Compensatieplan gebiedsontwikkeling Rijnpark



GEMEENTE Arnhem

30 april 2025

1. Inleiding

De gemeente Arnhem gaat de werklocatie Rijnpark transformeren naar een woon-werkgebied. De afgelopen jaren zijn de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen (hierna: GMR) en de provincie Gelderland (hierna: provincie) op verschillende momenten en aan verschillende tafels geïnformeerd over én besluitvormend betrokken geweest bij deze ontwikkeling. Spoorzone Arnhem-Oost, waar Rijnpark een onderdeel van is, is als grootschalige (woningbouw)ontwikkeling benoemd in de Woondeal 2.0: een samenwerkingsagenda tussen onder andere de provincie Gelderland en gemeente Arnhem. Ook heeft de provincie meegetekend op het BO Mirt besluit waarin de Novex-bijdrage voor Rijnpark is vastgesteld. Daarnaast is in het vastgestelde Regioarrangement Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen aandacht geweest voor de verschillende benodigde transformaties van bedrijventerreinen naar woon-werklocaties om de gevolgen van de woningcrisis te kunnen verminderen.

Op dit moment worden door de gemeente Arnhem de eerste planologische stappen gezet om de realisatie van Rijnpark mogelijk te maken. Het is daarom belangrijk om de ontwikkeling van Rijnpark te bezien in relatie tot het huidige en nieuwe Regionaal Programma Werklocaties (RPW) en de provinciale omgevingsverordening. Dit is de reden om dit voorliggende compensatieplan op te stellen.

In hoofdstuk 2 van dit compensatieplan wordt de aanleiding van dit compensatieplan nader beschreven. Hoofdstuk 3 schetst de context; in diverse beleids- en gebiedsontwikkelingsdocumenten is ingezet op het borgen van voldoende ruimte voor werk en het principe van het juiste bedrijf op de juiste plek. Hoofdstuk 4 beschrijft de huidige situatie van Rijnpark en omgeving op het gebied van arbeidsplaatsen, vierkante meters terrein en bedrijfsvloeroppervlakte én milieuruimte. Hoofdstuk 5 beschrijft dezelfde onderdelen, maar dan voor de toekomstige situatie. Daarbij wordt nadrukkelijk gekeken naar de werklocaties rondom Rijnpark. In dit hoofdstuk geven we aan welke toezeggingen, inspanningen en onderzoeken we voorstellen ter compensatie. Hoofdstuk 6 geeft in tabelvorm een overzicht van de compensatie door de gegevens van de huidige en toekomstige situatie uit de voorgaande hoofdstukken, bij elkaar te zetten. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de monitoring en jaarlijkse rapportage van de voortgang van het compensatieplan. In de bijlage zijn verduidelijkende kaarten met toelichting opgenomen.

2. Aanleiding

De ontwikkeling van Rijnpark is concreter geworden vanwege onder andere de ruimtelijk-juridische procedures. Er hebben namelijk twee ontwerp omgevingsplannen ter inzage gelegen die nodig zijn om de toekomstige ontwikkeling van Rijnpark mogelijk te maken: het aanpassen van de milieucategorieën in Rijnpark e.o. en het aanpassen van het geluidgezoneerd bedrijventerrein. Deze ontwerp omgevingsplannen zien dus enkel op aanpassingen van de milieucategorieën op en rondom Rijnpark. Bestaande bedrijven worden (nu) nog niet wegbestemd. Het is daarom belangrijk om de ontwikkeling van Rijnpark te bezien in relatie tot het huidige en nieuwe Regionaal Programma Werklocaties (RPW) en de provinciale omgevingsverordening. Alle bedrijventerreinen die in het provinciale informatiesysteem (IBIS) zijn opgenomen, vallen onder de regels van het RPW en de omgevingsverordening. Figuur 4 in de bijlage laat zien hoe Rijnpark als bedrijventerrein in IBIS is opgenomen en welk gebied valt onder de gebiedsontwikkeling van Rijnpark in twee fasen.

In instructieregel 5.70 van de omgevingsverordening is als eerste lid opgenomen dat een omgevingsplan een uitbreiding of wijziging van een bestaande werklocatie alleen toelaat als die ontwikkeling past binnen het vastgestelde regionaal programma werklocaties.

In het huidige RPW 2021-2024 is de transformatie van Rijnpark niet meegenomen, omdat dit RPW te vroeg kwam en er nog besluiten door de gemeenteraad moesten worden genomen. In de Monitoring RPW 2022 is wel aandacht gevraagd voor de transformatie van bepaalde bedrijventerreinen (niet bij naam genoemd), maar is gesteld dat de vervangingsvraag daarvoor nog niet kon worden berekend. In het nieuwe RPW 2025-2028 – dat begin april ter vaststelling is aangeboden aan de regiogemeenten – is de ontwikkeling van het Rijnpark wel meegenomen. Als onderlegger is de totale vervangingsvraag voor de hele regio berekend, waarbij ons inziens gerekend is met een (te) hoge vervangingsvraag voor Rijnpark. De provincie heeft een zienswijze ingediend tegen het ontwerp omgevingsplan vanwege de instructieregel in de omgevingsverordening.

In het vast te stellen RPW 2025-2028 is opgenomen dat het behoud van bestaande bedrijventerreinen de eerste stap is. Als een bestaand bedrijventerrein wordt getransformeerd of gewijzigd, dan dient de betreffende gemeente een compensatieplan op te stellen en voor te leggen aan de regio. Het compensatieplan moet hieraan voldoen: *"In het compensatieplan staat dus een onderbouwing van het aantal vierkante meters terrein/ BVO bedrijfsruimte, arbeidsplaatsen en de milieubelastingsruimte in de huidige en toekomstige situatie. Het uitgangspunt is om het aantal m2 terrein/ BVO minimaal gelijk te houden. Gemeenten kunnen daar onderbouwd van afwijken, bijvoorbeeld vanwege efficiënter ruimtegebruik, ruimtegebruik per baan te verlagen, specifieke locatiekenmerken, etc."* Rijnpark wordt in het nieuwe RPW 2025-2028 geschaard onder het overgangsrecht, omdat de plannen ervoor wel bekend zijn maar formeel nog niet zijn vastgelegd in een vastgesteld omgevingsplan. Voor plannen onder het overgangsrecht wordt een maatwerkoplossing gezocht.

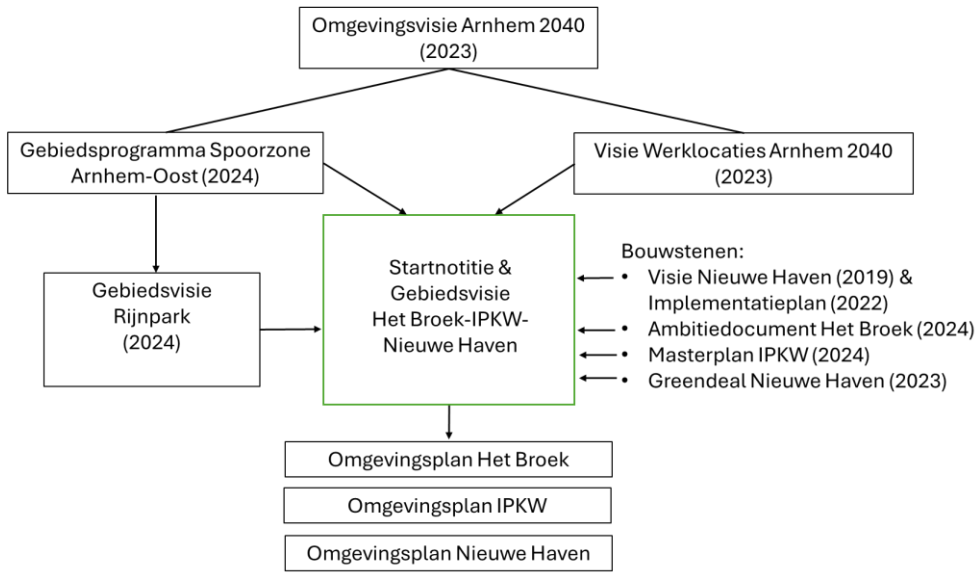
Dit voorliggende compensatieplan is opgesteld om te voldoen aan de voorwaarden uit het RPW en aan de instructieregel uit de omgevingsverordening. In het compensatieplan gaan we uit van toekomstige situatie waarin Rijnpark is ontwikkeld als woon-werkgebied. We beperken ons dus

niet tot de huidige situatie waarin met het aanpassen van de milieucategorieën wordt voorgesorteerd op de gebiedsontwikkeling. Dit compensatieplan maakt onderdeel uit van het vaststellen van de twee omgevingsplannen voor Rijnpark e.o.

