RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 4829512

Onderwerp: Vaststellen ‘wijzigingsbesluit omgevingsplan Laarkwartier’ en ‘Omgevingskwaliteitsplan Laarkwartier’

Kernboodschap

Er zijn plannen om naast Station Arnhem-Zuid minimaal 152 woningen en 700 m^2 kantoren/kleinschalige bedrijvigheid te realiseren. Er komen 50% sociale woningen, 20% betaalbare woningen en 30% vrije sector. De kaders voor dit plan zijn vastgelegd in de door de raad vastgestelde Gebiedsvisie Station Zuid. Onderdeel van het project is ook de huidige groenzone langs het spoor. Deze zone heeft een bestemming Handel en Nijverheid. Met dit wijzigingsbesluit wordt de bestemming gewijzigd naar Park/Landschap. Door de wijziging is de toekomst van het wijkpark geborgd. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken wordt een procedure doorlopen om het omgevingsplan te wijzigen.

Voorstel

1. Het wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Arnhem: 'Laarkwartier 0005' gewijzigd vast te stellen dat bestaat uit de volgende onderdelen:
   a. het Omgevingsplan gemeente Arnhem te wijzigen, conform de wijzigingen zoals opgenomen in Bijlage A (zoals opgenomen in bijlage 1 bij dit raadsvoorstel);
   b. het wijzigingenoverzicht (zoals opgenomen in bijlage 2 bij dit raadsvoorstel), door te voeren ten opzichte van het ontwerp;
   c. door dit besluit de delen van de bestemmingsplannen behorende bij de pons met identificatie /join/id/regdata/gm0202/2025/30f2c7c3663d4c8a8565e8d85004c385/nld@2026-01-06;14325433 te laten vervallen;
   d. te bepalen dat dit besluit in werking treedt vier weken na bekendmaking ervan.
2. De beleidsregels ‘Omgevingskwaliteitsplan Laarkwartier’ vast te stellen.
3. Af te zien van kostenverhaalregels.

Inleiding

Voorgeschiedenis en planbeschrijving
Het stationsgebied van Arnhem-Zuid is in de Omgevingsvisie aangewezen als één van de stedelijke knooppunten waar we willen verdichten en willen groeien naar een aantrekkelijk en levendig stationsgebied (zie ook visie Hubs made in Arnhem). Daarmee leveren we een belangrijke bijdrage aan het verduurzamen van de mobiliteit in de regio en de woningbouwtaakstelling in de stad. De combinatie van nieuwe huisvesting nabij knooppunten (openbaar vervoer en voorzieningen) vormt

een kans voor doorstroming en wooncarrière in eigen wijk en voor het toepassen van een lagere parkeernorm.

Op 20 december 2023 heeft de gemeenteraad de gebiedsvisie Station Arnhem Zuid vastgesteld. Op basis hiervan zijn het stedenbouwkundig plan, het ontwerp wijzigingsbesluit en het ontwerp omgevingskwaliteitsplan opgesteld. Daarnaast is gewerkt aan een inrichtingsplan voor het stationsplein waarmee de fietsenstalling uitgebreid kan worden en het plein vergroend wordt. De werkzaamheden waarmee het wijkpark is opgeknapt en er meer mogelijkheden voor bewegen en ontmoeten zijn toegevoegd, zijn in 2025 uitgevoerd.
Portaal is de beoogde partner voor de ontwikkeling van het sociale programma en de betaalbare koopwoningen.

Procedure wijzigingsbesluit
Het ontwerp wijzigingsbesluit Laarkwartier heeft vanaf 28 oktober 2025 gedurende een termijn van zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. U bent hier met een raadsbrief over geïnformeerd.
Tijdens de ter inzage periode zijn zes zienswijzen ingediend. De zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording is opgenomen in de zienswijzennota (zie bijlage 1 bij het raadsvoorstel).

Het voorstel is wel om het wijzigingsbesluit gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp. Het gaat om het toevoegen van geluidsregels aan het wijzigingsbesluit van het omgevingsplan. Zie een toelichting op deze wijzigingen in het wijzigingenoverzicht (bijlage 2 bij het raadsbesluit).

Beoogd effect

Het planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling van het Laarkwartier conform de vastgestelde gebiedsvisie.

Argumenten

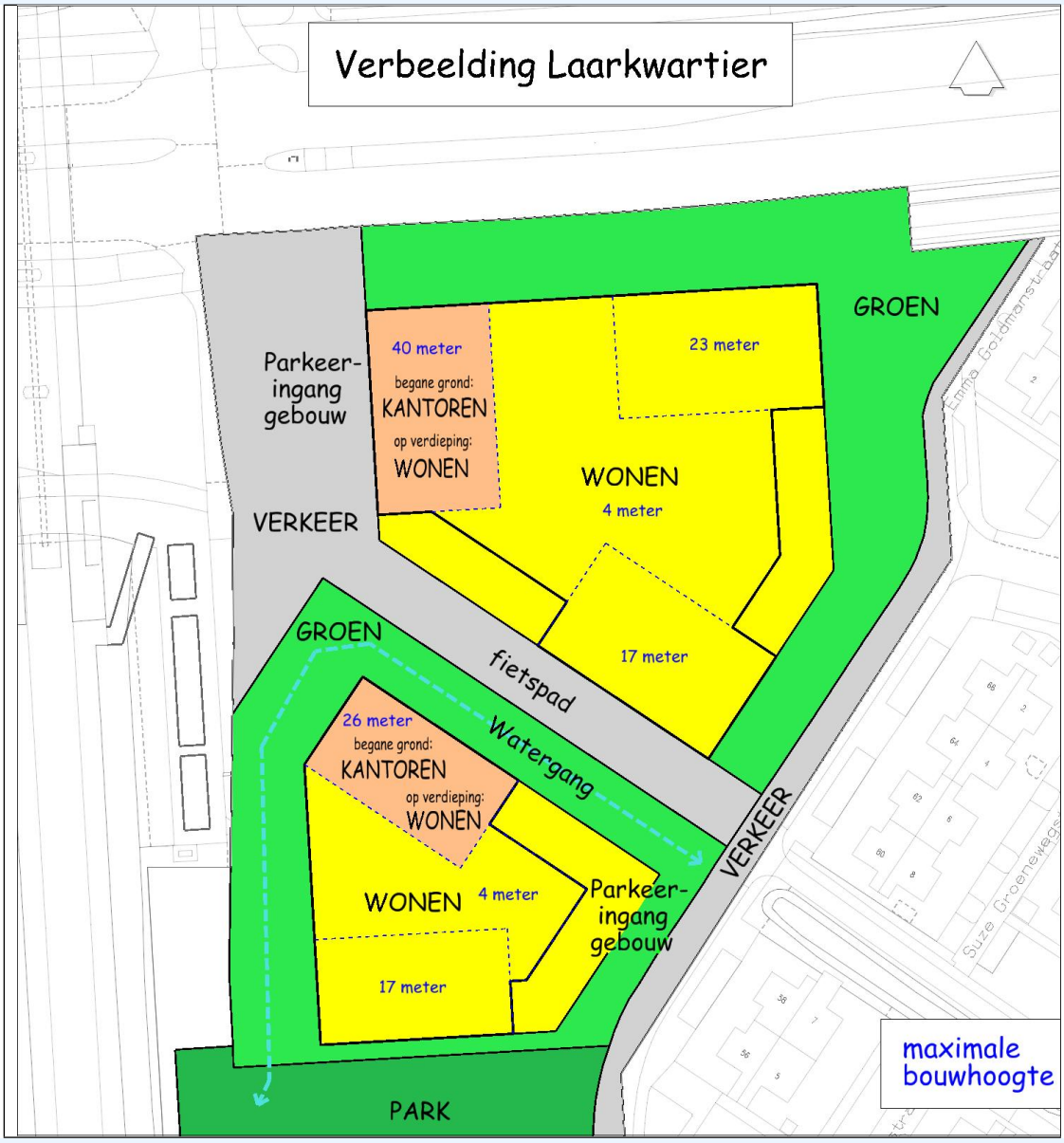
1.1 *U neemt een besluit op basis van het wijzigingsbesluit zoals getoond in de Planviewer.*
Deze wijziging van het omgevingsplan is een STOP-TPOD[1] plan, dat voldoet aan alle technische standaarden.

Bij dit voorstel vindt u:
- een wijzigingsbesluit in PDF-vorm (een preview van de bekendmaking op overheid.nl);
- en link naar het wijzigingsbesluit in de viewer van onze plansoftware (het besluit).

Op basis van de inhoud die in de viewer wordt getoond, neemt u een besluit. Omdat de wijziging van het omgevingsplan pas zichtbaar is in het Omgevingsloket ná een positief besluit op dit voorstel gebruiken we de viewer van onze plansoftware om u nu al het volledige plan te tonen: inclusief tekst, locaties en kenmerken (annotaties). In de bijlage vindt u een handreiking voor het raadplegen van het wijzigingsbesluit.

[1] Standaard officiële publicaties en Toepassingsprofielen voor omgevingsdocumenten (STOP/TPOD), zie voor meer informatie https://iplo.nl/digitaal-stelsel/aansluiten/standaarden/stop-tpod-imop/

Om in één oogopslag een beeld te krijgen van de ontwikkeling, is hieronder een overzicht opgenomen van de toegestane activiteiten, het bouwvlak en de maximumbouwhoogte.



Het wijzigingsbesluit bevat vier onderdelen:

- **Onderdeel a**.
  Dit gaat over het wijzigingsbesluit dat u kunt zien in de viewer. In onderdeel A staan alle wijzigingen.
- **Onderdeel b.**
  Hierin staan de verschillen tussen het definitieve besluit en het ontwerp. Deze verschillen kunt u niet zien in de viewer van onze plansoftware.
- **Onderdeel c.**
  Dit onderdeel bevat de pons. Met dit besluit vervallen alle oude bestemmingsplannen voor

deze locatie. De pons zorgt ervoor dat de oude regels niet meer zichtbaar zijn in Regels op de kaart. Zo ziet een initiatiefnemer alleen de nieuwe regels van het omgevingsplan.

- **Onderdeel d**.
  Dit geeft aan wanneer het omgevingsplan ingaat. Dit is verplicht om in het besluit te benoemen volgens de Omgevingswet.

1.2 *Het Laarkwartier sluit aan bij de Arnhemse behoefte aan woningen en bedrijfsruimtes.*
Arnhem kent een grote druk op de woningmarkt. In het Plan van Aanpak Woningbouwontwikkeling is een marsroute bepaald over hoe we zullen komen tot extra woningbouw en tot de versnelling van woningbouwprojecten. In het Plan van Aanpak is opgenomen dat over de projecten heen minimaal 30% een sociale huurwoning dient te zijn die wordt verhuurd door een corporatie. Voor deze locatie is besloten 50% sociale huur te realiseren. Portaal is aangesloten bij het project. Naast de sociale huur zetten we in op een gedifferentieerd woningaanbod dat bijdraagt aan gevarieerde wijken.

Hiertoe zijn zowel betaalbare koop- als vrije sector koopappartementen opgenomen in het plan. Het woonbehoefteonderzoek dat in 2019 is uitgevoerd, laat zien dat er in de huursegmenten een grote behoefte bestaat aan gestapelde woningbouw.
Naast het woonprogramma beidt het plan ruimte aan 550 m2 bedrijvigheid.

1.3 *Binnenstedelijke gebiedsontwikkeling naast een OV-station vraagt om een andere parkeernorm.*
Nieuwe woningen en kantoren realiseren we zo veel mogelijk op plekken die goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer en waar de voorzieningen zijn, zoals bij station Arnhem Zuid. Op deze plek zal de auto minder worden gebruikt en profiteren mensen optimaal van het aanwezige openbare vervoer. Gezien de ligging van het projectgebied naast het station Arnhem Zuid (A-locatie en stadsrandhub) en het uitgangspunt van een autoluwe woonomgeving wordt autogebruik niet gestimuleerd. Er wordt deelmobiliteit toegepast en er komen hoogwaardige fietsstallingplaatsen. Binnen het Laarkwartier is dan ook gekozen voor een lagere parkeernorm dan de huidige Arnhemse norm. De lagere parkeernorm is mogelijk omdat het omringende gebied op termijn gereguleerd zal worden zodat overlast naar de omgeving wordt voorkomen (Duurzaam Mobiliteitsplan).

1.4 *Het Omgevingsplan past binnen de kaders van de Gebiedsvisie Arnhem Station Zuid.*
De Gebiedsvisie is verder uitgewerkt in onder andere een Stedenbouwkundig plan. Daarbij is er een participatieproces doorlopen met de bewoners. De uitkomsten van het participatieproces zijn verwerkt in de plannen en terug te vinden in het Omgevingsdossier. De ambities in de Gebiedsvisie en het Stedenbouwkundig plan zijn verwerkt in het wijzigingsbesluit Omgevingsplan Laarkwartier (hierna het wijzigingsbesluit) en een bijbehorend Omgevingskwaliteitsplan (hierna: OKP). De bouw kan pas beginnen als een omgevingsvergunning om te kunnen bouwen is verleend. Het toetsingskader hiervoor is het wijzigingsplan. Het OKP legt onder andere het gewenste uiterlijk van de nieuwbouw en de kwalitatieve eisen aan de inrichting van het openbaar gebied vast.

