

Ontwikkelingsmogelijkheden Alternatief Schaapsdrift beperkt tot bedrijventerrein

In het gebied globaal tussen de huiskavels aan de Schaapsdrift, het zorgcentrum Vreedenhoff aan de noordzijde, park Sacre Coeur en het station Presikhaaf wordt gebruikt als bedrijventerrein. Op dit bedrijventerrein zijn onder andere de Praxis, een kringloopwinkel, opslagruimte en andere type (kleinschalige)bedrijven gevestigd. Alhoewel dit gebied in gebruik is als bedrijventerrein is het ruimtegebruik versnipperd, oogt het gebied sleets en ontbreken de verbindingen met het park Sacre Coeur en het station Presikhaaf. Herontwikkeling kan bijdragen aan het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit, de functionaliteit en leefbaarheid van dit gebied en de Schaapsdrift in zijn geheel. In het Alternatief Schaapsdrift zijn de ontwikkelingsmogelijkheden van dit gebied naar een gemengd woon-werkgebied op de stationslocatie Presikhaaf zijn beperkt. Hiermee is de bijdrage aan de gewenste kwaliteitsimpuls ook beperkt.

Gezien de beleidsuitgangspunten van de Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley, de Omgevingsvisie Arnhem 2040 en de ambities uit het Ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem-Oost wordt ook ten aanzien van dit Alternatief Schaapsdrift beperkt tot bedrijventerrein vastgehouden aan de ambities om een passende mix van wonen en werken te realiseren, betaalbare woningen te realiseren, bij te dragen aan de noodzakelijk mobiliteitstransitie en de leefomgeving natuur-inclusief en klimaatadaptief te ontwikkelen.

Gezien de beperkte scope van het 'Alternatief Schaapsdrift' betekent dit dat de gewenste herontwikkeling zich beperkt tot een kleinschalige inpassingsopgave door transformatie van de huidige bedrijven op de Schaapsdrift. Qua schaal en maat sluit de ontwikkeling aan de bestaande bebouwing op de Schaapsdrift. Dat betekent dat voor een deel van het gebied wordt aangesloten bij de grondgebonden 'twee lagen plus kap' typologie. Voor het deel grenzend aan het station is er beperkt ruimte voor hogere bebouwing (vier tot zes lagen). Hiermee wordt aangesloten aan de bestaande bebouwing Ernst Casimirlaan/Esperantolaan.

Voor de woningbouw betekent dit dat circa 100 woningen mogelijk kunnen worden toegevoegd aan de Schaapsdrift in een typologie variërend van grondgebonden eengezinswoningen tot gestapelde appartementen. De doelgroepen zijn hierbij stedelijk georiënteerde gezinnen, starters, studenten en mogelijk ook senioren of doorstromers. De betaalbaarheid wordt geborgd door minimaal 30% in de sociale huur en 66% in het betaalbare segment te ontwikkelen.

Aangezien de bebouwing in het 'Alternatief Schaapsdrift' aansluit bij de bestaande bebouwing is er maar zeer beperkt ruimte voor economie en werkgelegenheid. De bebouwing die grenst aan het station Presikhaaf leent zich het beste voor een bedrijfsmatige invulling van de plint. Denk hierbij aan kleinschalige retail, (dag-)horeca, diensten en voorzieningen zoals bijvoorbeeld zorg en/of BSO. Hiermee wordt beperkt invulling gegeven om ook extra banen aan de stad toe te voegen. Meer ruimte voor economie en/of zakelijke dienstverlening gaat ten koste van het aantal woningen in het Alternatief Schaapsdrift.

Het Alternatief Schaapsdrift ligt aan het station Presikhaaf. Een van de slechts gewaardeerde stations van Nederland. Een station met een sleetste uitstraling en 'avonds en nachts een onveilig gevoel. Het station is ook belangrijk voor de HAN-campus en noodzakelijk voor studenten om vanuit stad en regio naar hun opleiding te kunnen reizen. Een upgrade van het

station blijft noodzakelijk. Zowel qua dienstregeling op het spoor (frequenter en gevarieerder sprinter en intercity) als qua functionaliteit (overstappen naar stadsvervoer, (deel-)fiets en fietsparkeren) als qua uitstraling en het voorkomen van onveiligheid. Het toevoegen van een mobiliteitshub ligt hierbij voor de hand. Daarbij is wel de vraag of de beperkte toevoeging van woningen en banen deze mobiliteitshub levensvatbaar maakt. Het beperken van parkeren en de parkeernorm is hierin sturend. Immers hoe lager de parkeernorm of het parkeren op openbaar terrein hoe meer mensen van de mobiliteitshub gebruik maken. Gezien de zeer beperkte nieuwbouw in het alternatief is hiermee de gewenste mobiliteitstransitie zeer onzeker. De bereikbaarheid van de nieuwbouw (ook voor nood- en hulpdiensten) verloopt via de huidige ontsluiting.

In het alternatief kunnen verbindingen tussen de Schaapsdrift en het park Sacre Coeur en het stationsgebied voor langzaam verkeer worden gecreëerd. De buitenruimte kan groen worden ingericht met beperkte ruimte voor groen en/of speelplekken. Door de bebouwing groen in te richten kunnen de ambities in het gebied voor meer ruimte voor groen en natuur vergroot worden. Kleinschalige maatregelen om meer water in het gebied vast te houden zijn denkbaar in buitenruimte en/of de bebouwing. De bebouwing dient energie-neutraal en waar mogelijk energie positief ontwikkeld te worden waarbij we streven naar minimaal 25% circulair gebruik van materialen.

Enkele randvoorwaarden waarmee rekening gehouden dient te worden is de huidige bodemsanering en belasting van het spoor (o.a. geluid, trillingen).

Wooschaapsdrift

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 28 november 2022 12:14
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Ruimtelijke onderbouwing Alternatief Schaapsdrift
Bijlagen: Ruimtelijke onderbouwing Alternatief Schaapsdrift.docx

Urgentie: Hoog

Ha [REDACTED] en [REDACTED]

Onderstaande mail kwam vandaag binnen, zie dat [REDACTED] 'm ook heeft gehad. Wellicht in de aanlevering van de input van de startnotitie meenemen? Heb het idee dat wat er nu staat (in reactie op de vraag van de SP) oke is, maar misschien sowieso goed om nog even met [REDACTED] af te stemmen, ook gezien eerder meerder van [REDACTED] over reactie Volt (die heeft [REDACTED] ook gehad).

Overigens vandaag met [REDACTED] afgesproken dat ik deze week halve dagen werk en dat op de achtergrond doe (moet ik vandaag verder nog met [REDACTED] bespreken hoe dat in te vullen), maar als we morgenvroeg nog moeten afstemmen over de input voor de startnotitie en de reactie op de ruimtelijk onderbouwing, dan kan dat telefonisch of via teams.

Groeten [REDACTED]


GEMEENTE
Arnhem
Eusebiusbuitensingel 53
6828 HZ Arnhem
Postbus 9200
6800 HA Arnhem

[REDACTED]
Cluster Strategie Beleid en Regie
T: 026-[REDACTED] of 06-[REDACTED]
E: [REDACTED]@arnhem.nl
Aanwezig: ma t/m do

Van: [REDACTED]@arnhem.nl>
Verzonden: maandag 28 november 2022 11:52
Aan: [REDACTED]@arnhem.nl>; [REDACTED]@arnhem.nl>; [REDACTED]@arnhem.nl>; [REDACTED]@arnhem.nl>; [REDACTED]@arnhem.nl>; [REDACTED]@arnhem.nl>
CC: [REDACTED]@arnhem.nl>
Onderwerp: Ruimtelijke onderbouwing Alternatief Schaapsdrift
Urgentie: Hoog

Allen,

Hierbij de ruimtelijke onderbouwing Alternatief Schaapsdrift, beperkt tot bedrijventerrein. Deze onderbouwing geeft invulling aan de ondersteuningsvraag van de SP en de opdracht van Jan Herman de Baas.

Ik heb hierbij gebruik gemaakt van de input van [REDACTED] en [REDACTED]. Gezien het aandeel economie en groen ook [REDACTED] en [REDACTED] meegenomen in de verzendlijst.

Graag meelesen en via [tekstredactie aanvullen of reageren](#). **Uiterlijk dinsdag 29 november** jullie reactie zodat het kan worden afgedaan.

Alvast dank,

Mvg

[REDACTED]

Wooschaapsdrift

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 29 november 2022 11:04
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Ruimtelijke onderbouwing Alternatief Schaapsdrift

Dank [REDACTED], goede mails!


GEMEENTE
Arnhem
Eusebiusbuitensingel 53
6828 HZ Arnhem
Postbus 9200
6800 HA Arnhem

[REDACTED]
Cluster Strategie Beleid en Regie
T: 026-[REDACTED] of 06-[REDACTED]
E: [REDACTED]@arnhem.nl
Aanwezig: ma t/m do



Van: [REDACTED]@arnhem.nl>
Verzonden: dinsdag 29 november 2022 11:02
Aan: [REDACTED]@arnhem.nl>; [REDACTED]@arnhem.nl>
CC: [REDACTED]@arnhem.nl>; [REDACTED]@arnhem.nl>
Onderwerp: RE: Ruimtelijke onderbouwing Alternatief Schaapsdrift

Hoi [REDACTED]

[REDACTED] en ik hebben gekeken naar de ruimtelijke onderbouwing. Willen jullie de stukken/mails/afspraken over de Schaapsdrift voortaan naar [REDACTED] en mij opsturen? Wij trekken er gezamenlijk in op en afhankelijk van beschikbaarheid sluit de een of de ander aan/reageert die persoon. In een proces waarin er veel zaken om een snelle reactie vragen, is het handig als we het binnen [REDACTED] een beetje kunnen spreiden. We stemmen daarbij af met [REDACTED], met wie [REDACTED] en ik dan weer meedenken/kijken in het verhaal van spoorzone Arnhem Oost.

Persoonlijke beleidsopvatting

We hebben 1 aanpassing, waarin we aan jou laten hoe dit op een goede manier te verwerken in de tekst. Bij dezen:

We snappen dat de term 'bedrijventerrein' wordt gebruikt, maar dit kan verwarring veroorzaken. In de concept Visie Werklocaties is de Schaapsdrift namelijk niet genoemd als bedrijventerrein. We zien het als een informele werklocatie in het kader van wijk economie. In het vervolg van deze ruimtelijke onderbouwing spreken we daarom van economische functies in plaats van bedrijventerrein.

Als je nog vragen of opmerkingen hebt, dan horen we het graag.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Strategie, Beleid & Regie

Telefoon

06-[Redacted]

E-mail

[Redacted]@arnhem.nl

Werkdagen

maandag - donderdag



Eusebiusbuitensingel 53

6828 HZ Arnhem

Postbus 9029

6800 EL Arnhem



Van: [Redacted]@arnhem.nl>

Verzonden: maandag 28 november 2022 11:52

Aan: H [Redacted]@arnhem.nl>; [Redacted]@arnhem.nl>; [Redacted]
[Redacted]@arnhem.nl>; [Redacted]@arnhem.nl>; [Redacted]
[Redacted]@arnhem.nl>; [Redacted]@arnhem.nl>; [Redacted]
[Redacted]@arnhem.nl>

CC: [Redacted]@arnhem.nl>

Onderwerp: Ruimtelijke onderbouwing Alternatief Schaapsdrift

Urgentie: Hoog

Allen,

Hierbij de ruimtelijke onderbouwing Alternatief Schaapsdrift, beperkt tot bedrijventerrein. Deze onderbouwing geeft invulling aan de ondersteuningsvraag van de SP en de opdracht van Jan Herman de Baas.

Ik heb hierbij gebruik gemaakt van de input van [Redacted] en [Redacted]. Gezien het aandeel economie en groen ook [Redacted] en [Redacted] meegenomen in de verzendlijst.

Graag meelesen en via tekstredactie aanvullen of reageren. **Uiterlijk dinsdag 29 november** jullie reactie zodat het kan worden afgedaan.

Alvast dank,

Mvg

[Redacted]

Ontwikkelingsmogelijkheden Alternatief Schaapsdrift beperkt tot bedrijventerrein

In het gebied globaal tussen de huiskavels aan de Schaapsdrift, het zorgcentrum Vreedenhoff aan de noordzijde, park Sacré Coeur en het station Presikhaaf wordt gebruikt als bedrijventerrein. Op dit bedrijventerrein zijn onder andere de Praxis, een kringloopwinkel, opslagruimte en andere type (kleinschalige)bedrijven gevestigd. Alhoewel dit gebied in gebruik is als bedrijventerrein is het ruimtegebruik versnipperd, oogt het gebied sleets en ontbreken de verbindingen met het park Sacré Coeur en het station Presikhaaf. Herontwikkeling kan bijdragen aan het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit, de functionaliteit en leefbaarheid van dit gebied en de Schaapsdrift in zijn geheel. In het Alternatief Schaapsdrift zijn de ontwikkelingsmogelijkheden van dit gebied naar een gemengd woon-werkgebied op de stationslocatie Presikhaaf ~~zijn~~ beperkt. Hiermee is de bijdrage aan de gewenste kwaliteitsimpuls dan ook beperkt.

Gezien de beleidsuitgangspunten van de Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley, de Omgevingsvisie Arnhem 2040 en de ambities uit het Ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem-Oost wordt ook ten aanzien van dit Alternatief Schaapsdrift beperkt tot bedrijventerrein vastgehouden aan de ambities om een passende mix van wonen en werken te realiseren, betaalbare woningen te realiseren, bij te dragen aan de noodzakelijk mobiliteitstransitie en de leefomgeving natuur-inclusief en klimaat~~adap~~tief te ontwikkelen.

