

## Informatieavond Schaapsdrift e.o.

18 november 2024 19.00 – 21.00 uur | Locatie: HAN Ruitenberglaan 26

### Waarom deze bijeenkomst?

De gebiedsvisie van Schaapsdrift e.o. wordt uitgewerkt in een ontwerp-stedenbouwkundig plan. Tijdens de bewoners- en ondernemersbijeenkomst van 17 oktober jl. bespraken we een aantal specifieke locaties en voorziene ontwikkelingen. Daarnaast hebben we de mening van aanwezigen gevraagd over de loop van de beek en de vergroening van Schaapsdrift.

De informatieavond op 18 november is bedoeld om belanghebbenden te laten weten wat er gedaan is met hun feedback en welke stappen we ondertussen gezet hebben.

### Wie waren aanwezig?

Deze informatieavond is bedoeld voor alle bewoners, ondernemers en eigenaren van Schaapsdrift e.o. Zij zijn per brief op het postadres uitgenodigd voor de bijeenkomst. Er is ook een digitale nieuwsbrief verzonden met de uitnodiging voor de avond.

In totaal waren ongeveer 70 mensen ingegaan op de uitnodiging voor de bijeenkomst. Daaronder waren ook 2 raadsleden en 1 fractievertegenwoordigers.

Namens de gemeente waren Cathelijne Bouwkamp, Peter Kramer en Erik Liefers aanwezig. Vanuit Ziegler Branderhorst namen Ivar Branderhorst en Isabel van Ommen deel. Daarnaast waren een moderator en adviseurs van de afdelingen Stedenbouw, Landschap, Water, Economische Zaken, Juridische Zaken, Vastgoed en Grondzaken aanwezig.

### Wat stond er op het programma?

De gespreksleider heette iedereen welkom.

Ivar Branderhorst (van Ziegler Branderhorst, het ontwerp bureau dat in opdracht van de gemeente Arnhem werkt aan het stedenbouwkundig plan) presenteerde het concept-stedenbouwkundig plan en concept omgevingsplan zoals dat aan het college zal worden aangeboden.

Tijdens en na de presentatie was veel ruimte voor vragen. Een samenvatting van de gemaakte opmerkingen en gestelde vragen vindt u als bijlage bij dit verslag.

Tijdens een bijeenkomst op 1 juli zijn aan de hand van zogenaamde 'dialoogtafels' vragen, zorgen en suggesties van aanwezige belanghebbenden verzameld. Op 18 november is het document gedeeld waarop aan is gegeven hoe de inbreng van de dialoogtafels verwerkt is in het concept stedenbouwkundig plan.

Er was ook een maquette van het gebied aanwezig, waarin het stedenbouwkundig plan was verbeeld.

De presentatie van de avond vindt u op de website van de gemeente Arnhem op de pagina:

[Schaapsdrift en omgeving - Gemeente Arnhem](#)

### Wat doen we met de resultaten?

De uitkomsten van deze bijeenkomst worden meegenomen in de verdere uitwerking van het concept stedenbouwkundig plan. Dit verslag maakt geen deel uit van het overkoepelende participatieverslag, maar wordt als een aparte bijlage meegenomen bij de verdere besluitvorming.

Op reactieformulieren konden aanwezigen hun vragen, wensen en suggesties over de vervolgstappen in participatie meegeven. De input wordt gebruikt om het communicatie- en participatie vorm te geven in de volgende stappen van de gebiedsontwikkeling.

### Volgende stappen

Halverwege december 2024 zal het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Arnhem een besluit nemen over het plan.

Na vaststelling door het college wordt het omgevingsplan (inclusief het concept stedenbouwkundig plan) 6 weken ter inzage gelegd. Iedereen kan op dat plan reageren door het indienen van een zogenaamde zienswijze.

Hierna stelt de gemeenteraad het omgevingsplan Schaapsdrift definitief vast. Dat is waarschijnlijk rond de zomer 2025. Ook dat besluit wordt gepubliceerd in het gemeenteblad. Het omgevingsplan Schaapsdrift gaat 4 weken na publicatie formeel in.

