

Aan de gemeenteraad

Datum : 14 januari 2025
Zaaknummer : 4402157
Contactpersoon : R. Gubbens / B. Lagerberg
Telefoonnummer : 0625776512 / 0641327425

Onderwerp: Vrijgave van twee ontwerp omgevingsplannen 'Rijnpark'

Geachte voorzitter en leden,

Graag informeren wij u over ons besluit om twee ontwerp wijzigingen van het omgevingsplan voor Rijnpark en een deel van het bedrijventerrein Het Broek ter inzage te leggen. Met deze wijzigingen worden de bestaande milieucategorieën en het geluidsgezoneerd bedrijventerrein Arnhem-Noord aangepast om zo de uitbreidingsmogelijkheden te beperken als voorbereiding op de realisatie van de gemengde wijk Rijnpark. Na de ter inzage legging zullen de omgevingsplannen begin mei aan de gemeenteraad worden aangeboden ter vaststelling.

Inleiding

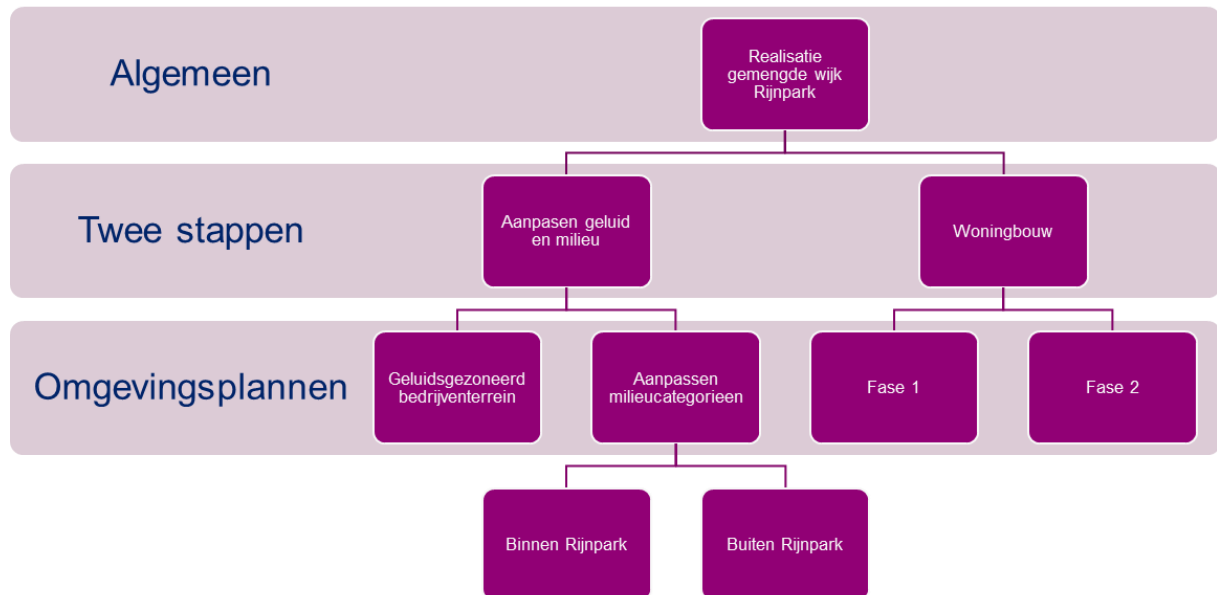
Na het nemen van het [voorbereidingsbesluit](#) Rijnpark op 13 december 2023 en de vaststelling van de [gebiedsvisie](#) voor Rijnpark moet het omgevingsplan worden gewijzigd om de realisatie van Rijnpark mogelijk te maken. De wijzigingen hebben een minder grote impact op bedrijventerreinen 't Broek en de Nieuwe Haven. Het doel is om een aantrekkelijk woon-werkgebied te realiseren in een aangename, groene en veilige leefomgeving in combinatie met bijbehorende voorzieningen zoals sport en bewegen, onderwijs en maatschappelijke voorzieningen.

