



Concept Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o

Deze visie is nog niet geheel gereed.

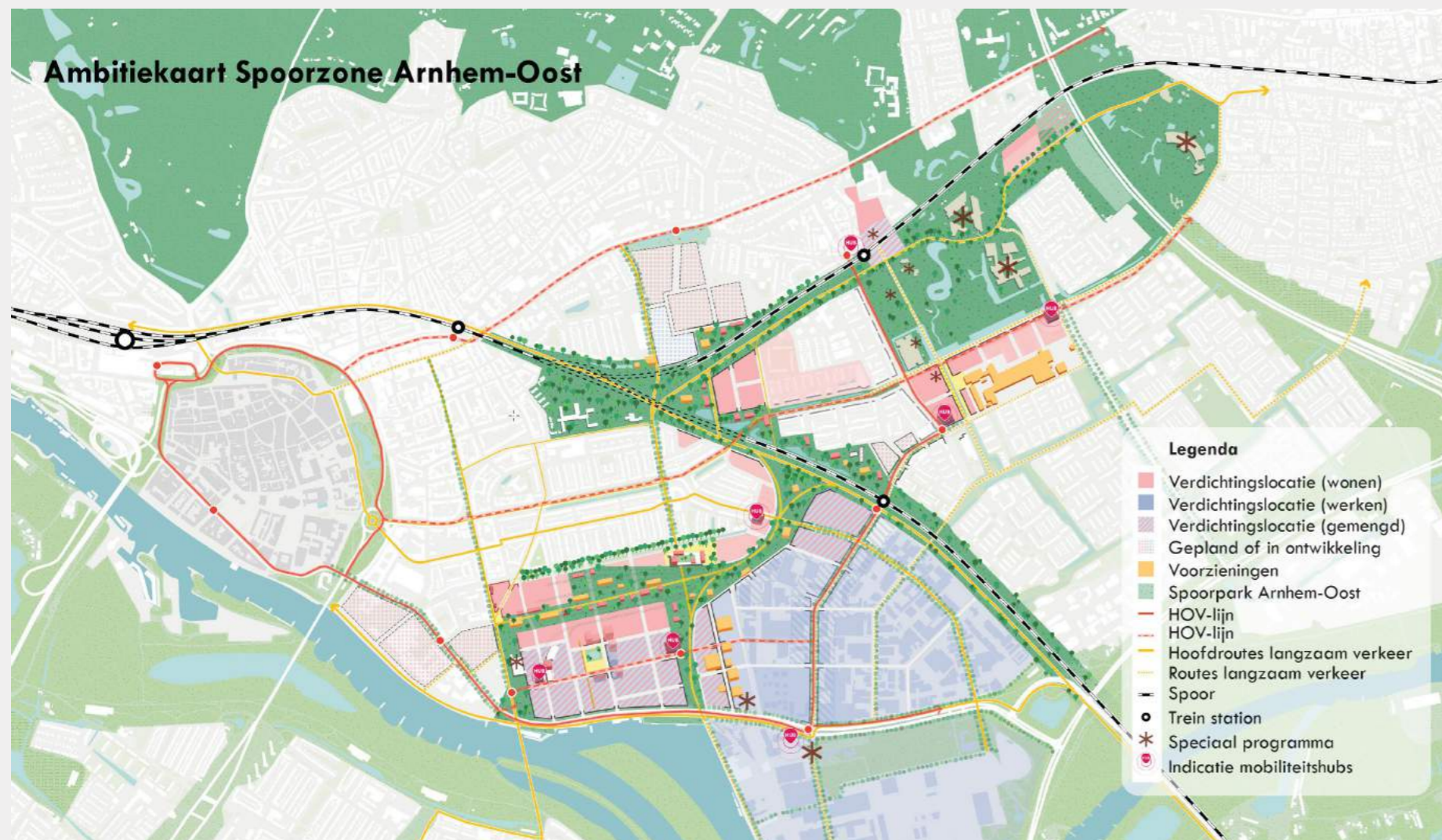
Handout - 24 oktober 2023

Ziegler | Branderhorst

Ontwikkelperspectief spoorzone Arnhem-Oost (mei 2021)

Waarom ontwikkeling Schaapsdrift e.o.?

Voor 2040 streeft de gemeente Arnhem naar het toevoegen van ongeveer 16.000 woningen om de groei aan inwoners op te vangen. Ook het aantal banen is dan toegenomen. Een groot deel van de extra woningen kan volgens het college in de spoorzone oost gerealiseerd. Hierbij dient station Arnhem Presikhaaf als een belangrijke aanleiding voor de ontwikkeling van Schaapsdrift e.o. Schaapsdrift e.o. is niet alleen het bouwen van nieuwe woningen maar juist de combinatie tussen het bouwen van nieuwe woningen en het verbeteren van de leefomgeving voor de hele buurt. Hierbij krijgt het stationsgebied extra aandacht om het station met de tijd te laten meegaan.



Ambitiekaart Spoorzone Arnhem-Oost

Huidige situatie




Kwaliteiten en knelpuntenkaart

Analyse van de bestaande fysieke situatie: De Schaapsdrift e.o. is nabij gewaardeerde parken en voorzieningen. De buurt bestaat uit drie verschillende werelden die met de ruggen naar elkaar liggen: de woningen aan de westzijde, het bedrijventerrein in het midden en de grote complexen aan de Esperantolaan. Station Arnhem Presikhaaf is slecht bereikbaar. Er is hittestress en wateroverlast door de vele verharding.



- Kwaliteiten**
-  Schaapsdrift is een zeer oude historische lijn. Duidelijk kenmerk van de ontstaansgeschiedenis. Zoals de oude stoomwasserij, helaas is de beekloop verloren gegaan.
 -  Schaapsdrift als historische lijn
 -  Oude stoomwasserij aan de Schaapsdrift
 -  Aantrekkelijke stadsbeelden: oude Velperweg met statige herenhuizen, samenhangende baksteenarchitectuur van de jaren '30 buurten, de monumentale kerk en aanleunwoningen.
 -  Rijksmonument
 -  Gemeentelijk monument
 -  Beschermd stadsgezicht (park)
 -  Directe nabijheid van gewaardeerde stadsparken en voormalige landgoederen.
 -  Nabijheid van voorzieningen, zoals de HAN en winkelcentrum Presikhaaf, stadscentrum en ROC-campus op Zijdekwartier.
 -  Goede OV bereikbaarheid middels halte Presikhaaf tegelijkertijd een onherkenbare stationsomgeving
 -  Charme van de kleine korrel en de diversiteit aan programma. In vergelijking met de samenhangende jaren '30 architectuur van de omliggende buurten is dit echter een vrij magere kwaliteit.

- Knelpunten**
-  Wederopbouw doorbraak, Wichard van Pontlaan, is onafgemaakt waardoor het ruimtelijk als functioneel botst op de kruising oude Velperweg/Velperweg (oost).
 -  Schaapsdrift is geïsoleerd geraakt als gevolg van twee breukzones, flats aan de Wichard van Pontlaan en de ondoordringbare bedrijvenzone. Hierdoor ontbreken er logische verbindingen en doorzichten, zowel Plattenburg als Sacré Coeur.
 -  Grootchalige (senioren/zorg) complexen vormen een slechte parkrand met park Sacré Coeur. Ze liggen met hun rug naar de Schaapsdrift (straat) en zijn in zichzelf gekeerd. Hierdoor kan Schaapsdrift onvoldoende profiteren van het park. Daarnaast is er gebrek aan groen in de buurt.
 -  Schaapsdrift kent een grote functiemenging, maar de vele aanwezige bedrijven kennen een sterk perifeer karakter. Daardoor ontbreekt zowel functioneel als ruimtelijk samenhang tussen wonen en werken.
 -  De straten van Schaapsdrift zijn stenig en smal, en de historische beekloop is onzichtbaar en ondergronds verdwenen. De omgeving oogt sleets en de beperkte ruimte wordt door de auto gedomineerd.
 -  **Overige**
 -  vervuilde grond en grondwater
 -  hittestress in de Schaapsdrift (geen bomen aanwezig)
 -  garageboxen en achterkanten aan het station
 -  belangrijke en kwalitatieve fietsverbinding
 -  wateroverlast (laagste puntje van de buurt)
 -  barrière werking door infrastructuur
 -  geluidshinder spoor en wegen
 -  nieuwbouw project in de omgeving
 -  verdwenen verbinding

De groene stadsbuurt




Fijn wonen in een heerlijke, gezellige en groene stadsbuurt in Arnhem-noord. Op steenworp afstand wonen aan één van de groene vingers van Arnhem (Park Angerenstein, Park Sacré Coeur en Park Presikhaaf). Goed verbonden met de binnenstad en de omgeving middels spoor en fietspaden. Station Presikhaaf is de poort naar de kenniscampus HAN en winkelcentrum Presikhaaf is op loopafstand.



