



Instemming Rijnpark

Het college van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Arnhem
Postbus 9029
6800 EL ARNHEM

Datum
30 april 2025

Zaaknummer
2025-005396

Onderwerp
Instemming Rijnpark

Inlichtingen bij
.....
.....
post@gelderland.nl

Blad
1 van 6

Beste collegeleden,

Hartelijk dank voor het compensatieplan gebiedsontwikkeling Rijnpark dat wij op 29 april jl. ontvingen.

Inhoud van het plan

De gebiedsontwikkeling Rijnpark betreft het transformeren van een binnenstedelijk gemengd bedrijventerrein naar een gebied met ruimte voor wonen, werken en voorzieningen. Om de ontwikkeling van Rijnpark planologisch mogelijk te maken, heeft u twee ontwerp-omgevingsplannen ter inzage gelegd: 'Geluidzone industrieterrein Arnhem Noord' en 'Rijnpark – aanpassen milieucategorieën'. Het nagestuurde compensatieplan wordt onderdeel van deze twee omgevingsplannen.

Provinciale belangen

In de plannen spelen de provinciale belangen wonen en werklocaties een rol. Grootschalige woningbouwprojecten zoals Rijnpark dragen bij aan de grote woningbouwopgave die we hebben. Wij zijn positief hoe u zich inzet om op een inbreidingslocatie een groot aantal woningen te realiseren en zo bij te dragen aan het verminderen van het woningtekort. Wij vinden het daarnaast belangrijk dat de werkgelegenheid meegroeit met de stijging van het aantal inwoners en er ook voldoende ruimte blijft voor werklocaties. In het bijzonder werklocaties met een hogere milieucategorie (HMC-locaties).

Volgens de Gelderse omgevingsverordening is de transformatie van deze bestaande werklocatie alleen toegestaan als dit past binnen de afspraken die zijn vastgelegd in het Regionaal Programma Werklocaties (RPW). Wanneer het plan afwijkt van de afspraken in het RPW, moet het worden voorgelegd aan de regio en ter instemming aan Gedeputeerde Staten. Volgens de afspraken in het RPW is het afschalen of transformeren van werklocaties pas mogelijk, wanneer er wordt ingestemd met een door de gemeente opgesteld compensatieplan.

Markt 11 | 6811 CG Arnhem
Postbus 9090 | 6800 GX Arnhem

026 359 99 99
post@gelderland.nl
www.gelderland.nl

BNG Bank Den Haag
NL74BNGH0285010824
BIC-code BNG Bank: BNGHNL2G

Btw-nummer: NL001825100.B03
KvK-nummer: 51468751

 provincie
Gelderland

Datum

30 april 2025

Zaaknummer

2025-005396

Blad

2 van 6

Instemming

Wij stemmen in met de twee omgevingsplannen voor Rijnpark e.o., waar het voorliggende compensatieplan onderdeel van uitmaakt, onder de volgende voorwaarden:

- Dat de toezeggingen, inspanningen en onderzoeken zoals opgenomen in het compensatieplan worden nagekomen;
- Dat u zoals voorgesteld in het compensatieplan jaarlijks via de lijn van het RPW rapporteert over de voortgang ten aanzien van de genoemde inspanningen en onderzoeken in het compensatieplan;
- Dat u de provincie en regio via de bestaande overlegstructuren informeert over tussentijds belangrijke resultaten of bijstellingen.

U vindt onze onderbouwing in de bijlage. De bijlage is onderdeel van deze brief.

Met vriendelijke groet,
namens Gedeputeerde Staten van Gelderland,

.....
.....

Voor deze brief gelden:

- Omgevingsverordening Gelderland, artikel 5.70
- Regionaal Programma Werklocaties 2024-2028, Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen

Bijlage: advies Rijnpark

Inhoud van het plan

Arnhem groeit en er is sprake van een grote woningbouwopgave. De ambitie is om tot 2040 circa 16.000 woningen toe te voegen. De gebiedsontwikkeling Rijnpark draagt hieraan bij. Het Rijnpark is onderdeel van het Novex-gebied Spoorzone Arnhem-Oost, dat als grootschalige woningbouwontwikkeling benoemd is in de Woondeal 2.0.

