stec groep



Toekomstige bedrijvigheid Spoorzone Arnhem-Oost

Rijnpark en Schaapsdrift

12 juli 2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
- 1.1 Aanleiding 3
- 1.2 Leeswijzer 4

2. Kansrijke verschijningsvormen werkfuncties 5
- 2.1 Uitgangssituatie en beoogde plannen Rijnpark en Schaapsdrift 6
- 2.2 Kansrijke verschijningsvormen werkfuncties 6

3. Marktbehoefte 8
- 3.1 Marktbehoefte programma werken 8
- 3.2 Kansrijk programma werken Rijnpark 9
- 3.3 Kansrijk programma werken Schaapsdrift 11

4. Succesvoorwaarden voor ontwikkeling 13
- 4.1 Uitgangspunt: maximaal mengen van functies binnen Schaapsdrift en Rijnpark, alleen uitzondering wanneer het écht niet past 13
- 4.2 Flexibel en adaptief programmeren 16
- 4.3 Keuzes voor invulling Rijnpark en Schaapsdrift vragen om brede blik rondom economie in Arnhem 16
- 4.4 Betaalbaarheid is een belangrijke succesvoorwaarde 17

Bijlage A: Profielen kansrijke verschijningsvormen werkfuncties 18

Bijlage B: Analyses marktbehoefte 21
- B1. Ruimtevraag bedrijfsruimte 21
- B2. Ruimtevraag kantoren 31
- B3. Ruimtevraag voorzieningen 34

Bijlage C: Methodiek menganalyse 42

Bijlage D: Voorbeelden gemengde woon-werkgebieden 46

Bijlage E: Voorbeelden ‘makersplaatsen’ 51

Foto voorkant: BK Makelaars

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Arnhem wil de Spoorzone Arnhem-Oost ontwikkelen tot een gemengd woon-werkmilieu. Het gaat hierbij om het gebied tussen het AKZO-terrein, Kenniscampus regio Arnhem en Industriepark Kleefse Waard (IPKW). Specifiek vindt transformatie van bedrijvigheid plaats in twee deelgebieden van Spoorzone Arnhem-Oost. Het gaat hierbij om een gedeelte van Schaapsdrift en bedrijventerrein Rijnpark:

- Schaapsdrift telt nu zo'n 13.000 m^2 bedrijvigheid, geeft u aan. Het gaat vooral om winkels voor grote detailhandel, maar bijvoorbeeld ook een drukkerij en wat dienstverleners. Met 100 banen wordt het gebied arbeidsextensief gebruikt. Uw ambitie is om het aantal banen in Schaapsdrift te laten groeien parallel aan het aantal toe te voegen woningen. Daarnaast bevindt zich in het gebied het Woonzorgcentrum Vreedenhoff (Innoforte) met zo'n 300 banen.
- Bedrijventerrein Rijnpark is fors groter en omvat zo'n 200.000 m^2 bedrijvigheid. Het gaat om bedrijven in een breed scala aan sectoren. Ook hier wilt u het aantal banen verhogen. Daarnaast moeten maatschappelijke voorzieningen die ook voor werkgelegenheid zorgen een plek krijgen in het gebied. Uw streven is om zo'n 7.000 woningen en zo'n 5.000 banen in het gebied te realiseren.

Beide gebieden veranderen dus naar gemengde woon-werkgebieden waar werken in meer of mindere mate aanwezig is. In dat kader gaan we in dit onderzoek in op de vraag welke typen bedrijvigheid en werkfuncties passen in de toekomstige deelgebieden. Uiteraard met het uitgangspunt dat deze typen bedrijvigheid en werkfuncties mengbaar zijn met wonen. Specifiek zoomen we in op de volgende vragen:

1 Welke typen bedrijvigheid en werkfuncties passen in het toekomstige gebied? Uitgesplitst naar de deelgebieden Schaapsdrift en Rijnpark.
2 Wat is de marktbehoefte aan deze functies in Arnhem en regio?
3 Wat zijn interessante voorbeelden uit het land qua functies en mengvormen?
4 Wat zijn randvoorwaarden om de beoogde functies optimaal in te passen in de te ontwikkelen gebieden?

Spoorzone Arnhem-Oost

De gemeente Arnhem heeft de ambitie om tot 2040 zo'n 16.000 woningen te bouwen. Ruim de helft hiervan is voorzien in Spoorzone Arnhem-Oost. Dit gebied heeft in potentie veel ruimte voor nieuwbouwwoningen, bedrijvigheid, verbeterde mobiliteit en groen. De realisatie van de woningen draagt ook bij aan de verbetering van de sociale leefomgeving door onder andere de realisatie van fysieke verbindingen zoals grootschalig groen tussen bestaande en nieuwe wijken in Arnhem-Oost. De gemeente heeft als vertrekpunt dat de realisatie van meer woningen altijd onderdeel moet zijn van een duurzame leefomgeving met investeringen in groen, werk, mobiliteit en voorzieningen. Daarmee wordt bijgedragen aan een leefbare en bereikbare stad met gevarieerde wijken waar wonen, werken en voorzieningen samen komen. In dit onderzoek staan zoals genoemd de verdichtingslocaties Rijnpark en Schaapsdrift centraal.

1.2 Leeswijzer

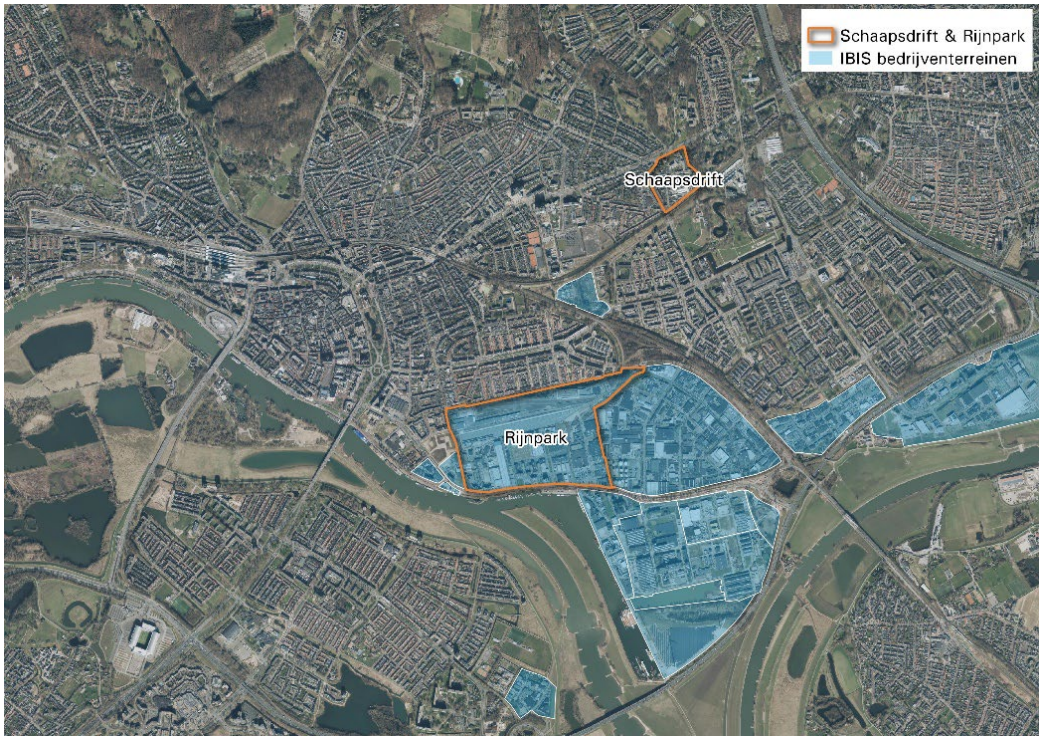
In hoofdstuk 2 gaan we in op de kansrijke verschijningsvormen voor werkfuncties in de toekomstige gemengde woon-werkgebieden Rijnpark en Schaapsdrift. Vervolgens brengen we in hoofdstuk 3 de marktbehoefte voor deze kansrijke verschijningsvormen voor werkfuncties in beeld. In hoofdstuk 4 gaan we vervolgens in op de succesvoorwaarden voor ontwikkeling en geven we voorbeelden qua functies en mengvormen.

2. Kansrijke verschijningsvormen werkfuncties

In dit hoofdstuk gaan we in op de kansrijke verschijningsvormen voor werkfuncties in de toekomstige gemengde woon-werkgebieden Rijnpark en Schaapsdrift. Specifiek geven we antwoord op de vraag welke typen bedrijvigheid en werkfuncties passen in de toekomstige gebieden.

We brengen de kansrijke verschijningsvormen voor werkfuncties voor de toekomstige gemengde woon-werkgebieden Rijnpark en Schaapsdrift in beeld. Eerst schetsen we kort een beeld van de huidige situatie en beoogde plannen voor Rijnpark en Schaapsdrift. Vervolgens schetsen we een beeld van de toekomstige situatie. We focussen ons hierbij vooral op het aantal banen en het vastgoedprogramma voor werken. Onderstaand figuur laat de ligging van Rijnpark en Schaapsdrift zien.

Figuur 1: Ligging Rijnpark en Schaapsdrift



Bron: IBIS (2022), bewerking Stec Groep (2023).

2.1 Uitgangssituatie en beoogde plannen Rijnpark en Schaapsdrift

Gemiddeld ruimtegebruik per baan op Rijnpark neemt af

Rijnpark is momenteel een werklocatie globaal gelegen tussen de Broekstraat, de Westervoortsedijk, Van Oldenbarneveldtstraat en de Doctor C. Lelyweg[1]. Het gebied wordt getransformeerd tot gemengd hoogstedelijk woon-werkgebied. In Rijnpark worden in totaal zo'n 7.000 woningen gerealiseerd tot en met 2040 waarvan minimaal 2.400 in de periode tot en met 2030. Er wordt ingezet op een variatie in doelgroepen: starters, studenten, expats, kenniswerkers, ouderen en gezinnen. Er wordt een brede range aan type en grootte woningen en/of appartementen gerealiseerd om deze doelgroepen te huisvesten.

Momenteel bevinden zich zo'n 3.300 banen in het gebied. Deze banen bevinden zich op zo'n 250.000 m^2 bedrijfsoppervlak (Startnotitie Rijnpark, 2023[2]). Dit betekent dat in de huidige situatie een baan gemiddeld zo'n 75 m^2 inneemt. Dit is relatief intensief ten opzichte van de gemiddelde ruimte per baan op werklocaties in Arnhem. De gemiddelde ruimte per baan in de gemeente Arnhem bedraagt namelijk zo'n 120 m^2 (Visie Werklocaties Arnhem, 2040). Met de transformatie van werklocatie naar gemengd woon-werkmilieu wordt gestreefd naar 5.000 banen in het toekomstige gebied met een forse intensivering van gemiddeld ruimtegebruik per baan.

Ook op Schaapsdrift intensivering van gemiddeld ruimtegebruik per baan noodzakelijk

Schaapsdrift wordt momenteel gekenmerkt door een mix van woningtypes, perifere bedrijvigheid en een zorgcomplex aan de Velperweg. Het gebied bevindt zich direct ten noorden van station Presikhaaf. In het gebied (exclusief het Woonzorgcentrum Vreedenhoff [Innoforte]) bevinden zich momenteel zo'n 100 banen in zo'n 13.000 m^2 bedrijfsoppervlak[3]. Dit betekent dat in de huidige situatie een baan gemiddeld zo'n 130 m^2 inneemt. Dit ligt net iets hoger dan het gemiddelde ruimtegebruik per baan op Arnhemse werklocaties. Schaapsdrift wordt herontwikkeld tot gemengd woon-werkgebied waar zo'n 500 tot 1.000 woningen extra gerealiseerd worden. Er wordt ingezet op een balans door naast woningen in een stedelijke mix te streven naar extra banen in het gebied (geamendeerde Startnotitie Schaapsdrift, 2023). Ook op Schaapsdrift geldt dat het toekomstig ruimtegebruik per baan fors af moet nemen ten opzichte van het huidige ruimtegebruik.

2.2 Kansrijke verschijningsvormen werkfuncties

Zowel Rijnpark als Schaapsdrift veranderen naar gemengde woon-werkgebieden. We gaan in deze paragraaf in op de werkfuncties die we kansrijk achten voor de toekomstige gemengde woon-werkgebieden. We baseren ons op de meest recente ontwikkelingen in de bedrijfsruimte- en kantorenmarkt, de provinciale behoefteraming en de mate waarin de werkfuncties passen (met name op basis van milieucategorieën en omvang) in de toekomstige gebieden Rijnpark en Schaapsdrift. We splitsen de werkfuncties uit naar verschillende typen: bedrijfsruimte, kantoren en voorzieningen (enkel voor Rijnpark). We maken onderscheid tussen deze verschillende werkfuncties om programmatisch meer inzicht te geven. In de praktijk hoeft deze indeling niet altijd zo hard te zijn. We zien namelijk steeds meer cross-overs tussen verschillende soorten werkfuncties. Zo wordt het kantoor steeds meer een ruimte om te ontmoeten. Hier spelen bijvoorbeeld flexibele kantoorconcepten op in. Bij 'traditionele' bedrijven is een verhouding van 10% kantoor en 90% bedrijfsruimte door de bank genomen courant. Maar bij innovatieve

[1] Het huidige Rijnpark is groter dan het omschreven gebied. Bedrijvigheid tussen de Veilingstraat, Nieuwe Kade en Westervoortsedijk valt niet onder het te transformeren gebied.
[2] In de Startnotitie wordt geschreven over 2.600 banen. Dit zijn de banen op Rijnpark exclusief het gebied ten noorden van het Spooremplacement (onder andere locatie Post NL en PEJA).
[3] Zoals genoemd is dit exclusief de circa 300 banen bij het Woonzorgcentrum Vreedenhoff (Innoforte) die zich in zo'n 25.000 m^2 bvo bevinden.

bedrijven zien we die verhoudingen verschuiven en is de indeling en het gebruik van vastgoed ook flexibel. Ook op kleinere schaal zien we dat bedrijfsruimte, kantoren, ateliers en werkplaatsen steeds meer in elkaar over lopen. Dit sluit aan bij de ontwikkelingen bij bedrijven. Kleinschalige, ambachtelijke maakbedrijven (tot circa 250 m^2 vastgoed) zijn hierdoor vrijwel altijd goed in te passen in gemengde gebieden. Voor grootschaligere bedrijven is de (stedenbouwkundige) opgave complexer maar niet onhaalbaar.

We maken onderscheid tussen verschillende kansrijke verschijningsvormen van werkfuncties. De transformatie van een bedrijventerrein naar gemengd woon-werkgebied betekent vaak een behoefte aan diverse voorzieningen voor met name de toekomstige inwoners. In hoofdstuk 3 zoomen we verder in op voorzieningen (in Rijnpark). Onderstaande tabel laat de potentieel kansrijke verschijningsvormen van werkfuncties voor Rijnpark en Schaapsdrift zien. Zie bijlage A voor uitgebreide profielen. De kansrijke verschijningvormen van werkfuncties

Tabel 1: Kansrijke verschijningsvormen werkfuncties Rijnpark en Schaapsdrift

Verschijnings-vorm	Kansrijk in	Toelichting
Moderne makers	Rijnpark & Schaaps-drift	Vaak kleinere bedrijven (500 m^2 tot 2.500 m^2, waarbij de onderkant van de bandbreedte het meest kansrijk is voor gemengde woon-werkgebieden) gevestigd in op zichzelf staande bedrijfspanden met werknemers die uit de buurt komen. Vaak belang bij een relatief goedkoop en functioneel bedrijfspand dat er netjes uitziet. Moderne makers werken in veel verschillende sectoren maar denk aan de bouw, kleinschalige productie, zakelijke diensten (schoonmaak/verhuur) en groothandel. Aandachtspunt hierbij is dat moderne makers vaak een (beperkte) logistieke component met verkeersbewegingen kennen. Stedenbouwkundige inpassing om eventuele hinder te beperken is een belangrijk aandachtspunt voor deze doelgroep. Indien goed stedenbouwkundig ingepast kunnen de bedrijfspanden zich in de plint bevinden waarboven overige werkfuncties of wonen gevestigd kunnen zijn.
Makersplaatsen (verzamel-gebouw)	Rijnpark & Schaaps-drift	Verzamelpanden waarin veel verschillende (creatieve) zzp'ers zijn gevestigd. In makersplaatsen zit vaak een redelijke dynamiek waardoor er veel wisselingen van huurders zijn. Belang bij goedkope ruimte (in absolute zin zou de vierkante meter prijs hoger kunnen liggen) met een creatieve/rauwe uitstraling. In makersplaatsen werken diverse zzp'ers. Denk aan: ambachtelijke en kleinschalige bouw/productie bedrijfjes, ateliers van kunstenaars/creatievelingen, reparatie/verhuur van specialistische producten (audio/videoapparatuur bijvoorbeeld), ICT- bedrijven met een fysieke toepassing (drones bijvoorbeeld).
Stadsdistributie-hub	Rijnpark	Specifiek in Rijnpark is een stadsdistributiehub kansrijk gezien de ligging ten opzichte van een groot afzetgebied, denk bijvoorbeeld aan een fietskoerier. Goede afwikkeling van vervoersbewegingen is een aandachtspunt hierbij.
Kleinschalige kantoor-gebruikers	Rijnpark	Zelfstandige kleinschalige werk- en kantoorruimten met een maximale omvang van 500 m^2 ter versterking van de levendigheid en de wijkeconomie. Laat zich goed mengen met woonfuncties.
Kantoren-verzamelgebouw	Rijnpark & Schaaps-drift	In een kantorenverzamelgebouw zijn kleinschalige werk- en kantoorruimten met een omvang van zo'n 50 tot 500 m^2 per unit kansrijk. Denk bijvoorbeeld aan een verzamelgebouw voor start-ups en scale-ups. Korte en flexibele contracten zijn passend bij deze doelgroep.

Bron: Stec Groep (2023).

3. Marktbehoefte

In dit hoofdstuk gaan we in op de vraag: "Wat is de marktbehoefte van de typen bedrijvigheid en werkfuncties passend in het toekomstige Rijnpark en Schaapsdrift?". Ook geven we een indicatieve verdeling van een kansrijk programma voor Rijnpark en Schaapsdrift.

3.1 Marktbehoefte programma werken

In dit hoofdstuk vatten we de ruimtevraag naar de verschillende onderdelen van het kansrijke programma werken in Rijnpark en Schaapsdrift samen. In bijlage B staan de volledige analyses naar ruimtevraag per onderdeel van het programma werken. We benaderen de ruimtevraag sectoraal omdat de bronnen waar we ons in dit hoofdstuk op baseren vaak ook sectoraal zijn (zoals de kantorennota, de provinciale bedrijventerreinprognose, et cetera). De onderdelen van het programma werken in Rijnpark en Schaapsdrift die we onderscheiden zijn:

- Bedrijfsruimte
- Kantoren

Daarnaast brengen we voor Rijnpark ook de ruimtevraag in beeld naar maatschappelijke voorzieningen en dagelijkse detailhandel.

Conclusie marktbehoefte bedrijfsruimte

In de toekomstige gemengde woon-werkgebieden Rijnpark en Schaapsdrift zijn diverse vormen van bedrijfsruimte kansrijk.

