

Verhaal Schaapsdrift en omgeving

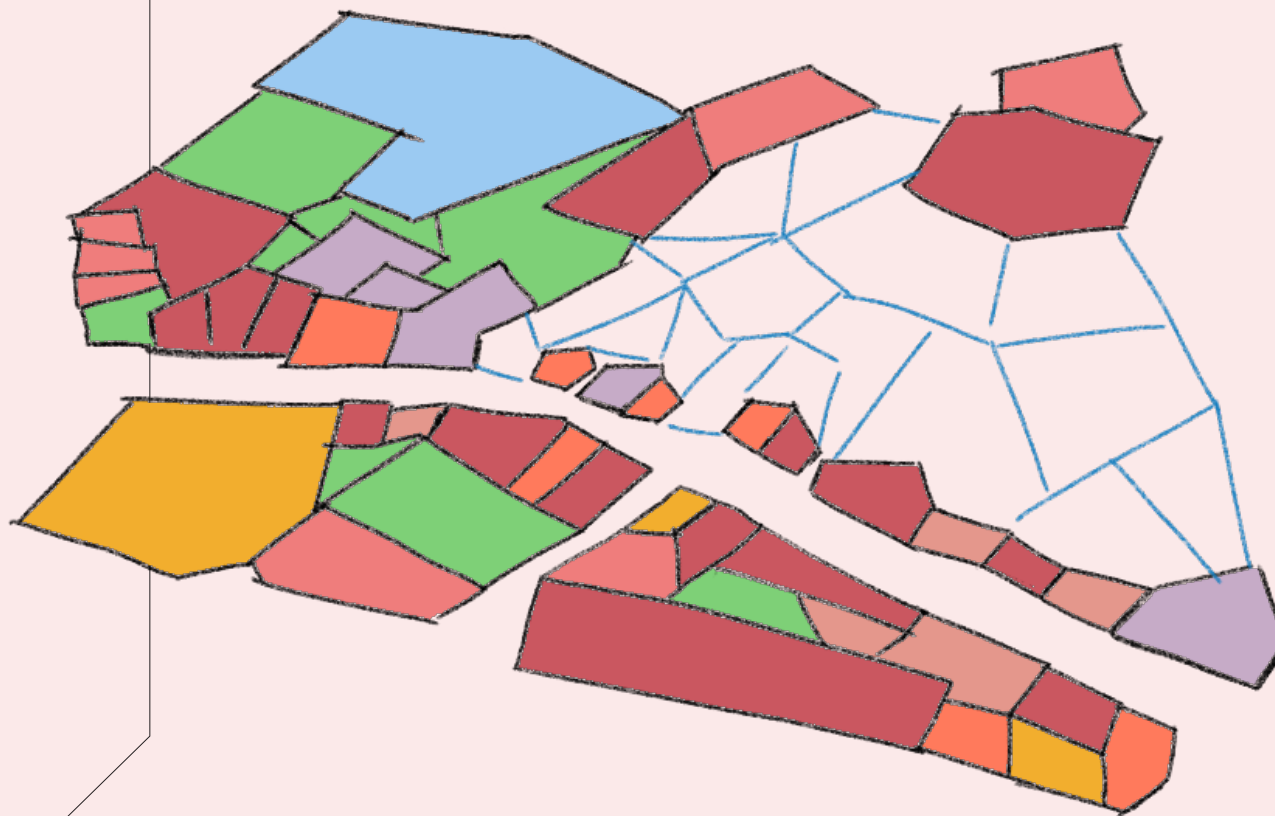
Een toekomstbeeld
door de ogen van de
bewoners

juni 2023

Open
Kaart



co-creatie van de leefomgeving



Inleiding

'Klein België'

Wie als buitenstaander door de Schaapsdrift loopt zal niet opkijken van de typering "klein België", maar zoals vaker: schijn bedriegt. De bonte verzameling gebouwen lijkt willekeurigheid aan de flauwe bocht van de Schaapsdrift te zijn geplaatst. Woningen worden afgewisseld met een drukkerij, een doorgang naar loodsen achter de woningen, een kringloopwinkel met grote uitstalling aan de straat en weer woningen. Ergens tussenin zit de ingang naar de Praxis. Achter de brei van verschillende gevels ligt een verouderd bedrijventerrein dat nog volop in gebruik is.

'Klein België' wordt inmiddels als geuzennaam gebruikt, want hierin schuilt ook de kracht van het buurtje. De lokale verscheidenheid van wonen, voorzieningen en aan karakteristieke gebouwen geeft de buurt een dorps karakter. De kracht hiervan wordt duidelijk wanneer je door de ogen van bewoners naar het gebied kijkt. Dit perspectief is van grote waarde bij het maken van plannen voor de toekomst van de buurt en biedt houvast na een lange periode van onzekerheid. De behoefte om het bewonersperspectief in de planvorming te brengen vormt de aanleiding en het vertrekpunt van dit document.

Het verhaal van de Schaapsdrift en omstreken

In 2022 werden bewoners van de Schaapsdrift e.o. overvallen met het nieuws dat de WVG (wet voorkeursrecht gemeenten) werd gevestigd op een groot deel van hun buurt. De berichtgeving en ambtelijke voorlichting destijds gaf alle aanleiding om te denken dat de hele buurt door de gemeente opgekocht en gesloopt zou worden. Men voelde zich overonderd en met 2-0 achterstaan. De schok en boosheid die dit losmaakten brachten een groot protest op gang. Inmiddels, een jaar later, zijn de ambities bijgesteld en heeft de gemeenteraad besloten dat behoud van bestaande woningen en inpassing centraal staan. Dat brengt de achterstand terug tot 1-0. Intussen hebben de bewoners zich ontwikkeld tot serieuze gesprekspartners van de gemeente. De Bewonersvereniging Schaapsdrift e.o. denkt mee over de ontwikkeling en toekomst van hun buurt.

Om van de 1-0 achterstand naar gelijkspel te gaan is er behoefte om de visie op het gebied in te brengen vanuit het perspectief van de bewoners. Welk toekomstbeeld is voorstelbaar

zonder sloop van woningen en op basis van gezamenlijke waarden van de buurt? Door die vraag te beantwoorden wil de buurt het fundament leggen voor een meer gelijkwaardig gesprek over de toekomst van de Schaapsdrift. We noemen dit het verhaal van de Schaapsdrift e.o.

