



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer

595989

Onderwerp: Ruimtelijk Raamwerk veld 1 Schuytgraaf

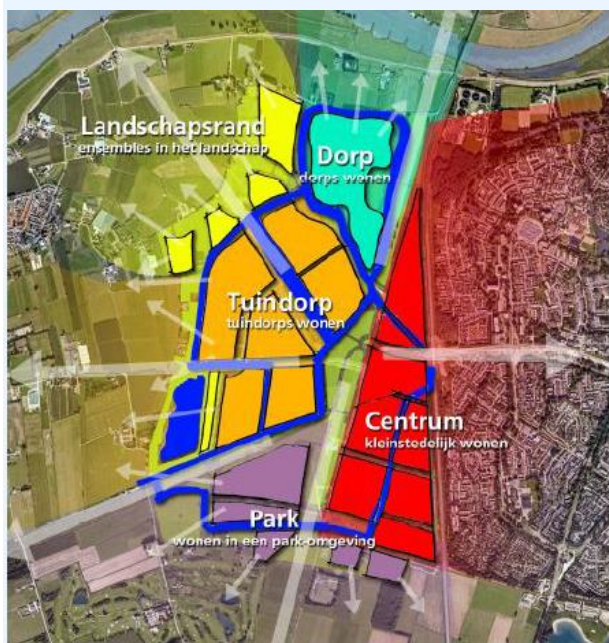
Voorstel

1. Het ruimtelijk raamwerk Schuytgraaf veld 1 vast te stellen.
2. Een locatie voor 8 woonwagens in veld 1 in te passen, in afwijking van het vigerende (nog uit te werken) bestemmingsplan.

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. Veld 1 aan de noordzijde van Schuytgraaf is het volgende veld in Schuytgraaf dat wordt ontwikkeld.

Binnen de financiële en ruimtelijke kaders is tot een ruimtelijk raamwerk gekomen dat we hierbij aan uw raad voorleggen ter vaststelling.

In dit veld worden 284 woningen en een locatie voor 8 woonwagens voorzien. Op basis van dit ruimtelijk raamwerk zal een bestemmingsplan in procedure worden gebracht voor dit veld.



Beoogd effect

De ontwikkeling van 284 woningen en 8 woonwagens in Schuytgraaf.

Argumenten

1.1 Het realiseren van woningbouw in veld 1 draagt bij aan de verdere ontwikkeling van de wijk Schuytgraaf: een overgang tussen de wijk en het buitengebied en het sluitstuk aan de noordrand van de wijk.

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.

Voor het karakter van veld 1 is de ligging nabij de Achterstraat en aan het open landschap het uitgangspunt. Het veld krijgt een dorpse uitstraling die past bij de groene omgeving aan de rand van Schuytgraaf. Veld 1 ligt tussen de natte ecozone en het landschap van de uiterwaarden en rivier. Hierdoor maakt het veld de overgang tussen de wijk en het buitengebied en vormt het sluitstuk aan de noordrand van de ontwikkeling van Schuytgraaf. Voor een goede inpassing laten we de groene randen intact en maken we zichtlijnen naar buiten om het landschappelijke karakter vanuit het veld te ervaren.

1.2 De bebouwingsdichtheid benadert het maximum van 30 woningen per hectare die is vastgelegd in het bestemmingsplan.

De onlangs door uw raad vastgestelde 12e herziening van het exploitatieplan gaat uit van 284 woningen waarvan 72 sociale huur voor veld 1(b) en 1a. In dit ruimtelijk raamwerk wordt uitgegaan van 292 wooneenheden, waarvan 8 woonwagens en 73 sociale huurwoningen. Dit zal in de 13e herziening van het exploitatieplan worden opgenomen.

