Onderwerp: Gebiedsvisie Schaapsdrift en omgeving

Arnhem, 21.03.2024

Geachte raadsleden en fractievolgers,

Als betrokken Arnhemmer bemoei ik mij, via mijn werk als architect of via CASA en DTO al jaren gevraagd en ongevraagd met de ruimtelijke ontwikkelingen in Arnhem. Ik was dan ook zeer content met de kans die de heer Neijenhuis mij op basis van mijn "Arnhemse trackrecord" in 2020 gaf om, samen met de eveneens zeer betrokken Arnhemmer Michel Bruisten, na te denken over de toekomst van zijn (grond-)bezit in het gebied aan de Schaapsdrift.

In het inventariserende stedenbouwkundig onderzoek dat wij destijds hebben verricht hebben we de kansen en knelpunten van het gebied in kaart gebracht waarbij het handhaven van de bestaand woningen en het versterken van de huidige én toekomstige woonkwaliteit uitgangspunt was.

Gezien de grootte van de locatie Neijenhuis en de ambities van de gemeente Arnhem in de Oostelijke spoorzone was het vanaf het begin af aan duidelijk voor de heer Neijenhuis dat de ontwikkeling van het gebied een gesamtkunstwerk met de buurt en de gemeente zou moeten worden. Om die reden is er op zijn initiatief op 11 januari 2021 een overleg geïnitieerd met een gemeentelijke delegatie van de dienst stedelijke ontwikkeling om de resultaten van het eerste onderzoek te presenteren. Tijdens dat overleg werden de bevindingen met belangstelling aangehoord en is het onderzoek na afloop met de gemeente gedeeld met het verzoek vanuit onze zijde om daar inhoudelijk op te reageren.

Die inhoudelijk reactie is er tot op heden niet gekomen. Bij navraag werd in eerste instantie gemeld dat men de reactie wilde koppelen aan vaststelling van het in de maak zijnde ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem-Oost en het Voorontwerp van de omgevingsvisie Arnhem 2040. Daarna kregen we te horen dat de reactie zou worden opgepakt door de in oprichting zijnde projectgroep Spoorzone Oost.
In afwachting van de reactie van de gemeente werden er vanuit de zijde van de heer Nijenhuis wel oriënterende gesprekken gevoerd met enkele andere grondeigenaren. Zo ook op vrijdag 11 maart 2022 toen wij vlak voor een gesprek met een bestuurder van Innoforte te horen kregen dat er een voorlopig voorkeursrecht op het gehele gebied Schaapsdrift en omgeving was gevestigd.

In de periode daarna hebben we ons, op een inspraakmoment bij de raad ten tijde van de vaststelling van het voorkeursrecht na, op de achtergrond gehouden maar alle ontwikkelingen in de raadzaal/raadskamers intensief gevolgd en de buurtbijeenkomsten bezocht. Soms met stijgende verbazing, soms met kromme tenen, maar altijd optimistisch.

De nu voorliggende gebiedsvisie is groen en ambitieus en kent een aantal overeenkomsten met het door ons in 2020 uitgevoerde onderzoek. Het stedenbouwkundig bureau heeft zeer goed werk geleverd maar het is overduidelijk dat de opdracht die zij hebben meegekregen niet is gebaseerd op het raadsbesluit om het handhaven van de bestaande woningen als uitgangspunt te nemen.
Uit ons onderzoek is al naar voren gekomen dat het ook mogelijk is om met behoud van de bestaande woningen Schaapsdrift Oost te transformeren naar een aantrekkelijke

nieuwe woonomgeving zonder daarbij te hoeven inleveren op de in de nu voorliggende gebiedsvisie geformuleerde ambities. De gewenste verbinding tussen de Schaapsdrift / Plattenburg en Park Sacré Coeur is met behoud van de volledige oostgevel van de Schaapsdrift al mogelijk door de diverse “instekers” die reeds aanwezig zijn t.b.v. het bereik van de bedrijven op het huidige achter gebied. En met een slimme verkaveling en oplopende gebouwhoogtes zijn de gewenste woningaantallen zeer zeker ook te halen, zelfs als Innoforte en Vivare besluiten tot handhaving van de huidige bebouwing.
Maar dan moet er wel over de inhoud worden gesproken en daar is het de afgelopen periode niet of nauwelijks over gegaan.

We zijn al twee jaar lang getuigen van een politiek spel met onwrikbare standpunten waarbij alle partijen beweren op te komen voor de huidige bewoners én toekomstige bewoners maar ondertussen houden zij daarmee de bewoners, de wijk en de stad in een houdgreep waardoor ze het door iedereen gewenste doel, snel goeie extra woningen in een fijne buurt realiseren onmogelijk maken.
Met zulke vrienden heb je geen vijanden nodig.

En dat het anders kan is onlangs nog in het Spijkerkwartier aangetoond. Bijna gelijktijdig met Schaapsdrift is daar op initiatief van de grondeigenaar een stedenbouwkundig plan voor een inbreidingslocatie ontwikkeld. Open en transparant, met uitgebreide buurtparticipatie vanaf dag 1 en goed overleg met de gemeentelijke diensten. Het plan is in Juli 2023 probleemloos door de raad vastgesteld, de daaropvolgende bestemmingsplan wijziging heeft slechts 3 zienswijzen opgeleverd. En dat in een mondige wijk als het Spijkerkwartier.

Maar hoe nu verder rondom de Schaapsdrift?

Nog een paar raadsvergaderingen genieten van het politiek spel, de gebiedsvisie met een paar marginale aanpassingen aan een krappe raadsmeerderheid helpen om ons vervolgens op te gaan maken voor een slepend vervolg met eindeloze bezwaarprocedures tot aan de raad van state?

Of erkennen we met z’n allen, dus college, raad én ambtenaren dat we dit dossier niet echt slim hebben aangepakt. Springen we allemaal over onze eigen schaduw en maken we een nieuwe start waarbij dezelfde stedenbouwkundige de kans krijgt om écht samen met de buurt een breed gedragen groen en sociaal stedelijk plan te ontwikkelen. Terwijl de politiek vanaf de zijlijn mee kijkt en ziet dat het goed is.

Ik opteer voor het laatste, maar ik vrees dat het de eerste wordt.
Hopelijk krijg ik geen gelijk.

Hoogachtend,

Peter Groot

(Mede namens Gerrit Jan Neijenhuis en Michel Bruisten)