RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 527316

Onderwerp: Ruimtelijke raamwerken velden 3 Noord en 23 Schuytgraaf

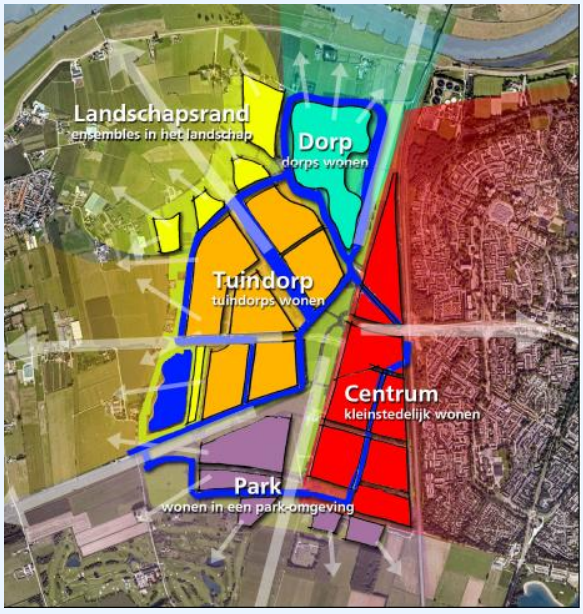
Voorstel

1. Het ruimtelijk raamwerk veld 3 Noord Schuytgraaf vast te stellen;
2. Het ruimtelijk raamwerk veld 23 Schuytgraaf vast te stellen.

Inleiding

Met het in 2019 uitgevoerde woningmarktonderzoek voor de regio Arnhem Nijmegen is nogmaals bevestigd dat er grote druk is op de woningmarkt in de regio. Het versneld tot ontwikkeling brengen van Schuytgraaf en de daarin gelegen bouwvelden is in dat kader belangrijk voor Arnhem.

In Schuytgraaf komen ongeveer 6500 woningen in 27 buurten, ook wel 'velden' genoemd. De kaders voor Schuytgraaf liggen vast in de grondexploitatie, het exploitatieplan en het globale bestemmingsplan dat in 2011 voor Schuytgraaf is opgesteld. Daarnaast zijn er voor de zuidelijke velden separate afspraken met Overbetuwe vastgelegd die op hoofdlijnen verwerkt zijn in het globale bestemmingsplan. Binnen deze kaders wordt veld voor veld aan een uitwerking gewerkt.



Bij de ontwikkeling van Schuytgraaf wordt gewerkt "van binnen naar buiten", zodat bouwwerkzaamheden telkens aan de randen plaatsvinden en niet in het hart van de wijk. Bovendien wordt getracht steeds een gedifferentieerd woningaanbod in verkoop te hebben. Dat bepaalt samen de volgorde van de ontwikkeling van velden.

De velden 23 aan de zuidzijde en 3 noord aan de noordzijde van Schuytgraaf zijn de volgende velden in Schuytgraaf die in ontwikkeling genomen worden.

Binnen de financiële en ruimtelijke kaders is tot een ruimtelijk raamwerk gekomen dat we hierbij aan uw raad voorleggen ter vaststelling. Voor veld 23 geldt specifiek dat ook de kaders die zijn vastgelegd in de overeenkomst met Overbetuwe "Waar Schuytgraaf en de Park elkaar ontmoeten" in acht zijn genomen. Deze afspraken gaan met name over de overgang van Schuytgraaf en Park Lingezegen en hebben onder andere betrekking op dichtheden en programmering.

Arnhem GEMEENTE

In totaal worden in de beide velden samen 287 woningen voorzien. Op basis van dit ruimtelijk raamwerk zal een bestemmingsplan in procedure worden gebracht voor deze twee velden.

Beoogd effect

De ontwikkeling van 287 woningen in Schuytgraaf.

