RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 714081

Onderwerp: Startnotitie Fase 2 Gebiedsontwikkeling Nijmeegseweg

Kernboodschap

Het verbinden van Malburgen Oost en West is een ambitie die is afgesproken met de wijk. Daartoe bestaat het plan om het totale profiel van de Nijmeegseweg aan te passen en op de vrijkomende ruimte groen en woningbouw toe te voegen. Naast de ontwikkeling van Fase 1 wordt nu ook gestart met de ontwikkeling van Fase 2 met minimaal 350 woningen en het uitwerken van de plannen voor de verlegging van de Nijmeegseweg. De eerste stap hierin is het vaststellen van de Startnotitie voor Fase 2 met daarin de kaders voor deze nieuwe ontwikkeling.

Voorstel

1. De Startnotitie voor Fase 2 van het woningbouwproject Nijmeegseweg vast te stellen.

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 te verleggen en zo mogelijk te versmallen, en tevens groen en woningen toe te voegen. De Nijmeegseweg wordt daarmee een boulevard die centraal in de wijk ligt en zo de beide delen van de wijk beter met elkaar verbindt. Dit vraagt om een ander wegprofiel met aan beide zijden bebouwing die ‘met elkaar in relatie staat’. De beoogde stadsboulevard verbindt niet alleen de twee delen van Malburgen, maar verbindt Malburgen ook met de stad. De aanpassing van het wegprofiel wordt

Arnhem GEMEENTE

gerealiseerd door de oostelijke rijbaan eruit te halen en naar de westzijde van het plangebied te brengen.

Op basis van het Ontwikkelingsplan is er een Toekomstvisie voor de Nijmeegseweg opgesteld en een uitwerking gemaakt voor de westzijde (Fase 1) in een Stedenbouwkundig schetsontwerp. Bij de vaststelling hiervan eind 2021 heeft uw raad een motie 21M196 (“Snel door met Fase 2”) aangenomen met het verzoek om snel door te pakken met de woningbouwontwikkeling aan de oostzijde van de Nijmeegseweg (Fase 2). Tevens heeft uw raad een meer algemene motie aangenomen om vóór de start van een ruimtelijke ontwikkeling met meer dan 50 woningen een Startnotitie op te stellen.

In de Startnotitie, die als bijlage ter vaststelling is bijgevoegd, zijn de ruimtelijke en programmatische kaders opgenomen die gelden voor de ontwikkeling van Fase 2. Tevens is de beoogde participatie hierin uitgewerkt.

Stedenbouwkundig schetsontwerp Fase 1
Met Fase1 wordt de ontwikkeling van de Nijmeegseweg in gang gezet. Het eind 2021 door de raad vastgestelde schetsontwerp gaat uit van 230 woningen. De bebouwing varieert van grondgebonden tot gestapeld, 30% van de woningen betreft sociale huur, 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. De groene ruimte van het De Monchyplein wordt door het toevoegen van bebouwing, verblijfsplekken en herkenbare elementen, zoals mogelijk een voetgangersbrug, een herkenbare groene wijkentree/park. Het nu verwarrende kruispunt De Monchyplein wordt aangepast naar een compact kruispunt hetgeen tevens ruimte schept voor het De Monchypark.

Visie op Fase 2
In deze visie verandert de Nijmeegseweg geleidelijk in een tuinstad-allee, een straatruimte waarin verkeer, groen en bebouwing een nieuwe verhouding met elkaar aangaan. De groene stadsboulevard beoogt de Nijmeegseweg in de wijk te integreren, Oost en West nader tot elkaar te brengen en een hoge kwaliteit voor wonen, ontspanning en ecologie te genereren. Daarbij blijft een robuuste verkeersfunctie voor de auto mogelijk. Ook ontstaan er nieuwe bouwzones aan de oostkant van de weg, die in deze tijd van grote woningbehoefte meer dan welkom zijn.
Uitgangspunt in de visie is een ander wegprofiel en behoud van zoveel mogelijk bomen en groen en het toevoegen van bomen en groen.

De toekomstvisie (Fase 1 en Fase2) voor de Nijmeegseweg is als bijlage ter informatie bijgevoegd. Deze vormt de basis voor de inhoud van de Startnotitie en is aangevuld met nieuwe inzichten en opgaven ten aanzien van de gewenste programmering, verdichting, groen- en mobiliteitsambities.

Beoogd effect

Met dit voorstel willen we bereiken dat er aan de Nijmeegseweg een gebiedsontwikkeling plaatsvindt van hoge kwaliteit, rekening houdend met het geldende beleid en de gemeentelijke ambities op het gebied van leefbaarheid, mobiliteit, groen en wonen. Het vaststellen van de startnotitie voor fase 2 is hierin een volgende stap.

