RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 593374

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 3 noord en 23 en 12e herziening exploitatieplan.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan ' Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 3 noord en 23', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.977-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting, gewijzigd vast te stellen.
2. In afwijking van het ontwerpbestemmingsplan ' Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 3 noord en 23' zoals dat er inzage heeft gelegen de wijzigingen door te voeren zoals opgenomen in 'Bijlage 1';
3. In de zienswijzen geen aanleiding te zien tot vaststelling in gewijzigde vorm van dit bestemmingsplan.
4. De 12e herziening van het exploitatieplan Schuytgraaf 2011 zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.EPP990-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting vast te stellen.
5. In de zienswijzen geen aanleiding te zien tot vaststelling in gewijzigde vorm van dit exploitatieplan.

Inleiding

Op woensdag 14 april 2021 heeft uw gemeenteraad de ruimtelijk raamwerken vastgesteld voor de velden 3 noord en 23 in Schuytgraaf. In de ruimtelijke raamwerken worden de uitgangspunten gegeven voor de ontwikkeling van 287 woningen in de velden 3 noord en 23. De beoogde nieuwbouw past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om de geplande woningbouw mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden aangepast.

De bestemmingsplanherziening voor de velden 3 noord en 23 is een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Landelijk is afgesproken om dit 'Chw'-plannen te noemen, dat betekent dat in Arnhem indien gewenst de Crisis-en herstelwet van toepassing verklaard kan worden op een bestemmingsplan. De Crisis-en herstelwet passen we toe vooruitlopend op de Omgevingswet om extra regels te stellen. In een dergelijk plan kunnen we namelijk gebruik maken van de mogelijkheden van de Crisis-en herstelwet door ook regels op te nemen die normaal niet in een bestemmingsplan (mogen) zitten. In dit bestemmingsplan doen we dit door het hogere waarde besluit op grond van de Wet geluidhinder en regels met betrekking tot natuurinclusief bouwen op te nemen in het bestemmingsplan.

Beoogd effect

De nieuwbouw in de velden 3 noord en 23 planologisch mogelijk te maken.

GEMEENTE Arnhem

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan maakt de woningbouw mogelijk van de vastgestelde ruimtelijke raamwerken voor de velden 3 noord en 23.

In het ruimtelijk raamwerk voor veld 3 noord zitten minimaal 264 woningen, waarvan 82 sociale huurwoningen. Het ruimtelijk raamwerk van veld 23 geeft ruimte aan 23 kavels. In het geldende bestemmingsplan voor de velden 3 noord en 23 geldt nu nog een uit te werken bestemming waardoor nog geen uitvoering kan worden gegeven aan de woningbouwplannen. In deze bestemmingsplanherziening wordt een rechtstreekse bouwtitel opgenomen voor de velden. Boerderij De Kroon met omliggend erf, gelegen in het noorden van veld 3 noord, is ook onderdeel van het ruimtelijk raamwerk. In het bestemmingsplan krijgt deze locatie een gemengde functie. Dit houdt in dat wonen, creatieve bedrijvigheid, vergader- en ontmoetingsruimten, flex-werkplekken en maatschappelijke functies zijn toegestaan.

1.2 Het plan geeft uitvoering aan de aangenomen motie 'Divers Bouwen in veld 3 Noord' (21M29)

In het bestemmingsplan geven we uitvoering aan de aangenomen motie 'Divers bouwen in veld 3 Noord' door extra mogelijkheden op te nemen voor de bouw van een aantal sociale huurappartementen. Daarmee is de motie afgedaan.

De corporaties hebben aangegeven dat binnen veld 3 noord eventueel een aantal levensloopbestendige sociale huurappartementen toegevoegd kunnen worden door een deel van de sociale grondgebonden woningen nog om te zetten naar appartementen. De mix tussen grondgebonden woningen en appartementen wordt echter juist gewaardeerd door de corporaties. De eventuele toevoeging van sociale huurappartementen wordt in gesprekken met de corporaties privaatrechtelijk verder uitgewerkt en heeft onder andere te maken met de invulling van parkeeroplossingen.

