



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer

214271

Onderwerp: **Vaststelling Bestemmingsplan, Exploitatieplan en Beeldkwaliteitskader Schuytgraaf**

Voorstel

1. In de naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017 ingediende zienswijzen redenen te vinden die leiden tot vaststelling van het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017 in gewijzigde vorm ten opzichte van het ontwerp van dit bestemmingsplan, zoals dit ter inzage heeft gelegen op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening.
2. In de naar aanleiding van het ontwerpexploitatieplan Schuytgraaf 2011, 9e herziening ingediende zienswijze, geen redenen te vinden die leiden tot vaststelling van het exploitatieplan 'Schuytgraaf, 9e herziening in gewijzigde vorm ten opzichte van het ontwerp van dit exploitatieplan, zoals dit ter inzage heeft gelegen op grond van artikel 3.12 Wet ruimtelijke ordening.
3. Het bestemmingsplan "Schuytgraaf, veegplan 2017" gewijzigd vast te stellen zoals dit plan is vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.919-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting.
4. Het exploitatieplan "Schuytgraaf 2011, 9e herziening vast te stellen zoals dit plan is vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.EPP930-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting.
5. De volgende beeldkwaliteitskaders vast te stellen en toe te voegen aan de Welstandsnota 2015:
 - veld 3.0 (Schuytgraaf veld 3 duurzaam ruimtelijk raamwerk);
 - veld 13 uitgangspunten;
 - veld 15 (SPU Schuytgraaf centrum);
 - veld 17 (visie veld 17b en eilanden brochure);
 - veld 22 a (uitgangspunten veld 22a);
 - veld 22b (ruimtelijk raamwerk).

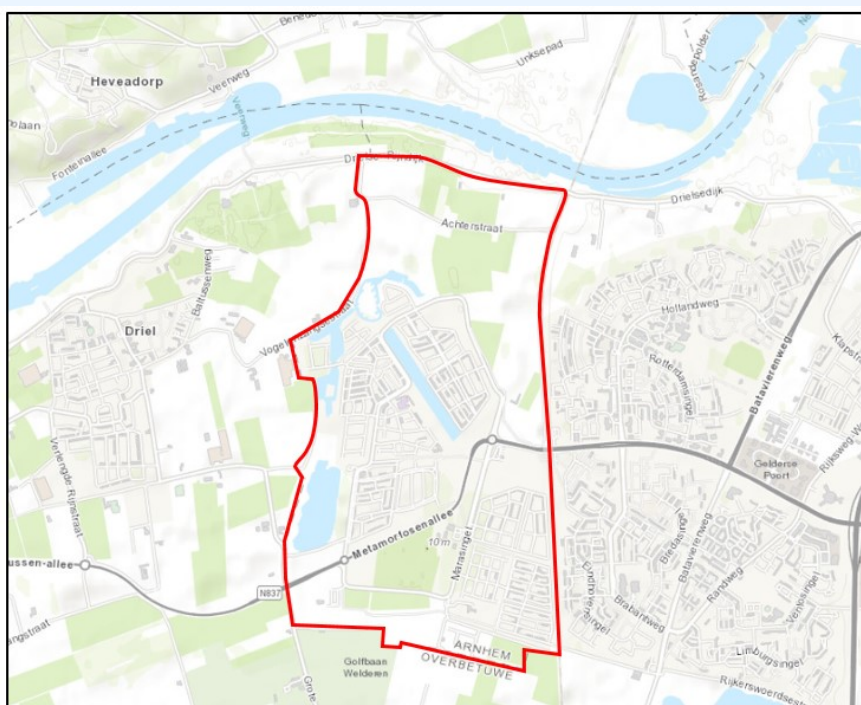
Inleiding

Bestemmingsplan en exploitatieplan

De laatste jaren wordt gestaag verder gewerkt aan het ontwikkelen van de velden in Schuytgraaf. Voor Schuytgraaf geldt grotendeels het bestemmingsplan 'Schuytgraaf 2011'. Dit betreft een integraal bestemmingsplan voor alle velden. Een groot aantal van de velden is reeds gerealiseerd. Nadien hebben meerdere herzieningen van dit bestemmingsplan plaatsgevonden teneinde de ontwikkeling van een aantal resterende velden mogelijk te maken. Het gevolg hiervan is dat voor Schuytgraaf meerdere bestemmingsplannen gelden, voor vergelijkbare gebieden verschillende regels van toepassing zijn en

op onderdelen sprake is van inconsistentie. Voorgenoemde redenen vormen de directe aanleiding voor actualisatie van dit bestemmingsplan.

