

Onderwerp: Zuidrand Schuytgraaf: veld 26 en 27

Ons kenmerk: 2021-013138

Nummer: -

Elst, 4 juli 2023

AAN DE RAAD

1. VOORSTEL

1. Vast te stellen dat het aangepaste schetsontwerp Zuidrand Schuytgraaf (2 mei 2023) niet voldoet aan het convenant, de volgende inzet te plegen en deze als volgt te prioriteren:
 - a. Kernpunten mee te geven aan de gemeente Arnhem (conform bijlage 3) om alsnog te voldoen aan het convenant.
 - b. Voor te stellen een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan zodat de raad van Arnhem deze op een zorgvuldige wijze in zijn besluitvorming kan betrekken.

2. INLEIDING

Op 15 mei ontvingen wij een brief waarin het college van Arnhem motiveert hoe zij de Overbetuwse 'wensen en bedenkingen' hebben verwerkt in een aangepast schetsontwerp (bijlagen 1 en 2). Het schetsontwerp bevat nu minder woningen, meer openbaar groen en de woningen staan op grotere afstand van het park. Ook is een plek voor het kunstcollectief KW37 opgenomen in veld 27.

In bijlage 6 vindt u een chronologisch overzicht vanaf 1993 tot heden. Hierin leest u dat wij (passend bij het destijds overeengekomen proces) actief en constructief het gesprek voerden met Arnhem over de invulling van de velden 26 en 27. Centraal daarbij stonden de doelstellingen uit het convenant '*Waar Schuytgraaf en De Park elkaar ontmoeten*' (bijlage 8, hierna 'convenant') en uw 'wensen en bedenkingen' van 12 juli 2022 op een eerdere versie van het schetsontwerp.

Wij informeren u nu over het nieuwe schetsontwerp. Intussen hebben we een ruimtelijk-landschapelijke analyse laten uitvoeren (bijlage 4) alsmede juridisch advies ingewonnen van onze huisadvocaat (bijlage 5). Deze maken integraal onderdeel uit van dit voorstel. Met dit voorstel stellen wij u voor de motie '*Bebouwing Schuytgraaf rand Overbetuwe*' (18 april 2023) als afgehandeld te beschouwen.

Dit raadsvoorstel is niet alleen bedoeld om u te informeren maar ook om u de gelegenheid te geven om als raad te reageren. Geordend aan de hand van fasering en toepassingsbereik doen wij u hiervoor suggesties. Op deze wijze bent u in staat om een zorgvuldige afweging te doen, waarbij wij willen benadrukken dat een helder raads kader belangrijk is voor het vervolgproces. In dat opzicht geven wij u mee dat wij openstaan voor eventuele amendering van dit voorstel.

3. DOEL EN BEOOGD EFFECT

De gemeenteraad faciliteren bij te maken keuzes over hun inzet bij het creëren van een hoogwaardige overgang in de Zuidrand Schuytgraaf, tussen woonwijk en landschap, in ruimtelijke en functionele zin.

4. ARGUMENTEN

1.1. We willen u in de gelegenheid stellen om uw reactie tijdig in te brengen

Het aangepaste schetsontwerp is tijdens de Politieke Avond van 21 juni 2023 meningsvormend besproken door Arnhemse raadsleden. Met dit voorstel geven wij u de gelegenheid om tijdig uw standpunt te verkondigen aan de hand van de belangrijkste kernpunten. Tevens biedt dit mogelijkheid om optimalisatie van de verkaveling in relatie tot gebruiks- en toekomstwaarde van het evenemententerrein te bespreken. Dit bezien binnen de strategie van doorontwikkeling van Park Lingezegen, maar ook om in de dagelijkse praktijk klachten over geluidsoverlast te voorkomen. Het delen van uw kernpunten voor aanpassing en uitwerking is ook in lijn met het advies van onze huisadvocaat: benut eerst het bestuurlijk/gemeentelijke overleg. Als dit niet leidt tot voldoende aanpassingen, brengt u later alsnog uw zienswijze in op het ontwerp-bestemmingsplan.

1A.1. Woningaantal schetsontwerp komt niet overeen met convenant

In uw 'wensen en bedenkingen' legt u de nadruk op het overeengekomen maximum aantal woningen en de bijhorende afgesproken bouwhoogte voor de zuidrand. Op basis van het convenant zijn nu in het geldende bestemmingsplan 131 woningen toegestaan van maximaal 3 bouwlagen. Voorgesteld is nu 198 woningen, in een deel van de woonvelden tot 4 bouwlagen. U wilt ervoor waken dat dit ten koste gaat van het beoogde landelijke beeld, als overgang tussen Schuytgraaf en Park Lingezegen.

