



## Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 4742592

## Onderwerp: Gebiedsexploitatie Nijmeegseweg

### Kernboodschap

De gemeente Arnhem wil in twee fases woningbouw mogelijk maken aan de Nijmeegseweg. Fase 1 betreft de woningbouwontwikkeling aan de westzijde. Fase 2 betreft de woningbouwontwikkeling aan de oostzijde van de Nijmeegseweg, die na een verlegging van de oostelijke rijbaan gerealiseerd kan worden. Om woningbouw in het gebied van de Nijmeegseweg te kunnen realiseren, is het nodig een gebiedsexploitatie in te stellen, gebaseerd op 253 woningen in fase 1 en 390 woningen in fase 2. Deze gebiedsexploitatie ziet toe op de totale ontwikkeling (Fase 1 en Fase 2) van de Nijmeegseweg. De gebiedsexploitatie heeft twee componenten: een grondexploitatie en investeringen in de openbare ruimte. De gebiedsexploitatie voor de Nijmeegseweg is financieel sluitend.

**Dit raadsvoorstel (1a) is onderdeel van drie raadsvoorstellen behorende bij het agendapunt Nijmeegseweg. De raadsvoorstellen voor het vaststellen van het bestemmingsplan voor Fase 1 (voorstel 1b) en het stedenbouwkundig plan voor Fase 2 (voorstel 1c) leggen we gelijktijdig aan u voor.**

### Voorstel

1. 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.
2. Een bestemmingsreserve 'Gebiedsontwikkeling Nijmeegseweg' in te stellen.
3. De begrotingswijziging 25-001 vast te stellen.

### Inleiding

Met de gebiedsontwikkeling aan de Nijmeegseweg wordt een transformatie beoogd waarbij verkeer, groen en bebouwing een nieuwe verhouding met elkaar aangaan. Uitgangspunt is het verleggen van de twee oostelijke rijstroken van de Nijmeegseweg naar de westzijde en een toekomstig wegprofiel aan de westzijde dat stadsbreed voldoet, met behoud van zoveel mogelijk bomen en groen en het toevoegen van nieuw groen. De beoogde groene stadsboulevard integreert de Nijmeegseweg in de wijk, verbindt Malburgen Oost en West met elkaar en levert een hoge kwaliteit voor wonen, ontspanning en ecologie waarbij een toekomstbestendige verkeersfunctie voor de auto mogelijk blijft. De bouwzone aan de westzijde, waar ruim 10 jaar geleden flats zijn gesloopt, krijgt een nieuwe



invulling (Fase 1). Door de wegverlegging ontstaan nieuwe bouwzones aan de oostkant van de weg (Fase 2).

De gebiedsexploitatie (bijlage 1) bestaat uit twee onderdelen:

- 1) De grondexploitatie voor de te ontwikkelen gronden die in bezit van de gemeente zijn;
- 2) Het investeringsproject voor de investeringen in de openbare ruimte, voor de verlegging van de weg en de aanleg van riolering die niet direct toerekenbaar zijn tot de grondexploitatie.

## Beoogd effect

Het financieel mogelijk maken van de gebiedsontwikkeling Nijmeegseweg.

## Argumenten

### 1.1 *De gebiedsexploitatie is financieel sluitend.*

De gemeente Arnhem heeft de gronden van deze gebiedsontwikkeling waar 643 woningen gerealiseerd zullen worden, volledig in eigendom. Dit betekent dat de gemeente voor deze ontwikkeling een grondexploitatie dient te voeren. Hiernaast dient de gemeente te voorzien in de bijkomende investeringen in de openbare ruimte die niet tot de grondexploitatie gerekend mogen worden. Daarmee bestaat de vast te stellen gebiedsexploitatie uit twee (financiële) componenten: de grondexploitatie en bijkomende investeringen in de openbare ruimte.

In deze gebiedsexploitatie zijn opgenomen: de volledige kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de grond, de gemeentelijke plankosten, de investeringen in de openbare ruimte (waaronder de wegverlegging en riolering). De kosten worden gedekt door de opbrengsten van de gronduitgifte, subsidies van het rijk en provincie en interne gemeentelijke bijdragen. De gebiedsexploitatie is financieel sluitend.

### 1.2 *De gebiedsexploitatie wordt onder geheimhouding voorgelegd aan uw raad.*

Het college legt de gebiedsexploitatie inclusief de risicoanalyse (bijlage 1 en bijlage 3) onder geheimhouding voor aan de raad op basis van artikel 87, lid 2, van de Gemeentewet. De gebiedsexploitatie inclusief de risicoanalyse wordt geheimgehouden om mogelijke financiële benadeling bij openbaarmaking te voorkomen (art. 5.1, tweede lid, onder b, van de Wet open overheid (financieel belang gemeente). Het kenbaar maken van de bedragen waarmee de gemeente rekent en de risico's die de gemeente hierbij ziet, tast de onderhandelingspositie van de gemeente bij grondverkoop aan. Ook is er in de financiële bijlagen informatie opgenomen over investeringen die aanbesteed moeten worden, waarbij het openbaar maken van deze bedragen de financiële en economische positie van de gemeente schaadt. Deze geheimhouding is opgelegd voor onbepaalde tijd.