Argumenten

1.1 Startnotitie Fase 2

De Startnotitie is de eerste stap in het proces van planvorming en uitwerking voor Fase 2 van de Nijmeegseweg. De toekomstvisie op de Nijmeegseweg vormt de basis en is aangevuld met nieuwe inzichten en opgaven ten aanzien van de gewenste programmering, verdichting, groen- en mobiliteitsambities. In de toekomstvisie wordt wat betreft de woningbouwopgave voor Fase 2 gesproken over het toevoegen van 230 – 350 woningen. Gezien de woningbouwopgave van de stad gaat de Startnotitie uit van minimaal 350 woningen.

Op basis van de Startnotitie wordt er een Massastudie uitgevoerd ten behoeve van een aanvraag voor een Woningbouwimpuls-subsidie. Deze Startnotitie vormt samen met deze Massastudie de basis voor het in co-creatie opstellen van de 1e stap in het vervolgproces, te weten het opstellen van een stedenbouwkundig schetsontwerp voor Fase 2.

1.2 Het verleggen van de Nijmeegseweg is noodzakelijk.

Om de wijken Malburgen Oost en West beter te verbinden is het noodzakelijk dat de oostelijke rijbaan van de Nijmeegseweg eruit gaat. Zonder deze verlegging is er ook geen woningbouw mogelijk en het doel om te komen tot een nieuwe kwalitatieve, leefbare en groene woonomgeving kan zonder wegverlegging niet worden bereikt. Het toekomstige wegprofiel zal komen te liggen aan de westzijde van het plangebied en beslaat maximaal twee keer twee rijstroken. De optimale indeling van de weg is onderdeel van een nadere studie die na de vaststelling van deze startnotitie wordt uitgevoerd.

1.3 Bomen en groen

Het uitgangspunt is dat de ontwikkeling natuurinclusief, biodivers en klimaatadaptief is. De transformatie biedt tegelijkertijd kansen om juist het groen te versterken. Zo mogelijk kan er een ecologische zone worden gecreëerd. Een deel van de aanwezige bomen en groen zal echter moeten wijken om het beoogde effect te bereiken. De bestaande laanachtige bomen aan de zijkanten van de weg hebben een hoge levensverwachting en zijn in de visie volledig opgenomen. Voor de populieren in de huidige middenberm is een concept van geleidelijke vervanging ontwikkeld. Door alvast te starten met nieuwe bomenaanplant, die op den duur de populieren waar nodig zal vervangen, ontstaat er in de loop der jaren een geleidelijke transformatie van oudere bomen naar jonge, nieuwe bomen. De soortkeuze en plekken van deze nieuwe bomen is onderwerp van nadere studie en hangt sterk samen met de ligging en afmeting van de toekomstige rijbanen van de Nijmeegseweg en de toekomstige bebouwing.

1.4 Woningbouwimpuls (WBI)-aanvraag

De verlegging van de rijbaan van de Nijmeegseweg van Oost naar West is een kostbare ingreep. Fase 2 zal naar verwachting daardoor een groot publiek tekort kennen. Dit tekort zou deels (maximaal 50%) gedekt kunnen worden door een Woningbouwimpuls-subsidie vanuit het Rijk. Met deze subsidie wordt de bouw van betaalbare woningen gestimuleerd. Bij het project Kronenburg is deze subsidie eerder met succes aangevraagd. Voor de subsidieaanvraag is een Massastudie vereist. Met een Massastudie wordt onderzocht welk bouwvolume in een bepaald gebied wenselijk en mogelijk is. Ook geeft deze inzicht in de ruimtelijke en visuele gevolgen voor een locatie. De Massastudie moet vervolgens worden doorgerekend om inzicht te krijgen in de businesscase die nodig is voor de aanvraag. De Massastudie wordt op basis van de Startnotitie uitgevoerd.

Kanttekeningen en risico's

1.1 *Raadsbesluit over de Startnotitie is gewenst vóór indiening WBI-aanvraag.*
Het aanmeldloket voor de 5e tranche van de regeling gaat op 15 februari 2023 open en sluit op 31 maart 2023. Een raadsbesluit over de Startnotitie is voorafgaand aan de indiening van de aanvraag gewenst. Hiermee wordt het risico vermeden dat als de raad de Startnotitie niet of geamendeerd vaststelt, er mogelijk consequenties zijn voor de al dan niet toegekende WBI-subsidie. Er wordt veel waarde gehecht aan een snelle raadsbehandeling vanwege de WBI-aanvraag.

1.2 *Startnotitie en massastudie vormen de basis voor participatie.*
De Massastudie die op basis van de Startnotitie (het ruimtelijk en programmatische kader) gemaakt wordt, vormt de basis voor het vervolgtraject met als eerste stap het in een participatief proces opstellen van een stedenbouwkundig schetsontwerp.

