

Aan de gemeenteraad

Datum : 13 juni 2023
Zaaknummer : 93122
Contactpersoon : Saskia Maessen
Telefoonnummer : 0631102135

Onderwerp: Vrijgave ontwerpbestemmingsplan 'Chw Omgevingsplan Nijmeegseweg – fase 1'

Geachte voorzitter en leden,

Wij stellen u voor kennis te nemen van ons besluit van 13 juni 2023 om het ontwerpbestemmingsplan 'Chw Omgevingsplan Nijmeegseweg - fase 1' ter inzage te leggen.

Inleiding

Sinds eind jaren '90 wordt er op basis van het Ontwikkelingsplan Malburgen gewerkt aan het opknappen van de wijk Malburgen. Een van de essentiële onderdelen hiervan is Malburgen West en Oost beter met elkaar te verbinden. Het plan is om de Nijmeegseweg in de toekomst te verleggen en zo mogelijk te versmallen, en tevens groen en woningen toe te voegen.

Op basis van het Ontwikkelingsplan Malburgen is er een Toekomstvisie voor de Nijmeegseweg opgesteld (oost- en westzijde) en een stedenbouwkundig plan gemaakt voor Fase 1 (westzijde). Met Fase 1 wordt de ontwikkeling van het gebied rondom de Nijmeegseweg in gang gezet. Het eind 2021 door uw raad vastgestelde stedenbouwkundig schetsontwerp gaat uit van 230 woningen. De bebouwing varieert van grondgebonden tot gestapeld, 30% van de woningen betreft sociale huur door een toegelaten instelling. De helft van de woningen zijn koopwoningen waarvan de helft betaalbare koop. Het groene karakter van het gebied wordt behouden en versterkt. Het doel is een groen woonmilieu. Het nu onoverzichtelijke kruispunt De Monchyplein wordt aangepast naar een compact kruispunt. Hierdoor ontstaat er ruimte voor realisatie van het De Monchypark. Dit park wordt door het toevoegen van bebouwing, ruimte om te verblijven en mogelijk een voetgangersbrug, een herkenbare groene wijkentree/park.

Het stedenbouwkundig schetsontwerp is uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan en vervolgens uitgewerkt in een ontwerp-omgevingsplan en een omgevingskwaliteitsplan.

Vooruitlopend op de komst van de Omgevingswet werken we nu al met omgevingskwaliteitsplannen. Het omgevingsplan voor de Nijmeegseweg is het eerste plan dat in procedure wordt gebracht waarbij



gelijktijdig een omgevingskwaliteitsplan is opgesteld. Dit eerste plan moet worden gezien als een pilot. Het onderdeel beeldregie (regels over het uiterlijk van bouwwerken) wordt opgenomen als onderdeel van de regels van het omgevingsplan. De overige onderdelen worden privaatrechtelijk geborgd (zie Consequenties onder 4). Het instrument omgevingskwaliteitsplan wordt de komende tijd verder ontwikkeld. De ervaringen die we opdoen bij de Nijmeegseweg worden meegenomen in de doorontwikkeling van het omgevingskwaliteitsplan.

Ten opzichte van het schetsontwerp zijn er conform uw [motie](#) aan het plan 31 woningen toegevoegd. Daarnaast maakt het plan in Parkgebouw Oost en West atelierwoningen t.b.v. creatieve bedrijvigheid mogelijk en daghoreca in Parkgebouw Oost. Tevens is er voorzien in een bouwlocatie voor een Collectief Wooninitiatief waarmee voldaan wordt aan de wens van uw raad.

De bestemmingsplanherziening voor de Nijmeegseweg is een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. In een dergelijk plan kunnen we gebruik maken van de mogelijkheden van de Crisis- en herstelwet (Chw) door ook regels op te nemen die normaal niet in een bestemmingsplan (mogen) zitten. In dit omgevingsplan maken we gebruik van deze mogelijkheden door:

1. regels over het uiterlijk van bouwwerken (in dit plan noemen we dit de beeldregie) op te nemen en;
2. regels met betrekking tot natuurinclusief bouwen op te nemen in het omgevingsplan;
3. regels voor het geluid op te nemen: hogere waarden.

Ook is dit plan opgesteld volgens de nieuwe omgevingsplansystematiek. Landelijk is afgesproken om dit 'Chw Omgevingsplannen' te noemen. In alle relevante documenten noemen wij dit plan daarom een omgevingsplan.