### 1.3 *De ontwikkeling van de Nijmeegseweg brengt ook risico's met zich mee.*

Het aangaan van een ontwikkeling brengt risico's met zich mee. Zoals met de raad afgesproken wordt voor iedere nieuwe ontwikkeling ook een onafhankelijke risicoanalyse



uitgevoerd. Deze is als geheime bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd (bijlage 1). In de kanttekeningen bij dit raadsvoorstel wordt hier nader op ingegaan.

- 2.1 *Door het instellen van een bestemmingsreserve 'Gebiedsontwikkeling Nijmeegseweg' worden de voor deze gebiedsontwikkeling gereserveerde middelen inzichtelijk en blijven zij voor dit doel beschikbaar.*

De bestemmingsreserve tot en met naar verwachting 2032 heeft een dekkingsfunctie. Dekkingsmiddelen die door de gemeenteraad voor deze gebiedsontwikkeling beschikbaar zijn gesteld, worden in deze bestemmingsreserve ondergebracht. Het doel van deze reserve is dan ook dekking te bieden voor de kosten van de gebiedsontwikkeling Nijmeegseweg, en wel voor de volgende onderdelen van deze gebiedsontwikkeling:

- Investerings in de openbare ruimte: dekkingsmiddelen hiervoor kunnen na afronding van onderdelen van het project aan deze bestemmingsreserve worden onttrokken. Wanneer de gemaakte kosten dienen te worden geactiveerd, zullen de dekkingsmiddelen worden toegevoegd aan de BR Kapitaallasten, ter dekking van de kapitaallasten;
- Grondexploitatie: hiervan worden resultaten (tekorten dan wel tussentijdse winstnemingen) verrekend met deze bestemmingsreserve.

De genoemde resultaten worden uitsluitend verrekend met deze bestemmingsreserve voor zover dit past binnen de businesscase waarop de gebiedsontwikkeling is gebaseerd, en de bestemmingsreserve daar dan ook ruimte voor biedt. Bij de kostenramingen wordt zoals gebruikelijk rekening gehouden met reserveringen voor onvoorziene kosten. Deze bestemmingsreserve is geen risicoreserve en zal ook niet negatief kunnen worden.

- 3.1 *Zie de paragraaf financiën.*

## Kanttekeningen en risico's

- 1.1 *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 en volledig gebouwd parkeren in fase 2.

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

- 1.2 *Een voetgangersbrug en een fietstunnel zijn uit het plan.*

De beoogde voetgangersbrug kwam voort uit de behoefte om de beide wijkdelen beter met elkaar te verbinden. Fase 2 was toen nog niet in beeld. Doordat met de toegekende WBI-subsidie het ontwikkelen van Fase 2 in tijd naar voren is getrokken, ontstond de vraag of de beoogde (dure) brug zijn doel wel zal dienen. Door Fase 2 worden de wegen aan de



westzijde bij elkaar gelegd waardoor de oversteekbaarheid sterk verbetert. Daarnaast zal de invulling van het De Monchypark met voetgangers- en fietsoversteken bijdragen aan de verbinding van beide wijkdelen. De fietstunnel onder de Huissensestraat is eveneens uit het plan. De oplossing die nu in het stedenbouwkundig plan zit is een reguliere oversteek Huissenstraat in de VRI. Verkeerskundig zal de tunnel namelijk weinig meerwaarde hebben. De hellingshoek richting brug is nu al kritisch en zal door een tunnel alleen maar slechter worden. Daarnaast is de verwachting dat de financiering vanuit de provincie, die voorwaardelijk is om de tunnel überhaupt te kunnen maken, er niet zal komen. Beide maatregelen zijn onderdeel van de verstrekte WBI-subsidie. In de nu voorliggende begrotingswijziging is daarom het deel van de WBI-subsidie dat toerekenbaar is aan de deze brug en tunnel daarom niet opgenomen. Er wordt rekening gehouden met een lagere WBI-uitkering.

Met het rijk is afgesproken dat Arnhem in 2026 deze wijziging op de WBI-aanvraag indient en daarin ook andere nieuwe kosten die niet in de oorspronkelijke aanvraag en toekenning zaten, mee mag nemen. Dit zal naar verwachting leiden tot een hogere subsidie daar nu is opgenomen in de gebiedsexploitatie. Zodra de wijzigingsaanvraag in 2026 formeel akkoord is bevonden en leidt tot een hogere subsidie dan waar nu rekening mee is gehouden zal de begroting van de gebiedsexploitatie hierop aangepast worden.