Participatie

Uitgangspunt bij de participatie in het project Nijmeegseweg is het toepassen van “De Malburgse Manier”, ook bij Fase 2. De Malburgse Manier gaat uit van bewonersparticipatie en inspraak vanaf het begin van de planvorming, bij zowel ruimtelijke projecten als sociale projecten in Malburgen. De Malburgse Manier gaat uit van co-creatie/samenwerken. 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.

De Startnotitie vormt het kader waarbinnen er in het vervolgproces conform de Malburgse Manier geparticipeerd wordt. Bij elke stap in het vervolgproces voor Fase 2 wordt er eveneens samengewerkt met de Klankbordgroep Nijmeegseweg. Deze klankbordgroep bestaat uit een 30-tal bewoners uit Malburgen Oost en West. Zo nodig wordt er een stedenbouwkundig bureau aangetrokken dat samen met de klankbordgroep tot een stedenbouwkundig schetsontwerp voor Fase 2 komt. Het stedenbouwkundig bureau is dan primair aan zet om de participatie bij de planvorming conform deze Startnotitie op te pakken en vorm te geven. Zij stellen in afstemming met de gemeente het participatieplan op. De gemeente wordt op de hoogte gehouden van het verloop van het participatieproces. De uitkomsten van het participatieproces worden per fase

verwerkt in een participatiedocument dat betrokken wordt bij de besluitvorming door het college of de raad.

Er wordt niet alleen met de huidige omwonenden maar ook getracht met toekomstige bewoners/woningzoekenden samen te werken over hoe Fase 2 van het project Nijmeegseweg kan worden vormgegeven.

Financiën

Aan dit voorstel zijn geen kosten verbonden. Aan het vervolgtraject zijn wel kosten verbonden. Deze worden gedekt uit het voorstudiebudget voor Fase 2.
De WBI-subsidie draag bij aan het dekken van het exploitatietekort dat door de noodzakelijke ingreep in de rijbanen van de Nijmeegseweg groot is.

Uitvoering

De Startnotitie vormt de basis voor het proces om te komen tot de woningbouw voor Fase 2 en het afronden van de totale gebiedsontwikkeling aan de Nijmeegseweg. Na vaststelling van de Startnotitie door uw raad worden er voor de gebiedsontwikkeling van Fase 2, met de verrichte Massastudie als basis en een door het college vastgestelde Nota van Uitgangspunten, de volgende stappen doorlopen:

- Opstellen stedenbouwkundig schetsontwerp
- Uitwerken stedenbouwkundig schetsontwerp
- Opstellen, in procedure brengen en vaststellen bestemmingsplan
- Opstellen en vaststellen Grondexploitatie
- Opstellen, in procedure brengen en vaststellen Omgevingskwaliteitsplan
- Opstellen Inrichtingsplan
- Start uitgifte gronden
- Ontwerptraject
- Voorbereidingstraject
- Realisatietraject

Met het vaststellen van de Startnotitie ligt de uitvoering bij het college. Bij afwijking van de Startnotitie in het proces om te komen tot de woningbouw, zal de raad worden betrokken. Via een raadsbrief wordt de raad meegenomen in het stedenbouwkundig plan. De raad is aan zet bij het vaststellen van het Bestemmingsplan, Omgevingskwaliteitsplan en de Grondexploitatie.

Het doel is uiterlijk in 2026 te starten met de realisatie van de woningbouw voor Fase 2. De start van de woningbouw van Fase 1 staat gepland voor eind 2024/begin 2025. Een en ander zal afhangen van het verloop van de ruimtelijke procedures en de marktsituatie.”

Met het voorgaande beschouwen we de motie “Snel door met Fase 2” 21M196 als afgedaan.

Communicatie

De klankbordgroep Nijmeegseweg en de kerngroep Bewonersparticipatie Malburgen zijn geïnformeerd over het raadsvoorstel over de Startnotitie en het doel ervan. Tevens is het te doorlopen proces (zie de uitvoeringsparagraaf van dit voorstel) na het vaststellen van de Startnotitie met hen gedeeld.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Toekomstvisie Nijmeegseweg: "De weg naar de Toekomst" stedenbouwkundig schetsontwerp Nijmeegseweg Malburgen
- Startnotitie Gebiedsontwikkeling Nijmeegseweg Fase 2

RAADSVOORSTEL

Besluit van	
Zaaknummer	714081

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 december 2022, nummer: 714081.;

gelet op artikel 147 van de Gemeentewet;

besluit:

1. De Startnotitie voor Fase 2 van het woningbouwproject aan de Nijmeegseweg vast te stellen.

De griffier, De voorzitter,

GEMEENTE Arnhem