Door het bestemmingsplan voor heel Schuytgraaf te herzien, ontstaat zodat er weer één eenduidig en helder juridisch-planologisch kader, waarin alle velden zijn meegenomen: een zogenaamd 'veegplan'. Met dit plan wordt aangesloten bij de meest actuele wet- en regelgeving en beleid, worden omissies (o.a. onjuiste verwijzingen) hersteld, achterhaalde uitgangspunten/regels verwijderd, gerealiseerde velden concreter en behorend bestemd, regels vereenvoudigd en gestandaardiseerd en enkele feitelijke situaties - welke op dit moment nog niet zijn bestemd - waar wenselijk planologisch ingepast. Dit bestemmingsplan omvat alle gronden die gerekend worden tot de wijk Schuytgraaf. Hieronder is de globale begrenzing van het plangebied aangegeven.



Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard. Dit betekent dat de huidige (planologische) situatie zoveel mogelijk opnieuw wordt vastgelegd. Nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen, waarvoor nog niet eerder een planologisch kader is opgesteld, worden in dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Overigens betekent dit niet dat dit bestemmingsplan geen enkele nieuwe ontwikkeling meer mogelijk maakt. Kleinschalige nieuwe ontwikkelingen blijven op basis van het bestemmingsplan wel mogelijk. Het gaat bijvoorbeeld om het bieden van mogelijkheden om op ongeschikte onderdelen af te wijken van de bouw- en gebruiksregels.

Voor Schuytgraaf is naast het bestemmingsplan eveneens in 2011 een exploitatieplan vastgesteld, dat jaarlijks moet worden herzien. De onderhavige herziening voorziet in deze verplichting. Het exploitatieplan is ter verbetering van de leesbaarheid herschreven en redactioneel anders opgebouwd. Deze aanpassingen zien voornamelijk al op de toelichting op het plan.

Het bestemmingsplan en exploitatieplan hebben in december/januari 2018 in ontwerp ter inzage gelegen. Naar aanleiding hiervan zijn 9 zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingediend en één



zienswijze tegen het exploitatieplan. Deze zienswijzen geven aanleiding beide plannen gewijzigd vast te stellen. Daarnaast worden ook ambtelijk enkele wijzigingen voorgesteld.

Beeldkwaliteitsplannen, uitgangspuntennotities en ruimtelijk raamwerken

Voor de stedelijke ontwikkeling van Schuytgraaf is per te ontwikkelen veld een beeldkwaliteitskader (beeldkwaliteitsplan, ruimtelijk kader of nota van uitgangspunten) opgesteld. Deze vormen samen de uitwerking van het masterplan Schuytgraaf dat in 2009 is geactualiseerd in *Work in Progress* (vastgesteld door de raad in 2010). Afhankelijk van de grootte en/ of complexiteit van het betreffende veld kan worden gekozen voor een beeldkwaliteitsplan, uitgangspuntennota of een ruimtelijk kader. Aangezien de algemene welstandscriteria uit de Welstandsnota 2015 onvoldoende zijn om de specifieke kwaliteiten van een stedelijke uitbreidingswijk van deze omvang te kunnen vastleggen als randvoorwaarden bij de ontwikkeling is het nodig om afzonderlijke beeldkwaliteitskaders voor de ontwikkeling van Schuytgraaf op te stellen en deze bestuurlijk door uw raad te borgen.

