STARTNOTITIE
GEBIEDSVISIE HET BROEK – IPKW – NIEUWE HAVEN

Versie: 18 december 2024



Inhoudsopgave

1. Aanleiding en doelstelling van de gebiedsvisie 3
1.1 Inleiding 3
1.2 De opgave 3
1.3 Doel gebiedsvisie 4
1.4 De startnotitie als vertrekpunt 5
1.5 Leeswijzer 5
2. Gebiedsafbakening 6
2.1 Onderzoeksgebied 6
2.2 Projectgebied 7
2.3 Verhouding onderzoeksgebied en projectgebied 8
3. Vigerend kader 9
4. Huidige situatie 11
4. 1 Cultuurhistorie 11
4. 2 Huidige situatie projectgebied 11
4. 3 Bijzonderheden omwonenden en gebruikers projectgebied 12
5. Uitgangspunten gebiedsontwikkeling 13
5.1 Overkoepelende ontwikkelingsfocuspunten 13
5.2 Thematische ambities en uitgangspunten 14
1 Werken & Voorzieningen 14
2 Bereikbaarheid & Mobiliteit 15
3 Duurzaamheid, Milieu, Energie, Circulair en Klimaatadaptie 15
4 Ruimtelijke ontwikkelingen 16
5.3 Rol en aanpak gemeente 17
6. Vervolgproces 18
6.1 Betrokkenheid partners en belanghebbenden 18
6.2 Vervolgproces 19

1. Aanleiding en doelstelling van de gebiedsvisie

1.1 Inleiding

Arnhem is een stad van vernieuwende economische dynamiek. Innovaties en ontwikkelingen in de energie, cleantech, maritieme maakindustrie, circulaire economie en creatieve industrie vinden hier plaats. Deze sluiten aan op de maatschappelijke uitdagingen en transities waar we wereldwijd voor staan: de energietransitie en circulaire economie. In de Spoorzone Arnhem-Oost is deze dynamiek zichtbaar op de werklocaties Het Broek, IPKW[1] en Nieuwe Haven. Vernieuwende starters en scale-ups en het innovatieve, regionale mkb vinden elkaar op deze werklocaties. Zo zijn Elestor, Volstora, Allego, Milence, Connectr, Wattsun en HyET Group voorbeelden van vernieuwende bedrijven en innovatieomgevingen in de energietransitie met een internationaal bereik. Daarmee is dit gebied ook een cruciale schakel in de economische en circulaire opgaven van de Groene Metropoolregio (GMR), is het van belang voor bijvoorbeeld de ambitie die de provincie heeft met watergebonden bedrijventerreinen én is het verbonden met de nationale opgaven voor de energietransitie en (circulaire) werklandschappen van de toekomst.

Arnhem zet in op verstedelijkingsambities door onder andere diverse woningbouwlocaties te ontwikkelen, het profiel rondom energie- en campusontwikkeling te versterken, de stad te verduurzamen en toekomstbestendig te maken. Er liggen grote kansen en uitdagingen om de economische kracht de komende jaren verder uit te bouwen door cluster- en campusontwikkeling, sterke ketens en toekomstbestendige werklocaties. In de Spoorzone Arnhem-Oost betekent dit niet alleen het versterken van de huidige campussen (Kenniscampus Arnhem-Velp en Industriepark Kleefse Waard), maar juist ook de verbinding maken met de omliggende woon- en werklocaties waar de (toekomstige) Arnhemse werknemers en ondernemers wonen en opgroeien. Daarnaast zijn ruimtelijke ingrepen in het gebied randvoorwaardelijk om bijvoorbeeld de verblijfskwaliteit voor werknemers en omwonenden te vergroten, de bereikbaarheid te optimaliseren, slimmer ruimtegebruik te bevorderen én het gebied aantrekkelijker te maken (o.a. als één van de entrees van de stad).

Voor een duurzame ontwikkeling en de brede welvaart van de stad spelen de Arnhemse ondernemers en werknemers een prominente rol in deze ontwikkeling: met verschillende typen bedrijvigheid wordt het werkmilieu verrijkt en draagt het bij aan een hoogwaardig en veelzijdig leefklimaat. Ondernemers moeten kunnen ondernemen en werknemers moeten hun talenten, energie en creativiteit in de praktijk kunnen brengen. Dat vraagt om een omgeving waarin ondernemers en werknemers elkaar versterken, kunnen excelleren en samen kunnen bouwen aan duurzame economie. Hierbij is het belangrijk om de basisvoorzieningen op orde te hebben (o.a. veiligheid) en voldoende handelingsperspectief te bieden voor een gunstig investeringsklimaat.

De ambitie is Het Broek, IPKW en Nieuwe Haven (het projectgebied) koploper te laten zijn in toekomstbestendige en economisch krachtige werklocaties én te bouwen aan hoogwaardige werklocaties voor de huidige en toekomstige Arnhemmers. Het doel van de te ontwikkelen gebiedsvisie is om samen met de partners in het gebied een integraal toekomstperspectief te ontwikkelen, inclusief een robuust ruimtelijk-economisch raamwerk. Hiermee wordt duidelijkheid en perspectief geboden aan de huidige en toekomstige ondernemers (ook in relatie tot de andere ontwikkelingen in de Spoorzone Arnhem-Oost), worden de mogelijkheden naar duurzame collectieve systemen verkend, en wordt op integrale wijze gebouwd aan een toekomstbestendig ecosysteem.

1.2 De opgave

De urgentie om aan de slag te gaan met de gebiedsvisie is hoog. Het integrale kader met gedragen en concrete (publieke en private) ambities ontbreekt momenteel en huidige bedrijventerreinen staan onder druk door veroudering en inefficiënt ruimtegebruik. De ondernemers en eigenaren van vastgoed in het gebied hebben ook uitgesproken dat ontwikkeling van het gebied nodig is om duurzaam en goed te kunnen ondernemen. En daarmee samenhangend ook een omgeving te creëren waarin het aantrekkelijker is voor werknemers, studenten en bezoekers om te verblijven in het gebied. Dat laatste zowel vanwege de ruimtelijke kwaliteit als de economische activiteit die in het gebied plaatsvindt en waarin kennisuitwisseling en innovatie een belangrijke rol speelt. Met de verstedelijkingsopgaven van Arnhem is intensivering van de bestaande bedrijventerreinen en het stapelen van functies een voorwaarde om het (regionale) ecosysteem door te ontwikkelen en meer werkgelegenheid binnen de stadsgrenzen te bieden, zeker als het gaat om unieke bedrijvigheid (o.a. watergebonden bedrijvigheid en hogere milieucategorieën voor bedrijven uit het energie-cluster en de circulaire economie). Bovendien is er een toenemende vraag naar moderne, duurzame werkplekken die schoon, heel en (sociaal) veilig zijn. De reeds vastgestelde kaders en verrichte onderzoeken, die de afgelopen jaren zijn opgesteld, vragen nu uitwerking in de gebiedsvisie. Aansluitend op voorgaande zien we de volgende opgaven:

[1] Vanaf 1 januari 2025 verandert de naam IPKW in Clean Tech Park Arnhem. In deze startnotitie wordt nog de naam IPKW gehanteerd, in de gebiedsvisie zal de nieuwe naam gebruikt worden.

- Omgevingsplannen ontbreken en/of zijn niet meer actueel
  Het Broek, IPKW en Nieuwe Haven hebben behoefte aan nieuwe omgevingsplannen. Het planologisch kader voor Het Broek is verouderden ten behoeve van de doorontwikkeling Nieuwe Haven dient dit kader te worden aangescherpt. De werklocatie IPKW heeft op dit moment geen omgevingsplan, maar werkt op dit moment aan het vernieuwen van het bestaande masterplan dat als kader voor de huidige ontwikkeling van het terrein. Dit vraagt om een actuele en samenhangende aanpak.
- De Spoorzone Arnhem-Oost verstedelijkt en dit vraagt om een integrale uitwerking in deelgebieden van het ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem-Oost
  Voor Rijnpark is een gebiedsvisie opgesteld en inmiddels vastgesteld. De transformatie van Rijnpark beïnvloedt de omliggende werklocaties en andersom. Door nu ook voor dit gebied een gebiedsvisie te ontwikkelen, zorgen we voor een evenwichtige en samenhangende aanpak binnen de hele Spoorzone Arnhem-Oost. Dit garandeert dat alle delen van het gebied - zowel de drie werklocaties als Rijnpark - zich op een samenhangende manier ontwikkelen waarbij synergie wordt aangejaagd, wat leidt tot een toekomstbestendige ontwikkeling van de Spoorzone Arnhem-Oost.
- Samenwerking op verschillende niveaus cruciaal
  Als gemeente Arnhem kunnen en willen we deze ambitieuze ontwikkeling niet alleen realiseren: de betrokkenheid van diverse partijen is nodig om het gebied vooruit te helpen. Dit betreft niet alleen lokale stakeholders, maar ook regionale en nationale partijen. We kijken nadrukkelijk naar de rol van het Rijk, de provincie Gelderland en de Groene Metropoolregio voor ondersteuning, zowel op het gebied van beleid als financiering. De provincie Gelderland is een belangrijke partner in regionale economische ontwikkeling en kan bijdragen aan de afstemming met bredere provinciale doelstellingen. Het Rijk kan ondersteunen met nationale programma's en fondsen gericht op stedelijke transformatie en economische innovatie. We richten ons gezamenlijk op de transformatie van het gebied, waarbij we niet alleen nieuwe economische functies realiseren, maar ook inspelen op bestaande en toekomstige behoeften vanuit het bestaande ecosysteem. Deze ontwikkeling strekt zich uit over meerdere jaren, overstijgt de afzonderlijke werklocaties en vereist een gecoördineerde aanpak op verschillende bestuursniveaus.

