



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer

11448

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening veld 1d & reparaties en detaillering' en 13^e herziening exploitatieplan en afdoen motie 21M29 en toezeggingen.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan ' Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening veld 1d & reparaties en detaillering', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.1009-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting, gewijzigd vast te stellen.
2. De 13e herziening van het exploitatieplan Schuytgraaf 2011 zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.EPP1022-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting vast te stellen.

Inleiding

Op woensdag 16 februari 2022 heeft uw gemeenteraad het ruimtelijk raamwerk voor veld 1 en het ruimtelijk raamwerk voor veld 26 en 27 vastgesteld. De bestemmingsplannen voor deze velden zijn vanwege overleg met de gemeente Overbetuwe nog niet in procedure gebracht.

De ontwikkeling aan de Achterstraat (kadastrale percelen AF698 t/m AF701, tezamen veld 1d) die de bouw van vier vrijstaande woningen op deze vier percelen mogelijk maakt, bevindt zich in veld 1 en is onderdeel van het ruimtelijk raamwerk. Net als voor veld 1 geldt op dit moment voor veld 1d een uit te werken bestemming met een bouwverbod. Voor de ontwikkeling van de Achterstraat is daarom een bestemmingsplanherziening nodig. Inmiddels hebben het bestemmingsplan en het bijbehorende exploitatieplan ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

De woningen krijgen een eigen ontsluiting en maken daardoor verkeerskundig geen onderdeel uit van veld 1. Dit maakt het mogelijk om het bestemmingsplan van veld 1d alvast apart in procedure te brengen. Zo kan de woningbouw aan de Achterstraat versneld worden.

Daarnaast wordt in dit bestemmingsplan een aantal kleine reparaties meegenomen (zie argument 1.3). En het bestemmingsplan voorziet in detaillering van een aantal velden (we noemen dit ook wel 'krimpfolie'). Nu de woningen inmiddels op deze velden 2, 6 en 11, 22b en 24 zijn gebouwd, passen de ruime bouw mogelijkheden niet meer. Door het toepassen van krimpfolie worden de bouwregels in overeenstemming gebracht met de rest van de stad.

De bestemmingsplanherziening voor veld 1d is een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Landelijk is afgesproken om dit 'Chw'-plannen te noemen. In een dergelijk plan kunnen we gebruik maken van de



mogelijkheden van de Crisis-en herstelwet door ook regels op te nemen die normaal niet in een bestemmingsplan (mogen) zitten. In dit bestemmingsplan maken we gebruik van deze mogelijkheden door:

1. regels over het uiterlijk van bouwwerken op te nemen en;
2. regels met betrekking tot natuurinclusief bouwen op te nemen in het bestemmingsplan.

Tot slot informeren we u via bijlage 3 ook nog over de wijze van afdoening van motie [21M29 Divers Bouwen in veld 3 Noord](#) en de wijze van uitvoering van een aantal eerdere toezeggingen over Schuytgraaf.

Beoogd effect

De nieuwbouw aan de Achterstraat (AF698 t/m AF701) in veld 1d versneld planologisch mogelijk te maken, het doorvoeren van een aantal kleine reparaties en het toepassen van detaillering.

Argumenten

1.1 *Het bestemmingsplan maakt versneld de woningbouw mogelijk van het vastgestelde ruimtelijke raamwerk voor veld 1 ter plaatse van veld 1d (AF698 t/m AF701 aan de Achterstraat).*

De gronden aan de Achterstraat (AF698 t/m AF701) maken als veld 1d onderdeel uit van veld 1. Vanwege de op dat moment nog lopende onderzoeken naar een alternatieve ontsluiting van veld 1 kon het bestemmingsplan voor geheel veld 1 eind 2022 nog niet in procedure worden gebracht.

De gronden binnen veld 1d zijn particulier eigendom en krijgen een eigen ontsluiting. We hebben daarom gekozen, ten behoeve van de versnelling, om de woningbouwontwikkeling op deze gronden met een losse procedure mogelijk te maken. Hiermee komen we ook tegemoet aan het verzoek van een beoogd eigenaar, als onderdeel van zijn zienswijze op het 'Exploitatieplan Schuytgraaf 2011, 12^e Herziening', om "voortgang te gaan bewerkstelligen met het dossier en verder te gaan met de definitieve bouwplannen".

De uitgangspunten uit het ruimtelijk raamwerk voor veld 1 voor de gronden aan de Achterstraat worden overgenomen in het bestemmingsplan.

