



## Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 623799

## Onderwerp: Ruimtelijk Raamwerk velden 26 en 27 Schuytgraaf

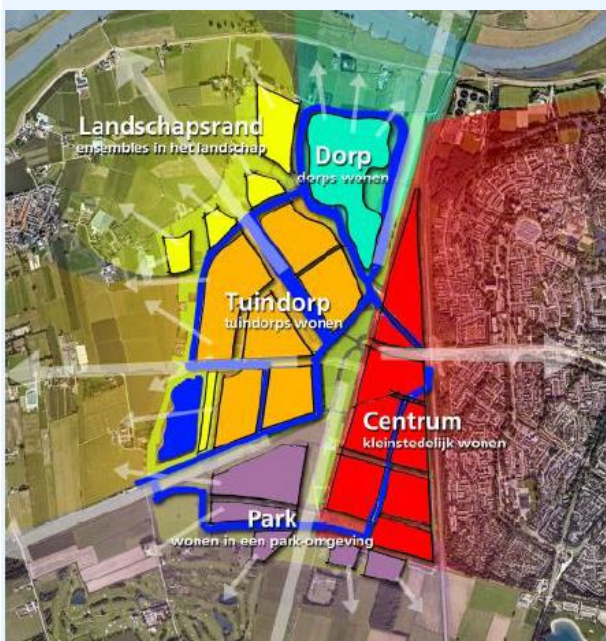
### Vorstel

1. Het ruimtelijk raamwerk Schuytgraaf veld 26 en 27 vast te stellen.
2. De financiële consequenties van het ruimtelijke raamwerk te verwerken bij de herzieningen 2021.

### Inleiding

Met de vaststelling in 2019 van het Plan van Aanpak Woningbouw is nogmaals bevestigd dat er grote druk is op de woningmarkt in de regio Arnhem Nijmegen. Het voorspoedig 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 'Schuytgraaf veegplan 2017'. 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. Velden 26 en 27 aan de zuidzijde van Schuytgraaf zijn de laatste velden in Schuytgraaf die worden ontwikkeld.

In dit veld worden 236 woningen voorzien. Op basis van dit ruimtelijk raamwerk zal een bestemmingsplan in procedure worden gebracht voor dit veld.

Voor de zuidelijke velden (22, 23, 24, 26 en 27) zijn afspraken gemaakt tussen de gemeenten

Overbetuwe en Arnhem en de Parkorganisatie van Park Lingezen. Een overleggroep heeft in 2010 een advies uitgebracht over de landschappelijke en stedenbouwkundige invulling van de zuidrand in de nota 'waar Schuytgraaf en De Park elkaar ontmoeten'. De afspraken zijn gemaakt in de vorm van



ontwerputgangspunten, gecombineerd met uitgangspunten over dichtheden en de verhouding tussen groen en verharding.

De huidige druk op de woningmarkt gecombineerd met de woonbehoefte in met name het betaalbare en middendure segment, heeft gemaakt dat het college graag af wil wijken van de letter van het convenant voor wat betreft woningaantallen en bouwhoogte. Arnhem wil niet afwijken van de geest van het convenant.

Het ruimtelijk raamwerk dat we hierbij aan uw raad voorleggen ter vaststelling wijkt dan ook af van eerder gemaakte afspraken. In goed overleg met de gemeente Overbetuwe en de parkorganisatie wordt nagedacht over hoe te komen tot een plan dat recht doet aan de afspraken maar ook aansluit bij de huidige behoefte op de woningmarkt.

## Beoogd effect

De ontwikkeling van 236 woningen in Schuytgraaf.

## Argumenten

### 1.1 *Het realiseren van woningbouw in veld 26 en 27 draagt bij aan de verdere ontwikkeling van de wijk Schuytgraaf: een overgang tussen de wijk en Park Lingezege.*

Het stedenbouwkundig concept van Schuytgraaf gaat uit van het principe van dorpjes in de Betuwe, die ingebed zijn in het bestaande landschap: *Stedelijk wonen nabij het groen*. In 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.

Velden 26 en 27 liggen aan de rand van het woongebied van Schuytgraaf in het landschap van Park Lingezege. Hier wordt een overgangzone gerealiseerd waar wijk en park samenkomen. Beide velden worden in samenhang ontworpen.