Een toekomstbeeld als ingang tot het ontwerpproces

Het verhaal van de Schaapsdrift e.o. heeft wat ons betreft als uitkomst om bewoners, gemeente, ontwikkelpartners en ontwerpers dichter bij elkaar te brengen. Het is een document dat als toetssteen en als inspiratiedocument kan dienen. Ondanks enkele verbeeldingen is dit stuk dan ook geen uitgewerkt ontwerp of tegenplan. Het is een aanvullend perspectief op de bestaande studies, visies en documenten. Het gaat om kansen en wensen zonder uitspraken te doen over haalbaarheid of betaalbaarheid. Van daaruit biedt het handreikingen en aanknopingspunten aan de stedenbouwkundige en de gemeente. Het is de nadrukkelijke wens dat dit perspectief niet alleen ter kennisgeving wordt aangenomen, maar dat de bewoners ook worden betrokken bij het verdere ontwerpproces.



Dit verhaal is tot stand gekomen via verschillende werksessies en gesprekken met de bewoners van de Schaapsdrift en omgeving.
foto links: werksessie I
Foto rechts: werksessie II

Voordat we dit toekomstbeeld tot leven brengen starten we daarom met het op waarde schatten van de bestaande buurt. Welke kwaliteiten heeft het nu, waarom wonen mensen er graag? En welke kansen en uitdagingen geven aanleiding voor verandering?

Het toekomstbeeld biedt vervolgens een narratief waarin de kwaliteiten, ideeën en verbeterpunten samenkomen tot een beeld van hoe de toekomst eruit zou kunnen komen te zien.

