




Factsheets Werklocaties gemeente Arnhem

Bijlage van de Visie Werklocaties Arnhem 2040

Bijlage Factsheets

Arnhem, november 2022

Factsheets

Buck Consultants International

Uitwerking van factsheet per werklocatie:

Uitgangssituatie: een korte toelichting op de huidige situatie van de werklocatie en waar relevant een korte terugblik

Ontwikkelingen: een weergave van lopende ontwikkelingen op de werklocaties en duiding van relevante trends

Toekomstbeeld 2040: inzicht in de gewenste ontwikkelrichting en aanknopingspunten voor een handelingsperspectief



Typen werklocaties:

- Centrumomgeving
- Woon-werkwijk
- Zakelijke kantooromgeving
- Innovatie omgeving
- Gemengd bedrijvenpark
- Functionele bedrijfsomgeving



Uitgangssituatie



Ontwikkelingen



Toekomstbeeld

© Buck Consultants International, 2022



Centrumomgeving

De centrumomgeving biedt een grote verscheidenheid aan typen functies en beschikt om die reden over een sterke aantrekkingskracht op bezoekers, bedrijven en bewoners. Er is sprake van een hoge dynamiek, veel interactie en multifunctioneel ruimtegebruik. De bereikbaarheid per openbaar vervoer is uitstekend en binnen het centrumgebied ligt de nadruk zeer sterk op langzaam verkeer.



Gemengde woon-werkwijken

In een gemengde woon-werkwijk zijn wonen en werken beide substantieel vertegenwoordigd. Een verhouding van inwoners/werknemers van 2:1 of 3:1 wordt gezien als een goed uitgangspunt voor toekomstige woon-werkgebieden. Het werken gebeurt niet alleen in kantoren, maar ook bij creatieve bedrijven en lichte maak- en handelsbedrijven, die goed te combineren zijn met wonen en andere voorzieningen.



Zakelijke kantooromgeving

De zakelijke kantooromgeving is een clustering van kantoren op een centraal of strategisch gelegen locatie met ruimte voor overwegend grotere kantoorgebouwen. De kantorenomgeving kenmerkt zich door een hoge representativiteit en deels hoogbouw. De bereikbaarheid is uitstekend per auto en/of openbaar vervoer. Er kan sprake zijn van functiemenging met wonen of andere functies.

© Buck Consultants International, 2022



Innovatie omgeving

De innovatie omgeving biedt kwalitatief hoogwaardige ruimte aan bedrijven en organisaties die zich bezighouden met innovatie en productontwikkeling. Er zijn vaak gedeelde faciliteiten aanwezig en er is sprake van een aantrekkelijke omgeving voor talent. R&D vindt plaats in kantoren, laboratoria en werkruimten. Bedrijvigheid varieert van grootschalig (kennisdragers) tot kleinschalig (startups).



Gemengd bedrijvenpark

In een gemengd bedrijvenpark is er ruimte voor uiteenlopende typen bedrijven in diverse sectoren, variërend van het midden- en kleinbedrijf (mkb) tot grootbedrijven. Bedrijvenparken liggen vaak aan de hoofdwegen van de stad en hebben een goede ontsluiting per auto en soms ook openbaar vervoer. Er is meestal sprake van een milieuhindercategorisering van minimaal 2 tot maximaal 4.



Functionele bedrijfsomgeving

De functionele bedrijfsomgevingen liggen doorgaans aan de rand van het stedelijk gebied, nabij snelwegen, water en/of spoor en zijn functioneel ingericht voor kleine tot zeer grootschalige bedrijvigheid in de hogere milieucategorieën (3 en hoger). Er is geen (of weinig) sprake van een menging met andere functies, met uitzondering van specifieke ondersteunende voorzieningen.

© Buck Consultants International, 2022

Toekomstbeeld werklocaties Arnhem



Centrumomgeving

- Binnenstad
- Stadssingels
- Velperweg e.o.
- Utrechtsestraat



Innovatie omgeving

- IPKW Connectr Energy Innovation Lab
- Campus HAN / HVHL / Yuverta
- Arnhems Buiten
- Papendal



Gemengde woon-werkwijken

- Coehoorn Centraal
- Transvaalbuurt
- Modekwartier
- Spijkerkwartier e.o.
- Coberco Melkfabriek
- Kronenburg e.o.
- RijnPark



Gemengd bedrijvenpark

- IJsseloord II (‘Midden’)
- IJsseloord I
- De Bakenhof
- De Overmaat
- Rijkerswoerd



Zakelijke kantooromgeving

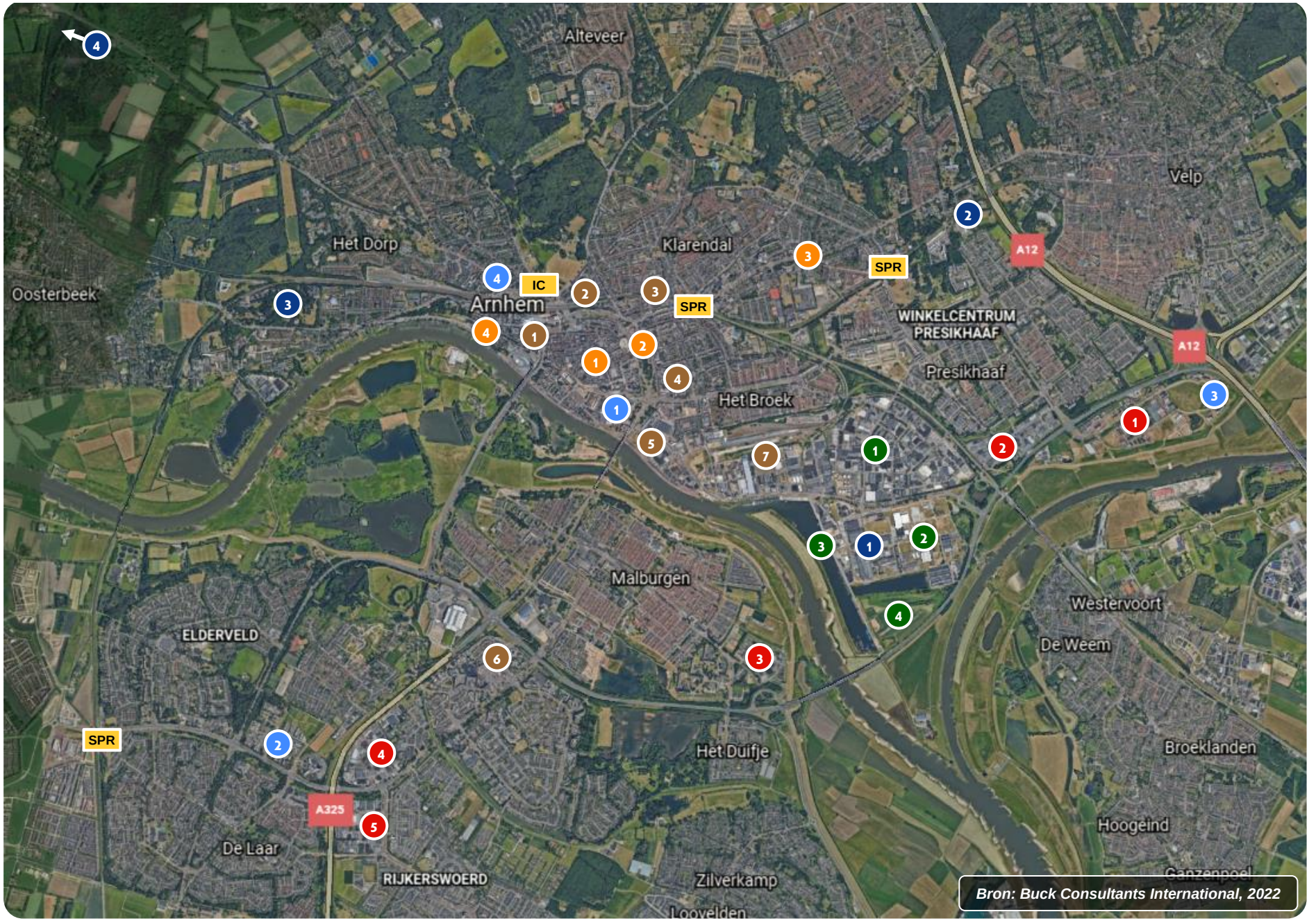
- Bestuurskwartier
- Gelderse Poort
- IJsseloord II (‘Rand’)
- Arnhem Centraal



Functionele bedrijfsomgeving

- Het Broek
- IPKW
- Nieuwe Haven
- Koningspleij Noord

© Buck Consultants International, 2022



A Centrumomgeving

1. Binnenstad
2. Stadssingels
3. Velperweg e.o.
4. Westelijk deelgebied / Utrechtsestraat

B Gemengde woon-werkwijk

1. Coehoorn Centraal
2. Transvaalbuurt
3. Modekwartier
4. Spijkerkwartier e.o.
5. Coberco Melkfabriek
6. Kronenburg e.o.
7. RijnPark

C Zakelijke kantooromgeving

1. Bestuurskwartier
2. Gelderse Poort
3. IJsseloord II (''Rand')
4. Arnhem Centraal

D Innovatie omgeving

1. Connectr Energy Innovation Lab (IPKW)
2. Campus HAN / HVHL / Yuverta
3. Arnhems Buiten
4. Papendal

E Gemengd bedrijvenpark

1. IJsseloord II ('Midden')
2. IJsseloord I
3. De Bakenhof
4. De Overmaat
5. Rijkerswoerd

F Functionele bedrijfsomgeving

1. Het Broek
2. IPKW
3. Nieuwe Haven
4. Koningspleij Noord

© Buck Consultants International, 2022

Binnenstad

- Centrumomgeving
- Woon-werkwijk
- Zakelijke kantooromgeving
- Innovatie omgeving
- Gemengd bedrijvenpark
- Functionele bedrijfsomgeving

Buck Consultants International

Uitgangssituatie

De binnenstad van Arnhem is met ruim 17.000 banen een belangrijk economische brandpunt van de stad en de regio. De binnenstad kenmerkt zich nu al door een hoge mate van functiemenging en een hoogdynamisch karakter met veel interactie.

Ontwikkelingen

In toenemende mate worden andere typen (economische) functies aangetrokken, zoals kleinschalige bedrijvigheid, zakelijke diensten, ICT-bedrijven en andere diensten. De binnenstad krijgt een andere economische betekenis doordat de vraag naar winkelruimte afneemt en die naar andere economische functies, en ook naar wonen, cultuur en ontspanning, toeneemt. De gemeente Arnhem heeft de koers al ingezet om de binnenstad geleidelijk te transformeren van een ‘place to buy’ naar een ‘place to meet’. De COVID-19 en energiecrisis, en de daarmee verbonden economische situatie, zullen deze transformatie sterk beïnvloeden.

Toekomstbeeld 2040

De binnenstad blijft een belangrijke werklocatie voor Arnhem. Voor een duurzame ontwikkeling naar een compacte en bruisende binnenstad met een gezonde mix van functies is het van belang om de binnenstad beter te verbinden met interessante plekken in het centrum door middel van ‘corridors’, waaronder Steenstraat, Modekwartier, De Rijn, Park Sonsbeek, Meinerswijk en Museum Arnhem.

De vraag naar economische ruimte zal in de komende jaren groter zijn dan dat er aan ruimte beschikbaar is. Dit betekent dat er op zorgvuldige wijze met de schaarse ruimte moet worden omgegaan, bijvoorbeeld door multifunctioneel gebruik. Om een bruisende binnenstad te kunnen zijn moet er een gezonde balans tussen wonen, werken en voorzieningen (o.a. horeca, sport en spel, cultuur, zorg en groen).

De binnenstad is een kansrijk vestigingsmilieu met hoogwaardig openbaar vervoer, een hoog voorzieningenniveau, aantrekkelijke openbare ruimte, veel ruimte voor ontmoeting en een aantrekkelijke functiemix. Dit type werkmilieu zal aantrekkelijk blijven voor uiteenlopende typen bedrijven en organisaties.





© Buck Consultants International, 2022

Stadssingels

- Centrumomgeving
- Woon-werkwijk
- Zakelijke kantooromgeving
- Innovatie omgeving
- Gemengd bedrijvenpark
- Functionele bedrijfsomgeving

Buck Consultants International

Uitgangssituatie

De Arnhemse stadssingels vormen een groene buffer rondom de binnenstad en hebben overwegend bebouwing met gevelwanden van vier tot zes lagen in een karakteristieke stijl. Er komen meerdere typen functies samen, zoals wonen, kantoren, winkels, horeca en bedrijven, waardoor sprake is van een interessante functiemix. In de singels valt doorgaand verkeer samen met functies die publiek aantrekken.

Onderdeel van de Arnhemse stadssingels zijn het Willemsplein, Nieuwe Plein, Velperplein, Eusebiusbuitensingel, Eusebiusbinnensingel en Roermondsplein. Het ruime, groene beeld van de singels vormt een aantrekkelijke tegenstelling tot het besloten, steenachtige karakter van de binnenstad.



Ontwikkelingen

De omsingeling van de binnenstad wordt meer en meer doorbroken door nieuwe ruimtelijke plannen, mobiliteitsmaatregelen en nieuwe groenstructuren.

De cultuurfunctie van de Stadssingels wordt gewaarborgd doordat concertgebouw Musis Sacrum, gelegen aan het Velperplein, een maatschappelijke functie blijft vervullen. Hierdoor blijft er voldoende nadruk liggen op cultuur en voorzieningen aan de Stadssingels.



Toekomstbeeld 2040

Door de beperkte ruimte zal er altijd spanning zijn tussen werkfuncties, voorzieningen en verkeersstromen. De stadssingels in Arnhem zullen ook in de toekomst een economische functie blijven vervullen. Dit zal voornamelijk gelden voor kantoorachtige bedrijven zonder overlast voor de omgeving. De gebouwen aan de singels zijn interessant transformatie naar woningbouw, maar dat gaat ten koste van (het behoud van) economische waarde. Er zal terughoudend omgegaan worden met transformaties om het overgebleven aanbod voor werkfuncties zoveel mogelijk in stand te houden en de waardevolle functiemix te behouden.

© Buck Consultants International, 2022

Velperweg e.o.

- Centrumomgeving
- Woon-werkwijk
- Zakelijke kantooromgeving
- Innovatie omgeving
- Gemengd bedrijvenpark
- Functionele bedrijfsomgeving

Buck Consultants International

Uitgangssituatie

De omgeving Velperweg omvat Molenbeke, Velperweg Noord, Zijdekwartier (voormalig AKZO-terrein), Angerenstein, Plattenburg en Paasberg. De Velperweg vormt de verbinding tussen station Arnhem-Velperpoort en de Kenniscampus. Aan de Westzijde bepalen grote kantoren en bedrijven het straatbeeld. De oostzijde kenmerkt zich door veel groen, grote vrijstaande en twee-onder-één-kap bebouwing. In het gebied zijn ook meerdere verzorgings- en verpleeghuizen aanwezig. De omgeving van de Velperweg functioneert zodoende als stedelijke boulevard van en naar het centrum van Arnhem.

Ontwikkelingen

De mogelijkheid bestaat om verouderd kantorenvastgoed te transformeren naar woonruimten. Dit zal incidenteel plaatsvinden, aangezien het gros heeft plaatsgevonden in de periode 2015-2019. Onlangs is het voormalig AKZO-terrein omgezet naar de ENKA-campus ten behoeve van ROC-instelling Rijn IJssel.

Nieuwbouw ten behoeve van verpleging, zorg en zelfstandig wonen (bijvoorbeeld Insula Dei), herontwikkeling van kantoor naar wonen op de Raapopseweg en een ontwikkelen van een nieuwe woonwijk zijn actuele ontwikkelingen.

Toekomstbeeld 2040

De werkfuncties en werkgelegenheid aan de Velperweg e.o. worden behouden als onderdeel van een organische gebiedsontwikkeling. De omgeving van de Velperweg functioneert als stedelijke boulevard (stadsstraat) van en naar het centrum van Arnhem.

De omgeving Velperweg is een kansrijke omgeving voor transformatie van verouderd vastgoed naar moderne multifunctionele vastgoedconcepten met combinaties van kantoren, wonen en zorg. Verder is er speciale aandacht voor kleinschalige ontwikkelingen in Angerenstein, Molenbeke en Plattenburg om de verbinding te leggen naar de wijkeconomie, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de economische vitaliteit van deze wijken.





© Buck Consultants International, 2022

Utrechtsestraat

- Centrumomgeving
- Woon-werkwijk
- Zakelijke kantooromgeving
- Innovatie omgeving
- Gemengd bedrijvenpark
- Functionele bedrijfsomgeving

Buck Consultants International

Uitgangssituatie

De Utrechtsestraat ligt in de directe omgeving van station Arnhem Centraal en kenmerkt zich in de huidige situatie door een onsamenhangende mix van typen functies. De Utrechtsestraat gaat over in de Utrechtseweg richting Arnhems Buiten en Oosterbeek. De bebouwing is deels gedateerd en functioneel ingericht voor busvervoer en autoverkeer. De weg is verder beperkt uitnodigend voor fietsers en voetgangers.

Ontwikkelingen

Er zijn ideeën om de beleving in het gebied op te waarderen met horeca en winkels en om de mengvorm van weggebruikers beter te faciliteren. De laanstructuur kan daarbij hersteld worden, evenals het beter benutten van het uitkijkpunt boven aan de helling (onder andere voor de museumbezoeker). Deze Verleidende Verbinding moet de binding tussen de Binnenstad, station Arnhem Centraal en Arnhems Buiten versterken via meerdere routes (Utrechtsestraat is de Stadstraat route). Hier wordt stapsgewijs naartoe gewerkt.

Toekomstbeeld 2040

De Utrechtsestraat (of westelijk deelgebied) krijgt een belangrijke functie als ‘loper’ tussen het Museum Arnhem en de binnenstad/station. Er komt een omvorming tot een aantrekkelijke stadstraat, met een interessante mix tussen wonen, voorzieningen en werken. De Utrechtsestraat en Arnhem-West zijn studiegebied binnen de verdichtingsstudie die voor de binnenstad en omgeving wordt opgestart.

De herontwikkeling van de grootschalige (kantoor)panden zijn daar onderdeel van. Door de ligging nabij station Arnhem Centraal heeft de Utrechtsestraat ook een overloopfunctie voor de behoefte aan kantoorruimte bij het station. Er wordt ook rekening gehouden met de leefbaarheid van het omliggende woongebied en de parkeeropgave. Het gebied krijgt dus een stevige economische functie en vormt een interessante schakel in de verbinding tussen station Arnhem Centraal, Museum Arnhem en Arnhems Buiten.





© Buck Consultants International, 2022

Coehoorn Centraal

- Centrumomgeving
- Woon-werkwijk
- Zakelijke kantooromgeving
- Innovatie omgeving
- Gemengd bedrijvenpark
- Functionele bedrijfsomgeving

Buck Consultants International

Uitgangssituatie

Coehoorn Centraal is zeer centraal gelegen in de stad, maar zit ‘ingeklemd’ tussen de infrastructuur van het station, de Utrechtseweg en de opritten naar de Nelson Mandelabrug. Het gebied is vanaf 2013 in ontwikkeling tot een creatieve woon-werkwijk met een dynamische mix aan functies, met ook ruimte voor afgestudeerden (ArtEZ). De locatie kenmerkt zich door veel kleine, niet-hinderlijke bedrijven en de nadruk op langzaam verkeer.

Ontwikkelingen

De Coehoornstraat en Vijfzinnenstraat ontwikkelen zich tot luwten binnen de twee grote stedelijke blokken met informeel woon- werkmilieu, groen, verblijfsplekken in openbare ruimte. Een vernieuwende mix van wonen en bedrijvigheid creëert een informeel binnengebied, waarbij de veelal creatieve bedrijven zich in de plint kunnen vestigen.

Het Coehoornpark is een groene, aantrekkelijke verblijfsruimte die de wisselwerking aangaat met andere functies. Een belangrijk uitgangspunt van het Coehoornpark is de functie als toekomstige groene long op de stuwwal tussen Rijn en station.

Toekomstbeeld 2040

Coehoorn Centraal is centraal gelegen in de stad met directe en toegankelijke verbindingen naar het station en de binnenstad. Het gebied wordt ontwikkeld tot een creatieve woon-werkwijk met een dynamische mix aan functies en hoge dichtheden. Creatieve en innovatieve bedrijven kunnen zich in de plint vestigen en vormen een broedplaats voor starters. Het gebied ontwikkelt een duidelijk profiel en maakt onderdeel uit van het studiegebied van de verdichtingsstudie binnenstad en omgeving.

Coehoorn Centraal beschikt ook over een gunstig perspectief voor het aantrekken van kantoorgebruikers, die graag op stationslocaties gevestigd zijn vanwege de goede bereikbaarheid en levendige omgeving. Gezien het grote tekort aan kantoren rondom het station Arnhem Centraal liggen hier daarom kansen om het economisch profiel te versterken.





© Buck Consultants International, 2022

Transvaalbuurt

- Centrumomgeving
- Woon-werkwijk
- Zakelijke kantooromgeving
- Innovatie omgeving
- Gemengd bedrijvenpark
- Functionele bedrijfsomgeving

Buck Consultants International

Uitgangssituatie
De Transvaalbuurt is een gebied met voornamelijk woonhuizen, die aaneengesloten zijn of zeer dicht op elkaar staan. Vanwege de formele bouwstijl heeft de wijk een rijksbeschermd stadsgezicht. In de buurt is tegenwoordig een ruime mix van functies te vinden. Hierdoor is het originele woonkarakter van de wijk wat minder aanwezig en is de parkeerdruk toegenomen.

Ontwikkelingen
De woonfunctie wordt nog steeds gezien als de belangrijkste functie van de wijk, maar het aantal zzp'ers en kleine ondernemers is in de afgelopen jaren toegenomen. Door deze functiemenging is de economische functie van deze stadswijk steeds belangrijker geworden. Er zal doorlopend gekeken moeten worden hoe de kleinschalige werkfuncties zo goed mogelijk kunnen bijdragen aan een prettige leefomgeving.

Toekomstbeeld 2040
De Transvaalbuurt blijft ook in de toekomst een gebied met voornamelijk woonfuncties, die aaneengesloten zijn of zeer dicht op elkaar staan. De Transvaalbuurt biedt enkel ruimte voor de kleinschalige bedrijvigheid. Het behoud van de werkfunctie in deze wijk is ook naar de toekomst toe van belang om de werkgelegenheid in de stad op peil te houden. De Transvaalbuurt biedt hiertoe een woon-werkmilieu met een onderscheidend karakter, met moderne en rijke architectuur.





© Buck Consultants International, 2022

Modekwartier

- Centrumomgeving
- Woon-werkwijk
- Zakelijke kantooromgeving
- Innovatie omgeving
- Gemengd bedrijvenpark
- Functionele bedrijfsomgeving

Buck Consultants International

Uitgangssituatie

Het Modekwartier is onderdeel van de wijk Klarendal, die eind vorige eeuw nog flink verloederd was. Het Modekwartier huisvest tientallen winkels en bedrijfsruimten op het gebied van mode en design en heeft een aantrekkende werking op winkelend publiek, toeristen en dagjesmensen. De wijk is een toonbeeld van een hippe wijk, die bekend staat om de mode. De meeste van de 7.000 inwoners van de wijk zijn tussen de 25 en 45 jaar oud en wonen met name in huurwoningen.

Ontwikkelingen

In de wijkvisie Klarendal 2022 wordt het Modekwartier getypeerd als eigenzinnig en ondernemend. Er is veel oog voor de openbare ruimte en de leefbaarheid in de wijk.

Er wordt voortgeborduurd op de ontwikkelingen van de laatste jaren. Bovendien wordt er geprobeerd het woningaanbod meer divers te maken en naast huurwoningen meer koopwoningen in de wijk te creëren. Hierbij wordt vooral gefocust op jonge instromers. Risico qua leefbaarheid en economische aantrekkelijkheid is dat ontwerpers enkel op afspraak te bezoeken zijn, waardoor geen spontaan bezoek mogelijk is.

Toekomstbeeld 2040

Er wordt voortgebouwd op de ontwikkelingen van de afgelopen jaren. Bovendien wordt er geprobeerd het woningaanbod in de wijk meer divers te maken en naast huurwoningen meer koopwoningen in de wijk te creëren. Hierbij wordt vooral gefocust op jonge instromers. Dit zorgt voor een goede dynamiek in de wijk en draagt daarmee bij aan continuïteit voor het cluster mode en design.

De huidige mix van winkels, ateliers en horeca kan verrijkt worden met ruimte voor kleinschalige zakelijke dienstverlening en creatieve ondernemers. Ook wordt er ingezet op het verbeteren van de verbindingen naar het centrumgebied.





© Buck Consultants International, 2022

Spijkerkwartier e.o.

- Centrumomgeving
- Woon-werkwijk
- Zakelijke kantooromgeving
- Innovatie omgeving
- Gemengd bedrijvenpark
- Functionele bedrijfsomgeving

Buck Consultants International

Uitgangssituatie

Het Spijkerkwartier heeft een samenhangende stijl, met een groot aantal gebouwen met een bijzondere architectuur. Door deze heldere afstemming binnen de wijk en het hippe karakter wordt het gezien als een aantrekkelijk onderdeel van de stad met een goede bereikbaarheid via station Velperpoort.

Het Spijkerkwartier is een hippe wijk met veel restaurants en hotels, voorzien van een mix van koop- en huurwoningen. Het is binnen Arnhem de wijk met het grootste aantal ZZP'ers. De verbinding van en naar centrum en Modekwartier is een aandachtpunt in het kader van leefbaarheid, veiligheid en mono-functionaliteit. Het gebied nodigt uit om met de auto bereikt te worden, bijvoorbeeld voor een snelle boodschap. Dit kan beschouwd worden als een kracht van het gebied ten opzichte van de binnenstad.



Ontwikkelingen

De Steenstraat heeft een boost nodig om te kunnen fungeren als belangrijke veilige en economische as binnen het Spijkerkwartier met een mix van winkels, horeca en werkfuncties in de plinten. Daarnaast is de Steenstraat belangrijk voor de zakelijke kantooromgeving op de Velperweg én als rode loper/corridor van station Velperpoort naar de binnenstad en visa versa.



Toekomstbeeld 2040

Het Spijkerkwartier behoudt een mix van wonen en werken, waarbij de nadruk blijft liggen op de woonfunctie. De werkfunctie in de wijk is vooral te vinden in horeca, kleine winkels en kleinschalige zakelijke dienstverlening en is ondersteunend aan de woonfunctie. Een belangrijke ontwikkelopgave is het versterken en aantrekkelijker maken van de corridor-verbinding met de binnenstad en anders om.

© Buck Consultants International, 2022

Coberco Melkfabriek

- Centrumomgeving
- Woon-werkwijk
- Zakelijke kantooromgeving
- Innovatie omgeving
- Gemengd bedrijvenpark
- Functionele bedrijfsomgeving

Buck Consultants International

Uitgangssituatie
Het Cobercoterrein ligt zeer centraal in Arnhem. Ten noorden van de Rijn, aan de voet van de John Frostbrug, vindt het een centrale ligging binnen de stad Arnhem. De voormalige melkfabriek geeft een industrieel karakter aan het terrein. Op 10 minuten loopafstand is het kernwinkelgebied en station Arnhem Centraal op 20 minuten. Op dit moment wordt er aan 'placemaking' gedaan door (tijdelijke) huisvesting van creatieve economie en een actief programma van muziek, kunst, mode en eten.

Ontwikkelingen
In de ontwikkelingen rondom de melkfabriek wordt geprobeerd het industriële karakter te koppelen aan het bruisende karakter van de binnenstad. De ligging aan de Rijn is hierbij een unieke bijkomstigheid.

In de gebiedsontwikkelvisie wordt het terrein getransformeerd tot een nieuwe stedelijke woon-werklocatie met een diversiteit aan typen woningen en ondernemers. Het belangrijkste uitgangspunt daarbij is dat de (bedrijfs)functies zich clusteren in het bestaande erfgoed en de focus ligt op de creatieve industrie.

Toekomstbeeld 2040
Het gebied wordt getransformeerd tot een nieuwe woon-werklocatie in Arnhem met een functiemix van vooral wonen en daarnaast werken, horeca met ook een beperkte winkelfunctie. De historische elementen van de voormalige fabriek worden hier gecombineerd met moderne woon-werkconcepten en artistieke ideeën. Logische aansluiting met de binnenstad wordt gezocht.

Het woon-werkmilieu van Coberco Melkfabriek krijgt een nauwe relatie met de Spoorzone Arnhem-Oost, Gashouderskwartier, Rijnwijk en het naastgelegen bedrijventerrein RijnPark, terwijl de nabijheid van het centrum voor reuring in het gebied zorgt. Het Cobercoterrein vormt een overgang tussen deze twee gebieden.





© Buck Consultants International, 2022

Kronenburg e.o.

- Centrumomgeving
- Woon-werkwijk
- Zakelijke kantooromgeving
- Innovatie omgeving
- Gemengd bedrijvenpark
- Functionele bedrijfsomgeving

Buck Consultants International

Uitgangssituatie

Kronenburg is een wijk in het hart van Arnhem-Zuid, in de oksel van de A/N325. De wijk bestaat uit drie gedeeltes: naast de woningen en het winkelcentrum bevindt zich ook een strook kantoren in het noordoosten van de wijk. In het Ontwikkelperspectief Kronenburg is aandacht voor de slecht functionerende openbare ruimte, de sociale problemen en de incourante kantorenmeters.

Ontwikkelingen

Het ontwikkelperspectief ‘Samen werken aan de toekomst van Kronenburg’ (2021) richt zich voornamelijk op het verbeteren van de leefbaarheid van de wijk. Hierin wordt vooral gesproken over het ontwikkelen van het woon- en winkelgebied. Door het aanpakken van de openbare ruimte komen er betere fiets- en wandelverbindingen, meer groen en meer ontmoetingsplekken. Het woonaanbod wordt meer divers, het winkelcentrum wordt een ‘full service center’ en het verkeer wordt efficiënter naar de bestemming geleid.

Inmiddels is veel kantoorvastgoed getransformeerd naar met in Kronenburg. Ook staan er nog enkele transformaties genoemd in het ontwikkelperspectief.

Toekomstbeeld 2040

Kronenburg wordt een wijk waar wonen en een full service center voor meer dynamiek gaan zorgen. Het wordt een multifunctionele locatie met retail, zorg, leisure, horeca, scholen en kleinschalige werkconcepten, maar ook een gebied met mogelijkheden voor maatschappelijke en culturele functies. De status van kantorenlocatie wordt losgelaten. Ontwikkelende partijen worden uitgenodigd om met plannen te komen om incourante kantoren te transformeren. De focus komt daarmee meer te liggen op winkelen, wonen, voorzieningen, ontmoeten en kleinschalige werk-concepten.

Enkele kantoren kunnen behouden blijven (Rijnpoort en pand Belastingdienst), maar daarmee is Kronenburg geen kantorenlocatie meer. Mede door de geschikte ontsluitingsmogelijkheden en de aanwezigheid van kwalitatief goede voorzieningen kan Kronenburg zich ontplooien tot het centrum van Zuid.





© Buck Consultants International, 2022

RijnPark

- Centrumomgeving
- Woon-werkwijk
- Zakelijke kantooromgeving
- Innovatie omgeving
- Gemengd bedrijvenpark
- Functionele bedrijfsomgeving

Buck Consultants International

Uitgangssituatie

RijnPark (voorheen Westvoortsedijk) is een bedrijventerrein van ruim 60 hectare. In het gebied zijn veel verschillende typen bedrijven gevestigd, variërend van milieucategorie 1 t/m 4. Ook het spoorwegemplacement valt binnen het plangebied. RijnPark is gelegen tussen de toekomstige woningen aan de westzijde en de (industriële) bedrijvigheid aan de oostzijde. Hiermee kan RijnPark worden beschouwd als een overgangsgebied.

Ontwikkelingen

Er wordt voor RijnPark al jaren gezocht naar een nieuw imago, waarbij veelal een combinatie wordt gezien van werklandschap en stadslandschap. De ontwikkeling naar een open dynamisch overgangsgebied tussen de Arnhemse binnenstad, de uitdijende woonbebouwing en industrie bedrijfsactiviteiten ligt voor de hand. RijnPark is onderdeel van de ontwikkeling Spoorzone Arnhem-Oost.

Toekomstbeeld 2040

Het bedrijventerrein RijnPark wordt getransformeerd naar een gemengde werk-woonomgeving met ruimte voor bedrijven met hoogwaardige (mengbare) activiteiten, zoals kleinschalige kantoren, creatieve industrie en lichte maakindustrie en handelsactiviteiten (tot en met milieucategorie 2). Er ontstaat een nieuwe innovatieve en unieke economie voor Arnhem waar stedelijk gewoond kan worden in een mix met werkfuncties en voorzieningen.

De nieuwe functiemix van RijnPark kan ondersteunend zijn aan het Arnhemse energiecluster, met vestigingsruimte op maat voor startups en scale-ups, die voortkomen uit kennisinstellingen zoals de TU Delft en de HAN. Ook is RijnPark een locatie waar creatieve bedrijvigheid gemengd kan worden met woningen. Voor de typen bedrijvigheid die niet mengbaar zijn met gevoelige functies zal er geen ruimte meer zijn in het toekomstige profiel. Voor een deel van de bestaande bedrijvigheid op RijnPark zal daarom naar een alternatieve vestigingslocatie gezocht moeten worden, bijvoorbeeld op Het Broek, IJsseloord of in de Nieuwe Haven.





© Buck Consultants International, 2022

Bestuurskwartier

- Centrumomgeving
- Woon-werkwijk
- Zakelijke kantooromgeving
- Innovatie omgeving
- Gemengd bedrijvenpark
- Functionele bedrijfsomgeving

Buck Consultants International

Uitgangssituatie
Het Bestuurskwartier is een representatief kantoorgebied met ruim 6.500 banen, onder andere bij de rechtbank, het Openbaar Ministerie, de provincie Gelderland en de gemeente Arnhem. In de Kantorennota Arnhem 2022-2030 wordt een tweedeling beschreven van de kwaliteit van de panden.

Ontwikkelingen
Uitbreidingsplannen van het Paleis van Justitie, nieuwbouwplannen voor de politie en leegstand in gebouwen van de provincie Gelderland en het Gelders Archief zorgen voor kansen voor het gebied, onder andere voor het toevoegen van woningen. Zo zijn er plannen om het gebied aantrekkelijker, duurzamer en toegankelijker te maken.

Toekomstbeeld 2040
Het gebied wordt de komende jaren aantrekkelijker, duurzamer en toegankelijker en door het toevoegen van woningbouw wordt het levendiger. Het accent blijft nadrukkelijk liggen op de grotere (publieke) kantoorgebruikers en de zakelijke uitstraling.

De lichte verschuiving naar meer diversiteit in functies en aandacht voor openbaar groen zorgt voor een hogere verblijfskwaliteit en ‘human touch’ in het gebied. De ontwikkeling zorgt ook voor een betere verbinding met de binnenstad, de Rijnkade en Coberco Melkfabriek.





© Buck Consultants International, 2022

Gelderse Poort

- [x] Centrumomgeving
- [x] Woon-werkwijk
- [x] Zakelijke kantooromgeving
- [x] Innovatie omgeving
- [x] Gemengd bedrijvenpark
- [x] Functionele bedrijfsomgeving

Buck Consultants International

Uitgangssituatie

De Gelderse Poort is een kantorenlocatie in Arnhem-Zuid, gelegen aan de A325. Het gebied heeft een sterk monofunctioneel kantorenkarakter met overwegend zakelijke dienstverleners en huisvest een breed zorgcluster. Er is een mix van zowel grote als kleine bedrijven aanwezig. De Kantorennota 2022-2030 ziet het ontbreken van levendigheid en de beperkte openbare voorzieningen als belangrijkste aandachtspunten. Ook wordt de ov-bereikbaarheid, de verbinding met station Arnhem-zuid en de uitstraling van de toegangswegen als verbeterpunt aangemerkt.

Ontwikkelingen

De kwaliteit van de gebouwen op het terrein is in orde, maar het kantorenpark heeft een anonieme en enigszins saaie uitstraling. Recent is het voormalige pand van Ohra omgedoopt tot Landmark Arnhem. Dit pand wordt geüpgraded tot een full-service kantoor. Er loopt een pilot met deelfietsen en er is sprake van vergroening van de openbare ruimte. Er is een ondernemersvereniging actief. De voornamelijk privaat gefinancierde Green Business Club voert projecten rond de thema's Levendigheid & Groen, Mobiliteit, Energie en Circulariteit. Pandeigenaren en gemeente hebben in 2022 een 'Green Deal' met elkaar gesloten.

Toekomstbeeld 2040

De Gelderse Poort is en blijft de belangrijkste concentratielocatie voor kantoren (inclusief flexconcepten) in Arnhem-Zuid met ook een regionale functie. Op basis van de inzichten uit de Kantorennota wordt er de komende jaren gefocust op het verbeteren van de verbinding met station Arnhem-Zuid, ten behoeve van de kwaliteit en bereikbaarheid van het kantorenmilieu. Opwaardering van de Burgemeester Matsersingel en de verbinding met station Arnhem Zuid zijn belangrijk voor het succes als concentratielocatie.

Daarnaast zal de levendigheid in het gebied de komende jaren verbeterd moeten worden. Dit kan gebeuren door het verhogen van het voorzieningenniveau en door het versterken van het zorgcluster. De stakeholders in het gebied werken concreet aan een toekomstbestendige ontwikkeling van het kantorenmilieu binnen de Green Business Club Gelderse Poort.





© Buck Consultants International, 2022

IJsseloord II ('Rand')

- Centrumomgeving
- Woon-werkwijk
- Zakelijke kantooromgeving
- Innovatie omgeving
- Gemengd bedrijvenpark
- Functionele bedrijfsomgeving

Buck Consultants International

Uitgangssituatie

IJsseloord II ('Rand') is het noordoostelijke en noordelijke deel van IJsseloord II, de rand aan de A325 en A12 waar voornamelijk kantoren gevestigd zijn. Het locatie is strategisch gelegen, met goede directe aansluitingen op de A12, N325 en de A348. De OV-verbinding van het gebied is matig, gelet op de reistijd vanaf station Arnhem Centraal. IJsseloord II is in privaat bezit en de eigenaar is samen met de bedrijven verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud. Het gebied onderscheidt zich in de stad met haar hoogwaardige openbare ruimte. Verschillende bedrijven hebben zich er in de afgelopen jaren gevestigd (soms met nieuwbouw). De gevestigde kantoorgebruikers zijn sterk gericht op vervoer per auto. Kantoorgebruikers bestaan uit een combinatie van regionale en (inter)nationale bedrijven die vooral actief zijn in de zakelijke dienstverlening. De kantoorpanden op de werklocatie zijn in goede staat en voldoen aan de aanstaande energielabel C-verplichting voor 2023.

Ontwikkelingen

In de Kantorennota Arnhem 2022-2030 wordt uitgelicht dat IJsseloord II vooral moet voortbouwen op de punten waarin het nu al sterk is: de autobereikbaarheid en de zichtbaarheid vanaf de snelwegen. Daarnaast kan het full-service aanbod worden versterkt, net als de bereikbaarheid met het openbaar vervoer.

Kantoorgebruikers richten zich in toenemende mate op centrumlocaties en OV-locaties, terwijl snelweg- en uitvalsweglocaties minder in trek zijn. Vooralsnog geeft dit beperkte problemen, maar het is nog onzeker of de resterende plancapaciteit voor kantoren als zodanig ontwikkeld kan worden of dat er gezocht moet worden naar een alternatieve programmatische invulling. Dat kan gaan om (lichte) bedrijfsmatige activiteiten, al dan niet in combinatie met kantoor. Het bestemmingsplan voorziet hier reeds in.

Toekomstbeeld 2040

IJsseloord II ('Rand') wordt behouden als werklocatie met een profiel als hoofdzakelijk kantorenzone en vormt daarmee een goed alternatief voor de OV- en centrumlocaties. De goede autobereikbaarheid is een kwaliteit van de locatie, maar er zal ook aandacht moeten zijn voor het verbeteren van de bereikbaarheid per openbaar vervoer en fiets. Een substantiële verbetering van de OV-bereikbaarheid zou een grote impuls kunnen betekenen voor het gebied, omdat het voor meer bedrijven een aantrekkelijke werklocatie kan worden.





© Buck Consultants International, 2022

Arnhem Centraal

- Centrumomgeving
- Woon-werkwijk
- Zakelijke kantooromgeving
- Innovatie omgeving
- Gemengd bedrijvenpark
- Functionele bedrijfsomgeving

Buck Consultants International

Uitgangssituatie

De werklocatie Arnhem Centraal is het kantorencluster aan de zuidkant van station Arnhem Centraal. Het stationsgebied is een unieke vestigingsplaats voor vele vormen van zakelijke diensten. Er zijn enkele grootschalige kantoorpanden die in aanmerking komen voor herontwikkeling naar een toekomstbestendig kantoorpand. Station Arnhem Centraal fungeert als een knooppunt tussen de Randstad en Duitsland.

Ontwikkelingen

De afgelopen jaren hebben kantoorlocaties nabij grote treinstations flink aan populariteit gewonnen. De verbeteringen rondom station Arnhem Centraal hebben hier nog een extra impuls aan gegeven. In het Regionaal Programma Werklocaties (2021) en de Kantorennota (2022) wordt dan ook een kantorentekort op deze locatie voorzien. Het realiseren van additionele kantoorruimte is complex en vraagt om innovatieve en multifunctionele oplossingen, zeker in combinatie met de forse woonopgave in deze hoogstedelijke omgeving.

Toekomstbeeld 2040

Arnhem Centraal wordt verder versterkt als knooppunt met een (inter)nationale uitstraling en een hoog stedelijk kantorenmilieu. Het blijft een aantrekkelijke kantorenlocatie, met enkele grootschalige kantoorpanden die in aanmerking komen voor herontwikkeling naar een toekomstbestendig kantoorpand.

Er zal een grote vraag naar kantoren op en rond dit belangrijke OV-knooppunt – met nationale uitstraling – blijven bestaan. Het toevoegen van extra kantorenvolume is complex, maar zal nodig zijn om de sterke positie als kantorenstad te waarborgen. Om die reden is het economisch gezien van belang om in gebiedsontwikkelingen en verdichtingsstudie ruimte te creëren voor extra kantoormeters. Het transformeren van kantoren op deze kansrijke locaties is ongewenst. Een andere uitdaging is het verbeteren van de verbindingen vanuit het station Arnhem Centraal naar omliggende gebieden, zoals Arnhems Buiten, Arnhem-Zuid en het industrieel-innovatieve werkcluster in het oosten van de stad.





© Buck Consultants International, 2022

IPKW Connectr Energy Innovation Lab

- Centrumomgeving
- Woon-werkwijk
- Zakelijke kantooromgeving
- Innovatie omgeving
- Gemengd bedrijvenpark
- Functionele bedrijfsomgeving

Buck Consultants International

Uitgangssituatie

Connectr krijgt de kans om zich verder te ontwikkelen als Europese hotspot voor oplossingen in de energietransitie die wereldwijd van toegevoegde waarde kunnen zijn. De campusomgeving binnen IPKW zal bestaan uit een fysieke plek met gedeelde onderzoeks- en ontwikkelfaciliteiten. Ook komen er hybride leeromgevingen, proeftuinen en ontmoetings- en evenementruimtes. Het concept is ontwikkeld door IPKW, HAN, de gemeente Arnhem en de provincie Gelderland en is bedoeld om samen met studenten, onderzoekers en ondernemers tot innovaties te komen.

Ontwikkelingen

Het IPKW Connectr Energy Innovation Lab ontwikkelt zicht tot een faciliteitencampus, gelegen op het duurzame industriegebied. Als onderdeel van het Gelders energiecluster draagt Connectr bij aan innovaties in de energietransitie, de regionale economie, de human capital agenda en het innovatienetwerk Lifeport (regio Arnhem-Nijmegen-Wageningen).

Toekomstbeeld 2040

Het Connectr Energy Innovation Lab bestaat uit een fysieke plek met gedeelde onderzoeks- en ontwikkelfaciliteiten. IPKW blijft de kraamkamer voor startende en innoverende bedrijven. De nadruk ligt niet op het ‘maken’, maar op het innoveren, leren (onderwijs) en verbinden (interactie). Nieuwe ideeën worden er getest en meteen in de praktijk gebracht.