In juli 2024 is de Gebiedsvisie Rijnpark vastgesteld door uw gemeenteraad. De gebiedsontwikkeling betreft het transformeren van een binnenstedelijk gemengd bedrijventerrein van ruim 60 hectare naar een gebied met ruimte voor wonen, werken en voorzieningen. In Rijnpark worden circa 7.000 woningen gerealiseerd. Daarnaast is er straks ruimte voor met name lokale kleine en middelgrote bedrijven met een lage milieucategorie, met circa 5.000 arbeidsplaatsen. Tot slot wordt er een variatie aan stedelijke voorzieningen gerealiseerd, waaronder een stadspark.

Op dit moment is Rijnpark een bedrijventerrein waar bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan, die niet gemengd kunnen worden met woningen. Om de transformatie naar wonen mogelijk te kunnen maken, moet het omgevingsplan worden aangepast. Dit gebeurt in twee stappen.

De eerste stap is het aanpassen van de huidige bestemming in Rijnpark. Hiervoor heeft u eind januari 2025 twee ontwerp- omgevingsplannen ter inzage gelegd:

1. *‘TAM-omgevingsplan Geluidzone industrieterrein Arnhem Noord’*
Geluidsgevoelige functies, zoals wonen, zijn niet mogelijk binnen de huidige bedrijfsbestemming van het gebied. Dit omgevingsplan ziet toe op het dezone van het gebied waar woningen komen en het aanpassen van de geluidzone.
2. *‘TAM-omgevingsplan Rijnpark – aanpassen milieucategorieën’*
Op dit moment zijn er in het gebied bedrijven toegestaan, met een milieucategorie die niet geschikt is voor functiemenging met woningen. Met dit omgevingsplan worden de maximale planologische milieucategorieën verlaagd. De bestaande bedrijven die niet geschikt zijn voor deze functiemenging mogen tijdelijk blijven, tot er daadwerkelijk woningen gebouwd worden.

De tweede stap is het toestaan van de nieuwe, gewenste activiteiten in het gebied, zoals onder andere wonen en bedrijvigheid die geschikt is voor functiemenging met wonen. Hiervoor wordt een stedenbouwkundig plan opgesteld, waarvoor de gebiedsvisie de basis is. De hierbij behorende wijziging van het omgevingsplan volgt naar verwachting in het najaar van 2025.

Provinciaal beleid werklocaties

We streven naar een uitstekend vestigingsklimaat voor bedrijven in Gelderland. De aanwezigheid van voldoende geschikte werklocaties, van de juiste kwaliteit en passend bij het economisch profiel van de regio, zijn hierbij van belang. In regionaal verband worden hierover afspraken vastgelegd in het Regionaal Programma Werklocaties (hierna: RPW). Volgens de Gelderse omgevingsverordening (art. 5.70 lid 1 en 2) is een uitbreiding of wijziging van een bestaande werklocatie alleen toegestaan als de ontwikkeling past binnen het vastgestelde RPW. Als de ontwikkeling niet past binnen de afspraken, moet het plan wordt voorgelegd aan de regio en aan de provincie en kan de ontwikkeling pas worden toegestaan wanneer Gedeputeerde Staten instemmen.

Datum

30 april 2025

Zaaknummer

2025-005396

Blad

4 van 6

Omdat u de ontwerp-omgevingsplannen 'Geluidzone industrieterrein Arnhem Noord' en 'Rijnpark - aanpassen milieucategorieën' niet aan ons heeft voorgelegd en Gedeputeerde Staten dus ook niet hebben kunnen instemmen, dienden wij eind februari 2025 twee zienswijzen in op de ontwerp-omgevingsplannen.

Regionaal Programma Werklocaties

Wij zien een toenemende vraag om werklocaties te transformeren naar woonlocaties. Grootschalige woningbouwprojecten zoals Rijnpark dragen bij aan de grote woningbouwopgave die we hebben. Daarbij vinden wij het belangrijk dat de werkgelegenheid meegroeit met de stijging van het aantal inwoners en er dus ook voldoende ruimte blijft voor werklocaties.