Gezien de ~~compacte~~~~beperkte~~ scope van het 'Alternatief Schaapsdrift' betekent dit dat de gewenste her~~ont~~wikkeling zich beperkt tot een kleinschalige inpassingsopgave door transformatie van de huidige bedrijven op de Schaapsdrift. Qua maat en schaal ~~schalen en maat~~ sluit de ontwikkeling aan op de bestaande bebouwing langsep de Schaapsdrift. Dat betekent dat voor een deel van het gebied wordt aangesloten bij de grondgebonden 'twee lagen plus kap' typologie. Voor het deel grenzend aan het station is er beperkt ruimte voor hogere bebouwing (vier tot zes lagen). Hiermee wordt aangesloten aan de bestaande bebouwing Ernst Casimirlaan/Esperantolaan.

Voor de woningbouw betekent dit dat circa 100 woningen ~~mogelijk~~ kunnen worden toegevoegd aan de Schaapsdrift in een typologie variërend van grondgebonden eengezinswoningen tot gestapelde appartementen. De doelgroepen zijn hierbij stedelijk georiënteerde gezinnen, starters, studenten en mogelijk ook senioren of doorstromers. De betaalbaarheid wordt geborgd door minimaal 30% in de sociale huur en 66% in het betaalbare segment te ontwikkelen.

Aangezien de bebouwing in het 'Alternatief Schaapsdrift' aansluit bij de bestaande bebouwing is er maar zeer beperkt ruimte voor economie en werkgelegenheid. De bebouwing die grenst aan het station Presikhaaf leent zich het beste voor een bedrijfsmatige invulling van de plint. Denk hierbij aan kleinschalige retail, (dag-)horeca, diensten en (maatschappelijke) voorzieningen zoals bijvoorbeeld zorg en/of BSO. Hiermee wordt beperkt invulling gegeven om ook extra banen aan de stad toe te voegen. Meer ruimte voor economie en/of zakelijke dienstverlening gaat ten koste van het aantal woningen in het Alternatief Schaapsdrift.

Het Alternatief Schaapsdrift ligt aan het station Presikhaaf. Een van de slechts gewaardeerde stations van Nederland. Een station met een sleetste uitstraling en 'avonds en nachts een

onveilig gevoel. [Naast de centrale functie in de wijk is h](#)Het station is ook belangrijk voor de HAN-campus en noodzakelijk voor studenten om vanuit stad en regio naar hun opleiding te kunnen reizen. Een upgrade van het station blijft noodzakelijk. Zowel qua dienstregeling op het spoor (frequenter en gevarieerder sprinter en intercity) als qua functionaliteit (overstappen naar stadsvervoer ([HOV](#)), (deel-)fiets en fietsparkeren) als qua uitstraling en het voorkomen van onveiligheid. Het toevoegen van een mobiliteitshub ligt hierbij voor de hand. Daarbij is wel de vraag of de beperkte toevoeging van woningen en banen deze mobiliteitshub levensvatbaar maakt. Het beperken van parkeren en de parkeernorm is hierin sturend. Immers hoe lager [de parkeernorm het particulier autogebruik, of het parkeren op openbaar terrein](#) hoe meer mensen van de mobiliteitshub gebruik maken. Gezien de zeer beperkte nieuwbouw in het alternatief is hiermee de gewenste mobiliteitstransitie zeer onzeker. De bereikbaarheid van de nieuwbouw (ook voor nood- en hulpdiensten) verloopt via de huidige ontsluiting.

In het alternatief kunnen verbindingen tussen de Schaapsdrift en het park Sacré Coeur en het stationsgebied voor langzaam verkeer worden gecreëerd. De buitenruimte kan groen worden ingericht met beperkte ruimte voor groen en/of speelplekken. Door de bebouwing groen in te richten kunnen de ambities in het gebied voor meer ruimte voor groen en natuur vergroot worden. Kleinschalige maatregelen om meer water in het gebied vast te houden zijn denkbaar in buitenruimte en/of de bebouwing. De bebouwing dient energie-neutraal en waar mogelijk energie positief ontwikkeld te worden waarbij we streven naar minimaal 25% circulair gebruik van materialen.

Enkele randvoorwaarden waarmee rekening gehouden dient te worden is de huidige bodemsanering en belasting van het spoor (o.a. geluid, trillingen).

Wooschaapsdrift

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 8 december 2022 14:14
Aan: Wooschaapsdrift
Onderwerp: FW: Ruimtelijke onderbouwing Alternatief Schaapsdrift
Bijlagen: Ruimtelijke onderbouwing Alternatief Schaapsdrift opm [redacted] _ [redacted].docx

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 28 november 2022 21:09
Aan: [redacted]@arnhem.nl>; [redacted]@arnhem.nl>; [redacted]@arnhem.nl>; [redacted]@arnhem.nl>; [redacted]@arnhem.nl>; [redacted]@arnhem.nl>; [redacted]@arnhem.nl>
CC: [redacted]@arnhem.nl>
Onderwerp: RE: Ruimtelijke onderbouwing Alternatief Schaapsdrift

Hoi,

In de bijlage mijn aanvullingen.

Gr [redacted]

Van: [redacted]@arnhem.nl>
Verzonden: maandag 28 november 2022 15:07
Aan: [redacted]@arnhem.nl>; [redacted]@arnhem.nl>; [redacted]@arnhem.nl>; [redacted]@arnhem.nl>; [redacted]@arnhem.nl>; [redacted]@arnhem.nl>
CC: [redacted]@arnhem.nl>
Onderwerp: Re: Ruimtelijke onderbouwing Alternatief Schaapsdrift

Beste [redacted]

Hierbij mijn aanvullingen.

Gr [redacted]

Van: [redacted]@arnhem.nl>
Datum: maandag 28 november 2022 om 11:52
Aan: [redacted]@arnhem.nl>; [redacted]@arnhem.nl>; [redacted]@arnhem.nl>; [redacted]@arnhem.nl>; [redacted]@arnhem.nl>; [redacted]@arnhem.nl>
CC: [redacted]@arnhem.nl>
Onderwerp: Ruimtelijke onderbouwing Alternatief Schaapsdrift

Allen,

Hierbij de ruimtelijke onderbouwing Alternatief Schaapsdrift, beperkt tot bedrijventerrein. Deze onderbouwing geeft invulling aan de ondersteuningsvraag van de SP en de opdracht van Jan Herman de Baas.

Ik heb hierbij gebruik gemaakt van de input van [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED]. Gezien het aandeel economie en groen ook [REDACTED] en [REDACTED] meegenomen in de verzendlijst.

Graag meelesen en via tekstredactie aanvullen of reageren. **Uiterlijk dinsdag 29 november** jullie reactie zodat het kan worden afgedaan.

Alvast dank,

Mvg

[REDACTED]

Wooschaapsdrift

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 8 december 2022 20:18
Aan: Wooschaapsdrift
Onderwerp: FW: Schaapsdrift; ruimtelijke onderbouwong voor een initiatief voorstel

Van: [REDACTED]@arnhem.nl>
Verzonden: dinsdag 11 oktober 2022 15:39
Aan: [REDACTED]@arnhem.nl>
Onderwerp: Re: Schaapsdrift; ruimtelijke onderbouwong voor een initiatief voorstel

Beste [REDACTED]

Net in de projectgroep gesproken. [REDACTED] gaf aan dat in een ander overleg gesproken is dat het gespreksonderwerp nu op het bordje ligt bij [REDACTED] en Jan Herman de Baas.

Gr [REDACTED]

Van: [REDACTED]@arnhem.nl>
Datum: dinsdag 11 oktober 2022 om 11:25
Aan: [REDACTED]@arnhem.nl>
Onderwerp: Re: Schaapsdrift; ruimtelijke onderbouwong voor een initiatief voorstel

Hoi [REDACTED]

Ik zal je straks bellen. Zit nu in overleg.
Denk dat het goed is om dit op te pakken met [REDACTED] etc.

Gr [REDACTED]

Van: B [REDACTED]@arnhem.nl>
Datum: dinsdag 11 oktober 2022 om 09:20
Aan: [REDACTED]@arnhem.nl>
Onderwerp: Schaapsdrift; ruimtelijke onderbouwong voor een initiatief voorstel

Hallo [REDACTED],

Kunnen we vandaag even sparren over Schaapsdrift?

Vraag van [REDACTED] om een ruimtelijke onderbouwong te schrijven voor Schaapsdrift.
Gerrie Elferink is bezig om een initiatief voorstel te schrijven om de WVG er af te krijgen. Heeft de toezegging dat er ambtelijke ondersteuning wordt geleverd.

Ben vandaag goed te bereiken.

Met vriendelijke groeten,

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Cluster Strategie Beleid en
Regie

(+31) 026 - 377 [Redacted]

(+31) 06 - [Redacted]

[Redacted]@arnhem.nl

Bezoekadres

Eusebiusbuitensingel 53
6828 HZ Arnhem

Postadres

Postbus 9029
6800 EL Arnhem

Gemeente Arnhem



Denk alstublieft aan het milieu voordat u deze e-mail afdruckt

Concept Ruimtelijke onderbouwing Stedenbouw

- Het zoekgebied kent een omvang van 1,5 ha. De huidige woningdichtheid van de Schaapsdrift bedraagt circa XX woningen per ha, zie uitsnede foto. Er is juist voor deze uitsnede gekozen omdat daar een mix in terug te zien is van zowel grondgebonden als gestapelde woningbouw.
- De mogelijke ontwikkeling dient als maat en schaal aan te sluiten bij de context. Aan de Schaapsdrift staan overwegend woningen die bestaan uit 2 lagen en een kap, grondgebonden en daarnaast enkele panden van 3 lagen met een plat dak. De westzijde kenmerkt zich door woongebouwen, variërend van 4 – 8 bouwlagen, gelegen in een parkachtige. Aan zijde van het spoor zijn nu lage bedrijfspanden gesitueerd. Echter de Eleonorastraat vraagt bij een nieuwe ontwikkeling om een andere maat en schaal die past bij de ligging bij het station.

Bij de nieuwe ontwikkeling is het logisch om:

- direct achter de Schaapsdrift woningen te ontwikkelen die bestaan uit grondgebonden woningen van maximaal 3 bouwlagen.
- Aan de westzijde zou gedacht kunnen worden aan een grondgebonden woningen of uit twee appartementencomplexen in het groen die een hoogte hebben van variërend van 4-8 bouwlagen.
- In de zone aan het spoor past de maat en schaal van de Wichard van Pontlaan, 6 bouwlagen worden ontwikkeld.
- Langs het spoor is een functiemix voorstelbaar van kleinschalige bedrijvigheid en de creatieve sector en kantoorfaciliteiten plint waarbij de kantoorfaciliteiten zich in de overige lagen kan vestigen echter alles passende bij de maat en schaal van de Schaapsdrift als overwegend rustig woongebied.
- Bereikbaarheid: welke effect hebben (veel) minder woningen op mobiliteitstransitie o.a. toevoegen van een hub, of vanwege de laagbouw, meer ruimte voor parkeren? Zie [REDACTED]. Misschien hier nog noemen het STOMP principe.
- Het principe voor radicaal vergroenen met het principe van 3 bomen zichtbaar uit iedere woning, 30% bladerdek in het gebied en op 300 meter een stuk groenpark van minimaal 1 ha kan niet los worden gezien aan hoe om te gaan met de openbare ruimte waar verschillende functies een plek moeten krijgen, denk aan ontsluiting, auto, fiets en voet, water, groen en parkeren maar ook de ondergrondse infrastructuur. Dubbel ruimtegebruik ligt bij het voortborduren op de maat en schaal van het huidige Schaapsdrift niet snel voor de hand met als gevolg dat alles op maaiveld zijn plek zal moeten krijgen en als dan het principe van 3-30-300 wordt gehanteerd dit zijn weerslag heeft op het aantal woningen om aan die doelstelling te voldoen.

Wooschaapsdrift

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 8 december 2022 20:15
Aan: Wooschaapsdrift
Onderwerp: FW: Bijlage Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen aan de Schaapsdrift e.o.pdf
Bijlagen: Ruimtelijke onderbouwing Stedenbouw.docx

Van: [REDACTED]@arnhem.nl>
Verzonden: dinsdag 15 november 2022 19:21
Aan: [REDACTED]@arnhem.nl>; [REDACTED]@arnhem.nl>; [REDACTED]@arnhem.nl>; [REDACTED]@arnhem.nl>
CC: [REDACTED]@arnhem.nl>
Onderwerp: Re: Bijlage Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen aan de Schaapsdrift e.o.pdf

Allen,

In het bijgevoegde document een 1^{ste} aanzet op de vragen.
Morgen kan [REDACTED] en ik een beeld laten zien over maat en schaal en voorzetting van Schaapsdrift.

Gr [REDACTED]

Van: [REDACTED]@arnhem.nl>
Datum: dinsdag 15 november 2022 om 16:17
Aan: [REDACTED]@arnhem.nl>, [REDACTED]@arnhem.nl>, [REDACTED]@arnhem.nl>, [REDACTED]@arnhem.nl>
CC: [REDACTED]@arnhem.nl>
Onderwerp: RE: Bijlage Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen aan de Schaapsdrift e.o.pdf

Allen,

Hieronder de toevoeging vanuit mobiliteit. Ik merk dat ik zoekende ben naar wat nou precies wordt gevraagd. Ik vul het graag aan na opmerkingen van jullie kant.

