RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 182206

Onderwerp: Vaststelling aangepast ruimtelijk raamwerk veld 26/27 en aanpassing programma betaalbare koopwoningen in veld 1, 26 en 27 Schuytgraaf, toevoeging sociale huur en inpassing KW37 in veld 26 en 27 Schuytgraaf

Kernboodschap

Op 16 februari 2022 heeft de raad het ruimtelijk raamwerk voor veld 26/27 in Schuytgraaf vastgesteld. Hierin werd onder meer uitgegaan van extra woningen en extra bouwhoogte ten opzichte van eerdere afspraken hierover met Overbetuwe en Park Lingezegen zoals vastgelegd in het convenant 'Waar Schuytgraaf en De Park elkaar ontmoeten'. Naar aanleiding van gesprekken met gemeente Overbetuwe stelt het college voor om het vastgestelde ruimtelijk raamwerk aan te passen om tegemoet te komen aan de wensen en bedenkingen van Overbetuwe. Aan de raad wordt gevraagd om dit aangepaste ruimtelijk raamwerk vast te stellen. Tegelijk wordt aan de raad gevraagd om in lijn met de woondeal 2.0 in te stemmen met de aanpassing van het maximeren van de Vrij Op Naam (VON)-prijs van 112 woningen in de velden 1 (48), 26 en 27(64), zodat deze in het betaalbare segment kunnen worden verkocht, en de toevoeging van 20 sociale huurwoningen. Dit leidt tot lagere opbrengsten voor de gemeentelijke grondexploitatie.
Tot slot informeert het college de raad over de mogelijke oplossing die zij voor KW37 heeft gevonden in Schuytgraaf.

Voorstel

1. In te stemmen met de aanpassing van 132 vrije marktwoningen naar 132 woningen in het betaalbare segment (112 koopwoningen en 20 sociale huurwoningen) in de velden 1 en 26/27 Schuytgraaf en de dientengevolge verlaging van de opbrengsten in de grondexploitatie met € 2.050.000,--.
2. In te stemmen met het naar aanleiding van overleg met de gemeente Overbetuwe aangepaste ruimtelijk raamwerk voor veld 26/27 (inclusief een mogelijke locatie voor KW37) en het hiermee gepaard gaande negatieve resultaat van de grondexploitatie met € 2.070.000,--.
3. Bovenstaande besluiten in de begroting te verwerken via bijgaande begrotingswijziging 23-004.

Inleiding

De ruimtelijk raamwerken voor veld 1 en veld 26/27 zijn in februari 2022 vastgesteld door de gemeenteraad. De wens om meer betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen toe te

Arnhem GEMEENTE

voegen, de financiële gevolgen daarvan en het resultaat van het overleg met Overbetuwe vragen om nieuwe besluitvorming door uw raad.
Het vorige ruimtelijk raamwerk gaat uit van 236 woningen, hierop zijn wensen en bedenkingen meegegeven van Overbetuwe. Het aangepaste ruimtelijk raamwerk telt daarom nog maar 198 woningen en 7 standsplaatsen voor KW37.
Daarnaast informeren we uw raad over de zoektocht naar een locatie voor KW37 en de mogelijke oplossing die we voor KW37 hebben gevonden in Schuytgraaf en sturen we u ter kennisname de brief aan de gemeente Overbetuwe over de aanpassingen van het ruimtelijk raamwerk als gevolg van de het overleg over hun wensen en bedenkingen.

Beoogd effect

De ontwikkeling van 198 woningen, waarvan 116 in het betaalbare segment, en 7 standplaatsen voor KW37 in veld 26 en 27 in Schuytgraaf. Plus nog eens 292 woningen in veld 1 waarvan 129 in het betaalbare segment.

Argumenten

1.1 Er worden meer betaalbare woningen toegevoegd

Hoewel in de brief ‘woondeal 2.0 en de consequenties voor woningbouwprojecten (d.d. 14 februari 2023) staat dat de planvorming in Schuytgraaf te ver gevorderd is om de doelstellingen van de Woondeal 2.0 toe te passen, hebben we vanwege de grote behoefte aan betaalbare woningen bekeken welke woningen uit de ruimtelijke raamwerken (zonder aanpassing van het ruimtelijk raamwerk, dus zonder toevoeging van woningen), in het betaalbare segment kunnen worden ontwikkeld. Met de voorliggende aanpassingen zal ruim 58% (was 16%)van de woningen in veld 26 en 27, en 44% (was 27%)van de woningen in veld 1, vallen in de categorie betaalbaar. Ook hebben we in kaart gebracht wat daarvan de gevolgen voor de grondprijs en daarmee voor de gemeentelijke grondexploitatie zijn.

2.1 Het aangepaste ruimtelijk raamwerk komt zoveel mogelijk tegemoet aan de wensen en bedenkingen van Overbetuwe

Sinds maart 2021 heeft er ambtelijk en bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen Arnhem en Overbetuwe over de plannen voor veld 26/27. Dit heeft geleid tot een schetsontwerp waarvan Overbetuwe 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 zij wel de potentie zien om het in de geest van het convenant uit te werken. Op basis van dit schetsontwerp is het ruimtelijk raamwerk gemaakt zoals dat door uw raad is vastgesteld op 16 februari 2022.