Inzoom integrale verstedelijkingsstrategie Schaapsdriфт

Uitgangspunten startnotitie



Verbonden

-  Gebiedsontwikkeling Schaapsdriфт aan laten sluiten op de omliggende wijken en rekening houden met de historische kwaliteiten, eigen signatuur en de ligging nabij het station.
-  De wijken Plattenburg en Schaapsdriфт (hernieuwd) verbinden met park Sacré Coeur door nieuwe routes en verbindingen en door een samenhangende uitstraling en sfeer te creëren.
-  Opwaardering station Arnhem Presikhaaf; door een functionele verbetering en een kwaliteitsimpuls van station en stationsomgeving in balans met de direct woon- en leefomgeving.
 - Creëer een autoluwe omgeving vanuit het ontwerpprincipie STOMP en onderzoek welke reductie ten aanzien van de parkeernorm mogelijk is gezien de nabijheid van het station Presikhaaf.





Nieuwe Arnhemse Mix


-  Wonen, werken en voorzieningen gemengd voor een aantrekkelijk stadswijk als aanvulling op omliggende wijken.
-  Natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen in combinatie met het toepassen van het 3-30-300 principe voor een groene duurzame stadswijk.
-  Kans om stedelijke ambitie te versmelten met het kleinschalige karakter van Schaapsdriфт en omgeving.
-  Waarbij we tussen de 500 en 1000 woningen willen toevoegen ten bate van een (hoger) stedelijk woonmilieu, passend bij de kwalitatieve woondoelestellingen in Schaapsdriфт.
-  Uitwerken van het werk- en voorzieningenprogramma passend bij het aantal woningen met een bandbreedte van 500-1000 woningen én passend bij de economische werkgelegenheidsdoelstelling om voldoende banen te houden/realiseren passend bij een groeiende stad. In deze bandbreedte zitten ook functies zoals hoger onderwijsfaciliteiten.

Energiek

-  Koppel de ontwikkelopgave aan de energie- en circulariteitsopgave (bouw circulair, gasloos en energieneutraal)
-  Vergroot het innovatieklimaat en ondernemerschap. Door de HAN-campus te laten floreren met het toevoegen van hoger onderwijsfaciliteiten in het gebied rondom het station Presikhaaf.

Trots op oost

-  Versterken en verbinden van de ketting van stadsparken en groengebieden middels het slechten van barrières en het verbinden van groen, water en routes (fiets/voet) met meer ruimte voor ontmoeting, gezond gedrag en biodiversiteit.
-  Ambitie is te komen tot een gezonde groene en veilige woonwijk waarbij voetgangers en fietsers (autoluw) voorrang hebben.
-  Mobiliteitstransitie inzetten met het benutten van de ligging nabij station Presikhaaf en het onderzoeken van de haalbaarheid van een buurtbus.
-  Ecologische verbinding langs het spoor richting Zutphen verenigen met de kwaliteitsimpuls op en rondom station Presikhaaf en de HAN-campus met behoud en versterken van de Heemtuin.

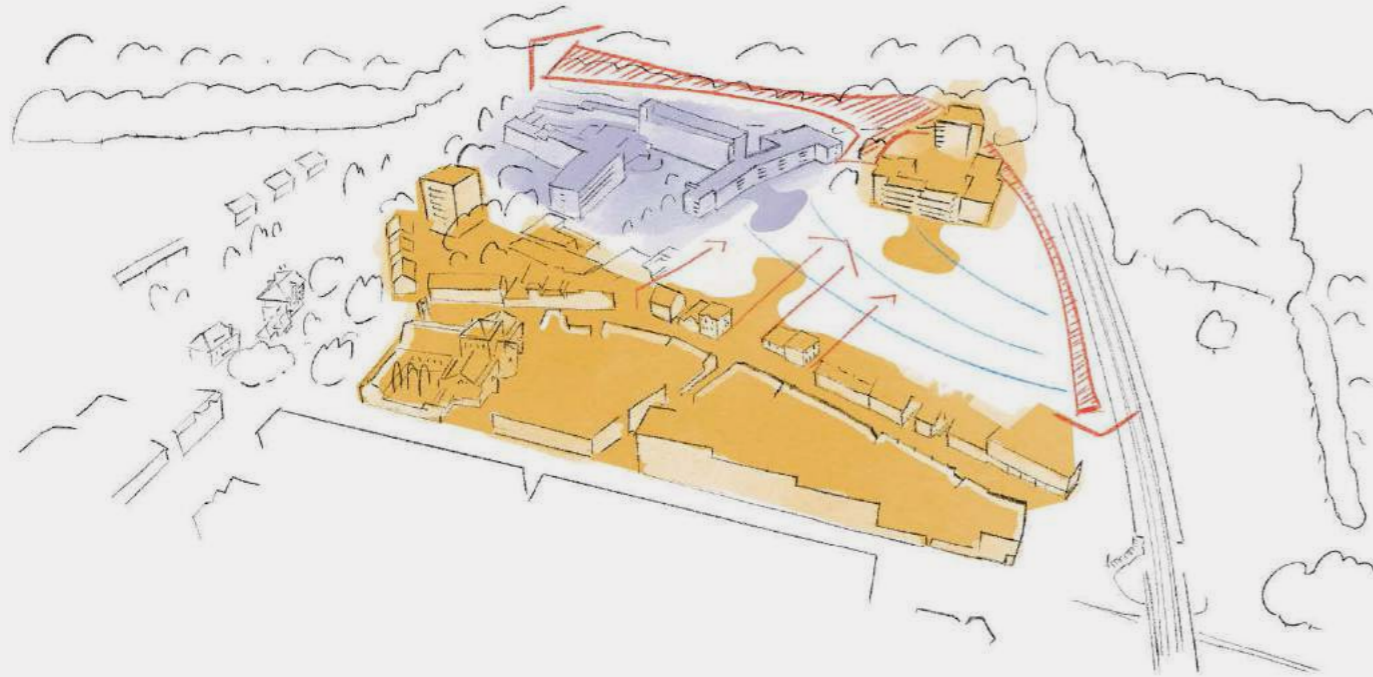
-  Herstellen/zichtbaar maken van de voormalige beek in Schaapsdriфт. Onderzoeken waar de beekloop gerealiseerd kan worden in relatie met de klimaatopgave in en om het gebied.

-  Een toekomstbestendige stadswijk waarin huidige en nieuwe bewoners zich thuis en verbonden voelen met hun leefomgeving.

Verhaal van de Schaapsdrift e.o.

(bewoners juni 2023)

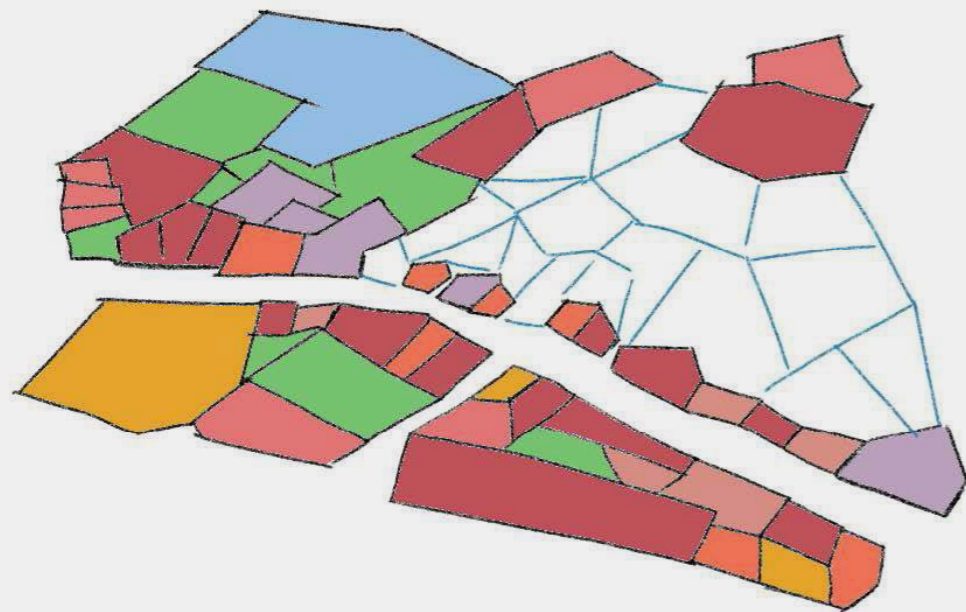
De bewoners hebben samen met het bureau OpenKaart het verhaal van Schaapsdrift opgesteld. Hierin hebben zij vier ambities benoemd voor hun wijk in de toekomst. Deze ambities zijn omarmd door de gemeente en vertaald in de gebiedsvisie



