Kantorennota Arnhem 2022-2030

Herijking van het kantorenbeleid van de gemeente Arnhem voor de periode 2022 tot en met 2030



november 2022

Samenvatting

In de gezamenlijke Verstedelijkingsstrategie werken regio Arnhem-Nijmegen en Foodvalley samen aan de woning-bouwopgave van 100.000 woningen tot en met 2040. Een aanzienlijk deel van die woningen landt in Arnhem. De groei zorgt tevens voor een behoefte aan extra banen. Om ruimte te kunnen bieden aan die banen zijn aantrekkelijke, toekomstbestendige werklocaties nodig.

Idealiter is er voor iedere bestaande en nieuwe inwoner van Arnhem een goed bereikbare baan te vinden in de stad of in ieder geval binnen de regio. Voor een belangrijk deel bevinden die banen zich op kantoorlocaties. Op meerdere locaties is bovendien behoefte aan verduurzaming van het kantoor-vastgoed.

Om de positie van Arnhem als aantrekkelijke stad binnen de Groene Metropoolregio (GMR) verder uit te bouwen, zet gemeente Arnhem zich derhalve in om voldoende ruimte te bieden aan werkgelegenheid op toekomstbestendige werklocaties[1]. In deze Kantorennota 2022-2030 en bijbehorend Actieplan Kantoren 2022-2025 is beschreven hoe de kantoorlocaties in Arnhem daar specifiek aan bijdragen. Daarnaast kan de Kantorennota als economische bouwsteen fungeren bij de integrale keuzes of afwegingen die moeten worden gemaakt bij gebiedsontwikkelingen, projecten en marktinitiatieven waarbij kantoren een rol spelen.

In samenhang met de Verstedelijkingsstrategie biedt de uitbreiding en verbetering van het ICE-netwerk via Arnhem naar Duitsland bovendien economische kansen voor versterking van de grensoverschrijdende samenwerking met steden als Duisburg, Düsseldorf, Frankfurt en Berlijn. Dit zorgt voor een sterkere economische aantrekkingskracht van het stationsgebied Arnhem Centraal op zowel nationale als internationale partijen. Daarom moeten de huidige beschikbare capaciteit en de mogelijkheden voor nieuwe kantoorruimte binnen het stationsgebied Arnhem Centraal optimaal benut worden[2].

Trends op de kantorenmarkt

Ontwikkelingen op de kantorenmarkt leiden tot een toenemende voorkeur voor een bepaald type kantoor en specifieke locaties:

- Als gevolg van corona werken meer mensen vaker thuis en doet het kantoor vooral dienst als ontmoetingsplek. Doordat dit vraagt om een ruimere indeling van kantoren, leidt dit niet tot minder vraag op populaire locaties.
- Kantoorgebruikers vestigen zich bij voorkeur op goed bereikbare ov-locaties. Kantoorgebruikers hechten

[1] Economische Agenda 2021-2025

[2] Economische betekenis en potentie ICE-verbinding Arnhem, Buck Consultants International (april 2021)

bovendien waarde aan een levendige omgeving met veel voorzieningen. Als die ontbreken, halen ze de voorzieningen naar zich toe in full-service kantoren.
- Die locatievoorkeur draagt bij aan de ruimtedruk in de steden, doordat ook woon- en verblijfsfuncties zich graag op deze locaties vestigen. Omdat groen en het landschap ook ruimte vragen, zijn slimme oplossingen voor duurzame verdichting in de steden noodzakelijk.
- Beleid voor verduurzaming van de gebouwde omgeving zorgt voor verduurzaming van de kantorenvoorraad en biedt bovendien kansen om niet-toekomstbestendige kantoren te transformeren.

Behoefte aan meer ruimte op toekomstbestendige kantoorlocaties

In de huidige Arnhemse kantorenmarkt is sprake van een kwalitatieve mismatch:
- In het stationsgebied Arnhem Centraal is maximaal 21.000 m² aanbod, terwijl de vraag 42.000 m² tot zelfs 63.500 m² bedraagt.
- Op kantoorparken is weliswaar meer aanbod (bijna 50.000 m²) dan vraag (17.500 m² tot 26.500 m²), maar sluit slechts een klein deel van het aanbod direct aan bij de wensen van de markt (ca. 7.500 m²).
- In kantoren op bedrijventerreinen is meer dan voldoende aanbod: ruim 40.000 m² ten opzichte van een kleine 9.000 m² vraag.

Dit inzicht betekent dat het noodzakelijk is om kantoormeters op aantrekkelijke locaties zoveel mogelijk te behouden, versterken en te verduurzamen en waar mogelijk toekomstbestendige kantoren toe te voegen. De behoefte aan nieuwe kantoren concentreert zich met name in het stationsgebied Arnhem Centraal.

Over alle kantoorlocaties in Arnhem bezien is er echter nog steeds sprake van een aanzienlijk kwantitatief overaanbod. De totale vraag bedraagt 70.000 m² tot 106.000 m². Het aanbod telt op tot ruim 123.000 m². Het is daarom – naast het behouden, versterken en toevoegen van toekomstbestendige kantoor-ruimte – nog steeds nodig om door middel van transformatie (functieverandering) incourant aanbod op ongeschikte locaties uit de markt te halen en/of voor een andere economische functie te benutten.

Koers 2030 per kantoorlocatie

Vanwege die kwalitatieve mismatch en verschillende behoefte per locatietype stippelt deze Kantorennota daarom per kantoor-locatie de koers tot 2030 uit.

In deze Kantorennota verstaan wij onder een (formele) kantoorlocatie een werklocatie – dat kunnen verschillende typen zijn – met een cluster van kantoren.

In het stationsgebied Arnhem Centraal zijn – verdeeld over meerdere deelgebieden – de mogelijkheden inzichtelijk gemaakt om ruimte te creëren voor verschillende typen kantoorgebruikers. Dit telt in potentie op tot maximaal 27.500 m². Indien die potentie wordt ingevuld kan de ruimtevraag voor een groot deel – maar nog steeds niet geheel – in het stationsgebied landen. Het is daarom van belang de verbinding vanuit station Arnhem Centraal naar andere werklocaties in de stad te versterken, zodat een deel van de ruimtevraag zich hier kan vestigen.

De koers voor Arnhems Buiten voorziet een verdichting van bedrijvigheid en inzet op het energiecluster, met ruimte voor mogelijke cross-overs. In Arnhem-Zuid is en blijft Gelderse Poort de concentratielocatie voor grootschalige kantoren en kantoorgerelateerde werkgelegenheid. Een verbeterde verbinding met Station Arnhem Zuid via de Burgemeester Matsersingel is belangrijk voor succes als concentratielocatie.

Daartegenover staat het schrappen van Kronenburg e.o. als formele kantoorlocatie. Gemeente Arnhem nodigt vastgoedeigenaren en -ontwikkelaars hier uit om transformatie-plannen naar met name wonen te presenteren. Binnen het ontwikkelperspectief Kronenburg passen mogelijkheden voor kleinschalige werk- en kantoorruimten ter versterking van de wijkeconomie. Uitzondering op de uitnodiging voor transformatie zijn het kantoorgebouw Rijnpoort en het gebouw van de Belastingdienst. Deze panden behouden de kantoorfunctie.

Voor Velperweg e.o. faciliteert de gemeente de organische doorontwikkeling als levendige stadsstraat. Besluitvorming over (her)ontwikkelings- en transformatieverzoeken vindt in dit gebied plaats aan de hand van een – nog op te stellen – afwegingskader. Daarmee waarborgt gemeente Arnhem dat in dit gebied voldoende ruimte voor werkgelegenheid behouden blijft.

Op de bedrijventerreinen bestaat enkel op IJsseloord 2, waarbij 'de rand' bestaat uit een cluster van kantoren, nog de mogelijkheid een solitair kantoor te ontwikkelen. Deze locatie blijft behouden om de bedrijvigheid die afhankelijk is van auto-bereikbaarheid te blijven bedienen. Verbinding met het ov (verbeteren) en het aanbod van inpandige voorzieningen (behouden en versterken) zijn op IJsseloord 2 de belangrijkste aandachtspunten.

Op de andere bedrijventerreinen is geen ruimte voor nieuwe solitaire kantoren. Kantoorontwikkelingen mogen enkel wanneer ze ondersteunend zijn aan bedrijven of campus.

De Kantorennota besteedt tevens aandacht aan locaties buiten de formele kantoorlocaties:

- Op de Wassenaarweg en Zeelandsingel wordt transformatie naar met name wonen doorgezet. Hier is aandacht voor de kansen voor maatschappelijke en commerciële voorzieningen in de plint.
- De Zone RijnPark-Westervoortsedijk transformeert naar een gemengde woon-werkomgeving met ruimte voor kleinschalige, flexibele kantoren.
- Verspreid door de stad faciliteert de gemeente de mogelijkheid om kleinschalige werk- en kantoorruimten (tot 500 m²) in te richten of te ontwikkelen ter versterking van de wijkeconomie. Beoordeling van dergelijke initiatieven vindt plaats op casusniveau, al dan niet als onderdeel van gebiedsontwikkelingen of projecten.

Inleiding

Voor u ligt de kantorennota 2022-2030 van de gemeente Arnhem. Hierin beschrijven wij de beoogde ontwikkelrichting van de kantoorlocaties in Arnhem. Aan de basis van de nota liggen de meest relevante trends op de kantorenmarkt, beleidsambities en -afspraken en een match tussen vraag en aanbod op kantoorlocaties.

De marksituatie vraagt om keuzes

De Arnhemse kantorenmarkt heeft te maken met een mismatch. Het stationsgebied Arnhem Centraal kent een tekort. Door nieuwbouw en (her)invulling van bestaande kantoren is dat grotendeels – maar niet helemaal – in dit gebied op te vangen. Daarom is er tevens behoefte om andere kantoorlocaties in de stad te versterken. Tegelijkertijd is het nodig om incourante kantoormeters op niet toekomstbestendige locaties door transformatie uit de markt te nemen.

Relevante trends en beleidskaders vormen de basis

De nota is gebaseerd op de meest relevante ontwikkelingen op de kantorenmarkt en ingebed in regionaal en lokaal ruimtelijk-economisch beleid en ambities. Lokaal en regionaal beleid zet de kaders uiteen, waarbinnen de gemeente haar kantoorbeleid opstelt.

Trends en ontwikkelingen zijn zowel van invloed op het cijfermatige evenwicht op de kantorenmarkt als op de vestigingseisen en -wensen van kantoorgebruikers.

De meest relevante ontwikkelingen die we beschrijven zijn:

- De structurele invloed van de coronacrisis op de vraag naar kantoren;
- Bevolkingsgroei en toenemende ruimtedruk;
- Verduurzaming van de gebouwde omgeving;
- Het belang van de ov-bereikbaarheid en aanwezigheid van voorzieningen.

Aanbevelingen per kantoorlocatie

Voorliggende Kantorennota 2022-2030 beschrijft het Arnhemse kantorenbeleid voor die periode en geeft per kantoorlocatie aanbevelingen voor doorontwikkeling. De acties die daarbij horen zijn beschreven in het Actieplan Kantoren 2022-2025.

Participatie

De Kantorennota is mede tot stand gekomen door drie digitale werksessies met belanghebbenden: ontwikkelaars, makelaars, ondernemersverenigingen en vertegenwoordigers van kantoorlocaties. Tijdens de werksessies zijn door de aanwezigen verschillende invalshoeken belicht en is er op een opbouwende manier meegedacht over het kantorenbeleid.

De belanghebbenden hebben aangegeven graag geregeld met de gemeente te sparren over de kantorenmarkt. Daarom is in het actieplan opgenomen om een *Denktank kantoren* in het leven te roepen, die tweemaal per jaar bijeenkomt om relevante ontwikkelingen te bespreken en de voortgang van het actieplan te monitoren.

Terugblik kantorennota 2008-2020

Dit hoofdstuk geeft een terugblik op de kantorennota 2008-2020. Allereerst vergelijken we de resultaten met de doelstellingen, om zo de effectiviteit van het beleid te toetsen. Hieruit blijkt dat het grootschalige transformatie-proces van kantoren naar (met name) woningen is afgerond. Het beleid voor de periode tot 2030 vraagt om inzet op behoud en versterking van bestaande en ontwikkeling van nieuwe toekomstbestendige kantoren.

Basis voor kantorennota 2008-2020

Uit de vraag-aanbodanalyse in 2008 bleek de kantorenmarkt uit evenwicht als gevolg van toegenomen leegstand. Er was circa 160.000 m² vrije kantoorruimte beschikbaar, terwijl voor een evenwichtige kantorenmarkt 100.000 m² voldoende was. De nota richtte zich daarom op het terugdringen van de leegstand met 60.000 m² en behoud van kantoren van goede kwaliteit.

Doelstelling kantorennota 2008-2020

Om de kantorenmarkt weer in evenwicht te brengen is in de jaren 2008-2020 ingezet op terugdringen van (incourante) leegstand door middel van transformatie en het bieden van kantoorruimte op locaties waar vraag naar is. Met transformatie van leegstaande kantoorpanden werd bovendien een bijdrage geleverd aan een betere woon- en leefomgeving.

Naar aanleiding daarvan is de Transformatievisie opgesteld met de doelstelling om per jaar 10.000 m² leegstaand of verouderd vastgoed te transformeren. Dit betreft grotendeels, maar niet alleen kantoorpanden. Deze visie is eind 2015 vastgesteld en is vervolgens tot juli 2019 actief geweest.

Realisatie doelstellingen

De vierkante meters getransformeerd vastgoed in de jaren voorafgaand aan en tijdens de looptijd van de transformatievisie zijn weergegeven in Tabel 1.

Tabel 1 Getransformeerd vastgoed Arnhem (2013-2019)

Periode	Getransformeerd vastgoed
2013-2015	60.000 m²
2015-2018	107.000 m²
2018-2019	102.000 m²
Totaal (2013-2019)	**269.000 m²**

Bron: *Raadsvoorstel Evaluatie Visie op Transformatie* (2019)

In totaal is in de periode 2013-2019 circa 270.000 m² vastgoed getransformeerd, waarvan het grootste deel kantoor betreft[3][4]. Desondanks resteerde aan het eind van de periode 2008-2020

[3] *Raadsvoorstel Evaluatie Visie op Transformatie* (2019).

[4] In bijlage 1 zijn enkele voorbeelden van grootschalige transformaties van kantoren door de jaren heen opgenomen.

nog 111.000 m² kantooraanbod. Ten opzichte van 2008 – toen er nog 160.000 m² kantoorruimte beschikbaar was – is de leegstand in 2020 dus met netto 50.000 m² teruggebracht. De netto afname tussen 2008 en 2020 is daarmee kleiner dan het werkelijk aantal getransformeerde kantoormeters.

Dit valt voornamelijk te verklaren door *het nieuwe werken* en het inkrimpen van organisaties. Deze twee trends zorgden voor meer leegstand in kantoren. Zonder de transformaties zou de totale leegstand echter bijna twee keer zo groot zijn geweest[5].

Evaluatie doelstellingen

Anno 2020 bedroeg de leegstand in kantoren 111.000 m². Dat betekende een daling van ruim 30% ten opzichte van de leegstand van 160.000 m² in 2008. Daarmee kan geconcludeerd worden dat de doelstelling – afname van de leegstand tot 100.000 m² – grotendeels behaald is.

De doelstelling om jaarlijks een oppervlakte van 10.000 m² leegstaand vastgoed te transformeren is bovendien met een totaal van 270.000 m² ruimschoots gehaald.

Geleerde lessen

De belangrijkste les is het belang van oog voor kwaliteit. Hoewel de transformaties als doel hadden de negatieve effecten van leegstand tegen te gaan, is gebleken dat transformaties op zichzelf soms ook negatieve bijeffecten hebben.

Zo is er onvoldoende gestuurd op woonkwaliteit en het mee-transformeren van de omgeving van het pand. Daardoor zijn er in wezen woningen gerealiseerd in een omgeving die nog oogt als een kantoorlocatie, wat de leefkwaliteit niet ten goede komt. Bovendien is onvoldoende rekening gehouden met de duurzaamheid en levensduur van de nieuwe functies.

Het transformatiebeleid heeft tevens geleid tot – naar later bleek – ongewenst verdwijnen van ruimte voor maat-schappelijke functies en op bedrijventerreinen tot ongewenste verkleuring naar gebiedsvreemde functies. Mede hierdoor is er nu sprake van krapte op bedrijventerreinen. Ook geven marktpartijen aan dat er gedurende de looptijd van de Visie op Transformatie te veel kantoren op aantrekkelijke locaties zijn getransformeerd. De kans is klein dat deze meters ooit nog terugkomen in de kantoorvoorraad.

Tot slot zijn – door een te enge focus op prioriteitsgebieden – andere gebieden buiten beeld geraakt.

[5] *Herziene visie op Transformatie*, gemeente Arnhem (2017).

Doorkijk naar nieuw beleid

Uit deze evaluatie van het beleid in de jaren 2008 tot en met 2020 wordt duidelijk dat het belangrijk blijft om de balans op de kantorenmarkt blijvend te monitoren.

Daarnaast blijft een heldere en flexibele programmering in combinatie met het streven naar variatie in het aanbod van belang. Dit geldt ook voor de ruimtelijke structuur van de stad. Oftewel, waar in de stad dient de focus op kantoren komen te liggen? Waar is er ruimte voor functiemenging? En waar voor andere functies?

Tot slot is het belangrijk om sterker te zoeken naar de verbinding met de andere beleidsonderwerpen, zoals wonen, landschap en omgeving en bedrijventerreinen. Dit om de onderlinge afstemming te bevorderen en te voorkomen dat eventuele transformaties (bijvoorbeeld van kantoor naar wonen) onvoldoende woonkwaliteit opleveren of op termijn negatief uitpakken voor de balans op de kantorenmarkt.

Conclusie

Voortzetten van het grootschalige transformatieproces, dat de kern vormde van de Kantorennota 2008-2020, is niet wenselijk. De huidige kantorenmarkt vraagt om een andere focus, namelijk inzet op het behoud van voldoende geschikte kantoor-meters op aantrekkelijke, toekomstbestendige kantoorlocaties. Dit neemt niet weg dat er nog steeds transformaties nodig zijn om het aanzienlijke overaanbod van kantoren te verminderen. De incourante kantoorpanden lenen zich, afhankelijk van de locatie, voor transformatie naar met name wonen en herontwikkeling naar bedrijfsruimten. Er wordt verkend of deze panden ook gebruikt kunnen worden voor huisvesting van tijdelijke internationale werknemers of expats.

Beleidscontext

Arnhem staat voor de uitdaging voldoende ruimte te bieden aan functies als wonen, werken en verblijven, met daarbij een centrale rol voor behoud en versterking van het landschap en verduurzaming van de leefomgeving. In dit hoofdstuk identificeren we uit de regionale en lokale beleidscontext de centrale thema's en kaders voor het Arnhems kantorenbeleid.

Vijf centrale thema's

Lokaal en regionaal beleid biedt de kaders voor een duurzame groei van de economie en de bevolking. Dat wil zeggen dat er naast wonen ook voldoende ruimte wordt geboden aan werken, terwijl behoud en versterking van het landschap centraal staat. Verdichting en verduurzaming van het stedelijk gebied is daarom noodzakelijk. Dit is tevens de reden voor de centrale positie van Arnhem in het regionale beleid.

Op regionaal en lokaal niveau zijn vijf beleidsstukken vastgesteld of in ontwikkeling die de kaders voor het kantorenbeleid vormen. De voor kantoren relevante beleidscontext die daaruit resulteert komt samen in vijf thema's:

1. Inzet op de topsectoren energie, hightech, food & health, waarbij Arnhem zich specifiek richt op energie.
2. Versterken van het vestigingsklimaat: Arnhem als aantrekkelijke stad om te wonen en te werken met een variatie aan woon- en werkmilieus en toekomstbestendige werklocaties in een groene omgeving.
3. Verdichting en concentratie. De doorontwikkeling van een hoogstedelijk centrummilieu door intensivering van het ruimtegebruik rondom ov-knooppunten, met name CS-locaties, en verdichting door middel van meervoudig en slim ruimtegebruik.
4. De (door)ontwikkeling van regionale hubs rondom campussen en ov-locaties, het ontwikkelen van regionale clusters voor de topsectoren en investeren in kansrijke gebiedsontwikkelingen op locaties met potentie.
5. Het versterken en beter benutten van corridors en verbindingen, zowel fysiek en digitaal als tussen mensen en organisaties.

Het schema op de volgende pagina geeft een overzicht van wat per beleidsstuk is gezegd over de eerdergenoemde vijf thema's. Dit overzicht, en de daaropvolgende toelichting per thema, biedt daarmee de beleidsmatige kaders voor het Arnhems kantorenbeleid voor de periode 2022-2030.

