

Bijlage 2a Wijzigingenoverzichten

Wijzigingenoverzicht bij het collegebesluit van het college van burgemeester en wethouders van 4 november 2025 tot vaststelling van het ‘Omgevingsprogramma Rijnpark Fase 1’.

Zaaknummer 4775945

In dit document worden eerst de wijzigingen benoemd naar aanleiding van zienswijzen. Vervolgens worden de wijzigingen naar aanleiding van het advies van de Commissie m.e.r. benoemd. Als laatste worden de ambtshalve wijzigingen benoemd.

Wijzigingen van technische aard, zoals vernummeringen en kennelijke verschrijvingen, worden niet specifiek benoemd in het wijzigingenoverzicht.

Inhoud

1. Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen.....	3
1.1 ProRail.....	3
1.2 Provincie Gelderland.....	4
2. Aanpassingen naar aanleiding van het advies van de Commissie m.e.r.	5
2.1 Toevoegen betrokkenheid commissie m.e.r.	5
3. Ambtshalve aanpassingen.....	6
3.1 Tekstuele aanpassingen.....	6
3.2 Inhoudelijke aanpassingen en verduidelijkingen	6
3.3 Leeswijzer	6
3.4 Borging, monitoring en evaluatie.....	6
3.5 Proces na ontwerp	6
3.6 Spelregelkaart aanpassing bouwvlak deelgebied ZW2	6

1. Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen

1.1 ProRail

TOEVOEGING:

Toevoegen paragraaf 1.6.4 Convenant spoorwegemplacement

1.6.4 Convenant spoorwegemplacement

Voor de herontwikkeling van Rijnpark is het noodzakelijk dat de activiteiten op de spooremlacements van NS en ProRail worden beëindigd. Dit kan pas plaatsvinden zodra er geschikte alternatieve locaties beschikbaar én volledig operationeel zijn. Bovendien moeten het eventueel aangepaste omgevingsplan en alle benodigde vergunningen en toestemmingen — zowel publiek als privaat — definitief verleend en onherroepelijk zijn. Pas wanneer aan deze voorwaarden is voldaan, kan de functie van Arnhem Goederen worden gewijzigd.

Om de planvorming voor Rijnpark niet tot die tijd stil te leggen is er een convenant gesloten waarin alle betrokken partijen het belang van de ontwikkeling van Rijnpark erkennen. Er zijn geen alternatieve locaties beschikbaar om te kunnen voldoen aan de gemeentelijke woningbouwopgave. Daarbij worden ook de belangen van de spoorsector erkend. Er wordt gezamenlijk onderzocht of er alternatieve locaties beschikbaar zijn voor de functies van Arnhem Goederen. Het doel is om samen tot verplaatsing van deze functies te komen.

In het convenant is overeengekomen dat betrokken partijen de extra milieuruimte die het geldende omgevingsplan toe staat, voorlopig niet zal gebruiken. Betrokken partijen blijven binnen de huidige vergunde milieuruimte totdat de vergunningplicht voor geluid bij spoorwegemplacements op basis van art 12.5 Bkl vervalt. Activiteiten die buiten de vergunde milieuruimte vallen worden pas uitgevoerd nadat overleg is gevoerd de gemeente Arnhem. In dat overleg worden de belangen gezamenlijk afgewogen. Er wordt naar gestreefd om de impact op de gebiedsontwikkeling van Rijnpark (fase 1 en 2) zo klein mogelijk te houden. De gemeente Arnhem belooft de latente milieuruimte van de beide emplacements niet aan te passen, tenzij hierover aanvullende afspraken zijn gemaakt.

TOELICHTING:

Om het belang van ProRail te duiden is in het Omgevingsprogramma een paragraaf toegevoegd waarin wordt verwezen naar de gemaakte afspraken, zoals vastgelegd in een convenant, tussen ProRail en gemeente Arnhem.