### 1.2 *Het programma kent een verdichting en sluit aan bij de woonbehoefte .*

Op basis van de afspraken uit 2010 is in de vastgestelde grex van Schuytgraaf opgenomen dat er in de velden 26 en 27 gezamenlijk 131 grondgebonden marktwoningen komen, met een uitgiftepercentage van 66%. Dit betekent dat 66% van de grond wordt verkocht en de resterende 34% openbare ruimte wordt. Dit zou resulteren in een verkavelingsplan met veel vrijstaande woningen en veel tweekappers. Uit het regionale woningmarktonderzoek 2019 van Companen blijkt dat er in Arnhem tot 2030 behoefte is aan vooral woningen in het betaalbare segment. Het voorgestelde programma kent een aanbod van rijwoningen, patiowoningen en rug-aan-rugwoningen. Maar ook zullen er appartementencomplexen van 3 of 4 lagen hoog komen, net als enkele tweekappers en vrijstaande woningen.

Het voorgestelde verkavelingsplan gaat uit van 236 woningen, een verdichting ten opzichte van de oorspronkelijke uitgangspunten van ruim 100 woningen. Vanwege deze verdichting en de afspraak



dat sinds 2019 over het resterende deel van het woningbouwprogramma van Schuytgraaf 30% sociale huur wordt toegevoegd, worden in dit veld in afwijking van de oorspronkelijke uitgangspunten ook sociale huurwoningen toegevoegd, in dit geval 32 appartementen.

Het voorgestelde verkavelingsplan heeft een lager uitgiftepercentage 55% waardoor er meer openbaar groen gerealiseerd kan worden.

### *1.3 De invulling van de velden wijkt naar de letter af van het convenant met Overbetuwe en Parkorganisatie, maar kan wel worden uitgewerkt in de geest van het convenant .*

De verdichting wijkt, zoals benoemd in de inleiding, af van het convenant tussen Overbetuwe, Arnhem en de Parkorganisatie van Park Lingezege. Om die reden vindt sinds mei constructief overleg plaats met Overbetuwe en de Parkorganisatie van Park Lingezege. Bureau Feddes/Olthof Landschapsarchitecten heeft op verzoek van Parkorganisatie en Overbetuwe getoetst of de uitwerking van de beide velden voldoet aan het convenant. Het bureau constateert dat het ontwerp naar de letter strijdig is met het convenant (er worden immers meer woningen voorgesteld dan afgesproken), maar dat uitwerking in de geest van het convenant mogelijk is (zie bijlage 4).

In de bijlage treft u de brief aan die het college van Overbetuwe ons over dit proces heeft toegestuurd evenals de brief van de Parkorganisatie van Park Lingezege. Zowel het college van Overbetuwe als de Parkorganisatie geven aan potentie te zien om het plan uit te werken in de geest van het convenant. Hierbij vragen ze een kwaliteitsslag op het gebied van typologie, beeldkwaliteit en duurzaamheid/circulariteit van bebouwing, passend bij het karakter van De Park. Daarnaast dient de functionaliteit van/voor/in De Park vergroot te worden door bijvoorbeeld verbinden van routes en inrichting.

Ten zuiden van veld 26 ligt evenemententerrein De Park. Bij het opstellen van het bestemmingsplan van het evenemententerrein is uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 11 meter in de velden 26 en 27. In het plan dat nu voorligt worden appartementencomplexen voorgesteld van 4 bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 14 meter. Deze aanpassing mag niet leiden tot een beperking van het gebruik van het evenemententerrein.

In het plan dat nu voorligt zien wij voldoende mogelijkheden om de gevraagde uitwerking een plek te geven. In de komende tijd zullen er duidelijke procesafspraken worden gemaakt tussen Overbetuwe, Parkorganisatie en Arnhem om de gevraagde kwaliteit goed te kunnen borgen.

### *1.4 De velden krijgen een hoge ambitie op circulariteit en houtbouw*

De velden 26 en 27 zullen zich ontwikkelen als woonlandschappen in het park. Hierbij past een hoge ambitie op het gebied van circulariteit en houtbouw. Om dit goed in te kunnen vullen is er aansluiting gezocht bij de City Deal Circulair en Conceptueel bouwen. Dit is een samenwerking tussen gemeenten, Rijk en marktpartijen met als ambitie om van de bouwsector een drijvende kracht te maken voor de circulaire economie.