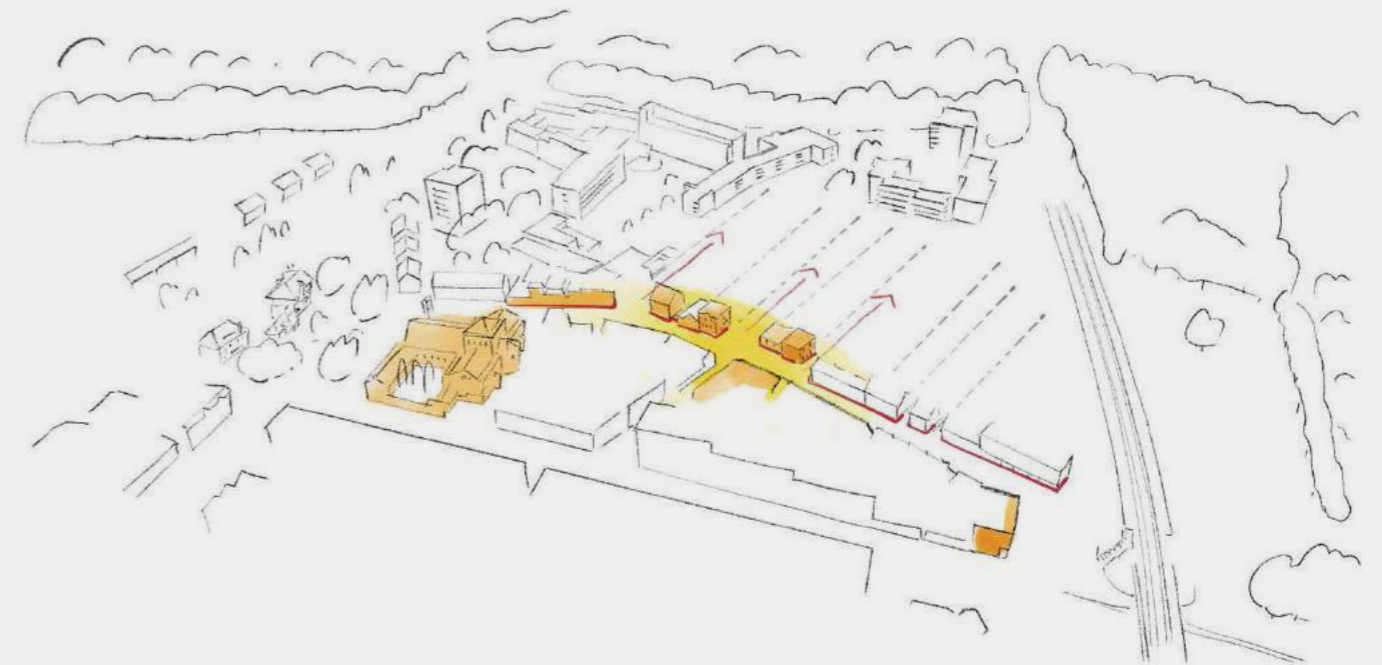
Schaapsdrift als één buurt (tekening Openkaart)



Groen en water als verbindende elementen (tekening Openkaart)



Diversiteit als kracht (tekening Openkaart)



Schaapsdrift als hart van de buurt (tekening Openkaart)

De gebiedsvisie en de ambities van de bewoners



Ambities uit het verhaal van Schaapsdrift in de gebiedsvisie van de gemeente

1. Schaapsdrift als één buurt

- De 2 groene lopers verbinden Plattenburg, Schaapsdrift e.o. en Esperantolaan aan elkaar
- Bouwblokken worden gevormd vanuit de bestaande woningen

2. Groen en water als verbindende elementen

- De beek is boven water en de twee groene lopers verbinden het geheel

3. Diversiteit als kracht

- Mix van wonen, werken en voorzieningen
- Bestaand en nieuw naadloos gemengd
- Divers aanbod van woningtypen
- Menging van klein en groot in panden en complexen naast elkaar

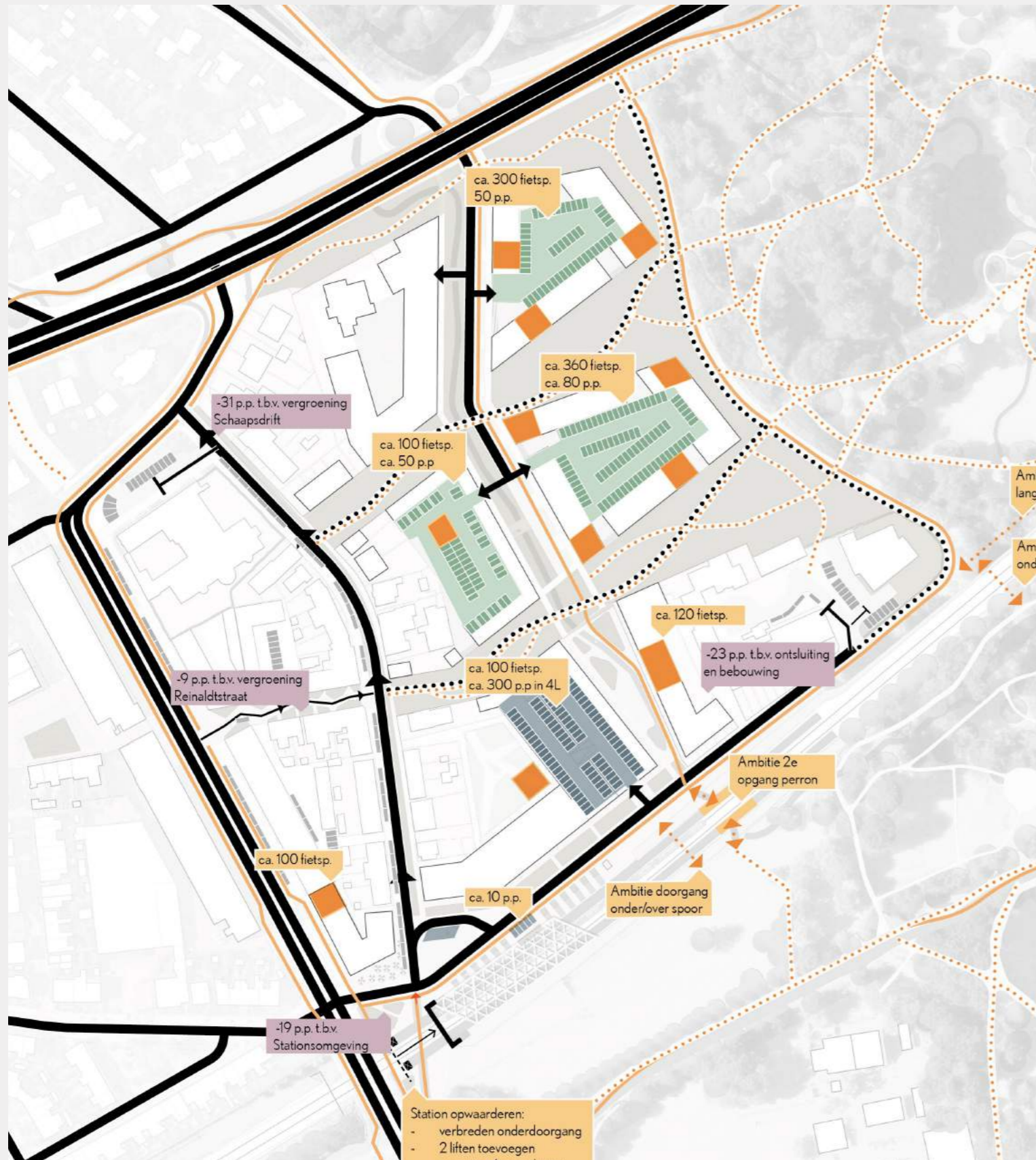
4. Schaapsdrift als hart van de buurt

- Schaapsdrift als verbindend element zowel noord-zuid als oost-west.
- Karakteristieke bebouwing krijgen een prominente plek
- Stationsplein als dé plek voor reuring en het nieuwe gezicht van de Schaapsdrift e.o.