	Verstedelijkings -strategie	Groene metropoolregio	Regionaal Programma Werklocaties	Economische Agenda	Omgevingsvisie
Topsectoren	Versterken vestigingsklimaat voor topsectoren	Innovatie in **Energie**, hightech, food & health	**Energie**, hightech, food & health	Energie als hoofdopgave	Groene, creatieve, ondernemende energiestad
Versterking vestigingsklimaat	Ruimte bieden aan ondernemerschap	Bruisende binnensteden, ruimte voor ondernemen op goede werklocaties	Economische motor met toekomstbestendige werklocaties	Economisch aantrekkelijke stad als hoofdopgave	Gunstig vestigingsklimaat voor onderwijs en innovatieve energiesector
Verdichting en concentratie	Verdichting: Intensiveren rondom ov-knooppunten	Verdichting: Meervoudig en slim ruimtegebruik	Concentratie op CS-locaties	Hoogstedelijk centrum-milieu	Bouwen rondom ov-knooppunten met voorzieningen
Regionale hubs	Ontwikkeling van campussen	Ontwikkeling van regionale clusters	Hubs op ov-locaties en toekomstbestendige kantoorparken	Investeren in locaties met potentie (West, Oost, Zuid)	Binnenstad als ontmoetingscentrum
Corridors en verbindingen	Versterken verbindingen tussen hubs	Slimme mobiliteitsoplossingen		Verbindingen: fysiek, digitaal en menselijk	Bereikbaarheid per ov, fiets en te voet

Verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Foodvalley

De gezamenlijke verstedelijkingsstrategie van regio Arnhem-Nijmegen en de regio Foodvalley beschrijft hoe deze regio zich in de periode tot 2040 en daarna ontwikkelt. De belangrijkste doelstelling is de vraag naar woon- en werklocaties op een slimme en duurzame manier te faciliteren. In totaal leidt dit tot 100.000 nieuwe woningen. De ambitie is om ook 100.000 nieuwe banen te creëren: een voor elk huishouden. Dat zorgt ook voor meer vraag naar werklocaties[6].

Die extra vraag naar woon- en werklocaties moet zoveel mogelijk binnenstedelijk worden gerealiseerd. Dat betekent dat de regio inzet op verdichting op goed bereikbare plekken met het doel het groene karakter van de regio te behouden en ruimte te bieden aan biodiversiteit, klimaatadaptatie, voedselproductie, recreatie en energieproductie.

Vanuit economische oogpunt zet de gecombineerde regio in op de positie als: topregio in food, health en energy en circulaire topregio van Nederland en Europa met campusontwikkeling, logistieke hotspots en energieclusters.

De belangrijkste vraag in de verstedelijkingsstrategie is om in kaart te brengen welke ruimtelijke randvoorwaarden leiden tot een maximale uitwisseling tussen bedrijven, kennisinstellingen en voorzieningen. Dat kan door versterken van de bestaande kennisassen zijn, maar ook met innovatieve kantorenlocaties en creatieve milieus in gemengde stedelijke omgevingen. De ambitie van Arnhem is om haar rol als aantrekkelijke woon- en werkstad uit te bouwen.

Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen

De uitdaging die in de visie Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen wordt beschreven sluit aan bij de opgave in de verstedelijkingsstrategie, namelijk het realiseren van een duurzame en groene groei door slim ruimtegebruik en slimme mobiliteitsoplossingen met oog voor het landschap. Aan de hand van vijf geïntegreerde opgaven wil de groene metropoolregio zich onderscheiden als dé circulaire topregio in 2050. Economie, en daarmee ook kantoren, valt onder de opgave Productieve Regio.

Vanuit de opgaven wordt ingezet op het ontwikkelen van regionale clusters rond de topsectoren energie, food en health & hightech als trekkers voor de brede economie. In dat kader richt de regio zich op levendige binnensteden met voldoende voorzieningen (waaronder kantoren), beperkte leegstand en voldoende ruimte voor werken en ondernemen op kwalitatief goede werklocaties. De kwaliteit van het landschap levert daarbij een bijdrage aan het vestigingsklimaat. Daarnaast zet

[6] Deze ambitie wordt in de definitieve Verstedelijkingsstrategie nog nader uitgewerkt.

de regio in op ruimte voor meer start-ups en wordt ondernemerschap gestimuleerd via lokale broedplaatsen, trainingen en opleidingen. Versterking van de vestigings-kwaliteiten is een belangrijk speerpunt. Betere bereikbaarheid, voorzieningen en duurzaamheid zijn daarbij van belang.

Vanuit ruimtelijk perspectief zoekt de Groene Metropoolregio met slimme mobiliteitsoplossingen naar een betere verbinding tussen regionale clusters. Door middel van verdichting, meervoudig ruimtegebruik en slimme functiecombinaties streeft de regio na de opgaven voor verstedelijking, klimaat en energie op te nemen in het landschap.

Regionaal Programma Werklocaties (RPW)

In het RPW 2021-2024 heeft de regio afspraken vastgelegd over de ontwikkelingen op werklocaties. De afspraken op kantoorlocaties richten zich op het stimuleren van de meest kansrijke locaties en herontwikkeling van (incourant) aanbod op minder kansrijke locaties. Centraal stationsgebieden, overige ov-hubs en toekomstbestendige kantoorparken[7] zijn daarbij aangemerkt als kansrijke locaties.

Daarmee sluit het RPW aan op de koers die de gemeente Arnhem en regio Arnhem-Nijmegen uitstippelen in de visie *Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen*. Hierin wordt gestreefd naar een duurzame regionale economische en demografische groei, met behoud en versterking van het waardevolle landschap als kernwaarde.

Economische Agenda Arnhem

Voortbordurend op de ontwikkelingen waarop deze regionale kaders zijn gebaseerd heeft de gemeente Arnhem een economische agenda opgesteld. In de nieuwe Economische Agenda Arnhem (2021-2025) zijn twee hoofdopgaven benoemd:

1. Inzet op een sterk energiecluster binnen de gemeente door ruimte te bieden aan en te investeren in onderzoek, start-ups en andere innovatieve bedrijven en nieuwe technieken tegelijkertijd toe te passen in woonwijken en op werklocaties in de stad. De energietransitie en de transitie naar een circulaire economie staan daarbij centraal.

2. De rol van Arnhem als economisch aantrekkelijke stad binnen de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen-Wageningen verder uitbouwen, met eigen economische speerpunten, iconen op het gebied van sport, cultuur en toerisme en een diversiteit aan woon- en werkmilieus en een groene omgeving.

[7] Voor Arnhem zijn dat: Velperweg, Arnhems Buiten en Gelderse Poort. Die laatste onder de voorwaarde dat ingezet wordt op o.a. een betere verbinding met station Arnhem Zuid.

Daarbij zijn drie groeibepalende randvoorwaarden aangegeven:

- Toekomstbestendige werklocaties
- Human Capital
- Verbindingen

Voor werklocaties ligt de focus op het bieden van ruimte aan werken in alle deelgebieden van de stad. Daarbij verdient Arnhem Zuid specifieke aandacht met meer oog voor wijkeconomie in de woonwijken (kleinschalige werklocaties), een gevarieerd woonaanbod en de ontwikkeling van de zone van Gelderse Poort richting station Arnhem Zuid.

Aan de oostzijde van het centrum ligt de Spoorzone Arnhem-Oost. In 2021 heeft de gemeente voor dit gebied het Ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem-Oost vastgesteld. Deze visie beslaat het gebied tussen AKZO-terrein, IPKW en Kenniscampus. Het Ontwikkelperspectief brengt sociale en fysieke opgaven in dit gebied met elkaar in verband en vertaalt dit naar een wenkend perspectief, waarin ruimte is voor wonen, werken, onderwijs en groen.

De verblijfskwaliteit op werklocaties is in de hele stad een belangrijk aandachtspunt. Dat is terug te zien in de aandacht voor een gevarieerd aanbod aan werklocaties met een groene omgeving en daarbij ook speciale aandacht voor kleine werklocaties en functiemenging (een combinatie van wonen, werken en/of leisure).

Vanuit die gedachte is de gemeente bereid te investeren in gebiedsontwikkelingen op locaties met potentie of waar het gebied en de gevestigde instellingen het nodig hebben. Dit gaat om zowel grote investeringen in het gebied rondom stations-gebied Arnhem Centraal, de oostelijke flank van het centrum (Bestuurskwartier, Lauwersgracht) en een stevigere economische functie aan de westkant van het centrum (Coehoorn) als om kleinschaligere werklocaties in Arnhem Zuid.

Hierin ligt een relatie met de Arnhemse Herstelagenda Corona-crisis[8], waarin de gemeente aangeeft anticyclisch te investeren in de belangrijke maatschappelijke transities en in werk om voor een positief lokaal economisch effect en werkgelegenheid voor Arnhemmers te zorgen.

Ook ligt hierin een relatie met de omgevingsvisie, waarin wordt gesteld dat er in Arnhem ook ruimte moet zijn voor werken. Ondanks de coronacrisis ontstaat over een aantal jaren op meerdere locaties mogelijk een tekort aan bedrijfsruimtes: kleinschalig in woonwijken, op de bedrijventerreinen, rondom de compacte binnenstad nabij het station en in de nieuwe haven. Dit voor zijn vraagt om anticyclisch ruimtelijk economisch beleid.

[8] Gemeente Arnhem (2020) Arnhemse Herstelagenda Coronacrisis.

Omgevingsvisie

De (ontwerp)omgevingsvisie[9] geeft een beeld over de toekomst van de leefomgeving van Arnhem. In 2040 moet Arnhem een groene, vitale stad zijn met ruimte voor meer inwoners én bedrijvigheid. In de omgevingsvisie staat hoe de beperkte ruimte wordt benut om te kunnen werken, wonen, recreëren, sporten en ontmoeten. Ook moeten er voldoende voorzieningen voor onderwijs en zorg zijn. Bovendien is er ruimte nodig om de klimaatveranderingen op te vangen en om de transitie naar duurzame energie mogelijk te maken.

Om het streefbeeld in 2040 te bereiken, ligt de focus de komende jaren op:

- Sterke positionering en profilering als groene, creatieve, ondernemende energiestad;
- Gunstig vestigingsklimaat voor onderwijs en circulaire, innovatieve en creatieve bedrijvigheid in de energiesector;
- Investeren en bouwen op die plekken in de stad, die goed met het ov bereikbaar zijn en al over voorzieningen beschikken én meer ruimte voor fietsen en wandelen;
- Woningen creëren ín de stad, met aandacht voor mensen met beperkingen, een achtergestelde maatschappelijke positie en/of een kleine portemonnee;
- Ruimte voor nieuwe gemengde woon-werkmilieus in de stad;
- Aantrekkelijke, gezonde, groene woon- en leefomgeving passend bij veranderend klimaat;
- Gezonde wijken waar iedereen kan meedoen;
- Verduurzaming van wijken en het tegengaan van energiearmoede;
- Transformatie van de bruisende binnenstad van koop- naar ontmoetingscentrum.

De omgevingsvisie beschrijft hoe Arnhem keuzes gaat maken in het ruimtegebruik, rekening houdend met alle opgaven. Naast criteria uit de Nationale Omgevingsvisie hanteert Arnhem daarbij aanvullende ‘afwegingsprincipes’, zoals slim omgaan met ruimtegebruik (transformatie, herstructurering) en het versterken van de Arnhemse identiteit.

De omgevingsvisie kent vervolgens een thema- en gebiedsgerichte uitwerking van de integrale ontwikkelkoers. Een van de uitgewerkte thema’s is economische vitaliteit, waarin de economische ontwikkelkoers richting 2040 wordt geschetst.

Conclusie van dit hoofdstuk

Uit de trechter van regionaal naar gemeentelijk beleid komen de kaders voort voor een duurzame en groene ontwikkeling van de economie in de regio en de stad Arnhem. De kaders komen samen in de vijf thema’s die genoemd zijn genoemd op pagina 9 en in het schema op pagina 10.

[9] www.arnhem.nl/stad_en_wijken/projecten/omgevingswet/Omgevingsvisie

Trends en ontwikkelingen

Dit hoofdstuk werpt een blik vooruit op de trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op de Arnhemse kantorenmarkt.

De structurele invloed van corona op de vraag naar kantoren

Begin 2020 kreeg de wereld te maken met de uitbraak van het coronavirus (Covid-19). De maatregelen om de uitbraak zoveel mogelijk te beperken hebben geleid tot een toename van thuiswerken. Hoewel de risico's die het virus met zich meebrengt en de maatregelen om de uitbraak te beperken zijn verminderd (situatie eind 2022), is er naar verwachting sprake van blijvende invloed op de kantorenmarkt. De effecten laten zich gelden in het gebruik van kantoren, de locatie van kantoren en de grootte van kantoren.

Om de effecten specifieker in beeld te brengen, maken we onderscheid tussen de korte termijn- en lange termijneffecten:

- De korte termijn definiëren we als de periode waarin de maatregelen van overheidswege van kracht zijn. Deze termijn wordt daarmee afgebakend met het moment dat er geen contact- en reisbeperkende maatregelen meer gelden. De situatie eind 2022 is dat er al ruim een half jaar geen contact- en reisbeperkende maatregelen meer gelden.
- De lange termijn definiëren we als de verwachte structurele (blijvende) effecten vanaf het moment dat er geen contact- en reisbeperkende maatregelen meer gelden. Oftewel het moment dat 'het normale leven' weer opgepakt wordt.

Korte termijneffecten

Op de korte termijn was zichtbaar dat de vloeroppervlakte van kantoren minder efficiënt gebruikt werd. Met andere woorden, het gemiddeld aantal vierkante meter per werknemer (de vloerquotiënt) nam toe als gevolg van de anderhalvemetermaatregel en het thuiswerkadvies.

Verder was er een verschuiving zichtbaar in de voorkeurslocatie van kantoorgebruikers (de locatievoorkeur). Het belang van de bereikbaarheid met het ov verminderde tijdelijk. In plaats daarvan nam de populariteit van de bereikbaarheid per auto en, voor korte afstanden, per fiets toe.

De meest in het oog springende, en zo blijkt ook meest bestendige ontwikkeling, is de veranderde functie van het kantoor. Het kantoor is sindsdien meer in gebruik als ontmoetingsplaats en veel minder als standaard werkplaats. Daarnaast werd het klantcontact grotendeels digitaal, wat betekent dat het kantoor tegenwoordig minder vaak dienstdoet als ontvangstplaats voor externe partijen.

Structurele effecten

Naar verwachting hebben enkele korte termijneffecten een blijvend karakter of in ieder geval een blijvende invloed op de

manier waarop het kantoor gebruikt wordt. Voor thuis- dan wel mobiel werken blijft naar verwachting een belangrijke rol weggelegd, maar wel in meer functionele vorm. Dat wil zeggen dat werkzaamheden deels thuis uitgevoerd worden en dat het kantoor vooral benut wordt voor overleg en afspraken met collega's en klanten.

Het evenwicht tussen 'werken' en 'ontmoeten' op het kantoor verschuift daardoor meer naar het 'ontmoeten'. Dit resulteert in een grotere behoefte aan openbare en afsluitbare ontmoetings-ruimtes en een kleinere behoefte aan het aantal stationaire werkplekken. Omdat dit vraagt om een andere indeling van het kantoor, heeft deze ontwikkeling een beperkt effect op de totale ruimte die kantoorgebruikers nodig hebben.

De korte termijneffecten op locatietypevoorkeur en de bereikbaarheid hebben op de lange termijn minder invloed. Na het stopzetten van de reis- en contactbeperkende maatregelen, zijn voor de locatie en de bereikbaarheid daarvan dezelfde vestigingsfactoren een rol blijven spelen: werken en ontmoeten in een stedelijke omgeving met voldoende voorzieningen en een toenemend belang van de bereikbaarheid per ov ten koste van de autobereikbaarheid.

Toenemende ruimtedruk in de steden

De ruimte in Nederlandse steden is schaars en de ruimtedruk wordt steeds urgenter. Wonen, werken en ook verblijven en recreëren zijn daarbij belangrijke krachtenvelden.

Om het omliggende landschap te behouden en te versterken moeten steeds meer functies binnenstedelijk een plek krijgen. Met name de woningbouwopgave krijgt daarbij landelijk veel aandacht.

Ook de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen onderkent dit en heeft omgaan met de druk die verschillende functies uitoefenen op de ruimte in de stad en op het omliggende landschap verankerd in de regionale beleidsvisies voor de periode tot 2040.

In de Verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen en Foodvalley wordt de woningbouwopgave van 100.000 woningen in de periode uitgewerkt[10]. Daarin streeft de regio ernaar voor iedere nieuwe woning een extra baan te creëren. Om die ambitie te kunnen bewerkstelligen moet slim omgegaan worden met de ruimtelijke inrichting van de regio.

[10] Met name in de Verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen en Foodvalley

Functiemenging als middel voor verdichting

Leefbare en toekomstbestendige steden vragen om ruimte voor werken. Een stad moet voldoende werkgelegenheid kunnen faciliteren voor haar inwoners. Dat vraagt om voldoende toekomstbestendige werklocaties. Met name kantoren kunnen goed ingepast worden in een gemengde omgeving met wonen, verblijven en/of andere werkfuncties. Inpassing van andere werkfuncties in een omgeving met een woonfunctie is vaak minder eenvoudig door bijvoorbeeld geluidscontouren en/of veiligheidsafstanden (bijvoorbeeld in de maakindustrie).

Functiemenging is bij uitstek een middel om de gewenste verdichting op goed bereikbare binnenstedelijke locaties te verwezenlijken. Daarnaast is functiemenging ook een uitkomst voor ontwikkelaars/beleggers. Door kantoormeters toe te voegen aan een gebiedsontwikkeling komen ze lokale overheden tegemoet in de ruimtevraag naar werklocaties, terwijl de woningen bijdragen aan de businesscase.

Functiemenging is echter geen doel op zich en voorkomen moet worden dat conflicterende functies in hetzelfde gebied terechtkomen.

Verduurzaming van de gebouwde omgeving

De verduurzamingsslag die plaatsvindt in de gebouwde omgeving is steeds beter zichtbaar in meer ruimte voor openbaar groen en wateropvang en ook de aandacht voor gezondheid van werknemers. Een heel concrete maatregel is de verbetering van de energieprestaties van vastgoed.

In dat kader is landelijk bepaald dat per 1 januari 2023 alle kantoorpanden groter dan 100 m^2 een energielabel C of beter moeten hebben. Dit houdt in dat panden die op die datum een slechter label hebben, uitzonderingen zoals monumenten daargelaten, niet langer als kantoorpand mogen worden gebruikt.

Hoewel label C relatief eenvoudig te verkrijgen is en daardoor veel kantoorpanden eenvoudig aan deze verplichting kunnen voldoen, noopt dit veel vastgoedeigenaren toch tot nadenken over investeringen in hun bezittingen. Ingrijpender is dat alle bestaande kantoorgebouwen in 2050 aan de wettelijke eindnorm van label A+++ dienen te voldoen. Tot 2030 geldt de zogenaamde renovatiestandaard om te stimuleren vastgoed op natuurlijke momenten zo veel mogelijk richting label A+++ te renoveren[11].

Een mogelijk gevolg daarvan is dat eigenaren verouderd vastgoed afstoten. Dat kan leegstand tot gevolg hebben, maar

11 Voor meer info zie de Kamerbrief voortgang verduurzaming utiliteitsbouw.

biedt tegelijkertijd ook weer kansen voor verduurzaming van de kantorenvoorraad (op toekomstbestendige locaties) en transformatie naar woningen of andere functies (op minder toekomstbestendige locaties). Daarmee samenhangend leidt dit tot een verwachte tijdelijke piek in de vervangingsvraag door een grotere verhuisbehoefte onder kantoorgebruikers.

Daarnaast nemen regionale en lokale overheden diverse initiatieven om de gebouwde omgeving te verduurzamen. In Arnhem en naburige gemeenten spelen in dit kader verschillende concrete plannen en ideeën. Een paar voorbeelden:

- Toepassen van een klimaattoets[12] en circulaire impactladder[13] bij (her)ontwikkelingen.
- Enkel lage temperatuur-verwarming toestaan bij nieuwbouw.
- Een beleidsregel om natuurinclusief bouwen op werklocaties af te dwingen.

Bereikbaarheid per ov blijft in belang toenemen

Kantoorgebruikers hebben in algemene zin steeds vaker de voorkeur voor een locatie die per ov goed bereikbaar is, terwijl de bereikbaarheid per auto in belang afneemt. Dit geldt ook voor internationale verbindingen, zoals blijkt uit het rapport *'Economische betekenis en potentie ICE-verbinding Arnhem'*[14].

Vanuit het groeiperspectief van de ICE wordt namelijk vastgesteld dat de uitbreiding en verbetering van het ICE-netwerk via Arnhem naar Duitsland economische kansen biedt voor versterking van de grensoverschrijdende samenwerking met steden als Duisburg, Düsseldorf, Frankfurt en Berlijn. Dit zorgt voor een sterkere economische functie van het stations-gebied Arnhem Centraal voor zowel nationale als internationale partijen. Daarom moeten in dit gebied toekomstbestendige kantoren behouden worden en verouderd vastgoed zoveel mogelijk verduurzaamd worden, zodat het stationsgebied voldoende ruimte blijft bieden voor werkgelegenheid.

Het pluspunt van ov-locaties is dat dit vaak centraal in de stad gelegen en levendige gebieden zijn met een groot voorzieningenaanbod. Die combinatie van bereikbaarheid, levendigheid en voorzieningen is en blijft van grote aantrekkingskracht op kantoorgebruikers.

