RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 3908499

Onderwerp: Vaststellen ‘Chw Omgevingsplan Nijmeegseweg Fase 1’

Kernboodschap

De gemeente Arnhem wil in twee fases woningbouw mogelijk maken aan de Nijmeegseweg. Fase 1 betreft de woningbouwontwikkeling aan de westzijde (circa 253 woningen). Fase 2 betreft de woningbouwontwikkeling aan de oostzijde van de Nijmeegseweg (circa 390 woningen), die na een verlegging van de oostelijke rijbaan gerealiseerd kan worden. Daarmee moet de harde scheidslijn tussen Malburgen-Oost en -West verdwijnen en de leefkwaliteit verbeteren.

Dit raadsvoorstel gaat over het vast te stellen Chw Omgevingsplan dat de beoogde woningbouw van Fase 1 mogelijk maakt en is onderdeel van drie raadsvoorstellen die toezien op het agendapunt/project Nijmeegseweg. Dit voorstel betreft raadsvoorstel 1b.

Voorstel

1. 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.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

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 met elkaar verbinden. Het project Nijmeegseweg en daarmee dit Chw Omgevingsplan voorziet hierin. Tegelijkertijd met dit raadsvoorstel worden ter besluitvorming aangeboden een raadsvoorstel voor het vaststellen van de gebiedsexploitatie voor de totale ontwikkeling (Fase 1 en Fase 2), en een raadsvoorstel voor het vaststellen van het stedenbouwkundig plan voor Fase 2.

Na vaststelling van het Chw Omgevingsplan Nijmeegseweg Fase 1 kunnen we verder met de uitgifte van de gemeentelijke gronden, het ontwerp en de realisatie van de woningen van Fase 1.

Het Chw Omgevingsplan maakt de woningbouw mogelijk aan de westzijde van de Nijmeegseweg (circa 253 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.

Arnhem GEMEENTE

RAADSVOORSTEL

Het ‘Chw Omgevingsplan Nijmeegseweg – Fase 1’ heeft vanaf 20 juni 2023 gedurende zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. U bent hierover per raadsbrief geïnformeerd. Door invoering van de Omgevingswet en het uitwerken van en het aansluiten op Fase 2 is het voorstel tot vaststelling nu pas aan de orde.

Beoogd effect

Planologisch mogelijk maken van de woningbouw van Fase 1 aan de Nijmeegseweg.

Argumenten

1.1 Deze ontwikkeling voorziet in het toevoegen van woningen met de vereiste mix van woontypologieën.

Onze ambitie is dat er voldoende woningen zijn voor alle Arnhemmers. Arnhem staat voor een grote opgave: In 2020 spraken we af om tot 2040 16.000 woningen te bouwen.
Ten opzichte van het eind 2021 vastgestelde stedenbouwkundig schetsontwerp voor Fase 1 zijn er conform de motie aan het plan aan de westzijde van de Nijmeegseweg 31 woningen toegevoegd. Het huidige programma van Fase 1 bestaat uit 253 woningen. Hieronder is een afbeelding opgenomen van de woningbouw in Fase 1.



Arnhem GEMEENTE

Het plan maakt in het Parkgebouw West (meest noordelijke gebouw/sociale huur) woningen ten behoeve van creatieve bedrijvigheid mogelijk (dit worden in het Chw Omgevingsplan atelierwoningen genoemd).

Het programma bestaat voor minimaal 30% uit betaalbare koopwoningen (prijspeil 2025 € 405.000) en voor 30% uit sociale huurwoningen. Daarnaast kent het plan een aantal middenhuurwoningen (prijspeil 2025 maximaal € 1184,82 per maand) waardoor het percentage betaalbare woningen in totaal op 66% komt. Tevens is er voorzien in een bouwlocatie voor een Collectief Wooninitiatief (24 woningen, waarvan 17 appartementen en 7 grondgebonden, VON-prijs boven de betaalbaarheidsgrens (€ 405.000 VON per 1-1-2025, vierde bouwlocatie van boven in de opgenomen afbeelding) waarmee voldaan wordt aan de wens van uw raad.

Via gronduitgifteovereenkomsten wordt privaatrechtelijk gestuurd op woningbouwcategorieën. Het is daarom niet nodig om regels in het Chw Omgevingsplan hierover op te nemen.

