommen.
4 stadswoningen maken plaats voor 4 mini-stadswoningen.

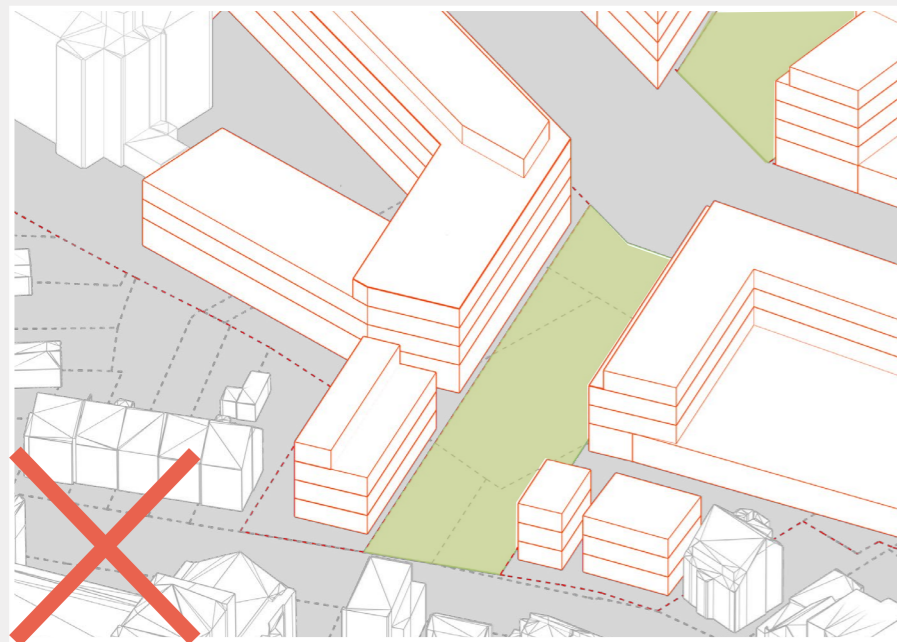


Bestaande situatie



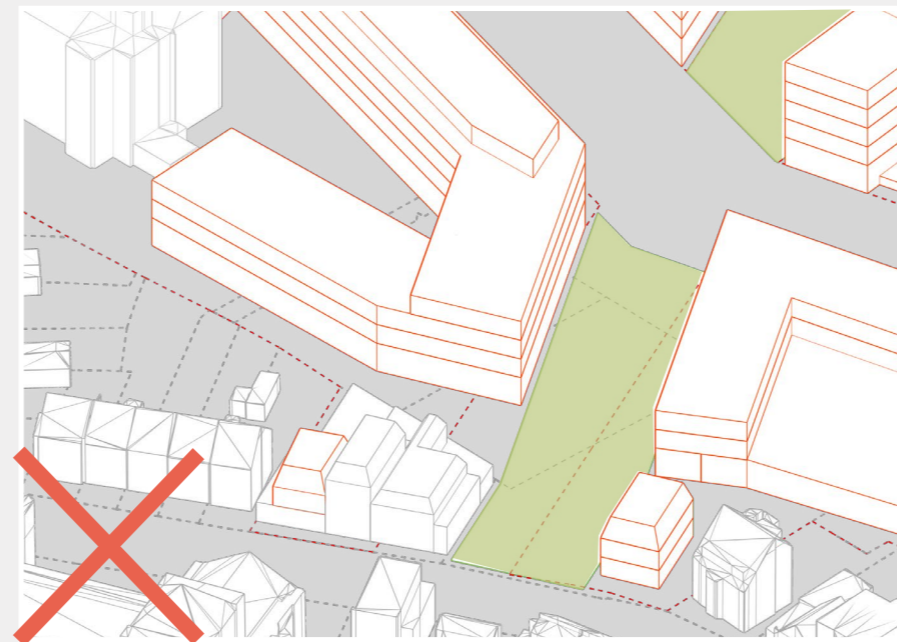
Locatie

A. Gebiedsvisie



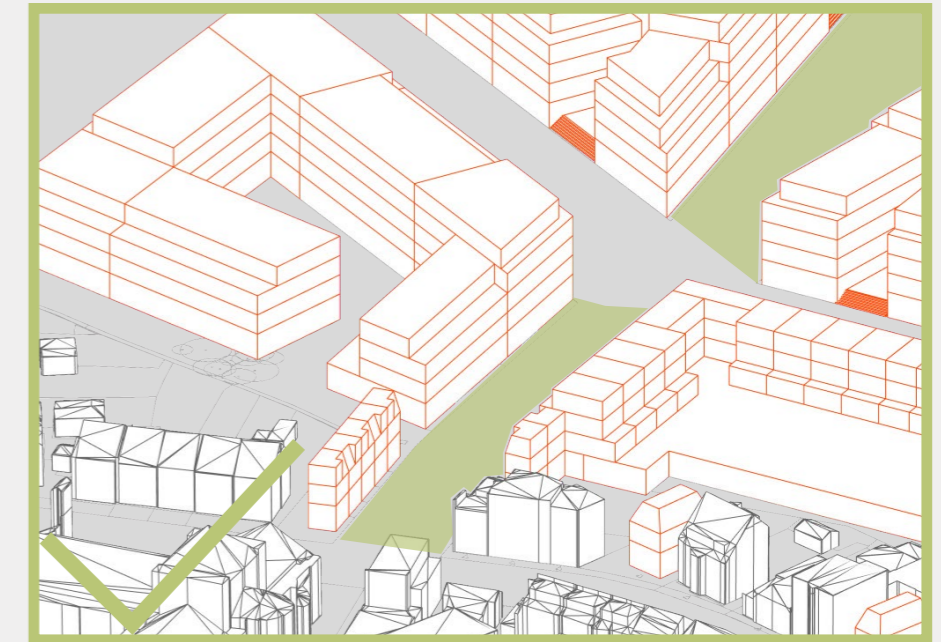
- Sloop van al verworven Schaapsdrift 41-45
- Sloop recentelijk opgeknapt pand Schaapsdrift 47-49 vereist terugbrengen woningen
- Groene loper van 20 m

B. Knik oost



- Behoud en renovatie van al verworven Schaapsdrift 41-45
- Sloop recentelijk opgeknapt pand Schaapsdrift 47-49 vereist terugbrengen woningen
- Groene loper van 20 m

C. Knik west



- Sloop van al verworven Schaapsdrift 41-45 geen impact op huidige bewoners
- Behoud recentelijk opgeknapt pand Schaapsdrift 47-49
- Groene loper van 17,5m zoals zuidelijke loper, compacte mini-stadswoningen als gevolg

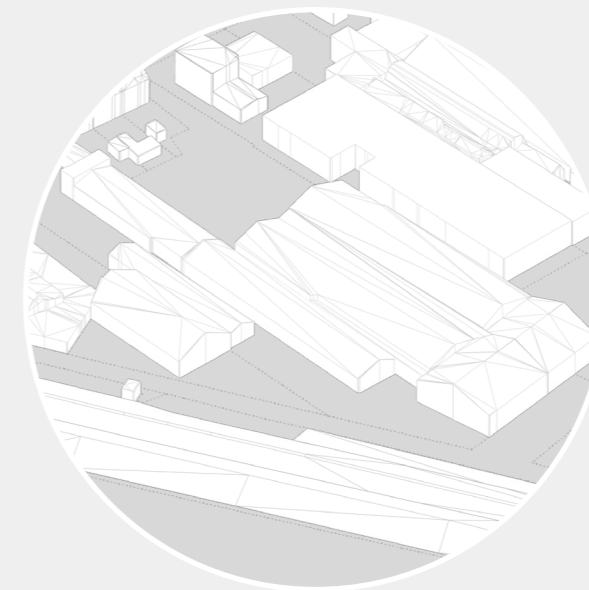
4. Levendige plint bij station



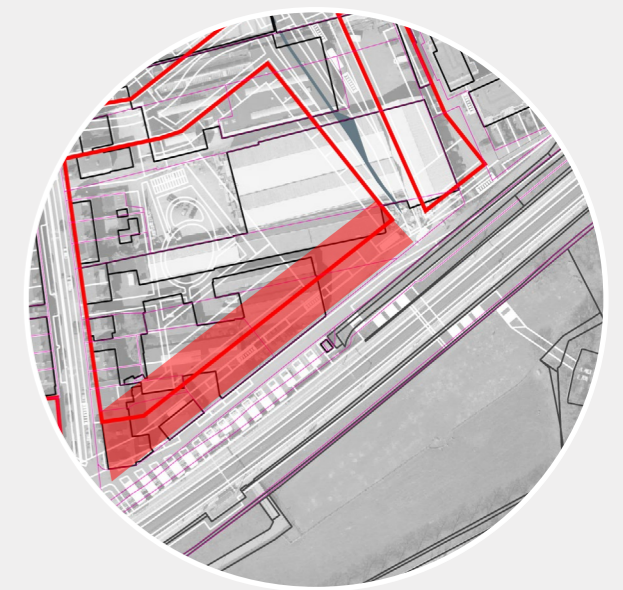
4. Levendige plint bij station

Beslissing: Passende functies borgen in omgevingsplan

- Geen opslag, geen belwinkels of garagebedrijven met dichte rolluiken
- Menging van wonen, werken en leven



Bestaande situatie



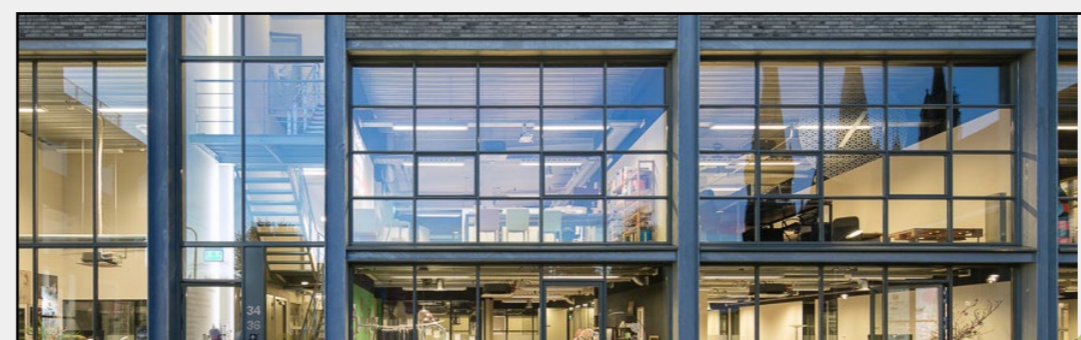
Locatie



Atelier woningen



Atelierwoning



Transparante plint/gemengd met woningentrees



Hoge transparante plint



Stadsverzorgende bedrijvigheid, leisure, zorg en ambacht

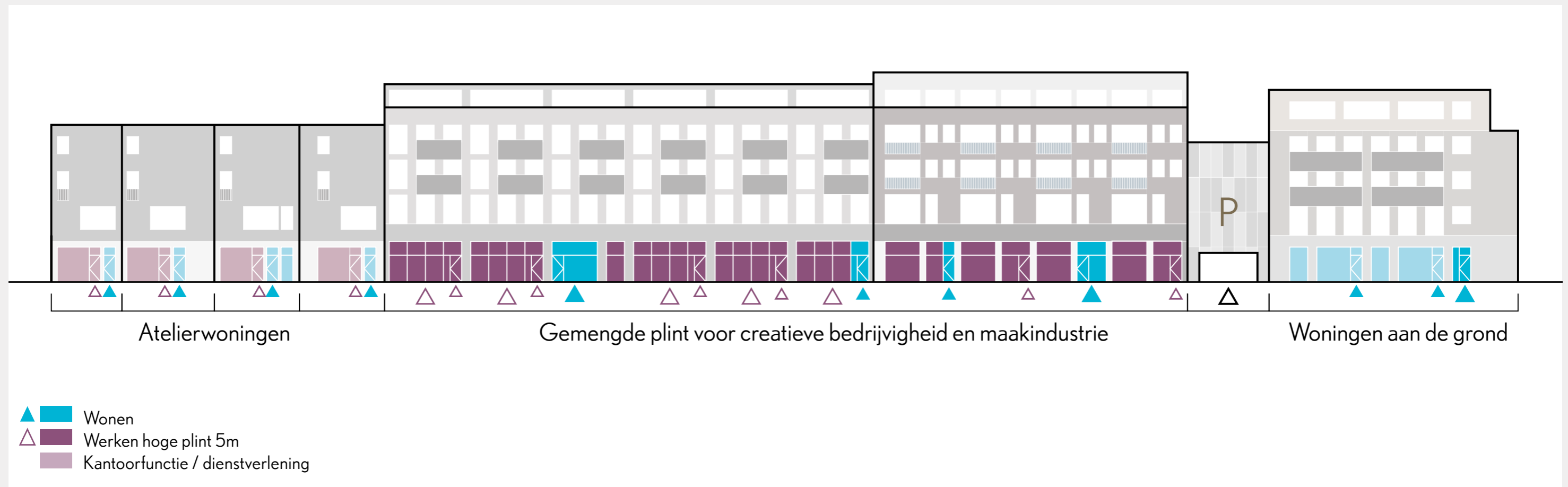


beperkte bedrijvigheid
geen garagebedrijf



34
36

Voorbeeld gevelaanzicht gemengde plint aan station



Wat we wel willen in de plint...



