

Transformatieplan Spoorzone Arnhem-Oost



Deel 1 | Strategie en aanpak



9 januari 2025

Inhoud

Hoofdstuk 1: Aanleiding	2
1.1 Transformatie bedrijventerreinen: ruimte voor wonen én werken	2
1.2 Transformatieproces in Spoorzone Arnhem-Oost	3
Hoofdstuk 2: De opgave	5
2.1 Analyse van de bestaande bedrijvigheid in Rijnpark en Schaapsdrift	5
2.2 Analyse van de ruimte voor werk in de deelgebieden	9
2.3 Vraag en aanbod: programma en bestaande bedrijvigheid	12
Hoofdstuk 3: Aanpak met drie sporen	14
3.1 Ondernemersgerichte aanpak	14
3.2 Spoor 1	16
3.3 Spoor 2	18
3.4 Spoor 3	19
Hoofdstuk 4: Acties en vervolg	21
4.1 Activiteiten en resultaten	21
4.2 Planning en vervolg	22

Hoofdstuk 1: Aanleiding

1.1 Transformatie bedrijventerreinen: ruimte voor wonen én werken

Een stad in balans heeft voldoende werkgelegenheid nodig. Dat betekent dat er genoeg ruimte moet zijn voor bedrijven. Het behouden van bestaande bedrijven én het creëren van nieuwe plekken is hierbij essentieel. De afgelopen tien jaar zijn in Arnhem veel werkgebieden, zoals bedrijventerreinen en kantoorlocaties, omgebouwd tot woon- of woonwerkgebieden. Daardoor is de ruimte voor werk in de stad flink verminderd. Wel is het aantal banen in Arnhem in dezelfde periode toegenomen. Dat was mogelijk doordat er andere soorten banen bij zijn gekomen. Arnhem heeft tientallen hectares aan werklocaties verloren. Voorbeelden van deze transformaties zijn het Nieuwe Kadekwartier (voorheen bedrijventerrein Westervoortsedijk), het Zijdekwartier (het Akzoterrein) en de kantoorpanden in Kronenburg. Tegelijkertijd groeit het aantal inwoners van Arnhem hard, terwijl er geen plannen zijn voor nieuwe bedrijventerreinen. Het is noodzakelijk dat we gericht en bewust plannen hoe we ruimte voor werk in de stad kunnen behouden en uitbreiden. Daarom maakt de gemeente een transformatieplan voor Spoorzone Arnhem-Oost. Dit is het eerste deel van dit plan.

Focus op de transformatie van Rijnpark

In Rijnpark en Schaapsdrift, onderdeel van de gebiedsontwikkeling Spoorzone Arnhem-Oost, staan nieuwe transformaties van werkgebieden naar woonwerkgebieden op de planning. In beide gebieden zijn veel verschillende vormen van bedrijvigheid. Het doel is om zoveel mogelijk van deze bedrijven en banen te behouden, in Arnhem of eventueel in de regio. Zoals aangegeven in de gebiedsvisie Rijnpark werken we daarom aan een transformatieplan. Dit plan en de uitwerking ervan biedt bedrijven, die vanwege de gebiedsontwikkelingen in Spoorzone-Oost moeten verhuizen, een toekomstperspectief. De grootste uitdaging ligt in Rijnpark, vanwege de omvang van het gebied en het aantal bedrijven dat hiermee te maken krijgt. Het transformatieplan richt zich daarom vooral op Rijnpark, maar ook Schaapsdrift en andere werklocaties komen aan de orde.

Wat staat er in dit eerste deel van het transformatieplan?

Het transformatieplan bestaat uit twee delen. Dit is deel 1, gericht op de strategie en aanpak en sluit aan bij de besluitvorming over het ontwerp-omgevingsplan Rijnpark e.o. in januari 2025. Deel 2 gaat over de operationele aanpak en uitvoering. In dit eerste deel hebben we een overzicht gemaakt van de huidige bedrijvigheid en de beschikbare ruimte voor werk in de toekomst. Op basis hiervan hebben we een voorlopige strategie en aanpak in de vorm van 3 sporen opgesteld. We willen deze inventarisatie in de komende maanden aanvullen met meer informatie, vooral door gesprekken met bedrijven. Op basis daarvan gaan we de analyse verbeteren en de aanpak aanscherpen. In hoofdstuk 4 van dit transformatieplan kijken we alvast vooruit naar dit vervolgproces, en voor de zomer van 2025 wordt dit uitgewerkt naar deel 2 van het transformatieplan. Uiterlijk september 2025 wordt dit tweede deel van het transformatieplan ter goedkeuring voorgelegd aan het college van B&W.

Voor wie is het transformatieplan bedoeld?

Het transformatieplan is bedoeld voor alle partijen die te maken krijgen met de transformatie van de huidige bedrijventerreinen en/of daarin een rol hebben. Denk aan vastgoedeigenaren, bedrijven, ondernemerscollectieven zoals StAB, ontwikkelaars en de gemeente. Het biedt duidelijkheid over wat zij kunnen verwachten en welke rol zij hier zelf in spelen.

1.2 Transformatieproces in Spoorzone Arnhem-Oost

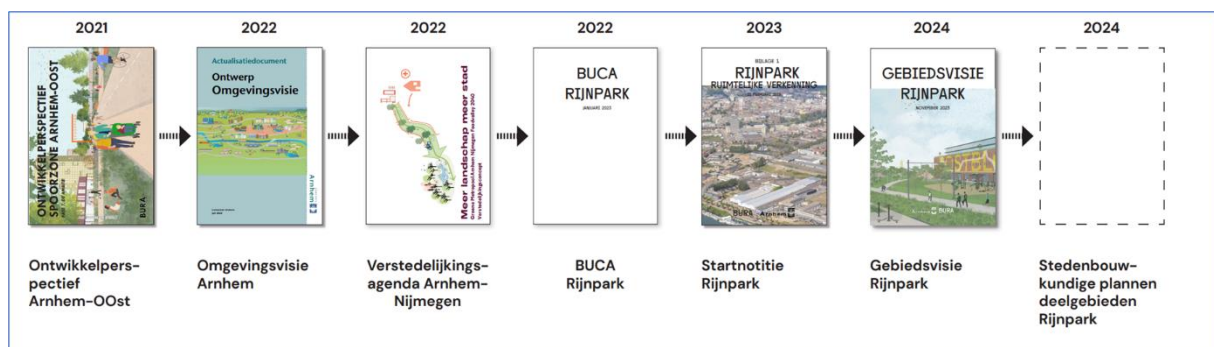
De gebiedsontwikkelingen in Rijnpark en Schaapsdrift hebben veel gevolgen voor de bedrijven in deze gebieden. Sommige bedrijven zullen moeten verhuizen, en er is onzekerheid over toekomstige bedrijfsactiviteiten. Ondernemers en ondernemersverenigingen geven aan dat zij vooral duidelijkheid willen: kunnen zij terugkeren naar hun deelgebied? Wanneer moeten ze verhuizen? Waar kunnen ze naartoe? Welke ondersteuning kunnen ze verwachten? Duidelijkheid is hard nodig. Volgens de huidige planning zijn de eerste werkzaamheden voor de 1^e fase van Rijnpark al beoogd in het voorjaar van 2027. Ook bedrijven in delen van Rijnpark die pas later op de rol staan, hebben behoefte aan helderheid. Zij zien de ontwikkeling op zich afkomen, wat voor veel onzekerheid zorgt.

Alternatieve locaties

Een groot deel van de bedrijven kan mogelijk terugkeren naar Rijnpark of Schaapsdrift. Maar voor sommige bedrijven is dat geen optie. Voor hen kan werklocatie Het Broek een goede vestigingslocatie zijn. Voor dit bedrijventerrein, dat ook in de Spoorzone Arnhem-Oost ligt, is een ambitiedocument vastgesteld. Ook is dit terrein opgenomen in de vastgestelde startnotitie gebiedsvisie voor Het Broek – IPKW – Nieuwe Haven. De ambitie is om Het Broek beter te benutten, zowel ruimtelijk (bijvoorbeeld meer verdichting) als functioneel (de juiste bedrijven op de juiste plek). Er is dus een relatie tussen de transformaties in Rijnpark en Schaapsdrift en de opgave voor Het Broek.

Proces is al gestart

De transformatie van Spoorzone Arnhem-Oost, en met name Rijnpark en Schaapsdrift, is al in gang gezet. In figuur 1.1 is te zien welke stappen er al zijn gezet.



Figuur 1.1. Producten die een relatie hebben met de gebiedsontwikkeling Spoorzone Arnhem-Oost

Er vinden sinds de zomer van 2023 diverse gesprekken plaats met vastgoedeigenaren en ondernemers, zoals het eigenarenoverleg Rijnpark Fase 1. In de loop van 2024 is voor Rijnpark een Frontoffice Ondernemers Rijnpark aan de slag gegaan. Hier kunnen ondernemers terecht met vragen, maar de Frontoffice organiseert ook informatiebijeenkomsten en zoekt actief contact met bedrijven. Dit geldt bijvoorbeeld voor bedrijven in hogere milieucategorieën, die niet passen in een gemengd woonwerkgebied. Naarmate de plannen concreter worden, zien we dat sommige bedrijven zelf al op zoek gaan naar een nieuwe locatie. Uiteindelijk beslissen de bedrijven zelf, met of zonder ondersteuning, waar ze naartoe gaan. Soms betekent dat een verhuizing naar buiten de stad of regio.