Voor het omzetten van grondgebonden koopwoningen in appartementen zien wij geen mogelijkheden. Zoals de notitie die de raad 17 maart 2021 heeft ontvangen laat zien, heeft bij gestapelde bouw in de koopsfeer naast parkeren het omzetten ook forse financiële consequenties; het leidt tot een lagere grondwaarde en daarmee tot een nadeel in de grondexploitatie. Daarnaast gaat het omzetten van koopwoningen in appartementen ten koste van groen en het levert een stedenbouwkundig slechtere situatie op.

De diversiteit van het programma wordt in gesprekken met de ontwikkelende partijen verder uitgewerkt.

1.3 Het aangenomen amendement "Duurzaam materiaalgebruik" (21A08) leidt tot gewijzigde tekst in de ruimtelijke raamwerken van de velden 3 noord en 23.

In het bestemmingsplan geven we uitvoering aan het aangenomen amendement 'Duurzaam materiaalgebruik' door de tekst van de ruimtelijke raamwerken voor de velden 3 noord en 23 op respectievelijk de bladzijden 39 en 27 aan te vullen met de volgende zinnen:
'Er kan worden afgeweken aan de hiervoor gestelde eisen aan het materiaalgebruik als dat leidt tot een kleinere milieu impact voor de bouw beschouwd over de hele levensduur. Dit kan bijvoorbeeld door de inzet van innovatieve materialen en technieken'.

1.4 *Het plan levert een bijdrage aan de verduurzaming van dit deel van de stad.*

Bij de ontwikkeling van de nieuwbouwwijk Schuytgraaf is duurzaamheid al vanaf het begin een belangrijk thema. Zo is de hele wijk aangesloten op het stadswarmtenet, waardoor er geen gasaansluitingen meer nodig zijn en is er een gescheiden afwateringssysteem, al het hemelwater wordt bovengronds afgevoerd.
Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt zo duurzaam mogelijk te werk gegaan; alleen verharding daar waar noodzakelijk voor het goed functioneren van de wijk, er wordt gebruik gemaakt van ledverlichting en waar mogelijk worden materialen hergebruikt.
Bovendien wordt natuurinclusief bouwen verplicht gesteld in het bestemmingsplan voor de velden 3 noord en 23. De maatregelen die moeten worden getroffen om aan deze verplichting te voldoen volgen uit de 'Beleidsregels Natuurinclusief Bouwen'. Door te werken met beleidsregels bieden we rechtszekerheid maar behouden we toch ruimte voor flexibiliteit. Zie hiervoor verder de raadsbrief 'Collegebesluit Beleidsregels Natuurinclusief Bouwen' (zaaknummer: 565816).

Tijdens de raadsbehandeling op 10 maart 2021 heeft de wethouder toegezegd extra aandacht te geven aan zonnepanelen in het bestemmingsplan. In paragraaf 3.4.1 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op zonnepanelen. Hiermee is de toezegging afgedaan.

1.5 *Het plan is in lijn met de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.*

Schuytgraaf ligt in de nabijheid van de Natura 2000-gebieden de Veluwe en Rijntakken. Ten behoeve van de ontwikkeling in veld 1, veld 3 noord en veld 23 heeft DGMR een stikstofonderzoek uitgevoerd.

Op 1 juli 2021 is de nieuwe stikstofwet in werking getreden. De wet maakt een gedeeltelijke vrijstelling mogelijk van de natuurvergunningplicht voor het aspect stikstof voor activiteiten van de bouwsector. Het eerdere onderzoek en de onderbouwing in de toelichting zijn nog steeds relevant. Uit het onderzoek blijkt dat stikstof geen belemmeringen oplevert voor het bestemmingsplan voor zowel de bouw- als gebruiksfase. Met alleen de stikstofdepositie van de gebruiksfase wordt daarom ook zonder meer voldaan aan de stikstofregels.

1.6 *Aan de bouwregel voor steigers en vlonders op de oevers op veld 2 wordt toegevoegd dat deze maximaal 50% van de breedte van het perceel mogen bedragen.*

In de vorige herziening van het bestemmingsplan ' Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 6 en 11 & beheer' van oktober 2020 is de bouwregel voor het bouwen van steigers en vlonders op de oevers aangepast. Toegevoegd aan deze regel is dat de steigers en vlonders maximaal 50% van de breedte van het bouwperceel mogen bedragen. Dit om te voorkomen dat de oevers volledig kunnen worden dichtgebouwd.