Consequenties

1. Deze ontwikkeling voorziet in het toevoegen van woningen met een mix van woontypologieën.

We hebben te maken met woningnood. De komende 20 jaar moeten er in Arnhem 16.000 woningen worden bijgebouwd. Met deze ontwikkeling wordt voorzien in de toevoeging van minimaal 261 nieuwe woningen. Indien op een passende wijze kan worden voorzien in de parkeerbehoefte bestaat de mogelijkheid om 14 extra woningen toe te voegen. Het programma bestaat voor minimaal 30% uit betaalbare koopwoningen (in de wet heet dit nog een sociale koopwoning, deze term wordt daarom gebruikt in de doelgroepenverordening en in het omgevingsplan, in Arnhem kunnen sociale koopwoningen een prijs hebben tot €355.000) en voor 30% uit sociale huurwoningen door een toegelaten instelling. Daarnaast kent het plan een aantal middenhuurwoningen waardoor het percentage betaalbare woningen in totaal op 66% komt.

2. Deze ontwikkeling draagt bij aan het verbeteren van de wijk Malburgen zodat de wijk een aantrekkelijk onderdeel wordt van de stad.

De ambitie is om Malburgen een betere bewonersmix, betere voorzieningen en aantrekkelijke plekken te geven om het buurtgevoel en de betrokkenheid te verbeteren.



De groeninrichting heeft een belangrijke plek in de ontwikkeling van het gebied. Het groene karakter rondom de Nijmeegseweg wordt behouden en versterkt. De oppervlakte aan asfalt wordt kleiner. Het De Monchyplein wordt een herkenbare groene entree: het visitekaartje van Malburgen. Naast de bestaande en waardevolle bomen worden nieuwe bomen, heesters en vaste planten aangeplant, soorten die elkaar aanvullen en versterken en zo de biodiversiteit en belevingswaarde van het gebied vergroten.

Op buurtniveau vormen groene pocketparks de schakel tussen de bestaande en de nieuwe woningen en de brede groene bermen langs de Nijmeegseweg. Een pocketpark is een klein park dat openbaar toegankelijk is.

3. Met deze ontwikkeling wordt bijgedragen aan het verbinden van Malburgen Oost en West.

Voor een betere verbinding tussen Malburgen Oost en West laat het plan een voetgangersbrug toe. Deze brug voorziet in een ruimtelijke, gevoelsmatige en functionele verbinding tussen Malburgen Oost en West. Bij de verdere uitwerking wordt bekeken of een voetgangersbrug wenselijk/financieel haalbaar is en wordt gekeken naar de exacte dimensionering ervan.

4. Met het omgevingskwaliteitsplan en het onderdeel beeldregie wordt de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling geborgd.

De ruimtelijke kwaliteit van het plangebied wordt geborgd door enerzijds de beeldregie vast te leggen in de regels van het omgevingsplan. Anderzijds wordt het gedeelte van het omgevingskwaliteitsplan dat niet via het omgevingsplan geregeld kan worden, zoals de inrichting van de openbare ruimte en circulair bouwen, meegenomen in de verdere uitvoering van het project. Het projectgebied is in eigendom van de gemeente. Hierdoor kunnen we deze onderdelen verplicht stellen via de gronduitgifte. We zijn zelf verantwoordelijk voor de inrichting van de openbare ruimte. Het omgevingskwaliteitsplan wordt opgenomen als bijlage bij de toelichting van het omgevingsplan.

De woningbouwontwikkeling wordt landschappelijk ingepast. De pocketparks vormen de schakel tussen de bestaande wijk, de nieuwbouw en de brede groene bermen langs de Nijmeegseweg.

Met het creëren van collectieve in plaats van individuele tuinen wordt versterking van het gebied tegengegaan en ontstaat een groen woonmilieu. Bestaande waardevolle bomen zijn ingepast en vormen de basis voor de structuur van onder andere de pocketparks.

Het minimaliseren van verharding, de aanleg van groene parkeerplaatsen en het toevoegen van gevarieerde beplanting en bomen om de biodiversiteit in het gebied te vergroten, sluit aan bij de strategie klimaatadaptatie.

Het omgevingsplan voorziet in een iconisch groen entreegebouw.



5. Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Uit de toelichting van het ontwerpomgevingsplan en de daarbij behorende onderzoeken blijkt dat het toevoegen van woningen op deze locatie voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Voor dit omgevingsplan zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd, waaronder een akoestisch onderzoek en een bezonningsstudie. Uit die onderzoeken blijkt dat de woningbouw op de voorgestelde locatie voldoet aan de geldende wet- en regelgeving.

