Omgevingsprogramma Rijnpark

Fase 1 (vastgesteld)

GEMEENTE Arnhem

DATUM	4 november 2025
PROJECT	Omgevingsprogramma Stedenbouw Rijnpark fase 1
OPDRACHTGEVER	Gemeente Arnhem
LAY-OUT	Grafische studio, De Connectie
STATUS	Vastgesteld

INHOUD

Leeswijzer 5

1. Inleiding 6

1.1 Aanleiding en context van de gebiedsontwikkeling 6
1.1.1 Algemeen 6
1.1.2 Rijnpark als grootschalige ontwikkelproject 6
1.1.3 Fasering Rijnpark 7
1.1.4 Rijnpark fase 1 7
1.1.5 Voorkeursrecht 7
1.1.6 Milieueffectrapportage 8
1.1.7 Leeswijzer 9
1.2 Doelstelling van het omgevingsprogramma 9
1.3 Juridisch kader (Omgevingswet en relatie tot omgevingsvisie) 10
1.3.1 Algemeen 10
1.3.2 Omgevingsprogramma Rijnpark fase 1 10
1.3.3 Zelfbindend karakter 11
1.4 Samenhang met het omgevingsplan 11
1.5 Geldende regels 11
1.6 Gebiedsbeschrijving Rijnpark 12
1.6.1 Bestaande situatie 12
1.6.2 Fasering en planning 12
1.6.3 Compensatieplan gebiedsontwikkeling Rijnpark 13
1.6.4 Convenant spoorwegemplacement 13

2. Ruimtelijke en programmatische kaders Rijnpark fase 1 14

2.1 Visie op ruimtelijke ontwikkeling en leefomgevingskwaliteit 14
2.1.1 Rijnpark fase 1 14
2.1.2 Rijnpark Noord 14
2.1.3 Rijnpark Zuidwest 14
2.2 Zes kernwaarden 15
2.2.1 Algemeen 15
2.2.2 Nieuwe Arnhemse mix 15
2.2.3 Water en bodem als basis 15
2.2.4 Veluwe aan de Rijn 15
2.2.5 Goed verbonden 16
2.2.6 Eigentijdse, gelaagde stadswijk 16
2.2.7 Gezond, energiek en circulair 16
2.3 Kaart met spelregels 17
2.4 Algemene spelregels 19
2.4.1 Bebouwing: basislaag 19
2.4.2 Bebouwing: rooilijn met vaste positie 19
2.4.3 Bestaande gebouwen optopping 19
2.4.4 Bebouwing: hoogteaccenten 19
2.4.5 Openbare ruimte: doorwaadbaarheid en stromingen 20
2.4.6 Openbare ruimte: groene ruimte 21
2.5 Noordwest: Spoorbuurt 22
2.5.1 Uitsnede spelregelkaart 22
2.5.2 Programma 22
2.5.3 Buitenruimte 23
2.5.4 Typologie en beeldkwaliteit 23
2.5.5 Behoud bestaande bebouwing 23

2.6 Noordoost: Postbuurt 24
2.6.1 Uitsnede spelregelkaart 24
2.6.2 Programma 24
2.6.3 Buitenruimte 24
2.6.4 Typologie en beeldkwaliteit 25
2.6.5 Behoud bestaande gebouwen 25
2.7 Zuidwest 1: Rijnbuurt (ZW1) 26
2.7.1 Uitsnede spelregelkaart 26
2.7.2 Programma Zuidwest 1 26
2.7.3 Buitenruimte Zuidwest 1 26
2.7.4 Typologie en beeldkwaliteit Zuidwest 1 27
2.8 Zuidwest 2: Plek aan het water (ZW2) 28
2.8.1 Uitsnede spelregelkaart 28
2.8.2 Programma Zuidwest 2 28
2.8.3 Buitenruimte 28
2.8.4 Typologie en beeldkwaliteit 28

3. Milieueffectrapportage 29
3.1 Mer-procedure 29
3.1.1 Algemeen 29
3.1.2 Betrokkenheid Commissie m.e.r. 29
3.2 Effectbeoordeling per thema per toetsingscriterium 30
3.3 Conclusie MER Rijnpark 30
3.3.1 Algemene conclusie 30
3.3.2 Conclusies voor fase 1 30
3.4 Mitigerende maatregelen 30
3.5 Monitoring van omgevingswaarden en kwaliteitsdoelen (mer) 31
3.5.1 Monitoring van omgevingswaarden 31
3.5.2 Monitoringsplan 31

4. Uitvoering 32
4.1 Planning: korte, middellange en lange termijn 32
4.2 Middelen: menskracht en financiële middelen 32
4.3 Afspraken en overeenkomsten 32
4.4 Borging, monitoring en evaluatie 32
4.4.1 Borging 32
4.4.2 Monitoring en evaluatie 33

5. Participatie 34
5.1 Inleiding 34
5.2 Co-creatie en participatie 34
5.2.1 Stedenbouwkundig plan 34
5.2.2 Eigenaren 34
5.2.3 Participatie met ondernemers op en rond Rijnpark 34
5.2.4 Participatie met omwonenden stedenbouwkundig plan 35
5.2.5 Omgevingsprogramma 35
5.3 Inspraakprocedure 35
5.3.1 Algemeen 36
5.3.1 Publicatie ontwerp Omgevingsprogramma 36

Bijlagen 37

Leeswijzer

Het ontwerp omgevingsprogramma Rijnpark fase 1 beschrijft de visie en kaders voor de herontwikkeling van een voormalig bedrijventerrein in Arnhem tot een gemengde, groene stadswijk. In de inleiding wordt ingegaan op de aanleiding, doelstelling en juridische basis van het plan. Het tweede hoofdstuk bevat de ruimtelijke hoofdopzet, kernwaarden en stedenbouwkundige spelregels, met een nadere uitwerking per buurt (Spoorbuurt, Postbuurt, Rijnbuurt en Plek aan het Water). Vervolgens wordt in hoofdstuk drie de milieu-effectrapportage toegelicht.
De hoofdstukken over uitvoering en participatie gaan in op de planning, betrokken partijen en de wijze waarop belanghebbenden zijn meegenomen in het proces.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en context van de gebiedsontwikkeling

1.1.1 Algemeen

Arnhem groeit. De verwachting is dat de stad over enkele jaren 180.000 tot 190.000 inwoners telt. Daarnaast verandert de samenstelling van de huishoudens waardoor er behoefte is aan andere typen woningen. De bouw van deze woningen is dringend vanwege de wooncrisis die ook Arnhem raakt.

1.1.2 Rijnpark als grootschalige ontwikkelproject

De gemeente wil tot 2040 zo'n 16.000 veelal betaalbare woningen bouwen binnen de bebouwde omgeving. In de Omgevingsvisie Arnhem 2040 is de Spoorzone Arnhem-Oost aangewezen als grootschalig ontwikkelproject ten oosten van de binnenstad van Arnhem. Onderdeel van Spoorzone Arnhem-Oost is de gebiedsontwikkeling Rijnpark. Rijnpark transformeert de komende jaren van een bedrijventerrein naar een toekomstbestendige gemengde stadswijk met een meerwaarde voor de buurt én de stad. Het terrein is door haar centrale ligging, dicht bij het stadscentrum, bijzondere karakter en schaal een interessante ontwikkellocatie voor de stad.

Het plangebied Rijnpark is gelegen tussen de Broekstraat, de Westervoortsedijk, de Van Oldenbarneveldtstraat en de Doctor C. Lelyweg. Ten noorden van Rijnpark ligt woonwijk Het Broek, ten westen nieuwbouwwoonwijk het Gashouderskwartier, ten oosten bedrijventerrein Het Broek en ten zuidoosten bedrijventerreinen De Nieuw Haven en Cleantech Park Arnhem. Kenmerkend voor het plangebied is de aanwezigheid van een groot spooremplacement met daaromheen grotere bedrijfsgebouwen.

figuur 1-1 - visiekaart Rijnpark (bron: Gebiedsvisie Rijnpark, vastgesteld juni 2024)

Met de gebiedsontwikkeling van Rijnpark wil gemeente Arnhem een binnenstedelijk gemengd bedrijventerrein van circa 70 hectare transformeren naar een intensiever gebruikt gebied met ruimte voor wonen, werken en voorzieningen. Rijnpark moet ruimte gaan bieden aan 7.000 woningen en 5.000 banen, waar diverse vormen van ondernemerschap, sociaalmaatschappelijke- en commerciële voorzieningen en een stadspark een plek vinden.

Rijnpark wordt een levendige, bruisende groene wijk die fungeert als vliegwiel voor de ontwikkeling van Arnhem Oost en de stad. De nieuwe wijk heeft een meerwaarde voor de bestaande stad en draagt bij aan het realiseren van de doelen die voor Nationaal Project Arnhem-Oost zijn vastgelegd. De meerwaarde van een ontwikkeling van Rijnpark voor de omliggende wijken bestaat onder andere uit het toevoegen van passende werkgelegenheid en voorzieningen (supermarkt, detailhandel, onderwijs, sport, ...) in de directe omgeving, het verhogen van het draagvlak voor investering in OV en deelmobiliteit en de mogelijkheid om in Arnhem Oost wooncarrière te kunnen maken. Daarnaast worden bij de ontwikkeling van Rijnpark fysieke barrières geslecht en wordt met de ontwikkeling van Rijnpark een nieuw stadspark aan de stad toegevoegd, die een directe verbinding maakt met de Veluwe en de Rijn.

1.1.3 Fasering Rijnpark

Rijnpark wordt in twee fasen ontwikkeld:

- Fase 1 bestaat uit het noordelijk deel van Rijnpark dat aansluit op de Broekstraat inclusief het spooremplacement van ProRail en de PostNL locatie en een zuidwestelijk deel ten zuiden van het spoorwegemplacement van de Nederlandse Spoorwegen dat aansluit op de Van Oldenbarneveldtstraat en de Westervoortsedijk.
- De spoordriehoek, het emplacement van de Nederlandse Spoorwegen en de overige delen van Rijnpark vallen in fase 2. Ook de beoogde nieuwe oeververbinding is onderdeel van fase 2.

Een belangrijk uitgangspunt bij de uitwerking van Rijnpark is dat elke fase moet resulteren in een goed stuk stad. Dat betekent dat fase 1 ook goed functioneert zonder dat fase 2 ontwikkeld is of wordt.

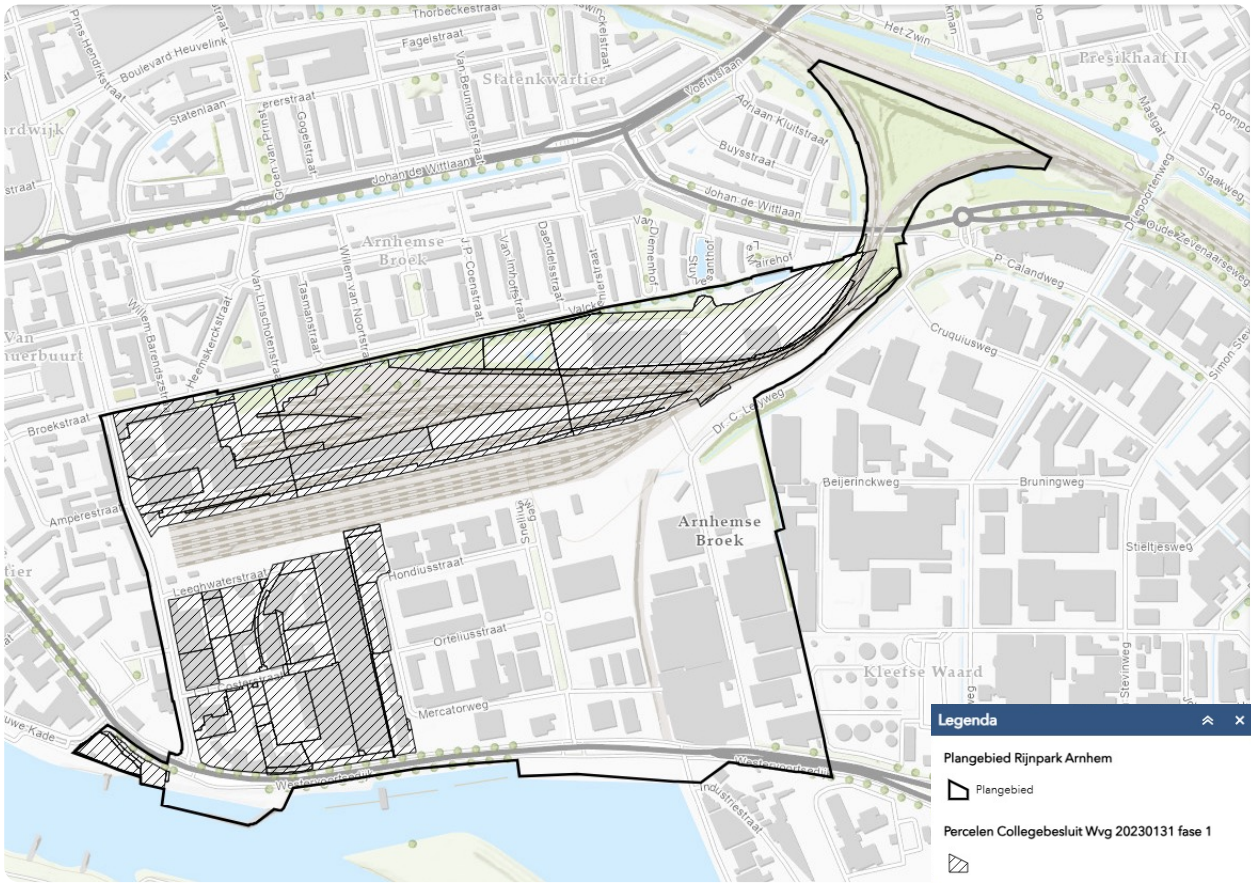
1.1.4 Rijnpark fase 1

Het voorliggende omgevingsprogramma heeft betrekking op de gebiedsontwikkeling van Rijnpark fase 1. In fase 1 worden delen van het spoorpark en de nieuwe Rijnboulevard (plek aan het water) ontwikkeld en kunnen er drie nieuwe woon-werkbuurten worden ontwikkeld. De drie nieuwe buurten in Rijnpark fase 1 bevatten elk een gezonde mix aan functies. Er is in fase 1 ruimte voor 3.850 woningen en een breed scala aan voorzieningen, kantoren en bedrijvigheid. Zij zorgen samen voor ten minste 1.400 banen in het gebied. In fase 1 komen twee grotere voorzieningen: een basisschool en een opvangplek voor vluchteling (COA) met 450 plaatsen.

Doordat het NS-emplacement pas in fase 2 vrijkomt, kunnen de lange verbindende fiets- en wandelroutes door Rijnpark en de Veluweloper nog niet ontwikkeld worden. In fase 1 moet ruimte gereserveerd worden voor de beoogde nieuwe oeververbinding die pas in fase 2 wordt ontwikkeld.

1.1.5 Vestiging voorkeursrecht

Om grip te krijgen op de beoogde grootschalige gebiedsontwikkeling zijn de gronden binnen Rijnpark aangewezen als gronden waarop (voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet), de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing was op basis van de artikelen 2 en 5 van de Wvg. Dit betekent dat de grondeigenaren in het gebied bij een voorgenomen verkoop de gronden eerst dienen aan te bieden aan de gemeente.



figuur 1-2 – begrenzing gronden binnen Rijnpark aangewezen gronden waarop Wet voorkeursrecht gemeente van toepassing is

Om te komen tot meer (minimaal 66%) betaalbare woningen in zijn algemeenheid en voor dit gebied in het bijzonder is voor de gemeente een stevige regierol noodzakelijk. De bouw van met name woningen is urgent door de wooncrisis die ook de gemeente Arnhem raakt. Door de vestiging van het voorkeursrecht wordt onder andere grondspeculatie en prijsopdrijving van tegen elkaar opbiedende marktpartijen voorkomen en krijgt de gemeente meer regie op de samenhang van de ontwikkeling (zoals programma, ruimtelijke indeling en aansluiting op naastgelegen wijken) en tempo (fasering) van uitvoering. Het voorkomen van prijsopdrijving is van belang om ook de financieel minder rendabele functies in de gebiedsontwikkeling op een kwalitatieve manier goed in te passen.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op grond van artikel 6 van de Wvg op 9 januari 2023 een voorlopige voorkeursrechtbeschikking voor drie maanden gevestigd ten behoeve van een intensief bebouwd woon- en werkgebied. Door de raad is op 29 maart 2023 het voorkeursrecht op grond van de artikelen 2 en 5 Wvg met een nieuwe voorkeursrechtbeschikking voortgezet voor een periode van 3 jaar. Op grond van artikel 9, lid 3 van de Wvg vervalt het voorkeursrecht van rechtswege na drie jaar na dagtekening van dat besluit, tenzij voor dat tijdstip een structuurvisie, bestemmingsplan of inpassingsplan is vastgesteld. De planvormen structuurvisie, bestemmings- of inpassingsplan zijn onder de Omgevingswet (Ow) niet meer mogelijk. Na inwerkingtreding van de Ow op 1 januari 2024 geldt een onherroepelijk zelfstandig voorkeursrechtbesluit (artikel 5 in samenhang met artikel 2 Wvg) als een voorkeursrecht op grond van een voorkeursrecht-beschikking als bedoeld in artikel 9.1. lid 1, onder c Omgevingswet. Dit staat in artikel 4.2, lid 3 Aanvullingswet grondeigendom Omge-vingswet.