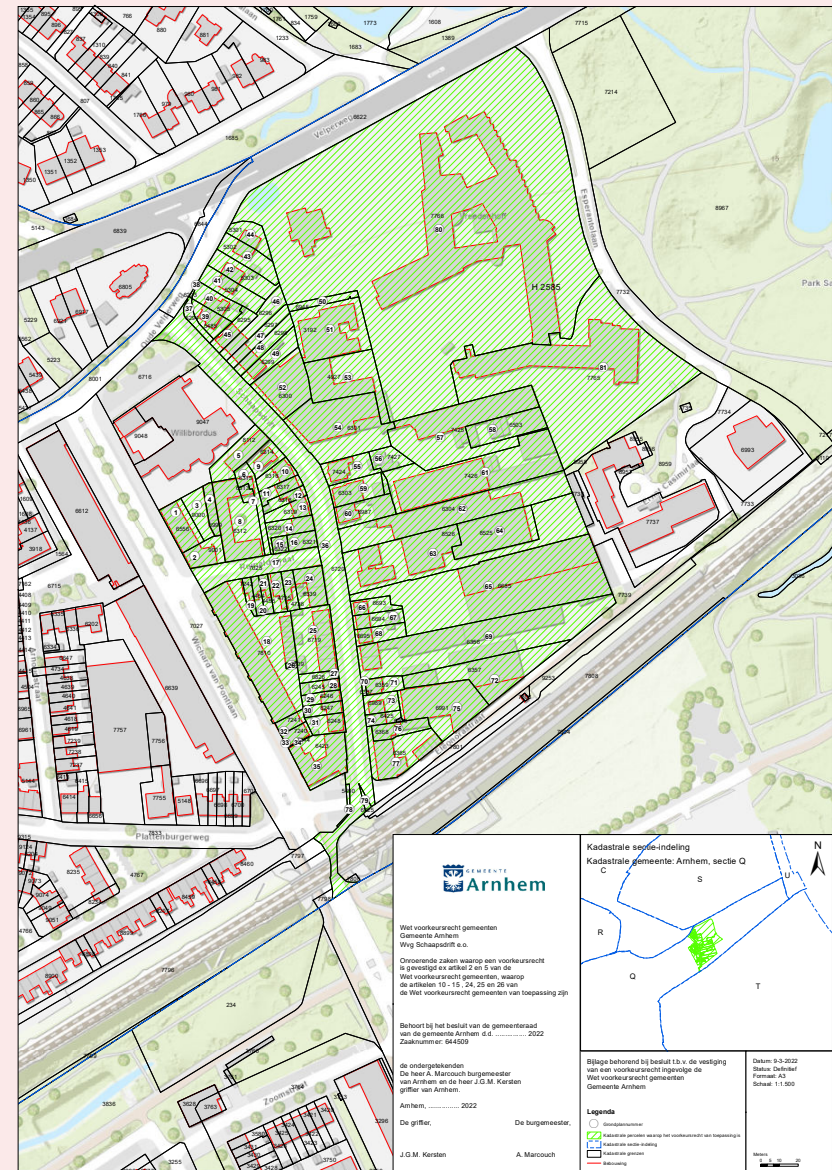


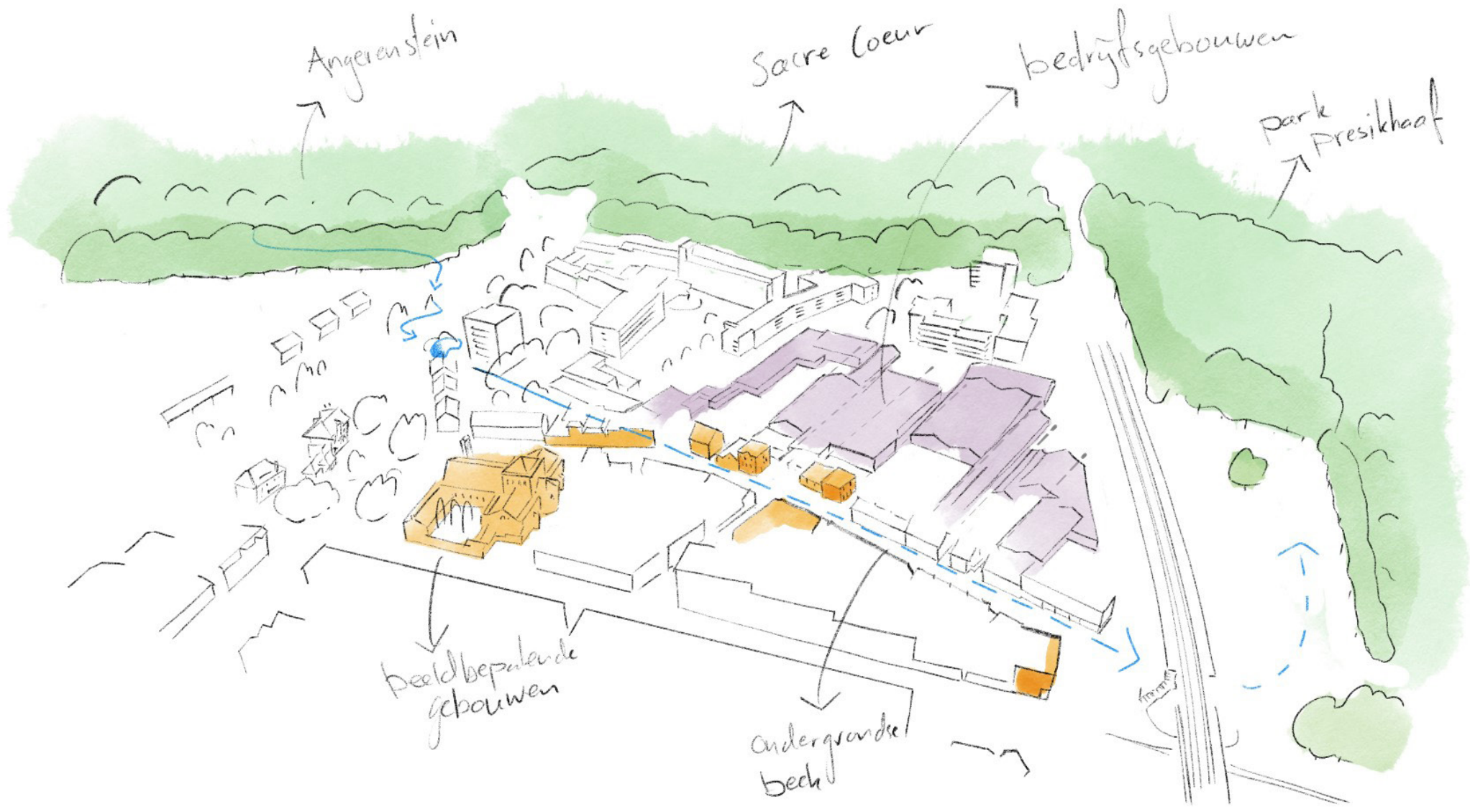
Duidelijke naamgeving gebied Schaapsdrift en omgeving

Het WVG-gebied strekt zich uit van het bedrijfsterrein aan de oostzijde tot de bebouwing aan de Wichard van Pontlaan en vanaf het spoor tot de Oude Velperweg (zie kaartje). Bewoners van dit plangebied hebben zich daarom verenigd in de bewonersvereniging Schaapsdrift en omgeving (e.o.).

De term 'Schaapsdrift e.o.' wordt gebruikt voor dit gebied. Ook bij gebruik van het begrip 'buurt' wordt hetzelfde gebied bedoeld. Echter, bij gebruik van de naam 'Schaapsdrift' zonder 'e.o.' gaat het enkel over de straat Schaapsdrift.

Kaart met aanduiding
van het WVG-gebied.
bron: gemeente Arnhem





Overzichtstekening van de Schaapsdrift en omgeving.

Kracht van de buurt: dorps karakter

Dorps karakter

midden in de stad

De kwaliteit van de Schaapsdrift en omgeving ligt in haar dorps karakter. De verscheidenheid aan gebouwen, functies en bewoners op een menselijke schaal is de meest gewaardeerde karaktereigenschap. Ondanks de centrale ligging biedt het een ontspannen omgeving waar ruimte is voor loodsen en verenigingsleven.

Vriendelijk straatbeeld

De Schaapsdrift valt op in gebied door zijn vriendelijke uitstraling. De flauwe bocht en het verscheiden gevelbeeld van woningen van hooguit 2 tot 3 bouwlagen maken de straat aangenaam. De voordeuren en voortuintjes aan de straat geven een sociaal veilig gevoel en dragen bij aan de variatie in het straatbeeld. Blikvangers zijn onder andere een paar vooroorlogse gebouwen zoals een oude stoomwasserij en een oud café op de hoek van de Reinaldstraat.

Diversiteit en kleinschaligheid

Opvallend is hoeveel verschillende maten en stijlen gebouwen er zijn. Van eenvoudige rijwoningen tot grotere appartementsgebouwen en van kleine winkelpanden tot een groot kerkgebouw. De stijlen variëren van 19de eeuws en jaren '30 baksteenarchitectuur tot naoorlogs modernistisch.

Deze diversiteit in bebouwing gaat gepaard met een gemêleerde bevolking qua inkomen, huishouden en leeftijd. Beide worden gezien als kracht van de buurt.

Wonen én werken

In het gebied is altijd een mix geweest van wonen én werken. Dit is niet altijd een voordeel, maar geeft ook aangename reuring in de buurt. De Schaapsdrift kent een paar winkels en bedrijven, maar ook het achterliggende bedrijventerrein huisvest jonge ondernemers en organisaties. Daarmee biedt het ruimte aan minder commerciële organisaties zoals de carnavalsvereniging en de circusschool die bijdragen aan de variatie van de buurt.



Diversiteit in type, grootte en functie van gebouwen
Bron: Open Kaart



Deel van de charme komt door de flauwe bocht in de straat
Bron: Open Kaart



Dorps karakter door afwisseling wonen en bedrijvigheid
Bron: Open Kaart



Zichtbare tijdslagen

De Schaapsdrift dankt haar prettige verschijning mede aan het feit dat dit stapsgewijze gegroeid is. Dat er verschillende tijdslagen te zien zijn is prettig. Bewoners waarderen de oudere gebouwen die refereren aan de tijd van de stoomwasserijen. Maar ook de ingrepen van na de jaren '60 onderstrepen dit gelaagde karakter en hoeven daarom niet ongedaan gemaakt te worden. In de toekomst kan nieuwbouw weer haar eigen tijdlaag toevoegen.

Er loopt een beek!

Het is vrijwel onzichtbaar, maar er loopt een beek dwars door de buurt. Deze beek komt uit park Angerenstein en mondt uit in de heemtuin van park Presikhaaf.

De beek is nu alleen te zien vanuit een paar achtertuinen en in het gebouw van drukkerij Editoo B.V. Daar kun je de beek onder een glasplaat in de vloer zien stromen. Vanaf de drukkerij gaat de beek als een ondergronds riool verder door de buurt.

