

Verlag bewonersavond Schaapsdrift e.o.

9 september 2024 19.00 – 21.30 uur | Locatie: HAN Ruitenberglaan 26

Waarom deze bewonersavond?

De op 10 april 2024 geamendeerd vastgestelde gebiedsvisie van Schaapsdrift e.o. wordt nu uitgewerkt in een ontwerp-stedenbouwkundig plan. Bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden worden uitgenodigd om mee te denken over het stedenbouwkundig ontwerp. Tijdens een bewonersavond op 1 juli hebben we hiermee een start gemaakt. De bewonersavond op 9 september is hier een vervolg op.

Wie waren aanwezig?

Alle bewoners van Schaapsdrift e.o. zijn per brief uitgenodigd voor de bewonersavond. Naast bestuursleden van de Vereniging tot behoud van Schaapsdrift e.o. waren ook vertegenwoordigers van Vivare, Innoforte en ProRail aanwezig. Ook medewerkers van bureau Ziegler Branderhorst, ontwerp bureau voor stedenbouw en architectuur, waren aanwezig voor de presentatie, begeleiding van de gesprekken en het beantwoorden van vragen.

Vijftig geïnteresseerden uit de buurt gingen met hen en medewerkers van de gemeente Arnhem in gesprek.

Programma

Het plenaire gedeelte van de avond startte met het overzicht van alle verzamelde zorgen, wensen en suggesties die tijdens de vorige bewonersavond verzameld zijn. Daarop volgde een update van wat er sinds de vorige bewonersavond op 1 juli gebeurd is. Zo worden er doorlopend gesprekken gevoerd met belanghebbenden in het gebied. Er zijn ook resultaten gedeeld van verschillende onderzoeken en ruimtelijke studies in het gebied. De informatie uit de onderzoeken geven antwoord op een deel van de zorgen en vragen van de bewoners. Ze bevatten ook belangrijke informatie voor verdere ontwikkeling van het gebied en de gesprekken hierover met belanghebbenden.

De complete plenaire presentatie vind u op de website van de gemeente Arnhem in het [raadsdossier Schaapsdrift e.o.](#)

Belangrijk doel van de avond was om met aanwezigen de uitwerking van 9 punten en locaties in het gebied te bespreken. Het ging daarbij om de drie opties en dilemma's te bespreken die in de presentatie aan de orde zijn gekomen. De gesprekken zijn (net als tijdens de bewonersavond op 1 juli) gevoerd aan drie dialogotafels:

1. **Noordwest** (begeleid door Hans van Loon, Stedebouwkundige van de gemeente Arnhem)
2. **Oost** (begeleid door Ronald Gubbens, Projectleider van de gemeente Arnhem)
3. **Zuidwest** (begeleid door Ivar Branderhorst, stedebouwkundige van bureau Ziegler Brandenhorst)

Wat doen we met de resultaten?

Het inhoudelijke verslag van de gesprekken aan de dialogotafels is als bijlage in dit verslag opgenomen.

Samen met de uitkomsten van de bewonersavond op 1 juli en de resultaten uit de onderzoeken, worden deze meegenomen in het concept stedenbouwkundig plan. Dit geldt ook voor de informatie uit de gevoerde gesprekken met belanghebbenden.

Vervolgstappen

Halverwege december 2024 zal het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Arnhem een besluit nemen over het ontwerp-omgevingsplan en het concept-stedenbouwkundig plan.

Ter voorbereiding op het plan worden bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden ook in oktober en november nog uitgenodigd om mee te denken over het verdere ontwerp.

Tijdens de plenaire presentatie op 9 september is de zorg geuit dat er te weinig aandacht is voor ondernemers. Het verzoek was om mét ondernemers praten en niet alleen óver hen. De ondernemers die zijn gevestigd in Schaapsdrift, zijn uitgenodigd voor een informatieavond op 7 oktober, 19.00 uur op locatie HAN.

Daarnaast zijn er nog twee bijeenkomsten voor bewoners en andere belanghebbenden gepland op 17 oktober en 18 november 2024.

Bijlage

Inhoudelijk verslag van de dialoogtafels per gebied

Hieronder leest u welke onderwerpen op 9 september zijn besproken aan de dialoogtafels. Onderstaand verslag is geen volledige uitwerking van alle gesprekken aan de dialoogtafels. Het geeft wel een goede indruk van de besproken onderwerpen.

Een deel van de tekst is cursief (schuin) vermeld. Dit betreft reacties en antwoorden op vragen van aanwezigen die op de avond al tijdens het gesprek zijn gegeven.