Een gezamenlijke aanpak

Dit transformatieplan zet de volgende stap om bestaande ondernemers in de Spoorzone Arnhem-Oost toekomstperspectief te bieden. De gemeente speelt hierin een actieve rol. Hoewel

we geen 100% zekerheid kunnen bieden, zetten we wel concrete stappen om duidelijkheid te scheppen.

Deze transformatie is een proces waarin gemeente, vastgoedeigenaren en bedrijven de komende jaren blijven afstemmen en samenwerken. Sommige ondernemers krijgen eerder duidelijkheid over hun toekomst dan anderen. Dit hoort bij een gebiedsontwikkeling van deze omvang. Ons belangrijkste doel is en blijft om bestaande bedrijven en banen voor Arnhem te behouden en ondernemers een toekomstperspectief te bieden.



Figuur 1.2. Impressie toekomstige ontwikkeling Rijnpark. Bron: Gebiedsvisie Rijnpark, 2024

Hoofdstuk 2: De opgave

2.1 Analyse van de bestaande bedrijvigheid in Rijnpark en Schaapsdrift

In de Visie Werklocaties Arnhem 2040 worden verschillende werklocaties in Arnhem benoemd, van campus tot gemengd bedrijventerrein. Arnhem kent een aantal typen werklocaties en werkmilieus. Voor Rijnpark is de komende jaren sprake van een verandering in type: het gebied van 60 hectare transformeert van een gemengd bedrijventerrein naar een woonwerkgebied met verschillende deelgebieden. Het karakter van deze deelgebieden bepaalt welke economische functies er straks passen.

Schaapsdrift, een veel kleiner gebied, bestaat al uit een mix van wonen en werken. Na de transformatie blijft dit zo, maar de focus komt meer te liggen op wonen. De invulling van de economische functies zal daardoor veranderen.

Inzicht in bedrijven en vastgoedeigenaren

Om de overgang van de huidige naar de nieuwe situatie soepel te laten verlopen, is het van groot belang alle bedrijven en bijbehorende werkgelegenheid in het gebied goed in beeld te hebben. Naast bedrijven spelen ook vastgoedeigenaren een grote rol. Zij bezitten en beheren vastgoed in het gebied en hebben daarmee invloed op de ontwikkeling van werklocaties en bedrijfsruimten. Sommige ondernemers zitten al decennia in Rijnpark, terwijl andere bedrijven recenter zijn gestart en hard groeien. Bekende 'Arnhemse namen' in Rijnpark zijn bijvoorbeeld CCV, Van Wijnen, MTSA en Peja. Wat zij en alle andere ondernemers gemeen hebben, is dat ze duidelijkheid nodig hebben. Ze willen weten wat de veranderingen in het gebied betekenen voor hun bedrijfsvoering en huisvesting.

Continu proces van inventarisatie

Een goed overzicht van de huidige situatie in de deelgebieden is essentieel. Welke activiteiten ontplooiën bedrijven? Wat zijn hun toekomstplannen? Passen ze in potentie in de nieuwe situatie? Het inventariseren van deze bedrijvigheid is een doorlopend proces. Nieuwe informatie, bijvoorbeeld uit gesprekken met ondernemers, wordt steeds toegevoegd.

Met data uit verschillende bronnen proberen we de inventarisatie zo compleet mogelijk te maken¹. In dit hoofdstuk leest u een eerste analyse van de huidige situatie.

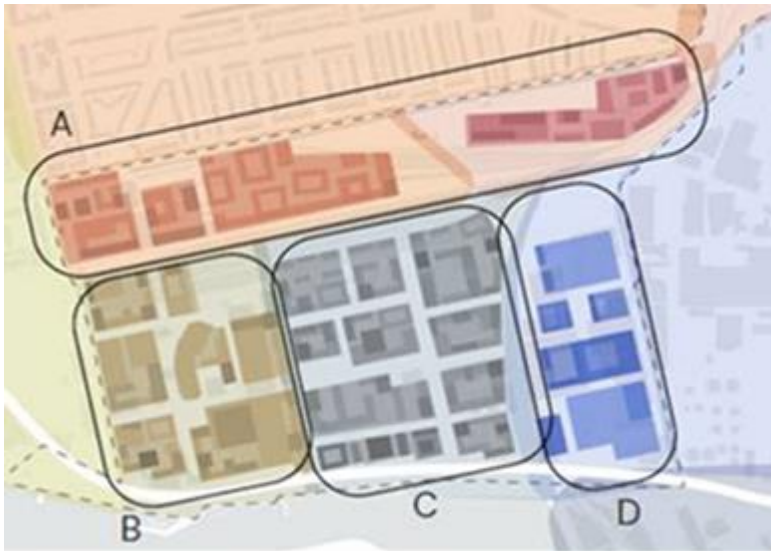
2.1.1 Rijnpark

Rijnpark is op dit moment een gemengd bedrijventerrein, met circa 320 geregistreerde bedrijven. De ontwikkeling van Rijnpark gaat in twee fasen, waarbinnen we vier deelgebieden onderscheiden.

Tabel 2.1. Onderverdeling bedrijven naar deelgebieden Rijnpark

Fase 1		Fase 2	
Noord (A)	Zuid-West (B)	Zuid-Midden (C)	Zuid-Oost (D)
43	69	165	41

¹ Hierbij moeten we in de praktijk wel een slag om de arm houden, omdat de verschillende databastanden niet altijd compleet zijn, elkaar op onderdelen kunnen tegenspreken en omdat niet alle bedrijven informatie over aantal banen, sector, etc. beschikbaar stellen of correct hebben doorgegeven.



Figuur 2.1. Onderverdeling Rijnpark in vier deelgebieden

Rijnpark: circa 2.600 banen

In de startnotitie Rijnpark van maart 2023 staat dat Rijnpark circa 2.600 banen biedt. Dat aantal is sindsdien licht toegenomen. Het aantal banen waarmee we in de startnotitie hebben gerekend is exclusief PostNL; er is aan de locatie op Rijnpark een groter aantal banen gekoppeld dan de hoeveelheid mensen die in werkelijkheid op 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.

Rijnpark: 250.000 m² aan zeer verscheidende bedrijfsruimten

De bestaande vestigingen op Rijnpark zijn samen goed voor ongeveer 250.000 m² aan bedrijfsruimten. De verscheidenheid aan bedrijvigheid in Rijnpark is goed terug te zien in bijvoorbeeld de verschijningsvorm, omvang van de bedrijven, de sectoren en de milieucategorieën. Met de verschijningsvorm wordt bedoeld dat er verschillende typen vestigingen op het terrein zitten. Denk aan bedrijfsruimten met of zonder buitenruimte (zoals productie of verwerking van grondstoffen), bedrijfshallen (bijvoorbeeld voor opslag), bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijfsunits en kantoren.

Rijnpark: aantal banen per bedrijf

De verscheidenheid aan bedrijvigheid is ook terug te zien in het aantal banen per bedrijf. Zo zijn er 28 geregistreerde bedrijven met 10 of meer werknemers, circa 9% van het totaal aan geregistreerde bedrijven. Het aantal geregistreerde eenmanszaken ligt veel hoger, namelijk 102, 32% van het totaal. 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. Tenslotte zien we de categorie bedrijven van 5 of minder werknemers. Deze betrekkelijk kleine ondernemingen zijn vaak huurders van delen van bedrijfsruimten, kantoorruimten of units in bedrijfsverzamelgebouwen. Ter illustratie: het bedrijfsverzamelgebouw aan de L.J. Costerstraat kent 20 ingeschreven ondernemingen.

Tabel 2.2. Onderverdeling bedrijven bedrijventerrein Rijnpark naar sectoren en banen in percentage (afgerond)

Sector (SBI)	Vestigingen	Banen
Advies, Onderzoek, spec. Zakelijke dienstverlening	16%	8%
Bouwnijverheid	14%	9%
Cultuur, Sport & Recreatie	4%	3%

Detailhandel/autohandel	16%	13%
Gezondheids- en Welzijnzorg	5%	1%
Groothandel	13%	5%
Industrie	8%	5%
Informatie & Communicatie	8%	27%
Logies, maaltijd en drankverstrekking	1%	0%
Onderwijs	4%	1%
Openbaar bestuur & overheidsdiensten	1%	14%
Overige dienstverlening	2%	1%
Verhuur (roerend en onroerende goederen)	6%	5%
Vervoer en opslag	1%	8%

Bron: bewerking van gegevens uit de Provinciale Werkgelegenheidsenquête 2024

Rijnpark: bedrijven in meerdere sectoren

De bedrijven op Rijnpark zijn te verdelen over meerdere sectoren (zie tabel 2.2). Ook daaruit blijkt weer dat Rijnpark een diverse samenstelling van bedrijvigheid kent. CCV (Informatie & Communicatie) is de grootste werkgever, waardoor de sector Informatie & Communicatie hoog scoort bij banen.