In de regels van het Chw Omgevingsplan is voor het totale plangebied een maximum van 263 woningen opgenomen. Dit is een hoger aantal dan waar van uit wordt gegaan in het programma. Dit is gedaan om flexibiliteit te behouden, zodat extra woningen toegevoegd kunnen worden als dit ruimtelijk ingepast kan worden. Indien deze woningen worden toegevoegd in het entreegebouw, kan het zo zijn dat het woningbouwprogramma in Fase 1 zal bestaan uit minder dan 30% sociale huurwoningen. In Fase 2 wordt dit dan recht getrokken door extra sociale huurwoningen te bouwen zodat voor Fase 1 en Fase 2 gezamenlijk minimaal 30% een sociale huurwoning is.

1.2 *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 de leefbaarheid, het buurtgevoel en de betrokkenheid te verbeteren. Het toevoegen van woningen draagt hieraan bij. De groeninrichting heeft een belangrijke plek in de ontwikkeling van het gebied. Het groene karakter rondom de Nijmeegseweg Fase 1 wordt behouden en versterkt.

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

Het plan voorziet in het toevoegen van woningen. De afstand tussen Malburgen Oost en West wordt hiermee kleiner. Op deze manier draagt het plan bij aan het verbinden van de wijkdelen.

1.4 *Met het omgevingskwaliteitsplan wordt de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling geborgd.*

Het omgevingskwaliteitsplan is een richtinggevend document. Alleen de beeldregievereisten uit het omgevingskwaliteitsplan (regels over het uiterlijk van bouwwerken) kunnen worden

vastgelegd in de regels van het Chw Omgevingsplan waarmee de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied wordt geborgd. Overige ambities kunnen niet via het Chw Omgevingsplan geregeld worden. Als eigenaar van de gronden kan de gemeente onderdelen verplicht stellen via de gronduitgifte (bijvoorbeeld circulair bouwen) waarmee de kwaliteitseisen toch geborgd zijn. De gemeente is zelf verantwoordelijk voor de inrichting van de openbare ruimte waarmee de vereiste kwaliteit daarvan tevens geborgd is. Het omgevingskwaliteitsplan wordt opgenomen als bijlage bij de toelichting van het Chw 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. Een pocketpark is een klein park dat openbaar toegankelijk is.
Met het creëren van collectieve tuinen in plaats van individuele tuinen wordt verstening van het gebied tegengegaan en ontstaat een groen woonmilieu. Bestaande waardevolle bomen, zoals opgenomen in de lijst met waardevolle bomen, zijn ingepast en vormen de basis voor de structuur van onder andere de pocketparks.

Het Chw Omgevingsplan voorziet in een groen entreegebouw. Dit gebouw vormt door zijn groene uitstraling in de vorm van begroeide gevels, daken en terrassen een iconische woontoren. Voor het entreegebouw geldt een maximale bouwhoogte van 40 meter (met 10% uitbreidingsmogelijkheid als dit stedenbouwkundig passend is) passend binnen de motie 21M192 Hoger bouwen waar je bouwen kan. Deze motie beschouwen we hiermee als afgedaan

1.5 Zoveel mogelijk groen wordt behouden, versterkt en toegevoegd.

De geplande woningbouw vindt deels plaats binnen een groenbestemming en deels binnen de woonbestemming van de in 2012 gesloopte flatgebouwen.

Bij de keuze voor de positie van de bouwblokken is rekening gehouden met de locatie van de buitengewone bomen. Desondanks moeten 8 bomen worden gekapt en 8 bomen worden onderzocht op verplantbaarheid. Minimaal 8 nieuwe bomen worden ter compensatie geplant binnen het plangebied. Daarnaast vindt er door het planten van 100 nieuwe bomen in de gehele wijk Malburgen kwalitatieve compensatie plaats. Deze 100 nieuw te planten bomen compenseren deels de kap van het spontaan ontstane bosje dat weg moet omdat daar het entreegebouw komt te staan, leveren een bijdrage aan de gewenste toename van 10% kroonoppervlakte en dragen bij aan de ambitie van Arnhem om als zich kansen voordoen, meer bomen te planten.

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, sluiten aan bij de strategie klimaatadaptatie.

De nieuw te bouwen woningen moeten natuurinclusief en klimaatadaptief, conform gemeentelijk beleidsregels worden gebouwd. Voor het entreegebouw gelden daarnaast in het Chw Omgevingsplan aanvullende regels, wat resulteert in een iconisch groen

entreegebouw. Een omgevingsvergunning voor bouwen wordt alleen verleend als er voldoende natuurinclusieve en klimaatadaptieve maatregelen worden getroffen. Bij de gronduitgifte wordt de klankbordgroep betrokken bij de beoordeling van de inschrijvingen waarvan te nemen natuurinclusieve en klimaatadaptieve maatregelen onderdeel zijn. Hiermee beschouwen wij motie 21M201 Bouwen inclusief natuur als afgedaan.

