

Arnhem, 31 januari 2024

Geacht College, Beste Raad der gemeente Arnhem,

Betreft: Concept-Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o. oktober 2023.

De kleine ondernemers uit de wijk Plattenburg-Schaapsdrift, willen het College en de Raad der gemeente Arnhem, in aansluiting van ons schrijven d.d. 30 januari j.l., als volgt verder informeren.

Nu recent is gebleken dat Innoforte ook van voornemens is om de 24 sociale woningen, het appartementencomplex "Nijenstede", Velperweg 150 te slopen, dreigen er nu in totaal 105 goede hoofdzakelijk sociale woningen uit de actuele woningvoorraad te verdwijnen. In deze verwijzen wij ook graag naar de aangepaste bijlage: Overzicht woningen welke gesloopt dienen te worden in de gebiedsvisie Schaapsdrift e.o., oktober 2023, van Ziegler/Branderhorst en de gemeente Arnhem, d.d. 31-01-2024. Dit laatste staat wel erg ver af van wat er in de Concept- Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o. , november 2023, is gepresenteerd, te weten: in totaal 25 woningen.

Door het niet toepassen van de "Rotterdamse sloopmethode" hoeven er dus in principe 80 woningen minder te worden gebouwd. Hierdoor kunnen de gestelde doelen veel eenvoudiger en goedkoper worden gehaald, door in de bestaande bebouwing in te breien, op te toppen en op het (voormalige) bedrijfsterrein van de heer Nijenhuis, nieuwbouw te plegen.

Bij deze aanpak, zal er op een brede steun in de wijk kunnen worden gerekend, hoeven er geen bewoners gedwongen te vertrekken, kunnen de meeste kleine bedrijven blijven en zal er veel geld kunnen worden bespaart.

Wij hopen dan ook dat het College en de Raad van de gemeente Arnhem, uiteindelijk zullen besluiten om de huidige gebiedsvisie Schaapsdrift e.o. , oktober 2023, als zodanig niet te accepteren. Zeker nu nog steeds niet duidelijk is wat Innoforte van plan is met het complex "Vreedenhoff" en Nijenstede, de Raad van toezicht neemt hierover pas vermoedelijk in maart 2024 een besluit over.

Arnhem, 31 januari 2024

Namens de kleine ondernemers
Schaapsdrift e.o.
Frans Damen

Bijlage: Aangepast, overzicht woningen welke gesloopt dienen te worden in de gebiedsvisie Schaapsdrift e.o., oktober 2023, van Ziegler/Branderhorst en de gemeente Arnhem, d.d. 31-01-2024.

Overzicht woningen welke gesloopt dienen te worden in de gebiedsvisie Schaapsdrift e.o., oktober 2023, van Ziegler/Branderhorst en de gemeente Arnhem:

Overzicht woningen welke op de nominatie staan te worden gesloopt:

- Velperweg 152, 1 bedrijfswoning, F.A. Damen B.V.;
- Esparantolaan 4 t/m 34-2, 48 appartementen Tuinstede, Vivare, sociale woningbouw;
- Schaapsdrift, 41,43,45, 2 uitgebrande bovenwoningen/circa 10 jaar leegstand, Stout Beheer;
- Schaapsdrift 47-1 t/m 47-6, 6 appartementen, Verhoeven/ Editoo B.V., sociale woningbouw;
- Schaapsdrift 109 en 111, 2 particuliere woningen, twee ondereen kap, privé bezit bewoners;
- Schaapsdrift 113 en 115, 4 appartementen, van de Kamp, sociale woningbouw;
- Schaapsdrift hoek Eleonarastraat 1 t/m 7, 4 appartementen, van de Kamp, sociale woningbouw;
- Schaapsdrift 96, (voormalige horeca), 6 appartementen, eigenaar niet bekend, sociale woningbouw;
- Wichard van Pontlaan 2 t/m 8 (kopgebouw tegen over station), 4 appartementen, eigenaar niet bekend, sociale woningbouw.

Resume:

1 bedrijfswoning, huurder/eigendom
2 particuliere bewoners, eigendom
2 uitgebrande bovenwoningen, leegstand
76 sociale woningbouw, huurders

81 woningen/appartementen

**Netto gaan er 79 woningen/appartementen, welke thans zijn bewoont, verloren door sloop!
Waarvan maar liefst 96,2 sociale woningbouw.**

Het totale bruto bouwvolume van bovengenoemde woningen/appartementen bedraagt, exclusief de 2 uitgebrande bovenwoningen, indicatief 16.455 m³. De actuele bouwkosten -herbouwwaarde-, prijspeil 2023, zouden bij nieuwbouw indicatief Euro 11.575.000,00 bedragen.

Uitgaande van de norm, 75 jaar defaultwaarden, voor woningen en tevens rekening houdend met het feit dat er bij oudere woningen vernieuwbouw/renovatie -levensduur verlengend- heeft plaats gevonden, gaat er onnodig woning voorraad verloren. Zelfs bij een conservatieve berekening van gemiddeld 50% herbouwwaarde, zijn de totale herbouwkosten, prijspeil 2023, welke door de sloop verloren gaan, indicatief Euro 5.800.000,00, waarbij nog de kosten van circulaire sloop komen, van circa Euro 600.000,00.

Nu recent is gebleken dat ook het appartementencomplex "Nijenstede" Velperweg 150 op de nominatie staat om ook gesloopt te worden, hebben wij gemeend dit overzicht te moeten aanpassen.

- Velperweg 150, 24 appartementen "Nijenstede", Innoforte, sociale woningbouw.

Resume 2:

1 bedrijfswoning, huurder/eigendom
2 particuliere bewoners, eigendom
2 uitgebrande bovenwoningen, leegstand
100 sociale woningbouw, huurders
105 woningen/appartementen

Vervolg overzicht woningen welke gesloopt dienen te worden in de gebiedsvisie Schaapsdrift e.o., oktober 2023, van Ziegler/Branderhorst en de gemeente Arnhem:

Uitgaande van de norm, 75 jaar defaultwaarden, voor woningen en tevens rekening houdend met het feit dat er bij oudere woningen vernieuwbouw/renovatie -levensduur verlengend- heeft plaats gevonden, gaat er onnodig woning voorraad verloren. Zelfs bij een conservatieve berekening van gemiddeld 50% herbouwwaarde, zijn de totale herbouwkosten, prijspeil 2023, welke door de sloop verloren gaan, indicatief Euro 7.675.000,00, waarbij nog de kosten van circulaire sloop komen, van circa Euro 750.000,00.

Door dit onzalige stedenbouwkundig plan gaat er alleen al door sloop van bestaande goede, hoofdzakelijk 105 sociale woningen/appartementen, dus zeker Euro 8.425.000,00 gemeenschap geld verloren.

N.B.: Bij deze berekeningen zijn nadrukkelijk de betreffende delen van bedrijfspanden buiten beschouwing gelaten en zijn exclusief de grondkosten.

Arnhem, 08 november 2023
31 januari 2024

Frans Damen
Jos Damen