Op grond van artikel 9.4 lid 1 onder a van de Omgevingswet vervalt het voorkeursrecht (gevestigd op grond van artikel 9.1, lid 1 onder c) na drie jaar tenzij voor de functie waarvoor het voorkeurrecht is gevestigd, toegedacht is in een omgevingsvisie en programma, of is toegedeeld in het omgevingsplan. Met de vaststel-ling van het voorliggende omgevingsprogramma wordt het voorkeursrecht automatisch met 3 jaar verlengd vanaf datum vaststelling. Er is met dit omgevingsprogramma nog steeds sprake van afwijking van het huidige gebruik omdat de toegedachte bestemming is het substantieel toevoegen van woningen, werklocaties en voorzieningen.

1.1.6 Milieueffectrapportage

Het omgevingsprogramma voor de gebiedsontwikkeling van Rijnpark is een kaderstellend plan dat ruimtelijke en mer-plichtige activiteiten (zoals een wijziging van een omgevingsplan) in Rijnpark mogelijk maakt.

Het programma voor Rijnpark maakt conform de Omgevingswet een zogenaamd "stedelijk ontwikkelingsproject" mogelijk, waarvoor volgens de wet een mer-procedure doorlopen moet worden. In het kader van het op te stellen omgevingsprogramma (en fase 2 van de ontwikkeling van Rijnpark) is een milieueffectrapportage uitgevoerd. De onderzoeksresultaten van de mer-procedure zijn opgenomen in een milieueffectrapport (MER). Het MER geeft inzicht in de (gecumuleerde) milieugevolgen van de totale gebiedsontwikkeling (zie ook hoofdstuk 3).

Het MER laat de milieueffecten zien van de grootschalige binnenstedelijke transformatie van Rijnpark. Dit betreft zowel positieve, neutrale als negatieve effecten ten opzichte van de referentiesituatie, de autonome ontwikkeling zonder transformatie van Rijnpark. In het MER staan ook aanbevelingen voor maatregelen om ongewenste milieugevolgen te voorkomen of te beperken en aandachtspunten voor de verdere uitwerking van de plannen voor Rijnpark. Het MER is als 'bijlage Hoofdrapport MER' opgenomen in het omgevingsprogramma.

Op 5 maart 2024 is de 'Notitie Reikwijdte en Detailniveau MER Rijnpark' (NRD), met onderzoeksopzet voor het MER, door het college vastgesteld. Daarbij is de kennisgeving start mer-procedure Rijnpark gepubliceerd. Eenieder is in de gelegenheid gesteld om op de NRD te reageren.

Een MER wordt opgesteld ten behoeve van het eerste ruimtelijke plan waarin mogelijke m.e.r.(beoordelings) plichtige activiteiten mogelijk worden gemaakt. Omdat de beoogde wijziging van het omgevingsplan vooraf wordt gegaan door het voorliggende kaderstellend omgevingsprogramma vormt deze dus de basis voor het MER. Het MER zelf vormt een bijlage bij dit omgevingsprogramma en dient als onderbouwing van de besluitvorming over de transformatie van Rijnpark. De m.e.r.-procedure kent een aantal belangrijke stappen, die verder in het MER worden uitgewerkt. De volledige MER wordt ter inzage gelegd.

Eenieder wordt in de gelegenheid gesteld om te reageren op het MER. Daarnaast wordt de Commissie m.e.r. om advies gevraagd.

1.1.7 Leeswijzer

Dit omgevingsprogramma bestaat uit meerdere hoofdstukken die gezamenlijk het kader vormen voor de gebiedsontwikkeling van Rijnpark fase 1. De leeswijzer geeft richting bij het gebruik van dit document:

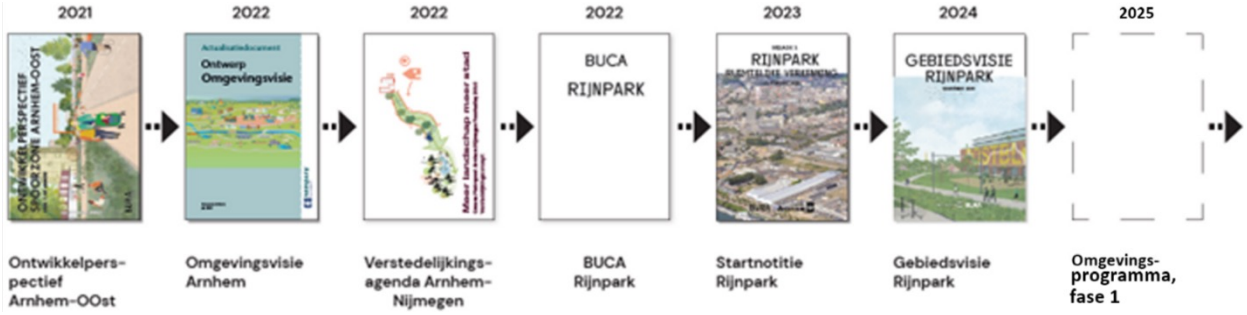
- Hoofdstuk 1 bevat de aanleiding, doelstelling, juridische context en planproces. Dit hoofdstuk schetst de achtergrond en plaatst het omgevingsprogramma in relatie tot de Omgevingswet, de Omgevingsvisie Arnhem 2040 en de gebiedsvisie Rijnpark.
- Hoofdstuk 2 geeft de inhoudelijke uitwerking van het programma. Hier worden de ruimtelijke kaders, de spelregels en de programmatische invulling per deelgebied beschreven, inclusief de spelregelkaarten. Dit hoofdstuk vormt het kernstuk van het omgevingsprogramma.
- Hoofdstuk 3 gaat in op de milieuaspecten, waaronder de resultaten van het milieueffectrapport (MER), de effecten per thema en de te treffen mitigerende maatregelen.
- Hoofdstuk 4 beschrijft de uitvoering, fasering, borging en monitoring. Hier wordt ingegaan op de wijze waar op de gebiedsontwikkeling wordt gerealiseerd en welke instrumenten en afspraken daarbij horen.
- Hoofdstuk 5 beschrijft de participatie die heeft plaatsgevonden.
- Bijlagen bevatten verdiepende informatie, zoals de Gebiedsvisie Rijnpark, het MER, kaarten en relevante onderliggende onderzoeken.

1.2 Doelstelling van het omgevingsprogramma

Het doel van de gebiedsontwikkeling Rijnpark wordt in het MER omschreven als het transformeren van een verouderd bedrijventerrein aan de rand van het centrum van Arnhem, naar een bruisende woonwijk met ruimte voor bedrijvigheid, voorzieningen en een sterke nadruk op groen. Daartoe is de afgelopen jaren stapsgewijs gewerkt aan de transformatie van Rijnpark. Hierbij zijn de ambities voor Rijnpark telkens verder uitgewerkt en aanscherpt.

Planproces

Het planproces wordt in onderstaande figuur globaal weergegeven. De omgevingsvisie Arnhem 2040 geeft het beeld van de gewenste ruimtelijke kwaliteit van de fysieke leefomgeving in Arnhem: een integraal streefbeeld waar de gemeente zich naartoe wil ontwikkelen. Dit proces heeft geresulteerd in de Gebiedsvisie Rijnpark die juni 2024 door de gemeenteraad is vastgesteld. De gebiedsvisie geeft een globaal kader waarlangs het gebied zich in de toekomst kan ontwikkelen. In een gebiedsvisie worden de uitgangspunten geformuleerd en wordt de basis gelegd voor een later op te stellen omgevingsplan. De gebiedsvisie is als bijlage Gebiedsvisie Rijnpark opgenomen in dit omgevingsprogramma. De gebiedsvisie is voor de eerste fase doorvertaald in het voorliggende omgevingsprogramma.



figuur 1-3 - chronologisch overzicht planproces

Voor Rijnpark fase 1 wordt parallel aan het omgevingsprogramma gewerkt aan een voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan (VOSP). In dit voorlopige stedenbouwkundig plan worden de ambities en (ruimtelijke) uitgangspunten uit de gebiedsvisie en het omgevingsprogramma verder uitgewerkt voor fase 1 van Rijnpark als een voorbeeld uitwerking.
Het definitieve stedenbouwkundig plan Rijnpark fase 1 is een volgende stap in de planvorming en legt de basis voor bouwplannen in fase 1. Het is het kader waarbinnen eigenaren en ontwikkelaars kunnen werken, fungeert als toetsingskader voor de gemeente en afspraken met de verschillende stakeholders (het Rijk, energiemaatschappijen, etc.).

Het omgevingsprogramma en het stedenbouwkundig plan vormen de basis voor de wijziging van het omgevingsplan voor Rijnpark fase 1.

Doelstelling omgevingsprogramma
Het omgevingsprogramma heeft als doel om, vooruitlopend op de wijziging van het omgevingsplan, de stedenbouwkundige kaders voor de verdere uitwerking van het gebied voor fase 1 vast te leggen. Met de vaststelling van het omgevingsprogramma wordt het gevestigde voorkeursrecht bestendigd.

1.3 Juridisch kader (Omgevingswet en relatie tot omgevingsvisie)

1.3.1 Algemeen
Het omgevingsprogramma is een van de zes kerninstrumenten van de Omgevingswet. Het is een integraal beleidsinstrument dat door gemeenten (of andere bestuursorganen) wordt ingezet om de inrichting, bescherming en verbetering van de fysieke leefomgeving op samenhangende wijze te organiseren.
In dit programma worden:
- de visie en doelstellingen vastgelegd voor de ontwikkeling van de leefomgeving; strategieën en maatregelen beschreven die nodig zijn om deze doelstellingen te realiseren;
- de samenhang tussen verschillende thema's (zoals ruimtelijke ordening, milieu, water, natuur en erfgoed) gewaarborgd;
- participatie van stakeholders en inwoners gestimuleerd.

Het omgevingsprogramma is een belangrijk instrument binnen de Omgevingswet, omdat het helpt om verschillende wet- en regelgeving op het gebied van de fysieke leefomgeving te bundelen en lokaal op elkaar af te stemmen. Hierdoor kunnen beleidsmakers integrale en duurzame keuzes maken, waarbij economische, sociale en ecologische belangen met elkaar worden verbonden. Het omgevingsprogramma fungeert als tussenstap tussen de gebiedsvisie en de uiteindelijke wijziging van het omgevingsplan.

1.3.2 Omgevingsprogramma Rijnpark fase 1
Het Omgevingsprogramma Rijnpark fase 1 is kaderstellend voor de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt via een wijziging van het omgevingsplan Dit programma is vrijwillig en vormvrij. In vergelijking met de gebiedsvisie voor het gehele Rijnpark bevat het programma meer verdieping en details voor de specifieke ontwikkeling van de deelgebieden binnen fase 1. Het biedt een concreet planologisch en programmatisch kader, in de vorm van stedenbouwkundige spelregels. Tegelijkertijd is enige flexibiliteit wenselijk, om in te kunnen spelen op nieuwe inzichten richting een omgevingsplanwijziging. Ook is het belangrijk dat plannen economisch uitvoerbaar zijn. Het omgevingsprogramma, samen met het bijbehorende MER, biedt voldoende richting om als kader te dienen voor de verdere uitwerking van de genoemde deelgebieden van plangebied Rijnpark fase 1 in het omgevingsplan.

Met het omgevingsprogramma komt de realisatie van Rijnpark ten opzichte van de eerdere besluiten weer een stap dichterbij. Dit betekent dat er voor de huidige bedrijven in Rijnpark meer duidelijkheid komt maar aan de andere kant is er voor hen noodzaak om meer duidelijkheid te krijgen over hun toekomst.

Hiertoe wordt nu gewerkt aan het transformatieplan deel 2 om zo meer inzicht te krijgen en bieden in de transformatie van het hele gebied.

1.3.3 Zelfbindend karakter

Het programma is zelfbindend, wat betekent dat het in principe alleen het gemeentebestuur bindt (en dus niet burgers, organisaties of bedrijven), tenzij er sprake is van beleidsregels of een programmatische aanpak. Het omgevingsprogramma voor de eerste fase van Rijnpark bevat geen beleidsregels of programmatische aanpak en is dus enkel zelfbindend voor het gemeentebestuur. Wel kan het programma burgers en bedrijven stimuleren om activiteiten te ondernemen die bijdragen aan het behalen van de doelstellingen. Als met plannen of initiatieven wordt voldaan aan de randvoorwaarden of spelregels uit het omgevingsprogramma, kan worden uitgegaan van een positieve grondhouding van de gemeente in de verdere uitwerking.

Er is geen sprake van direct toezicht of handhaving op een programma en tegen de vaststelling ervan staat geen beroep open. Wel kan het algemeen bestuur (de gemeenteraad) het uitvoerend bestuur via dit programma ter verantwoording roepen.

1.4 Samenhang met het omgevingsplan

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de gemeente één omgevingsplan voor de hele gemeente. Het omgevingsplan is een juridisch instrument en bevat regels en kaders die bepalen hoe de 'fysieke leefomgeving' – zoals de ruimtelijke ordening, milieuaspecten, infrastructuur en inrichting – binnen een gemeente geregeld worden. Het omgevingsplan is bindend voor burgers, bedrijven en overheden. Dit betekent dat de vastgestelde regels en voorschriften in het plan moeten worden nageleefd.
Het omgevingsplan vertaalt strategische beleidsdoelstellingen naar concrete regels, bijvoorbeeld wat betreft bouwactiviteiten, bescherming van natuurgebieden, of regels voor bedrijfsactiviteiten. Bij het stellen van de regels wordt aangegeven voor welk gebied deze regel van toepassing is, het werkingsgebied. De regels kunnen gelden voor het gehele gemeentelijke grondgebied, soms is het wenselijk dat de regels specifiek gemaakt worden voor bepaalde gebieden of locaties. Met het werkingsgebied kan de gemeente de desbetreffende activiteiten op een locatie expliciet toelaten of uitsluiten. Dit kan inhouden dat een activiteit verboden is wanneer vooraf geen melding is gedaan of een omgevingsvergunning is verleend.

Wanneer voor een gebied een nieuwe ontwikkeling wordt voorzien, kan het zijn dat het omgevingsplan gewijzigd moet worden. Dat is in het voorliggende geval van Rijnpark fase 1 ook de situatie. Dit betekent dat de bestaande activiteiten op de betreffende locaties geschrapt en vervangen worden door de nieuwe activiteiten. Voor de wijziging van het omgevingsplan wordt een procedure doorlopen. De gemeenteraad stelt als bevoegd gezag de wijziging van het omgevingsplan uiteindelijk vast. Voor Rijnpark fase 1 wordt de wijziging van het omgevingsplan voorbereid.

Binnen de Omgevingswet zijn het omgevingsprogramma en het omgevingsplan complementair. Het omgevingsprogramma stelt de strategische doelen en geeft een richting aan voor toekomstige ontwikkelingen binnen Rijnpark fase 1. In de wijziging van het omgevingsplan vindt de juridische borging van deze doelstellingen plaats. Bij de wijziging van een omgevingsplan speelt het omgevingsprogramma daardoor een cruciale rol als beleidsreferentie. Het vormt de basis voor de specifieke aanpassingen die nodig zijn om de strategische visie te realiseren.
In voorliggend geval worden de spelregels uit dit omgevingsprogramma Rijnpark fase 1 vertaald in planregels in de in voorbereiding zijnde wijziging van het omgevingsplan voor Rijnpark fase 1.

1.5 Geldende regels

Het geldende omgevingsplan van de gemeente Arnhem bevat de regels en locaties die gelden voor Rijnpark fase 1. Ter plaatse gelden de bestemmingen zoals vastgelegd in de navolgende bestemmingsplannen die van rechtswege zijn opgenomen in het 'Omgevingsplan gemeente Arnhem':

- Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Westervoortsedijk' onherroepelijk 07-07-2010;
- Bestemmingsplan 'Facetplan groen en bomen' vastgesteld 05-03-2018;
- Bestemmingsplan 'Facetplan parkeren' vastgesteld 30-05-2018;
- Omgevingsvergunning 'Trampolinehal (Jump XL)' vastgesteld 30-11-2018;
- Bestemmingsplan 'Fluvium Midden – Westervoortsedijk West' vastgesteld 24-04-2019;
- Bestemmingsplan 'Facetplan Woningsplitsing en verkamering' vastgesteld 28-10-2020;
- TAM-omgevingsplan 'Rijnpark – aanpassing milieucategorieën' vastgesteld 11-06-2025;
- TAM-omgevingsplan 'Geluidzone industrieterrein Arnhem Noord' vastgesteld 11-06-2025.