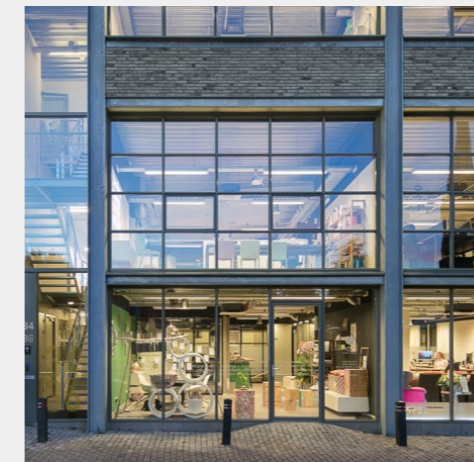
Atelierwoningen
 Wonen boven je
 werkplek



Sport- en
 gezondheidsfuncties
 met transparante plint



Entrees naar boven
 liggende appartementen



Creatieve bedrijvigheid
 en maakindustrie met
 transparante plint



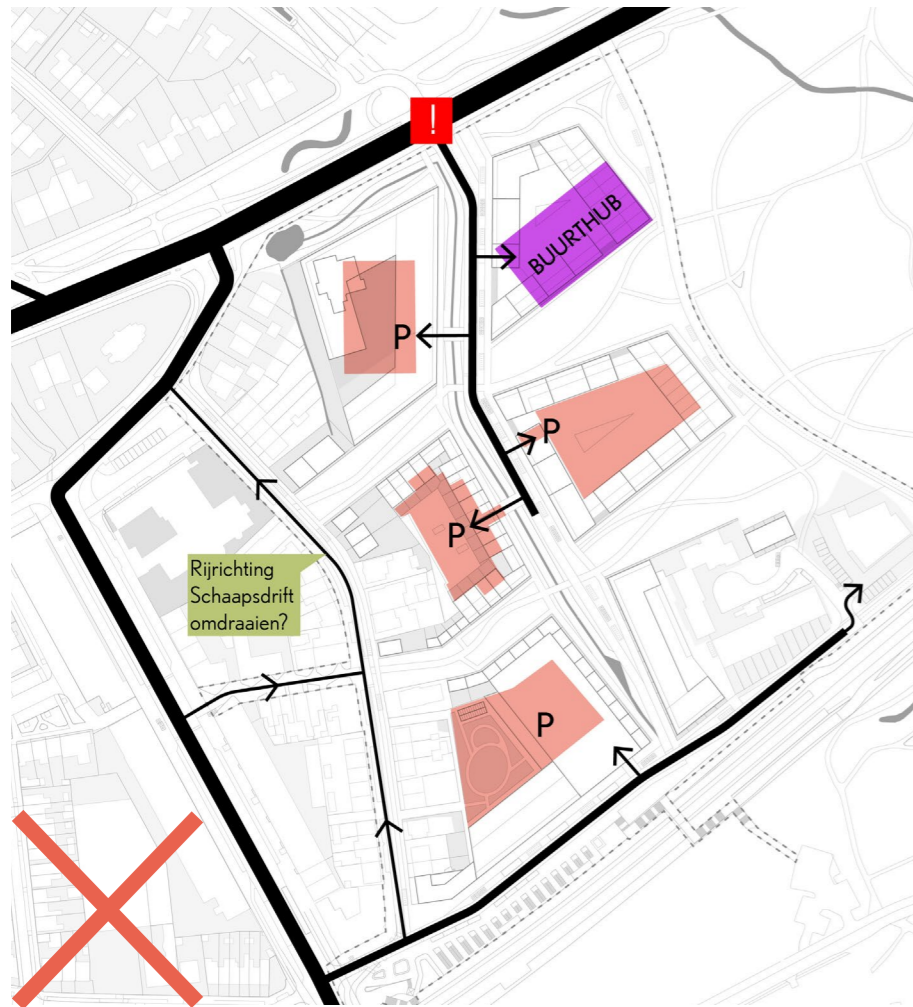
Woningen tot aan
 de stoep

5. Inpassing buurthub

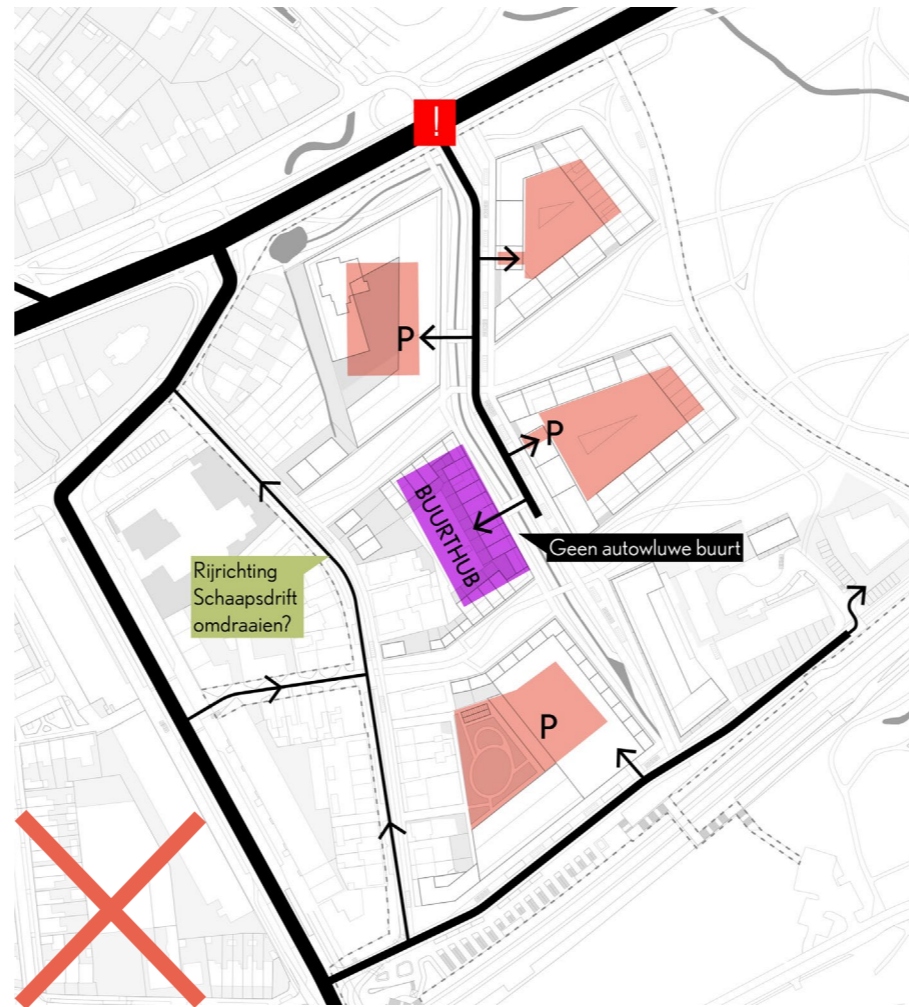


5. Inpassing buurthub

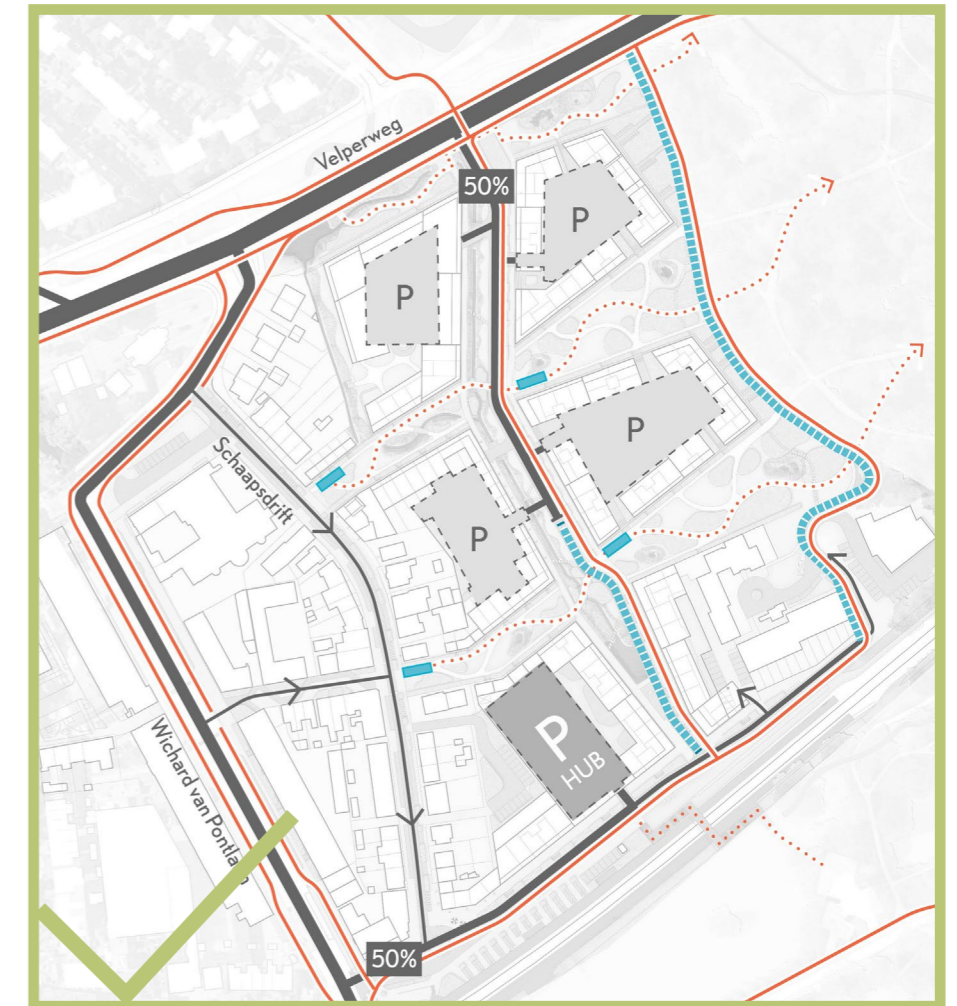
Beslissing: C.



- Velperweg loopt vast
- geen 50/50 verdeling



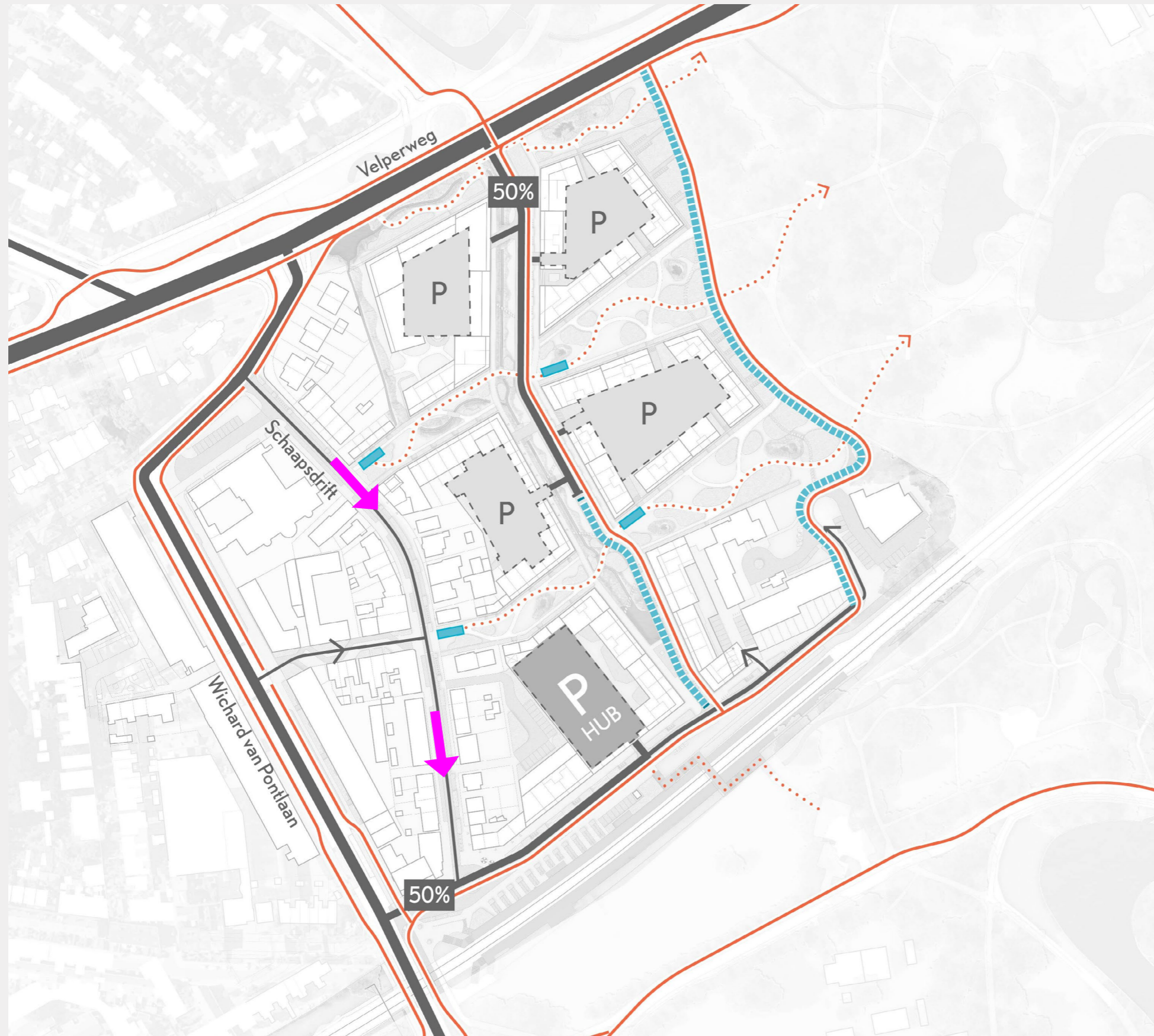
- Velperweg loopt vast
- geen 50/50 verdeling
- Gaat in tegen autoluwe buurt door HUB te centraliseren



- Meest gunstige optie met verdeling van autoverkeer

5. Beoogde auto-ontsluiting

Ontsluiting vanuit het noorden en het zuiden



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

Beslissing: rijrichting wordt gedraaid
(noord-zuid) om sluiproute via Schaapsdrift
te vermijden

Beschouwing door verkeerskundig bureau:
Geen negatief advies.