Voorafgaand aan de kap van het bosje zal overigens een zogenaamde struikroofactie plaatsvinden. Samen met bewoners en groene partners in de stad, zoals Arnhem Klimaatbestendig, wordt bekeken welke struiken er verplant kunnen worden. Bewoners spitten de struiken uit en verplaatsen deze naar hun eigen tuin of naar groeninitiatieven in de buurt. Eerder gebeurde dit bijvoorbeeld in de Parkstraat of het Coehoornpark.

1.6 *Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.*

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

1.7 *Er wordt voorzien in het benodigd aantal parkeerplaatsen.*

Voor het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt uitgegaan van de dan geldende parkeernormen. De parkeerplaatsen voor het Entreegebouw worden binnen de bouwplot gerealiseerd. Voor de overige gebouwen wordt geparkeerd in de openbare ruimte. Hiervoor zijn 194 parkeerplaatsen nodig. Hiervoor is ruimte in het openbaar gebied.

1.8 *De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding voor het gewijzigd vaststellen van het Chw Omgevingsplan.*

Het ontwerp van het Chw Omgevingsplan heeft van 20 juni tot en met 31 augustus 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er vier zienswijzen ingediend.

Volkshuisvesting heeft zijn zienswijze ingetrokken naar aanleiding van de aanpassing van het omgevingskwaliteitsplan (zie argument 1.9).

De overige drie zienswijzen zijn ingediend namens omwonenden. Zij uiten onder andere hun zorgen over het bouwen in het groen en de gevolgen voor de leefbaarheid van de wijk. Ook stellen zij een aantal vragen over de ontwikkeling. In de zienswijzennota (bijlage 3) wordt hierop een reactie gegeven. De ingediende zienswijzen vormen geen aanleiding tot wijziging van het Chw Omgevingsplan.

1.9 *Chw Omgevingsplan is na de terinzagelegging op onderdelen gewijzigd.*

Het voorstel is om het Chw Omgevingsplan gewijzigd vast te stellen. Bijlage 1 van het raadsvoorstel bevat het wijzigingenoverzicht. Dit betreffen, uitsluitend ambtshalve wijzigingen omdat de zienswijzen geen aanleiding gaven tot inhoudelijke aanpassingen. Bijlage 2 bevat het vast te stellen Chw Omgevingsplan.

De belangrijkste wijzigingen worden hieronder opgesomd. Het wijzigingenoverzicht bevat een toelichting op alle wijzigingen.

Opnemen voorschrift trillingen
Het plangebied ligt in de omgeving van GelreDome. Tijdens evenementen in GelreDome kunnen door dansende en springende bezoekers voelbare trillingen in omliggende woongebouwen optreden. In dat kader is het van belang om bij de nieuwbouw rondom GelreDome een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen en om de bedrijfsbelangen van het GelreDome niet onevenredig te schaden. Landelijke waarden specifiek voor trillingen door dansende en springende bezoekers bij evenementen ontbreken. Er is daarom een Beoordelingsrichtlijn nieuwbouw opgesteld. Wij hebben deze Beoordelingsrichtlijn op 20 mei 2025 vastgesteld.

De grenswaarden uit de Beoordelingsrichtlijn nieuwbouw gaan gelden voor nieuwbouw in de omgeving van GelreDome en dus ook voor de woningen aan de Nijmeegseweg. Mogelijk moeten trillingsmaatregelen aan de nieuwbouw worden getroffen. De kosten van eventuele trillingsmaatregelen zijn, zoals gebruikelijk in deze projectfase, nog niet bekend. De ontwikkelende partij zal een constructief onderzoek uitvoeren. Daarna komt er meer duidelijkheid over of en zo ja welke trillingsmaatregelen er nodig zijn.
Voor GelreDome gaat gelden (via een maatwerkbesluit) dat voor de evenementen, in relatie tot de nieuwbouw, op maaiveld aan (afgeleide) grenswaarden op basis van de eerdere metingen bij de maatgevende concerten in het GelreDome moet worden voldaan.

Het Omgevingskwaliteitsplan is aangepast
Met betrekking tot onder andere de vereiste collectieve ruimte, een vegetatiedak met zonnepanelen en de wens van uitkragende balkons bij Parkgebouw West, is meer vanuit mogelijkheden geformuleerd. Voorbeeld: een invulling van de ruime collectieve ruimte kan zijn een atrium, een binnenhof of een collectieve tuin. Hierdoor hebben ontwikkelaars waaronder Volkshuisvesting meer ontwerpvrijheid waardoor ze beter kunnen voldoen aan de diverse kwalitatieve ambities.