In het bestemmingsplan Schuytgraaf 2017 is als specifieke regel voor de uitwerking van veld 1 een maximum aantal te bouwen woningen opgenomen van 30 woningen per hectare met een maximale bouwhoogte van 15 meter. Met 287 woningen in veld 1 (= 292 minus de 5 woningen van veld 1a) op 9,8 hectare is de dichtheid nu 29,3 woningen per hectare. Een verdere verdichting van veld 1 zou een wijziging van het bestemmingsplan op dit punt vergen. Vanwege de ligging van het veld (de overgang van stad naar land), de gemaakte afspraken met omwonenden en ecologische redenen hebben we ervoor gekozen binnen de vastgelegde dichtheid van het bestemmingsplan te blijven.

1.3 Het programma sluit aan bij de woonbehoefte

Uit het regionale woningmarktonderzoek 2019 van Companen blijkt dat er in Arnhem tot 2030 behoefte is aan grondgebonden koopwoningen, met name in het segment boven €3 ton. De 211 grondgebonden woningen in dit ruimtelijk raamwerk voorzien in deze vraag.



Met het vaststellen van het plan van aanpak woningbouw is voor geheel Schuytgraaf het uitgangspunt dat van de te verkopen gronden per 1-1-2019 minimaal 30% van de woningen als sociale huur wordt gerealiseerd. Het sociale woningbouwpercentage varieert daarbij per veld. Voor veld 1 wordt in dit ruimtelijk raamwerk uitgegaan van een programma van circa 28% sociale woningbouw.

Zoals u in het ruimtelijk raamwerk kunt zien, is circa twee derde deel van het sociale huurprogramma in gestapelde vorm ingetekend en een derde deel grondgebonden. Meer appartementen in veld 1 zorgt voor een verstoring van de stedenbouwkundige opzet. Het bouwblok waar de appartementen reeds zijn gesitueerd, heeft een extra grote diepte zodat er ruimte is voor parkeren op het binnenterrein.

In het bouwblok ten noorden van het appartementenblok zijn levensloopbestendige woningen gedacht. Hiermee spelen we in op de vraag naar dit type woningen en ook op een voorstel van omwonenden om in dit veld levensloopbestendige woningen te realiseren.

Meer appartementen in plaats van grondgebonden woningen past niet binnen de financiële kaders van het veld. Bovendien zou dat betekenen dat meer parkeerplaatsen in de openbare ruimte in plaats van op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Dat kost ruimte, waardoor appartementen niet per definitie tot een groter aantal woningen leidt. Daarnaast zou dan de dichtheid van het bestemmingsplan overschreden worden.

1.4 Door zijn omvang is veld 1 het meest geschikt om de diversiteit van de stad in de straatnamen tot uitdrukking te brengen.

Op 15 maart 2021 heeft u op basis van het initiatiefvoorstel "Diverse stad, diverse straatnamen" (zaaknummer 557264) besloten dat in een nader te bepalen buurt in Schuytgraaf de straten worden vernoemd naar activisten, met een focus op activisten tegen racisme of andere vormen van discriminatie. Van de resterende velden in Schuytgraaf is veld 1 met zijn bijna 10 hectare het grootste homogene veld waar voldoende straten komen om hier uitvoering aan te geven.

1.5 Veld 1 wordt een veerkrachtig dorp dat klaar is voor de toekomst in opzet, materiaalgebruik en uitstraling.

Veld 1 wordt een dorp van deze tijd: een veerkrachtig dorp dat klaar is voor de toekomst in opzet, materiaalgebruik en uitstraling. Oftewel het eigentijdse dorp. Om dit vorm te geven zijn in het ruimtelijk raamwerk voor de beeldregie de volgende thema's beschreven:

- een dorpse opzet;
- een eigentijdse uitstraling;
- verschillende woonsferen;
- verscheidenheid als uitgangspunt.

1.6 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 gevoegd.