Industrie is op Rijnpark niet één van de grootste sectoren. Dat is terug te zien in de verdeling naar milieucategorieën. Alle milieucategorieën zijn vertegenwoordigd in Rijnpark. Bedrijven in milieucategorieën 1 en 2, in de regel goed mengbaar met wonen, vormen de dominante groep. Vanaf milieucategorie 3.1 en hoger ziet de verdeling er als volgt uit:

Tabel 2.3. Verdeling bedrijven bedrijventerrein Rijnpark over milieucategorieën 3.1 en hoger (%)

Milieucategorie	Aantal	% van totaal
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

Bron: onderzoek MER Rijnpark

Rijnpark: 8 bedrijven sowieso niet mengbaar met wonen

Het is niet zo, dat alle bedrijven die onder milieucategorie 3.1 vallen, per definitie niet mengbaar zijn met wonen. In het kader van de MER voor Rijnpark is vastgesteld, dat voor 8 bedrijven geldt dat zij sowieso niet met wonen gemengd kunnen worden (zie tabel 2.4). Deze bedrijven zullen uit Rijnpark moeten vertrekken. De Frontoffice Ondernemers Rijnpark heeft al contact met deze bedrijven in het kader van het aanpassen van de toegestane milieucategorieën.

Tabel 2.4. Bedrijven gevestigd op Rijnpark die sowieso niet mengbaar zijn met wonen

Naam	Fase en gebied	Milieucategorie	Banen
Prorail (Goederenemplacement)	Fase 1&2/ Noord (A)	4.2	N.t.b.
N.S. Reizigers	Fase 1&2/ Noord (A)	3.2	N.t.b.
Van Houtum Recycling BV	Fase 1/ Zuid-West (B)	5.1	10 - 19
MTSA Technopower	Fase 1&2/ Zuid-West (B) en Zuid-Midden (C)	3.2	20 - 49
Constructiebedrijf Arnhem	Fase 1&2/ Zuid-West (B) en Zuid-Midden (C)	3.1	5 - 9

B.V. Boxletters BV	Fase 2/ Zuid-Midden (C)	4.1	5 - 9
Drukkerij Gelderland	Fase 2/ Zuid-Midden (C)	3.2	10 - 19
Valewaard Loswal Arnhem	Fase 1/ Zuid-West (B)	3.2	N.t.b.

Bron: onderzoek MER Rijnpark en Provinciale Werkgelegenheidsenquête 2024

Doorgaand gegevens verzamelen

We hebben op dit moment nog niet alle gegevens van de bedrijven om koppelingen te maken op groepsniveau (zoals in tabel 2.4 te zien is). Denk hierbij aan het koppelen van de oppervlakte van kavels of bedrijfsruimten aan milieucategorieën of sectoren. Vaak ontbreekt er nog informatie over huurders en de grootte van hun huisvesting. Een belangrijk onderdeel van de transformatie-aanpak is om deze gegevens te verzamelen. Dankzij de gesprekken die de Frontoffice en werkgroepen (zie kader hieronder) voeren, wordt de inventarisatie steeds verder aangevuld en verbeterd.

Afspraken eigenaren werkgroep Rijnpark fase 1

Sinds de zomer van 2023 hebben we structureel contact met de vastgoedeigenaren in fase 1 van Rijnpark. Zij komen elke donderdag samen in een eigenarenoverleg met de gemeente. Hier delen we informatie en wisselen we kennis uit, bijvoorbeeld over kengetallen en niet-vertrouwelijke informatie over huurders.

Op dit moment werken we aan een hoofdlijnenakkoord voor samenwerking. In dit akkoord leggen we afspraken vast over de zorgvuldige verhuizing van bestaande bedrijven in Rijnpark fase 1 en de verantwoordelijkheden die daarbij horen. Dit vormt een belangrijke basis voor het behouden van bedrijven en banen in Arnhem.

Conclusies

Op basis van de voorgaande analyse kunnen we een aantal conclusies trekken over de bedrijvigheid op Rijnpark:

- Een groot deel van de circa 320 bedrijven is wat milieucategorie betreft mengbaar met wonen; slechts iets meer dan 10% (35) valt in milieucategorie 3.1 of hoger.
- Van de 35 bedrijven die in milieucategorie 3.1 of hoger vallen, zijn er 8 bedrijven die sowieso niet mengbaar zijn met woonfuncties in het gebied.
- Er zijn betrekkelijk veel kleinere bedrijven (5 werknemers of minder) in het gebied gevestigd. Dit zijn vaak huurders van delen van bedrijfsruimten, kantoorruimten, bedrijfsunits of ruimten in bedrijfsverzamelgebouwen.
- Zowel de verschijningsvorm van de bedrijven als de verdeling over economische sectoren in het gebied is zeer divers.
- Verrijking van de inventarisatie is de komende tijd nodig. Dit vraagt om maatwerk en individueel contact met ondernemers in het gebied.

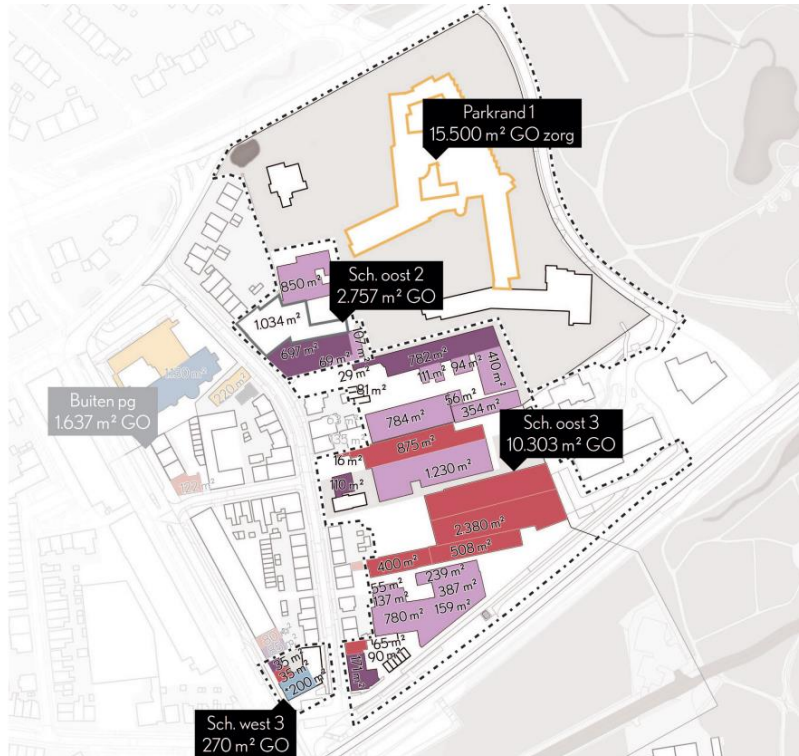
2.1.2 Schaapsdrift

In het gebied Schaapsdrift zien we verschillende economische functies. Dit loopt uiteen van perifere detailhandel (bouwmarkt, kringloopwinkel) tot ondernemers die ruimte huren in de verschillende bedrijfsruimten en bedrijfsverzamelgebouwen. Er zijn ongeveer 40 bedrijven in het gebied gevestigd met circa 125 banen² (dit is exclusief Innoforte). De bedrijven vallen onder een groot aantal sectoren, maar de grootste categorieën zijn zakelijke dienstverlening, gezondheids- en welzijnszorg, bouwnijverheid én cultuur, sport en recreatie. In de huidige situatie is er circa 15.000 m² aan werkruimte in Schaapsdrift aanwezig, verspreid over verschillende typen ruimtes (zie figuur 2.2).

² Bron: Provinciale Werkgelegenheidsenquête 2024

Alle ondernemingen in Schaapsdrift vallen in de milieucategorieën 1 en 2, inclusief de bestaande bouwmarkt. Vrijwel alle ondernemers huren vastgoed. Dit doen zij bij meerdere vastgoedeigenaren in het gebied. In het sociaal plan voor Schaapsdrift zijn al afspraken opgenomen voor huurders van bedrijfsruimten die (met hun bedrijf) niet in het gebied kunnen blijven. Net als in Rijnpark heeft ook hier de frontoffice contact met de ondernemers in het gebied.

Huidige situatie



Ziegler | Branderhorst

Figuur 2.2. Overzicht van de bestaande typen werkfuncties en oppervlaktes in Schaapsdrift (inclusief ruim 15.000 m² zorgfunctie)

Individuele gesprekken met bedrijven in Schaapsdrift

In Schaapsdrift voeren we individuele gesprekken met bedrijven. Zo zijn er al ruim 1,5 jaar periodiek gesprekken met bouwmarktketen Praxis, omdat in aanloop naar de gebiedsvisie duidelijk werd dat er geen plek meer zou komen voor een bouwmarkt in het gebied. De Praxis heeft zelf informatie aangeleverd over de mengbaarheid van moderne bouwmarkten en andere verschijningsvormen van bouwmarkten dan de klassieke bouwmarkten in zelfstandige gebouwen met eigen parkeerplaatsen. Deze informatie wordt meegenomen in de zoektocht naar een mogelijke nieuwe locatie voor de bouwmarkt.