1.3 Doel gebiedsvisie

Het doel van de gebiedsvisie is het bouwen aan een aantrekkelijk toekomstperspectief dat de economische kracht en ruimtelijke potentie van Het Broek, de Nieuwe Haven én IPKW gezamenlijk versterkt. De gebiedsvisie geeft antwoord op hoe de werklocaties zich (gezamenlijk en binnen de verschillende deelgebieden) tot 2040 duurzaam ruimtelijk-economisch kunnen ontwikkelen, op welke manier invulling wordt gegeven aan een prettig werkklimaat en welke stappen daarvoor nodig zijn. Daarnaast fungeert de gebiedsvisie als kader voor de vernieuwing en herontwikkeling van (delen van) het projectgebied, voor publieke en private spelers. Aan de hand van de analyse van de huidige situatie stelt de gebiedsvisie duidelijke kaders voor de ontwikkeling van het gebied tot 2040 en worden concrete voorstellen voor zonering en clustering van bedrijvigheid gedaan. Aanvullende doelen zijn:

- Een toekomstbestendige visie neerzetten die kernwaarden identificeert voor een krachtige positionering van het projectgebied als geheel en de drie deelgebieden, waarin deze drie deelgebieden elkaar aanvullen en synergie creëren. Het precieze uitwerkingsniveau vraagt per deelgebied maatwerk.
- Versterken van het ondernemersklimaat en werkklimaat voor Arnhemse ondernemers en werknemers, zodat bestaande ondernemers duurzaam kunnen doorgroeien en het aantrekkelijk is voor nieuwe ondernemers en talent om zich in Arnhem te vestigen. En daarbij ook aan te scherpen welke economische functies niet wenselijk zijn in het gebied.
- Ruimtelijke en economische verbindingen leggen tussen de werklocaties, zodat samenwerking tussen bedrijven wordt bevorderd en bedrijven die starten in het gebied ook kunnen doorgroeien (bijvoorbeeld start-ups op IPKW die door kunnen groeien op Het Broek).
- En daarop aanvullend, de verbindingen leggen met de omgeving in Spoorzone Arnhem-Oost (Rijnpark, Kenniscampus Arnhem-Velp en woongebieden), het centrum van Arnhem en Arnhems Buiten, zodat bereikbaarheid, samenwerking en ontmoeting tussen ondernemers, werknemers en onderwijs en kennisinstellingen wordt ondersteund.
- De gewenste ontwikkelrichting voor verdichting, vergroening en verduurzaming van de werklocaties schetsen, zodat:
  - Het ruimtegebruik op bedrijventerrein nog efficiënter wordt en de groei van werkgelegenheid en bedrijvigheid in de stad op de werklocaties ingevuld kan worden zonder de fysieke grenzen van de terreinen uit te breiden. De uitvoering van de motie Meer uit onze bedrijventerreinen halen Arnhem (24M04), om de mogelijkheden te verkennen voor het toevoegen van extra vierkante meters bedrijfsruimte om een groei van banen met meer dan 10 procent te realiseren, wordt hieraan gekoppeld.
  - De werklocaties groener worden, de biodiversiteit toeneemt en hittestress wordt tegengegaan. Het gaat hier om de drie werklocaties, maar ook de verbindingen daartussen zoals de Westervoortsedijk. Daarnaast wordt de omgeving aantrekkelijker voor werknemers om bijvoorbeeld op het terrein pauze-rondjes te lopen.

    - De openbare ruimte, de bedrijfsgebouwen en infrastructuur toekomstbestendiger worden, waarmee de impact op het milieu kleiner wordt en bedrijven zich ook voor lange termijn binden aan de stad als onderdeel van de duurzame Arnhemse economie.
- Invulling geven aan de benodigde mobiliteitstransitie, aansluitend op het Duurzaam Mobiliteitsplan, met als doel de integrale bereikbaarheid van de werklocaties te verbeteren.
- Belangrijke bouwstenen voor de toekomstgerichte ontwikkeling identificeren, zoals het principe van het 'juiste bedrijf op de juiste plek' en versterking van het economisch ecosysteem, zodat de invulling van de werklocaties optimaal aansluit op de economische doelstellingen (bijvoorbeeld ruimte voor bedrijven in de hoge milieucategorieën (hmc) optimaal benutten en de keten van energiebedrijven ondersteunen).
- In beeld brengen hoe energievoorzieningen de komende jaren kan inspelen op de bestaande netcongestie.
- Voor een krachtige positionering van het projectgebied is rebranding nodig; een nieuwe naam die invulling geeft aan huidige kwaliteiten en toekomstige ontwikkelingen zal hieraan bijdragen. In de gebiedsvisie zullen we ingaan op de rebranding. We bezien nog hoe we komen tot een nieuwe naam (bijvoorbeeld door het uitschrijven van een prijsvraag).
- Een ontwikkelstrategie opstellen die gefaseerd weergeeft welke acties de komende jaren ondernomen gaan worden om de gebiedsvisie te realiseren.
- Toetsen van de ruimtelijke, financiële en economische haalbaarheid van de gebiedsvisie op hoofdlijnen.

De gebiedsvisie vormt het toekomstperspectief en biedt een kader voor verdere uitwerking. Vanuit dit overkoepelende kader zullen we verschillende onderwerpen verdiepen en concretiseren, waaronder de circulaire economie, collectieve energieoplossingen (in relatie tot netcongestie), mobiliteitstransitie, en ruimte voor innovatieve en duurzame bedrijvigheid.

1.4 De startnotitie als vertrekpunt

De startnotitie vormt het vertrekpunt voor de ontwikkeling van het gebied Het Broek – IPKW – Nieuwe Haven en daarmee vragen we de gemeenteraad om zich te committeren aan het maken van noodzakelijke keuzes, met begrip en zorgvuldigheid voor de verschillende belangen die spelen. De te ontwikkelen gebiedsvisie legt het fundament voor een toekomstbestendig en economisch krachtig gebied dat een sterke bijdrage levert aan de sociaal-maatschappelijke ontwikkeling van de stad. Voorliggende notitie beschrijft de huidige context en analyse en geeft op hoofdlijnen weer hoe de verdere invulling en samenwerking verder vorm kan krijgen. Om samen aan de slag te gaan met onze stad en regio, behandelt de startnotitie ook de beoogde samenwerking met diverse lokale en regionale betrokkenen.

1.5 Leeswijzer

De startnotitie beschrijft in de eerste hoofdstukken de huidige situatie van het projectgebied: hoofdstuk 2 behandelt de gebiedsafbakening, hoofdstuk 3 omvat het vigerend kader op hoofdlijnen en hoofdstuk 4 beschrijft de huidige situatie. Aansluitend gaat hoofdstuk 5 in op de gebiedsontwikkeling, door de overkoepelende thematische focuspunten te concretiseren. Tot slot beschrijft hoofdstuk 6 het beoogde planproces, met speciale aandacht voor de betrokkenheid van diverse belanghebbenden.

2. Gebiedsafbakening

2.1 Onderzoeksgebied

De werklocaties Het Broek, IPKW en Nieuwe Haven liggen in Arnhem-Oost en maken onderdeel uit van de Spoorzone Arnhem-Oost. Voor aantrekkelijke en goed functionerende werklocaties is een optimale aansluiting op de omliggende ruimtelijke structuren en functies buitengewoon belangrijk. Vanwege de vele relaties met de omliggende gebieden hebben we ervoor gekozen om in de gebiedsvisie te werken met een groter onderzoeksgebied.



Indicatieve Aanduiding Projectgebied (oranje) en onderzoeksgebied (wit)

In de gebiedsvisie worden de huidige en toekomstige relaties én de ruimtelijke structuren verder uitgediept en geanalyseerd, maar hieronder beschrijven we ze al kort.

Binnenstad: De binnenstad van Arnhem is de belangrijkste motor van de stad en kenmerkt zich door een hoge mate van functiemenging en een hoogdynamisch karakter. De (recreatieve) detailhandelsfunctie van de binnenstad wordt minder, vandaar dat er wordt gezocht naar nieuwe economische functies. Een aantal functies dat nu nog gevestigd is op een van de werklocaties in het projectgebied past wellicht in de toekomst in de binnenstad. Daarnaast bieden de werklocaties kansen voor stadsdistributie en de realisatie van een stadsrandhub onder andere ten behoeve van de binnenstad. Op dit moment wordt er een gewerkt aan een ontwikkelperspectief voor de binnenstad.

Woonwijken Nieuwe Kadekwartier, Arnhemse Broek en Presikhaaf: De werklocaties zijn omringd door deze woonwijken. Het Arnhemse Broek en Presikhaaf maken onderdeel uit van het Nationaal Programma Arnhem Oost. Het programma gaat in deze en drie andere wijken achterstanden op het gebied van onderwijs, werk & inkomen, wonen, gezondheid, leefbaarheid en veiligheid aanpakken. Veel wijkbewoners vinden nu al werk en inkomen op een van deze werklocaties. Het arbeidspotentieel is nog groter. Vanwege de nabijheid is het voor hen in potentie mogelijk om te voet of per fiets naar het werk te gaan. Andersom is er op de werklocaties stadsverzorgende bedrijvigheid gevestigd die diensten en producten levert in de omliggende woonwijken.