Met het Connectr Energy Innovation Lab ontstaat er een nieuw ecosysteem binnen Lifeport, het innovatienetwerk van overheden, kennisinstellingen en bedrijfsleven in de regio Arnhem-Nijmegen-Wageningen. Bovendien ontstaan er krachtige fysieke en organisatorische verbindingen met de kenniscampus, waaronder de HAN, maar ook ROC Rijn IJssel, TU Delft en KEMA Labs, ‘s werelds grootste test- en certificatie-organisatie.





© Buck Consultants International, 2022

Campus HAN / HVHL / Yuverta

- Centrumomgeving
- Woon-werkwijk
- Zakelijke kantooromgeving
- Innovatie omgeving
- Gemengd bedrijvenpark
- Functionele bedrijfsomgeving

Buck Consultants International

Uitgangssituatie

De campusomgeving van de Hogeschool van Arnhem en Nijmegen (HAN), Hogeschool Van Hall Larenstein (HVHL) en Yuverta (voorheen Helicon) is gelegen in het noordoosten van de gemeente Arnhem. De HVHL en Yuverta zijn beide gelegen op het landgoed aan de oostkant van de A12 in Velp, gemeente Rheden. De drie onderwijsinstellingen vormen gezamenlijk een breed en complementair kenniscluster met ambities voor een intensievere samenwerking en een toekomstbestendige ontwikkeling van de fysieke campusomgeving. De naam van dit initiatief is 'Kenniscampus Regio Arnhem' – een innovatief kennisgebied.

Ontwikkelingen

De onderwijsinstellingen hebben de handen ineen geslagen en hebben ambities voor het verbeteren van de onderlinge samenwerking en aanpak van fysieke omgeving van het gebied. Door het uitspreken van de ambities voor het creëren van een groene omgeving met betere en opener faciliteiten wordt er gestreefd naar het creëren van een ontmoetingsplek voor onder andere leren, werken en recreëren.

Toekomstbeeld 2040

De Campus wordt een ontmoetingsplek voor onder andere leren, werken en recreëren. In de ontwikkeling van de werkfuncties zijn de verbinding met station Presikhaaf én Stadsdeelcentrum Presikhaaf van belang. Hier liggen relaties door de studenten die er wonen en faciliteiten die de wijk Presikhaaf biedt voor ontmoeting, werken en winkelen. De nieuwe groene kennisas zal de schakel vormen in een breder plan om de kenniscampus te verbinden met de ENKA-Campus (ROC-instelling Rijn IJssel) en IPKW. Deze ideeën zijn onderdeel van het Ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem-Oost.

Op de campus wordt samen met studenten, onderzoekers en bedrijven aan innovaties gewerkt en kan er een bijdrage geleverd worden aan maatschappelijke uitdagingen. Ondernemerschap en startups zijn functies die mogelijk op termijn een plek kunnen krijgen.





© Buck Consultants International, 2022

Arnhems Buiten

- Centrumomgeving
- Woon-werkwijk
- Zakelijke kantooromgeving
- Innovatie omgeving
- Gemengd bedrijvenpark
- Functionele bedrijfsomgeving

Buck Consultants International

Uitgangssituatie
Arnhems Buiten is een parkachtige omgeving van 17 hectare, met (monumentale) gebouwen, een aansprekend karakter en een rijke historie. De locatie staat in de volksmond nog bekend als De Brink, waar energie-organisatie KEMA in het verleden actief was. Het is een belangrijke werklocatie en één van de drie 'energy hotspots' in Arnhem. Arnhems Buiten staat nu op het punt om een nieuwe weg in te slaan.

Ontwikkelingen
De ambitie van de eigenaren van het gebied is om het stap voor stap te ontwikkelen tot een innovatief gebied met een multifunctionele programmering. Vijf thema's staan centraal bij de ontwikkelvisie innovatiepark Arnhems Buiten (2021): energie, verbinding met stad en land, symbiose tussen mens en natuur, vooroplopen in innovatie en verduurzaming en het behoud van flexibiliteit.

Toekomstbeeld 2040
Arnhems Buiten ontwikkelt zich tot een volwaardige campuslocatie gericht op het energieprofiel waar de stad sterk in is. De economische component zal ook in de toekomst voorop blijven staan in de ontwikkeling. De ecosysteem-benadering voor het gebied vraagt om een lange adem en veel investeringen in een krachtig en innovatief netwerk en 'branding' van het energieprofiel. Voor deze unieke werklocatie in Arnhem is het van belang dat tevens geïnvesteerd wordt in het toekomstbestendig maken van de werklocatie. Belangrijke voorwaarde daarbij is dat eerst de bestaande (monumentale) panden worden benut en gerenoveerd voordat er nieuwe meters worden toegevoegd. Om tot een volwaardige campusomgeving door te kunnen groeien zullen naast bedrijvigheid en kantoren ook ondersteunende faciliteiten als onderwijs en voorzieningen een plek vinden in het gebied. De fysieke en programmatische verbinding met IPKW en de Kenniscampus is versterkt en uitgebouwd.





© Buck Consultants International, 2022

Papendal

- Centrumomgeving
- Woon-werkwijk
- Zakelijke kantooromgeving
- Innovatie omgeving
- Gemengd bedrijvenpark
- Functionele bedrijfsomgeving

Buck Consultants International

Uitgangssituatie
In 1971 werd het Nationaal Sportcentrum Papendal, gelegen in de Veluwse bossen aan de noordwestzijde van Arnhem, geopend. In de jaren die volgden veranderde het complex geleidelijk met enkele nieuwe accommodaties. Vanaf 2006 is het sportcentrum versneld verder ontwikkeld. Het moderne Sport- en Innovatiecentrum werd in 2007 geopend, waarna het complex uitgroeide tot een trainingscentrum van internationale allure.

Ontwikkelingen
Het Sport Business Centre werd in 2016 in gebruik genomen. Het is vooral een plek waar organisaties hun plek vinden, waarbij sportgerelateerde organisaties de boventoon voeren. Het centrum biedt een moderne werklocatie, te midden van diverse sportlocaties en natuur. Veel kleine, innovatieve bedrijven in de gezondheidssector, voeding en creatieve sector vinden hier hun plek en versterken elkaars kennis. Dit sluit aan bij de DNA van de stad. Ook zijn er op het terrein mogelijkheden voor evenementen.

Toekomstbeeld 2040
Papendal zal zich blijven ontwikkelen als innovatieve toplocatie op het gebied van sport en sportgerelateerde thema's, zoals gezonde voeding. Op de locatie zullen in de toekomst vooral sportbonden bedrijven kantoor houden, maar er is ook ruimte voor andere sportgerelateerde bedrijven die zich binnen de innovatieve omgeving willen vestigen.

Papendal zet in op het verder optimaliseren van de locatie. De nadruk ligt op kwaliteit boven verdere groei. Voor de gemeente Arnhem blijft Papendal niet alleen een uitgangbord, maar ook een belangrijke werkgever. Papendal functioneert op enige afstand van de stad Arnhem. Er zijn goede economische relaties met IPKW (events), met de binnenstad, GelreDome en de onderwijsinstellingen (onder andere HAN).





© Buck Consultants International, 2022

IJsseloord II (‘Midden’)

- Centrumomgeving
- Woon-werkwijk
- Zakelijke kantooromgeving
- Innovatie omgeving
- **Gemengd bedrijvenpark**
- Functionele bedrijfsomgeving

Buck Consultants International

Uitgangssituatie

IJsseloord II (‘Midden’) is het interne deel van IJsseloord II, waar voornamelijk gemengde bedrijven gevestigd zijn. Het is uniek gelegen, met directe aansluitingen op zowel de A12 als de N325 en de A348. De OV-verbinding op het terrein, waar een maximale milieucategorie van 4.1 is toegestaan, is minder goed.

Ontwikkelingen

IJsseloord II is in privaat bezit en de eigenaar is samen met de bedrijven verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud. Het gebied functioneert over het algemeen goed. De locatie onderscheidt zich in de stad met haar hoogwaardige openbare ruimte. Verschillende bedrijven hebben zich er in de afgelopen jaren gevestigd (soms met nieuwbouw).

Op IJsseloord II is aandacht voor de ecologische structuren en verbindingen. Dit geeft het bedrijvenpark een duurzame uitstraling. Ook worden er op de heuvel in het midden van het terrein zonnepanelen neergelegd, zonder dat dit bedrijfsruimte uit de markt haalt.

IJsseloord II kent ook leegstand en kijkt naar een andere invulling van deze bedrijfsmeters.

Toekomstbeeld 2040

IJsseloord II (‘Midden’) wordt behouden als werklocatie met een profiel als gemengd bedrijvenpark. De goede autobereikbaarheid is een kwaliteit van de locatie, maar er moet ook aandacht zijn voor het verbeteren van de bereikbaarheid per openbaar vervoer en fiets. Een verbetering van de OV-bereikbaarheid geeft een grote impuls aan het gebied, omdat het voor meer bedrijven een aantrekkelijke werklocatie wordt.