Dit ruimtelijk raamwerk is vervolgens door het college van Overbetuwe voorgelegd aan hun raad. De raad heeft hier in juni en juli 2022 over vergaderd en is met wensen en bedenkingen

gekomen op het ruimtelijk raamwerk. Zij hebben hun college gevraagd om opnieuw het gesprek aan te gaan met Arnhem over de zuidrand van Schuytgraaf.

Deze gesprekken hebben geleid tot aanpassing van het plan om aan de wensen en bedenkingen van Overbetuwe tegemoet te komen. Een belangrijke aanpassing is dat de afstand van de woningen tot Park Lingezegen is vergroot door het toevoegen van meer openbaar groen aan de zuidkant van beide velden. In het aangepaste plan zijn hierdoor nog 198 woningen, waar in het vorige ruimtelijk raamwerk er nog 236 woningen bedacht waren.

Afgelopen maanden hebben we met het college van Overbetuwe gesproken over de wensen en bedenkingen. Op basis daarvan is een nieuw ruimtelijk raamwerk gemaakt. We denken dat we hiermee tegemoet zijn gekomen aan de wensen van Overbetuwe, maar het is aan hun college en raad om daar een standpunt over in te nemen. Echter wij vinden het nu belangrijk om naar uw raad te gaan om te horen hoe u hierover denkt.

Teruggaan naar een plan met 131 vrijstaande woningen en tweekappers zoals 13 jaar geleden is afgesproken vinden wij in de huidige tijd, waarin we als gemeenten ook nieuwe afspraken met het rijk hebben gemaakt over woningaantallen en betaalbaarheid van woningen niet uitlegbaar. En dat voldoet volgens ons ook niet aan een goede ruimtelijke ordening.

2.2 *Het aangepaste ruimtelijk raamwerk biedt kans op een definitieve locatie voor KW37*

In het aangepaste ruimtelijk raamwerk van veld 26/27 is een locatie opgenomen van 3200 m2 (zelfde aantal m2 als in de nieuwe situatie op het Merwedeterrein) voor bewoning door de zeven leden van KW37. Met Park Lingezegen worden gesprekken gevoerd of er gebruik kan worden gemaakt van ruimte in Park Lingezegen door de kunstenaars. Zie verder bijgevoegde brief over KW37. Indien het ondanks alle intenties toch niet lukt om KW 37 hier naar toe te verplaatsen, zal dit gebied ruimte bieden aan 10 woningen.
De opzet van veld 27 biedt ruimte voor één of meerdere cpo's, waarbij een cpo gericht op de culturele of creatieve sector goed aan zou kunnen sluiten op de locatie van KW37.

Kanttekeningen en risico's

1.1 *Het maximeren van de prijs van een aantal woningen tot de grens van betaalbaar leidt tot een lagere grondopbrengst*

De grondprijzen worden residueel bepaald en een lagere VON-prijs leidt daarmee tot een lagere grondprijs. Het omzetten van 132 marktwoningen naar 112 betaalbare koopwoningen en 20 sociale huurwoningen leidt tot een lager resultaat van de grondexploitatie (grex) van € 2.050.000,-.

2.1	*Het aangepaste ruimtelijk raamwerk leidt tot minder woningen dan het in februari 2022 vastgestelde ruimtelijk raamwerk, maar is nog steeds een intensivering van het nog uit te werken bestemmingsplan.*
	Door het toevoegen van extra openbaar groen, met name als buffer tot Park Lingezegen, is er minder ruimte voor woningen. Het vastgestelde ruimtelijk raamwerk gaat uit van 236 woningen. In het ruimtelijk raamwerk dat nu voorligt is ruimte voor 198 woningen en 7 standplaatsen voor KW37. Het nog uit te werken bestemmingsplan gaat uit van 131 woningen.
2.2	*Het aangepaste ruimtelijk raamwerk leidt tot een lagere grondopbrengst*
	Doordat er nu minder grond wordt uitgegeven ten behoeve van de buffer tot Park Lingezegen is er minder grondopbrengst. Het resultaat voor de grex Schuytgraaf zal met € 2.070.000,- dalen door vaststelling van dit aangepaste ruimtelijk raamwerk dat 198 woningen en 7 standplaatsen bevat in plaats van de eerdere 236 woningen.
2.3	*Aanpassing van het ruimtelijk raamwerk is juridisch niet noodzakelijk, maar daarmee komen we wel tegemoet aan de wensen van onze buurgemeente*
	Juridisch gezien blijkt dat het bestemmingsplan en de convenant "Waar Schuytgraaf en de park elkaar ontmoeten" niet uitsluiten dat veld 26 en 27 worden zo wordt uitgewerkt, mits goed ruimtelijk gemotiveerd. Met het bestemmingsplan Schuytgraaf 2010, dat destijds via het artikel 3.1.1. overleg de instemming van Overbetuwe heeft gekregen, heeft Overbetuwe ingestemd met het toevoegen van de velden 23, 26 en 27. Omdat wij hechten aan een goede relatie met onze buren, zien wij voorliggende aanpassing van het ruimtelijk raamwerk als een goed compromis.