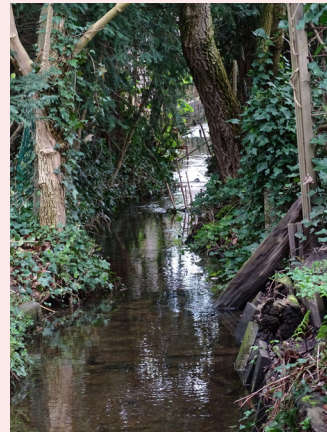
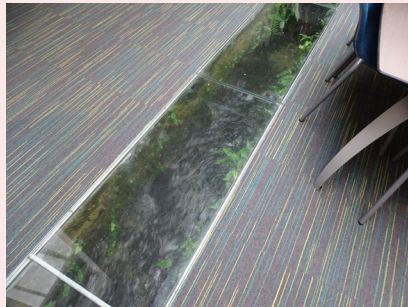
Ligging: midden in de stad

Tot slot is één van de belangrijkste eigenschappen de centrale ligging in de stad. Het gevoel om dicht bij de binnenstad te wonen en tegelijk te voet drie parken naast te deur te hebben is een belangrijke kwaliteit. Station Presikhaaf en de nabijheid van verbindingswegen brengen ook de regio dichtbij. Wat dat betreft is het geen geïsoleerde buurt, maar juist een oase midden in de stad.

“geen geïsoleerde buurt, maar juist een oase midden in de stad”

Iedere tijdlaag laat andere type gebouwen achter. Van voor 1900 tot na 2000
Bron: Open Kaart

Een topografische tijdreis door de jaren 1850, 1886, de jaren '40 en jaren '60. Via www.topotijdreis.nl zie je hoe de Schaapsdrift is ontstaan langs de beek die later onder de grond is verdwenen.



Tijdlagen en historie van de Schaapsdrift in Illustratie onder het viaduct station Prezikhaf.
Foto door: Open Kaart



1.

2.

1. beek door het kantoor van Editoo B.V.
2. beek achter de tuinen van woningen aan de Oude Velper weg
3. Waar de beek de Velperweg oversteekt uit Park Angerenstijn
Bron: Open kaart

3.



Verbeterpunten

Naast veel kwaliteiten is er ook een aantal verbeterpunten om mee te nemen in de ontwikkeling. Deze gaan met name over de staat van de bestaande bebouwing, de kale straten en het verkeer.

Meer groen in de straten

Hoewel de voortuintjes voor groen in de straat zorgen bestaat de straatinrichting zelf vooral uit grijze klinkers en een enkele plantenschaal. In de Reinaldstraat zijn er zelfs geen voortuintjes. Vergroening is daarom een vurige wens van de bewoners. Om dit te bereiken wil men graag het autoverkeer van buiten de Schaapsdrift beperken.

Verloedering tegengaan

Enkele beeldbepalende gebouwen staan er treurig bij, wat afbreuk doet aan het beeld en de sfeer van de straat. Deze verloedering wordt direct in verband gebracht met verkamering van woningen voor studenten of arbeidsmigranten. Hierdoor ontstaan anonieme gevels met dichtgeplakte ramen die voor een gevoel van sociale onveiligheid zorgen. Dit doet zich voor in de Reinaldstraat en de Eleonorastraat.

Ook treedt er verloedering en leegstand op bij het bedrijventerrein. Dit is vooral te merken aan de Eleonorastraat langs het spoor, waar mensen in het donker niet graag meer langs lopen.

Minder aanleidingen voor verkeersoverlast

Naast het komen en gaan van klanten naar de Praxis en de kringloopwinkel proberen veel auto's de Wichard van Pontlaan te omzeilen wanneer hier file is. Ook scholieren fietsen graag door Schaapsdrift in plaats van door de Wichard van Pontlaan. Auto's die tegen de richting in rijden, bijvoorbeeld door snel via de Reinaldstraat de buurt uit te rijden zorgen voor verkeersoverlast in de buurt.

Vaak staat de Schaapsdrift overdag vol met geparkeerde auto's. Mensen die de trein pakken zetten hun auto in de straat, terwijl de nieuwe parkeerplaats aan het spoor vaak leeg staat.

Er is veel draagvlak in de buurt voor het veranderen van de straatinrichting waarbij de auto te gast is en het parkeren minimaal ruimte inneemt.

De stenige inrichting van
de Reinaldstraat
Bron: Open Kaart



Voorbeeld van een van de beeldbepalende
gebouwen die in slechte staat verkeerd.
Bron: Open Kaart



Er wordt veel geparkeerd in de
Schaapsdriift door mensen die
daarna de trein pakken.
Bron: Open Kaart



De Eleonorastraat is niet
prettig om de zijn als het
donker is.
Bron: Open Kaart

Toekomstbeeld Schaapsdrift e.o.

Zoals bewoners de kracht van hun buurt zien, wordt door hun oogbalken ook de toekomst van de buurt zichtbaar. Gedacht vanuit het jaar 2030 omschrijven we dit toekomstbeeld hier in vier hoofdthema's.

Oud en nieuw als één buurt

Wie op station Presikhaaf uit de trein stapt ziet een nieuwe buurt met een grote verscheidenheid aan vriendelijke groene gevels die uitkijken op de Eleonorastraat en over het spoor. Vanaf het station nodigt de Schaapsdrift uit om doorheen te lopen. Het kleinschalige dorpse karakter van de straat is versterkt. Beeldbepalende gebouwen zijn gerenoveerd en de woningen behouden.