Argumenten

1.1 *Het realiseren van woningbouw in de velden 3 noord en 23 draagt bij aan verdere ontwikkeling van de wijk Schuytgraaf.*

Het stedenbouwkundig concept van Schuytgraaf gaat uit van het principe van dorpjes in de Betuwe, die ingebed zijn in het bestaande landschap. In het totaal gaat het om 27 velden met circa 6500 woningen. Al die buurtjes samen vormen de wijk Schuytgraaf. Per buurtje wordt er gedifferentieerd in dichtheden. De velden in het centrum van de wijk, rondom het winkelcentrum, kennen de hoogste dichtheid terwijl de velden aan de rand lagere dichtheden kennen.

Ook in het aandeel sociale woningbouw per veld wordt gedifferentieerd. Met het vaststellen van het plan van aanpak woningbouw is voor geheel Schuytgraaf het uitgangspunt dat van de te verkopen gronden per 1-1-2019 minimaal 30% van de woningen als sociale huur wordt gerealiseerd. Het sociale woningbouwpercentage varieert daarbij per veld. Er zijn velden met een aandeel sociale huurwoningen boven de 50%, maar er zijn ook velden zonder sociale woningbouw. Voor veld 3 noord wordt uitgegaan van een programma van circa 30% sociale woningbouw. Veld 23 kent geen sociale woningbouw.

1.2 *Het ruimtelijk raamwerk van veld 3 noord geeft ruimte aan 264 woningen.*

Bij het ontwerp voor het plangebied van veld 3 noord wordt gebruik gemaakt van de hoofdopzet van Schuytgraaf, de woonvelden zijn ingebed in het landschap. Dat betekent in de uitwerking veel groen aan de randen rondom een veld en een hoge dichtheid in het veld zelf. Daarnaast vormt de bestaande landschappelijke structuur de basis voor de indeling en sfeer van de nieuw in te richten velden. De ligging en dichtheid van veld 3 noord zorgt voor een ruimtelijke opzet, die zowel aansluit op de structuur van veld 3 zuid als het landschappelijke karakter van de directe omgeving.

Het is de ambitie om van veld 3 een duurzaam veld te maken. Een veld met een aangenaam woonklimaat dat toekomstbestendig en klimaatadaptief is. Om dit te kunnen realiseren wordt voor veld 3 noord onder andere gekeken naar het gebruik van natuurlijke energiebronnen, herbruikbare materialen, toekomstbestendig waterbeheer, natuurinclusief bouwen maar ook het maken van aangename verblijfsplekken en goede verbindingen met de omgeving. Het veld wordt een veerkrachtige wijk, aantrekkelijk, bestendig en comfortabel.

Bij het ontwerp van het veld is onder andere aandacht besteed aan natuurinclusiviteit en hittestress. Om natuurinclusiviteit te borgen in het plan is het puntensysteem Natuurinclusief Bouwen in de gemeente Arnhem ontwikkeld dat als bijlage bij het ruimtelijk raamwerk is bijgevoegd en waar iedere deelontwikkeling aan dient te voldoen.

In het ruimtelijk raamwerk zitten minimaal 264 woningen, waarvan minimaal 82 sociale huurwoningen.

In het noorden van het veld bevindt zich boerderij De Kroon en het omliggende erf. Op deze locatie zijn 10 woningen voorzien. Op deze locatie willen we een dubbelbestemming opnemen in het bestemmingsplan (wonen/maatschappelijk). Hier kan een maatschappelijke woonvorm komen, waarbij gedacht kan worden aan dementerende ouderen. Indien de locatie de maatschappelijke invulling krijgt, tellen deze woningen in formele zin niet mee voor de aantallen in het veld. Om die reden zal het minimaal aantal woningen in het bestemmingsplan iets lager zijn dan het nu ingetekende aantal om te voorkomen dat belemmeringen worden opgenomen ten aanzien van deze ontwikkeling.

De onlangs door uw raad vastgestelde 11e herziening van het exploitatieplan gaat uit van 260 woningen waarvan 80 sociale huur voor veld 3 noord. In dit ruimtelijk raamwerk wordt uitgegaan van 264 woningen waarvan 10 maatschappelijk en 82 sociale huur. Dit zal in de 12e herziening worden opgenomen.