Voorbereidingsbesluit Rijnpark
Om de gebiedsontwikkeling van Rijnpark mogelijk te maken moet het omgevingsplan gewijzigd worden. Om te voorkomen dat in de tijd tot vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan activiteiten plaatsvinden die strijdig zijn met de ontwikkeling van Rijnpark is op 20 december 2023 een voorbereidingsbesluit genomen. Hiermee kunnen activiteiten worden geweerd die nog op grond van het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan mogelijk zijn en waarvoor op aanvraag een omgevingsvergunning zou moeten worden verleend. Met het vaststellen van het TAM-omgevingsplan 'Rijnpark – aanpassing milieucategorieën' en het TAM-omgevingsplan 'Geluidzone industrieterrein Arnhem Noord' is er een vervolg gegeven aan het voorbereidingsbesluit.

TAM-Omgevingsplan 'Rijnpark – aanpassing milieucategorieën'
In de aanloop naar de definitieve omgevingsplanwijziging voor Rijnpark is het nodig om toegestane milieucategorieën op grond van de geldende bedrijfsbestemmingen aan te passen. In Rijnpark worden uiteindelijk alleen bedrijven toegestaan die geschikt zijn voor functiemenging, met onder andere woningen (milieugevoelige functies). We willen namelijk een gebied creëren waar wonen, werken en voorzieningen samen komen. Op dit moment is Rijnpark een bedrijventerrein waar bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan die niet gemengd mogen worden met woningen. Daarom is het aanpassen van de huidige bedrijfsbestemming nodig. De wijziging van het omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Rijnpark – aanpassing milieucategorieën' voorziet hierin.

Op grond van deze omgevingsplanwijziging kunnen nieuwe bedrijven zich alleen vestigen als ze geschikt zijn voor functiemenging met wonen. Bestaande bedrijven mogen hun huidige bedrijfsactiviteiten blijven uitoefenen, ook als deze niet geschikt zijn voor functiemenging. Daarnaast voorziet dit plan in een aanpassing van de maximale planologische mogelijkheden voor een deel van de omliggende bedrijventerreinen (Nieuwe Haven en Het Broek).

TAM-omgevingsplan 'Geluidzone industrieterrein Arnhem Noord'
Om de transformatie van het gebied mogelijk te maken, moet ook de geluidszone behorende bij het gezoneerde industrieterrein Arnhem Noord worden verkleind. Dit geluidgezoneerd industrieterrein bevindt zich tussen de Nieuwe Haven en de Rijn, de woonwijken het Broek en Presikhaaf, de spoorlijn Arnhem-Zevenaar, en de Van Oldenbarneveldtstraat, Zevenaarseweg, Oude Veerweg en de N325. Hiervoor is het TAM-omgevingsplan Geluid-zone industrieterrein Arnhem Noord vastgesteld.

In deze omgevingsplanwijziging wordt het geluidgezoneerd industrieterrein en de bij dat industrieterrein behorende geluidzone aangepast voor het gebied waar woningen moeten komen. Voorliggend plan voorziet voor een deel van het gebied in een verbod op grote lawaaimakers en een verbod/vergunningplicht voor geluidgevoelige objecten.

Omgevingsplan Rijnpark Fase 1
Voor de uiteindelijke borging van de gebiedsontwikkeling Rijnpark zijn omgevingsplanwijzigingen nodig. Vooruitlopend daarop wordt voorliggende omgevingsprogramma voor Rijnpark fase 1 vastgesteld.

1.6 Gebiedsbeschrijving Rijnpark

1.6.1 Bestaande situatie
Het gebied Rijnpark Arnhem kent een lange geschiedenis. In de 19e eeuw werd het gebied in gebruik genomen als spoorzone met rangeerterrein en diverse industriële activiteiten. In de loop der jaren vestigden zich tal van bedrijven in Rijnpark, waaronder metaalfabrieken, houtzagerijen en pakhuizen. De wijk kende een bloeiende bedrijvigheid en droeg bij aan de economische ontwikkeling van Arnhem. Het gebied valt in de huidige situatie onder het vigerend bestemmingsplan Bedrijventerrein Westervoortsedijk Arnhem, waarin hoofdzakelijk (zwaardere) bedrijvigheid en grootschalige detailhandel wordt mogelijk gemaakt. Daarnaast liggen er in het gebied een twee spooremplacementen van ProRail en NS. In de jaren '90 begon de transformatie van Rijnpark van een verouderd industrieterrein naar een modern gebied met ruimte voor wonen en werken.

1.6.2 Fasering en planning
Voor Rijnpark Fase 1 zal een ontwerp omgevingsplan worden opgesteld in 2026. De verwachting is dat de bouwwerkzaamheden in 2027 kunnen beginnen. De bouwtijd zal daarna meerdere jaren duren. Deze fasering is gebaseerd op het feit dat het plangebied niet in één keer volledig ontwikkeld wordt. Fase 2 Rijnpark zal na de planvorming van fase 1 verder worden opgepakt. In hoofdstuk 3 is meer over planning en fasering geschreven.

1.6.3 Compensatieplan gebiedsontwikkeling Rijnpark

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

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

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

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

1.6.4 Convenant spoorwegemplacement

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

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

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

2. Ruimtelijke en programmatische kaders Rijnpark fase 1

2.1 Visie op ruimtelijke ontwikkeling en leefomgevingskwaliteit

2.1.1 Rijnpark fase 1

In het omgevingsprogramma is de ontwerpvisie uit de Gebiedsvisie Rijnpark fase 1 verder uitgewerkt. Het plan met Plangebied Omgevingsprogramma Rijnpark fase 1 is opgedeeld in twee deelgebieden; Rijnpark Noord en Rijnpark Zuidwest. Deze deelgebieden zijn met elkaar verbonden via de Van Oldenbarneveldtstraat. Ze verschillen sterk van elkaar en bestaan uit verschillende buurten.

2.1.2 Rijnpark Noord

Rijnpark Noord is een gebied waar gewoond en gewerkt wordt in een groene omgeving. Het Deelgebied bestaat uit twee buurten:

- Rijnpark Noordwest: Deelgebied Spoorbuurt;
- Rijnpark Noordoost: Deelgebied Postbuurt.

Het indicatieve programma voor Rijnpark Noord bedraagt:

- circa 1.850 woningen;
- circa 38.000 m^2 andere functies dan wonen.

Elke buurt heeft een eigen opzet, architectuur en karakter. Ze worden met elkaar verbonden door het eerste deel van het Spoorpark. De groene strook met bomen langs de Broekstraat blijft waar mogelijk behouden. Nieuwe paden verbinden Rijnpark met de omliggende wijken. De buurten zijn autoluw en worden ontsloten via zogeheten 'inprikkers' aan de oostzijde (Johan de Wittlaan) en westzijde (Van Oldenbarneveldtstraat).

Bestaande bebouwing zoals het PostNL-gebouw, de blokhut en het 2 laagse kantoorgedeelte van PEJA aan de van Oldenbarneveldtstraat wordt ingepast in het plan en omringd door nieuwe bebouwing met appartementen en grondgebonden woningen. De hoogte van de bebouwing sluit aan zijde van de Broekstraat aan op de bebouwing in het Broek.
Richting het emplacement zal de bebouwing in hoogte toenemen. In het nieuwe Spoorpark en de Spoorbuurt worden bestaande elementen, zoals de spoorrails en -bielzen, hergebruikt om het karakter van het voormalige emplacement te behouden. Mogelijk kan een tijdelijke voetgangersbrug Rijnpark Noord ter hoogte van de Postbuurt met de Lelyweg verbinden.

2.1.3 Rijnpark Zuidwest

Rijnpark Zuidwest heeft een ander karakter dan Rijnpark Noord. Het gebied bestaat uit twee delen:

- Deelgebied Rijnbuurt (ZW1);
- Deelgebied Plek aan het water (ZW2) (K3Delta).

Het indicatieve programma voor Rijnpark Zuidwest bedraagt:

- circa 2.000 woningen;
- circa 39.000 m^2 andere functies dan wonen.

Rijnbuurt
Deze buurt heeft een dichtheid die hoger is dan Rijnpark Noord en er is meer ruimte voor bedrijvigheid, kantoren en voorzieningen. Historische bebouwing staat hier, tussen, naast en tegen nieuwe, robuuste woonblokken met levendige plinten.
De buitenruimte is ingericht als pleinruimte, met bomen en groen in bakken en plantvakken. Omdat parkeren aan de randen plaatsvindt, is een groot deel van de buurt autovrij. De panden in het historische ensemble en de spanten van de Corushallen geven de wijk een industrieel en eigen karakter, en bieden ruimte aan commerciële voorzieningen zoals winkels en horeca, en daarnaast bedrijvigheid.

Plek aan het Water (K3 | Delta)
Aan de Westervoortsedijk ontstaat, na het vertrek van het zand- en grindwiningsbedrijf K3Delta, een aantrekkelijke plek aan het water. Hier worden bestaande elementen zoals de trechters, de muur en het platform hergebruikt om een openbare markante plek aan de Rijn te creëren — voor alle Arnhemmers. Daarnaast is deze plek onderdeel van het zoekgebied voor de hellingbaan van de beoogde fietsbrug.

2.2 Zes kernwaarden

2.2.1 Algemeen
Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig programma is voortgebouwd op de zes kernwaarden uit de gebiedsvisie. Deze waarden zijn voor fase 1 van Rijnpark verder geconcretiseerd.

2.2.2 Nieuwe Arnhemse mix
Rijnpark wordt een levendige en energieke stadswijk, waar mensen zich thuis voelen en fijn kunnen leven en werken met dagelijkse voorzieningen op loopafstand. De wijk inspireert, verrast en is een plek waar mensen elkaar ontmoeten. Om deze nieuwe stadswijk tot een succes te maken is een gezonde programmamix cruciaal. In het VOSP is voor Rijnpark fase 1 ruimte ingeruimd voor zo'n 3.850 woningen en een breed scala aan maatschappelijke en commerciële voorzieningen, bedrijvigheid en (kleinschalige) kantoren (ongeveer 16% van het programma; exclusief parkeren).

In alle drie de buurten in fase 1 is sprake van een menging van wonen en werken en voorzieningen, maar de mix verschilt per buurt. Aspecten als (auto)bereikbaarheid, mengbaarheid en aansluiting op de omliggende wijken spelen daarbij een rol. Op basis van deze aspecten is gezocht naar een juiste positionering van deze programma's in Rijnpark fase 1. Hiervoor zijn zones en indicatieve plekken bepaald.

2.2.3 Water en bodem als basis
Uitgangspunt van het stedenbouwkundig programma is de erkenning dat de kwaliteit van de stadsbodem, de natuur en het stedelijk groen onmisbaar is voor het welzijn in Rijnpark. De bodem fungeert niet alleen als opvangbak voor hemelwater, maar biedt ook een vruchtbare voedingsbodem voor groen, wat essentieel is voor het creëren van een aangenaam stedelijk klimaat. Echter, de huidige situatie vertelt een verhaal van complexiteit en verstoring.

Gelegen in de voormalige uiterwaarden op de splitsing van Rijn en IJssel was het gebied van Rijnpark van origine nat en de bodem niet geschikt om op te bouwen. Om het plangebied toch geschikt te maken als industriegebied en aan te sluiten op de spoorlijn in het noordoosten werd het plangebied van Rijnpark met zo'n 4 tot 5 meter opgehoogd. Dit gebeurde met zand vanuit het noorden van het stadgebied. Als gevolg daarvan kwam het gebied duidelijk hoger te liggen dan de omliggende buurten. Ophogingen en aansluitingen hebben geleid tot een hoogteverscheidenheid die resulteert in een ingewikkeld watersysteem. De bodem is droog en voedingsarm, terwijl verontreiniging door industriële activiteiten delen ervan ongeschikt maakt voor het beoogde gebruik.

Water en bodem zijn sturend. De randvoorwaarden hiervoor worden verder uitgewerkt in het omgevingsplan. Daarbij wordt het gemeentelijk beleid gevolgd.

Onderzoek
Op basis van de ruimtelijke opzet zoals deze in dit omgevingsprogramma is beschreven is een aantal onderzoeken opgestart die voor de verdere uitwerking in het omgevingsplan uitsluitsel moeten geven over de concrete wateropgave in Rijnpark fase 1 en de mate van bodemvervuiling. De resultaten van deze onderzoeken kunnen leiden tot aanpassingen in het plan en worden meegenomen in de volgende fase van de planvorming.

2.2.4 Veluwe aan de Rijn
Rijnpark wordt een aantrekkelijke, duurzame en groene wijk. De wijk krijgt een groen beeld en ademt de sfeer van hoogstedelijk wonen en werken in een groene en ontspannen omgeving rondom het nieuwe Spoorpark. De nieuwe wijk is goed verbonden met haar omgeving en het spoorpark is het slotstuk van de Veluweloper. De nieuwe ecologische en recreatieve verbinding tussen de Veluwe en de Rijn. In de gebiedsvisie voor Rijnpark is een robuust raamwerk voor de wijk vastgelegd en worden de voornaamste structuren in het raamwerk omschreven. Bij de uitwerking van Rijnpark fase 1 wordt, met uitzondering van enkele kleine wijzigingen, het raamwerk van de gebiedsvisie gevolgd en zijn de ambities voor de groene duurzame wijk verder uitgewerkt.

Daarbij wordt een aantal leidende principes gehanteerd:

- Rijnpark wordt zo groen mogelijk ingericht. Dit geldt voor zowel de buitenruimte (openbare ruimte en tuinen) als de daken. Het groen is robuust, gevarieerd en gelaagd.
- Elke ruimte in het gebied, zowel dak, gevel, grond en water, wordt zoveel mogelijk gebruikt om bij te dragen aan de biodiversiteit en beleving van de stadsnatuur.
- In Rijnpark geldt het principe 3-30-300; elke bewoner heeft vanuit zijn huis uitzicht op ten minste 3 bomen; de openbare ruimte is voor minstens 30 procent bedekt met boomkroon; en elke woning heeft een park of openbare groenstructuur op maximaal 300 meter loopafstand.
- Rijnpark wordt een klimaatadaptieve en veerkrachtige wijk, die bestand is tegen droogte, hevige regenval en extreme temperatuurschommelingen. Alle onderdelen van de wijk, gebouw, tuin, straat, park en water zijn integraal verbonden in een duurzaam watersysteem. Die samen met een robuuste groenstructuur zorgt voor een aangenaam klimaat.
- In Rijnpark wordt de openbare ruimte zo veel mogelijk gevrijwaard van zaken die ook in de bouwvelden/de bebouwing kunnen worden opgenomen. Zo wordt een groot deel van het fietsparkeren en vrijwel al het autoparkeren inpandig en worden trafo's, hellingbanen en opstelruimte ook zo veel mogelijk inpandig opgenomen.
- In Rijnpark wordt efficiënt omgegaan met ruimte. Deze efficiënte wordt ook doorgevoerd in de ondergrond. Kabels en leidingen worden zo compact mogelijk onder de verharding (straten, paden en pleinen) in de ondergrond geplaatst om de ondergrond zo veel mogelijk te vrijwaren van kabels en leidingen. Zo blijft er voldoende ruimte voor de wortels van bomen en struiken in de openbare ruimte en blijft het graafwerk voor de aanleg, de vervanging en het onderhoud van de kabels en leidingen beperkt.

2.2.5 Goed verbonden

In de gebiedsvisie is de ambitie, de opgave en de strategie voor Rijnpark op het vlak van mobiliteit vastgelegd. De ambitie voor Rijnpark is het ontwikkelen van een plek waar het goed wonen, werken en verblijven is aangevuld met goede dagelijkse voorzieningen zoals een supermarkt, openbaar vervoer en deelmobiliteit. Een plek waar voetgangers en fietsers worden gezien als hoofdvervoerswijzen en de auto te gast is en bewoners, werknemers en bezoekers minder afhankelijk zijn van (het bezit van) een auto. De mobiliteitsstrategie laat zich leiden door het STOMP-principe (Stappen-Trappen-OV-MaaS-Privéauto) en is op een hoger schaalniveau geborgd in het Duurzaam Mobiliteitsplan Arnhem. Een van de belangrijkste uitgangspunten is het toevoegen van zogenaamde mobiliteitshubs waarin auto's parkeren en bewoners daarna doorlopen of fietsen naar hun woning of andere bestemming.