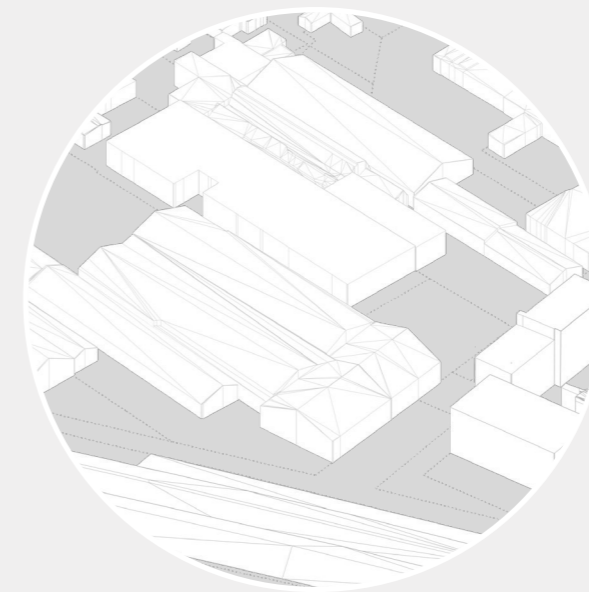
Voordelen:

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

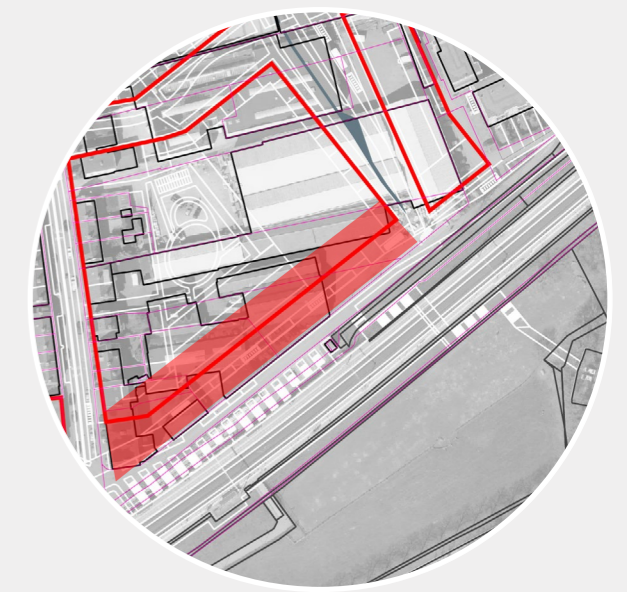
5. Inpassing buurthub

Beslissing: C.

- van 300 naar 250 parkeerplaatsen in de Hub.
- Van 4 lagen naar 3 lagen

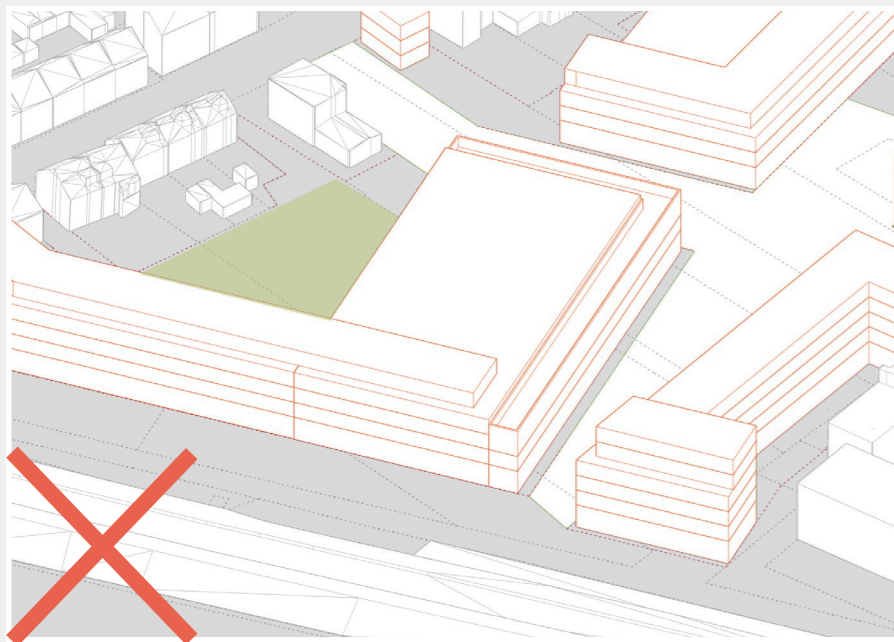


Bestaande situatie



Locatie

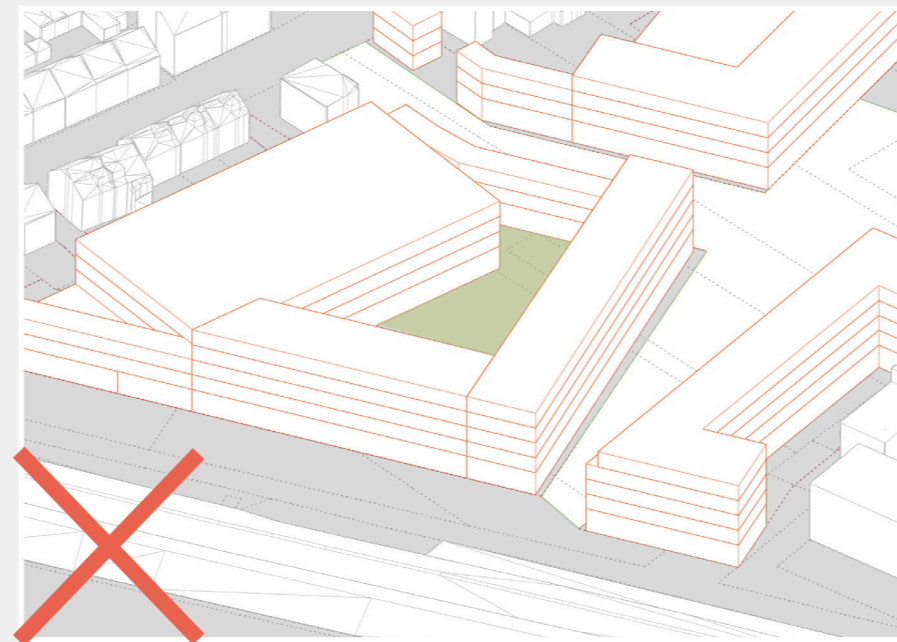
A. Gebiedsvisie (HUB oost)



Veel rugwoningen met relatief weinig woonkwaliteit

- 1 groene plek tussen bestaande woningen en parkeerhub
- Vergroting bestaande achtertuinen

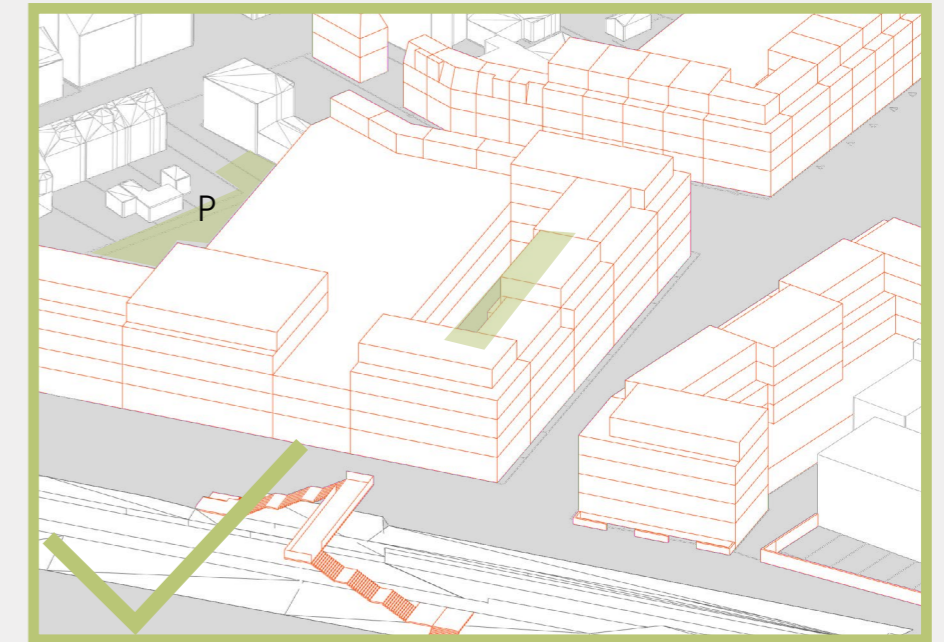
B. HUB west



Parkeerhub drukt op omgevingskwaliteit van woningen Schaapsdrift

- 1 groene plek voor nieuwe bewoners en groene gevel voor parkeerhub
- Vergroting bestaande achtertuinen

C. HUB

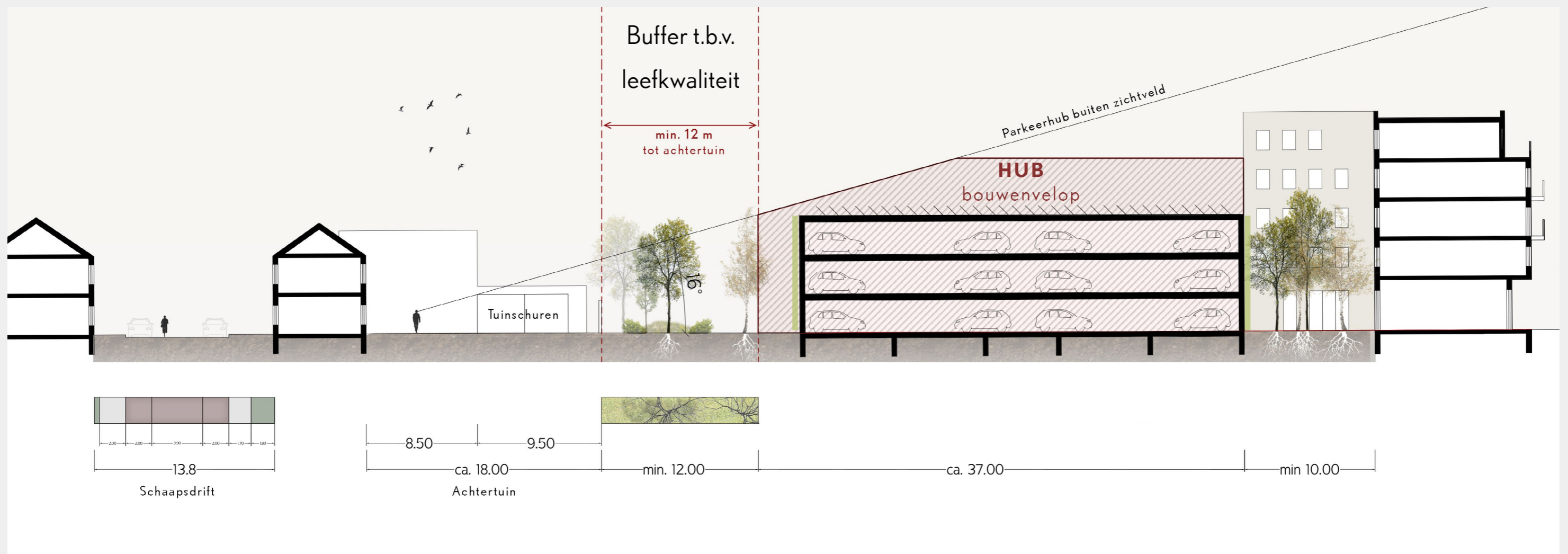


Optimum tussen omgevingskwaliteit en woonkwaliteit

- Twee groene plekken voor nieuwe en bestaand bewoners
- Parkeerkoffer voor bewoners Schaapsdrift
- Parkeerhub van 4 naar 3 lagen (250 ppl)

5. Inpassing buurthub

Beslissing: C.