De laatste stap is het uitvoeren van de plannen in de wijk door de gemeente, partners en bedrijven. Ook dan worden inwoners, ondernemers en eigenaren van Schaapsdrift e.o. weer uitgenodigd om mee te denken over de verdere uitwerking van het plan.

## Verslag bijeenkomst Schaapsdrift e.o. 18-11-2024

Van alle aanwezigen zijn er 7 mensen voor het eerst. Ook zijn er 2 raadsleden en 1 fractievoerder in de zaal aanwezig.

Vooraf aan de presentatie Stedenbouwkundig plan worden er bespreekpunten opgehaald die tijdens de presentatie meer uitleg behoeven. De volgende vier punten zijn opgehaald:

- De naam Parkbuurt is nog niet eerder gehoord of gezien, wat de bewoner overvalt;
- Situatie en samenwerking rondom Innoforte heeft meer uitleg;
- Is dit plan verkeers technisch mogelijk, en hoe ga je met zo veel meer verkeersbelasting om? Gaat de hub niet voor overdadige verkeersdruk zorgen? Hoe zit het met de parkeerontwikkeling?
- Opmerking van medewerker ProRail: Prorail moet het station toegankelijk maken (geplande deadline 2027). We willen dit heel graag met de gemeente en de buurt doen. Als het te lang duurt voordat de plannen gereed zijn missen we misschien een meekoppelkans (timing).

Tijdens en na de presentatie hebben de aanwezigen de ruimte gekregen om vragen te kunnen stellen. De volgende vragen zijn gesteld:

### **Parkeersituatie als mindervalide**

Wordt er rekening gehouden met mindervaliden? Wat als iemand plotseling mindervalide wordt, en altijd in de hub heeft geparkeerd?

- Er wordt rekening gehouden door middel van parkeren op eigen locatie. Mocht er iets met u gebeuren, heeft de gemeente een plicht om met u een parkeervergunning op eigen terrein/bouwklok te realiseren.
- De buurthub zal gestuurd moeten worden. Het is geen P+R.
- Mindervalide (huidige) bewoners kunnen een parkeervergunning krijgen in de wijk.

### **Hoe werkt de buurthub?**

- De buurthub vangt voor een deel de parkeerbehoefte van de nieuwe bewoners op. Daarnaast is er ook voldoende plek voor bezoek. De buurthub is géén park&ride.
- Hoe zorgt de gemeente ervoor dat de buurthub gebruikt gaat worden voor de mensen waarvoor die bedoeld is?
- Dit vergt invulling aan een nieuw parkeerregime. De buurthub wordt niet gratis voor bezoekers.

### **Parkeren op bestaande, behouden straten**

Waar parkeren bezoekers van o.a. de Syrische-katholieke kerk? Hier worden namelijk ook evenementen gehouden, waar veel mensen op af komen. Deze mensen parkeren op dit moment op de parkeerplekken, maar ook in de berm.

- We veranderen niks aan de huidige parkeersituatie op deze locaties. De gemeente zal wel een nieuw parkeerregime invoeren, waardoor er gestuurd wordt op parkeerregulering. Bezoekers parkeren in de hub of betaald in de wijk. Het aantal parkeerplekken blijft gelijk, mits de bewoners in onderhandelingen parkeerlocaties willen inwisselen voor meer groen in de straat.
- Denk hierbij ook aan het Spijkerskwartier: na invoering van het parkeerregime is er een stuk minder overlast van 'wildparkeren', en blijft er meer parkeren voor u over.
- Aan piekmomenten kunnen we niks doen. Er wordt in dezen verwezen naar de hub en bestaande buiten-parkeerlocaties. Er zal handhaving zijn op verkeerd-/wildparkeren.
- We kijken naar mogelijkheden met Parkbee (zoals parkeerplekken onder/bij kantoren).

### **Hoeveel woningen komen er in de wijk?**

Er zijn meer woningen toegevoegd dan eerst gecommuniceerd was in de Gebiedsvisie. Hoe kan dat?