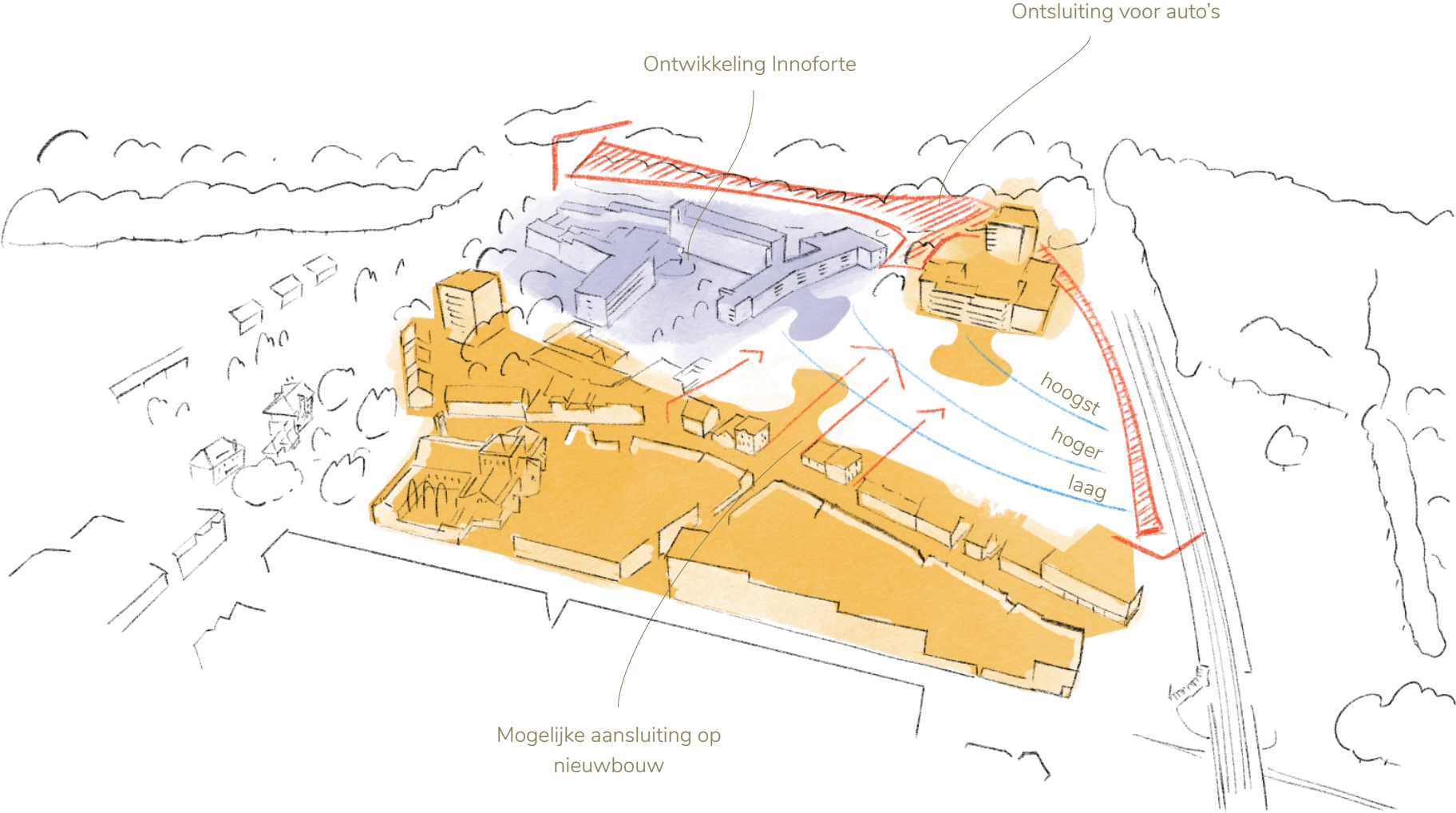
Kleine zijstraatjes bieden toegang tot nieuwe woongebouwen die als vanzelfsprekend aansluiten op de menselijke maat van de Schaapsdrift en wat hoger worden richting het spoor. Een directe route vanaf de Reinaldstraat tot het park Sacre Coeur geeft bewoners van zowel de Wichard van Pontlaan als de Esperantolaan het gevoel in dezelfde buurt te wonen.

Niet alleen ruimtelijk is de buurt verbonden. Ook op gebied van duurzame energie zijn de bestaande woningen meegenomen in een gezamenlijke aanpak om van het gas af te gaan. De gemeente heeft reeds aangekochte woningen verduurzaamd en VVE's geholpen hetzelfde te doen.

Uitgangspunten:

- Behoud van alle bestaande woningen;
- Nieuwbouw sluit aan op de bouwhoogte van de Schaapsdrift en de Oude Velperweg. Dichter bij het spoor kan de bebouwing hoger worden;
- De nieuwe buurt vervlecht zich met de Schaapsdrift via autoluwe straatjes en biedt een directe route naar de het park Sacre Coeur;
- Ontsluiting voor auto's loopt via de Esperantolaan en eventueel via de Eleonorastraat;
- De vele voordeuren aan de straat zorgen voor sociale veiligheid;
- Door de gemeente aangekochte woningen worden verduurzaamd en VVE's worden daarbij ondersteund;
- Bij plannen voor verduurzaming op buurniveau kunnen ook bestaande particuliere woningen aansluiten.

Oud en nieuw als één buurt



Toekomstbeeld Schaapsdriфт e.o.

Groen en water als verbindende elementen

De buurt waar die beek doorheen loopt Inmiddels kent iedereen die ene buurt waar de beek doorheen loopt. Hoe mooi is het om 's ochtends het water te horen stromen in de beek? Vanaf de drukkerij is deze weer bovengronds zichtbaar, meanderend tussen de nieuwe gebouwen.