1.2 Provincie Gelderland

TOEVOEGING:

Toevoegen paragraaf 1.6.3 Compensatieplan gebiedsontwikkeling Rijnpark

1.6.3 Compensatieplan gebiedsontwikkeling Rijnpark

De gemeente Arnhem wil het bedrijventerrein Rijnpark transformeren tot een gemengd woon-werkgebied. Een compensatieplan is verplicht wanneer een gemeente een bestaand bedrijventerrein wil transformeren of wijzigen, zoals bij de herontwikkeling van Rijnpark, en dit niet volledig past binnen het geldende Regionaal Programma Werklocaties (RPW) of de provinciale omgevingsverordening. De verplichting komt voort uit instructieregel 5.70 van de Omgevingsverordening Gelderland, waarin staat dat een omgevingsplan een wijziging van een werklocatie alleen mag toestaan als die ontwikkeling past binnen het RPW. Als dat niet het geval is, moet de gemeente aantonen dat de gevolgen van de transformatie worden gecompenseerd.

Doel is om te zorgen dat er regionaal voldoende ruimte voor economische functies blijft bestaan, ondanks transformaties naar bijvoorbeeld wonen. In het geval van Rijnpark is het plan ook nodig om te voldoen aan de voorwaarden van het nieuwe RPW 2025–2028 en om de instructieregel te onderbouwen richting provincie en regio.

Ten behoeve de beoogde transformatie is het ‘Compensatieplan gebiedsontwikkeling Rijnpark’ opgesteld, vastgesteld door het college op 6 mei 2025. In het compensatieplan wordt aangetoond dat het aantal arbeidsplaatsen ruimschoots gecompenseerd wordt; van 2.600 naar 5.000 banen binnen Rijnpark, plus extra banen op omliggende werklocaties zoals Het Broek en de Oude Veerweg. Ook de bedrijfsploeroppervlakte wordt voldoende gecompenseerd, met 150.000 m² bedrijfsruimte in Rijnpark en aanvullende verdichting buiten het gebied.

Voor milieuruimte (categorie 4 en hoger) lukt compensatie binnen Arnhem niet volledig. Daarom wordt ingezet op regionale samenwerking met gemeenten als Duiven en Zevenaar om 50.000 m² extra terrein te realiseren voor zwaardere bedrijvigheid. Aangegeven wordt dat de voortgang van alle maatregelen jaarlijks gemonitord wordt en gerapporteerd via het Regionaal Programma Werklocaties (RPW).

TOELICHTING:

Om het belang van de Provincie Gelderland te duiden is in het Omgevingsprogramma een paragraaf toegevoegd waarin wordt verwezen naar de gemaakte afspraken, zoals vastgelegd in het compensatieplan tussen de provincie Gelderland en de Gemeente Arnhem.

2. Aanpassingen naar aanleiding van het advies van de Commissie m.e.r.

2.1 Toevoegen betrokkenheid commissie m.e.r.

TOEVOEGING:

Toevoegen paragraaf 3.1.2 Betrokkenheid Commissie m.e.r.

3.1.2 Betrokkenheid Commissie m.e.r.

De Commissie voor de milieueffectrapportage (Commissie m.e.r.) is betrokken geweest bij het proces rond het MER Rijnpark. Op 9 juli 2025 vond een toelichting en rondleiding plaats in het plangebied, waarbij de Commissie een beeld kreeg van de opgave en de context. Op 23 september 2025 volgde een adviesgesprek tussen de Commissie en de gemeente, waarin de inhoud van het advies werd besproken. Aansluitend heeft de Commissie haar formele advies gepubliceerd op 30 september 2025, gelijktijdig met een persbericht waarin de belangrijkste bevindingen openbaar zijn gemaakt.

De Commissie waardeerde de inzet van de gemeente op kwaliteit, leefbaarheid, groen, water en klimaat, maar deed ook aanbevelingen om het MER aan te vullen. Het gaat daarbij onder meer om het meetbaar maken van kernwaarden, het onderzoeken van thematische alternatieven en het beter inzichtelijk maken van tijdelijke effecten in de fasering. Deze aanbevelingen zijn door de gemeente overgenomen als aandachtspunten voor de verdere planuitwerking en besluitvorming.