Aanpassing plangebied: het De Monchypark inclusief Parkgebouw Oost en de voetgangersbrug gaan naar Fase 2
Tegelijkertijd met dit raadsvoorstel wordt ook het stedenbouwkundig plan voor Fase 2 aan uw raad aangeboden. Dit plan gaat uit van een andere invulling van het De Monchypark. Om over optimale flexibiliteit te kunnen beschikken om tot de beste ruimtelijke kwaliteit te kunnen komen, is ook Parkgebouw Oost en de beoogde voetgangersbrug overgeheveld naar Fase 2. Het nut en de noodzaak van de beoogde voetgangersbrug komt door het concept stedenbouwkundig plan van Fase 2 te vervallen. Doordat de rijlopers van de Nijmeegseweg

om Fase 2 mogelijk te maken naar elkaar toe worden gebracht, verbetert de oversteekbaarheid. Een voetgangersbrug is daardoor niet meer nodig. De afweging over de beoogde brug heeft plaatsgevonden in het licht van het stedenbouwkundig plan voor Fase 2 (Zie raadsvoorstel vaststelling stedenbouwkundig plan Fase 2). Het plangebied is derhalve na de terinzagelegging verkleind.

Parkgebouw West is gedraaid
Parkgebouw West hebben we ten opzichte van het door uw raad vastgesteld Stedenbouwkundig plan Fase 1 gedraaid om ruimte te creëren voor de voetgangersbrug. Nu we weten dat deze er niet gaat komen, wordt vanwege ruimtelijke kwaliteit het parkgebouw weer teruggedraaid naar zijn oorspronkelijke positie.

Sociale koopwoning
De regeling in het ontwerp omgevingsplan dat minimaal 30% wordt gebruikt als sociale koopwoning wordt geschrapt. Zoals aangegeven onder argument 1.2 wordt via de gronduitgifteovereenkomsten gestuurd op de woningbouwcategorieën. Het is dus niet nodig om deze regel op te nemen in het omgevingsplan. We doen dit omdat de laatste jaren er nieuwe wetgeving en beleid is waar we bij aan willen sluiten. Belangrijk is de Woonvisie en Woondeal 2.0. Hier wordt gesproken van ‘betaalbare koop’ met twee prijsklassen. Hierop moeten wij ons ook richting provincie en Rijk verantwoorden. Door nu het accent te leggen op de gronduitgiftevoorwaarden kunnen we flexibel werken en aansluiten op eigen beleid en dat van het Rijk.

Meer groen
Er is onderzocht waar in de verbeelding mogelijkheid is om meer groen toe te voegen. Dit heeft geleid tot meer gebieden met een groene functie en het vastleggen van de tuin in het noordelijkste gebouw van Hoven Noord.

2.1 *Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.*

Met het vaststellen van de gebiedsexploitatie is het kostenverhaal verzekerd. Het is dus niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen en risico's

1.1 *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 dusdanige manier worden gepositioneerd dat er een geluidsluwe buitenruimte en -zijde worden 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.

1.2 *Het is een hoogwaardig plan, marktomstandigheden kunnen echter leiden tot herziene plankeuzes.*

Het plan sluit aan bij de door de raad gestelde kaders. Het bevat diverse innovatieve elementen, zoals iconisch groen, stedenbouwkundige accenten.

Met de kennis van vandaag, is het plan financieel-economisch haalbaar. Echter, de dan geldende marktomstandigheden kunnen een risico op realisatie betekenen. Dit heeft mogelijk tot gevolg dat andere keuzes gemaakt moeten worden in het project.

Participatie

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 vooraf input opgehaald op het voorontwerp Chw omgevingsplan en omgevingskwaliteitsplan. De reactie van de klankbordgroep heeft geleid tot verbetering van de plannen. De ambtshalve wijzigingen zijn besproken met de klankbordgroep. De klankbordgroep kan zich hierin vinden.

Tijdens wijkbijeenkomsten over het project Nijmeegseweg hebben bewoners zorgen geuit over de mogelijke verkeerseffecten van de nieuwe ontwikkeling rond de Paardebloemstraat (tussen het Sterremuurpad en de Klaverlaan). Uit het verkeersonderzoek ‘QuickScan Verkeerseffecten Nijmeegseweg Arnhem’ blijkt dat de huidige wegenstructuur het extra verkeer aankan. Wel zijn er knelpunten in de vormgeving van de Sleutelbloemstraat en de Anemoonstraat.