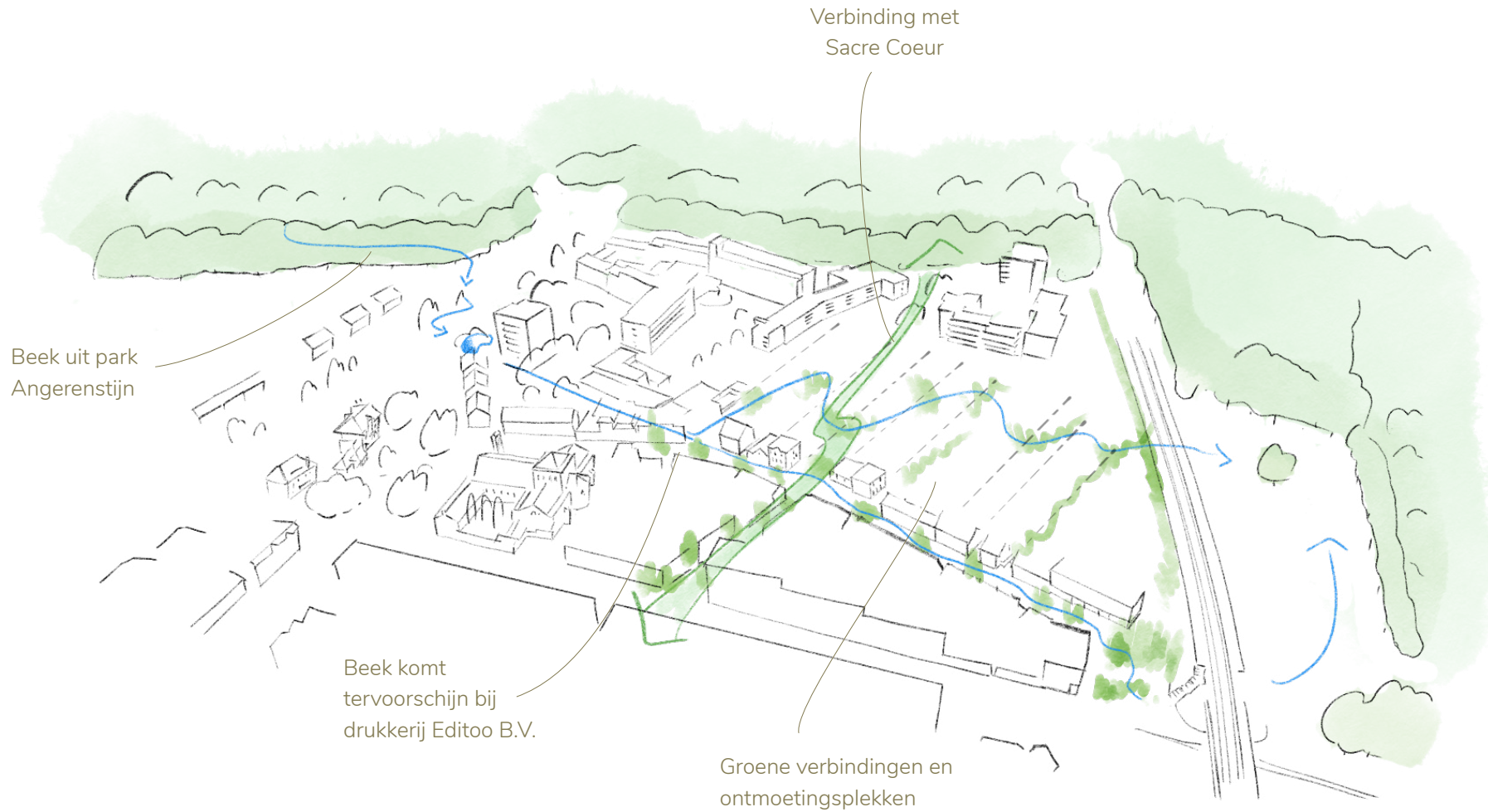
Omdat er geen autoverkeer door de groene straatjes komt zijn deze ideaal voor kinderen om te spelen en voor burens om een praatje te maken. Nieuwe bewoners voelden zich snel thuis doordat ze goed contact hebben met hun burens.

Het stationsplein is veranderd van een stenige vlakte tot een groen en schaduwrijk trefpunt voor een kop koffie of een gevulde koek. Het is daarmee een nieuw gezicht van de buurt geworden.

Uitgangspunten:

- Beek als verbindend element tussen nieuwbouw en bestaande bebouwing;
- Vergroening van de bestaande straten en buitenruimte met bomen en rijke biodiverse beplanting;
- Aangename groene ontmoetingsplekken tussen bestaande en nieuwe bebouwing;
- Inrichting waarin auto te gast is en sluijverkeer niet meer mogelijk is.

Groen en water als verbindende elementen



Toekomstbeeld Schaapsdrift e.o.

Diversiteit als kracht

Wie de buurt doorkruist ervaart de grote variatie van de gebouwen. Van hogere appartementenblokken tot 19de eeuwse bedrijfsgebouwen en van warme jaren '30 woningen tot jaren '60 winkelpanden met bovenwoningen.

De variatie die ontstaan is door de organische groei van de buurt valt nog meer op doordat historische gebouwen zijn opgeknapt en weer een prominente functie hebben gekregen. Tegelijk is er moderne nieuwbouw te zien die daarop aansluit. De oorspronkelijke kavelstructuur is zichtbaar gebleven in de nieuwe bebouwing.

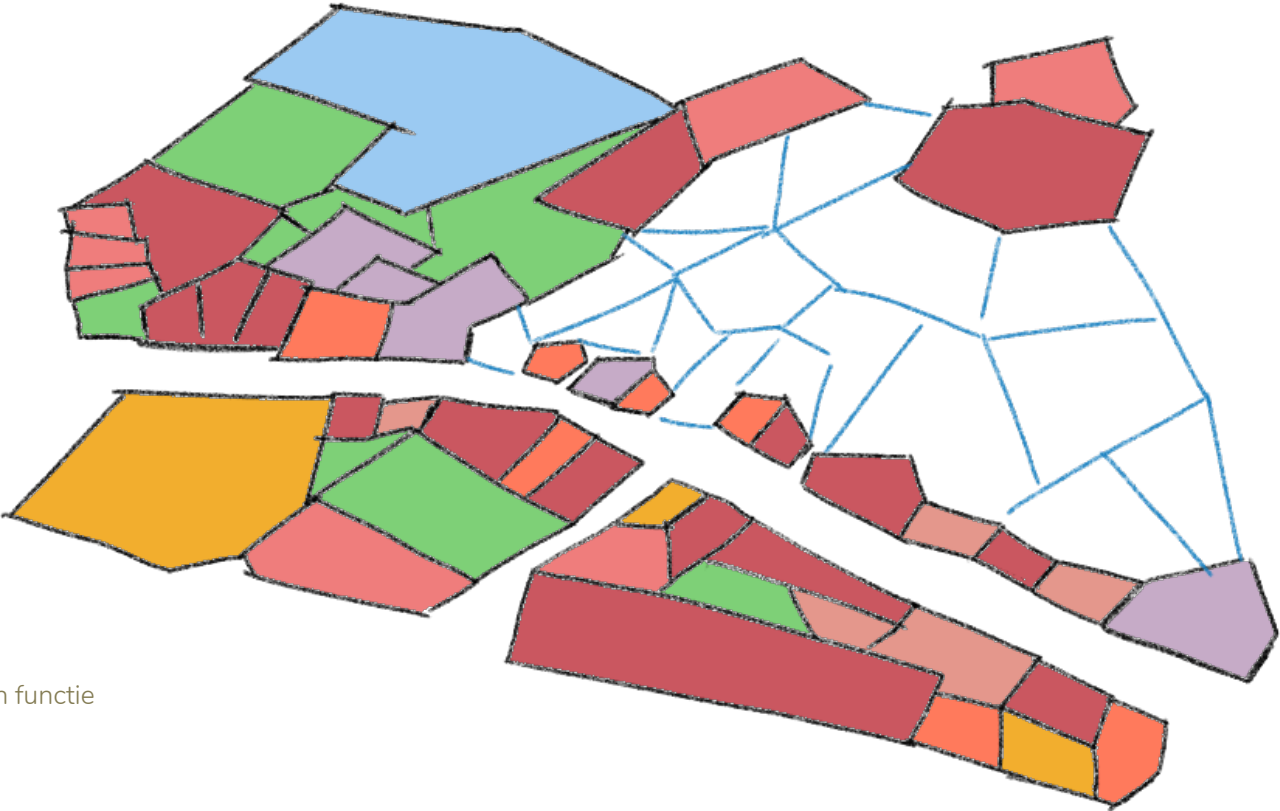
De diversiteit versterkt het dorpse karakter niet alleen in de vorm van de gebouwen, maar ook door de samenstelling van de bewoners. Door de variatie aan woningtypes is er een prettige verscheidenheid aan bewoners. Er is plek voor zowel mensen met een krappe- als ruime beurs, voor jonge starters met kinderen en voor alleenstaande ouderen.