Tafel Noordwest

Noordelijke groene loper

Speeltuinen

- Komen er speeltuinen in de groene loper? Aandachtspunt is dat er veel jongeren in de speeltuinen rondhangen (hangjongeren).
- Wie is verantwoordelijk voor de onderhoud van de speeltuinen?
De gemeente zorgt voor onderhoud in de openbare ruimte.
- Wie draagt de kosten van het beheer?
De kosten voor beheer in de openbare ruimte is voor de gemeente.
- Graag aandacht voor de locatie van de speeltuinen. Het is belangrijk dat kinderen geen drukke straten over hoeven te steken om de speeltuinen te bereiken.

Plannen voor de beek

- Passen de plannen voor de beek in plaatje C?
Dit wordt nader onderzocht.

Nieuwbouw

- Bij de bouw van nieuwe woningen is het van belang dat deze passen bij de bestaande architectuur in de omgeving. Er moet worden gebouwd in een stijl die aansluit bij de bestaande woningen om de visuele eenheid van de wijk te behouden.

Zuidelijke groene loper

Breedte van de Groene Loper

- De groene loper zou volgens de plannen 20 meter breed moeten zijn, maar bij meting door Jurrian Arnold blijkt deze slechts 17 meter breed te zijn.
- Een smalle doorgang kan ook een charmante uitstraling geven aan het gebied, mits goed ontworpen.
- In verband met sociale veiligheid is het van belang om te onderzoeken hoe de panden, indien deze dichte gevels hebben richting de groene lopers, kunnen worden voorzien van raampartijen of entrees.

Verkeersoverlast voor bewoners rondom Groene loper

- Bewoners zijn bezorgd dat o.a. fatbikes voor veel overlast gaan zorgen in de groene loper. Er wordt verwezen naar het park Sacré Coeur, waar geen fatbikes rijden vanwege de smalle doorgangen en bochten.

Innoforte

Toekomstige bouwplannen

- Innoforte overweegt om meer richting de tuinen te gaan bouwen dan oorspronkelijk gedacht. Er zal minimaal 8 meter uit de erfgrens geen bebouwing worden gerealiseerd. Een bewoner geeft aan dat ze meer grond moeten verkopen dan gepland. Innoforte onderzoekt momenteel verschillende opties, waaronder een mogelijke verhuizing naar de Paasberg.
De mogelijke verhuizing naar de Paasberg is bij de gemeente niet bekend.
- De bewoners zijn bezorgd over de geplande vergroening tussen Innoforte en hun huizen. Hun grootste zorg is dat ze door Innoforte worden "ingebouwd". Bewoners dringen erop aan dat er minimaal 8 meter afstand blijft tussen de kavel van Innoforte.
De gemeente onderschrijft dit.

Reinhardstraat en Schaapsdrift

- Het gele gebouw op de hoek van de Reinhardstraat en Schaapsdrift wordt door bewoners als onaantrekkelijk beschouwd en zou wel een opknapbeurt kunnen gebruiken. Dit draagt bij aan de esthetische verbetering van het gebied.
Gemeente beaamt dat het gebouw een opknapbeurt nodig heeft. Dit is echter is particulier bezit waar de gemeente geen zeggenschap over heeft.

Kruising fietsers Velperweg / Middenstraat

- Er wordt voorgesteld om de Velperweg te verbinden met de Middenstraat, zodat de chaotische verkeerssituatie met fietsers kan worden verminderd en ook daarmee de druk op de oude Velperweg afneemt.
De Gemeente gaat dit onderzoeken.

Tafel Oost

Sacre Coeur

- Bewoners van de Sacré Coeur-flat geven aan dat de particuliere parkeerplaatsen verkeerd zijn ingetekend. Is er wel check gedaan naar de erfdiensbaarheid op dit perceel? Er wordt getwijfeld of de draaihoek wel voldoende is. Ook dient voor de deur (voor de slagboom nog) standaard circa 3 plekken bereikbaar en beschikbaar te zijn voor pakketdiensten

Er is terplekke de afspraak ingepland dat projectmanager (Ronald) met stedenbouwkundige (hans) op dinsdag 17 september om 17:30 uur op bezoek gaan bij de bewoners (aanbellen bij huisnummer 3)