2.2 Analyse van de ruimte voor werk in de deelgebieden

In de gebiedsvisies van Rijnpark en Schaapsdrift is gerekend met een woonprogramma en een 'niet-wonenprogramma'. De komende maanden werken we dit verder uit in stedenbouwkundige plannen. Hierin wordt duidelijk welke bestaande gebouwen blijven staan en welke typen werkruimtes worden gebouwd. Met deze informatie kunnen we beter bepalen in hoeverre de bestaande bedrijven in Rijnpark en Schaapsdrift kunnen terugkeren in de nieuwe deelgebieden. Dit is belangrijk om te bepalen hoe de herhuisvesting eruitziet en welke ondersteuning de bestaande bedrijven nodig hebben.

2.2.1 Rijnpark

In Rijnpark ontwikkelen we 7.000 woningen en zal er plek zijn voor 5.000 banen. Deze banen verdelen we over bedrijfsruimten, kantoren, horeca, detailhandel en (maatschappelijke) voorzieningen. Samen noemen we dit het niet-wonenprogramma. De bebouwing in het huidige Rijnpark is circa 250.000 m² en bestaat voornamelijk uit bedrijfsruimten. Het toekomstige niet-wonenprogramma beslaat in totaal circa 264.000 m², verdeeld over verschillende verschijningsvormen (zie tabel 2.5).

Ontwikkeling van Rijnpark in 2 fases

De ontwikkeling van Rijnpark is opgeknipt in 2 fases. Fase 1 is tot 2030 voorzien, fase 2 vanaf 2030. Er wordt op dit moment gewerkt aan een voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan voor fase 1. Omdat er daarmee nog wijzigingen plaatsvinden in het programma én in de verdeling tussen fase 1 en 2, laten we hier de cijfers zien die zijn gebruikt voor de gebiedsvisie. We verwachten dat de omvang van de bedrijfsruimte bij de uitwerking van fase 1 uiteindelijk iets zal afnemen ten opzichte van de achterliggende berekening in de gebiedsvisie. Het definitieve programma is waarschijnlijk in maart 2025 bekend (zie hoofdstuk 4). We focussen ons in deze paragraaf binnen het niet-wonenprogramma op de bedrijfsruimte³, omdat de meeste bedrijven in de huidige situatie in bedrijfsruimten gevestigd zijn. Deze bedrijven zullen ook in de toekomst op bedrijfsruimten aangewezen zijn. Bovendien zijn bedrijven die in de huidige of nieuwe situatie in kantoorruimte of winkelruimte gehuisvest zijn, meestal makkelijker te mengen dan gebruikers van bedrijfsruimten.

Tabel 2.5. Niet-wonenprogramma in Rijnpark volgens de gebiedsvisie

Niet-wonenprogramma in m ²	
Totaal fasen 1 en 2	264.000
<i>waarvan bedrijfsruimte</i>	<i>150.000</i>
<i>waarvan in fase 1</i>	<i>34.000</i>
<i>waarvan in fase 2</i>	<i>116.000</i>

Plek voor het niet-wonenprogramma

Het niet-wonenprogramma kan op drie manieren een plek krijgen:

1. In bestaande gebouwen waarbij de gebruiker(s) hetzelfde blijven
2. In bestaande gebouwen die een nieuwe werkfunctie krijgen
3. In nieuwe gebouwen

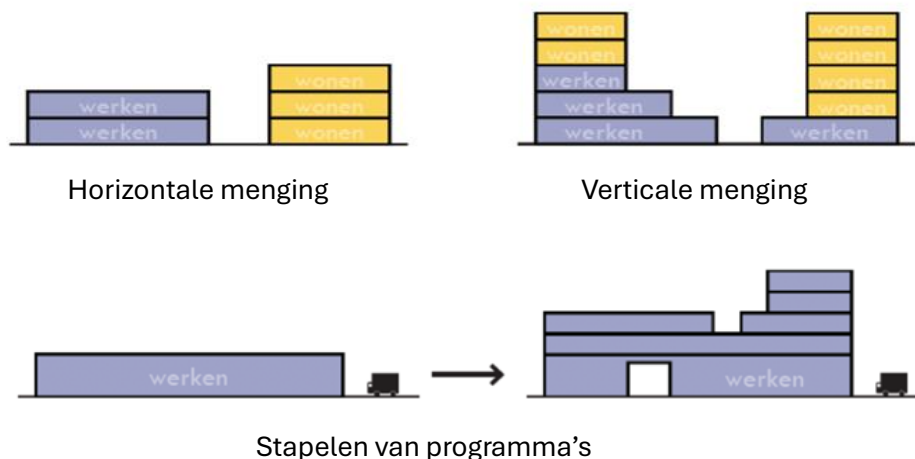
In het eerste geval is er geen schuifoperatie nodig. Dit geldt bijvoorbeeld voor het bedrijf CCV dat, zoals het er nu uitziet, in haar huidige pand blijft. In het tweede geval is er wel een schuifoperatie nodig en moet er worden bepaald welke functies passend zijn binnen het pand. Het belangrijkste voorbeeld in fase 1 is het PostNL pand. Dit is qua type pand en oppervlakte (circa 28.000 m² inclusief mogelijke optopping met extra bouwlagen) mogelijk ook geschikt voor iets grotere bedrijven. In het derde geval gaat het om nieuwe werkruimtes. Deze kunnen we realiseren in plinten van gebouwen of in meerlaagse werkgebouwen.

Rijnpark deelgebied Zuid-Oost: stapeling van werkfuncties

Met name in deelgebied Zuid-Oost (D) in fase 2 zullen bedrijfsruimtes gestapeld moeten worden, of gecombineerd met andere werkfuncties. Daarom is bijna twee derde van het programma van bedrijfsruimten voorzien in fase 2 (zie tabel 2.5). Er zijn verschillende gebiedsontwikkelingen in

³ Dit zijn functionele ruimtes die primair zijn bedoeld voor bedrijven die vaak op bedrijventerreinen zijn gevestigd, zoals bedrijven in de maakindustrie, logistiek, groothandel en bouwnijverheid. Wat er niet onder wordt verstaan, zijn ruimtes voor (zelfstandige) kantoren, horeca, detailhandel en (maatschappelijke) voorzieningen.

andere steden waar ook plannen zijn voor dit soort stapeling van werkfuncties, maar er zijn nog weinig voorbeelden in Nederland waar dit ook echt al is uitgevoerd. Het ligt voor de hand dat de maat en schaal van de nieuwbouwbedrijfsruimtes in de gemengde gebieden Noord (A), Zuid-West (B) en Zuid-Midden (C) kleiner zijn dan in deelgebied Zuid-Oost (D). Bedrijven met een beperkte omvang lijken in elk geval goed inpasbaar in Rijnpark. We zullen er in het transformatieproces rekening mee moeten houden dat niet elk bestaand bedrijf in een bedrijfsruimte met een andere verschijningsvorm wil of kan worden gehuisvest.



Figuur 2.3. De werkfuncties zullen in de deelgebieden van Rijnpark verschillende verschijningsvormen kennen

Conclusies

Op basis van de voorgaande analyse trekken we een aantal conclusies over de ruimte voor werk op Rijnpark:

- Het niet-wonenprogramma neemt in Rijnpark toe van (huidig) circa 250.000 m² naar circa 264.000 m² (toekomst). Er vindt dan binnen dat programma een verschuiving plaats van bedrijfsruimten naar andere typen werkfuncties. Door intensiever gebruik van de werkruimtes en deels ander type werkgelegenheid (bijvoorbeeld bij de maatschappelijke voorzieningen) zal de totale werkgelegenheid in Rijnpark stijgen. De inzet is dat het aantal banen groeit van (huidig) circa 2.600 naar 5.000 (toekomst). Die banen horen bij bedrijven die in Rijnpark blijven of terugkeren en bij bedrijven die zich nieuw zullen vestigen in Rijnpark.
- In Rijnpark komen in de deelgebieden verschillende verschijningsvormen van werkfuncties. Deze verschijningsvormen verschillen van de huidige situatie, omdat de meeste panden nu een- of tweelaags zijn en niet worden gecombineerd met andere functies.
- Bijna twee derde van het programma aan bedrijfsruimte is voorzien in fase 2, en daarbinnen neemt deelgebied Zuid-Oost (D) het grootste aandeel voor zijn rekening. Het streven is dat bedrijven liefst in één keer naar een nieuwe locatie kunnen verhuizen. Hoe dan ook streven we naar een minimaal aantal verhuiscbewegingen. Een goede fasering in de herontwikkeling van deelgebieden, en de verhuizing van bedrijven uit, naar of binnen deze deelgebieden, is daarbij cruciaal.
- Bedrijven met een beperkte omvang – en daarvan zijn er veel – zijn in theorie goed inpasbaar in het Rijnpark van de toekomst. Met name voor grotere bedrijven zal dat lastiger zijn. Het is nog maar de vraag of zij passen binnen de maat en schaal van de nieuwbouwbedrijfsruimtes. Bovendien kent dit soort bedrijven waarschijnlijk meer

logistieke bewegingen. De komende tijd moeten we onderzoeken welke bedrijven in welke vorm (clustering, locatie, grootte etc.) terug kunnen komen.