1.7 *We voeren constructieve gesprekken met de grondeigenaren.*

Op woensdag 9 juni 2021 heeft wethouder Paping bij het agendapunt *Aanwijzing Wet voorkeursrecht gemeenten Schuytgraaf Veld 1* toegezegd u te informeren over de stand van het overleg met de grondeigenaren op het moment dat ons college het ruimtelijk raamwerk aan u voorlegt (Toezegging 939).

Sinds de aanwijzing zijn met alle drie de grondeigenaren gesprekken gestart. Met hen voeren we momenteel constructieve gesprekken over hetzij zelfrealisatie, hetzij verkoop van grond aan de gemeente Arnhem. Aangezien die gesprekken en onderhandelingen nog lopen, kunnen we hier op dit moment nog geen verdere uitspraken over doen. Als er meer duidelijkheid is bij het in procedure brengen van het bestemmingplan, zullen wij u hier nader over informeren.

1.8 *Naast veld 1 bevat dit ruimtelijk raamwerk ook het unieke veld 1a aan de Vogelenzangsestraat, dat we invullen conform het bestemmingsplan. Het daarnaast gelegen recreatieveld werken we later uit.*

Aan de Vogelenzangsestraat ligt veld 1a. Specifieke regel in het bestemmingsplan Schuytgraaf 2017 voor de uitwerking van dit veld 1a is een maximum van vijf woningen, vrijstaand of twee-onder-een-kap. Conform deze regel zijn in het ruimtelijk raamwerk vijf vrijstaande woningen opgenomen, die passen in het landelijke karakter van de bestaande bebouwing. Deze kavels zijn met de auto toegankelijk via de Vogelenzangsestraat. Voor langzaam verkeer wordt dit veld 1a met veld 1 verbonden. Dit vergroot het fiets- en wandelnetwerk en stimuleert bewegen in de directe omgeving.

Ten noorden van veld 1a ligt een locatie met de bestemming Recreatie (dagrecreatie, waaronder natuurbeleving). Over de invulling van deze bestemming wordt nog nagedacht. Mogelijk wordt de uitgifte van deze locatie gekoppeld aan de uitgifte van de nabijgelegen woningbouwkavels in veld 1a. Met de direct aanwonenden is afgesproken hen te betrekken bij de nadere invulling van dit recreatieveld.

2.1 *De woonwagenlocatie is ruimtelijk en financieel inpasbaar.*

In het [plan van aanpak uitbreiding woonwagenlocaties Arnhem](#) (juni 2020) is in paragraaf 5.4 aangegeven dat "bij het opstellen van een ruimtelijk raamwerk voor veld 1 ruimtelijk en programmatisch zal worden verkend of en onder welke voorwaarden een woonwagenlocatie inpasbaar is".

Deze verkenning is in dit ruimtelijk raamwerk gedaan. Ruimtelijk is een woonwagenlocatie inpasbaar: in de zuidwesthoek van veld 1 is ruimte voor 8 woonwagenstandplaatsen van ieder circa 200m². Door de vorm van het totale veld is het mogelijk om deze plek een eigen identiteit te geven. Door de positie in een 'punt' is de locatie goed in te passen in het bestaande en nieuw aan te leggen groen.

Op 20 juli jl. heeft ons college besloten voor de pilotfase een grondprijs voor huurwagenstandplaatsen te hanteren van €29.500 voor een kavel van maximaal 200 m² en de mogelijkheid te onderzoeken om uit het beschikbare budget voor de pilot een subsidie te verstrekken ten behoeve van de exploitatie door de woningcorporaties. Schuytgraaf is geen pilotlocatie, maar het uitgangspunt ten aanzien de grondprijs voor huurwagenstandplaatsen is gelijk aan het collegebesluit van 20 juli.



Toepassing van deze grondprijs van €29.500 voor een huurwagenstandplaats van maximaal 200 m² past financieel binnen de kaders van de grondexploitatie voor dit veld 1. Een woonwagenlocatie met 8 plaatsen is daarmee ook financieel inpasbaar in veld 1.