Zoals u in het ruimtelijk raamwerk kunt zien, is een deel van het sociale huurprogramma in gestapelde vorm ingetekend en een deel grondgebonden. De toepassing van meer appartementen in het veld zorgt voor een verstoring van de stedenbouwkundige opzet. Het bouwblok waar de appartementen reeds zijn gesitueerd heeft een extra grote diepte zodat er ruimte is voor parkeren op het binnenterrein. Bij de overige bouwblokken is deze extra diepte niet realiseerbaar waardoor er onvoldoende ruimte is om het parkeren zodanig op te lossen dat er voldoende woon- en verblijfskwaliteit blijft bestaan. De corporaties kunnen zich in deze invulling in het veld vinden.

Een verdere verdichting van het veld (appartementen in plaats van grondgebonden woningen) voor het marktsegment past niet binnen de financiële kaders van het veld. Bovendien zou dat betekenen dat meer parkeerplaatsen in de openbare ruimte in plaats van op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Dat kost ruimte, waardoor appartementen niet per definitie tot een hoger aantal woningen leidt.

1.3 Het ruimtelijk raamwerk van veld 23 geeft ruimte aan 23 kavels.

Over veld 23 zijn afspraken met Overbetuwe gemaakt toen de zuidelijke velden in 2011 aan Schuytgraaf zijn toegevoegd. Deze velden (23, 26 en 27) maakten oorspronkelijk geen deel uit van de opzet van de wijk en zijn in 2011 toegevoegd aan de ontwikkeling. Met Overbetuwe zijn destijds afspraken gemaakt over de overgang van stad naar Park Lingezegen in het document "Waar Schuytgraaf en De Park elkaar ontmoeten". In dit document is een indicatief woningbouwprogramma voor de zuidelijke velden vastgelegd, waarbij voor dit veld 23 vrije kavels zijn voorzien. Dit leidt tot een gemiddelde kavelgrootte van 900m2. Dit segment past goed in de behoefte aan wervende woonmilieus in Arnhem Zuid, zoals wij u ook ter uitvoering van de motie "Groener wonen is wervender wonen" van de fracties D66, CDA, ChristenUnie en VVD hebben gemeld in de raadsbrief van 9 januari 2019 en die ook in het woonbehoefte-onderzoek van eind 2019 is herbevestigd. Gesprekken met makelaars bevestigen deze behoefte en inmiddels hebben zich zonder enige promotie al circa 30 geïnteresseerden bij ons gemeld voor deze kavels.

Voor de velden 26 en 27 leiden de afspraken met Overbetuwe tot een indicatief programma van 45 en 70 grondgebonden woningen, met name tweekappers en vrijstaande woningen. Wij zijn, gezien de druk op de woningmarkt, voornemens om voor deze velden te onderzoeken welke verdichtingsmogelijkheden hier mogelijk zijn. Deze mogelijkheden zullen naar verwachting niet passen binnen de financiële kaders van Schuytgraaf en de afspraken met Overbetuwe en vragen daarom zorgvuldig onderzoek en overleg met Overbetuwe. Uiteraard komen we hierover ter besluitvorming bij u terug. Het college is echter van mening dat het beperkte aantal van 23 kavels in veld 23 voorziet in een marktbehoefte en dat om die reden geen verdichting en daarmee geen aanpassing van de kaders van Schuytgraaf en de afspraken met Overbetuwe benodigd is.

Bij het ontwerp voor veld 23 wordt ingezet op het versterken van de ruimtelijke opzet van het park. Hiermee wordt een aantrekkelijk woonlandschap gecreëerd. Dit betekent een ruimtelijk concept waar rood en groen in samenhang ontwikkeld worden. Gezien het beoogde programma voor veld 23 en de bijzondere ligging wordt bij dit veld ingezet op een ontwikkeling met een duidelijk groen karakter.

