



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer

579863

Onderwerp: Stedenbouwkundig schetsontwerp Nijmeegseweg

Voorstel

1. Het stedenbouwkundig schetsontwerp voor Fase 1 (westzijde van het projectgebied Nijmeegseweg inclusief een woongebouw aan de oostzijde van het projectgebied (Dotterlaan/Veldbloemenstraat)) vast te stellen als basis voor het op te stellen bestemmingsplan en de grondexploitatie.

Inleiding

In 1998 is het Ontwikkelingsplan Malburgen door de raad vastgesteld (zie bijgevoegde bijlage 1 Vlekkenplan). Onderdeel van dit Ontwikkelingsplan betreft de realisatie van woningbouw aan de Nijmeegseweg. In 2009/2010 is met de bewoners en andere belanghebbenden gewerkt aan een gebiedsvisie "Nijmeegseweg – winkelcentrum Drieslag". Vanwege de economische crisis is deze gebiedsvisie destijds niet vastgesteld, maar is besloten om de ontwikkelingen aan de Nijmeegseweg pas weer na 2020 op te pakken.

In juni 2012 is besloten de openbare ruimte van winkelcentrum de Drieslag te verbeteren en daar ruimte te geven voor enkele kleinschalige private ontwikkelingen. De in de gebiedsvisie van 2010 aangewezen bouwlocaties aan de Nijmeegseweg zijn in de MVA (Materiële Vaste Activa) gezet. De aanliggende portieketageflats zijn in 2012 gesloopt en het gebied is vervolgens tijdelijk met eenvoudig groen ingericht.

Nu de vraag naar woningen weer is toegenomen en de overige projecten uit het Ontwikkelingsplan vrijwel allemaal zijn gerealiseerd, is het project Nijmeegseweg weer opgepakt. Het wijkplatform had inmiddels een kerngroep bewonersparticipatie Malburgen opgericht. Samen met deze kerngroep hebben we stedenbouwkundig bureau OD205 geselecteerd om via een actief participatieproces een stedenbouwkundig schetsontwerp op te stellen. Dit proces is in bijgevoegd document 'De weg naar de toekomst' Nijmeegseweg-Malburgen, beschreven.

Het resultaat van dit proces is een langetermijnvisie voor de Nijmeegseweg. Op basis van deze visie kan het project in twee Fases worden opgesplitst. Fase 1 betreft de westzijde van het projectgebied Nijmeegseweg, inclusief het beoogde woongebouw aan de oostzijde (Dotterlaan/Veldbloemenstraat). Fase 2 betreft de invulling van de oostzijde van het projectgebied.

Het concept van het stedenbouwkundig schetsontwerp voor Fase 1 is inmiddels gereed en rijp voor besluitvorming.



Beoogd effect

Malburgen Oost en West ruimtelijk, functioneel en sociaal beter met elkaar te verbinden. Na instemming met dit voorstel kunnen de volgende stappen gezet worden: het planologisch mogelijk maken van de beoogde 230 woningen aan de westzijde van het projectgebied (Fase 1) en het opstellen van de beeldkwaliteitseisen voor Fase 1.

Argumenten

1.1 Het participatieproces levert een gedragen schetsontwerp op (Fase 1), inclusief een visie voor de lange termijn (Fase 2).

Het bureau OD205 heeft samen met de klankbordgroep (circa 40 bewoners van Malburgen-Oost en West) een stedenbouwkundig schetsontwerp opgesteld voor de ontwikkeling van 230 woningen, waarvan 30% in de sociale huur. Om input op te halen hebben daartoe in de tweede helft van 2020 diverse interactieve bijeenkomsten plaatsgevonden, met als resultaat bijgevoegd gedragen stedenbouwkundig schetsontwerp voor Fase 1 (bijlage 2 en 3). Daarnaast is er samen met de klankbordgroep een visie voor de lange termijn (Fase 2) opgesteld.

Het kader voor het participatieproces was het programmatische uitgangspunt van minimaal 230 extra woningen (Fase 1) en het staande gemeentelijk beleid. Het stedenbouwkundig schetsontwerp is een binnen dit kader afgewogen ontwerp. Zie verder onder het kopje participatie van dit raadsvoorstel.

1.2 Het stedenbouwkundig schetsontwerp past binnen de actuele gemeentelijke beleidskaders, onder andere op het gebied van ecologie en klimaatadaptatie.

De groeninrichting heeft een belangrijke plek in de ontwikkeling van het gebied. Het groene karakter rondom de Nijmeegseweg wordt behouden en versterkt. De oppervlakte aan asfalt wordt kleiner. Het De Monchylein wordt een herkenbare groen entree: het visitekaartje van Malburgen. Naast de bestaande en waardevolle bomen worden nieuwe bomen, heesters en vaste planten aangeplant. Soorten die elkaar aanvullen en versterken en zo de biodiversiteit en belevingswaarde van het gebied vergroten.