Rijnpark: Het huidige bedrijventerrein wordt getransformeerd naar een hoogstedelijk woon-werkgebied. De transformatie van Rijnpark beïnvloedt de omliggende woon- en werklocaties en andersom. Het gaat dan om thema's als potentiële schuifruimte van functies tussen de gebieden, de beschikbare milieuruimte en verkeersstromen. In

het zuidoostelijke deel van Rijnpark vormt een bedrijvenzone de overgang tussen Rijnpark en het projectgebied. De ontwikkeling van een groot stadspark (inclusief het bestaande groen in de spoordriehoek) draagt bij aan een prettiger en aantrekkelijker werkklimaat op de omliggende werklocaties.

Kenniscampus Arnhem-Velp: De kenniscampus is het gebied rondom HAN University of Applied Sciences, Yuverta en Hogeschool Van Hall Larenstein. De kenniscampus biedt een breed scala aan hbo- en mbo-opleidingen en onderzoeksmogelijkheden, die aansluiten op het economische profiel van Arnhem en de werklocaties. De kennisas, die loopt via Presikhaaf en Het Broek, moet de kenniscampus en IPKW in de toekomst beter verbinden. De kennisas biedt de mogelijkheid om jongeren in Presikhaaf deelgenoot te maken van de ambities en kansen die bedrijvigheid op de werklocaties bieden. Bovendien kan uitwisseling tussen bedrijven en jong talent bijdragen aan meer synergie en innovatie.

Werklocaties IJsseloord I en II: Dit zijn de twee andere toekomstbestendige werklocaties in Arnhem-Oost. De Oude Zevenaarseweg en de Pleijroute (N325) scheiden deze werklocaties van het projectgebied. Vanwege de verschillen in omvang en economische profielen vullen deze werklocaties en het projectgebied elkaar goed aan.

Rivierklimaatpark IJsselpoort: In dit programma werken verschillende overheden en semipublieke partijen samen aan een toekomstbestendige en robuuste inrichting van de IJssel en zijn uiterwaarden tussen Arnhem en Giesbeek. Er liggen onder andere opgaven om het gebied voor te bereiden op klimaatadaptatie en om de uiterwaarden toegankelijk te maken voor recreanten. Het Arnhemse deel ligt ten opzichte van de werklocaties aan de andere kant van de Pleijroute (N325). Als de fysieke verbindingen aantrekkelijker worden, dan kan het uiterwaardengebied substantieel bijdragen aan een aantrekkelijk werkklimaat met natuurrijke ontmoetingsplekken en dienen er zich mogelijkheden aan voor recreatieve functies.

Koningspleij-Noord: Koningspleij-Noord is een terrein van 20 hectare (met 10-13 hectare ontwikkelpotentieel) ten zuiden van IPKW, direct aan de N325. De kade van de Nieuwe Haven loopt door langs Koningspleij, waardoor het gebied over een multimodale ontsluiting beschikt. Het gebied wordt voor een periode van in totaal 25 jaar ingezet voor opwek van duurzame energie. In zowel de Omgevingsvisie Arnhem 2040 als de Visie Werklocaties Arnhem 2040 is dit gebied opgenomen als onderzoekslocatie voor innovatieve bedrijvigheid in combinatie met opwek van energie. Het projectgebied van de gebiedsvisie is deels onderdeel van de robuuste groen/blauwe hoofdstructuur (Omgevingsvisie Arnhem); naast een oude IJsselstrang liggen ook groenstructuren rondom het zonneveld van ongeveer 13 ha. Een deel van deze structuur is aangelegd ter compensatie van het zonneveld (Natuurontwikkeling- en beheerplan Koningspleij 2022).

2.2 Projectgebied

De gebiedsvisie richt zich primair op de werklocaties Het Broek, IPKW en Nieuwe Haven (projectgebied), omdat we daar urgentie en een samenhangende opgave zien (zie hoofdstuk 1). Hierbij hanteren we de formele begrenzing van deze werklocaties zoals in de Omgevingsvisie Arnhem 2040 is aangehouden (zie gele gebied op de kaart hiernaast). Uitzonderingen daarop zijn de Billitonkade en de Oude Veerweg, die zijn toegevoegd aan het projectgebied.

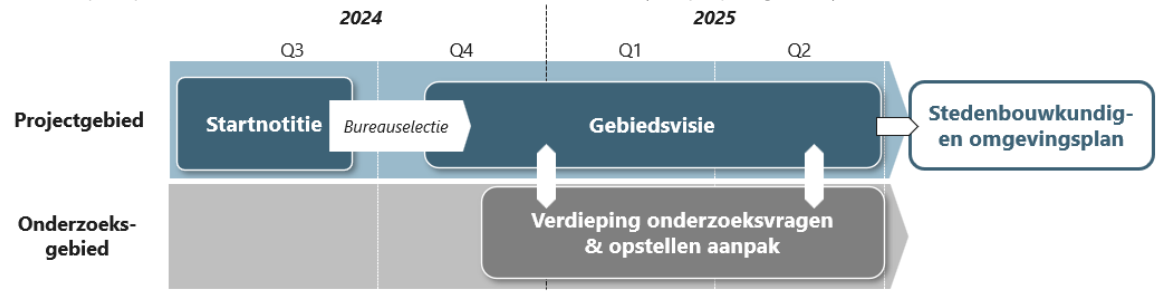


Billitonkade: De Billitonkade aan de Westervoortsedijk heeft met de truckparking als toegang tot de Nieuwe Haven een sterke ruimtelijk-functionele relatie met het projectgebied en is daarom bij de scope gevoegd. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met het project Rijnpark, dat aan de andere kant van de Westervoortsedijk is gelegen.

Oude Veerweg: Door de Oude Veerweg in zijn geheel te betrekken in de planvorming kan er een integraal plan voor het hele gebied ontstaan, waarbij de continuïteit van de maatschappelijke functies in het gebied behouden blijft. Toevoeging van de Oude Veerweg aan het projectgebied schept mogelijkheden voor het realiseren van een integraal plan, waarbij in het bijzonder de verbinding tussen het gehele gebied en de Pleijroute kan worden verbeterd."

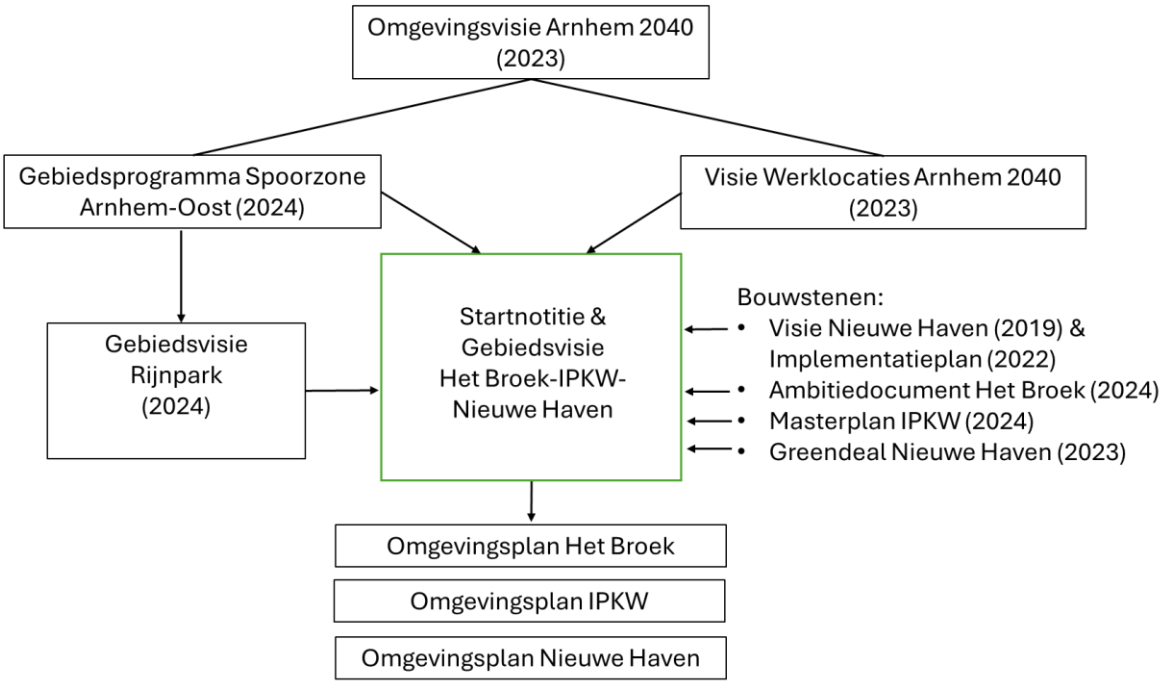
2.3 Verhouding onderzoeksgebied en projectgebied

Tijdens de beginfase van de gebiedsvisie zal een groter onderzoeksgebied (het projectgebied inclusief directe omgeving) zorgvuldig geanalyseerd worden en hieruit vloeien mogelijk onderzoeksvragen. Afhankelijk van de onderzoeksvraag, de relatie en wisselwerking met aansluitende gebieden, is het mogelijk nodig om hier een parallel of vervolgtraject voor in te richten (zie onderstaand figuur). De gebiedsvisie zelf beschrijft echter alleen het toekomstperspectief van Het Broek, IPKW en de Nieuwe Haven (het projectgebied).



3. Vigerend kader

In zowel het Ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem-Oost als het Gebiedsprogramma grootschalig woningbouwgebied Spoorzone Arnhem-Oost is aangekondigd dat er een gebiedsvisie voor Het Broek, IPKW en Nieuwe Haven zal worden opgesteld. Daarnaast biedt het gemeentelijk vastgestelde beleid het vigerende beleidskader voor de gebiedsvisie, waaronder de Omgevingsvisie Arnhem 2040, de gebiedsvisie Rijnpark en de Visie Werklocaties Arnhem 2040. In onderstaand figuur is weergegeven welke positie de gebiedsvisie in de beleidsontwikkeling van de gemeente heeft. Aansluitend wordt het inhoudelijk kader per beleidsdocument op hoofdlijnen beschreven.



