Startnotitie
Gebiedsontwikkeling Nijmeegseweg
Fase 2



december 2022

Inhoudsopgave

1. Inleiding

2. Ruimtelijke en Programmatische kaders Fase 2

3. Wijze van participatie

1. Inleiding

Aanleiding

Sinds eind jaren ’90 wordt op basis van het Ontwikkelingsplan Malburgen gewerkt aan het herontwikkelen vernieuwen van de wijk Malburgen. Een van de essentiële onderdelen hiervan is Malburgen West en Oost meer met elkaar te verbinden. De weg vormt een barrière voor het verbinden van beide wijkdelen. Het plan is daarom om de Nijmeegseweg te verleggen en zo mogelijk te versmallen. Hierdoor ontstaat er tevens een ontwikkelstrook voor woningbouw. In het gebied wordt groen aangelegd en ingericht van een hoge (gebruiks)kwaliteit.

De gronden van het project zijn in eigendom van de gemeente die daarmee aan het roer staat van de ontwikkeling. De gronden worden ten behoeve van de beoogde woningbouw uitgegeven aan ontwikkelaars en de corporatie.

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 plan. Bij de vaststelling hiervan heeft de raad een motie aangenomen met het verzoek om snel door te pakken met de woningbouwontwikkeling van de oostzijde van de Nijmeegseweg (Fase 2). Tevens heeft de 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 deze Startnotitie zijn de ruimtelijke en programmatische kaders opgenomen die gelden voor de ontwikkeling van Fase 2, de oostzijde van de Nijmeegseweg. Tevens is de beoogde participatie uitgewerkt.

Deze Startnotitie is de eerste stap in het proces van planvorming en uitwerking voor Fase 2 van de Nijmeegseweg. Op basis van deze Startnotitie wordt er een Massastudie uitgevoerd ten behoeve van een aanvraag voor een Woningbouwimpuls-subsidie (voor zowel Fase 1 als Fase 2). Deze startnotitie samen met de massastudie vormt de basis voor het in co-creatie met de klankbordgroep opstellen van een stedenbouwkundig plan voor Fase 2.

Het plangebied en de toekomstvisie

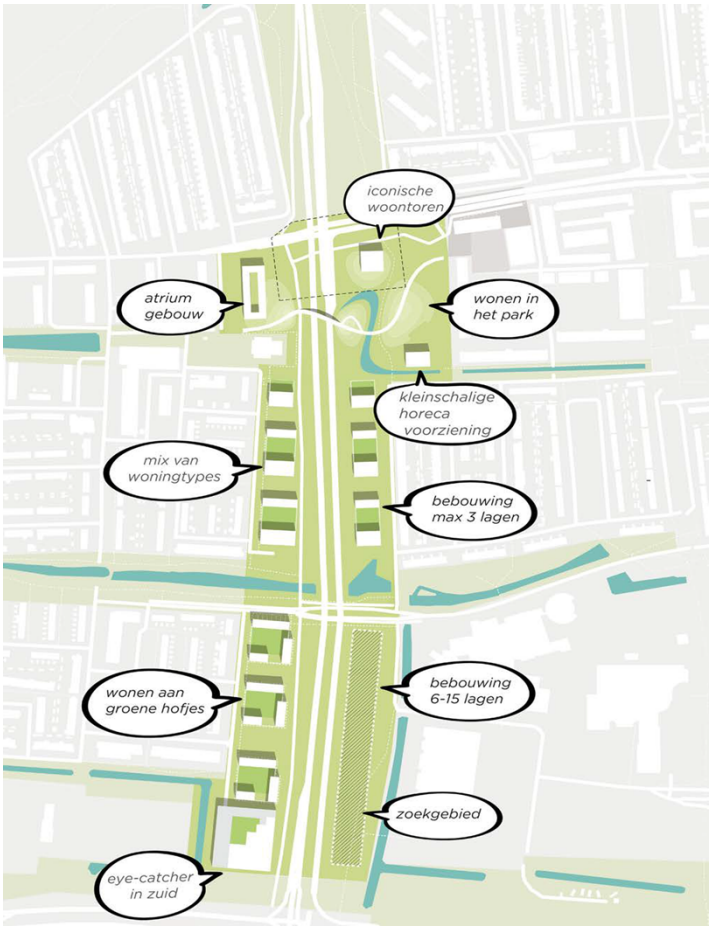
Het plangebied is gesitueerd rondom de Nijmeegseweg en ligt tussen de John Frostbrug en Het Gelredome/Nijmeegseplein. De Nijmeegseweg vormt door zijn profiel, opzet en functie een scheiding tussen Malburgen Oost en West. Door de weg en het gebied rondom de Nijmeegseweg te transformeren, wordt er een groene stadsboulevard in het zuidelijke deel van Arnhem gecreëerd, waar prettig gewoond kan worden en op wijkniveau Malburgen Oost en West naar elkaar toe gebracht.