12 De klimaattoets is een middel om bij bouwplannen klimaatadaptatie (hitte, droogte, wateroverlast) op een evenwichtige manier mee te wegen met andere opgaven.

13 Met de circulaire impactladder kunnen partijen bepalen hoe bouwprojecten 'scoren' op hergebruik van materialen en CO2-uitstoot. Dit middel wordt als eerste ingezet bij woningbouw.

14 *Economische betekenis en potentie ICE-verbinding Arnhem*, Buck Consultants International (april 2021)

Goede bereikbaarheid per ov wordt voor centraal stations afgebakend op het gebied binnen een loopafstand van 12 minuten. Dat is ca. 1.000 meter. Dit is de afstand die kantoorgebruikers doorgaans bereid zijn af te leggen van het centraal station naar hun werkplek. Voor sprinterstations is ca. 800 meter, ofwel een kleine 10 minuten, een acceptabele loopafstand[15][16].

Het gebruik van de fiets zou de invloedsafstand van een ov-knooppunt kunnen vergroten. Uit onderzoek blijkt dat die invloed vooral merkbaar is in het voortransport (dus van huis naar het station) en minder in het natransport (van station naar eindbestemming). Dat heeft vooral te maken met – onzekerheid over – de beschikbaarheid van fietsen en de bereidheid om in het voortransport verder te reizen dan het natransport[17].

Verbeterde beschikbaarheid van (elektrische) deelmobiliteit zorgt vooral voor verkleining van de reistijd naar locaties die minder goed bereikbaar zijn met het ov en maakt daarmee dat alternatieve locaties voor bepaalde kantoorgebruikers interessanter worden[18][19].

Een algemeen beeld betekent ook dat er uitzonderingen op de regel te vinden zijn in bepaalde niches en sectoren, zoals start-ups, de creatieve sector of consumentendienstverlening. Dit type kantoorgebruikers heeft vaak andere vestigingseisen dan het mkb of corporates. Start-ups en creatieve bedrijven zoeken vaak goedkope ruimte in een bedrijfsloods of leegstaand pand, waarbij zij zelf voorzieningen om hen heen verzamelen, of juist kleinschalige ruimte in drukbezocht gebied.

Het belang van voorzieningen is een terugkerend onderwerp. Dit komt op plekken waar het voorzieningenniveau lager is tot uiting in de behoefte aan een full-service kantoor. Full-service kantoren biedt de gebruiker zoveel mogelijk voorzieningen, zoals een koffiebar en zelfs een sportschool, binnen het kantoorpand.

Conclusie van dit hoofdstuk

Enkele belangrijke trends en ontwikkelingen zorgen voor een verandering van vraag en aanbod op de kantorenmarkt:

- Corona heeft gezorgd voor een versneld stap naar meer thuiswerken. Het kantoor doet dan nog vooral dienst als ontmoetingsplek en om gedurende een of een enkele dag

15 *Slimme inzet van voetgangerskennis maakt meer mogelijk*. Bijdrage aan het Colloquium Vervoersplanologisch Speurwerk 24 en 25 november 2016, Zwolle
16 *Invloedsgebied ov-knooppunten* Sweco 12 april 2021.
17 *Bijlage: Notitie 'OV-knooppunten: 10 minuten fietsen'* Provincie Noord-Holland
18 *Gemeente: gebruik data slim voor innovatief deelmobiliteitsbeleid* Overmorgen 7 april 2021.
19 Beleidskader Deelmobiliteit 2022-2025, gemeente Arnhem

per week overleg te voeren. Dit vraagt om een ruimere indeling van kantoren, waardoor het effect op het ruimtegebruik in vierkante meters beperkt blijft.

- Het belang van de bereikbaarheid met het ov neemt nog steeds toe voor kantoorgebruikers. Verbetering van internationale verbindingen met de ICE biedt daarbij kansen voor doorontwikkeling van de economische functie van het stationsgebied Arnhem Centraal.
- Kantoorgebruikers vestigen zich bij voorkeur op centraal gelegen, levendige locaties met veel voorzieningen of halen de voorzieningen naar zich toe in full-service kantoren.
- Die locatievoorkeur draagt bij aan de ruimtedruk in de steden, doordat ook woon- en verblijfsfuncties zich graag op deze locaties vestigen. Omdat groen en het landschap ook ruimte vragen, zijn slimme oplossingen voor duurzame verdichting in de steden noodzakelijk.
- Beleid voor verduurzaming van de gebouwde omgeving zorgt ervoor dat vastgoedeigenaren ofwel gaan investeren in de duurzaamheid van hun panden ofwel besluiten een deel van hun portefeuille af te stoten. Dit zorgt enerzijds voor verduurzaming van de kantorenvoorraad en biedt anderzijds kansen om niet-toekomstbestendige kantoren te transformeren.

Vraag en aanbod

In dit hoofdstuk actualiseren we de prognose van de ruimtebehoefte op kantoorlocaties in Arnhem tot 2030. Daar zetten we vervolgens het aanbod tegenover om inzicht te geven in de kwantitatieve en kwalitatieve match van vraag en aanbod. De beleidscontext en trends op de kantorenmarkt vormen daarvoor de basis.

Enkele belangrijke bevindingen ter introductie

- Medio 2021 bedroeg de totale voorraad aan kantoren in Arnhem circa 950.000 m². Daarmee bekleedt Arnhem de zesde plaats na de G4 en Eindhoven. Qua omvang is de kantorenmarkt in Arnhem vergelijkbaar met die van Groningen en Den Bosch[20].
- Ruim 10% van de totale voorraad (ca. 128.000 m²) is beschikbaar aanbod. Het aanbod bestaat uit beschikbare ruimte in bestaande kantoorgebouwen en onbebouwde grond, waarop nieuwe kantoren ontwikkeld kunnen worden.
- Een gezonde marktbalans op de kantorenmarkt vraagt om een leegstandspercentage van ca. 5%. Dit noemen we frictieleegstand.
- De prognose van de vraag naar kantoren is opgesteld in twee scenario's: scenario Hoog en scenario Laag.
- De vraag naar kantoren in Arnhem bestaat grotendeels uit vervangingsvraag. Vervangingsvraag ontstaat doordat kantoorgebruikers met een bepaalde regelmaat verhuizen, bijvoorbeeld als gevolg van technische of economische veroudering van kantoorpanden. De energielabel C-plicht vanaf 2023 speelt daarin ook een rol.
- De vraag naar kantoren in Arnhem in de periode 2021 tot en met 2030 bedraagt 70.000-106.000 m². Dit betekent dat een groot gedeelte van het aanbod nodig is om in de vraag te kunnen voorzien.
- De voorkeuren van kantoorgebruikers leiden ertoe dat de vraag onevenredig verdeeld is over de verschillende typen kantoorlocaties in Arnhem. De verschillende locatietypen zijn weergegeven in Figuur 1.

De verdeling van de vraag over de locaties wordt in de volgende paragraaf nader toegelicht.

De vraag naar kantoren in de periode 2021-2030

De vraag naar kantoren in Arnhem in de periode 2021 tot en met 2030 bedraagt in totaal 70.000-106.000 m².

Zo'n 60% van de ruimtebehoefte heeft het stationsgebied Arnhem Centraal als zoeklocatie[21]. Het stationsgebied Arnhem Centraal is afgebakend op 12 minuten, oftewel ca. 1.000 meter, loopafstand. Zie pagina 20 voor onderbouwing van deze afbakening en de potentiële invloed van verbeterde beschik-

[20] NVM Business (2021) Kantoren in cijfers 2021

[21] Ecorys (2019) *De kantorenmarkt op centraal stationslocaties in regio Arnhem-Nijmegen*

baarheid van (elektrische) deelfietsen/ -mobiliteit op de bereikbaarheid van kantoorlocaties.

Kantoorparken trekken circa 25% van de ruimtebehoefte. De vraag naar kantoren in het overig deel van het centrum, op bedrijventerreinen en overige locaties ligt rond de 5%.
In Tabel 2 is de ruimtebehoefte voor de periode 2021-2030 per type kantoorlocatie uiteengezet[22].

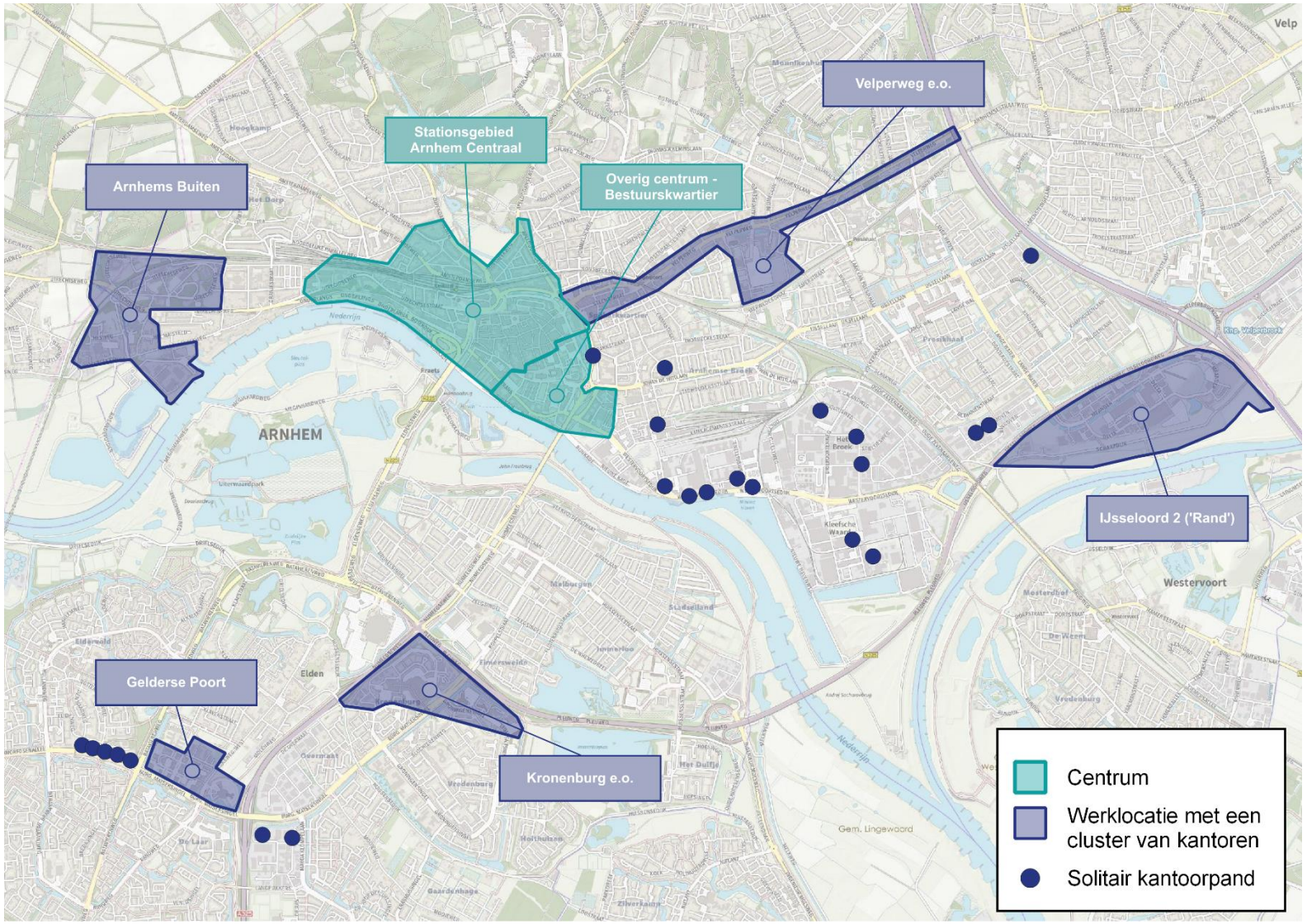
Tabel 2 Ruimtebehoefte 2021-2030 per locatietype gemeente Arnhem

Ruimtevraag gemeente Arnhem per locatietype	Scenario Laag	Scenario Hoog
CS-locatie	42.000 m²	63.500 m²
Overig centrum	3.500 m²	5.250 m²
Kantoorpark	17.500 m²	26.500 m²
Bedrijventerrein	3.500 m²	5.250 m²
Overige locaties*	3.500 m²	5.250 m²
Totaal	**70.000 m²**	**106.000 m²**

*Overige locaties: kantoren buiten formele kantoorlocaties, kantoor aan huis en solitaire kantoren

[22] De prognose van de ruimtevraag voor de periode 2021-2030 in Arnhem stemt overeen met de ruimtevraag die voor diezelfde periode voor de regio Arnhem-Nijmegen in het Regionaal Programma Werklocaties regio Arnhem-Nijmegen 2021-2024 is vastgesteld.

Figuur 1 Ligging van formele kantoorlocaties en de grootste solitaire kantoorpanden.



Aanbod

In Figuur 1 zijn de formele kantoorlocaties per locatietype (CS-locatie, kantoorparken en bedrijventerreinen) en de solitaire kantoorpanden met een oppervlakte vanaf 2.500 m² daarbuiten weergegeven. In bijlage 2 is een lijst met adressen van de solitaire kantoorpanden opgenomen.

In deze Kantorennota ligt de focus op de formele kantoor-locaties. De solitaire kantoorpanden liggen met name aan de Wassenaarweg en Zeelandsingel (Arnhem Zuid), op de bedrijventerreinen RijnPark en Het Broek (Arnhem Oost) en De Overmaat en Rijkerswoerd (Arnhem Zuid). Kleinschalige, lokale kantoorruimte in de wijken is vanwege die kleinschaligheid en versnippering van locaties niet opgenomen in de cijfers. De beschikbaarheid van kleinschalige kantoorruimte is wel van belang voor de wijkeconomie, omdat het plaats biedt voor bedrijvigheid en werkplekken in de wijken.

Het totale kantorenaanbod, dat bestaat uit beschikbaar vast-goed in de bestaande voorraad en nog te bouwen kantoor-meters (planaanbod), bedraagt op 1 juli 2021 ruim 122.000 m². Het aanbod in de bestaande voorraad is onderverdeeld in courant en incourant aanbod. De term incourant wordt in dit geval gebruikt voor langdurige leegstand van 3 jaar of meer. Bij dergelijke langdurige leegstand gaan we ervan uit de het aanbod niet aansluit bij de wensen van de markt. Het plan-aanbod is opgenomen onder de noemer ‘onbebouwd’.

De verdeling van het aanbod over de verschillende locaties is weergegeven in Tabel 3. Opvallend is het grote aandeel (ca. 76.000 m², oftewel ca. 60%) incourant aanbod in het totaal. Van dat incourante aanbod ligt het grootste gedeelte op kantoorparken (42.000 m², ca. 55%) en bedrijventerreinen (20.000 m², ruim 25%).

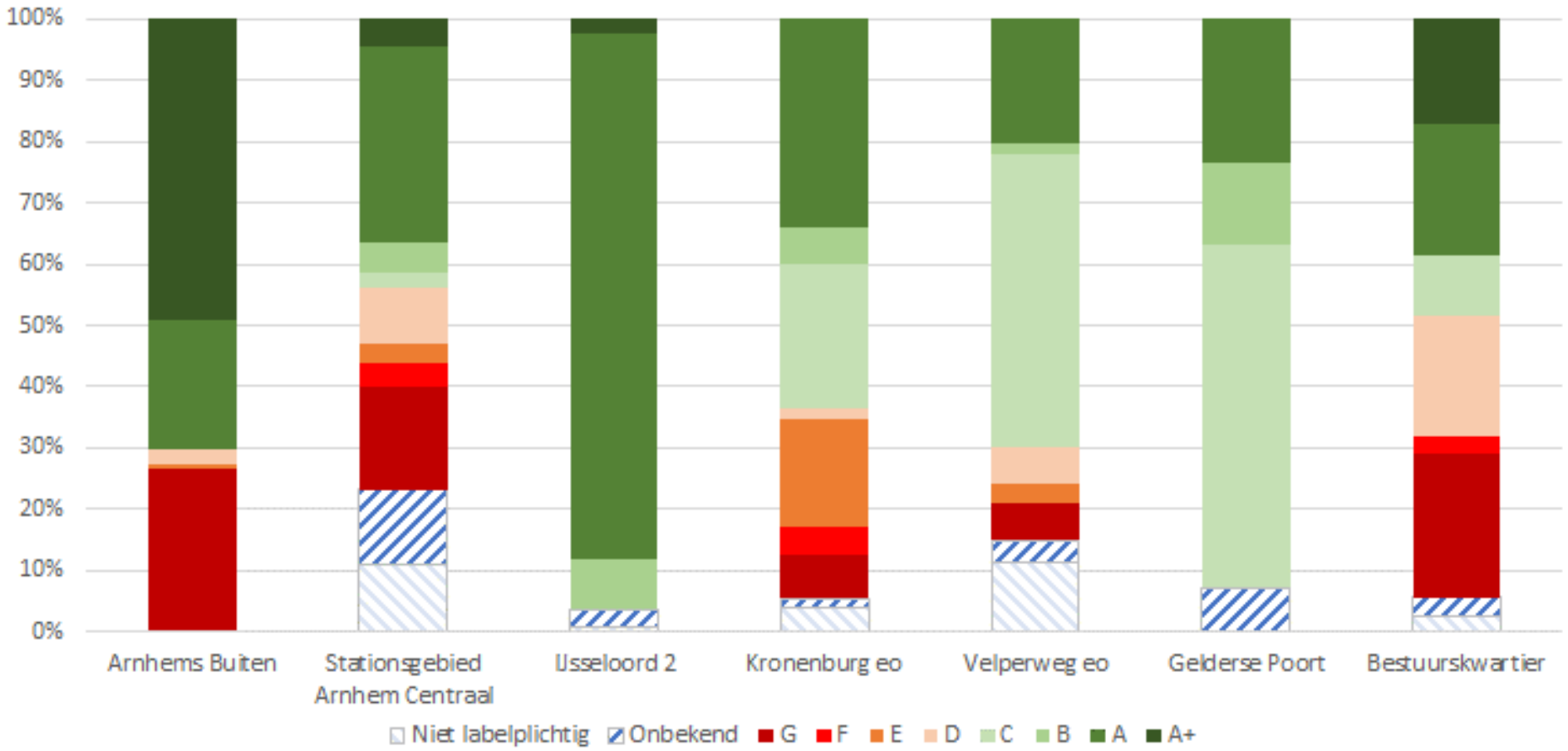
Tabel 3 Aanbod per locatietype (peildatum 01-07-2021)

Aanbod per locatietype	Courant (m²)	Incourant (m²)	Onbebouwd (m²)
CS-locatie	4.750 m²	8.400 m²	8.000 m² **
Overig centrum	4.250 m²	4.000 m²	0
Kantoorpark	7.300 m²	42.000 m²	0
Bedrijventerrein	10.750 m²	20.000 m²	10.000 m² ***
Overig*	2.000 m²	1.350 m²	0
Totaal	**29.000 m²**	**75.750 m²**	**18.000 m²**
	122.750 m²		

Bron: BMV makelaars (2021) (in opdracht van de gemeente Arnhem), bewerking Ecorys
*Overig: kantoren buiten formele kantoorlocaties, kantoor aan huis en solitaire kantoren
**Derde toren stationsgebied Arnhem Centraal, genaamd ART (Podium26/ K3 K7) (8.000 m2).
***Onbebouwde kavel op IJsseloord 2. IJsseloord 2 is deels bedrijventerrein en deels kantoorlocatie.

Hieruit blijkt de kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod. Er is vooral behoefte om kantoormeters op toekomstbestendige locaties te behouden en waar mogelijk toe te voegen. Tegelijkertijd moet op ongeschikte locaties incourant aanbod uit de markt gehaald worden middels transformatie.

Figuur 2 Energielabels per locatie.



Bron: RVO (2021), bewerking Ecorys.

Kwaliteitscriterium energielabel

Naast de tijdsduur van de leegstand is ook het energielabel een goede indicator van de kwaliteit van een kantoor. De analyse uit 2021 van de energielabels per locatie in Figuur 2 laat een divers beeld zien. Met name het stationsgebied Arnhem Centraal en Velperweg e.o. hebben een groot aandeel niet-labelplichtige panden. Vaak gaat het hier om monumentale panden of panden met een kantoorvloeroppervlakte kleiner dan 100 m².

In andere kantoorgebieden bestaan eveneens verschillen. Op Arnhems Buiten is een duidelijke tweedeling zichtbaar tussen panden met een hoog energielabel (A of A+) en panden met een label D of slechter. Op Kronenburg heeft circa twee derde een energielabel C of beter, terwijl Gelderse Poort in zijn geheel klaar is voor de label C-verplichting vanaf 1 januari 2023. Dit laatste geldt ook voor de kantoorpanden op IJsseloord 2.

De kantoorpanden in Arnhem zijn dus grotendeels klaar voor de label C-verplichting die vanaf 1 januari 2023 ingaat. Dit geldt echter met name voor de grote kantoorpanden op de meer monofunctionele locaties. Juist de panden op de gemengde locaties in stationsgebied Arnhem Centraal en Velperweg e.o., die groter zijn dan 100 m², maar geen monument, zijn een belangrijk aandachtspunt. Indien de pandeigenaar niet bereid is te investeren in de energieprestaties, dan dreigt vanaf 2023 leegstand of verkoop van dit type panden.

