GEMEENTERAAD ARNHEM
BEHANDELADVIES

Raadsvoorstel 'Gebiedsexploitatie Nijmeegseweg'

Raadsvoorstel 'Vaststellen ‘Chw Omgevingsplan Nijmeegseweg Fase 1’

Raadsvoorstel 'Vaststelling Stedenbouwkundig plan Fase 2 gebiedsontwikkeling Nijmeegseweg'

Fasering

- ☑ Informatieve bespreking 
- ☑ Meningsvormende bespreking 
- ☐ Bespreking Moties & Amendementen 
- ☐ Besluitvormende vergadering 

Procedure:

Datum vergadering
28-10-2025

Type voorstel
Raadsvoorstel

Spreekrecht publiek?
Ja

Voorgesteld resultaat:
Start en afronding informatieve bespreking. Start en afronding van de meningsvormende bespreking.

Informatieve fase:
Technische presentatie
Klassiek inspraak

Voorgesteld besluit

Het college stelt voor:

1. Het stedenbouwkundig plan voor Fase 2 van het project Nijmeegseweg vast te stellen
2. Het ‘Chw omgevingsplan Nijmeegseweg - Fase 1’, zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.993-0301 met bijbehorende regels en toelichting, gewijzigd vast te stellen, door de wijzigingen in bijlage 1 ‘Wijzigingenoverzicht’ door te voeren.
3. De gebiedsexploitatie Nijmeegseweg vast te stellen, bestaande uit de in de geheime bijlage opgenomen grondexploitatie en investeringskredieten voor de verlegging van de Nijmeegseweg en voor de aanleg van riolering.
4. Een bestemmingsreserve ‘Gebiedsontwikkeling Nijmeegseweg’ in te stellen.
5. De begrotingswijziging 25-001 vast te stellen.

Aandachtspunten

Informatieve bespreking
De informatieve bespreking bestaat uit twee onderdelen:

1. Een technische presentatie door het stedenbouwkundige bureau OD205. Hierin wordt de samenhang van de voorstellen toegelicht als ook de achtergrond en context van de voorgenomen besluiten.
2. Inspraak. De insprekers krijgen maximaal vijf minuten de tijd om bij de raad in te spreken, waarna er ruimte is voor het stellen van enkele vragen. Eventuele aanmeldingen van insprekers worden toegevoegd in een aparte bijlage. Indien het aantal insprekers daar aanleiding voor geeft kan de inspraak worden omgezet in een rondetafelgesprek.

GEMEENTERAAD ARNHEM
BEHANDELADVIES

Contactgegevens

Portefeuillehouder:
Paul Smeulders

Ambtenaar
Chantal Rijnsburger
chantal.rijnsburger@arnhem.nl
+31654222688

Raadsadviseur
Willem Lammers
willem.lammers@arnhem.nl
(06) 31 10 79 51

Meningsvormende bespreking

Er wordt in twee termijnen vergaderd over alle drie de raadsvoorstellen gelijktijdig:

- Iedere fractie heeft twee termijnen, waarin meningen kunnen worden verkondigd of politieke vragen kunnen worden gesteld.
- De portefeuillehouder reageert na een termijn van de raad als alle fracties aan het woord zijn geweest. De portefeuillehouder beantwoordt de gestelde vragen.

Interrupties (in de vorm van een korte vraag of opmerking zonder inleiding) zijn in alle termijnen toegestaan. Zoals altijd kan de voorzitter interrupties beperken.

Aandachtspunten

1. Woningbouw in twee fasen
   Er worden in totaal circa 643 woningen gerealiseerd: 253 in Fase 1 (westzijde) en 390 in Fase 2 (oostzijde). Beide fasen dragen bij aan het verbinden van Malburgen-Oost en -West en verbeteren de leefkwaliteit.

2. Hoog aandeel betaalbare woningen
   Minimaal 67% van de woningen is betaalbaar, waarvan 30% sociale huur. Er is ook ruimte voor betaalbare koopwoningen en middeldure huur, afgestemd op de Woonvisie en Woondeal 2.0.

3. Groene en klimaatadaptieve inrichting
   Beide fasen zetten sterk in op behoud en versterking van groen, met pocketparks, 100 extra bomen, natuurinclusief bouwen en klimaatadaptieve maatregelen zoals groene gevels en waterberging.