Participatie

Bewoners van de wijk Schuytgraaf zijn geïnformeerd over het vastgestelde ruimtelijk raamwerk van februari 2022 via de bewonersavond in juni 2022 en website. Daarbij is de wijk geïnformeerd dat er gesprekken gaande waren met Overbetuwe die mogelijk/zeer waarschijnlijk zouden leiden tot een aanpassing van het ruimtelijk raamwerk. Nadat het ruimtelijk raamwerk door u wordt vastgesteld zal de procedure voor het bestemmingsplan opgestart worden waarbij we zoals dat gebruikelijk is in Schuytgraaf de bewoners betrekken.

Sinds maart 2021 is er ambtelijk en bestuurlijk overleg met gemeente Overbetuwe, als ook met Park Lingezegen. Dit overleg is door Arnhem gestart omdat wij willen afwijken van het convenant ‘Waar Schuytgraaf en Park elkaar ontmoeten. Dit overleg heeft mede bijgedragen aan het ruimtelijk raamwerk zoals dat is vastgesteld in februari 2022. In december 2021 is er vanuit zowel Overbetuwe als Park Lingezegen een brief gestuurd aan het college van gemeente Arnhem. Deze heeft u ontvangen bij de Agenda Arnhem - Politieke Avond Besluitvormend woensdag 16 februari 2022 18:45 - 23:15 - iBabs RIS (bestuurlijkeinformatie.nl)

Het college van Overbetuwe heeft vervolgens zijn raad geconsulteerd voor wensen en bedenkingen. De gemeenteraad van Overbetuwe heeft daarop wensen en bedenkingen opgesteld. Deze wensen en bedenkingen hebben opnieuw geleid tot ambtelijk en bestuurlijk overleg, wat heeft geleid tot het aangepaste ruimtelijk raamwerk wat nu voorligt.

Financiën

De aanpaste proefverkaveling met minder woningen in veld 26/27 en het omzetten van 132 woningen naar betaalbare woningen leveren minder grondopbrengsten op. Het positieve resultaat van de grex Schuytgraaf daalt hierdoor met in totaal ca 4,1 mln.
De daling van het resultaat van de grex Schuytgraaf heeft een relatie met het beschikbare weerstandsvermogen van de grondbedrijf (immers het positieve resultaat wordt meegenomen bij de berekening van het benodigd weerstandsvermogen). Bij de bepaling van het jaarresultaat 2023 zal dit worden meegenomen.

Bijgevoegd als bijlage vindt u de begrotingswijziging, die voortvloeit uit de dalende winst van 4,1 miljoen tot en met 2027. Zichtbaar is dat de winst daalt en daarmee de onderhanden werkpositie van de grondexploitatie.
Omdat de onderhanden werk positie (toekomstige winst binnen het project) voldoende positief is, wordt de volledige winstdaling binnen het project opgevangen.
Daarmee heeft de daling van de winst geen effect op de financiële exploitatie van de gemeente. Daarbij als kanttekening, zoals aangegeven bij de risico's, dat de winstdaling wel een effect heeft op het weerstandsvermogen van de gemeente.

Uitvoering

Na het vaststellen van de programmawijziging van veld 1, 26 en 27 en de wijziging van het ruimtelijk raamwerk 26/27 zal er gestart worden met de planologische procedure van het ter inzage leggen van de bestemmingsplannen en het bijbehorende exploitatieplan.

Communicatie

Na besluitvorming van het college zijn de volgende partijen geïnformeerd:
- wijkbewoners over aanpassing ruimtelijk raamwerk
- gemeente Overbetuwe over aanpassing ruimtelijk raamwerk
- Park Lingezegen over aanpassing ruimtelijk raamwerk
- KW37 over mogelijke locatie Schuytgraaf

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad
- aangepast ruimtelijk raamwerk veld 26/27, mei 2023
- raadsbrief over locatie keuze KW37

- brief aan gemeente Overbetuwe over het voorgenomen aangepaste ruimtelijk raamwerk veld 26/27
- begrotingswijziging 23-004

RAADSVOORSTEL

Besluit van	
Zaaknummer	182206

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 mei 2023, nummer: 182206;

gelet op artikel 212 van de Gemeentewet;

besluit:

1. In te stemmen met de aanpassing van 132 vrije marktwoningen naar 132 woningen in het betaalbare segment (112 koopwoningen en 20 sociale huurwoningen) in de velden 1 en 26/27 Schuytgraaf en de dientengevolge verlaging van de opbrengsten in de grondexploitatie met € 2.050.000,--.
2. In te stemmen met het naar aanleiding van overleg met de gemeente Overbetuwe aangepaste ruimtelijk raamwerk voor veld 26/27 (inclusief een mogelijke locatie voor KW37) en het hiermee gepaard gaande negatieve resultaat van de grondexploitatie met € 2.070.000,--.
3. Bovenstaande besluiten in de begroting te verwerken via bijgevoegde begrotingswijziging 23-004.

De griffier, De voorzitter,

Gemeente Arnhem