



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 331160

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017, herzieningen velden 2a, 2b en 24

Voorstel

1. De naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan 'Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 2a, 2b en 24' ingediende zienswijzen #12 en #13 vanwege niet verschoonbare termijnoverschrijding buiten behandeling te laten.
2. In de naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan 'Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 2a, 2b en 24' ingediende zienswijzen #1 tot en met #11 geen redenen te vinden die leiden tot vaststelling van dit bestemmingsplan in gewijzigde vorm ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dit op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening ter inzage heeft gelegen
3. Het bestemmingsplan 'Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 2a, 2b en 24', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.941-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting, ongewijzigd vast te stellen.
4. De 10^e herziening van het exploitatieplan Schuytgraaf 2011, zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.EPP946-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting, ongewijzigd vast te stellen

Inleiding

Deze eerste herziening van het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017 heeft betrekking op de velden 2a, 2b en 24. Het voornemen bestaat deze vlekken te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw. In het huidige bestemmingsplan hebben deze velden een uit te werken woonbestemming. De ontwikkelingen passen grotendeels in de (uitwerkings)regels van het bestemmingsplan. De herziening van het bestemmingsplan komt voornamelijk voort uit de noodzakelijke herziening van het exploitatieplan Schuytgraaf. Alleen de velden 2 en 24 wijzigen, dus wijzigt het bestemmingsplan voor de andere velden niet.

De velden 2 (in het noorden) en 24 (in het zuiden) maken 300, respectievelijk 180 woningen in de vorm van dorpjes in het groen mogelijk.

Het op deze wijze mogelijk maken van voorgenomen plannen is in lijn met de overige ontwikkelingen van de verschillende velden binnen de wijk Schuytgraaf.

Het ontwerpbestemmingsplan en -exploitatieplan hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn 13 zienswijzen ingediend, waarvan twee (#12 en #13) buiten de termijn. Vanwege niet verschoonbare termijnoverschrijding verzoeken wij u de gemeenteraad voor te stellen deze 2 zienswijzen buiten behandeling te laten. De overige zienswijzen



zijn grotendeels gelijklopend en hebben betrekking op de bouwhoogte van veld 2b. In de zienswijzen wordt verzocht de maximumhoogte voor gestapelde woningbouw terug te brengen naar 12 meter (in plaats van de huidige 18 meter). Voorgesteld wordt om in de zienswijzen geen aanleiding te zien om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Sinds 2000 voorzien de bestemmingsplannen voor Schuytgraaf namelijk in deze mogelijkheid.

Beoogd effect

Het planologisch mogelijk maken van de beoogde woningbouw in de velden 2a, 2b en 24

Argumenten

1.1 *Te laat ingediende zienswijzen buiten behandeling te laten*

Zienswijze #12 is gedateerd op 21 januari 2019 (datum poststempel), zienswijze #13 is een pro-forma zienswijze en gedateerd op 4 februari 2019. Beide zienswijzen zijn buiten de indieningstermijn (de periode van 7 december 2018 tot en met 16 januari 2019) ingediend. Indieners hebben geen legitieme verschoonbare reden aan kunnen geven voor overschrijding van de indieningstermijn. In het zienswijzenrapport (bijlage 1 bij het raadsvoorstel) is hierop gemotiveerd ingegaan. Wij stellen u derhalve voor om, conform de verplichting op grond van standaard jurisprudentie, beide zienswijzen wegens niet verschoonbare termijnoverschrijding buiten behandeling te laten.

2.1 *De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen*

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn dertien zienswijzen ingediend. Deze zijn grotendeels gelijklopend. Deze zienswijzen hebben betrekking op de maximale bouwhoogte voor de twee bouwmassa's van veld 2b. Het verzoek van de indieners van de zienswijzen is om uit te gaan van een maximale bouwhoogte van 12 meter (in plaats van de huidige 18 meter).