Overige opmerkingen deelgebied Oost

- Niet alle bomen kunnen gespaard worden, maar worden wel gecompenseerd.
- Er wordt gevraagd waar de fietsverbinding komt te liggen: is dat voor het gebouw langs?
Dit is nog niet bekend.
- Wanneer wordt er daadwerkelijk gesloopt en gebouwd?
In de ideale situatie zal in juni 2025 het plan door raad vastgesteld worden en dan volgt de periode om beroep aan te tekenen. Meestal kost dat wel een jaar behandeltijd en dan volgt nog de procedures van vergunningen.
- Kan er planschade ingediend worden omdat je wel jaren in de bouw-werkzaamheden van slopen, bouwen zit?
Voor zulke schade kun je beroep aantekenen voor vermogensschade. Maar dat kan pas nadat het omgevingsplan is vastgesteld. Wel zal met de betrokkenen zoveel mogelijk rekening worden gehouden om het gebied leefbaar te houden. Denk aan te nemen maatregelen zoals geluidsoverlast en bereikbaarheid.
- Bewoners vrezen dat het karakter van de mooie statige panden aan de Velperweg teniet wordt gedaan door deze nieuwbouw.
Dit is een bekend probleem zijn binnenstedelijk ontwerpen. Het vaak lastig, maar wel noodzakelijk om nieuwe woningen toe te voegen. Er wordt aangegeven dat alle ontwerpen goedgekeurd dienen te worden door een kwaliteitsteam.
- Wat zijn de plannen van Nijenhuis? Hij heeft veel panden in beheer en plannen om deze te ontwikkelen.
- De rode lijnen op de kaarten zijn multidisciplinaire paden: zowel wandel- als fietspaden.
Dit heeft te maken met APCG (Arnhems platform chronisch zieken & gehandicapten) zodat iedereen gebruik ervan kan maken.

Tafel Zuidwest

Kopgebouw bij station

(Schaapsdrift 96 / Wichard van Pontlaan 2-14)

- Het was mij niet bekend dat het kopgebouw bij het station misschien opgetopt zou worden, in plaats van het slopen en nieuwbouw.
Dit past binnen de gebiedsvisie en het stedenbouwkundig plan. Vanwege

voortschrijdend inzicht over bezonning, wind en de wens van eigenaar en gebruikers (bedrijven) kiezen we ervoor het pand te behouden. Dan is vervolgens de vraag: gaat de gemeente het alsnog willen verwerven om de opknapbeurt te realiseren, of kan dat in samenwerking met de eigenaren? En wat biedt je de eigenaren om renovatie te stimuleren. Bijvoorbeeld meer ontwikkelruimte bieden (optoppen)?

Bocht Eleonorastraat (Schaapsdrift 109-117)

- Ik woon in het stationsgebied dat wordt afgebroken. Ik huur hier en moet dus mijn huis uit. Komen er ook particuliere huurwoningen? Krijgen bestaande huurders voorrang bij de nieuwe woningen? (Het gaat in dezen om particuliere huur).

Dit komt terug. 66% van de nieuwbouw moet betaalbaar zijn. Hiervan 30% sociale huur. – de ander 36% sociale koop en middenhuur, de overige 34% vrije sector. Voorrang geven aan bestaande bewoners is een lastige. Dit loopt vaak tegen juridische regels aan die streven naar eerlijke kansen voor een woning voor iedereen. Binnen sociale huur is dit beter geregeld.

- In hoeverre heeft de gemeente dan invloed op de fasering van sloop en nieuwbouw in Schaapsdrift?

De gemeente heeft invloed op de planning en fasering van sloop en herbouw. Bij sociale huur is die invloed er zeker. Het zou fijn zijn als de gemeente hier rekening mee zou kunnen houden voor de mensen die door sloop hun huis uit moeten maar vervolgens nergens terecht kunnen.

- Sociale plicht van de gemeente?
- In eerder gesprek is gevallen: je krijgt twee keer een aanbod voor andere woning, als je dat twee keer afwijst 'dien je te vertrekken'. Dat voelt zuur.

Levendige plint bij het station

- Jullie voegen nieuwe bedrijven toe, maar de bedrijven die we hier hebben gehad zijn allemaal weg door faillissement e.d, Als de gemeente een levendige plint wil, (en dan ook de parkeerhub erbij), zijn we bang dat deze bedrijvigheid binnen de kortste keren weer verdwijnt en er een onaangename doodse straat bij station ontstaat. Daarnaast: hoe voorkom je criminele praktijken of hangjeugd in de buurtgarage?

De parkeerhub wordt ingepakt met woningen en bedrijven, dus er komt geen groot parkeergebouw direct aan de straat. Daarnaast is er controle op de ingang, zodat het echt een buurtgarage is en blijft.