- Verbindingen Park Sacré Coeur
- ✓ Vergroenen
- Beek herstellen en zichtbaar maken
- Wonen, werken en voorzieningen mengen
- ⊕ Circulair, gasloos, energieneutraal
- Ⓜ Kerken en monumenten

- ⊕ Omgeving Station opwaarderen
- ↔ Kansen voor toekomstige verbindingen
- Ⓜ Fietsroutes
- Ⓜ Auto ontsluiting
- Ⓜ Parkeerhub
- Ⓜ Plangrens

Autoluwe stadsbuurt



Hoe zorgen we voor een autoluwe buurt, inzetten op STOMP:

- Voetganger op 1
- Fietsgebruik stimuleren (routing, stalling en normeringen)
- Gereguleerd autoparkeren
- Geen doorlopende straten (voor autoverkeer)
- Buurthub voor circa 50% van het parkeren / dubbelfunctie P+R in de toekomst en minder parkeren in de huidige straten Schaapsdrift en Reinaldstraat zoals ook opgenomen in de omgevingsvisie
- Verlagen van de parkeernorm
- Inzetten op deelmobiliteit



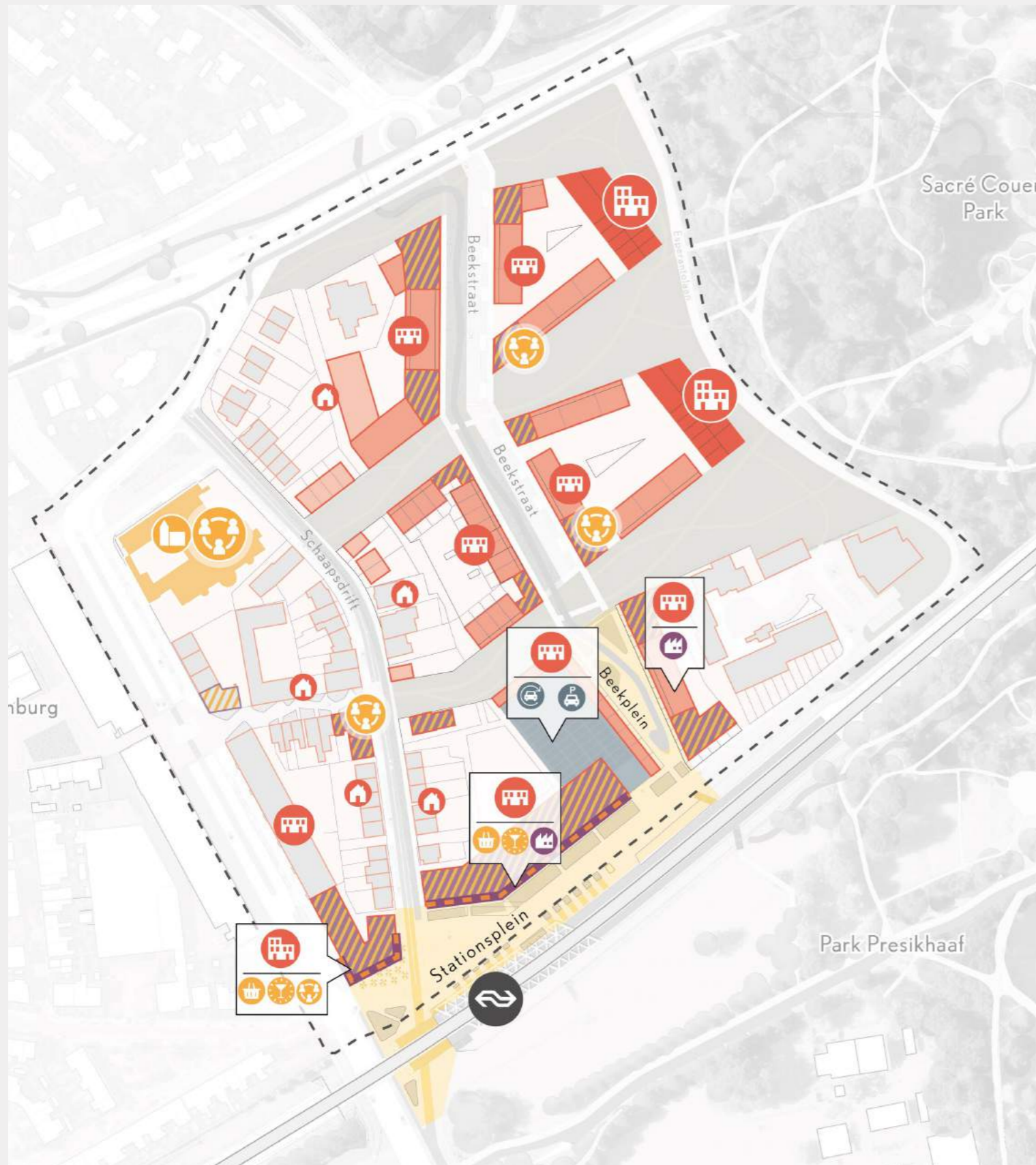
Parkeerhub met woningen op de kop



Groene binnenwereld op parkeerdek

Arnhemse mix

Wonen, werken en voorzieningen



- Betaalbaar wonen gecombineerd met werken en voorzieningen op prominente plekken
- Geen programma dat auto's aantrekt
- Ruimte voor horeca rondom het stationsplein
- Plek voor een buurthuis

- Woonprogramma**
 - Bestaande bebouwing
 - Kleinschaligheid
 - Intensieve laagbouw
 - Hogere dichtheid
- Voorzieningen**
 - Buurtvoorziening
 - Kerk
 - Stationsplein
- Gemengde plinten**
 - Middelgrote werkplekken
 - Retail
 - Horeca
- Mobiliteitshub**
 - Deelmobiliteit
 - Parkeerhub

Zonder vergroening geen verdichting



Stedenbouwkundige verbeelding en openbare ruimte schets Schaapsdrift e.o.

- ca. 200 nieuwe bomen
- ca. 10 keer zoveel openbaar groen
- Groene lopers zijn samen met de Middenstraat de verbindende elementen
- Parkinrichting geeft ruimte en aanleiding tot sporten en spelen

Groen en water als verbindende elementen
(Verhaal van de Schaapsdrift e.o.)



Huidig

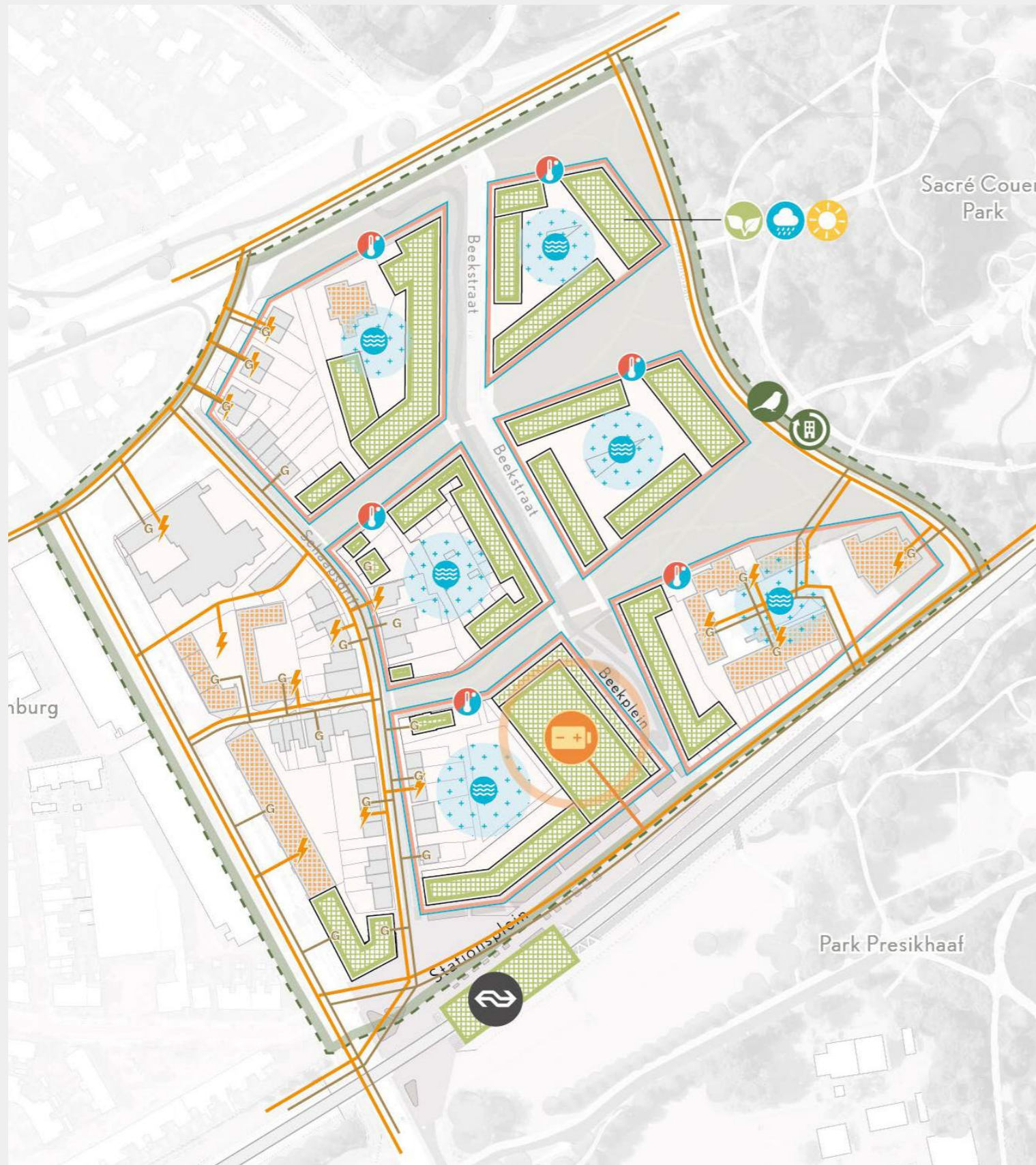
Onverhard	1400 m ²
openbaar groen	16.200 m ²
collectief groen	



Raamwerk

Onverhard	17.500 m ²
openbaar groen	9.500 m ²
collectief groen	

Duurzaamheid



De buurt moet meeprofiteren van de energiestrategie van deze gebiedsontwikkeling

- Warmte en energie: onderzoek naar een collectief warmtesysteem om naar een optimaal energie systeem te komen
- Onderzoek naar hoe de bestaande buurt hiervan kan profiteren.
- Energie strategie wordt beïnvloed door de netcongestie. Onderzoek naar collectieve opslag van energie.