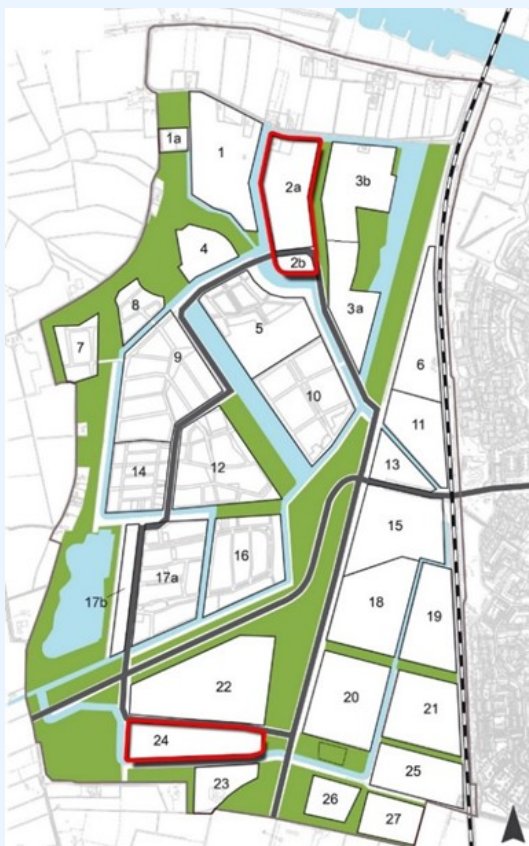
Wij hebben deze zienswijzen beoordeeld en zijn van mening dat de zienswijzen geen aanleiding geven om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

In het zienswijzerapport (bijgevoegd bij dit raadsvoorstel) zijn de zienswijzen samengevat en is een gemotiveerde reactie gegeven waarom er geen aanleiding is die noopt tot aanpassing van het plan.

3.1 *Het realiseren van woningbouw in de velden 2a, 2b en 24 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 totaal gaat het om 27 velden met circa 6.300 woningen. Al die buurtjes samen vormen de wijk Schuytgraaf. Per veld 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 wordt gedifferentieerd door verschillende soorten architectuur en woningtypologieën toe te passen per veld. Daardoor hebben de velden een eigen karakter en wordt het concept 'Dorpjes in het groen' versterkt. Dit alles zorgt voor een afwisselend woningaanbod in Schuytgraaf en daardoor een afwisselende en aantrekkelijke wijk. De kaders zoals aan de voorkant door de raad gesteld blijven bij de planvorming van de velden te allen tijde overeind.



Ligging velden 2a, 2b en 24 in Schuytgraaf

Ten slotte vindt er ook differentiatie plaats in het aandeel sociale woningbouw per veld. In heel Schuytgraaf is vanaf het begin van de planontwikkeling het uitgangspunt geweest dat er tussen de 28% en 32% sociale woningbouw (huur en koop) wordt ontwikkeld, waarvan minimaal 15,5% sociale huurwoningen (onder de tweede aftoppingsgrens). Er zijn daarbij velden met een aandeel sociale woningbouw boven de 50%, maar er zijn ook velden zonder sociale woningbouw. Bovenstaande is ook het uitgangspunt geweest bij de planvorming voor de nieuwe velden 2a, 2b en 24.

Velden 2a en 2b

Velden 2a en 2b, respectievelijk het noordelijk en zuidelijk deel van veld 2, zijn gelegen in het noorden van Schuytgraaf.

Veld 2a

Veld 2a wordt ontwikkeld als een dorpje in het groen ingebed in het bestaande landschap van de uiterwaarden van de Rijn. Er zijn uitsluitend grondgebonden woningen voorzien in een mix van rijwoningen, twee-kappers en vrije kavels.

Veld 2a raakt aan alle kanten de hoofdgroenstructuur van Schuytgraaf. Aan de west- en zuidzijde is een brede watergang gesitueerd, aan de noordzijde het uiterwaardenlandschap en aan de oostkant een robuuste groenzone. Deze relatie met de landschappelijke omgeving bepaalt de woonkwaliteit van het veld. Door een noord-zuid georiënteerde groene zone in het veld wordt de groenstructuur en de relatie met de uiterwaarden verder versterkt.

Centraal in veld 2a is een bestaande waterloop gelegen die wordt behouden als groenstructuur. Om het mogelijk te maken om deze waterloop als landschappelijk element te behouden is de veldgrens in



beperkte mate verplaatst richting het oosten. Hier wordt de bestaande brede groenzone iets versmald zonder verlies van het landschappelijke karakter van deze zone. Het oppervlakte aan groen waarmee deze zone wordt verminderd wordt binnen het veld gecompenseerd.

In de noordwesthoek is een bestaande hoeve gelegen. De gronden die hierbij horen worden ontwikkeld door een zelfrealisator in relatie met de hoeve. Deze woningen krijgen de uitstraling en opzet van een boerenerf.