Ten eerste constateren we op basis van het Regionaal Programma Werken (RPW, 2020) een aanzienlijke ruimtebehoefte: de vraag naar bedrijventerrein bedraagt in de regio Arnhem-Nijmegen zo'n 190 hectare in de periode 2023 tot 2030. Daar staat momenteel een aanbod van zo'n 35 hectare direct uitgeefbaar aanbod tegenover en circa 25 hectare in optie. De verwachte ruimtevraag overstijgt dus fors het aanbod[4].

Voor Rijnpark en Schaapsdrift verwachten we dat met name de vraag naar een klassiek – gemengd werkmilieu met een beperkte milieucategorie kansrijk is. Deze ruimtevraag uit zich in de verschijningsvorm moderne makers. Daarnaast verwachten we dat een makersplaats zowel in Rijnpark als in Schaapsdrift kan voorzien in een behoefte. Voor Rijnpark geldt dat een makersplaats van circa 5.000-10.000 m^2 kansrijk is. Voor Schaapsdrift achten we een makersplaats van circa 3.000-8.000 m^2 kansrijk.

Ook stadsdistributie is potentieel kansrijk op Rijnpark. In totaal is er in gemeente Arnhem zes tot tien hectare ruimtevraag naar stadsdistributie tot 2030. Deze hectares overlappen met de ruimtevraag conform de provinciale behoefteraming. Specifiek is een (kleinschalige) stadsdistributiehub kansrijk op Rijnpark, denk bijvoorbeeld aan een fietskoerier. Rijnpark is met name door de ligging ten opzichte van een groot afzetgebied (het centrumgebied) een kansrijke locatie.

[4] Momenteel is Stec Groep voor de provincie Gelderland bezig met een nieuwe provinciale behoefteraming voor bedrijventerreinen, kantoren en informele locaties. De nieuwe behoefteraming is nog in ontwikkeling maar de eerste inzichten laten zien dat met name in het hoge scenario de nieuwe prognose uitgaat van hogere groeicijfers ten opzichte van de vorige prognose (uit 2019).

Tot slot hebben we met behulp van de mengbaarheidsanalyse de vraag naar gemengde woon-werkmilieus vanuit de huidige bedrijvigheid gevestigd op Rijnpark en Schaapsdrift in beeld gebracht. In totaal gaat het voor Rijnpark om circa 4,5 hectare ruimtevraag verdeeld over verschillende gemengde milieus. We zien met name vraag naar bedrijfsruimte in verschillende omvangen. Voor Schaapsdrift gaat het om circa één hectare ruimtevraag verdeeld over verschillende gemengde milieus. Voor Schaapsdrift geldt dat het gros van de vraag uitgaat naar kantoorachtig vastgoed. Deze mengbare bedrijvigheid in Rijnpark en Schaapsdrift bevindt zich in de verschillende verschijningsvormen van werkfuncties die we kansrijk achten voor het toekomstig programma voor werken in deze gebieden. De huidige mengbare bedrijven zijn dus onderdeel van de kansrijke verschijningsvormen van werkfuncties in de tabellen 2 en 3 (zie de volgende paragraaf).

Conclusie marktbehoefte kantoren

De toekomstige gemengde woon-werkgebieden Rijnpark en Schaapsdrift achten we niet geschikt voor nieuwe grootschalige kantoorontwikkelingen. De locatie Rijnpark-Westervoortsedijk is in de Kantorennota Arnhem 2022-2030 niet als formele kantoorlocatie opgenomen, maar is wel genoemd als bedrijventerrein waar een aantal grotere kantoorgebouwen staan. Ter versterking van de levendigheid van de wijkeconomie in het gebied zijn kleinschalige werk- en kantoorruimten wel wenselijk. Denk hierbij aan een maximale omvang van 500 m^2 per werk- en/of kantoorruimte. Deze kleinschalige werk- en kantoorruimten zijn ook potentieel kansrijk in een kantorenverzamelgebouw, bijvoorbeeld voor start-ups en scale-ups. Ook voor Schaapsdrift zien we ter versterking van de wijkeconomie mogelijk kansen voor kleinschalige werk- en kantoorruimten met een maximale omvang van 500 m^2 in een kantorenverzamelgebouw.

Conclusie marktbehoefte voorzieningen Rijnpark

De uiteindelijke ruimtevraag naar maatschappelijke voorzieningen is sterk afhankelijk van het definitieve woningbouwprogramma en daarmee de verdeling van kansrijke verschijningsvormen van werkfuncties die gehuisvest worden in het toekomstige gemengde woon-werkgebied Rijnpark. Zo zullen ouderen een fors grotere behoefte hebben aan zorgvoorzieningen dan studenten. Gezinnen hebben in tegenstelling tot ouderen behoefte aan onderwijsvoorzieningen. Indicatief verwachten we op basis van 7.000 woningen een behoefte aan zo'n 25.000 tot 35.000 m^2 maatschappelijke voorzieningen. Op basis van dit aantal toe te voegen woningen verwachten we daarnaast een behoefte aan minimaal 4.000 m^2 dagelijkse detailhandelsvoorzieningen (aanvullend op de huidige detailhandel in het gebied, hoofdzakelijk gevestigd in winkelcentrum De Lely).

3.2 Kansrijk programma werken Rijnpark

Onderstaande tabel laat een indicatieve verdeling van het werkenprogramma op Rijnpark zien. De tabel laat een bandbreedte (zowel in omvang als type functies) zien voor het accommoderen van werken binnen het gemengde programma. We benadrukken dat de tabel geen blauwdruk is, maar dient als input voor verdere planvorming. Daarnaast zijn belangrijke aandachtspunten bij de tabel:

- Vanuit de ambitie om in Rijnpark een gemengd woon-werkgebied te realiseren met 5.000 banen verwachten we dat het werkenprogramma in totaal bestaat uit maximaal 267.500 m^2.
- Vanuit de marktbehoefte constateren we voor Rijnpark voornamelijk marktvraag naar bedrijfsruimte. We gaan nu in het werkenprogramma uit van maximaal zo'n 167.000 m^2 en daarmee ruim 2.000 banen in deze kansrijke verschijningsvormen van werken. Deze marktvraag komt met name voort uit moderne makers. Dit zijn banen die relatief veel ruimte per baan vragen, maar goed aansluiten bij de behoefte aan banen qua opleidingsniveau in de gemeente Arnhem. Zo'n 66% van de inwoners in de gemeente Arnhem heeft een onderwijsniveau tot en met MBO niveau 4 (CBS, 2020). Dit sluit goed aan bij het gros van de banen in de categorie moderne makers. De kansrijkheid van de moderne makers zit naast de

marktbehoefte dus ook in de passendheid van de doelgroep bij het gemiddeld opleidingsniveau in de gemeente Arnhem. Vanuit de marktvraag is méér bedrijfsruimte potentieel zeker mogelijk maar sterk afhankelijk van de keuzes en de ruimtelijke mogelijkheden voor bedrijfsruimte in de uitwerking van de plannen voor Rijnpark.

- De grijze rijen laten de huidige werkgelegenheid en het huidige ruimtegebruik (per baan) van kantoren en detailhandel zien. We gaan er in de indicatieve verdeling dus van uit dat deze banen (circa 1.900 in totaal) behouden blijven. We benoemen deze meters in het kansrijk programma omdat ze in het gebied kunnen blijven of omdat ze in eenzelfde verschijningsvorm kunnen terugkeren. Voor bedrijfsruimte geldt dat de huidige bedrijven in de huidige verschijningsvorm niet verenigbaar zijn met de transformatie van Rijnpark naar een hoogstedelijk gemengd gebied. Het gros van deze bedrijven kan potentieel in een intensievere verschijningsvorm in het gebied blijven/terugkeren. De menganalyse (zie bijlage B) biedt hier inzicht in. De vraag naar gemengde gebieden vanuit de huidige bedrijvigheid is onderdeel van onderstaande tabel.

Tabel 2: Overzicht kansrijke verschijningsvorm werkfuncties en werkgelegenheid Rijnpark

Type		Aandeel verschijnings-vorm werkfunctie	Ruimte per baan in m²		Oppervlakte in m² bvo		Inschatting banen	
			Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal
Bedrijfs-ruimte	Moderne makers	52%	60	80	90.000	140.000	1.500	1.750
	Makersplaatsen	4%	100	150	5.000	10.500	50	70
	Stadsdistributie	6%	60	80	6.000	16.000	100	200
Kantoor-ruimte	Bestaande kantoren	12%	20	20	32.000	32.000	1.600	1.600
	Kleinschalige kantoren	1%	20	35	1.000	3.500	50	100
	Verzamelgebouw start-ups/scale-ups	1%	20	35	1.000	3.500	50	100
Maatschappelijke voorzieningen		13%	60	80	25.000	35.000	310	580
Detail-handel	Bestaande detailhandel totaal	8%	75	75	21.000	21.000	280	280
	... waarvan bestaand detailhandel dagelijks	*1%*	*30*	*30*	*3.300*	*3.300*	*110*	*110*
	Detailhandel dagelijks	2%	20	40	3.000	6.000	75	300
Totaal		**100%**			**184.000**	**267.500**	**4.000**	**5.000**

3.3 Kansrijk programma werken Schaapsdrift

Onderstaande tabel laat de indicatieve verdeling van het werkenprogramma op Schaapsdrift zien. De tabel laat een bandbreedte (zowel in omvang als type functies) zien voor het accommoderen van werken binnen het gemengde programma. We benadrukken dat de tabel geen blauwdruk is, maar dient als input voor verdere planvorming.

Belangrijke notie is dat het initiële vertrekpunt van dit onderzoek de Startnotitie Schaapsdrift (januari 2023) was. Hierin werd gestreefd naar het realiseren van één baan per toegevoegde woning. In de Startnotitie Schaapsdrift werd uitgegaan van het toevoegen van 500 tot 1.000 woningen waardoor werd gestreefd naar het toevoegen van 500 tot 1.000 banen. Dit is dan ook het uitgangspunt geweest in het in beeld brengen van het kansrijk programma werken. We constateren vanuit de markt een forse behoefte aan (kleinschalige) bedrijfsruimte die potentieel gefaciliteerd zou kunnen worden in Schaapsdrift. Gezien de intensiveringsopgave in het gebied waar nu van uit wordt gegaan, is echter het realiseren van deze bedrijfsruimte slechts in beperkte mate realistisch. Momenteel gaat de gemeente Arnhem uit van een beperkt programma voor bedrijfsruimte in het toekomstige Schaapsdrift (minder dan potentieel kansrijk zoals in tabel 3 genoemd). De nadruk in het gebied zal meer op zorg(gerelateerde) functies liggen en functies gericht op de kenniscampus. Desalniettemin laat de menganalyse (zie bijlage B1.5) zien dat alle werkfuncties die momenteel in Schaapsdrift gevestigd zijn mengbaar zijn met wonen. Deze huidige mengbare bedrijven zijn onderdeel van de kansrijke werkfuncties en zouden dus qua mengbaarheid in het gebied behouden kunnen blijven. Hierbij geldt voor een deel van deze werkfuncties dat de huidige verschijningsvorm niet verenigbaar is met de transformatie van Schaapsdrift. Mogelijk kunnen deze werkfuncties in een geïntensiveerde vorm behouden blijven in het gebied.

Daarnaast zijn belangrijke aandachtspunten bij de tabel:

- Vanuit de marktbehoefte constateren we voor Schaapsdrift voornamelijk marktvraag naar bedrijfsruimte. We gaan nu in het werkenprogramma uit van maximaal zo'n 16.000 m^2 en daarmee circa 200 banen in deze kansrijke verschijningsvormen van een werkfunctie. Méér bedrijfsruimte is vanuit marktvraag potentieel zeker mogelijk maar zoals hierboven genoemd sterk afhankelijk van de keuzes en de ruimtelijke mogelijkheden voor bedrijfsruimte in de uitwerking van de plannen voor Schaapsdrift.
- Op Schaapsdrift kan bedrijvigheid (zowel in bedrijfsruimte als kantoorruimte) in een sector gelieerd aan de Kenniscampus door de nabijheid van dit gebied thematische meerwaarde opleveren. Daarbij is de ligging van zowel Schaapsdrift als de Kenniscampus ten opzichte van het station Presikhaaf een belangrijke kwaliteit. Op Schaapsdrift kan bijvoorbeeld ruimte voor moderne makers en makersplaatsen gelinkt worden aan de bedrijvigheid passend bij de Kenniscampus. Daarnaast kunnen potentieel ook faciliteiten gedeeld worden, denk aan een collegezaal die ook gebruikt kan worden als een congres-/ontmoetingsruimte.
- De grijze rij laat de huidige werkgelegenheid en het huidige ruimtegebruik (per baan) van de Praxis zien. We gaan er in de tabel dus van uit dat deze banen behouden blijven. Dit ruimtegebruik per baan is momenteel zeer extensief en kan potentieel geïntensiveerd worden. Voor Praxis geldt dat de huidige verschijningsvorm niet verenigbaar zijn met de transformatie van Schaapsdrift naar een stedelijk gemengd gebied. Het behouden van de bouwmarkt is niet zozeer ingegeven door de werkgelegenheid (het is een relatief arbeidsextensieve functie), maar omdat dit soort functies (verspreid) nodig zijn in de stad.
- Tot slot zijn op Schaapsdrift zorg(gerelateerde) functies potentieel kansrijk. Onder andere gezien de ligging van het Woonzorgcentrum Vreedenhoff (Innoforte) in het gebied zijn potentieel kansen voor een toekomstige concentratie van zorgvoorzieningen. Inzicht in deze specifieke marktbehoefte valt buiten de scope van dit onderzoek. De potentiële groei van de werkgelegenheid binnen deze functie is daarom ook niet in beeld gebracht.

Tabel 3: Overzicht kansrijke verschijningsvorm werkfuncties en werkgelegenheid Schaapsdrift

Type		Aandeel verschijnings-vorm werkfunctie	Ruimte per baan in m²		Oppervlakte in m² bvo		Inschatting banen	
			Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal
Bedrijfs-ruimte	Moderne makers	57%	60	80	9.000	16.000	150	200
	Makersplaatsen	29%	60	80	3.000	8.000	50	100
Kantoor-ruimte	Kantoren verzamelgebouw	6%	20	35	600	1.750	30	50
Detail-handel	Bestaande detailhandel (Praxis)	8%	110	110	2.200	2.200	20	20
Totaal		**100%**			**14.800**	**27.950**	**250**	**370**

4. Succesvoorwaarden voor ontwikkeling

In dit hoofdstuk gaan we in op de succesvoorwaarden voor de ontwikkeling van de gemengde woon-werkgebieden Rijnpark en Schaapsdrift. Ook geven we voorbeelden van gemengde woon-werkgebieden en werkfuncties die passen bij gemengde ontwikkelingen.

4.1 Uitgangspunt: maximaal mengen van functies binnen Schaapsdrift en Rijnpark, alleen uitzondering wanneer het écht niet past

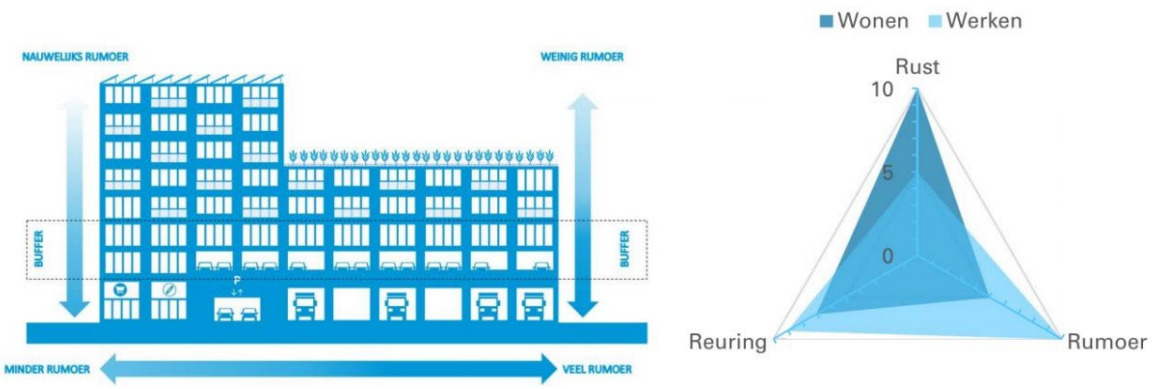
Meer mengen, maar zeker ook behoud van voldoende ruimte voor bedrijven waarvoor dit niet past

We verwachten dat functiemenging meer en meer een vraagstuk wordt waarmee Arnhem te maken krijgt. Als binnenstedelijke herontwikkelingslocaties zijn Schaapsdrift en Rijnpark ideale locaties om de behoefte aan gemengde gebieden in te vullen. We zien enerzijds een toenemende vraag naar woon-werkgebieden met een mix van functies en anderzijds een toenemende vraag naar werklocaties voor functies die niet of nauwelijks kunnen mengen (bijvoorbeeld door bedrijvigheid met een hogere milieucategorie). Door schaarste aan uitleglocaties voor bedrijvigheid zullen reguliere bedrijfsruimtegebruikers steeds meer op zoek gaan naar gemengde locaties. Door schaarste aan uitleglocaties of op uitleglocaties alleen nog bedrijven die écht hindergevend zijn toe te staan betekent naar verwachting meer vraag naar de bedrijfsruimte binnen Rijnpark en Schaapsdrift en andere woon-werkmilieus in Arnhem.

Het mengen van wonen en werken gaat uiteraard vaak gepaard met tegenstrijdige belangen. De samenhang tussen de drie ‘R’en van het mengen (Rust, Reuring en Rumoer) vormen de kernwaarden die leidend zijn in de afweging van belangen. Bewoners hechten veel waarde aan Rust in hun woonomgeving. Een zekere mate van Reuring ervaren ze als prettig, maar moet niet in Rumoer ontaarden. Functies als kantoren en detailhandel passen vaak prima, maar voor (productie)bedrijven geldt Rust juist als een belemmerende factor in het productieproces. Voor deze groep bedrijven is het recht op Rumoer belangrijk om ongehinderd te produceren. Met slim zoneren, een goed ontwerp en juiste compositie kunnen veel van deze ogenschijnlijke tegenstrijdigheden worden weggenomen. Door technologische ontwikkelingen wordt mengen steeds beter mogelijk omdat veel bedrijven stiller en schoner worden. Wat overigens absoluut niet betekent dat elk bedrijf kan mengen met wonen, maar wel veel meer dan we nu gewend zijn. Mengen heeft een duidelijke meerwaarde voor de leefbaarheid en het adaptievermogen van een gebied, maakt het delen van voorzieningen (zoals parkeervoorzieningen en de openbare ruimte) en investeringen makkelijker. Niet voor niets constateert het College van Rijksadviseurs dat gemengde gebieden steeds gewilder worden.[5]

[5] Bron: College van Rijksadviseurs, Guiding Principles Metro Mix (2019).