2.2.6 Eigentijdse, gelaagde stadswijk

In Rijnpark worden wonen, werken en voorzieningen gemengd en in hogere en lagere bebouwingsdichtheden gerealiseerd. Rijnpark bouwt voort op haar (industriële) geschiedenis. Rijnpark is een stuk stad dat intensief en divers wordt gebruikt, waar oud en nieuw hand in hand gaan en waar zowel bestaande als nieuwe gebruikers en bewoners zich thuis voelen. Belangrijke principes daarbij zijn:

- In Rijnpark wordt voortgebouwd op de zichtbare en onzichtbare historie van de plek, waarbij het industriële verleden en de karakteristieken van Rijnpark de basis leggen voor de nieuwe ontwikkeling. Zo is het raamwerk van Rijnpark gebaseerd op de verschillende historische lagen, polderlandschap, industrieterrein en spoorverleden en structuren. Zowel zichtbaar als onzichtbaar. En wordt met het behoud van een aantal identiteit dragende gebouwen en elementen de sfeer, het industriële karakter en het verleden van Rijnpark meegenomen naar de toekomst;
- Bij de ontwikkeling van Rijnpark staat de menselijke maat en de beleving op ooghoogte centraal. In Rijnpark wordt ingezet op de realisatie van goede levendige plinten en goede overgangen tussen gebouw en openbare ruimte. Hiermee wordt de uitwisseling en interactie, zowel tussen functies als tussen (groepen) mensen gestimuleerd. Daarnaast wordt in Rijnpark rekenschap gegeven van de menselijke maat. De straatbreedtes, de afmetingen van de binnentuin, de hoogte, typologie en de uitstraling van de gebouwen op de eerste lagen zorgen voor een prettig woon-werkmilieu. In Rijnpark bereiken we dat onder andere door hoger gelegen gevels terug te laten springen;
- In Rijnpark worden wonen en werken zo gemengd dat beide programma's elkaar versterken en er geen overlast (logistiek, geluid, trillingen) of ongemak ontstaat.

2.2.7 Gezond, energiek en circulair

Rijnpark wordt een duurzame, groene en gezonde wijk, gericht op de toekomst. Een wijk die bestand is tegen zware regenval, hitte en droogte met een levendige mix in programma's. Een leefomgeving met voldoende zonlicht en schaduw, schone lucht en ruimte voor biodiversiteit. Rijnpark wordt een aangename plek om te wonen, werken en verblijven. Bij de ontwikkeling van Rijnpark staat het streven naar deze veilige, gezonde en groene leefomgeving voorop. Negatieve milieu-invloeden van binnen en buiten het gebied worden zo veel mogelijk ingeperkt, waarbij rekening wordt gehouden met de aanwezige bedrijvigheid in en rondom Rijnpark. Keuzes voor de ontwikkeling van Rijnpark zijn (gedeeltelijk) ook vanuit dat idee gemaakt.

In Rijnpark wordt optimaal gebruik gemaakt van de stedelijke dichtheid, de fasering en de schaal van de gebiedsontwikkeling om te komen tot een betaalbare, betrouwbare en duurzame energievoorziening die adaptief is voor toekomstige ontwikkelingen. Een toekomstbestendig energiesysteem voor een toekomstbestendige wijk. De energievisie in de gebiedsvisie voor Rijnpark fase 1 omgezet in een strategie waarbij in of naast elke mobiliteitshub in Rijnpark ook ruimte is voor een energiehub. Namelijk; de centrale warmtepompen van het warmte- en koude systeem en warmtebuffers. Doordat in de mobiliteitshubs ook het laden van elektrisch vervoer plaatsvindt wordt een erg groot deel van de stroomvraag geconcentreerd op een beperkt aantal plekken en achter een beperkt aantal netaansluitingen.

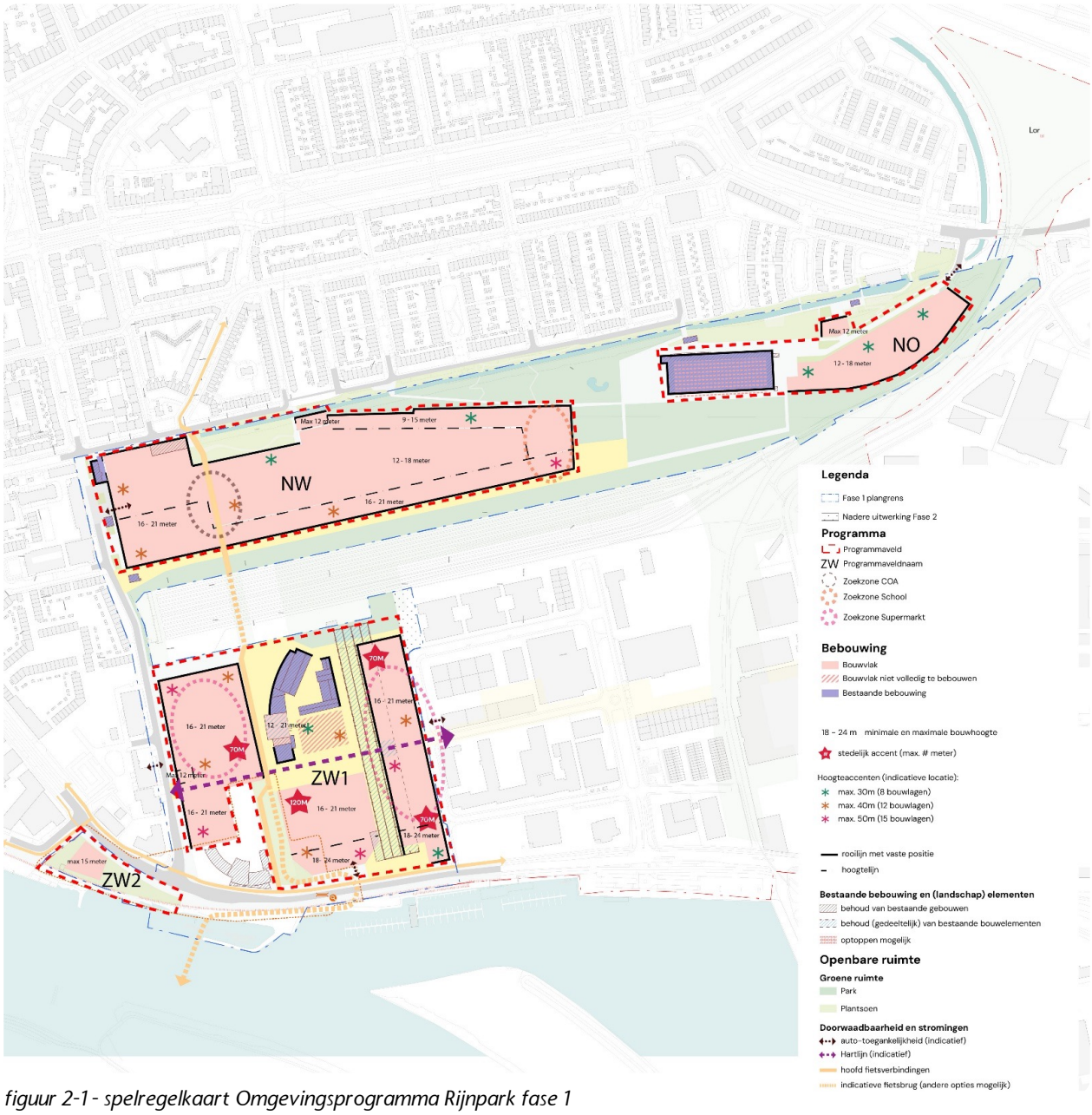
Op dit moment speelt netcongestie in Nederland en ook in Arnhem een grote rol. In het toekomstige Rijnpark staat duurzaam netbewust bouwen centraal. Hiervoor worden de volgende punten onderzocht en nader uitgewerkt in het omgevingsplan. Dit zijn dus extra onderzoeksopgaven ten opzichte van de energievisie:

- Netbewust bouwen in alle aspecten;
- de vraag van energie en het gevraagd vermogen op het elektranet reduceren door de warmtevraag van de woningen (en gebouwen) te verlagen;
- een collectief warmte- en koude systeem (lage temperatuur en bodemwarmte (WKO));
- warmte opslag en buffering (o.a. warm tapwater en ruimteverwarming);
- vraag en aanbod op elkaar afgestemd (door middel van Energie Management Systeem) waardoor de piekbelasting van het elektriciteitsnet verlaagd wordt;
- slim benutten van beschikbaar vermogen op het elektriciteitsnet – in gesprek met Liander hoe door slim benutten beschikbare vermogen ook grootverbruikers aangesloten kunnen worden.

2.3 Kaart met spelregels

Rijnpark is door zijn omvang en dichtheid een uniek milieu met een eigen identiteit binnen Arnhem. Dit omgevingsprogramma voor Rijnpark fase 1 is een verdiepingsslag en concretere uitwerking van de ambities en het raamwerk die zijn vastgelegd in de gebiedsvisie. Om flexibiliteit te behouden bij de verdere uitwerking zijn voor fase 1 het raamwerk en de onderliggende (stedenbouwkundige) principes omgezet in een spelregelkaart en een aantal algemene spelregels waaraan men zich moet houden bij de verdere uitwerking van plannen en gebouwen in Rijnpark fase 1.

De spelregelkaart toont de kwantitatieve mogelijkheden en onmogelijkheden van het stedenbouwkundig programma met betrekking tot het bouwvolume, rooilijnen, bouwhoogte en de gebouwkorrel. De spelregelkaart is als bijlage Spelregelkaart opgenomen in het voorliggende omgevingsprogramma.



figuur 2-1 - spelregelkaart Omgevingsprogramma Rijnpark fase 1

De spelregelkaart bestaat uit verschillende regels die afzonderlijk van elkaar worden toegelicht. De spelregels laten nog voldoende ruimte en flexibiliteit om in de verdere stedenbouwkundige- en landschappelijke uitwerking van de plannen een verfijning en verdiepingsslag te kunnen maken om de plankwaliteit en de gebouwefficiëntie te kunnen vergroten. Wanneer het de plankwaliteit vergroot, kan in afstemming met en na akkoord van de gemeente, beperkt worden afgeweken van de spelregels.

Kwaliteitsteam Arnhem-Oost
Er is een Kwaliteitsteam Arnhem-Oost opgericht dat bij de verdere uitwerking van Rijnpark advies gaat geven over de integrale omgevingskwaliteit, inclusief ruimtelijke, functionele, sociale en economische aspecten.

Een wijk met meerdere buurten
Met de spelregelkaart en spelregels wordt de ontwikkeling van Rijnpark fase 1 op hoofdlijnen vastgelegd en gestuurd. Het zijn algemene regels, die voor alle buurten in fase 1 gelden. Tegelijkertijd bepaalt de ligging van elke buurt in het raamwerk de menging van programma, de bebouwingstypologie, de verschijningsvorm en de architectuur. Elke buurt heeft daardoor een andere uitstraling (beeldkwaliteit), bebouwingstypologie en karakter. In navolgende paragrafen 2.5, 2.6, 2.7 en 2.8 wordt daarom voor elke buurt de beeldkwaliteit en het stedenbouwkundig concept verder omschreven. In de vervolgfase zal bij het opstellen van het definitief stedenbouwkundig plan nog een Omgevingskwaliteitsplan (OKP) worden gemaakt. In het Omgevings-kwaliteitsplan worden de kaders voor de uitwerking van de uiterlijke verschijningsvorm van de gebouwen en de uitgangspunten en randvoorwaarden van de inrichting van de (semi-) openbare ruimten geformuleerd.

2.4 Algemene spelregels

2.4.1 Bebouwing: basislaag

Om overal een 'menselijke maat' te borgen, bestaat de bebouwing uit een basislaag variërend van 3 tot 7 bouwlagen (respectievelijk 11 tot 24 meter). De hoogte van deze basislaag is lager aan de zijde van het Broek en loopt op tot 7 bouwlagen aan de Westervoortsedijk. Het aantal bouwlagen wordt daarbij gemeten vanaf de laagste verdieping die aansluit op het maaiveld. Op de spelregelkaart wordt de opbouw van de bouwhoogte aangegeven.

- *'Minimale / maximale hoogte in meters' en 'maximale hoogte in meters'*
  Op de spelregelkaart wordt binnen de aangegeven bouwvlakken respectievelijk de minimale en maximale hoogte aangegeven van de basislaag. Ter plaatse van het bouwvlak binnen het programmaveld ZW2 is een maximale hoogte aangegeven.
- *Hoogtelijn*
  In het programmaveld zijn hoogtelijnen weergeven die ervoor zorgen dat de hoogte opbouw naar de context is geborgd. Daarbij is er wel gezorgd voor een bandbreedte qua hoogte zodat er een flexibiliteit rijker gebouwd beeld kan ontstaan waar in verschillende bouwhoogtes een belangrijke rol spelen.

2.4.2 Bebouwing: rooilijn met vaste positie

Binnen het programmaveld zijn de delen van de bouwvlakken met rooilijnen aangeduid. Daarmee is de omlijsting van de bouwvlakken binnen elk programmaveld vastgelegd. De bebouwing staat aan de randen van het programmaveld in de rooilijn. Daarmee wordt duidelijkheid aangegeven hoe en waar de overgang naar de omgeving gaat plaatsvinden. Voor de omgeving is het ook duidelijk op welke afstand de nieuwe bebouwing kan worden gesitueerd. Bebouwing staat in Rijnpark voornamelijk in de rooilijn.

2.4.3 Bestaande gebouwen optopping

Op de spelregelkaart zijn de te handhaven bestaande gebouwen aangeduid. Het PostNL gebouw kan met woonfunctie maximaal worden opgetopt tot 2 bouwlagen waarbij het uitgangspunt is dat het bestaande gebouw qua massa de boventoon blijft houden.

2.4.4 Bebouwing: hoogteaccenten

Om het beoogde nieuwe woonprogramma te kunnen realiseren en tegelijkertijd ruimte te houden voor natuur, groen, werken en voorzieningen wordt hoogbouw in verschillende maten, als een nieuwe laag toegevoegd aan Rijnpark. Hoger bouwen biedt kansen voor een gezonde en duurzame verstedelijking. Door het verkleinen van bebouwde oppervlakten kan meer ruimte worden gecreëerd voor pleinruimtes, het behoud van bestaande panden en het spoorpark. Ook dragen hoogteaccenten bij aan de nieuwe identiteit van Rijnpark en levert het voor veel woningen woonkwaliteit. Gebouwen die hoger worden dan de "basislaag" (3 tot 7 lagen) noemen we hoogte- en stedelijke accenten.

Gebouwen boven de basishoogte

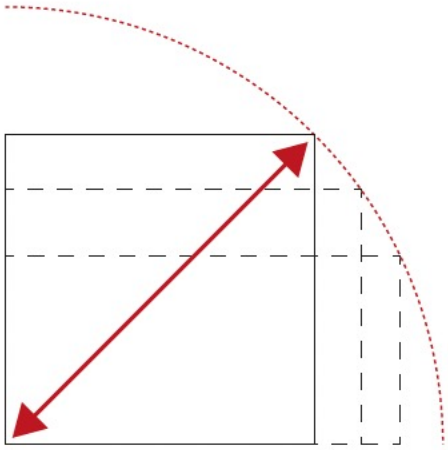
Bij gebouwdelen boven de basishoogte wordt er bijzondere aandacht besteed om de gebouwen een menselijke schaal te geven. Dit gebeurt door het werken met een teruglegging van het volume (setbacks) en/of met een architectonische benadering. Uitzonderingen zijn mogelijk op specifieke plekken in Rijnpark waar een verbijzondering van de plek een extra kwaliteit aan het gebied toevoegt. Vanuit het beoordelingskader voor windhinder, zoals vastgelegd in de NEN 8100 norm, volgt dat voor gebouwen hoger dan 30 meter een windonderzoek nodig is. Bij beschut gelegen gebouwen met een hoogte tussen de 15 en 30 meter zal nader beoordeeld moeten worden of een windonderzoek noodzakelijk is. Deze nadere beoordeling vormt een onderdeel van de motivering van het nog op te stellen omgevingsplan. Onderdeel van deze nadere beoordeling is de vraag of een windhinder onderzoek noodzakelijk is voor gebouwen die worden gebouwd in overeenstemming met de basishoogte.

Binnen het omgevingsprogramma wordt op de spelregelkaart een onderscheid gemaakt tussen hoogteaccenten en stedelijke accenten.

Hoogteaccenten (indicatieve locatie)

Om het beoogde nieuwe woonprogramma te kunnen realiseren en tegelijkertijd ruimte te houden voor natuur, groen, werken en voorzieningen wordt hoogbouw in verschillende maten, als een nieuwe laag toegevoegd aan Rijnpark. Hoger bouwen biedt kansen voor een gezonde en duurzame verstedelijking. Door het verkleinen van bebouwde oppervlakten kan meer ruimte worden gecreëerd voor pleinruimtes, het behoud van bestaande panden en het spoorpark.
Ook dragen hoogteaccenten bij aan de nieuwe identiteit van Rijnpark en levert het voor veel woningen woonkwaliteit.