De gemeente Arnhem herkent zich in het advies van de Commissie m.e.r., maar merkt op dat een deel van de bevindingen samenhangt met de fase waarin het project zich bevond bij het opstellen van het MER. Omdat het MER in een vroeg stadium van de gebiedsontwikkeling is opgesteld, zijn sommige onderdelen nog op hoofdlijnen uitgewerkt. Naast een aanvulling (zie bijlage Aanvulling MER) worden verschillende aspecten in vervolgstappen, zoals het omgevingsplan en het monitoringsplan, verder uitgewerkt en geborgd. Bij de eerstvolgende wijziging van het omgevingsplan, waarin de ontwikkeling van Rijnpark wordt mogelijk gemaakt, zal de gemeente de adviezen van de Commissie nader onderzoeken en een aanvullende notitie op het MER opnieuw ter advisering aan de Commissie voorleggen.

Met dit proces wordt geborgd dat de aanbevelingen van de Commissie niet alleen worden verwerkt in de huidige besluitvorming, maar ook een structurele plek krijgen in het vervolg van de gebiedsontwikkeling. Zo wordt de kwaliteit en robuustheid van Rijnpark versterkt en blijft de raad verzekerd van een actueel en zorgvuldig onderbouwd afwegingskader.

TOELICHTING:

Om het belang van de Commissie m.e.r. te duiden is in het Omgevingsprogramma een paragraaf toegevoegd waarin de betrokkenheid van de Commissie m.e.r. wordt toegelicht.

3. Ambtshalve aanpassingen

3.1 Tekstuele aanpassingen

Er zijn verschillende (kleine) tekstuele aanpassingen. Alle tekstuele aanpassingen zijn te zien in bijlage 2b 'Omgevingsprogramma Rijnpark fase 1 – met wijzigingen'.

3.2 Inhoudelijke aanpassingen en verduidelijkingen

- 1 In paragraaf 1.2 is de alinea planproces verduidelijkt
- 2 Paragraaf 1.5 is aangepast vanwege het vaststellen van het TAM-omgevingsplan 'Rijnpark – aanpassing milieucategorieën' en het 'TAM-omgevingsplan 'Geluidzone industrieterrein Arnhem Noord'.
- 3 In paragraaf 2.3 is een alinea toegevoegd over het Kwaliteitsteam Arnhem-Oost
- 4 Paragraaf 2.4.4 is een alinea aangepast naar aanleiding van nieuwe inzichten over onderzoek naar windhinder. Ook zijn de alinea's over het principe van hoogteaccenten en stedelijke accenten aangepast.
- 5 In paragraaf 2.4.5 is bij hoofd fietsverbindingen de tweede fietsroute niet meer opgenomen. Deze route ligt in fase 2 en hoort daarom niet bij het Omgevingsprogramma Rijnpark fase 1.
- 6 In paragraaf 2.5.2 is het ontwerpprincipe voor het realiseren van parkeren verduidelijkt.
- 7 In paragraaf 2.7.2 is verduidelijkt dat het aantal m² supermarkt winkelverkoopvloeroppervlak betreft.
- 8 In paragraaf 2.7.4 een ontwerpprincipe over de balkons geschrapt. Dit wordt later uitgewerkt in het Omgevingskwaliteitsplan.

3.3 Leeswijzer

Paragraaf 1.1.7 is toegevoegd als leeswijzer.

3.4 Borging, monitoring en evaluatie

In het omgevingsprogramma is paragraaf 4.4 toegevoegd. Deze paragraaf geeft inzicht in de borging, monitoring en evaluatie van het Omgevingsprogramma Rijnpark fase 1.

3.5 Proces na ontwerp

Paragraaf 5.3.2 is toegevoegd. In deze paragraaf staat het proces na het ontwerp beschreven.

3.6 Spelregelkaart aanpassing bouwvlak deelgebied ZW2

Het bouwvlak in deelgebied ZW2 is aangepast ten opzichte van het ontwerp. Het bouwvlak zoals opgenomen op de spelregelkaart bij het ontwerp komt niet overeen met het VOSP. Daarom is het bouwvlak aangepast passend bij het uitgangspunt voor deze locatie zoals beschreven in het VOSP.