3. Context: borging van voldoende ruimte voor werk

Een belangrijk uitgangspunt voor de gemeente Arnhem is dat we een groeiende stad in balans zijn. Dit betekent dat we niet alleen inzetten op het bouwen van extra woningen, maar ook dat de werkgelegenheid meegroeit met de stijging van het inwoneraantal. Hiervoor is het noodzakelijk dat er voldoende ruimte voor werk is en dat het juiste bedrijf op de juiste plek is gevestigd. Op die manier blijft Arnhem aantrekkelijk voor bedrijven en kunnen die bedrijven zorgen voor werkgelegenheid passend bij de Arnhemse beroepsbevolking. De afgelopen jaren hebben we met het vaststellen van diverse beleids- en gebiedsontwikkelingsdocumenten ingezet op het borgen van voldoende ruimte voor werk en het principe van het juiste bedrijf op de juiste plek. Dit is zowel op hoofdlijnen en stadsbreed gebeurd (zoals in het Omgevingsvisie en de Visie Werklocaties) als concreet per locatie (zoals de Gebiedsvisie Rijnpark en het Ambitiedocument Het Broek). Hierdoor is er sprake van een consistente lijn.

De vervangingsvraag en compensatie van Rijnpark moeten in relatie gezien worden tot de ontwikkeling van de directe omgeving en kunnen niet sec bekeken worden binnen de grenzen van Rijnpark. De opgaven in de Spoorzone Arnhem-Oost, in Rijnpark maar bijvoorbeeld ook op Het Broek, zijn met elkaar verbonden. In de vastgestelde Visie Werklocaties Arnhem 2040 is opgenomen dat we de bestaande bedrijventerreinen intensiever willen gebruiken, zowel ruimtelijk als functioneel. In het vastgestelde gebiedsprogramma Spoorzone Arnhem-Oost en het vastgestelde ambitiedocument Het Broek is deze ambitie herhaald en verder geconcretiseerd. Ook hebben we het transformatieplan fase 1 voor de Spoorzone Arnhem-Oost opgesteld met als doel de opgaven voor de verplaatsing van de bedrijvigheid nader te concretiseren. Voor de naastgelegen werklocaties Het Broek, IPKW en Nieuwe Haven is een startnotitie vastgesteld en een gebiedsvisie in de maak (later dit jaar gereed). Figuur 1 laat zien welke documenten al zijn vastgesteld en toont dat de gebiedsvisie de onderbouwing vormt voor het actualiseren van de omgevingsplannen voor de drie werklocaties.



Figuur 1: Samenhang relevante documenten

4. Huidige situatie

Rijnpark is gelegen in Arnhem-Oost, direct ten noorden van de Rijn. Figuur 2 toont de werklocaties Rijnpark en andere werklocaties in Arnhem-Oost die in dit compensatieplan aan bod komen. Het huidige bedrijventerrein Rijnpark is ruim 60 hectare groot. De gebiedsafbakening van de gebiedsontwikkeling Rijnpark wijkt op een paar punten af van de werklocatie Rijnpark, maar het volstaat om te melden dat het overgrote deel van het huidige Rijnpark wordt getransformeerd. De huidige werklocatie Rijnpark bestaat niet alleen uit bedrijfsruimten, maar ook uit twee spooremplacementen, een compleet wijkwinkelcentrum, kantoorpanden en perifere en grootschalige detailhandel.

We beschrijven hieronder de huidige situatie van Rijnpark (en de delen van de naastgelegen bedrijventerreinen waarvoor de ontwerp omgevingsplannen gelden) op het gebied van arbeidsplaatsen, vierkante meters terrein en bedrijfsvloeroppervlakte én milieuruimte.



Figuur 2: Luchtfoto huidige situatie werklocaties in Spoorzone Arnhem-Oost



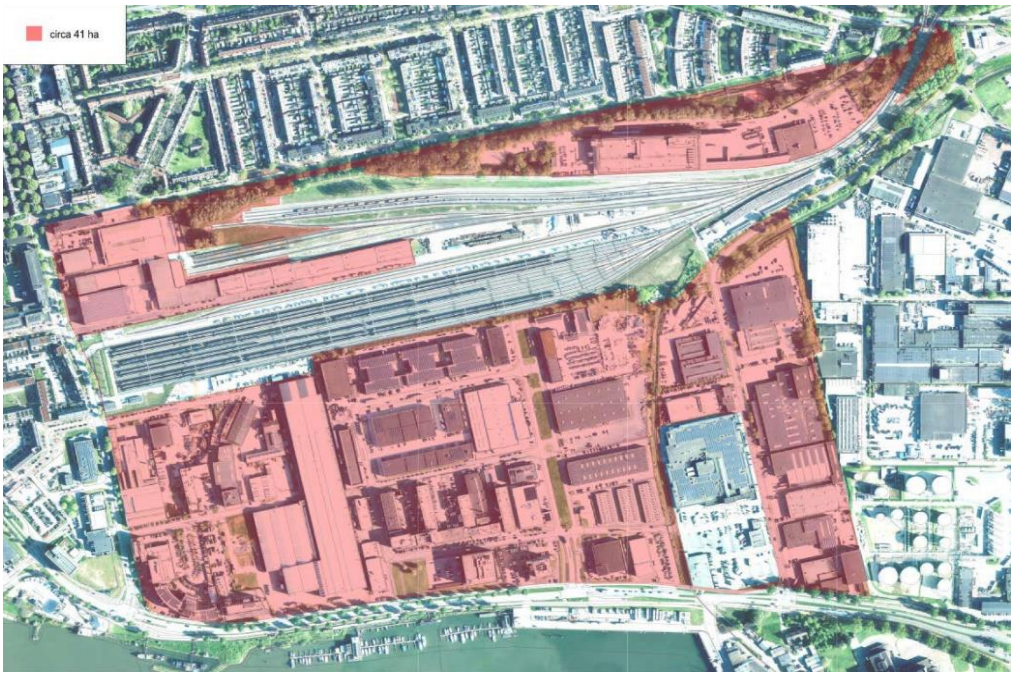
4.1 Arbeidsplaatsen

In het huidige Rijnpark zijn circa 320 geregistreerde bedrijven en circa 2.600 banen[1]. Het aantal banen is exclusief PostNL; er is aan de locatie op Rijnpark een groter aantal banen gekoppeld dan de hoeveelheid mensen die in werkelijkheid óp deze locatie werken. De circa 200 tot 300 banen die rechtstreeks verbonden zijn aan deze locatie, zullen door structurele veranderingen op de postmarkt in de komende jaren verplaatst worden naar buiten de regio.

Het aantal banen per bedrijf verschilt, maar het valt op dat het overgrote deel van de bedrijven 5 of minder werknemers heeft. Het aantal geregistreerde eenmanszaken ligt met 102 (32% van het totaal) hoog. In de praktijk zal dit aantal hoger liggen, want bij de bedrijven waar het aantal werknemers niet geregistreerd is, gaat het vaak om kleine bedrijven of eenmanszaken. Er zijn slechts 28 geregistreerde bedrijven met 10 of meer werknemers, circa 9% van het totaal aan geregistreerde bedrijven.