5. Inpassing buurthub



Groene gevel inpassing voor parkeergarage



Stadswoningen met rug tegen parkeergarage (Waalsprong, Nijmegen)

6. Inpassing westzijde Casimir state



6. Inpassing westzijde Casimir state



Locatie

Huidige situatie

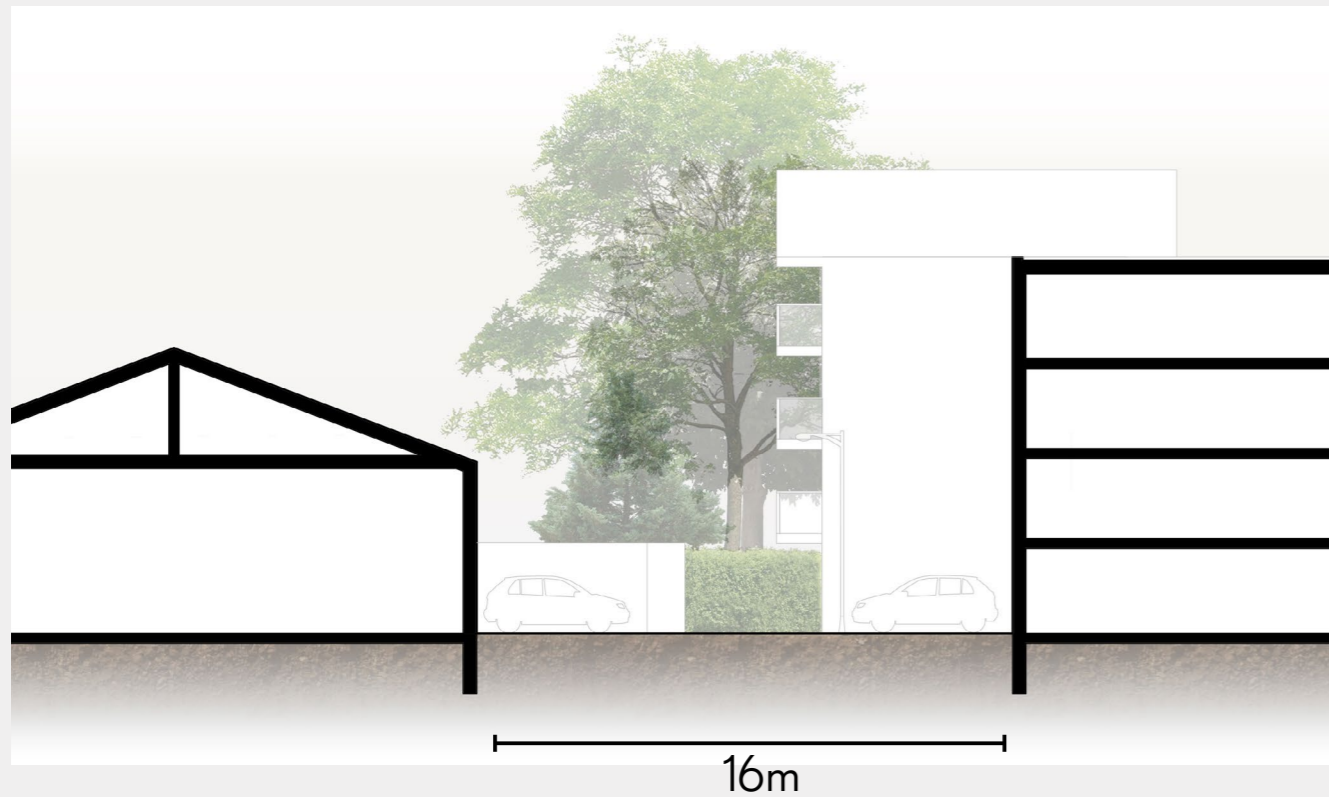


6.1. Inpassing westzijde Casimir state

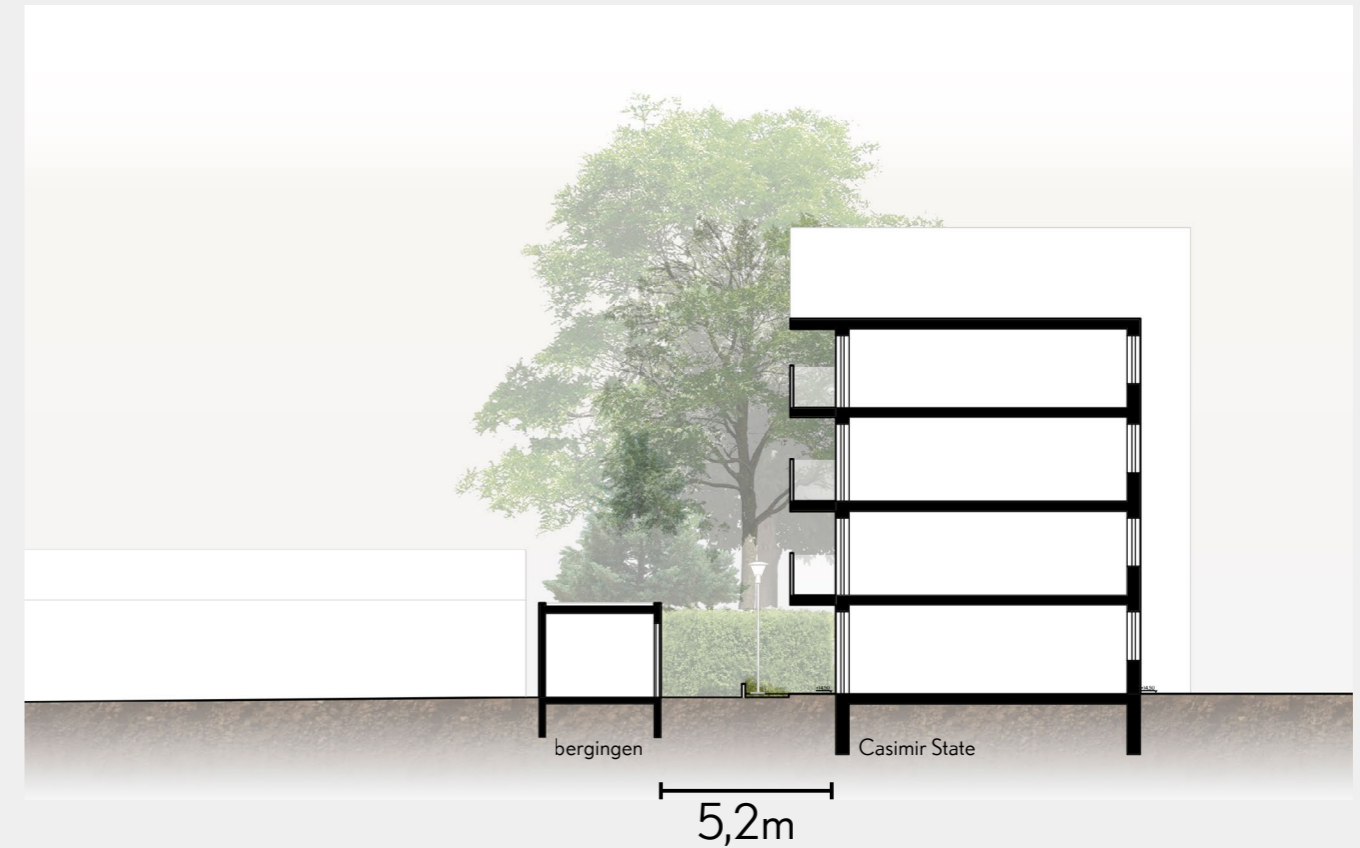
Tussenruimte tussen bergingen en Casimir State blijft gelijk



Locatie



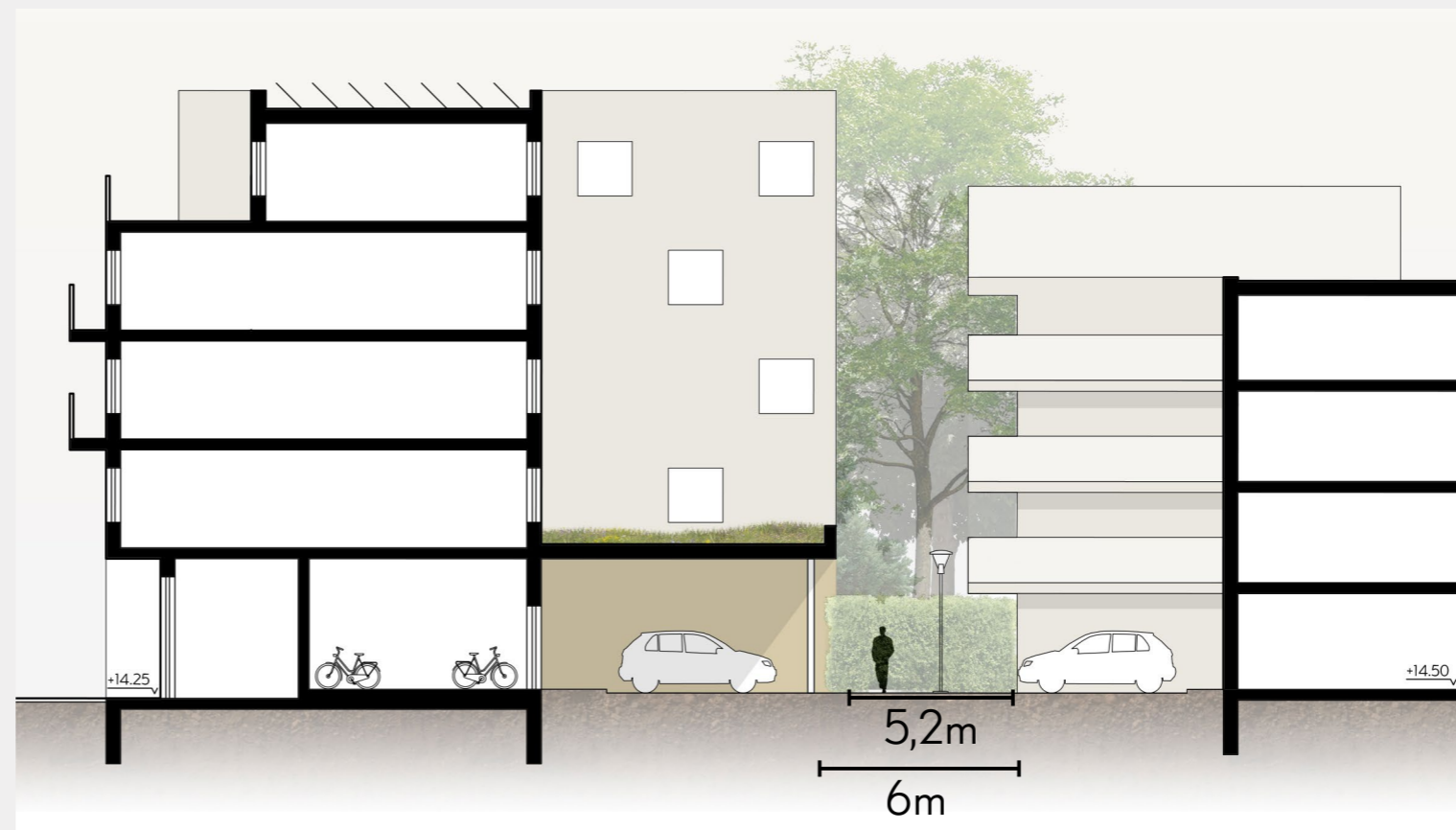
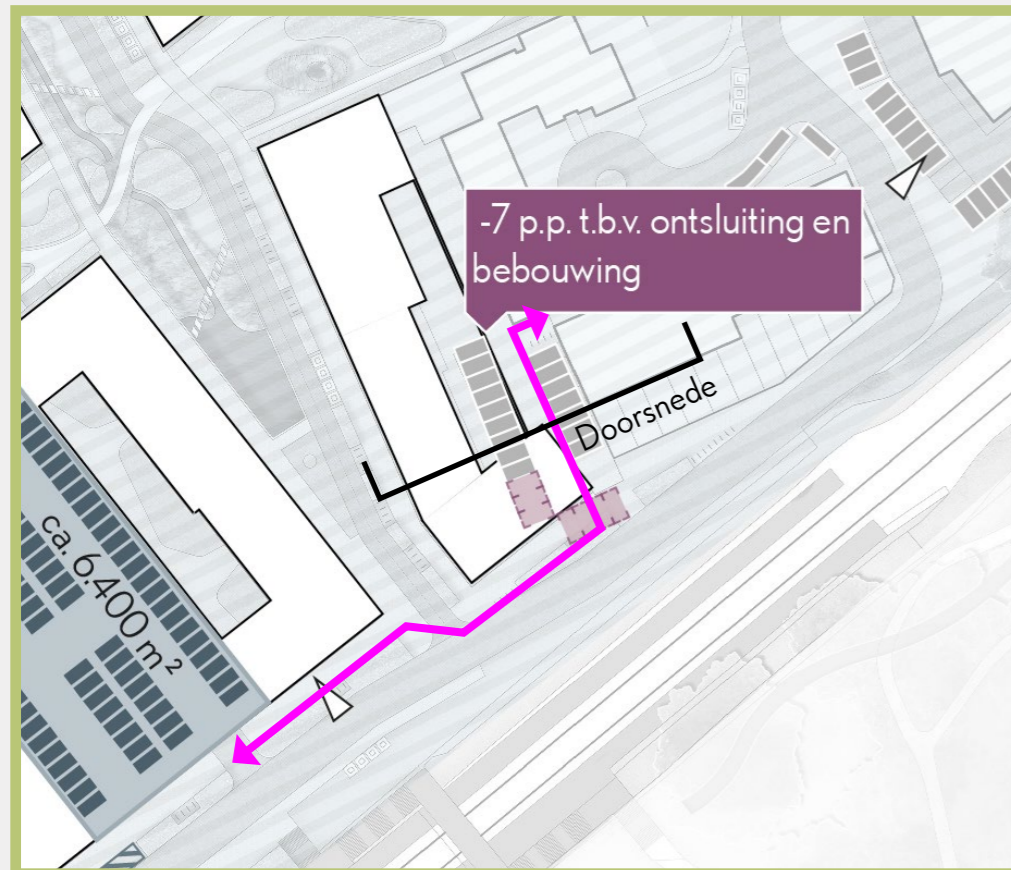
huidige situatie thv parkeerveld



huidige situatie thv bergingen

6. Inpassing westzijde Casimir state

Beslissing: Extra parkeerplaatsen en comfortabele route



Uitgebreide onderbouwung:

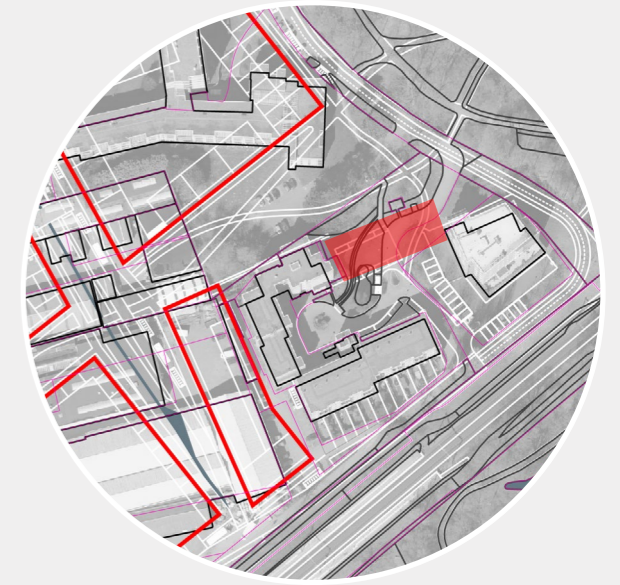
- Tussenruimte tussen bergingen en Casimir State blijft gelijk.
- 16 parkeerplaatsen worden ingepast in parkeergarage en aan westzijde gebouw voor bewoners Casimir Estate.
- Route naar parkeergarage obstakelvrij en gelijkvloers
- Behoud of terugbouwen bergingen

7. Inpassing bouwblok Casimir state / sacré Coeur



7. Inpassing bouwblok Casimir state / sacré Coeur

2 lagen met kap / 3 lagen.