Figuur 2: Afweging tussen 'Rust, Reuring en Rumoer' bij mengen van functies



Vraag naar bedrijfsruimte gaat steeds meer dwars door 'traditionele' vestigingslocaties heen

De doelgroep vanuit werkfuncties voor gemengde woon-werkgebieden is nu nog veelal gevestigd op formele werklocaties zoals monofunctionele bedrijventerreinen of kantorenlocaties in Arnhem. In de toekomst verwachten we dat aan zowel de kant van de bedrijven als aan de kant van regelgeving mengen van functies steeds normaler wordt. De Omgevingswet is daarop helemaal toegesneden. Door verdergaande fragmentatie van de productieketen en toenemende verwevenheid tussen verschillende sectoren en bedrijven in de economie, gaat de vraag naar bedrijventerreinen steeds meer dwars door 'traditionele' formele vestigingslocaties heen. Het verschil tussen sectoren wordt diffuser. Zo wordt het onderscheid tussen logistiek en productie minder duidelijk (bijvoorbeeld assemblage in distributiecentra) en halen productiebedrijven steeds vaker (kantoorachtige) activiteiten als R&D, engineering of kwaliteitscontroles in huis. Een gevolg is dat een deel van de bedrijven in 'traditionele bedrijventerreinsectoren' schoner en stiller wordt. En dat de vestigingslocatie van bedrijven op basis van type sector, milieucategorie of uitstraling/verschijningsvorm ook minder traditioneel zal zijn. Steeds vaker is bijvoorbeeld relevant of een vestigingslocatie interactie met de omgeving heeft. Dit is voor het aantrekken van personeel bijvoorbeeld steeds relevanter. Maar ook de nabijheid van klanten. Daarvoor is onder andere de ligging relevant. Ligt de locatie in stedelijk gebied nabij de (woon)bebouwing of juist hier buiten? Is de juiste mix van functies aanwezig in een gebied? Heeft de openbare ruimte voldoende kwaliteit? Et cetera.

Divers palet aan wijkeconomie zorgt voor levendig en dynamisch straatbeeld

Toevoeging van meer kleinschalige bedrijfsruimte, maar ook de toename van werken vanuit de woning (meer zzp'ers in uiteenlopende activiteiten) geeft de wijkeconomie een boost. Een divers palet aan wijkeconomie zorgt voor een levendig en dynamisch straatbeeld en voorkomt monotone saaie gebieden én kan mogelijke invulling zijn voor bestaande of toekomstige leegstand in winkelpanden. Ook liggen hier kansen voor invulling van plinten in gebieden waar de levendigheid op straatniveau belangrijk is. Bovendien bevordert meer wijkeconomie de sociale controle overdag en verhoogt kleinschalige bedrijvigheid het draagvlak voor horeca, winkels en diverse voorzieningen. Daarnaast bevinden zich momenteel op bestaande bedrijventerreinen functies die qua profiel (onder andere bedrijvigheid met een lage milieucategorie) beter zouden passen in een 'wijkeconomie'-milieu dan op een bedrijventerrein. Als dit type bedrijvigheid van bestaande bedrijventerrein verplaatst naar wijken ontstaat op de bedrijventerreinen meer ruimte voor bedrijven met een hogere milieucategorie.

Mengen van functies kan zorgen voor afname verkeersbewegingen

Mengen van functies kan de gemiddelde reisafstand van forensen reduceren. Specifiek wordt in de Startnotitie Rijnpark (2023) benoemt dat de nabijheid van wonen, werken en voorzieningen bijdraagt aan de '15-minuten stad'. In de '15-minuten stad' zijn lopen en fietsen de belangrijkste

modaliteiten. Een ov-hub of parkeerplaatsen voor auto's aan de rand van de wijk zorgt/zorgen voor een groene en emissievrije omgeving. Zie de visie voor het Merwedekanaalgebied in Utrecht dat de eerste grootschalige wijk van Nederland wordt zonder auto's op straat.

Figuur 3: Impressie Merwedekanaalzone Utrecht



Bron: BURA Urbanism (2022).

Hoewel het combineren van wonen en werken dus kan zorgen voor afname van transportbewegingen moet wel rekening worden gehouden met het feit dat meer kleinschalige bedrijfsruimte in Rijnpark en Schaapsdrift zorgt voor mobiliteit voor bevoorrading, maar ook personeel dat niet in de stad woont. Een deel van het woon-werkverkeer is op te vangen via goede ov-verbindingen, maar daar is in Arnhem en de regio nog wat te winnen. Voor Schaapsdrift en Rijnpark geldt dan ook dat sprake zal zijn van een combinatie van modaliteiten, zo schatten we in. Kleinschalige bedrijfsruimte in de wijk past vooral langs de (grotere) uitvalswegen en/of aan de randen van de wijk.

Mengen sluit aan bij uitgangspunten voor ontwikkeling arbeidsplaatsen Rijnpark en Schaapsdrift

Het mengen van wonen en werken in Arnhem en daarmee de integratie van werkruimte in het woonmilieu speelt in op de toenemende behoefte van kleinschalige bedrijven om zich te vestigen in het stedelijk gebied nabij haar afzetmarkt. Daarmee behoudt de stad ruimte voor vakgeschoolde en (deels) ambachtelijke werkgelegenheid. Denk hierbij aan bouw- en onderhoudsbedrijven, kleinschalige productiebedrijven, maakindustrie, reparatie en handel, vervoer en opslag, kleinschalig vastgoed voor zorgfuncties, dienstverlening, kunstenaars en showrooms. Het kan hierbij zowel gaan om solitaire (geschakelde) bedrijfsruimte als om bedrijfsruimte in de plint van woningbouw.

Het Rijk zet zich vanuit de circulaire economie in op het ontwikkelen van werkruimtes en ateliers in de stad voor het repareren van elektrische apparaten, meubels, kleding en speelgoed. Het Uitvoeringsprogramma Circulaire Economie voorziet bijvoorbeeld in 2030 een landelijk netwerk van 'ambachtscentra' voor reparatie en recycling. Daarin werken milieustraten, kringloopwinkels en reparatiewerkplaatsen samen. Met name die laatste twee zijn prima passend in gemengde gebieden als Rijnpark en Schaapsdrift. Daarnaast is de samenwerking met een milieustraat op een bedrijventerrein als Het Broek, waar zich momenteel al een milieustraat bevindt, kansrijk.

Zie bijlage D voor inspirerende voorbeelden van gemengde woon-werkgebieden en werkfuncties die passen bij gemengde ontwikkelingen.

Mengen op gebouwniveau kansrijk, mits voldoende aandacht voor goede marktconforme inpassing

Er zijn diverse kansen en mogelijkheden voor de stedenbouwkundige inpassing van bedrijvigheid in gemengde woon-werkgebieden. In veel gevallen kunnen mengbare bedrijven[6] mengen op gebouwniveau: de begane grond is voor bedrijfsruimte en daarboven kunnen andere werkfuncties of appartementen worden gerealiseerd. Voor bedrijven met een behoefte aan bedrijfsruimte is werken in de plint het meest logisch gezien het gebruiken van machines, ruimte voor opslag, laden en lossen, zichtbaarheid voor bezoekers, et cetera. Hierbij zijn een aantal aspecten van belang. De hoogte van de plint moet minimaal 4 meter maar liever nog 6 meter zijn voor bedrijfsfuncties. Een kavel heeft idealiter een diepte van tenminste 25 meter. Dit biedt voldoende mogelijkheid om zowel productie als magazijn op de begane grond te hebben. De vervoersbewegingen van bedrijven kunnen mogelijk via een binnenstraat geborgen worden, waardoor de logistieke druk aan de straatkant van de plint beperkt wordt. Voor bedrijven met een behoefte aan kantoorruimte is ruimte op de verdieping een optie, maar deze kunnen uiteraard ook in de plint.

4.2 Flexibel en adaptief programmeren

We adviseren om de programmatische uitgangspunten uit dit onderzoek als uitgangspunt te namen, maar realiseer u tegelijk dat deze niet in beton zijn gegoten. Houd het proces voor de ontwikkeling dus flexibel. De ontwikkeling van Spoorzone-Oost zal jaren in beslag nemen. Dit maakt de ontwikkeling gevoelig voor veranderende marktomstandigheden en onzekerheden die vooraf niet bekend zullen zijn. Zet daarom in op een adaptieve strategie om te kunnen anticiperen op nieuwe ontwikkelingen en om te kunnen gaan met deze onzekerheden.

Werk voor het gebied als geheel met een overkoepelende visie. Dit geeft helderheid in de richting van de ontwikkeling en stelt kaders. Door niet alle ontwikkelingen volledig van begin tot eind vast te leggen ontstaat er ruimte om plannen aan te passen. Knip (deel)gebieden daarbij op in verschillende deelontwikkelingen zodat ontwikkelingen niet te veel van elkaar afhankelijk zijn. Op deze wijze ontstaat speelruimte binnen de planontwikkeling. Daarnaast is flexibiliteit belangrijk om van de enorme opgave en verstedelijkingsslag een succes te maken. Wat doe je eerst, wat daarna en wat doe je als iets niet lukt? Hoe zorg je voor succes? Door flexibiliteit in te bouwen kan er bijsturing plaatsvinden waar dat nodig is.

4.3 Keuzes voor invulling Rijnpark en Schaapsdrift vragen om brede blik rondom economie in Arnhem

De invulling van het programma werken in de gebiedsontwikkelingen op Rijnpark en Schaapsdrift kunnen niet los gezien worden van de Arnhemse economie als geheel. Keuzes die gemaakt worden rondom de invulling van het programma vragen om een afweging rondom economie en werklocaties in Arnhem. Denk daarbij aan keuzes als: wat doen we waar? Willen we nog wel alle bedrijfsruimtevraag faciliteren? Moeten we selectief zijn en zo ja op welke manier?

Zo kan Het Broek kan mogelijk voor een deel bepaalde functies opvangen die niet meer in de toekomstige gemengde woon-werkgebieden Rijnpark en Schaapsdrift gevestigd kunnen zijn. Momenteel werkt de gemeente Arnhem (samen met Stec Groep) aan een ambitiedocument/toekomstplan voor Het Broek. Hierin wordt de koers van het terrein richting de toekomst duidelijk. Het zal hierbij onder ander gaan over de invulling qua type activiteiten en

[6] Zie ook bijlage B voor de menganalyse op van de huidige bedrijvigheid op Rijnpark en Schaapsdrift.

ruimtegebruik. Afwegingen rondom Rijnpark en Schaapsdrift hangen dus ook samen met de keuzes voor Het Broek (waaronder bijvoorbeeld ook de ontwikkeling van de kennisas tussen de HAN, via Het Broek naar Industriepark Kleefse Waard [IPKW]) en de ontwikkelingen rondom circulaire economie en energie op IPKW en de Nieuwe Haven. Maar afwegingen rondom Rijnpark en Schaapsdrift hangen bijvoorbeeld ook samen met ontwikkelingen die zich op een grotere afstand plaatsvinden zoals kansen voor herontwikkeling van bedrijfskavels in Arnhem-Zuid.

4.4 Betaalbaarheid is een belangrijke succesvoorwaarde

De betaalbaarheid van bedrijfsruimte is ook een belangrijke succesvoorwaarde. Betaalbaarheid is namelijk een steeds belangrijker vestigingscriterium. In nieuwbouw is het met name voor (kleinschalige) bedrijfsruimtegebruikers lastig om de huurprijzen te kunnen betalen. De huurprijsniveaus van gemengde nieuwbouwontwikkelingen op een goede locatie zullen waarschijnlijk hoger liggen dan wat (kleinschalige) bedrijfsruimtegebruikers kunnen betalen. Zie bijlage A voor realistische huurprijsniveaus voor de kansrijke doelgroepen in de huidige markt. Hierbij merken we op dat per individueel bedrijf de huurprijsniveaus die ze kunnen betalen sterk variëren.

Hiernaast zijn vanuit de kant van de ontwikkelaar betaalbare huren lastig te realiseren in nieuwbouw. U heeft daar als gemeente minder invloed. Maar we adviseren wel om het belang van (ook betaalbare) bedrijfsruimte steeds te blijven benadrukken. Bijvoorbeeld mengbare bedrijven die potentieel in de gebieden gevestigd kunnen blijven, zullen in de nieuwe situatie intensiever van de ruimte gebruik moeten maken. Zij moeten daartoe wel ‘verleid’ worden om niet een vergelijkbaar extensief ruimtegebruik te laten ontstaan als in de huidige situatie. Informeer, inspireer en laat met voorbeelden zien dat intensief ruimtegebruik kan. Of dat parkeeroplossingen mogelijk zijn die ruimte besparen (zoals gedeeld parkeren).

Betaalbaarheid van bedrijfsruimte is ook zeker vanuit een bredere, maatschappelijke beschouwing van groot belang voor Arnhem (behoud van banen, complete en aantrekkelijke stad, voorkomen onnodige mobiliteit, et cetera). Op verschillende plekken in Nederland worden de mogelijkheden voor sociale huur voor bedrijfsruimten in gemengde stedelijke woon-werkgebieden onderzocht. Ook is een ‘werkwaarderingsstelsel’ mogelijk interessant[7]. In het woningwaarderingsstelsel geven we punten voor woonkwaliteit die vervolgens worden vertaald naar een redelijke prijs. Dit kan ook gerealiseerd worden in een ‘werkwaarderingsstelsel’. Zo’n stelsel kan voor sturing en regie zorgen. In de gemeente Amsterdam worden momenteel de eerste stappen gezet richting een ‘werkcorporatie’ met als doel betaalbare bedrijfsruimte voor het mkb[8]. Het concept van deze ‘werkcorporatie’ is dat deze organisatie samenwerkt met de overheid, mkb, projectontwikkelaars en beleggers. Elke partij draagt op zijn eigen manier bij aan de realisatie van betaalbare bedrijfsruimten. De overheid doet dat in eerste instantie door een heldere visie op betaalbare bedrijfsruimte te hebben, gerichte bestemmingsplannen/omgevingsplannen vast te stellen waarin specifiek ruimte is voor betaalbare bedrijfsruimte, geschikte grondprijzen en tendervoorwaarden te hanteren voor ontwikkelingen met betaalbare bedrijfsruimte.

[7] Zie ook: link
[8] Zie ook: link

Bijlage A: Profielen kansrijke verschijningsvormen werkfuncties

We maken onderscheid in de kansrijke verschijningsvormen van werkfuncties tussen: moderne makers, makersplaatsen, stadsdistributie, kleinschalige kantoorruimte en kantorenverzamelgebouw (startups/scale-ups).

Tabel 4: Kansrijke verschijningsvorm werkfunctie: moderne makers

Voorbeeld	Kenmerk	Toelichting
  	Type vastgoed	Bedrijfsruimte
	Omvang per bedrijf	500 m^2 tot 2.500 m^2
	Banen per bedrijf	10 tot 50
	Uitstraling vastgoed	Functioneel modern
	Uitstraling omgeving	Functioneel modern
	Bereikbaarheid	Minimaal goed bereikbaar over lokale weg, bereikbaarheid over N-weg pré
	Hinder	Enige vorm van hinder, afhankelijk van type bedrijf. Milieucategorieën lopen tot maximaal 3.2.[9]
	Huurprijsniveau per m^2	€ 75 tot € 110 op toplocaties

[9] De milieucategorieën 3.1 en 3.2 zijn in gemengde woon-werkgebieden met name passend wanneer er wordt gemengd op gebieds- of blokniveau. De milieucategorieën tot maximaal categorie 2 zijn in gemengde woon-werkgebieden ook passend wanneer er wordt gemengd op gebouwniveau.

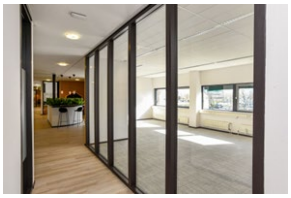
Tabel 5: Kansrijke verschijningsvorm werkfunctie: makersplaatsen

Voorbeeld	Kenmerk	Toelichting
  	Type vastgoed	Bedrijfsruimte
	Omvang per bedrijf	Circa 5.000 m^2 tot 10.000 m^2 per makersplaats
	Banen per bedrijf	50 tot 150 per makersplaats, veel eenmanszaken
	Uitstraling vastgoed	Functioneel met creatieve accenten
	Uitstraling omgeving	Functionele uitstraling omgeving is voldoende, levendige/creatieve omgeving pré
	Bereikbaarheid	Minimaal goed bereikbaar via lokale weg, OV is een pre
	Hinder	Enige vorm van hinder, afhankelijk van de typen bedrijven. Milieucategorieën variëren van 2 tot 3.2. Sporadisch evenementen op locatie
	Huurprijsniveau per m^2	€ 60 tot € 100 op toplocaties, lage huurprijzen zijn belangrijk voor makersplaatsen

Tabel 6: Kansrijke verschijningsvorm werkfunctie: stadsdistributie

Voorbeeld	Kenmerk	Toelichting
  	Type vastgoed	Bedrijfsruimte
	Omvang per bedrijf	1.000 m^2 tot 5.000 m^2
	Banen per bedrijf	10 tot 30
	Uitstraling vastgoed	Functioneel
	Uitstraling omgeving	Functioneel
	Bereikbaarheid	Centrale ligging ten opzichte van verzorgingsgebied en goede bereikbaarheid van cruciaal belang
	Hinder	Afhankelijk van logistieke afwikkeling, veel vervoersbewegingen maar met goede logistieke inpassing hinder beperkt
	Huurprijsniveau per m^2	€ 80 tot € 115 op toplocaties

Tabel 7: Kansrijke verschijningsvorm werkfunctie: kleinschalige kantoorruimte

Voorbeeld	Kenmerk	Toelichting
  	Type vastgoed	Kantoorruimte
	Omvang per bedrijf	100 m^2 tot 500 m^2
	Banen per bedrijf	5 tot 25
	Uitstraling vastgoed	Functioneel modern tot hoogwaardig
	Uitstraling omgeving	Verzorgde en levendige uitstraling omgeving
	Bereikbaarheid	Minimaal bereikbaar via N-weg, OV-bereikbaarheid is een sterke pre
	Hinder	Genereert weinig omgevingshinder
	Huurprijsniveau per m^2	€ 120 tot €165 op toplocaties (bijvoorbeeld Arnhem Centraal)

Tabel 8: Kansrijke verschijningsvorm werkfunctie: kantorenverzamelgebouw (start-ups/scale-ups)

Voorbeeld	Kenmerk	Toelichting
	Type vastgoed	Kantoorruimte
  	Omvang per bedrijf	1.000 m^2 tot 2.500 m^2 per verzamelgebouw, 50 tot 500 m^2 per unit
	Banen per bedrijf	1 tot 10 per unit
	Uitstraling vastgoed	Functioneel modern
	Uitstraling omgeving	Verzorgde en levendige uitstraling omgeving
	Bereikbaarheid	Minimaal bereikbaar via N-weg, OV bereikbaarheid is een pré
	Hinder	Genereert weinig omgevingshinder
	Huurprijsniveau per m^2	€ 100 tot €150 op toplocaties (bijvoorbeeld Arnhem Centraal). Betaalbaarheid is voor start-ups/scale-ups sterk van belang.

Bijlage B: Analyses marktbehoefte

B1. Ruimtevraag bedrijfsruimte

B1.1 Trends en ontwikkelingen bedrijventerreinen

Trend	Toelichting
Next economy	Ontwikkelingen en innovaties volgen elkaar in de hedendaagse markt in hoog tempo op. Door technologische ontwikkelingen (digitalisering, nieuwe productietechnieken) en maatschappelijke opgaven (klimaat, energie, circulair) herstructureren bedrijven hun (productie)processen en kiezen zij voor andere vormen van samenwerking. Dit kan grote effecten op het ruimtegebruik van bedrijven hebben.
Verkleuring	In de afgelopen jaren vond toenemende verkleuring van bedrijventerreinen plaats. Het gaat bijvoorbeeld om activiteiten binnen de detailhandels- en vrijetijdssector die steeds vaker op zoek zijn naar ruimte op goed bereikbare locaties, bij voorkeur goedkoper dan de van oudsher populaire binnensteden of wijkcentra. Denk aan kringloopwinkels, dansscholen, kartcentra, indoor speeltuinen, maar ook vormen van persoonlijke dienstverlening zoals kappers, fysiotherapie en schoonheidssalons. Bestaande bedrijventerreinen zijn aantrekkelijke locaties voor dit soort functies vanwege de aanwezige ruimte en de lage huisvestigingslasten.
Transformatie	Door het grote woningtekort en een ruimtelijk beleid dat over het algemeen inzet op zoveel mogelijk bouwen binnen bestaand stedelijk gebied (onder andere Ladder voor duurzame verstedelijking) neemt de druk op bedrijventerreinen toe, zeker in de grotere steden. Het vizier is daarbij veelal gericht op de oudere terreinen die dicht tegen de binnenstad of bijvoorbeeld aan het water liggen. Dit zijn aantrekkelijke locaties vanuit woonperspectief, maar veelal ook heel waardevolle locaties voor stadsverzorgende bedrijvigheid (loodgieters, stadslogistiek, bouwbedrijven/aannemers, et cetera) en voor ontwikkelingen die in de toekomst hard nodig zijn voor duurzame economische groei, zoals circulaire activiteiten. Gemengde woon-werkmilieus kunnen veel voordelen bieden (efficiënt gebruik van bestaande voorzieningen zoals OV, minder greenfieldontwikkeling, kortere reisafstanden, et cetera).
Duurzame mobiliteit	Veel bedrijventerreinen zijn nu alleen per (vracht)auto uitstekend bereikbaar. Dit is vaak ook logisch, gezien de ligging nabij de snelweg of aan de rand van een gemeente. Het belang van een goede OV-bereikbaarheid of de inzet van mobility oplossingen, waaronder Mobility as a Service of (in de toekomst) zelfrijdende (deel)auto's, neemt toe. Dit komt mede door de verwachte afname van het autobezit met 40% richting 2040. Deze ontwikkeling heeft ook ruimtelijke consequenties voor bedrijventerreinen. Niet alleen het aantal parkeerplaatsen kan dan afnemen (wat intensieve benutting van locaties versterkt), maar de bereikbaarheid per openbaar vervoer en ook (elektrische) fiets moet ook sterk verbeteren.

B1.2 Behoefteraming bedrijventerreinen

De vraag naar bedrijfsruimte in de gemeente Arnhem en de regio Arnhem-Nijmegen baseren we op de meest recente provinciale behoefteraming bedrijventerreinen uit 2019 en het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) Regio Arnhem-Nijmegen uit 2020. Momenteel wordt de provinciale behoefteraming geactualiseerd.

Behoefteraming bedrijventerreinen Gelderland (2019)

De ruimtevraag naar bedrijventerreinen bedraagt circa 213 tot 369 hectare in de periode 2019 tot 2030 in de regio Arnhem-Nijmegen. De vraag naar bedrijventerreinen in de regio Arnhem-Nijmegen komt de komende jaren vooral voort uit de werkmilieus “klassiek – gemengd” en ‘logistiek’.

RPW Regio Arnhem-Nijmegen (2020)

Naar aanleiding van de behoefteraming bedrijventerreinen van de provincie Gelderland heeft de regio Arnhem-Nijmegen in 2020 een RPW opgesteld voor de periode 2021 tot en met 2024. Voor de periode 2020 tot 2030 wordt een ruimtevraag van ruim 270 hectare verwacht. Omgerekend naar de periode 2023 tot 2030 verwachten we een ruimtevraag van 190 hectare in totaal.

Tabel 9: Ruimtebehoefte bedrijventerreinen Arnhem-Nijmegen per werkmilieu tot 2030

Werkmilieu	Ruimtevraag 2020 tot 2030	Ruimtevraag 2023 tot 2030
Klassiek – gemengd	96 hectare	67 hectare
Logistiek	116 hectare	81 hectare
… waarvan regulier	*47 hectare*	*33 hectare*
… waarvan XXL	*69 hectare*	*48 hectare*
(Maak)industrie	42 hectare	29 hectare
Agrifood	16 hectare	11 hectare
Hoogwaardig/kantoren	2 hectare	1 hectare
Totaal	271 hectare	190 hectare

Bron: Regionaal Programma Werklocaties Regio Arnhem-Nijmegen (2020), bewerking Stec Groep (2023).

Aanbod bedrijventerreinen regio Arnhem-Nijmegen

Op basis van IBIS Gelderland (2023) constateren we dat het aanbod in de regio Arnhem-Nijmegen momenteel bestaat uit zo’n 35 hectare direct uitgeefbaar aanbod en circa 25 hectare in optie. Op regionaal niveau overstijgt de vraag fors het aanbod. Voor de gemeente Arnhem zelf geldt dat het huidige direct uitgeefbare aanbod bestaat uit zo’n 7,6 hectare en 2,5 hectare in optie.

Nieuwe provinciale behoefteraming in de maak

Momenteel is Stec Groep voor de provincie Gelderland bezig met een nieuwe provinciale behoefteraming voor bedrijventerreinen, kantoren en informele locaties. De nieuwe behoefteraming is nog niet bekend maar de eerste inzichten laten zien dat met name in het hoge scenario de nieuwe prognose uitgaat van hogere groeicijfers ten opzichte van de vorige prognose (uit 2019).

Conclusie behoefteraming

We constateren overall dat het huidige aanbod ontoereikend is voor de verwachte ruimtevraag. Ook in het klassiek – gemengde milieu zal de vraag het aanbod overstijgen. We verwachten dat

deze vraag in de nieuwe provinciale behoefteraming zal aanhouden. We voorzien dus een behoefte waar Rijnpark en ook Schaapsdrift in kunnen voorzien.

B1.3 Ruimtevraag 'makersplaatsen'

In de economie zien we een opleving en herwaardering van allerhande kleinschalige ambachtelijke en creatieve bedrijvigheid. 'Makersplaatsen' bieden niet alleen ruimte aan werken, maar kunnen een (transformatie)gebied ook nadrukkelijk op de kaart zetten. We vinden een makersplaats zeker kansrijk binnen het werkprogramma van Rijnpark. Ook op Schaapsdrift is een makersplaats potentieel kansrijk. Op langere termijn zien we namelijk steeds meer ruimtevraag omdat het aantal kleine bedrijven en zelfstandigen toeneemt. Ook Rijnpark en Schaapsdrift lenen zich voor het type werken dat zich vaak in makersplaatsen vestigt en wel om een aantal redenen. We noemen er hier drie. Daarna gaan we in op randvoorwaarden of aandachtspunten voor de ontwikkeling van een makersplaats binnen Rijnpark en Schaapsdrift.

1 Het type werkgelegenheid binnen een makersplaats is vaak kleinschalig en mede daardoor goed mengbaar met wonen. Een makersplaats kan op verschillende ruimtelijke schaalniveaus gemengd worden met wonen. Een begane grond opgetopt met appartementen is een mogelijkheid. Maar een makersplaats van circa 5.000-10.000 m^2 kan ook een blok innemen tussen (grondgebonden) woningen.
2 Een makersplaats kan een gebied heel sterk op de kaart zetten en echt een vliegwiel zijn voor een gebiedsontwikkeling. Voor Rijnpark en Schaapsdrift als gemengde, nieuwe delen van de stad kan een vliegwiel belangrijk zijn. Als er vanaf het begin ruimte is voor werken in Rijnpark en Schaapsdrift is de kans van slagen voor een echt gemengd woon-werkgebied ook groter.
3 Een makersplaats kan ruimte bieden aan een grote variatie van bedrijvigheid: van (kleinschalige) maakbedrijven tot meer kantoorachtige bedrijvigheid, ook voor zzp'ers. Maar er is mogelijk ook ruimte voor bijeenkomsten, onderwijs, workshops, co-working plekken en ondergeschikte horeca. Dit maakt een makersplaats ook meer dan alleen een ruimte voor bedrijven. Het kan ook een ontmoetingsplaats in de wijk zijn.

Aandachtspunten zijn er uiteraard ook. Denk bijvoorbeeld aan concurrerend aanbod, zoals Makercosmos in Coehoorn. Met een eigen profiel is de kans op concurrentie tussen locaties kleiner. Een ander aandachtspunt is betaalbaarheid. Niet alle gebruikers kunnen de prijzen in nieuwbouw opbrengen.

Kleinschalige ambachtelijke en creatieve werkruimtes

We constateren verschillende trends en ontwikkelingen die wijzen op een groeiende behoefte aan kleinschalige werkruimtes. Denk hierbij niet alleen aan reguliere kantoor- en bedrijfsruimte, maar ook aan atelierruimte en praktijkruimte voor 'makers'. Deze typen werkruimtes passen in een levendig gebied als het toekomstige Rijnpark en Schaapsdrift. In onderstaande tabel bespreken we de belangrijkste trends en ontwikkelingen.

Trend	Toelichting
Het aantal ZZP'ers groeit	• Het aantal zelfstandigen neemt al jaren sterk toe. De afgelopen tien jaar is het aantal zzp'ers in Nederland met zo'n 25% gestegen. Ook in de gemeente Arnhem groeide het aantal zzp'ers. In de afgelopen tien jaar is het aantal zzp'ers met ruim 27% gestegen (CBS, 2022). • De ruimtevraag van zzp'ers hoeft niet per se groot te zijn. Uit onderzoeken blijkt dat veel zzp'ers voor enkele opdrachtgevers werken en dat ook op kantoor van de opdrachtgever doen. Bovendien werken steeds meer mensen aan huis en dat geldt uiteraard ook voor zelfstandigen. zzp'ers zijn daarnaast ook veel te vinden in bijvoorbeeld de zorg en de schoonmaak. Dit levert relatief weinig ruimtevraag op buiten de plaatsen waar deze zelfstandigen werken.

	• zzp'ers kunnen wel een belangrijke, want gezichtsbepalende, rol spelen in ruimtevraag. Een creatieve broedplaats, een gedeeld kantoor of bedrijfspand met gedeelde voorzieningen met zzp'ers kan aantrekkingskracht hebben voor een heel gebied en op andere bedrijven. Deze trend is daarmee zeker ook relevant voor de ontwikkeling van Rijnpark en/of Schaapsdrift.
Bedrijven worden gemiddeld genomen kleiner	• In 2021 zijn er in Nederland netto zo'n 146.000 bedrijven bijgekomen (CBS, 2022). Er zijn dus ruim meer starters dan stoppers op de markt. Dit is een ontwikkeling die al sinds 2012 gaande is. • Vrijwel de gehele bedrijvenpopulatie bestaat uit midden- en kleinbedrijf, waarvan het groeiend aandeel (nieuwe) bedrijven voornamelijk bedrijven omvat met één tot twee werkzame personen.
Vraag naar kleinschalige werkruimtes neemt afgelopen jaren toe	• De bedrijfsruimtemarkt is steeds tweekoppiger. De segmenten die het in deze tijd goed doen zijn aan de ene kant groot tot zeer groot (XXL) logistieke bedrijven. Aan de andere kant zien we een steeds grotere vraag naar en dynamiek in het segment kleinschalige werkruimtes. • Met name de vraag naar ruimtes kleiner dan 500 m^2 is de afgelopen jaren sterk gestegen. Een voorbeeld hiervan is de sterke groei van het aantal kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen (en garageboxen) op bedrijventerreinen. Hierdoor is de markt de afgelopen jaren krap geworden. Er is op veel plekken een kwantitatief, maar vooral ook een kwalitatief tekort aan kleinschalige werkruimtes.
Makers versterken belevingswaarde centrumgebieden	• De consument heeft een groeiende interesse in producten met een verhaal. Termen zoals ambachtelijk, handgemaakt, vakmanschap en traditioneel worden dan ook steeds vaker gebruikt om de kwaliteit van producten te benadrukken. De consument wil weten waar zijn of haar product vandaan komt en ziet graag hoe het product wordt gemaakt. Deze ontwikkeling biedt kansen voor de belevingswaarde van de centrumgebieden. Door meer ambachten terug te brengen naar de centrumgebieden, waarbij bezoekers ook daadwerkelijk kunnen zien hoe de producten gemaakt worden, neemt de aantrekkelijkheid van het centrumgebied toe. Het vastgoed, de milieuwetgeving en de bereikbaarheid zijn hierbij wel belangrijke voorwaarden om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

Bron: CBS (2022), bewerking Stec Groep (2023).

In veel gebiedsontwikkelingen (en vooral bij transformatie van bedrijventerreinen naar gemengd gebied) zien we makers- of broedplaatsen ontstaan. Gelet op bovenstaande analyses en aansluitend bij de ambities voor de gebieden zijn Rijnpark en Schaapsdrift een logische locatie voor een (tijdelijke of permanente) makersplaats. Die dus ook in de fasering goed ingezet kan worden om de ontwikkeling op gang te krijgen. Betaalbaarheid is echter een steeds belangrijker vestigingscriterium. In nieuwbouw is het lastig voor bedrijven om de huurprijzen te kunnen betalen. Betaalbare huren zijn vanuit de kant van de ontwikkelaar lastig te realiseren in nieuwbouw. Hier zit een hiaat waar de overheid volgens ons een rol kan spelen om betaalbare bedrijfsruimte in de stad te kunnen behouden.

Zie bijlage E voor enkele voorbeelden van dit soort permanente en tijdelijke ontwikkelingen met een korrel die grofweg ook passend is binnen Rijnpark en Schaapsdrift. Voor 't Handelshuys en Keilepand zijn in bijlage E meer foto's te vinden.

B1.4 Neutrale stadsdistributiehub potentieel kansrijk in Rijnpark

In 2022 is de Ondersteuningsaanpak Stadsdistributiehubs Arnhem opgesteld. Naar verwachting bestaat de ruimtevraag naar stadsdistributie in de gemeente Arnhem tot 2030 uit circa 6 tot 10 hectare. Deze ruimtevraag overlapt met de provinciale behoefteraming. In de Ondersteuningsaanpak Stadsdistributiehubs Arnhem wordt Rijnpark specifiek benoemd als kansrijke locatie voor een neutrale stadsdistributiehub. Dit is een kleinschalige locatie nabij het centrum. De term neutraal betekent in deze context dat de hub niet door één vervoerder/leverancier gebruikt wordt. Deze hubs bevoorraden voornamelijk het centrumgebied met kleine voertuigen zoals bakfietsen of LEVs. Hierdoor is een kleine afstand tot het afzetgebied gewenst. De 'kleinste vorm' van een stadsdistributiehub is een fietskoerier. Dit type hub heeft een ruimtebehoefte van maximaal 500 m^2 en is goed inpasbaar in gemengde woon-werkmilieus. Door de ligging van Rijnpark, op geringe afstand van het stadscentrum, is een stadsdistributiehub zeer kansrijk. Het realiseren van zo'n hub draagt bij aan de ambitie van de gemeente om het aantal vervoersbewegingen te reduceren en de druk op het centrum te verlichten.

Visie Werklocaties Arnhem 2040

De Visie Werklocaties Arnhem 2040 (opgesteld in 2022) heeft als doel te komen tot een integraal en samenhangend perspectief voor de ontwikkeling van werklocaties in de stad voor de komende jaren ten behoeve van groei van werkgelegenheid in een groeiende stad. De bedrijfsruimtemarkt in de gemeente Arnhem staat momenteel onder druk. Onder andere door de hoge uitgifte op bedrijventerreinen in de afgelopen jaren en het eerder veronderstelde overaanbod dat teruggedrongen is, is er behoefte aan nieuwe ontwikkelingen in de periode tot 2030. De ruimte op bedrijventerreinen in de gemeente Arnhem is echter schaars. Op korte termijn is er in de stad geen ruimte om nieuwe locaties te ontwikkelen. Daarom is er sprake van een hoge druk op de bedrijventerreinenmarkt. Deze druk kan mogelijk benut worden om selectiever te zijn in gewenste typen bedrijvigheid. In de Visie Werklocaties Arnhem 2040 wordt onder andere ingezet op het herontwikkelen, revitaliseren en verduurzamen van bestaande bedrijventerreinen. Specifiek wordt benoemd dat het voor de stad van belang is het huidige aanbod van bedrijventerreinen te behouden en niet te veel te 'verkleuren' naar woningbouw of andere functies.

In de Visie Werklocaties Arnhem 2040 wordt een toekomstbeeld geschetst van de verschillende werklocaties in de gemeente. Rijnpark ontwikkelt zich van bedrijventerrein tot een gemengde woon-werkomgeving. Gesteld wordt dat er bij de hernieuwde invulling van het gemengde gebied voldoende aandacht moet zijn voor de economische programmering waarbij de economische levensduur van bestaand bedrijfsvastgoed zorgvuldig in beschouwing moet worden genomen. Ook wordt er gesteld dat voor bepaalde typen bedrijven er geen ruimte meer zal zijn op Rijnpark in de toekomst. Voor deze bedrijven zal een nieuwe locaties gezocht moeten worden, bijvoorbeeld op Het Broek, IJsseloord 1 en 2 of Nieuwe Haven. Hierna gaan we in op de mengbaarheidsanalyse die we voor zowel Rijnpark als Schaapsdrift hebben uitgevoerd. Schaapsdrift wordt in de Visie Werklocaties Arnhem 2040 niet specifiek benoemd als werklocatie.

B1.5 Mengbaarheid en ruimtevraag vanuit mengbare bedrijven[10]

Voor de bestaande bedrijvigheid op de bedrijventerreinen Rijnpark en Schaapsdrift hebben we onze mengbaarheidsanalyse uitgevoerd. Zie bijlage C voor een uitgebreide uitleg over hoe de menganalyse precies in zijn werk gaat. We onderscheiden drie categorieën. Van de categorie 'moeilijk mengbaar' veronderstellen we dat deze bedrijvigheid moeilijk kan mengen met woningen. Deze bedrijvigheid veroorzaakt te veel hinder door bijvoorbeeld verkeer of is een te groot risico in verband met veiligheid/milieuvergunning. De tussencategorie heet 'mengbaar onder voorwaarden'. Denk daarbij aan maatregelen aan de bron zodat bedrijvigheid minder hinder veroorzaakt, expeditiestraten aan de achterzijde van panden, et cetera. Of maatregelen aan woningen, zoals dove gevels. De categorie 'mengbaar' spreekt voor zich. Zie bijlage D voor inspirerende voorbeelden van gemengde woon-werkgebieden en werkfuncties die passen bij gemengde ontwikkelingen.

Mengbaarheidsmeter geeft eerste inschatting

We hanteren een methode om op een hoog schaalniveau de mengbaarheid van bedrijvigheid in te schatten. Het gaat nadrukkelijk om een inschatting op basis van een vestigingenbestand van de gevestigde bedrijvigheid. Op individueel niveau kan dat natuurlijk afwijken van de daadwerkelijke situatie. De mengbaarheidsanalyse gaat dus niet in op de vraag of de huidige gevestigde bedrijven ook bereid zijn om daadwerkelijk op dezelfde locatie terug te willen keren in een gemengd woon-werkmilieu. In die beslissing spelen uiteraard per ondernemer en bedrijf verschillende overwegingen mee. Een belangrijke component zijn de financiële (on)mogelijkheden per ondernemer: huurprijzen in nieuw vastgoed zijn vaak hoger dan in bestaand vastgoed en een verhuizing is voor ondernemers een kostbare operatie. Als bedrijven moeten worden uitgekocht om ontwikkelingen mogelijk te maken zijn hiermee vaak forse kosten gemoeid. Onze analyse gaat niet in op dit deel van de daadwerkelijke realisatie en geeft daarmee dus ook geen inzicht in de financiële component van mengen. Het is vooral bedoeld om een eerste inschatting te geven van welke soorten bedrijvigheid die nu nog op bedrijventerreinen gevestigd zijn, mogelijk kansrijk zijn om zich te vestigen in een gemengd woon-werkgebied als Rijnpark of Schaapsdrift en hoeveel potentiële ruimte er in Rijnpark en Schaapsdrift gemaakt moet worden om deze bedrijven te huisvesten.

De bestaande bedrijvigheid wordt dus geanalyseerd op mengbaarheidspotentie. Voor Rijnpark en Schaapsdrift laten we hieronder een kaartbeeld met de mengbaarheidsanalyse op kavelniveau zien. Daarnaast bevindt zich in bijgevoegde tabel het aantal banen, bedrijfsvestigingen en oppervlakte (in vierkante meters kavel en in vierkante meters bruto vloeroppervlakte [bvo]) per mengcategorie.

Voor Rijnpark concluderen we dat zo'n 85% van de bedrijven op het terrein mengbaar is. Zo'n 15% van het aantal bedrijven is mengbaar onder voorwaarden. Slechts twee bedrijven op Rijnpark zijn moeilijk mengbaar. Qua aantal banen zien we dat 43% mengbaar is, 57% mengbaar onder voorwaarden en slechts vijf banen zijn moeilijk mengbaar. Belangrijk aandachtspunt bij deze aantallen is dat het PostNL sorteercentrum met zo'n 2.750 banen geclassificeerd wordt als

[10] De vraag naar bedrijventerreinen volgens de behoefteraming betreft uitbreidingsvraag, waaronder van alle in Arnhem gevestigde bedrijven. Bedrijven in de mengbaarheidsanalyse hebben dus ook een aandeel in de geraamde uitbreidingsvraag. In de menganalyse berekenen we het huidige ruimtegebruik van mengbare bedrijvigheid. De bedrijven die daaruit als mogelijk mengbaar naar voren komen, zullen ook deels uitbreidingsvraag hebben. In de optelling van totale ruimtevraag is dus sprake van enige dubbeltelling. Mengbare bedrijven die eventueel verplaatsen naar Rijnpark of Schaapsdrift zijn namelijk ook voor een deel verantwoordelijk voor de geraamde uitbreidingsvraag. Die dubbeltelling is klein omdat maar een deel van de bedrijvigheid mengbaar is en voorkeur heeft voor een gemengd milieu.

mengbaar onder voorwaarden. Dit bedrijf verklaart het gros van de banen in de categorie mengbaar onder voorwaarden. Naast dit bedrijf bevinden zich zo'n 260 banen op Rijnpark in de categorie mengbaar onder voorwaarden. Qua kaveloppervlakte zien we dat zo'n 54% mengbaar is, 43% mengbaar onder voorwaarden en 5% moeilijk mengbaar. In deze percentages nemen we de oppervlakte van de kavels waar geen bedrijfsmatige data bekend is niet mee. Wat betreft de oppervlakte aan vastgoed zien we dat zo'n 62% mengbaar is, zo'n 37% is mengbaar onder voorwaarden en 1% is moeilijk mengbaar.

Figuur 4: Mengbaarheidsanalyse Rijnpark



Bron: PWE Gelderland (2022), BAG (2023), bewerking Stec Groep (2023). *Geen bedrijfsmatige data bekend

Tabel 10: Mengbaarheidsanalyse Rijnpark

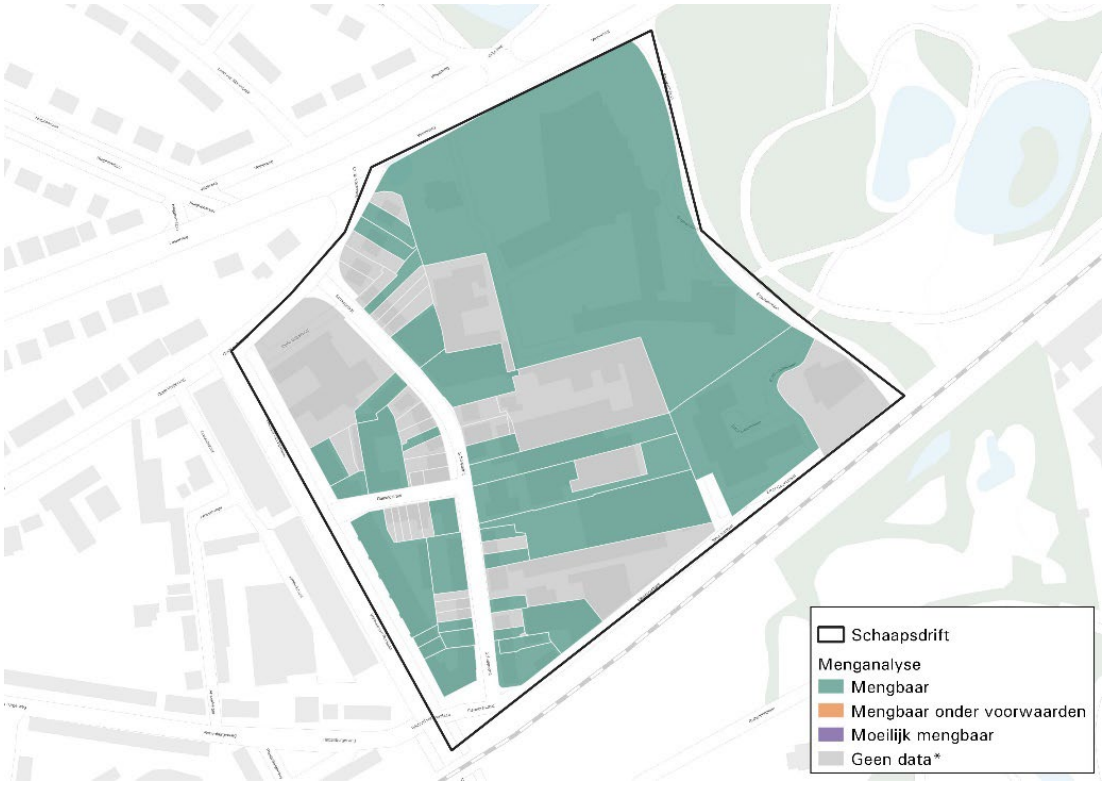
Categorie	Banen	%	Vestigingen	%	Oppervlakte kavel	%[11]	Oppervlakte bvo	%[12]
Mengbaar	2.295	43%	167	85%	150.900	54%	104.000	62%
Mengbaar onder voorwaarden	3.015	57%	30	15%	120.800	43%	62.400	37%
Moeilijk mengbaar	5	0%	2	0%	7.500	3%	800	1%
Geen data*					*257.500*		*61.000*	
Totaal	5.315	100%	199	100%	536.700	100%	228.200	100%

[11] Aandeel oppervlakte kavel per mengcategorie exclusief 'geen data'.
[12] Aandeel oppervlakte bvo per mengcategorie exclusief 'geen data'.

Bron: PWE Gelderland (2022), BAG (2023), bewerking Stec Groep (2023). *Geen bedrijfsmatige data bekend

Voor Schaapsdrift concluderen we dat alle bedrijven die zich in het gebied bevinden mengbaar zijn met wonen. Een aandachtspunt bij tabel 6 is dat het Woonzorgcentrum Vreedenhoff (Innoforte) met bijna 300 banen het gros van de werkgelegenheid in het gebied verklaart.

Figuur 5: Mengbaarheidsanalyse Schaapsdrift



Bron: PWE Gelderland (2022), BAG (2023), bewerking Stec Groep (2023).

Tabel 11: Mengbaarheidsanalyse Schaapsdrift

Categorie	Banen	%	Vestigingen	%	Oppervlakte kavel	%[13]	Oppervlakte bvo	%[14]
Mengbaar	430	100%	61	100%	51.000	100%	43.500	100%
Mengbaar onder voorwaarden	-	0%	0	0%	-	0%	-	0%
Moeilijk mengbaar	-	0%	0	0%	-	0%	-	0%
Geen data*					*22.800*		*10.100*	
Totaal	430	100%	61	100%	73.800	100%	53.600	100%

Bron: PWE Gelderland (2022), BAG (2023), bewerking Stec Groep (2023). *Geen bedrijfsmatige data bekend

[13] Aandeel oppervlakte kavel per mengcategorie exclusief 'geen data'.
[14] Aandeel oppervlakte bvo per mengcategorie exclusief 'geen data'.

B1.6 Functiemengingsindex

Aan de hand van de functiemengingsindex (FMI[15]) bepalen we het voorkeursmilieu per bedrijf op Rijnpark en Schaapsdrift. De FMI is een index waarmee de mate van menging van wonen en werken in gebieden wordt uitgedrukt. De FMI is uit het onderzoek 'Menging van wonen en werken' (PBL, 2009) afkomstig. Het voorkeursmilieu is het type vestigingsmilieu waarnaar de voorkeur van het bedrijf uitgaat bij een nieuwe locatiebeslissing.

Het PBL (2009) berekende de gemiddelde FMI per BLM-bedrijfstak[16] (sector bedrijf) en bedrijfsgrootteklasse (aantal werknemers bedrijf) voor heel Nederland. Bedrijven met een sterk industrieel karakter hebben vaker een hoge FMI (richting 100; weinig menging). Bedrijven in zakelijke dienstverlening kennen gemiddeld genomen een lage FMI (richting 50; veel menging). Daarnaast hebben grotere bedrijven gemiddeld een hoge FMI en kleinere bedrijven gemiddeld een lage FMI. Op deze manier heeft het PBL een matrix gemaakt met een gemiddelde FMI per bedrijfssector en bedrijfsgrootteklasse.

We bepalen eerst per bedrijf op Rijnpark en Schaapsdrift welk voorkeursmilieu ze hebben. Als input hiervoor gebruiken we de FMI scores van het PBL per sector-grootteklasse combinatie. We onderscheiden zes soorten voorkeursmilieus:

Monofunctionele locaties:

- Bedrijventerreinen *(panden met een functioneel uiterlijk, relatief ruim opgezet)*
- Kantorenlocaties/kantorenpark *(middelgrote tot grote kantoren, ruim opgezet en buiten of aan rand stedelijk gebied)*

Daarnaast maken we onderscheid tussen vier gemengde milieus:

- Ambachtelijk werkterrein *(binnenstedelijk, minder ruim opgezet met kleinschalig vastgoed)*
- Productielandschap *(industrieel vastgoed, ruim opgezet met grootschaliger vastgoed)*
- Creatief werkterrein *(bijzonder industrieel vastgoed, binnenstedelijk en relatief kleinschalig)*
- Kantoorlandschap *(middelgrote tot grote kantoren, relatief ruim opgezet en binnen stedelijk weefsel)*

De gemengde milieus onderscheiden we naar of ze voornamelijk bedrijfsruimte of kantoren bevatten en of het vastgoed over het algemeen kleinschalig of grootschalig is in het gebied. Zie ook figuur hieronder.

---

[15] De FMI is een index van 0 tot 100 waarbij 0 staat voor een monofunctioneel woongebied. Een score van 100 staat voor een monofunctioneel werkgebied. Logischerwijs staat een score van 50 voor een gebied waar wonen en werken 50/50 gemengd zijn. Het PBL berekende op deze manier voor heel Nederland de mengbaarheid in gridcellen van 100 bij 100 meter (één hectare). De FMI per gebied wordt berekend door het aantal banen in het gebied te delen door het aantal banen plus het aantal woningen in het gebied keer honderd. Werken wordt dus gevat in het aantal banen terwijl wonen wordt gevat in het aantal woningen. PBL berekende een gemiddelde FMI per bedrijfstak én grootteklasse in aantal banen.

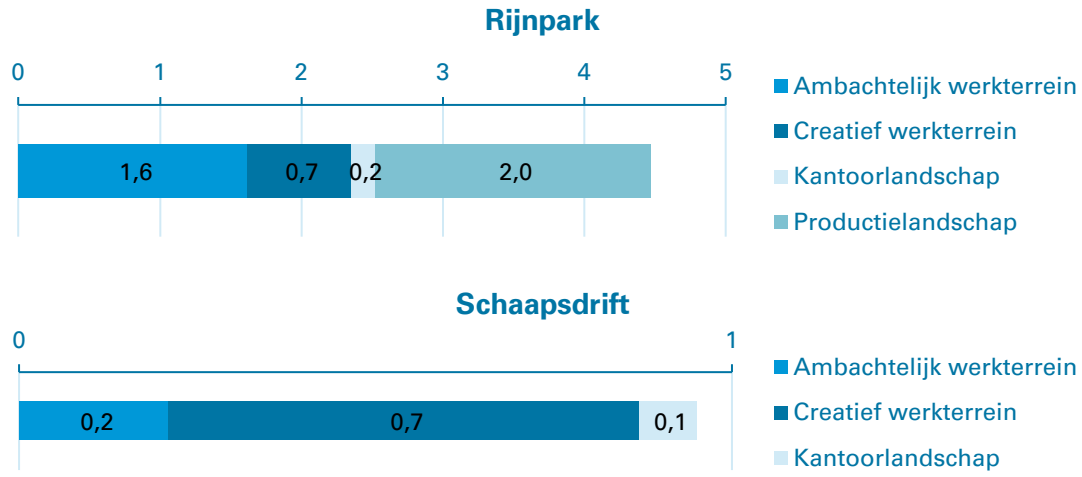
[16] De BLM (Bedrijfslocatiemonitor) bedrijfstakken zijn een vereenvoudiging van SBI-sectoren. De BLM werd (in het verleden) door PBL en CPB voornamelijk gebruikt voor het maken van behoefteprognoses.

Figuur 6: Typologie gemengde vestigingsmilieus en verbeelding bijpassend vastgoed



Aan elke sector-grootteklasse combinatie[17] hebben we een van de bovenstaande voorkeursmilieus toebedeeld op basis van de gemiddelde FMI. Het huidig ruimtegebruik per voorkeursmilieu voor elk bedrijf op Rijnpark en Schaapsdrift tellen we bij elkaar op. We berekenen de vraag naar een gemengde woon-werkgebied op Rijnpark en Schaapsdrift door per sector-grootteklasse combinatie 100 – FMI = x (van de sector-grootteklasse combinatie) uit te rekenen[18]. Vervolgens rekenen we x-procent van de kaveloppervlakte per bedrijf als vraag naar gemengd gebied. Zie onderstaand figuur voor de vraag naar gemengde milieus in hectare. In totaal gaat het voor Rijnpark om circa 4,5 hectare verdeeld over verschillende gemengde milieus. Voor Schaapsdrift gaat het om circa 1 hectare verdeeld over verschillende gemengde milieus.

Figuur 7: Vraag naar gemengde milieus vanuit bestaande bedrijvigheid Rijnpark en Schaapsdrift



Bron: PWE Gelderland (2022), BAG (2023), bewerking Stec Groep (2023).

[17] Bijvoorbeeld: Vervaardiging van voedingsmiddelen (SBI-sector) met 1-10 werknemers (grootteklasse)

[18] De aanname die we hierbij hanteren is dat sector-bedrijfsgrootteklasse combinaties met een gemiddelde FMI van rond de 50 (50/50 gemengd) vaker in een gemengd vestigingsmilieu zitten en dus eerder naar een gemengd vestigingsmilieu zullen verplaatsen (of gevestigd willen blijven) dan sector-grootteklasse combinaties met een gemiddelde FMI van 80 (meer werken dan wonen).

Let op: we hebben nu de potentiële vraag naar ruimte voor bedrijvigheid in gemengde woon-werkgebieden in beeld gebracht vanuit bedrijven op Rijnpark en Schaapsdrift. Uiteraard zijn er meer bedrijventerreinen in Arnhem en dus ook meer potentiële vraag. Op dit moment is de situatie voor bedrijvigheid zeer krap. Er is nauwelijks leegstand op de bedrijfsruimtemarkt en er zijn nauwelijks meer kavels uitgeefbaar op nieuwe terreinen. Omdat de situatie op de bedrijventerreinmarkt krap is, is het van groot belang dat Rijnpark en Schaapsdrift ook in de toekomst voldoende ruimte kunnen bieden aan bedrijvigheid voor een goede balans op de bedrijventerreinenmarkt.

B1.7 Conclusie ruimtevraag bedrijfsruimte

We verwachten een ruimtevraag vanuit verschillende typen bedrijfsruimte. In de periode 2023 tot 2030 verwachten we op basis van het RPW (2020) in de regio Arnhem-Nijmegen een ruimtevraag van zo'n 190 hectare. Daar staat momenteel een aanbod van zo'n 35 hectare direct uitgeefbaar aanbod en circa 25 hectare in optie tegenover. De verwachte ruimtevraag overstijgt dus fors het aanbod. We achten met name de vraag naar een klassiek – gemengd werkmilieu kansrijk voor Rijnpark en Schaapsdrift. Ruimte-extensieve bedrijvigheid, zoals bepaalde industriële bedrijvigheid en logistiek zijn veel minder geschikt voor Rijnpark en Schaapsdrift. De vraag naar een klassiek gemengd werkmilieu komt slechts deels van deze ruimte-extensieve sectoren. Een gemengd stedelijk woon-werkgebied als Rijnpark en Schaapsdrift zal vooral bedrijven met een relatief lage terreinquotiënt aantrekken. Zeze bedrijven zullen ook intensiever gaan opereren (denk alleen al aan veel minder ruimte voor parkeerplaatsen, een hogere FSI en gedeelde voorzieningen) dan het huidige gemiddelde op bedrijventerreinen. We schatten in dat een arbeidsplaats op een binnenstedelijke woon-werklocatie circa 60 tot 80 m^2 vastgoed nodig heeft. We houden daarbij rekening met het type bedrijvigheid en een intensiever gebruik dan dat dit soort bedrijvigheid in de huidige situatie hanteert.

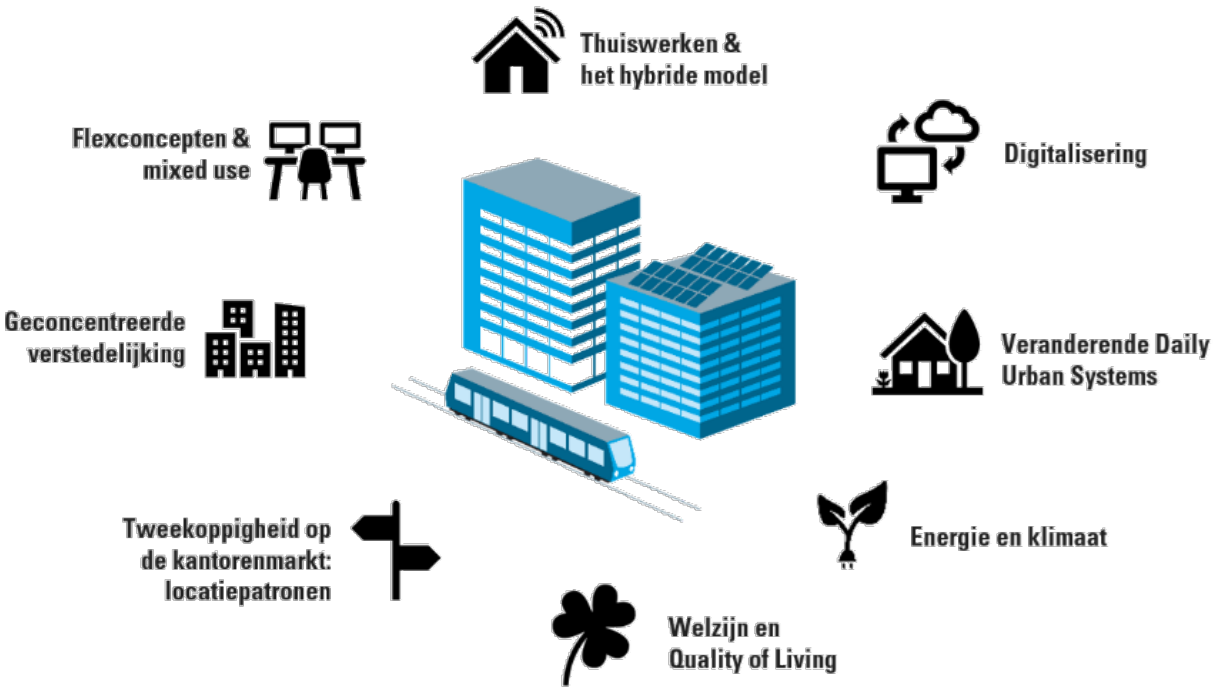
Specifiek verwachten we dat een makersplaats zowel in Rijnpark als in Schaapsdrift kan voorzien in een behoefte. Voor Rijnpark geldt dat een makersplaats van circa 5.000-10.000 m^2 kansrijk is. Voor Schaapsdrift achten we een makersplaats van circa 3.000-8.000 m^2 kansrijk. Ook stadsdistributie is potentieel kansrijk op Rijnpark. In totaal is er in gemeente Arnhem 6 tot 10 hectare ruimtevraag naar stadsdistributie tot 2030. Deze hectares zijn ook onderdeel van de ruimtevraag uit de provinciale behoefteraming en daarmee geen aanvullende vraag. Specifiek is een (kleinschalige) neutrale stadsdistributiehub kansrijk op Rijnpark, denk bijvoorbeeld aan een fietskoerier. Rijnpark is met name door de ligging ten opzichte van een groot afzetgebied (het centrumgebied) een kansrijke locatie. Tot slot hebben we met behulp van de mengbaarheidsanalyse de vraag naar gemengde woon-werkmilieus vanuit de huidige bedrijvigheid gevestigd op Rijnpark en Schaapsdrift in beeld gebracht. In totaal gaat het voor Rijnpark om circa 4,5 hectare verdeeld over verschillende gemengde milieus. We zien met name vraag naar bedrijfsruimte in verschillende omvangen. Voor Schaapsdrift gaat het om circa één hectare verdeeld over verschillende gemengde milieus. Hier geldt dat het gros van de vraag uitgaat naar kantoorachtig vastgoed.

B2. Ruimtevraag kantoren

B2.1 Trends en ontwikkelingen kantoren

De kantorenmarkt was, en is, volop in beweging. De groeiende kantorenleegstand bepaalde tot voor kort het nieuws. De verduurzamingsopgave en de tweekoppigheid op de kantorenmarkt, aangewakkerd door COVID-19 heeft de belangstelling voor ontwikkelingen op de kantorenmarkt verder vergroot. Op dit moment merkt u in Arnhem vooral ook vraag naar modern kantorenvastgoed. Er lijkt een mismatch te zijn tussen wat nog aangeboden wordt en waar vraag naar is. In deze paragraaf schetsen we eerst kort enkele algemene trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt.

Dé trend die op dit moment speelt en ook op langere termijn impact op de kantorenmarkt zal hebben is de toename van thuis- en hybride werken. Wat op zijn beurt weer tot vragen leidde als: willen mensen nog in hoogstedelijke gebieden blijven wonen als thuiswerken het nieuwe normaal wordt? Wat doet thuiswerken met de productiviteit en creativiteit van werknemers? En vooral: wat is de invloed op hun welzijn en kwaliteit van leven? In de figuur hieronder zijn de bestaande trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt gevat in een achttal overkoepelende kernbegrippen.



Wat is het effect van COVID-19 op (bestaande) trends en ontwikkelingen?

Om te beginnen: de genoemde trends en ontwikkelingen zijn al langer van invloed op de kantorenmarkt. Zo leidde digitalisering al langer tot meer thuiswerken. Wel zien we onder invloed van COVID-19 een versnelling in sectoren waar digitalisering en thuiswerken eerder nog niet vanzelfsprekend waren. We concluderen daarom dat COVID-19 vooral een katalysator is geweest, een versterkende kracht die bestaande trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt en daarbuiten versnelt.

De kwantitatieve vraag naar kantoorruimte daalt

Verwacht wordt dat een aantal ontwikkelingen (toename thuiswerken, meer digitalisering, geconcentreerde verstedelijking) versneld tot een vermindering van het aantal kantoormeters kan leiden. Er is bijvoorbeeld minder ruimte nodig om te werken en kantoorgebruikers kunnen overwegen pieken op te vangen in flexkantoren. De invloed van deze trend is dan ook zichtbaar in de provinciale behoefteprognose. Dat de trend dalende is betekent uiteraard niet dat er op bepaalde locaties nog vraag kan zijn. Kwalitatief kan er namelijk sprake zijn van mismatch tussen wat aangeboden wordt en de uitbreidingvragen die partijen in Arnhem hebben. Op totaalniveau (dus van de regio of stad) verwachten we echter een dalende trend in de benodigde aantal kantoormeters. CBRE gaat nog uit van een (lichte) toename (zie verderop in dit hoofdstuk).

De kwalitatieve vraag naar kantoren verandert ook

De inrichting van het kantoorgebouw verandert naar verwachting. Kantoren worden meer en meer een plek om elkaar te ontmoeten. Mede dankzij het vele thuiswerken is deze functie sinds COVID-19 urgenter dan ooit. Het is een oproep naar sociale verbinding in een tijdperk van

individualiteit. Smart buildings en stijgende huurprijzen zijn prikkels voor meer efficiënt gebruik van kantoormeters. Gebouwen met grotere vloervelden (van 2.000 m^2 per verdieping en groter) sluiten beter aan bij de veranderende eisen aan kantoren: minder inefficiënte kantoortuinen en meer ruimte voor (toevallig) ontmoeten.

Locatievoorkeuren blijven gelijk

COVID-19 blijkt geen veranderingen teweeg te brengen in de ruimtelijke patronen die al bestonden. In een enquête onder circa 470 respondenten gaven kantoorgebruikers aan zich niet op een ander soort locatie te willen vestigen als gevolg van COVID-19[19]. Locaties die vóór COVID-19 al interessant waren, blijven dat naar de toekomst toe nog steeds. De voorkeur blijft uitgaan naar hoogstedelijke OV-knooppunten/centrummilieus wanneer verhuizing wel overwogen wordt. Dit is niet alleen dankzij OV-bereikbaarheid maar ook vooral de functiemix die deze locaties te bieden hebben. COVID-19 heeft veel kantoorgebruikers laten zien dat geconcentreerd werken prima thuis kan. De reis naar kantoor ondernemen werknemers dus steeds vaker om creatief samen bezig te zijn, elkaar te ontmoeten en te brainstormen. Het helpt als de kantooromgeving dan bijvoorbeeld ook horeca, cultuur, ontmoetingsplekken of sportfaciliteiten biedt. Voorbeelden van dit milieu in Arnhem zijn het stationsgebied en het centrum.

Tabel 12: Samenvatting impact COVID-19 op ontwikkelingen kantorenmarkt

Leidt deze ontwikkeling tot …	… meer of minder kantoormeters?	… andere ruimtelijke patronen dan voor COVID-19?	… andere inrichting van het gebouw dan voor COVID-19?
1. Thuiswerken en hybride model	↓	✗	✓
2. Digitalisering	↓	✗	✓
3. Flexconcepten	↓	✗	✓
4. Tweekoppigheid kantorenmarkt: locatiepatronen	↓	✗	✓
5. Geconcentreerde verstedelijking	↓	✗	✓
6. Energie en klimaat	−	✗	✓
7. Veranderende Daily Urban Systems	−	✗	−
8. Welzijn en Quality of Living	−	✗	✓

Betekenis van de symbolen

↓	Minder kantoormeters	✓	Ja, COVID leidt tot ander effect

[19] Deze enquête was onderdeel van een opdracht die we uitvoerden voor het ministerie van BZK naar de impact van COVID-19 op de Nederlandse kantorenmarkt. Deze beschrijving van trends en ontwikkelingen is gebaseerd op die studie.

–	Netto blijft aantal kantoormeters gelijk of geen effect	–	Effect neutraal
↑	Meer kantoormeters	✕	Nee, COVID leidt niet tot ander effect

Bron: Stec Groep (2021)

B2.2 Kantorennota Arnhem 2022-2030

In 2022 is het kantorenbeleid van de gemeente Arnhem voor de periode 2022 tot en met 2030 herijkt in de Kantorennota Arnhem 2022-2030. Deze Kantorennota geeft inzicht in de ruimtebehoefte aan kantoren in de gemeente. Hieruit blijkt dat in de huidige Arnhemse kantorenmarkt sprake is van een kwalitatieve mismatch. Zo is er in het stationsgebied Arnhem Centraal fors meer vraag te verwachten dan waarin het aanbod kan voorzien. Op kantorenparken is weliswaar meer aanbod dan vraag, maar dit aanbod sluit slechts gedeeltelijk aan bij de wensen van de markt. Op bedrijventerreinen is meer dan voldoende aanbod van kantoren ten opzichte van de vraag. Overall is kwantitatief bezien echter nog steeds sprake van een aanzienlijk kwantitatief overaanbod. Daarom is het, naast het behouden, versterken en toevoegen van toekomstbestendige kantoorruimte, nog steeds nodig om door transformatie incourant aanbod op ongeschikte locaties uit de markt te halen en/of te benutten voor andere economische functies.

In de Kantorennota Arnhem 2022-2030 is vanwege de kwalitatieve mismatch en verschillende behoefte per locatietype per kantoorlocatie[20] een koers tot 2030 bepaald. De koers voor de zone Rijnpark-Westervoortsedijk beschrijft de transformatie naar een gemengd woon-werkgebied. Het gebied wordt niet geschikt geacht voor nieuwe grootschalige kantoorontwikkelingen. Ter versterking van de levendigheid van de wijkeconomie in het gebied zijn kleinschalige werk- en kantoorruimten wel wenselijk. Naast de koers tot 2030 per kantoorlocatie beschrijft de kantorennota specifiek dat de gemeente verspreid door de stad ook mogelijkheden biedt om kleinschalige werk- en kantoorruimten (tot 500 m^2) in te richten of te ontwikkelen ter versterking van de wijkeconomie. De beoordeling van dergelijke initiatieven doet de gemeente op casusniveau, al dan niet als onderdeel van gebiedsontwikkelingen of projecten.

B2.3 Conclusie ruimtevraag kantoren

De toekomstige gemengde woon-werkgebieden Rijnpark en Schaapsdrift achten we niet geschikt voor nieuwe grootschalige kantoorontwikkelingen. De locatie Rijnpark-Westervoortsedijk is in de Kantorennota Arnhem 2022-2030 niet als formele kantoorlocatie opgenomen maar is wel genoemd als bedrijventerrein waar een aantal grotere kantoorgebouwen staan. Ter versterking van de levendigheid van de wijkeconomie in het gebied zijn kleinschalige werk- en kantoorruimten wel wenselijk. Denk hierbij aan een maximale omvang van 500 m^2. Ook voor Schaapsdrift zien we ter versterking van de wijkeconomie mogelijk kansen voor kleinschalige werk- en kantoorruimten met een maximale omvang van 500 m^2.

B3. Ruimtevraag voorzieningen

Specifiek voor Rijnpark zoomen we in op de ruimtevraag aan (maatschappelijke) voorzieningen[21]. De toevoeging van woningen aan het gebied leidt immers tot een aanvullende behoefte aan voorzieningen. In deze paragraaf geven we inzicht in de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen (gezondheid, onderwijs, cultuur en sport) en aan dagelijkse detailhandel.

[20] Onder kantoorlocatie wordt een werklocatie – dit kunnen verschillende typen zijn – met een cluster van kantoren verstaan.
[21] Op Schaapsdrift zijn zorgfuncties potentieel ook kansrijk, zeker gezien de ligging van het Woonzorgcentrum Vreedenhoff (Innoforte) in het gebied. Inzicht in deze specifieke marktbehoefte valt echter buiten de scope van dit onderzoek.

B3.1 Maatschappelijke voorzieningen

B3.1.1 Trends en ontwikkelingen maatschappelijke voorzieningen

Segment	Trends en ontwikkelingen
Zorg	• **Dubbele vergrijzing** - Door dubbele vergrijzing (ouderen worden steeds ouder en er zijn steeds meer ouderen) en een toenemende welvaart (een rijkere samenleving accepteert minder ongemak) stijgt de zorgvraag de komende jaren flink verder. Ruimtelijk vertaalt dit zich in een vraag naar extra zorgvoorzieningen. • **Gezondheidsclusters** - Het aantal solo- en duo-praktijken neemt af. Steeds vaker zijn er samenwerkingen van branches zoals apotheken, fysiotherapeuten en medisch specialisten in gezondheidsclusters. • **Decentralisatie** - Er is een tendens vanuit de overheid om meer (zware) zorg thuis en in de buurt (decentralisatie) te organiseren. Dit heeft als gevolg dat de behandeling van medische zorg op termijn elders in de keten plaatsvindt (extramuralisering en substitutie). Bijvoorbeeld bij een focuskliniek, zelfstandig behandelcentrum (zbc) of eerstelijnscentrum. Er is landelijk bovendien groei in zelfstandige klinieken die minder complexe operaties en behandelingen van ziekenhuizen overnemen.
Kinderopvang & BSO	De vraag naar kinderopvang en combinaties van onderwijs met buitenschoolse activiteiten nam de afgelopen jaren toe, maar tegelijk neemt het aantal geboorten per persoon en daarmee het aantal kinderen af.
Cultuur	Door vergrijzing zal naar verwachting de vraag naar culturele voorzieningen toenemen. Ouderen maken gemiddeld meer gebruik van culturele voorzieningen als een bibliotheek of buurthuis/wijkcentrum.

B3.1.2 Indicatieve ruimtevraag maatschappelijke voorzieningen

Onderstaande tabel geeft indicatieve ruimtevraag aan maatschappelijke voorzieningen in Rijnpark bij een toevoeging van een programma van zo'n 7.000 woningen. Momenteel wordt ingezet op een divers woningbouwprogramma. Hierdoor wordt een breed palet aan type doelgroepen gehuisvest: starters, studenten, expats, kenniswerkers, ouderen en gezinnen. De uiteindelijke ruimtevraag naar maatschappelijke voorzieningen is sterk afhankelijk van het definitieve woningbouwprogramma en daarmee de verdeling van doelgroepen die gehuisvest worden in het toekomstige gemengde woon-werkgebied Rijnpark. Zo zullen ouderen een fors hogere behoefte hebben aan zorgvoorzieningen dan studenten en gezinnen hebben in tegenstelling tot ouderen behoefte aan onderwijsvoorzieningen. Onderstaande tabel laat de indicatieve ruimtevraag naar maatschappelijke voorzieningen in Rijnpark zien. Het gaat in totaal om zo'n 25.000 tot 35.000 m^2 aan maatschappelijk voorzieningen.

Tabel 13: Indicatieve ruimtevraag maatschappelijke voorzieningen Rijnpark[22][23]

Type	Functie	Eenheid	Aantal	Metrages (bandbreedte)
Gezondheids-zorg	Huisarts	Huisartsen	6 tot 7	780 tot 1.120 m²
	Apotheek	Apotheken	2	360 tot 675 m²
	Fysiotherapeut	Fysiotherapeuten	12 tot 15	615 tot 845 m²
	Tandarts	Tandartsenpraktijken	7 tot 9	800 tot 1.000 m²
	Verloskundige	Verloskundige praktijken	3	100 tot 125 m²
	Totaal gezondheidszorg			2.700 tot 3.800 m²
Onderwijs	Kinderdagverblijf	Kinderdagverblijven	6 tot 10	3.330 tot 5.540 m²
	BSO	Buitenschoolse opvanglocaties	5 tot 9	2.930 tot 4.880 m²
	Basisschool	Klassen basisonderwijs	49 tot 61	6.540 tot 8.170 m²
	Voortgezet onderwijs	Klassen voortgezet onderwijs	42 tot 53	4.600 tot 5.750 m²
	Totaal onderwijs			17.400 tot 24.300 m²
Cultuur	Muziek- en creativiteitscentra	Muziek- en creativiteitscentra	0	125 tot 185 m²
	Bibliotheek (aanname: er is al een centrale bibliotheek)	Bibliotheken	1	680 tot 1.095 m²
	Buurthuis / wijkcentrum	Buurthuis / wijkcentrum	2	875 tot 1.3.15 m²
	Totaal cultuur			1.700 tot 2.600 m²
Sport	Indoor	Gymzalen (gedeeld ruimtegebruik met sporthal)	5 tot 6	2.010 tot 2.510 m²
	Indoor	Sporthal, sportzaal	2	1.730 tot 2.330 m²
	Totaal sport			3.700 tot 4.800 m²

[22] In het model maatschappelijke voorzieningen (Stec Groep, 2023) wordt aan de hand van de verwachte inwonersontwikkeling een raming gemaakt naar maatschappelijke functies. Hieraan ligt een extensief rekenblad ten grondslag met daarin kengetallen van zorgdashboards en bronnen als Nivel, CBS, DHV, VNG en Stipo.

[23] Onderstaande metrages laten de bandbreedtes van de verwachte behoefte per meeteenheid zien. De metrages voor basisscholen en voorgezet onderwijs worden bijvoorbeeld uitgedrukt in aantallen klassen. Aanvullend zullen ook vierkante meters nodig zijn voor gemeenschappelijke ruimtes als een aula of kantine. Deze aanvullende metrages zijn sterk afhankelijk van de totale omvang van scholen en variëren dus sterk per school. Deze aanvullende meters zijn om deze reden niet opgenomen in onderstaand overzicht.

B3.2 Dagelijkse detailhandel

Voor Rijnpark gaan we in op de verwachte marktvraag naar dagelijkse detailhandel vanuit de nieuwe beoogde inwoners in het gebied. De niet-dagelijkse marktvraag laten we buiten beschouwing.

B3.2.1 Trends en ontwikkelingen (dagelijkse) detailhandel

Trend	Toelichting
Binnensteden met goede propositie wonnen terrein	Als gevolg van veranderend consumentengedrag is het verschil in functioneren tussen winkelgebieden sterk toegenomen. Pre-corona waren consumenten voor recreatief en doelgericht winkelen steeds meer bereid verder te reizen. Dit maakte dat de concurrentie tussen winkelgebieden toenam. Winkelgebieden met een goede propositie (met een breed en divers aanbod met sterke trekkers, een unieke setting door historisch centrum, een onderscheidende evenementenkalender of een sterke functiemix) trokken aanzienlijk meer consumenten.
Internetwinkelen zet onverminderd door	Internetaankopen stijgen al jaren sterk. Sinds de coronacrisis heeft het internetwinkelen nog eens een extra impuls gekregen. Vooral de recreatieve sector ervaart vraaguitval door fors stijgende internet-bestedingen. Elektronica, media, hobby, mode en sport en spel zijn artikelgroepen waarbinnen consumenten veel online kopen. De dagelijkse boodschappen koopt men nog steeds beperkt online, maar ook hier is een sterke stijging zichtbaar.
Functie van winkels verandert en webshops openen fysieke winkels	Technologische ontwikkelingen bepalen hoe, waar en wanneer producten worden gekocht én geleverd. De noodzaak om winkels te bezoeken neemt af als gevolg van e-commerce, virtual reality technieken en slimme pasprogramma's. De functie van de winkel verandert. Denk aan meer ruimte voor ophalen, testen en retourneren, maar ook aan een groeiend belang van advies, service, vakkennis en marketing om de consument te verleiden. Tegelijkertijd zien webshops steeds meer het belang in van (een beperkt aantal) fysieke winkels. Dit om het onderscheidend vermogen van het merk te vergroten en meer service te kunnen bieden. Vooralsnog oriënteren deze spelers zich vooral op de grootste twintig steden.
Retailers kiezen voor minder fysieke winkels	In het algemeen is er sprake van een krimpende markt voor niet-dagelijkse fysieke winkels. Retailers worden hierdoor gedwongen tot herpositionering en hernieuwd locatiebeleid. Met name het middensegment staat in veel winkelbranches onder druk. In veel gevallen betekent het hernieuwde locatiebeleid minder fysieke winkels, waarbij de vestigingen die onder gemiddeld functioneren uit het straatbeeld verdwijnen. Tegelijkertijd zijn low-budgetwinkels in opkomst en richten luxere winkels zich nog meer op service en klantbeleving, bijvoorbeeld via horeca in de winkel.
In dagelijks sector sprake van groei	• **Groei bestedingen.** De bestedingen in supermarkten groeien al vele jaren op rij. In de periode 2015-2019 was deze groei ruim 12% (Retail Insiders, 2020). Tijdens de coronacrisis stegen de bestedingen in supermarkten nog harder (CBS, 2021). Ten opzichte van een jaar eerder steeg de omzet in 2020 met ruim 7%. In 2021 werd deze omzetplus vastgehouden en zelfs nog iets uitgebreid (+0,5% ten opzichte van 2020). • **Modernisering supermarkten.** Supermarktketens willen profiteren van deze groei en onderscheiden zich meer dan ooit in de markt. Diverse supermarktformules zijn onder een langjarige strategie de supermarktportefeuille aan het moderniseren om aan te sluiten bij de wensen van de consument. Supermarkten zetten daarbij in op ruim opgezette supermarkten, optimale indeling van ruimten (magazijn, laden en lossen,

verkoopvloer) voor efficiënte bedrijfsprocessen, verbreding van assortiment en technologische innovaties zoals zelfscankassa's, handscanners en elektronische prijskaarten.

- **Schaalvergroting**. Al deze ontwikkelingen vragen om een ruimer winkelvloeroppervlak. Sinds 2015 nam het gemiddelde vloeroppervlak toe met ruim 3% (Retail Insiders, 2021). Over de hele linie heeft schaalvergroting plaatsgevonden. Nieuwe supermarkten hebben gemiddeld een oppervlak van circa 1.200-1.500 m² wvo, afhankelijk van segmentering, propositie, concurrentieveld en verzorgingsgebied. Door opschaling van supermarkten beschikt de consument meer dan voorheen over modern dagelijks winkelaanbod dicht bij huis. Hierdoor neemt de lokale oriëntatie op supermarkten toe.
- **Introductie van (food)concepten**. In de supermarktbranche is sprake van zowel schaalvergroting (AH XL, Jumbo Food markt) als van schaalverkleining (AH-to-go, Jumbo City, Spar City). Supermarkten stemmen concepten bewuster af op de wensen van de consument: (a) kleine to-go winkels voor snelheid, (b) middelgrote supermarkten die dichtbij de woning zijn en via een breed assortiment inspelen op gemak, en (c) XXL supermarkten voor optimale beleving en foodconcepten. XXL-supermarkten zijn veelal aan de rand van steden te vinden, waar sprake is van een goede (auto)bereikbaarheid en voldoende parkeermogelijkheden.
- **Supermarkten versus speciaalzaken.** Tegelijkertijd verliezen de bakker, slager en groentezaak het steeds vaker van de supermarkt. Sinds 2017 daalt de omzet in deze branche. Door de coronacrisis heeft de consument de speciaalzaken de afgelopen twee jaar daarentegen weer herontdekt. Gevolg hiervan is dat de omzet bij speciaalzaken in 2020 en 2021 met respectievelijk 5,8 en 1,7% steeg ten opzichte van een jaar eerder. Het is nog onbekend of dit om een tijdelijk of structureel effect gaat zijn. Speciaalzaken en overig dagelijks aanbod zoals een drogist hebben de grootste overlevingskansen wanneer ze in nabijheid van een supermarkt gevestigd zijn en een duidelijke zichtrelatie hebben, zo blijkt uit onderzoek van DTNP (2021).

B3.2.2 Huidige structuur dagelijkse detailhandel

Onderstaande tabel laat het dagelijks aanbod in Arnhem zien. In totaal zijn er in Arnhem 270 vestigingen in de dagelijkse sector. Deze vestingen hebben een totale winkelvloeroppervlakte (wvo) van zo'n 69.000 m². Ruim 70% van het totale winkelvloeroppervlakte in de dagelijkse sector bevindt zich bij supermarkten.

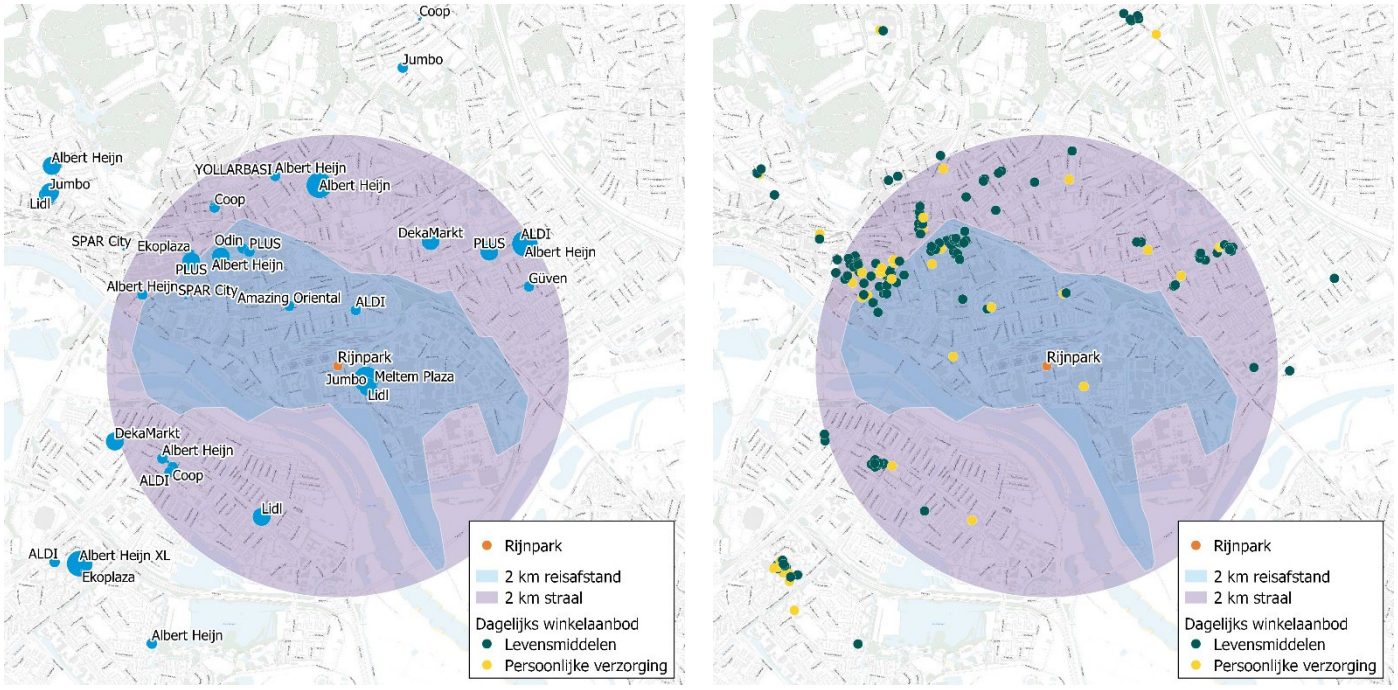
Tabel 14: Dagelijks aanbod in Arnhem

Dagelijks aanbod		Aantal vestigingen	Omvang m² wvo
Levensmiddelen	Supermarkten	49	49.800 m²
	Overige vestigingen levensmiddelen	166	10.600 m²
	Totaal	215	60.500 m²
Persoonlijke verzorging		55	8.500 m²
Totaal		270	68.900 m²

Bron: Locatus (2023), bewerking Stec Groep (2023).

Op Rijnpark bevinden zich momenteel in De Lely Winkelcentrum drie supermarkten met in totaal zo'n 3.500 m^2 winkelvloeroppervlak (Jumbo [1.700 m^2 wvo], Lidl [1.500 m^2 wvo] en Meltem Plaza [300 m^2 wvo]). Daarnaast bevindt zich in De Lely ook een Kruidvat van 240 m^2 wvo (persoonlijke verzorging). Onderstaande figuren laten het dagelijks aanbod in de nabijheid van Rijnpark zien. De paarse contour laat een straal van twee kilometer rond Rijnpark zien. De blauwe contour is twee kilometer reisafstand vanaf Rijnpark.

Figuur 8: Dagelijks aanbod in Arnhem



Bron: Locatus (2023), bewerking Stec Groep (2023).

Supermarktnota Arnhem 2023

In 2022 heeft Ecorys in opdracht van de gemeente Arnhem een behoefteonderzoek 2022-2032 voor supermarkten uitgevoerd. In dit onderzoek wordt de prognose van het aantal inwoners per wijk van de gemeente Arnhem (november 2022) voor de jaren 2027 en 2032 toegepast. Bij het opstellen van deze prognose is rekening gehouden met de harde en zachte woningbouwplannen voor de komende jaren. De supermarktnota brengt onder andere de distributieve ruimte tot 2032 in beeld. Dan zullen nog niet alle woningen in het plan Rijnpark gerealiseerd zijn. Gedeeltelijk wordt er in de vraag naar supermarkten ook rekening gehouden met de bevolkingsgroei door Rijnpark. Aanvullend aan de Supermarktnota maken we een inschatting van de indicatieve marktpotentie voor dagelijkse detailhandel vanuit het beoogde totale programma op Rijnpark, zie hieronder.

B3.2.3 Indicatieve marktpotentie dagelijkse detailhandel

Voor detailhandel gaan we in op een indicatief programma passend bij de schaal en maat van de beoogde ontwikkeling. Hierbij houden we rekening met het beoogde woon- en werkprogramma. Let wel: deze programmaverkenning is geen Ladder-onderbouwing, er wordt puur gekeken naar de marktpotentie. We focussen ons op de dagelijkse detailhandel. We hanteren de volgende uitgangspunten:

- **Bevolkingsomvang**: We gaan uit van de toekomstige inwoners van Rijnpark. In Rijnpark worden zo'n 7.000 woningen gerealiseerd. We rekenen met een gemiddelde huishoudensgrootte van 2. Voor Rijnpark gaat het dus om zo'n 14.000 toekomstige inwoners.
- **Omzet per inwoner**: Om de omzet per inwoner in de supermarktsector te bepalen, baseren we ons op cijfers van Panteia ('Omzetkengetallen 2021', juli 2022). Volgens de meest recente cijfers is de netto omzet per inwoner in de dagelijkse sector € 2.811 per jaar . Indien sprake is van een onder- of bovengemiddeld besteedbaar inkomen in het verzorgingsgebied dient een correctie op de bestedingscijfers te worden toegepast. Volgens de meest recente cijfers (CBS, 2022) ligt het gemiddelde besteedbaar inkomen in de gemeente Arnhem met € 27.500 per jaar lager dan het Nederlandse gemiddelde (€29.200 per jaar). We voeren daarom een inkomenscorrectie uit op basis van inkomenselasticiteit van 0,4 voor de sector dagelijks (conform Panteia, juli 2022). Hierdoor komt de gemiddelde netto omzet per inwoner in de dagelijkse sector uit op € 2.746 per jaar.
- **Koopkrachtbinding:** Dit betreft de omzet die door inwoners van het verzorgingsgebied in het verzorgingsgebied zelf gegenereerd wordt. Over het algemeen zijn inwoners sterk verbonden aan hun eigen gemeente en doen ze de dagelijkse boodschappen met name lokaal. Voor Rijnpark gaan we uit van een koopkrachtbinding van 75% voor de dagelijkse sector waarbij we rekening houden met het aanbod buiten de wijk.
- **Koopkrachttoevloeiing:** Dit betreft het aandeel van de bestedingen in het verzorgingsgebied dat gedaan wordt door inwoners van buiten het verzorgingsgebied. Gelet op het aanbod rondom Rijnpark verwachten we beperkte koopkrachttoevloeiing van buiten het verzorgingsgebied. We schatten in dat een toevloeiing van zo'n 5% realistisch is voor het verzorgingsgebied.
- **Vloerproductiviteit:** De vloerproductiviteit geeft aan wat de gemiddelde netto omzet per vierkante meter winkelvloeroppervlak bedraagt. De gemiddelde netto omzet per vierkante meter wvo ligt in Nederland volgens de meest recente cijfers op circa € 8.285 voor de dagelijkse sector ('Omzetkengetallen 2021', juli 2022).

Op basis van deze uitgangspunten is onderstaand programma voor dagelijkse detailhandel naar verwachting markttechnisch haalbaar.

Tabel 15: Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) Rijnpark

Dagelijkse sector	Rijnpark
Inwoners	14.000
Bestedingen (€)	€ 2.746
Fysieke bestedingen (€)	€ 38.438.000
Koopkrachtbinding	75%
Gebonden omzet (€)	€ 28.828.000
Koopkrachttoevloeiing	5%

Totale omzet (€)	€ 30.345.000
Gemiddelde omzet in NL per m² (€)	€ 8.285
Potentieel haalbaar aanbod in m² wvo	3.700 m²

Bron: CBS (2022), Panteia (2022), bewerking Stec Groep (2023).

B3.2.4 Conclusie: naar verwachting behoefte aan aanvullend zo'n 4.000 m² dagelijkse detailhandel

We gaan voor de functie (dagelijkse) detailhandel uit van een indicatieve ruimtevraag vanuit de toekomstige inwoners van maximaal 4.000 m² wvo. Momenteel bevindt zich op Rijnpark al 3.740 m² aan dagelijks aanbod. Aanvullend is er dus vanuit de toekomstige bewoners van Rijnpark naar verwachting behoefte aan aanvullend maximaal 4.000 m² wvo.

Bijlage C: Methodiek menganalyse

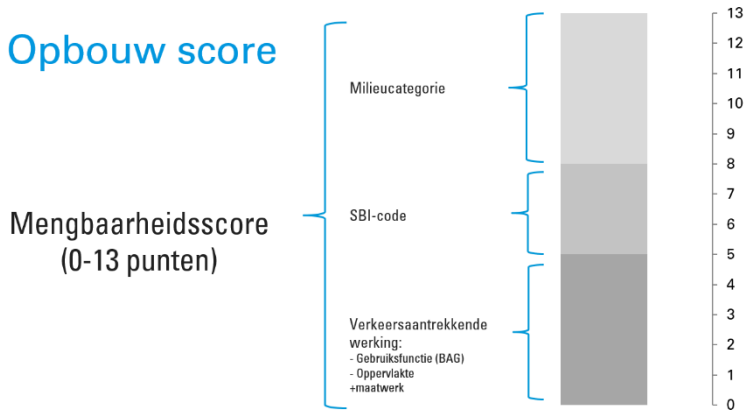
De Mengbaarheidsmeter van Stec Groep geeft inzicht in de potentiële mengbaarheid van individuele bedrijven in een gebied. Aan de hand van kengetallen over bedrijfsactiviteiten, mate van hinder en verkeersaantrekkende werking maken we via deze tool hiervoor een inschatting.

De mengbaarheidsscore uit de Mengbaarheidsmeter bestaat uit drie subscores: verkeersaantrekkende werking (0-5), SBI-code (1-3) en de milieucategorie (1-5). Per bedrijf worden de drie scores opgeteld. Het totaal is de mengbaarheidsscore (2-13). Hieronder wordt uitgelegd per onderdeel hoe deze is opgebouwd.

C1. Subscore verkeersaantrekkende werking

De verkeersaantrekkende werking van een bedrijf heeft consequenties voor de mengbaarheid met wonen van het bedrijf. Bedrijven die meer verkeer aantrekken lenen zich minder goed voor menging met woonfuncties doordat ze onder andere hinderlijke/gevaarlijke verkeerssituaties kunnen veroorzaken. We gaan alleen uit van hinder door vrachtverkeer. Personenverkeer levert relatief veel minder overlast op.

Op het onderdeel verkeersaantrekkende werking kan een bedrijf maximaal 5 punten scoren. De scores worden toegekend door een combinatie van de oppervlakte van het pand waarin het bedrijf gehuisvest is en de BAG gebruiksfunctie van het pand in categorieën in te delen. Grotere en industriële- of winkelpanden trekken gemiddeld meer verkeer aan en krijgen dus een hogere score. Daarentegen trekken bijvoorbeeld kantoren relatief weinig verkeer aan en krijgen dus een lagere score. Hieronder is de gehele indeling te zien.



Tabel 16: Indeling verkeersaantrekkende werking

Score	Afbakening
0: Minimale verkeersaantrekkende werking	Ligplaats Standplaats Woonfunctie
1: Lichte verkeersaantrekkende werking	Bijeenkomstfunctie Gezondheidszorgfunctie Kantoorfunctie Logiesfunctie Onderwijsfunctie Sportfunctie Winkelfunctie < 1.000 m²

2: Lichte/middelmatige verkeersaantrekkende werking	Overig Winkelfunctie 1.000 m² - 4.999 m² Industriefunctie < 2.000 m²
3: Middelmatige verkeersaantrekkende werking	Winkelfunctie > 5.000 m² Industriefunctie 2.000 m² - 4.999 m²
4: Middelmatige/zware verkeersaantrekkende werking	Industriefunctie 5.000 m² - 14.999 m²
5: Zware verkeersaantrekkende werking	Industriefunctie > 15.000 m²

C2. Subscore SBI-code

De bedrijfsactiviteiten van een bedrijf bepalen deels hoe mengbaar het bedrijf is met wonen. Bedrijven die zwaardere bedrijvigheid uitoefenen zijn moeilijker te mengen met wonen. Een deel van de hinderlijkheid van zwaardere bedrijven is terug te lezen in welke milieucategorie een bedrijf heeft, een deel ook niet. Door een score te gebruiken op basis van SBI-codes nemen we de hinderlijkheid die niet verklaard wordt door de milieucategorie van een bedrijf te meten.

Op het onderdeel SBI-code kan een bedrijf maximaal 3 punten scoren. Hiermee weegt de SBI-code van een bedrijf minder dan de milieucategorie en de verkeersaantrekkende werking wat mengbaarheid betreft. De scores worden toegekend op basis van de SBI-code van een bedrijf. Bedrijven met SBI-codes die stroken met zwaardere bedrijvigheid - zoals industrie en vervoer & opslag - krijgen een hogere score. Bedrijven met SBI-codes die lichtere bedrijvigheid reflecteren – zoals ICT of onderwijs - krijgen een lagere score. Hieronder is de gehele indeling te bekijken.

Tabel 17: Indeling SBI-code scores

Score	Afbakening
1: Makkelijker mengbaar met wonen	J: Informatie en communicatie K: Financiële instellingen L: Verhuur van en handel in onroerend goed M: Advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening N: Verhuur van roerende goederen en overige zakelijke dienstverlening O: Openbaar bestuur, overheidsdiensten en verplichte sociale verzekeringen P: Onderwijs Q: Gezondheids- en welzijnszorg R: Cultuur, sport en recreatie S: Overige dienstverlening
2: Gemiddeld mengbaar met wonen	F: Bouwnijverheid G1: Detailhandel I: Logies, maaltijd- en drankverstrekking

3: Moeilijker mengbaar met wonen	B: Winning van delfstoffen C: Industrie D: Productie en distributie van en handel in elektriciteit, aardgas, stoom en gekoelde lucht E: Winning en distributie van water; Afval- en afvalwaterbeheer en sanering G2: Groothandel en reparatie van auto's H: Vervoer en opslag

C3. Subscore milieucategorie

De milieucategorie van een bedrijf is een belangrijke indicator voor de mengbaarheid van een bedrijf. Niet alleen omdat bedrijven met een hogere milieucategorie op basis van onder andere geur, stof en geluid moeilijker te mengen zijn, maar ook omdat woonfuncties niet binnen een bepaalde afstand van bedrijven met een hogere milieucategorie *mogen* staan. De milieucategorieën in dit rapport zijn gehanteerd zoals in de *'Handreiking Bedrijven en milieuzonering'* (VNG, 2009) omschreven staan.

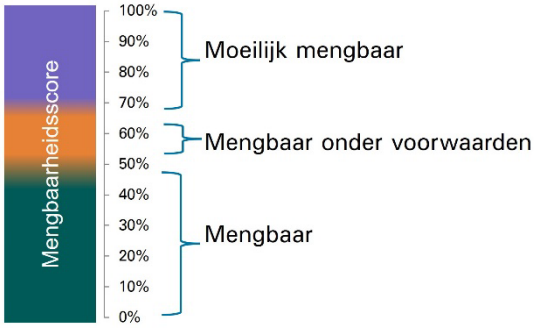
Op het onderdeel milieucategorie kan een bedrijf maximaal 5 punten scoren. De scores worden toegekend met behulp van de richtafstanden horende bij de handreiking bedrijven en milieuzonering (VNG, 2009) en praktijkvoorbeelden van verleende vergunningen. De inschatting is gebaseerd op de SBI-code van een bedrijf op het fijnst beschikbare niveau. Bedrijven met een hogere milieucategorie krijgen een hogere score, waarbij een score van 3 niet mogelijk is om een duidelijk onderscheid te maken tussen bedrijven met een hoge milieucategorie (in principe slecht mengbaar) en bedrijven met een lagere milieucategorie (in principe goed mengbaar). Hieronder is de gehele indeling te zien.

Tabel 18: Indeling milieucategorie score

Score	Afbakening
1: Richtafstand tot 30 meter	Milieucategorie 1 Milieucategorie 2
2: Richtafstand tot 100 meter	Milieucategorie 3.1 Milieucategorie 3.2
4: Richtafstand tot 300 meter	Milieucategorie 4.1 Milieucategorie 4.2
5: Richtafstand tot 1000 meter	Milieucategorie 5.1 Milieucategorie. 5.2 Milieucategorie 5.3

C4. Totaalscore voor mengbaarheid

De drie subscores worden opgeteld tot een totaalscore tussen 2 en 13 punten. We onderscheiden op die manier drie categorieën van mengbaarheid.
Mengbare bedrijven hebben een score tussen 2 en 6 punten. Bedrijven met 7 of 8 punten zijn mengbaar onder voorwaarden (denk aan maatregelen aan de bron die productie van geluid of stof verminderen. Of juist aan extra eisen aan woningen zoals dove gevels). Vanaf 9 punten typeren we en bedrijf als 'moeilijk mengbaar'. Het bedrijf scoort dan namelijk minimaal op één subscore 4 punten.



C5. Vertaling van bedrijfsscore naar kaarten

De mengbaarheidsanalyse resulteert in een mengbaarheidsscore per bedrijf. Deze bedrijfsscore vertalen we naar kaarten per bedrijventerrein. Deze kaarten geven het aandeel mengbaar, mengbaar onder voorwaarden en moeilijk mengbaar per terrein weer. Deze informatie presenteren we op kavelniveau. Bedrijven staan geregistreerd op adres. Die adressen hebben we vervolgens gekoppeld aan kadastrale percelen. Daarnaast zijn enkele handmatige aanpassingen gedaan als dat nodig was. Soms worden percelen namelijk niet gekoppeld aan een bedrijf (of bedrijven), terwijl dat op basis van luchtfoto's wel zo lijkt te zijn. We hebben die percelen dan zelf handmatig toegewezen aan een bedrijf.

Zijn er meer bedrijven op hetzelfde kavel gevestigd (dit komt bijvoorbeeld voor bij bedrijfsverzamelgebouwen of adressen met huisnummertoevoegingen) dan rapporteren we de score als volgt op de kaart: we bekijken de bedrijfsgrootte (qua aantal werknemers) per mengbaarheidscategorie en selecteren vervolgens de mengbaarheidscategorie waarin de meeste werknemers werkzaam zijn. Wanneer er geen bedrijfsgegevens bekend zijn in het vestigingenregister worden de percelen weergegeven als 'geen data'.

Bijlage D: Voorbeelden gemengde woon-werkgebieden

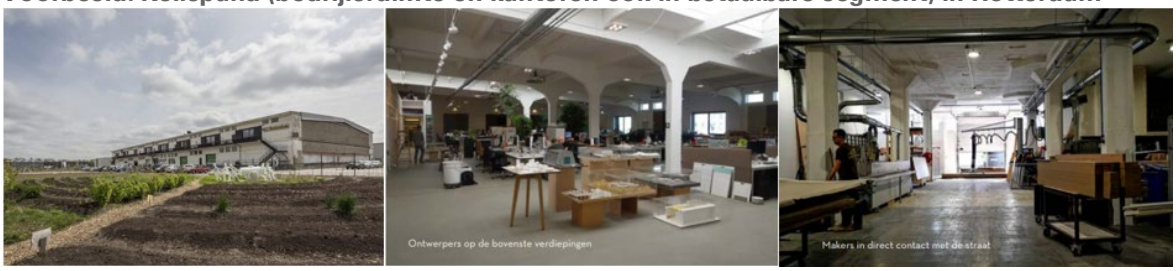
Hieronder geven we voorbeelden van vastgoed waarin allerlei vormen van nieuwe economie zich vestigt. Dit ter inspiratie en illustratie waar u aan kunt denken bij bedrijvigheid in gemengde gebieden.

Voorbeeld: Greenbizz in Brussels (energiepositief gebouw met bedrijfsruimte in gemengd gebied)



Bron foto's: architectura.be, CityDev Brussels en Europese Commissie (meer info: greenbizz.brussels)

Voorbeeld: Keilepand (bedrijfsruimte en kantoren ook in betaalbare segment) in Rotterdam



Bron: Spontaneous City International (2021). *Ecosystemen van werken in de stad*

Andere voorbeelden van bedrijventerreinen die transformeren naar woon-werkgebieden

Twee andere interessante voorbeelden van bedrijventerreinen waar al transformatie heeft plaatsgevonden mét behoud van werkfuncties zijn het Havenkwartier in Deventer en de Mars in Zutphen. We laten deze voorbeelden zien omdat in deze gebieden werkfuncties worden behouden die op het eerste gezicht niet eenvoudig mengbaar zijn met wonen.

Gebouw Staal in Havenkwartier Deventer: wonen en werken (autogarage) in één pand



De Mars in Zutphen: wonen grenzend aan werkfunctie (groothandel bouwmaterialen)



Broedplaatsen

Broedplaatsen zijn vaak plaatsen waar de nieuwe economie als eerste neerslaat, maar kunnen daarmee wel 'stepping stones' zijn voor gebiedsontwikkeling. Vaak maken ze (tijdelijk) gebruik van bestaand vastgoed, zoals in het tweede voorbeeld hieronder. Het eerste voorbeeld is een definitieve oplossing voor een leegstand pand dat ander getransformeerd had moeten worden.

't Handelshuys – Uden

Voormalig pand van ROC de Leijgraaf voor opleidingen hout/metaal en autotechniek. Daarvoor was het pand een fabriek. Ruim 5.000 m^2 onderverdeeld in 't Handelshuys (voor 'maken en zaken'), 't Podiumhuys (kunst) en 't Machinehuys (techniek). Sinds de opening in 2019 huisvest het pand inmiddels meer dan 55 bedrijven. De gemeente had het eerste recht van koop, maar besloot daarvan af te zien. Een private partij kocht het pand en vestigde dit concept. Dit laat zien dat ook in een relatief kleine gemeente behoefte kan zijn aan dit soort concepten.



Bron: afbeeldingen van website 't Handelshuys

Honigcomplex – Nijmegen

Voormalige soepfabriek aangekocht door gemeente en ontwikkelaar nadat in 2012 de productie stopte. Doel was woningbouwontwikkeling realiseren (onderdeel van het plan Waalfront). In de crisis kreeg het complex een tijdelijke broedplaatsfunctie voor verschillende ondernemers, horeca

en evenementen die zeer sterk als placemakers hebben gediend. Aanvankelijk zou het hele complex (33.000 m^2) gesloopt worden om alsnog plaats te maken voor woningbouw, maar inmiddels blijft er in de nieuwbouwplannen plaats voor een deel van de al gevestigde, maar ook nieuwe bedrijven. In omvang zal het complex wel flink kleiner worden. Voor extensieve gebruikers die relatief weinig huur opbrengen (zoals een beachvolleybal hal) is geen plaats in de nieuwe plannen. Wel voor horeca en kleinschalige maakbedrijven. In 2014 verhuisde ook woningcorporatie Talis haar kantoor naar het Honingcomplex (voor een periode van tien jaar). Dit laat zien dat deze locatie van broedplaats is uitgegroeid naar een serieuze locatie voor economie in Nijmegen. In de direct omgeving van het Honigcomplex zijn al woningen gerealiseerd. Juist de aanwezigheid van het complex maakt dit tot een zeer gewilde woonlocatie.





Bron: afbeeldingen van Honigcomplex, Stadsboom en de Smeltkroes

Hieronder geven we wat voorbeelden en referenteis voor werkfuncties die kunnen landen in een gemengd woon-werkgebied. Dit geeft een gevoel bij het type bedrijf en verschijningsvorm dat kan passen bij een gemengde ontwikkeling.

Tabel 19: Voorbeelden/referenties werkfuncties in gemengde woon-werkgebieden

Ontwikkeling/ initiatief	Korte omschrijving	Verbeelding
Harbour Village, Rijswijk	Harbour Village is ontwikkeld op een deel van de Plaspoelpolder, het grootste bedrijventerreinen van Rijswijk (en een van de grootste bedrijventerreinen in de Haagse regio). Het deel van de Plaspoelpolder waar Harbour Village onderdeel van uitmaakt is nu nog bedrijventerrein (met deels ook kantoren). Het gebied wordt getransformeerd naar een gemengd woonwerkgebied. Uitgangspunt is dat de huidige bedrijvigheid behouden blijft en dat circa 2.000 woningen worden toegevoegd. Voor bedrijven die gevestigd blijven is de bedrijfsruimte in Harbour Village gebouwd. De units zijn circa 100-150 m^2 groot, en bevatten zowel bedrijfs- als kantoorruimte. In totaal zijn 66 units gebouwd. Harbour Village huisvest een keur aan bedrijven. Van autobedrijf tot financieel adviesbureau en van schoonmaakbedrijf tot kleermaker. Foto's: Heembouw	 

De Werkplaats, Rotterdam

De Werkplaats is ontwikkeld door het Havenbedrijf Rotterdam. In het transformatiegebied Merwevierhavens wordt een groot deel voormalig haventerrein herontwikkeld naar gemengd stedelijk milieu. Naast makersplaatsen (zie volgende paragraaf) en commerciële voorzieningen blijft ook een deel van het huidige bedrijventerrein behouden. De Werkplaats speelt daarop in. Het gaat om hoogwaardige bedrijfsruimte in een bedrijfsverzamelgebouw die zich, volgens de eigen website, bedoeld voor startende en groeiende productiebedrijven in de maritieme of industriële sector. In totaal is het pand 11.000 m^2 groot en het kent units van circa 1.000 m^2. Het pand heeft een interne bouwhoogte van zes meter. Bedrijven die hier gevestigd zijn houden zich bijvoorbeeld bezig met 3D-printing van materialen voor de scheepsbouw of de productie van onderdelen waarmee scheepsmotoren kunnen worden verduurzaamd.

Bron foto's: website M4H.





Brainport Industries Campus (BIC), Eindhoven

De totale omvang van de eerste (reeds ontwikkelde fase) is 60.000 m^2 vastgoed. Het totale gebied waar de campus moet worden ontwikkeld is 180 hectare groot. BIC huisvest grootschalige maakbedrijven in de hightech sector. Het vernieuwende aan dit concept is dat er meerdere bedrijven gevestigd zijn binnen één gebouw. De bedrijven hebben gezamenlijke voorzieningen, zoals afval en schoonmaakservices maar ook horeca en zelfs expeditie is gezamenlijk binnen het pand geregeld. De huisvesting binnen een pand biedt veel voordelen ten opzichte van kavelsgewijze ontwikkeling van individuele bedrijfsgebouwen. Ook het parkeren is gezamenlijk geregeld in een parkeergarage op de campus. BIC werd ontwikkeld door de Campus Ontwikkel Organisatie waarin SDK Vastgoed, provincie en gemeente gezamenlijk optrokken. De eigenaar is een Engelse private investeringsmaatschappij.

Bron foto's: website Brainport Industries Campus





Binck Twins, Den Haag

De Binck Twins is een bedrijfsverzamelgebouw op de Binckhorst in Den Haag met bedrijfsruimte en kantoren. Ook de Binckhorst transformeert van een monofunctioneel bedrijventerrein naar een gemengd woonwerkmilieu. Ook hier geldt dat een deel van de bedrijvigheid behouden blijft. Daarvoor zijn de afgelopen jaren verschillende soorten bedrijfsruimte en kantoren (her)ontwikkeld. De Binck Twins is er daar een van. Het bijzondere is dat er bedrijfsruimte op een tweede maaiveld is ontwikkeld. Door een interne hellingbaan is dat tweede maaiveld te bereiken. Als blikvanger siert een kunstwerk (de Binck Twins) de entree van het complex. In totaal bestaat het complex uit circa 5.000 m^2 kantoor en circa 11.000 m^2 bedrijfsruimte verdeeld over circa 50 units. Er is een keur aan bedrijven gevestigd. Van autoverhuurbedrijf tot tapijtreiniging en van catering tot (pick up points van) webshops.

Bron foto's: van Herk Groep en Metterwoon vastgoed

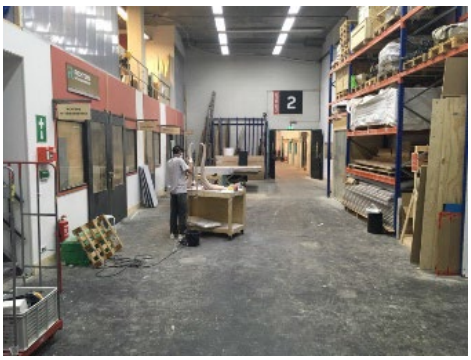




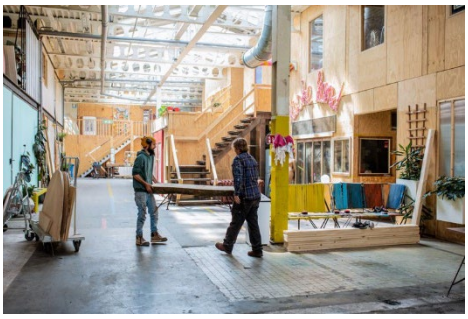
Bijlage E: Voorbeelden ‘makersplaatsen’

Hieronder enkele sprekende voorbeelden van ‘makersplaatsen’ in Nederland.

Tabel 20: Voorbeelden permanente en tijdelijke ‘makersplaatsen’ met ruimte voor maakbedrijvigheid

Ontwikkeling/ initiatief	Korte omschrijving	Verbeelding
Microlab, Strijp-S in Eindhoven	Microlab is gevestigd in Strijp-S, een gemengde woon- en werklocatie die deels gevestigd zijn in oude Phillipsfabrieken en deels in nieuw ontwikkeld vastgoed. Op de begane grond zijn kleinschalige maakbedrijven gevestigd die voorzieningen zoals apparatuur delen. Op de verdiepingen zijn (flex)kantoren te huur. Microlab labelt zichzelf als ‘co-working, maker space en events’ voor ‘makers, creators & innovators’. Dit gemengde karakter van maakbedrijf tot kantoren maakt het een unieke ontwikkeling. Strijp-S richt zich vooral op de creatieve sector van Eindhoven, waar locaties als Strijp-T en de verschillende campussen zich meer op de high tech sector richten. Het gebouw waarin Microlab (maar ook andere bedrijven) gevestigd is heeft een footprint van circa 10.000 m^2. De kantoren zijn op de verdiepingen gevestigd.	 
’t Handelshuys in Uden	‘t Handelshuys in Uden is gevestigd in een voormalig mbo-onderwijsgebouw. Het totale pand bestaat uit verschillende delen die zich richten op verschillende doelgroepen: muziek, entertainment en sport (Podiumhuys), makers (’t Machinehuys) en kantoren (’t Handelshuys). Ook is er een kleine winkel waar gevestigde bedrijven zelfgemaakte spullen verkopen. In totaal beslaat het pand 6.000 m^2 en huisvest het circa 50 bedrijven en onderwijsinstelling ROC de Leijgraaf.	



Keilepand Merwevierhavens in Rotterdam	In het Keilepand zitten zowel kleinschalige maakbedrijven als kantoren. Het pand is door een collectief van ondernemers gekocht en herontwikkeld. Het staat in Merwevierhavens, een rauwe, te herontwikkelen voormalig havengebied van Rotterdam. In de omgeving liggen ook de Keilewerf (maakbedrijven in een pand dat tijdelijk in gebruik is) en ook Studio Roosegaarde. Daarnaast is er stadslandbouw en zijn er (tijdelijke) culturele voorzieningen. Het hele gebied is in beweging naar een gemengd woonwerkgebied. Het totale pand heeft een footprint van circa 8.000 m^2.	 
Maakgemeenschap de Hoop, Achtersluispolder in Zaandam	Maakgemeenschap de Hoop is gevestigd in een voormalige kartonfabriek op de Achtersluispolder te Zaandam. Dit bedrijventerrein huisvest 4.000 banen in industrie, logistiek en groothandelsbedrijven (waarvan een groot deel in een hoge milieucategorie) en is watergebonden (Noordzeekanaal). De Achtersluispolder is in beeld om te transformeren naar een gemengd woon-werkgebied. De transformatie moet leiden tot een verdubbeling van het aantal banen in het gebied. Maar dit betekent wel wat voor het type bedrijvigheid dat nu in het gebied gevestigd is. Maakgemeenschap de Hoop herbergt circa 200 creatieve (maak)bedrijven in een pand met een oppervlak van circa 9.000 m^2.	 

Colofon

Datum: 12 juli 2023
Projectnummer: 23.022
Opdrachtgever: Gemeente Arnhem
Opdrachtnemer: Stec Groep
Adviseurs:

Stec Groep
Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving
Postbus 217, 6800 AE Arnhem
Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00
info@stec.nl
www.stec.nl