1.2 *Detaillering (krimpfolie) draagt bij aan een eenduidig juridisch kader in Arnhem.*

In 2017 is het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017 vastgesteld. Dit plan voorzag in een actueel kader voor de gehele wijk Schuytgraaf. De woningbouw op de velden 2, 6 en 11, 22b en 24 was toen nog niet begonnen. Inmiddels zijn deze velden gedeeltelijk bebouwd. De juridische regeling van de bebouwing en inrichting van deze velden kan nu gelijk worden getrokken met de regeling voor de overige gebouwde velden van Schuytgraaf, zonder dat dit tot planologische beperkingen leidt. Concreet houdt dit o.a. in dat de gebouwde woningen en de woonerven een woonbestemming krijgen met een bouwvlak, de openbare gebieden een verkeersbestemming krijgen en het groen in de wijk wordt beschermd met een groenbestemming.

1.3 *Dit bestemmingsplan voorziet in een aantal kleine reparaties van het geldende bestemmingsplan.*



Het gaat om:

1. De toevoeging van maatschappelijke functies in de zuidelijke punt van Schuyts Kwartier.

Er is in Schuytgraaf behoefte aan ruimtes voor maatschappelijke voorzieningen, vooral in de huisartsenzorg en ondersteunend zorgaanbod is er sprake van een tekort op basis van de verwachte inwonersaantallen van de wijk. Door het toevoegen van mogelijkheden voor 500 m2 aan maatschappelijke functies in de te bouwen woontoren in het zuiden van veld 6/11 (Schuyts Kwartier) kan worden voorzien in deze behoefte.

2. Het toevoegen van 'Groen – Landschap en Park' kunstroute en onder veld 17.

In de noordpunt van de velden 6 en 11 krijgt een gedeelte van de groenbestemming de bestemming 'Groen - Landschap en Park'. Dit gedeelte maakt namelijk onderdeel uit van de parkstructuur in Schuytgraaf waar land-art is voorzien. Per abuis heeft dit gebied in de vorige herziening een groenbestemming gekregen waarbinnen de land-art niet is toegestaan. Verder is het gebiedje ten zuiden van veld 17, dat per abuis nog de bestemming 'Gemengd-1' had, gewijzigd naar 'Groen-Landschap en park' in lijn met de wijziging van 'Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 6 en 11 & beheer'.

3. Het toevoegen van de aanduiding 'gestapeld'.

In veld 9 is abusievelijk bij een vorige reparatie niet de aanduiding 'gestapeld' meegenomen.

4. De waterleiding wordt op de juiste plek in de kaart gezet.

De Waterleiding wordt op de juiste manier ingetekend in veld 6 en 11.

5. De vergunning voor de padelbaan en de daarbij behorende groencompensatie wordt verankerd in het bestemmingsplan.

Er is een omgevingsvergunning verleend voor de uitbreiding van de padelbaan van de tennisclub Schuytgraaf. In het geldende bestemmingsplan heeft de locatie van de uitbreiding nog een natuurbestemming. De vergunning is verleend onder de voorwaarde dat de sport en natuurfunctie worden uitgewisseld en dat er een groencompensatie aan ten grondslag ligt. Dit wordt in dit plan juridisch verankerd

1.4 De woningbouw in veld 1d levert een bijdrage aan de verduurzaming van dit deel van de stad.

Bij de ontwikkeling van de nieuwbouwwijk Schuytgraaf is duurzaamheid al vanaf het begin een belangrijk thema. Zo is de hele wijk aangesloten op het stadswarmtenet, waardoor er geen gasaansluitingen meer nodig zijn. Ook is er een gescheiden afwateringssysteem, waarmee al het hemelwater bovengronds wordt afgevoerd.

Bovendien wordt natuurinclusief bouwen verplicht gesteld in het bestemmingsplan voor de vier nieuw te bouwen woningen. De maatregelen die moeten worden getroffen om aan deze verplichting te voldoen volgen uit de 'Beleidsregels Natuurinclusief Bouwen'. Zie hiervoor verder de raadsbrief 'Collegebesluit Beleidsregels Natuurinclusief Bouwen' (zaaknummer: 565816).



1.5 *Er zijn geen zienswijzen ingediend op het bestemmingsplan.*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 29 november 2022 tot en met 9 januari 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

1.6 *Door een ambtelijke wijziging is de regeling voor de groene hagen in veld 1d in overeenstemming gebracht met het ruimtelijk raamwerk.*

Per abuis is in het ontwerpbestemmingsplan een strengere regeling voor de groene hagen terecht gekomen. In het ruimtelijk raamwerk zijn groene erfafscheidingen verplicht op de grenzen met openbaar gebied. In het ontwerpbestemmingsplan staat dat alle erfafscheidingen moeten bestaan uit beplanting. Dat zijn dus ook de erfafscheidingen tussen woningen in. Met de voorgestelde ambtelijke wijziging wordt het bestemmingsplan weer in overeenstemming gebracht met het ruimtelijk raamwerk.