Conclusie: match vraag en aanbod

In Figuur 3 is de match van vraag en aanbod per locatietype inzichtelijk gemaakt. Hieruit kunnen een aantal conclusies getrokken worden:

- De vraag in de periode 2021-2030 overstijgt het aanbod in het stationsgebied Arnhem Centraal. Inclusief incourant aanbod is er slechts ruimte om de behoefte tot circa 2025 te faciliteren. Een tekort dreigt al in 2023 indien het incourante aanbod niet geschikt gemaakt kan worden voor de markt.

- Ook op kantoorparken is sprake van een mismatch. Hier is behoefte om toekomstbestendige locaties te versterken en incourante kantoormeters uit de markt te halen.

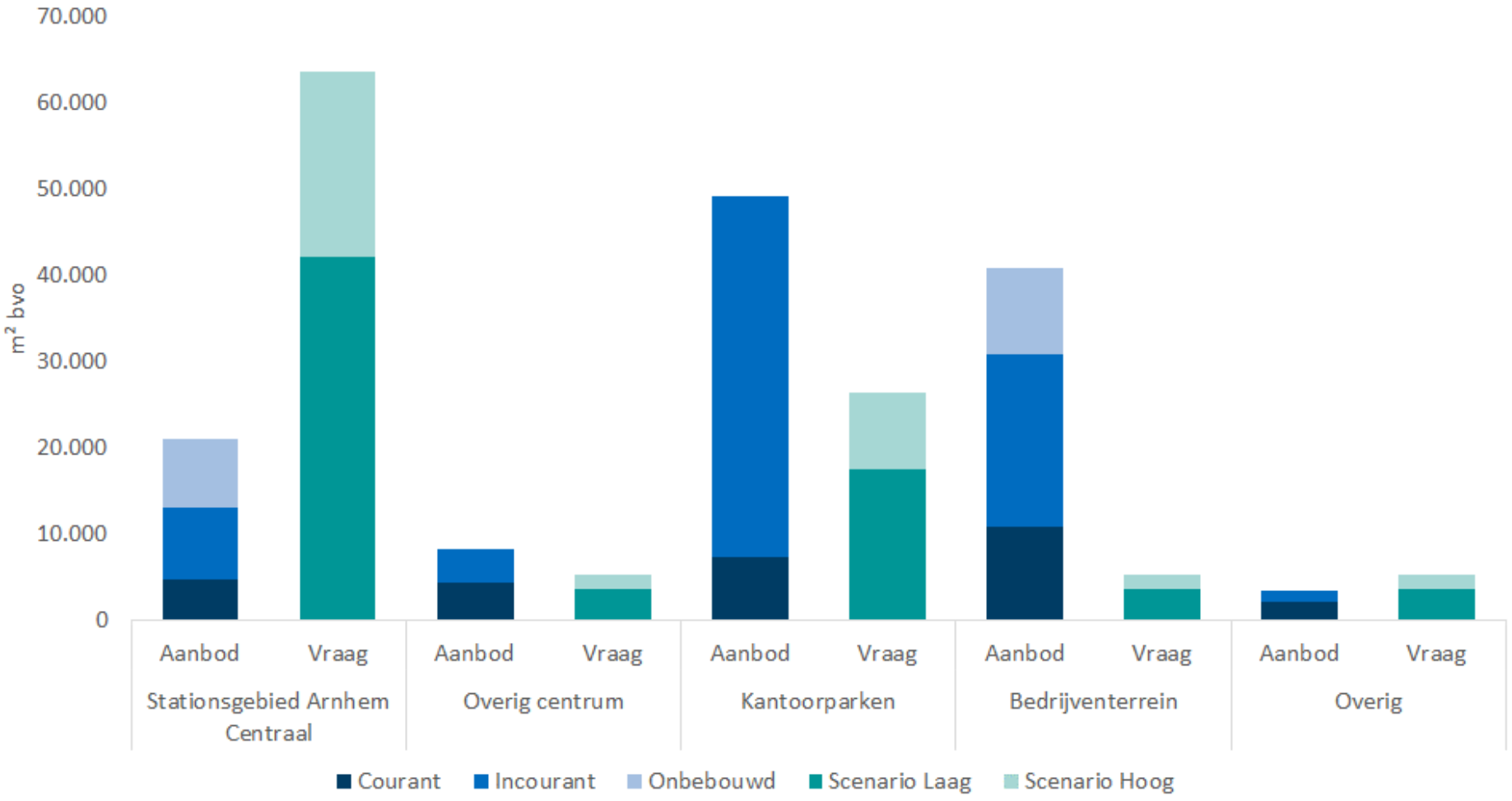
- Op bedrijventerreinen overstijgt het aanbod de vraag ruimschoots. Hierbij is het vooral een kwestie van concentratie en behoud van de kwaliteit van grootschalige kantoren op de daarvoor aangewezen locaties en transformatie van de voorraad op locaties waar kantoren ongewenst zijn. Concreet betekent dit een voortzetting van het bestaande beleid:

  a) Geen nieuwe ontwikkelingen van kantoren groter dan 500 m² op andere bedrijventerreinen dan IJsseloord 2;

b) Inzet op herontwikkeling van leegstaande of leegkomende kantoren groter dan 500 m² op andere bedrijventerreinen dan IJsseloord 2 en RijnPark. Vanwege de schaarste aan bedrijventerreinen lenen deze locaties zich voor herontwikkeling naar bedrijfsruimten;

c) IJsseloord 2 is deels bedrijventerrein en deels kantoorlocatie. Op IJsseloord 2 is de onbebouwde plancapaciteit gemaximeerd op 10.000 m². Daarmee wordt inhoudelijk aangesloten bij de afspraken in het RPW 2021-2024 van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen.

Figuur 3 Match vraag en aanbod kantoren naar locatietype, 2021-2030 (peildatum 01-07-2021)



Koers Arnhem 2030

De Arnhemse kantorenmarkt staat voor een uitdaging. Partijen in de stad staan gezamenlijk voor de opgave om toekomstbestendige kantoorlocaties door te ontwikkelen en om niet-toekomstbestendige kantoormeters uit de markt te halen. Dat vraagt om keuzes over de verschillende kantoorlocaties[23].

Stationsgebied Arnhem Centraal

In het stationsgebied Arnhem Centraal ontstaat al vanaf 2025 een ruimtetekort. Het is daarom zaak de kantoren in het gebied te behouden, versterken en uit te breiden. Dat betekent dat gemeente Arnhem in dit gebied in principe niet meewerkt aan transformatie van kantoren naar een andere functie. Dit is bestaand beleid, maar gezien de toegenomen ruimtedruk vindt de gemeente het belangrijk dit principe explicieter en concreter te maken. De gemeente hanteert daarbij twee zones ten zuiden van het spoor:

Zone 1 is de directe omgeving van het stationsgebied, met een loopafstand van circa 500 meter vanaf het station als grens. In deze zone wordt niet meegewerkt aan transformatie van bestaande kantoorpanden. De niet-toekomstbestendige kantoren in deze zone moeten worden verduurzaamd.

Zone 2 is het gebied op een loopafstand van 500 tot 1.000 meter vanaf het station. In deze zone geldt een 'nee, tenzij'-principe en is maatwerk mogelijk. Bij transformatieverzoeken van bestaande kantoorpanden weegt gemeente Arnhem omvang en toekomstbestendigheid van het pand mee en gaat met initiatiefnemers in gesprek over de plannen en eventuele compensatiemogelijkheden.

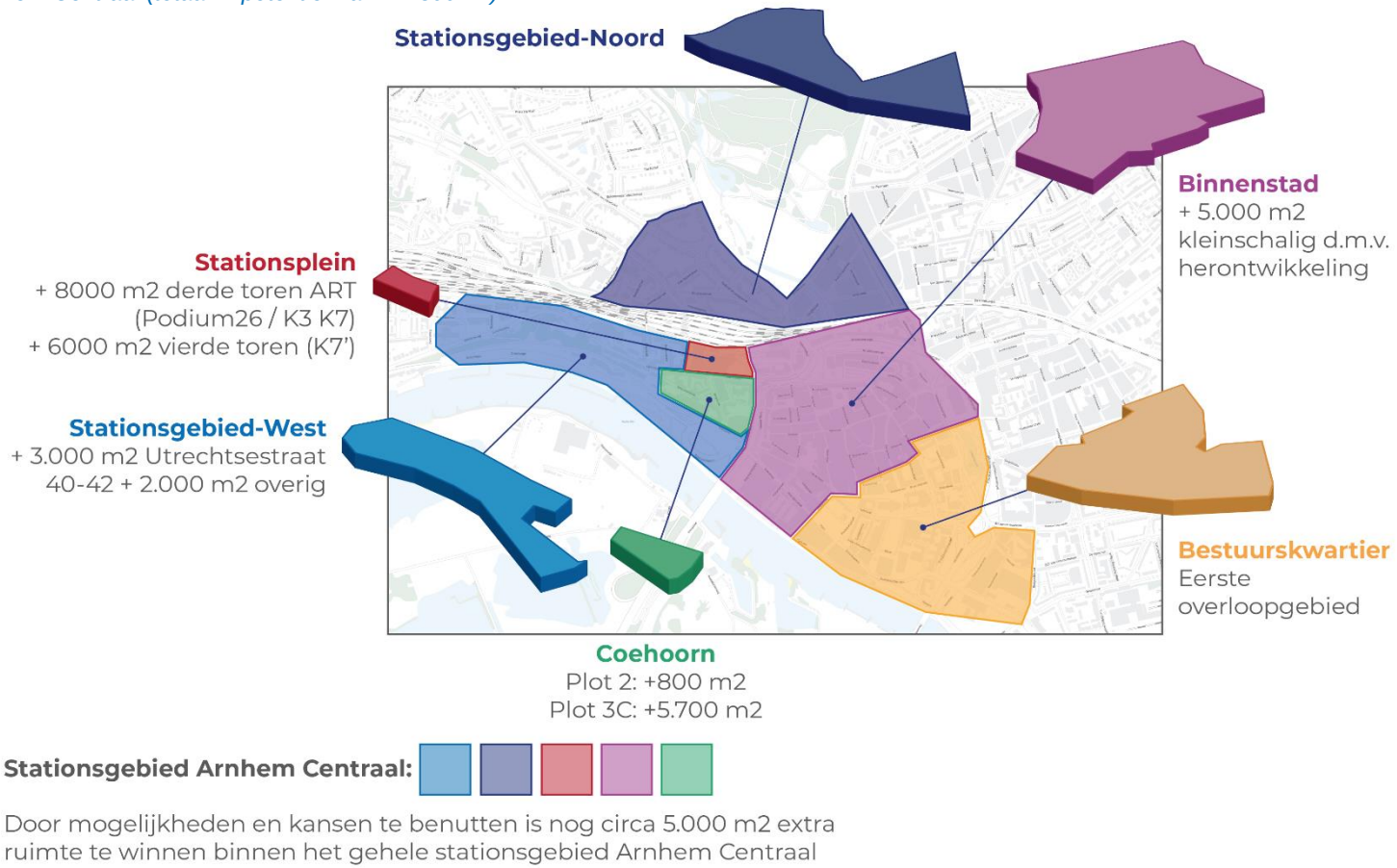
Daarnaast streeft gemeente Arnhem ernaar zoveel mogelijk kansen voor nieuwe kantoren in het stationsgebied Arnhem Centraal te benutten. Bij (grootschalige) nieuwbouw in het stationsgebied wordt gekozen voor het mengen van functies (wonen, werken, recreëren). Er wordt niet meer gekozen voor het realiseren van monofunctionele kantoortorens, zoals in het verleden bij de Rijntoren van circa 10.000 m² is gedaan (zie ter illustratie Figuur 5, na de kaart). Dit om te zorgen voor sociale veiligheid en voor reuring gedurende de hele dag. Bovendien wordt hiermee tegemoetgekomen aan de ruimtevraag van verschillende functies in het stationsgebied.

Het stationsgebied kan worden opgedeeld in vijf deelgebieden: Stationsplein, Coehoorn, Stationsgebied West, de Binnenstad en stationsgebied Noord [24]. Per deelgebied is in Figuur 4 een inschatting weergegeven van de kansen om nieuwe kantoorruimte toe te voegen.

[23] In deze Kantorennota verstaan wij onder een (formele) kantoorlocatie een werklocatie – dat kunnen verschillende typen zijn – met een cluster van kantoren.

[24] Op loopafstand (12 minuten) van Arnhem Centraal. De rest van het centrum, inclusief het Bestuurskwartier valt hier dus buiten en beschouwen we als aparte locatie.

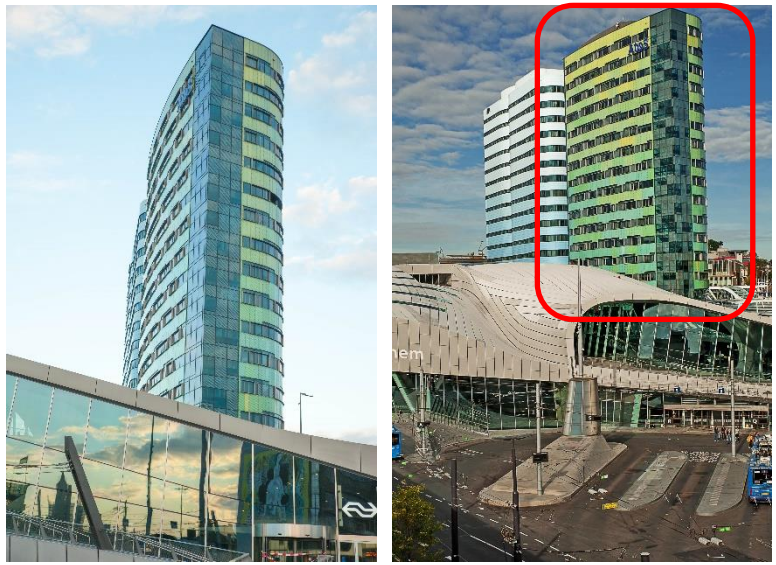
Figuur 4 Deelgebieden en potentiële extra kantoormeters binnen het stationsgebied Arnhem Centraal (totaal in potentie max. 27.500 m²)[25].



[25] Voor de derde toren ART á 8.000 m² is reeds een (ontwerp) omgevingsplan opgesteld. Deze vierkante meters beschouwen we daarom als onbebouwd aanbod (zie Tabel 3 en Figuur 3).

In het meest optimistische scenario levert dit 27.500 m² extra kantoorruimte op. Allereest rekenen we op 5.000 m² additionele ruimte door in het gehele stationsgebied mogelijkheden en kansen te benutten.

Figuur 5 Foto's Rijntoren op het stationsplein ter illustratie van omvang.



Bron: gemeente Arnhem, bewerking Ecorys

Op het Stationsplein zien we potentie voor twee extra torens met een mix van functies. In de derde toren genaamd ART (Podium26/ K3 K7) is ruimte voor 8.000 m² kantoor en in de vierde toren (K7') voor circa 6.000 m²[26].

Doelgroepen: Het Stationsplein is vanwege bereikbaarheid en aanwezige voorzieningen bij uitstek geschikt voor grootschalige kantoorgebruikers in de zakelijke en financiële dienstverlening.

Coehoorn is qua ligging ideaal voor uitbreiding van de kantorenvoorraad rondom station Arnhem Centraal. De reeds vastgestelde plannen voor Coehoorn leggen de focus op een gemengd gebied, met ruimte voor wonen, kantoren, verblijven en creatieve functies. Volgens de huidige plannen voor Coehoorn wordt in dit gebied maximaal 6.500 m² aan kantoormeters toegevoegd.

Doelgroepen: Coehoorn zien we als uitbreiding van de kantoormeters op het stationsplein. Hier is ruimte voor enkele middelgrote kantoorgebruikers (ca. 1.000 – 2.000 m²) in meerdere segmenten. Dit kan zowel zakelijke als creatieve dienstverlening zijn. Ook kleinschalige en flexibele kantoorruimte is passend in dit gebied.

[26] Voor de derde toren ART á 8.000 m² in Figuur 4 is reeds een (ontwerp) omgevingsplan opgesteld. Deze vierkante meters beschouwen we daarom als onbebouwd aanbod (zie Tabel 3 en Figuur 3).

Stationsgebied West kent enkele grootschalige kantoorpanden die in aanmerking komen voor herontwikkeling naar een toekomstbestendig kantoorpand. Daarbij is een functiemix met wonen denkbaar, maar moet de nadruk liggen op kantoren. Bovendien dient versterking van dit deelgebied om de verbinding met Arnhems Buiten te verbeteren. In totaal wordt hiermee maximaal 5.000 m^2 aan extra kantoormeters gecreëerd.

Doelgroepen: Stationsgebied West zorgt voor de verbinding met Arnhems Buiten. Bij voorkeur vestigen zich hier een of enkele grote dienstverleners die een band hebben met het aanwezige energiecluster, bijvoorbeeld in het kantoor aan de Utrechtse-straat 40-42 (3.000 tot 5.000 m2), aangevuld met enkele kleinschaligere kantoorgebruikers in bedrijfsverzamelpanden.

In de Binnenstad zijn momenteel voornamelijk kleinschalige kantoren gevestigd. Herontwikkeling naar kleinschalige kantoorruimten is tevens een middel om winkelleegstand in het centrum terug te dringen. Ook hier streven we op basis van een optimistische inschatting naar circa 5.000 m^2.

Doelgroepen: de Binnenstad biedt nu al ruimte aan kleinschalige kantoorgebruikers in de zakelijke, financiële en consumentendienstverlening. Door herontwikkeling van leegstaand vastgoed kan het centrum meer ruimte bieden aan kleinschalige en flexibele kantoorruimte voor gemengde dienstverlening.

Stationsgebied Noord: Het gebied ten noorden van het spoor heeft een minder uitgesproken economische functie dan de andere deelgebieden. De invloedafstand van 1.000 meter is hier daarom minder van toepassing:

- In de directe nabijheid van het station bevinden zich enkele grote, toekomstbestendige kantoorpanden. Deze blijven behouden.

- Verder kent het gebied meerdere kantoorvilla's en panden die gedeeltelijk in gebruik zijn als kantoor. Dit past bij de functie van het gebied.
- Het gebied is en blijft in de eerste plaats een woonwijk. Een mix met economische functies blijft van belang, maar dat kunnen ook andere functies zijn dan kantoren.

In het meest optimistische scenario levert de optelsom van de deelgebieden net voldoende ruimte op om de vraag in het stationsgebied Arnhem Centraal tot en met 2030 te kunnen faciliteren. Indien niet alle mogelijkheden benut worden, betekent het dat er onvoldoende ruimte is om in de vraag te kunnen voorzien.

Daarom is ook inzet nodig om de verbindingen vanuit station Arnhem Centraal naar andere kantoorlocaties te verbeteren. Dit gaat om meerdere locaties, zoals Arnhems Buiten, meerdere

werklocaties in het oostelijk deel van de stad: Velperweg-Presikhaaf en met name Bestuurskwartier-Westervoortsedijk-IJsseloord 2, en Gelderse Poort in Arnhem Zuid.

Op die manier worden andere gebieden interessant om een deel van de vraag uit het stationsgebied Arnhem Centraal op te vangen.

Bestuurskwartier

Het Bestuurskwartier sluit aan de oostzijde aan op het stationsgebied Arnhem Centraal en kenmerkt zich door de vestiging van meerdere grootschalige kantoorgebruikers, veelal in de (semi-)publieke sector.

Door veroudering van panden hebben of krijgen enkele van deze organisaties een (tijdelijke) verplaatsingswens. Gemeente Arnhem behoudt deze organisaties graag in de gemeente. Samen met deze organisatie onderzoekt de gemeente de mogelijkheden voor een (tijdelijke) vervangende locatie, zodat de noodzakelijke maatregelen uitgevoerd kunnen worden.

Parallel daaraan stimuleert gemeente Arnhem doorontwikkeling van het Bestuurskwartier naar een meer gemengd woonwerk-gebied.

Werklocaties met een cluster van kantoren

Het overaanbod op kantoorparken noopt tot een keuze tussen kantoorlocaties. Daarnaast is het zaak de marktpositionering van de kantorenvoorraad te versterken.

Arnhems Buiten is een unieke werklocatie met veel ruimte in het groen, met monumentale panden en een monumentaal park, en met een sterke aanwezigheid van het energiecluster. Het is van groot belang om de monumentale panden en het park te behouden en verbeteren. Verbeterpunten zijn de zichtbaarheid en bekendheid van de locatie en de bereikbaarheid per auto en ov.

Er is voldoende ruimte op Arnhems Buiten om het gebied te versterken voor bedrijvigheid, zonder in te hoeven leveren op het open en groene karakter van de locatie. Zo kunnen er faciliteiten worden toegevoegd (sportscholen, horeca) die door werknemers gebruikt kunnen worden. Op die manier wordt de aantrekkelijkheid van de locatie vergroot en wordt het gebied toegankelijker voor de omgeving.