Op buurniveau vormen groene pocketparks (parkjes tussen de bebouwing) de schakel tussen de bestaande en de nieuwe woningen en de brede groene bermen langs de Nijmeegseweg. De bestaande laanbomen aan de zijanten van de weg (lindes) hebben een lange levensverwachting en zijn in het ontwerp volledig opgenomen. Voor de populieren in de huidige middenberm stellen wij een concept van geleidelijke vervanging voor. Door op korte termijn te starten met nieuwe bomenaanplant op plekken waar ruimte is in het huidige en toekomstige wegprofiel, kan worden voorkomen dat de omgeving met kaalslag geconfronteerd wordt. De soortkeuzes en plekken van deze nieuwe bomen is onderwerp van nadere studie en hangt sterk samen met de ligging en afmeting van de toekomstige rijbanen en middenberm van de Nijmeegseweg. Het uitgangspunt hierbij is de Nijmeegseweg te transformeren naar een tuinstad-allee met allure.



1.3 *Het schetsontwerp biedt aanknopingspunten voor de Arnhem-Oost aanpak.*

De Arnhem-Oost aanpak is onderdeel van de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen. In deze woondeal zijn met de provincie Gelderland en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties afspraken gemaakt over een brede vernieuwingsaanpak voor Arnhem-Oost. De wijk Malburgen maakt hier ook deel van uit. Het doel van de Arnhem-Oost aanpak is alle Arnhemmers gelijke kansen te bieden en een tweedeling in de stad tegen te gaan.

In de stedenbouwkundige toekomstvisie verandert de Nijmeegseweg geleidelijk in een tuinstedelijkeallee: een straatruimte waarin verkeer, groen en bebouwing een nieuwe verhouding met elkaar aangaan. De weg wordt hiermee onderdeel van de wijk met bebouwing aan weerszijden. Malburgen Oost en West zijn daardoor ook beter met elkaar verbonden; ruimtelijk, functioneel en sociaal.

Het project Nijmeegseweg draagt bij aan:

- het realiseren van een leefomgeving die meerwaarde biedt voor huidige en toekomstige bewoners van de wijk;
- het leveren van een belangrijke bijdrage aan de doelen van de gemeente inzake woningbouw en klimaat;
- het verbeteren van Malburgen zodat de wijk een aantrekkelijk onderdeel van de stad kan zijn;
- het verbinden van Malburgen Oost en West, ruimtelijk, gevoelsmatig en functioneel wat betreft langzaam verkeer.

Kanttelingen en risico's

1.1 *Verkeersafwikkeling Malburgen-West nader onderzoeken*

Uitgangspunt van het stedenbouwkundig schetsontwerp is dat het kruispuntvlak van het De Monchplein wordt verkleind, de Huissensestraat direct wordt aangesloten op de brug, er efficiënt wordt omgegaan met parkeren en er een betere langzaamverkeerverbinding komt voor bewoners (over de weg heen).

Zoals de klankbordgroep ook in haar advies (bijlage 3) aangeeft, is er een nader verkeersonderzoek nodig om de beste wijze van ontsluiting van de nieuwe woningen aan de Paardebloemstraat, Anemoonstraat/Hazelaarstraat en de wijze van ontsluiting van de Drieslag vanaf de Huissensestraat te bepalen. Dit onderzoek zal plaatsvinden ten behoeve van het bestemmingsplan.

1.2 *Parkeren belemmert meer woningen en groen*

Het schetsontwerp bevat een groot aantal parkeerplaatsen, vanwege de financiële haalbaarheid grotendeels op maaiveld. Dit aantal parkeerplaatsen is gebaseerd op de huidige parkeernorm. Bij de uitwerking naar een stedenbouwkundig plan zal worden onderzocht of hier door middel van vernieuwende mobiliteitsconcepten nog een optimalisatieslag in te maken is die meer woningen en/of meer groen oplevert.

1.3 *Stikstofuitstoot is volgens berekeningen te hoog*

Uit onderzoek, verricht door bureau Antea, blijkt een overschrijding van de normen voor stikstofuitstoot voor zowel de bouw- als de gebruiksfase. De overschrijding in de bouwfase lijkt te kunnen worden opgelost door toepassing van onder andere specifiek bouwmatieel. Hoe om te gaan met de



overschrijding in de gebruiksfase wordt onderzocht ten behoeve van het op te stellen bestemmingsplan. De ontwikkeling op het gebied van de stikstofregulering biedt wellicht kansen. Natuurinclusieve woningbouw kan een bijdrage leveren aan het dalen van de stikstofuitstoot. Dit aspect wordt meegenomen bij de ontwerpoplegging van de woningen.