2.2.2 Schaapsdrift

Schaapsdrift kent in de nieuwe situatie 5.000 m² aan niet-wonenprogramma, ongeveer de helft bestaand en de helft nieuw. Dit programma bestaat uit creatieve en ambachtelijke bedrijvigheid, (maatschappelijke) voorzieningen, horeca en kleinschalige kantoren. De meeste nieuwe werkruimtes, voorzien in het stedenbouwkundig plan, zijn maximaal 250 m² groot. Er zijn twee uitzonderingen: de bestaande kerk (1.100 m²), vooralsnog niet beschikbaar voor een invulling met bestaande bedrijvigheid uit het gebied, en een blok van circa 1.200 m² aan de Eleonorastraat bij station Arnhem Presikhaaf. De nieuwe woonwerkwijk wordt autoluw en de meeste werkruimtes komen in de plinten van nieuwe gebouwen. Daarom biedt het toekomstige Schaapsdrift alleen ruimte voor bedrijven die geschikt zijn voor functiemenging met een beperkte ruimtevraag (tot circa 250 m²).

2.2.3 Bedrijventerrein Het Broek en andere bedrijventerreinen

Het Broek is het grootste bedrijventerrein van Arnhem. Daar is milieuruimte voor bedrijven in de hogere milieucategorieën. Ook zijn er kavels die in omvang variëren van klein tot zeer groot. Het Broek heeft weinig leegstand en er zijn maar een paar onbebouwde kavels. Er is dus op Het Broek niet automatisch ruimte voor bedrijven vanuit elders in de Spoorzone Arnhem-Oost. In het ambitiedocument Het Broek staat dat we inzetten op het verdichten van het bedrijventerrein, zowel in ruimtelijke als functionele zin. Ruimtelijk betekent dat we de bouwhoogte van gebouwen willen verhogen en het bebouwingspercentage van kavels vergroten. Zo ontstaan er meer vierkante meters en wordt dubbelgebruik gestimuleerd. Functioneel wil zeggen dat we kijken welke werkfuncties wel en niet thuishoren op dit bedrijventerrein. Misschien kunnen we functies verplaatsen die niet noodzakelijk op een bedrijventerrein hoeven zitten. Dan ontstaat er ruimte voor andere bedrijvigheid. Daarom onderzoeken we momenteel businesscases op kavelniveau en stellen we een gebiedsvisie op voor Het Broek – IPKW – Nieuwe Haven. Beide trajecten moeten ons de komende maanden meer zicht geven op de potentiële ruimte op Het Broek.

Ook op andere bedrijventerreinen in Arnhem is de leegstand laag en zijn er maar weinig onbebouwde kavels. Een gestructureerde aanpak als bij Het Broek is daar niet. Maar er zijn wel kansen voor verdichting op kavelniveau, als marktpartijen een kavel zouden gaan herontwikkelen. Er zijn momenteel geen plannen voor de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein in Arnhem.

2.3 Vraag en aanbod: programma en bestaande bedrijvigheid

De analyse van de bestaande bedrijvigheid laat een aantal conclusies en inzichten zien. Aan deze conclusies en inzichten ligt een uitgebreide inventarisatie ten grondslag die de komende tijd verder uitgewerkt wordt. Deze inventarisatie is geen doel op zich, maar is de basis om de ondernemers in Rijnpark en Schaapsdrift de komende tijd gericht te informeren en ondersteunen. De gesprekken die de Frontoffice Ondernemers Rijnpark de komende tijd voert, zullen ook op bedrijfsniveau aanvullende informatie geven. Dit maakt maatwerk met ondernemers mogelijk.

Daarnaast krijgt het niet-wonenprogramma in Rijnpark de komende tijd steeds definitiever vorm. Parallel daaraan wordt concreter waar welke type bedrijvigheid kan landen in de deelgebieden. Daarbij gaat het om bestaande bedrijven, maar ook nieuwe bedrijven van buiten de Spoorzone

Arnhem-Oost. De verschijningsvormen van de werkruimtes zijn anders dan in de bestaande situatie.

De komende tijd moet duidelijker worden hoe bedrijven ondersteund kunnen worden bij terugkeer in het gebied of een verhuizing naar elders in Arnhem of de regio. Daarvoor is een aanpak nodig die daar richting aan geeft. In het volgende hoofdstuk werken we die aanpak nader uit.

Hoofdstuk 3: Aanpak met drie sporen

3.1 Ondernemersgerichte aanpak

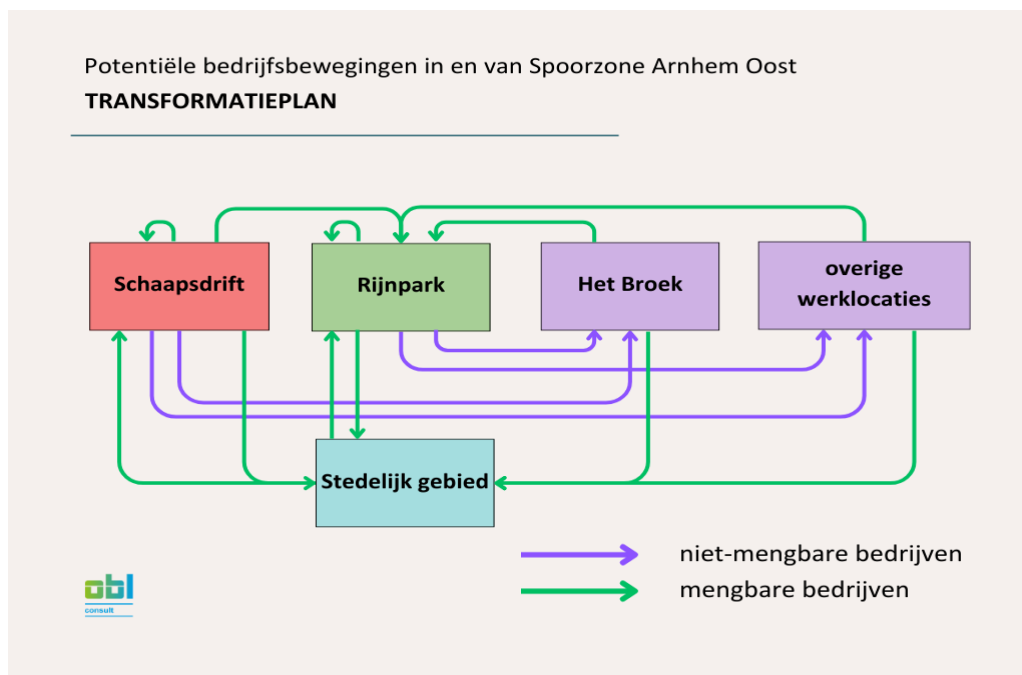
Het transformatieplan is bedoeld om perspectief te bieden aan bestaande bedrijven in Spoorzone Arnhem-Oost, die vanwege de gebiedsontwikkelingen hun bedrijfsomgeving zien veranderen en mogelijk moeten verhuizen. Het belangrijkste doel is en blijft om bestaande bedrijven en banen voor Arnhem te behouden, hetzij binnen de Spoorzone Arnhem-Oost, hetzij elders in Arnhem of in de regio. In de uitvoering van het transformatieplan staan de positie van de ondernemers in het gebied en hun bijdrage aan de economische kracht van Arnhem centraal.

3.1.1 De hoofdlijnen van het transformatieproces

In hoeverre bestaande bedrijven mengbaar zijn met woonfuncties, bepaalt waar zij naartoe kunnen verhuizen. Die mengbaarheid hangt onder andere af van de milieucategorie, de verkeers-aantrekkende werking en de omvang van een bedrijf. Het transformatieproces draait in de kern om drie typen huisvestingsbewegingen (zie figuur 3.1):

- *Toekomstige huisvesting bestaande bedrijven op Rijnpark en Schaapsdrift:* bestaande bedrijven in Rijnpark en Schaapsdrift kunnen als onderdeel van de herontwikkeling mogelijk terugkeren op een nieuwe plek in Rijnpark of Schaapsdrift.
- *Potentiële ruimte voor herlocatie op andere bedrijventerreinen:* een deel van de bedrijven zal onvoldoende mengbaar zijn in Rijnpark en Schaapsdrift. In dat geval zijn Het Broek en mogelijk andere bedrijventerreinen in Arnhem potentiële vestigingslocaties. Ruimte kan mogelijk ontstaan door herstructurering van bestaande kavels, waarbij de bestaande economische functies verdwijnen of verplaatst worden naar een andere locatie in de stad of regio. Dat laatste kan ook Rijnpark of Schaapsdrift zijn, omdat een aantal bestaande functies op Het Broek in principe mengbaar is.
- *Toekomstige huisvesting elders:* er zullen ook bestaande bedrijven op Rijnpark en Schaapsdrift zijn die niet meer in Arnhem gevestigd kunnen worden, omdat er geen geschikte (herontwikkelings)locaties zijn. Of omdat deze bedrijven zelf besluiten om zich buiten Arnhem te vestigen. Tot slot zullen er bedrijven zijn die niet meer op een bedrijventerrein hoeven te zitten, maar verhuizen naar een andere type plek in stedelijk gebied (zoals rondom winkelcentra). Soms zullen deze bedrijven daarin begeleiding nodig hebben.