- Maar wat komt hier dan aan de voorkant? Dan denk je snel aan een coffeeshop of een snackbar. Wij zien hier het liefst: bakkertje, naaiatelier, kringloopwinkel. Vooral: ambachten! Kleine bedrijvigheid. Gezonde lunchroom. Fietsenwinkel.
- *En wat willen jullie vooral niet?*
 Geen coffeeshop, liever geen nachthoreca, geen rolluiken (zoals o.a. bij een

autobedrijf), geen concurrentie tegenover de winkels en bedrijven in Presikhaaf. Het is voor ons belangrijk om deze bedrijvigheid af te wisselen met (voor-)tuin, woningen om een levendig geheel te maken. Niet enkel winkels, dit geeft een doods aanzicht in de avond.

- Er zijn zorgen over dergelijke atelierwoningen/bedrijvigheid. Blijft dit plakken, gaat dit écht ingevuld worden? “Ik denk het niet.” Er wordt aangenomen dat mensen blijer zouden worden van meer woningen in plaats van een dergelijk voorgestelde gemengde plint.
- En waar parkeer je dan voor deze bedrijvigheid, als je daarvoor speciaal hierheen komt?

In het omgevingsplan kunnen we sturen op welke bedrijvigheid we wel en niet toestaan.

- Is het ook mogelijk om zonnepanelen op de muur te doen, en groen op het dak? *Dat is mogelijk en hier wordt ook op gestuurd in verband met duurzaamheid. Maar uiteindelijk dit bepaalt de bouwer/ontwikkelaar dit voor een groot deel.*
- Privacy vinden wij heel belangrijk, dus graag hier rekening mee houden. Een voorstel is om tuinen aan de voorplint te realiseren als buffer, ook om graffiti etc. tegen te gaan. We hebben grote vraagtekens of men wel winkels aan de Eleonorastraat/Ernst Casimirlaan wil hebben. Er bestaat al veel leegstand o.a. in het centrum. Hoe rendabel wordt dit?

Als de invulling van de plint met kleine bedrijvigheid onder wat voor omstandigheid niet gebeurt, moet er ruimte zijn voor andere ontwikkeling.

- Een zorg over de appartementen in de Reinaldstraat, vooral het aantal nieuwe atelierwoningen. Deze worden op dit moment niet als atelierwoning gebruikt (oude drukkerij). Dus gaat dat dan wel goed bij nieuw toe te voegen atelierwoningen?

Inpassing buurthub

- In Schaapsdrift willen bewoners en de visie dat er geen forensenauto's gaan parkeren, maar daarnaast is er ook de ambitie om het centrum autovrij te houden. Dit staat ook in de gebiedsvisie.

Deze wijk ligt niet voor de hand om naartoe te rijden met de auto, vervolgens daar de auto neer te zetten en dan de trein het centrum in te gaan met het OV.

- Zorg: jullie hebben beleid, maar wie zegt dat er geen forensen in de wijk (de randen van de wijk) komen parkeren?

Er worden vergunningen uitgegeven voor de plekken in de wijk.

- Suggestie: Handhaving, betaald parkeren en de parkeerhub als een buurtparkeerhub gebruiken. We willen geen vergunningsparkeren of betaald parkeren in de wijk voor de eigen bewoners. Op de Velperweg nu ook een 'anti-auto' beleid voor wie bij ons in de wijk komt parkeren.

- Wij moeten parkeren op de Schaapsdrift omdat er bij de Wichard van Pontlaan geen plaats is. Er vindt een doorschuiving van parkeren plaats voor zwerfauto's waardoor de bewoners zelf ook steeds verder moeten parkeren.
- Kan de parkeerhub ondergronds? Ik wil in ieder geval geen grote hoge muur om tegenaan te kijken, zoals hoger dan de Praxis nu is. Suggestie: één laag ondergronds en de rest bovengronds?
- Dit verzoek raakt onderwerpen zoals *privacy, beeldkwaliteit, etc. We werken hard aan de juiste inpassing. We willen jullie geen hoge kale muur in de achtertuin geven.*
- We voelen onduidelijkheden over de parkeerhub. Drie lagen, twee lagen, 270 auto's parkeren... Ondergronds parkeren bij Vivare moet onderzocht worden, want dat kan de parkeerdruk voor de parkeerhub verminderen. De parkeerdruk beter verdelen, dat is haalbaarder.
- Bewoners van de flats aan de Wichard van Pontlaan hebben hun entree en parkeren achter hun flats: via de Reinaldstraat op een binnenplein. Wij zien in de tekeningen, in combinatie met het vergroenen van de straat voor de groene loper, dat onze ingang naar onze huizen/schuur etc. dicht komt? Waar moeten wij dan naar binnen of onze auto parkeren?
Dat mag niet gebeuren en dat is niet de bedoeling. De wens is wel om te vergroenen maar hier moet wel de auto kunnen komen.
- Ik zou graag een achterom willen houden voor mijn parkeerplaats van mijn woning aan Schaapsdrift 93 op de hoek.
Er is nu in de tekeningen ook al ruimte voor uw achterom.