Locatie



Startblok woningen (rug aan rug type)

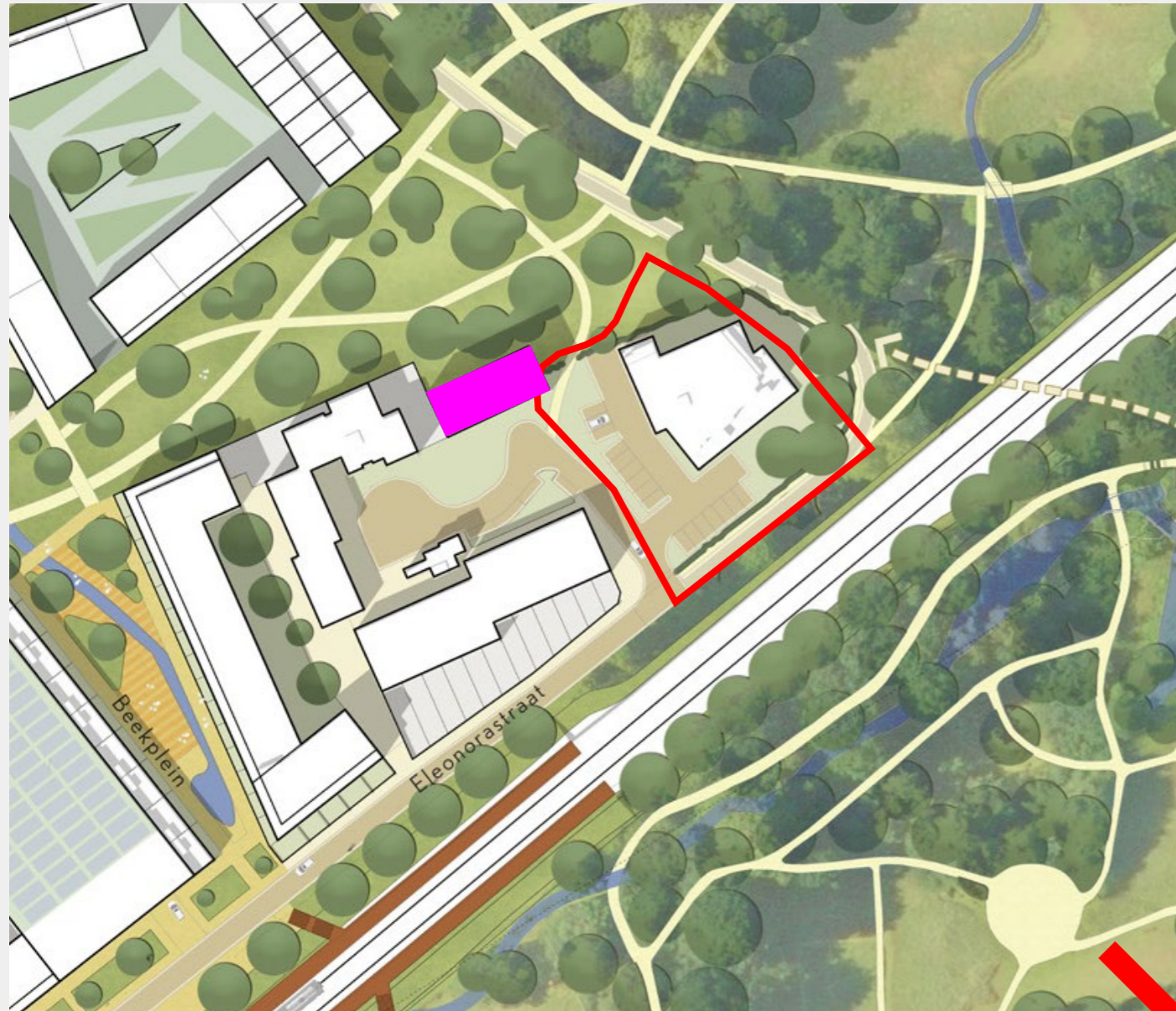


Vergroenen t.b.v. geluidsdempende werking. Kerkenbosch Zeist



7. Inpassing bouwblok Casimir state / sacré Coeur

Beslissing: Geen bouwblok, eigendomsgrenzen onwerkbaar



Voorstel gebiedsvisie



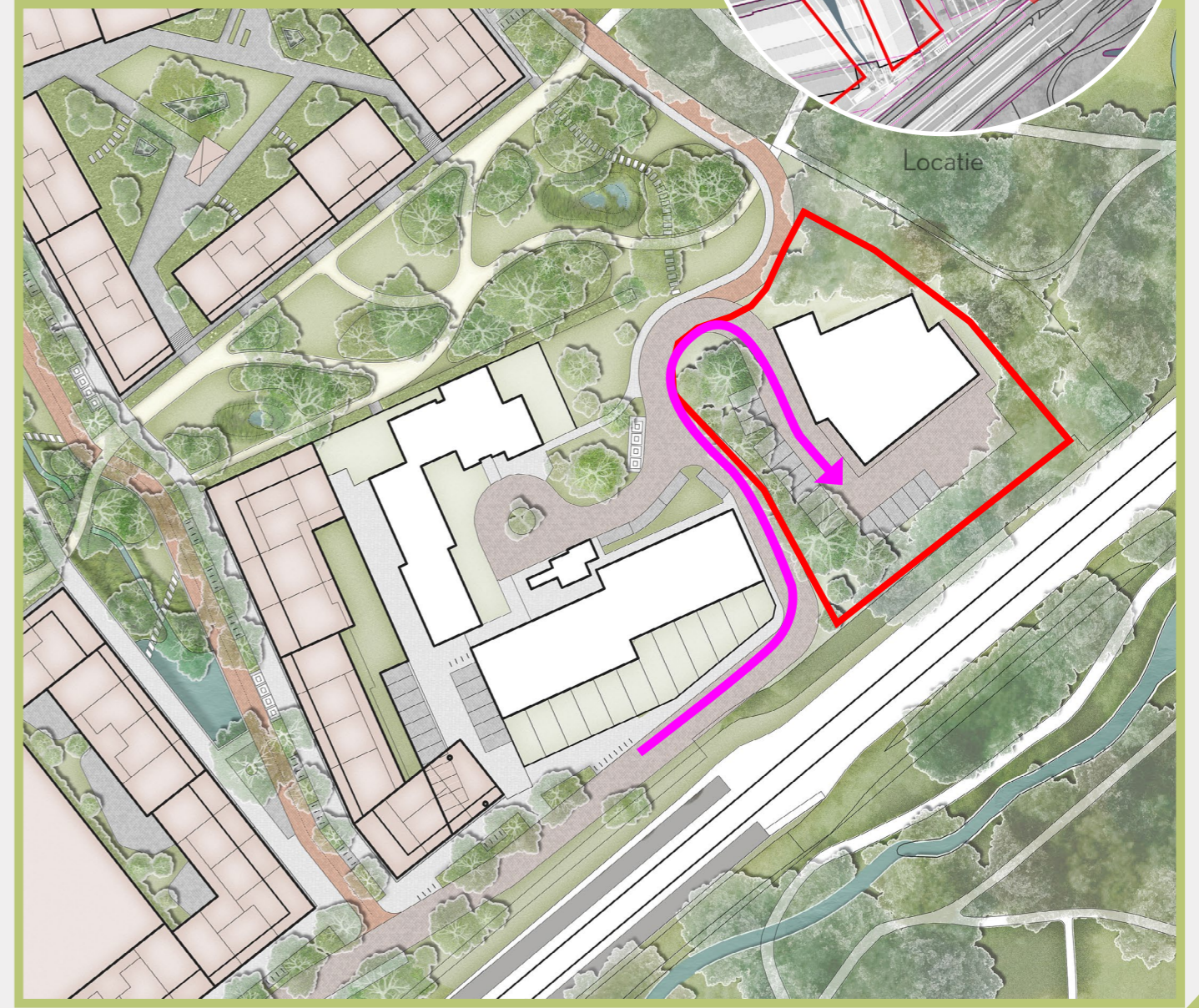
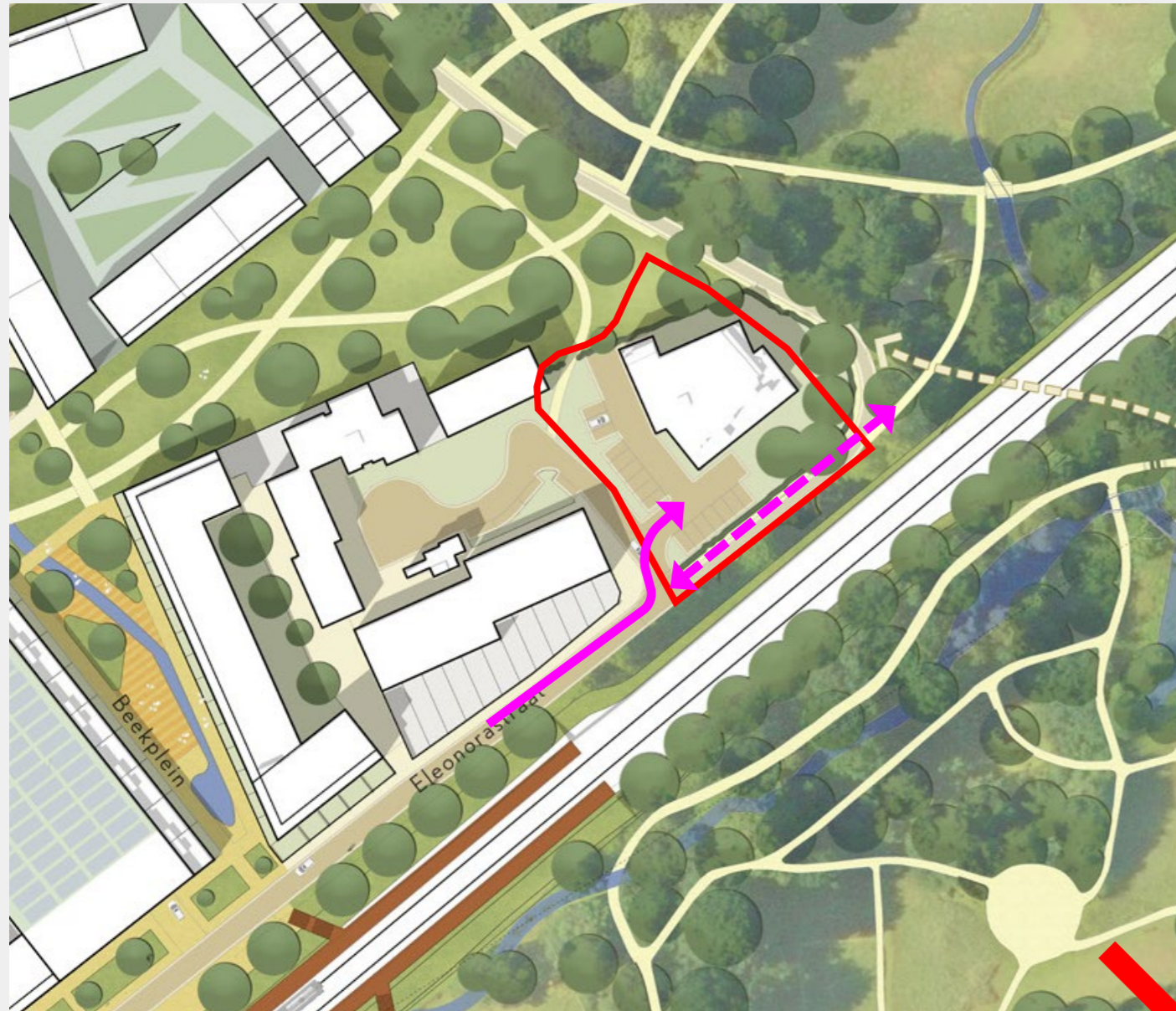
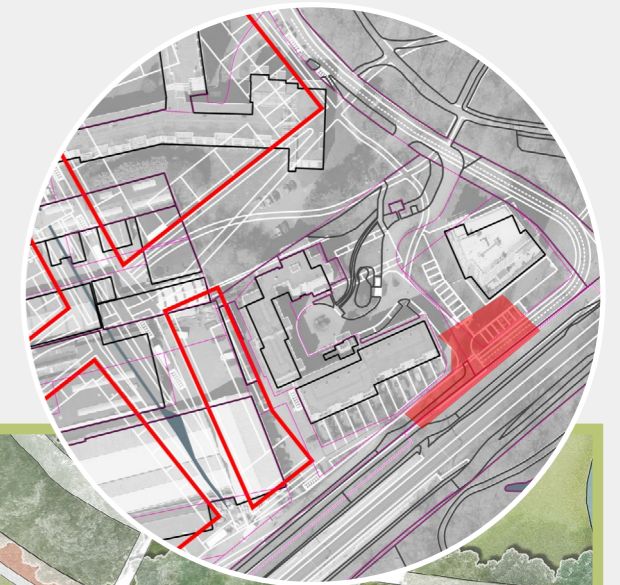
Keuze stedenbouwkundig plan