Participatie

Om tot een stedenbouwkundig schetsontwerp te komen is er gekozen voor de 'Malburgse Manier': het schetsontwerp is tot stand gekomen door OD205 te laten samen werken met een 40-tal bewoners van Malburgen Oost en West, verenigd in de klankbordgroep Nijmeegseweg.

Er zijn vier bijeenkomsten georganiseerd waarbij de activiteiten ontdekken-dromen-verbeelden en verbeteren centraal stonden. Door middel van een rondwandeling zijn het plangebied en de wijken eromheen ontdekt. Vervolgens is gevraagd hoe Malburgen rondom de Nijmeegseweg er in de toekomst uit zou moeten komen te zien, waarbij gedacht kon worden aan voorzieningen, plekken, gebouwen en activiteiten. Hieruit volgden diverse uitgangspunten van waaruit in overleg met de gemeentelijke projectgroep de ambities voor het project Nijmeegseweg zijn geformuleerd (zie voor deze ambities de argumenten zoals verwoord onder 1.3.) Daarna is door middel van een workshop aan de slag gegaan met de verbeelding van deze ambities. Samen zijn de mogelijkheden onderzocht met als doel de Nijmeegseweg onderdeel te maken van de wijk met een betere bewonersmix, betere voorzieningen en aantrekkelijke plekken. Er zijn verschillende maquettes gemaakt wat geresulteerd heeft in een aantal sleutelingrediënten voor het stedenbouwkundig schetsontwerp en een visie voor de lange termijn:

- Behoud van het groene karakter van de Nijmeegseweg als geheel;
- Een parkachtige entree bij het De Monchyplein;
- Bijzondere bebouwing tegenover Gelredome als markante zuidelijke entree;
- Laagbouw aan de Westzijde ten hoogte van de bestaande rijwoningen;
- Het op termijn toevoegen van woningen aan de oostzijde voor het naar elkaar toebrengen van de beide wijkdelen.

Het resultaat is een stedenbouwkundig schetsontwerp voor Fase 1 en een lange termijnvisie (Fase 2) De klankbordgroep is enthousiast over het stedenbouwkundig schetsontwerp zoals dat nu voorligt (zie bijlage 3).

Het kernpunt van het plan is dat het een groen plan is. Dit vindt de klankbordgroep essentieel om met het gebied een kwaliteitsslag te kunnen maken, als integraal onderdeel van de woonwijk. De klankbordgroep wil graag betrokken blijven tijdens het gehele proces (Fase 1 en Fase 2). Er kan gesteld worden dat er sprake van een gedragen schetsontwerp.

De klankbordgroep heeft in haar reactie op het stedenbouwkundig schetsontwerp een aantal punten van zorg meegegeven. Het eerste en vierde punt van zorg (verkeersafwikkeling Paardebloemstraat en Drieslag) onderzoeken we nader in het kader van het bestemmingsplan. De overige punten van zorg worden gedeeld, maar vallen buiten het kader van dit project. Daar waar mogelijk worden deze in andere projecten opgepakt (Arnhem-Oost, Ontwikkelingsplan Malburgen, Olympuskwartier).

De klankbordgroep wordt door middel van een vergelijkbaar participatieproces betrokken bij het bepalen van de beeldkwaliteitseisen en het inrichtingsplan voor de openbare ruimte van Fase 1.



Aan de toekomstige ontwikkelaars van de verschillende bouwplots zal worden opgedragen om de klankbordgroep te betrekken bij hun planvorming.

De klankbordgroep krijgt in Fase 2 een vergelijkbare rol als in Fase 1.

Financiën

Op basis van het schetsontwerp zijn verkennende financiële haalbaarheidsberekeningen opgesteld. Daaruit volgt dat de ontwikkeling van Fase 1 naar verwachting budgetneutraal gerealiseerd kan worden. Op basis van de verdere invulling van het schetsontwerp zal een gedetailleerde grondexploitatie worden opgesteld, die samen met het bestemmingsplan aan uw raad ter vaststelling zal worden voorgelegd.

Voor fase 2 wordt uit het beschikbare voorstudiebudget grondexploitaties budget beschikbaar gesteld, dat wordt aangewend om te onderzoeken of de verlegging van Nijmeegseweg (en daarna de realisatie van woningbouw op de vrijkomende ruimte) haalbaar is.