Plangebied in het grotere geheel

Uitgangspunt in de toekomstvisie is zoveel mogelijk bomen en groen te behouden en kwalitatief hoogwaardig groen toe te voegen. De bestaande laanachtige bomen aan de zijkanten van de weg hebben een lange levensverwachting en zijn in de visie volledig opgenomen. Voor de populieren in de huidige middenberm wordt een concept van geleidelijke vervanging ontwikkeld. Zo ontstaat in de loop der jaren een geleidelijke transformatie van oudere bomen naar jonge, nieuwe bomen. De soortkeuze en plekken van deze nieuwe bomen is echter onderwerp van nadere studie en hangt sterk samen met de ligging en afmeting van de toekomstige rijbanen van de Nijmeegseweg.

Het toekomstige wegprofiel 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.



Visiekaart met het naar elkaar toebrengen van de wegen, aan de westzijde

De woningbouw van Fase 1 en aan de oostzijde de woningbouw van Fase 2

Opbouw startnotitie

Deze startnotitie is als volgt opgebouwd:

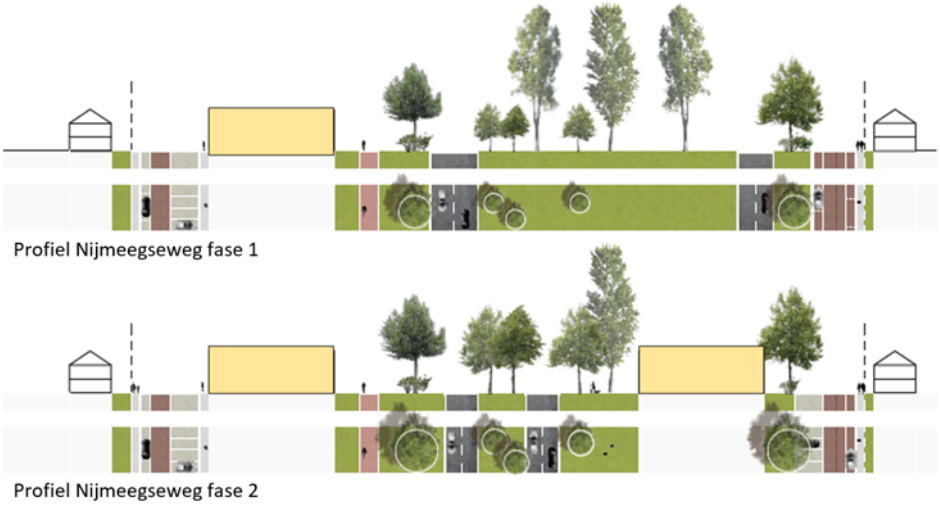
- Ruimtelijke en Programmatische kaders voor de ontwikkeling van Fase 2
- Wijze van participatie

2. Ruimtelijke en Programmatische kaders Fase 2

Algemene ambitie van het project Nijmeegseweg

Het project Nijmeegseweg (Fase 1 en Fase 2 samen) moet bijdragen aan:

- Het verbinden van Malburgen Oost en West, ruimtelijk, gevoelsmatig en functioneel;
- Het realiseren van een leefomgeving die meerwaarde biedt voor de huidige en toekomstige bewoners van de wijk;
- Het verbeteren van de wijk Malburgen zodat de wijk een aantrekkelijk onderdeel van de stad is;
- Het realiseren van een groene stadsboulevard;
- Het realiseren van woningbouw.



Indicatie van het toekomstig profiel van de Nijmeegseweg met een indicatie van de ligging van de bebouwingsstroken van Fase 1 (geel blok links) en Fase 2 (geel blok rechts) waarmee de algemene ambitie kan worden vormgegeven.