In veld 2a zijn 231 woningen gepland, waarvan circa 40 sociale huurwoningen. Daarnaast is er gestuurd op het versterken van het segment middenhuur in dit veld. In veld 2 ontwikkelt Syntrus Achmea circa 25 grondgebonden (markt)huurwoningen.

Veld 2b

Dit veld wordt van het noordelijke deel 2a gescheiden door de Minervasingel. Veld 2b voorziet in de ontwikkeling van twee woongebouwen in het groen. De wijk Schuytgraaf bestaat voor een belangrijk deel uit grondgebonden woningen. Appartementen zijn in veel mindere mate aanwezig. Daarbij bevinden de al gebouwde appartementen zich vaak bij het centrum van Schuytgraaf. Appartementen in een groene setting zijn minder aanwezig in Schuytgraaf, terwijl ook vanuit de woningmarkt blijkt dat hier behoefte aan is. Daarom is ervoor gekozen dit type te ontwikkelen in veld 2b.

De bebouwing op veld 2b wordt subtiel gepositioneerd in het landschap en sluit aan op de hoofdstructuur van de grienden aan de oostzijde van het plangebied. Twee langgerekte bouwmassa's volgen de diagonale hoofdrichting van de grienden. Door de positionering, afstand en vorm van de gebouwen is het beeld vanuit verschillende zichtpunten steeds weer anders. Door de afstanden ten opzichte van de dichtstbijzijnde woningen (Veld 3 en Veld 5) en door de afschermende werking van het brede water en groen tussen deze woningen en Veld 2b zal van aantasting van privacy geen sprake zijn. Genoemde afstanden en het feit dat de aangrenzende woningen zicht ten oosten en zuiden van Veld 2b bevinden maken dat de bezonning hier geen problemen gaat opleveren. De aantasting van privacy en zonlicht is minimaal en passend bij een nieuwbouwwijk als Schuytgraaf.

In de twee woongebouwen worden 60 appartementen gerealiseerd, waarvan 30 middenhuur appartementen, waarbij met de ontwikkelende partij gestreefd wordt naar afspraken over maximale huurprijs en maximale huurverhoging.

Veld 24

Veld 24 is gelegen in de overgangszone tussen het woongebied van Schuytgraaf en het landschap van Park Lingezegen. Hier wordt een kwalitatief hoogwaardige overgangszone gerealiseerd waar wijk en park op een optimale manier samen komen.

Daar waarin andere delen van Schuytgraaf wordt gekozen voor tamelijk compacte woonvelden met het groen geconcentreerd in de omliggende hoofdgroenstructuur, geldt voor veld 24 (samen met de andere zuidelijke velden) dat deze worden ontwikkeld tot woonlandschappen.

In veld 24 is groen altijd om de hoek. Zo gaat het veld in het oosten over in de grote ecozone, de lange weide, die centraal door heel Schuytgraaf loopt.

Bij het ontwerp voor veld 24 wordt ingezet op het creëren van een aantrekkelijk woonlandschap. Dit betekent een ruimtelijk concept waar rood en groen in samenhang ontwikkeld wordt. Gezien het beoogde programma voor veld 24 zit deze samenhang voor een groot deel in oriëntatie van het veld op het aangrenzend groen en de keuze hoe hiermee wordt omgegaan.



Het veld krijgt een groene omzoming, wat zorgt voor een landschappelijke uitstraling en groene beleving. Door het veld lopen zicht-assen die georiënteerd zijn op De Park en de zuidelijk gelegen watergang. In het veld worden 2 groene assen gerealiseerd die zowel zorgen voor groen in het veld als een aanhaking met de omgeving. In totaal worden er 180 woningen gerealiseerd in veld 24, waarvan 30% sociale woningen. Van deze woningen wordt de helft in de sociale huur onder de tweede aftoppingsgrens toegevoegd, waarover met de corporaties gesproken zal worden. Daarnaast gaat voor de andere helft van de sociale woningen met ontwikkelaars gesproken worden over huurwoningen tussen de 2e aftoppingsgrens en onder de liberalisatiegrens.

4.1 *Aanpassing van het exploitatieplan is nodig*

Bij deze gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan hoort de 10e herziening van het exploitatieplan.