Ook de regio onderschrijft dit. Zij zetten in op het zoveel mogelijk behouden en beschermen van bestaande werklocaties en specifiek voor locaties met een hoge milieucategorie (HMC-locaties). Deze zijn van groot belang onder andere voor de transitie naar een circulaire economie. In het RPW 2025-2028 is opgenomen dat de regio pas instemt met het afschalen of transformeren van werklocaties, wanneer er alternatieve locaties beschikbaar zijn of wanneer er wordt ingestemd met een door de gemeente opgesteld compensatieplan. In het compensatieplan moet worden onderbouwd hoe het aantal vierkante meters bruto-vloeroppervlak, het aantal arbeidsplaatsen en de milieugebruiksruimte wordt gecompenseerd.

In het bestuurlijk overleg tussen gedeputeerde Witjes en wethouder Kundic op 13 maart jl. is afgesproken dat u een compensatieplan opstelt. Dit compensatieplan wordt onderdeel van de twee vast te stellen omgevingsplannen voor Rijnpark e.o. Op basis van het compensatieplan kunnen Gedeputeerde Staten besluiten of zij met de twee voorliggende omgevingsplannen kunnen instemmen. Rijnpark valt in het nieuwe RPW 2025-2028 onder het overgangsrecht. Dit betekent dat er geen 100% compensatie benodigd is, maar er bij de beoordeling maatwerk kan worden toegepast.

Beoordeling compensatieplan

Wij hebben uw compensatieplan op 29 april jl. ontvangen. Hierin licht u toe hoe u binnen de gebiedsontwikkeling Rijnpark, de werklocaties Het Broek, IPKW en Nieuwe Haven en elders in de stad inzet op voldoende ruimte voor 'werken'. U heeft dit onderbouwd door de huidige en toekomstige situatie te schetsen op het gebied van arbeidsplaatsen, vierkante meters terrein en bedrijfsvloeroppervlakte en milieuruimte. Uw inzet ter compensatie bestaat uit enerzijds concrete en meetbare maatregelen en anderzijds (beleids)uitgangspunten die nog een andere concretisering behoeven. Daarom maakt u in de compensatiemaatregelen onderscheid in toezeggingen, inspanningen en onderzoeken.

Wij geven u ten aanzien van het compensatieplan graag de volgende adviezen mee.

Arbeidsplaatsen

In het compensatieplan onderbouwt u dat u het aantal arbeidsplaatsen ruim kunt compenseren. Hoewel het deels waarschijnlijk om andere typen arbeidsplaatsen gaat dan in de huidige situatie, vinden wij het positief dat de gemeente zich inspent om voldoende werkgelegenheid terug te laten komen in zowel het gebied Rijnpark als op omliggende bedrijventerreinen.

Bedrijfsvloeroppervlakte

De vastgestelde gebiedsvisie voor Rijnpark voorziet in een uitgebreid woon- werkprogramma. Wij zijn blij dat de gemeente zich inzet dat dit ook daadwerkelijk ten goede komt aan bedrijvigheid; al dan niet met een lagere milieucategorie.

Datum

30 april 2025

Zaaknummer

2025-005396

Blad

5 van 6

Het zuidoostelijke deel van het plan behoudt een volledige bedrijfsbestemming en wordt niet gemengd met wonen. Hier zal het grootste gedeelte van de bedrijfsruimte een plek krijgen. Een gedeelte hiervan is bij u in beeld als zoekgebied voor de realisatie van een cluster voor de bestaande perifere en grootschalige detailhandel (PDV). Wij adviseren echter om het zuidoostelijke deel van Rijnpark niet te gebruiken voor de clustering van PDV, om te voorkomen dit ten koste gaat van de overige te vestigen bedrijvigheid. Wij adviseren deze zone zo veel mogelijk vrij te houden voor de overige bedrijvigheid.