Uitgaande van scenario Laag en met in achtneming van demogelijkheden in het stationsgebied Arnhem Centraal en rondom station Arnhem Zuid, biedt gemeente Arnhem de mogelijkheid om op Arnhems Buiten minimaal 4.500 m² extra kantoorruimte te ontwikkelen als overlooplocatie van Arnhem Centraal. Belangrijke voorwaarde daarbij is dat eerst de

bestaande (monumentale) panden worden benut en gerenoveerd voordat er nieuwe meters worden toegevoegd.

Gemeente Arnhem ondersteunt daarbij thematische verbreding van het profiel van Arnhems Buiten door, naast de focus op het energiecluster, cross-overs te zoeken tussen het energiecluster, verduurzaming en mobiliteit. Daarmee beoogt de gemeente de kansen voor onderwijs, onderzoek en innovatie vanuit de cross-overs te benutten, zodat een meer campusachtige omgeving ontstaat.

Tot slot is voor de aantrekkingskracht van het gebied een betere verbinding met het stationsgebied Arnhem Centraal en de rest van de stad in zowel fysiek als mentaal opzicht belangrijk. Verbetering van de bereikbaarheid door de inzet van (elektrische) deelmobiliteit is een deel van de oplossing in fysieke zin. In mentale zin draagt het openstellen van de locatie voor een breder publiek, door bijvoorbeeld sportfaciliteiten en horeca toe te voegen, bij aan verbetering van de bekendheid en bereikbaarheid.

Gelderse Poort wordt aangewezen als de concentratielocatie voor grootschalige kantoren en kantoorgerelateerde werkgelegenheid in Arnhem Zuid. Belangrijke aandachtspunten zijn de levendigheid en het gebrek aan openbare voorzieningen op en rond het terrein, de bereikbaarheid per ov en de uitstraling van de toegangswegen.

Versterking van Gelderse Poort als toekomstbestendige kantoorlocatie wordt daarom gecombineerd met de kwalitatieve opwaardering van de Burgemeester Matsersingel, qua uitstraling en voor langzaam verkeer. Daarmee ontstaat een betere verbinding met station Arnhem Zuid.

Voor de ontwikkeling van het station Arnhem Zuid werkt gemeente Arnhem met enkele scenario's. Daarin hanteert de gemeente een bandbreedte voor een kantorenontwikkeling met een omvang van 1.500 m² tot 6.500 m², bestaande uit:

1. 1.500 m^2 voor kleinschalige kantoren in het kader van wijkeconomie;
2. Circa 5.000 m^2 voor een kantorencluster op een ov-locatie.

Een van de voorwaarden voor ontwikkeling van het kantoren-cluster is het bestaan van een relatie met Gelderse Poort.

Verder wordt Gelderse Poort ingezet als vervangende locatie bij aanvragen voor transformatie van solitaire kantoren en panden op Kronenburg e.o. Ook kan door de betrokken partijen doelgericht worden ingezet op het verplaatsen van bedrijven van Kronenburg e.o. naar de Gelderse Poort.

Daarnaast is het belangrijk de kansen te benutten die het opkomende gezondheidscluster voor de invulling van kantoorpanden biedt. Het aandeel zorggerelateerde bedrijven, zoals Stichting EAU Foundation for Urological Research en

Bergman Clinics, neemt al enkele jaren gestaag toe. Ter aanvulling daarop zijn maatschappelijke of particuliere zorgfuncties daarom passend op deze locatie. Hiervoor is wellicht een verruiming van het bestemmingsplan nodig.

Op Kronenburg e.o. resteert na enkele grootschalige transformaties nog steeds een aanzienlijke omvang incourant aanbod. Het gebied heeft geen toekomst als kantoorlocatie. Gemeente Arnhem ontneemt Kronenburg e.o. daarom de status als formele kantoorlocatie. Dit is in lijn met de koers in het Ontwikkelperspectief Kronenburg uit 2022.

De gemeente nodigt ontwikkelaars hier uit om transformatie-plannen in te dienen voor kantoorpanden naar met name wonen. Dit geldt nadrukkelijk niet voor Rijnpoort en het pand van de Belastingdienst. Beide panden zijn toekomstbestendig en voldoen aan de eisen en wensen van kantoorgebruikers. Binnen het Ontwikkelperspectief Kronenburg stimuleert de gemeente wijkeconomie in de vorm van kleinschalige werk- en kantoorruimte.

Een belangrijk aandachtspunt is het mee veranderen van de openbare ruimte, alsmede de opwaardering van het winkelcentrum. Zo wordt niet alleen voorzien in functies waar vraag naar is, maar wordt er ook een omgeving gecreëerd in lijn met de nieuwe invulling. Het in 2022 vastgestelde Ontwikkel-perspectief Kronenburg voorziet in zowel het verbeteren van de openbare ruimte als de herontwikkeling van ongeschikte kantoorlocaties.

Velperweg e.o. heeft zich de afgelopen jaren op een organische manier ontwikkeld van grootschalig kantoorgebied naar een meer gemengde omgeving door transformatie van leegstaande kantoren. Dit is een manier van ontwikkelen die past bij het gebied. Gemeente Arnhem faciliteert en stimuleert deze organische ontwikkeling en verdichting met wonen dan ook. Op die manier versterkt het karakter van de Velperweg als levendige stadsstraat.

Om voldoende ruimte voor werkgelegenheid te behouden, verkent gemeente Arnhem allereerst de mogelijkheden voor verdichting naast de nog aanwezige kantoren. Bij aanvragen voor transformatie van kantoren staat de afweging of de ontwikkeling gewenst is en of er voldoende ruimte overblijft voor werkgelegenheid centraal.

De vervolgvraag daarop luidt: wat is dan voldoende ruimte? Op die vraag kan op basis van deze analyse geen eenduidig antwoord gegeven worden. De Velperweg is en blijft een gevarieerd kantoorgebied met kleinschalige en flexibele kantoorruimtes nabij station Velperpoort, meerdere grootschalige kantoorpanden en enkele kantoorvilla's.

Gemeente Arnhem gaat daarom in gesprek met ondernemers, eigenaren en andere belanghebbenden in het gebied om een afwegingskader op te stellen, waarin criteria worden opgenomen aan de hand waarvan besluiten genomen kunnen worden bij aanvragen voor transformatie. Als afwegingscriteria worden daarbij in ieder geval de omvang en kwaliteit van het pand, duur van eventuele leegstand en de investeringsbehoefte voor verbetering van de kwaliteit gehanteerd.

In dit afwegingskader wordt eveneens aangegeven welke handelingen nodig zijn om te komen tot een goed onderbouwd besluit over de invulling van de Velperweg. Voorbeelden van te nemen stappen zijn: een gesprek met de huidige eigenaar, nagaan of er specifieke aanvragen liggen van kantoorgebruikers die passen binnen het pand en/of toetsen of bedrijven in de omgeving de ontwikkeling wenselijk vinden.

IJsseloord 2 (‘Rand’) is geschikt voor het type kantoorgebruiker dat autobereikbaarheid hoog in het vaandel heeft staan. Dit is ook zichtbaar in het type bedrijvigheid dat zich hier vestigt. Vanwege de ligging is de potentie voor een andere invulling klein.

Gemeente Arnhem behoudt IJsseloord 2 daarom als kantoorlocatie. Daarmee biedt de gemeente een voor Arnhem en de regio unieke kantoorlocatie. De verbinding met het ov is het belangrijkste verbeterpunt vanuit de gemeente en eigenaar gezamenlijk, terwijl versterking van het full-service aanbod een belangrijk aandachtspunt voor de eigenaar is.

Overige locaties

Gemeente Arnhem ondersteunt de initiatieven voor transformatie van de solitaire kantoren aan de Wassenaarweg en Zeelandsingel naar met name woningen, met daarbij ruimte voor maatschappelijke functies en functies die bijdragen aan de wijkeconomie. Net als bij andere transformaties zijn het mee veranderen van de omgeving en het realiseren van een hoogstaande kwaliteit belangrijke aandachtspunten.

Vanwege het overaanbod in Arnhem en de regio zijn kantoor-ontwikkelingen op de overige bedrijventerreinen in principe niet toegestaan. Dit bestaande beleid wordt voortgezet. Vanwege de schaarste aan bedrijventerreinen lenen leegstaande of leegkomende kantoren op bedrijventerreinen zich voor herontwikkeling naar bedrijfsruimten.

Campussen vormen een uitzondering. De opzet van een campus maakt het van belang dat functies van scholing, advies en onderzoek tot productie in elkaars nabijheid gevestigd zijn. Energiegerelateerde initiatieven als Connectr en spin-offs die daaruit ontstaan, kunnen bijvoorbeeld zorgen voor extra kantoorbehoefte op de campussen of elders in de stad. Kantoorontwikkelingen ter versterking van een campus, zoals

IPKW, Arnhems Buiten en kenniscampus HAN/Van Hall Larenstein/ Yuverta, zijn daarom wel toegestaan.

In het kader van de ontwikkeling van de kenniscampus HAN/Van Hall Larenstein/Yuverta en de gebiedsontwikkeling Spoorzone Arnhem Oost wordt verkend of het mogelijk is facilitaire functies te realiseren rondom station Arnhem Presikhaaf. Het (beperkt) toevoegen van kantoorconcepten met een relatie tot de campus maakt daar onderdeel van uit.

De zone RijnPark-Westervoortsedijk is een gebied in ontwikkeling. Hier vindt transformatie plaats van bedrijventerrein naar een gemengd woon-werkgebied. Dit gebied is niet geschikt voor nieuwe grootschalige kantoorontwikkelingen. Ter versterking van de levendigheid en de wijkeconomie in het gebied zijn kleinschalige werk- en kantoorruimten wel wenselijk.

In het kader van wijkeconomie is het ook buiten de formele kantoorlocaties nodig ruimte te bieden aan passende, kleinschalige initiatieven (<500 m2) die de werkgelegenheid in de wijk versterken. Bij nieuwe woningbouwontwikkelingen en/of grootschalige transformaties van woonlocaties moet aandacht zijn voor kleinschalige ruimte voor werken op centrale plekken in de wijk.

Inzet op verduurzamen kantoren

Vanaf 1 januari 2023 moeten kantoren verplicht een energielabel C of beter hebben. De ambitie ligt echter hoger. Gemeente Arnhem wil dat er in 2030 alleen nog maar kantoren met minimaal energielabel A zijn. Daarbij wordt bij renovatie gestimuleerd zoveel mogelijk richting label A+++ te renoveren, conform de renovatiestandaard. Die kantoren liggen dan op werklocaties die groen, duurzaam en toekomstbestendig zijn. De taak van de gemeente is om te informeren, stimuleren, reguleren en controleren. Van bedrijven en instellingen wordt verwacht dat zij bijdragen aan een duurzame toekomst door te investeren in het verduurzamen van panden, de percelen en de bedrijfsprocessen.

Gemeente Arnhem zet in op een gestructureerde sectorale en gebiedsgerichte aanpak. Hiermee is al enige ervaring opgedaan vanaf begin 2022 met de ‘Green Deal’-aanpak op kantorenpark Gelderse Poort. Een soortgelijke aanpak wordt toegepast bij andere kantoorlocaties. De primaire focus ligt daarbij op energie, maar er wordt ook actief gekeken naar koppelkansen met klimaatadaptatie en circulaire economie.

Het is niet mogelijk om op alle kantoorlocaties tegelijk te starten met een gebiedsgerichte aanpak. De onderstaande aspecten zijn bepalend in welke volgorde de locaties worden aangepakt:

- Toekomstbestendigheid van een kantoorlocatie (aantal sterren).
- Organisatiegraad van een kantoorlocatie (parkmanagement/ private eigenaar/ vereniging van eigenaren).
- Programmatische of projectmatige aanpak in het gebied die al lopende of in ontwikkeling is.
- Aantal panden op een kantorenlocatie dat nog niet minimaal label A heeft.

Bij nieuwbouw van kantoorpanden is een zo laag mogelijk energielabel (minimaal label A) én een klimaatadaptieve en circulaire bouw de norm. Zo worden aan de bovenkant van de markt duurzame, toekomstbestendige kantoormeters toegevoegd. Met de transformatie van verouderde kantoorpanden worden aan de onderkant niet-duurzame kantoormeters uit de markt gehaald.

Voor de solitaire kantoren gevestigd op andere werklocaties en woonwijken geldt dat de gemeente stimuleert die te verduurzamen als de kantoorpanden passen binnen het beoogde toekomstbeeld van de betreffende werklocatie of woonwijk. De verwachting is dat een aantal solitaire panden uit de markt zal worden genomen, omdat het niet lonend is te investeren in het behalen van het verplichte energielabel.

Bestemmingswijziging doorvoeren bij transformaties

In de periode voorafgaand aan deze kantorennota hebben veel transformaties plaatsgevonden. Ook in de geest van deze kantorennota is sprake van transformatie van minder kansrijke

kantoorlocaties en -panden. Bij transformaties in het verleden is de functiewijziging echter niet altijd doorgevoerd in het bestemmingsplan.

Gemeente Arnhem neemt zich daarom voor om bij reeds uitgevoerde en toekomstige transformaties van kantoorpanden op ongeschikte kantoorlocaties de bestemming kantoor op termijn te schrappen. Op die manier worden ongewenste, potentiële kantoormeters blijvend uit de markt gehaald.

Energieke coalities

Om de benoemde koers in praktijk vorm te geven is samenwerking nodig met partners in de stad. In de economische agenda wordt dit ook wel omschreven als energieke coalities.

Hiermee wordt bedoeld: partijen die samen werken om doelen uit beleid te verwezenlijken aan de hand van de Economische uitvoeringsagenda die jaarlijks wordt opgesteld met de stad. Hiermee kunnen binnen de koers gezamenlijk de prioriteiten worden bepaald, door betrokken partijen die hierop samen inzet plegen en hierin investeren.

In het Actieplan Kantoren 2022-2025, dat vanwege zijn kortere looptijd een apart document is, zijn al acties opgenomen die naar voren zijn gekomen uit de participatie bij de totstandkoming van deze kantorennota. Belangrijk is om te beginnen met het opstarten van een organisatievorm waarmee er een bredere samenwerking en kennisdeling komt tussen de verschillende kantoorlocaties in Arnhem.

Invoering omgevingswet

De invoering van de omgevingswet zorgt voor veranderingen in het publiekrechtelijk instrumentarium van gemeenten. Onder de Omgevingswet moet iedere gemeente één omgevingsplan voor haar hele grondgebied vaststellen. Daarin krijgen gemeenten de ruimte om omgevingsplannen 'globaler en flexibeler' in te richten dan het geval is bij bestemmingsplannen.

Het omgevingsplan heeft een brede reikwijdte. Dat is het meest opvallende verschil met het bestemmingsplan. Het doel is een overstap van een ‘nee, tenzij-beleid’, naar een ‘ja, mits-beleid’.

Het omgevingsplan beperkt zich niet puur tot planologische aspecten. Het voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast kan het ook andere regels bevatten over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving. De regels in het omgevingsplan zijn altijd regels over activiteiten met mogelijke gevolgen voor de fysieke leefomgeving.
De bepaling over de uitvoerbaarheid uit het Besluit ruimtelijke ordening komt onder de Omgevingswet niet terug. De gemeente hoeft niet meer aannemelijk te maken dat een toegedeelde functie ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Pas

als zich een concreet, binnen de toegedeelde functie passend, initiatief aandient wordt onderzocht 'hoe' dat op een aanvaardbare wijze gerealiseerd kan worden.

Gemeente Arnhem hecht veel waarde aan het behoud van haar sturingsmogelijkheden bij de implementatie van haar beleid. De gemeente stelt zich daarom vooralsnog terughoudend op bij het bieden van al te veel flexibiliteit in omgevingsplannen. Dit om te voorkomen dat er in de overgangsperiode van bestemmings- naar omgevingsplan een lacune ontstaat in de sturing op ontwikkelingen en er als gevolg daarvan ongewenste functies landen.

Bijlagen

In de bijlagen zijn enkele voorbeelden te zien van grootschalige transformaties door de jaren heen. Daarnaast wordt inzicht geboden in de locatie van de solitaire kantoorpanden, die zijn weergegeven in de kaart in Figuur 1. Daarop volgen de factsheets per kantoorlocatie.

Bijlage 1: voorbeelden van transformaties

Onderstaande panden zijn voorbeelden van grootschalige transformaties (> 2.500 m²) van kantoorpanden naar een andere functie. Dit overzicht is daarmee niet compleet. De andere functie is veelal wonen, maar kan bijvoorbeeld ook maatschappelijk of sport/leisure zijn.

Tabel 4 Voorbeelden van transformaties in de periode 2013-2021.

Jaar	Adres (voormalige functie)	Opp.
2013	Nieuwe Oeverstraat 50 (kantoor Cito) (Figuur 6)	4.400 m²
2013	Van Oldebarneveldtstraat 90-92 (kantoor De Transformatie)	4.455 m²
2014	Bergstraat 280 (kantoor Gibo)	3.200 m²
2014	Janspoort 2-4/ Jansplein 37-39/ Gele Rijdersplein 1-2	2.500 m²
2015	Broerenstraat 39 (Grote Broer) (Figuur 7)	3.190 m²
2016	IJssellaan 82 (de Gravin)	10.000 m²
2016	Eusebiusplein 1-2 (Figuur 8)	5.000 m²
2016	Lange Water 5 (de Graaf)	3.000 m²
2016	Velperbuitensingel 8-12	2.800 m²
2016	Gele Rijdersplein 15	3.500 m²
2016	Utrechtsestraat 46	3.000 m²
2016	Broerenstraat 39	3.700 m²
2016	Utrechtseweg 38	2.950 m²
2017	Gildemeesterplein 1 (voormalige RWS-toren)	14.000 m²
>2018	Velperweg 45-49 (High Park) (voormalig hoofdkantoor ING)	55.000 m²
>2018	Kronenburgsingel 8 t/m 12 (Ernst & Young)	7.000 m²
>2018	Kronenburgsingel 505 en 515	2.500 m²
>2018	Kronenburgsingel 545 (Figuur 9)	3.222 m²
>2018	Kroonpark 6	5.132 m²
>2018	Kroonpark 10	3.730 m²
>2018	Kroonpark 14-16-18	6.000 m²
>2018	Groningensingel 51 (Figuur 10)	12.000 m²

Figuur 6 Voorbeeld transformatie: Nieuwe Oeverstraat 50.



Figuur 7 Voorbeeld transformatie: Broerenstraat 39.



Figuur 8 Voorbeeld transformatie: Eusebiusplein 1-2.



Figuur 9 Voorbeeld transformatie: Kronenburgsingel 545.



Figuur 10 Voorbeeld transformatie: Groningensingel 51.



Bijlage 2: Overzicht solitaire kantoorpanden (> 2.500 m²)

Onderstaande tabel geeft een overzicht van solitaire kantoorpanden die zijn weergegeven in de kaart in Figuur 1. Dit zijn dus kantoorpanden buiten de formele kantoorlocaties. Voor enkele van deze panden loopt een verzoek tot transformatie. Het grootste gedeelte voldoet aan de eisen en wensen van gebruikers en blijft benut als kantoorpand.

Tabel 5 Overzicht solitaire kantoorpanden (> 2.500 m²) op volgorde van omvang.

Adres	Oppervlakte
Westervoortsedijk 73 SB (Campus IPKW)	19.238 m²
Westervoortsedijk 73 CB (Campus IPKW)	17.512 m²
Zeelandsingel 40	9.576 m²
Westervoortsedijk 55	5.305 m²
Mercatorweg 28	5.187 m²
Burgemeester Matsersingel 200	4.600 m²
Vlamoven 34	4.231 m²
Snelliusweg 1	4.212 m²
Marga Klompélaan 6	3.654 m²
Bruningweg 2 A	3.570 m²
Leidenweg 70	3.567 m²
Vlamoven 40	3.514 m²
Wassenaarweg 20	3.350 m²
Statenlaan 8	3.269 m²
Broekstraat 32	3.256 m²
Eusebiusbuitensingel 7	3.230 m²
Wassenaarweg 40	3.229 m²
Wassenaarweg 30	3.079 m²
Simon Stevinweg 27	3.072 m²
Cruquiusweg 2 C	3.024 m²
Hazenkamp 36	2.940 m²
Westervoortsedijk 50	2.791 m²
Westervoortsedijk 60	2.781 m²
IJsselburcht 3	2.713 m²

Factsheets

Op basis van de analyse heeft Ecorys per kantoorlocatie een factsheet opgesteld. De factsheet geeft een oordeel van de kansrijkheid als kantoorlocatie, een cijfermatig beeld van vraag en aanbod en de werkgelegenheid en enkele aanbevelingen.