Uit recente jurisprudentie is voorts gebleken dat beeldkwaliteitsdocumenten die niet door de gemeenteraad zijn vastgesteld geen toetsingskader voor het Team Welstand en Monumenten mogen vormen bij de stedenbouwkundige en welstandelijke beoordeling van bouwplannen. Daarom is het uit een oogpunt van juridische borging noodzakelijk bovenstaande documenten samen met het bestemmingsplan voor te leggen aan de gemeenteraad ter vaststelling.

Naar aanleiding van artikel 44-vragen van de fractie Arnhem Centraal over de vaststelling van beeldkwaliteitsplannen heeft ons college bij brief van 12 december 2017 aan uw raad een toezegging van bovengenoemde strekking gegeven.

Beoogd effect

1. Een actueel, eenduidig en eenvoudiger juridisch-planologisch kader bieden voor de verschillende velden in de wijk Schuytgraaf.
2. Voldoen aan de jaarlijkse verplichting tot herziening van het exploitatieplan met een helder en duidelijk leesbaar document.
3. Beschikken over een adequaat stelsel van beeldkwaliteitsdocumenten voor Schuytgraaf als onderdeel van de Welstandsnota 2015 van de gemeente Arnhem, waarbij deze als formeel toetsingskader kunnen functioneren bij de ontwikkeling van de wijk en voor de beoordeling van aanvragen om omgevingsvergunningen.

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen geven deels aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen



Er zijn in totaal 9 zienswijzen ingediend waarbij door één reclamant zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze is ingediend. Een aantal zienswijzen betreft verzoeken tot aanpassing van de verbeelding vanwege geconstateerde omissies of onjuistheden. Voorgesteld wordt daaraan gedeeltelijk tegemoet te komen, voor zover de zienswijzen inderdaad geconstateerde omissies of onjuistheden bevatten.

Voorts wordt verzocht om een aantal bestaande mogelijkheden in het huidige bestemmingsplan te behouden.

In de als bijlage 1 bij dit raadsvoorstel opgenomen Zienswijzenrapport Bestemmingsplan zijn de zienswijzen samengevat en is een voorstel tot beantwoording gegeven.

Een aantal zienswijzen leiden tot een voorstel tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.

- 2.1 De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het exploitatieplan. Naar aanleiding van het ontwerpexploitatieplan is één zienswijze door een eigenaar van gronden in het exploitatiegebied. Hij is het oneens met de hoogte van de voor de ontwikkeling van zijn gronden vastgestelde exploitatiebijdrage. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het exploitatieplan aan te passen.

De zienswijze is in het als bijlage bij dit raadsvoorstel opgenomen Zienswijzenrapport Exploitatieplan samengevat en beantwoord.

3.1 *Nieuw bestemmingsplan zorgt voor actueel juridisch kader*

Met dit bestemmingsplan geldt straks voor de gehele wijk Schuytgraaf weer een actueel en eenduidig juridisch kader. De meest recente wetgeving, beleid en ruimtelijke inzichten zijn in dit bestemmingsplan vertaald en omissies (zie hiervoor onder Kanttekeningen)) zijn hersteld. Met deze actualisatieslag ligt er nu een actueel planologisch kader, hetgeen van belang is voor de herzieningen van het exploitatieplan.

3.2 *Actuele bestemmingsplannen worden automatisch Omgevingsplannen*

In 2021 treedt naar verwachting de Omgevingswet in werking. Er wordt gewerkt aan de voorbereiding van deze wet. Toch is het belangrijk om ook door te gaan met actualiseren van de bestemmingsplannen. Actuele bestemmingsplannen worden straks automatisch omgevingsplannen hetgeen betekent dat voor deze gebieden in de overgangsfase naar één Omgevingsplan een actueel juridisch kader geldt. Vanuit dit actuele kader kan er dan door worden gewerkt aan één Omgevingsplan.

4.1 *Aanpassing van het exploitatieplan is nodig*

Aangezien de herziening van het bestemmingsplan het karakter van een eindplan heeft, moet ook het exploitatieplan worden herzien. Bij deze herziening van het bestemmingsplan hoort de negende herziening van het exploitatieplan. Het betreft hier onder meer aanpassing van zogenaamde



plankostenscan, de ministeriële regeling voor de raming van plankosten en aanpassing van de kosten, de opbrengsten en de boekwaarden. Daarmee is deze herziening aan te merken als structurele herziening.

