

College van Overbetuwe
Postbus 11
6660 AA Elst

Datum : 24 juni 2022
Zaaknummer : 674917
Contactpersoon : Kirsten van Rijen
Telefoonnummer : 026 377 3583

Onderwerp: Schuytgraaf veld 26 & 27

Geachte college van Overbetuwe,

De gemeenteraad van Overbetuwe spreekt binnenkort over mogelijke wensen en bedenkingen op het ruimtelijk raamwerk dat Arnhem voornemens is te gaan realiseren voor de velden 26 en 27 in Schuytgraaf. In aanloop hiernaartoe geven wij u nog graag een aantal zaken mee.

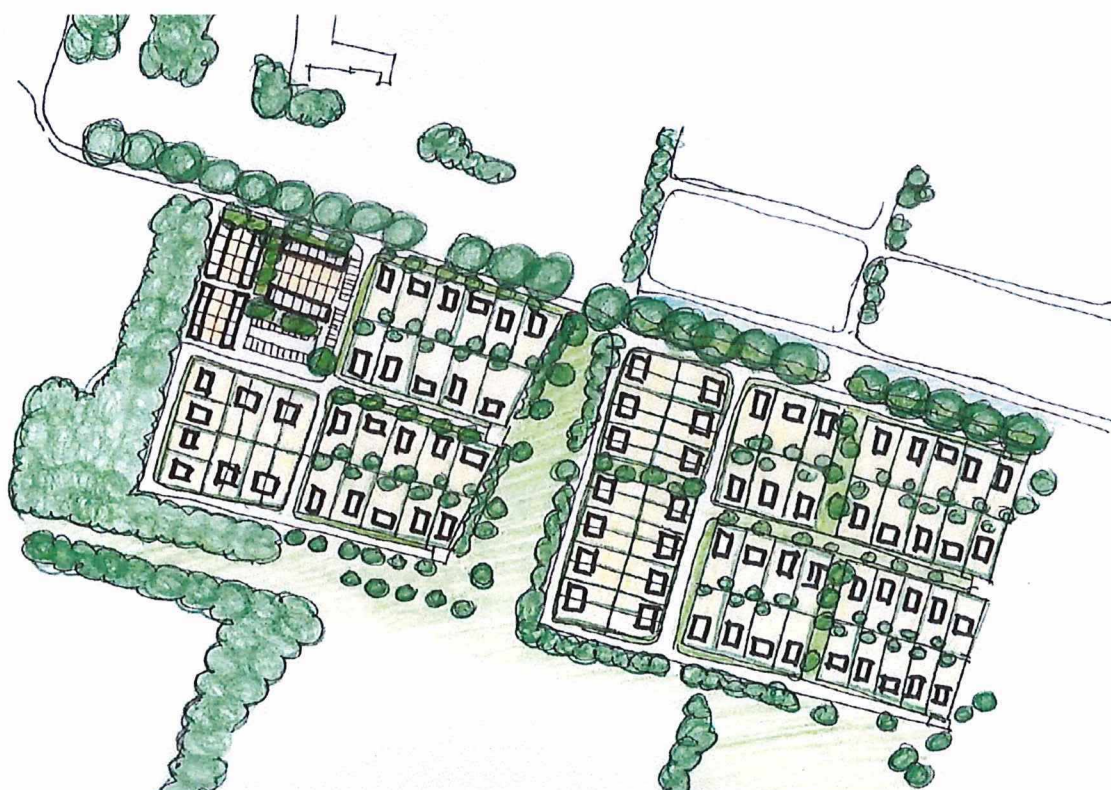
We hebben een groot woonprobleem in de regio. Het is van groot belang dat we extra woningen bouwen om aan de behoefte te voldoen. Ook Arnhem is hier volop mee bezig en wil haar bijdrage leveren aan de opgave van de regio. Met de nieuwe voorgestelde invulling van veld 26 en 27 in Schuytgraaf willen we bijdragen aan het regionale woonvraagstuk dat we gezamenlijk moeten invullen én een bijdrage leveren aan de ambities op het vlak van natuur en landschap.

In 2010 hebben Arnhem en Overbetuwe afspraken gemaakt in aanvulling op het oorspronkelijke convenant over Schuytgraaf uit 1993. Deze aanvullende afspraken zien op de toevoeging van drie zuidelijke velden in Schuytgraaf op de plek waar oorspronkelijk het sportcomplex gepland was en zijn vastgelegd in het document "Waar Schuytgraaf en De Park elkaar ontmoeten".

Arnhem en Overbetuwe kwamen overeen dat in plaats van een sportcomplex ten zuiden van de Marasingel een drietal zuidelijke velden gerealiseerd zouden worden, waarbij het aantal woningen is gemaximeerd op 154. In veld 23, Schuyts Bos, dat momenteel in uitvoering is, zijn 23 vrije kavels gepland, waardoor voor de velden 26 en 27 volgens afspraak nog 131 woningen gerealiseerd kunnen worden. Volgens de afspraken, in 2011 ook vastgelegd in het nog uit te werken bestemmingsplan van deze velden, betekent dit 131 grondgebonden grote marktwoningen, waarbij voor veld 26 20% openbaar gebied is vastgelegd (en 80% uitgeefbare, te verkopen, grond) en voor veld 27 34% openbare ruimte (en 66% uitgeefbare, te verkopen, grond). Dit zou resulteren in grofweg het volgende beeld dat voldoet aan de afspraken uit het convenant.