### 1.3 *Risicoanalyse.*

De ontwikkeling van de Nijmeegseweg valt volgens de criteria van de Financiële verordening (art 11) onder een 'groot risicovol project'. Dat betekent dat er een onafhankelijke, los van de projectorganisatie staande, risicoanalyse voor dit project is uitgevoerd. Op basis van de beschikbare documentatie en een risicosessie zijn de belangrijkste risico's geïnventariseerd en voorzien van beheersmaatregelen. Deze risicoanalyse is uitgevoerd door de eenheid 'Auditing & Risicomanagement' van de afdeling Financiën & Control. In de geheime bijlage (bijlage 3) zijn de uitkomsten van deze risicoanalyse weergegeven in de vorm van een risicoregister.

De risico's en beheersmaatregelen zullen doorlopend worden gemonitord en daar waar nodig bijgesteld. De raad zal over de voortgang via de gebruikelijke instrumenten, zoals de Financiële Jaarrapportage Projecten (FJP), worden geïnformeerd.

Conform de systematiek van het grondbeleid wordt een deel van de risico's ook gekwantificeerd om zo het risicoprofiel van de grondexploitatie te berekenen. Dit is van belang voor de bepaling van het weerstandsvermogen van het grondbedrijf. De totale omvang van het berekende risicoprofiel van deze grondexploitatie bedraagt € 2,9 miljoen (conjuncturele en projectspecifieke risico's). Bij de FJP 2025 zal dit risicobedrag worden meegenomen bij het bepalen van de benodigde weerstandscapaciteit.

### Participatie

De gebiedsexploitatie zelf is geen onderwerp in de participatie met bewoners. Bij het proces om te komen tot een omgevingsplan zijn bewoners betrokken.



## Financiën

### Toelichting bij de begrotingswijziging

Het project gebiedsexploitatie Nijmeegseweg heeft een looptijd van 2025 tot en met 2032. De kostenramingen zijn geactualiseerd naar het huidige prijsniveau (1-1-2025), voor de jaren daarna wordt rekening gehouden met jaarlijkse prijsstijgingen. De totale projectkosten voor alle jaren tezamen bedragen € 37,3 miljoen. Het rijk en de provincie dragen hier bij met de woningbouwimpulsregeling (WBI). In de begrotingswijziging is nu een bijdrage van € 3,7 miljoen aan subsidies opgenomen. De WBI-subsidie van het rijk is niet volledig ingerekend (zie kanttkening). Verder wordt er € 20,8 miljoen bijgedragen door grondverkoop. De geraamde bijdrage uit de rioolheffing voor de investering in de riolering bedraagt € 5,8 miljoen. Een bedrag van € 7 miljoen wordt gedekt uit de begroting van de gemeente:

€ 3,1 miljoen budget ontwikkelingsplan Malburgen

€ 0,3 miljoen investeringskrediet ontwikkelplan Malburgen

€ 2,0 miljoen investeringskrediet mobiliteit (vermindering asfalt/rijbanen)

€ 1,1 miljoen bestemmingsreserve Bereikbaarheid

€ 0,5 miljoen vanuit het budget klimaatadaptatie

De besteding uit het budget klimaatadaptatie past binnen de door de raad vastgestelde kaders BR klimaatadaptatiefonds waardoor een bijdrage uit dit fonds gerechtvaardigd is.

Bij het herinrichten van de Nijmeegseweg tot een aangenaam woon- en verblijfsgebied in Malburgen vormt een klimaatadaptieve, groene en biodiverse leefomgeving een belangrijk uitgangspunt. De nieuwe woningen komen te staan in een groene omgeving met een variatie aan groen. Het groen bestaat uit pocketparks tussen de woonblokken, ecologische oevers en waterpartijen, bestaande schaduw gevende bomen, nieuw aan te planten Malburgse bosschages, en de 100 extra bomen aan te planten in Malburgen West en Oost.

Bij de nieuwe woningen is het beleid natuurinclusief bouwen van toepassing, waardoor er ook op, aan en rondom de woningen natuurinclusieve en groene maatregelen worden getroffen.

Het behouden van volwassen bomen, het aanplanten van nieuwe bomen, de pocketparks en de natuurvriendelijke inrichting van het groen en het natuurinclusief bouwen dragen bij aan het verminderen van de gevolgen van hitte en aan het voorkomen van wateroverlast en droogte.

Het voldoen aan de 3-30-300 norm is onderdeel van de ontwerpopgave.