Daklandschap

- Daklandschap Nieuwbouw:
 - Groene daken
 - Afkoppelen hemelwaterafvo
 - PV panelen
- PV panelen op bestaande bouw

Collectief energiesysteem

- Collectieve Warmte-koedeopslag
- Buurtbatterij, voorkomen netcong

Natuurinclusief bouwen

- Circulair bouwen
- Natuurinclusief bouwen
- Hemelwater bergen en vertraagd afvoeren op binnenterreinen

Kabels en leidingen

- electriciteits kabels + aansluiting
- gasleidingen + aansluiting

Stedenbouwkundige verbeelding



Ambities uit het verhaal van Schaapsdrift in de gebiedsvisie van de gemeente

1. Schaapsdrift als één buurt

- De 2 groene lopers verbinden Plattenburg, Schaapsdrift e.o. en Esperantolaan aan elkaar
- Bouwblokken worden gevormd vanuit de bestaande woningen

2. Groen en water als verbindende elementen

- De beek is boven water en de twee groene lopers verbinden het geheel

3. Diversiteit als kracht

- Mix van wonen, werken en voorzieningen
- Bestaand en nieuw naadloos gemengd
- Divers aanbod van woningtypen
- Menging van klein en groot in panden en complexen naast elkaar

4. Schaapsdrift als hart van de buurt

- Schaapsdrift als verbindend element zowel noord-zuid als oost-west
- Karakteristieke bebouwing krijgen een prominente plek
- Stationsplein als dé plek voor reuring en het nieuwe gezicht van de Schaapsdrift e.o.

Verwerven

Verwerven bij “zeer groot belang”

We kunnen alleen verwerven als er sprake is van een ‘zeer groot belang’. Bij een zeer groot belang is het algemene belang voor ontwikkeling van de buurt, wijk of zelfs de stad groter dan een individueel belang. In dit plan betekent dit dat een verwerving van een woning op meerdere punten moet bijdragen aan:

1. Een toekomstbedendige stationsomgeving

Een toekomstbestendige stationsomgeving, waarbij de ontwikkeling van station Arnhem Presikhaaf als stimulans voor de ontwikkeling van Arnhem-Oost kan werken. Hiervoor is rond het station ruimte nodig voor o.a. verkeersbewegingen, fietsenstalling, opgangen naar de perrons en een sociaal veilige omgeving.

2. Stadsbrede woon- en bouwopgave

De opgave om meer woningen te bouwen in Arnhem. En het toevoegen van een flink aantal aan betaalbare woningen binnen de grenzen van de bestaande stad Arnhem. Naast wonen moet ook ruimte zijn voor werken. Zo kan het aantal banen in Arnhem meegroeien met de toename van het aantal inwoners.

3. Het vergroten van de leefbaarheid

Met verdichting komt ook de verplichting om voor de bestaande en nieuwe bewoners een leefbare omgeving te behouden en te versterken. Door het maken van grote groene stroken (lopers) en twee doorsteken in de wijk om een extra groene openbare ruimte te creëren voor alle (extra) inwoners. Zo worden ook bestaande en omliggende buurten voetgangersvriendelijk verbonden met Park Sacré Coeur. Op deze manier vormen straks de bestaande en nieuwe woningen één nieuwe groene wijk.

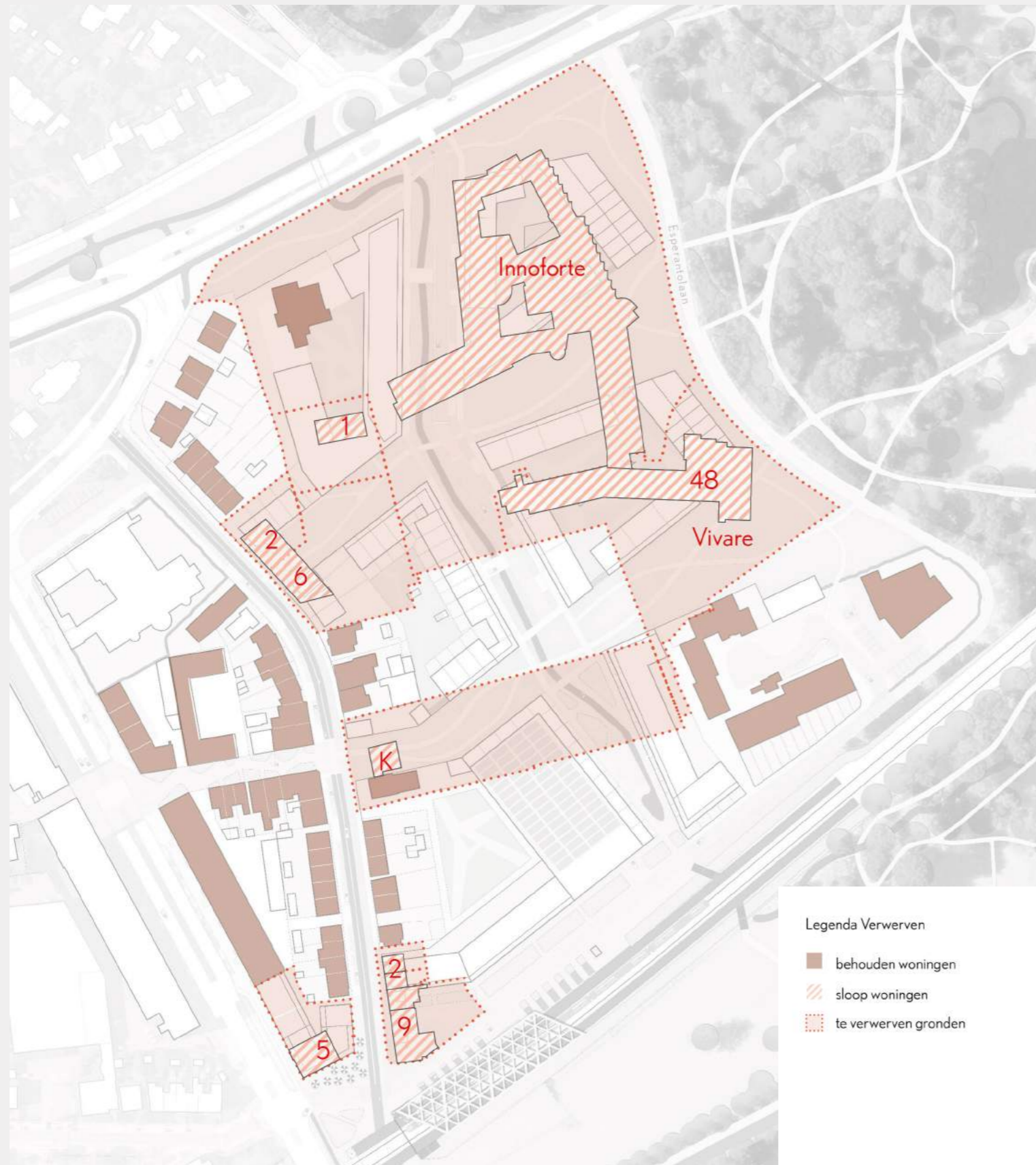
4. Een nieuwe ontsluiting (weg in en uit de wijken).

De bereikbaarheid van Arnhem is een groot aandachtspunt zeker door de toevoeging van woningen in bestaand gebied. Dus investeringen in het station maar in de bereikbaarheid van wijken en buurten is noodzakelijk. Dit is om bestaande wegen te ontlasten en verkeersopstoppingen te voorkomen. Directe aansluiting op de Velperweg en een autoverbinding van de Eleonorastraat op de Wichard van Pontlaan zijn hierbij een voorwaarde.