4.2 Vierkante meters terrein en bedrijfsvloeroppervlakte

Zoals gezegd is het bedrijventerrein Rijnpark ruim 60 hectare groot. De gebiedsontwikkeling Rijnpark beslaat, verdeeld over twee fase, 70 hectare. De twee spooremplacementen van ProRail en NS vallen formeel onder het bedrijventerrein, maar kunnen natuurlijk niet gezien worden als klassieke bedrijfsfuncties. Tezamen is het ruimtebeslag van deze functies circa 15 hectare. Daarnaast is 2,6 hectare in gebruik door het winkelcentrum De Lely (gebouwen en parkeerplaats). In overleg met de GMR en de provincie mogen we in dit compensatieplan uitgaan van de ruimte exclusief spooremplacementen en winkelcentrum De Lely. Het gaat dan om de roodgekleurde gebieden van circa 41 hectare in figuur 3.



Figuur 3: delen Rijnpark die meegenomen worden in compensatieplan

[1] Op basis van de Provinciale Werkgelegenheidsenquête (PWE).

Vanwege alle bijzondere functies die op het bedrijventerrein zijn gevestigd, ligt het niet voor de hand om in dit compensatieplan alleen te rekenen met de vierkante meters terrein. We kijken daarom ook naar de bedrijfsvloeroppervlakte (bvo). Een van de opties om de m^2 bvo inzichtelijk te krijgen, is om te kijken naar de (maximale) bebouwingsmogelijkheden. Dit kan op basis van de huidige bestemmingsplannen. De (maximale) bedrijfsvloeroppervlakte is te bepalen op basis van de bouwvlakken in combinatie met de maximale bebouwingspercentages van de gronden met de bestemming 'Bedrijf'. Op de gronden die liggen binnen de grens van de gebiedsontwikkeling Rijnpark kan op basis van de huidige bestemmingsplannen maximaal 273.846 m^2 aan bedrijfsoppervlakte worden gerealiseerd. Daarvan heeft 87.287 m^2 functieaanduidingen in de bestemmingsplannen, met name voor kantoor en (perifere) detailhandel. De functieaanduidingen zijn 'bovenop' de bestemming 'bedrijf' gelegd; die bestemming geldt overal in Rijnpark.

In de praktijk zijn die vierkante meters in gebruik door de functies waarvoor de functieaanduidingen gelden. Dus als kantoor en (perifere) detailhandel, niet als bedrijfsruimten. Dit is in alle gevallen al jaren het geval, soms zelfs decennia. Als de gebiedsontwikkeling Rijnpark er niet was geweest, dan was de kans zeer groot dat de vierkante meters nog voor jaren (decennia) zouden worden gebruikt als kantoor en (perifere) detailhandel. We rekenen in dit compensatieplan daarom met 186.559 m^2 (= 273.846 - 87.287) bedrijfsruimten in de huidige situatie. Op basis van de BAG is het bestaande m^2 oppervlakte bedrijfsgebouwen 230.064 m^2. Dit betekent dus dat niet alle bebouwingsmogelijkheden binnen het bestemmingsplan zijn benut.

Rijnpark: m^2 bedrijfsvloeroppervlakte op basis van bouwmogelijkheden bestemmingsplannen	
Totaal bestaand	**273.846 m^2**
waarvan te compenseren in dit compensatieplan	*186.559 m^2*

4.3 Milieuruimte

Planologische ruimte

In het verleden is voor een deel van bedrijventerrein Rijnpark een nieuw omgevingsplan met lagere milieucategorieën vastgesteld, zodat de ontwikkeling van de woonwijk Nieuwe Kadekwartier mogelijk werd gemaakt. In Rijnpark lopen de toegestane milieucategorieën daarom op van 2 naar 4.2. In de onderstaande tabel is de verdeling in milieucategorieën te zien. Bijna de helft (133.314 m^2) heeft een planologische ruimte tot en met milieucategorie 4.2. Figuur 5 in de bijlage toont op een kaart de planologische milieuruimte in de huidige situatie in Rijnpark.

Rijnpark: m^2 bedrijfsvloeroppervlakte op basis van bouwmogelijkheden bestemmingsplannen	
Milieucategorie 2	73.414 m^2
Milieucategorie 3.1 en 3.2	67.119 m^2
Milieucategorie 4.1 en 4.2	133.314 m^2
Totaal bestaand	**273.846 m^2**
waarvan met functieaanduidingen	*87.287 m^2*

Het werkingsgebied van de ontwerp omgevingsplannen is groter dan de gebiedsontwikkeling Rijnpark. Er vinden ook planologische aanpassingen plaats op delen van bedrijventerreinen Het Broek en Nieuwe Haven, waar nu nog een milieucategorie van 4.2 geldt. Het gaat om maximaal 90.556 m^2 bvo, waarvan 3.310 m^2 een functieaanduiding heeft (perifere detailhandel). In de tabel

hieronder is te zien dat slechts een klein deel, namelijk 5.171 m^2, wordt afgeschaald naar lager dan milieucategorie 4 (zie paragraaf 5.3).

Buiten Rijnpark: m^2 bedrijfsvloeroppervlakte op basis van bouwmogelijkheden bestemmingsplannen dat valt binnen de ontwerp omgevingsplannen	
Van milieucategorie 4.2 naar lager dan 4	5.171 m^2

Feitelijke ruimte

In de praktijk gebruikt het overgrote deel van de bedrijven de planologische milieuruimte niet; dit geldt zowel voor Rijnpark als de delen buiten Rijnpark. Dat blijkt onder andere uit de vele functieaanduidingen in het gebied (zie figuur 6 in de bijlage).

Uit de Milieu Effect Rapportage (MER) voor Rijnpark blijkt dat er in de huidige situatie 35 bedrijven in Rijnpark zijn gevestigd die in milieucategorie 3.1 of hoger vallen. Van die 35 bedrijven zijn er 8 bedrijven die sowieso niet mengbaar zijn met wonen. Daaronder vallen ook de twee spooremplacementen van ProRail en NS. In dit compensatieplan rekenen we met 6 bedrijven, omdat we in overleg met provincie en GMR de twee emplacementen buiten beschouwing laten. Deze 6 bedrijven verschillen in omvang, waarbij recyclebedrijf Van Houtum (in onderstaande tabel het enige milieucategorie 5.1-bedrijf en in figuur 6 in de bijlage zichtbaar met een ‘C’ op de kaart) in m^2 het grootst is.

Milieucategorie	Aantal bedrijven	% van totaal bedrijven
3.1	21	6,6
3.2	10	3,1
4.1	2	0,6
4.2	1	0,3
5.1	1	0,3
Totaal	**35**	**10,9**

5. Toekomstige situatie: voorstel tot compensatie

In zowel de gebiedsontwikkeling Rijnpark als in de werklocaties Het Broek, IPKW en Nieuwe Haven als elders in de stad zetten we in op voldoende ruimte voor werk en het juiste bedrijf op de juiste plek. Soms is dat al heel concreet en meetbaar, in andere gevallen zijn het (beleids)uitgangspunten en vindt concretisering nog plaats. We maken daarom in de compensatiemaatregelen een onderscheid in (harde) toezegging, inspanning en onderzoek.
We beschrijven hieronder de toekomstige situatie van Rijnpark, de naastgelegen werklocaties en elders in de stad op het gebied van arbeidsplaatsen, bedrijfsvloeroppervlakte én milieuruimte. In hoofdstuk 6 vatten we de informatie uit hoofdstukken 4 en 5 samen in een overzichtstabel.