1.5 *Met dit wijzigingsbesluit wordt het wijkpark juridisch vastgelegd.*

Het projectgebied was bij de oorspronkelijke plannen voor De Laar en Elderveld bedacht als een bedrijfslocatie. Vanuit die gedachte heeft een groot deel van het gebied een bestemming Handel en Nijverheid.
Het zuidelijke deel van het gebied is altijd groen ingericht geweest. In overleg met de buurt is een schetsplan opgesteld om het groengebied een upgrade te geven naar een echt wijkpark. Belangrijke uitgangspunten hierbij waren het versterken van de natuurlijke kwaliteiten en het bieden van een ruimte voor culturele activiteiten voor spelen en ontmoeten. De eerste fase van het wijkpark is inmiddels aangelegd en het tweede deel wordt aangelegd als de woningbouw is gerealiseerd omdat deze ruimte nodig is voor de waterberging van de woningen. Om het wijkpark ook juridisch te borgen en de landschappelijke en ecologische waarden te beschermen is het park in het wijzigingsplan bestemd als Park.

1.6 *De zienswijzen zorgen voor een wijziging van het plan.*
Tijdens de terinzagelegging zijn zes zienswijzen ingediend. Twee zienswijzen zijn afkomstig van omwonenden die zich zorgen maken over de gevolgen van de ontwikkeling voor het parkeren en drukte in de wijk. Er is een andere bewoner die het niet eens is met de stijl van de toekomstige bebouwing. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de zienswijzennota.
ProRail heeft een zienswijze ingediend over het ontbreken van regels over geluid. Het voorstel is om deze regels met een gewijzigde vaststelling toe te voegen aan het wijzigingsbesluit.
Kennisnetwerk Arnhem Nijmegen heeft o.a. vragen over hoe de ontwikkeling past in het regionale beleid van de Groene Metropoolregio.
De zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording is opgenomen in de zienswijzennota (zie bijlage 1 bij het raadsvoorstel). Naar aanleiding van de zienswijze van ProRail wordt voorgesteld het wijzigingsbesluit gewijzigd vast te stellen. De andere zienswijzen geven geen aanleiding tot wijzigingen.

2.1 *De ruimtelijke kwaliteit wordt met een omgevingskwaliteitsplan geborgd.*
Om de ruimtelijke kwaliteit van een ontwikkeling te waarborgen, kan door de gemeenteraad een omgevingskwaliteitsplan vastgesteld worden. Het omgevingskwaliteitsplan ‘Laarkwartier’” is een uitwerking van de gebiedsvisie die in december 2023 is vastgesteld en het stedenbouwkundig plan dat gelijktijdig met het omgevingsplan door het college is vastgesteld.
Het Laarkwartier ligt naast De Laar, een wijk met een eigen karakter, maar ook op een zichtlocatie naast het station en aan de Metamorfosenallee. Hierdoor zal de nieuwbouw beeldbepalend worden voor het gebied, maar ook moeten passen bij het karakter van de wijk De Laar. De ruimtelijke kwaliteit van het plan en daarmee het gebied rondom wordt hiermee gewaarborgd en gebruikt als toetsingskader voor het kwaliteitsteam Arnhem Zuid. Er is gezocht naar aansluiting op de bebouwing in de omgeving en er is gekozen voor variatie in de gevels en balkons, waardoor een veelzijdig en afwisselend beeld ontstaat. Het ontwerp omgevingskwaliteitsplan is besproken in Kwaliteitsteam Arnhem Zuid. De opmerkingen die door de commissie in de besprekingen zijn meegegeven zijn verwerkt. Het ‘Omgevingskwaliteitsplan Laarkwartier’ kan als toetsingskader dienen.

3.1	*Het verhalen van kosten via het omgevingsplan is niet nodig.* De grondexploitatie van het Laarkwartier is sluitend. Kosten worden gedekt uit deze grondexploitatie (zie paragraaf Financiën)

Kanttekeningen en risico's

1.1	*Geluidswerende maatregelen kunnen de betaalbaarheid van het project onder druk zetten.* In verband met de locatie naast de spoorlijn en de Metamorfosenallee is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd en de geluidbelasting is hoog. Dit betekent dat bij de woningen aan de spoorzijde en aan de zijde van de Metamorfosenallee extra geluidswerende maatregelen nodig zijn om te voldoen aan de maximale belasting.