8. Ontsluiting Sacré Coeur gebouw



8. Ontsluiting Sacré Coeur gebouw

Beslissing: Entree blijft noordelijk



Voorstel gebiedsvisie



Beslissing:

- Entree blijft noordelijk, ontsluiting via Ernst Casimirlaan
- Geen fietsdoorsteek

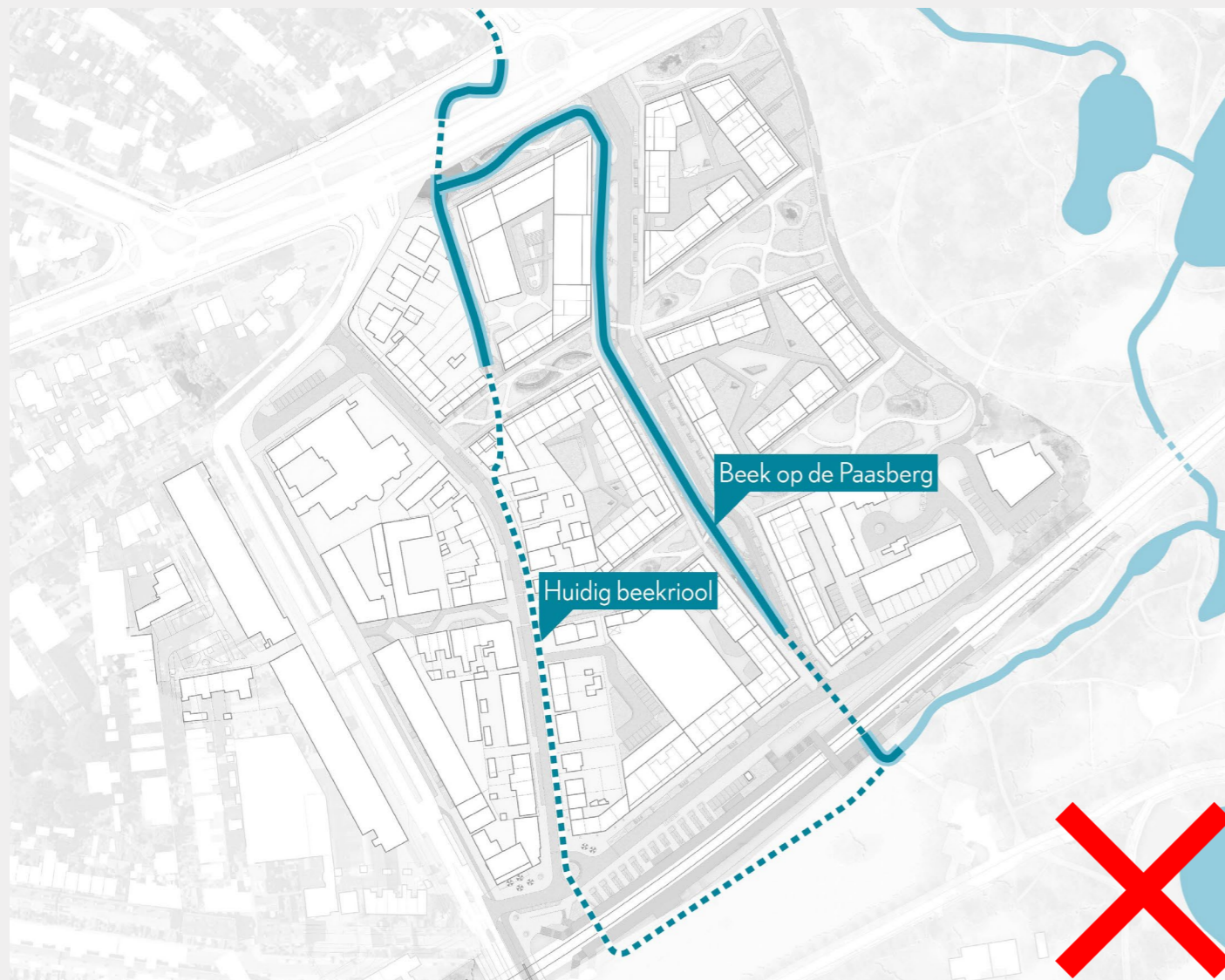


9. Water - beek



9. Water - beek

Huidig + aantakking Middenstraat



Afkoppelen + oppervlakkig afwateren



Beslissing: Beek op de Paasberg, maar voldoende water voor één beek.
Beekriool in Schaapsdriфт als hemelwaterafvoer

9. Vergroening Schaapsdriфт / Reinaldstraat



9. Vergroening Schaapsdrift / Reinaldstraat

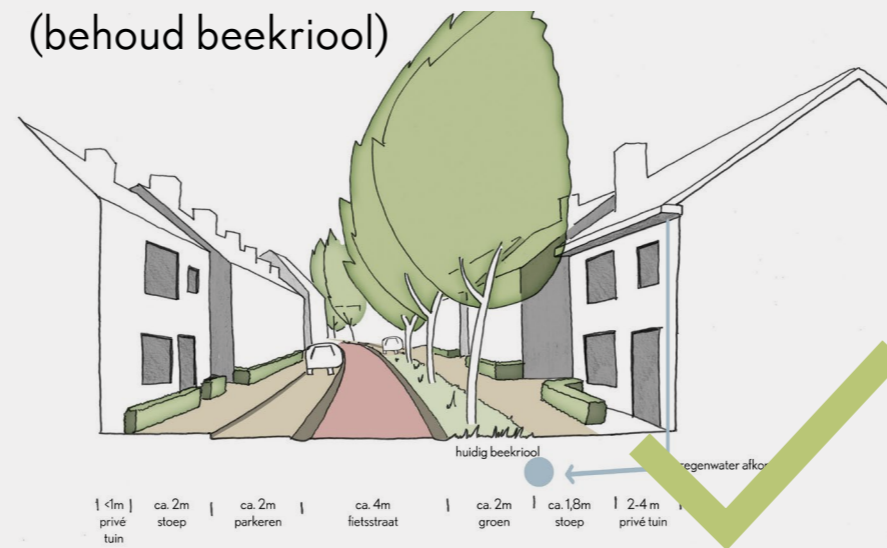


Locatie

huidig profiel



vergroening 1 (behoud beekriool)



- Deels vergroening mogelijk niet alle parkeerplaatsen benodigd.
- Worteldoek over beekriool, dit is niet overal mogelijk.
- Ondergronds hemelwater naar beekriool brengen

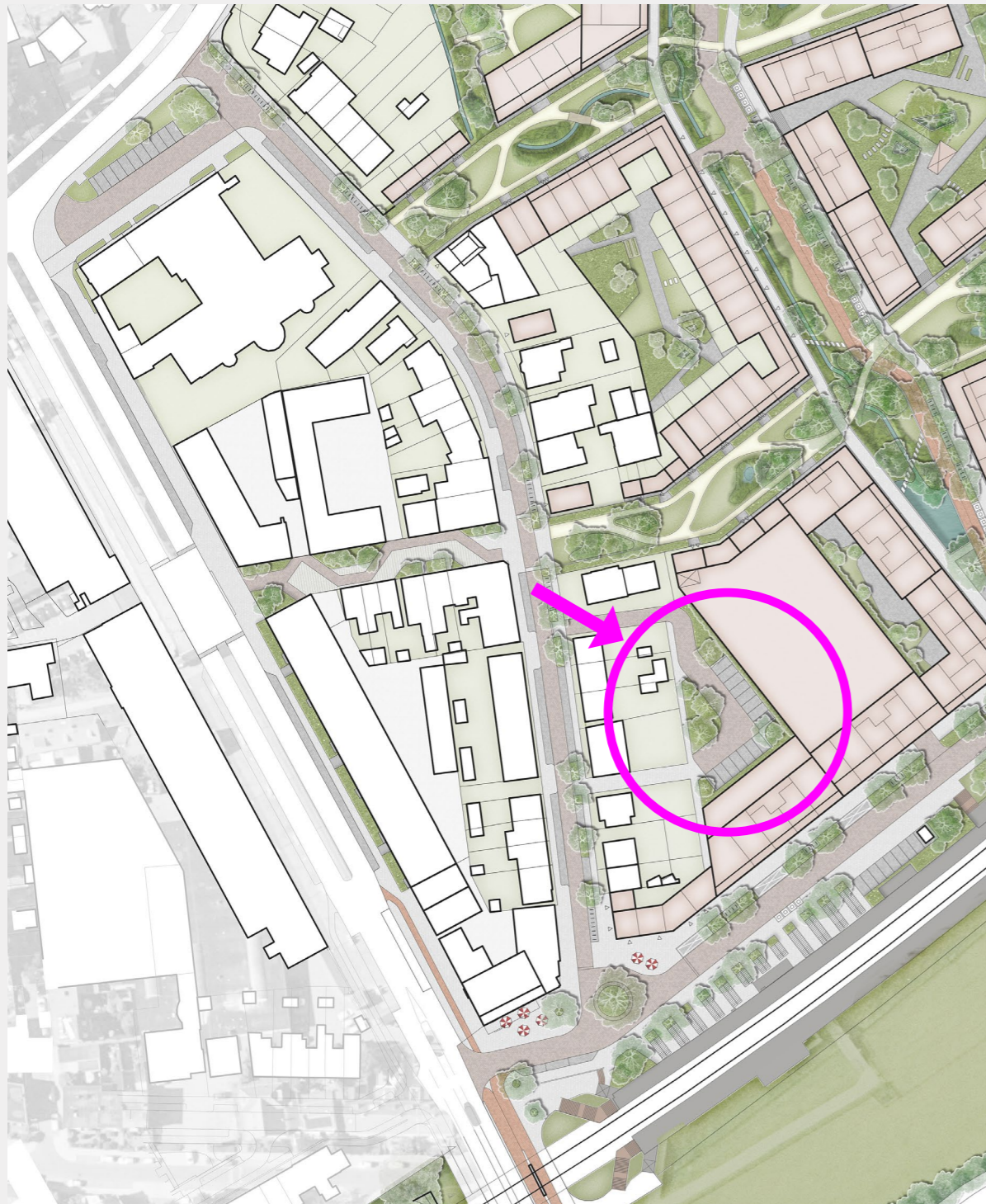
vergroening 2 (bovengrondse goot)



- Voor de goot is een doorgaande structuur gewenst. Daarvoor dienen parkeerplaatsen te worden opgeheven.
- Oppervlakkig hemelwater naar goot brengen

9. Vergroening Schaapsdrift / Reinaldstraat

Voorstel: Vergroenen Schaapsdrift zonder extra parkeerduk is mogelijk door 15 ppl te verplaatsen in het hof nabij de parkeerhub.







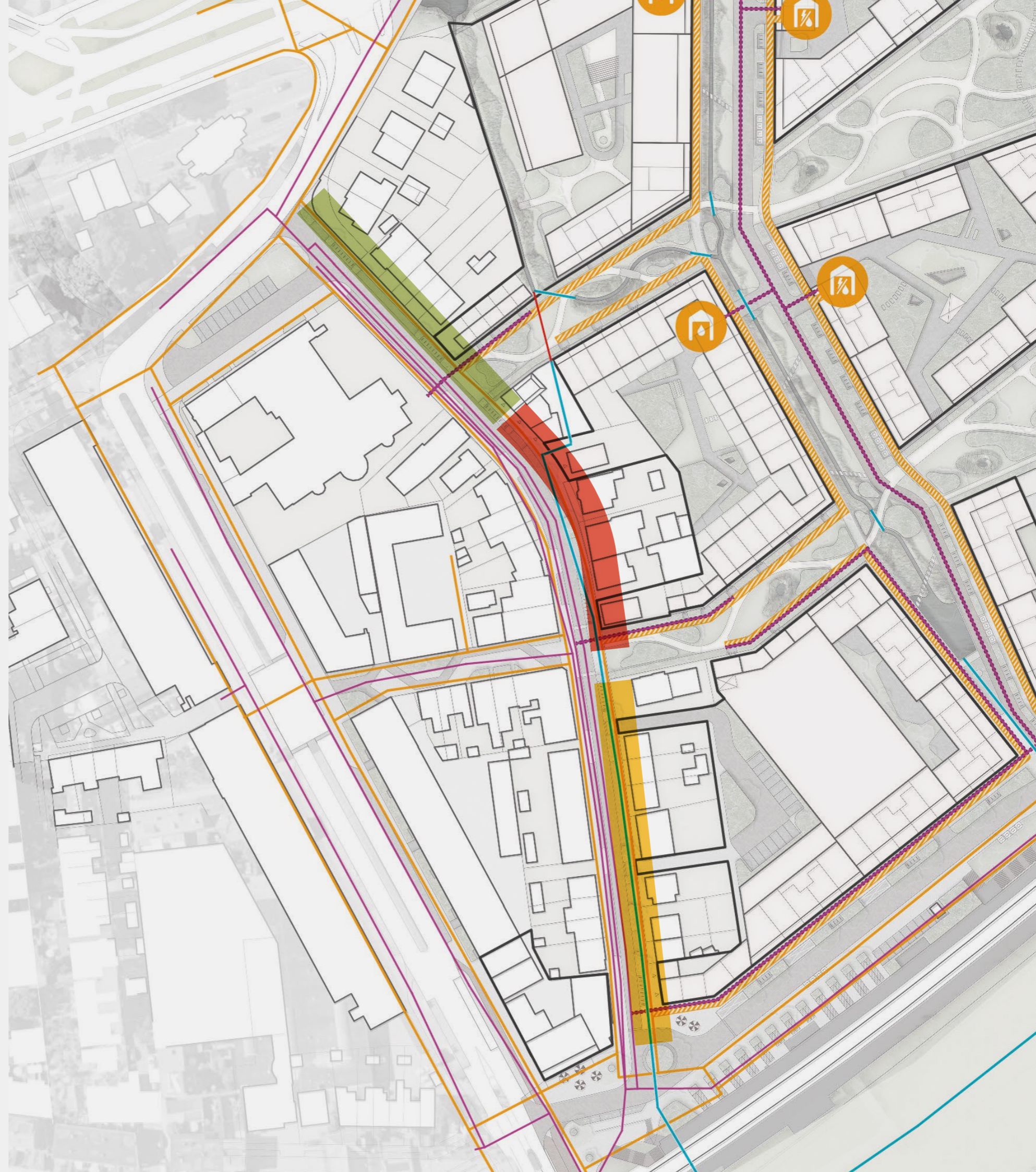
Altijd behoud van 15 parkeerplaatsen op de Schaapsdrift t.b.v. de bewoners.
Resterende 15 naar hub of naar eigen parkeerhof.