5.1 Arbeidsplaatsen

Binnen Rijnpark
In de vastgestelde gebiedsvisie Rijnpark is opgenomen dat de ambitie is om ruimte voor 5.000 banen te realiseren in het nieuwe Rijnpark. Het gaat dan om alle banen (bedrijven, commerciële en maatschappelijke voorzieningen). Dit betekent bijna een verdubbeling van het huidige aantal banen. Dit is alleen mogelijk als de benodigde ruimte per baan afneemt. Aan de hand van kengetallen per werkfunctie wordt periodiek doorgerekend of we met het niet-wonenprogramma nog steeds tot 5.000 banen komen. Deels zal het om andere typen banen gaan dan in de huidige situatie, maar er blijven veel banen bij bedrijfsruimtegebruikers. Daarbij geldt uiteraard de kanttekening dat we als gemeente meer invloed hebben op het aantal en type vierkante meters niet-wonenprogramma dat wordt gerealiseerd dan het aantal banen dat elk type bedrijvigheid met zich zal meebrengen. Vandaar dat wij het in dit compensatieplan hebben over ruimte voor banen.

Buiten Rijnpark
Door intensivering en kwaliteitsverbetering op de omliggende bedrijventerreinen (zie paragraaf 5.2) denken we zo'n 10% vergroting van de ruimte voor banen te kunnen realiseren. Dat zijn circa 570 banen. Deze ambitie is vastgelegd in het vastgestelde Gebiedsprogramma Spoorzone Arnhem-Oost. In de gebiedsvisie Het Broek – IPKW – Nieuwe Haven waar we momenteel aan werken en die we beogen voor de zomer gereed te hebben, wordt dit nader onderbouwd.

Deelconclusie
We kunnen de conclusie trekken dat compensatie van banen in het gebied zelf en de naastgelegen werklocaties meer dan voldoende lukt. We gaan zelfs uit van een forse stijging van het aantal banen.

5.2 Vierkante meters terrein en bedrijfsvloeroppervlakte

Binnen Rijnpark
Het toekomstige Rijnpark krijgt een omvangrijk en divers niet-wonenprogramma, zonder emplacementen. Dit niet-wonenprogramma is berekend in bvo en niet in terreinoppervlak. We houden daarbij de cijfers aan waarop de gebiedsvisie is gebaseerd; het gaat dan om 264.000 m^2. De grootste categorieën functies binnen het niet-wonenprogramma worden gevormd door bedrijfsruimten (150.000 m^2) en kantoren (39.000 m^2), zoals ook in de huidige situatie het geval is. Het gaat daarbij wel om bedrijven geschikt voor functiemenging (zie paragraaf 5.3). De ruimten krijgen een andere verschijningsvorm dan in de huidige situatie en de bedrijven. De huidige dominante verschijningsvorm is panden die een- of tweelaags zijn en niet worden

gecombineerd met andere functies. De toekomstige verschijningsvormen zijn diverser: in bestaande gebouwen, in plinten van nieuwe gebouwen in combinatie met andere functies erboven (zoals wonen) én in gestapelde werkgebouwen.

Als we wél kijken naar terreinoppervlakte, dan valt op dat het zuidoostelijke deel (circa 7,5 ha) volledig een bedrijfsbestemming krijgt en niet wordt gemengd met wonen. Een groot deel van de 150.000 m^2 bedrijfsruimten in heel Rijnpark zal in deze zone worden gerealiseerd. De bedrijfsruimten zullen moeten worden gerealiseerd in meerlaagse bedrijfspanden. Een gedeelte van het zuidoostelijke deel is ook in beeld als zoekgebied voor de realisatie van een cluster voor de bestaande perifere en grootschalige detailhandel. In figuur 7 in de bijlage is op een kaart te zien hoe de functiemenging in Rijnpark in de toekomstige situatie eruitziet. Het bedrijvendeel aan de zuidoostelijke kant is te herkennen aan de paarse kleur.

We kunnen op basis van de huidige kennis de volgende toezeggingen, inspanningen en onderzoeken benoemen:

- Toezegging: We zetten 21.000 m^2 bvo bedrijfsruimte in het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan voor fase 1 (als onderdeel van de 150.000 m^2 bedrijfsruimte in heel Rijnpark) vast in een stedenbouwkundig programma dat later dit jaar wordt vastgesteld. Bij de doorvertaling in een ontwikkelend omgevingsplan zullen we deze vierkante meters bvo bedrijfsruimte als (minimale) norm vastleggen. We leggen zoveel mogelijk op locaties die zijn bedacht voor bedrijfsruimten alleen de activiteiten ‘bedrijven’ of ‘bedrijven geschikt voor functiemenging’, zodat andere activiteiten niet zijn toegestaan. Bij de uitwerking van fase 2 zullen we dit op eenzelfde manier doen.
- Inspanning: We zetten ons in om de bestaande perifere en grootschalige detailhandelsvestigingen in Rijnpark, Schaapsdrift en Het Broek te clusteren en ruimte-efficiënter te huisvesten in het zuidoostelijke bedrijvendeel van Rijnpark. In het concept Detailhandelsbeleid hebben we opgenomen dat dit voor de hoofdstructuur detailhandel in Arnhem gewenst is en in het RPW 2025-2028 is opgenomen dat de realisatie van een nieuw cluster wordt verkend.
- Onderzoek: In het in voorbereiding zijnde Detailhandelsbeleid zullen we uitspraken doen welke structuur in Rijnpark gewenst is voor de hoofdstructuur detailhandel in Arnhem. Als onderdeel van de gebiedsontwikkeling Rijnpark onderzoeken we voor zowel Rijnpark fase 1 als voor Rijnpark fase 2 verschillende scenario’s voor de opzet van de detailhandelsvoorzieningen. Hierbij wordt, in lijn met de gebiedsvisie Rijnpark, ingezet op het slim combineren en mengen van functies, om alle ambities in Rijnpark in samenhang een plek te kunnen geven. Binnen de gebiedsontwikkeling Rijnpark onderzoeken we integraal en binnen de gestelde kaders welk toekomstscenario het meest gewenst is en haalbaar is (stedenbouwkundig, financieel, juridisch, et cetera). We verwachten dat we hierover in 2026 meer duidelijkheid kunnen geven.
- Onderzoek: We zijn bezig met de eerste verkenningen en uitwerkingen van Rijnpark fase 2. Daarbij rekenen we voor het zuidoostelijke bedrijvendeel met een floorspace-index (fsi)[2] van tussen de 2 en 3. Dat is voor Arnhemse begrippen fors, maar ligt qua ambitie wel in lijn met vergelijkbare planontwikkelingen in andere steden. We zullen onderzoeken hoe we een dergelijke fsi in de praktijk kunnen realiseren.

[2] Een fsi is de verhouding tussen de oppervlakte van een kavel en de bedrijfsvloeroppervlakte. Als een kavel voor 50% is bebouwd met twee lagen, dan is de fsi 1. In het nieuwe RPW 2025-2028 rekenen we bij nieuwe bedrijventerreinen met een fsi van minimaal 1,4.

Buiten Rijnpark

Het beter benutten van de bestaande bedrijventerreinen heeft continu onze aandacht. Figuur 2 laat de ligging zien van de werklocaties. We kunnen op basis van de huidige kennis de volgende toezeggingen, inspanningen en onderzoeken benoemen:

- Toezegging: Het beter benutten van de werklocaties vormt een belangrijk thema van de gebiedsvisie Het Broek – IPKW – Nieuwe Haven waar we momenteel aan werken en die we beogen voor de zomer gereed te hebben. Het gaat dan onder andere om de bebouwingsmogelijkheden, zoals waar welke bouwhoogtes en bebouwingspercentages passend zijn. We doen in de gebiedsvisie harde uitspraken over het vergroten van de bebouwingsmogelijkheden. Na de gebiedsvisie stellen we ontwerp omgevingsplannen op, waarbij we op basis van de gebiedsvisie de maximale bouwhoogtes gaan verhogen en minimale bouwhoogtes, bebouwingspercentages en/of floorspace-index gaan opnemen. Een eerste inschatting is dat we minimaal 20.000 m^2 extra bebouwing kunnen realiseren op de bestaande werklocaties die onderdeel zijn van dit compensatieplan.
- Toezegging: De Oude Veerweg maakt onderdeel uit van het projectgebied voor de gebiedsvisie Het Broek – IPKW – Nieuwe Haven. De Oude Veerweg is met een aparte status opgenomen in IBIS maar is nog geen bedrijventerrein en kent alleen een ontwerp omgevingsplan uit 2019. De oppervlakte van 19.552 m^2 waar het ontwerp omgevingsplan uit 2019 voor geldt, gaan we inzetten als bedrijventerrein en als locatie voor de bestaande zorgfuncties. De zorgfuncties hebben een ruimtebeslag van circa 4.000 m^2 terrein. In het ontwerp omgevingsplan hebben de zorgfuncties een aparte bestemming gekregen. Slechts een klein deel (652 m^2) heeft een dubbele bestemming (bedrijventerrein en functieaanduiding maatschappelijk). We onderzoeken of het ruimtegebruik en de positionering in het gebied van de zorgfuncties efficiënter kan. Het overgrote deel van de gronden van de Oude Veerweg is in gemeentelijk eigendom, waarbij er een eerste recht van koop geldt voor een gedeelte.
- Inspanning: We verkennen, samen met marktpartijen, de mogelijkheden om aan de rand van de werklocaties een mobiliteitshub te realiseren. De maatregel om zogenaamde stadsrandhubs te realiseren, maakt onderdeel uit van het vastgestelde Duurzame Mobiliteitsplan (DMP). Eén van de stadsrandhubs is voorzien aan de Westervoortsedijk ter hoogte van de bedrijventerreinen. De gemeenteraad heeft bij het vaststellen van het DMP veel aandacht gevraagd voor de stadsrandhubs. Door parkeervoorzieningen en andere faciliteiten te clusteren op één centrale locatie is het mogelijk om individuele kavels meer te bebouwen. Er is onderzocht dat alleen al op bedrijventerrein Het Broek circa 4.1000 formele en informele parkeerplaatsen zijn op private kavels en ruim 500 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. In totaal nemen de parkeerplaatsen ongeveer 69.000 m^2 in beslag (uitgaande van gemiddeld 15 m^2 per parkeerplaats). Dit laat zien dat er in potentie voldoende draagvlak is voor een mobiliteitshub én dat er daarmee veel mogelijkheden voor extra bebouwing en andere invullingen (zoals extra groen) ontstaan.
- Onderzoek: We zijn samen met OostNL, Stec en de provincie bezig met het opstellen van businesscases voor private kavels op Het Broek die sterk kunnen worden verdicht. Het gaat om een aantal kavels met een gezamenlijke oppervlakte van 63.000 m^2. Eén kavel daarvan wordt nu enkel gebruikt voor het bedrijfswagenpark, waarvoor er grote kansen liggen voor verdichting. De uitkomsten verwachten we voor de zomer en vormen input voor de gebiedsvisie Het Broek – IPKW – Nieuwe Haven.
- Onderzoek: Het Broek is als project aangedragen bij de Groene Metropoolregio voor de regeling van pilotprojecten die het ministerie van Economische Zaken waarschijnlijk na

de zomer openstelt voor het beter benutten van bestaande werklocaties. De provincie stelt uiteindelijk een regeling open voor het pilotproject dat in Gelderland wordt gerealiseerd.

- Onderzoek: Koningspleij Noord, in het verleden in beeld als uitbreidingslocatie maar op dit moment een zonneweide, is in de vastgestelde omgevingsvisie omschreven als onderzoekslocatie voor innovatieve bedrijvigheid in combinatie met opwek van energie. Er gelden een aantal complicerende factoren voor deze locatie, zoals de stikstofproblematiek, de nabijheid van Natura2000-gebied, waterberging (oude IJsselstrang) en natuur- en landschappelijke waarden van het gebied zelf. Het gebied wordt onderzocht in het kader van de gebiedsvisie Het Broek – IPKW – Nieuwe Haven. Dit terrein kan voorlopig niet gebruikt worden als compensatielocatie.

Deelconclusie
De omvang van het niet-wonenprogramma in Rijnpark is al groter dan het bestaande oppervlak bedrijfsruimten op basis van de BAG. Daarbij geldt wel dat het niet-wonenprogramma in de toekomstige situatie anders is samengesteld. Niettemin komt er alleen al 150.000 m^2 bedrijfsruimte terug. In combinatie met de reële verdichtingsmogelijkheden op de naastgelegen werklocaties (minimaal 20.000 m^2) en de uitbreiding met de Oude Veerweg (19.552 m^2) is het aannemelijk dat de vierkante meters bedrijfsvloeroppervlakte voldoende worden gecompenseerd binnen Arnhem.

5.3 Milieuruimte

In het RPW 2025-2028 zet de GMR in op het behouden van voldoende locaties voor bedrijven vanaf milieucategorie 3. De provincie focust vooral op het behouden van milieuruimte voor bedrijven in milieucategorie 4 of hoger. In dit compensatieplan kijken we daarom naar beide milieucategorieën, maar het specifiekst naar milieucategorie 4.

In het ontwerp omgevingsplan is voor heel Rijnpark de activiteit ‘bedrijf geschikt voor functiemening’ opgenomen. Dit is vergelijkbaar met milieucategorie 2. Binnen de gebiedsontwikkeling Rijnpark is onderzocht hoe de impact van Rijnpark op de omliggende werklocaties zo klein mogelijk kan zijn. Door het zuidoostelijke deel enkel voor bedrijven te reserveren (zie figuur 7 in de bijlage), is het mogelijk gebleken om de omvang van het gebied en de mate van aanpassing van de milieucategorieën kleiner te maken dan vooraf was gedacht. Binnen en buiten Rijnpark worden voor een gebied van in totaal 23,8 hectare de milieucategorieën aangepast, waarvan 15,2 ha geen milieucategorie 4 meer zal hebben:

- 5,4 ha van milieucategorie 3.2 naar 2
- 14,7 ha van milieucategorie 4.2 naar 2
- 3,2 ha van milieucategorie 4.2 naar 4.1
- 0,5 ha van milieucategorie 4.2 naar 3.2

In de tabel hieronder is opgenomen welke bebouwingsmogelijkheden er buiten Rijnpark over blijven voor terreinen waar nu nog milieucategorie 4.2 geldt. Meer dan de helft houdt milieucategorie 4.2, omdat daar alleen activiteiten worden uitgesloten met een risico voor de externe veiligheid. In figuur 8 in de bijlage is te zien welke beperkte delen buiten Rijnpark een andere maximale milieucategorie krijgen.

Buiten Rijnpark: m^2 bedrijfsvloeroppervlakte op basis van bouwmogelijkheden ontwerp omgevingsplan	
Milieucategorie 3.2	5.171 m^2
Milieucategorie 4.1	31.853 m^2
Milieucategorie 4.2	53.535 m^2
Totaal ontwerp omgevingsplan	**90.558 m^2**
waarvan specifieke activiteiten	*6.131 m^2*

We kunnen op basis van de huidige kennis de volgende toezeggingen, inspanningen en onderzoeken benoemen:

- Toezegging: We hebben in het vastgestelde ambitiedocument Het Broek opgenomen dat we overwegen op (een deel van) werklocatie Het Broek te gaan werken met een minimale milieucategorie, waarmee op termijn bedrijven die mengbaar zijn met andere functies elders in de stad (o.a. binnenstad en wijk- en buurtwinkelcentra) een plek zouden moeten vinden. In de gebiedsvisie Het Broek – IPKW – Nieuwe Haven waar we momenteel aan werken en die we beogen voor de zomer gereed te hebben, wordt dit nader onderbouwd op welke delen we van deze werklocaties een minimale milieucategorie gaan hanteren. Na de gebiedsvisie stellen we ontwerp omgevingsplannen op waarin we minimale milieucategorieën opnemen.
- Inspanning: In het nieuwe Rijnpark is er in principe geen ruimte voor bedrijven in milieucategorie 3 of hoger. Vanwege de systematiek van de nieuwe omgevingswet kan het zijn dat bedrijven die formeel in milieucategorie 3.1 vallen maar in de praktijk op een milieuonderdeel minder overlastgevend zijn, zich toch kunnen vestigen in Rijnpark. De kans hierop is het grootst in het zuidoostelijke deel, het bedrijvendeel. We onderzoeken welke milieuruimte mogelijk is met woningbouw in de omgeving. We spannen ons in om in het zuidoostelijke bedrijvendeel de planologische milieuruimte zo hoog mogelijk te laten zijn.
- Inspanning: We zijn in gesprek met alle 6 de bedrijven en de 2 spooremplacementen uit Rijnpark die op basis van hun milieucategorie zeker niet mengbaar zijn met wonen en daarom niet in Rijnpark kunnen blijven of terugkeren. Aan de hand van het transformatieplan Spoorzone Arnhem-Oost willen we deze bedrijven perspectief bieden. Voor het bedrijf met de hoogste milieucategorie, Van Houtum, onderzoeken we concrete alternatieve locaties. We verwachten dat de meeste van de 6 bedrijven, dus met uitzondering van de spooremplacementen, in principe een plek moeten kunnen vinden binnen Arnhem en spannen ons daarvoor in.
- Inspanning: In het concept Detailhandelsbeleid is opgenomen dat we onbenutte rechten van perifere detailhandel op bedrijventerreinen gaan wegnemen en dat we erop inzetten om mengbare functies die nu nog op bedrijventerreinen zijn gevestigd, te verleiden zich te vestigen in of rondom winkelgebieden.
- Onderzoek: Voor de Oude Veerweg, een gebied dat nu nog niet in gebruik is als bedrijventerrein, ging het ontwerp omgevingsplan uit van bedrijven tot en met milieucategorie 4.1. We laten door een extern bureau onderzoek doen of milieucategorie 4.2 ook mogelijk is. Als het mogelijk is, leggen we deze milieucategorie vast in het omgevingsplan.

- Onderzoek: In het noordoostelijk deel van Het Broek, langs de Oude Zevenaarseweg, geldt een maximale milieucategorie van 3.2 vanwege de nabijheid van woonwijk Presikhaaf. We zien kansen om een klein gebied dat het verst afgelegen is van Presikhaaf, te verhogen naar milieucategorie 4. We laten door een extern bureau onderzoek doen of milieucategorie 4.1 of 4.2 ook mogelijk is. Als het mogelijk is, leggen we deze milieucategorie vast in het omgevingsplan.

Deelconclusie
We hebben in Arnhem buiten de Oude Veerweg (vooralsnog) geen ruimte om nieuwe planologische milieuruimte te realiseren. Wel zien we reële mogelijkheden om de bestaande planologische mogelijkheden op de werklocaties beter te benutten; daarop zetten we in. Niettemin zien we onvoldoende mogelijkheden om het verlies aan planologische milieuruimte te compenseren binnen Arnhem.

We doen daarom de toezegging dat wij in gesprek gaan met regiogemeenten om te onderzoeken of er in hun gemeenten nieuwe of extra ruimte gecreëerd kan worden voor milieucategorie 4-bedrijven. We gaan in eerste instantie in gesprek met de gemeenten Duiven en Zevenaar. Daarbij zetten wij in op de ontwikkeling van 50.000 m^2 (5 ha) terrein in de regio voor bedrijven tot en met milieucategorie 4. Dit als maatwerkoplossing vanwege het overgangsrecht in het RPW en het grote verschil tussen de feitelijke situatie en de planologische situatie voor wat betreft milieuruimte. Deze 50.000 m^2 maakt onderdeel uit van de vraagraming naar nieuwe bedrijventerreinen zoals deze in het nieuwe RPW 2025-2028 is opgenomen, omdat voor het bepalen van de toekomstige vraag de vervangingsvraag van Rijnpark is meegenomen.

6. Overzicht compensatie

In de voorgaande hoofdstukken hebben we voor Rijnpark en een aantal omliggende werklocaties de huidige en toekomstige situatie geschetst op het gebied van arbeidsplaatsen, vierkante meters terrein en bedrijfsvloeroppervlakte én milieuruimte. We hebben op basis van de huidige kennis toezeggingen, inspanningen en onderzoeken benoemd ter compensatie van de gebiedsontwikkeling Rijnpark. We hebben de kerngegevens in een overzichtstabel gezet, wetende dat sommige cijfers hun beperkingen hebben en achtergrondinformatie bij de cijfers nodig is om ze goed te kunnen interpreteren. Op basis van de tabel kunnen we de volgende conclusies trekken:

- We kunnen het aantal banen ruim compenseren (afgaande op het beoogde ruimtegebruik per baan);
- We kunnen de vierkante meter bedrijfsvloeroppervlakte aan bedrijfsruimten voldoende compenseren binnen Arnhem.
- We kunnen de milieuruimte voor milieucategorie 4-bedrijven onvoldoende compenseren binnen Arnhem. Wel spannen we ons in om alle bedrijven in een hogere milieucategorie die moeten verplaatsen, opnieuw te huisvesten binnen Arnhem. We gaan in gesprek met regiogemeenten om te onderzoeken of er in hun gemeenten nieuwe of extra ruimte gecreëerd kan worden voor milieucategorie 4-bedrijven. We zetten in op de realisatie van 50.000 m^2 (5 ha) terrein, als maatwerkoplossing vanwege het overgangsrecht in het RPW en het grote verschil tussen de feitelijke situatie en de planologische situatie.

	Arbeidsplaatsen		**Vierkante meters terrein of bedrijfsvloeroppervlak**		**Milieuruimte (4.1 en hoger)**	
Binnen Rijnpark	*Huidig:*	2.600 (exclusief PostNL)	*Huidig:*	41 ha terrein 186.559 m^2 bvo (exclusief 87.287 m^2 kantoren en detailhandel)	*Huidig:*	133.314 m^2
	Toekomstig:	5.000 (alle banen)	*Toekomstig:*	7,5 ha terrein 150.000 m^2 bvo (alleen bedrijfsruimten)	*Toekomstig:*	0 m^2
Buiten Rijnpark (Het Broek en Oude Veerweg)	*Huidig:*	5.700	*Huidig:*	Niet relevant	*Huidig:*	90.558 m^2 (delen van Het Broek en Nieuwe Haven)
	Toekomstig:	6.270	*Toekomstig:*	+ ≥ 20.000 m^2 bvo (inschatting verdichting Het Broek) + 19.552 m^2 terrein (Oude Veerweg)	*Toekomstig:*	85.385 m^2 (delen van Het Broek en Nieuwe Haven) + p.m. (beter benutten Het Broek) + 19.552 m^2 (Oude Veerweg)
Buiten Arnhem	*Huidig:*	Niet relevant	*Huidig:*	Niet relevant	*Huidig:*	Niet relevant
	Toekomstig:	Niet relevant	*Toekomstig:*	Niet relevant	*Toekomstig:*	+ 50.000 m^2 (terrein)

7. Monitoring en jaarlijkse rapportage

We zijn ons ervan bewust dat dit compensatieplan niet alle duidelijkheid en zekerheid geeft die de provincie en GMR het liefst zouden willen hebben. De effecten van de toezeggingen, de inspanningen en de onderzoeken zoals benoemd in hoofdstuk 5, zullen de komende maanden of pas de komende jaren zichtbaar en concreet worden. Daarom zullen wij alle acties monitoren en elk jaar via de lijn van het RPW rapporteren over de voortgang. Als er tussentijds belangrijke resultaten of bijstellingen te verwachten zijn, dan zullen we de provincie en GMR daar via de bestaande overlegstructuren over informeren.

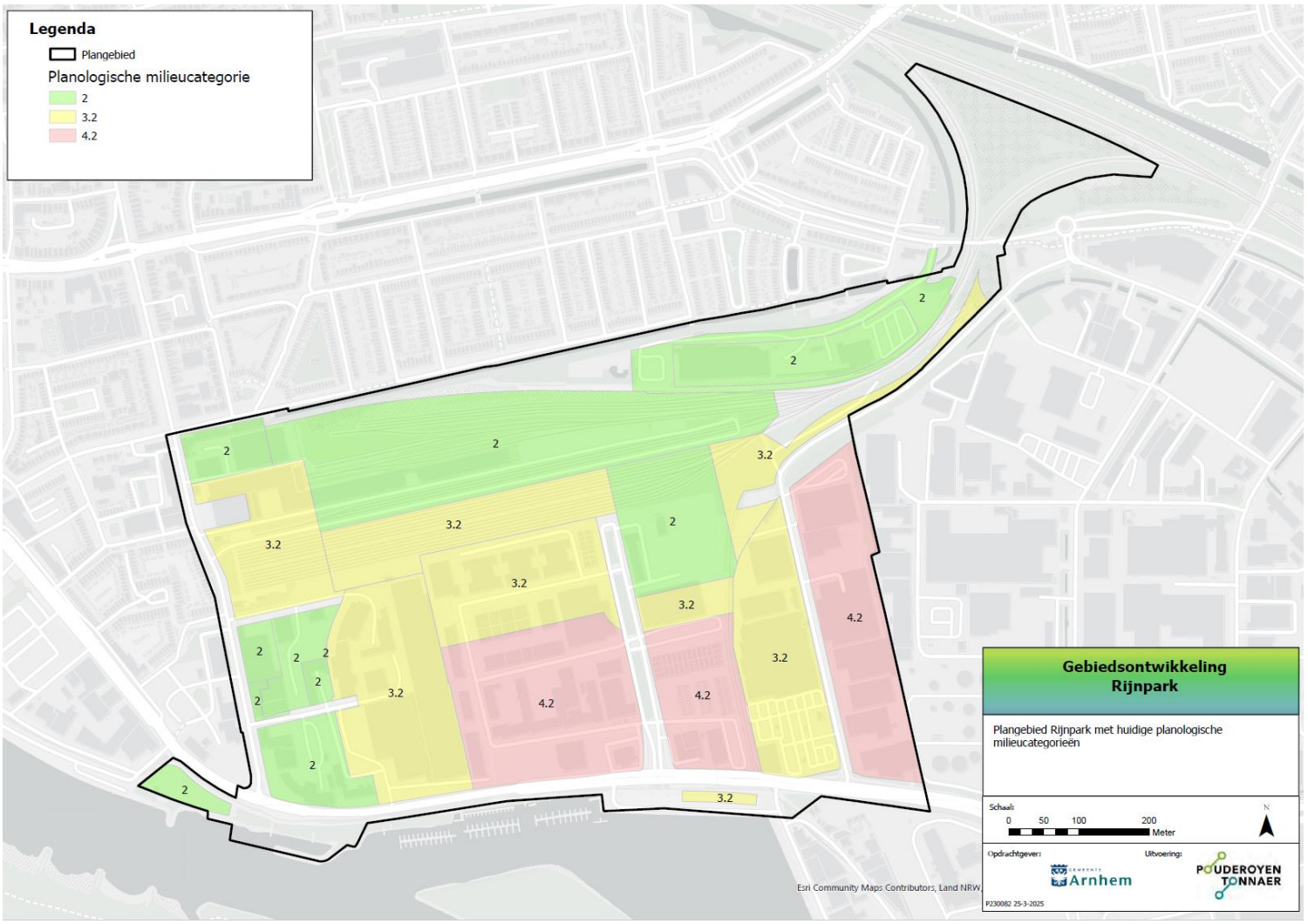
Bijlage 1: kaartmateriaal huidige en toekomstige situatie



Figuur 4: Rijnpark als bedrijventerrein in IBIS vs. als gebiedsontwikkeling in twee fasen

Toelichting

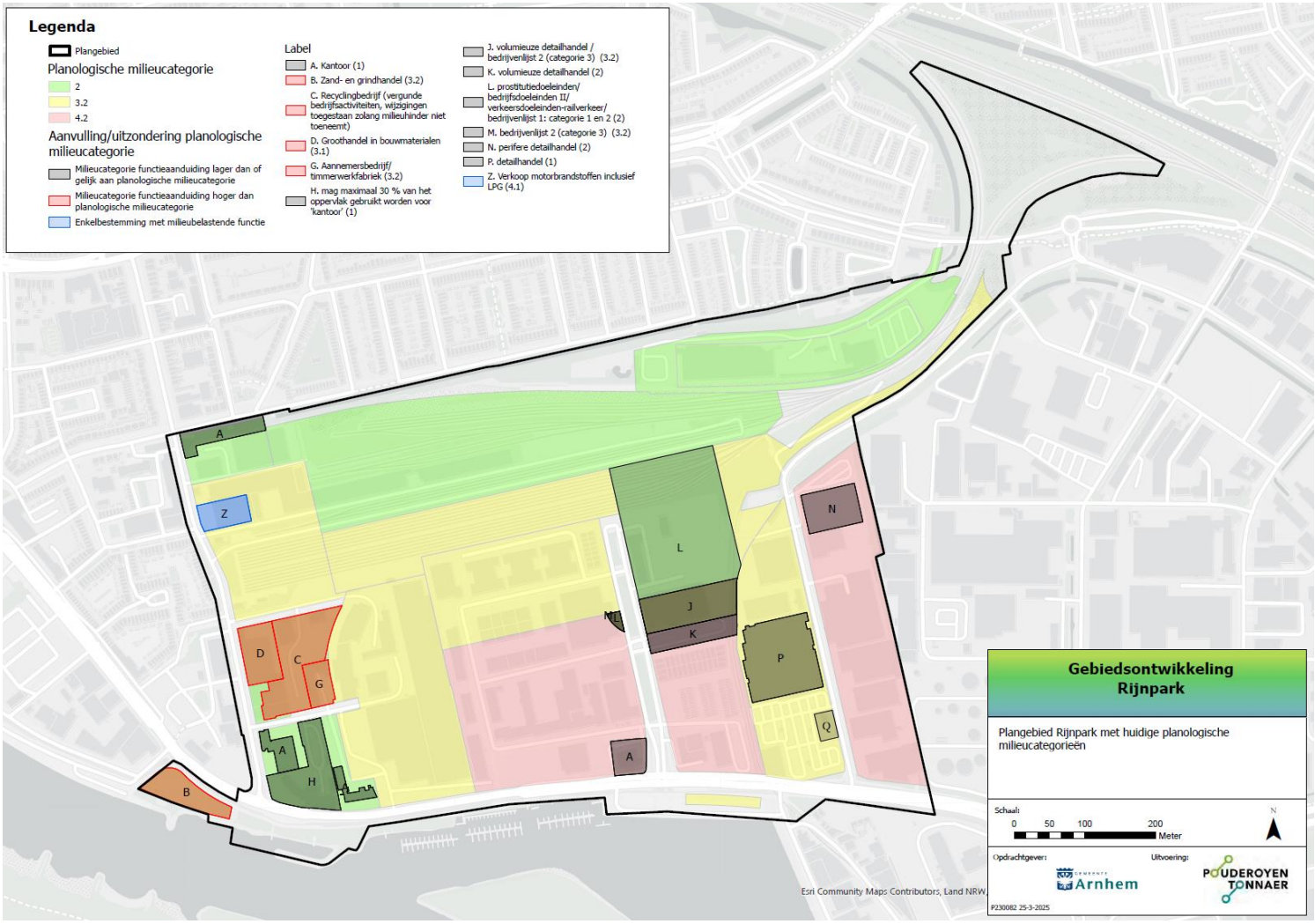
Bovenaan is de kaart te zien van Rijnpark in het provinciale informatiesysteem voor bedrijventerreinen (IBIS). Eronder staat de kaart van de gebiedsontwikkeling Rijnpark, verdeeld over de twee ontwikkelfasen. Er vallen een paar verschillen op: in het westelijk deel vallen twee delen wél onder het bedrijventerrein maar niet onder de gebiedsontwikkeling, en voor de spoordriehoek in het noordoosten geldt het andersom. De spooremplacementen van NS en Prorail staan op beide kaarten.