De huisadvocaat constateert een overschrijding van het overeengekomen aantal woningen bij het beschrijven van de wijze waarop het nieuwe schetsontwerp zich verhoudt tot de afspraken in het convenant. Geconcludeerd is dat 198 woningen in juridisch opzicht een schending van het convenant is. Door conform brief (bijlage 3) dit als kernpunt aan Arnhem mee te geven voor verbetering van het schetsontwerp, geven we invulling aan het geadviseerde gemeentelijk/bestuurlijke overleg.

Overigens merken wij op dat het schetsontwerp uitsluitend getoetst moet worden aan het convenant uit 2010. Dat convenant is namelijk het bindende advies van de intergemeentelijke overleggroep, zoals bedoeld in het convenant Driel-Oost uit 1993. Daarmee is toetsing aan het oude convenant uit 1993 (bijlage 7) niet aan de orde. We verwijzen u voor een uitgebreidere toelichting naar bijlage 5.

1A.1. Kunstenaarscollectief KW37 niet passend binnen randvoorwaarden convenant

Het voorstel is om kunstenaarscollectief KW37 te huisvesten in de zuidoostelijke hoek van veld 27. Wij zijn van mening dat dit niet past in de zuidrand binnen de randvoorwaarden in paragraaf 7.2 van het convenant. Alhoewel in het 'ruimtelijk raamwerk' staat dat hier "*kunstenaars wonen en werken*", zoeken zij tegelijk ook naar extra ruimte in Park Lingezegen om kunst te fabriceren of te bewerken. Deze 'werkfuncties' passen (ruimtelijk en functioneel) niet bij de doelen van het Park, waardoor we hier geen gelegenheid aan kunnen en willen bieden in Park Lingezegen. Voorgesteld wordt dit ook als kernpunt in de brief mee te geven.

1B.1. Eventuele zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan vraagt nu standpunt gemeenteraad

Na (voor)overleg in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, is de formele planologisch-juridische procedure aan de orde. Daarbij moet de raad van Arnhem in zijn besluitvorming het in het convenant gewekte vertrouwen betrekken. Dit is nader geduid in bijlage 5.

Dat wordt het 'vertrouwensbeginsel' genoemd en betekent dat de bedoeling van het convenant in voldoende mate moet worden toegepast in planvorming, als onderdeel van een bredere belangenafweging. Dit betreft in ieder geval de randvoorwaarden uit het convenant maar ook de genoemde balans tussen de indicatieve aantallen voor groen en woningen.

De brief beschrijft kernpunten die van belang zijn in lijn met het convenant. Mocht straks blijken dat hiermee onvoldoende rekening wordt gehouden en het schetsontwerp ongewijzigd blijft, dan is uw raad het meest gereede bestuursorgaan om zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan bij de gemeente Arnhem naar voren te brengen. In het kader van een eventuele beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak zal uw raad dan vrijwel zeker ontvankelijk zijn, terwijl dit voor het college en voor de gemeente als rechtspersoon niet geheel zeker is. Mede om die reden herhalen wij het belang om uw kernpunten nu al zelf en tijdig in te brengen bij de gemeente Arnhem.

5. KANTTEKENINGEN EN RISICO'S

1.1. Juridische afdwingbaarheid van het convenant is beperkt

De private en publieke juridische werking van het convenant is gering:

- Het convenant bevat geen afdwingbare privaatrechtelijke afspraken.
- De juridische afdwingbaarheid van het convenant 2010 is ook in publiekrechtelijke zin beperkt: dit convenant leidt niet tot een verplichting om de bestemming ook conform vast te stellen.
- De vaststelling van het bestemmingsplan blijft daarbij voorbehouden aan de raad van Arnhem die daarbij beleidsvrijheid toekomt.
- Aantallen woningen en groen in het convenant zijn indicatief; naar de letter 'niet een hard gegeven'.

- Discussie is mogelijk of het vertrouwensbeginsel voldoende gewicht in de schaal legt, maar het gewekte vertrouwen is zeker een omstandigheid die de raad van Arnhem in zijn besluitvorming moet betrekken.