- De aantallen zijn iets aangepast. Er was oorspronkelijk gerekend met een bvo van 100m<sup>2</sup> voor nieuwe woningen, maar nu wordt uitgegaan van een gemiddelde bvo van 80m<sup>2</sup>. Het totale oppervlakte/bvo in de gehele wijk is hetzelfde gebleven, maar door deze opnieuw in te delen, is daar een ander aantal woningen gekomen.
- Het volume van de woningen zijn aangepast om meer 'betaalbare woningen' te realiseren.

### **Zorgen over de commerciële plint en atelierwoningen**

Vergelijkbare locaties (bijvoorbeeld Van Muilwijkstraat) hebben ook ruimte overgelaten voor een commerciële plint. Hier staan echter veel panden leeg, de beoogde detailhandel is hier niet gekomen of overleeft het niet.

- Er wordt ruim bestemd in het Omgevingsplan. Zo proberen we flexibeler te zijn in een markt die we niet in de hand hebben.
- Wij horen uw zorg en suggestie dat een woonvorm beter zou passen dan een commerciële plint.

Dezelfde zorgen zijn voor de atelierwoningen. Op andere locaties zijn de ateliers omgebouwd naar grotere, dure woningen.

- Aanwezigen suggereren: minder hoge atelierwoningen en geen ateliers, of een CPO, zoals Knarrenhof.

### **Verzekering van de beoogde demografische opbouw**

Is er nagedacht over de demografische ontwikkeling? Welke doelgroepen heeft de gemeente in gedachten (c.q. levendige wijk, geen slaapwijk worden), en op wat voor manier worden deze doelgroepen getrokken?

- Gemeente Arnhem heeft een uitgangspunt dat er meer gezinnen in de stad gehouden moeten worden, deze doelgroep trekt namelijk het meeste/snelste weg. Door de woningen betaalbaar en ruim genoeg voor gezinnen te houden, trekken we deze doelgroep aan. Daarnaast is de verdere differentiatie tussen type woningen een trekker voor het differentiëren in de wijk.

Wat zijn betaalbare woningen?

- De term 'betaalbare woning' is een term die door de Rijksoverheid wordt gebruikt. Hier valt onder: sociale huur, sociale koop, middenhuur en middeldure koop. De prijzen van deze segmenten zijn ook landelijk vastgelegd. Het goedkoopste (koop-)segment start op 250.000,-, en het duurste segment loopt tot maximaal 390.000,- (tot de NHG-grens).

De dia van de Arnhemse mix brengt veel vragen op bij de aanwezigen.

- We willen graag meegeven: de ingevulde kleuren zijn (nog) indicatief. Ze lijken voor aanwezigen erg gesegmenteerd.

### **En voor de huidige bewoners, eigenaren en ondernemers?**

Wat is het profijt voor de huidige bewoners tijdens de bouwfases en achteraf bij oplevering? Het gebied gaat lang in ontwikkeling zijn. Als bewoners dragen we met name de lasten en krijgen niet zoveel lusten. We zien graag ook binnen het gefaseerd bouwen positieve dingen voor ons terug.

- Zoektocht naar koppeling en verbetering van de energiehuishouding;
- Meer groen in de straat, als daar andere dingen voor opgegeven kunnen worden. Dit ligt ook in handen van huidige bewoners en blijft een puzzel. Wat geef je op om meer groen te realiseren?
- Een verbeterde, meer toegankelijke stationsomgeving;
- Vergroening en speelplaatsen op loopafstand.

Wat had men zelf graag gezien op de Schaapsdrift voor huidige bewoners?

- Vergroening in eigen straat, maar parkeerplaats behouden;

- Er leeft een angst dat op een gegeven moment het geld op is waardoor de huidige bewoners op Schaapsdrift achterblijven in de ontwikkelingen.

Wat gebeurt er met de bestaande ondernemers, bewoners, eigenaren die geen plek meer hebben in Schaapsdrift e.o.? Hoe staat het met het Sociaal plan?

- Het Sociaal Plan is gemaakt en gaat mee als onderbouwing bij het TAM Omgevingsplan Schaapsdrift e.o.;
- Het Sociaal Plan gaat naast eigenaren en huurders ook in over ondernemers;
- Ondernemer voelt zich nog niet gehoord. Gemeente geeft een uitgestoken hand om het gesprek aan te gaan hierover, door middel van de Frontoffice en contactgegevens van de projectleider.

