

Aan de gemeenteraad

Datum : 17 maart 2026  
Zaaknummer : 4190830  
Contactpersoon : Anneloes Brunt  
Telefoonnummer : 026 377 15 59

Onderwerp: Vaststelling concept-Ontwikkelperspectief Arnhem Centrum 2040

Geachte voorzitter en leden,

Wij hebben een concept vastgesteld van het *Ontwikkelperspectief Arnhem Centrum 2040*. In deze brief informeren we u over dit besluit en onze vervolgstappen richting een raadsvoorstel. Ook nemen we u in een kort overzicht mee in de recente ontwikkelingen in het centrum.

### **Inleiding**

Op diverse locaties in de binnenstad, de stationsomgeving en het Spijkerkwartier wordt geïnvesteerd in de toekomst. En net als veel binnensteden in Nederland, kent Arnhem uitdagingen om de komende decennia het centrum blijvend aantrekkelijk, bruisend en leefbaar te houden. We zien in het centrum dagelijks de opgaven op gebied van sociale veiligheid, bereikbaarheid en economische vitaliteit. Naast de acties die we samen met partners in het centrum daar nu gericht op inzetten, willen we ook werken aan wat voor centrum we willen zijn, waar we naartoe willen groeien en welke spelregels daarbij horen. Een ontwikkelperspectief voor het centrum van Arnhem (als uitwerking van de [Omgevingsvisie Arnhem 2040](#)) geeft daaraan richting en handvatten.

### **Een centrum in beweging: overzicht ontwikkelingen**

De huidige situatie in het centrum vormt het vertrekpunt voor het Ontwikkelperspectief. Een centrum dat continu in beweging is vanwege maatschappelijke, culturele en economische ontwikkelingen. Het is daarbij de grootste werklocatie van de stad en de grootste toeristische trekker. Het centrum heeft met diverse opgaven te maken waar de gemeente, in samenwerking met ondernemers en inwoners, op in moet spelen. De afgelopen jaren is hier op verschillende wijzen stevige inzet op gepleegd. Zo zijn er grote vernieuwingsprojecten als Het Kadehuis, de Blauwe Golven en de Rijnkade afgerond. Recent was de heropening van de AKU-fontein. De planvorming voor de herontwikkeling van het Willemsplein is gestart en de start van de bouw van het Stadstheater is aanstaande, evenals de aanleg van de Stadsoase. Op meerdere plekken in het centrum zijn initiatieven voor vergroening, het tegengaan van hittestress en verbeteren van de openbare ruimte gerealiseerd. Met het vaststellen van de [Visie Openbare Ruimte en Koele Netwerk](#) wordt hier de komende jaren een stevige en structurele impuls aan gegeven. “De basis op orde” (schoon, heel en veilig) heeft onze continue aandacht en we werken hieraan met onze partners in de binnenstad.



Datum: 17 maart 2026  
Zaaknummer: 4190830  
Pagina: 2

Daarnaast is ingezet op een sterk en compact winkelhart met ruimte voor andere functies daaromheen. Om hierop te kunnen sturen is door uw raad het [Omgevingsplan Binnenstad en Singels](#) vastgesteld in 2023 en ook het in 2025 vastgestelde [Detailhandelsbeleid Arnhem 2025](#) zet daar op in. We zijn actief aan de slag gegaan met een pandgerichte aanpak van leegstaande objecten. Daarvoor is een transformatiemanager aangesteld die de transformatie van diverse panden, zoals het voormalige HEMA-pand en de nieuwe Barefoot-winkel (voorheen SPAR-supermarkt), heeft ondersteund. Sinds vorig jaar is daarnaast, in samenwerking met Platform Binnenstad Arnhem (PBA) en Vereniging Eigenaren Citycenter Arnhem (VECA), een matchmaker gestart die succesvol (potentieel) leegstaande panden koppelt aan nieuwe winkelconcepten en bijdraagt aan bedrijfsverplaatsingen in het centrum. We zagen mede daardoor in 2025 een daling van de leegstand in de binnenstad ten opzichte van dezelfde periode het jaar daarvoor: van circa 12% naar 8 à 9%. Deze daling zet zich momenteel door en de verwachting is dat deze dit jaar richting frictieleegstand (5 à 6%) gaat bij het continueren van de huidige inzet van de belanghebbenden.