- Voor de hoogteaccenten is de indicatieve locatie bepaald en op de spelregelkaart in de bouwvlakken aangeduid. Bij de verdere planuitwerking kan er met deze accenten worden geschoven. De stedelijke accenten staan op voldoende afstand van elkaar en de locatie is bepaald;
- Hoogteaccenten manifesteren zich als torens (en geen 'planken'), staan op voldoende afstand van elkaar, en verschillen zichtbaar in bouwhoogte, materiaalgebruik en verschijningsvorm;
- Op de spelregelkaart staan de maximale bouwhoogtes aangegeven;
- Om brede, hoge gebouwen te voorkomen is een principe gemaakt voor de diagonaal van het gebouw dat boven de basislaag uitsteekt. De horizontaal gemeten diagonaal bij hoogteaccenten volg het principe uit figuur 2-2;
- De ambitie is dat elk gebouw een passende dakbeëindiging krijgt, waarbij de hogere gebouwen zijn voorzien van een bijzondere daklijst of kroon.



figuur 2-2 - een beperkte (horizontale) diagonaal voor hoogteaccenten en stedelijke accenten (NB: betreft een bovenaanzicht)

Stedelijk accent (indicatieve locatie)

- De stedelijke accenten bestaan uit hoogbouw tot variërend van 70m – 120 meter. Op de bovenste verdieping van deze accenten binnen Rijnpark is het mogelijk een afwijkend programma te realiseren. Dit zal minimaal op één bovenste verdieping gerealiseerd kunnen worden. Hiermee wordt een extra interessante "publieke" plek gemaakt als extra laag in de stad. De locaties van de stedelijke accenten binnen de bouwvlakken worden op de spelregelkaart globaal aangeduid. Bij de verdere planuitwerking kan er met deze stedelijke accenten worden geschoven;
- Een indicatieve maximale bouwhoogte is per stedelijk accent aangegeven;
- Om brede, hoge gebouwen te voorkomen is een principe gemaakt voor de diagonaal van het gebouw dat boven de basislaag uitsteekt. De horizontaal gemeten diagonaal bij hoogteaccenten volg het principe uit figuur 2-2;
- De ambitie is dat elk gebouw een passende dakbeëindiging krijgt, waarbij de stedelijke accenten zijn voorzien van een bijzondere daklijst of kroon.

2.4.5 Openbare ruimte: doorwaadbaarheid en stromingen

- *Auto-toegankelijkheid (indicatief)*
  In de mobiliteitsstrategie voor Rijnpark wordt uitgegaan van een sterke afname van de autoafhankelijkheid en daarmee het gebruik in de toekomst. Rijnpark blijft bereikbaar met de auto, maar de auto verdwijnt op veel plekken uit het straatbeeld. Hierbij spelen de mobiliteitshubs een belangrijke rol die de functie hebben om de auto zo snel als mogelijk af te vangen nadat deze het gebied is binnengekomen binnen de ontsluitingsroutes.

- *Westervoortsedijk als hoofdontsluitingsroute*
  Voor zowel Rijnpark fase 1 als Rijnpark fase 2 is de Westervoortsedijk dé ontsluitingsweg. Met uitzondering van de nieuwe Postbuurt wordt al het verkeer uit de Spoorbuurt en de Rijnbuurt via inprikkers via de Van Oldenbarneveldtstraat en de route Mercatorweg-Orteliusstraat-Snelliusweg naar de Westervoortsedijk gebracht. Om sluipverkeertussen de Van Oldenbarneveldtstraat en de Johan de Wittlaan te voorkomen en verkeer uit Rijnpark maximaal via de Westervoortsedijk te leiden, wordt de Van Oldenbarneveldtstraat ter hoogte van de Broekstraat onderbroken voor doorgaand autoverkeer.

- *Parkeren gebeurt centraal en op afstand in mobiliteitshubs die zich aan de randen van de wijk bevinden*
  (Westervoortsedijk, Van Oldenbarneveldtstraat) of worden ontsloten via een inprikker (een zogenaamde erftoegangsweg. Hierdoor blijft het grootste deel van de openbare ruimte in Rijnpark gevrijwaard van

autoverkeer. Bij de verdere uitwerking wordt uitgegaan van de parkeernormen die in het kader van het nieuwe Duurzaam Mobiliteitsplan Arnhem worden vastgelegd.

- *Hartlijn (indicatief)*
  De Hartlijn is een belangrijke centrale drager in Rijnpark. Het is het kloppend hart van Rijnpark waar interactie en ontmoeting plaatsvindt en zij verbindt de drie zuidelijke deelgebieden met elkaar. Langs de Hartlijn ervaart men de verschillende identiteiten van de deelgebieden zonder de eenheid van de Hartlijn te verliezen. De Hartlijn heeft een hoge verblijfskwaliteit en in de plinten van de bebouwing langs de Hartlijn zijn de voorzieningen van Rijnpark, als een supermarkt, zorgcentrum of andere voorzieningen, terug te vinden. De lijn kenmerkt zich door een boulevardachtige straat die van gevel tot gevel op één niveau is gelegen, dit betekent geen stoepranden en andere hoogteverschillen in het maaiveld. Er is ruimte voor bomen en gelaagd groen in groenvakken en tegen de gevels van de gebouwen. De inrichting zorgt ervoor dat de Hartlijn een koele route is in de zomermaanden, maar dat er op koudere dagen ook plekken zijn om van de zon te genieten. Naast het groen en water en de materialisatie van de straat worden andere inrichtingselementen ingezet om de verschillende verkeersdeelnemers, voetfiets en HOV-bus op een natuurlijke manier hun weg te laten vinden.

- *Hoofd fietsverbindingen*
  In Rijnpark fase 1 wordt, ondanks dat het spooremplacement van NS nog niet uitgeplaatst is en de beoogde nieuwe oeververbinding pas later wordt ontwikkeld, al wel de basis gelegd voor de nieuwe noord-zuidroutes uit de gebiedsvisie. In fase 1 worden delen van de nieuwe route aangelegd die Arnhem-Zuid (Malburgen) via een beoogde nieuwe fietsbrug verbindt met Rijnpark en station Velperpoort. De Van Oldenbarneveldt-straat is een alternatief voor de nieuwe dwarsloper. In fase 1 wordt van deze route alleen de opgang vanaf de Valckenierstraat naar de hoger gelegen Postbuurt gerealiseerd. Ook wordt in fase 1 een start gemaakt met de aanleg van de nieuwe secundaire fietsroute dwars door Rijnpark en de verbetering van de fiets-routes langs de Rijnboulevard/Westervoortsedijk. De secundaire rou-te loop in fase 1 nog niet verder dan de Postbuurt. Aanvullend op de hoofdfietsroute en de secundaire routes wordt Rijnpark met een fijnmazig netwerk van fiets- en voetgangerspaden met omgeving verbonden.

- *Indicatieve fietsbrug (andere opties mogelijk)*
  Een van de ambities in de mobiliteitsstrategie voor Rijnpark en Duurzaam Mobiliteitsplan Arnhem 2024-2040 is de realisatie van een nieuwe oeververbinding voor fietsers en voetgangers tussen Arnhem-Oost en Arnhem-Zuid. Deze nieuwe brug, onderdeel van Rijnpark fase 2, geeft de stad een nieuwe stedelijke noord-zuidroute en heeft een groot effect op de gewenste mobiliteitstransitie in Rijnpark en stad. Voor de gewenste ontwikkeling van Rijnpark fase 1 is uit onderzoek gebleken dat deze brug nog niet noodzakelijk is. De brug komt in fase 1 komt te liggen. In Rijnpark fase 1 is een zoekzone gereserveerd waarbinnen de aanlanding van de nieuwe oeververbinding aan de noordzijde van de Rijn ingepast kan worden.

- *Zoekgebied voor de helling van fietsbrug*
  Op de spelregelkaart is een zoekgebied aangegeven waar de beoogde fietsbrug zou moeten landen aan de zijde van de Westervoortsedijk. In dit zoekgebied moet de beoogde fietsbrug die op een hoogte van circa 11 meter aan komt dalen naar een hoogte van circa 5 meter zodat de Westervoortsedijk ongelijkvloers kan worden gekruist. Bij verdere planvorming in dit gebied moet dus met de beoogde fietsbrug rekening worden gehouden.

2.4.6 Openbare ruimte: groene ruimte

De kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte, naast het Park, de Veluweloper en de Hartlijn:

- *De promenade in het noorden.*
  De promenade maakt onderdeel uit van het spoorpark is het smallere deel van het park dat direct grenst aan de Spoorbuurt. Het verbindt het spoorbos met de Van Oldenbarneveldtstraat. Zoals de naam spoorpark al duidt bestaat zij uit een hoger liggende brede verharde ruimte langs een lager gelegen groene parkstrip met daarin delen van de oude spoorlijnen en bovenleidingen. Nieuwe bebouwing van de Spoorbuurt, met kleinschalige kantoren, horeca met terras(sen) en voorzieningen vormen hier de rand van het park.

- *De openbare ruimte rond het historisch ensemble en de Corushal*
  De ruimtes tussen en rond deze gebouwen bestaan uit een sequentie van plekken, kleine pleintjes, routes en een nieuwe, lange, deels overdekte ruimte onder de spanten van de Corushallen. Er is ruimte voor terrasjes, groen, speelvoorzieningen, verblijfs- en ontmoetingsplekken en groen (bomen, klimplanten, groenvakken met gelaagd groen). Rondom het historisch ensemble staan stevige bouwblokken, met toegankelijke, verhoogde binnenterreinen.

- *Park*
  De spoorwegemplacementen en het bedrijfsspoorlijntje naar het bedrijventerrein Kleefse Waard (IPKW) transformeert in de toekomst stapsgewijs van een barrière en breuklijn in het gebied naar een centraal gelegen en verbindend 'Spoorpark'. Hiermee wordt de openheid van de emplacementen in de toekomst behouden en ontstaat er een park dat goed verbonden is met de omliggende wijken, omdat het doorloopt tot aan de Broekstraat, de Van Oldenbarneveldtstraat en de Westervoortsedijk.

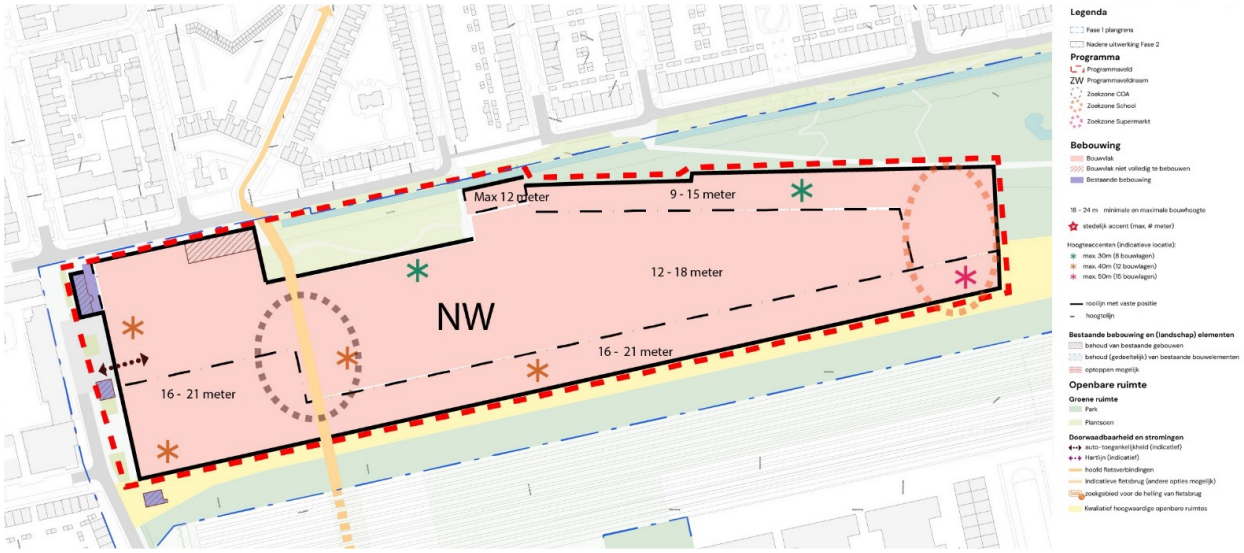
  Het nieuwe Spoorpark is het sluitstuk van de Veluweloper, de nieuwe groene ecologische en recreatieve verbinding, die fungeert als ruggengraat van de nieuwe ontwikkelingen in Arnhem-Oost. Deze Veluweloper verbindt het Veluwelandschap met het rivierenlandschap van de Rijn. De emplacementen als barrières worden doorbroken. Er is ook in deze fase van de ontwikkeling gezocht om het Spoorpark aan te laten sluiten op bestaande omgeving. In de spelregelkaart is park aangeduid voor de gronden die in de toekomst het verbindende park zal zijn tussen de verschillende programmavelden. Het park is geprojecteerd op het oude emplacement en zal zijn vervolg krijgen in de volgende fase om ook het andere emplacement te transformeren en onderdeel te laten zijn van het verbindende Spoorpark.

- *Plantsoen*
  Naast het spoorpark is er ook sprake van een aantal minder grote groene gebieden. Deze zijn benoemd als plantsoen. Dat is bijvoorbeeld aan de zijde van de woonwijk 't Broek. Waar langs de Broekstraat een groenzone met een sloot. Onderdeel van deze zone zijn twee specifieke plantsoenen met als werktitel het Broekbosje en de Broektuin. Het zijn plekken die qua invulling nog meer aansluiten bij het bestaande en de wensen vanuit de woonwijk 'Broek.

  Aan de zuidwestzijde ZW1 vertaalt zich dat in de landschappelijke inpassingen van de fietsverbinding vanaf de Westervoortsedijk. Ook in het gebied ZW2 is de boventoon van en het gebied een groene openbare ruimte waar ingespeeld wordt op bestaande kwaliteiten en waar gebouwde elementen als de trechters, de muur en het uitkragende platform onderdeel van gaan uitmaken.

2.5 Noordwest: Spoorbuurt

2.5.1 Uitsnede spelregelkaart



figuur 2-3 - uitsnede spelregelkaart programmadeel Noordwest (NW)

2.5.2 Programma

In paragraaf 2.1.2 is het indicatieve programma voor Rijnpark Noord opgenomen.

De Spoorbuurt heeft een gevarieerd woonaanbod met rustige en meer levendige plekken. In de bouwblokken aan de Van Oldenbarneveldtstraat en Broekstraat komen bedrijvigheid en grotere voorzieningen in de plinten en wordt er onder het verhoogde binnenterrein geparkeerd.

- Langs de 'boulevard' is er ruimte voor kleinschalige bedrijven, kleinschalige kantoorachtige bedrijvigheid, en voorzieningen in de plint;
- Voor de nieuwe basisschool is een zoekzone aangegeven maar uitgangspunt is wel dat deze ligt direct aan het Spoorpark en er is een speeltuin/ schoolplein in het park. Ook komt er in de Spoorbuurt, direct aan de dwarslijn, een nieuw opvangcentrum voor vluchtelingen;

- Op de spelregelkaart wordt een 'zoekzone COA' aangegeven. Vooralsnog wordt Ruimte voor ontmoeting en verblijf daarbij uitgegaan van één gebouw, maar bij de uitwerking van de bouwplannen wordt nader onderzocht of het een meerwaarde heeft voor de leefbaarheid van de buurt om de opvang in meerdere gebouwen te organiseren;
- Direct achter de bebouwing aan de 'boulevard' liggen mobiliteitshubs waarin zowel auto's als fietsen geparkeerd kunnen worden. De daken van deze mobiliteitshubs krijgen een openbaar karakter. Ze worden bijvoorbeeld ingezet als moestuin, rustige verblijfsplek of speelplek.

2.5.3 Buitenruimte

De buitenruimte in de Spoorbuurt bestaat voornamelijk uit een groen dwaalmilieu tussen de gebouwen en bouwblokken en de collectieve en private tuinen in de bouwblokken. Daarnaast wordt de nieuwe buurt omzoomd door het Spoorpark, het Broekplantsoen, de Broekstraat en de Van Oldenbarneveldtstraat.

De Spoorbuurt wordt zo groen mogelijk ingericht met alleen verharding waar dat noodzakelijk is. Kleine pleinruimtes in de buurt bieden ruimte voor verblijf, het parkeren van de fiets, afvalcontainers en fungeren als keerpunten voor de auto. Het Broekbosje blijft minder toegankelijk voor de mensen. Het is een minibos (tiny forrest) met een bijzondere en hoge biodiversiteit, waarin zo weinig mogelijk ingrepen worden gedaan.