Naast de bestaande bedrijven zullen ook nieuwe bedrijven zich in Rijnpark of Schaapsdrift willen vestigen. Bedrijven die van buiten Arnhem komen óf bedrijven die er nog niet waren, omdat woonwerkgebieden andere bedrijvigheid met zich meebrengen dan bedrijventerreinen. In onderstaande figuur is deze groep niet opgenomen als onderdeel van de verhuisbewegingen, maar in de praktijk zullen deze bedrijven een deel van het beschikbare niet-wonenprogramma invullen. Om figuur 3.1 aan de hand van Rijnpark verder toe te lichten: er zullen niet-mengbare bedrijven verhuizen vanuit Rijnpark naar Het Broek en overige werklocaties. Wel mengbare bedrijven zullen terugkeren in Rijnpark of een plek vinden in stedelijk gebied (bijvoorbeeld rondom winkelcentra). Mengbare bedrijven die nu nog zijn gevestigd op Het Broek of overige werklocaties, kunnen verhuizen naar Rijnpark. Hetzelfde geldt voor bedrijven die nu nog een locatie hebben in Schaapsdrift of elders in stedelijk gebied, en die een toekomst voor zichzelf zien in Rijnpark.



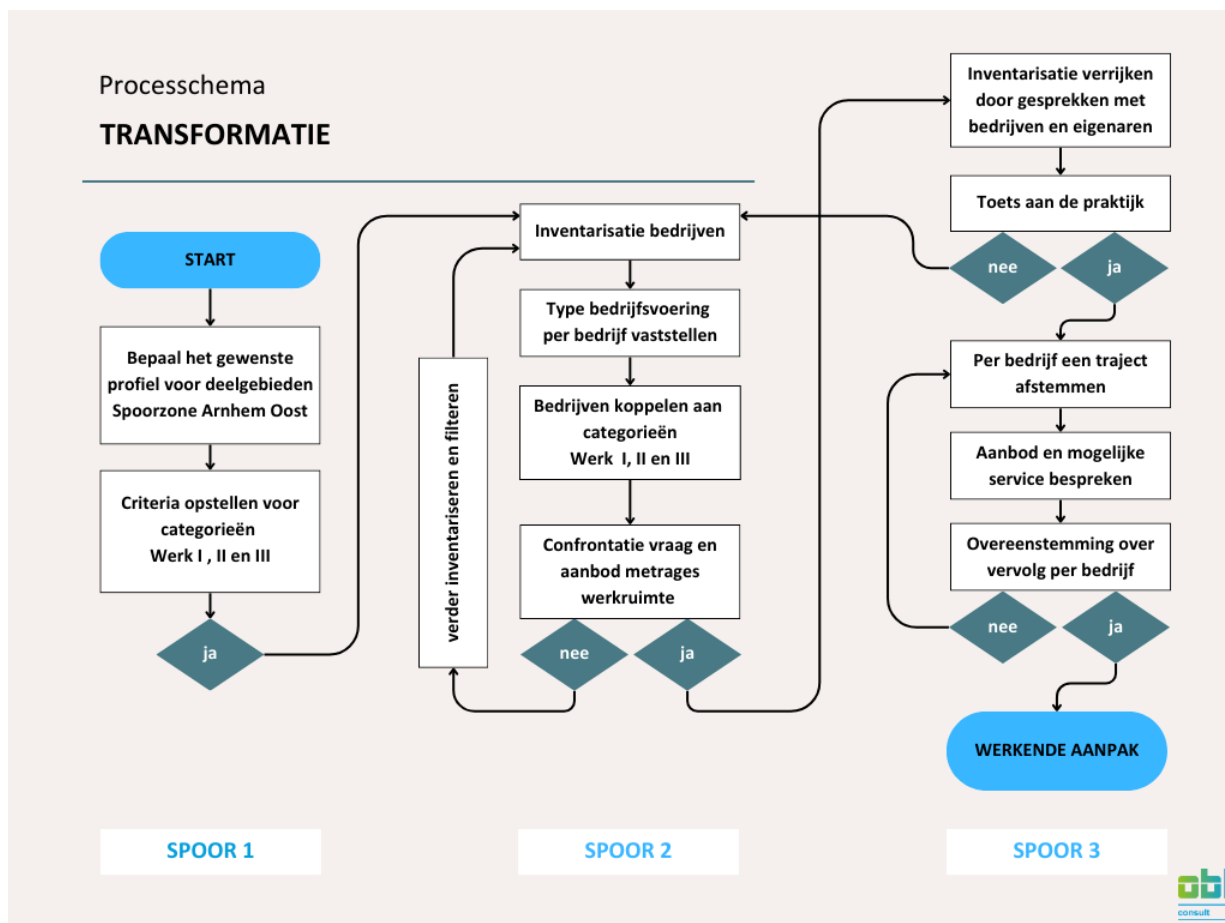
Figuur 3.1. Indicatieve weergave typen huisvestingsbewegingen

3.1.2 Uitvoering: de drie sporen in de aanpak

Het transformatieplan wordt opgezet langs drie sporen. Gemeente Arnhem neemt vanwege het belang dat zij hecht aan bestaande en nieuwe bedrijvigheid, regie op dit transformatieproces. Dit kan alleen succesvol verlopen in samenspraak met de bedrijven in het gebied, de vastgoedeigenaren en de organisaties die hun belangen vertegenwoordigen (zoals StAB en de Bedrijventerrein Contactgroep Rijnpark). De drie sporen zien we als volgt:

- Spoor 1. Toetsing van de gevestigde bedrijven op inpasbaarheid in de diverse transformatiegebieden in de Spoorzone: hoeveel en welke ruimte is er voor bedrijven per deelgebied?
- Spoor 2. Indeling van bedrijventype naar deelgebied: hoe worden de bedrijven ingedeeld op geschiktheid per deelgebied?
- Spoor 3. Samenwerking om verhuisbewegingen te ondersteunen: hoe gaan we samen met de vastgoedeigenaren en bedrijven dit proces uitvoeren?

In figuur 3.2 is de aanpak met de drie sporen uitgewerkt in een (voorlopig) processchema. Het resultaat van het proces is een werkbaar aanpak: het bedrijf weet of het kan blijven, terugkeren of moet verhuizen naar buiten het deelgebied, en het is duidelijk welke condities daarvoor nodig zijn. Dit schema is niet 'in beton gegoten'. Het is een leidraad om de uitvoering van het transformatieplan in gang te zetten. In de volgende paragrafen gaan we nader op de drie sporen in.



Figuur 3.2. Processchema met aanpak in drie sporen

3.2 Spoor 1

Toetsing van de gevestigde bedrijven op inpasbaarheid in de diverse transformatiegebieden in de Spoorzone: hoeveel en welke ruimte is er voor bedrijven per deelgebied?

In dit spoor wordt een zo volledig mogelijk overzicht van bedrijven, criteria en beoogd programma opgebouwd waarmee verder gewerkt kan worden. Daartoe scherpen we de bestaande inventarisatie van de bedrijven en vastgoedeigenaren verder aan.

3.2.1 Onderverdeling naar locaties

De deelgebieden in Rijnpark en de omliggende gebieden kunnen in drie doelgebieden voor bedrijvigheid worden opgedeeld. Met doelgebied bedoelen we toekomstige deelgebieden waar bestaande bedrijven uit Rijnpark en Schaapsdriфт mogelijk terecht kunnen komen. Het onderscheid tussen de doelgebieden wordt bepaald door de mate van mengbaarheid met woonfuncties. In het transformatieplan onderscheiden we drie doelgebieden:

- **Categorie Werk I: mengbaar.** Een gebied waar bedrijven gevestigd worden die goed mengbaar zijn met wonen. In Rijnpark gaat het om de delen Noord (A), Zuid-West (B) en Zuid-Midden (C). Schaapsdriфт valt ook in deze categorie.
- **Categorie Werk II: in principe mengbaar.** Een gebied waar geen woonfuncties ontwikkeld worden, maar dat bestemd is voor bedrijven die in de kern mengbaar zijn met wonen. In Rijnpark betreft dit het deel Zuid-Oost (D) dat voor 100% zal bestaan uit

werkfuncties. Het vormt het overgangsgebied tussen deelgebied Zuid-Midden (C) en bedrijventerrein Het Broek.