Toelichting factsheets

De factsheets zijn opgebouwd uit een aantal onderdelen. Op de eerste pagina zijn dat van linksboven naar rechts:

- Score kansrijkheid als kantoorlocatie. De score is tot stand gekomen door de aanwezige locatiekwaliteiten af te zetten tegen de behoefte van kantoorgebruikers. 1 ster betekent weinig kansrijk, 5 sterren betekent zeer kansrijk.
- Kwalitatieve beoordeling. De indicatoren in de kwalitatieve beoordeling vormen mede de basis voor het oordeel over de kansrijkheid per locatie.
- Voorraad. Dit onderdeel geeft per kantoorlocatie een beeld van:
  a) Energielabels in 2021;
  b) Een halfjaarlijks beeld van de verhouding tussen aanbod (beschikbare kantoorruimte) en opname (in die periode in gebruik genomen kantoorruimte) vanaf 2014;
  c) Verhuisbewegingen (in aantal arbeidsplaatsen) tussen kantoorlocaties in Arnhem vanaf 2016;
  d) Inzicht in de verhouding tussen vraag (2021-2030) en aanbod (op 1 juli 2021) per locatietype, waarbij de betreffende locatie in kleur weergegeven is.

De tweede pagina geeft een beeld van de werkgelegenheid (in fte) per locatie medio 2019[27], van linksboven naar rechts behandelen de factsheets de volgende onderwerpen:

- Inzicht in de grootste werkgevers, grootste sectoren en grootste clusters.
- De sectoren die in de jaren 2015 t/m 2019 de grootste stijging of daling hebben gezien in aantal fte.
- De clusters die in de jaren 2015 t/m 2019 de grootste stijging of daling hebben gezien in aantal fte.
- De totale groei van de werkgelegenheid op de locatie in aantal fte.
- Een specifiek advies per locatie, zoals eveneens beschreven in het hoofdstuk Koers Arnhem 2030.

Achtereenvolgens vindt u een factsheet van:

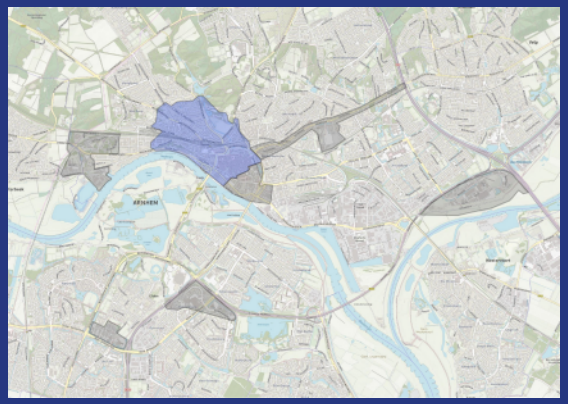
- Stationsgebied Arnhem Centraal
- Bestuurskwartier
- Arnhems Buiten
- Gelderse Poort
- Kronenburg e.o.
- Velperweg e.o.
- IJsseloord 2

[27] Bron: PWE 2019, gemeente Arnhem, bewerking Ecorys.

Stationsgebied Arnhem Centraal

Score kansrijkheid als kantoorlocatie

★★★★★



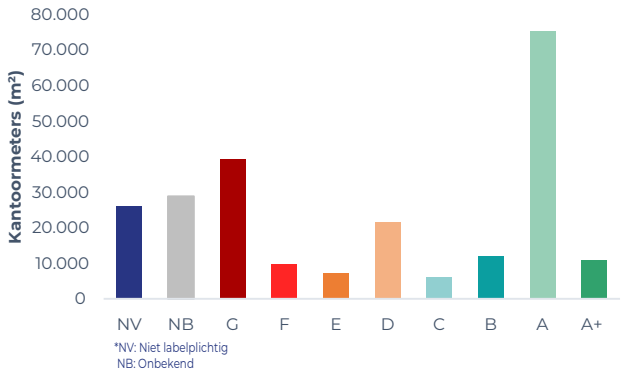
Kwalitatieve beoordeling

- Ov-bereikbaarheid: trein (incl. internationale verbindingen) , bus en fiets
- Autobereikbaarheid: via N225 en N224
- Zichtlocatie
- Leegstand: al lange tijd onder frictieniveau
- Overwegend hoogwaardige uitstraling panden
- Levendigheid en voorzieningen
- Beperkte uitbreidingsruimte
- Grote toename cluster Mode & Vormgeving, veelal kleine bedrijven

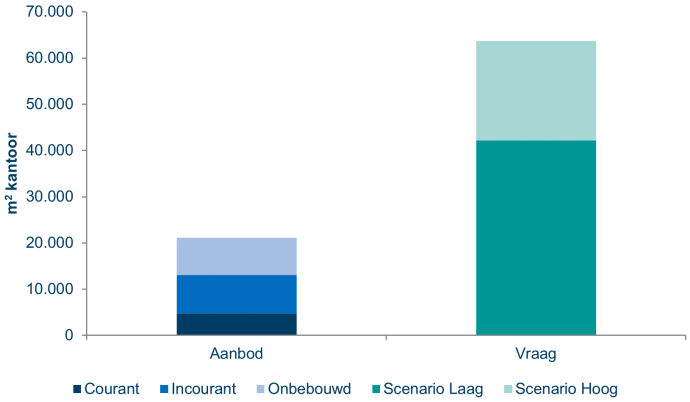
ECORYS Answering tomorrow's challenges today

Voorraad (ca. 235.000 m²)

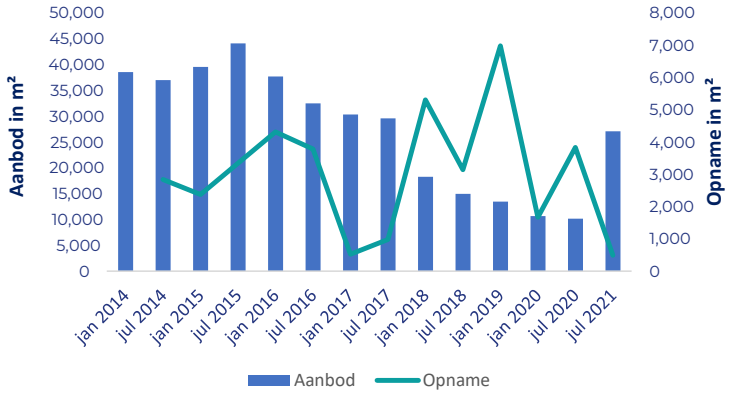
Energielabels 2021



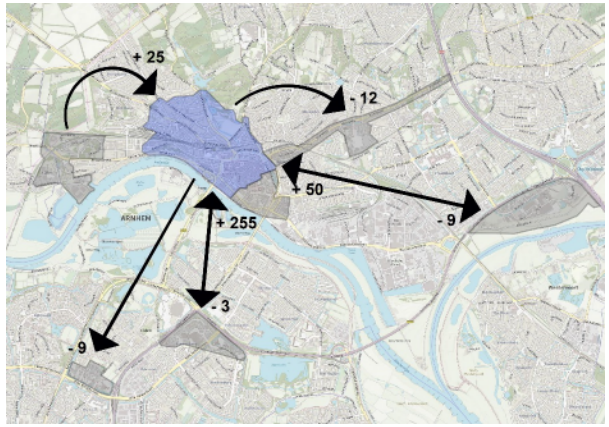
Vraag en aanbod Stationsgebied Arnhem Centraal 2021-2030



Aanbod vs. opname 2014 -2021



Verhuizingen 2016-2021



* Het plusteken staat voor het aantal arbeidsplaatsen dat naar het Stationsgebied Arnhem Centraal is verhuisd. Het minteken staat voor het aantal arbeidsplaatsen dat vanuit het Stationsgebied Arnhem Centraal verhuisd is.
** Geen pijl betekent dat er geen verhuizingen hebben plaatsgevonden.

Werkgelegenheid (aantal FTE)

Grootste werkgevers

1. Alliander	1.694
2. ArtEZ Hogeschool	938
3. VGZ Organisatie B.V.	873

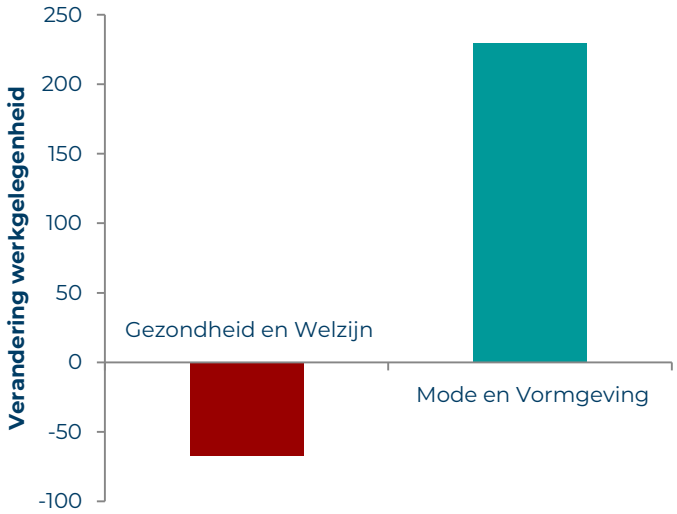
Grootste sectoren

1. Zakelijke dienstverlening	6.413
2. Nutsbedrijven	1.850
3. Onderwijs	1.414

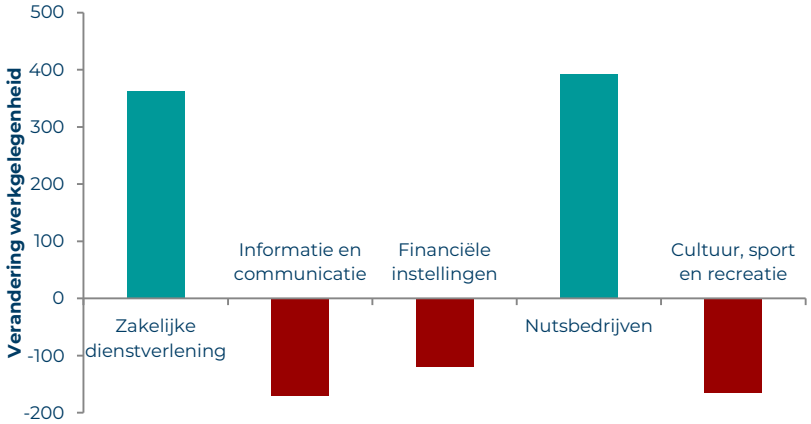
Grootste clusters

1. Energie, Milieu en Techniek	2.572
2. Recreatie en Toerisme	1.058
3. Gezondheid en Welzijn	946

Grootste veranderingen clusters 2015-2019



Grootste veranderingen sectoren 2015-2019



Werkgelegenheidsgroei



Aanbevelingen

- **Benutten van beschikbare en potentiële uitbreidingsruimte in het gehele gebied.**
- **Verbeteren van de verbinding met alternatieve vestigingslocaties (m.n. Arnhem Zuid, Arnhems Buiten en Velperweg e.o.).**
- **Sturen op verdere verdichting met wonen, werken en creatieve functies in Coehoorn.**
- **Herontwikkeling van grootschalige kantoorpanden in het westelijk deelgebied.**
- **Herontwikkeling van leegstaande winkelpanden naar kleinschaligere kantoorruimte in het centrum.**

Bestuurskwartier

Score kansrijkheid als kantoorlocatie

★★★★☆ *

*specifiek gericht op grootschalige organisaties uit openbaar bestuur



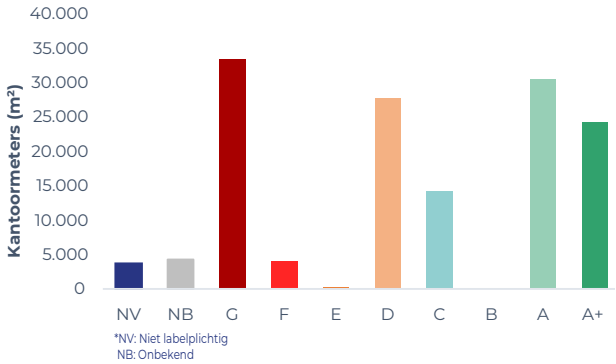
Kwalitatieve beoordeling

- Ov-bereikbaarheid: vanaf Arnhem Centraal 15 min. lopen en 8 min. met ov-fiets
- Autobereikbaarheid: N225 en A325 via Nijmeegseweg
- Leegstand: rond frictieniveau
- Zichtlocatie: binnenstedelijk
- Potentie voor verdichting met wonen
- Huisvest enkele grootschalige organisaties in het openbaar bestuur
- Tweedeling in kwaliteit van de panden

ECORYS | Answering tomorrow's challenges today

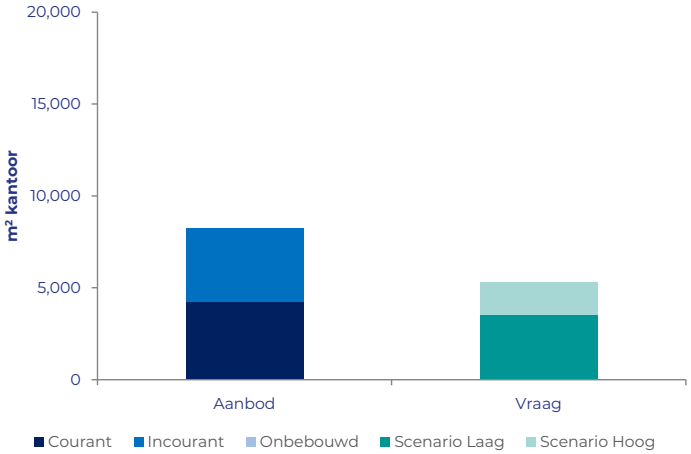
Voorraad (ca. 140.000 m²)

Energielabels 2021

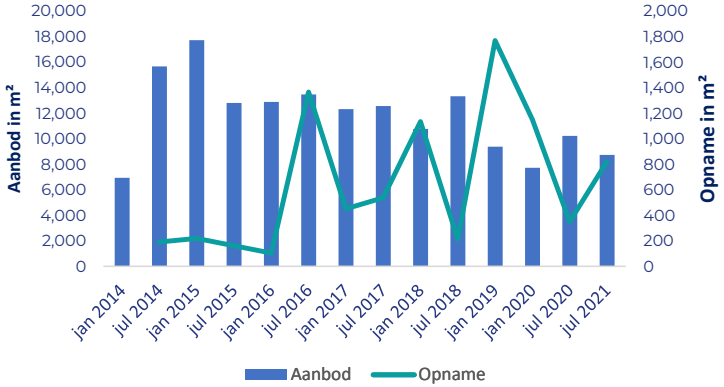


*NV: Niet labelplichtig
NB: Onbekend

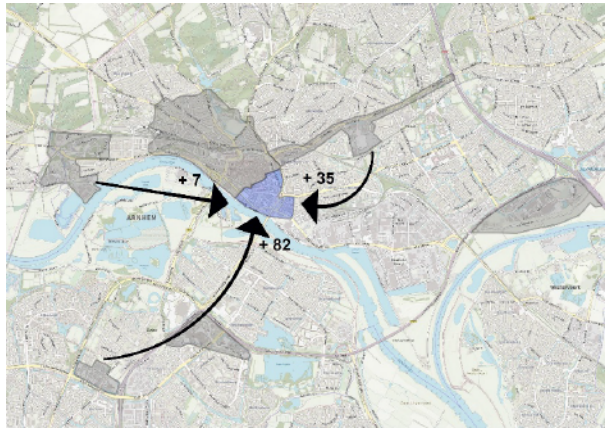
Vraag en aanbod Bestuurskwartier 2021-2030



Aanbod vs. opname 2014 - 2021



Verhuizingen 2016-2021



* Het plusteken staat voor het aantal arbeidsplaatsen dat naar het Bestuurskwartier is verhuisd. Het minteken staat voor het aantal arbeidsplaatsen dat vanuit het Bestuurskwartier verhuisd is.
**Geen pijl betekent dat er geen verhuizingen hebben plaatsgevonden

Werkgelegenheid (aantal FTE)

Grootste werkgevers

1. Provincie Gelderland	1.479
2. Gemeente Arnhem Stadskantoor	1.064
3. Rechtbank Gelderland	524

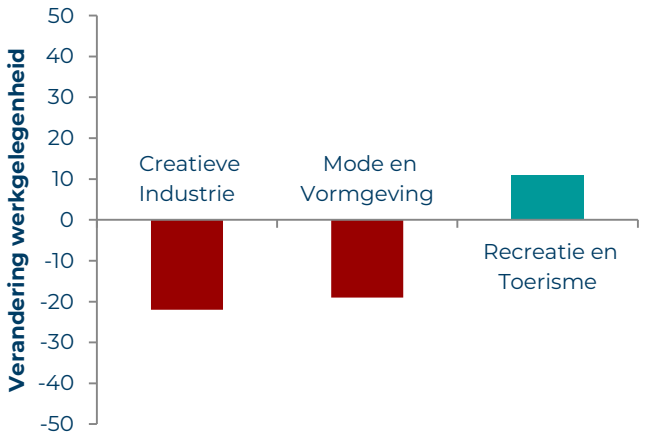
Grootste sectoren

1. Openbaar bestuur	5.462
2. Zakelijke dienstverlening	473
3. Vervoer en opslag	368

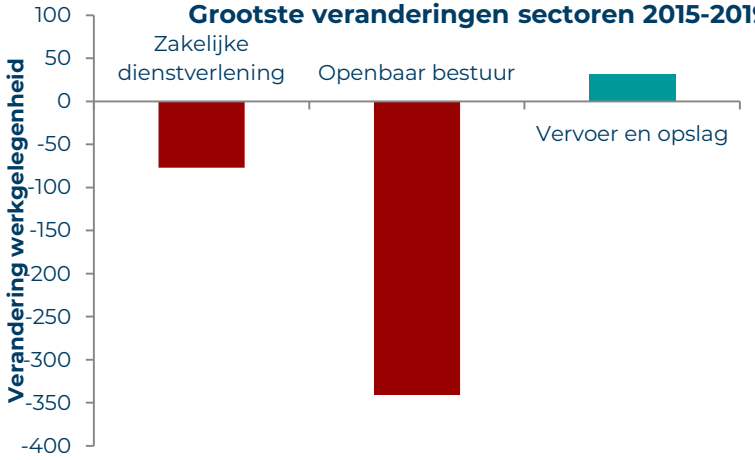
Grootste clusters

1. Gezondheid en Welzijn	345
2. Creatieve Industrie	84
3. Recreatie en Toerisme	59

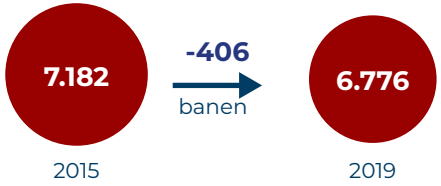
Grootste veranderingen clusters 2015-2019



Grootste veranderingen sectoren 2015-2019



Werkgelegenheidsgroei



Aanbevelingen

Aansluiting zoeken met vernieuwingsbehoefte van grootschalige publieke organisaties in het gebied.

Verhuizingen als gevolg van vernieuwing faciliteren door verschuivingen en verbeteringen van panden in het Bestuurskwartier.

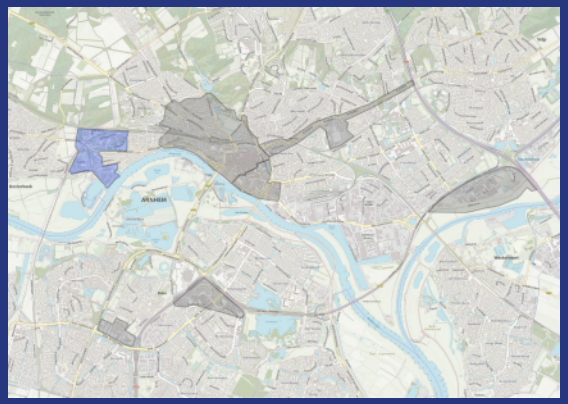
Doorontwikkelen naar een meer gemengd woon-werkgebied.