### **Hoe zal de fasering van de uitvoering eruitzien?**

Dit kan je niet in één keer realiseren. Wat is dan de allereerste stap en wat is de laatste stap die in uitvoering gaat? Kunnen we daar duiding in krijgen?

- Station behoort toe aan fase 1. Ook Innoforte kampt met huisvesting en zal als een van de eerste een start maken;
- Vivare gaat een keuze maken over sloop/non-sloop. Verplaatsing van hun huisvesting moet ergens anders weer opgevangen worden, ook dit zal leidend zijn in de fasering;
- Het middengebied zal waarschijnlijk dus als laatste aan de beurt zijn;
- Gaat over een ontwikkeling van jaren (5-10 jaar)
- Wij horen u en zullen aan de slag gaan met dat er in elke fase een pluspunt is, waar de hele omgeving wat aan heeft.

### **Schaapsdrift e.o. als versnellingslocatie**

- De gemeente poogt er alles aan te doen om intern alles te doen om versnelling mogelijk te maken, maar we hebben ook te maken met bestuurlijke termijnen. We zijn ook bezig met de versnelling van

### **Milieuonderzoeken**

Hebben jullie rekening gehouden met bepaalde (trein-/auto-)geluidsoverlast?

- Ja, dit hebben we inzichtelijk gemaakt binnen onderzoeken. We hebben als gemeente ons aan normen te houden.

Daar waar meer geluidsoverlast is, denken jullie dan ook aan mitigerende maatregelen?

- Autogeluid blijft binnen de perken. Mitigerende maatregelen zijn hiervoor niet van toepassing.
- Spoorweggeluid moeten we extra maatregelen voor gaan treffen. Voor treinoverlast zal de eerste 'linie' (met afstand 150m van het spoor vanwege trilling) door middel van de woningen als barrière gemitigeerd worden. De balkonnen van deze woningen zien er dan wel anders uit dan de 'reguliere' buitenbalkonnen (glasbedekking, inpandig).

Na het uiteengaan in verdiepingstafels, is er gekozen om geen plenaire afsluiting te houden.

## Bijlage

Verslag van opmerkingen en gestelde vragen

Er is driemaal gebruik gemaakt van het reactieformulier. In deze bijlage beantwoorden we de vragen die via de reactieformulieren zijn meegegeven aan de Gemeente Arnhem.

1. Langs Schaapsdrift 9 loopt een pad, met recht van overpad, om aan de achterzijde van Schaapsdrift 3, 5, 7 en 9 te komen. Ik neem aan dat dat zo blijft bestaan. Ik hoop dat ik reactie hierop krijg.

Wij nemen rechtstreeks contact op met u over het recht van overpad aan de achterzijde van Schaapsdrift 9.

2. Doorgang Velperweg-Oude Velperweg locatie voor nieuwbouw? Waar kunnen we dit idee opperen?

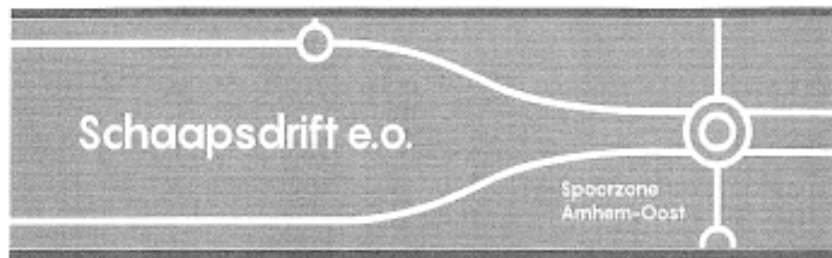
We willen u hartelijk bedanken voor de suggestie. Deze nemen we mee binnen het teambrede overleg Gebiedsontwikkeling Spoorzone-Oost.

3. Waar in het inrichtingsplan is ruimte voor het laden en lossen van de leveranciers voor de Smulhoek?

Aan de Eleonorastraat zal er ruimte komen (vastgelegd in het Omgevingsplan en uitgewerkt in het OKP) voor het laden en lossen van leveranciers. Deze ruimte wordt ook ingetekend voor de commerciële plint, verderop aan de Eleonorastraat. Het is niet de bedoeling dat uw onderneming last ondervindt van de nieuwe plannen voor de wijk Schaapsdrift e.o..