Figuur 5: huidige situatie planologische milieuruimte in Rijnpark

Toelichting

Op deze kaart is de planologische milieuruimte te zien aan de hand van maximaal toegestane milieucategorieën. Aan de westelijke en noordelijke randen – daar waar het bedrijventerrein grenst aan een bestaande en nieuwe woonwijk – zijn de milieucategorieën het laagst (2), terwijl die in het binnenste deel het hoogst is (4.2). In het verleden is voor een deel van bedrijventerrein Rijnpark een nieuw omgevingsplan met lagere milieucategorieën vastgesteld, zodat de ontwikkeling van de woonwijk Nieuwe Kadekwartier mogelijk werd gemaakt. Voordat de ontwerp omgevingsplannen Rijnpark e.o. ter inzage werden gelegd, golden er verschillende bestemmingsplannen voor het bedrijventerrein Rijnpark.



Figuur 6: huidige situatie planologische milieuruimte in Rijnpark en functieaanduidingen

Toelichting

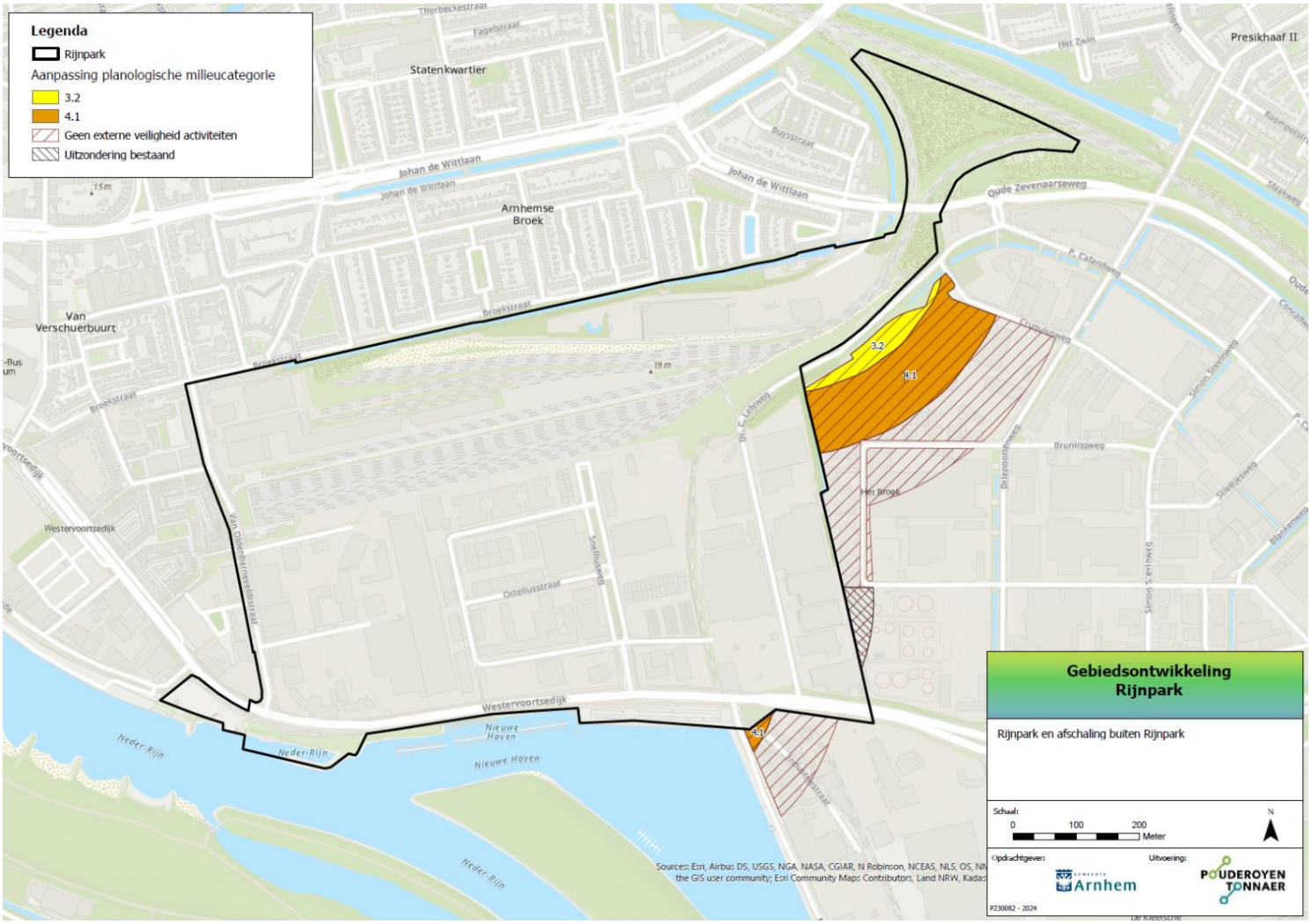
Op deze kaart zijn de kleuren van de maximaal toegestane milieucategorieën te herkennen van figuur 5, met daaroverheen alle functieaanduidingen en uitzonderingen. Enkele bedrijven zitten in een hogere milieucategorie dan is toegestaan: de zand- en grindhandel/loswal (B), het recyclebedrijf Van Houtum (C), een groothandel in bouwmaterialen (D) en een aannemersbedrijf (G). In de buitenrand langs de Westervoortsedijk en Van Oldebarneveldstraat staan een aantal kantoorpanden (3 keer een A) en het pand van CCV met kantoorachtige bedrijvigheid en een datacenter (H). Daarnaast zijn er percelen waar (perifere en grootschalige) detailhandel is gevestigd: een bouwmarkt (J en K), wijkwinkelcentrum De Lely (P) én een grote sportzaak en winkel voor huishoudelijke artikelen (N). Tot slot is er achter de gemeentewerf ten tijde van de sluiting van de raamprostitutie in het Spijkerkwartier ruimte gereserveerd voor prostitutiedoeleinden (L). Dit grote aantal functieaanduidingen en uitzonderingen lat zien dat het niet om een standaard bedrijventerrein gaat.



Figuur 7: toekomstige situatie functiemenging Rijnpark

Toelichting

Deze kaart toont op hoofdlijnen waar functiemenging zal plaatsvinden in de toekomst. Het grootste deel van Rijnpark zal gemengd zijn: woningen met bedrijvigheid, commerciële en maatschappelijke voorzieningen. De verhouding wonen – niet-wonen verschilt per deelgebied. Het zuidoostelijke deel (circa 7,5 ha) houdt volledig een bedrijfsbestemming en wordt niet gemengd met wonen. Dit is gedaan om de impact van Rijnpark op de omliggende werklocaties te verminderen. In de MER is uitgegaan van deze functiezonering. Het bedrijvendeel aan de zuidoostelijke kant is te herkennen aan de paarse kleur. Een groot deel van de spooremplacementen en spoorlijnen wordt een (spoor)park.



Figuur 8: toekomstige situatie planologische milieuruimte buiten Rijnpark

Toelichting

Niet alleen in Rijnpark wordt de planologische milieuruimte aangepast. Ook op een beperkt deel van bedrijventerrein Het Broek en een klein stukje van bedrijventerrein Nieuwe Haven is een aanpassing van de planologische milieuruimte nodig. Het gaat in totaal om 90.558 m^2 bedrijfsvloeroppervlakte op basis van bouwmogelijkheden in het ontwerp omgevingsplan. De milieucategorieën gaan daar van 4.2 naar 4.1 (oranje) of 3.2 (geel). Voor een iets groter deel – rood gearceerd op de kaart – blijft de maximale milieucategorie 4.2 van toepassing, maar zijn activiteiten met een risico voor de externe veiligheid uitgesloten. Voor de opslag van brandstoffen van Shell (zwart en rood gearceerd) blijven de bestaande maatwerkvoorschriften gelden.