Het wijzigen van het omgevingsplan om de volledige ontwikkeling van Rijnpark mogelijk te maken zal in meerdere stappen gebeuren (zie onderstaand schema). In de eerste stap worden het bestaande geluidsgezoneerde bedrijventerrein Arnhem-Noord en de bestaande milieucategorieën van bedrijven in en rondom Rijnpark aangepast. Dit is nodig gezien het aflopen van het eerder genomen voorbereidingsbesluit op 20 juni 2025 en als voorbereiding op de transformatie van Rijnpark naar een woon-werkgebied.

De volgende stap betreft de wijziging van het omgevingsplan om de gebiedsontwikkeling van Rijnpark mogelijk te maken. Er zal eerst een wijziging volgen voor fase 1 en pas later voor fase 2.



Datum: 14 januari 2025
Zaaknummer: 4402157
Pagina: 2



Bestaande bedrijven

Bij het aanpassen van de huidige regels omtrent milieu hebben we zoveel mogelijk de belangen van de huidige bedrijven meegenomen. Uitgangspunt is dat bedrijven hun huidige werkzaamheden kunnen voortzetten totdat de realisatie van Rijnpark gaat beginnen. Ook hebben we de plannen voor Rijnpark aangepast waardoor er voor een minder groot deel dan het gebied van het voorbereidingsbesluit aanpassing van de milieucategorieën nodig is. In het zuidoosten van Rijnpark is in de plannen een gemengde functie veranderd in een bedrijfsfunctie om zo meer afstand te creëren tussen bestaande bedrijvigheid en de ontwikkeling (zie de afbeelding hieronder voor de functiekaart van Rijnpark).

Hiermee handelen we binnen de [motie](#) Gebiedsprogramma Grootschalig Woningbouwgebied Spoorzone Arnhem-Oost – Ontwikkelperspectief (24M18) waarin is opgedragen om in het huidige gebiedsprogramma Spoorzone Arnhem – Oost behoud en ontwikkeling van bestaande bedrijventerreinen én de Nieuwe Haven mede leidend te laten zijn in de verdere planvorming.

Met de voorgenomen aanpassingen beogen we een zorgvuldige functiescheiding tussen de bedrijfsfuncties en de nieuwe ontwikkeling van Rijnpark toe te passen. Enerzijds door de planologische milieucategorieën van het bestaande bedrijventerrein rondom Rijnpark deels te verlagen en anderzijds door de ontwikkeling zodanig te positioneren dat voldoende afstand wordt gehouden tot de bestaande bedrijven.

Hierna beschrijven wij de wijzigingen die zijn opgenomen in de ontwerp omgevingsplannen. Wij bieden graag de mogelijkheid aan dat er een ambtelijke technische sessie wordt georganiseerd om u nader te informeren en uw eventuele technische vragen te beantwoorden.