Arnhems Buiten

Score kansrijkheid als kantoorlocatie

★★★★☆ *

*Specifiek gericht op het cluster Energie



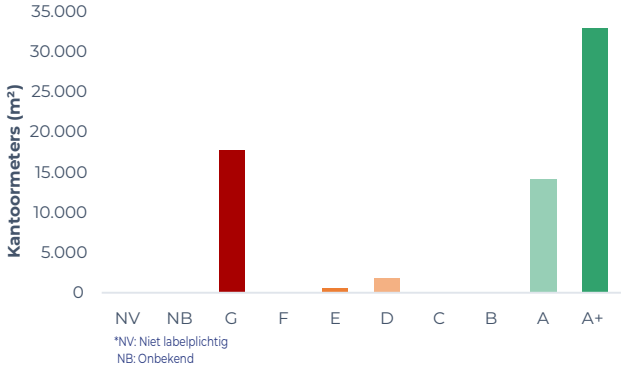
Kwalitatieve beoordeling

- Ov-bereikbaarheid vanaf Arnhem Centraal: bus (8 min) en ov-fiets (7 min)
- Autobereikbaarheid: via N225 (Utrechtseweg)
- Geen zichtlocatie
- Leegstand: net boven frictieniveau
- Uiteenlopende uitstraling en kwaliteit panden
- Levendigheid en voorzieningenniveau beperkt
- Groene omgeving met veel ruimte
- Cluster Energie sterk gegroeid

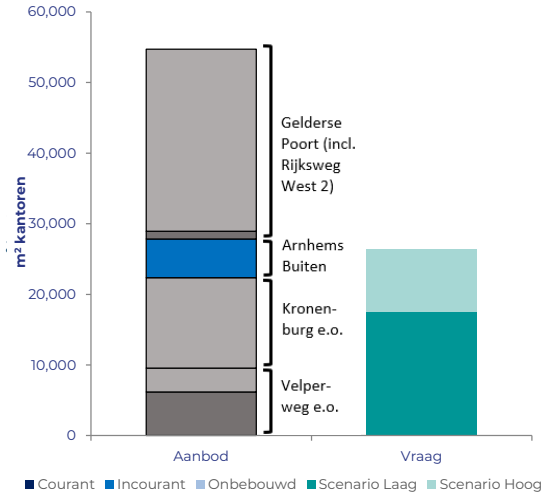
ECORYS Answering tomorrow's challenges today

Voorraad (ca. 65.000 m²)

Energielabels 2021

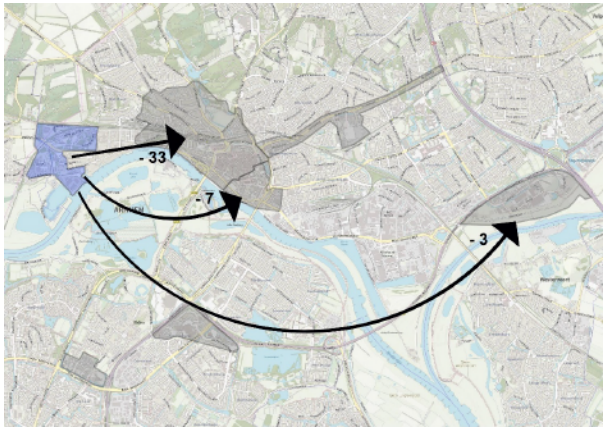


Vraag vs. aanbod kantorenparken 2021-2030



Voor Arnhems Buiten is geen data beschikbaar m.b.t. aanbod vs opname

Verhuizingen 2016-2021



* Het plusteken staat voor het aantal arbeidsplaatsen dat naar Arnhems Buiten is verhuisd. Het minteken staat voor het aantal arbeidsplaatsen dat vanuit Arnhems Buiten verhuisd is.
** Geen pijl betekent dat er geen verhuizingen hebben plaatsgevonden

Werkgelegenheid (aantal FTE)

Grootste werkgevers

1. TenneT TSO B.V	2.018
2. DNV GL Netherlands B.V.	428
3. Nuclear Research And Consultancy Group V.O.F	60

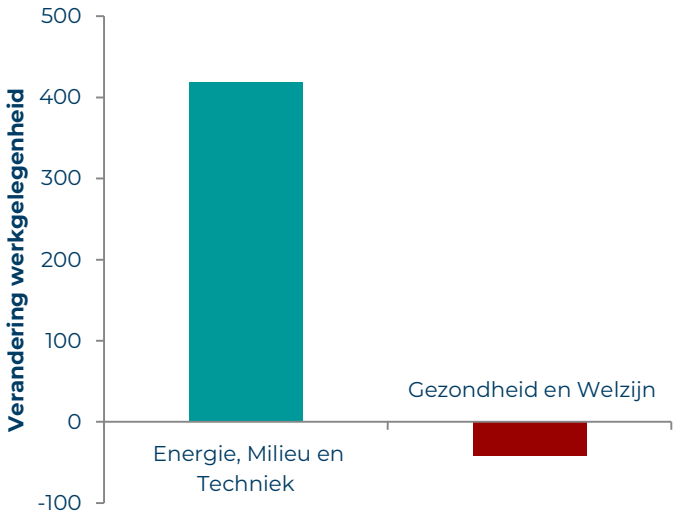
Grootste sectoren

1. Nutsbedrijven	2.018
2. Zakelijke dienstverlening	621
3. Informatie en communicatie	39

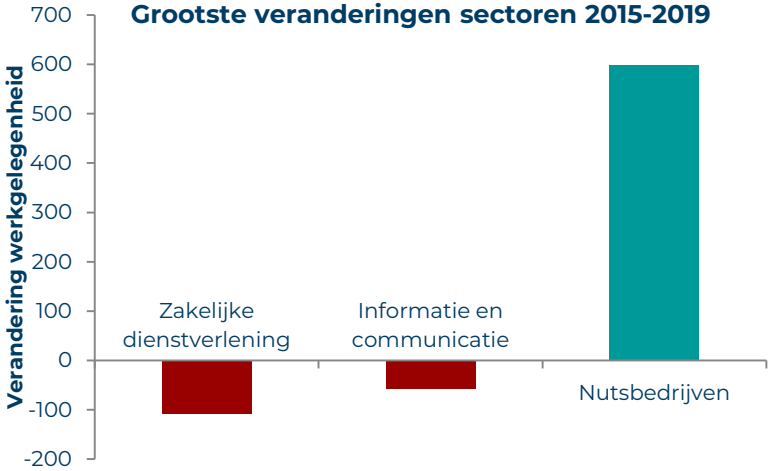
Grootste clusters

1. Energie, Milieu en Techniek	2.458
2. Gezondheid en Welzijn	63
3. Creatieve Industrie	40

Grootste veranderingen clusters 2015-2019



Grootste veranderingen sectoren 2015-2019



Werkgelegenheidsgroei



Aanbevelingen

Verbeteren van de fysieke bereikbaarheid door slimme mobiliteitsconcepten.

Verbeteren van de mentale verbinding met de rest van de stad door de locatie voor een breder publiek te openen.

Inzetten op het beter benutten en renoveren van de bestaande (monumentale) panden. Daarna verdichting met kantoren zonder in te hoeven boeten op het groene karakter.

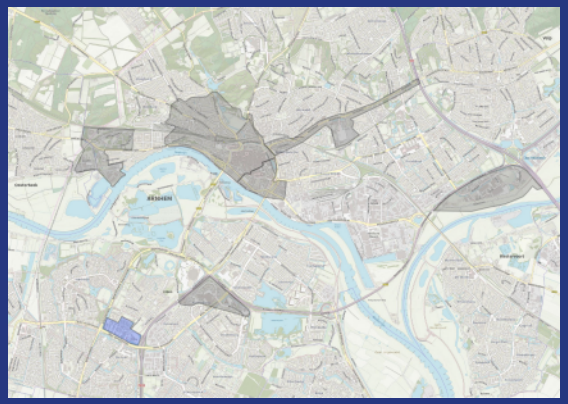
Focus op het energiecluster en cross-overs met verduurzaming en mobiliteit.

Gelderse Poort

Score kansrijkheid als kantoorlocatie

★★★★☆





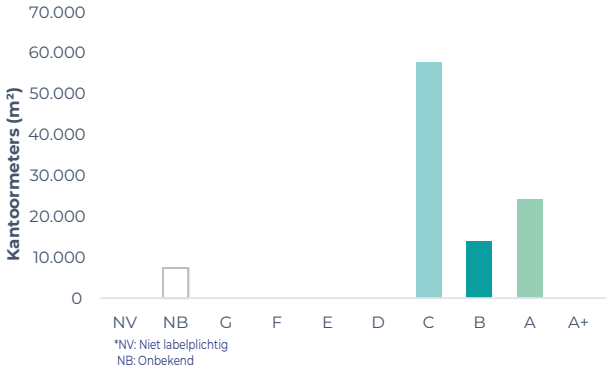
Kwalitatieve beoordeling

- Ov-bereikbaarheid vanaf Arnhem Centraal: bus (15-20 min)
- Autobereikbaarheid: via A325 en Burg. Matsersingel
- Zichtlocatie
- Leegstand: ver boven frictieniveau
- Hoogwaardige uitstraling panden
- Levendigheid en voorzieningenniveau beperkt
- Monofunctionele locatie
- Panden voldoen aan label C-verplichting
- Cluster Gezondheid & Welzijn sterk gegroeid

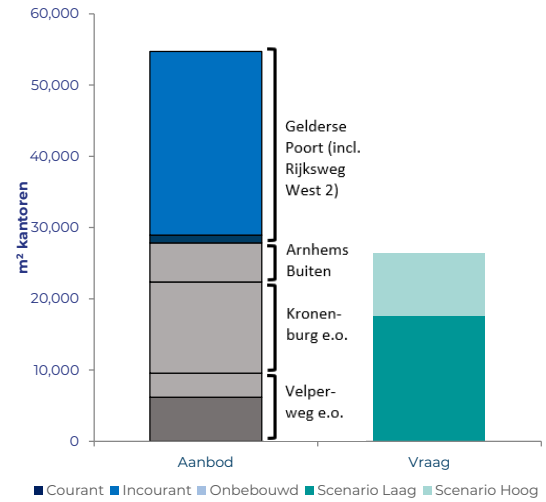
ECORYS | Answering tomorrow's challenges today

Voorraad (ca. 105.000 m²)

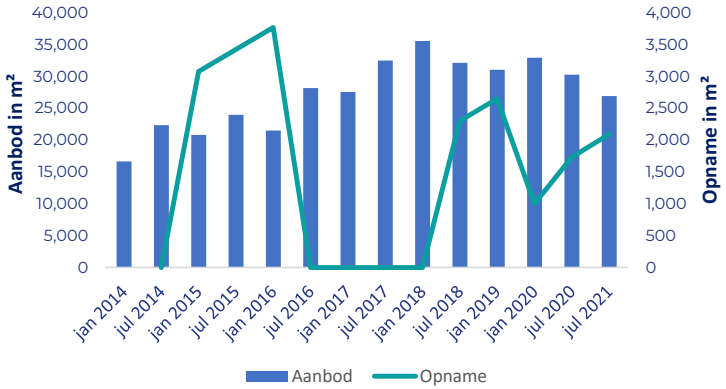
Energielabels 2021



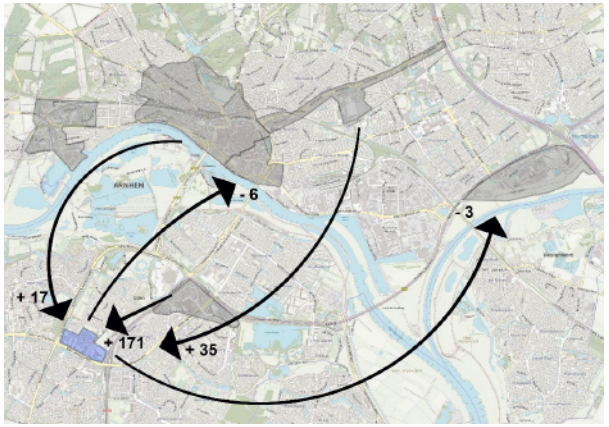
Vraag vs. aanbod kantorenparken 2021-2030



Aanbod vs. opname 2014-2021



Verhuizingen 2016-2021



* Het plusteken staat voor het aantal arbeidsplaatsen dat naar Gelderse Poort is verhuisd. Het minteken staat voor het aantal arbeidsplaatsen dat vanuit Gelderse Poort verhuisd is.
** Geen pijl betekent dat er geen verhuizingen hebben plaatsgevonden

Werkgelegenheid (aantal FTE)

Grootste werkgevers

1. Nationale Nederlanden	570
2. Kadaster Gelderland	218
3. SUEZ Nederland Holding B.V.	203

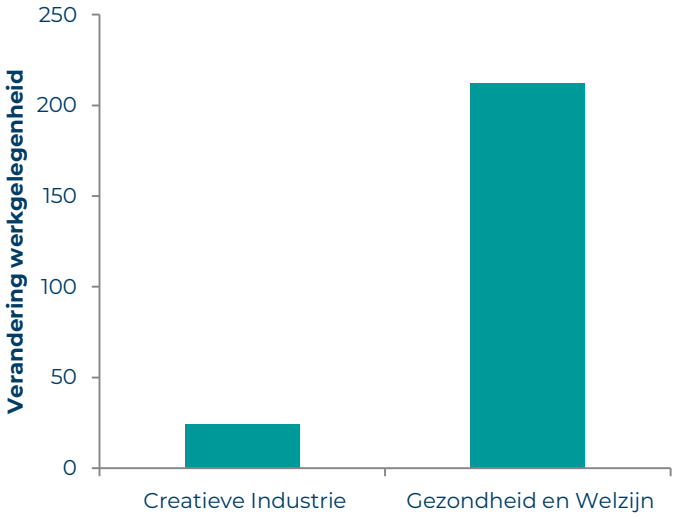
Grootste sectoren

1. Financiële instellingen	648
2. Zakelijke dienstverlening	483
3. Informatie en communicatie	219

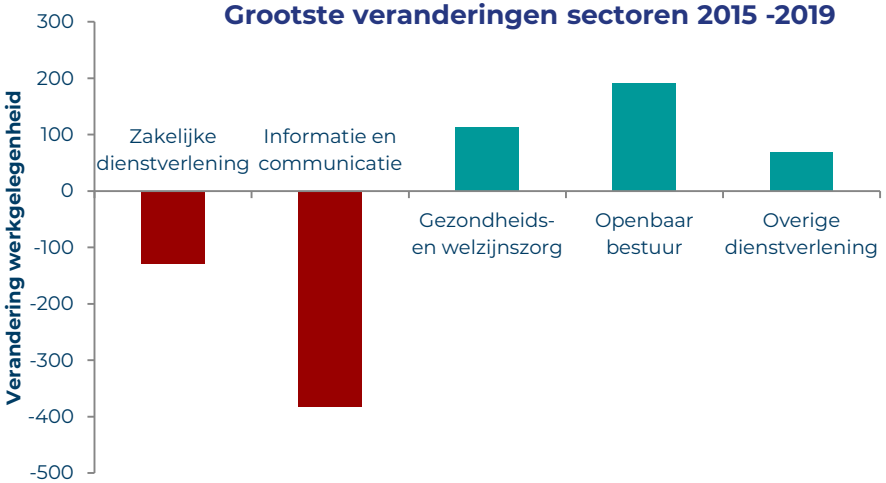
Grootste clusters

1. Gezondheid en Welzijn	282
2. Creatieve Industrie	74
3. Recreatie en Toerisme	32

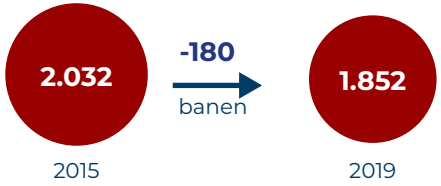
Grootste veranderingen clusters 2015-2019



Grootste veranderingen sectoren 2015 -2019



Werkgelegenheidsgroei



Aanbevelingen

Geschikt maken als concentratielocatie voor grootschalige kantoren in Arnhem-Zuid door versterken van de levendigheid, openbare voorzieningen, bereikbaarheid en uitstraling.

Verbinding leggen met transformatie van solitaire kantoren en panden in Kronenburg e.o.

Kwalitatief opwaarderen van de Burgermeester Matsersingel en de verbinding met station Arnhem-Zuid verbeteren.

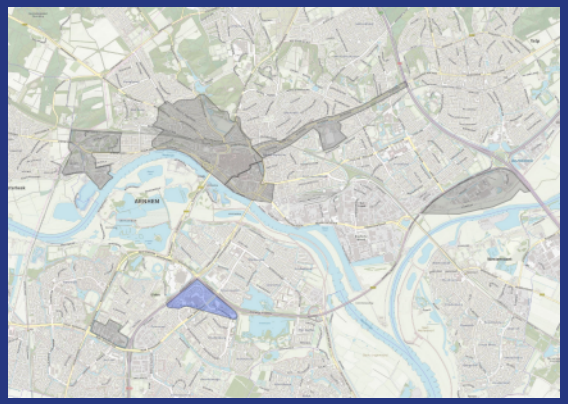
Opkomst van het gezondheidscluster faciliteren.

Kronenburg e.o

Score kansrijkheid als kantoorlocatie

★☆☆☆☆ *

*Score is exclusief Rijnpoort



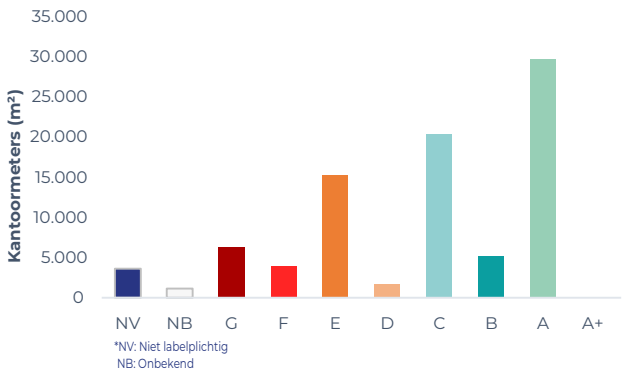
Kwalitatieve beoordeling

- Ov-bereikbaarheid vanaf Arnhem Centraal: bus (14 min)
- Autobereikbaarheid: via A325 en N225
- Zichtlocatie
- Leegstand: ver boven frictieniveau
- Transformatiepotentie: hoog
- Hoogwaardige uitstraling Rijnpoort en gebouw Belastingdienst
- Gemengde omgeving met voorzieningen
- Aanzielijk deel van panden voldoet nog niet aan label C- verplichting

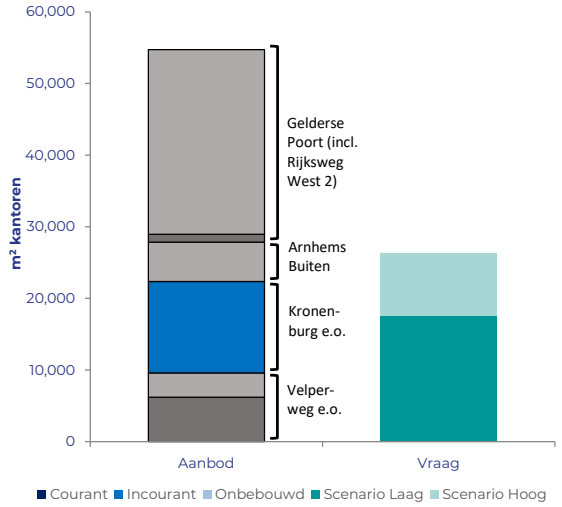
ECORYS | Answering tomorrow's challenges today

Voorraad (ca. 85.000 m²)

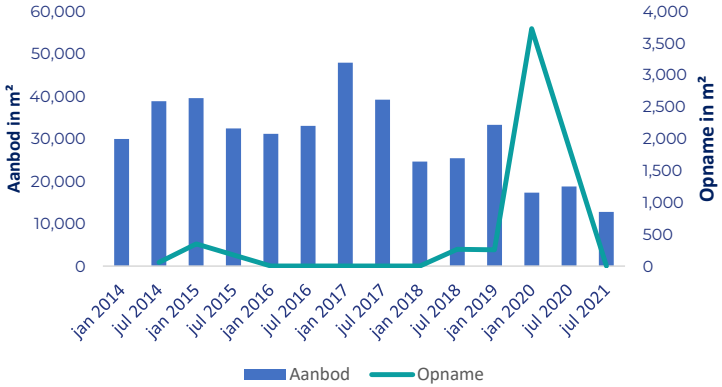
Energielabels 2021



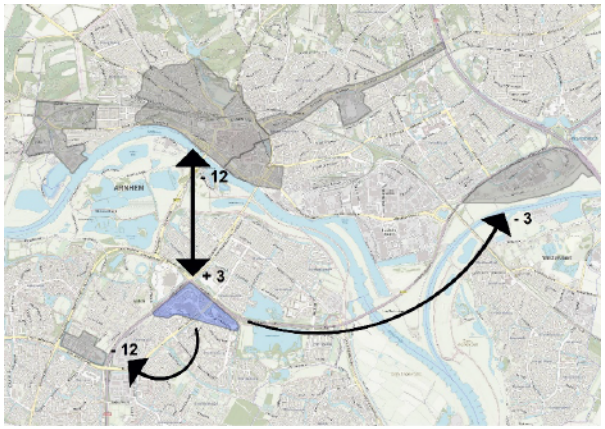
Vraag vs. aanbod kantorenparken 2021-2030



Aanbod vs. opname 2014 - 2021



Verhuizingen 2016-2021



* Het plusteken staat voor het aantal arbeidsplaatsen dat naar Kronenburg is verhuisd. Het minteken staat voor het aantal arbeidsplaatsen dat vanuit Kronenburg verhuisd is.
** Geen pijl betekent dat er geen verhuizingen hebben plaatsgevonden

Werkgelegenheid (aantal FTE)

Grootste werkgevers

1. Belastingdienst/kantoor Arnhem	1.182
2. UWV Arnhem	477
3. DHL Parcel B.V.	285

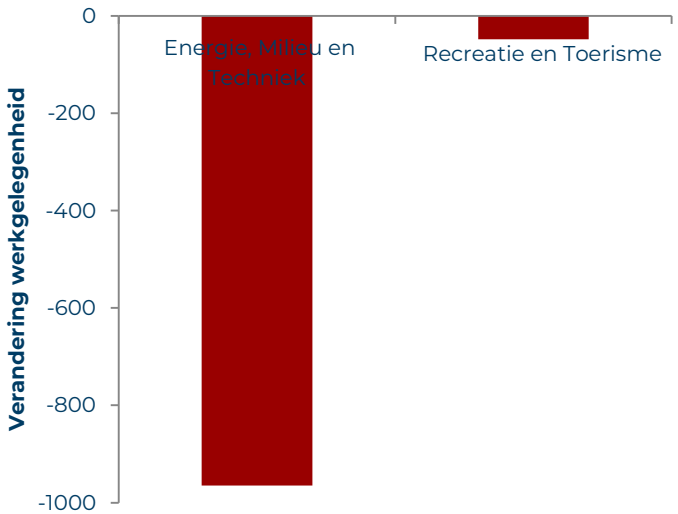
Grootste sectoren

1. Openbaar bestuur	1.663
2. Zakelijke dienstverlening	760
3. Groothandel	219

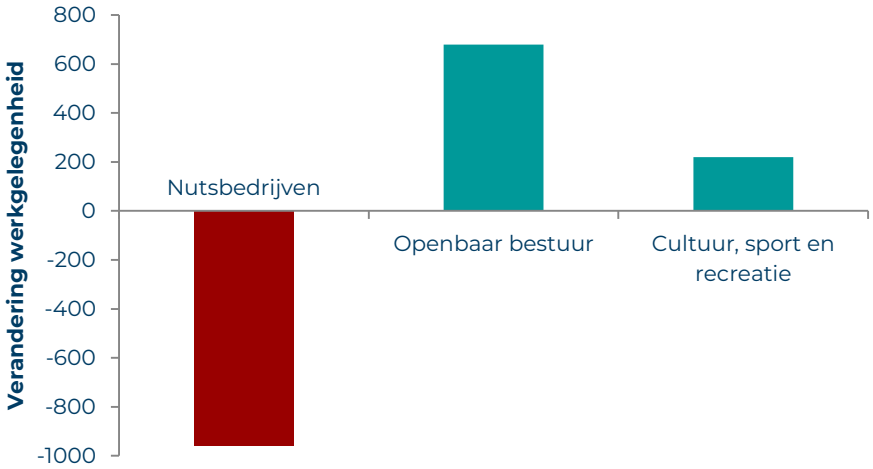
Grootste clusters

1. Creatieve Industrie	35
2. Recreatie en Toerisme	32
3. Mode en Vormgeving	7

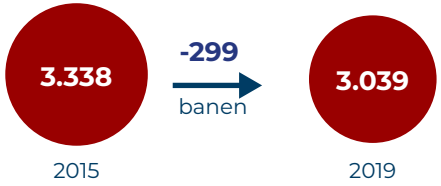
Grootste veranderingen clusters 2015-2019



Grootste veranderingen sectoren 2015-2019



Werkgelegenheidsgroei



Aanbevelingen

Loslaten van de status als formele kantoorlocatie en transformatie van kantoorpanden faciliteren (met uitzondering van Rijnpoort en pand Belastingdienst).

