



Aan de gemeenteraad

Datum : 23 juni 2026
Zaaknummer : 4888964
Contactpersoon : Marcel van Driel
Telefoonnummer : 026 3773695

Onderwerp: Vrijgave ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan Zijpendaalseweg 167

Geachte voorzitter en leden,

Wij stellen u voor kennis te nemen van het ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan Zijpendaalseweg 167 en het omgevingskwaliteitsplan.

Inleiding

Voor de voormalige schoollocatie van het ROC Rijn IJssel aan de Zijpendaalseweg is in 2021 het ontwikkelkader 'Woonpark Guldenbodem' door het college vastgesteld. Het plan van de ontwikkelaars Ter Steege/ Rotsbouw is om de bestaande bebouwing te slopen en woningbouw te ontwikkelen. In de tussentijd wordt het schoolgebouw ingezet voor de tijdelijke huisvesting van het Prisma College.

Op 18 november 2025 hebben wij het Stedenbouwkundig plan 'Woonpark Guldenbodem' vastgesteld en u bent hier met een [raadsbrief](#) op 16 december 2025 over geïnformeerd. Het plan voorziet in de bouw van maximaal 67 appartementen, waarvan minimaal 30% in de sociale huursector wordt gerealiseerd.

De beoogde ontwikkeling past niet in het omgevingsplan en daarom wordt voorgesteld het omgevingsplan te wijzigen. Het ontwerp wijzigingsbesluit is door het college vrijgegeven en wordt voor zes weken ter inzage gelegd

Consequenties

Woonpark Guldenbodem voorziet in de woningbouwbehoefte

Uit het regionale woningbehoefteonderzoek voor de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, dat in 2025 is uitgevoerd, blijkt dat er met name een kwalitatieve behoefte is aan sociale huur appartementen (levensloopgeschikt) en dure grondgebonden koopwoningen in de gemeente Arnhem. Ook bestaat er nog steeds een significante vraag naar goedkope en dure koopappartementen.

Het ontwikkelplan voorziet in de bouw van maximaal 67 appartementen, waarvan minimaal 30% in de sociale huursector wordt gerealiseerd. Het ontwikkelplan omvat een diverse mix van 22 sociale huurappartementen, 7 betaalbare koopappartementen en 38 dure koopappartementen, wat zorgt voor een breed aanbod in verschillende prijsklassen. Vanwege het eerder vastgestelde ontwikkelkader hoeft



Datum: 23 juni 2026
Zaaknummer: 4888964
Pagina: 2

deze ontwikkeling niet te voldoen aan de Woondeal 2.0 ([zie raadsbrief Update Woondeal 2.0 en lopende woningbouwprojecten](#)).

Alle appartementen worden met een lift uitgevoerd, waardoor ze goed toegankelijk zijn voor senioren, maar ook geschikt zijn voor starters. Gezien de grote vraag naar appartementen in verschillende prijsklassen, sluit het plan goed aan bij de behoefte in de regio en de doelstellingen van de Arnhemse Woonvisie. De herontwikkeling van de Zijpendaalseweg voldoet aan de belangrijke woonbehoeften in de regio.

Het wijzigingsbesluit omgevingsplan is de juridische vertaling van het stedenbouwkundig plan.

Het stedenbouwkundig plan maakt het mogelijk om 67 woningen te bouwen op de ROC-locatie Zijpendaalseweg. Met het slopen van het voormalig schoolgebouw en het realiseren van de woningen zal de buurt een impuls krijgen. Het totale projectgebied wordt minder verhard en daarmee ontstaat ruimte om te vergroenen. De groene boomstructuur langs de Zijpendaalseweg wordt aangevuld. En de strook tussen de nieuwe gebouwen en het speelveld krijgt een groene invulling. Voor een aantrekkelijke woonomgeving wordt de ruimte tussen de gebouwen met groen ingericht.

Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor het ontwerp wijzigingsbesluit en het omgevingskwaliteitsplan. Het ontwerp wijzigingsbesluit vormt het juridische kader voor het plan. Het omgevingskwaliteitsplan geeft de kwalitatieve eisen en wensen mee aan de te maken bouwplannen door de ontwikkelende partij. Er is in de regels van het wijzigingsbesluit een koppeling met het Omgevingskwaliteitsplan opgenomen om zo de ruimtelijke kwaliteit van de bouwwerken te borgen.

Afwijkingen omgevingsplan van het ontwikkelkader en beleid

De bouwhoogte van één van de woongebouwen wordt één meter hoger dan in het ontwikkelkader is vastgelegd. Dit heeft te maken met het bouwbesluit en benodigde ruimte voor installaties. In het ontwikkelkader was geen rekening met ruimte voor installaties gehouden.

Volgens het huidige parkeerbeleid zijn voor deze ontwikkeling 82 parkeerplaatsen nodig. Hierbij wordt het dubbelgebruik niet meegenomen. Een deel van de nieuwe parkeerplaatsen wordt toegewezen aan een appartement. Deze kunnen niet dubbel worden gebruikt. Er zijn 26 parkeerplaatsen die niet worden toegewezen aan een appartement. Deze kunnen dubbel worden gebruikt. Als dit wordt meegerekend bij het berekenen van het aantal parkeerplaatsen dan zijn er in totaal 75 parkeerplaatsen nodig.

De ontwikkelaar heeft een onderzoek naar de parkeerbehoefte van de ontwikkeling gebaseerd op het autobezit voor vergelijkbare woningen in de wijk. Uit dit onderzoek komt dat voor deze ontwikkeling 77 parkeerplaatsen voldoende zijn. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.

De ruimtelijke kwaliteit wordt met een omgevingskwaliteitsplan geborgd

Om de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling te waarborgen is een omgevingskwaliteitsplan opgesteld dat voortbordurt op het vastgestelde ontwikkelkader. Het omgevingskwaliteitsplan geeft de kaders voor



Datum: 23 juni 2026
Zaaknummer: 4888964
Pagina: 3

de uitwerking van de uiterlijke verschijningsvorm van de gebouwen en de uitgangspunten en randvoorwaarden van de inrichting van de (semi-)openbare ruimten.

Woonpark Guldenbodem ligt op een unieke, groene locatie in Arnhem, omsloten door de parken Zijpendaal en Sonsbeek en grenzend aan Park Gulden Bodem. Het gebied vormt een parkachtige woonomgeving met sterke zichtlijnen naar het omliggende landschap. In het plan is rekening gehouden met een zorgvuldige inpassing van de nieuwe bebouwing op deze groene locatie. Bestaande boszones van de omliggende parken lopen door in het woonpark, terwijl het open karakter van het stierenveld behouden blijft. Aan de kant van het stierenveld is het gebied hoger met een verloop naar de lager gelegen kant van de Zijpendaalseweg. Met de ingegraven bebouwing is beoogd het natuurlijke hoogteverschil, dat bepalend is voor het landschappelijke karakter van de locatie, te respecteren.

Het opstellen van een milieueffectrapport is niet noodzakelijk

In paragraaf 5.3.9 van de motivering van het wijzigingsbesluit is toegelicht dat er voor dit type project een vormvrije MER (Milieu Effect Rapportage) beoordeling noodzakelijk is en heeft plaatsgevonden. De conclusie van de MER-beoordeling is dat belangrijke nadelige milieugevolgen vanwege het project zijn uitgesloten. Het volgen van een MER-procedure is daarom niet nodig.

Er moet rekening gehouden worden met geluidsbelaste zone

Een deel van het bouwveld ligt binnen de geluidsbelaste zone vanwege het aangrenzende schoolplein van de basisschool Pieter Jongeling. In deze zone zal bij het ontwerp van de woningen aangetoond moeten worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit kan door woningen buiten deze zone te realiseren of door een slim ontwerp (met woonvertrekken en buitenruimtes aan de geluidluwe zijde).