De bezoekersaantallen in de binnenstad zijn een continu punt van aandacht. Over het geheel gezien waren er in 2025 minder bezoekers dan in 2024. Dit is in lijn met de landelijke trend van teruglopende bezoekersaantallen in vergelijkbare steden. In december 2025 liet Arnhem herstel zien met bezoekersaantallen die hoger lagen dan december 2024. Bezoekersaantallen is slechts één indicator van het functioneren van de binnenstad. Wij blijven deze aantallen en die van vergelijkbare steden nauwlettend volgen. Met [Into Arnhem](#), de nieuwe marketingstrategie voor de binnenstad, zetten we erop in deze stijgende lijn door te zetten. Daarnaast zijn er meer belangrijke stappen gezet in het verder versterken van het organiserend vermogen in het centrum; de kwartieren-aanpak van PBA geeft hieraan een positieve impuls, net als de twee Bedrijfsinvesteringszones (BIZ) die gestart zijn (Ondernemers BIZ Korenkwartier en Eigenaren BIZ Kernverblijfsgebied). De kracht van het organiserend vermogen en samenwerking in de (binnen)stad is ook goed zichtbaar geweest na de verwoestende stadsbrand van 6 maart 2025 in de Jansstraat, Varkensstraat en Rozemarijnsteeg. Toen is zowel vanuit de collectievenverbanden als individuele ondernemers en inwoners enorme betrokkenheid, hartverwarmende initiatieven en inzet getoond.

Met het Ontwikkelperspectief gaan we vanuit deze basis vooruitkijken, waarbij we voortbouwen op de plannen, werkzaamheden en investeringen van de afgelopen jaren en een koers uitzetten voor toekomstbestendige ontwikkeling van de binnenstad.



Datum: 17 maart 2026  
Zaaknummer: 4190830  
Pagina: 3

### **Het Ontwikkelperspectief: van hoofdlijnen naar een gebiedsuitwerking**

We werken in stappen naar een definitief Ontwikkelperspectief toe. In juni 2024 hebben we het proces opgestart ([Raadsbrief 'Ontwikkelperspectief Centrum Arnhem'](#)). Afgelopen jaar is de inzet op het Ontwikkelperspectief getemporiseerd vanwege de grote stadsbrand in maart ([Raadsbrief Brand binnenstad, van crisis naar herbouw](#)). We hebben er daarna voor gekozen om het opstellen van het Ontwikkelperspectief in twee fasen op te splitsen:

1. Opstellen van de hoofdlijnen van het Ontwikkelperspectief (analyse en koers);
2. Opstellen van uitwerkingen voor deelgebieden in het centrum (gebiedspaspoorten) en een doorkijk naar de toepassing van het Ontwikkelperspectief.

Op 17 maart 2026 hebben wij het concept-Ontwikkelperspectief vastgesteld, waarmee de eerste fase is afgerond. Op basis van deze koers vindt nu een uitwerking op deelgebiedsniveau plaats, waarbij we ook belanghebbenden in het centrum betrekken. Die uitwerking kan aanleiding geven om de hoofdlijnen bij te stellen. Fase 2 resulteert in een definitief Ontwikkelperspectief, dat aan uw raad wordt voorgelegd.

### **Analyse en koers Ontwikkelperspectief Arnhem Centrum 2040**

Het doel van het Ontwikkelperspectief is richting en invulling geven aan de verschillende opgaven voor het centrumgebied van Arnhem tot 2040. Het laat zien welk centrum Arnhem momenteel heeft, welk centrum het wil en kan zijn en op welk centrum we willen inzetten. Dit doen we vanuit een integrale benadering waarin sectoraal beleid (economie, mobiliteit, wonen, etc.), lopende projecten in het centrum en gewenste nieuwe ontwikkelingen samen komen. Daarnaast biedt het Ontwikkelperspectief praktische handvatten om de ontwikkelingen in goede banen te leiden.

Het Ontwikkelperspectief met de Perspectiefkaart (hoofdstuk 4) laat een toekomstbeeld zien: een richting waar het centrum naartoe kan ontwikkelen. Om van het toekomstbeeld en de onderliggende principes naar thematische uitwerkingen te komen, hebben we een aantal uitgangspunten bepaald die sturend zijn voor de toekomstige ontwikkeling van het centrum. De hoofdlijnen daarvan zijn hieronder per thema benoemd.

#### Economische en culturele programmering (programmatische versterking) in een vitaal centrum

We gaan uit van onderscheidende clusters op het gebied van winkelen (o.a. hoofdwinkelstraat), horeca (concentratiegebieden), kantoren (o.a. stationsgebied en Bestuurskwartier) en creatieve sector en cultuur (o.a. Coehoorn en rondom Stadstheater). Het Ontwikkelperspectief is erop gericht om deze clusters te versterken en daarmee een complementaire mix van programma's in de stad te realiseren. Voorbeeld hiervan is om, in lijn met het Omgevingsplan, het kernwinkelgebied te versterken: geen woningen in de plint, wel op de verdiepingen. De straten ten zuiden van de hoofdwinkelstraat, zoals de Bakkerstraat en Koningsstraat, willen we sterker programmeren met aantrekkelijke invulling van de panden. Rondom het Stadstheater werken we aan een clustering van culturele functies zoals Introdans en mogelijk Oostpool, aangevuld met creatieve makers. De ontwikkeling van de Korenmarkt (één van de



Datum: 17 maart 2026  
Zaaknummer: 4190830  
Pagina: 4

horeca-concentratiegebieden) naar een bredere programmering van dag-, avond- en terrascultuur willen we verder doorzetten.

Een vitaal centrum is daarnaast ook een centrum waarvan leefbaarheid en sociale samenhang onder bewoners en gebruikers van de binnenstad een onlosmakelijk onderdeel vormen en waarop inzet en investeringen nodig zijn.

#### Groeiend centrum

In een groeiend centrum gaat het niet enkel meer om de binnenstad, maar om een vergroot gebied waartoe ook het stationsgebied en Coehoorn, het Spijkerviertel en Coberco behoren. Rondom de belangrijke binnenstadsentrees ontstaan hoogdynamische gebieden met een mix van programma en aantrekkelijke openbare ruimte. Het 'vergroten' centrum strekt zich uit over de Singels, waardoor er een aaneengesloten stedelijk gebied ontstaat. Dit leidt tot een completer en rijker centrum en dit brengt verschillende functies, deelgebieden en sferen bij elkaar.

Qua groei van het centrum is de opgave voornamelijk kwalitatief en niet kwantitatief. Het centrum vindt zichzelf al jarenlang opnieuw uit binnen de bestaande contouren. Programma toevoegen is geen doel op zich, iedere toevoeging moet een bijdrage leveren aan het versterken van de kwaliteit.

De binnenstad kenmerkt zich momenteel al door de hoogste dichtheid van de stad. Verdichting vindt daarom plaats binnen de bestaande contouren van bebouwing en stedenbouwkundige structuur, met kansen voor optopping (één of meer bouwlagen toevoegen). In de zuidelijke binnenstad liggen incidenteel kansen voor hogere bebouwing. Aan weerszijden van de binnenstad zetten we in op een andere manier van verdichting. In het Stationsgebied/Coehoorn wordt de lijn van een cluster van torens doorgezet. Coberco vormt een vooruitgeschoven post van de hoogbouw op Rijnpark. Het Spijkerviertel is een gebied dat al erg dichtbebouwd is en veel kwaliteit heeft en alleen op enkele plekken verbetering behoeft. We bekijken de verdichtingsmogelijkheden voor het centrum in samenhang met de Ruimtelijke Strategie Binnenstedelijk bouwen, die nu wordt uitgewerkt ([Raadsbrief 'Binnenstedelijk Bouwen Arnhem 2040, ruimtelijke strategie, omgevingskwaliteit en bezonning'](#)).

#### Openbare ruimte en Koele netwerken in een toekomstbestendig centrum

Een toekomstbestendig centrum Arnhem is een centrum dat uitnodigt tot aangenaam verblijven en ontmoeten in alle seizoenen, voor iedereen. Een centrum dat zowel functioneel als gastvrij is en waar de Arnhemse identiteit van "groen, creatief en vrij" naar voren komt. In de visie Openbare Ruimte en Koele Netwerk zijn hiervoor integrale spelregels opgenomen hoe de verschillende openbare ruimtes worden ingericht. Klimaatbestendigheid, mobiliteitstransitie, toegankelijkheid, verblijfskwaliteit, leesbaarheid en duurzaamheid zijn integraal meegenomen. De visie is een-op-een overgenomen in het Ontwikkelperspectief en uitgebreid over de Singels heen. Het Singelpark (Janspark en Musispark) zelf is een plek waar meerdere opgaven samenkomen (groen netwerk, mobiliteitstransitie, erfgoed etc.). De Singel transformeert van versnipperd groen naar verbonden groen. Het park is een centraal onderdeel van het centrum, niet de begrenzing. Omliggende gebouwen staan in en aan het park. Hiervoor zijn op



Datum: 17 maart 2026  
Zaaknummer: 4190830  
Pagina: 5

sommige plekken aanpassingen in de mobiliteitsstructuur nodig. Door de barrièrewerking van de infrastructuur op te heffen en de Singel meer ruimte te geven ontstaat een aangename verblijfsplek en bestemming in het centrum.

#### Duurzame mobiliteit in een gastvrij centrum

Het Ontwikkelperspectief bouwt voort op de principes uit het [Duurzaam Mobiliteitsplan 2024-2040](#) en laat zien hoe de netwerken in het centrum zullen werken. De entrepunten tot de binnenstad worden kwalitatief verbeterd. De aanloopstraten van en naar de binnenstad zijn voor iedereen toegankelijk en sluiten aan op belangrijke hoofdstructuren, zoals het kernwinkelgebied, de centrale verblijfszone en de Rijnkade. Deze straten kunnen door de juiste programmering en een ruimtelijke kwaliteitsimpuls beter aansluiten op het profiel van het centrum. Hierin is de nabijheid van voorzieningen een belangrijk uitgangspunt, net als het realiseren van toegankelijke (nieuwe) fietsparkeerplekken en parkeergarages. In de [Uitvoeringsagenda Duurzaam Mobiliteitsplan](#) is opgenomen welke stappen op korte termijn daarin genomen gaan worden.

#### **Gebiedspaspoorten en doorkijk naar toepassing**

In de tweede fase van het opstellen van het Ontwikkelperspectief werken we gebiedspaspoorten uit voor deelgebieden in het centrum. Met deze paspoorten laten we zien hoe we op gebiedsniveau kijken naar de ontwikkeling van het centrum, waarbij elk gebied zijn eigen identiteit heeft. Daarbij worden lokale kansen, uitdagingen en (potentiële) ontwikkelingen in beeld gebracht.

Daarnaast verkennen we hoe we op korte, middellange en lange termijn het Ontwikkelperspectief kunnen toepassen. Hierin nemen we lopende projecten en bestaande initiatieven mee.

#### **Participatie**

Eerdere participatietrajecten en doorlopende gesprekken met ondernemers en belangenverenigingen in het centrum hebben ons al informatie opgeleverd over hoe het centrum wordt ervaren en waar de knelpunten en kansen liggen. Denk aan participatietrajecten rondom de Omgevingsvisie, het Duurzaam Mobiliteitsplan en de Visie Openbare Ruimte en Koele Netwerk. Voor het Ontwikkelperspectief zelf doorlopen we ook een participatietraject (niveau informeren en raadplegen).

In de eerste fase zijn er twee participatiebijeenkomsten geweest met een brede groep van belanghebbenden. Uitgenodigd waren vertegenwoordigers van PBA (kwartiermakers, werkgroepen, bestuur), bewonersplatforms Arnhem 6811 en Arnhems Hart, cultuurinstellingen (vertegenwoordigers), Arnhems Platform voor Chronisch Zieken en Gehandicapten en de Jongerenraad026. De aanwezigen hebben input gegeven op vragen over welk centrum Arnhem nu is en welk centrum we willen zijn, en konden reageren op de eerste thematische uitwerkingen. Deze input is meegenomen in de uitwerking. Daarnaast hebben we gedurende het proces regelmatig contact met PBA.

Ook in de tweede fase organiseren we participatiemomenten, specifiek gericht op de gebiedspaspoorten. Daarvoor zullen we ook bewoners uitnodigen om hun visie op de binnenstad en de deelgebieden te



Datum: 17 maart 2026  
Zaaknummer: 4190830  
Pagina: 6

geven; wat voor hart van de stad willen de Arnhemmers in 2040? Er komt een pagina op de website van de gemeente waar informatie over het Ontwikkelperspectief te vinden is.

### **Besluitvorming**

Het Ontwikkelperspectief, inclusief gebiedspaspoorten en een doorkijk naar toepassing ervan, leggen we later dit jaar in een voorstel ter besluitvorming aan u voor. Met dit voorstel wordt ook beoogd toezegging [Ruimtelijke randvoorwaarden Bestuurskwartier Arnhem](#) uit te voeren.

Hoogachtend,  
het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,  
de secretaris, de burgemeester,

P. Sennema

A. Marcouch

### **Bijlage**

- Concept-Ontwikkelperspectief Arnhem Centrum 2040