© Buck Consultants International, 2022

IJsseloord I

- Centrumomgeving
- Woon-werkwijk
- Zakelijke kantooromgeving
- Innovatie omgeving
- **Gemengd bedrijvenpark**
- Functionele bedrijfsomgeving

Buck Consultants International

Uitgangssituatie
IJsseloord I is een middelgroot gemengd bedrijventerrein van 15 hectare, waar bedrijven tot en met milieucategorie 3 zich kunnen vestigen. Op het bedrijventerrein is er geen sprake van een bovenmatige structurele leegstand. Het aantal bedrijven dat actief is in de branche van autohandel en -reparatie is groot.

Ontwikkelingen
Om te komen tot een structurele verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en economische functionaliteit van het bedrijventerrein is revitalisering noodzakelijk. De wensen voor een verbetering van de openbare ruimte (groen en infrastructuur), klimaatadaptatie en verduurzamen worden meegenomen in een Green Deal die momenteel wordt opgesteld.

Voor de komende jaren wordt er rekening gehouden met een afname van het aantal vestigingen in de autobranche, vanwege de sterke vermindering van het aantal showrooms. Deze ontwikkeling zou ruimte kunnen bieden voor andere typen bedrijvigheid.

Toekomstbeeld 2040
IJsseloord I blijft in de toekomst functioneren als een modern gemengd bedrijventerrein met ruimte voor zowel business-to-business als business-to-consumer bedrijvigheid. Het bedrijventerrein zal op duurzame wijze gerevitaliseerd moeten gaan worden om te economische toekomstwaarde te vergroten.

Om tot revitalisering over te kunnen, gaan zijn initiatieven vanuit marktpartijen nodig, omdat hier de investeringen in duurzame bedrijfsprocessen en vastgoed vandaan moeten komen. De gemeente Arnhem kan marktinitiatieven gericht ondersteunen met (versnelde) investeringen in de kwaliteit van de openbare ruimte of door het faciliteren van het proces. Op IJsseloord I kan de wens voor vergroenen samengaan met de opgave voor een groene recreatieve verbinding tussen de uiterwaarden van de IJssel met Park Presikhaaf en verder naar de Veluwe.





© Buck Consultants International, 2022

De Bakenhof

- Centrumomgeving
- Woon-werkwijk
- Zakelijke kantooromgeving
- Innovatie omgeving
- Gemengd bedrijvenpark
- Functionele bedrijfsomgeving

Buck Consultants International

Uitgangssituatie
De Bakenhof is met 5,5 hectare een van de kleinere bedrijventerreinen van Arnhem. Het ligt min of meer geïsoleerd van andere bedrijventerreinen, direct aan de N325 aan de zuidkant van de Rijn.

Het bedrijventerrein heeft een gemengd profiel, met een mix van kleinere bedrijfsunits en grotere bedrijfslocaties. Bedrijven in de hoge milieucategorieën zijn niet toegestaan (maximaal milieucategorie 3). De leegstand op het bedrijventerrein is beperkt.

Ontwikkelingen
De Bakenhof heeft als ambitie geformuleerd om vernieuwing en aantrekkelijkheid uit te stralen. Dat moet nieuwe bedrijven aantrekken die Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO) onderschrijven. Ook op de Bakenhof is verduurzamen een belangrijk onderwerp. Er zal in 2023 een Green Deal opgesteld worden om hier invulling aan te geven.

Toekomstbeeld 2040
Er wordt vastgehouden aan het huidige gemengde bedrijventerreinprofiel. Wel kan in de toekomst bekeken worden of verdichten (meerlaags ondernemen) op de Bakenhof toepasbaar is om op deze wijze meer vierkante meters ten behoeve van werkgelegenheid te faciliteren. Ook dienen de kansen voor vergroening van het bedrijventerrein verzilverd te worden.





© Buck Consultants International, 2022

De Overmaat

- Centrumomgeving
- Woon-werkwijk
- Zakelijke kantooromgeving
- Innovatie omgeving
- **Gemengd bedrijvenpark**
- Functionele bedrijfsomgeving

Buck Consultants International

Uitgangssituatie
De Overmaat is een bedrijventerrein van 15 hectare dat is ontstaan in de jaren ‘70. Het terrein ligt direct aan de A325 en kent een maximale milieucategorie 3. De uitstraling van het gebied is goed op orde, maar gezien het toegenomen aandeel van business-to-consumer bedrijven liggen er wel kansen voor verbetering. Op het bedrijventerrein is sprake van een toenemende parkeerproblematiek, die mede veroorzaakt wordt door bezoekers en automotive bedrijven.

Ontwikkelingen
Op korte termijn worden er geen grootschalige ontwikkelingen verwacht. Om het bedrijventerrein toekomstbestendig te houden, is het van belang dat de kwaliteit van openbare ruimte meer aandacht krijgt. Daar liggen kansen voor vergroening en maatregelen voor klimaatadaptatie.

Toekomstbeeld 2040
Het bedrijventerrein Overmaat functioneert over het algemeen goed. De Overmaat blijft een gemengd bedrijvenpark en dus gericht op de functie werk. In de komende jaren zullen er marktinitiatieven voor herontwikkeling op gang moeten gaan komen, waarbij de nadruk ligt op intensiever ruimtegebruik/verdichting ten behoeve van verhogen van de arbeidsintensiteit per vierkante meter bedrijventerrein. Op het bedrijventerrein zijn tevens investeringen noodzakelijk in het kader van toekomstbestendige werklocatie. Zo dienen de kansen voor vergroening van het bedrijventerrein verzilverd te worden.





© Buck Consultants International, 2022

Rijkerswoerd

- Centrumomgeving
- Woon-werkwijk
- Zakelijke kantooromgeving
- Innovatie omgeving
- Gemengd bedrijvenpark
- Functionele bedrijfsomgeving

Buck Consultants International

Uitgangssituatie

Rijkerswoerd is een bedrijventerrein van ongeveer 16 hectare en is ontstaan in de jaren ‘80. Het bedrijventerrein ligt direct aan de A325 en kent een maximale milieucategorie 3. De uitstraling van het gebied is goed op orde, maar gezien het toegenomen aandeel van B2C bedrijven liggen er wel kansen voor verbetering. Op het bedrijventerrein is sprake van een toenemende parkeerproblematiek, die mede veroorzaakt wordt door bezoekers en automotive bedrijven.

Ontwikkelingen

Op korte termijn worden er geen grootschalige ontwikkelingen verwacht. Om het bedrijventerrein toekomstbestendig te houden is het van belang dat de kwaliteit van openbare ruimte meer aandacht krijgt. Daar liggen kansen voor vergroening en maatregelen voor klimaatadaptatie.

Op bedrijventerrein Rijkerswoerd wordt al langere tijd gezocht naar structurele oplossingen voor de toenemende parkeerproblematiek. Dit wordt onder meer geprobeerd door realisatie van één of meer gezamenlijke parkeervoorzieningen. Het aanstaande vertrek van de medeveroorzaker Poli-Zuid van Rijnstate zal meegenomen worden in het vinden van een passende oplossingen. Aan de zuidkant van het bedrijventerrein bestaan er zorgen over de toekomstwaarde van de daar gevestigde bedrijven.

Toekomstbeeld 2040

Het bedrijventerrein Rijkerswoord functioneert over het algemeen goed. De werklocatie blijft een gemengd bedrijvenpark en dus gericht op de functie werk. In de komende jaren zullen er marktinitiatieven voor herontwikkeling op gang moeten gaan komen, waarbij de nadruk ligt op intensiever ruimtegebruik/verdichting ten behoeve van verhogen van de arbeidsintensiteit per vierkante meter bedrijventerrein. Op het bedrijventerrein zijn tevens investeringen noodzakelijk in het kader van toekomstbestendige werklocatie.

Een organisatorische samenvoeging met De Overmaat zal onderzocht moeten worden om op die manier de slagkracht richting partners te vergroten. De oprichting van een BIZ (Bedrijven Investeringszone) met een groot draagvlak zou daarbij een logische stap kunnen zijn.





© Buck Consultants International, 2022

Het Broek

- [x] Centrumomgeving
- [x] Woon-werkwijk
- [x] Zakelijke kantooromgeving
- [x] Innovatie omgeving
- [x] Gemengd bedrijvenpark
- [x] Functionele bedrijfsomgeving

Buck Consultants International

Uitgangssituatie

Het Broek is met 60 hectare een van grotere bedrijventerrein in Arnhem. Samen met IPKW, Nieuwe Haven en RijnPark vormt Het Broek het geluidgezoneerd industrieterrein Arnhem Noord. Op het bedrijventerrein is ruimte voor hindergevende bedrijvigheid. De kwaliteit van het terrein is wisselend, met op meerdere deelzones veroudering en inefficiënt ruimtegebruik. Het westelijk deel bestaat uit redelijk goed onderhouden grootschalige (industrie)bedrijven, terwijl het oosten meer kleinschalige bedrijvigheid kent. Over het algemeen laat de ruimtelijke kwaliteit te wensen over.