Het programma 'Samen versnellen' van het ministerie van Binnenlandse Zaken en het platform Cirkelstad hebben gezamenlijk 'het nieuwe normaal' gepresenteerd. Een nieuwe, gedragen 'norm' met haalbare én ambitieuze circulaire prestaties in de gebouwde omgeving. We zijn in overleg met het ministerie en de aangesloten partijen om te bezien hoe dit nieuwe normaal in Schuytgraaf in de



velden 26 en 27 in de gehele ontwikkeling van het veld een plek te geven. Dit betekent onder andere dat partijen die in de velden 26 en 27 gaan ontwikkelen zullen moeten aantonen hoe ze scoren op de indicatoren van 'het nieuwe normaal'. Op deze manier willen we aantonen dat houtbouw en circulair bouwen binnen de "normale" gebiedsontwikkeling een stevige plek kan krijgen.

Vanuit het programma 'Samen versnellen' is men op zoek naar projecten waarin met deze nieuwe werkwijze wordt gestart. Met het ministerie verkennen we de mogelijkheden van toepassing en van elkaar leren. Dit sluit goed aan bij de ambities van de woondeal en de Groene Metropoolregio.

## 1.5 Stikstof is geen belemmering

Uit onderzoek blijkt dat door fasering van de woningbouw in geen enkel jaar een toename van de stikstofdepositie ontstaat. Daarom zorgt de stikstofdepositie, die vanwege het plan ontstaat, niet voor een verslechtering van de Natura 2000-gebieden, ten opzichte van de referentiesituatie. Dit onderzoek zal te zijner tijd bij de bestemmingsplanstukken worden toegevoegd.

## Kanttekeningen en risico's

### 1.1 De plannen wijken af van de afspraken die gemaakt zijn met de gemeente Overbetuwe en de Parkorganisatie van Park Lingezege.

In de afspraken met de gemeente Overbetuwe en de Parkorganisatie is opgenomen dat er 131 woningen komen en is een maximale bouwhoogte afgesproken van 11 meter. In het plan dat voorligt worden 236 woningen voorgesteld, waaronder appartementencomplexen van 4 lagen hoog. Hiervoor is een maximale bouwhoogte nodig van 14 meter. Hierdoor is er een strijdigheid met het convenant. Dit maakt dat het college van Overbetuwe eerst de raad wil consulteren en het bestuur van de Parkorganisatie geraadpleegd moet worden. Zie hiertoe ook argument 1.3.

### 1.2 Krappe planning in verband met Omgevingswet

Het is van belang dat het bestemmingsplan van de velden 26 en 27 (samen met veld 1) in procedure gaat voordat de omgevingswet in werking treedt. Naar verwachting treedt de omgevingswet op 1 juli 2022 in werking.

Dit is van belang omdat bij wijziging van het bestemmingsplan van Schuytgraaf de wet voorschrijft dat ook het exploitatieplan aangepast moet worden. Aangezien het vigerende exploitatieplan één samenhangend geheel is voor alle velden die na 2011 zijn ontwikkeld, heeft het veel voordelen als het gehele exploitatieplan onder het oude regime blijft vallen. Onder de Omgevingswet moeten de bepalingen over kostenverhaal in het omgevingsplan worden vastgelegd. Dit kan leiden tot onduidelijkheden en vertraging. Indien het exploitatieplan vóór de komst van de Omgevingswet in procedure wordt gebracht mogen we gebruik maken van het bekende instrument exploitatieplan en zorgen we er ook voor dat het exploitatieplan in zijn geheel onderdeel gaat uitmaken van het omgevingsplan van rechtswege. Om die reden is het van belang dat het ruimtelijk raamwerk in deze raadsperiode wordt vastgesteld, zodat de raad van Overbetuwe in maart/april haar wensen en bedenkingen kan uiten en het college van Arnhem nog vóór de inwerkingtreding van de omgevingswet op 1 juli 2022 het bestemmingsplan van de laatste velden van Schuytgraaf (veld 1, veld 26 en veld 27) in procedure kan brengen.



## Participatie

In de laatste bewonersnieuwsbrieven is gemeld dat deze velden ontwikkeld gaan worden en dat hierover overleg wordt gevoerd met de gemeente Overbetuwe. In de nieuwbrief die half december verspreid wordt in de wijk, wordt aangekondigd dat wij verwachten het ruimtelijk raamwerk in december naar de raad te kunnen sturen en dat deze vervolgens via de website van Schuytgraaf kan worden ingezien. Bij het informatiecentrum Schuytgraaf wordt regelmatig geïnformeerd naar de voortgang van dit project door geïnteresseerde kopers.

Daarnaast is er voor deze ontwikkeling ook wenselijk dat er breder gecommuniceerd wordt. Met de gemeente Overbetuwe en de Parkorganisatie, maar ook met andere belanghebbenden zal een zorgvuldig participatieproces worden doorlopen. Het te lopen proces zal de komende tijd worden uitgewerkt, met input van gemeente Overbetuwe en de Parkorganisatie.