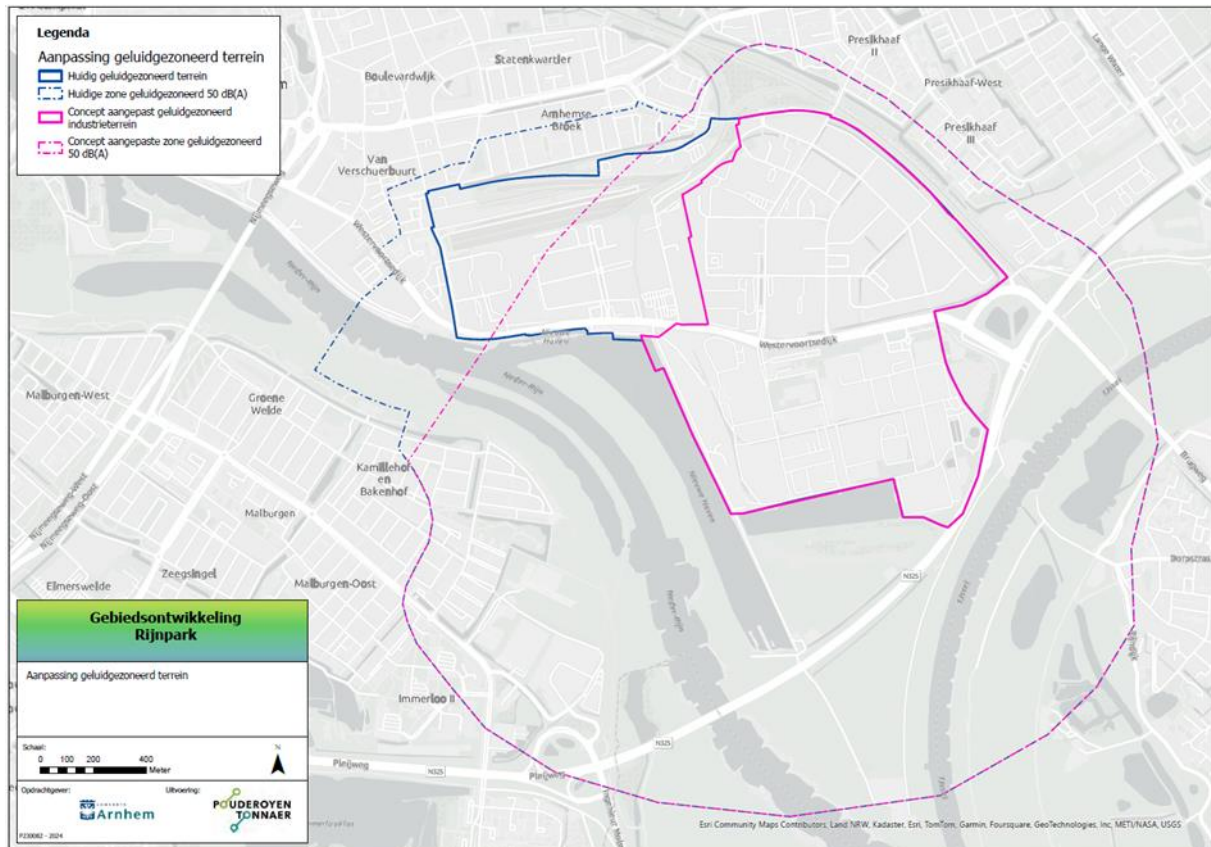
Consequenties

1. Ontwerp omgevingsplan aanpassen geluidsgezoneerd bedrijventerrein Arnhem-Noord
Rijnpark is nu onderdeel van het geluidsgezoneerd bedrijventerrein Arnhem-Noord. Dit is een geluidsmodel waarbinnen wordt gemonitord of alle bedrijven bij elkaar niet te veel lawaai maken. Woningen horen niet thuis op een geluidsgezoneerd terrein. Dat betekent dat het geluidsgezoneerd terrein en de bijbehorende geluidzone moet worden aangepast. Met de voorgenen aanpassing is Rijnpark geen onderdeel meer van het geluidsgezoneerd terrein.

Rond een geluidsgezoneerd terrein (hieronder met een dikke blauwe of roze lijn aangeduid) ligt een geluidzone. Aan de buitengrens (hieronder met een blauwe of roze stippellijn) van deze geluidzone moet de geluidbelasting als gevolg van alle bedrijven op het terrein aan een bepaalde waarde voldoen: de 50 dB(A)-etmaalwaarde. Bij iedere vergunningaanvraag toetst de beheerder van het terrein of de bedrijven gezamenlijk met die aanvraag nog aan de 50 dB(A)-etmaalwaarde bij de zonegrens kunnen voldoen.

Op onderstaande kaart is de oude zone (blauwe doorgetrokken lijn) inclusief de oude buitengrens (blauwe stippellijn) en de nieuwe zone (roze doorgetrokken lijn) inclusief de nieuwe buitengrens (roze stippellijn) te zien. Met deze nieuwe zonegrens kunnen woningen worden gerealiseerd in Rijnpark:

Datum: 14 januari 2025
Zaaknummer: 4402157
Pagina: 4



Voor de bedrijven die binnen het geluidsgezoneerd terrein blijven liggen verandert de (geluid)systematiek niet. In het actuele zonebewakingsmodel zijn de huidige vergunde situaties en de geluidruimte voor meldingsplichtige bedrijven opgenomen. Uit het zonebewakingsmodel blijkt dat de huidige zone nog ruimte biedt voor bedrijven om akoestisch te groeien. De huidige groeirimte is circa 2 dB. De nieuwe geluidzone is zodanig aangepast dat de huidige 2 dB groeirimte voor de bedrijven rondom Rijnpark (die dus op het geluidsgezoneerd terrein blijven liggen) behouden blijft.