Ontwikkelingen

Op bedrijventerrein Het Broek komen een aantal ontwikkelingen samen, waardoor het terrein toe is aan herontwikkeling/revitalisering. Om Het Broek weer tot een functionele bedrijfsomgeving te vormen, zijn ingrepen nodig op gebruikers- en ruimtelijk niveau. Daarbij vormt Het Broek met de toekomstige kennisas de verbinding tussen het IPKW en de Kenniscampus. Met StAB wordt gewerkt aan het opstellen van een ambitiedocument voor het terrein om te komen tot een toekomstbeeld voor 2040.

Toekomstbeeld 2040

Bedrijventerrein Het Broek blijft in de toekomst als vestigingslocatie voor maakindustrie en zwaardere bedrijfscategorieën van grote economische waarde voor de stad, omdat het ruimte blijft bieden aan bedrijfsmatige functies (tot milieucategorie 4). De kwaliteit van het terrein is nu wisselend. Op meerdere deelzones is er sprake van veroudering en inefficiënt ruimtegebruik.

Door herontwikkeling wordt het bedrijventerrein toekomstbestendiger en kan extra ruimte gecreëerd worden voor nieuwe bedrijvigheid door slim, innovatief en effectief ruimtegebruik. Als onderdeel van de visie voor Spoorzone Arnhem-Oost worden er verbindingen gelegd met de Kenniscampus. Op Het Broek wordt nu gekozen voor inzetten op ruimte voor bedrijvigheid, en dus geen ruimte voor woningbouw en zelfstandige kantoren. Nieuwe ondersteunende voorzieningen, die kunnen bijdragen aan de kwaliteit en functionaliteit van het gebied, kunnen mogelijk wel toegestaan worden als het bedrijfsleven daar baat bij heeft.





© Buck Consultants International, 2022

IPKW

- Centrumomgeving
- Woon-werkwijk
- Zakelijke kantooromgeving
- Innovatie omgeving
- Gemengd bedrijvenpark
- Functionele bedrijfsomgeving

Buck Consultants International

Uitgangssituatie

Industriepark Kleefse Waard (IPKW) is een innovatief bedrijventerrein in het oosten van Arnhem-Noord. IPKW huisvest en verbindt duurzame energiegerelateerde bedrijven op een terrein van 90 hectare. Er wordt samen met de overheden, het onderwijs en het bedrijfsleven gewerkt aan een cleantech campus (zie factsheet Connectr Energy Innovation Lab).

Ontwikkelingen

Het industriepark is een kraamkamer voor startende en innovatieve bedrijven. De ontwikkelingen in relatie tot Spoorzone Arnhem-Oost bieden nieuwe kansen, omdat verbinding met onderwijsinstellingen (Kennisas) verbeterd kan worden. Het industriepark biedt fysieke ruimte aan verschillende typen bedrijven, zoals zelfstandige bedrijfsunits, flexibele deelverhuur, evenementenruimtes en een proefveld.

Toekomstbeeld 2040

Industriepark Kleefse Waard (IPKW) blijft zich verder ontwikkelen als een dynamische campusomgeving met een sterke profilering op het gebied van cleantech bedrijvigheid. Voor IPKW is de milieuzonering nu en in de toekomst belangrijk, omdat duurzame bedrijvigheid ook behoefte heeft aan deze zonering. Met de komst van Connectr en nog meer studenten zal dat in de komende jaren nog meer versterkt worden. Het industriepark blijft een belangrijk uithangbord voor energiestad Arnhem als proefveld voor nieuwe toepassingen. Op IPKW is ruimte voor de bedrijven om hun producten te maken. Ruimte voor startende en innovatieve bedrijven en tevens een plek om als bedrijf door te groeien, bijvoorbeeld met een proeffabriek of eerste productiefaciliteit.

De ontwikkelingen in relatie tot Spoorzone Arnhem-Oost bieden nieuwe kansen, omdat verbinding met onderwijsinstellingen (Kenniscampus en ENKA-campus) verbeterd kan worden. De economische relatie met bedrijventerrein Het Broek is nu vrij beperkt, maar dat moet nieuwe impulsen krijgen op basis van aanstaande ontwikkelingen in het gebied.





© Buck Consultants International, 2022

Nieuwe Haven

- Centrumomgeving
- Woon-werkwijk
- Zakelijke kantooromgeving
- Innovatie omgeving
- Gemengd bedrijvenpark
- Functionele bedrijfsomgeving

Buck Consultants International

Uitgangssituatie

Nieuwe Haven is een industrieterrein met multimodaal karakter en vormt door de strategische ligging ook de verbindende schakel tussen IPKW, Het Broek, RijnPark, de stad Arnhem en het rivierenlandschap. In de Nieuwe Haven worden verschillende grondstoffen op- en overgeslagen door watergebonden bedrijven. Ook worden er scheepsbouw- en reparatiewerkzaamheden uitgevoerd. Het gebied biedt ook ruimte voor waterrecreatie.

Ontwikkelingen

Naar aanleiding van het besluit om van de Nieuwe Haven weer een bedrijfshaven te maken is er met stakeholders gewerkt aan een plan om de haven weer een optimale bedrijfshaven te maken. In dit implementatieplan zijn acties opgenomen voor de korte, middellange en lange termijn. Een eerste stap om te komen tot een optimale bedrijfshaven is het verwijderen van de woonfunctie in de Nieuwe Haven. Momenteel wordt gewerkt aan uitvoering van het implementatieplan.

Toekomstbeeld 2040

De Nieuwe Haven zorgt voor een impuls voor het Arnhemse energiecluster en de maritieme industrie. In 2040 is de Nieuwe Haven energieneutraal en draagt daarmee bij aan een energieneutrale stad. Het gebruik van fossiele brandstoffen is sterk gereduceerd. Het type bedrijvigheid rondom de Nieuwe Haven is watergebonden en levert producten of diensten die bijdragen aan de energietransitie. De Nieuwe Haven is dé plek om je schip letterlijk te verduurzamen met inzet van Arnhemse innovaties.

De Nieuwe Haven maakt een grote efficiëntieslag met CO2-reductie door hergebruik van restwarmte, gebruik van groene energie en het delen van faciliteiten (kade, werf, werkkranen). De Nieuwe Haven draagt met versterking van de maritieme maaksector bij aan de energietransitie van de Nederlandse scheepvaart. Het ombouwen of ontwikkelen van nieuwe duurzaam aangedreven vaartuigen kan worden versneld door bedrijven in de Nieuwe Haven. Er ontstaat ook een hybride leeromgeving met aantrekkelijke plekken voor het mbo en hbo om studenten te laten leren en werken aan actuele en toekomstige vraagstukken.





© Buck Consultants International, 2022

Koningspleij Noord

- Centrumomgeving
- Woon-werkwijk
- Zakelijke kantooromgeving
- Innovatie omgeving
- Gemengd bedrijvenpark
- Functionele bedrijfsomgeving

Buck Consultants International

Uitgangssituatie

Koningspleij Noord is een terrein van 20 hectare (met 10-13 hectare ontwikkelpotentieel) ten zuiden van IPKW, direct aan de N325. De kade van de Nieuwe Haven loopt door tot Koningspleij, waardoor het gebied over een multimodale ontsluiting beschikt.

Voor 2012 was het beoogd voor innovatieve industriële bedrijven. Er is besloten het terrein af te waarderen en in gebruik te nemen als landbouwgrond. Voor de komende jaren wordt het ingezet voor opwek van duurzame energie in de vorm van een zonneveld en er zijn windmolens aan de rand van het terrein geplaatst.

Ontwikkelingen

In 2021 is het zonneveld van 8,5 hectare op Koningspleij Noord aangelegd en er zijn 4 windturbines geplaatst. Windpark Koningspleij gaat schone energie leveren aan 14.500 huishoudens in de regio en bedrijven op IPKW.

Ondanks dat het terrein momenteel ingezet wordt voor duurzame energieopwekking is er veel interesse in het gebied van meerdere (watergebonden) bedrijven. Ook voor de braakliggende strook naast het zonneveld. Koningspleij Noord kan bij een succesvolle ontwikkeling van Nieuwe Haven wel eens cruciaal gaan worden om de ruimtevraag van het groeiende energiecluster op te kunnen vangen. Er zal nu al onderzocht kunnen worden of Koningspleij op termijn hiervoor beschikbaar kan komen. Bekend is dat er in het gebied dieren- en plantensoorten van de zogenaamde Rode Lijst voorkomen.

Toekomstbeeld 2040

Het plangebied wordt de komende jaren ingezet voor opwek van duurzame energie, maar zou op termijn mogelijk ingezet kunnen worden voor watergebonden en innovatieve industriële bedrijvigheid in combinatie met opwek van duurzame energie. Het biedt daarmee kansen om de Nieuwe Haven verder te ontwikkelen als bedrijfshaven in lijn met de vastgestelde visie. Daarnaast kan Koningspley Noord ruimte bieden aan bedrijven die door de ontwikkelingen van Spoorzone Arnhem-Oost op zoek moeten naar een andere vestigingslocatie. Hiervoor dient voordat het energiepark is afgewaardeerd verkend te worden of en zo ja, op welke wijze dit eventueel mogelijk gemaakt kan worden.





© Buck Consultants International, 2022