Deze beleidsstukken dienen als kaders en bouwstenen voor de gebiedsvisie. Hieronder worden per beleidsstuk op hoofdlijnen de kaders en uitgangspunten aangegeven die hierin zijn opgenomen.

- **Omgevingsvisie Arnhem 2040:** de in 2023 vastgestelde Omgevingsvisie Arnhem 2040 schetst de inspanningen, opgaven en ambities om een groene, vitale stad te realiseren met ruimte voor meer inwoners en bedrijvigheid. Deze visie vormt een belangrijk kader voor de ontwikkeling van werklocaties in Arnhem en benadrukt de noodzaak van duurzame en toekomstbestendige oplossingen.

- **Visie Werklocaties Arnhem 2040:** deze visie, eveneens vastgesteld in 2023, richt zich op het versterken van en vergroten van de werkgelegenheid op verschillende werklocaties in de stad. Dit beleid is leidend voor de ontwikkeling van werklocaties zoals Het Broek, IPKW en Nieuwe Haven en geeft de richting weer voor verdichting, vergroening en verduurzaming.

- **Gebiedsprogramma grootschalige woningbouwlocatie Spoorzone Arnhem-Oost:** dit programma, vastgesteld in 2024, beschrijft de plannen voor de bouw van meer dan 10.000 woningen in de Spoorzone Arnhem-Oost, waarvan een aanzienlijk deel in de nabijheid van de drie werklocaties. Het programma benadrukt de noodzaak van een integrale benadering waarbij wonen, werken en groen in balans zijn.

- **Gebiedsvisie Rijnpark:** de coördinatie met de gebiedsvisie Rijnpark (vastgesteld in 2024) is cruciaal vanwege de omvangrijke woningbouwontwikkeling en de transformatie van werkfuncties in dit gebied. Rijnpark ligt dicht bij Het Broek, IPKW en Nieuwe Haven, waardoor afstemming en samenwerking essentieel zijn voor een samenhangende ontwikkeling.

- **Visie en Implementatieplan Nieuwe Haven:** voor Nieuwe Haven zijn de Visie Nieuwe Haven (2019), het Implementatieplan Nieuwe Haven (2022) en de Green Deal Nieuwe Haven (2023) vastgesteld. Deze documenten richten zich op de doorontwikkeling van Nieuwe Haven, met specifieke aandacht voor

watergebonden bedrijvigheid en duurzaamheid. Het project 'Doorontwikkeling Nieuwe Haven' in samenwerking met Movares Water is een belangrijk onderdeel hiervan.

- **Ambitiedocumenten Het Broek en Kenniscampus Arnhem-Velp:** in juni 2024 is het Ambitiedocument Het Broek 2040 door het college vastgesteld, met een concreet handelingsperspectief voor acties op de korte, middellange en lange termijn. Voor de Kenniscampus is de ontwikkeling van een kennis-as door Het Broek van belang, met als doel het economische ecosysteem gericht op energie en circulaire economie te versterken.

- **Masterplan IPKW:** het masterplan van IPKW voor haar eigen terrein is bijna gereed. Dit wordt een vernieuwing van het masterplan van 2009 dat als basis heeft gediend voor de ontwikkeling van IPKW de afgelopen jaren. Dit plan, samen met het ambitiedocument Energy Ecosysteem Arnhem-Oost (beide nog in conceptfase) en de ruimtelijk-economische verkenning Hotspot Energy Arnhem, dient als waardevolle bouwsteen voor de gebiedsvisie. Deze documenten richten zich op het versterken van het innovatieve ecosysteem en de energietransitie.

- **Groene Metropoolregio, circulaire topregio Circulaire economie:** een belangrijk onderdeel van de gebiedsvisie is de integratie van circulaire economie. Dit economisch ecosysteem richt zich op het minimaliseren van afval en het optimaal benutten van materialen door middel van hergebruik, reparatie en recycling. Echter, er zijn nog onzekerheden over de specifieke ruimtelijke en functionele invulling hiervan. In het rapport 'Groene Metropoolregio, circulaire topregio' van april 2024 is beschreven dat het gebied IPKW-Innofase een circulair focusgebied vormt. We weten nog niet precies welke afwegingen we moeten maken en welke ruimte of plek dit vraagt binnen het projectgebied. Daarom maken we een voorbehoud dat we momenteel onvoldoende weten hoe we de circulaire economie concreet gaan invullen. Dit aspect zal verder worden onderzocht en uitgewerkt tijdens het opstellen van de gebiedsvisie.

- **Regionaal programma werklocaties (RPW):** de regiogemeenten en de provincie Gelderland stellen elke vier jaar het RPW op. In het RPW worden afspraken gemaakt over de programmering van werklocaties. Hierin worden ook kaders opgenomen over de ontwikkeling van watergebonden bedrijventerreinen en bedrijventerreinen met hogere milieucategorieën (hmc). In 2025 wordt de nieuwe versie van het RPW voor de periode van 2025 – 2028, waarin ook het onderdeel campussen wordt opgenomen, aangeboden aan de gemeenteraden en Gedeputeerde Staten ter besluitvorming. Het uitgangspunt voor het nieuwe RPW is dat de focus meer komt te liggen op de bestaande werklocaties in plaats van op de uitleg van nieuwe terreinen.

Deze beleidsstukken vormen samen de basis voor de gebiedsvisie. Ze bieden de kaders en uitgangspunten voor de toekomstige ruimtelijke en economische ontwikkelingen in Het Broek, IPKW en Nieuwe Haven. Daarnaast constateren we dat de volgende aandachtspunten van belang zijn voor het opstellen van een gebiedsvisie en succesvolle uitvoering ervan:

- Samenwerking met partners: De ambitiedocumenten zijn in samenwerking met diverse partners tot stand gekomen. Deze samenwerking blijft cruciaal voor de verdere ontwikkeling en uitwerking van de plannen.
- Financiering en lobby: De gemeente zet in op een lobby bij het ministerie van Economische Zaken (EZ) en de provincie voor (proces)ondersteuning bij de uitvoering van de gebiedsvisie, o.a. voor het treffen van fysieke maatregelen. De recent gestarte pilot in samenwerking met Oost NL, provincie Gelderland en de GMR naar de mogelijkheden voor herstructurering en verdichting op bedrijventerrein Het Broek draagt daaraan bij. Net als de Gelderse havensamenwerking met Nijmegen en Tiel, ondersteund door de provincie Gelderland, die steeds meer vorm en invulling krijgt.
- Prioritering van ontwikkelingen en in de uitvoering: Naast een gedragen toekomstperspectief is het ook belangrijk om een strategie te ontwikkelen die beschrijft hoe invulling en uitvoering te geven aan de gebiedsvisie. Aansluitend zal een uitvoeringsagenda nodig zijn om de prioritering te concretiseren en op hoofdlijnen uiteen te zetten wat wanneer nodig is richting 2040.

4. Huidige situatie

4. 1 Cultuurhistorie

Tot aan het jaar 1900 was er in de omgeving van het plangebied geen bebouwing aanwezig. Centraal door het plangebied liep de oude IJssel, die de verbinding vormde tussen de IJssel en de Nederrijn. Begin 1900 kwam de eerste bebouwing ten noorden van het plangebied, boerderij De Kleefse Waard. In de 19e eeuw is op de Kleefse Waard een steenfabriek gebouwd. De ontwikkeling van grootschalige industrie is in Arnhem pas in de twintigste eeuw op gang gekomen. In 1915 werd door het bestuur van de stad besloten tot de aanleg van een industrieterrein met een spoorwegemplacement aan de oostzijde van de stad, in aansluiting op de daar reeds aanwezige bedrijven, zoals het slachthuis en de gasfabriek. In het Algemeen Uitbreidingsplan uit 1933 wordt een verdere ontwikkeling van bedrijvigheid in oostelijke richting aangegeven, maar pas in 1941 en na de Tweede Wereldoorlog werden de industrieterreinen Het Broek en de Kleefse Waard (nu IPKW) ontwikkeld.

Bedrijventerrein Het Broek is vanaf de jaren ’30 van de twintigste eeuw geleidelijk aan ontstaan. Het is het oudste en grootste bedrijventerrein van Arnhem. De naam heeft het terrein te danken aan de onderliggende landschappen waarop het broek is ontwikkeld (broeklanden en uiterwaarden – een laaggelegen gebied). Het terrein kan getypeerd worden als een functioneel bedrijventerrein met stadsverzorgende mkb en maakindustrie. Wat Het Broek zo uniek maakt, is de binnenstedelijke ligging in combinatie met de beschikbare milieuruimte en goede bereikbaarheid (binnen 15 minuten bereikbaar vanuit het middelpunt van de stad).