Uitvoering

Fase1

Na de vaststelling van het stedenbouwkundig schetsontwerp voor Fase 1 worden een bestemmingsplan en een grondexploitatie opgesteld. Samen met de klankbordgroep worden de beeldkwaliteitseisen geformuleerd. Afhankelijk van de/het moment van besluitvorming door de raad over het stedenbouwkundig schetsontwerp, zal het bestemmingsplan eind dit jaar worden vrijgegeven voor zienswijzen. Vaststelling van het bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en GREX door de raad is voor eind kwartaal 1 2022 voorzien.

Daarna zal er een inrichtingsplan worden opgesteld voor de middenberm en het De Monchypark. De nog te selecteren ontwikkelaars van de woningbouwplots zorgen voor de ontwerpen van de bouwplots en de gemeente is aan zet als het gaat om de inrichting van de openbare ruimte. Uiteraard binnen de kaders van het nog op te stellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Het streven is eind 2024 de eerste woningen op te leveren.

Visie voor de lange termijn (Fase 2)

In de langetermijnvisie wordt het wegprofiel samengevoegd, bomen en groen behouden en vernieuwd en de bebouwing ingepast. De voorgestelde woningbouw geeft een boost aan de omgeving. Samen zorgen het groen en de beoogde woongebouwen ervoor dat de wijk en de Nijmeegseweg meer met elkaar verweven raken.

Door het naar West verleggen van de oostelijke rijbaan worden bouwzones van noord naar zuid gecreëerd met de mogelijkheid voor een iconische woontoren nabij de brug. Nader (financieel) onderzoek is nodig om deze visie verder uit te werken naar een schetsontwerp. Dit zal parallel aan het mogelijk maken van Fase 1 (bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en grondexploitatie) worden opgepakt.



De langetermijnvisie kent nog veel onzekerheden die onderzocht moeten worden. De verwachting is dat de Nijmeegseweg met de aanpassingen uit het schetsontwerp tot circa 2028 verkeerstechnisch goed zal functioneren. Er liggen verschillende vraagstukken die integraal bekeken moeten worden. Bieden verkeerskundige keuzes elders in de stad de oplossing, of is aanpassing van het kruispunt De Monchyplein noodzakelijk? Hoe kan het snelfietspad naar Nijmegen worden verbeterd en goed worden ingepast in het nieuwe profiel? Hoe past de John Frostbrug als rijksmonument daarin? Is er al meer zekerheid over de doortrekking van de A15? Hoe kan tussen het Olympuskwartier en de Nijmeegseweg een goed leefklimaat worden gerealiseerd?

Als gevolg van deze onzekerheden moet de (financiële) haalbaarheid van de tweede fase nog worden onderzocht, waarbij de eerste stap het inzichtelijk maken van de kosten van het naar West verleggen van de oostelijke rijbaan zal zijn. Daarbij wordt opgemerkt dat het naar West verleggen van de oostelijke rijbaan om een grote financiële bijdrage vraagt, die niet volledig vanuit de grondopbrengsten gerealiseerd kan worden. Vanuit mobiliteit is hier geen budget voor. Het mogelijk maken van woningbouw in Fase 2, waarmee tegelijkertijd een bijdrage wordt geleverd aan de grote woningbouwopgave waar we voor staan, zal daarom afhangen van of er budget beschikbaar kan worden gesteld voor het verleggen van de rijbaan en of er subsidies kunnen worden verkregen.

Het college stelt voorafgaand aan de start van Fase 2 de richtinggevende uitgangspunten voor deze gebiedsontwikkeling op (o.a. stedenbouw, programma). Deze worden gedeeld met de raad via een raadsbrief, waarna wordt gestart met het participatieproces. Daarna zal de raad worden gevraagd de uitgangspunten vast te stellen.

Communicatie

Structurele communicatie richting de omgeving over de stand van zaken van Fase 1 en Fase 2 vormt het uitgangspunt. In overleg met de kerngroep bewonersparticipatie Nijmeegseweg wordt hier invulling aan gegeven.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

1. Ontwikkelingsplan Malburgen, Vlekkenplan - nieuwe situatie, 2 maart 1998
2. Stedenbouwkundig Schetsontwerp Nijmeegseweg, OD205, februari 2021
3. Advies klankbordgroep



Besluit van

Zaaknummer

579863

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 juni 2021, nummer: 579863;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

Het stedenbouwkundig schetsontwerp voor Fase 1 (westzijde van het projectgebied Nijmeegseweg inclusief een woongebouw aan de oostzijde van het projectgebied (Dotterlaan/Veldbloemenstraat)) vast te stellen als basis voor het op te stellen bestemmingsplan en de grondexploitatie.

De griffier,

De voorzitter,