6. Er wordt gedeeltelijk gebouwd in het groen.

Omdat de ontwikkeling aan de Nijmeegseweg onderdeel is van het ontwikkelingsplan Malburgen, is er geen verplichting tot het juridisch compenseren van de oppervlakte groen die verloren gaat. Het ontwikkelingsplan Malburgen is vastgesteld voor 2006. De regels voor groencompensatie uit de Groenvisie 2017-2035 zijn daardoor niet van toepassing. Ook de eventuele financiële component hiervan vervalt.

De kwalitatieve compensatie blijft wel gelden. Dit komt voort uit het verlies van feitelijk groen en de kap van bomen. De geplande woningbouw vindt deels plaats binnen een groenbestemming en deels binnen de woonbestemming van de in 2012 gesloopte flatgebouwen (rood-voor-rood). In dit plan wordt daarom voorzien in kwalitatieve compensatie. Het De Monchyplein wordt ingericht als park (het 'De Monchypark'). Het karakter van deze ruimte verandert van een groene grasvlakte naar een parkruimte die beter toegankelijk wordt en beter beleefd kan worden. Er worden 100 extra bomen aangeplant in de gehele wijk Malburgen. De nieuw te bouwen woningen moeten natuurinclusief worden gebouwd waarbij een groen dak en een groene gevel verplicht is. Voor het entreegebouw gelden daarnaast aanvullende regels. Deze zijn in het omgevingsplan vastgelegd.

7. De woningbouw bevindt zich op een geluidgevoelige locatie.

Er zijn meerdere bronnen in het plangebied die geluid veroorzaken. We hebben hier te maken met de Nijmeegseweg, de Batavierenweg en de N325 (Pleijweg). Met name het entreegebouw wordt zwaar belast, omdat het ook grenst aan het GelreDome en de sportvelden. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen garanderen voor de toekomstige bewoners van het entreegebouw dienen ten aanzien van de oost-, zuid- en westgevel geluidsmaatregelen getroffen te worden. Het gebouw moet op een dussdanige manier worden gepositioneerd dat er een geluidsluwe buitenruimte en -zijde wordt gecreëerd.

Voor de andere bouwblokken grenzend aan de Nijmeegseweg moeten de gevels een geluidwerende functie hebben. Zowel om een geluidsluwe binnentuin te creëren voor de toekomstige bewoners als om te zorgen voor een lagere geluidbelasting op de huidige woningen in de nabijheid.

8. Het De Monchypark krijgt een Groenfunctie en gedeeltelijk een Parkfunctie.

Een Parkfunctie is een zwaardere functie dan een Groenfunctie. Gebieden met een Parkfunctie kennen een zwaardere bescherming. In een Parkfunctie is het niet mogelijk bijvoorbeeld fietspaden of een brug



aan te leggen zonder aanlegvergunning. Het uitgangspunt is dat er niet gebouwd mag worden in een Parkfunctie.

Omdat we niet exact weten hoe Fase 2 in en rondom het De Monchypark wordt ingevuld, is er in het omgevingsplan voor Fase 1 een Groenfunctie en gedeeltelijk een Parkfunctie op dit gebied gelegd. Hiermee wordt meer flexibiliteit behouden in het gedeelte van het De Monchypark waar we nog niet de precieze invulling van weten. Zodra de invulling van Fase 2 helder is, kan door middel van het omgevingsplan voor Fase 2 de definitieve bestemming op dit gebied worden gelegd.

Het gebied naast het Parkgebouw Oost krijgt een Parkfunctie omdat we hier de flexibiliteit niet nodig hebben. Los van de voetgangersbrug zijn hier geen bouwwerken voorzien. Tegelijkertijd worden door de Parkfunctie waardevolle bomen extra beschermd en voorzien we ook in een verbinding met het John Frostpark gelegen onderaan de brug.

Met het leggen van een gedeeltelijke Parkfunctie op het De Monchypark wordt meegedacht met de wens van de klankbordgroep om het De Monchypark meer bescherming te geven.

9. Het omgevingsplan wordt na de terinzagelegging op onderdelen nog aangevuld.

Op dit moment worden de ecosysteemdiensten van het huidige spontaan ontstane bosje op de plek van het beoogde iconisch groen entreegebouw in beeld gebracht. Deze functies moeten een plek krijgen op, in en aan het gebouw. Dit wordt vastgelegd in het omgevingsplan.

Er wordt nog onderzoek gedaan naar het precieze effect van het geluid afkomstig van het GelreDome op de beoogde toekomstige bebouwing.

10. Het is een zeer ambitieus plan dat door marktomstandigheden kan leiden tot andere plankeuzes.

Het plan is ambitieus en kent verschillende vernieuwende elementen, zoals het iconisch groen entreegebouw en een voetgangersbrug. Onze inschatting is dat dit financieel economisch haalbaar zou moeten zijn. Echter, de dan geldende marktomstandigheden kunnen een risico op realisatie betekenen hetgeen tot gevolg kan hebben dat er andere keuzes gemaakt moeten worden in het project.