Zaaknummer: 674917
Pagina: 2



Sinds 2010 is er een en ander gewijzigd. We hebben een grote wooncrisis. We hebben hiertoe in regionaal verband afspraken met provincie en het Rijk gemaakt om onze bijdragen te leveren aan de woningbouwproductie. Voor de regio Arnhem-Nijmegen betekent dat +60.000 woningen tot 2040. In maart 2020 werd hiertoe de woondeal Arnhem-Nijmegen gesloten waarin de enorme woonopgave voor de regio in combinatie met het betaalbaar houden en krijgen van de woningvoorraad zijn benoemd. Arnhem heeft in de afspraken met regio, provincie en Rijk de opgave om 16.000 woningen toe te voegen. Onder het motto "meer landschap, meer stad" is in het verstedelijkingsconcept Arnhem-Nijmegen Foodvalley als richtinggevend kader vastgelegd dat vergroenen en verdichten hand in hand gaan.

In die lijn is Arnhem op zoek gegaan naar binnenstedelijke verdichtingslocaties. Hierbij hebben we niet de luxe potentiële locaties niet te gebruiken. Ook Schuytgraaf is om die reden onder de loep genomen en voor veld 26 en 27 is de potentie gezien om naast verdichting ook tot vergroening te komen en daarmee te komen tot een kwalitatief beter plan aan de rand van het Park, waarbij houtbouw en



Zaaknummer: 674917
Pagina: 3

circulariteit uitgangspunt zijn, in lijn met de uitgangspunten van de Groene Metropoolregio en de ambities in de woondeal.

Sinds voorjaar 2021 is er ambtelijk en bestuurlijk overleg met gemeente Overbetuwe en Park Lingezegen over deze verdichtingsopgave. Als gevolg van deze overleggen zijn er meerdere varianten van het plan onderzocht en is het plan geoptimaliseerd naar aanleiding van de inzichten van de door de gezamenlijke partijen in de hand genomen adviseur van Feddes Olthof. Dit heeft geleid tot een plan met 236 woningen en een aanzienlijk groter deel openbare ruimte, waardoor veel meer vergroening binnen dit veld mogelijk is dan in de oorspronkelijke opzet. De hoeveelheid openbare ruimte in het gebied is in de huidige opzet voor veld 26 40% (was 20%) en voor veld 27 48% (was 34%).





Tabel 1 cijfers bij ruimtelijk raamwerk

	CONVENANT		PLAN	
	Veld 26	Veld 27	Veld 26	Veld 27
Openbaar gebied			40%	48%
Uitgeefbaar	80%	66%	60%	52%

Openbaar groen
Veld 26 ca 4.500 m²
Veld 27 8.247 m²

Deze verdichting in combinatie met de gewenste optimalisaties, die ook door Arnhem als verbeteringen werden gezien, betekenen een financiële verslechtering van deze velden in de grondexploitatie van Schuytgraaf Arnhem enerzijds als gevolg van minder vierkante meters uitgeefbare grond, waardoor minder opbrengsten binnen komen en anderzijds als gevolg van meer kosten van meer vierkante meters inrichting openbare ruimte. In totaal betekent dit een verslechtering van de grondexploitatie met ongeveer 1 miljoen euro. Arnhem vindt deze verslechtering acceptabel, omdat dit zowel meer vergroening als meer woningen oplevert en in onze ogen leidt tot een kwalitatief hoogwaardig plan. Dit plan is in december 2021 voorgelegd aan het college van Overbetuwe.

Het advies van Feddes Olthof dat uw college met haar brief van december 2021 aan Arnhem heeft meegestuurd, is in Arnhem positief ontvangen. De door Feddes Olthof aangegeven optimalisaties zijn wat ons betreft goed in het vervolgproces in de uitwerking van de velden mee te nemen. In de gesprekken tussen Overbetuwe, Park en Arnhem is reeds verkend hoe de kwaliteitsslag en het vergroten van de functionaliteit uitgewerkt kan worden. Arnhem is van harte bereid hierover tot duidelijke afspraken te komen.

We hebben begrip voor uw zorgen over Park Lingezegen. Dit Park is ook voor ons heel belangrijk. Intensivering van stad en dorp leidt tot intensiever gebruik, met name aan de randen. Graag denken wij als één van de vier partners van het park mee over manieren om hier zorgvuldig mee om te gaan.



Zaaknummer: 674917
Pagina: 5

Wij zouden het op prijs stellen als u deze brief doorgeleidt naar de gemeenteraad van Overbetuwe. Het college van Arnhem is benieuwd naar de wensen en bedenkingen die de raad heeft op onze voorstellen. We blijven graag in gesprek over het vervolg.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,
de secretaris, de burgemeester,

J.H. de Baas

A. Marcouch