Behalve de als structureel aan te merken wijzigingen van het exploitatieplan behelst deze negende herziening ook niet-structureel aan te merken herziene onderdelen. Het gaat dan om aanpassing van de berekening naar prijspeil 1-1-2017 en het verwerken van de boekwaarden. Ook is het exploitatieplan redactioneel aangepast. Dit is gedaan om diverse redenen: per eigenaar is het mogelijk de (voorlopige) exploitatiebijdrage af te leiden waar dat voorheen niet het geval was, er is aansluiting gezocht bij een ander, recent, exploitatieplan van de gemeente Arnhem en er is gezocht naar verbetering van de leesbaarheid.

- 5.1 Vaststellen van de beeldkwaliteitsdocumenten door de gemeenteraad en toevoeging ervan aan de Welstandsnota 2015 zorgt voor een formeel en specifiek op de wijk Schuytgraaf toegesneden toetsingskader voor het Team Welstand en Monumenten bij de beoordeling van aanvragen om omgevingsvergunning.

Schuytgraaf is Arnhems jongste uitbreidingswijk. De wijk is gelegen op een unieke landschappelijke omgeving, daar waar rivier, polder en Betuwe elkaar ontmoeten met zicht op de stuwwallen in het noorden en op het centrum van Arnhem. Het concept van het stedenbouwkundig plan is hier dan ook op gebaseerd; dorpjes in het groen met zoveel mogelijk behoud van de bestaande landschappelijke structuren. Rustig en dorps wonen met het landelijke gebied, de rivier maar ook de stad in de directe omgeving. De beoogde kwaliteit van Schuytgraaf in zijn geheel is beschreven in het Masterplan Schuytgraaf dat in 2009 is geactualiseerd in Work in Progress (vastgesteld door de gemeenteraad in 2010). Per nieuw te ontwikkelen veld wordt een beeldkwaliteitsplan, uitgangspunten of ruimtelijk raamwerk opgesteld, als uitwerking van deze algehele uitgangspunten. Met de vaststelling van deze beeldkwaliteitsdocumenten door de gemeenteraad krijgen deze een formele status en vormen ze een juridisch geborgd afwegings- en toetsingskader voor het Team Welstand en Monumenten bij het beoordelen van aanvragen om omgevingsvergunning. Deze aanvullende regels worden uitsluitend daar doorgevoerd waar de algemene Welstandscriteria onvoldoende sturing geven.

Kanttekeningen en risico's

3.1 Ruimtelijke ontwikkelingen worden met afzonderlijke regeling mogelijk gemaakt

Dit bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk, ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt middels een uitwerkingsplan op basis van dit bestemmingsplan. Er spelen wel diverse ontwikkelingen in de wijk, echter zijn deze nog niet in een zodanige fase dat ze meegenomen kunnen worden in dit bestemmingsplan. Vanwege het verschil in dynamiek tussen beheer- en ontwikkel-/uitwerkingsplannen is het uitgangspunt om ontwikkelingen een afzonderlijke procedure te



laten doorlopen. Hierdoor beïnvloeden beide processen elkaar niet (een ontwikkeling/uitwerking hoeft niet te wachten op het beheerplan of andersom).

De meest recente wetgeving, beleid en ruimtelijke inzichten zijn wel in dit bestemmingsplan vertaald. Deze wijzigingen betreffen onder andere:

- Het concreter bestemmen van de centrum- en woonvelden welke reeds gerealiseerd zijn. In de geldende bestemmingsplannen zijn onder meer acht woonbestemmingen en vier centrubestemmingen opgenomen. Dit kwam de overzichtelijkheid en helderheid van de regels niet ten goede. In voorliggend bestemmingsplan zijn de regels samengevoegd en waar mogelijk vereenvoudigd waardoor het planologisch kader duidelijker en eenduidiger is geworden.
- Meenemen van omgevingsvergunningen waarmee is afgeweken van het geldend bestemmingsplan uit 2011 (o.a. ter plaatse van sportcomplex Schuytgraaf);
- Op sommige locaties sluit de planologische situatie niet volledig aan op de feitelijke situatie. Hier is onder meer sprake van ter plaatse van De Buitenplaats, het Monument Wiltshire Regiment en de volkstuin nabij De Buitenplaats. In dit bestemmingsplan zijn dergelijke onjuistheden - waar wenselijk - planologisch ingepast.
- Voorheen waren een aantal aspecten waaronder jongerenontmoetingsplekken (JOP's) en langzaamverkeerroutes vrij stringent vastgelegd. In dit bestemmingsplan wordt hier flexibeler mee omgegaan. Daar waar aanwezig zijn de voorzieningen expliciet geregeld. Daar waar nog niet aanwezig zijn de specifieke aanduidingen met bijbehorende bepalingen verwijderd. In de algemene afwijkingsregels zijn bevoegdheden opgenomen waarmee dergelijke voorzieningen overal in de wijk kunnen worden mogelijk gemaakt. Aan deze bevoegdheden is echter wel een afwegingskader gekoppeld, inhoudende dat bij een dergelijke ontwikkeling een afweging van de criteria zal plaatsvinden (o.a. milieusituatie, straat- en bebouwingsbeeld).
- De regeling voor vergunningsvrij bouwen bij onder andere woningen is in 2014 gewijzigd. De wijze van bestemmen van de woningen is waar mogelijk op de nieuwe systematiek aangepast. De bouw mogelijkheden zijn ten opzichte van de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt (grotendeels) hetzelfde zijn gebleven.

Naast de in het bestemmingsplan voorgestelde wijzigingen als gevolg van de zienswijzen worden tevens nog een aantal ambtelijke wijzigingen voorgesteld die zijn opgekomen na terinzagelegging van het bestemmingsplan. Deze zijn eveneens in het als bijlage 1 bij het raadsvoorstel opgenomen zienswijzenrapport weergegeven

3.2 *Bebouwing* zuidelijke velden

In de uitwerkingsregels van het nu nog geldende plan is voor de zuidelijke nog uit te werken woonvelden (nummers 23,26,27) onder meer een minimumpercentage aan te realiseren openbare ruimte opgenomen. Deze regeling biedt te weinig mogelijkheden voor realisatie van de gewenste overgang van Schuytgraaf naar Park Lingezegen en is daarom op grond van overwegingen van



flexibiliteit en vereenvoudiging geschrapt. Vastgelegd worden nu de regels zoals contractueel overeengekomen tussen Parkorganisatie, Overbetuwe en Arnhem in het stuk 'Waar Schuytgraaf en De Park elkaar ontmoeten' uit 2010. De afspraak is hierbij gemaakt om bij de verdere uitwerking van de zuidelijke velden de gemeente Overbetuwe actief te betrekken om een goede overgang van Schuytgraaf naar Park Lingezen te realiseren. Deze afspraken zijn inmiddels bestuurlijk bekrachtigd in een brief aan de gemeente Lingezen.

Financiën

Het bestemmingsplan heeft een beheermatig karakter. Het opstellen en de procedure van het bestemmingsplan brengt voor de gemeente alleen plankosten met zich mee. Deze kosten worden gedekt uit de grondexploitatie voor Schuytgraaf.

Gelet op het beheermatig karakter, is de verwachting dat het plan geen aanleiding zal geven tot het indienen van schadeclaims.

Daarnaast is voor Schuytgraaf een exploitatieplan vastgesteld. Met dit bestemmingsplan wordt tevens een herziening van het exploitatieplan behorend bij deze ontwikkeling vastgesteld (9e herziening exploitatieplan Schuytgraaf 2011)

Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan en het exploitatieplan worden deze 6 weken ter inzage gelegd. Daarna kan eventueel een beroepsprocedure bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State volgen.

Communicatie

Het bestemmingsplan is in het kader van het artikel 3.1.1 Bro-vooroverleg opgestuurd naar Provincie, Waterschap en de gemeente Overbetuwe. Daarnaast is het bestemmingsplan naar de Gasunie, Rijkswaterstaat, Tennet, ProRail, NS Railinfrastructuur, en is hierover gecommuniceerd met de bewonersoverleggroepen in de wijk gestuurd.