Bij transformatie dient aandacht uit te gaan naar het opwaarderen van de openbare ruimte en het winkelcentrum.

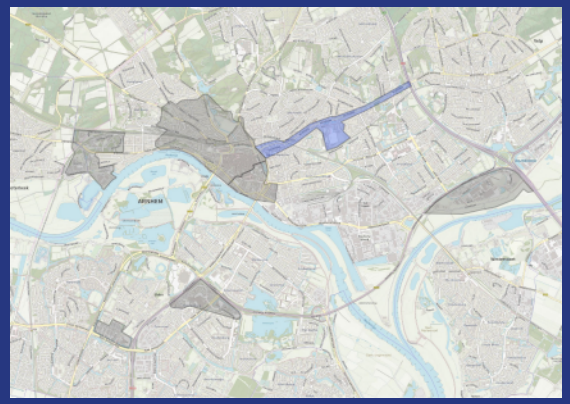
De locatie blijft wel geschikt voor kleinschalige en flexibele kantoorruimte.

Bij nieuwe transformaties de functiewijziging ook vertalen naar het bestemmingsplan. Voer deze wijziging, wanneer er aan het einde van de looptijd van deze kantorennota geen kantoorfunc-tie aanwezig is, eveneens door bij al getransformeerde kantoren.

Velperweg e.o

Score kansrijkheid als kantoorlocatie

★★★★☆



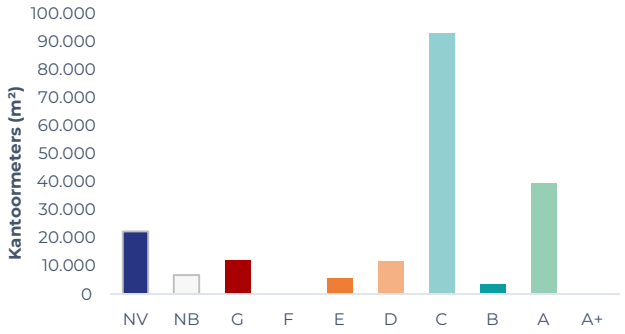
Kwalitatieve beoordeling

- Ov-bereikbaarheid vanaf Arnhem Centraal: trein, bus (10 min), ov-fiets
- Autobereikbaarheid: Pleyroute via Lange Water
- Binnenstedelijke zichtlocatie
- Leegstand: rond frictieniveau
- Transformatiepotentie: hoog
- Zich organisch ontwikkeld gebied
- Toenemende mix van wonen en werken
- Nabij station Velperpoort levendige omgeving met voorzieningen
- Cluster Energie sterk gegroeid (o.a. Nouryon, Stantec)

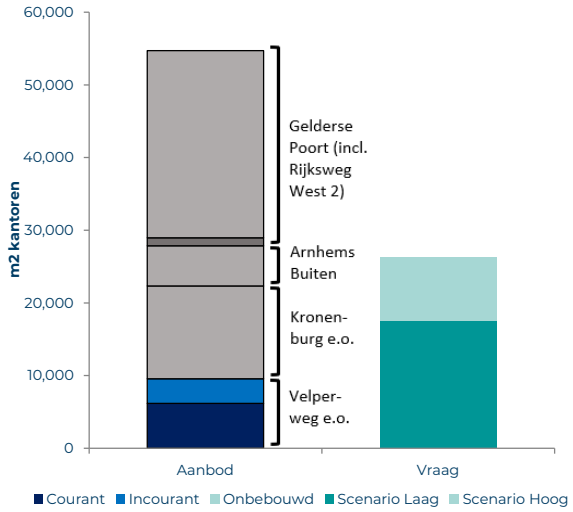
ECORYS Answering tomorrow's challenges today

Voorraad (ca. 195.000 m²)

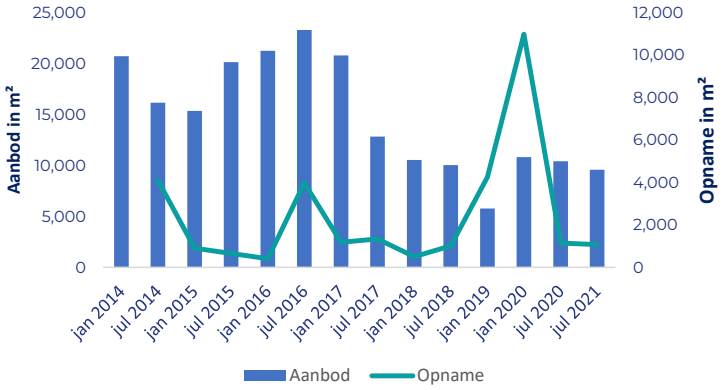
Energielabels 2021



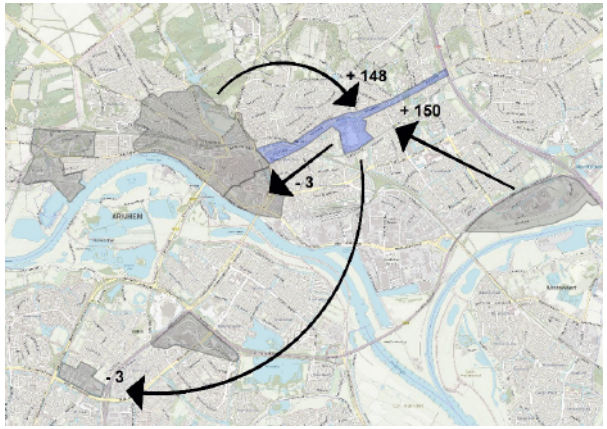
Vraag vs. aanbod kantorenparken 2021-2030



Aanbod vs. opname 2014-2021



Verhuizingen 2016-2021



* Het plusteken staat voor het aantal arbeidsplaatsen dat naar Velperweg is verhuisd. Het minteken staat voor het aantal arbeidsplaatsen dat vanuit Velperweg verhuisd is.
** Geen pijl betekent dat er geen verhuizingen hebben plaatsgevonden.

Werkgelegenheid (aantal FTE)

Grootste werkgevers

1. Akzo Nobel N.V.	563
2. Teijin Aramid B.V.	468
3. CGI Nederland B.V.	194

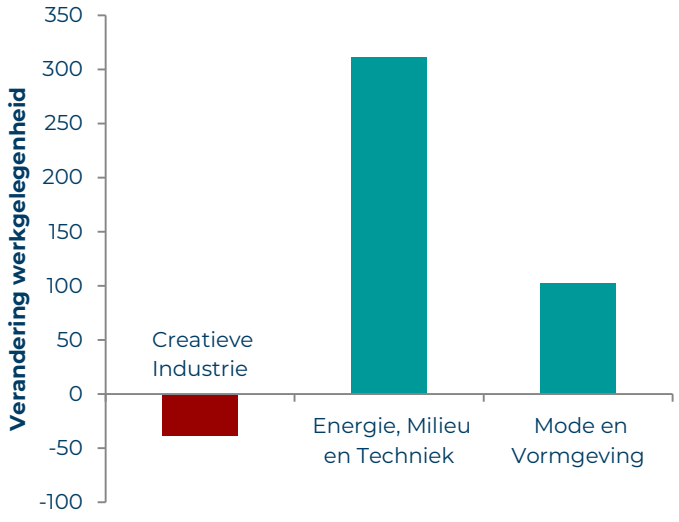
Grootste sectoren

1. Zakelijke dienstverlening	1.896
2. Industrie/Delfstoffenwinning	810
3. Informatie en communicatie	234

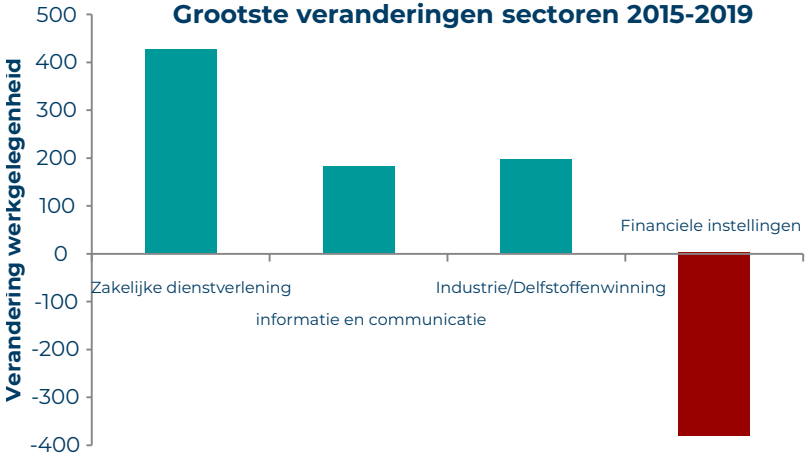
Grootste clusters

1. Energie, Milieu en Techniek	738
2. Mode en Vormgeving	567
3. Gezondheid en Welzijn	194

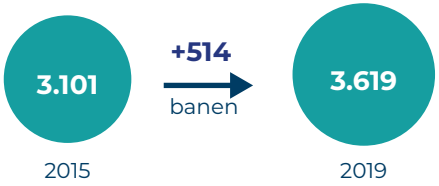
Grootste veranderingen clusters 2015-2019



Grootste veranderingen sectoren 2015-2019



Werkgelegenheidsgroei



Aanbevelingen

Velperweg e.o. ontwikkelt zich organisch van binnenstedelijk kantoorgebied naar een gemengde woon-werkomgeving.

Dit past bij het gebied. Faciliteer daarom deze geleidelijke verdichting van wonen en werken.

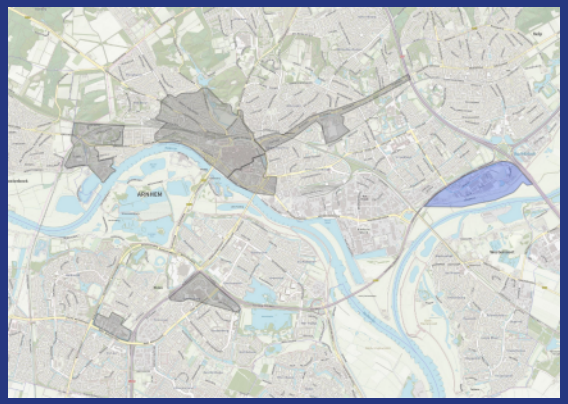
Maak bij aanvragen voor transformatie van kantoren wel steeds de afweging of er voldoende ruimte overblijft voor werkgelegenheid.

Vraag gevestigde bedrijven en/of vastgoedeigenaren op welke manier zij kunnen bijdragen aan versterking van het gebied.

IJsseloord 2

Score kansrijkheid als kantoorlocatie

★★★☆☆



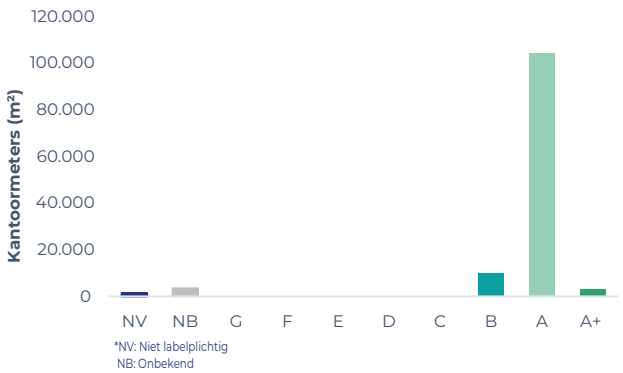
Kwalitatieve beoordeling

- Ov-bereikbaarheid: bus (+25 min vanaf Arnhem Centraal)
- Autobereikbaarheid: N325, A12 en A348
- Zichtlocatie
- Leegstand: ver boven frictieniveau
- Transformatiepotentie: laag
- Hoogwaardige uitstraling panden
- Beperkte levendigheid en voorzieningen
- Monofunctionele locatie
- Uitbreidingsruimte beschikbaar
- Energielabels panden op orde (overgrote deel B of hoger)

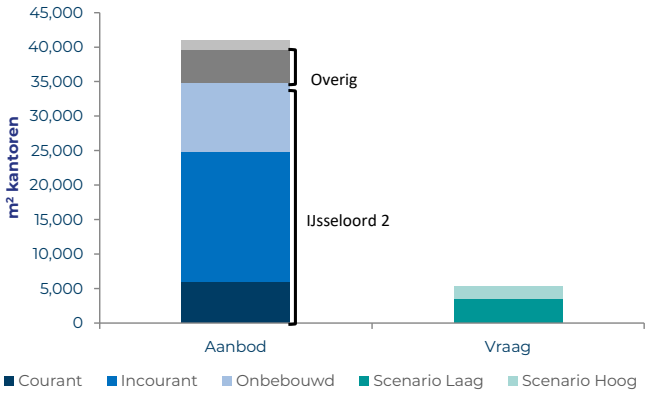
ECORYS Answering tomorrow's challenges today

Voorraad (ca. 120.000 m²)

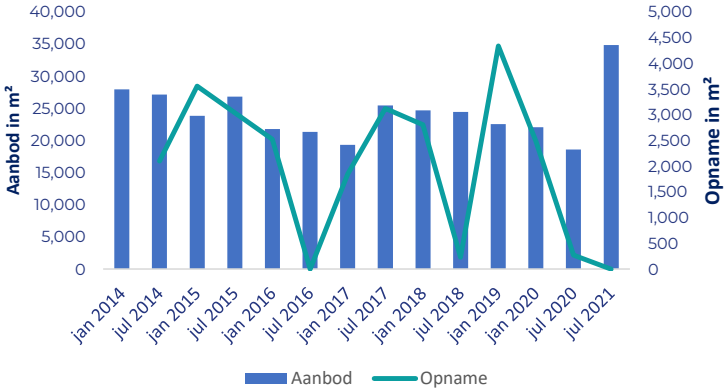
Energielabels 2021



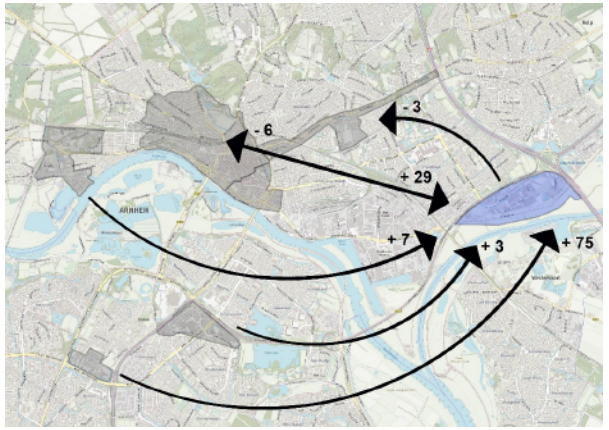
Vraag vs. aanbod kantoren op bedrijventerreinen 2021-2030



Aanbod vs. opname 2014 - 2021



Verhuizingen 2016-2021



* Het plusteken staat voor het aantal arbeidsplaatsen dat naar IJsseloord 2 is verhuisd. Het minteken staat voor het aantal arbeidsplaatsen dat vanuit IJsseloord 2 verhuisd is.
**Geen pijl betekent dat er geen verhuizingen hebben plaatsgevonden

Werkgelegenheid (aantal FTE)

Grootste werkgevers

1. Hago Nederland B.V.	1.142
2. Vitens, kantoor Arnhem	549
3. EIFFEL B.V.	500

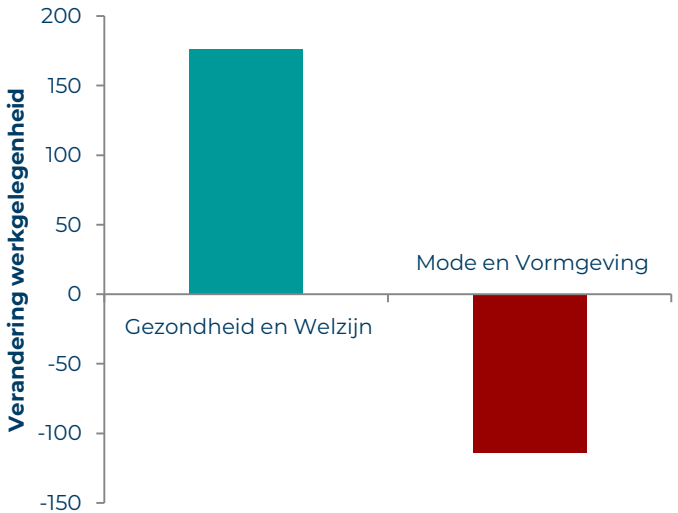
Grootste sectoren

1. Zakelijke dienstverlening	3.208
2. Nutsbedrijven	549
3. Gezondheids- en welzijnszorg	198

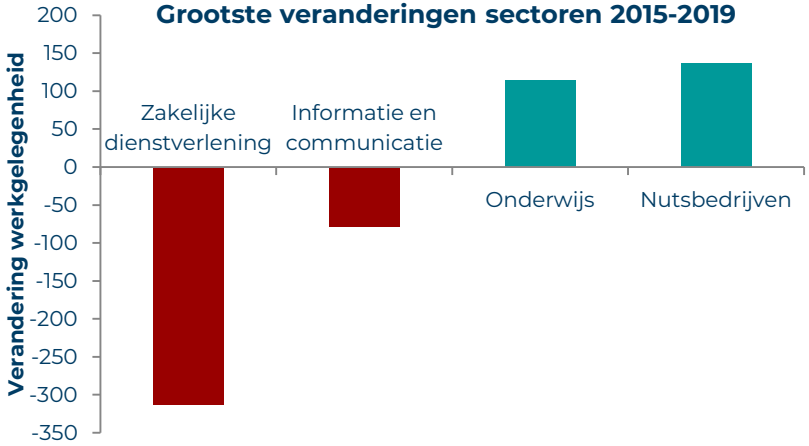
Grootste clusters

1. Energie, Milieu en Techniek	800
2. Gezondheid en Welzijn	238
3. Mode en Vormgeving	80

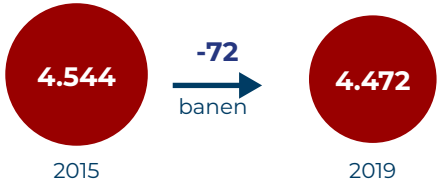
Grootste veranderingen clusters 2015-2019



Grootste veranderingen sectoren 2015-2019



Werkgelegenheidsgroei



Aanbevelingen

Locatie behouden en bereikbaarheid per auto en zichtbaarheid vanaf de snelweg benutten. Dit zijn voor Arnhem unieke locatiekwaliteiten.

Versterken van het full-service aanbod.

Verbeteren van de bereikbaarheid per ov.