Financiën

De ontwikkeling van het Woonpark Guldenbodem is op risico van de ontwikkelaar Ter Steege/ Rotsbouw. Met Ter Steege/ Rotsbouw zijn afspraken over het kostenverhaal vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Uitvoering

Het ontwerp wijzigingsbesluit en omgevingskwaliteitsplan worden gepubliceerd in het digitale gemeentebblad. Na publicatie liggen de plannen zes weken ter inzage. Tijdens deze periode kan iedereen een zienswijze indienen.

Vervolgens worden de eventueel ingediende zienswijzen verzameld en verwerkt. Er wordt een raadsvoorstel voorbereid voor het vaststellen van het wijzigingsbesluit en het omgevingskwaliteitsplan. Dit is naar verwachting in het tweede kwartaal gereed. De gemeenteraad besluit over de vaststelling van de plannen.



Datum: 23 juni 2026
Zaaknummer: 4888964
Pagina: 4

Participatie

In maart 2022 is door de ontwikkelaar een eerste participatieavond georganiseerd. Voor deze avond is de hele burgemeesterswijk (ca. 3300 adressen) uitgenodigd en hadden zich circa 100 mensen aangemeld. Op deze avond is het eerste stedenbouwkundige plan in een plenaire presentatie gepresenteerd. Dit betrof een plan dat hoofdzakelijk op het huidige plan lijkt met vier gebouwen maar waarbij afgeweken werd van het ontwikkelkader en het hoogste gebouw aan de kant van het speelveld gesitueerd was.

In mei 2022 is een tweede participatieavond georganiseerd. Voor deze avond is een kleinere cirkel (ca. 150 adressen) van geadresseerden uitgenodigd. Voor deze avond hadden zich circa 50 mensen aangemeld. Als eerste werd het aangepaste plan gepresenteerd waarbij het hoogte-accent weer aan de Zijpendaalseweg is gesitueerd wat aansluit op het ontwikkelkader. Na de presentatie is in vijf kleinere groepen doorgepraat over de thema's toegankelijkheid en zicht, reliëf en bouwhoogte, zone tussen speelveld en woongebouw, wonen en overige reacties.

Naar aanleiding van de tweede participatieavond is besloten om een extra avond in februari 2023 te organiseren voor de direct omwonenden aan de Nicolaas Maesstraat, Van Ostadestraat en Zijpendaalseweg. Op deze avond waren circa vijftien mensen aanwezig. Op deze avond is over de hoogte van de gebouwen, het aantal appartementen en parkeren gesproken.

In mei 2023 heeft een vervolgesprek plaatsgevonden met de direct omwonenden. Op deze avond was een kleine afvaardiging aanwezig van drie mensen en is een verdere uitwerking van de plannen gepresenteerd.

Voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan is in december 2024 een informatieavond georganiseerd voor de direct omwonenden aan de Nicolaas Maesstraat, Van Ostadestraat en Zijpendaalseweg. Op deze avond waren circa vijftien mensen aanwezig. Op deze avond zijn de zorgen over de hoogte van de gebouwen, het aantal appartementen, parkeerdruk in de omgeving en de maatvoering van het stierenveld gesproken.

Ten behoeve van het ontwerp wijzigingsbesluit wordt tijdens de terinzagelegging door de ontwikkelaar en de gemeente een inloopavond georganiseerd. Op deze avond kunnen de aanwezigen op panelen het omgevingskwaliteitsplan en de uitwerking van het omgevingsplan zien.



Datum: 23 juni 2026
Zaaknummer: 4888964
Pagina: 5

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

P. Sennema

A. Marcouch

Bijlagen

- Ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan Zijpendaalseweg
- Omgevingskwaliteitsplan Woonpark Guldenbodem
- Omgevingsdossier Zijpendaalseweg