Het waterschap heeft in het kader van het vooroverleg op het plan gereageerd. Naar aanleiding van de reactie zijn enkele aanpassingen in het plan doorgevoerd

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Raadsvoorstel en -besluit
- Bijlage 1-bij raadsvoorstel : Zienswijzenrapport Bestemmingsplan
- Bijlage 2 bij raadsvoorstel: zienswijzenrapport exploitatieplan



- Bijlage 1 bij raadsbesluit: Wijzigingenoverzicht bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017
- Vast te stellen bestemmingsplan 'Schuytgraaf, veegplan 2017 (tekst en verbeelding)
- Vast te stellen exploitatieplan Schuytgraaf 2011, 9^e herziening + bijlagen
- Zienswijzen bestemmingsplan(gebundeld)
- Zienswijze exploitatieplan
- Beeldkwaliteitskader Schuytgraaf, gebundeld



Besluit van

Zaaknummer

214271

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 januari 2018, Cluster PIM, nummer: 214271;

gelet op de artikelen artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro);

overwegende dat:

- a. nog niet alle gronden binnen het grondgebied van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 in gemeentelijk eigendom zijn, waardoor het gemeentelijk kostenverhaal, zoals bedoeld in art 6.12 Wro niet geheel anderszins is verzekerd;
- b. daarom naast het bestemmingsplan onderhavig exploitatieplan noodzakelijk is;
- c. het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur, 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;
- d. gedeputeerde staten en de inspecteur op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn;
- e. het bestemmingsplan en de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale en/of provinciale belangen;

besluit:

1. in de zienswijzen van:
 - R. Verwoerd en D. Kramer;
 - T. Otter en P. van Ingen;
 - H.A. Ording;
 - Gasunie Transport Services B.V;

redenen te vinden die leiden tot de vaststelling van het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017 in gewijzigde vorm ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan, zoals dit ter inzage gelegen heeft op grond van artikel 3.8.Wro.

2. in de zienswijzen van:
 - Liander NV;
 - Ondernemers Netwerk Schuytgraaf;



Wijkvereniging inSchuytgraaf;

Bewoners uit Schuytgraaf:

F. Verbeek-Hoekstra;

J. Kaptein;

D. Kramer;

J. Hartevelt;

A. Daniels;

geen redenen te vinden die leiden tot de vaststelling van het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017 in gewijzigde vorm ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dit ter inzage gelegen heeft op grond van artikel 3.8.Wro.

3. Gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017 zoals dit is vervat in plankaart NL.IMRO.0202.919-301 met bijbehorende regels en toelichting, waarbij in het bestemmingsplan ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan wordt afgeweken zoals weergegeven in de integraal van dit besluit deel uitmakende bijlage 1 "Wijzigingenoverzicht Bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017".
4. In de zienswijze van M.H. Van Schaik geen redenen te vinden die leiden tot vaststelling van het exploitatieplan Schuytgraaf 2011, 9^e herziening in gewijzigde vorm ten opzichte van het ontwerpexploitatieplan zoals dit ter inzage heeft gelegen op grond van artikel 6.14 van de Wro.
5. Vast te stellen het "exploitatieplan Schuytgraaf 2011, 9^e herziening" zoals dit is vervat in plankaart NL.IMRO.0202.EPP930-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting.
6. Vast te stellen en toe te voegen aan de Welstandsnota 2015 de volgende beeldkwaliteitskaders, zoals deze zijn weergegeven in de integraal van dit besluit deel uitmakende bijlage 2 "Beeldkwaliteitskader Schuytgraaf":
 - veld 3.0 (Schuytgraaf veld 3 duurzaam ruimtelijk raamwerk);
 - veld 13 uitgangspunten;
 - veld 15 (SPU Schuytgraaf centrum);
 - veld 17 (visie veld 17b en eilanden brochure);
 - veld 22 a (uitgangspunten veld 22a);
 - veld 22b (ruimtelijk raamwerk).

De griffier,

De voorzitter,