2.2 De woonwagenlocatie vergt een bestemmingsplanwijziging

In het bestemmingsplan Schuytgraaf 2017 zijn woonwagens en woonboten niet toegestaan. Bij de uitwerking van het bestemmingsplan voor veld 1 zal het bestemmingsplan op dit punt moeten worden gewijzigd.

Kanttekeningen en risico's

1.1 De ontwikkeling van Schuytgraaf veld 1 heeft invloed op de eventuele uitbreiding van de bedrijfsvoering van een agrarische ondernemer in Driel.

Nabij veld 1, op de hoek van de Vogelenzangsestraat en de Achterstraat is (in de gemeente Overbetuwe) een melkveebedrijf gevestigd. Door de voorgenomen woningbouwontwikkeling in veld 1 zal de grens van de bebouwde kom mogelijk opschuiven. In dat geval komen de bestaande woningen nabij de melkveehouderij binnen die bebouwde kom te liggen en daarmee binnen de geurcontour van het bedrijf.

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan Schuytgraaf in 2003 was al duidelijk dat ter plaatse van veld 1 woningbouw was gepland. Na 2003 is echter de landelijke milieuwet- en regelgeving gewijzigd ten aanzien van agrarische bedrijven, waardoor de woningbouw in veld 1 inmiddels consequenties heeft voor de ondernemer.

De melkveehouder kan zijn huidige bedrijfsvoering voortzetten. Als hij echter een dierenverblijf gaat oprichten, uitbreiden of wijzigen en daarbij het aantal dieren toeneemt, zal ieder dierenverblijf (ook reeds bestaande) op meer dan 100 meter vanaf de nieuwe bebouwde kom moeten staan. Het voor de melkveehouder geldende bestemmingsplan biedt genoeg ruimte in het aangeduide bouwblok om op een afstand van meer dan 100 meter van de woning uit te bereiden, maar dit heeft financiële consequenties voor het bedrijf.

De omvang van dit risico wordt nog geïnterpreteerd. Tegelijk met ons voorstel tot vaststellen van het bestemmingsplan zullen we u hierover informeren. Mocht een schadevergoeding aan de orde zijn, dan zal deze niet opwegen tegen de negatieve (financiële) effecten van het bouwen van minder woningen om dit effect voor de melkveehouder te voorkomen.

1.2 Toepassing bomenbeleid leidt tot meerkosten, dekking uit investeringsbudget bomenplan

Op basis van het bomenplan Arnhem van maart 2020 is het nodig om meer ondergrondse groeiruimte te creëren voor bomen. In principe is dit niet van toepassing op bestaande ontwikkelingen. Schuytgraaf is echter een dermate lange termijn ontwikkeling, dat we hebben gekeken of meer groeiruimte toch inpasbaar is. Ruimtelijk is meer groeiruimte inpasbaar, maar het leidt wel tot circa €200.000 extra aanlegkosten voor de openbare ruimte dan waarmee rekening is



gehouden in de grondexploitatie. Deze meerkosten zullen uit het investeringsbudget bomenplan worden bekostigd.

2.1 De mogelijkheid aan de corporaties een subsidie te verlenen voor de exploitatie van de woonwagenlocaties moet worden onderzocht.

De woningcorporaties geven aan dat zij een onrendabele top in de businesscase voor woonwagens hebben vanwege de relatief korte afschrijvingstermijn van de wagen, de hoge aanschafkosten en de kosten voor het inrichten van de standplaats. Deze onrendabele top is er zelfs bij een grondoverdracht 'om niet'. Met de corporaties is gesproken over het verstrekken van een subsidie ten behoeve van de exploitatie door de corporaties.