5. Het nieuwe gezicht van de buurt Schaapsdrift en omgeving

De bedoeling is de wijk op drie plekken een nog duidelijker gezicht naar buiten te geven: de Willibrordkerk op de Schaapsdrift, de nieuwe ingang van de Middenstraat en het station. Bij het station betekent dit dat we van een achterkant van de wijk een voorkant maken. Dicht bij het station kan de functie ‘werken’ een plek krijgen. De reden hiervoor is bereikbaarheid, spoorweggeluid en trillinghinder. Ook aan de Wichard van Pontlaan geven we de vernieuwde buurt een duidelijk gezicht.

Verwerven van **8 panden** waarvan: 2 particulier bewoonde woningen,
5 gebouwen met o.a. particulier verhuurde woningen en 1 bedrijfswoning



Schaapsdrift 41-45
Schaapsdrift 47-49



Bedrijfswoning Velperweg 152



Schaapsdrift 81
Schaapsdrift 83



Esperantolaan 2 (Innoforte)
Esperantolaan 4-34 (Vivare)



Wichard van Pontlaan 2, 4, 6, 8, 10, 12 14



Schaapsdrift 109 en 111
Schaapsdrift 113, 115 en 117
Schaapsdrift 96

Stationsomgeving





Stationsomgeving



SMULHOEK

FIETSENMAKER

BAKKER

YOGA



Heldere opgangen en goede fietsverbinding (Station Delft Campus)



Overzichtelijk fietsparkeren, Station Vaartsche Rijn te Utrecht



Groene stationsomgeving (Station Naarden-Bussum)

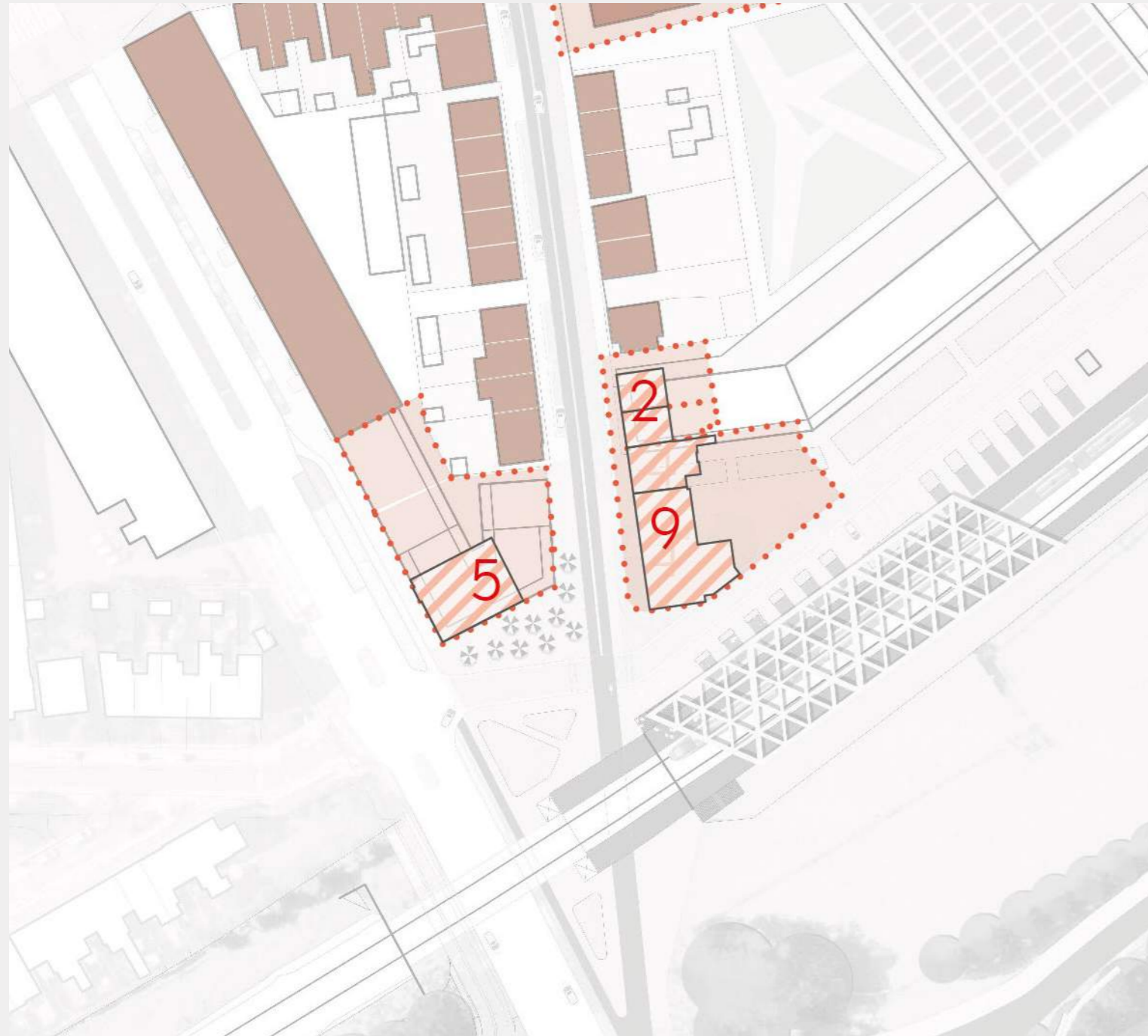
Stationsgebied

adressen Schaapsdrift 109 en 111 (2-1kap koopwoning)

Schaapsdrift 113, 115 en 117 (particuliere verhuur)

Schaapsdrift 96

Wichard van Pontlaan 2, 4, 6, 8, 10, 12 14 (particuliere verhuur + bedrijfsruimten)



- behouden woningen
- sloop woningen
- te verwerven gronden

Belang:

De verwerving van aangrenzende grond is van essentieel belang om de groei van station Presikhaaf mogelijk te maken en tegelijkertijd de leefbaarheid en functionaliteit van de omgeving te verbeteren.

Argumenten

De panden en gronden rondom het station die op de kaart staat aangegeven worden als noodzakelijk gezien voor het kunnen uitvoeren deze visie. Er zijn verschillende argumenten voor de noodzaak van de verwerving van deze woningen en panden:

1. Het stationsgebied is vanuit de gehele stad Arnhem bekeken de poort van de Kennis-as tussen de HAN en Industriepark Kleefse Waard (IPKW). Bovendien is het de toegang tot Schaapsdrift vanuit het openbaar vervoer. Deze belangrijke positie van het stationsgebied rechtvaardigt dat hier kwalitatief een hele goede ontmoetingsruimte komt. Bovendien wordt de mogelijkheid onderzocht voor een tweede opgang naar het perron. Die verbindt de Hogeschool van Arnhem en Nijmegen (HAN) beter maakt de perrons toegankelijker in de vernieuwde groene stadsbuurt.
2. Deze verwerving van de panden draagt bij aan de ontwikkeling van een toekomstbestendige stationsomgeving. Met een volledige herinrichting van het stationsgebied, met verbeterde toegangen en logische routes voor fietsers en voetgangers. Hierbij wordt het aantal fietsparkeerplaatsen verdubbeld. Er ontstaat ook ruimte voor meer groen op het stationsplein.
3. Ook leveren deze verwervingen een kans voor bouwen binnen de stad (verdichting) op. Er worden in het stationsgebied zo'n 60 woningen extra mogelijk, die door hun vorm en hoogte ook een geluidsscherm voor de buurt erachter kunnen vormen. Het gebouw langs de Wichard van Pontlaan.
4. Verder draagt deze verwerving bij aan een betere ontsluiting van de buurt. Ook bevordert het de verandering naar een autoluwe stadsbuurt. Hierbij wordt ruimte gemaakt voor zowel auto- als fietsverkeer langs het spoor, wat de Schaapsdrift autoluw maakt. Er komt ook een parkeerhub tegenover het station, waar de helft van parkeren voor de wijk kan worden opgelost zodat er minder verkeer de wijk ingaat.
5. Bovendien komt er zo ruimte voor een Kiss & Ride (K+R) en voor taxi's voor het station, waardoor auto's niet meer de buurt hoeven binnen te rijden.
6. Als laatste draagt deze verwerving bij aan het vergroten van de sociale veiligheid en levendigheid. Door een nieuw gezicht te geven aan het stationsplein wordt de aanwezigheid van mensen op straat verhoogd. En komen er meerdere functies en activiteiten in de onderste lagen van de bebouwing. Dit verbetert de sociale veiligheid en zorgt voor een levendige sfeer.

Stationsgebied

adressen Schaapsdrift 109 en 111 (2-1kap koopwoning)

Schaapsdrift 113, 115 en 117 (particuliere verhuur)

Schaapsdrift 96

Wichard van Pontlaan 2, 4, 6, 8, 10, 12 14 (particuliere verhuur + bedrijfsruimten)



Groene lopers



Groene lopers






Groene verbindingen voor fiets en voetganger (Carnisse eiland, Rotterdam)

Bedrijfsgebouwen en appartementen a/d Schaapsdrift

Schaapsdrift 41-45 (Bedrijf + particuliere verhuur), de 2 appartementen staan leeg na brand
Schaapsdrift 47-49 (Bedrijf + particuliere verhuur)



-  behouden woningen
-  sloop woningen
-  te verwerven gronden

De op de kaart aangegeven panden aan de Schaapsdrift, een combinatie van bedrijven en particuliere verhuurde woningen, zijn van essentieel belang voor het uitvoeren van deze visie. Er zijn verschillende argumenten voor de noodzaak van de verwerving van deze woningen en panden:

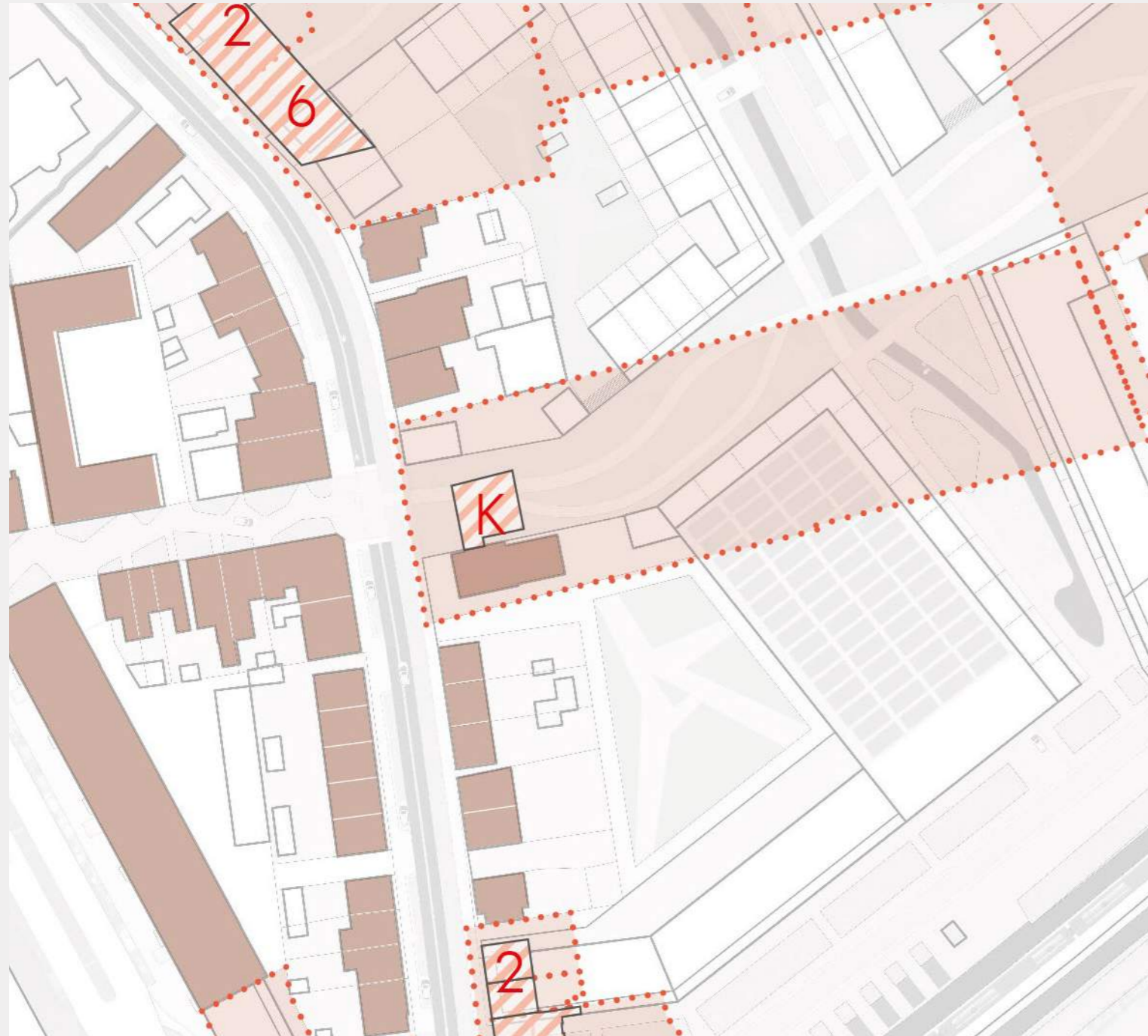
Argumenten

1. Ten eerste bieden deze verwervingen ruimte voor woningbouw. Het maakt het mogelijk om Innoforte slim te verplaatsen naar een van de groene stroken (lopers), waardoor de zorgfunctie van Innoforte wel in de wijk behouden blijft. Door dit te doen ontstaat er meer ruimte voor bouwen tussen bebouwing (verdichting) van de wijk.
2. Het eigendom van deze gronden is ook nodig voor de noordelijke groene looper. Die groene strook vormt de hoofdstructuur die de kerk met zijn voorruimte verbindt met Park Sacré Coeur. Die groene strook zorgt voor vergroening van het bestaande gebied en versterkt de leefbaarheid voor zowel de bestaande als de nieuwe woningen.
3. Tot slot is dit een ingreep die het mogelijk maakt het netwerk voor wandelaars en fietsers te versterken, waardoor de buurt (oud en nieuw) op elkaar wordt aangesloten.

Loods en kantoorgebouw van de voormalige stoomwasserij

Schaapsdrift 81 (kantoorgebouw + loods)

Schaapsdrift 83 (woningen)



- behouden woningen
- ▨ sloop woningen
- ⋯ te verwerven gronden

Argumenten

- Verwerving van de loods en het kantoordeel aan de Schaapsdrift zijn noodzakelijk voor de zuidelijke groene doorbraak. Die doorbraak vormt de hoofdstructuur om Schaapsdrift en omgeving en Plattenburg autovrij te verbinden met Park Sacré Coeur. Het woongedeelte van de voormalige stoomwasserij zal behouden blijven. Met het verwerven van het woongedeelte behoudt de wijk en Arnhem een stuk cultuurhistorie dat nog beeldbepalender zal worden in de buurt en als schakel werkt tussen de huidige en nieuwe bewoners.