4. Financiële dekking en risico’s
   De gebiedsexploitatie is financieel sluitend en bestaat uit een grondexploitatie en investeringen in openbare ruimte. Er is een bestemmingsreserve ingesteld en een risicoanalyse uitgevoerd (geheim).

5. Verlegging van de Nijmeegseweg
   De oostelijke rijbaan wordt verplaatst naar de westzijde, waardoor ruimte ontstaat voor woningbouw en een groene stadsboulevard. Dit maakt een voetgangersbrug en fietstunnel overbodig.

6. Participatie via de Malburgse Methode
   Bewoners zijn intensief betrokken via een klankbordgroep. Hun input heeft aantoonbaar invloed gehad op de plannen, hoewel niet alle wensen zijn verwerkt. Ten aanzien van fase 2 is de klankbordgroep positief over het participatieproces, maar heeft geen positief advies over het stedenbouwkundig plan kunnen geven. Het zwaarstwegende bezwaar is de Toename van het aantal woningen in een aantal geconcentreerde woonblokken met 100% sociale huur erin, waardoor de klankbordgroep grote zorgen maakt over de grote toekomstige druk op de leefbaarheid en de veiligheid. Het volledige advies is toegevoegd aan de stukken, evenals de reactie van het college.

7. Mobiliteit en parkeren
   Het Duurzaam Mobiliteitsplan wordt gevolgd: prioriteit voor OV, fiets en voetganger. Parkeren gebeurt half verdiept onder gebouwen, zodat de openbare ruimte groen en leefbaar blijft.

8. Ruimtelijke kwaliteit en stedenbouwkundige visie
   Er is aandacht voor variatie in bebouwing, sociale veiligheid, herkenbare stedelijke accenten en iconische gebouwen. Fase 2 bevat een ontwerpwedstrijd voor een markant gebouw bij de John Frostbrug.

9. Milieuaspecten en technische haalbaarheid
   Geluid, trillingen, windhinder en netcongestie zijn onderzocht en worden beheerst. Er zijn aanvullende regels opgenomen voor bouwkwaliteit en trillingsmaatregelen nabij GelreDome.

10. Planning en uitvoering
    Start bouw Fase 1 is voorzien in 2027, verlegging van de weg in 2028, en start bouw Fase 2 in 2030. Oplevering van de laatste woningen staat gepland voor 2032.

Digitale versie omgevingsplan

Het omgevingsplan Nijmeegseweg fase 1 is digitaal te raadplegen via deze link: Chw Omgevingsplan Nijmeegseweg - fase 1

Als je het wil vergelijken kun je deze links gebruiken:

GelreDome - Nijmeegseweg - Rijnhal

Plannen zoeken

Bestemmingsplan Malburgen - West 2010 (voor het gedeelte waar het entreegebouw komt)

Plannen zoeken

Gelijktijdige behandeling, afzonderlijke stemmingen

De raadsvoorstellen worden gelijktijdig besproken in ter voorbereiding in de raadskamers en tijdens de besluitvormende raadsvergadering. Bij besluitvorming worden ze apart in stemming gebracht, waarbij gestart wordt met het raadsvoorstel met de gebiedsexploitatie.

Moties en Toezeggingen

De volgende moties en toezeggingen worden met het raadsvoorstel afgedaan:

Door het raadsvoorstel omgevingsplan fase 1:

1. Aangenomen motie "Hoger bouwen waar je bouwen kan" (21M192) van de fracties PvdA, VVD, D66 en Arnhemse Ouderen Partij
2. Aangenomen motie "Bouwen inclusief natuur" (21M201) van de fractie Partij voor de Dieren
3. Aangenomen motie "Een veilig gevoel is belangrijker dan cijfers, en daar is geld voor nodig" (20M80) van de fracties PvdA en ChristenUnie

Door het raadsvoorstel stedenbouwkundig plan fase 2:

4. aangenomen motie 'Verstandig beperken op de Nijmeegseweg' (25M16) van de fractie PvdA
5. Aangenomen motie "Passende sociale huur" (21M193) van de fracties PvdA, ChristenUnie en Arnhemse Ouderen Partij
6. Aangenomen motie "Ook genoeg koopwoningen" (21M194) van de fracties D66 en VVD

Mogelijk resultaat:

- Partijen zijn het eens, het voorstel wordt doorgeleid naar de besluitvormende fase
- Partijen zijn het niet (volledig) eens en overwegen moties en/of amendementen. Het voorstel wordt doorgeleid naar de Bespreking van Moties en Amendementen.