De voormalige rivierarm (de Nieuwe Haven) werd rond 1930 tot haven met een havenkade ontwikkeld. In verband met een voorziene uitbreiding van industrieterrein Kleefse Waard naar de Koningspleij-Noord, is in de jaren '50 de Nieuwe Haven alvast verbreed en verlengd. Vanaf circa 1960 vestigde zich de eerste bedrijvigheid aan de Nieuwe Haven.
De Nieuwe Haven vormt nu de schakel tussen de industrie op Industriepark Kleefse Waard (IPKW), het Broek en de Westervoortsedijk, de stad Arnhem en het rivierenlandschap van de Nederrijn. De Nieuwe Haven is een belangrijk structurerend element. De hoogwatervrije kade, waarmee het achterliggende gebied binnendijks is gekomen, benadrukt dit nog eens. Aan een deel van de Nieuwe Havenweg zijn bedrijven gevestigd. Een deel daarvan is watergebonden. Het water van de Nieuwe haven wordt door meerdere functies gebruikt: bedrijfsmatig (o.a. schepen Shell en cruisevaart), recreatief en door woon- en werkschepen. Een sterke kwaliteit is de ondergrondse infrastructuur, bestaande uit een omvangrijk energienetwerk en tussen Nieuwe Haven en Het Broek een hoogwaardig leidingnetwerk. Beide netwerken kunnen bijdragen aan belangrijke verduurzamingsopgaven, waaronder een versnelling van de energietransitie.

Direct grenzend aan het plangebied voor de Nieuwe Haven ligt Industriepark Kleefse Waard (IPKW), met een oppervlakte van circa 90 hectare. Het verkavelingsplan van bedrijventerrein Kleefse Waard grijpt terug op het herverkavelingsplan uit circa 1832 voor het gebied. De bijbehorende dwarshaven (Akzo-haven) is rond 1940 gegraven als werkverschaffingsproject en bedoeld als particuliere transporthaven voor de AKU (later Akzo).
Het industrieel verleden als vestigingsplaats van Akzo is nog steeds afleesbaar. Dit blijkt uit de monumentale bebouwing in een formele stedenbouwkundige opzet (industrieel erfgoed) en een duidelijke samenhangende architectuur op het niveau van het complex. Het complex van de AKU-fabriek aan de Akzo-haven vertoont een duidelijke samenhang in architectuur en is daarmee een krachtig traditioneel icoon in dit gedeelte van de stad. De Akzo-haven is een dwarshaven van de Nieuwe haven. Op het terrein liggen diverse spoorlijnen. Deze zijn nu niet in gebruik. IPKW is een bedrijventerrein dat duurzame en energiegerelateerde bedrijven huisvest, faciliteert en met elkaar verbindt. Samen met de overheid, het onderwijs en het bedrijfsleven wil IPKW zich ontwikkelen tot een duurzaam bedrijventerrein waar samengewerkt wordt op het gebied van energie en innovatie. Voorbeelden hiervan zijn batterij-opslag en waterstoftechnologie.

4. 2 Huidige situatie projectgebied

Door de nabijheid van het centrum en de directe ligging aan de Rijn kent het projectgebied een unieke locatie in het stedelijk weefsel van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Ook vanuit economisch perspectief vormt het gebied een belangrijke rol in de ontwikkeling van de stad, zowel in kwantitatieve (tezamen circa 6.700 banen en 420 bedrijven) als kwalitatieve zin (aanwezigheid speerpuntsectoren en lokaal een regionaal verankerde bedrijvigheid). Overkoepelend is de huidige ruimtelijk-functionele situatie te duiden aan de hand van de volgende kenmerken:

- **Lokale en economisch vernieuwende bedrijvigheid**: het gebied biedt veel werkgelegenheid voor Arnhem. Het gevestigde mkb op de terreinen heeft de afgelopen decennia kunnen groeien en heeft zich verbonden met de stad. Daarnaast vindt vernieuwende bedrijvigheid zijn plek in het gebied waar het gaat om de energiesector, circulaire maakindustrie en watergebonden en -verbonden bedrijvigheid. Daarbinnen vormen de (milieu)ruimte die IPKW voor experiment en ontwikkeling en de Arnhemse haven voor maritiem

gerelateerde werkzaamheden, sterke kwaliteiten. Het Broek herbergt veel lokaal gebonden mkb en biedt ruimte aan bedrijven in de hoge milieucategorieën (hmc). Bedrijven die deze ruimte vullen, hebben te maken met milieu- en veiligheidsrisico's.

- **Innovatief ecosysteem voor de energiesector en de circulaire economie:** in het gebied zijn meerdere ondernemingen gevestigd die innovaties ontwikkelen voor de energietransitie. Op IPKW is het Connectr Innovation LAB een belangrijke aanjager voor nieuwe product- en kennisontwikkeling waar ondernemers, onderwijs en overheid samenwerken. Hier zien we op dit moment de samenwerking met de creatieve sector in de praktijk, die ook potentie heeft voor de verdere ontwikkeling van het gebied.
- **Diversiteit van werkfuncties:** de werklocaties kennen een grote diversiteit in (werk)functies en gebruik, van kantoorachtige bedrijvigheid tot industrie. Het is belangrijk om deze diversiteit te benutten door middel van verbindingen tussen bestaande en nieuwe werkfuncties, gericht op de economische kracht van het gebied, maar ook te kijken welke werkfuncties niet meer passen in het profiel van het gebied (zoals bepaalde type detailhandel en kantoren).
- **Strategische ligging aan het water, maar inefficiënt ruimtegebruik:** het gebied kent een strategische ligging aan de rivier de Rijn en dat betekent dat naast reguliere bedrijvigheid ook watergebonden bedrijvigheid kansrijk is. De kade is van hoogwaardige kwaliteit door recente aanpassingen en onderhoud aan de (hoge) damwanden. De kade heeft geen koppeling met de bedrijfskavels en is in eigendom van de gemeente, waardoor de kade gebruiksmogelijkheden biedt voor het realiseren van collectieve havenvoorzieningen (bijvoorbeeld flexibele havenkranen). De Nieuwe Haven wordt gebruikt door diverse doelgroepen, zoals vrachtschepen, bedrijven, cruiseschepen, woonboten, recreatie en een jachthaven. Als gevolg van dit divers gebruik en vanwege de ruimtelijke inpassing is de nautische veiligheid in het geding. Tegelijkertijd wordt op dit moment de beschikbare ruimte maar beperkt benut: het huidige ruimtegebruik is inefficiënt (het bebouwingspercentage op de kavel en bouwhoogte worden niet volledig benut) en de functies zijn versnipperd. Daarnaast vormt de huidige situatie een belemmering voor het benutten van de (economische) kansen en potenties van het gebied.
- **Verbinding met Westervoortsedijk en verouderde infrastructuur:** alle drie de werklocaties zijn gelegen aan de Westervoortsedijk en hebben entrees vanaf deze weg. Goed functioneren van de stroom aan verschillende modaliteiten van en naar het gebied en parkeren in het gebied zijn daarbij blijvende aandachtspunten. Met het oog op ontwikkeling van de Spoorzone Arnhem-Oost en in het bijzonder de ontwikkeling van Rijnpark, zal de Westervoortsedijk te maken krijgen met een nieuwe situatie. Daarbij zal gekeken moeten worden hoe de entrees naar het projectgebied en naar de werklocaties kunnen worden verbeterd en hoe parkeer- of mobiliteitshubs daarin kunnen worden meegenomen. Daarbij is bijvoorbeeld de huidige infrastructuur vanaf de entree naar de Nieuwe Haven sterk verouderd en niet meer toereikend voor gebruik door het gevestigde en toekomstige maritieme (werk)programma.

4. 3 Bijzonderheden omwonenden en gebruikers projectgebied

De economische functies in het projectgebied zorgen voor de aanwezigheid van verschillende gebruikers op de werklocaties. Allereerst zijn dit de werknemers, bezoekers (zakelijk) en goederenvervoer van en naar de diverse bedrijven. Daarnaast zijn er bezoekers (consumenten en klanten) van grootschalige detailhandel, zorgvoorzieningen en indoorspeelparadijzen. In het projectgebied is er in de huidige situatie op verschillende plekken in beperkte mate sprake van verschillende vormen van bewoning. Ten noordwesten en noordoosten van het bedrijventerrein Het Broek zijn de woonwijken Arnhems Broek en Presikhaaf gelegen. Hier wonen ook werknemers van de bedrijven op de werklocaties. De Oude Zevenaarseweg en het spoor vormen de afscheiding tussen de gebieden en infrastructurele verbindingen met deze wijken zijn beperkt. Met de Veluweloper als onderdeel van de gebiedsvisie Rijnpark wordt ingezet op een groene en verbeterde verbinding tussen deze wijken en de Rijn. Verder is in de gebiedsvisie Rijnpark een hartlijn geprojecteerd die dit toekomstige hoogstedelijke woonwerkgebied verbindt met Het Broek. Dit heeft een positieve invloed op de verbinding met werklocatie Het Broek.

5. Uitgangspunten gebiedsontwikkeling

Aansluitend op het vigerende kader beschrijft deze startnotitie ook programmatische en ruimtelijke uitgangspunten per thema, aan de hand van overkoepelende ontwikkelfocuspunten. De ontwikkelfocuspunten zijn gebaseerd op het vastgestelde beleid en borgen integrale belangen voor de gebiedsontwikkeling.

5.1 Overkoepelende ontwikkelingsfocuspunten

- **Bevorderen van werkgelegenheid:** Spoorzone Arnhem-Oost speelt een cruciale rol in het realiseren van de ambitie om werkgelegenheid te bieden en te behouden voor de inwoners van Arnhem en de regio. Dit gebied wordt ontwikkeld met een focus op een evenwichtige balans tussen verschillende functies. Daarom streeft de visie ernaar om werkgelegenheid te creëren die aansluit bij het aanbod van arbeidskrachten in de stad en regio. De focus ligt op het verder doorgroeien en aantrekken van hoogwaardige en kennisintensieve werkgelegenheid en op banen voor praktijkgeschoolden. De visie streeft naar een evenwichtige balans tussen verschillende functies, waaronder vernieuwende bedrijvigheid op het gebied van energie, circulaire economie en (maritieme)maakindustrie, die kansen bieden voor zowel theoretisch- als praktijkgeschoolde werkgelegenheid. Hiermee wil de ontwikkeling van het projectgebied bijdragen aan zowel economische als sociale en maatschappelijke vooruitgang in de stad en de regio. De inzet is om extra vierkante meters bedrijfsruimte te realiseren, zodat het aantal banen met minimaal 10 procent kan toenemen.
- **Duurzame ontwikkeling van werklocaties:** De werklocaties binnen de Spoorzone worden ontwikkeld in lijn met de stedelijke ambities gericht op energieclusters, campussen, werklocaties en werkmilieus. Er wordt gestreefd naar een efficiënt gebruik van ruimte, waarbij ruimtelijk intensieve gebieden worden gecreëerd die ruimte bieden voor interactie tussen bedrijven en werknemers. Het waarborgen van een breed scala aan werkruimten, die passen bij het karakter van het huidige en toekomstige Arnhem, is van groot belang. Het bieden van betaalbare werkruimte vraagt hiervoor extra aandacht. Als onderdeel van een duurzame en toekomstbestendige ontwikkeling is ook een sterke positionering van het projectgebied als geheel én van de drie deelgebieden nodig. Zowel in de profilering van het vestigingsklimaat als in de definiëring van de omgevingsplannen.
- **Beschikbare ruimte optimaal gebruiken:** In lijn met de stadsbrede opgave wordt in de visie het uitgangspunt gehanteerd dat het juist bedrijf op de juiste plaats gevestigd is. Daarbij wordt er ook aandacht besteed aan de wijze waarop bedrijven die niet op werklocaties gevestigd hoeven te zijn vanwege een zeer beperkte milieucontour, kleine omvang of beperkt aantal logistieke bewegingen, maar bijvoorbeeld ook in wijkcentra of de binnenstad gevestigd kunnen zijn, huisvesting buiten de werklocaties kunnen vinden. Daarnaast is onderzoek nodig naar hoe bestaande werklocaties verdicht kunnen worden om meer werkgelegenheid binnen de stadsgrenzen te creëren en nieuwe vormen van clustering te faciliteren. De eerdergenoemde pilot (in samenwerking met Oost NL, provincie Gelderland en GMR) naar de mogelijkheden voor herstructurering en verdichting op bedrijventerrein Het Broek zal input zijn voor de uitwerking van dit ontwikkelfocuspunt.
- **Behoud van (milieu)ruimte voor bedrijven:** Er blijft voldoende ruimte gereserveerd voor bedrijven binnen de hogere milieucategorieën op de werklocaties Het Broek, IPKW en Nieuwe Haven. Deze locaties ondersteunen de circulaire economie, het energiecluster en watergebonden activiteiten, wat bijdraagt aan het behoud van werkgelegenheid voor de Arnhemse beroepsbevolking op alle niveaus. De huidige benutting van de planologische milieuruimte is suboptimaal: hoewel hogere milieucategorieën zijn toegestaan, zijn veel gevestigde bedrijven niet afhankelijk van deze specifieke milieuhinderruimte. Dit resulteert in een uitdaging voor huidige en toekomstige bedrijvigheid die wel afhankelijk is van dergelijke milieuruimte, aangezien deze bedrijven moeite hebben met het vinden van een geschikte locatie binnen de gemeente of regio. Het is cruciaal dat de beperkte milieuruimte effectief wordt ingezet voor bedrijven die deze nodig hebben. Een deel van het projectgebied valt binnen het invloedsgebied van Rijnpark. Het uitgangspunt van de gebiedsontwikkeling Rijnpark is dat bestaande bedrijven rondom Rijnpark (zoals op Het Broek) hun bedrijfsvoering kunnen voortzetten en dat er voldoende uitbreidingsmogelijkheden blijven. De verwachting op basis van de eerste resultaten van de milieuonderzoeken is dat dit het geval is. Er is bijvoorbeeld in de vastgestelde gebiedsvisie Rijnpark een bedrijvenzone in het zuidoostelijke deel ingetekend om de impact op de omliggende bedrijventerreinen te verkleinen. In het omgevingsplan wordt bepaald hoe de milieuzonering rondom Rijnpark er exact uit zal komen te zien.
- **Uitbouw van strategische initiatieven:** De strategische initiatieven rondom de Hotspot Energy en campusontwikkelingen, waaronder Arnhems Buiten, de Kenniscampus en IPKW, worden verder uitgebouwd. Deze initiatieven creëren een samenhangende keten van leren, innoveren en produceren gericht op circulariteit, duurzaamheid, energie en waterstof, wat leidt tot een verbeterd en groeiend ecosysteem. De ontwikkeling van

de Driepoortenweg als verbinding tussen IPKW, Het Broek en de Kenniscampus Arnhem-Velp is daarin een belangrijke ontwikkeling, net als het benutten van watergebonden positie van de Nieuwe Haven. De laatste wordt ook met de Gelderse Havensamenwerking nadrukkelijker aan het regionale en landelijke netwerk van vervoer over water gekoppeld.

- **Versterken van de groen-blauwe structuur**
  Voor een toekomstbestendige stad is een robuuste groen-blauwe structuur nodig. Naast het feit dat een krachtig groen-blauw raamwerk bijdraagt aan de biodiversiteit en mogelijkheden biedt voor klimaatadaptatie, genereert het ook een aantrekkelijker werk- en verblijfsklimaat. Daarbij kan gekeken worden naar de mogelijkheden voor een verbinding met de Veluweloper die in gebiedsvisie Rijnpark is opgenomen. Deze structuur is op stedelijk niveau ontwikkeld maar vraagt om uitwerking op gebiedsniveau.
- **Inzetten op de mobiliteitstransitie**
  Om Arnhem en het gebied bereikbaar te houden, is het essentieel om in te zetten op duurzame mobiliteitsoplossingen, zeker met de Westervoortsedijk als belangrijke verkeersader. Het Duurzame Mobiliteitsplan van Arnhem, wat nog ter besluitvorming bij de gemeenteraad ligt, gaat hiervoor een overkoepelend kader en leidinggevende principes bieden, waar de gebiedsvisie van het projectgebied verder uitwerking aan gaat geven. Dit omvat o.a. het verduurzamen van de logistiek door logistieke hubs (onder andere stadsdistributie), de afwikkeling van vrachtverkeer, het stimuleren van openbaar vervoer en fietsgebruik, en het creëren van mobiliteitshubs voor een efficiënte overstap tussen vervoersmodaliteiten. Maatregelen dienen in ieder geval bij te dragen aan de economische vitaliteit van Arnhem en de regio, maar ook aan een schonere en leefbaardere stad.

5.2 Thematische ambities en uitgangspunten

Op basis van vastgestelde ambities zijn in deze paragraaf voor vier thema's de ambities en bijbehorende uitgangspunten opgenomen. Deze thema's zullen in de gebiedsvisie nader geconcretiseerd en in samenhang uitgewerkt worden.

1 Werken & Voorzieningen

Ambitie:

Het projectgebied wordt ontwikkeld als een dynamisch werkgebied dat ruimte biedt aan het energiecluster, circulaire economie en lokaal mkb. Het stimuleert ondernemerschap door faciliteiten te creëren voor de energiesector, (maritieme) maak- en innovatieve industrie. Hierbij liggen kansen om verbindingen te leggen met zowel onderwijs als de creatieve sector in de regio. Het projectgebied zal compact en gemengd worden ingericht met voldoende ruimte voor bedrijven en werknemers.

De gebiedsvisie erkent de aanwezigheid van veel inwoners in de directe omgeving en streeft ernaar om werkgelegenheid te creëren die aansluit bij het huidige en toekomstige aanbod van arbeidskrachten. Naast het aantrekken van hoogwaardige en kennisintensieve bedrijvigheid, is er ook aandacht voor banen voor praktisch geschoolden.

Uitgangspunten:

- De ondernemer en werknemer staat centraal: zij moeten optimaal kunnen ondernemen, creëren, innoveren en produceren.
- Het ondernemersklimaat en verblijfsklimaat voor werknemers op de werklocaties krijgt een impuls door efficiënter ruimtegebruik, het faciliteren van ontmoetingen en verbindingen, duurzame inrichting van de ruimte en vastgoed en meer groen in de directe omgeving van bedrijven.
- We zien het projectgebied (als geheel en als de drie deelgebieden) als een complementair werkgebied voor Arnhem en streven naar significante banengroei in diverse sectoren, met een eigen economisch profiel per werklocatie dat aansluit op het Arnhemse DNA.
- Het ecosysteem van de energy en circulaire economie-clusters wordt verder versterkt door ruimtelijke en economische verbindingen tussen de werklocaties mogelijk te maken (bijvoorbeeld tussen de clusters maritieme maakindustrie in de Nieuwe Haven en het energiecluster op/nabij IPKW en bij het creëren van de kennis- en kunde-as tussen IPKW en de Kenniscampus).
- Nieuwe werkgelegenheid sluit aan op de behoefte in omliggende wijken en de stad Arnhem.
- Er wordt ingezet op het behouden en creëren van ruimte voor betaalbare bedrijfsruimte om nieuw ondernemerschap en startups te faciliteren én om bestaande bedrijvigheid te kunnen behouden.
- Potentieel nieuwe ontwikkellocaties worden onderzocht, bijvoorbeeld het parkeerterrein Billitonkade aan de Westervoortsedijk.

- Mogelijkheden voor ingebruikname collectieve havenvoorzieningen (waaronder scheepswerven en kranen) worden onderzocht.
- Mogelijkheden voor schuifruimte voor bedrijven die niet toekomstbestendig gevestigd zijn op de huidige locatie (o.a. niet verenigbaar met woningbouw Rijnpark, niet watergebonden en -verbonden, lage milieucategorie) worden onderzocht.

2 Bereikbaarheid & Mobiliteit

Ambitie:

De ontwikkeling van het projectgebied streeft naar een optimale balans tussen verschillende vervoersmodaliteiten, waarbij bereikbaarheid en duurzaamheid hand in hand gaan. De Westervoortsedijk en Driepoortenweg zijn essentiële verkeersaders voor de toegankelijkheid van het gebied. De geplande uitbreiding van Rijnpark, met de komst van duizenden nieuwe bewoners, zal de bestaande infrastructuur en bereikbaarheid verder onder druk zetten. Dit vraagt om een alomvattende benadering, waarbij een evenwicht wordt gezocht tussen autoverkeer, openbaar vervoer, fietsgebruik, wandelen en logistieke stromen.

Om een duurzaam mobiliteitssysteem te realiseren dat zowel de leefbaarheid als de economische vitaliteit bevordert, is een gecoördineerde strategie voor het projectgebied en Rijnpark noodzakelijk. Het nog vast te stellen Duurzaam Mobiliteitsplan (DMP) van Arnhem speelt hierin een cruciale rol en vormt een belangrijke stap in de transformatie van het stedelijke mobiliteitssysteem.

Uitgangspunten:

De gebiedsvisie volgt in de uitwerking de kaders van het DMP, waarbij in ieder geval de volgende uitgangspunten aandacht behoeven:

- We zetten in op de realisatie van een fijnmazig netwerk van mobiliteitshubs met optimale combinaties van hoogwaardig openbaar vervoer (HOV), fiets en deelmobiliteit, inclusief minimaal één (stadsrand)hub.
- Aanvullend op het vorig punt willen we inzetten op collectieve parkeervoorzieningen, met zoveel mogelijk dubbelgebruik (bijvoorbeeld door verschillende bedrijven die dezelfde voorziening gebruiken) waardoor er ruimte-efficiënte parkeersoplossingen ontstaan. We brengen in beeld hoe de werklocaties vanaf de Westervoortsedijk zo goed mogelijk kunnen worden ontsloten en nemen daarin mee of nieuwe ontsluitingen/entrees naar de terreinen toe nodig zijn en/of oude entrees kunnen worden afgewaardeerd. Daarbij kijken we naar hoe een optimale ontsluiting via de Westervoortsedijk en de Pleyroute bevorderd kan worden. De duurzame bereikbaarheid voor werknemers willen we bevorderen, waarbij lopen en met name fietsen een extra impuls gegeven gaat worden.
- Om de bereikbaarheid en ontsluiting van de huidige en toekomstige bedrijvigheid te borgen is een robuust logistiek netwerk nodig, ook vanaf het water. Het gaat hierbij niet alleen om een optimaal wegennetwerk, maar ook om toereikende parkeervoorzieningen.
- We zetten in op duurzame mobiliteit met prioriteit voor OV, fiets en lopen, en verhoogde verkeersveiligheid met gescheiden verkeersstromen. Bij het opstellen van de gebiedsvisie wordt gekeken naar de route van de HOV-lijn in of langs het projectgebied en hoe haltes gekoppeld kunnen worden aan logische (nieuwe) fiets- en wandelroutes en mobiliteitshubs. De ligging en inrichting van de HOV-lijn en bijbehorende haltes is bepalend voor de bereikbaarheid en toegankelijkheid van het gebied.
- Overslag van speciaal transport en goederen in de Nieuwe Haven voor het projectgebied wordt gefaciliteerd, maar geen containerterminals of grote distributiecentra.
- We zorgen dat de direct omliggende gebieden met landschappelijke potenties goed ontsloten zijn voor de gewenste modaliteiten.
- Een onderzoeksvraag die in de gebiedsvisie om een nadere analyse vraagt, is de ruimtelijke vormgeving en het functioneren van de Driepoortenweg en de bebouwing daaromheen in relatie tot de andere wegen in het netwerk. De ambitie is namelijk om de Driepoortenweg tot kennis- en kunde-as te ontwikkelen, terwijl het nu een belangrijke ontsluitingsweg is. Onderzocht moet worden of deze functies te combineren zijn, of dat er dan keuzes moeten worden gemaakt in het wegennetwerk om deze functies uit elkaar te trekken.

3 Duurzaamheid, Milieu, Energie, Circulair en Klimaatadaptie

Ambitie:

Bij de ontwikkeling van het gebied staat duurzaamheid centraal, waarbij negatieve milieu-invloeden worden beperkt en een toekomstbestendige gebiedsontwikkeling wordt nagestreefd om een veilige, gezonde en groene werkomgeving te creëren. Hierbij wordt rekening gehouden met de bedrijvigheid in en rondom het gebied, waarbij samenwerking met eigenaren cruciaal is om de duurzaamheidsambities te realiseren. De focus ligt op het faciliteren van een transitie naar een energieneutrale, circulaire en klimaatadaptieve economie, met aandacht voor het gebruik van duurzame energiebronnen, uitbreiding van groen-blauwstructuur en het verhogen van de biodiversiteit. De gebiedsvisie zal concreet invulling geven aan deze kernthema's.

Uitgangspunten:

- We ontwikkelen het projectgebied verder als toonaangevende werklocaties voor energiegerelateerde bedrijvigheid en circulariteit.
- Het merendeel van de benodigde energie voor het kengebied gaat duurzaam opgewerkt worden via zon, wind en een smart energy hub voor energie-uitwisseling tussen bedrijven, in lijn met de Green Deal Nieuwe Haven.
- We maken de Nieuwe Haven in 2040 energieneutraal en laten deze werklocatie significant bijdragen aan de energietransitie van de Nederlandse scheepvaart.
- Gezien de verstedelijkingsopgaven is er speciale aandacht voor netcongestie, zowel binnen het projectgebied als binnen de directe omgeving.
- We faciliteren de haven als testomgeving voor batterij- en waterstofaangedreven vaartuigen en bijbehorende infrastructuur.
- We ondersteunen de ontwikkeling van IPKW tot hét CleanTech park van Nederland met focus op verduurzaming en innovatieve CleanTech bedrijven.
- We behouden en versterken de landschapskenmerken van het rivierduinlandschap met een eenduidig groenconcept over IPKW en Nieuwe Haven, inclusief verbinding naar de Westervoortsedijk.

4 Ruimtelijke ontwikkelingen

Ambitie:

De ambitie is het projectgebied een koploper en voorbeeld te laten zijn van de transformatie van bestaande werklocaties naar toekomstbestendige en economisch krachtige werklocaties. Het energieke, groene intensieve werklandschap waar het ook prettig werken en vertoeven is en dat in verbinding staat met zijn omgeving.

De ruimtelijke, functionele en programmatische inrichting is daarbij een cruciaal element. Dit betekent voor de gebiedsvisie dat er een integraal samenhangend kader wordt ontworpen voor het gehele gebied dat de identiteit en de ambitie uitstraalt van het projectgebied en waarbinnen de verschillende deelgebieden juist hun eigen nuances kunnen krijgen. Binnen dit ruimtelijke kader wordt er gezocht naar een goede balans tussen bebouwd en onbebouwd, tussen hoog en laag, tussen intensief en ontspannen, tussen hoog dynamisch en rust. Hiervoor zullen functies moeten verplaatsen en/of integreren om naar een goede zonering te kunnen komen in de verschillende gebieden, maar ook in relatie tot de mobiliteitsvraagstukken en in samenhang met de stedelijke omgeving van projectgebied. Uiteraard vormen historische structuren en elementen belangrijke ingrediënten om de identiteit van het gebied te verstreken.

Uitgangspunten:

- We realiseren in het projectgebied een integraal ruimtelijke, aantrekkelijke en kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke, functionele en programmatische hoofdstructuur waarbinnen de drie gebieden een eigen identiteit kunnen krijgen of behouden.
- We zetten in op efficiënter ruimtegebruik door functies te combineren, bijvoorbeeld collectieve voorzieningen, en door horizontale en verticale intensivering.
- Het principe van het juiste bedrijf op de juiste plek werken we uit in kaders voor zonering en profilering van deelgebieden.
- We willen stimuleren dat bedrijven die zich ook buiten de formele werklocaties kunnen vestigen (vanwege lage milieucategorie of functionaliteit, bijvoorbeeld kantoor of zorg), verplaatsen naar bijvoorbeeld Rijnpark, wijkcentra of de binnenstad.
- We onderzoeken hoe de niet-bedrijvenfuncties in de haven een andere of een veiligere plek kunnen krijgen. Het gaat dan onder andere om de recreatieve verenigingen (scouting en jachthavens) en de resterende woonboten.
- We zorgen voor duidelijke en herkenbare (nieuwe) entrees voor het projectgebied en voor de individuele deelgebieden.
- We versterken de bestaande landschappelijke en historische dragers die aansluiten op de omliggende structuren.
- We onderzoeken hoe het projectgebied nog meer in verbinding kan komen te staan met zijn omgeving door nieuwe routes en verbeterde aansluitingen.
- We zetten in op een kwaliteitsimpuls van de openbare ruimte en private kavels met meer vergroening en daarmee hogere biodiversiteit en uitbreiding van de groen- blauwstructuur.
- We zetten in op kwalitatief hoogwaardige bedrijfsgebouwen die daar waar mogelijk een open karakter hebben naar de openbare ruimte toe.
- Deze kwaliteitsimpuls dient onder andere bij te dragen aan een prettig en aantrekkelijke verblijfsklimaat voor werknemers, bezoekers en de omgeving.