Kabels en Leidingen

-  Bomen mogelijk
-  Bomen niet mogelijk
-  Bomen mogelijk met maatregelen, of voor specifieke locaties

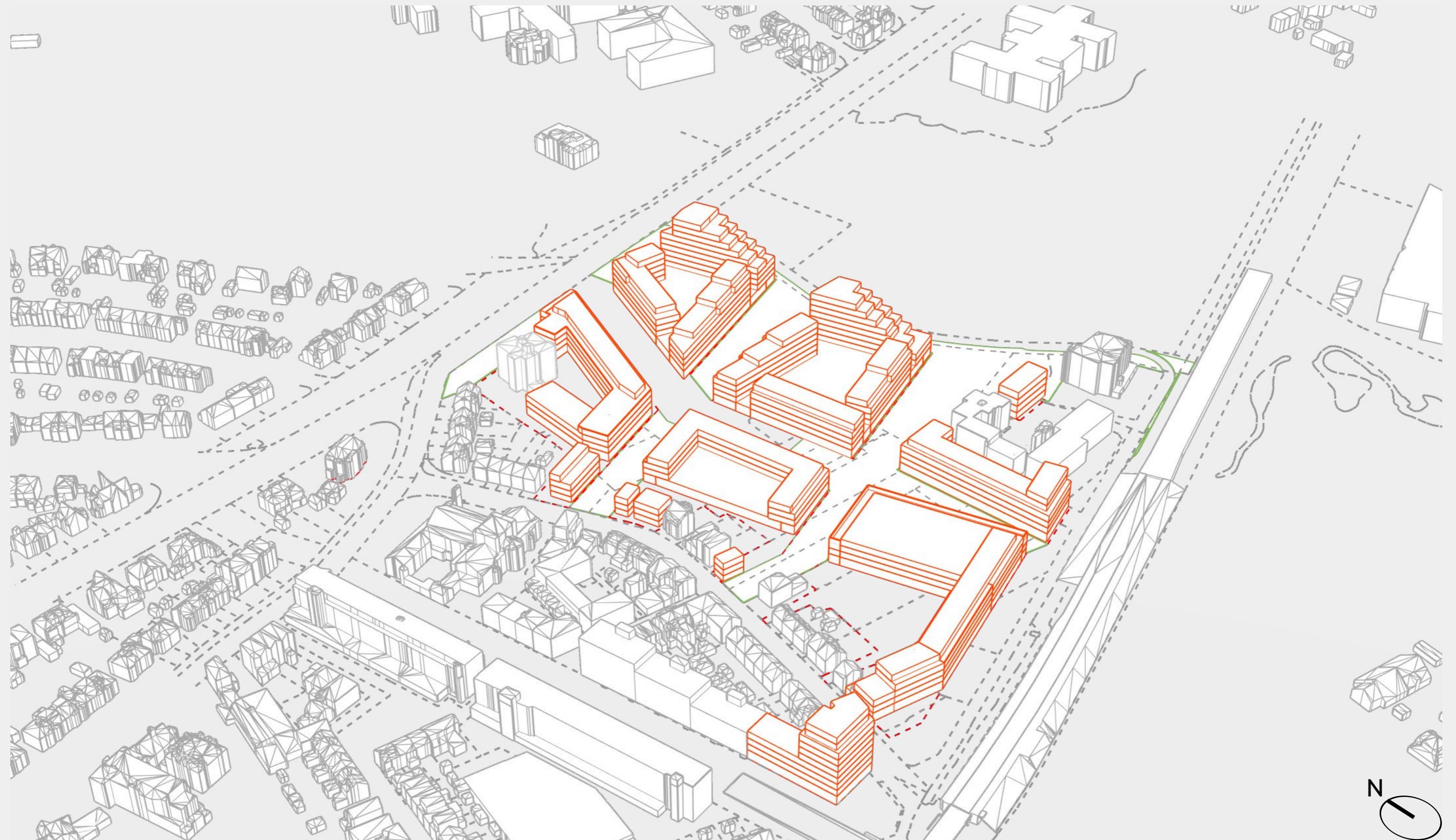
Legenda

-  Ondergrondse Beek
-  Te verwijderen ondergrond
-  Bestaande riolering
-  Indicatie nieuwe riolering





Gebiedsvisie

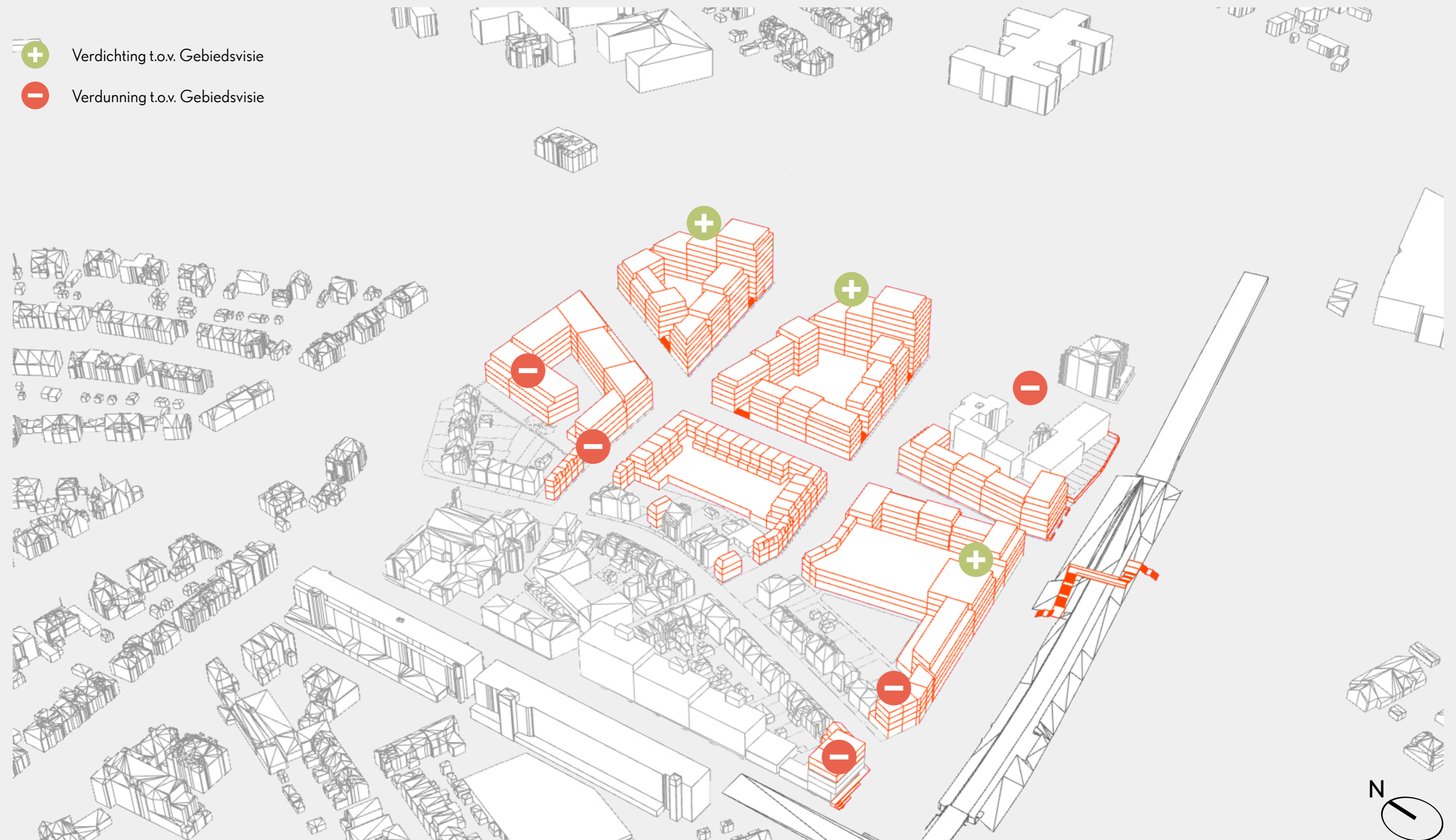
Vogelvlucht



Zoektocht woning compenseren

Vogelvlucht

-  Verdichting t.o.v. Gebiedsvisie
-  Verdunning t.o.v. Gebiedsvisie



Beslissingen doorgevoerd in stedenbouwkundig plan



Gebiedsvisie
(proefverkaveling)



Stedenbouwkundig plan
(concept)

Stedenbouwkundig plan (concept)

CONCEPT 17.10.2024



Stedenbouwkundig plan (concept)

CONCEPT 17.10.2024

Sloop Nijstede =
Keuze Innoforte

Hoogteaccenten
verplaatst

Mini-stadswoningen
aanpassing groene
loper

Rijrichting Schaapsdrift draaien

Geen stadswoningen

Behoud auto-entree aan noordzijde

Doorsteek niet
mogelijk ivm
perceelgrens

12m afstand

Deels behoud parkeerplaatsen

Buurthub
300 > 240 ppl
7C > 7L
4L > 3L

Afwisselende werkplint

Voetgangersbrug over spoor

Extra behoud

Parkeren Schaapsdrift deels verplaatsen naar hof

Tuinen vergroten

K&R

Behoud onderdoorgang spoorviaduct

Geen ontwikkeling
hier

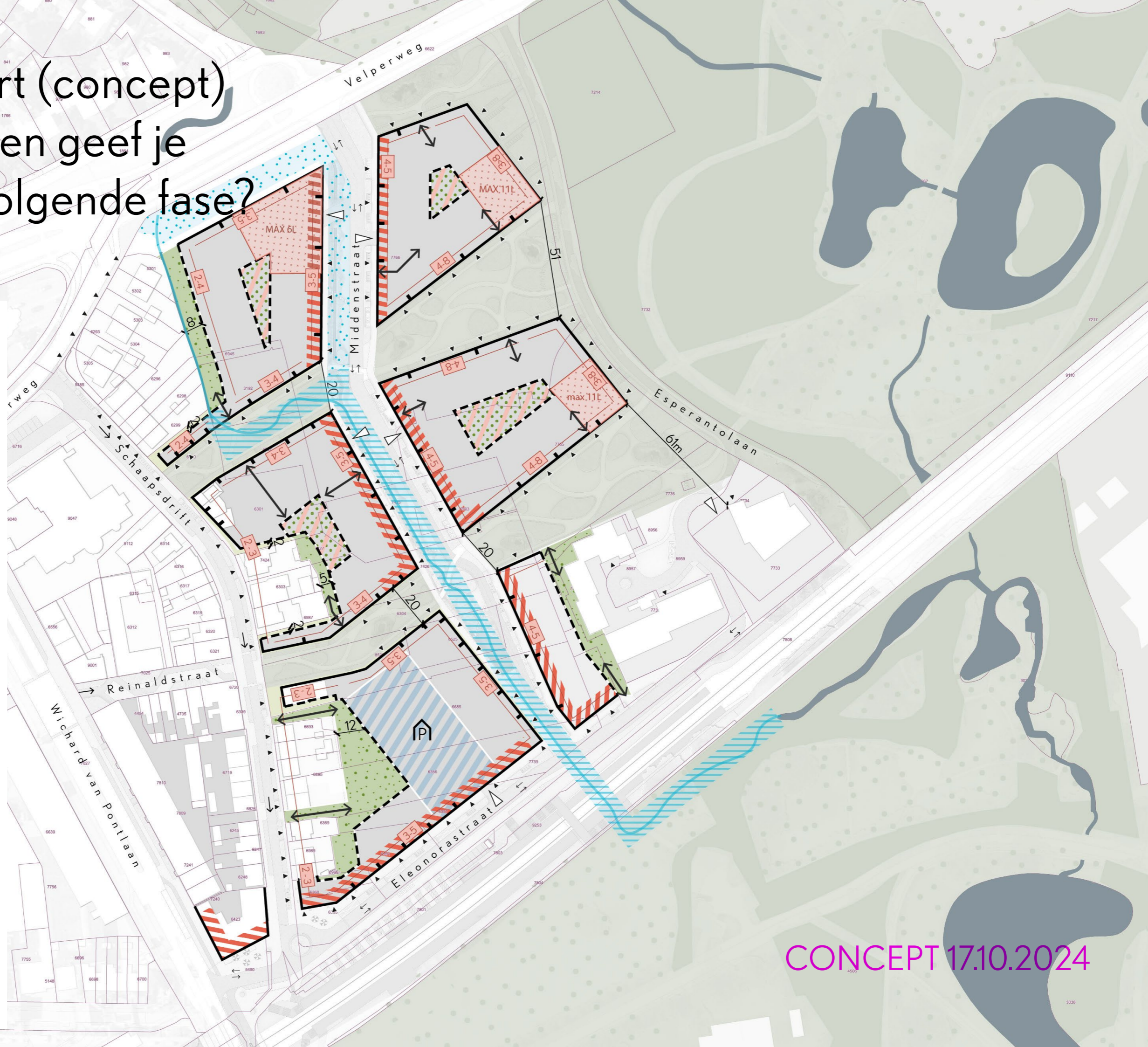
Ontwikkelkaart (concept)

Welke afspraken geef je door aan de volgende fase?