Daarnaast wordt er ook nog gekeken naar de mogelijkheden van verdichting op naastgelegen uitbreidingslocaties en het toevoegen van nieuwe werklocaties. Wij zijn positief dat u toezegt om de circa 2 ha 'De Oude Veerweg' toe te voegen als bedrijventerrein. Idealiter krijgt deze locatie een zo hoog mogelijke milieucategorie. We zien ook graag dat u, zoals u ook beschrijft in het compensatieplan, de kansen rondom Koninspleij Noord verder verkent, zodat dit op termijn wellicht ook toegevoegd kan worden als bedrijventerrein.

Milieucategorie

Wij concluderen dat er veel planologische milieuruimte verdwijnt. Ten behoeve van de transformatie wordt op een gebied van 23,8 hectare de milieucategorie naar beneden aangepast. Hierdoor gaat er concreet 15,2 hectare bedrijvigheid met een milieucategorie hoger dan 4.1 verloren. U geeft in het compensatieplan aan zich te spannen om in het zuidoostelijke bedrijvendeel van Rijnpark de planologische ruimte zo hoog mogelijk te laten zijn. Daarnaast spant u zich in om voor de 6 bedrijven die nu gevestigd zijn in Rijnpark en die op basis van hun milieucategorie niet mengbaar zijn met wonen een alternatieve locatie te vinden binnen Arnhem.

Naast Rijnpark werkt u momenteel ook aan de gebiedsvisie voor drie aangrenzende bedrijventerreinen: 'Het Broek', 'IPKW' en 'Nieuwe Haven'. U zegt toe in de gebiedsvisie voor deze bedrijventerreinen nader te onderbouwen waar hier de mogelijkheid bestaat een minimale milieucategorie te hanteren, om deze vervolgens ook op te nemen in de bijbehorende omgevingsplannen. Dit vinden wij positief.

U onderzoekt of voor het nieuwe terrein 'De Oude Veerweg' milieucategorie 4.2 mogelijk is en of op een klein gedeelte van het bestaande terrein 'Het Broek' mogelijkheden zijn de milieucategorie te verhogen naar 4.1 of 4.2. Indien dit mogelijk is, wordt dit vastgelegd in het omgevingsplan. Wij vertrouwen erop dat u zich zult inspannen om na onderzoek waar mogelijk op deze plekken planologische milieuruimte te realiseren.

Daarnaast zien wij graag dat u zoals toegezegd actief het gesprek aangaat met regio gemeenten, in eerste instantie Duiven en Zevenaar, over de mogelijkheden voor het realiseren van nieuwe of extra ruimte voor milieucategorie 4-bedrijven.

Instemming

Wij vinden dat u met dit plan voldoende aandacht geeft aan het bieden van de benodigde ruimte voor 'werken' binnen uw gemeente. U geeft aan dat u de milieuruimte voor milieucategorie 4-bedrijven onvoldoende kunt compenseren binnen Arnhem. Wij vertrouwen erop dat u zich conform het compensatieplan zult inspannen om binnen de stad en in de regio (een gedeelte van) deze hogere milieucategorie bedrijvigheid te compenseren.

Datum

30 april 2025

Zaaknummer

2025-005396

Blad

6 van 6

Wij stemmen in met de twee omgevingsplannen voor Rijnpark e.o., waar het voorliggende compensatieplan onderdeel van uitmaakt, onder de volgende voorwaarden:

- Dat de toezeggingen, inspanningen en onderzoeken zoals opgenomen in het compensatieplan worden nagekomen;
- Dat u zoals voorgesteld in het compensatieplan jaarlijks via de lijn van het RPW rapporteert over de voortgang ten aanzien van de genoemde inspanningen en onderzoeken in het compensatieplan;
- Dat u de provincie en regio via de bestaande overlegstructuren informeert over tussentijds belangrijke resultaten of bijstellingen.

Dit stelt ons in staat te monitoren of er voldoende aandacht blijft voor werken en in het bijzonder de hoge milieucategorieën en waar nodig actief te interveniëren.