Participatie

Het participatieniveau is bepaald volgens de handreiking ‘Betrek de buurt bij uw bouwplan’. Er worden meer dan 50 woningen gerealiseerd. Het bouwplan zorgt naar verwachting voor meer verkeersbewegingen. Het bouwplan verandert het karakter van de straat of buurt behoorlijk. Voor de gebiedsontwikkeling Stationsgebied Arnhem-Zuid is daarom participatieniveau twee van toepassing. Onder niveau twee, gemiddelde participatie, wordt verstaan: het laten meepraten van betrokkenen en belangen van betrokkenen meewegen, bijvoorbeeld via een website, een enquête of een informatieavond. Een overzicht van de participatiemomenten en de uitkomsten hiervan, is terug te vinden in het Omgevingsdossier (zie bijlage 6 bij dit raadsvoorstel).
De gesprekken met de belangrijkste interne en externe belanghebbenden zijn voortgezet.
De werkgroep Laarkwartier is in 2023 gestart en sindsdien betrokken bij de planvorming. In augustus 2025 hebben zij een toelichting gehad op het stedenbouwkundig plan en het OKP. De bewoners zijn positief over de plannen en de aandacht voor de overgang naar de bestaande wijk. Er zijn zorgen over het parkeren en overlast tijdens de bouw.
Door de hele periode heen zijn op gezette momenten nieuwsbrieven verspreid. Alle verslagen en presentaties zijn met bewoners gedeeld en op de projectsite geplaatst: Stationsgebied Arnhem-Zuid - Gemeente Arnhem.
Tijdens de terinzagelegging is er een informatiebijeenkomst georganiseerd voor de omwonenden en andere geïnteresseerden. Op deze avond zijn het Omgevingsplan en het schetsontwerp voor het stationsplein gepresenteerd. Portaal was ook aanwezig op deze avond. Ook in het vervolgtraject voor de uitwerking van de plannen zullen de gemeente en de ontwikkelende partijen actief contact blijven onderhouden met de directe omgeving en andere belanghebbenden.

Financiën

Voor de ontwikkeling van het Laarkwartier is op 20 december 2023 door de gemeenteraad een grondexploitatie vastgesteld. De wijziging van het omgevingsplan heeft geen wijzigingen in de grondexploitatie tot gevolg.

Uitvoering

Na vaststelling van het wijzigingsbesluit en omgevingskwaliteitsplan door uw raad kunnen belanghebbenden nog zes weken beroep aantekenen tegen het wijzigingsbesluit en

omgevingskwaliteitsplan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het omgevingsplan treedt in werking vier weken na de bekendmaking. Als er geen beroep wordt ingediend wordt het wijzigingsbesluit na zes weken onherroepelijk.

De start bouw van de sociale huurwoningen staat gepland voor het derde kwartaal 2027. De tender voor de vrijesectorwoningen wordt gepubliceerd in het eerste kwartaal van 2026.

Communicatie

De vaststelling van het wijzigingsbesluit en het omgevingskwaliteitsplan worden gepubliceerd in het digitale gemeenteblad.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Bijlage 1 Wijzigingsbesluit 'Laarkwartier 0005'
- Bijlage 2 Wijzigingenoverzicht t.o.v. het ontwerp
- Bijlage 3a Zienswijzennota - vertrouwelijk
- Bijlage 3b Gebundelde zienswijzen - vertrouwelijk
- Bijlage 4a Zienswijzennota – geanonimiseerd
- Bijlage 4b Gebundelde zienswijzen – geanonimiseerd
- Bijlage 5 Omgevingskwaliteitsplan Laarkwartier oktober 2025
- Bijlage 6 Omgevingsdossier Laarkwartier
- Bijlage 7 Gebruikshandleiding STOP TPOD Wijzigingsbesluit Omgevingsplan

RAADSVOORSTEL

Besluit van
Zaaknummer 4829512

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 januari 2026;

gelet op artikel 2.4 van de Omgevingswet;

besluit:

1. Het wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Arnhem: 'Laarkwartier 0005' gewijzigd vast te stellen dat bestaat uit de volgende onderdelen:
    a. het Omgevingsplan gemeente Arnhem te wijzigen, conform de wijzigingen zoals opgenomen in Bijlage A (zoals opgenomen in bijlage 1 bij dit raadsvoorstel);
    b. het wijzigingenoverzicht (zoals opgenomen in bijlage 2 bij dit raadsvoorstel), door te voeren ten opzichte van het ontwerp;
    c. door dit besluit de delen van de bestemmingsplannen behorende bij de pons met identificatie /join/id/regdata/gm0202/2025/30f2c7c3663d4c8a8565e8d85004c385/nld@2026-01-06;14325433 te laten vervallen;
    d. te bepalen dat dit besluit in werking treedt vier weken na bekendmaking ervan.
2. De beleidsregels ‘Omgevingskwaliteitsplan Laarkwartier’ vast te stellen.
3. Af te zien van kostenverhaalregels.

De griffier, De voorzitter,

Arnhem GEMEENTE