Doordat de Van Oldenbarneveldtstraat ter hoogte van de Broekstraat wordt geknipt voor autoverkeer ontstaat er ter hoogte van de Spoorbuurt een nieuwe pleinruimte: het Van Oldenbarneveldtplein. Een levendige plek, met verschillende actieve programma's in de plinten.

2.5.4 Typologie en beeldkwaliteit

De bebouwing in de Postbuurt bestaat uit een mix van gesloten bouwblokken met (verhoogde) binnentuinen, stroken, hogere gebouwen en enkele solitaire bestaande gebouwen (specials) langs de Van Oldenbarneveldt-straat. Hoewel er sprake is van enige variatie in architectuur, korrel en materiaalgebruik is er sprake van samenhang in de architectuur. Een uitzondering is de nieuwe basisschool, die eveneens een special vormt, maar wel onderdeel van de architectuurfamilie is.

Bouwblokken, stroken en hogere gebouwen

In de Spoorbuurt is het wens om hybride gebouwen te realiseren. Maar de gemeentelijke ambitie is hier het experiment van houtbouw aan te gaan. Daarbij wordt repetitie gecombineerd met aandacht voor detaillering en bijzondere hoekoplossingen, vertrappingen en onderdoorgangen. De nieuwe buurt heeft in haar architectuur en uitstraling een verwantschap met de traditie van de buurten uit het Broek, maar geeft daar een eigen invulling aan.

De hoogte van de nieuwe bebouwing neemt af naar mate ze dichter bij het Broek komt en ligt daardoor enigszins verscholen achter het groen en de bestaande bomen in het Broekplantsoen en Spoorpark.

De bouwblokken ten westen van de Dwarsloper en de gebouwen aan de Boulevard hebben een dubbelhoge plint. De overige gebouwen hebben een minimale (netto) plinthoogte van 3,2 meter.

De nieuwe basisschool sluit aan de op andere gebouwen in de Postbuurt, maar mag afwijken in vorm, architectuurtaal, materiaal of kleurgebruik. Duurzaamheid, natuurinclusiviteit, circulariteit, locatie specifieke kenmerken en/of ambachtelijkheid zijn aanbevolen middelen om de nieuwe school af te laten wijken.

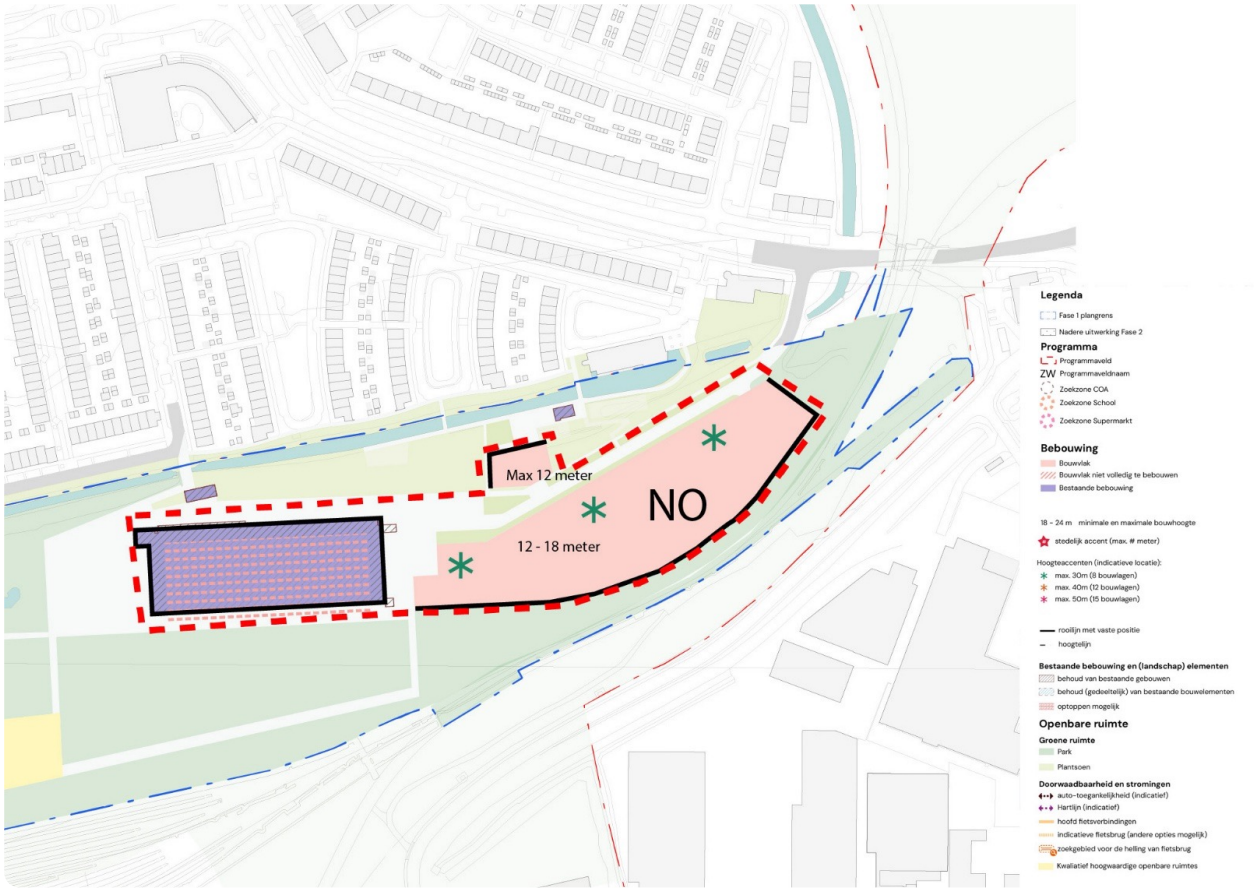
2.5.5 Behoud bestaande bebouwing

Een aantal bestaande gebouwen blijft behouden bij de ontwikkeling van de nieuwe Spoorbuurt. Op de spelregelkaart wordt voor de 'te behouden bestaande bebouwing' de 'maximale bouwhoogte in meters' of 'bestaande hoogte' aangegeven. De precieze inpassing wordt in het vervolg nader onderzocht.

Het kantoor aan de van Oldenbarneveldtstraat en loading dock van PEJA worden geïntegreerd in het nieuwe bouwblok op de noordwesthoek van de Spoorbuurt, maar met een zichtbare aanwezigheid in het straatbeeld van de Van Oldenbarneveldtstraat en de Broekstraat. De vrijstaande villa aan de Van Oldenbarneveldtstraat 93B blijft behouden en komt op het nieuwe Van Oldenbarneveldtplein te staan.

2.6 Noordoost: Postbuurt

2.6.1 Uitsnede spelregelkaart



figuur 2-4 - uitsnede spelregelkaart programmadeel Noordoost (NO)

2.6.2 Programma

In paragraaf 2.1.2 is het indicatieve programma voor Rijnpark Noord opgenomen.

De Postbuurt kent een mix aan programma's. Er wordt gewoond in het nieuwe ensemble van bouwblokken, waarbij het Postblok het verbindend gebouw is tussen oost en west.

Bestaande te behouden gebouwen

Het opgetopte sorteercentrum van PostNL wordt, onder de naam Postblok, ingezet als bedrijfsverzamel-gebouw met ruimte voor bedrijvigheid, kleinschalige kantoren, horeca en culturele en maatschappelijke voorzieningen met in de kelder parkeerplaatsen en een publieke fietsenstalling. Daarnaast komt er in het nieuwe verbindende volume een maatschappelijke of culturele functie voor de buurt, die mogelijk ook een zij-entree heeft aan de Broekstraat. De Blokhut blijft behouden.

Mobiliteitshub

In de nieuwe mobiliteitshub, aan het begin van de buurt, is naast ruimte voor de auto ook ruimte voor het stallen van fietsen voor bezoekers en gebruikers van de nieuwe buurt en het Spoorpark. Het dak van de garage kan ook een publieke functie hebben (bijvoorbeeld een daktuin of ruimte voor sport en spel).

2.6.3 Buitenruimte

De Postbuurt kent verschillende typen van buitenruimte:

- een ecologische groenzone direct grenzend aan de Johan de Wittlaan;
- de lagergelegen Broektuin (Broekplantsoen);
- het groene collectieve dwaalmilieu in het nieuwe ensemble;
- twee pleinruimtes rond het Postblok.

De pleinruimte aan de oostzijde van het Postblok werkt als eind- en keerpunt van de auto-inprikker en is de plek waar het laden en lossen van de bedrijven in het Postblok plaatsvindt. Op het westelijke plein, het Postplein, blijft de verharding behouden, waardoor er ruimte is voor evenementen, een groot terras in de zomer en skate-voorzieningen en/of speelelementen.

2.6.4 Typologie en beeldkwaliteit

De Postbuurt kent drie verschillende typen bebouwing: het Postblok, het nieuwbouwensemble en het verbindend volume.

- *Verbindend volume*
  Het verbindend volume is een verrassend gebouw dat speelt met het hoogteverschil en het bestaande kunstwerk en in vorm en uitstraling zich sterk onderscheidt van de andere gebouwen. Het volume heeft een plint op twee niveaus met een publiek programma en zorgt zowel programmatisch als functioneel voor een verbinding met het Broek.

- *Postblok*
  Het Postblok wordt behouden, maar ondergaat een transformatie waarbij meer en grotere openingen het gebouwen openen naar haar omgeving en licht tot diep in het gebouw wordt gebracht, Met name de plint grenzend aan het plein en het spoorpark wordt geopend en krijgt een levendig programma dat binnen en buiten met elkaar verweeft. Aan de noordzijde krijgt het gebouw een nieuwe ruime entree en blijft de glazen gevel behouden. Op plaatsen kan het spiegelend glas van de gevel vervangen worden door gewoon glas, zodat de nieuwe programma's in het blok ook zichtbaar zijn vanuit de omgeving. De nieuwe optopping is duidelijk (materiaalgebruik, vorm en gevel) anders dan het Postblok, steekt uit en heeft een lichte constructie.

- *Het nieuwe ensemble*
  De nieuwe bebouwing vormt een compact en samenhangend ensemble van appartementsblokken met collectieve doorwaadbare binnentuinen. De bebouwing is robuust en sluit aan op de architectuur van het Postblok. Er is samenhang in vorm, architectuur en materiaalgebruik (één hoofdkleur en materiaal, met subtiele variaties in uitstraling, patronen of lichte kleurverschillen). Balkons, erkers, galerijen en andere uitkragingen zijn mogelijk op alle verdiepingen. De uitkragingen mogen maximaal 1,6 m zijn. Bij het ontwerp van de gevels aan de Spoorparkzijde wordt rekening gehouden met geluidsoverlast van de bedrijvigheid in bedrijventerrein het Broek. Plinten hebben een minimale hoogte van 3,2 meter (netto).

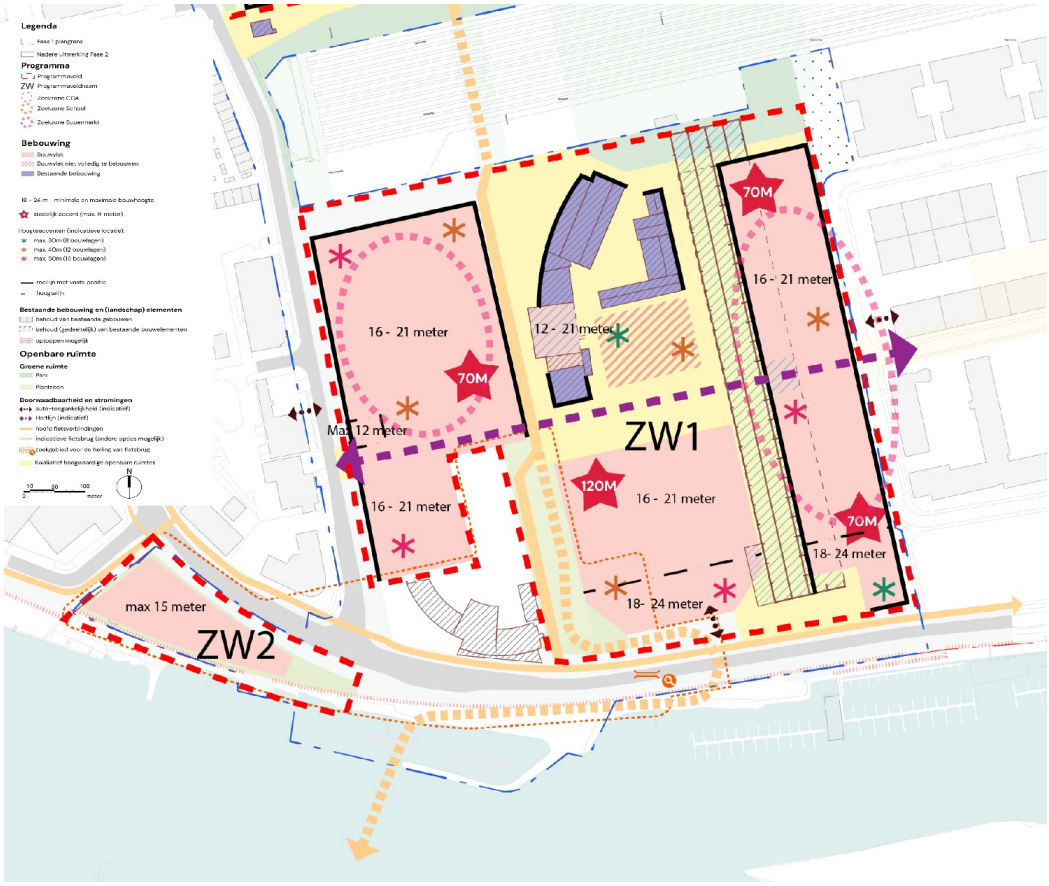
2.6.5 Behoud bestaande gebouwen

Het PostNL gebouw wordt (Postblok) behouden, maar ondergaat een transformatie waarbij meer en grotere openingen het gebouwen openen naar haar omgeving en licht tot diep in het gebouw wordt gebracht. Met name de plint grenzend aan het plein en het Spoorpark wordt geopend en krijgt een levendig programma dat binnen en buiten met elkaar verweeft. Aan de noordzijde krijgt het gebouw een nieuwe ruime entree en blijft de glazen gevel behouden.

Op plaatsen kan het spiegelend glas in de gevel vervangen worden door gewoon glas, zodat de nieuwe programma's in het blok ook zichtbaar zijn vanuit de omgeving. De optopping van het Postblok verschilt duidelijk (materiaalgebruik, vorm en gevel) anders dan het Postblok, steekt uit en heeft een lichte constructie.

2.7 Zuidwest 1: Rijnbuurt (ZW1)

2.7.1 Uitsnede spelregelkaart



figuur 2-5 - uitsnede spelregelkaart programmadeel Zuidwest 1 (ZW1) en Zuidwest 2 (ZW2)

2.7.2 Programma Zuidwest 1

In paragraaf 2.1.3 is het indicatieve programma voor Rijnpark Zuidwest opgenomen.

De Rijnbuurt kent een levendige mix van wonen, werken (bedrijvigheid en kantoren) en maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Er is ruimte voor bedrijvigheid in de plinten aan de Mercatorweg, Westervoortsedijk en Van Oldenbarneveldtstraat. Het kantoorpand van CCV wordt ingepast. In de plinten langs de Hartlijn en in de gebouwen van het historisch ensemble is ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid, kantoren en maatschappelijke en commerciële voorzieningen waaronder een supermarkt van circa 1200 m² winkelvloeroppervlakte.

Parkeren gebeurt in de Rijnbuurt in mobiliteitshubs binnen bouwblokken. Waarbij in de mobiliteitshubs ook ruimte kunnen bieden voor het stallen van fietsen voor bezoekers en werknemers.

2.7.3 Buitenruimte Zuidwest 1

Doordat de auto direct vanaf de Westervoortsedijk, Mercatorweg en Van Oldenbarneveldtstraat de parkeervoorziening inrijdt is de openbare ruimte in de Rijnbuurt autoluw. De openbare ruimte bestaat uit de dwarsloper, de Hartlijn, de aaneenschakeling van pleinruimtes in en rond het historisch ensemble. De ruimte onder de spanten van de voormalige Corushallen zal tevens een openbare ruimte vormen. Vanwege een intensiever gebruik en bodemvervuiling is de openbare ruimte meer verhard dan in de noordelijke buurten. Tegelijkertijd wordt het groene karakter van Rijnpark ook in deze buurt doorgetrokken in de vorm van meerlaags groen en bomen in plantvakken en groene gevels met klimplanten. Ook in deze buurt zijn er rondom de gebouwen overgangszones van circa 1,6 meter met ruimte voor geveltuintjes of gevelterassen. In, rond en onder het historisch ensemble en de spanten van de Corushallen ontstaat een aantal (deels overdekte) pleinruimtes.