Er is gelukkig ook nog steeds ruimte voor bestaande en nieuwe initiatieven op het bedrijventerrein, zoals de carnavalsvereniging en de circusschool.

Uitgangspunten:

- Diversiteit in bebouwing, woningtypes en doelgroepen;
- Beeldbepalende gebouwen opknappen en eventueel publieke functie geven;
- Kavelstructuur blijft zichtbaar in de nieuwbouw;
- Gemengd wonen én werken;
- Behoud daarbij ruimte voor bestaande initiatieven – zoals circusschool en carnavalsvereniging.

Diversiteit als kracht



Diversiteit in grootte en vorm

Diversiteit in functie en activiteit

Toekomstbeeld Schaapsdrift e.o.

Schaapsdrift als hart van de buurt

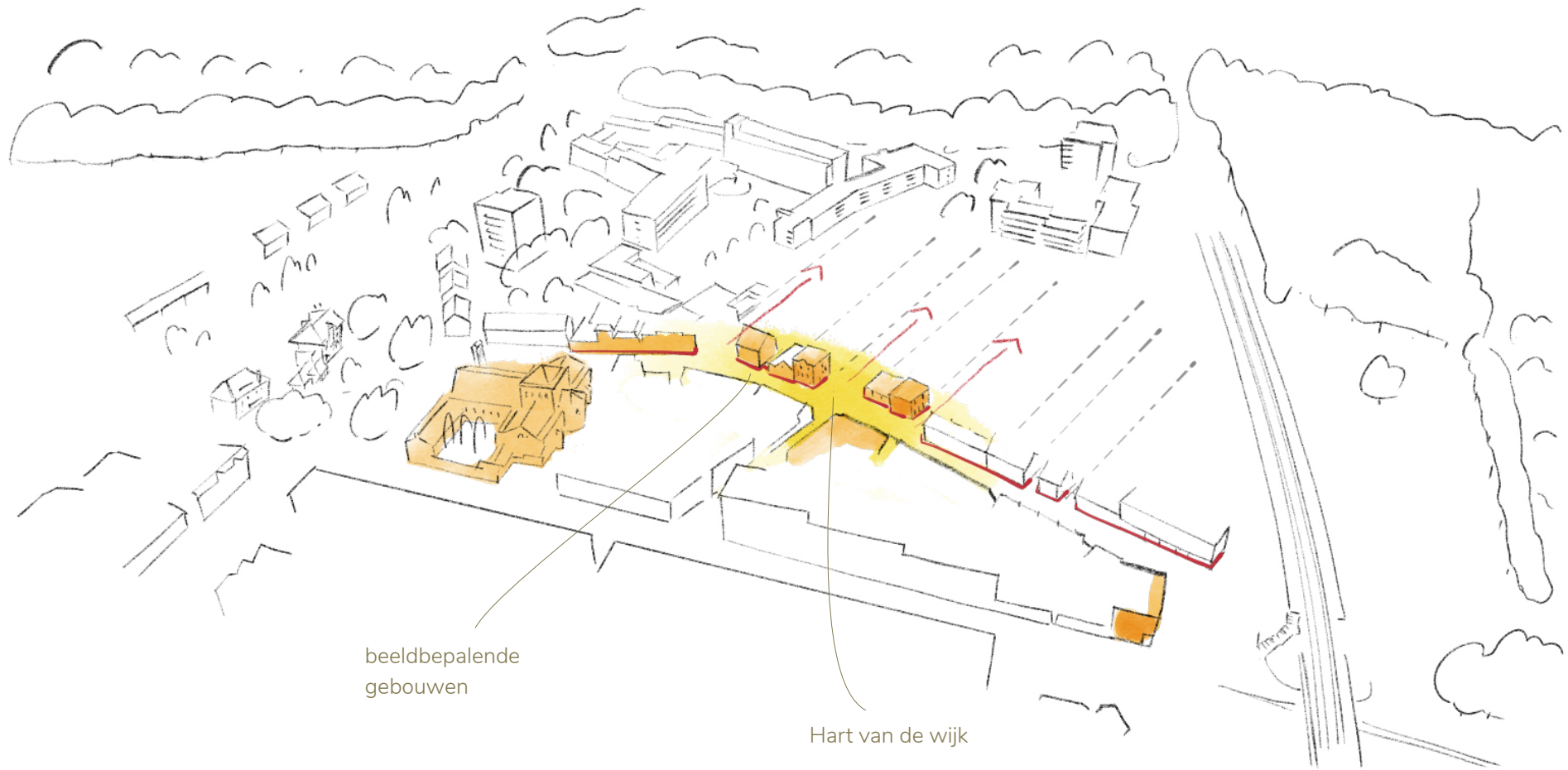
De belangrijkste looproutes komen uit op het midden van de Schaapsdrift. Dit is een plek waar bewoners elkaar tegen het lijf lopen en een prima plek om te verblijven. Oude en nieuwe bedrijfsruimtes bieden onderdak aan kleinschalige bedrijven en voorzieningen. Daardoor is er een prettige vorm van reuring die het dorpse karakter van de buurt onderstreept.

Alle commotie rond de gebiedsontwikkeling bood één voordeel: er is een hechte sociale samenhang ontstaan in de buurt. Nieuwe bewoners voelen dit ook en worden er snel onderdeel van, doordat er met de nieuwe inrichting veel meer ruimte voor ontmoeting en activiteit in de buurt is gemaakt. Als kers op de taart is er het buurtrefpunt 'De oude Stoomwasserij', in eigen beheer van bewoners, waar allerlei buurtactiviteiten worden georganiseerd.