1.2. Raadskader over passende balans tussen groen en woningaantal ontbreekt

In uw 'wensen en bedenkingen' vroeg u aan Arnhem te onderzoeken of (en zo ja welke) toevoeging van het aantal woningen en m² groene (openbare) ruimte passend is bij het convenant. Arnhem heeft voor deze twee thema's nu een balans voorgesteld van circa 84 m² oppervlakte openbaar groen per woning, daar waar in 2010 op basis van de indicatieve woningaantallen 59 m² per woning werd ingeschat.

Ondanks dat de oppervlakte groen is verhoogd en het aantal woningen is verlaagd, wilt u vooral blijven benadrukken dat het aantal woningen te hoog is. In lijn met het advies van Feddes/Olthof blijft het van belang ook oog te houden voor (de balans met) groen. Het woningaantal is namelijk niet één-op één van invloed op het beoogde landschappelijke beeld. Zo voorkomt de gemeente numerieke discussies die afbreuk kunnen doen aan de ambities uit het convenant. Juridisch kan een goed gemotiveerde balans helpen om te voorkomen dat onduidelijk blijft of het verschil met de indicatieve woningaantallen zwaarder weegt dan het verschil met de aantallen m²'s groen.

6. FINANCIËN

Dit voorstel heeft geen directe financiële effecten voor de gemeente Overbetuwe.

7. DUURZAAMHEID

De gemeente Arnhem beschreef duurzaamheid in de toelichting op het aangepaste schetsontwerp (ruimtelijk raamwerk) op het gebied van energietransitie, circulariteit en klimaatadaptatie.

8. VERVOLG

Planning

Na uw besluitvorming berichten wij de gemeente Arnhem over uw standpunt. Dan is waarschijnlijk ook duidelijk of de Arnhemse raad heeft ingestemd met het aangepaste schetsontwerp. Daarna zal Arnhem de bestemmingsplanprocedure kunnen voorbereiden. Conform convenant is hierbij de eerstvolgende stap uitwerking naar bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en (in een latere fase) inrichtingsplan. Hierin worden de aanbevelingen van Feddes/Olthof betrokken. Als één van de partners in het park is en blijft Overbetuwe betrokken.

Bij uitwerking blijkt de aansluiting met het omliggende landschap van belang (randvoorwaarde 6 uit het convenant). In dat licht informeren we u dat Park Lingezegen nu werkt aan het optimaliseren van een verbeterde kwalitatieve inrichting in en rondom het speelbos. Aansluitend hierop werkt Arnhem aan een landschapsplan voor de groene omzoming van de woonvelden 26 en 27.

Communicatie

Participatie en communicatie worden gecoördineerd door Arnhem. Conform paragraaf 7.3 van het convenant gaat Arnhem daarbij eerst in overleg met de (supervisor van de) Parkorganisatie over uitwerking naar bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en in een latere fase naar inrichtingsplan.

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente

Initiatiefnemer van de voorgestelde ontwikkeling is de gemeente Arnhem. De rol van de gemeente Overbetuwe is gebaseerd op de afspraken in het convenant 'Waar Schuytgraaf en De Park elkaar ontmoeten'. Arnhem coördineert de interactie met relevante stakeholders waaronder Park Lingezegen.

Het in het convenant afgesproken vervolgproces maakt het mogelijk erop toe te zien dat de beoogde kwaliteitsslag zich ook daadwerkelijk voordoet.

R.P. Hoytink-Roubos

1. Brief 'Zuidrand Schuytgraaf, woonvelden 26 en 27' (9/5/2023, gemeente Arnhem)
2. Schetsontwerp 'Ruimtelijk raamwerk Schuytgraaf velden 26 + 27', (2/5/2023, Arnhem)
3. Concept-brief 'Kernpunten kwalitatieve uitwerking zuidrand Schuytgraaf' (12/9/2023, Overbetuwe)
4. Ruimtelijk-landschappelijk advies 'toetsing aan het convenant 2010' (23/11/2022, Feddes/Olthof)
5. Juridisch advies 'Reikwijdte convenant' (27/2/2023, Nysingh)
6. Chronologisch overzicht veld 26 en 27 Zuidrand Schuytgraaf
7. 'Convenant Driel-Oost' (1993)
8. Convenant 'Waar Schuytgraaf en De Park elkaar ontmoeten' (2010)
9. Concept-raadsbesluit 'Zuidrand Schuytgraaf: veld 26 en 27' (12/9/2023)

De behandelend ambtenaar is Stefan Tempelman. Technische vragen dienen uiterlijk donderdagmorgen om 08:00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl