

# Reactienota Omgevingsplan Nijmeegseweg Fase 1

## 6 juni 2023

Op 23 maart 2023 zijn de conceptversies van het Omgevingsplan en het Omgevingskwaliteitsplan gedeeld met de klankbordgroep. Deze conceptversies betroffen nagenoeg 80% versies, waarbij nog niet alle onderzoeken konden worden meegestuurd omdat deze nog niet gereed waren. Aangegeven is dat de onderzoeken of de reactie van de klankbordgroep aanleiding kunnen zijn om de plannen op een aantal onderdelen aan te scherpen. De klankbordgroep heeft een eerste reactie met de gemeente gedeeld. In deze reactienota hebben wij de verschillende aangedragen punten zo goed mogelijk samengevat en voorzien van een reactie. Voor de opbouw van het document hebben we de volgorde aangehouden van de reactie van de klankbordgroep.

In deze reactienota gaan we in op die onderdelen waar wij een inhoudelijke reactie op kunnen geven. Van de andere onderdelen, vooral constatering zonder vraag, heeft de gemeente kennisgenomen.

Tijdens de klankbordgroepbijeenkomst van 31 mei jl. is de reactienota toegelicht door de gemeente en zijn we in gesprek gegaan met de klankbordgroep. Dit heeft geresulteerd in een aanpassing van de Groenfunctie ter plaatse van het De Monchypark (zie 3.2) .

## **1. Wijzigingen en nieuwe punten**

|     | <b>Samenvatting opmerking klankbordgroep</b>                                                                                                                                        | <b>Reactie gemeente</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1 | Op de plankaart en in diverse teksten is de hoogte van het entreegebouw nabij het Nijmeegseplein gewijzigd naar 12 bouwlagen en 45 meter hoogte (was 8 lagen in het schetsontwerp). | De hoogte moet zijn 40 meter. Dit wordt aangepast in de plankaart. De hoogte is aangepast naar aanleiding van het verzoek van de gemeenteraad om meer woningen te kunnen realiseren binnen de lopende projecten in Arnhem. Gezien de positie van het entreegebouw in het plan maar ook op de schaal van de stad (Kronenburg, Olympuskwartier en Gelredome) is de hoogte van 40 meter ruimtelijk verantwoord en gewenst. |
| 1.2 | Op de plankaart en in diverse teksten is de hoogte van het Parkgebouw West verhoogd -van 3 bouwlagen uit het schetsontwerp- naar nu 4 bouwlagen en 13 meter hoog.                   | In verband met de situering van de beoogde voetgangersbrug moest de footprint van het Parkgebouw West worden verkleind en het gebouw worden gedraaid. Om toch het beoogde woningaantal in dit gebouw te kunnen realiseren is het gebouw met 1 bouwlaag verhoogd. Dit wordt ruimtelijk aanvaardbaar geacht.                                                                                                              |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <i>NB. Na de klankbordgroepbijeenkomst van 31 mei is de maximale bouwhoogte aangepast naar 14 meter. Deze keuze is gemaakt wegens bouwtechnische redenen. Met een maximale bouwhoogte van 14 meter is het mogelijk om zonnepanelen etc. uit het zicht te kunnen onttrekken middels een borstwering. Het maximum aantal bouwlagen blijft hiermee 4.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1.3 | Op de plankaart en in diverse teksten is de hoogte van het Parkgebouw Oost verhoogd -van 3 bouwlagen uit het schetsontwerp- naar nu 4 bouwlagen en 13 meter hoog.                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>Er is ten opzichte van het stedenbouwkundig schetsontwerp een extra bouwlaag toegevoegd. Gezien de ligging van de locatie in zijn omgeving, heeft het toevoegen van een extra bouwlaag geen onevenredige impact op de woon- en leefomgeving van de bestaande woningen gezien de afstand tot de woningen. Het gebouw ligt vrij in de ruimte.</p> <p><i>NB. Na de klankbordgroepbijeenkomst van 31 mei is de maximale bouwhoogte aangepast naar 14 meter. Deze keuze is gemaakt wegens bouwtechnische redenen. Met een maximale bouwhoogte van 14 meter is het mogelijk om zonnepanelen etc. uit het zicht te kunnen onttrekken middels een borstwering. Het maximum aantal bouwlagen blijft hiermee 4.</i></p> |
| 1.4 | <p>Het aantal woningen is opeens verhoogd naar 261 (het verschil van 31 woningen ten opzichte van de 230 uit het schetsontwerp komt doordat er in het entreegebouw 31 appartementen zijn toegevoegd naar 105 stuks).</p> <p>Aangegeven wordt er dat geen moeite is met meer bouwlagen en meer woningen. Vanuit het perspectief van meer voorzieningen in de wijk is het een voordeel om in hoge dichtheden te bouwen.</p> | <p>De raad heeft een motie aangenomen: “Hoger bouwen waar je bouwen kan”, <a href="#">21M192</a>.</p> <p>Naar aanleiding hiervan is het programma uitgebreid. De 31 woningen zitten in het entreegebouw.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 1.5 | Dit aantal van 261 woningen mag van de gemeente ook 290 worden om voor de ontwikkelaar voor enige flexibiliteit te zorgen (zie blz. 13, 3 <sup>e</sup> tekstblok van onder van het Omgevingsplan). Dit aantal van 290 staat ook vermeld bij artikel 61.1 op bladzijde 137. In de raadsbrief 2e alinea op bladzijde 2 staat dat in het plan                                                                                | Het woningbouwprogramma staat in principe vast. De motie vraag om meer woningen, daarbij is vooral gekeken naar entreegebouw. Dat maken we nu mogelijk. Als een ontwikkelaar met een goed idee komt dat de ruimtelijke kwaliteit niet aantast, willen we wat betreft het entreegebouw de benodigde flexibiliteit kunnen bieden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>Nijmeegseweg ruimte is voor ruim 600 woningen. Wij hebben niet gevonden waar de extra 29 woningen komen.</p> <p>In de diverse stukken wordt uitgegaan van diverse verschillende getallen. In het Omgevingsplan willen ze het aantal woningen ophogen van 230 naar 261 en maximaal 290. Ik vind de onderbouwing daarvan zwak, er wordt alleen naar het aantal parkeerplaatsen gekeken en noodzaak veel woningen te bouwen. Hoe past dat in de visie tuinwijk -landschap en stad van licht, lucht en ruimte. In de BAR gaat men nog steeds uit van de beoogde 230 woningen, dat stuk is niet aangepast</p> | <p>In een Omgevingsplan moet het absolute maximum aantal woningen vastgelegd worden. Een hoger aantal kan impact hebben op de omgeving (bijvoorbeeld parkeren, verkeersbewegingen en stikstofuitstoot). Het overschrijden van het maximum aantal kan alleen met een uitgebreide en lange procedure. Daarom is ervoor gekozen het aantal woningen niet exact 261 te laten zijn, maar te werken met een maximumaantal.</p> <p>Belangrijk is dat een eventuele ophoging van het aantal woningen past binnen het gedachtegoed van de tuinwijk-landschap en de stad van licht, lucht en ruimte. Deze ruimtelijk kwaliteit vormt de basis.</p> <p>Bij de grondverkoop maken we afspraken over het aantal te realiseren woningen. Dit betekent dat we als gemeente aan zet blijven, zodat ook met een hoger aantal de ruimtelijke kwaliteit hoe dan ook geborgd blijft.</p> <p>We hebben ervoor gekozen het maximumaantal woningen van 275 woningen op te nemen in plaats van de eerder genoemde 290. Ook dit aantal (14 meer t.o.v. het programma) biedt voldoende flexibiliteit.</p> |
| 1.6 | <p>Minimaal 25 % van de woningen dient gebruikt te worden als sociale koopwoning met een maximale koopprijs van € 355.000 (zie ook bladzijde 29 onderaan). Het aantal van minimaal 25 % staat ook vermeld bij artikel 61.2 op bladzijde 137.</p> <p>Hoort een dergelijke regeling wel in een omgevingsplan en kan de formulering niet beter?</p>                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>Het opnemen van een minimum percentage sociale koop in een plangebied is een mogelijkheid onder de Wet ruimtelijke ordening om dit percentage te kunnen garanderen. Dat kunnen we niet op een andere manier vastleggen. Wij vinden het belangrijk dit percentage juridisch in het bestemmingsplan vast te leggen om dit langdurig te kunnen borgen.</p> <p>Voor deze formulering is gekozen om het juridisch goed te borgen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1.7 | <p>In de plint van het Parkgebouw West wordt de mogelijkheid geboden voor creatieve bedrijvigheid en creatieve functies.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Wij hebben het toelaten hiervan tegen het licht gehouden. Bij nader inzien blijkt deze functie niet uitvoerbaar in verband met het tekort aan parkeerplaatsen. Deze functie is derhalve omgezet naar atelierwoningen, een vorm van de gewenste creatieve bedrijvigheid. De bijbehorende parkeernorm bedraagt 1 parkeerplaats per woning. Aan deze norm kan worden voldaan.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.8  | De hoven zuid en noord hadden verschillende bouwlaaghoogtes in het schetsontwerp variërend van 2,4 tot 2,8 bouwlagen. Op de plankaart is echter overal hier terplekke van de hoven een maximale hoogte van 10 meter aangegeven.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Er is gekozen voor een maximale bouwhoogte van 10 meter omdat er daarmee sprake is van flexibiliteit in de geest van het stedenbouwkundig plan. De ambitie van de hoven, gebouwd en onbebouwd is vastgelegd in het Omgevingskwaliteitsplan waarbij de Beeldkwaliteit van de gebouwde omgeving onderdeel is van de regels van het Omgevingsplan. Daarmee is de beoogde kwaliteit geborgd.                                                                                                                   |
| 1.9  | De gronden zullen via een tender worden uit gegeven (dit staat onderaan het 4e tekstblok van boven op bladzijde 15). Een lid vraagt zich af hoe de gemeente dit denkt te gaan doen. Hoogste bieder? Multicriteria? Harde randvoorwaarden meegeven of juist in dialoog?                                                                                                                                                                                                                                                              | Voor een deel van de gronden wordt een tender/selectieprocedure uitgeschreven om tot de selectie van één ontwikkelaar te komen die de woningen realiseert. Een deel wordt daarnaast verkocht aan de corporatie en een deel wordt uitgegeven aan een collectief wooninitiatief. De toelichting is hierop aangepast.<br>De selectiewijze en de selectiecriteria zijn nog niet bekend. In afstemming met de klankbordgroep wordt hier naar verwachting in het vierde kwartaal van 2023 invulling aan gegeven. |
| 1.10 | Op bladzijde 21 en 22 van het Omgevingsplan staat hoe men een parkeeronderzoek heeft gedaan en wat de uitkomsten zijn en waar hoeveel parkeerplekken erbij nodig zijn. En dit staat ook verbeeld in het omgevingkwaliteitsplan op bladzijden 20 en 21.<br>B De parkeerbehoefte is bepaald conform de vigerende beleidsregels (die niet aansluiten op de ambities uit het coalitieakkoord 2022-2026, die willen lagere parkeernormen). Positief is dat voor het bepalen van de parkeerbehoefte aanvullend veldonderzoek is verricht. | Het coalitieakkoord betreft ambities en is richtinggevend voor toekomstig beleid. In het Omgevingsplan moet echter gerefereerd worden aan vigerend beleid.<br><br>Afwijken van de beleidsregels voor parkeren is mogelijk indien de initiatiefnemer kan aantonen dat de parkeerbehoefte past binnen de beschikbare (aanwezige) parkeercapaciteit, zonder dit af te wentelen op de directe omgeving. Dit is vooralsnog niet aan de orde.                                                                    |
| 1.11 | Op bladzijde 31 van het Omgevingsplan staat bij 3.3.3.4 dat <i>"Het gebied leent zich voor het creëren van ontmoetingsplekken in de vorm van permanente creatieve bedrijfsverzamelgebouwen, de realisatie van woonwerkpanden en/of ateliers. De grotere gebouwen lenen zich voor mengbare functies in de plint."</i>                                                                                                                                                                                                                | Zie ook de reactie bij 1.7 en 1.8. Dit is omgezet naar atelierwoningen in de plinten van Parkgebouw Oost en West.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.12 | <p>Op bladzijde 41 4e tekstblok staat dat er Malburgen breed 100 extra bomen worden aangeplant</p> <p>Een lid geeft aan dit 'te vaag' te vinden. Advies zou zijn om dit heel scherp te maken: Het gaat hier toch wel om minimaal 100 bomen extra, dus boven op de huidige aantallen? (dus als je 200 bomen moet kappen, worden er 300 in Malburgen teruggeplant) En welk peiljaar neem je dan om de verloren gegane bomen te tellen? En wáár komen de terug te planten bomen dan, mogen we daarover meepraten? En</p> <p>Kunnen het ook bijvoorbeeld 200 extra bomen worden als dat ruimtelijk past?</p> | <p>Dit deel in het concept Omgevingsplan heeft betrekking op het toepassen van de groencompensatie. De Nijmeegseweg is onderdeel van het totaalplan Malburgen, waarbinnen sprake is van een sluitende groenbalans. Een verplichting tot het kwantitatief compenseren geldt daarom niet voor dit project.</p> <p>Wat we wel doen – en dat is 'het schepje erbovenop' - is een kwalitatieve groencompensatie. Zoals de inrichting van het De Monchypark van kijkgroen naar een gebruiksvriendelijk buurtpark, het realiseren van openbare parkjes (pocketparks) tussen de nieuwe gebouwen, een ecologische waardevolle inrichting van nieuw groen en natuurinclusieve gebouwen. Het entreegebouw moet een iconisch groen gebouw worden. Daar bovenop worden er nog 100 bomen geplant Malburgen-breed, omdat er binnen het projectgebied beperkt ruimte is voor bomenaanplant.</p> <p>Het aantal bomen dat wordt geplant vanuit dit project is 100 bomen. Dit aantal staat los van het aantal te kappen bomen in het plangebied van Fase 1. Het peiljaar voor aanplant is vanaf het moment dat gestart wordt met de uitvoering van Fase 1. We vragen het Boom Kwaliteitsteam Arnhem hierover om advies. Over een voorstel voor plantlocaties kan t.z.t. worden meegedacht.</p> <p>De ambitie is om meer bomen bij te planten in het plangebied dan er worden gekapt. We gaan bekijken of het mogelijk is extra bomen aan te planten. De klankbordgroep zal hierin worden meegenomen.</p> |
| 1.13 | <p>Op bladzijde 41 en 42 in het Omgevingsplan staat beschreven hoe groen het iconische entreegebouw kan worden. De gemeente is echter van plan dit mogelijk niet uit te laten voeren want er staat in de tekst onder 31.3 op bladzijde 121 bij "PM Opnemen dat hiervan af kan worden geweken met een vergunning als het toch</p>                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>Het uitgangspunt is dat voor het bouwen van het entreegebouw voldoende maatregelen moeten worden getroffen om het bosje ter plaatse van de beoogde locatie van het entreegebouw te compenseren. Een extern bureau zal hiervoor de aanwezige ecosysteemdiensten in beeld brengen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p><i>niet economisch uitvoerbaar [zou] zijn en op een andere wijze kan worden voorzien in voldoende groencompensatie."</i></p> <p>Het entreegebouw dat een fantastische eyecatcher zou moeten zijn heeft en zou getuigen van de durf van Arnhem om echt iets bijzonders te creëren (zie bijvoorbeeld Amsterdam Zuidas: the Valley van Winnie Maas) een zeer onzekere status door de bepaling dat als er problemen zijn bij het realiseren de projectontwikkelaar naar eigen goeddunken wijzigingen zou kunnen aanbrengen. In de BAR is de inrichting van het entreegebouw nu juist een compensatie voor de verloren gegane biodiversiteit van het spontaan ontstane bosje.</p> | <p>Het streven is een iconisch groen entreegebouw. Het uitgangspunt is daarom dat de ontwikkelaar moet voldoen aan de door ons verplicht gestelde maatregelen. De afwijkmogelijkheid is geschrapt. Het project is zonder deze afwijkmogelijkheid financieel uitvoerbaar.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1.14 | <p>Op bladzijde 53 en 54 staat dat er voor Fase 1 geen m.e.r.-beoordeling nodig is.</p> <p>Het aantal woningen ligt onder de drempelwaarde en dus kan inderdaad volstaan worden met de opgenomen (vormvrije) m.e.r.-beoordeling. Het is nog een conceptversie van het omgevingsplan, maar wat er nu staat is wel heel minimaal (en daardoor mogelijk onjuist).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>Wat aangegeven is klopt. Uit de m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen MER-plicht is.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1.15 | <p>Op bladzijde 7 van het omgevingkwaliteitsplan staat dat de klankbordgroep wordt uitgebreid met de input van de toekomstige bewoners van de nieuw te bouwen woningen.</p> <p>Totdat bekend is wie er in de woningen komen te wonen lijkt het vooral aan de gemeente zelf om de belangen van toekomstige bewoners in het planproces te borgen. Dit via de klankbordgroep proberen te doen is inhoudelijk en procesmatig nogal bijzonder. Het is immers nog niet bekend wie er gaan wonen, dus met wie</p>                                                                                                                                                                      | <p>Voor het vervolgtraject (inclusief Fase 2) vindt de gemeente het van belang dat de klankbordgroep een goede afspiegeling is van de huidige en de toekomstige bewoners van de wijk en dat in de klankbordgroep voldoende direct belanghebbenden deelnemen. Met de kerngroep bewonersparticipatie Malburgen zal worden afgestemd over de wijze waarop dit kan worden geborgd ofwel hoe we klankbordgroep zo nodig kunnen verbreden. Het actualiseren van de samenstelling van de klankbordgroep Nijmeegseweg is de wens van de gemeente.</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <p>moeten we dan in gesprek? Hoe regel je de representativiteit? De kwaliteit van de leefomgeving is in het belang van huidige en toekomstige bewoners en de klankbordgroep haar taak om dit te borgen thans al naar behoren vervult.</p> |  |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

## 2. Overige opmerkingen

|     | <b>Samenvatting</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Reactie gemeente</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.1 | Bij het natuurinclusief bouwen wordt aangegeven dat er steeds gekeken wordt naar welke maatregelen er moeten komen in de nieuw te bouwen percelen, zonder zich goed rekenschap te geven welke kwaliteiten er al zijn en hoe je die zo goed mogelijk kunt inpassen in je plannen. Iets dat od205 heel goed deed.                                                                                                                                                                              | Natuurinclusief bouwen heeft betrekking op nieuwbouwwontwikkelingen. Door het hanteren van het puntensysteem worden nieuwe gebouwen natuurinclusief gerealiseerd. De voorgestelde maatregelen zullen worden getoetst in het vergunningentraject.<br>od205 heeft in het stedenbouwkundig planproces rekening gehouden met bestaande ecologische kwaliteiten in de omgeving en deze een plek gegeven in het plan.                                                               |
| 2.2 | Er wordt aangegeven dat formuleringen veel algemener worden in de diverse stukken, zoals mogelijke voetgangersbrug etc. waardoor er te veel aanpassingen mogelijk zijn die niet stroken met het oorspronkelijke plan.                                                                                                                                                                                                                                                                        | Een Omgevingsplan geeft aan wat er is toegestaan en niet wat er moet komen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 2.3 | Ook maak ik mij zorgen over de bewonersmix die jullie voor ogen hebben en wat de gemeente nastreeft                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Niet helder is wat precies bedoeld wordt met de bewonersmix. Wij moeten voldoen aan gemeentelijk beleid en de wens van de raad. Dat is met dit plan het geval.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2.4 | In 2.4 Verkeer en parkeren worden enkele onderdelen gemist:<br>-Langs de Huissensestraat loopt ook de route van HOV (Trolley)lijn 2;<br>-Langs het zuiden van het plangebied loopt ook een HOV-route ("Hub" Gelredome). Deze is bijvoorbeeld relevant voor de OV-bereikbaarheid van het entreegebouw.<br>-Fietsers en voetgangers kunnen de Nijmeegseweg ook oversteken via het met verkeerslichten geregelde kruispunt bij de Zeegsingel/Meldestraat. Deze oversteek is de route naar onder | Alinea 2.4 is aangepast op de onderdelen die relevant zijn voor dit plangebied. Bij de HOV-route is lijn 2 toegevoegd. Ook is de oversteek Zeegsingel/Meldestraat (en de bestemmingen in Malburgen Oost) toegevoegd.<br><br>De vermelding van de Hub-Gelredome en de omleidingsroute voor de Trolleybussen over de Gelderse Rooslaan is niet overgenomen. De Hub is nog een voornemen en in ontwikkeling. De Trolley-omleidingsroute is niet relevant voor deze ontwikkeling. |



|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>andere het Olympus College, Rijnhal (Decathlon) en verschillende sportvoorzieningen (waaronder zwembad De Koppel).</p> <p>-Wellicht ook relevant: De Gelderse Rooslaan is ingericht als omleidingsroute voor Trolleybussen</p> <p>-Oversteken voor voetgangers en fietsers kan ook ter hoogte van de Zeegsingel</p>                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2.5 | <p>In 2.5 Groenstructuur mis ik twee oost-west structuren: de groen-blauwe oost-westverbinding Meldestraat-Zeegsingel. Deze historisch relevante groen-blauwe as wordt wel expliciet genoemd op pagina 20 (3.2.2.4 Meldestraat).</p> <p>De bomerij Gelderse Rooslaan-Huissensestraat. Deze is wel ingetekend in (onder andere) de ontwerp Omgevingsvisie (pagina 75, afbeelding 6.8 gebiedsuitwerking Arnhem Zuid).</p> | Deze opmerkingen zijn in de toelichting verwerkt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 2.6 | <p>In bijlage 9 staat op pagina 90 onder kopje rijsnelheid: "Het verlagen van de rijsnelheid op de A325, N325 en Nijmeegseweg is verkeerskundig niet gewenst, de wegen hebben een stroomfunctie."</p> <p>Ontbreekt in deze opsomming de Batavierenweg (N225), of kan hier wel de snelheid worden verlaagd van 50 naar 30 km/h?</p>                                                                                      | <p>Het college heeft het voornemen daar waar het kan de snelheid terug te brengen. In het coalitieakkoord staat: <i>"Maximumsnelheden op wegen van 70 kilometer per uur worden teruggebracht naar 50 kilometer per uur. In de bebouwde kom is 30 kilometer per uur het uitgangspunt."</i></p> <p>Waar deze verlaging van de snelheid gewenst en mogelijk is, is onderdeel van het Duurzaam Mobiliteitsplan. Dit plan gaat in de komende maanden samen met de stad gemaakt worden. Of deze snelheidsverlaging op de Batavierenweg gewenst of mogelijk is, kan nu nog niet bepaald worden. Dit is dus geen beleidsuitgangspunt voor Fase 1 van de Nijmeegseweg geweest. Tot slot merken wij op dat een snelheidsverlaging geluidstechnisch altijd winst oplevert maar het blijft een integrale afweging. De verlaging mag bijvoorbeeld niet leiden tot gevaarlijk situaties.</p> |
| 2.7 | Als de ontwerp Omgevingsvisie expliciet benoemd kan worden ter ondersteuning van de woningplannen, dan is het wel zo consistent om ook bij de andere thema's expliciet te toetsen in hoeverre het                                                                                                                                                                                                                       | De Omgevingsvisie wordt naar verwachting komende maand vastgesteld en wordt daarmee geldend beleid. De toelichting wordt op dit onderdeel aangevuld met een toets aan de relevante onderdelen uit de Omgevingsvisie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | Omgevingsplan Nijmeegseweg Fase 1 invulling geeft aan de ambities uit de Omgevingsvisie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 2.8 | <p>Voor het vaststellen van een hogere waarde moeten bijvoorbeeld eerst maatregelen ter reductie zijn afgewogen. Voor het afwegen van die maatregelen heeft de gemeente volgens bijlage 9 gekeken naar maatregelen op het gebied van rijsnelheid, wegdek, wegdek, geluidschermen en afstand tussen bron en woning. Opvallend is hier dat reductie van de hoeveelheid verkeer niet expliciet is meegenomen als mogelijke maatregel. Vermindering van de hoeveelheid (doorgaand) verkeer op de Nijmeegseweg zou, met een strikte benadering, nog buiten de scope van project Nijmeegseweg Fase 1 kunnen vallen. Het is echter ook zo dat dit project niet los gezien kan worden van Fase 2, waarin het wegprofiel ingrijpender wijzigt.</p> <p>Ook van belang is de context van de ontwerp Omgevingsvisie, hierin staat letterlijk: <i>“Arnhem wil goed bereikbaar zijn voor bezoekers en ondernemers, maar dit mag niet ten koste gaan van de leefbaarheid in onze stad. Door uit te gaan van ‘wel toegang maar geen doorgang’ leggen we de focus op hoe bezoekers het best naar Arnhem kunnen komen. We voeren een sterkontmoedigingsbeleid op doorgaand verkeer door Arnhem heen. Dit biedt kans om het centrum en omliggende wijken bereikbaar te houden en een woonomgeving te maken waar het aangenaam is om te wonen en prettig is om te verblijven.”</i></p> <p>Dit wordt mede ondersteund door een illustratie uit de ontwerp Omgevingsvisie: Merk op dat Nijmeegseweg en Batavierenweg hier niet langer als belangrijkste stroomwegen voor het autoverkeer ingetekend zijn.</p> | <p>Dit Omgevingsplan heeft betrekking op Fase 1. Ontwikkelingen met betrekking tot Fase 2, zoals de wegverlegging vallen erbuiten.</p> <p>In de Omgevingsvisie is de beschreven bereikbaarheidsdoelstelling opgenomen. In het (nog op te stellen) Duurzaam Mobiliteitsplan zal er nadere invulling worden gegeven aan deze doelstelling. Hierbij worden generieke en specifieke maatregelen bepaald die bijdragen aan de eerdergenoemde doelstelling. Het voorliggende Omgevingsplan heeft betrekking op Fase 1. Het reduceren van het doorgaande verkeer en andere maatregelen kunnen zo nodig worden meegenomen in Fase 2 van de Nijmeegseweg, echter wel op basis van een vastgesteld Duurzaam Mobiliteitsplan.</p> <p>Er wordt in ieder geval uitgegaan van een worstcasescenario.</p> |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                              |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | <p>Vanuit de (ontwerp) Omgevingsvisie is er dus beleidsmatig expliciet ruimte beschikbaar om een reductie van de hoeveelheid verkeer in te zetten als maatregel. Wellicht ontbreekt nu nog de formele basis om dit voor Fase 1 te doen, maar in Fase 2 van project Nijmeegseweg behoort reductie van het verkeersvolume als serieuze optie meegenomen te worden. Vraag is of een doorkijk naar de nieuwe functie van de Nijmeegseweg/Batavierenweg in het Arnhemse autonetwerk conform de ontwerp Omgevingsvisie al ergens in het Omgevingsplan benoemd kan worden.</p>                                                                                                                                                                    |                                                                                                              |
| 2.9   | <p>Vraagpunt: raadsbrief Aanvraag subsidie woningbouwimpulsregeling.</p> <p>Waarom heeft het College ervoor gekozen om in een brief over het financieringsproces zo de nadruk te leggen op “robuuste autobereikbaarheid”. Het gaat hier om financiering van woningbouw en maatregelen voor de leefbaarheid; het creëren van “robuuste autobereikbaarheid” is nooit vermeld als specifiek projectdoel. De zinsnede in de raadsbrief wekt de indruk dat het college nu een neven doel introduceert, een doel dat niet zo maarte combineren valt met de doelen woningbouw en leefbaarheid. Robuuste autobereikbaarheid op de Nijmeegseweg staat overigens ook haaks op de ontwerp Omgevingsvisie die is opgesteld door hetzelfde college.</p> | <p>Met robuust wordt bedoeld toekomstbestendig. Dit is in lijn met de Omgevingsvisie.</p>                    |
| 2.10. | <p>Is de verlegging van de rijbanen naar de westzijde nog in beeld? (Fase 2)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>Deze verlegging is nodig voor Fase 2 en geen uitgangspunt voor Fase 1.</p>                                |
| 2.11  | <p>Is er via de BAR al een oordeel geveld over de toekomst van de bestaande bomen?</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>De Boomafwegingsrapportage is een document waarin keuzes omtrent bomen transparant worden beschreven.</p> |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>Bij de ontwikkeling van Malburgen is er gekozen voor woningbouw op deze locatie, ook op plekken waar nu bomen groeien.</p> <p>Er is in het plan rekening gehouden met inpassing van waardevolle exemplaren. Waar dat niet lukt wordt er gekeken naar verplanting of kwalitatief compenseren.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 2.12 | Wordt er rekening gehouden met het feit dat er al jarenlang een Boomvalk broedt in de populieren in de tussenberm van de Nijmeegse weg?                                                                                                                                          | <p>We houden rekening met de wet Natuurbescherming. De locatie van het nest is in beeld. Deze bomen blijven in Fase 1 behouden. De consequenties van Fase 2 zijn nog niet in beeld.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2.13 | Gevreesd wordt dat de gewenste groenkwaliteiten in de planontwikkeling van de nieuwbouwplannen niet integraal wordt meegenomen. Daarom is het gewenst om vanuit de klankbordgroep samen met de gemeente, o.l.v. od205 een werk-/overleggroep Bewaking Inclusief Groen te vormen. | <p>Wij zijn van mening dat uw vrees ongegrond is. Om de kwaliteit te borgen sturen we als gemeente zowel via het privaatrecht als via het publiekrecht. De commissie ruimtelijke kwaliteit bewaakt de ruimtelijke kwaliteit en daarmee ook de groenkwaliteiten van de nieuwbouw. De gemeente geeft de gronden pas uit na het verlenen van de omgevingsvergunning.</p> <p>De eisen aan de inrichting van de openbare ruimte zijn vastgelegd in het Omgevingskwaliteitsplan. De gemeente is verplicht zich hieraan te houden bij de uitvoering van het project. Hiermee is de gewenste groenkwaliteit ook in de openbare ruimte voldoende geborgd.</p> <p>De klankbordgroep wordt betrokken in elke stap van het proces.</p> |

### 3. Onduidelijkheden

Naast bovenstaande nieuwe punten of wijzigingen hebben we ook een aantal onduidelijkheden gevonden of zaken die vragen oproepen en waar we graag zeker ook de reactie van de gemeente Arnhem willen krijgen.

|     | <b>Samenvatting</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Reactie gemeente</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.1 | Onze belangrijkste onduidelijkheid betreft de bescherming van de collectieve tuinen van alle 3 de hoven zuid en van de 2 zuidelijkst gelegen hoven noord. Deze lijken op de plankaart niet beschermd te worden via een groenbestemming en ook niet als zijnde bestemming "overige zone -bouwregel beeldkwaliteit Nijmeegseweg" en ook niet via "overige zone -bouwregel natuurinclusief bouwen Nijmeegseweg". En ook de tuinmuur (zie bijvoorbeeld een afbeelding op bladzijde 85 van het omgevingkwaliteitsplan) van de collectieve tuinen is niet opgenomen in een bestemming "bouwvlak". Is dit vergeten of zijn de collectieve tuinen helemaal niet beschermd? | <p>Groen is een belangrijk uitgangspunt van het plan. Tuinen dragen bij aan een groene beleving van de stad en de ecologische diversiteit.</p> <p>Met een woonfunctie zijn de tuinen inderdaad minder beschermd. Wij kiezen er daarom voor om de collectieve tuinen een Tuinfunctie te geven. Met deze functie beperken we de gebruiks-, aanleg en bouw mogelijkheden.</p> <p>In het concept ontbrak inderdaad de bouw mogelijkheid voor een tuinmuur. Wij herstellen dit door ter plaatse de 'bouwregel verdiepingshoge tuinmuur' toe te voegen.</p>                                                                                                                                                                                                                         |
| 3.2 | Het nieuwe De Monchypark krijgt de gewone groenbestemming in plaats van de bestemming Groen-Parkgebied. Zou het nieuwe park alsnog de betere bescherming Groen-Parkgebied kunnen krijgen om het park in de toekomst beter te beschermen?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>Wij kunnen hier gedeeltelijk gehoor aan geven.</p> <p>Een Parkfunctie is een zwaardere functie dan een Groenfunctie. Gebieden met een Parkfunctie kennen een zwaardere bescherming. In een Parkfunctie is het niet mogelijk bijvoorbeeld fietspaden en een brug aan te leggen zonder aanlegvergunning. Het uitgangspunt is dat er niet gebouwd mag worden in een Parkfunctie.</p> <p>Omdat we niet exact weten hoe Fase 2 in en rondom het De Monchypark wordt ingevuld, is er in het omgevingsplan voor Fase 1 een Groenfunctie en gedeeltelijk een Parkfunctie op dit gebied gelegd. Hiermee wordt meer flexibiliteit behouden in het gedeelte van De Monchypark waar we nog niet de precieze invulling van weten. Zodra de invulling van Fase 2 helder is, kan door</p> |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>middel van het omgevingsplan voor Fase 2 de definitieve bestemming op dit gebied worden gelegd.</p> <p>Het gebied naast het Parkgebouw Oost krijgt een Parkfunctie omdat we hier de flexibiliteit niet nodig hebben. Los van de voetgangersbrug zijn hier geen bouwwerken voorzien. Tegelijkertijd worden door de Parkfunctie waardevolle bomen extra beschermd en voorzien we ook in een verbinding met het John Frostpark gelegen onderaan de brug.</p>                                                                                                                                                                                                                                   |
| 3.3 | In de raadsbrief over de woningbouwimpuls die zowel Fase 1 als 2 betreft wordt gesproken over een fiets/voetgangerstunnel. Wij weten niet waar deze komt te liggen en hebben het ook niet in de plannen voor Fase 1 gezien.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Deze fiets-/voetgangerstunnel is een ambitie voor Fase 2 en is gelegen ter hoogte van de Huissensestraat in het verlengde van het Snelfietspad Arnhem-Nijmegen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 3.4 | Kunnen er toch nog snel tijdens Fase 1 bomen voor Fase 2 worden aangeplant ook al is de begrenzing van het plangebied voor Fase 1 zoals weergegeven op bladzijde 8 van het Omgevingsplan waarschijnlijk te klein en is de ruimte waar nieuwe bomen komen voor Fase 2 er niet bij inbegrepen?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | We gaan geen bomen planten in het projectgebied als we niet zeker weten dat deze een toekomstbestendige groeiplaats hebben. De 100 bomen die geplant worden in Malburgen breed, kunnen geplant worden als Fase 1 van start is gegaan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 3.5 | <p>Op bladzijde 120 onder 27.1 b staat: "In afwijking van het gestelde onder a. wordt indien het hoofdgebouw is gerealiseerd niet meer getoetst aan het omgevingkwaliteitsplan en gelden de bepalingen behorende bij het op het plangebied toepasselijke toetsniveau zoals dat is aangegeven in de welstandsnota."</p> <p>Zou de gemeente een toelichting willen geven wat ze met punt b concreet beoogt? Zoals wij het nu lezen is dat zodra het hoofdgebouw er staat het omgevingkwaliteitsplan dan in de prullenbak kan worden gegooid en niet meer van toepassing is? Of gaat het om veranderingen aan het gebouw in de toekomst</p> | <p>Een Omgevingskwaliteitsplan is vooral gericht op de realisatie van nieuwbouw en niet/nauwelijks op het beheer daarna met uitbreidingsmogelijkheden of vele andere 'kleine' aanpassingen die wel degelijk de beeldkwaliteit kunnen beïnvloeden. In de welstandsnota staat daarom dat na de realisatie wordt teruggevallen op het geldende welstandsniveau. De regel uit het omgevingsplan sluit aan op deze hoofdregel.</p> <p>Het plangebied ligt in het gebied met de 'lichte' toets. Op 12 juni wordt afgestemd in Team Welstand en Monumenten of dit welstandsniveau nog wel past op deze locatie. De uitkomst van dit overleg wordt verwerkt in de verdere uitwerking van het plan.</p> |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                   |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | en zou het dan ook juist niet heel goed zijn dat er dan nog steeds aan het omgevingkwaliteitsplan getoetst wordt om eenheid in het uiterlijk van de gebouwen te behouden?                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                   |
| 3.6 | Klopt de afbeelding op bladzijde 24 van het omgevingkwaliteitsplan wat betreft de snelheid van de Zeegsingel, Huissensestraat en Gelderse Rooslaan die lijken te zijn ingetekend als 30 km wegen?                                                                                                                                                           | De Zeegsingel, Huissensestraat, Gelderse Rooslaan én de Batavierenweg zijn (deels) 50 km/h. De afbeelding wordt hierop aangepast. |
| 3.7 | In de tabel 3.2.3 op bladzijde 21 van het Omgevingsplan staat dat er een restaurant komt in Parkgebouw Oost maar bij horeca-1 op bladzijde 6 bij 1.29 staat dat dat een horecabedrijf is voor het vertrekken van etenswaren niet zijnde maaltijden. Onze vraag is verstrekt een restaurant dan geen maaltijden of had in de tabel iets anders moeten staan? | Wij zien horeca-1 als daghoreca (bijv. een lunchroom) en niet als een restaurant. De tabel in de toelichting is hierop aangepast. |

#### **4. Mogelijke onjuistheden**

Ook hebben we een groot aantal vermoedelijke onjuistheden in de diverse teksten en soms ook de plankaart gevonden. De belangrijkste zullen we hieronder weergeven. We verzoeken om een reactie van de gemeente Arnhem zeker daar waar het toch geen onjuistheid blijkt te zijn.

|     | <b>Samenvatting</b>                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Reactie gemeente</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1 | In de raadsbrief ontbreekt de naam van od205 op bladzijde 3 en gelet op hetgeen staat bij hoofdstuk 7 op bladzijde 70 van het Omgevingsplan vermoeden wij dat het woord "corporatie" in beide stukken vervangen moet worden door het woord "od205". | <p>od205 is een opdrachtnemer van de gemeente Arnhem en geen aparte partij. In plaats van corporatie moet er staan ontwikkelende partijen. De corporatie is er daar 1 van. Dit hebben we aangepast.</p> <p>Aanpassen bladzijde 70: 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.</p> |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 4.2  | Op bladzijde 13 staat: "Het bureau od205 heeft samen met de klankbordgroep (circa 40 bewoners van Malburgen-Oost en West) een stedenbouwkundig schetsontwerp voor Fase 1 opgesteld. Het programma bestaat uit de ontwikkeling van 261 woningen." Dit citaat doet voorkomen alsof het stedenbouwkundig schetsontwerp uitgaat van 261 woningen maar dat is niet juist want het schetsontwerp is door de gemeenteraad met 230 woningen aangenomen. | Hier had inderdaad 230 woningen moeten staan. Dit is aangepast.                                                                                                                                                                                                               |
| 4.3  | Op bladzijde 55 staat dat "Het hoogste gebouw mag maximaal 40 meter hoog worden." Het entreegebouw mag op de plankaart echter maximaal 45 meter worden. De vraag is dus is de tekst goed of de plankaart fout?                                                                                                                                                                                                                                  | Het moet zijn maximaal 40 meter. Wel is via de algemene afwijkingsregels onder voorwaarden een afwijking van 10% mogelijk. Dit hebben we aangepast op de plankaart/verbeelding.                                                                                               |
| 4.4  | Op bladzijde 4.11.2 staat: "Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 42 appartementen mogelijk."<br>Als alleen al in het entreegebouw 105 koopappartementen komen lijkt ons dit getal van 42 niet erg waarschijnlijk.                                                                                                                                                                                                                              | Dit is inderdaad een kennelijke verschrijving geweest. Dit is aangepast.                                                                                                                                                                                                      |
| 4.5. | Wat wij ook merkwaardig vinden is waarom gelet op de tekst op bladzijde 70 het concept Omgevingsplan is gestuurd naar het Waterschap Rijn en IJssel. Bij ons weten ligt onze wijk Malburgen in het gebied van Waterschap Rivierenland.                                                                                                                                                                                                          | Ook dit is een kennelijke verschrijving geweest. Er is geen contact geweest met het Waterschap Rijn en IJssel. Dit is aangepast in de toelichting.                                                                                                                            |
| 4.6. | Wij gaan ervan uit dat de tekst onder artikel 50 op bladzijde 131 onjuist is. Maar we zijn wel erg benieuwd wat er dan had moeten staan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Dit is aangepast. De tekst luidt als volgt:<br>Artikel 46 Omgevingsnorm maximum bvo horeca 1 - 150 m2<br>Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-omgevingsnorm maximum bvo horeca 1 - 150 m2' bedraagt de maximum oppervlakte van horeca in de categorie 1 150 m2. |



|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.7. | Als je de tekst van het omgevingkwaliteitsplan op bladzijde 18 2e bullet goed leest kun je denken dat hier een Parkgebouw Oost van maar 3 bouwlagen komt te staan terwijl in andere stukken er sprake is van 4 bouwlagen. En op bladzijde 76 staat een bouwhoogte van 3-4 bouwlagen voor Parkgebouw West terwijl elders er sprake is van 4 bouwlagen.                  | Het gaat om een maximum aantal van 4 bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 14 meter. Dit is aangepast in de plannen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 4.8. | Linde en haagbeuk zijn in tabel op bladzijde 7 van de afwegingsrapportage bomen weergegeven als korte levensduur terwijl beide soorten honderden jaren oud kunnen worden.                                                                                                                                                                                              | De gegevens in deze tabel zijn overgenomen uit het gemeentelijk beheersysteem. In dit beheersysteem wordt allerlei data opgenomen die voor het uitvoeren van beheer relevant zijn. Ten tijde van het invullen van dit systeem is er bij deze bomen gekozen voor een korte omlooptijd omdat men er destijds van uitging dat de bomen op de plek een korte omlooptijd zouden hebben. Dit staat los van de potentiële levensduur van de soort. Na realisatie van het project wordt de data in de beheersystemen geüpdated. |
| 4.9. | Er zijn op de tekening op bladzijde 9 van de afwegingsrapportage 5 bomen ingetekend die onderzocht worden op verplantbaarheid. In de tekststaat echter op meerdere plekken 4 te verplanten bomen (zie bijvoorbeeld tabel 2.5 op bladzijde 8, bladzijde 10 bij 3.1.2, bladzijde 43 2e tekstblok van het Omgevingsplan).                                                 | Dit is een foutje in de tekst en wordt aangepast naar 5 bomen die onderzocht worden op verplantbaarheid.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 4.10 | Verder klopt de naamgeving niet op meerdere plekken bijvoorbeeld het Elzenpad mag veranderd worden in de Elzenlaan bij het omgevingkwaliteitsplan op bladzijde 14 4e bullet en is het beter de Zeegsingel te vervangen door de Meldestraat in de tekst van het omgevingkwaliteitsplan bij bladzijde 55 laatste bullet 3e regel. Ook sommige verwijzingen kloppen niet. | od205 verwerkt dit in het Omgevingskwaliteitsplan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

## 5. Ontbrekende zaken

Zaken die nog ontbreken betreffen onder meer onderstaande punten, en wij verzoeken de gemeente deze zo spoedig mogelijk toe te zenden of duidelijkheid te geven of het toch geen gebrek is.

|      | <b>Samenvatting</b>                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Reactie gemeente</b>                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5.1. | In de tabel over parkeren bij 3.2.3 op bladzijde 21 van het Omgevingsplan is de plint met functies van het Parkgebouw West niet opgenomen. Klopt het aantal parkeerplekken dan nog wel als dit vergeten is?                                                                              | Het programma en de onderbouwing met betrekking tot parkeren is aangepast.                                                                                                                                                                                                                           |
| 5.2. | Bijlage 1 tot en met 8 en 10 tot en met 14 ontbreken geheel.                                                                                                                                                                                                                             | In de begeleidende mail bij de conceptversies aan de kerngroep bewonersparticipatie Malburgen is aangegeven dat de onderzoeken nog niet gedeeld konden worden omdat deze nog niet gereed/afgerond waren. Op het moment dat het Omgevingsplan ter inzage wordt gelegd worden onderzoeken vrijgegeven. |
| 5.3. | De afbeelding van de nieuwe parkeerplekken op bladzijde 51 van het omgevingkwaliteitsplan betreft alleen de hoven noord en zuid. Zou od205 dit ook zo kunnen opnemen in het omgevingkwaliteitsplan voor de andere nieuwe parkeerplekken, bijvoorbeeld voor de parkgebouwen oost en west? | od205 heeft dit verwerkt.                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 5.4. | Zou een volledige tekening van het hele plangebied kunnen worden opgenomen op bladzijde 9 van de afwegingsrapportage bomen?                                                                                                                                                              | De Bomenafwegingsrapportage heeft betrekking op Fase 1. Op bladzijde 5 staat een kaartje van het plangebied Fase 1.                                                                                                                                                                                  |
| 5.5. | Wat is beleidsstatus categorie IV in de tabel van de afwegingsrapportage bomen op bladzijde 7?                                                                                                                                                                                           | De gegevens in deze tabel zijn overgenomen uit het gemeentelijk beheersysteem. In dit beheersysteem wordt allerlei data opgenomen die voor het uitvoeren van beheer relevant zijn. Ten tijde van het invullen van dit systeem is er bij deze bomen gekozen voor een korte omlooptijd omdat men er    |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>destijds van uit is gegaan dat de bomen op de plek een korte omlooptijd zouden hebben. Dit staat los van de potentiële levensduur van de soort. Beleidsstatus zegt iets over de beleidsmatige waarde van bomen. Beleidsstatus IV is gekoppeld aan de registratie – korte omlooptijd. Na realisatie van het project wordt de data in de beheersystemen geüpdatet.</p> |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|