College van Overbetuwe
Postbus 11
6660 AA Elst

Datum : 9 mei 2023
Zaaknummer : 182206
Contactpersoon : Ilse de Vries
Telefoonnummer : 026 3774796

Onderwerp: Zuidrand Schuytgraaf, woonvelden 26 en 27

Geacht college van Overbetuwe,

Sinds maart 2021 zijn we als buurgemeenten in gesprek over de zuidelijke velden 26 en 27 in Schuytgraaf. We hebben in het verleden afgesproken dat hier maximaal 131 woningen gebouwd mogen worden, op de locatie waar oorspronkelijk een sportcomplex gepland was. Omdat de woningmarktomstandigheden sindsdien zijn gewijzigd en de woningnood hoog is hebben wij contact met u gezocht om te praten over een andere invulling van deze velden.

Onze overleggen hebben in 2021 geleid tot een schetsontwerp waarvan u in een brief (d.d. 14 december 2021) heeft aangegeven dat dit ontwerp strijdig is met de letter van het convenant uit 2010 ‘Waar Schuytgraaf en De Park elkaar ontmoeten’, maar dat u wel potentie zag om het ontwerp verder in de geest van het convenant uit te werken. Op basis van dit schetsontwerp is door Arnhem een ruimtelijk raamwerk gemaakt dat door onze gemeenteraad is vastgesteld in februari 2022. In dit ruimtelijk raamwerk zijn 236 woningen opgenomen.

Dit ruimtelijk raamwerk hebben wij u in maart 2022 toegestuurd met het verzoek om een inhoudelijke reactie. De gemeenteraad van Overbetuwe heeft op hierover op 12 juli 2022 een besluit genomen. Met de wensen en bedenkingen die zijn meegegeven aan Arnhem spreekt uw raad de zorg uit over het ruimtelijk raamwerk.

De afgelopen maanden zijn we constructief met elkaar in gesprek geweest over de wensen en bedenkingen van uw raad en hoe hieraan tegemoet te komen. Als gevolg van deze overleggen hebben wij ons vastgestelde ruimtelijk raamwerk aangepast. Het aangepaste ruimtelijk raamwerk zoals inmiddels voorgelegd aan onze gemeenteraad, is bijgevoegd. Belangrijkste wijziging hierin is dat de woningen op grotere afstand van het park liggen en er als gevolg hiervan minder woningen zijn, namelijk 198 in plaats van 236. Tot het laatste overleg was bij ons de verwachting dat dit aangepaste ruimtelijk raamwerk kon rekenen op uw instemming.

Met deze brief ontvangt u het aangepaste ruimtelijk raamwerk, motiveren wij hoe wij tegemoet komen aan de wensen en bedenkingen en hoe wij de vervolgprocedure voor ons zien.

Wensen en bedenkingen:

A. Eerst te onderzoeken of de extra voorgestelde woningen op een andere en minder kwetsbare locatie kunnen worden gesitueerd, elders in Arnhem en/of elders in de regio. Omdat voor de velden 26 en 27 op basis van het betreffende convenant een concreet maximumaantal te realiseren woningen is overeengekomen.

In het convenant in 2010 is een maximumaantal woningen overeengekomen. Sinds 2010 is er veel gebeurd. We zitten midden in een wooncrisis en betaalbare woningen zijn helaas vaak onvindbaar. In maart 2020 is de woondeal Arnhem-Nijmegen gesloten waarin de enorme woonopgave voor de regio in combinatie met het betaalbaar houden en krijgen van de woningvoorraad zijn benoemd. In die lijn is Arnhem op zoek gegaan naar binnenstedelijke verdichtingslocaties. Gezien de grote opgave waarvoor we staan, hebben we niet de luxe om potentiële locaties níet te gebruiken. Voor veld 26 en27 zijn er mogelijkheden om naast verdichting ook te vergroenen en daarmee te komen tot een kwalitatief beter plan aan de rand van het Park, waarbij houtbouw en circulariteit uitgangspunt zijn, in lijn met de uitgangspunten van de Groene Metropoolregio en de ambities in de woondeal.

B. In relatie daarmee voor veld 26 en 27 te onderzoeken of, en zo ja welke, toevoeging van het aantal woningen en m2 groene (openbare) ruimte passend is bij de in het convenant beoogde bebouwingstypen. Hierbij wel (scherp) rekening houdend met de ruimtelijke randvoorwaarden die in het convenant zijn afgesproken. Waaronder ‘Vergroot het park’, ‘Aansluiting op het landschap’ en ‘Landschappelijk wonen’.

Volgens het convenant kunnen er in de velden 26 en 27 nog 131 woningen gerealiseerd worden. Volgens de afspraken, in 2011 ook vastgelegd in het nog uit te werken bestemmingsplan van deze velden, betekent dit 131 grondgebonden grote marktwoningen, met een hoge uitgeefbaarheid en dus weinig openbare ruimte. In het ruimtelijk raamwerk zoals dat aan u is voorgelegd zaten weliswaar meer woningen, maar ook veel meer openbare ruimte waarmee juist een goede landelijke overgang gerealiseerd kan worden. In het nieuwe ruimtelijk raamwerk dat u hierbij ontvangt is er nog meer openbaar groen toegevoegd en liggen de woningen op een grotere afstand van het park. Hiermee wordt ons inziens juist voldaan aan de ruimtelijke randvoorwaarden ‘vergroot het park’, ‘aansluiting op het landschap’ en ‘landschappelijk wonen’. De mogelijke toevoeging van het kunstenaarscollectief KW37 draagt daar ook aan bij.

C. Functionele relaties en verkeersveilige routes tussen de woonvelden en parkrand te verbeteren door zowel het ruimtelijk raamwerk hierop aan te passen, alsook (in onderlinge afstemming) aanpassingen in inrichting in deelgebied De Park. Waar relevant tevens in relatie tot een strategie op mogelijke doorontwikkeling van Park Lingezegen.

Ook voor Arnhem is een goede overgang tussen wijk en park van groot belang. Park Lingezegen is heel belangrijk voor Arnhem en dient als buffer en uitloopgebied voor onze inwoners. In het ruimtelijk raamwerk wordt het landschapsmozaïek van De Park doorgetrokken; hierdoor zijn er voldoende mogelijkheden voor logische aansluitingen op het park. We zijn met Park Lingezegen in gesprek over deze aansluitingen en over de doorontwikkeling van Park Lingezegen.

Procedure

Het aangepaste ruimtelijk raamwerk zoals we dat nu met u delen wordt voorgelegd aan onze eigen gemeenteraad ter vaststelling. Wanneer onze raad het plan vaststelt zullen wij starten met de bestemmingsplanprocedure. In deze procedure zal het bestemmingsplan met u gedeeld worden in het kader van artikel 3.1.1 overleg. U heeft vervolgens de mogelijkheid om uw zienswijze op het plan op de gebruikelijke manier in te dienen.

Tot slot

Wij begrijpen uw zorg en waarderen het dat u zich zo inzet voor een goede overgang tussen Schuytgraaf en Park Lingezegen. Een goede overgang is voor ons allemaal van belang.
Met dit plan denken wij te voldoen aan die goede overgang, maar hopen we ook een bijdrage te kunnen leveren aan de enorme woonopgave en het toevoegen van betaalbare woningen.

Wij zouden het op prijs stellen als u deze brief doorgeleidt naar de gemeenteraad van Overbetuwe.

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,
de secretaris, de burgemeester,