- **Categorie Werk III: niet mengbaar.** Dit doelgebied is bestemd voor bedrijven die niet mengbaar zijn met wonen. ‘Werk III: niet mengbaar’ betreft de reguliere werklocaties in Arnhem, zoals Het Broek.



Figuur 3.2. Verbeelding van indeling in categorieën werk in Rijnpark

Met deze indeling en het beoogde programma in de deelgebieden, kunnen we per bedrijf gericht kijken naar de mogelijk inpasbaarheid in de deelgebieden. Dit is de eerste stap richting mogelijke aanvullende ondersteuning (spoor 2 en 3) en vormt de basis voor de uitvoering van het transformatieplan. Een aantal belangrijke kenmerken en aandachtspunten staan hieronder in tabel 3.1.

Tabel 3.1 Kenmerken en aandachtspunten bij indeling categorieën doelgebieden (potentiële herkomst en verhuisbewegingen).

Doelgebied	Kenmerken en aandachtspunten
Categorie Werk I: mengbaar	Indien bedrijven uit Rijnpark gebied Noord (A), Zuid-West (B) en Zuid-Midden (C) en Schaapsdriфт terugkeren in het gebied ‘Werk I: mengbaar’ zullen deze bedrijven tijdelijk moeten verhuizen. Tenzij het qua fasering lukt om in één keer naar de definitieve locatie te verhuizen. Acties in het gebied zullen zich richten op een betere benutting van het areaal werken om zodoende meer bedrijven te kunnen huisvesten binnen de bestemde ruimte.
	Er zijn waarschijnlijk mengbare bedrijven in gebied Noord (A), Zuid-West (B) en Zuid-Midden (C), die nu in de te behouden bedrijfsgebouwen gevestigd zijn. Deze bedrijven kunnen mogelijk blijven in de huidige gebouwen. Dit kan ook gaan gelden voor andere bedrijven uit Noord (A), Zuid-West (B) en Zuid-Midden (C), die mengbaar zijn. Deze bedrijven moeten dan eenmalig verhuizen. Voor de te behouden bedrijfsgebouwen geldt dat deze zo mogelijk beter benut gaan worden.
	Er komen mengbare bedrijven met toegevoegde waarde voor de nieuwe woonwerkwijk van buiten het gebied. Dit betreft dan een eenmalige verhuisbeweging, mogelijk vanuit Arnhem of de regio.
Categorie Werk II: in principe mengbaar	Bedrijven die verhuizen vanuit deelgebied Noord (A), Zuid-West (B) en Zuid-Midden (C) of Schaapsdriфт zijn een potentiële doelgroep voor gebied Zuid-Oost (D), met de ‘karakteristiek’ mengbaar met wonen. Dit betekent voor deze bedrijven een eenmalige verhuizing.
	In ‘Werk II: in principe mengbaar’ passen bedrijven die mengbaar zijn met wonen. In dit gebied is wel meer mogelijk voor bedrijvigheid met

	betrekking tot omvang en verkeersintensiteit dan de bedrijven in 'Werk I: mengbaar'.
Categorie Werk III: niet mengbaar	Prioritair in deze categorie zijn de bedrijven die verhuizen vanuit deelgebied Noord (A), Zuid-West (B), Zuid-Midden (C) en Zuid-Oost (D) of Schaapsdrift, met de 'karakteristiek' niet mengbaar met wonen. Dit betekent voor deze bedrijven een eenmalige verhuizing.
	Voor de bedrijven die lokaal georiënteerd zijn vanwege personeel en/of afzetgebied lijkt het Broek de eerste alternatieve locatie binnen categorie 'Werk III: niet mengbaar'. Dit geldt ook voor de bedrijven met een hogere milieucategorie.
	Binnen deze categorie zijn naast Het Broek ook de andere Arnhemse werklocaties of werklocaties in de regio potentiële bestemmingen.

3.3 Spoor 2

Indeling van bedrijventype naar deelgebied: hoe worden de bedrijven ingedeeld op geschiktheid per deelgebied?

In het tweede spoor draait het om het afstemmen van vraag en aanbod. Op basis van de kenmerken van de bedrijven en de plannen voor de deelgebieden ontstaat een beeld van de mogelijkheden voor verhuizingen en hoe bedrijven in de nieuwe gebieden passen. Of een bedrijf past, hangt af van twee dingen: het profiel van het gebied na de transformatie en het type bedrijf.

3.3.1. Criteria voor inpasbaarheid en mengbaarheid

De criteria voor inpasbaarheid worden aangescherpt na het vaststellen van de volgende fase van de planvorming van Rijnpark en Schaapsdrift, als het beoogde programma verder ingevuld is.

De inpasbaarheid hangt af van meerdere factoren. Een paar zijn al voorlopig in te schatten:

- Wenselijk: koppeling aan doelstellingen gebiedsvisie, belang voor de lokale economie, invullen van leegstand, bijdrage aan placemaking van het gebied, etc.
- Minder wenselijk: verkeersaantrekkende werking, geluid- of geurhinder, verhoudingsgewijs laag aantal banen, etc.

Als we een afweging willen maken in de mengbaarheid van bedrijven met wonen lijken in ieder geval de volgende criteria van belang:

1. Milieucategorie 1 of 2 (of wellicht 3.1) en:
 - a. Geen geurhinder
 - b. Geen buitenopslag of verwerking
 - c. Geen brandgevaarlijke bedrijvigheid
2. Beperkte auto-mobiliteitsbehoefte/ logistieke bewegingen
3. Omvang bedrijfspvloeroppervlak (bvo); minder dan een bepaald aantal m² per bedrijf
4. Omvang van stroomgebruik voor bedrijfsvoering.

Op basis van deze criteria kunnen bedrijven al ingedeeld worden, terwijl er ook toetsing plaatsvindt door individuele gesprekken met bedrijven (Spoor 3). Zo kun je stap voor stap prioritering aanbrengen bij het potentieel vestigen van bedrijven in de deelgebieden.

3.4 Spoor 3

Samenwerking om verhuisbewegingen te ondersteunen: hoe gaan we samen met de vastgoedeigenaren en bedrijven dit proces uitvoeren?

Het helpen van bedrijven die verhuizen binnen Spoorzone Arnhem-Oost, naar andere plekken in Arnhem of soms naar de regio, is een belangrijk onderdeel van het plan. In dit spoor worden de eerste stappen gezet om een aanpak te bedenken voor het begeleiden van deze verhuizingen. Daarbij kijken we welke vormen van regie en hulpmiddelen geschikt zijn.

Als de gebiedsontwikkeling leidt tot een (tijdelijke) verhuizing van een bedrijf, is het belangrijk om bedrijven goed te informeren en hun vragen en wensen in kaart te brengen. Hierover kunnen mogelijk al afspraken worden gemaakt. De Frontoffice speelt in dit spoor een actieve rol. Op basis van gesprekken en contacten van de Frontoffice kan worden bepaald welke hulpmiddelen en ondersteuning nodig zijn.

3.4.1. Afstemming met ondernemers

In dit spoor werken we samen met ondernemers en verkennen we hun situatie. Bedrijven krijgen inzicht in onze voorlopige indeling per categorie, gebaseerd op deskresearch en beschikbare gegevens. Dit kan verschillen met de praktijk, waardoor we onze uitgangspunten kunnen aanpassen en een beter beeld krijgen van de bedrijfsvoering.

De volgende acties maken deel uit van de gesprekken met ondernemers:

- **Gesprekken met bedrijven over relevante informatie**
De gemeente gaat in gesprek met bedrijven waarvan belangrijke informatie nog ontbreekt of waarvan de situatie niet overeenkomt met onze deskresearch. Waar nodig passen we de inventarisatie aan.
- **Afstemming met vastgoedeigenaren en huurders**
We monitoren of vastgoedeigenaren contact hebben met hun huurders. Zij zijn verantwoordelijk voor de afstemming met hun huurders, maar huurders kunnen ook rechtstreeks met de gemeente contact opnemen voor vragen, informatie of ondersteuning waar de verhuurder niet in kan voorzien.
- **Vervolgtraject voor mogelijke verhuizingen**
De volgende stap is gesprekken met bedrijven en huurders over het vervolg, zoals een mogelijke verhuizing. Hierbij wordt duidelijk welke ondersteuning de gemeente kan bieden.
- **Duidelijkheid en afspraken**
Het doel van deze gesprekken is om duidelijkheid te scheppen en afspraken te maken over zaken zoals planning, toekomstige locaties, mogelijke tijdelijke oplossingen en de benodigde ondersteuning. Dit geldt zowel voor bedrijven die kunnen worden herplaatst als voor bedrijven waarvoor dat niet mogelijk is.

3.4.2. Mogelijk instrumentarium

De gesprekken met bedrijven helpen om de inventarisatie verder te verfijnen en inzicht te geven in de behoeften en mogelijkheden voor ondersteuning tijdens de transformatie. Dit levert input op voor het uitwerken van maatregelen, diensten en hulpmiddelen die de gemeente kan

inzetten. Deze aanpak wordt de komende tijd verder uitgewerkt en vastgelegd in deel 2 van het Transformatieplan: ‘operationele aanpak en uitvoering’. We starten met een brede verkenning van mogelijke maatregelen en instrumenten.