Uitgangspunten:

- Routes kruisen elkaar in het midden van de Schaapsdrift;
- Op deze plek wordt extra aandacht besteed aan een sociaal prettige inrichting van de buitenruimte;
- Er is ruimte voor kleinschalige ondernemingen. Geen winkels of bouwmarkten die veel autoverkeer genereren, maar voorzieningen die lokaal publiek aantrekken zoals een koffietent, bakker of kapsalon;
- Hierbij is er ruimte voor een bijzondere plek die door bewoners zelf beheerd kan worden als trefpunt voor de buurt.

Schaapsdrift als hart van de buurt



Toekomstbeeld Schaapsdrift e.o.

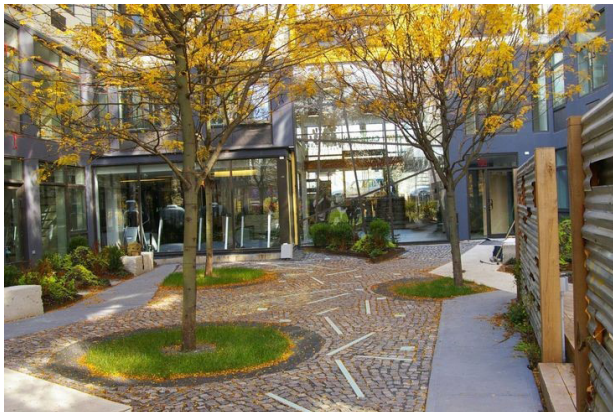
Een nieuw elan

Bewoners van de Schaapsdrift e.o. hebben twee spannende jaren achter de rug met veel onzekerheden. Maar vanaf het moment dat er geluisterd werd naar hen en dit ook zichtbaar werd in de plannen, veranderde het pessimisme in optimisme. Optimisme over dat de buurt door de plannen ook sterker kan worden en prettiger om te wonen. Zowel bewoners als gemeente en ontwikkelpartners hebben veel geïnvesteerd om het beste resultaat eruit te halen.

Referenties

Verbinding met
nieuwbouwbuurt door
intieme groene
straatjes en pleintjes.

Genoeg ruimte
voor ontmoeting.



Voorbeeld van de
vergroening van een
bestaande straat door de
rijbaan kleiner te maken en
ruimte te maken voor een
groenstrook.

Nieuwbouw bij voorkeur in
natuurlijke materialen met
groen aan de gevels.
Gestapeld bouwen kan,
zolang het goed aansluit
op de Schaapsdrift.

Vervolg: een open ontwerpproces

Dit verhaal is een handreiking om de wensen van de bewoners en de plannen van de gemeente dichterbij elkaar te brengen. Of er daadwerkelijk geluisterd wordt naar de wensen van de bewoners moet blijken uit het ontwerp- en ontwikkelproces.

Daarin mag een redelijke opstelling van beide kanten worden verwacht. Er is begrip voor wanneer niet alles mogelijk is wat in dit verhaal wordt voorgesteld. Men weet dat er soms harde keuzes gemaakt moeten worden. Dat is aanvaardbaar wanneer hier eerlijke en transparante overwegingen worden gemaakt die het gevoel geven in essentie gehoord te worden.

Daarmee ligt de sleutel voor het succes in een goed proces. Een proces waarbij bewoners op belangrijke momenten in het ontwerpproces invloed kunnen uitoefenen. Hierover zijn de volgende afspraken gemaakt:

- **Bewoners zullen niet meebeslissen over het lot van de woningen van hun buurtgenoten.** Te allen tijde moet worden voorkomen dat er tweedeling ontstaat.

- **We spreken niet van participatie** om te voorkomen dat meedoen betekent ermee in te stemmen. We spreken daarom van “deelname aan een open proces als kritische toehoorders.”
- **Bewoners kunnen in- en uitstappen in het proces**, zeker wanneer het als een te zware belasting wordt gezien.
- Meedoen aan het proces betekent niet automatisch dat deelnemers akkoord geven op de plannen. **Men kan altijd nog gebruik maken van wettelijke bezwaarprocedures.**

Aanbevelingen voor het vervolgproces

Hoe het stedenbouwkundige proces er exact uit gaat zien moet nog vorm krijgen. In grove lijnen volgen de komende fases elkaar op, van de gebiedsvisie via het stedenbouwkundig plan tot het uitvoeringsplan. Hierbij wordt van grof naar fijn gewerkt; van hoofduitgangspunten in de gebiedsvisie tot uiteindelijk de gedetailleerde buitenruimte-inrichting in het uitvoeringsplan.

In alle fases is het belangrijk dat bewoners kritisch mee kunnen kijken en hun ervaringsdeskundigheid in kunnen brengen. Daarbij geven we de volgende aanbevelingen:

- Begin met de vertaling van het verhaal van de Schaapsdriфт in een **gezamenlijke analysekaart van de buurt**.
- **Gebruik de sleutelmomenten in het ontwerpproces** om bewoners te betrekken. Denk aan het maken van afwegingen tussen varianten of het zoeken naar verrassende invullingen van deelopgaven.
- **Benader het gebied vanuit het perspectief van bewoners.** Bij thematische uitwerking van de gebiedsvisie zijn de volgende thema's voor bewoners relevant:
 1. Het dorpse karakter en de aansluiting van nieuwbouw op de bestaande bebouwing
 2. Vergroening van de buitenruimte en de beek als verbindend element
 3. Ontmoeting en sociale veiligheid
 4. Ontsluiting, verkeer en parkeren

“Vertrouwen
komt te voet
en vertrekt
te paard”

Colofon

Toekomstbeeld Schaapsdrift e.o.
door de ogen van bewoners

in opdracht van: Bewonersvereniging Schaapsdrift e.o.
gefinancierd door: Gemeente Arnhem
datum: juni 2023
door: Open Kaart | co-creatie van de leefomgeving
contact: Jurrian Arnold
jurrian@deopenkaart.nl
www.deopenkaart.nl

Alle foto's en tekeningen
zijn gemaakt door Open Kaart.
Referentiebeelden op pagina 21 zijn
geselecteerd en toegezonden door
bewoners.

Deze publicatie is het product van een
nauwe samenwerking tussen Open Kaart,
de bewonersvereniging Schaapsdrift e.o. en
hun achterban. Open Kaart is dankbaar voor
de rijke inbreng en scherpe kijk op de kansen
en mogelijkheden van de buurt. Met respect
kijken we naar de inzet en gedrevenheid van
de bewoners in hun strijd voor het behoud
van hun woningen en het meedenken over
de toekomst van de buurt.

Open Kaart 
co-creatie van de leefomgeving