- We verbeteren de kwaliteit van de Nieuwe Haven door ruimte op het water te creëren voor watergebonden bedrijvigheid en doen hiervoor voorstellen om ruimtelijk-juridische kaders aan te passen.
- In de gebiedsvisie wordt een samenhangend ruimtelijk kwaliteitskader voor de gehele gebiedsontwikkeling opgenomen.

5.3 Rol en aanpak gemeente

De gemeente Arnhem neemt het initiatief bij de ontwikkeling van het projectgebied, in tegenstelling tot de meer faciliterende rol die in het verleden werd gehanteerd. Deze verandering is ingegeven door de noodzaak om de economische kracht van het gebied te versterken en de werkgelegenheid te waarborgen, met een specifieke focus op duurzame en innovatieve bedrijvigheid. Naast de regierol zoekt de gemeente nadrukkelijk de samenwerking op met direct betrokkenen in het gebied, onder andere de Stichting Arnhemse Bedrijventerreinen (StAB) en IPKW. Deze samenwerking draagt bij aan een breed gedragen gebiedsvisie en gezamenlijk wordt gewerkt aan een duidelijke koers voor de toekomstige ruimtelijke en economische ontwikkelingen in het gebied. In hoofdstuk 5 wordt verder ingegaan op het participatieproces.

6. Vervolgproces

De eerste stap in het traject is het opstellen van deze startnotitie. Parallel daaraan wordt gestart met voorbereidingen voor het opstellen van de gebiedsvisie, waarbij er ook een uitvraag voor externe ondersteuning (ruimtelijk-economische expertise) wordt gedaan. Als onderdeel van de start van de gebiedsvisie wordt een participatie en communicatiestrategie ontwikkeld. In paragraaf 5.1 worden de contouren van de participatie en communicatie-aanpak beschreven. Na vaststelling van de startnotitie zal dit verder uitgewerkt worden.

Betrokkenheid rondom de startnotitie
In de aanloop naar de formele vaststelling van de startnotitie door de gemeenteraad heeft de gemeente Arnhem enkele stakeholders (StAB en IPKW) gesproken over het beoogde proces en de inhoud van de startnotitie. Op basis hiervan zijn enkele zaken aangepast en nader geduid.

Na vaststelling van de startnotitie door de gemeenteraad zal de nauwe samenwerking met gebiedspartners en het formele participatieproces van start gaan. Dan zal er een zorgvuldig opgezet traject volgen waarin stakeholders actief betrokken worden bij de ontwikkeling van de gebiedsvisie.

6.1 Betrokkenheid partners en belanghebbenden

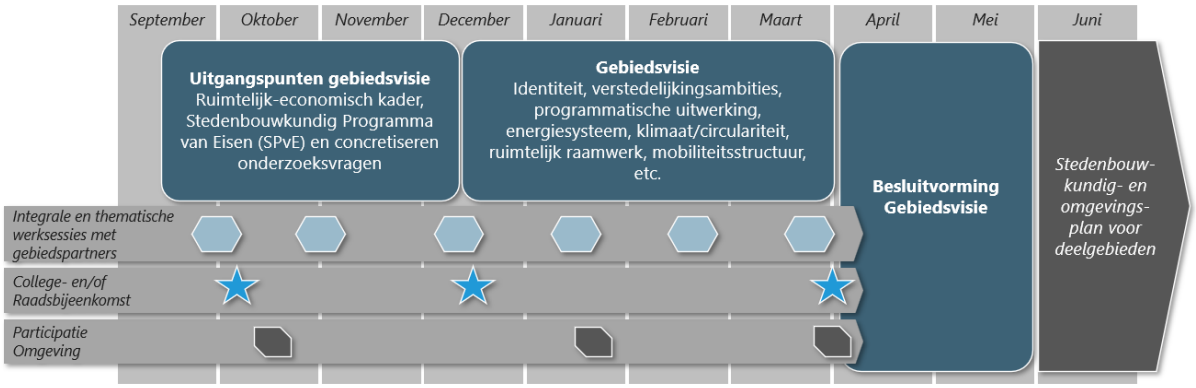
Voor de gebiedsvisie maken we voor wat betreft de organisatie en betrokkenheid van diverse spelers gebruik van het Arnhems Stappenplan Participatie en de daarin geformuleerde uitgangspunten. In essentie ligt een sterke focus op het bouwen van een community en samenwerking. We willen het gevoel van gezamenlijke verantwoordelijkheid en nauwe betrokkenheid creëren bij en met de diverse stakeholders. De precieze invulling hiervan vraagt per deelgebied maatwerk en zal worden beschreven in het nog op te stellen participatie- en communicatieplan, zoals ook is opgesteld voor de gebiedsontwikkelingen Rijnpark en Schaapsdrift.

Naast dat we de stakeholders actief willen betrekken bij de totstandkoming van de gebiedsvisie, willen we ook een economische impuls geven aan het gebied door onder andere:

- De onderlinge relaties tussen verschillende stakeholders te versterken;
- Kennisuitwisseling en innovatie binnen het gebied te stimuleren;
- Een gedeelde visie en identiteit voor het projectgebied en de deelgebieden te creëren;
- De samenwerking tussen bedrijven, onderwijs en overheid te bevorderen;
- Samen te bouwen aan een gedragen perspectief voor de korte en lange termijn.

Om in de huidige fase de beoogde samenwerking en het participatieproces weer te geven, is onderstaand diagram opgesteld. Hierin wordt duidelijk dat:

- De inhoud voor de gebiedsvisie (integraal en per thema) wordt samen met de gebiedspartners tijdens frequente werksessies ontwikkeld, getoetst en verfijnd;
- De college en/of raad wordt geïnformeerd op sleutelmomenten in het proces, bijvoorbeeld rondom de beoogde aanpak van de gebiedsvisie, het vaststellen van de uitgangspunten en de conceptuele gebiedsvisie.
- De omgeving via verschillende vormen van participatie wordt betrokken. De precieze vorm van participatie (informeren, consulteren, coproduceren etc.) wordt beschreven in de participatie- en communicatie-aanpak.



Op dit moment worden in ieder geval de volgende stakeholders onderscheiden:

- **Gebiedspartners (directe stakeholders),** zoals Stichting Arnhemse Bedrijventerreinen (StAB), IPKW en andere bedrijven in het gebied
- **Publieke partijen:** Provincie Gelderland, Oost NL, Rijkswaterstaat, ministerie van EZK, waterschap
- **Indirecte stakeholders,** zoals bewoners van aangrenzende wijken (Arnhems Broek, Presikhaaf), toekomstige bedrijven en bewoners van Rijnpark, Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen (GMR), Kenniscampus Arnhem-Velp, onderwijsinstellingen, milieuorganisaties, energieleveranciers.
- **Belangenorganisaties:** Lokale ondernemersverenigingen zoals OKA, The Economic Board Arnhem-Nijmegen en regionale ondernemersverenigingen zoals VNO-NCW Midden

Voor een succesvol plan vormt samenwerking met gebiedspartners, participatie met de omgeving en communicatie een belangrijk onderdeel. Daarom gaan we in ieder geval informatiebijeenkomsten op cruciale momenten in het proces organiseren voor diverse belanghebbenden. Daarnaast stellen we een duidelijk aanspreekpunt in voor vragen en opmerkingen, zodat spelers een vast contactpersoon hebben. Tot slot zal ook een actuele webpagina op de gemeentelijke website gelanceerd worden met de laatste ontwikkelingen.

6.2 Vervolgproces

Na vaststelling van deze startnotitie door de gemeenteraad worden de volgende stappen in het proces doorlopen:

- Opstellen van de gebiedsvisie en ontwikkelstrategie, inclusief uitvoeringsparagraaf en uitwerking van de gewenste samenwerking/governance met de betrokken partners. Een aantal (ambitie)documenten zijn samen met deze partners tot stand gekomen en hun betrokkenheid blijft cruciaal voor de verdere ontwikkeling. Dit vindt plaats in samenwerking met externe ondersteuning.
  Start Q3 2024, afronding Q2 2025.
- Vaststelling van de gebiedsvisie en ontwikkelstrategie door de gemeenteraad. De gebiedsvisie met uitvoeringsparagraaf is een document van de gemeente en moet worden vastgesteld door de gemeenteraad. Dit proces zorgt ervoor dat de visie breed gedragen wordt en dat er een duidelijke koers is voor de toekomstige ontwikkelingen in de spoorzone Arnhem-Oost.
  Q2 2025.
- Omgevingsplannen. Na vaststelling van de gebiedsvisie moeten er nieuwe omgevingsplannen komen voor Het Broek, IPKW en Nieuwe Haven. Het planologisch kader voor Het Broek is verouderd, voor IPKW ontbreekt dit kader en ten behoeve van de doorontwikkeling Nieuwe Haven dient dit kader te worden aangescherpt. Deze omgevingsplannen zijn essentieel voor de verdere uitvoering van de gebiedsvisie. We hebben hieronder een voorlopige planning opgenomen.
  Voorbereiding en opstellen omgevingsplannen: Q3 2025 - Q4 2025.
  Ter inzage leggen en inspraak: Q1 2026.
  Vaststelling door de gemeenteraad: Q2 2026.

Met deze aanpak zetten we een koers uit voor een duurzame en economisch sterke toekomst voor het gebied, waarbij we inspelen op de behoeften van zowel bewoners als bedrijven.