Omdat de wijziging juridisch onduidelijk bleek door de begrenzing van de plankaart, is deze bouwregel in de vorige herziening alleen aangepast voor veld 3 en niet voor de oever op veld 2. In dit plan wordt dit hersteld.

2.1 *Met de ambtshalve aanpassing wordt de bescherming van het groene boskarakter in veld 23 beter geborgd.*

Een groen boskarakter is een belangrijk uitgangspunt voor de ontwikkeling in veld 23. Dit wordt bereikt door de kavels te vergroenen door hagen aan te planten tussen de kavels en het plaatsen van een boom op ieder kavel. Om het groene boskarakter nog beter te beschermen wordt een voorwaardelijke verplichting toegevoegd aan de regels van het plan. Deze voorwaardelijke verplichting houdt in dat de hagen en de boom in stand moeten worden gehouden door de toekomstige bewoners. Gebeurt dat niet, dan handelen de bewoners in strijd met de regels van het bestemmingsplan. Het is belangrijk dat duidelijk uit de regels van het plan blijkt wat de voorwaardelijke verplichting precies inhoudt. Aan de regels wordt daarom de bijlage 'landschappelijk inpassingsplan' toegevoegd. In dit plan staat precies waar de hagen en boom moeten staan en aan welke voorwaarden deze moeten voldoen.

In het ontwerpbestemmingsplan was reeds de 'Waarde - Landschap' toegevoegd om de bredere bosschages te beschermen. De voorwaardelijke verplichting biedt al de gewenste bescherming voor de hagen. De 'Waarde-Landschap' komt dus te vervallen in veld 23. Verder stond in het ontwerpbestemmingsplan nog de volgende regel: 'de afstand tussen twee woningen bedraagt minimaal 9 meter'. Omdat volgens het Ruimtelijk Raamwerk van veld 23 wel bijgebouwen op minder dan 9 meter mogen worden gebouwd, en de regel daardoor onduidelijk was, is 'woningen' gewijzigd naar 'hoofdgebouwen'.

3.1 *Er zijn zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 18 mei 2021 tot en met 28 juni 2021 ter inzage gelegen. In deze periode zijn 4 zienswijzen binnengekomen op het bestemmingsplan. Deze zienswijzen worden behandeld in de zienswijzennota (toegevoegd als bijlage bij dit raadsvoorstel). De zienswijzen geven geen reden om het bestemmingsplan te wijzigen.

4.1 *Bij deze gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan hoort de 12e herziening van het exploitatieplan.*

Bij deze gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan hoort de 12e herziening van het exploitatieplan. De 12e herziening heeft inhoudelijk betrekking op de velden 3 noord en 23. Deze zijn verwerkt in het exploitatieplan op basis van het ruimtelijk raamwerk. De actualiteit wat betreft grondeigendommen is verwerkt, het prijspeil is herzien, de parameters zijn naar de huidige marktsituatie geactualiseerd, de plankostenscan is geactualiseerd, de kosten voor bouw- en woonrijp maken zijn geactualiseerd en het programma en de grondprijzen zijn aangepast naar 1-1-2021. Gezien de wijzigingen betreft de 12e herziening van het exploitatieplan een structurele herziening.

5.1 *Er zijn zienswijzen ingediend op de 12e herziening van het exploitatieplan*

Het exploitatieplan heeft van 18 mei 2021 tot en met 28 juni 2021 ter inzage gelegen. In deze periode is 1 zienswijze binnengekomen op de 12e herziening van het exploitatieplan. Deze zienswijze geeft geen reden het exploitatieplan te wijzigen.

Kanttekeningen en risico's

Er zijn geen specifieke risico's. Het risico op planschade is gering aangezien het geldende bestemmingsplan, na uitwerking, ook al woningbouwontwikkeling in dezelfde dichtheid en hoogte toelaat voor beide velden.

Participatie

Vanwege de coronapandemie was het niet mogelijk om een bewonersavond te organiseren. Bewoners zijn via digitale kanalen (nieuwsbrief, film) en een huis-aan-huis brief op de hoogte gesteld van de ontwikkeling van Schuytgraaf in plaats van via de gebruikelijke bewonersavond.