Legenda ontwikkelkaart

-  verplichte rooilijn
-  maximale rooilijn
-  indicatieve parcelering
-  bouwveld
-  levendige plint functie mogelijk / gewenst
-  semi-openbare binnentuin
-  binnentuin op een parkeerdek
-  zoekgebied beekloop
-  zoekgebied wadi / calamiteitenbeek
-  zoekgebied parkeerhub buurt
-  entreezijde wonen/functionies
-  entreezijde parkeergarage (in pandig)
-  gebouwde buurtparkeer HUB
-  van ... tot ... bouwlagen
-  oplopende bouwhoogte van ... tot ... bouwlagen
-  indicatieve verbinding
-  peilmaat in NAP
-  Geluidsbelasting
-  hoogte accent
-  maten in meters
-  2 richtingsstraat
-  1 richtingsstraat
-  kadastrale grenzen

7732 perceel nummers



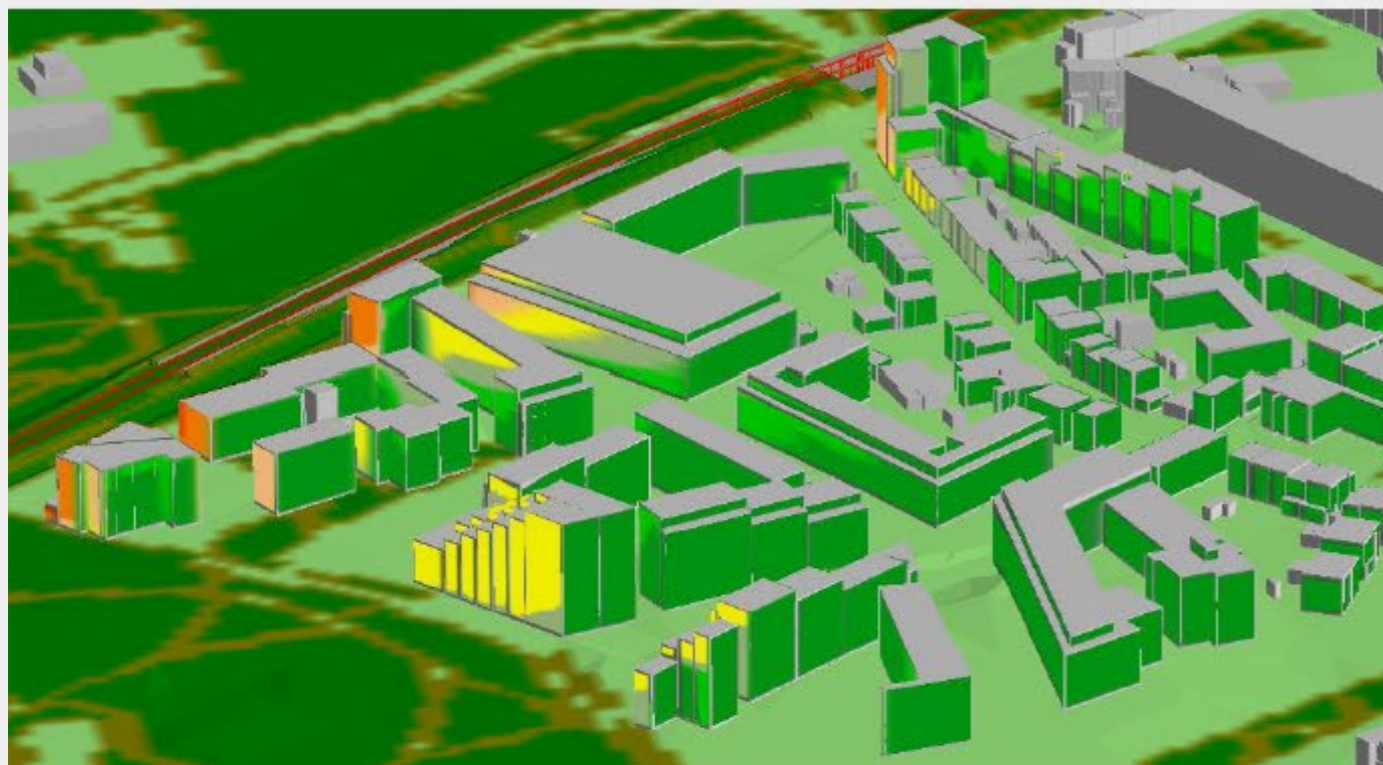
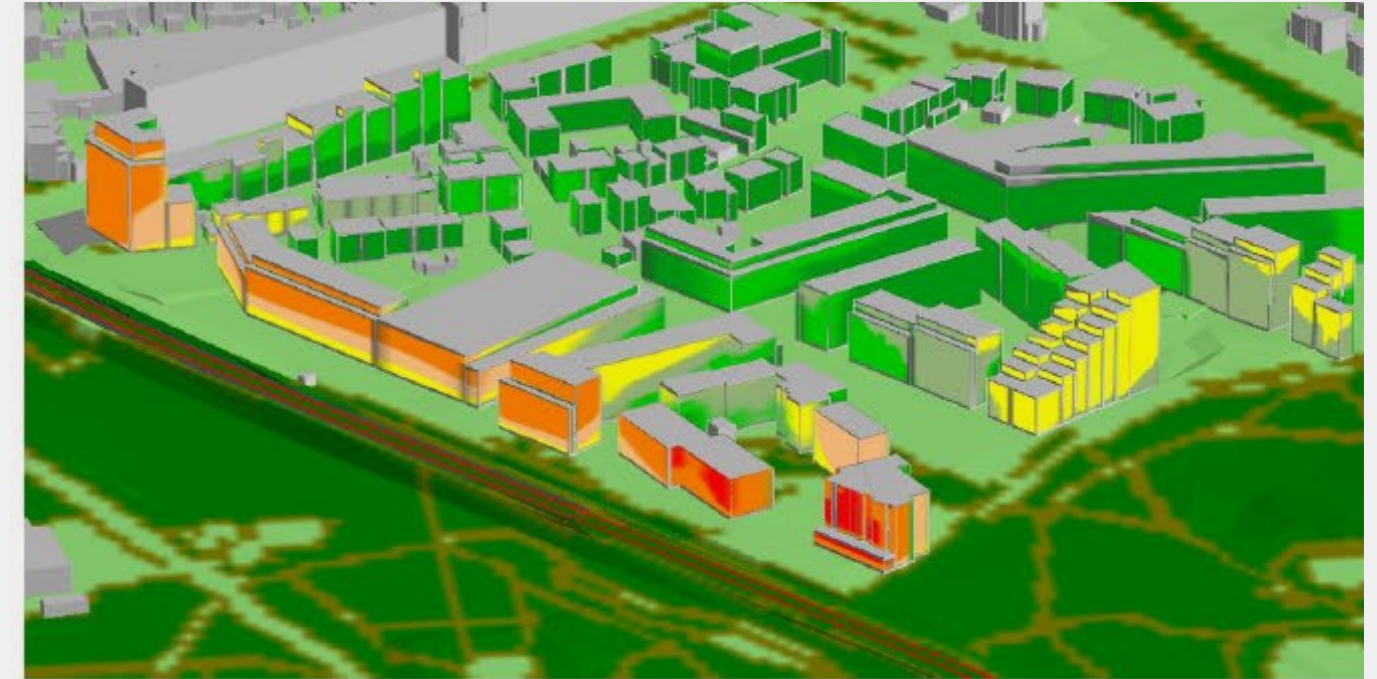
CONCEPT 17.10.2024

Onderzoeken geluidsbelasting en spoorweggeluid

Wordt opnieuw bekeken



Zonder maatregelen



Kleurcodering contouren	Geluid railverkeer
boven grenswaarde	> 65dB
zeer lawaaiig	> 65 dB
lawaaiig	60-65 dB
zeer onrustig	55-60 dB
onrustig	50-55 dB
redelijk rustig	45-50 dB
rustig	40-45 dB
zeer rustig	≤ 40 dB

Huidige ondernemers Schaapsdriфт



Budo stichting, Sportschool Kreijtz



Scoutshop Nederland



Estetica Cosmetics



Harmsen Verhoben administratie- en belastingadviesbureau



Mariposa zorgkantoor



Smulhoek



Praxis bouwmarkt



Amcon staalwerken



Cassandra Zorg



Medo Meubelen / Kringloop in & uit



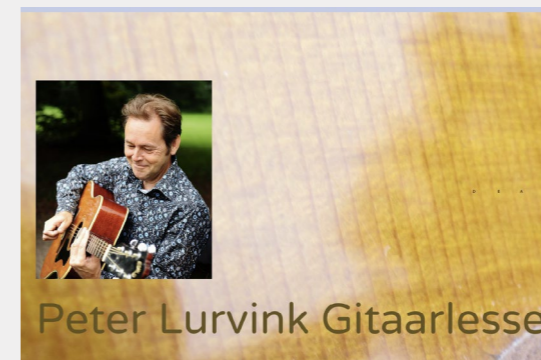
Happy clean BO ondersteuning



Editoo & A



Kapperszaak Arnhem



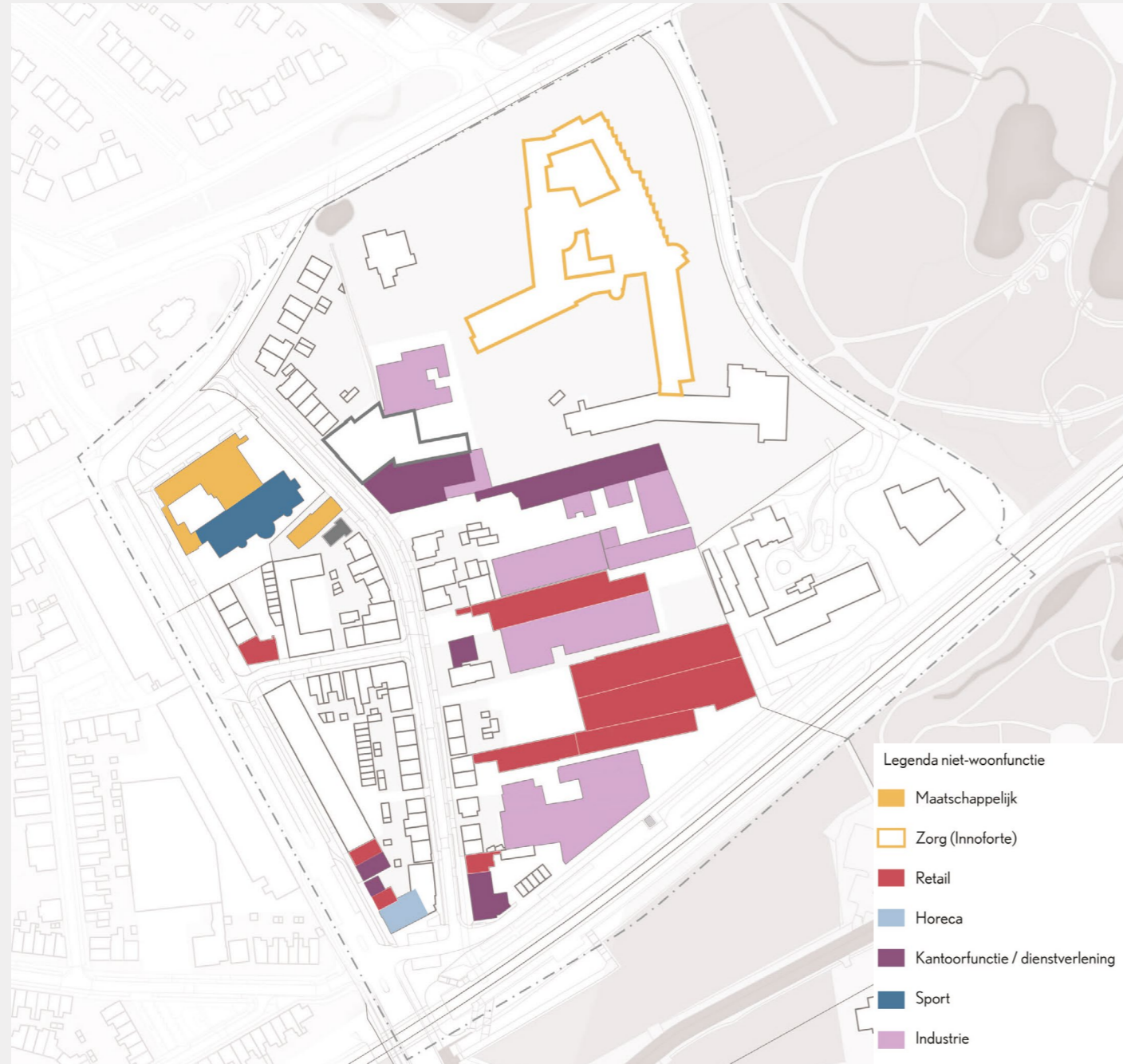
Peter Lurvink Gitaarlessen



Innoforte Vredenhoff

Ondernemen in Schaapsdrift

Bestaand



Bestaande ondernemers in Schaapsdrift

Nieuw (2.500 m² behoud en 2.500 m² nieuw)



Toekomstige ruimte voor ondernemers in Schaapsdrift