Middenstraat, de nieuwe ontsluiting



Middenstraat, de nieuwe ontsluiting

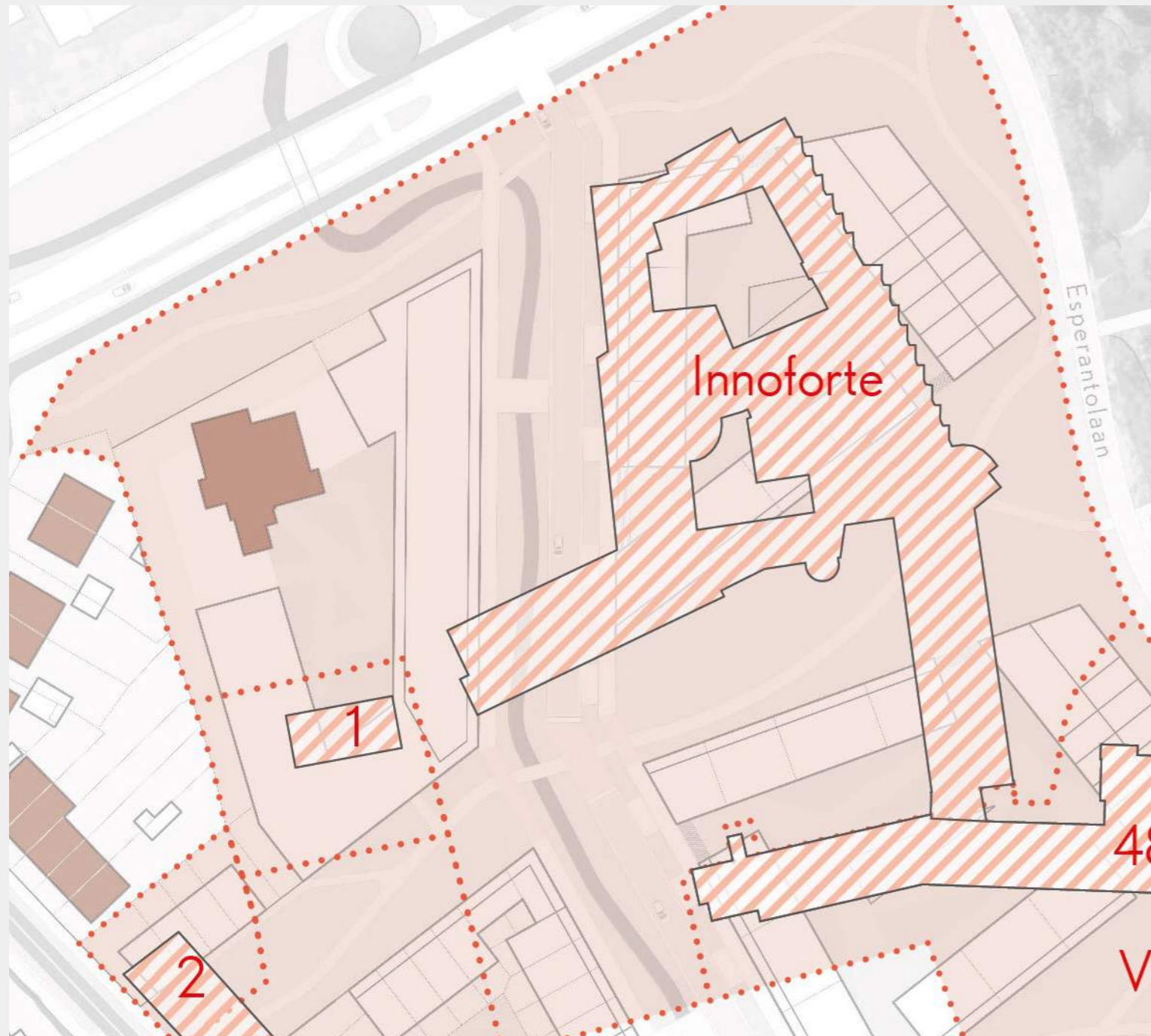





Rondom Innoforte

Velperweg 152 (Bedrijfswoning)

Esperantolaan 2 (Innoforte zorgcomplex)

Velperweg 150 (huur appartementen Innoforte)



-  behouden woningen
-  sloop woningen
-  te verwerven gronden

De op de kaart aangegeven panden rondom Innoforte zijn van essentieel belang voor het uitvoeren van deze visie. Er zijn verschillende argumenten voor de noodzaak van de verwerving van deze woningen en panden. In het bijzonder de bedrijfswoning aan de Velperweg 152. Hierop staat in de bovenstaande kaart het nieuwe gebouw van Innoforte getekend. Innoforte heeft aangegeven dat Vredenhof niet meer voldoet aan de eisen van hun zorgconcept en de duurzaamheidseisen. Zij heeft een voorkeur voor nieuwbouw binnen de stedenbouwkundige visie, wel op voorwaarde dat dit financieel en in de besluitvorming mogelijk is.

Argumenten

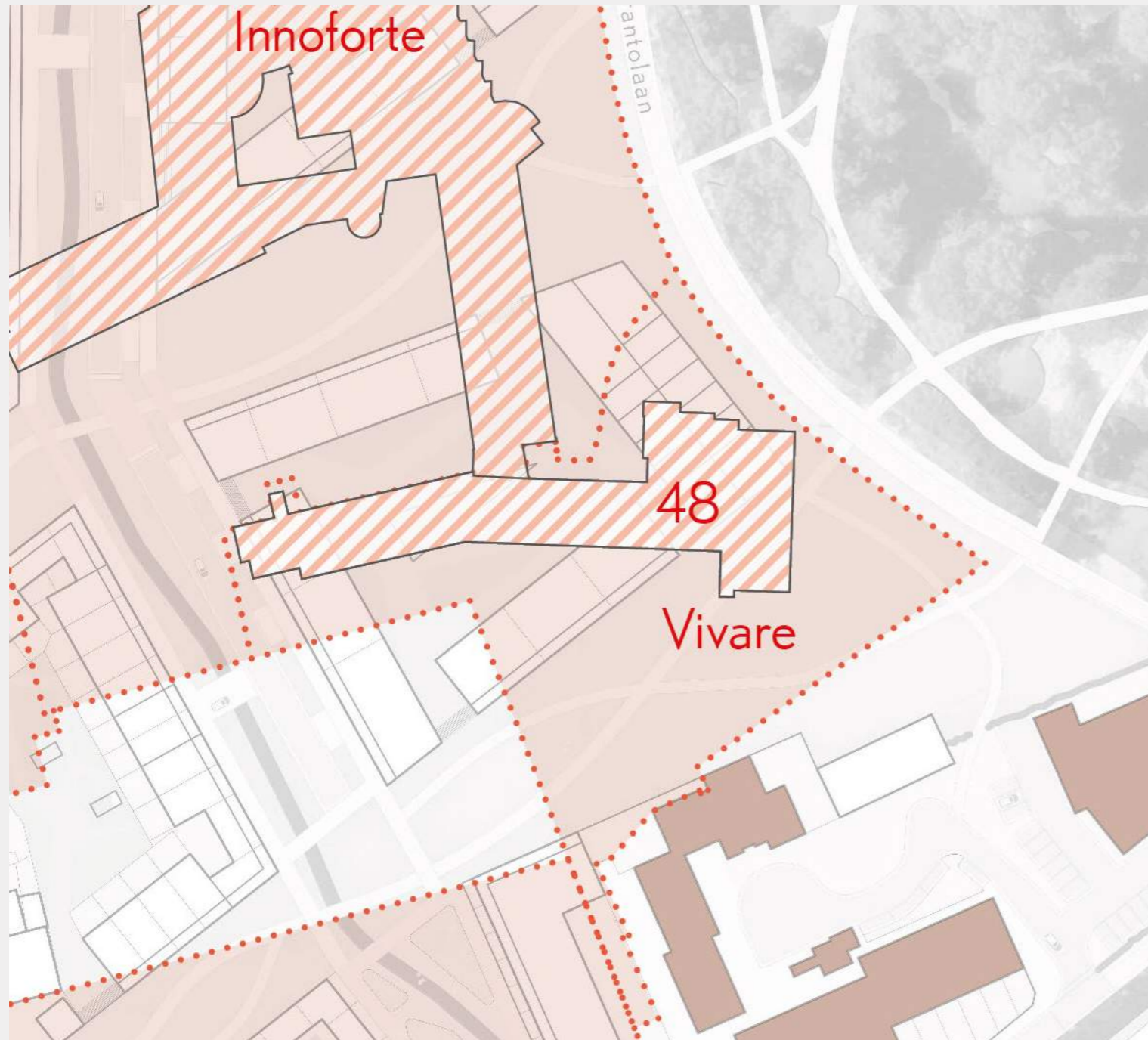
1. Nieuwbouw van Innoforte geeft ruimte aan de oostkant voor het bouwen van nieuwe woningen. Er zouden hier circa 140 woningen kunnen komen, die een flinke bijdrage zijn aan de totale toevoeging van circa 450 woningen.
2. Deze ontwikkeling geeft ruimte voor vergroening met de noordelijke groene strook (loper). Deze strook vormt de hoofdstructuur om Schaapsdrift en omliggende gebieden autovrij te verbinden met Park Sacré Coeur.
3. De aansluiting van de zogenaamde Middenweg op de Velperweg voorkomt de mogelijke verkeersopstopping bij het kruispunt met de Oude Velperweg.
4. Een ander essentieel punt is het behoud van maatschappelijke voorzieningen in de wijk. Door een slimme fasering van Innoforte mogelijk te maken, kan hun zorgaanbod in het gebied behouden blijven. Bovendien wordt momenteel onderzocht of de verwerving of samensmelting van 24 appartementen van Innoforte haalbaar is, met als uitgangspunt het behoud van Innoforte als zorgaanbieder in het gebied.






Bedrijfswoning Velperweg 152

Vivare

Esperantolaan 4-34 (Tuinstede complex Vivare 48 wooneenheden)



-  behouden woningen
-  sloop woningen
-  te verwerven gronden

Vivare heeft aangegeven dat Tuinstede nog voldoet als woningcomplex, maar zij wel willen meewerken aan een grote kwaliteitssprong van de wijk. Dit is wel onder de voorwaarde dat er een geschikte plek moet zijn voor hun bewoners, bij voorkeur in de nieuwe woningen. En dat er meer sociale huurwoningen beschikbaar komen voor Vivare.

Argumenten

1. De verwerving van de woningen op de kaart is noodzakelijk vanwege de mogelijkheid om hier het aantal woningen te vermeerderen tot circa 170 (dit zijn nu 48 woningen).
2. Het geeft tegelijk de mogelijkheid voor de zuidelijke groene doorbraak, die Schaapsdrift en omliggende gebieden autovrij verbindt met Park Sacré Coeur. Het maken van twee groene stroken draagt bij aan een grotere sociale veiligheid in de buurt, verbetert de verkeersstroom de wijk in en uit (ontsluiting) en maakt een integrale parkeeroplossing mogelijk. Dit draagt ook bij aan de vergroening van de wijk.

Vergroenen bestaande straten



Esperantolaan



Esperantolaan



Sacré Coeur Park

Reinaldstraat



Reinaldstraat



Schaapsdrift



Schaapsdrift





Velperweg

Esperantolaan

Oude Velperweg

Mideisstraat

Schaapsdijk

Beekplein

Eleonorastraat

Wichard van Pontlaan

Stationsplein