Op basis van het ruimtelijk raamwerk per veld wordt een uitgewerkt bestemmingsplan opgesteld en daarop vindt inspraak plaats. Op basis van de inspraakreacties wordt dan een eventueel aangepast bestemmingsplan aan de raad voorgelegd ter vaststelling.

## Financiën

Het voorgestelde verkavelingsplan gaat uit van 236 woningen in een mix van grondgebonden woningen en appartementen en zowel markt woningen als sociale huurwoningen. Dit zijn 105 woningen meer dan in de huidige grondexploitatie is opgenomen. Door de verdichting is het uitgifte percentage lager dan in de huidige grex, verdichting van het programma leidt namelijk tot meer openbare ruimte. Deze grond kan niet uitgegeven worden en kent dus geen opbrengsten terwijl de openbare ruimte aangelegd moet worden en dat brengt kosten met zich mee. In de FJP 2020 is bij de risico's van Schuytgraaf hiervoor een post opgenomen.

Op basis van de geactualiseerde grondprijzen, het programma en de ambitie voor circulair en duurzaam bouwen (houtbouw) is het verwachte resultaat voor deze velden circa.€ 0,9 miljoen lager.

In de FJP 2021 zal dit resultaat worden verwerkt. Dit bedrag valt (ruim) binnen het in de FJP2020 benoemde risicobedrag van de verdichting van de velden 26 en 27.

## Uitvoering

Na vaststelling van het ruimtelijk raamwerk door uw raad zal een participatieproces met belanghebbende worden doorlopen en zal de gemeenteraad van Overbetuwe en het Algemeen bestuur van de parkorganisatie geconsulteerd worden over het ruimtelijk raamwerk. Dit wordt waarschijnlijk in maart/april 2022 (zie hiervoor ook de brief van Overbetuwe en de brief van de parkorganisatie in de bijlage)

De opmerkingen uit het participatieproces, de input afkomstig van de raad van Overbetuwe en het AB van Park Lingezegen en de uitwerking zoals benoemd in het advies van Feddes/Olthof Landschapsarchitecten, zullen in het bestemmingsplan een plek krijgen en vervolgens zal het



bestemmingsplan in procedure worden gebracht voor de velden 26 en 27 samen met veld 1. Het ruimtelijk raamwerk van veld 1 heeft u onlangs ontvangen.

De contractering van ontwikkelende partijen zal na vaststelling van het ruimtelijk raamwerk en na het proces van participatie en wensen en bedenkingen door Overbetuwe en Parkorganisatie worden opgestart. Naar verwachting start de bouw van de eerste bouwblokken in deze velden eind 2023, uitgaande van een planning dat het ruimtelijk raamwerk in deze raadsperiode door uw raad wordt vastgesteld en dat voor 1 juli 2022 het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht. Omdat de eerste stap naar contractering en in procedure brengen van het bestemmingsplan begint met vaststelling van het ruimtelijk raamwerk, is voorliggend besluit bepalend voor het tempo van de ontwikkeling van deze velden.

## Communicatie

In de bewonersnieuwsbrief die in de hele wijk Schuytgraaf half december wordt verspreid, wordt gemeld dat het ruimtelijk raamwerk binnenkort naar de Raad zal gaan en zodra het ruimtelijk raamwerk wordt aangeboden aan de raad zal dit op [www.schuytgraaf.nl](http://www.schuytgraaf.nl) vermeld worden.

Dee communicatie naar overige belanghebbenden zal in samenspraak met de parkorganisatie en gemeente Overbetuwe afgestemd worden.

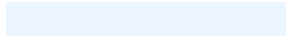
## Bijlagen

### Stukken voor gemeenteraad

1. Ruimtelijk raamwerk Schuytgraaf velden 26 en 27
2. Brief gemeente Overbetuwe reactie Zuidrand
3. Brief parkorganisatie reactie Zuidrand
4. Advies Fedde/Olthof Landschapsarchitecten Zuidrand



Besluit van



Zaaknummer

623799

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 december 2021, nummer: 623799;

gelet op artikel 192 van de Gemeentewet;

besluit:

1. Het ruimtelijk raamwerk velden 26 en 27 vast te stellen;
2. De financiële consequenties van het ruimtelijke raamwerk te verwerken bij de herzieningen 2021.

De griffier,

De voorzitter,