Overige opmerkingen deelgebied Zuidwest

- Er zijn zorgen over lichtinval. Het is op dit moment meer 'open' dan wat er nu qua nieuwe bouwhoogtes ingetekend is. Ik kan straks bijvoorbeeld geen zonnepanelen meer rendabel plaatsen en die er nu liggen worden minder rendabel.
- Ik heb nooit problemen gehad met afwatering. Nu hoor ik dit steeds terugkomen. Ik wil geen experiment worden omtrent nieuwe plannen met de afwatering. Dit moet geen proef worden ten koste van mij.
- Blijft er geld over voor het 'opleuken' van het bestaande gebied? Wij zijn bang om vergeten te worden. We hebben het dan over vergroening en verduurzaming. Vergroening kan bijvoorbeeld ook door brandkranen te verplaatsen en daar een boom te plaatsen, herschikking van parkeerplaatsen, groen toevoeging en vooral behouden. Oostkant van de Wichard van Pontlaan heeft in het amendement gezeten voor opwaardering. Het lijkt nu uit het plan verdwenen.
- De zuidzijde, Laan van Presikhaaf (buiten plangebied) moet geen 'racebaan' worden langs de wijk. We maken ons zorgen dat dit een echopot gaat worden

waar de wijk last van gaat krijgen.

Er wordt gekeken naar de maximale snelheid wordt naar gekeken, dat het 30 km/u zone wordt.

- Wat gebeurt er met eigenaren van de panden die hier eigenlijk niet heel veel mee doen? Denk aan onderverhuurde panden, etc. De meest beroerde panden blijven staan maar mooie panden gaan weg. Waarom worden deze keuzes gemaakt? Wel houden, of slopen en renoveren? Kunnen jullie wat met deze verhuurders? Zijn jullie in gesprek met hen?

Gemeente gaat deze panden niet verwerven en opknappen, ze zijn juist uit de WVG gehaald. De eigenaren worden hopelijk enthousiast als ze zien hoe de buurt dadelijk een grote vernieuwing en vergroening krijgt. Vaak gaan eigenaren dan ook mee in de opwaartse spiraal van opknappen renoveren.

- Wensen: Voedselbos, eetbare tuinen, groene daken (met bomen), halfverharding voor de wandelpaden. Bezuinig niet op de groene daken! (Bijvoorbeeld op de parkeerhub, buurttuin).

Deze notities zijn opgenomen in het verslag van de schouwgroepavond Parc Sacré Coeur.

- Moet er bij elk nieuwbouwplan van een wijk altijd bedrijven bijkomen? Waarom bij ons wel?

Vanwege bereikbaarheid (het OV- knooppunt) en het buurtprofiel van het gebied is door de afdeling Economie van de gemeente aangegeven dat dit wel wenselijk is en waarde toevoegt aan de buurt. Gemengde wijken zijn tevens sociaal veiliger.

- Het station wordt niet groter. Maar hier wordt wel genoemd om hier vaker Sprinters te laten stoppen (elke 10-15 minuten). Maar in het jaarverslag van Prorail staat dat er minder treinverkeer komt en dat het totale aantal leerlingen afneemt. Wij zien het station niet uitgebouwd worden als echte 'OV- knooppunt'. Waarom wordt dit zo sterk meegenomen in bepaalde afwegingen over parkeernormen, e.d.?

Station Presikhaaf speelt een belangrijke rol in het stimuleren van OV gebruik i.p.v. de privé auto in de opgave voor heel Arnhem oost en nadrukkelijk in Schaapsdrift e.o. We willen graag verdichten in de stad maar met een beperkte groei van het auto gebruik. Die kans is het grootst wanneer je bouwt om en nabij OV haltes/hubs zoals de trein in combinatie met de bus, deelmobilitiet en goede (OV) fietsenstallingen.