De verhoogde collectieve binnentuinen in de bouwblokken bieden de bewoners van de Rijnbuurt een kalme en groene ruimte voor ontspanning en ontmoeting en zijn onderdeel van de Rijnparkbiotoop. Ook in de binnentuinen is ruimte voor meerlaags groen en (meerstammige) bomen. De tuinen zijn overdag toegankelijk, maar kunnen in de avonduren worden afgesloten.

2.7.4 Typologie en beeldkwaliteit Zuidwest 1

De Rijnbuurt wordt gekenmerkt door een mix van bestaande (historisch waardevolle) en nieuwe gebouwen. Nieuwe grote samengestelde bouwblokken zijn op hoogte doorwaadbaar en daarmee heeft de "binnentuin" een relatie met de openbare ruimte. Daarnaast is het bestaande kantoorpand van CCV ingepast en blijft een deel van de constructie, gevels en dak van de Corushallen behouden.

Historisch ensemble

De bestaande panden in het historisch ensemble blijven grotendeels behouden. Alleen het pand gekoppeld aan de Federatie detoneert in het geheel en kan op termijn vervangen of verwijderd worden. Bij de inpassing van bestaande gebouwen in hun nieuwe context zijn de gewenste ruimtelijke kwaliteiten en een passend gebruik leidend, terwijl de historische waarde richtinggevend is. De ruimtelijke kwaliteiten en cultuurhistorische waarde van het pand en ensemble vormen de spil. Bij aanpassing of uitbreiding van het Ensemble krijgen de nieuwe toevoegingen een eigentijdse uitwerking, waarbij respect wordt getoond voor de oorspronkelijke architectuur en erfgoedwaarde van de gebouwen en het ensemble.

Op de spelregelkaart wordt binnen Zuidwest 1 onderscheid gemaakt tussen:

- *Behoud bestaande gebouwen*
  Deze panden zullen behouden moeten blijven en worden hersteld zodat de panden weer toekomst- en gebruikswaarde hebben.
- *Behoud (gedeeltelijk) van bestaande bouwelementen*
  Dit zijn panden die mogelijk gedeeltelijk of op termijn kunnen worden vervangen. Hiervoor moet wel maar wel onderzoek gedaan worden of er waardvolle elementen zijn die behouden kunnen worden om daarmee het ensemble verstreken. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de laadperrons.

Samengestelde bouwblokken

Tussen en tegen de bestaande gebouwen en structuren wordt een aantal nieuwe bouwblokken ontwikkeld. De nieuwe bouwblokken worden gekenmerkt door een dubbelhoge plint (van ten minste 6 meter, maar kan uit meerdere lagen bestaan) met ruimte voor bedrijvigheid, (fiets)parkeren, kantoren en voorzieningen en zijn samengesteld uit een aantal gebouwen of kleinere bouwblokken die tegen en op de plint staan rondom een collectieve binnentuin op hoogte. De gevels van deze gebouwen lopen door tot op maaiveld en elk gebouw in het bouwblok kent een eigen architecturale uitwerking, materialisatie en kleurstelling. De gebouwen hebben entrees op het maaiveld, maar individuele woningen en appartementen kunnen ook op het niveau en vanuit de binnentuin ontsloten worden.

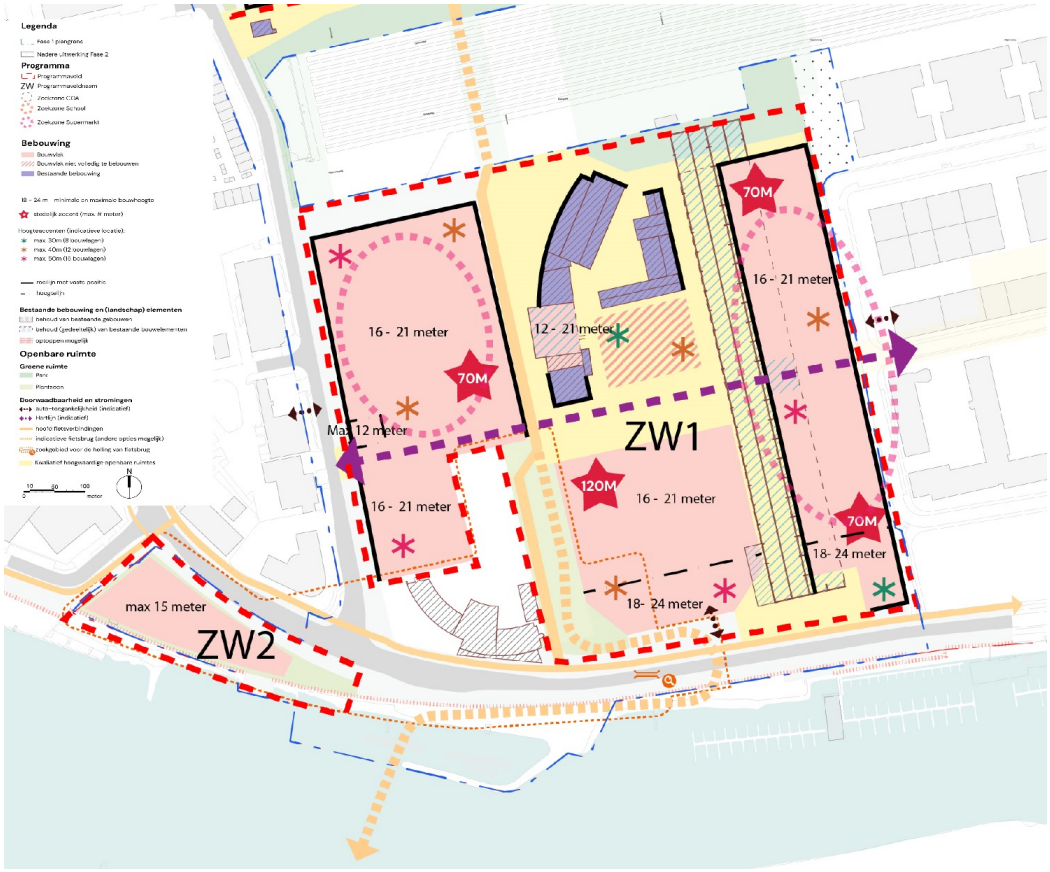
De gebouwen hebben een heldere en functionele hoofdvorm, staan met de voeten op de grond en stralen een zekere robuustheid en stevigheid uit. De panden zijn zorgvuldig vormgegeven en combineren esthetiek met functionaliteit. Ze onderscheiden zich door innovatieve ontwerpen en het gebruik van duurzame en circulaire materialen die niet alleen mooi zijn, maar ook bijdragen aan de lange levensduur van het gebouw. Balkons, galerijen en andere ondergeschikte bouwdelen worden geïntegreerd in het gebouwontwerp en verschillen van gebouw tot gebouw. In de Rijnbuurt zijn balkons en uitkragingen mogelijk vanaf de 2e verdieping.

Levendige plinten worden overal gefaciliteerd, waarbij interactie tussen binnen en buiten wordt gestimuleerd. Voldoende (ruime) entrees en voordeuren zorgen ook voor een levendige plint en breken de totale lengte van het bouwblok en zorgen voor variatie in de gevel. De plint wordt gekarakteriseerd door een hoge mate van gelaagdheid en geleding door dieptewerking waarbij lichtinval en schaduw een rol spelen en waarbij binnen- en buiten ruimte een samenspel aangaan.

Optoppingen staan als bijzondere objecten op de daken van de panden. Zij wijken af in architectuur, kleur en materiaalgebruik van de rest van het pand en hebben een bijzondere dakvorm. Voor de hogere gebouwen en stedelijke accenten geldt een extra architectonische ambitie bij het ontwerp. Hoe hoger en meer zichtbaar het gebouw, des te hoger ligt de ambitie. Daarnaast is de ambitie dat alle hogere gebouwen en stedelijke accenten een bijzondere dakbeëindiging krijgen. Dat kan in de vorm van een bijzondere daklijst, dakvorm of kroon.

2.8 Zuidwest 2: Plek aan het water (ZW2)

2.8.1 Uitsnede spelregelkaart



figuur 2-6 - uitsnede spelregelkaart programmadeel Zuidwest 2 (ZW2) en Zuidwest 1 (ZW1)

2.8.1 Programma Zuidwest 2

In paragraaf 2.1.3 is het indicatieve programma voor Rijnpark Zuidwest opgenomen.

Er is bewust de keuze gemaakt om op deze plek maar een beperkt gebouwd programma te projecteren en ruimte te laten voor een nieuw park dat inspeelt op de lange waterlijn en de andere bijzondere plekken die zich reeds langs deze waterlijn bevinden. De locatie sluit aan op de Rijnkade en verbindt haar met de nieuwe Rijnboulevard. Het wordt een plek met een fantastisch zicht op de Rijn en haar uiterwaarden, Arnhem-Zuid en later de beoogde oeververbinding. Het nieuwe gebouwde programma sluit aan op en doet recht aan deze bijzondere plek. Daarbij wordt gedacht aan een publiek/cultureel programma (bijvoorbeeld een museum, theater of bibliotheek) gecombineerd met horeca.

2.8.2 Buitenruimte

De nieuwe plek aan het water wordt groen en biedt ruimte aan verschillende activiteiten (buitenbioscoop, evenement, terras en dergelijke. De programmering sluit aan op en versterkt het gebouwde programma. Het is een plek die, door het behoud van de muur, wordt afgeschermd van het verkeerslawaai van de Westervoortsedijk en zich oriënteert op het water.

Bestaande objecten, als de trechters en het uitkragende platform worden behouden en ingepast. Op het niveau van de Rijnkade wordt met een nieuw vlonderpad een verbinding gemaakt die later doorloopt tot de plezierhaven.

2.8.3 Typologie en beeldkwaliteit

- De nieuwe bebouwing speelt in op en versterkt de kwaliteiten van de aanwezige elementen (trechters, muur, platform en niveauverschillen) op deze plek. Ze draagt bij aan het bijzondere karakter en de levendigheid van de plek. Het onderscheidt zich door unieke kenmerken in architectuur, vorm en/of uitstraling, en kan verrassend, experimenteel of onconventioneel zijn, maar niet noodzakelijkerwijs in alle opzichten tegelijk. Het gebruik van locatie specifieke kenmerken wordt daarbij ingezet als middel om tot een verbijzondering te komen.
- Duurzaamheid, natuurinclusiviteit, circulariteit en/of ambachtelijkheid zijn aanbevolen middelen om dit gebouw of deze gebouwen te verbijzonderen.

3. Milieueffectrapportage

3.1 Mer-procedure

3.1.1 Algemeen

Voor de ontwikkeling van Rijnpark is een milieueffectrapport (MER) opgesteld, conform de Omgevingswet. Het programma Rijnpark betreft namelijk een zogenoemd stedelijk ontwikkelingsproject, waarvoor een mer-procedure verplicht is. Het MER is opgesteld ten behoeve van zowel het omgevingsprogramma als de wijziging van het omgevingsplan.

Het MER biedt inzicht in de milieugevolgen van de beoogde ontwikkeling en vormt daarmee een belangrijk afwegingskader voor bestuur en politiek. In het MER Rijnpark zijn twee hoofdalternatieven onderzocht: het Basisalternatief (BA) en het Voorkeursalternatief (VKA). Voor zowel fase 1 (zichtjaar 2030) als fase 1 en 2 gezamenlijk (zichtjaar 2040). Ter vergelijking is ook een 0-alternatief onderzocht. Het 0-Alternatief is de situatie waarbij de vigerende bestemmingsplan/omgevingsplanruimte volledig wordt benut, zonder de voorgenomen ontwikkeling van Rijnpark.

Het MER benoemt per milieuthema kansen, risico's en aandachtspunten. Op basis daarvan zijn aanbevelingen gedaan voor maatregelen ter beperking van negatieve effecten en het versterken van positieve effecten. In het rapport is tevens een monitoringssystematiek opgenomen, waarmee de milieueffecten tijdens en na de ontwikkeling gevolgd kunnen worden. Hoewel het MER is opgesteld voor fase 1 én fase 2 van Rijnpark, heeft dit omgevingsprogramma uitsluitend betrekking op fase 1. Het volledige MER wordt in zijn geheel ter inzage gelegd, zodat ook de lange termijnontwikkelingen in beeld zijn.

De uitkomsten van het MER laten zien dat de voorgenomen ontwikkeling overwegend positief bijdraagt aan de verbetering van de leefomgeving. Wel vragen enkele thema's, zoals verkeer, geluid en externe veiligheid, extra aandacht bij de verdere uitwerking van het plan. Voor een inhoudelijke toelichting op de milieueffecten en de voorgestelde mitigerende maatregelen wordt verwezen naar het MER zelf (zie bijlage Hoofdrapport MER en bijlage Onderzoeksrapport MER).

3.1.2 Betrokkenheid Commissie m.e.r.

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

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

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

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

3.2 Effectbeoordeling per thema per toetsingscriterium

De alternatieven zijn in het MER op veertien verschillende milieuthema's beoordeeld. In het MER is in een tabel een overzicht gegeven van de beoordeling van de milieueffecten voor fase 1 en 2. Daarbij is gekeken naar zowel het Basisalternatief als het Voorkeursalternatief. Het ijkpunt voor de beoordeling van de effecten betreft de referentiesituatie (autonome ontwikkeling) en scoort dus per definitie neutraal (0).

In het MER wordt daarbij aangegeven dat op het brede thema gezondheid nadrukkelijk een overlap bestaat met verschillende milieuthema's. Deze kunnen niet los worden gezien van een overkoepelend gezondheids-effect van de ontwikkeling van Rijnpark. Dit wordt in het MER nader toegelicht.

3.3 Conclusie MER Rijnpark

3.3.1 Algemene conclusie

Het MER laat zien dat de ontwikkeling van Rijnpark in het algemeen positief bijdraagt aan de leefomgeving en stedelijke kwaliteit. De transformatie biedt kansen om bestaande knelpunten op te lossen (zoals op het gebied van bodemkwaliteit en verkeersveiligheid) en belangrijke maatschappelijke opgaven in te vullen, waaronder mobiliteitstransitie, klimaatadaptatie, biodiversiteit, circulair bouwen, energie en gezondheid.

Tegelijkertijd zijn sommige neutrale of negatieve milieueffecten onvermijdelijk, met name vanwege de keuze voor binnenstedelijke verdichting nabij infrastructuur en bedrijvigheid. Dit geldt bijvoorbeeld voor geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en archeologie. Deze effecten vormen echter geen belemmering voor de planuitvoering en kunnen grotendeels worden gemitigeerd of gecompenseerd. Het MER biedt hiervoor aanbevelingen en een kader voor monitoring.

3.3.2 Conclusies voor fase 1

Voor fase 1, zoals opgenomen in dit programma, is sprake van een overgangsfase: nieuwe woonmilieus worden ontwikkeld naast bestaande bedrijfsactiviteiten. Hierdoor zijn enkele duurzaamheidsdoelen in deze fase nog beperkt haalbaar. Binnen het voorkeursalternatief voor fase 1 worden echter al positieve effecten verwacht op (sub)thema's als verkeer, landschap, water, klimaat, circulariteit en gezondheid, mits de aanbevolen maatregelen worden uitgevoerd.

Bijzondere aandachtspunten voor fase 1 zijn:

- *Verkeer*
  verbetering van de fiets- en voetgangersbereikbaarheid, mogelijk knelpunten in de verkeersafwikkeling op hoofdwegen zoals de Westervoortsedijk. Monitoring en sturing zijn essentieel.
- *Geluid*
  er is aandacht nodig voor nieuwe geluidgevoelige gebouwen aan de randen van het plangebied. Geluidsluwe oriëntaties en stedenbouwkundige oplossingen zijn cruciaal.
- *Externe veiligheid*
  in fase 1 liggen bouwvlakken deels boven buisleidingen, wat niet is toegestaan. Inpassing moet dus zorgvuldig plaatsvinden.
- *Gezondheid*
  wordt positief beïnvloed door aandacht voor groen, mobiliteit, voorzieningen en klimaatadaptatie.

3.4 Mitigerende maatregelen

Mitigerende maatregelen zijn maatregelen die genomen kunnen worden om nadelige gevolgen of risico's van een negatief milieueffect te beperken, verminderen of zoveel mogelijk teniet te doen. In het MER zijn diverse bevindingen naar voren gekomen die in het voorkeursalternatief (VKA) zijn uitgewerkt. In hoofdstuk 6 van het MER (zie' bijlage Hoofdrapport MER') zijn de betreffende mitigerende maatregelen per onderdeel in beeld gebracht.

Voor een aantal van deze maatregelen moet worden nagegaan in hoeverre deze geborgd dienen te worden in de wijzing van het omgevingsplan.