Ruimtelijke kaders Fase 2

- Er wordt tussen de stadsentree aan het Nijmeegseplein en de Rijnkruising John Frostbrug een stedelijk silhouet gevormd met een maat en schaal die past bij een groene stadsboulevard, waarbij de nieuwe woongebouwen in het groen staan en er een goede overgang wordt gemaakt naar de achterliggende wijken;
- De bouwhoogtes van de woongebouwen in Fase 2 variëren van 4 tot 20 bouwlagen. Een locatie in het De Monchypark en nabij de voormalige Rijnhal/Decathlon lenen zich voor hoogteaccenten. Een massastudie zal moeten uitwijzen waar de hoogteaccenten een plek aan de stadsboulevard kunnen krijgen;
- Het toekomstige wegprofiel is gelegen aan de westzijde van het plangebied en beslaat maximaal twee keer twee rijstroken;
- De verkeerstructuur is ingericht conform de STOMP-methodiek (Volgordelijk: Stappen (lopen), Trappen (de fiets), Openbaar Vervoer (bus, trein), Mobility as a Service (zoals deelauto's) en Particuliere auto);
- De (snel)fietsroutes Arnhem-Nijmegen en de fietsrelaties over de John Frostbrug worden versterkt en verbeterd. Aan weerszijden van de Nijmeegseweg is een hoogwaardige fietsstructuur voorzien;
- De parkeeroplossing is doelmatig en voldoet aan de dan geldende parkeereisen, waarbij de parkeeroplossing zoveel mogelijk binnen en onder de bouwopgave wordt gerealiseerd.
- De ontwikkeling is natuurinclusief, biodivers en klimaatadaptief.

- Het verlies aan oppervlakte groen en bomen wordt gecompenseerd door het geven van een kwalitatieve impuls aan het nieuwe en bestaande groen. Het groene karakter van zowel de bebouwde als niet bebouwde omgeving wordt versterkt.

Programmatische kaders Fase 2

- Het aantal woningen bedraagt minimaal 350 stuks, zo mogelijk meer. Uit de massastudie zal blijken hoeveel meer.
- Het woningbouwprogramma gaat uit van:
    - Minimaal 66% betaalbare woningen (sociale huurwoning, betaalbare koopwoning of middenhuurwoning, met een sterke voorkeur voor betaalbare koopwoningen naast sociale huur)
    - Minimaal 30% sociale huurwoningen
    - Minimaal 50% van het programma zijn koopwoningen, waarvan de helft betaalbaar. Bij de definitie van betaalbaar wordt aangesloten bij de definitie die door de Rijksoverheid wordt gehanteerd.
    - De typologie betreft hoofdzakelijk gestapelde woningen, gezien de behoefte aan woningen voor 1 of 2 persoonshuishoudens en het relatief hoge aantal eengezinswoningen in Fase 1.

3. Wijze van participatie

Conform de motie ‘startnotitie bij ruimtelijke ontwikkelingen’ is deze startnotitie gebiedsontwikkeling Nijmeegseweg Fase 2 het startpunt van het ontwikkelproces. Met deze startnotitie stelt de raad vooraf heldere ruimtelijke en programmatische kaders en gaat het participatietraject van start met heldere voorwaarden.

Toepassen “De Malburgse Manier” vormt het uitgangspunt
Bij de planvorming van Fase 2 wordt bij de participatie de Malburgse Manier toegepast. De Malburgse Manier gaat uit van bewonersparticipatie en inspraak vanaf het begin van de planvorming bij zowel ruimtelijke projecten als sociale projecten. De Malburgse Manier gaat uit van co-creatie/samenwerken. We gaan bij de uitwerking van Fase 2 in gesprek met de participanten, waarbij we de intentie hebben de uitkomsten te verwerken. Als uitkomsten tegenstrijdig zijn of er zijn andere belangen waardoor oplossingen niet meegenomen kunnen worden, dan wordt dit verantwoord in het participatiedocument. De Malburgse Manier komt overeen met **Participatie-level 3 “Intensieve Participatie”.** Onder level 3 wordt verstaan: betrokkenen laten meedenken, ideeën van betrokkenen ophalen door middel van bijvoorbeeld werksessies, brainstorms, webinars en/of digipanels en zo mogelijk meenemen in het ontwerp. Bij Fase 1 van het project Nijmeegseweg is deze methode met succes toegepast, met als resultaat een gedragen stedenbouwkundig schetsontwerp.

Wie en hoe erbij betrekken?
Evenals bij de totstandkoming van het schetsontwerp voor Fase 1, wordt bij Fase 2 met de Klankbordgroep Nijmeegseweg samengewerkt. Deze klankbordgroep bestaat uit een 30-tal bewoners uit Malburgen Oost en West. De Kerngroep Bewonersparticipatie Malburgen bewaakt het participatieproces. Zo nodig wordt er een stedenbouwkundig bureau aangetrokken die samen met de klankbordgroep tot een stedenbouwkundig schetsontwerp voor Fase 2 komt. Het stedenbouwkundig bureau is primair aan zet om de participatie bij de planvorming conform deze startnotitie verder 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 zal getracht worden niet alleen met omwonenden maar ook met toekomstige bewoners/woningzoekenden samen te werken over hoe fase 2 van het project Nijmeegseweg kan worden vormgegeven.