De volgende tabel geeft aan hoe de bijgaande begrotingswijziging in de begroting voor de jaren 2025 t/m 2028 wordt verwerkt. Om de gebiedsexploitatie op een juiste manier te vertalen naar de begroting worden de budgetten deels verwerkt in de exploitatiebegroting (het eerste deel van de tabel) en deels in het Meerjareninvesteringsplan (MIP, tweede deel van de tabel). In de begroting worden uitsluitend de ramingen voor de eerste vier jaren verwerkt. De overige jaarschijven zullen worden verwerkt in latere begrotingen.

In bijlage 2 'Begrotingswijziging' wordt deze begrotingswijziging nader gespecificeerd en nader toegelicht.



## RAADSVOORSTEL

| bedragen<br>x € 1.000 | Exploitatiebegroting                    | Begroting    | Meerjarenraming |            |              |  |
|-----------------------|-----------------------------------------|--------------|-----------------|------------|--------------|--|
|                       |                                         | 2025         | 2026            | 2027       | 2028         |  |
|                       | <b>Lasten</b>                           |              |                 |            |              |  |
|                       | S11 Ruimtelijke ontwikkeling            | 2.529        | 3.792           | 4.915      | 5.014        |  |
|                       | S12 Wonen en leefomgeving               | -500         | 0               | 51         | 102          |  |
|                       |                                         | 2.029        | 3.792           | 4.966      | 5.116        |  |
|                       | <b>Baten</b>                            |              |                 |            |              |  |
|                       | S11 Ruimtelijke ontwikkeling            | 3.243        | 3.792           | 4.915      | 5.014        |  |
|                       | S12 Wonen en leefomgeving               |              |                 | 51         | 102          |  |
|                       |                                         | 3.243        | 3.792           | 4.966      | 5.116        |  |
|                       | <b>Exploitatieresultaat</b>             | <b>1.214</b> | <b>0</b>        | <b>0</b>   | <b>0</b>     |  |
|                       | <b>Mutaties reserves</b>                |              |                 |            |              |  |
|                       | Toevoegingen                            | -4.276       | 0               | -500       | -500         |  |
|                       | Onttrekkingen                           | 3.062        | 0               | 500        | 500          |  |
|                       |                                         | -1.214       | 0               | 0          | 0            |  |
|                       | <b>Totaal Resultaat</b>                 | <b>0</b>     | <b>0</b>        | <b>0</b>   | <b>0</b>     |  |
|                       |                                         |              |                 |            |              |  |
|                       | <b>Meerjaren Investeringsplan (MIP)</b> | Begroting    | Meerjarenraming |            |              |  |
|                       |                                         | 2025         | 2026            | 2027       | 2028         |  |
|                       | S11 Ruimtelijke ontwikkeling            |              |                 | -338       |              |  |
|                       | S12 Wonen en leefomgeving               |              | 1.237           | 1.262      | 1.318        |  |
|                       | <b>Totaal Investeringsplan</b>          | <b>0</b>     | <b>1.237</b>    | <b>924</b> | <b>1.318</b> |  |

De begroting van de gebiedsexploitatie is gebaseerd op het jaar 2025 en verder. Indien dit raadsvoorstel niet in 2025 wordt vastgesteld, zal het voorstel aangepast en opnieuw beoordeeld moeten worden. De cijfers zullen dan geactualiseerd moeten worden naar het jaar 2026 en verder met mogelijk nieuwe parameters.

Op het moment dat de gebiedsexploitatie is vastgesteld zal deze via de gebruikelijke wijze, via de Financiële Jaarrapportage Projecten (FJP), jaarlijks geactualiseerd worden.

### Uitvoering

Na vaststelling van de gebiedsexploitatie wordt de verdere planvorming uitgevoerd. De verwachting is dat de start bouw van Fase 1 in 2027 plaats zal vinden, waarna de verlegging van de weg in 2028 volgt en de start bouw van Fase 2 in 2030.



# RAADSVOORSTEL

## Communicatie

Niet van toepassing.

## Bijlagen

### Stukken voor gemeenteraad

- Bijlage 1 - Gebiedsexploitatie Nijmeegseweg GEHEIM
- Bijlage 2 - Begrotingswijziging Nijmeegseweg 25-001
- Bijlage 3 - Rapportage risicoanalyse Nijmeegseweg GEHEIM



# RAADSVOORSTEL

Besluit van

Zaaknummer

4742592

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 september 2025;

gelet op artikel 192 van de Gemeentewet;

besluit:

1. 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.
2. Een bestemmingsreserve 'Gebiedsontwikkeling Nijmeegseweg' in te stellen.
3. De begrotingswijziging 25-001 vast te stellen.

De griffier,

De voorzitter,