De Anemoonstraat wordt als onderdeel van het project Nijmeegseweg aangepast. De Sleutelbloemstraat wordt als verkeersonveilig beoordeeld omdat ter hoogte van de speeltuin onder andere op het trottoir wordt geparkeerd. De reconstructie/aanpak van de Sleutelbloemstraat maakt onderdeel uit van de wijkbrede verkeersveiligheidsinventarisatie Malburgen-West. Deze

inventarisatie is gehouden naar aanleiding van Motie20M80 'Een veilig gevoel is belangrijker dan cijfers, en daar is geld voor nodig'. De aanpassing van de Sleutelbloemstraat, waarbij het foutparkeren wordt tegengegaan, wordt dit najaar uitgevoerd.

Ook is tijdens de wijkbijeenkomst aandacht gevraagd voor de situatie op de Violierstraat. Hier wordt te hard gereden en het laden en lossen op de rijbaan vormt een probleem. Vanuit de wijkbrede verkeersveiligheidsinventarisatie Malburgen-West komt er een verkeersplateau om de snelheid te verlagen en de laad- en losplek wordt verbeterd. De verwachting is dat hier begin 2026 uitvoering aan wordt gegeven. De gesprekken hierover met de supermarkt starten binnenkort.

In de officiële periode van de terinzagelegging is er een bijeenkomst gehouden over het Ontwerp Chw omgevingsplan en het ontwerpomgevingskwaliteitsplan. Naast de klankbordgroep Nijmeegseweg zijn inwoners van Malburgen hiervoor uitgenodigd. Er is tevens op de gemeentelijke website een pagina ingericht waar informatie staat over de Nijmeegseweg en de procedure.

Financiën

Om woningbouw in het gebied van de Nijmeegseweg te kunnen realiseren, is het nodig een gebiedsexploitatie in te stellen. De gebiedsexploitatie ziet toe op de totale ontwikkeling (Fase 1 en Fase 2) van de Nijmeegseweg en is onderdeel van de drie raadsvoorstellen die gelijktijdig aan uw raad worden voorgelegd.

Uitvoering

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

Na de vaststelling worden de gronden door de gemeente uitgegeven en worden er door ontwikkelende partij(en) bouwplannen gemaakt. Voor de bouw van de ontwikkeling is een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen vereist. Deze vergunning wordt getoetst aan het Chw Omgevingsplan en de geldende bouwregelgeving. Gekoerst wordt op start bouw begin 2027 van de eerste woningen van Fase 1.

Aangezien hier sprake is van een project waarop artikel 1.1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) van rechtswege van toepassing is, kan de eventuele beroepsprocedure sneller worden doorlopen. Hierdoor is er eerder duidelijkheid over de status van het Chw Omgevingsplan. De rechtsbescherming voor belanghebbenden is, met inachtneming van een aantal kleine onderdelen, gelijk. In de publicatie van het vastgestelde Chw Omgevingsplan zal worden aangegeven dat de Chw van toepassing is. Hierdoor is het voor eventuele belanghebbenden op voorhand duidelijk dat deze wet van toepassing is.

Communicatie

De bekendmaking van de vaststelling van het Chw Omgevingsplan vindt plaats via publicatie in het digitale gemeenteblad.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Bijlage 1 Wijzigingenoverzicht
- Bijlage 2 Vast te stellen 'Chw Omgevingsplan Nijmeegseweg Fase 1'
    - 2a tekst,
    - 2b verbeelding
    - 2c bijlagen.
    - 2d Omgevingskwaliteitsplan als bijlage bij de regels
- Bijlage 3a Zienswijzennota geanonimiseerd
- Bijlage 3b Gebundelde zienswijzen geanonimiseerd
- Bijlage 4 Gebruikershandleiding verbeelding Chw Omgevingsplan Nijmeegseweg fase 1

- Bijlage 5a Zienswijzennota niet geanonimiseerd - vertrouwelijk
- Bijlage 5b Gebundelde zienswijzen niet geanonimiseerd – vertrouwelijk

RAADSVOORSTEL

Besluit van
Zaaknummer 3908499

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 september 2025;

gelet op:
- artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;
- artikel 4.6, lid 2, sub a, onder 1, van de Invoeringswet Omgevingswet;
- artikel 6.12 van de wet ruimtelijke ordening
- artikel 1.1 van de Crisis- en herstelwet

besluit:

1. Het Chw Omgevingsplan ‘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.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

De griffier, De voorzitter,

Arnhem GEMEENTE