Financiën

De gemeente heeft de gronden met betrekking tot deze locaties volledig in eigendom. Voor de ontwikkeling van deze locatie dient de gemeente een grondexploitatie te voeren. Hierin zijn opgenomen de kosten voor het bouwrijp maken van de grond, de gemeentelijke plankosten en overige kosten. Deze kosten worden gedekt door de opbrengst van de gronduitgifte, subsidies en bestaande budgetten. Deze grondexploitatie wordt ingezet ten behoeve van de realisatie van woningbouw inclusief de herinrichting van de bijbehorende openbare ruimte. De gemeenteraad wordt gevraagd bij de vaststelling van het omgevingsplan de grondexploitatie vast te stellen. Daarmee is dit omgevingsplan economisch uitvoerbaar. De grondexploitatie heeft overigens betrekking op zowel Fase 1 als Fase 2.



Uitvoering

Het ontwerpomgevingsplan zal - na bekendmaking - zes weken ter inzage worden gelegd. Het omgevingskwaliteitsplan wordt (naast als opgenomen bijlage bij de toelichting van het ontwerpomgevingsplan) ook op de gemeentelijke website geplaatst.

Tijdens deze periode kan eenieder zienswijzen indienen. Afhankelijk van eventuele zienswijzen zal aan de gemeenteraad vervolgens worden voorgesteld het omgevingsplan met omgevingskwaliteitsplan (al dan niet gewijzigd) vast te stellen. In het raadsvoorstel wordt tevens de grondexploitatie opgenomen. Na besluitvorming zal het (eventueel gewijzigde) omgevingsplan zes weken ter inzage worden gelegd in het kader van de beroepsprocedure.

Gekoerst wordt op vaststelling door uw raad in Q4 van 2023. Zodra het omgevingsplan in werking is getreden/onherroepelijk is gaat het gronduitgiftetraject van start, gevolgd door het ontwerptraject, vergunningentraject en de realisatie. De start bouw is voorzien in 2025.

Participatie en communicatie

Uitgangspunt bij de participatie in het project Nijmeegseweg is het toepassen van De Malburgse Methode. De Malburgse Methode gaat uit van bewonersparticipatie en inspraak vanaf het begin van de planvorming en in elke stap van de planvorming, bij zowel ruimtelijke projecten als sociale projecten in de wijk.

De Malburgse methode gaat uit van samenwerking tussen de inwoners van Malburgen verenigd in de klankbordgroep, de gemeente en de ontwikkelende partijen, met respect voor elkaars rollen en verantwoordelijkheden. Bij het opstellen van de toekomstvisie voor de Nijmeegseweg is deze methode met succes toegepast met als resultaat een gedragen visie op de ontwikkeling (Fase 1 en 2) en een gedragen stedenbouwkundig schetsontwerp voor Fase 1. Vervolgens is dit schetsontwerp op haalbaarheid getoetst en uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan. Ook hierbij is er sprake van draagvlak.

Bovenop wat gebruikelijk is, is er al input opgehaald op het voorontwerp omgevingsplan en omgevingskwaliteitsplan. De reactie van de klankbordgroep heeft geleid tot verbetering van de plannen. Bijgevoegde reactienota bevat een samenvatting van de reacties van de klankbordgroep Nijmeegseweg en de reactie van de gemeente hierop.

In de officiële periode van de terinzagelegging wordt er een bijeenkomst gehouden over het ontwerpomgevingsplan en het ontwerpomgevingskwaliteitsplan. Naast de klankbordgroep Nijmeegseweg worden inwoners van Malburgen hiervoor uitgenodigd. Er zal tevens op de gemeentelijke website een pagina worden ingericht waar informatie staat over de Nijmeegseweg en de omgevingsplanprocedure.

Datum : 13 juni 2023
Zaaknummer : 93122
Pagina : 7



De eventueel ingediende zienswijzen worden beantwoord in het zienswijzerapport. Voorafgaand aan de vaststelling door de raad ontvangen de indieners van een zienswijze het zienswijzerapport.

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

J.H. de Baas

A. Marcouch

Bijlagen

- 1a Ontwerp 'Chw Omgevingsplan Nijmeegseweg fase 1'
- 1b Plankaart
- Ontwerp omgevingskwaliteitsplan
- Reactienota d.d. 6 juni 2023
- 1c Overige bijlagen bij het omgevingsplan