2.1 *Aanpassing van het exploitatieplan is nodig.*

Bij deze gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan hoort de 13e herziening van het exploitatieplan. De 13e herziening heeft inhoudelijk betrekking op de vier kavels aan de Achterstraat in veld 1d. Dit is verwerkt in het exploitatieplan op basis van het ruimtelijk raamwerk.

2.2 *Er zijn geen zienswijzen ingediend op de 13e herziening van het exploitatieplan*

Het ontwerpexploitatieplan heeft van 29 november 2022 tot en met 9 januari 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Kanttekeningen en risico's

- 1.1 Binnen afzienbare tijd wordt ook een ander Schuytgraaf-plan in procedure gebracht. Het gaat om een de bestemmingsplanherziening om de woningbouw mogelijk te maken in de velden 1, 26 en 27. Deze plannen gaan gepaard met een bijbehorend exploitatieplan. Hiermee volgen twee bestemmingsplannen voor Schuytgraaf heel kort op elkaar. Wij hebben in november 2022 gekozen om dit bestemmingsplan alvast ter inzage te leggen om de ontwikkelingen die via dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt niet te laten wachten op de discussie rondom de verkeersontsluiting van veld 1 (waar u inmiddels over heeft besloten) en de gesprekken met de gemeente Overbetuwe over veld 26 en 27.
- Na afronding van de gesprekken met Overbetuwe, zullen wij u over het resultaat hiervan informeren. Vervolgens zal in het tweede kwartaal van 2023 de herziening van het bestemmingsplan voor veld 1 samen met veld 26/27 in procedure worden gebracht.



Participatie

Vanwege de beperkte omvang van dit bestemmingsplan is er geen specifieke bewonersavond georganiseerd. Mensen die eerder hebben aangegeven graag geïnformeerd te willen worden over besluiten over veld 1 zijn per mail geïnformeerd over de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan.

Overige bewoners zijn via de website van Schuytgraaf en de Schuytgraaf Facebook pagina geïnformeerd over de bestemmingsplanwijziging.

Financiën

Voor de ontwikkeling van Schuytgraaf is een grondexploitatie vastgesteld. De ontwikkeling van de gronden aan de Achterstraat is opgenomen in de grondexploitatie. Dit bestemmingsplan heeft geen wijzigingen in de grondexploitatie tot gevolg. Daarnaast is voor Schuytgraaf een exploitatieplan vastgesteld. Bij dit bestemmingsplan hoort tevens een herziening van het exploitatieplan behorend bij deze ontwikkeling (13e herziening exploitatieplan Schuytgraaf 2011).

Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad kunnen belanghebbenden nog zes weken beroep aantekenen tegen het bestemmingsplan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie

De (beoogd) eigenaren van de gronden ter plaatse van veld 1d worden schriftelijk of per e-mail op de hoogte gesteld. De overige belanghebbenden worden na vaststelling geïnformeerd door een publicatie in het digitale gemeenteblad.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- 1a Vast te stellen bestemmingsplan 'Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening veld 1d & reparaties en detaillering'-tekst-
- 1b Plankaart Bestemmingsplan 'Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening veld1d & reparaties en detaillering' NL.IMRO.0202.1009-0301
- 1c en 1d Bijlagen Bestemmingsplan 'Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening veld1d & reparaties en detaillering';
- 2a Vast te stellen 13^e herziening exploitatieplan Schuytgraaf 2011 – tekst-
- 2b bijlagen 13^e herziening exploitatieplan Schuytgraaf
- 3 Bijlage afdoening motie 21M19 en toezeggingen

Besluit van 15 februari 2023

Zaaknummer 11448

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 31 januari 2023, nummer: 11448;

gelet op artikel 3.8 en 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening veld 1d & reparaties en detaillering, zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.1009-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting, gewijzigd vast te stellen waarbij 21.4 onder i. komt te luiden als volgt:

"Het ter plaatse van de aanduiding 'overige zone: veld 1d' in gebruik nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming zoals beschreven in lid 21.2.1 is uitsluitend toegestaan indien binnen een jaar na het tijdstip van het in gebruik nemen van de woning de volgende maatregelen worden getroffen en in stand worden gehouden:

1. het aanleggen van erfafscheidingen op de grens tussen een woonperceel en de openbare ruimte bestaande uit beplanting, zijnde een haag of een raster met klimplanten, waarbij de erfafscheidingen aan de straatzijde maximaal 1 m hoog is en de erfafscheidingen aan zijtuinen maximaal 2m hoog zijn.
2. minimaal 60% van de voortuin van het bouwperceel bestaat uit beplanting."

2. De 13e herziening van het exploitatieplan Schuytgraaf 2011 zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.EPP1022-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting vast te stellen.

De griffier,



De voorzitter,