4. Hoe gaat de gemeente om met het nieuwe, voorziene parkeerregime? Hoe ziet dat er precies uit voor nieuwe maar ook voor oude bewoners. Hoe gaan we met bezoekers om?

Het duurzaam mobiliteitsplan is in concept. Deze regulering strekt qua gebied tot 300-500 meter om de wijk heen, om met dit parkeerregime de juiste effecten te verkrijgen. Het gebied tot waar het regime strekt, zal in overleg met de bewoners gebeuren. Daarnaast is nadere uitleg van het parkeerregime in de onderbouwing (samen met een indicatieve kaart) van het TAM-Omgevingsplan Schaapsdrift e.o. meegenomen. We willen hier (o.a.) graag op 9 januari, bij de inloopavond, op terugkomen.

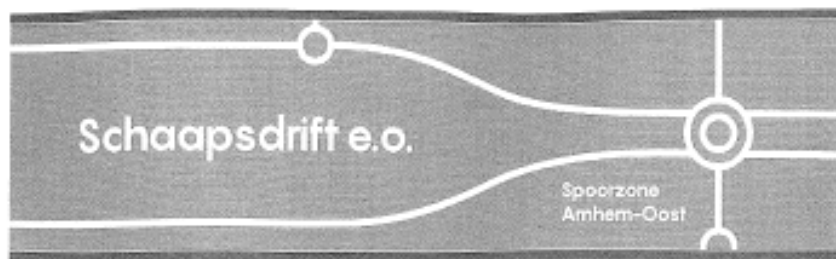


#### REACTIEFORMULIER

U kunt dit formulier invullen om ons uw laatste vragen en suggesties over het Stedenbouwkundig plan en Omgevingsplan mee te geven. Vervolgens kunt u het formulier, einde avond, inleveren bij Mariëlle van Welzen of Emma de Vries.

Mijn vraag/suggestie:

Langs schaapsdrift g loopt pad, met  
recht van overpad, om aan de  
achterzijde van schaapsdrift 3,5,7eng  
te komen. Ik neem aan dat dat zo  
blijft bestaan.  
Ik hoop dat ik reactie hierop krijg.



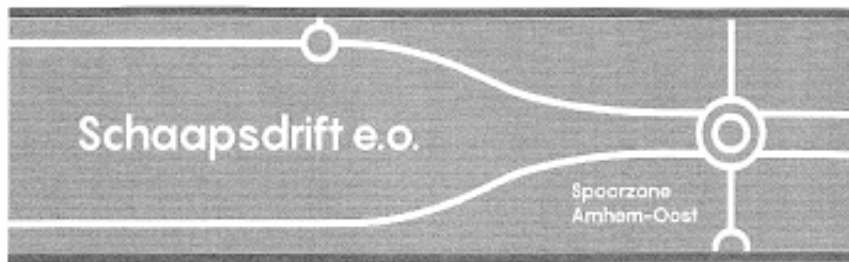
**REACTIEFORMULIER**

U kunt dit formulier invullen om ons uw laatste vragen en suggesties over het Stedenbouwkundig plan en Omgevingsplan mee te geven. Vervolgens kunt u het formulier, einde avond, inleveren bij Mariëlle van Welzen of Emma de Vries.

Uw vraag/suggestie:

doorgang Velperweg - Oude Velperweg  
locatie voor nieuwbouw?  
Waar kunnen we dit idee opperen?  
Dorine & Hans ?





**REACTIEFORMULIER**

U kunt dit formulier invullen om ons uw laatste vragen en suggesties over het Stedenbouwkundig plan en Omgevingsplan mee te geven. Vervolgens kunt u het formulier, einde avond, inleveren bij Mariëlle van Welzen of Emma de Vries.

Mijn vraag/suggestie:

WAAR IN HET INRICHTINGSPLAN IS  
RUIMTE VOOR HET LADEN EN LOSSEN  
VAN DE LEVERANCIERS VOOR DE  
SMULHOEK ?