Kanttekeningen en risico's

1.1 De plannen voor veld 3 noord en veld 23 gezamenlijk overschrijden de stikstofnormering.

De plannen voor de velden 3 noord en 23 zorgen voor een beperkte overschrijding van de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden. Hiervoor is een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd bij de provincie. In deze aanvraag wordt een beroep gedaan op het Stikstofregistratiesysteem (SSRS) waarin stikstofruimte vanuit onder andere de 100km-regeling is opgenomen. Besluitvorming van de provincie hierop wordt nog dit jaar voorzien. Mocht deze vergunning niet worden afgegeven dan bestaat het risico dat het bestemmingsplan niet in procedure kan worden gebracht. Het college verwacht dat de vergunning verleend zal worden.

2.1 Er is een risico dat er onvoldoende marktbehoefte is voor de grote kavels in veld 23.

Ondanks dat de behoefte aan grote kavels blijkt uit het woonbehoefte-onderzoek, de gesprekken met makelaars en de geïnteresseerden die zich reeds gemeld hebben, kan zich de situatie voordoen dat de kavels onvoldoende verkopen. Om die reden worden de kavels kamer voor kamer (ongeveer 5 kavels per keer) verkocht, zodat waar nodig de nog niet in verkoop genomen kavels kunnen worden herontwikkeld naar kleine kavels of woningen. Dit zal, indien aan de orde, wel afstemming met Overbetuwe vragen.

Participatie

Op de Schuytgraaf-brede bewonersavond in oktober 2019 is gesproken over de ruimtelijke raamwerken van de velden 3 noord en 23. Hier zijn geen bijzonderheden uit naar voren gekomen, behalve dat in de afgelopen jaren op vrijwel iedere bewonersavond wordt gevraagd wanneer de kavels van veld 23 op de markt komen. Ook bij het informatiecentrum Schuytgraaf zijn geen bijzonderheden binnengekomen over deze velden. Over veld 3 noord is inmiddels met een aantal claimhouders en met de gezamenlijke corporaties gesproken. Zij hebben vertrouwen in deze stedenbouwkundige opzet.

Financiën

De ruimtelijke raamwerken voor veld 23 en veld 3 noord passen binnen de kaders zoals vastgesteld voor deze velden in de grondexploitatie voor Schuytgraaf.

Uitvoering

Na vaststelling van het ruimtelijk raamwerk zal het bestemmingsplan in procedure worden gebracht en zal de contractering met ontwikkelende partijen (claimhouders) en corporaties voor de bouwblokken in veld 3 noord die als eerste in ontwikkeling worden genomen worden afgerond. Ook zal de verkoopdocumentatie voor veld 23 voor de kavels worden opgesteld. Naar verwachting vindt de start verkoop van de kavels plaats in november 2021 en de start bouw van de eerste bouwblokken in veld 3 noord begin 2022, uitgaande van een planning dat het ruimtelijk raamwerk in januari door uw raad wordt vastgesteld en dat direct daarna het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht.

Omdat contractering en in procedure brengen van het bestemmingsplan zal worden opgestart nadat het ruimtelijk raamwerk door de raad is vastgesteld, ligt de besluitvorming hiervan op het kritische pad voor de ontwikkeling van deze velden.

Communicatie

Omdat vanwege corona geen bewonersbijeenkomsten kunnen worden georganiseerd, zijn we voornemens een digitale film te maken in plaats van de gebruikelijke bewonersavond. Daarin zal uiteraard ook aandacht worden besteed aan de ontwikkeling van de velden 3 noord en 23.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad:

- ruimtelijke raamwerk veld 3 noord Schuytgraaf
- ruimtelijk raamwerk veld 23 Schuytgraaf
- maatregelencatalogus NIB (Natuurinclusief Bouwen Arnhem)
- puntensysteem NIB (Natuurinclusief Bouwen Arnhem)

RAADSVOORSTEL

Besluit van

Zaaknummer 527316

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 november 2020, nummer: 527316;

gelet op artikel 192 van de Gemeentewet;

besluit:

1. Het ruimtelijk raamwerk veld 3 noord vast te stellen;
2. Het ruimtelijk raamwerk veld 23 vast te stellen.

De griffier, De voorzitter,

Gemeente Arnhem