3.5 Monitoring van omgevingswaarden en kwaliteitsdoelen (mer)

3.5.1 Monitoring van omgevingswaarden

In het MER wordt in hoofdstuk 6 aandacht besteed aan monitoring. Op grond van artikel 16.42a dan wel 16.53a van de Omgevingswet is het bevoegd gezag verplicht om na vaststelling van een mer-plichtig plan of het nemen van een mer-plichtig besluit de daadwerkelijke milieugevolgen van de uitvoering van de voorgenomen activiteit te onderzoeken.

Bij de vaststelling van het mer-plichtige plan of besluit moet het bevoegd gezag besluiten welke effecten gemonitord worden en op welke termijn en manier dit onderzoek zal worden verricht. De wijze waarop het bevoegd gezag dit invult, is door de wetgever vrijgelaten (artikelen 11.4 lid c en 11.5 voor mer-plichtige besluiten dan wel 11.19 lid 2d en 11.20 voor mer-plichtige plannen van het Omgevingsbesluit). Indien uit dit onderzoek blijkt dat de activiteit in belangrijke mate nadeliger gevolgen heeft voor het milieu dan bij het nemen van het besluit werden verwacht, dan neemt het bevoegd gezag, indien dat naar zijn oordeel nodig is, maatregelen teneinde deze gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

3.5.2 Monitoringsplan

De effectbeoordelingen in dit MER maken aannemelijk dat verscheidene aspecten gemonitord moeten worden. Het betreft zaken die optreden tijdens de realisatie, planuitwerking en besluitvorming van en over het project. Bovendien kunnen de gehanteerde voorspellings- en onderzoeksmethoden op basis hiervan verder worden verfijnd ten behoeve van toepassing in toekomstige vergelijkbare projecten.
Aan de hand van het *'afwegingskader voor wel of niet meenemen van aspecten in de monitoring en evaluatie'*, zoals weergegeven in figuur 6.1 in het MER (zie 'bijlage Hoofdrapport'), is een monitoringsschema opgesteld.
Dit schema is echter niet uitputtend en dient als basis voor de monitoring in de verdere planuitwerking van Rijnpark Arnhem.

4. Uitvoering

4.1 Planning: korte, middellange en lange termijn

Rijnpark fase 1 maakt onderdeel uit van het NOVEX gebied Spoorzone Oost. Belangrijk hierbij is een voorspoedige start van de bouw van de woningen en daarna een voortvarende woningbouwproductie te blijven bewaken. Dit betekent voor Rijnpark fase 1 dat er nu focus ligt op de start bouw eind 2027/ begin 2028. De uitvoering van het project Rijnpark in Arnhem zal gefaseerd plaatsvinden. Vanaf start bouw wordt, verspreid over een periode van circa vijf jaar, de realisatie van in totaal circa 3.850 woningen voorzien. Deze gefaseerde aanpak maakt het mogelijk om stapsgewijs in te spelen op marktomstandigheden, de benodigde infrastructuur tijdig aan te leggen en het gebied op een zorgvuldige wijze te transformeren naar een gemengd stedelijk woon- en werkgebied.

Hierbij gaat de gemeente Arnhem uit van dat met de grondeigenaren tot anterieure overeenkomsten worden overeengekomen waarna met het ontwerp omgevingsplan in 2026 ter inzage wordt gelegd en daarna ter vaststelling wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. Na de start bouw is de verwachting dat binnen circa 5 jaar deze fase gerealiseerd zal worden. Deze planning is afhankelijk van verschillende factoren die buiten de invloedssfeer liggen van de gemeente en de grondeigenaren zoals de ontwikkelingen op de woningmarkt, de stijging van de kosten van bouwmaterialen en andere macro economische factoren.

4.2 Middelen: menskracht en financiële middelen

Voor de uitvoering van het project zijn voldoende personele en financiële middelen noodzakelijk. Deze worden geborgd via het aangaan van anterieure overeenkomsten met de grondeigenaren en corporaties in het plangebied. In deze overeenkomsten worden afspraken vastgelegd over de verdeling van kosten en inzet van capaciteit. Op deze wijze draagt elke grondeigenaar proportioneel bij aan de realisatie van de benodigde publieke voorzieningen en uitvoeringskosten, wat de uitvoerbaarheid van het plan versterkt.

4.3 Afspraken en overeenkomsten

Met de grondeigenaren en woningcorporaties maakt de gemeente Arnhem nadere afspraken over de samenwerking. Deze afspraken worden vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. Hierin worden onder meer de wederzijdse verplichtingen omtrent planning, financiële bijdragen en risicobeheersing uitgewerkt. Doel is om eind 2025 deze samenwerkingsovereenkomst gereed te hebben, zodat vanaf 2026 gestart kan worden met de verdere planuitwerking en voorbereiding van de bouw.

4.4 Borging, monitoring en evaluatie

4.4.1 Borging

De randvoorwaarden en spelregels in het omgevingsprogramma zijn beleidsmatig richtinggevend en geven kaders mee voor de verdere planuitwerking. Zij hebben op zichzelf geen rechtstreeks juridisch bindende werking voor initiatiefnemers. Voor de daadwerkelijke uitvoering en borging is een vertaling nodig naar planologische en juridische instrumenten. De vervolgstappen omvatten concreet:

- opstellen stedenbouwkundig plan
  zoals aangegeven wordt parallel aan het omgevingsprogramma het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan (VOSP) verder uitgewerkt. In het stedenbouwkundig plan worden de spelregels en randvoorwaarden die in het voorliggende omgevingsprogramma zijn opgenomen verder uitgewerkt voor de eerste fase van Rijnpark. Aspecten als verkaveling, groenstructuur, ontsluiting en positionering en verschijningsvorm van de bestaande en de nieuwe bebouwing zijn in het definitieve stedenbouwkundig plan nader uitgewerkt.

- opstellen omgevingskwaliteitsplan
  Op basis van het omgevingsprogramma en het stedenbouwkundig plan wordt een Omgevingskwaliteits-plan (OKP) opgesteld. In het OKP worden de kaders voor de uitwerking van de uiterlijke verschijningsvorm van de gebouwen en de uitgangspunten en randvoorwaarden van de inrichting van de (semi-) openbare ruimten geformuleerd.
- wijziging omgevingsplan
  In het omgevingsplan wordt juridisch vastgelegd wat er in Rijnpark fase 1 wel en niet mag gebeuren. Denk bijvoorbeeld aan bouwen, het gebruik van grond of activiteiten die invloed hebben op het milieu. Het plan legt dit duidelijk vast, vaak met kaarten en uitleg erbij. Ook wordt uitgelegd waarom bepaalde keuzes zijn gemaakt, en hoe het plan past binnen ander beleid, zoals een omgevingsvisie en het voorliggende omgevingsprogramma. Verder houdt het rekening met bestaande situaties en biedt het soms ruimte om van de regels af te wijken, bijvoorbeeld via een aparte aanvraag.

4.4.2 Monitoring en evaluatie

Het College van Burgemeester en Wethouders en de gemeenteraad monitoren de uitvoering van dit omgevingsprogramma jaarlijks, waarbij er twee belangrijke ijkmomenten zijn op basis waarvan bijsturing noodzakelijk kan zijn. Het betreft:

- het verlengen van het voorkeursrecht met 5 jaar, op basis van een vastgestelde wijziging omgevingsplan uiterlijk 3 jaar nadat het programma is vastgesteld.

Wanneer deze doelen niet worden gehaald, vervalt het voorkeursrecht en zal de strategie m.b.t. grond-verwerving moeten worden bijgesteld.

5. Participatie

5.1 Inleiding

De transformatie van Rijnpark tot een gemengd stedelijk gebied heeft betekenis voor de stad en in het bijzonder voor de omliggende wijken en bedrijventerreinen en de huidige ondernemers en grondeigenaren in Rijnpark. In het kader van de transformatie van Rijnpark heeft de gemeente een participatieverslag opgesteld. Dit verslag biedt een overzicht van de initiatieven op het gebied van participatie, communicatie en omgevingsmanagement in en rondom Rijnpark. Het participatieverslag is als 'bijlage Verslag participatie en omgevingsmanagement in Rijnpark' opgenomen in het voorliggende omgevingsprogramma.

Het participatieverslag bestrijkt de periode vanaf de vaststelling van de gebiedsvisie in juni 2024 tot 1 mei 2025. Het gaat daarbij om de aanloop naar het vaststellen van wijzigingen in het omgevingsplan, het voorliggende omgevingsprogramma, het hoofdlijnenakkoord en het VOSP.

Daarnaast wordt kort teruggeblikt op het participatieproces van de startnotitie tot de gebiedsvisie in de periode mei 2023 tot mei 2024.

5.2 Co-creatie en participatie

5.2.1 Stedenbouwkundig plan

Parallel aan het wijzigen van het Omgevingsprogramma is voor Rijnpark fase 1 een voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan (VOSP) opgesteld.
Door middel van verschillende vormen van participatie worden de ambities van de gebiedsvisie voor fase 1 van Rijnpark verder uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan. De resultaten daarvan zijn voor zover relevant meegenomen in het voorliggende omgevingsprogramma.

5.2.2 Eigenaren

Het VOSP voor fase 1 is door de gemeente gemaakt in afstemming en overleg met de voornaamste gebiedseigenaren en bedrijven in Rijnpark fase 1. Er werd samen gesproken over de ruimtelijke opzet, het behoud en de inpassing van bestaande gebouwen, energie en netcongestie, het programma, de ontwikkelstrategie en de financiële haalbaarheid van de plannen. Deze gesprekken hebben geleid tot een aanscherping en verdieping van de plannen op meerdere onderdelen. Zoals bijvoorbeeld het behoud van CCV.

Met de planvorming is tegelijkertijd gebouwd aan een stevig fundament voor een langdurige samenwerking tussen gemeente en eigenaren.

5.2.3 Participatie met ondernemers op en rond Rijnpark

Om de ontwikkeling op Rijnpark mogelijk te maken, zijn diverse wijzigingen in het omgevingsplan nodig. Hiermee is tijdens het opstellen van het omgevingsprogramma en stedenbouwkundig plan al een begin gemaakt door twee aanpassingen op het omgevingsplan te doen. Beide wijzigingen van het omgevingsplan hebben gevolgen voor ondernemers en bedrijven, zowel op als rond Rijnpark. Het betreft aanpassing van de geluidzone ('TAM-Omgevingsplan Geluidzone Industrieterrein Arnhem Noord') en van de milieucategorieën ('TAM – Omgevingsplan Rijnpark – aanpassing milieucategorie').

Tevens is vanuit gemeente Arnhem het eerste deel van een Transformatieplan opgesteld om bedrijven te informeren en waar nodig te ondersteunen bij mogelijke verplaatsingen, al dan niet tijdelijk. Om ondernemers hierover te informeren zijn in november 2024 twee informatiebijeenkomsten georganiseerd. Daaraan voorafgaand en aansluitend zijn vele één-op-één gesprekken gevoerd met ondernemers en bedrijven, zowel op als rond Rijnpark. Dit gebeurt vanuit de Frontoffice Rijnpark, die speciaal bedoeld is om ondernemers waar mogelijk en nodig te informeren en te betrekken.

In de loop van 2025 wordt het Transformatieplan verder uitgewerkt in samenwerking met onder andere de Stichting Arnhemse Bedrijven (StaB) en diverse ondernemers.

5.2.4 Participatie met omwonenden stedenbouwkundig plan

Naast de gesprekken met de eigenaren en voornaamste bedrijven in het gebied is in deze fase een vervolg gegeven aan het participatieproces met omwonenden dat bij de opmaak van de gebiedsvisie werd opgestart. In deze fase is er op verschillende manieren en meerdere momenten over de plannen voor fase 1 van Rijnpark gecommuniceerd, waaronder via een tweede Infofest, diverse buurtgesprekken en -presentaties, de oprichting van een meedenkgroep en individuele gesprekken met omwonenden.

Deze participatie heeft geleid tot wezenlijke stappen en aanpassingen in de planvorming. Zowel in de fase van de ontwikkeling van de gebiedsvisie, de uitwerking in stedenbouwkundig plan voor fase 1 en het omgevingsprogramma. Hieronder worden de belangrijkste aanpassingen kort toegelicht:

- *Zone blokhut*

Op basis van de gesprekken omtrent de zone blokhut is bij de uitwerking een aantal ambities bijgesteld. Zo blijven de bestaande groen begroeide keerwand en het kunstwerk van de Arnhemse kunstenaar Bas Maters behouden. Daarnaast is het nieuwe volume dat de lagergelegen gronden met het emplacement verbindt minder groot, minder hoog en krijgt het een publieke functie.

- *Aansluiting Van Oldenbarneveldtstraat*

Naar aanleiding van de gesprekken met omwonenden is bij de planvorming de inrichting van en de nieuwe bebouwing aan de Van Oldenbarneveldtstraat verder onderzocht. Daarbij is nadrukkelijk gekeken naar een goede aansluiting van de nieuwe wijk op haar omgeving door middel van een lagere en verspringende bouwhoogte en het terugleggen van de bebouwing om meer ruimte te maken voor bestaande en nieuwe bomen in de straat. Ter hoogte van het spooremplacement wordt er meer ruimte gelaten tussen het nieuwe bouwblok in fase 2 en de bestaande rijwoningen.

- *Aansluiting het Broek*

Ook de overgang van Rijnpark aan het Broek is naar aanleiding van de participatiegesprekken verder uitgewerkt. Hierboven werden de wijzigingen in de zone rond de blokhut al beschreven. Daarnaast is de positie en de hoogte van de nieuwe bebouwing nader bepaald en vastgelegd. Ook is de nieuwe padenstructuur verder bepaald. Kleine wijzigingen in de positie van de paden kunnen nog plaatsvinden op de concrete inmeting en waardestelling van de bestaande bomen.

5.2.5 Omgevingsprogramma

De beschreven processen hebben tot verschillende aanpassingen in het VOSP geleid. Dit document heeft als belangrijke onderlegger gediend voor het voorliggende omgevingsprogramma. Hiermee heeft de gemeente zijn participatie vormgegeven en zoveel als mogelijk de verkregen informatie en opmerkingen verwerkt.

5.3 Inspraakprocedure

5.3.1 Algemeen

Het voorliggende omgevingsprogramma volgt de inspraakprocedure overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Daarmee wordt in de basis de regels gevolgd voor participatie en besluitvorming die gelden voor beleidsregels of besluiten met een algemene strekking:

1. *Ontwerp opstellen*
   de gemeente stelt ontwerp van het omgevingsprogramma op.

2. *Publicatie en ter inzagelegging*
   - ontwerp wordt officieel bekendgemaakt.
   - minimaal 6 weken ter inzage voor publiek.

3. *Indienen zienswijzen*
   iedereen mag schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen over het ontwerp.

4. *Beoordeling zienswijzen*
   - de gemeente beoordeelt de binnengekomen zienswijzen;
   - aanpassingen aan het programma worden overwogen.

5. *Vaststelling definitief omgevingsprogramma*
   de gemeente stelt het programma vast, inclusief reactie op zienswijzen.

6. Bekendmaking definitief programma

- publicatie van het vastgestelde omgevingsprogramma;
- geen bezwaar of beroep mogelijk omdat het omgevingsprogramma geen rechtstreeks juridische binding heeft.

5.3.2 Publicatie ontwerp Omgevingsprogramma

Op 18 juni 2025 heeft het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het 'Omgevings-programma Rijnpark fase 1', het bijbehorende milieueffectrapport (MER) en de relevante stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kon iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen bij het college.

Bij de gemeente zijn vier zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de zienswijzennota, die als bijlage 'Zienswijzennota Omgevingsprogramma Rijnpark fase 1' onderdeel is van het collegebesluit tot vaststelling van het Omgevingsprogramma Rijnpark Fase 1 aan het omgevingsprogramma. Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen is het Omgevingsprogramma op onderdelen aangepast. De wijzigingen zijn benoemd in een apart document 'Wijzigingenoverzicht Omgevingsprogramma Rijnpark Fase 1' die als bijlage ook onderdeel is van het collegebesluit tot vaststelling van het Omgevingsprogramma Rijnpark Fase 1.
In dit document zijn ook de ambtelijke wijzigingen beschreven.

Bijlagen

BIJLAGE I OVERZICHT DOCUMENTENBIJLAGEN

Spelregelkaart
Verslag participatie en omgevingsmanagement in Rijnpark
Gebiedsvisie Rijnpark
Hoofdrapport MER
Onderzoeksrapport MER
Aanvullende notitie MER

BIJLAGE II OVERZICHT INFORMATIEOBJECTEN

Deelgebied Plek aan het water (ZW2)
Deelgebied Postbuurt
Deelgebied Rijnbuurt (ZW1)
Deelgebied Spoorbuurt
Plangebied Omgevingsprogramma Rijnpark fase 1

GEMEENTE Arnhem