1. Bereikbaarheid: welke effect hebben (veel) minder woningen op mobiliteitstransitie o.a. toevoegen van een hub, of vanwege de laagbouw, meer ruimte voor parkeren?

Nieuwe ruimtelijke onderbouwing: mobiliteit

Voor de ruimtelijke onderbouwing: mobiliteit is gekeken naar het gebied ten oosten van de Schaapsdrift.

Momenteel is het gebied vrij gesloten en niet optimaal bereikbaar. Om het gebied meer bij de omgeving te betrekken ligt het voor de hand dat het gebied beter ontsloten wordt. Dit geldt voor de auto, maar ook voor de fietser en voetganger. Een volwassen auto-aansluiting aan de zuidkant aan de Eleonorastraat ligt voor de hand. De wegbreedte vanaf de oostkant (Schaapsdrift) is echter beperkt. Onderzocht dient te worden of ontsluiting in twee richtingen mogelijk is. Bovenal dient rekening te worden gehouden met fietsers in twee richtingen op de Eleonorastraat. Ontsluitingen voor de voetganger en fiets richting de Schaapsdrift en richting het groen van Sacre Coeur Park laten de ontwikkeling landen in de omgeving. Bij een relatief lage woningdichtheid ligt parkeren op eigen

terrein (maaiveld) of in de openbare ruimte voor de hand. Door de relatief lage woningdichtheid zijn de kansen voor de mobiliteitstransitie (meer fiets + OV en minder auto) beperkt.

Gr [REDACTED]

Van: [REDACTED]@arnhem.nl>

Verzonden: donderdag 10 november 2022 12:39

Aan: [REDACTED]@arnhem.nl>

Onderwerp: Fwd: Bijlage Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen aan de Schaapsdrift e.o.pdf

Verstuurd vanaf mijn iPad

Begin doorgestuurd bericht:

Van: [REDACTED]@arnhem.nl>

Datum: 10 november 2022 om 08:58:48 CET

Aan: [REDACTED]@arnhem.nl>, [REDACTED]
[REDACTED]@arnhem.nl>, [REDACTED]@arnhem.nl>

Kopie: [REDACTED]@arnhem.nl>

Onderwerp: Bijlage Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen aan de Schaapsdrift e.o.pdf

[REDACTED]

Helaas nog steeds afwezig vanwege de griep. Gaat langzaam de goede kant op en verwacht as maandag weer te starten.

Voor de sessie Schaapsdrift van vandaag wil ik enkele punten meegeven zodat ik met de oogst van vandaag de ruimtelijke onderbouwing kan schrijven.

1. Ruimtelijke motivatie voor schaapsdrift toegevoegd; mijns inziens ligt de focus op de laatste paragraaf 'ontwikkelmogelijkheden'
2. Uitgangspunten van de SP: geen sloop woningen, alleen 'bedrijventerrein met o.a. Praxis' benutten, geen schaa sprong – aansluiten bij de bestaande wijk.
3. Kwalitatieve ambities behouden o.a. sociaal, groen, mobiliteitstransitie etc.
4. Geen ontwerp nodig, maar opzoek naar uitgangspunten.

Aantal concrete vragen mbt uitgangspunten waar ik uitspraken op nodig heb om te onderbouwing te schrijven:

5. Aantal woningen (zie schaalstudie [REDACTED]): 100, 150 of 200.
6. Mix grondgebonden – gestapeld?
7. Hoogte opbouw die aansluit bij de wijk (2 lagen + kap) enerzijds en station anderzijds
8. Functiemix; welke mix is voorstelbaar passend bij de wijk en in relatie tot het station
9. Bereikbaarheid: welke effect hebben (veel) minder woningen op mobiliteitstransitie o.a. toevoegen van een hub, of vanwege de laagbouw, meer ruimte voor parkeren?
10. Is er voldoende ruimte voor groen, klimaat en het 3-30-300 principe bij de voorgestelde aantallen woningen?

Met de antwoorden op bovenstaande vragen kan ik volgende week de onderbouwing schrijven.