Invulling niet-wonenprogramma

In het raadsvoorstel over de gebiedsvisie van Rijnpark is vastgelegd hoe het niet-wonenprogramma wordt ingevuld. De beschikbare ruimte is in de eerste plaats bedoeld voor huidige bedrijven in de Spoorzone die passen in het nieuwe gebied en willen terugkeren. Daarna komen maatschappelijke en commerciële functies, zoals winkels en horeca, die passen bij een wijk van deze grootte. Wat daarna overblijft, is beschikbaar voor andere typen bedrijvigheid, zoals creatieve bedrijven.

Huidige bedrijven waar mogelijk voorrang bij herplaatsing

Het uitgangspunt dat huidige bedrijven voorrang krijgen bij herplaatsing wordt de komende maanden verder uitgewerkt. Daarbij houden we er rekening mee dat de gemeente is gehouden aan de spelregels van het Didam-arrest. Ook wordt onderzocht welke locaties in Rijnpark cruciaal zijn voor de transformatie en verhuizing van bedrijvigheid. Dit kan leiden tot aanvullende hulpmiddelen naast het huidige afwegingskader voor het verwerven van strategische gronden, dat een uitwerking is van de [Nota Grondbeleid Arnhem 2023](#).

Inzet hulpmiddelen moet billijk en redelijk zijn en voldoen aan regels

We kijken naar zowel financiële als niet-financiële hulpmiddelen en beoordelen de voor- en nadelen van verschillende opties. De keuze welke instrumenten we gebruiken, baseren we op wat redelijk en billijk is. Het gaat om een inspanningsverplichting van de gemeente, en niet van een resultaatverplichting: de gemeente vindt het belangrijk en belooft zich in te spannen om zoveel mogelijk bedrijven en banen in Arnhem te behouden, maar kan geen garantie geven dat dit altijd lukt. Bij financiële hulpmiddelen houden we rekening met de regels voor staatsteun. Ook blijft de zorgplicht van vastgoedeigenaren onveranderd; de gemeente neemt deze rol niet over.

In figuur 3.3 staan enkele niet-financiële hulpmiddelen. We informeren bedrijven en vastgoedeigenaren al, maar deze aanpak wordt uitgebreid. Via een matchmaking-platform kunnen bedrijven, met hulp van lokale en regionale makelaars, worden gekoppeld aan vastgoedeigenaren of ontwikkelaars. Daarnaast kan de gemeente grond uitgeven of bedrijfsruimten verhuren. Tot slot kan het omgevingsplan worden gebruikt om te bepalen welke werkfuncties in specifieke delen van het gebied zijn toegestaan.

Non-financieel instrumentarium:

- *Informeren*
- *Matchmaking platform*
- *Vorrang huurruimte*
- *Afspraken in AO³*
- *Afspraken in gronduitgiften*
- *Regels in Omgevingsplan*

Figuur 3.3. Mogelijk instrumentarium bij bedrijvigheid en economie in de gebiedsontwikkeling

Hoofdstuk 4: Acties en vervolg

In de vorige hoofdstukken hebben we het belang van het transformatieplan besproken en de strategie en aanpak uiteengezet. De komende maanden gaan we hiermee aan de slag en zullen dingen concreter worden. Dan zetten we de stap van papier naar praktijk. Naarmate de plannen voor Rijnpark en Schaapsdrift definitiever worden (zoals de beschikbare vierkante meters bedrijfsruimte), kunnen we de aanpak verder verfijnen. Ook leveren intensievere en uitgebreidere gesprekken met bedrijven en vastgoedeigenaren nieuwe informatie op. Het belangrijkste uitgangspunt blijft dat de bedrijven centraal staan: wat zijn hun vragen, wensen en behoeften? Hoe kunnen we samenwerken aan een succesvolle transformatie naar woon- en werkgebieden die de economische ontwikkeling versterken?

In dit hoofdstuk staan de acties en planning voor het komende half jaar op een rij. Zoals genoemd in paragraaf 1.1 werken we toe naar een tweede deel van het transformatieplan. Dit tweede deel, ‘operationele aanpak en uitvoering’, wordt gebaseerd op de resultaten van dit eerste deel. Oplevering van dit deel is gepland vóór de zomer van 2025. Uiterlijk in september 2025 willen we het laten vaststellen door het college van B&W.

4.1 Activiteiten en resultaten

Zoals eerder al aangegeven begint het transformatieproces niet met dit transformatieplan. Het is een doorlopend proces, waarbij we ons inzetten voor toekomstige ontwikkeling van het Arnhemse bedrijfsleven in Spoorzone Arnhem-Oost. Het komende half jaar werken we toe naar vier concrete resultaten:

1. *Afronden inventarisatie en de organisatie rond de informatievoorziening aan ondernemers is uitgebreid*

Resultaten:

- Inventarisatie van de bedrijven en economische functies in het gebied is in de basis gereed en wordt continu aangepast op basis van nieuwe informatie. Dit is het eindresultaat van Spoor 1 uit de aanpak.
- Frontoffice en informatievoorziening is uitgebreid. Via Chainels, de site van gemeente Arnhem en een nieuwsbrief voor ondernemers wordt actief gecommuniceerd over de voortgang en hoe ondernemers zich kunnen informeren.
- Waar aan de orde worden gesprekken met bedrijven gevoerd over verhuizingen.

2. *Inzicht in de vraag en aanbod op basis van inventarisatie en programma*

Resultaten:

- Op basis van de inventarisatie en de vastgesteld programma's voor niet-wonenfuncties in Rijnpark fasen 1 en 2 wordt een vraag-aanbodanalyse opgeleverd. Dit is het resultaat van Spoor 2. Deze analyse geeft een indicatie van de omvang aan bedrijvigheid dat in potentie kan terugkeren in het gebied (inpasbaar) en welk deel dat in potentie niet kan. Uiteraard zullen er vervolgens individuele bedrijfssituaties zijn die om maatwerk vragen. Dit resultaat vormt dan ook de input van Spoor 3.
- In samenhang met het opstellen van de gebiedsvisie Het Broek – IPKW – Nieuwe haven wordt een inschatting gegeven van de mogelijke ruimte die op met name Het Broek gecreëerd kan worden voor nieuwe (te verhuizen) bedrijvigheid.

3. Ondersteuning en instrumenten uitwerken

Resultaat:

- We werken een voorstel uit voor hoe de gemeente bedrijven kan ondersteunen en welke hulpmiddelen beschikbaar zijn. De keuze om instrumenten in te zetten wordt gemaakt op basis van de voor- en nadelen en rekening houdend met de regels van het Didam-arrest en staatssteun. Het voorstel bevat verschillende vormen van ondersteuning, zoals:
 - Diensten zoals makelen en schakelen.
 - Hulp bij verhuizing (afhankelijk van wettelijke taken).
 - Strategisch grondbeleid (in lijn met het afwegingskader van de Nota Grondbeleid).

4. Transformatieplan deel 2 opleveren

Resultaat:

- De resultaten die genoemd worden onder 1 tot en met 3 worden opgenomen in een volgende versie van het transformatieplan (deel 2: operationele aanpak en uitvoering). Daarin werken we de aanpak verder uit en wordt voor de ondernemers duidelijk of zij in potentie in het gebied kunnen terugkeren, welke ondersteuning zij kunnen verwachten (waar kunnen ze aanspraak op maken) en welke (regie)rol de gemeente op zich neemt.

4.2 Planning en vervolg

Tabel 4.1 geeft een overzicht van de producten die het komende half jaar worden afgerond. Dit omvat zowel activiteiten binnen het transformatieplan als belangrijke mijlpalen voor de bredere planvorming van Rijnpark, Schaapsdrift en Het Broek.

Tabel 4.1 Tijdslijn: activiteiten en planning

Activiteiten	Wie	Wanneer
Vaststellen Transformatieplan – deel 1	Gemeente (college)	Januari 2025
Besluit en ter inzage leggen Omgevingsplannen Schaapsdrift en Rijnpark	Gemeente (college)	December 2024 - januari 2025
Voorlopig ontwerp stedenbouwkundigplan Rijnpark Fase 1 met definitief programma	Gemeente (college)	Maart 2025
Hoofdlijnenakkoord Rijnpark eigenaren en gemeente Fase1	Gemeente (college)	Maart 2025
Omgevingsplan Schaapsdrift voorleggen ter vaststelling	Gemeente (college en raad)	Mei 2025
Omgevingsplannen milieucategorieën voorleggen ter vaststelling	Gemeente (college en raad)	Mei - Juni 2025
Ontwerp omgevingsplan ontwikkeling Rijnpark - Fase1	Gemeente (college)	Mei 2025
Opleveren en vaststellen Gebiedsvisie Het Broek – IPKW – Nieuwe Haven	Gemeente (college en raad)	Juni 2025
Vaststellen Transformatieplan – deel 2: ‘operationele aanpak en uitvoering’	Gemeente (college)	Uiterlijk september 2025