Financiën

Voor de ontwikkeling van Schuytgraaf is een grondexploitatie vastgesteld. De huidige ontwikkelingen van de velden 3 noord en 23 zijn opgenomen in de grondexploitatie. Dit bestemmingsplan heeft geen wijzigingen in de grondexploitatie tot gevolg. Daarnaast is voor Schuytgraaf een exploitatieplan vastgesteld. Bij dit bestemmingsplan hoort tevens een herziening van het exploitatieplan behorend bij deze ontwikkeling (12e herziening exploitatieplan Schuytgraaf 2011).

Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad kunnen belanghebbenden nog zes weken beroep aantekenen tegen het bestemmingsplan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Aangezien hier sprake is van een project waarop artikel 1.1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) van rechtswege van toepassing is, kan de eventuele beroepsprocedure sneller worden doorlopen. Hierdoor is er eerder duidelijkheid over de status van het bestemmingsplan. De rechtsbescherming voor belanghebbenden is, met inachtneming van een aantal kleine onderdelen, gelijk. In de publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan zal worden aangegeven dat de Chw van toepassing is. Hierdoor is het voor eventuele belanghebbenden op voorhand duidelijk dat deze wet van toepassing is.

Communicatie

De indieners van een zienswijze worden door middel van een brief op de hoogte gesteld van het voornemen tot vaststelling. De griffie zal de indieners van de zienswijzen informeren over de behandeling van het bestemmingsplan en het exploitatieplan in de raadscommissie en uitnodigen deze

behandeling bij te wonen. Na de vaststelling zullen de indieners van een zienswijze wederom een brief krijgen om ze hierover te informeren.

De overige belanghebbenden worden na vaststelling geïnformeerd door een publicatie in het digitale gemeenteblad.

De kopers van de kavels in veld 23 worden in de verkoopbrochure geïnformeerd over de voorwaardelijke verplichting voor behoud van het groene karakter van veld 23.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- 1a Vast te stellen bestemmingsplan ' Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 3 noord en 23'-tekst-
- 1b Plankaart BP ' Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 3 noord en 23' NL.IMRO.0202.977-0301
- 1c BIJLAGEN BP ' Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 3 noord en 23';
- 2a Vast te stellen 12e herziening exploitatieplan Schuytgraaf 2011 - regels-
- 2b bijlagen 12e herziening exploitatieplan Schuytgraaf
- 3a Zienswijzennota (geanonimiseerd)
- 3b Gebundelde zienswijzen (geanonimiseerd)

Ter inzage stukken voor gemeenteraad

- 4a Zienswijzen compleet (niet geanonimiseerd - **vertrouwelijk**)
- 4b Gebundelde zienswijzen (niet geanonimiseerd - **vertrouwelijk**)

RAADSVOORSTEL

Besluit van

Zaaknummer 593374

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 31 augustus 2021, nummer: 593374;

Overwegende dat:

a. het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de minister van Infrastructuur en Waterstaat, waardoor het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden;
b. gedeputeerde staten en de minister van Infrastructuur en Waterstaat op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale of rijksbelangen aan de orde zijn;
c. de wijzigingen in het bestemmingsplan geen betrekking hebben op nationale en/of provinciale belangen;
d. artikel 1.1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing is.

gelet op artikel 3.8 en 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan ' Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 3 noord en 23', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.977-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting, gewijzigd vast te stellen.
2. In afwijking van het ontwerpbestemmingsplan ' Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 3 noord en 23' zoals dat er inzage heeft gelegen de volgende wijzigingen door te voeren:

   Regels:

   a. Aan artikel 21.4 worden lid g en h toegevoegd luidende:

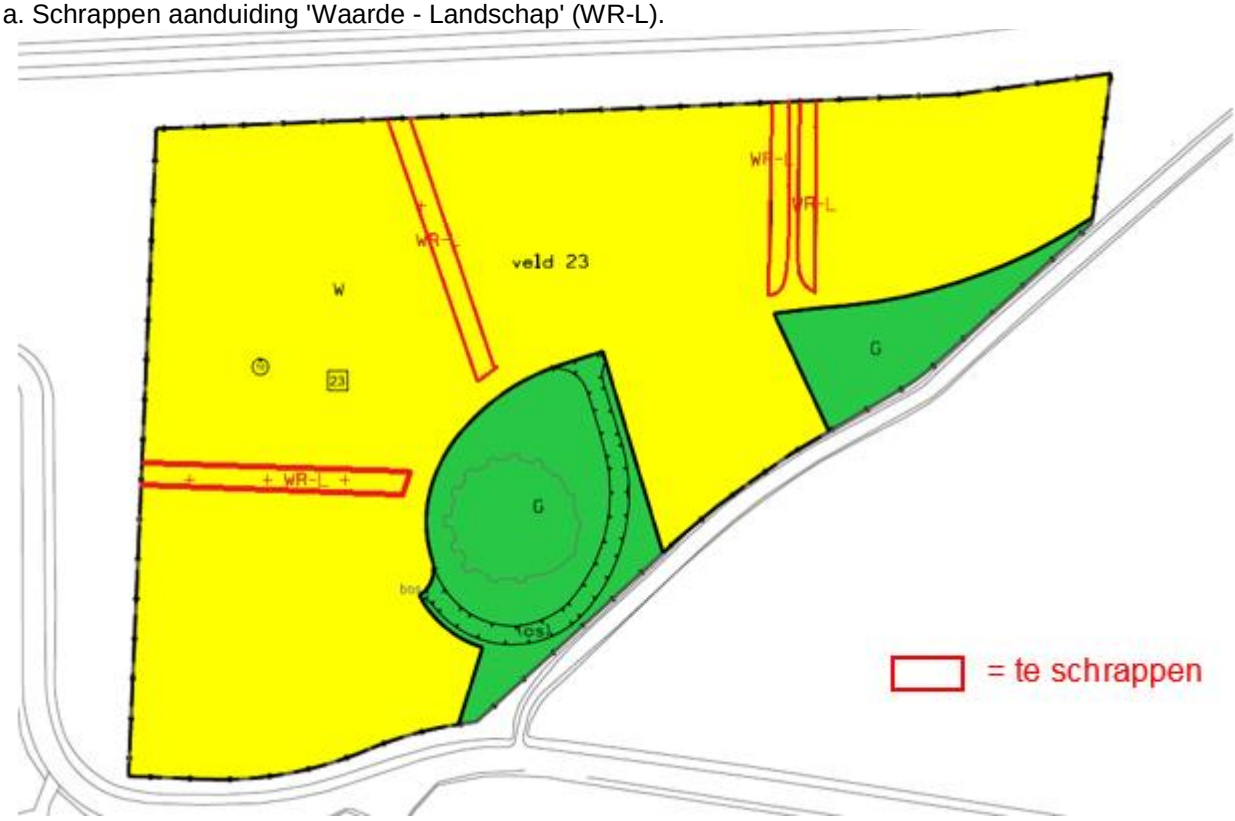
      'g. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - veld 23' is het in gebruik nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming zoals beschreven in 21.1 uitsluitend toegestaan indien uiterlijk binnen één jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan de landschappelijke inpassing overeenkomstig Bijlage 1 opgenomen inpassingsplan is aangelegd.

      h. De onder g. genoemde landschappelijke inpassing dient in stand te worden gehouden.';
   b. toevoegen Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan bij de regels;
   c. schrappen artikel 2.6 'Waarde Landschap onder vernummering van artikelen 2.7 tot en met 2.9 naar 2.6 tot en met 2.8;
   d. Lid e van artikel 21.2.13 komt te luiden als volgt:
      'e. De afstand tussen twee hoofdgebouwen bedraagt minimaal 9 meter.'

Arnhem GEMEENTE

Verbeelding:

a. Schrappen aanduiding 'Waarde - Landschap' (WR-L).



3. In de zienswijzen geen aanleiding te zien tot vaststelling in gewijzigde vorm van dit bestemmingsplan;
4. De 12e herziening van het exploitatieplan Schuytgraaf 2011 zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.EPP990-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting vast te stellen.
5. In de zienswijzen geen aanleiding te zien tot vaststelling in gewijzigde vorm van dit exploitatieplan.

De griffier, De voorzitter,