De 10e herziening heeft inhoudelijk betrekking op de velden 2a, 2b en 24, deze zijn verwerkt in het exploitatieplan op basis van de ruimtelijke raamwerken. Voor veld 2a is een koppelingsregel toegevoegd, het prijspeil herzien, de parameters naar de huidige marktsituatie geactualiseerd, de kosten voor bouw- en woonrijp maken geactualiseerd en het programma en de grondprijzen zijn aangepast naar 1-1-2018

Gezien de wijzigingen betreft de 10e herziening van het exploitatieplan een structurele herziening.

4.2 *Geen zienswijzen ingediend tegen het exploitatieplan*

Er zijn geen zienswijzen ingediend naar aanleiding van het ontwerp-exploitatieplan. Voorgesteld wordt om het exploitatieplan ongewijzigd vast te stellen.

Kanttekeningen en risico's

3.1 *Er is een ontheffing voor hogere waarde geluid nodig*

De geluidsbelasting van de aan de ringweg door Schuytgraaf grenzende delen van de velden 2a, 2b en 24 overstijgt de voorkeurswaarden van 48 dB(A) voor geluidsbelasting vanwege verkeerslawaai en voor veld 2a en 2b ook voor railverkeerslawaai van 55 dB(A). Om woningbouw in die delen mogelijk te maken, moet daarom een hogere waarde in verband met geluidhinder worden vastgesteld. Deze procedure is afgerond ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan.

3.2 *Planschade*

Het risico op planschade is gering aangezien het geldende bestemmingsplan, na uitwerking, ook al woningbouwontwikkeling toelaat voor beide velden.

Financiën

Voor de ontwikkeling van Schuytgraaf is een grondexploitatie vastgesteld. De huidige ontwikkeling van de velden 2a, 2b en 24 zijn opgenomen in de grondexploitatie. Dit bestemmingsplan heeft geen wijzigingen in de grondexploitatie tot gevolg.

Daarnaast is voor Schuytgraaf een exploitatieplan vastgesteld. Met dit bestemmingsplan wordt tevens een herziening van het exploitatieplan behorende bij deze ontwikkeling vastgesteld (10e herziening exploitatieplan Schuytgraaf 2011).



Uitvoering

Na vaststelling worden het vastgestelde bestemmingsplan en het vastgestelde exploitatieplan) 6 weken ter inzage gelegd. Eventuele belanghebbenden kunnen gedurende die termijn een beroepschrift tegen de vaststelling van het bestemmingsplan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State indienen.

Communicatie

Het concept-bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening naar het Waterschap Rivierenland gezonden. Het waterschap heeft te kennen gegeven geen opmerkingen op het plan te hebben.

Voorts is in dit kader ook overleg over de ontwikkeling van veld 24 gevoerd met de gemeente Overbetuwe. Naar aanleiding hiervan is het ruimtelijk raamwerk ten behoeve van de ontwikkeling van veld 24 op enkele onderdelen aangepast. Aangezien er met deze partiële herziening geen provinciale belangen zijn gemoeid hoeft het plan niet naar de provinciale diensten te worden gestuurd.

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 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 de Staatscourant en in het digitale gemeenteblad.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Raadsvoorstel en -besluit
- Zienswijzenrapport
- Vast te stellen bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 2a, 2b en 24 (+bijlagen)
- Vast te stellen 10 herziening exploitatieplan Schuytgraaf 2011 (+ bijlagen + geconsolideerd exploitatieplan)
- Ingediende zienswijzen en reacties op het verzoek om verschoonbare reden (gebundeld)

Ter inzage stukken voor gemeenteraad

- Overzicht naam en adressen van de indieners zienswijzen **VERTROUWELIJK**



Besluit van

Zaaknummer

331160

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 maart 2019, Cluster gebiedsrealisatie en vastgoed nummer: 331160

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

besluit:

1. de naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan 'Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 2a, 2b en 24' ingediende zienswijzen #12 en #13 vanwege niet verschoonbare termijnoverschrijding buiten behandeling te laten;
2. in de naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan 'Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 2a, 2b en 24' ingediende zienswijzen #1 tot en met #11 geen redenen te vinden die leiden tot vaststelling van dit bestemmingsplan in gewijzigde vorm ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dit op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening ter inzage heeft gelegen;
3. het bestemmingsplan 'Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 2a, 2b en 24' zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202941-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting ongewijzigd vast te stellen;
4. de 10e herziening van het exploitatieplan Schuytgraaf 2011 zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.EPP946-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting ongewijzigd vast te stellen.

De griffier,

De voorzitter,