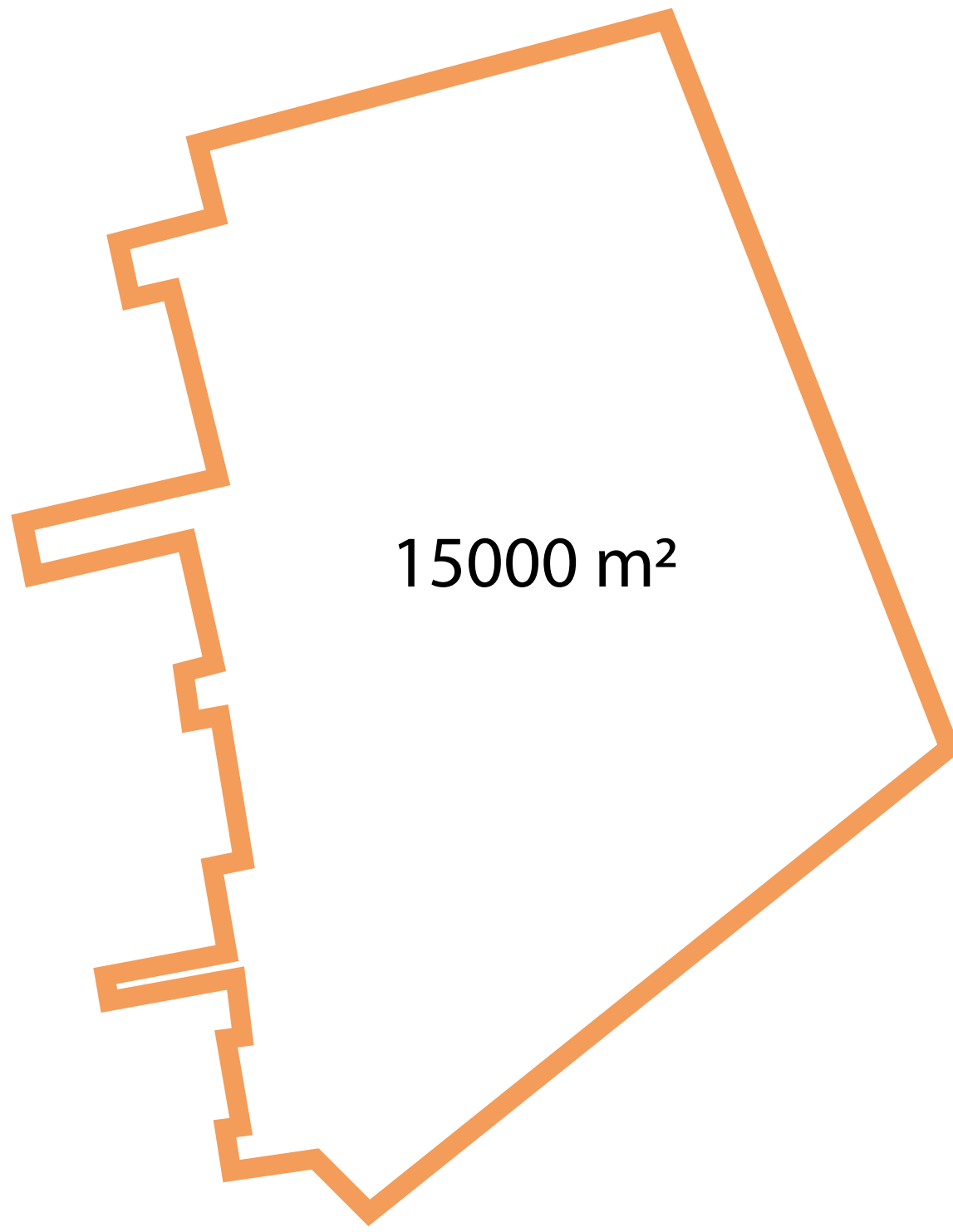
Mvg



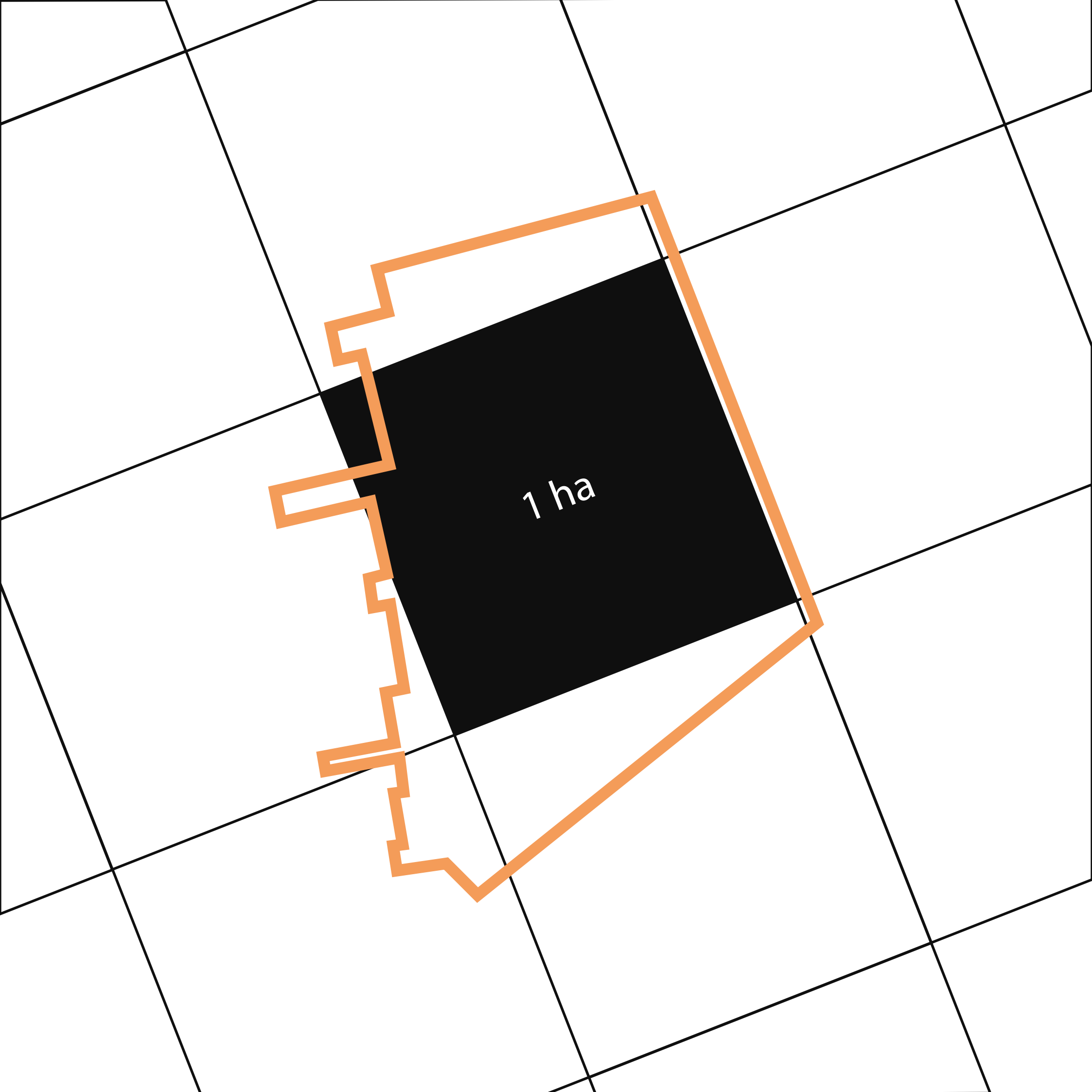


1:1000

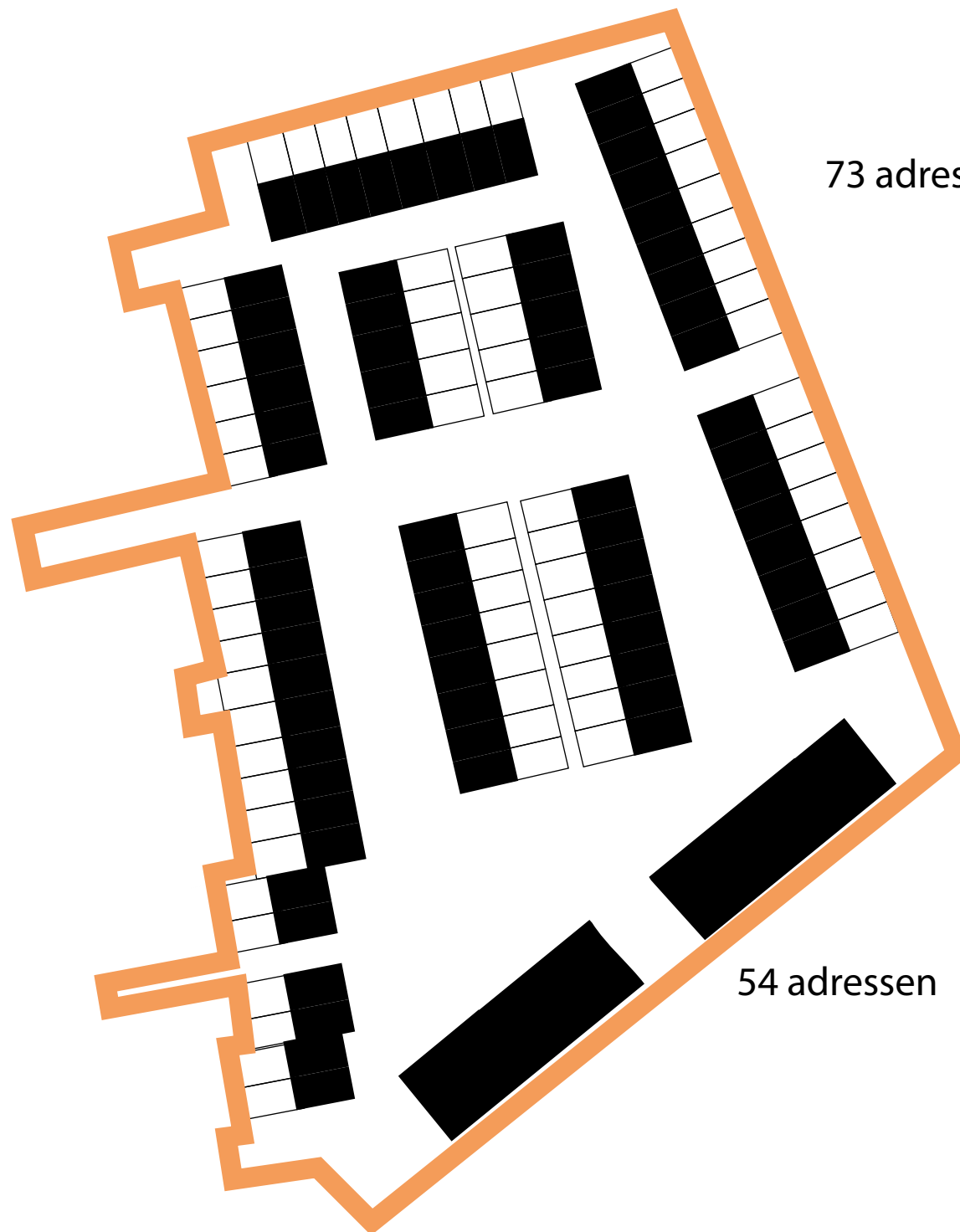




15000 m²



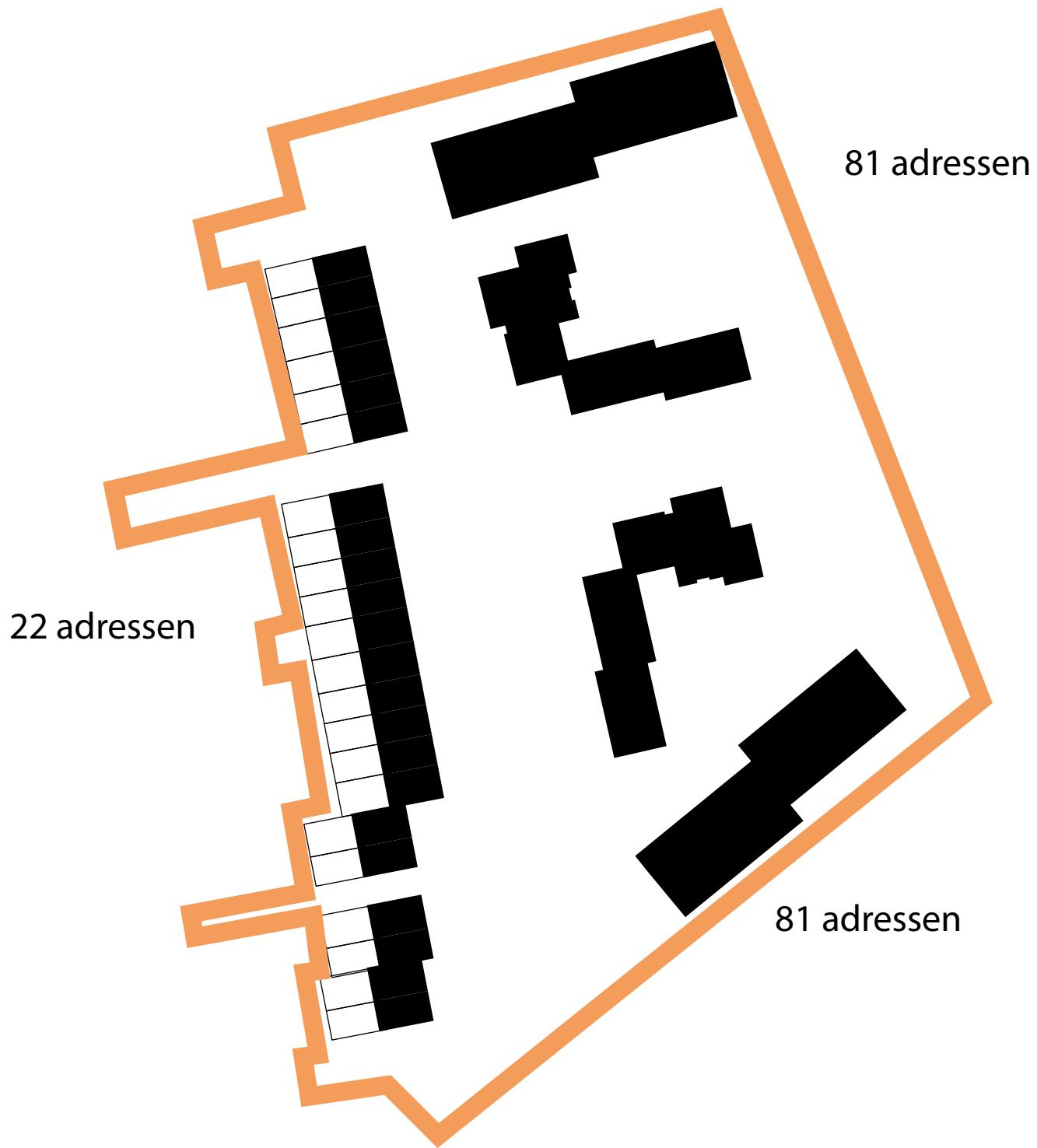
1 ha



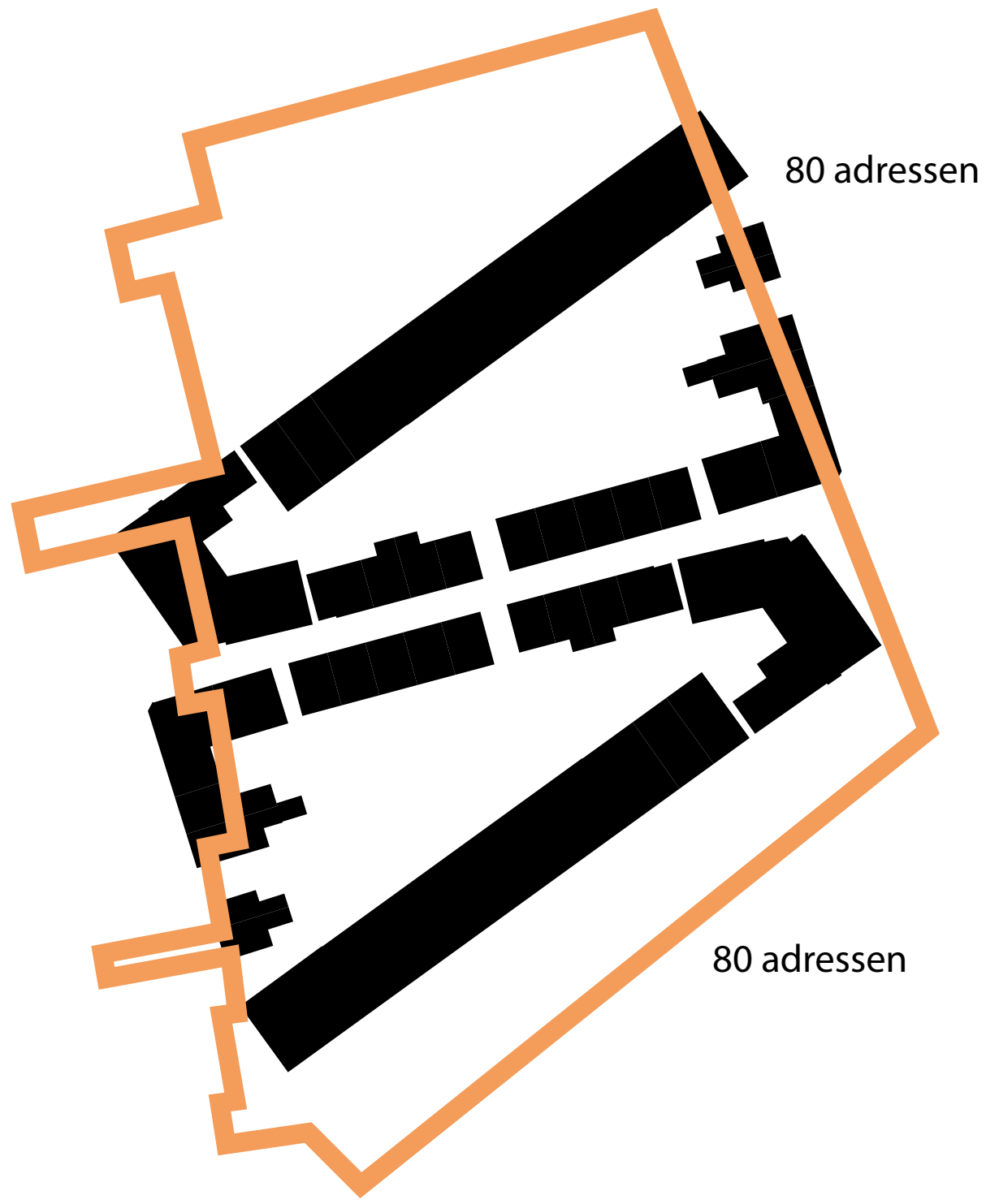
73 adresses

54 adresses

Totaal: 127 adresses



Totaal: 184 adressen

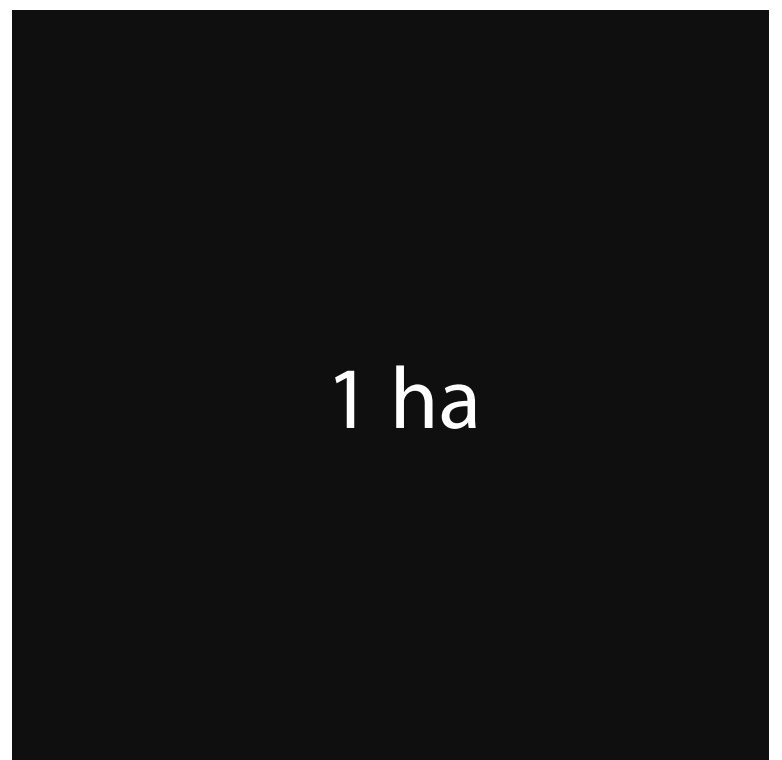
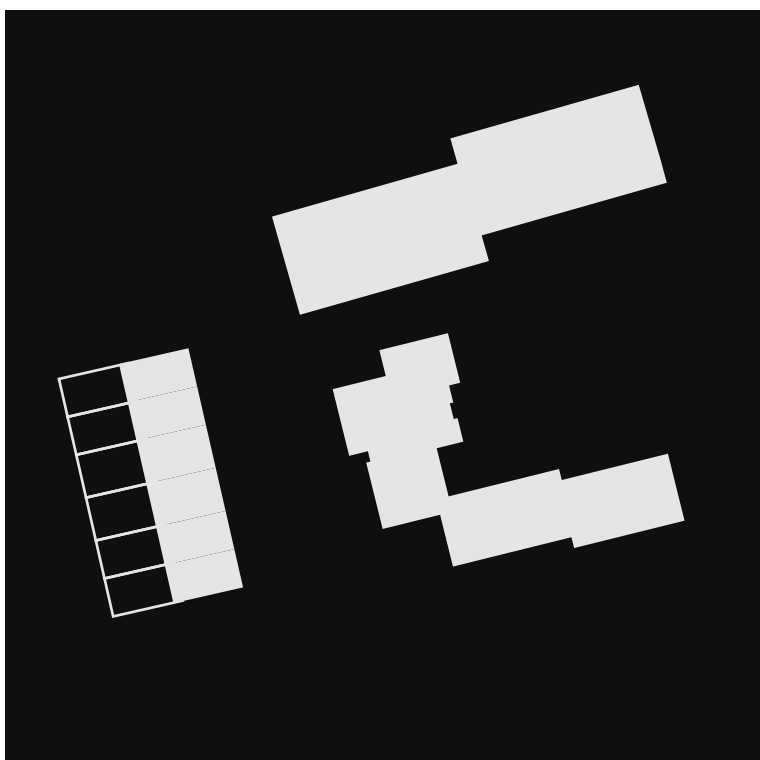
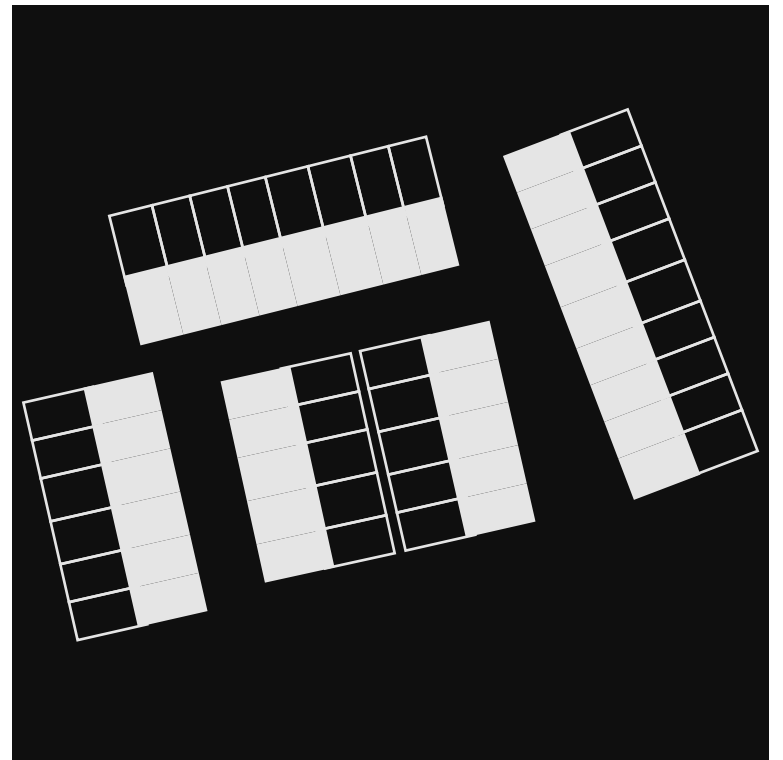
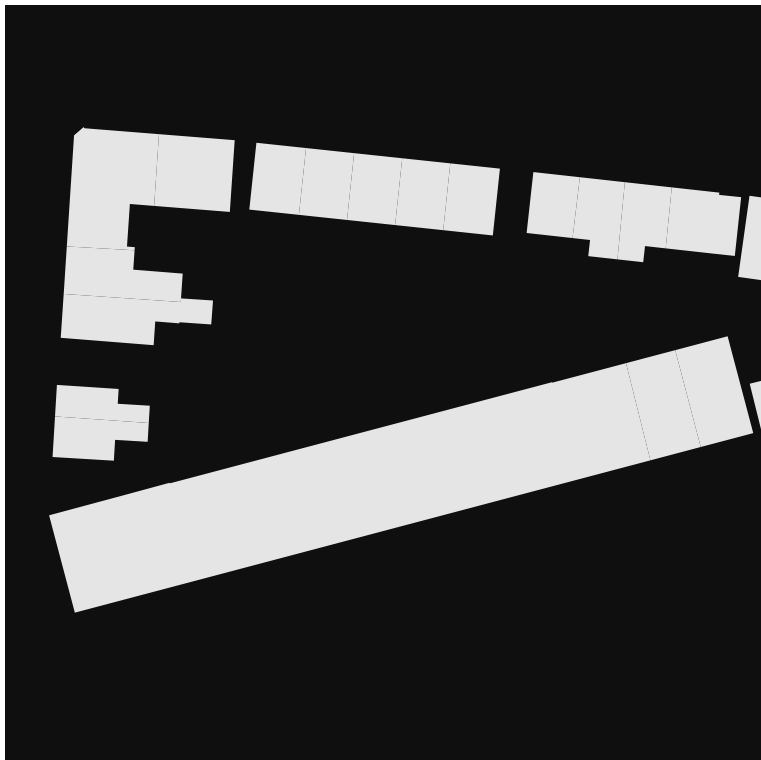


80 adressen

80 adressen

Totaal: 160 adressen





Wooschaapsdrift

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 8 december 2022 20:16
Aan: Wooschaapsdrift
Onderwerp: FW: Schaapsdrift wvg overleg morgen
Bijlagen: 15.11.22 WVG schaapsdrift + referenties opm [REDACTED].pdf
Urgentie: Hoog

Van: [REDACTED]@arnhem.nl>
Verzonden: dinsdag 15 november 2022 18:59
Aan: [REDACTED]@arnhem.nl>
Onderwerp: Re: Schaapsdrift wvg overleg morgen
Urgentie: Hoog

Beste [REDACTED]

Ziet er goed uit. Ik heb nog wel een paar vragen en aanvullingen.
Morgenvroeg even voor het overleg over hebben via teams?
Je kan mij nu ook bellen als je dat prettiger vind.
Gr [REDACTED]

Van: [REDACTED]@arnhem.nl>
Datum: dinsdag 15 november 2022 om 16:33
Aan: [REDACTED]@arnhem.nl>
Onderwerp: Schaapsdrift wvg overleg morgen

Hoi [REDACTED]

Dit is even een documentje wat ik in elkaar heb gezet voor morgen.
Mocht je nog aan-/opmerkingen hebben laat het maar weten, misschien lukt het dan nog om voor het overleg nog even iets aan te passen of in beeld te brengen.

Groet,
[REDACTED]

Ontwikkelingsmogelijkheden Alternatief Schaapsdrift beperkt tot bedrijventerrein

In het gebied globaal tussen de huiskavels aan de Schaapsdrift, het zorgcentrum Vreedenhoff aan de noordzijde, park Sacré Coeur en het station Presikhaaf wordt gebruikt als bedrijventerrein. Op dit bedrijventerrein zijn onder andere de Praxis, een kringloopwinkel, opslagruimte en andere type (kleinschalige)bedrijven gevestigd. Alhoewel dit gebied in gebruik is als bedrijventerrein is het ruimtegebruik versnippert, oogt het gebied sleets en ontbreken de verbindingen met het park Sacré Coeur en het station Presikhaaf. Herontwikkeling kan bijdragen aan het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit, de functionaliteit en leefbaarheid van dit gebied en de Schaapsdrift in zijn geheel. In het Alternatief Schaapsdrift zijn de ontwikkelingsmogelijkheden van dit gebied naar een gemengd woon-werkgebied op de stationslocatie Presikhaaf ~~zijn~~ beperkt. Hiermee is de bijdrage aan de gewenste kwaliteitsimpuls dan ook beperkt.

Gezien de beleidsuitgangspunten van de Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley, de Omgevingsvisie Arnhem 2040 en de ambities uit het Ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem-Oost wordt ook ten aanzien van dit Alternatief Schaapsdrift beperkt tot bedrijventerrein vastgehouden aan de ambities om een passende mix van wonen en werken te realiseren, betaalbare woningen te realiseren, bij te dragen aan de noodzakelijk mobiliteitstransitie en de leefomgeving natuur-inclusief en klimaat-adaptief te ontwikkelen.

Gezien de ~~compacte~~~~beperkte~~ scope van het 'Alternatief Schaapsdrift' betekent dit dat de gewenste herontwikkeling zich beperkt tot een kleinschalige inpassingsopgave door transformatie van de huidige bedrijven op de Schaapsdrift. Qua maat en schaal ~~schalen en maat~~ sluit de ontwikkeling aan op de bestaande bebouwing langsep de Schaapsdrift. Dat betekent dat voor een deel van het gebied wordt aangesloten bij de grondgebonden 'twee lagen plus kap' typologie. Voor het deel grenzend aan het station is er beperkt ruimte voor hogere bebouwing (vier tot zes lagen). Hiermee wordt aangesloten aan de bestaande bebouwing Ernst Casimirlaan/Esperantolaan.

Voor de woningbouw betekent dit dat circa 100 woningen ~~mogelijk~~ kunnen worden toegevoegd aan de Schaapsdrift in een typologie variërend van grondgebonden eengezinswoningen tot gestapelde appartementen. De doelgroepen zijn hierbij stedelijk georiënteerde gezinnen, starters, studenten en mogelijk ook senioren of doorstromers. De betaalbaarheid wordt geborgd door minimaal 30% in de sociale huur en 66% in het betaalbare segment te ontwikkelen.