Eind oktober hebben wij een aanvraag ingediend voor subsidie uit de rijksregeling voor stimulering van huisvesting voor spoedzoekers en woonwagenbewoners. De maximale subsidie uit deze regeling is €5.000 per standplaats. Indien deze aanvraag wordt gehonoreerd, zal de toegekende subsidie worden ingezet voor de exploitatie van de corporaties. Over oplossingen voor de resterende onrendabele top gaan we in gesprek met de corporaties. Als we daar met hen niet uitkomen, komen we bij u terug met een dekkingsvoorstel of een voorstel voor een alternatief woonprogramma van circa 10 grondgebonden woningen.

2.2 De beeldkwaliteitseisen vormen mogelijk een risico voor de exploitatie en de wens van woonwagenbewoners

Woonwagenbewoners hebben voorkeur voor een woonwagen van witte steenstrips. Dit is daarom de standaarduitvoering van woonwagens. Dat past niet bij de beeldkwaliteit van de rest van veld 1: bij de sfeer van eigentijds dorp passen ingetogen, donkerder kleuren en specifieke kapvormen beter.

Omwonenden hebben hun zorgen uitgesproken over het esthetisch passen van de woonwagens in de omgeving en willen liever geen witte woonwagens zien.

Met bestaande en nieuw beplanting kan het ensemble van woonwagens een groene uniforme inpassing krijgen. In het kader van natuurinclusief bouwen zetten we in op groene sedumdaken. Door deze groene inpassing zijn de woonwagens weinig zichtbaar en niet storend.

Los van persoonlijke voorkeuren van bewoners en omwonenden, betekent een niet-standaard woonwagen extra kosten voor de corporaties of de bewoners. Gezien de hiervoor geschetste onrendabele top, vormt een bij het veld passende beeldkwaliteit een financieel en draagvlak risico.

Participatie

Op woensdag 3 februari 2021 heeft wethouder Paping bij het agendapunt *Ruimtelijke raamwerken velden 3 Noord en 23 Schuytgraaf* toegezegd een intensiever participatietraject in te gaan met omwonenden van veld 1 dan gebruikelijk is bij andere velden van Schuytgraaf, omdat daar al omwonenden zijn, en daarbij uitspraken van de Raad niet als dogma's te gebruiken.

Sinds november 2020 is er zowel mondeling als schriftelijk op diverse momenten van gedachten gewisseld over veld 1 met bewoners van de Achterstraat, Vogelenzangsestraat, Laan van de Bevrijding (veld 4) en Draaibrug (veld 2). Een overzicht van deze contactmomenten staat beschreven in bijgevoegd logboek.



De mogelijke woonwagenlocatie is genoemd in een (vanwege corona) op de [website van Schuytgraaf](#) geplaatste video. Deze video is in december 2020 via een huis-aan-huis brief en social media aangekondigd. Ook is de woonwagenlocatie vermeld in de huis-aan-huis informatiebrief in juni 2021. Begin juli 2021 hebben we een vragenruiter georganiseerd om mondeling toelichting op die informatiebrief te geven.

Het ruimtelijk raamwerk is o.a. op de volgende punten aangepast naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen:

- Levensloopbestendige woningen zijn aan het programma toegevoegd.
- Er zijn maximaal 4 bouwlagen (13 meter hoogte) in het ruimtelijk raamwerk opgenomen, niet het maximum uit het bestemmingsplan van 5 bouwlagen (15 meter).
- In de beeldkwaliteit is veel differentiatie in de woningblokken opgenomen om "saai, lange blokken" te voorkomen.

De volgende opmerkingen van de bewoners zijn niet overgenomen:

- Veel te grote sprong naar maximale verdichting door toevoeging van meer rijtjeswoningen.
- Bezwaar tegen van 0% sociale woningen naar 30%, met name de hoogte van het percentage en alleen huur.
- Veel moeite met appartementen, ook als blikvanger midden in het veld, situering aan de rand heeft de voorkeur. Hier is niet aan tegemoet gekomen omdat dat stedenbouwkundig niet gewenst is en situering aan de rand weer een negatief effect heeft voor andere bewoners.
- Appartementen liever 3, maximaal 4 lagen.
- Woonwagens niet conform bestemmingsplan. Meningen verdeeld over situering. Bewoners van veld 2 en sommige bewoners van veld 4 kunnen zich niet vinden in de locatie. Hier is niet aan tegemoet gekomen vanwege de uitspraak van het Europese Hof dat Nederland ruimte moet bieden aan de woonwagencultuur. Door de groene omranding en de watergang tussen de locatie en veld 2 en 4 zal deze beperkt zichtbaar zijn.
- Auto ontsluiting van veld 1 niet via veld 2. Hier is niet aan tegemoet gekomen omdat dit effect heeft op andere bewoners en op de verkeersveiligheid op de Minervasingel. Er worden in Schuytgraaf meerdere velden via een ander veld ontsloten. Op deze manier wordt overbodige infrastructuur voorkomen, zodat er zoveel mogelijk woningen en groen in de wijk kunnen komen.
- Geen brug, maar een vlonderpad tussen veld 1 en 4 of verplaatsing van de brug naar de zuidoostpunt. Reden: een goede fietsverbinding in de vorm van een betonnen brug tussen veld 1 en veld 4 is nodig, ook om deze bij onderhoud van de brug tussen veld 1 en 2 te kunnen gebruiken voor autoverkeer.
- Fietspad naar Achterstraat niet op de getekende plek, maar zo oostelijk mogelijk in het veld (langs het water). Reden: om fietsen te stimuleren vergt een goede fietsverbinding naar de Achterstraat een centrale plek in het veld, opdat de fietsroutes zo kort mogelijk zijn.

De bewoners van Draaibrug (veld 2) hebben aangegeven dat ze vinden dat ze op een te laat moment betrokken zijn, namelijk op een moment dat ze geen invloed meer hadden. Qua proces zijn wij van mening dat de bewoners op het juiste moment zijn geïnformeerd, namelijk toen we met omwonenden in gesprek waren over het concept ruimtelijk raamwerk.



Financiën

Het ruimtelijke raamwerk voor veld 1 past binnen de kaders zoals vastgesteld voor dit veld in de grondexploitatie voor Schuytgraaf.

Uitvoering

Na vaststelling van het ruimtelijk raamwerk zal het bestemmingsplan in procedure worden gebracht voor dit veld 1 samen met veld 26/27. Het ruimtelijk raamwerk voor veld 26/27 ontvangt u zodra de gesprekken met Overbetuwe hierover zijn afgerond.

Na vaststelling van het ruimtelijk raamwerk zal ook de contractering starten met ontwikkelende partijen (claimhouders) en corporaties voor de bouwblokken in veld 1 die als eerste in ontwikkeling worden genomen. Naar verwachting start de bouw van de eerste bouwblokken in veld 1 eind 2023, uitgaande van een planning dat het ruimtelijk raamwerk in december door uw raad wordt vastgesteld en dat voorjaar 2022 het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht. Omdat contractering en in procedure brengen van het bestemmingsplan worden opgestart nadat het ruimtelijk raamwerk door u is vastgesteld, is voorliggend besluit bepalend voor het tempo van de ontwikkeling van deze velden.

Communicatie

De deelnemers aan het overleg over veld 1 die dat hebben verzocht, worden per mail geïnformeerd over de datum van uw raadsvergadering. Ook zetten we hierover een aankondiging op de website van Schuytgraaf.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Ruimtelijk raamwerk Schuytgraaf veld 1
- Logboek participatieproces



Besluit van

Zaaknummer

595989

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 november 2021, nummer: 595989;

gelet op artikel 192 van de Gemeentewet;

besluit:

1. Het ruimtelijk raamwerk veld 1 vast te stellen;
2. Een locatie voor 8 woonwagens in veld 1 in te passen, in afwijking van het vigerende (nog uit te werken) bestemmingsplan.

De griffier,

De voorzitter,