Aangezien de bebouwing in het 'Alternatief Schaapsdrift' aansluit bij de bestaande bebouwing is er maar zeer beperkt ruimte voor economie en werkgelegenheid. De bebouwing die grenst aan het station Presikhaaf leent zich het beste voor een bedrijfsmatige invulling van de plint. Denk hierbij aan kleinschalige retail, (dag-)horeca, diensten en (maatschappelijke) voorzieningen zoals bijvoorbeeld zorg en/of BSO. Hiermee wordt beperkt invulling gegeven om ook extra banen aan de stad toe te voegen. Meer ruimte voor economie en/of zakelijke dienstverlening gaat ten koste van het aantal woningen in het Alternatief Schaapsdrift.

Het Alternatief Schaapsdrift ligt aan het station Presikhaaf. Een van de slechts gewaardeerde stations van Nederland. Een station met een sleetste uitstraling en 'avonds en nachts een

onveilig gevoel. Het station is ook belangrijk voor de HAN-campus en noodzakelijk voor studenten om vanuit stad en regio naar hun opleiding te kunnen reizen. Een upgrade van het station blijft noodzakelijk. Zowel qua dienstregeling op het spoor (frequenter en gevarieerder sprinter en intercity) als qua functionaliteit (overstappen naar stadsvervoer, (deel-)fiets en fietsparkeren) als qua uitstraling en het voorkomen van onveiligheid. Het toevoegen van een mobiliteitshub ligt hierbij voor de hand. Daarbij is wel de vraag of de beperkte toevoeging van woningen en banen deze mobiliteitshub levensvatbaar maakt. Het beperken van parkeren en de parkeernorm is hierin sturend. Immers hoe lager de parkeernorm of het parkeren op openbaar terrein hoe meer mensen van de mobiliteitshub gebruik maken. Gezien de zeer beperkte nieuwbouw in het alternatief is hiermee de gewenste mobiliteitstransitie zeer onzeker. De bereikbaarheid van de nieuwbouw (ook voor nood- en hulpdiensten) verloopt via de huidige ontsluiting.

In het alternatief kunnen verbindingen tussen de Schaapsdrift en het park Sacré Coeur en het stationsgebied voor langzaam verkeer worden gecreëerd. De buitenruimte kan groen worden ingericht met beperkte ruimte voor groen en/of speelplekken. Door de bebouwing groen in te richten kunnen de ambities in het gebied voor meer ruimte voor groen en natuur vergroot worden. Kleinschalige maatregelen om meer water in het gebied vast te houden zijn denkbaar in buitenruimte en/of de bebouwing. De bebouwing dient energie-neutraal en waar mogelijk energie positief ontwikkeld te worden waarbij we streven naar minimaal 25% circulair gebruik van materialen.

Enkele randvoorwaarden waarmee rekening gehouden dient te worden is de huidige bodemsanering en belasting van het spoor (o.a. geluid, trillingen).

Wooschaapsdrift

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 8 december 2022 20:06
Aan: Wooschaapsdrift
Onderwerp: FW: Ruimtelijke onderbouwing Alternatief Schaapsdrift
Bijlagen: Ruimtelijke onderbouwing Alternatief Schaapsdrift opm [REDACTED].docx

Van: [REDACTED]@arnhem.nl>
Datum: maandag 28 november 2022 om 15:06
Aan: [REDACTED]@arnhem.nl>, [REDACTED]@arnhem.nl>, [REDACTED]
[REDACTED]@arnhem.nl>, [REDACTED]@arnhem.nl>, [REDACTED]
[REDACTED]@arnhem.nl>, [REDACTED]@arnhem.nl>
CC: [REDACTED]@arnhem.nl>
Onderwerp: Re: Ruimtelijke onderbouwing Alternatief Schaapsdrift

Beste [REDACTED],

Hierbij mijn aanvullingen.

Gr [REDACTED]

Van: [REDACTED]arnhem.nl>
Datum: maandag 28 november 2022 om 11:52
Aan: [REDACTED]@arnhem.nl>, [REDACTED]@arnhem.nl>, [REDACTED]
[REDACTED]@arnhem.nl>, [REDACTED]@arnhem.nl>, [REDACTED]
[REDACTED]@arnhem.nl>, [REDACTED]arnhem.nl>, [REDACTED]
[REDACTED]@arnhem.nl>
CC: [REDACTED]@arnhem.nl>
Onderwerp: Ruimtelijke onderbouwing Alternatief Schaapsdrift

Allen,

Hierbij de ruimtelijke onderbouwing Alternatief Schaapsdrift, beperkt tot bedrijventerrein. Deze onderbouwing geeft invulling aan de ondersteuningsvraag van de SP en de opdracht van Jan Herman de Baas. Ik heb hierbij gebruik gemaakt van de input van [REDACTED] en [REDACTED]. Gezien het aandeel economie en groen ook [REDACTED] en [REDACTED] e meegenomen in de verzendlijst.

Graag meelesen en via [tekstredactie aanvullen of reageren](#). **Uiterlijk dinsdag 29 november** jullie reactie zodat het kan worden afgedaan.

Alvast dank,

Mvg

[REDACTED]

Wooschaapsdrift

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 9 december 2022 13:33
Aan: Wooschaapsdrift
Onderwerp: FW: Schaapsdrift; ruimtelijke onderbouwong voor een initiatief voorstel

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 14 oktober 2022 11:05
Aan: [REDACTED]@arnhem.nl>; [REDACTED]@arnhem.nl>
Onderwerp: RE: Schaapsdrift; ruimtelijke onderbouwong voor een initiatief voorstel

[REDACTED],

Goed om me even mee te nemen. Even inhakend op de vraag van [REDACTED] stel ik voor dit op te pakken met het informele team Spoorzone Arnhem-Oost [REDACTED] dit op te pakken. Daarbij stel ik voor dat [REDACTED] vanuit zijn Schuytgraaf-ervaring hier ook ruimtelijk-ontwerpend adviseert door een snelle 'test' te doen op deze locatie. Verder van belang om mobiliteit (parkeren), economie (banen) en OR (groen) te laten aanvullen op deze ruimtelijke onderbouwong. OP te leveren document max 2 A4. Daar kan [REDACTED] dan nog op aanvullen. Planning is handig om scherp te krijgen vanwege de herfstvakantie. Kan zelf volgende week een aanzet doen maar wordt tbv uitwerking al snel de week na herfstvakantie. Verder stel ik voor dat [REDACTED] en ik snel met elkaar in gesprek gaan.

Van: [REDACTED]@arnhem.nl>
Verzonden: donderdag 13 oktober 2022 18:58
Aan: [REDACTED]@arnhem.nl>
CC: [REDACTED]@arnhem.nl>
Onderwerp: RE: Schaapsdrift; ruimtelijke onderbouwong voor een initiatief voorstel

Ha [REDACTED]

Ik zet [REDACTED] even in de cc, want krijg van [REDACTED] ook signalen over onrust.

Nog even een toelichting om iedereen weer op dezelfde vlieghoogte te brengen:

Allereerst op inhoud:

Gerrie heeft samen met een aantal oppositiepartijen een initiatief voorstel in de maak. Daartoe heeft hij bij Jan Herman verzocht om ambtelijke bijstand. Hierin voorziet de gemeentewet en Jan Herman heeft toegezegd dat deze ambtelijke bijstand geleverd kan worden.

Hierop heb ik met Gerrie een gesprek gehad samen met de griffie. Conclusie uit dit overleg is dat er ten behoeve van het voorstel van Gerrie een ruimtelijke onderbouwong nodig is. Dat wij die ambtelijk kunnen leveren, dat is immers ook een voorstelbaar scenario, maar een scenario waar op dit moment niet voor gekozen is. Dat tegelijk het schrijven van een raadsvoorstel hierover vooral een politieke zaak is waar de griffie ondersteuning op kan bieden, maar de ambtenaren verder niet.

Dat is de opdracht waarover ik me tot jou gewend heb en die nog steeds voorligt,

Het klopt dat hier afgelopen dinsdag met Jan Herman opnieuw over gesproken is, om nog even goed scherp te hebben of we hetzelfde beeld hebben van de ambtelijke ondersteuning en waar die wel of niet over gaat. Daarbij heeft Jan Herman bevestigd dat bovenstaande lijn in zijn ogen klopt met de intentie die vastligt in de gemeentewet over ambtelijke bijstand.

Wie betrekken

Dan de vraag over betrekken van team dat aan Schaapsdrift werkt en de gevoelens die [REDACTED] hierin benoemt. Die gevoelens snap ik heel goed. Tegelijk zouden we dit ambtelijk professioneel moeten aanpakken en moeten kunnen leveren, Maar dit is wel precies de reden dat ik samen met Jan Herman heb gezegd: laten we hier het bestaande team van Schaapsdrift zo min mogelijk mee belasten. Dat is ook wat ik jou aan de telefoon probeerde toe te lichten: binnen juridische vastgoed kant heb ik daarom [REDACTED] gevraagd voor ondersteuning en niet [REDACTED] en dat was ook de reden dat ik bij jou aanklopte over wie vanuit stedenbouw en landschap hierop de ondersteuning zou kunnen bieden. En dat is ook de reden dat ik [REDACTED] dit niet laat trekken, maar het zelf doe.

Tegelijk is het niet mijn bedoeling het team hier buiten te houden. [REDACTED] is op de hoogte dat dit speelt en in het projectberaad met Cathelijne, waar ook [REDACTED] aansluit, is dit ook benoemd. Het is immers niet geheim. Ook Gerrie heeft zijn verzoek om ambtelijk bijstand keurig met de wethouder gedeeld.

Daarmee kom ik terug bij de vraag: wie kan ambtelijke bijstand verlenen in het schrijven van een ruimtelijke onderbouwing van het bebouwen van enkel het bedrijventerrein, waarbij uitgangspunt is dat we aansluiten bij de maat en schaal van de bestaande wijk en niet de schaa sprong maken, zoals in de huidige vastgestelde ruimtelijke onderbouwing beschreven.

Als ik een naam heb, zal ik uiteraard eerst zorgen dat die persoon goed en gedetailleerder geïnformeerd wordt over wat ik met Gerrie heb besproken.

Groet, [REDACTED]

Van: [REDACTED]@arnhem.nl>

Verzonden: donderdag 13 oktober 2022 13:07

Aan: [REDACTED]@arnhem.nl>

Onderwerp: FW: Schaapsdrift; ruimtelijke onderbouwing voor een initiatief voorstel

Hi [REDACTED]

Ik ben even het "spoor" bijster.

Begrijp ik nu goed dat het team er helemaal niet bij betrokken is?

[REDACTED] gaf verder nog aan dat hij het wel ongemakkelijk vindt om een ruimtelijke toelichting te schrijven wat tegengesteld is met de lijn die we als gemeente inzetten. Snap ik ook wel.

Groet,
[REDACTED]

Beste [REDACTED]

Net in de projectgroep gesproken. [REDACTED] gaf aan dat in een ander overleg gesproken is dat het gespreksonderwerp nu op het bordje ligt bij [REDACTED] en Jan Herman de Baas.

Gr [REDACTED]

Van: [REDACTED]@arnhem.nl>

Datum: dinsdag 11 oktober 2022 om 11:25

Aan: [REDACTED]@arnhem.nl>

Onderwerp: Re: Schaapsdrift; ruimtelijke onderbouwing voor een initiatief voorstel

Hoi [REDACTED]

Ik zal je straks bellen. Zit nu in overleg.

Denk dat het goed is om dit op te pakken met [REDACTED] etc.

Gr [REDACTED]

Van: [REDACTED]@arnhem.nl>

Datum: dinsdag 11 oktober 2022 om 09:20

Aan: [REDACTED]@arnhem.nl>

Onderwerp: Schaapsdrift; ruimtelijke onderbouwing voor een initiatief voorstel

Hallo [REDACTED],

Kunnen we vandaag even sparren over Schaapsdrift?

Vraag van [REDACTED] om een ruimtelijke onderbouwing te schrijven voor Schaapsdrift.

Gerrie Elferink is bezig om een initiatief voorstel te schrijven om de WVG er af te krijgen. Heeft de toezegging dat er ambtelijke ondersteuning wordt geleverd.

Ben vandaag goed te bereiken.

Met vriendelijke groeten,



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Cluster Strategie Beleid en
Regie

(+31) 026 - [REDACTED]

(+31) 06 - [REDACTED]

[REDACTED]@arnhem.nl

Bezoekadres

Eusebiusbuitensingel 53
6828 HZ Arnhem

Postadres

Postbus 9029
6800 EL Arnhem

[Gemeente Arnhem](#)



Denk alstublieft aan het milieu voordat u deze e-mail afdruckt



0

Wooschaapsdrift

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 9 december 2022 13:32
Aan: Wooschaapsdrift
Onderwerp: FW: Grens alternatief schaapsdrift
Bijlagen: Image.jpeg

Van: [REDACTED]@arnhem.nl>
Verzonden: dinsdag 8 november 2022 10:20
Aan: [REDACTED]@arnhem.nl>
Onderwerp: Grens alternatief schaapsdrift

[REDACTED]

Hierbij ter bevestiging plangrens schaapsdrift

[REDACTED]

[Outlook voor iOS](#) downloaden

Ruimtelijke motivatie ontwikkeling Schaapsdrift e.o.

Beschrijving ruimtelijke situatie

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

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

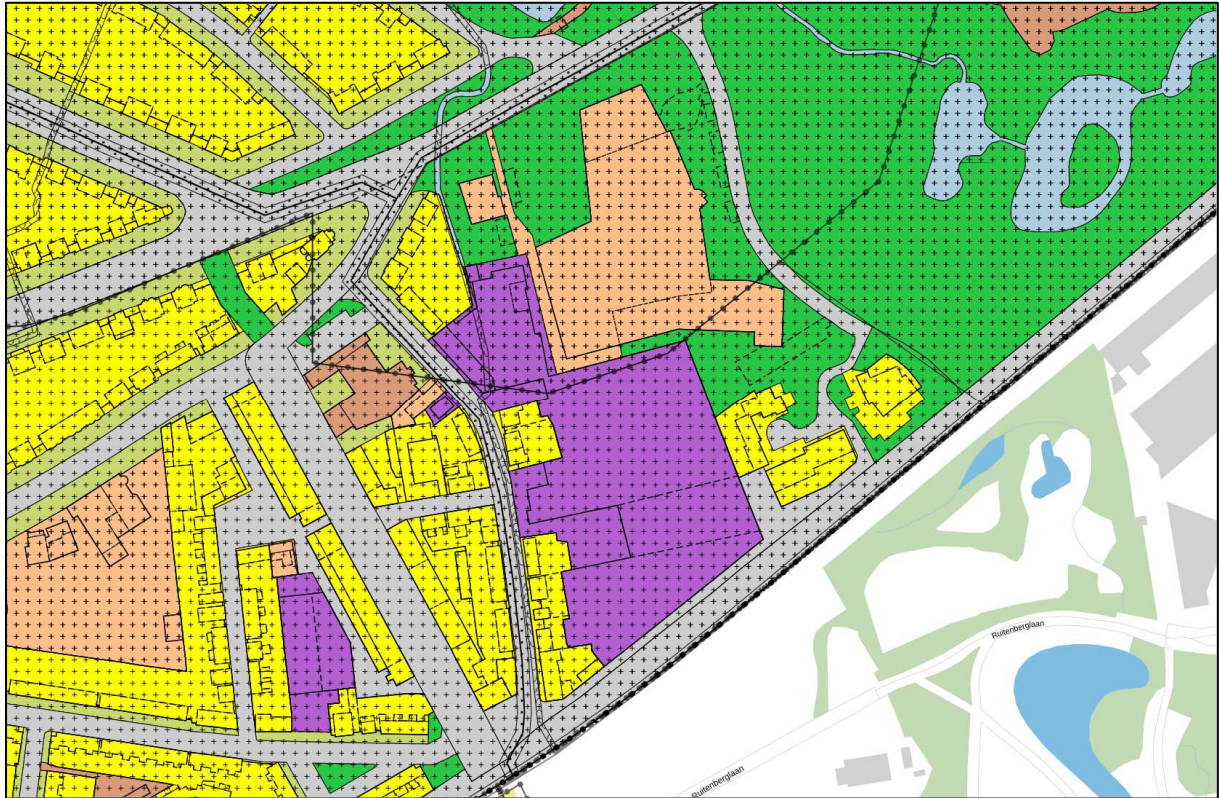
Het plangebied grenst aan het station Presikhaaf. Dit station functioneert slecht. Het komt al een aantal jaren op rij als een van de slechtst gewaardeerde stations uit de klanttevredenheidsonderzoeken van ProRail.



Ruimtelijke kaders

Vigerend bestemmingsplan

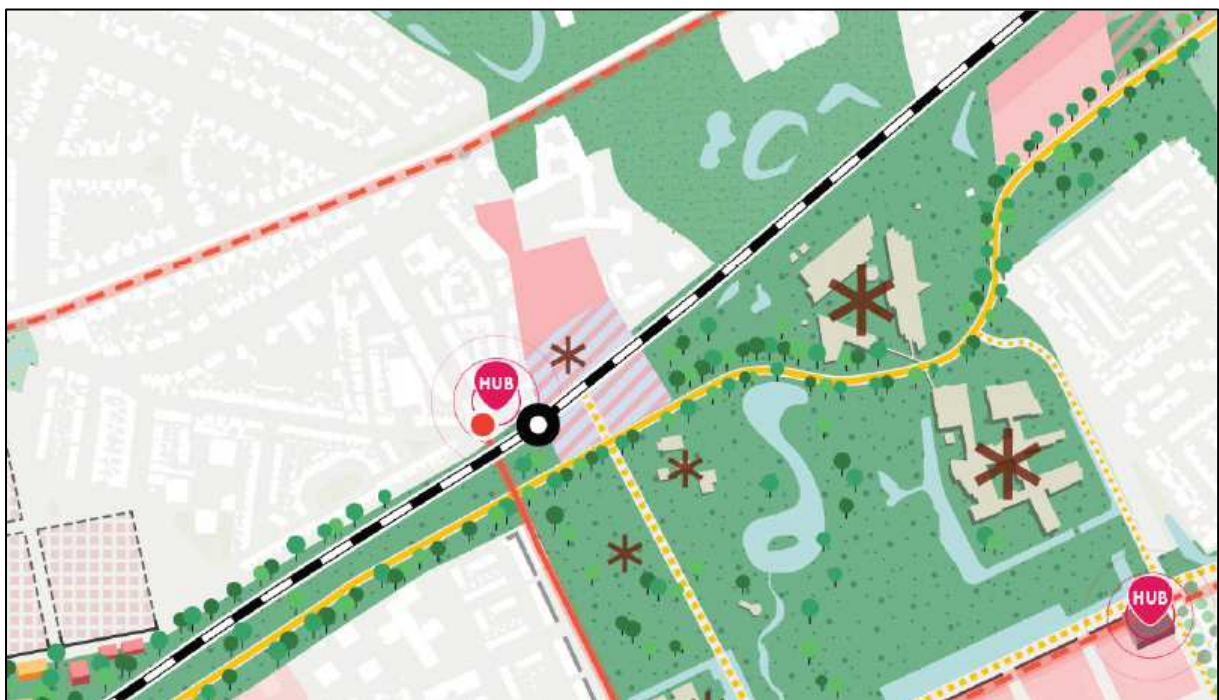
Voor het vestigingsgebied geldt het bestemmingsplan 'Velperweg e.o.' vastgesteld door de gemeenteraad op 27 november 2017. Binnen het gebied gelden de bestemmingen 'Bedrijf', 'Bedrijf – Nutsvoorziening', 'Wonen', 'Gemengd', 'Groen', 'Groen – Landschap en park' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' met diverse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



Figuur 1 Uitsnede bestemmingsplan 'Velperweg e.o.'

Ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem – Oost

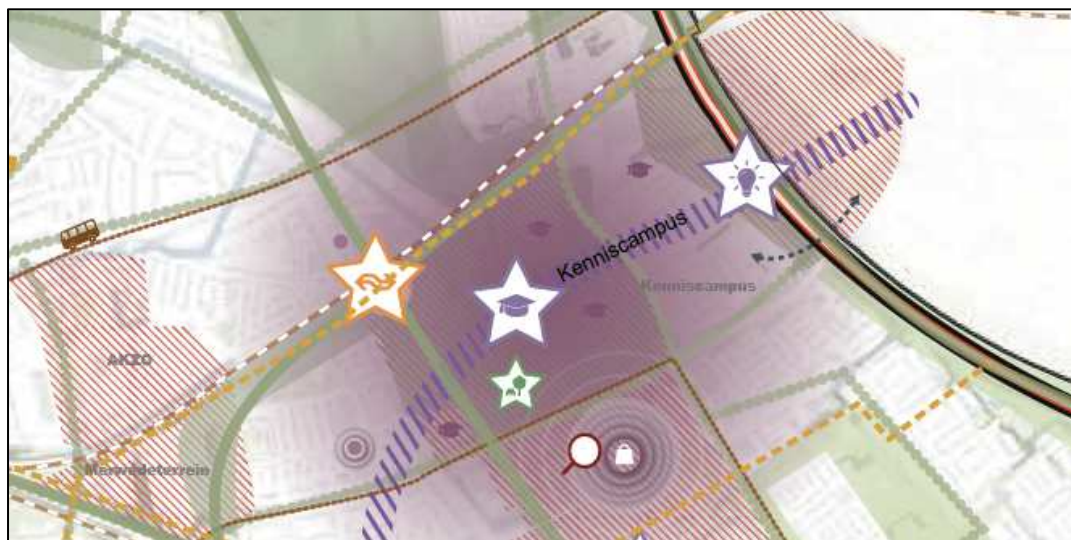
Het 'Ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem – Oost, fase 1' beschrijft de ambitie van de gemeente Arnhem voor het gebied tussen het AKZO-terrein, Kenniscampus regio Arnhem en Industriepark Kleefse Waard. De locatie van het station en het gebied rondom de Schaapsdrift is in het Ontwikkelperspectief aangewezen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



Figuur 2 Uitsnede ambitiekaart Spoorzone Arnhem-Oost

Omgevingsvisie Arnhem 2040

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



Figuur 3 Uitsnede voorontwerp omgevingsvisie 'gebiedsuitwerking Arnhem Oost'

Verstedelijkingsstrategie

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

Gebiedsuitwerking Spoorzone Arnhem - Oost

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



Figuur 4 Uitsnede gebiedsuitwerking Spoorzone Arnhem - Oost

Regionale Woondeal

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

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

De Arnhemse Woonprincipes 2025 en het Plan van Aanpak: Woningbouwontwikkeling

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

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

Opgave voor de stad

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

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

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

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

Ontwikkelingsmogelijkheden

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

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

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

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

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

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

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

Wooschaapsdrift

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 9 december 2022 13:31
Aan: Wooschaapsdrift
Onderwerp: FW: Bijlage Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen aan de Schaapsdrift e.o.pdf
Bijlagen: Bijlage Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen aan de Schaapsdrift e.o.pdf

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 10 november 2022 08:59
Aan: [REDACTED]@arnhem.nl; [REDACTED]@arnhem.nl; [REDACTED]
[REDACTED]@arnhem.nl>
CC: [REDACTED]@arnhem.nl>
Onderwerp: Bijlage Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen aan de Schaapsdrift e.o.pdf

[REDACTED]

Helaas nog steeds afwezig vanwege de griep. Gaat langzaam de goede kant op en verwacht as maandag weer te starten.

Voor de sessie Schaapsdrift van vandaag wil ik enkele punten meegeven zodat ik met de oogst van vandaag de ruimtelijke onderbouwing kan schrijven.

- Ruimtelijke motivatie voor schaapsdrift toegevoegd; mijns inziens ligt de focus op de laatste paragraaf 'ontwikkelmogelijkheden'
- Uitgangspunten van de SP: geen sloop woningen, alleen 'bedrijventerrein met o.a. Praxis' benutten, geen schaalsprong – aansluiten bij de bestaande wijk.
- Kwalitatieve ambities behouden o.a. sociaal, groen, mobiliteitstransitie etc.
- Geen ontwerp nodig, maar opzoek naar uitgangspunten.

Aantal concrete vragen mbt uitgangspunten waar ik uitspraken op nodig heb om te onderbouwing te schrijven:

- Aantal woningen (zie schaalstudie [REDACTED]: 100, 150 of 200.
- Mix grondgebonden – gestapeld?
- Hoogte opbouw die aansluit bij de wijk (2 lagen + kap) enerzijds en station anderzijds
- Functiemix; welke mix is voorstelbaar passend bij de wijk en in relatie tot het station
- Bereikbaarheid: welke effect hebben (veel) minder woningen op mobiliteitstransitie o.a. toevoegen van een hub, of vanwege de laagbouw, meer ruimte voor parkeren?
- Is er voldoende ruimte voor groen, klimaat en het 3-30-300 principe bij de voorgestelde aantallen woningen?

Met de antwoorden op bovenstaande vragen kan ik volgende week de onderbouwing schrijven.

Mvg

[REDACTED]

Ruimtelijke motivatie ontwikkeling Schaapsdrift e.o.

Beschrijving ruimtelijke situatie

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

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

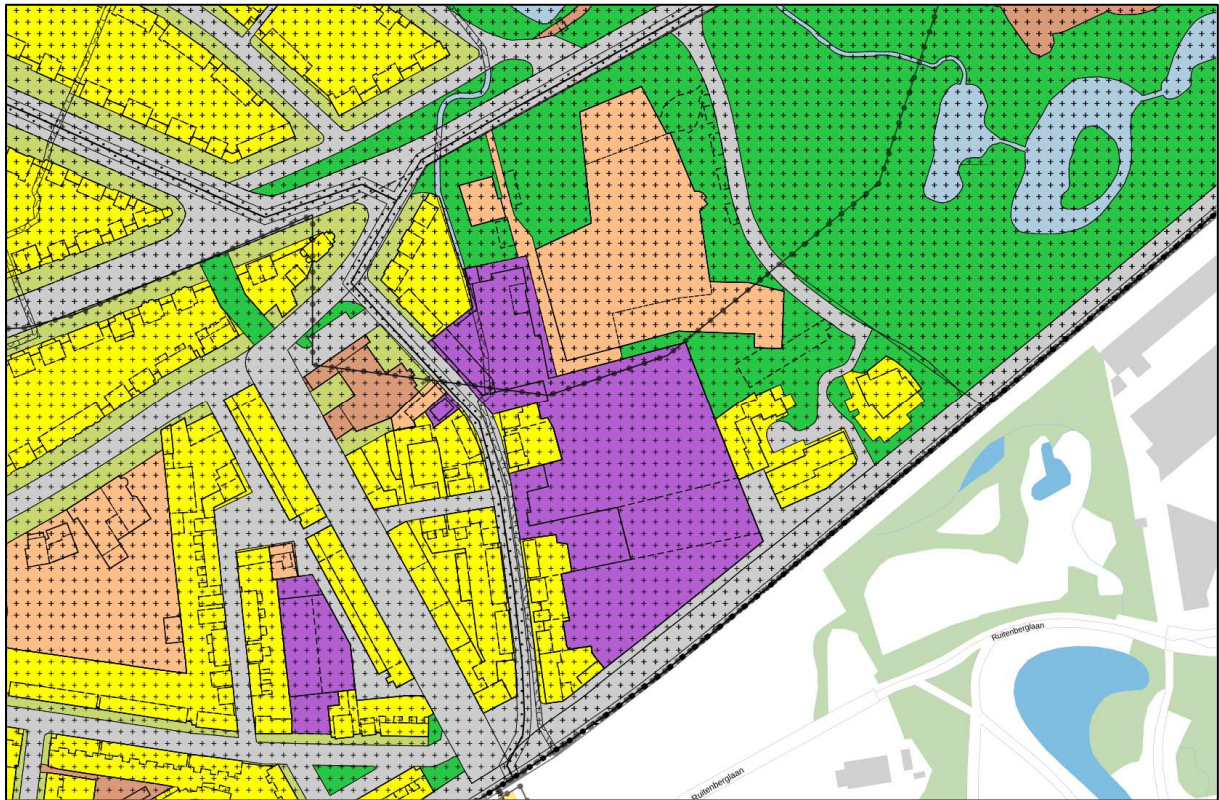
Het plangebied grenst aan het station Presikhaaf. Dit station functioneert slecht. Het komt al een aantal jaren op rij als een van de slechtst gewaardeerde stations uit de klanttevredenheidsonderzoeken van ProRail.



Ruimtelijke kaders

Vigerend bestemmingsplan

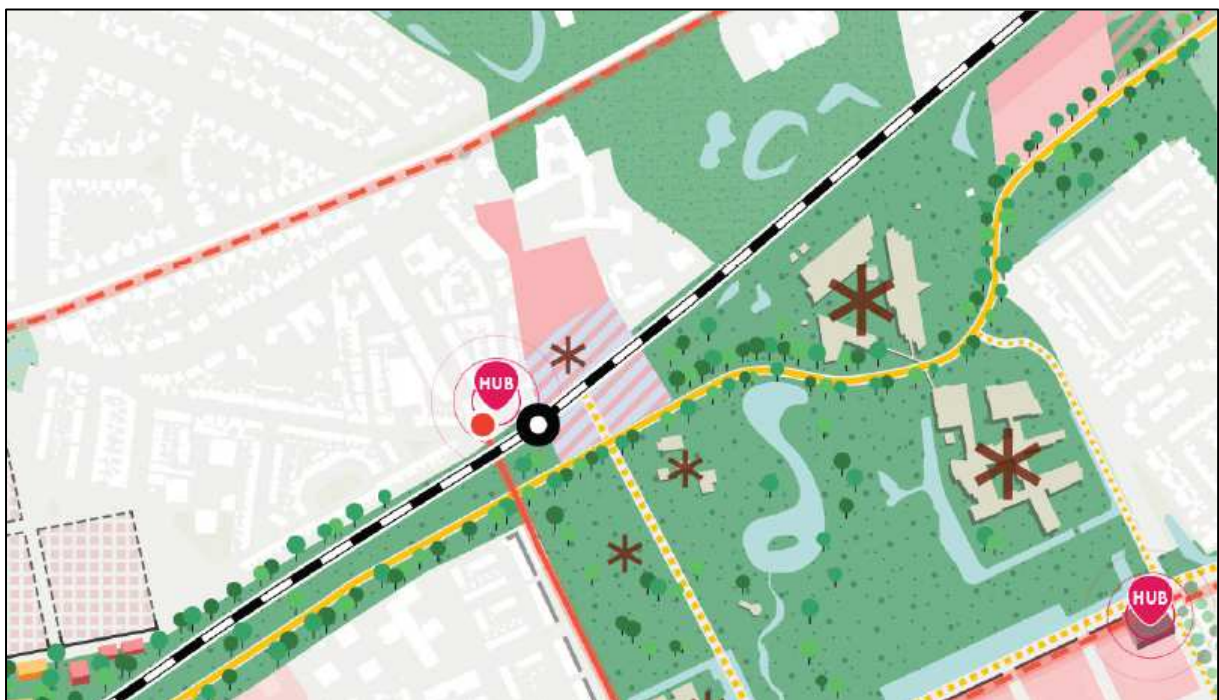
Voor het vestigingsgebied geldt het bestemmingsplan 'Velperweg e.o.' vastgesteld door de gemeenteraad op 27 november 2017. Binnen het gebied gelden de bestemmingen 'Bedrijf', 'Bedrijf – Nutsvoorziening', 'Wonen', 'Gemengd', 'Groen', 'Groen – Landschap en park' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' met diverse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



Figuur 1 Uitsnede bestemmingsplan 'Velperweg e.o.'

Ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem – Oost

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



Figuur 2 Uitsnede ambitiekaart Spoorzone Arnhem-Oost

Omgevingsvisie Arnhem 2040

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



Figuur 3 Uitsnede voorontwerp omgevingsvisie 'gebiedsuitwerking Arnhem Oost'

Verstedelijkingsstrategie

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

Gebiedsuitwerking Spoorzone Arnhem - Oost

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



Figuur 4 Uitsnede gebiedsuitwerking Spoorzone Arnhem - Oost

Regionale Woondeal

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

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

De Arnhemse Woonprincipes 2025 en het Plan van Aanpak: Woningbouwontwikkeling

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

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

Opgave voor de stad

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

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

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

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

Ontwikkelingsmogelijkheden

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

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

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

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

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

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

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

Ontwikkelingsmogelijkheden 'Alternatief Schaapsdrift'

In het gebied globaal tussen de huiskavels aan de Schaapsdrift, het zorgcentrum Vreedenhoff aan de noordzijde, park Sacré Coeur en het station Presikhaaf wordt gebruikt liggen een aantal bedrijven. Op dit terrein zijn onder andere de Praxis, een kringloopwinkel, opslagruimte en andere type (kleinschalige)bedrijven gevestigd. Het ruimtegebruik in dit gebied is versnipperd, oogt het gebied sleets en ontbreken verbindingen en routes met het park Sacré Coeur en het station Presikhaaf. Herontwikkeling kan bijdragen aan het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit, de functionaliteit en leefbaarheid van dit gebied en de Schaapsdrift in zijn geheel. In het 'Alternatief Schaapsdrift' zijn de ontwikkelingsmogelijkheden van dit gebied naar een gemengd woon-werkgebied op de stationslocatie Presikhaaf beperkt. Hiermee is de bijdrage aan de gewenste kwaliteitsimpuls dan ook beperkt.

Gezien de beleidsuitgangspunten van de Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley, de Omgevingsvisie Arnhem 2040 en de ambities uit het Ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem-Oost wordt ook ten aanzien van dit 'Alternatief Schaapsdrift' vastgehouden aan de ambities om een passende mix van wonen en werken te realiseren, betaalbare woningen te realiseren, bij te dragen aan de noodzakelijk mobiliteitstransitie en de leefomgeving natuur-inclusief en klimaat-adaptief te ontwikkelen.

Gezien de compacte scope van het 'Alternatief Schaapsdrift' betekent dit dat de gewenste herontwikkeling zich beperkt tot een kleinschalige inpassingsopgave door transformatie van de huidige bedrijven op de Schaapsdrift. Qua maat en schaal sluit de ontwikkeling aan op de bestaande bebouwing langs de Schaapsdrift. Dat betekent dat voor een deel van het gebied wordt aangesloten bij de grondgebonden 'twee lagen plus kap' typologie. Voor het deel grenzend aan het station is er beperkt ruimte voor hogere bebouwing (vier tot zes lagen). Hiermee wordt aangesloten aan de bestaande bebouwing Ernst Casimirlaan/Esperantolaan.

Voor de woningbouw betekent dit dat circa 100 woningen kunnen worden toegevoegd aan de Schaapsdrift in een typologie variërend van grondgebonden eengezinswoningen tot gestapelde appartementen. De doelgroepen zijn hierbij stedelijk georiënteerde gezinnen, starters, studenten en mogelijk ook senioren of doorstromers. De betaalbaarheid wordt geborgd door minimaal 30% in de sociale huur en 66% in het betaalbare segment te ontwikkelen.

Aangezien de bebouwing in het 'Alternatief Schaapsdrift' aansluit bij de bestaande bebouwing is er maar zeer beperkt ruimte voor economie en werkgelegenheid. De bebouwing die grenst aan het station Presikhaaf leent zich het beste voor een bedrijfsmatige invulling van de plint. Denk hierbij aan kleinschalige retail, (dag-)horeca, diensten en (maatschappelijke) voorzieningen zoals bijvoorbeeld zorg en/of BSO. Hiermee wordt beperkt invulling gegeven om ook extra banen aan de stad toe te voegen. Meer ruimte voor economie en/of zakelijke dienstverlening gaat ten koste van het aantal woningen in het 'Alternatief Schaapsdrift'.

Het 'Alternatief Schaapsdrift' ligt aan het station Presikhaaf. Een van de slechts gewaardeerde stations van Nederland. Een station met een sleetste uitstraling en 's avonds en 's nachts een onveilig gevoel. Naast de centrale functie in de wijk is het station is ook belangrijk voor

de HAN-campus en noodzakelijk voor studenten om vanuit stad en regio naar hun opleiding te kunnen reizen. Een upgrade van het station blijft noodzakelijk. Zowel qua dienstregeling op het spoor (frequenter en gevarieerder sprinter en intercity) als qua functionaliteit (overstappen naar stadsvervoer (HOV), (deel-)fiets en fietsparkeren) als qua uitstraling en het voorkomen van onveiligheid. Het toevoegen van een mobiliteitshub ligt hierbij voor de hand. Daarbij is wel de vraag of de beperkte toevoeging van woningen en banen deze mobiliteitshub levensvatbaar maakt. Het beperken van parkeren en de parkeernorm is hierin sturend. Immers hoe lager het particulier autogebruik hoe meer mensen van de mobiliteitshub gebruik maken. Gezien de zeer beperkte nieuwbouw in het alternatief is hiermee de gewenste mobiliteitstransitie zeer onzeker. De bereikbaarheid van de nieuwbouw (ook voor nood- en hulpdiensten) verloopt via de huidige ontsluiting.

In het alternatief kunnen verbindingen tussen de Schaapsdrift en het park Sacré Coeur en het stationsgebied voor langzaam verkeer worden gecreëerd. De buitenruimte kan groen worden ingericht met beperkte ruimte voor groen en/of speelplekken. Door de bebouwing groen in te richten kunnen de ambities in het gebied voor meer ruimte voor groen en natuur vergroot worden. Kleinschalige maatregelen om meer water in het gebied vast te houden zijn denkbaar in buitenruimte en/of de bebouwing. De bebouwing dient energie-neutraal en waar mogelijk energie positief ontwikkeld te worden waarbij we streven naar minimaal 25% circulair gebruik van materialen.

Enkele randvoorwaarden waarmee rekening gehouden dient te worden is de huidige bodemsanering en belasting van het spoor (o.a. geluid, trillingen).

Wooschaapsdrift

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 9 december 2022 13:31
Aan: Wooschaapsdrift
Onderwerp: FW: Ruimtelijke onderbouwing Alternatief Schaapsdrift
Bijlagen: Ruimtelijke onderbouwing Alternatief Schaapsdrift.docx; Bijlage Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen aan de Schaapsdrift e.o.pdf

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 1 december 2022 11:31
Aan: [REDACTED]@arnhem.nl>; [REDACTED]@arnhem.nl>; [REDACTED]
[REDACTED]@arnhem.nl>
CC: [REDACTED]@arnhem.nl>; [REDACTED]@arnhem.nl>
Onderwerp: Ruimtelijke onderbouwing Alternatief Schaapsdrift

[REDACTED]

Hierbij de ruimtelijke onderbouwing 'Alternatief Schaapsdrift'. Ik heb ook de bestaande onderbouwing meegestuurd aangezien deze overige tekst behalve de onderbouwing behouden kan blijven.
Ik beschouw onze ambtelijke inzet tav de adviesvraag van de raad/SP hiermee als afgerond.

Ik hoor graag hoe dit verder loopt.

Mvg

[REDACTED]

Wooschaapsdrift

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 13 oktober 2022 18:58
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Schaapsdrift; ruimtelijke onderbouwing voor een initiatief voorstel

Ha [REDACTED],

Ik zet [REDACTED] even in de cc, want krijg van [REDACTED] ook signalen over onrust.

Nog even een toelichting om iedereen weer op dezelfde vlieghoogte te brengen:

Allereerst op inhoud:

Gerrie heeft samen met een aantal oppositiepartijen een initiatief voorstel in de maak. Daartoe heeft hij bij Jan Herman verzocht om ambtelijke bijstand. Hierin voorziet de gemeentewet en Jan Herman heeft toegezegd dat deze ambtelijke bijstand geleverd kan worden.

Hierop heb ik met Gerrie een gesprek gehad samen met de griffie. Conclusie uit dit overleg is dat er ten behoeve van het voorstel van Gerrie een ruimtelijke onderbouwing nodig is. Dat wij die ambtelijk kunnen leveren, dat is immers ook een voorstelbaar scenario, maar een scenario waar op dit moment niet voor gekozen is. Dat tegelijk het schrijven van een raadsvoorstel hierover vooral een politieke zaak is waar de griffie ondersteuning op kan bieden, maar de ambtenaren verder niet.

Dat is de opdracht waarover ik me tot jou gewend heb en die nog steeds voorligt,

Het klopt dat hier afgelopen dinsdag met Jan Herman opnieuw over gesproken is, om nog even goed scherp te hebben of we hetzelfde beeld hebben van de ambtelijke ondersteuning en waar die wel of niet over gaat. Daarbij heeft Jan Herman bevestigd dat bovenstaande lijn in zijn ogen klopt met de intentie die vastligt in de gemeentewet over ambtelijke bijstand.

Wie betrekken

Dan de vraag over betrekken van team dat aan Schaapsdrift werkt en de gevoelens die [REDACTED] hierin benoemt. Die gevoelens snap ik heel goed. Tegelijk zouden we dit ambtelijk professioneel moeten aanpakken en moeten kunnen leveren, Maar dit is wel precies de reden dat ik samen met Jan Herman heb gezegd: laten we hier het bestaande team van Schaapsdrift zo min mogelijk mee belasten. Dat is ook wat ik jou aan de telefoon probeerde toe te lichten: binnen juridische vastgoed kant heb ik daarom [REDACTED] gevraagd voor ondersteuning en niet [REDACTED] en dat was ook de reden dat ik bij jou aanklopte over wie vanuit stedenbouw en landschap hierop de ondersteuning zou kunnen bieden. En dat is ook de reden dat ik [REDACTED] dit niet laat trekken, maar het zelf doe. Tegelijk is het niet mijn bedoeling het team hier buiten te houden. [REDACTED] is op de hoogte dat dit speelt en in het projectberaad met Cathelijne, waar ook [REDACTED] aansluit, is dit ook benoemd. Het is immers niet geheim. Ook Gerrie heeft zijn verzoek om ambtelijk bijstand keurig met de wethouder gedeeld.

Daarmee kom ik terug bij de vraag: wie kan ambtelijke bijstand verlenen in het schrijven van een ruimtelijke onderbouwing van het bebouwen van enkel het bedrijventerrein, waarbij uitgangspunt is dat we aansluiten bij de maat en schaal van de bestaande wijk en niet de schaalprong maken, zoals in de huidige vastgestelde ruimtelijke onderbouwing beschreven.

Als ik een naam heb, zal ik uiteraard eerst zorgen dat die persoon goed en gedetailleerder geïnformeerd wordt over wat ik met Gerrie heb besproken.

Groet, [REDACTED]

Van: [redacted]@arnhem.nl>

Verzonden: donderdag 13 oktober 2022 13:07

Aan: [redacted]@arnhem.nl>

Onderwerp: FW: Schaapsdrift; ruimtelijke onderbouwing voor een initiatief voorstel

Hi [redacted]

Ik ben even het "spoor" bijster.

Begrijp ik nu goed dat het team er helemaal niet bij betrokken is?

[redacted] gaf verder nog aan dat hij het wel ongemakkelijk vindt om een ruimtelijke toelichting te schrijven wat tegengesteld is met de lijn die we als gemeente inzetten. Snap ik ook wel.

Groet,

[redacted]

Beste [redacted],

Net in de projectgroep gesproken. [redacted] gaf aan dat in een ander overleg gesproken is dat het gespreksonderwerp nu op het bordje ligt bij [redacted] en Jan Herman de Baas.

Gr [redacted]

Van: [redacted]@arnhem.nl>

Datum: dinsdag 11 oktober 2022 om 11:25

Aan: [redacted]@arnhem.nl>

Onderwerp: Re: Schaapsdrift; ruimtelijke onderbouwing voor een initiatief voorstel

Hoi [redacted],

Ik zal je straks bellen. Zit nu in overleg.

Denk dat het goed is om dit op te pakken met [redacted] etc.

Gr [redacted]

Van: [redacted]@arnhem.nl>

Datum: dinsdag 11 oktober 2022 om 09:20

Aan: [redacted]@arnhem.nl>

Onderwerp: Schaapsdrift; ruimtelijke onderbouwing voor een initiatief voorstel

Hallo [redacted],

Kunnen we vandaag even sparren over Schaapsdrift?

Vraag van [redacted] om een ruimtelijke onderbouwing te schrijven voor Schaapsdrift.

Gerrie Elferink is bezig om een initiatief voorstel te schrijven om de WVG er af te krijgen. Heeft de toezegging dat er ambtelijke ondersteuning wordt geleverd.

Ben vandaag goed te bereiken.

Met vriendelijke groeten,



[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Cluster Strategie Beleid en
Regie

(+31) 026 - [Redacted]
(+31) 06 - [Redacted]
[Redacted] [m.nl](mailto:[Redacted]@m.nl)

Bezoekadres

Eusebiusbuitensingel 53
6828 HZ Arnhem

Postadres

Postbus 9029
6800 EL Arnhem

[Gemeente Arnhem](http://www.gemeente arnhem.nl)



Denk alstublieft aan het milieu voordat u deze e-mail afdruckt