De bedrijven die na de aanpassing buiten het gezoneerd industrieterrein komen te liggen, zijn allemaal gelegen binnen Rijnpark (het gebied dat ontwikkeld wordt). Dat betekent dat voor het geluid van de bedrijven niet meer naar het geheel van alle bedrijven wordt gekeken maar naar het geluid van het individuele bedrijf. Gezien het type bedrijven die hier zitten (geen grote lawaaimakers) zal dit geen gevolgen hebben voor de bestaande bedrijven.

2. Aanpassen milieucategorieën binnen en buiten Rijnpark

Er is binnen Rijnpark, Het Broek en Nieuwe Haven nog latente ruimte. Dat wil zeggen dat er planologisch meer ruimte ten aanzien van milieucategorieën (zoals geluid, geur en externe veiligheid) is dan vergund. Met het door uw raad genomen voorbereidingsbesluit is voorkomen dat bedrijven de latente ruimte gaan



Datum: 14 januari 2025
Zaaknummer: 4402157
Pagina: 5

benutten, waardoor de woningbouwontwikkeling van Rijnpark complexer en duurder zou kunnen worden (in tijd, geld en opgave).

De beschermende werking van het voorbereidingsbesluit vervalt indien niet binnen anderhalf jaar na de vaststelling van het voorbereidingsbesluit een vastgestelde wijziging van het omgevingsplan gepubliceerd wordt. Daarom is het noodzakelijk om de latente ruimte weg te bestemmen en dat wordt gedaan door milieucategorieën aan te passen. De aanpassing gebeurt binnen Rijnpark anders dan buiten het ontwikkelgebied van Rijnpark. Dit lichten we hieronder nader toe.

Binnen Rijnpark

Binnen Rijnpark wordt de bedrijfsbestemming met milieucategorieën aangepast naar 'bedrijf geschikt voor functiemenging'. Daarmee staan wij in principe alleen bedrijven toe die gemengd kunnen worden met woningen. Daarbij hebben we te maken met bestaande bedrijven binnen Rijnpark die niet geschikt zijn voor functiemenging. Deze bestaande bedrijven kunnen in ieder geval hun huidige bedrijfsactiviteiten blijven uitoefenen, totdat er daadwerkelijk ontwikkeld gaat worden. Zij krijgen een specifieke functieaanduiding (maatwerkoplossing). Hier wordt de bestaande situatie vastgelegd. Huidige bedrijven die qua milieuhinder mengbaar zijn met wonen en andere milieugevoelige functies zijn passend binnen de regels voor 'bedrijf geschikt voor functiemenging'.

Het uitgangspunt is dat alle bedrijven hun huidige bedrijfsvoering kunnen voortzetten totdat er daadwerkelijk ontwikkeld gaat worden. Wijzigingen in de bedrijfsvoering zijn mogelijk mits de milieubelasting niet toeneemt.

Emplacementen ProRail en NS

Binnen de grenzen van Rijnpark zijn het emplacement Arnhem Goederen (ProRail) en Arnhem Gons (Goederen Opstel NS) gelegen (hierna 'Arnhem Goederen'). Arnhem Goederen vervult een belangrijke rol in het beheer en de instandhouding van de hoofdspoorweginfrastructuur in Nederland. De functies die door ProRail en NS worden uitgevoerd op de spooremlacements kunnen pas gestaakt worden zodra alternatieve locaties operationeel zijn. Dat is op dit moment nog niet zo.

Er wordt door zowel Rijks- als regionale partijen al enkele jaren gewerkt aan het mogelijk maken van het uitplaatsen van Arnhem Goederen. Zoals ook in de raadsbrief [Ontwikkelingen van en op het spoor Arnhem](#) is opgenomen, worden hier concrete stappen in gezet. In de Bestuurlijke Overleggen MIRT 2022 en 2023 en Leefomgeving 2023 en 2024 zijn hierover door het Rijk en de regio (eerste) financiële afspraken gemaakt. In het BO Leefomgeving van 7 november 2024 hebben Rijk en regio vastgesteld dat de beoogde uitplaatsing van Arnhem Goederen kansrijk is.

ProRail en NS onderschrijven het belang van de ontwikkeling van Rijnpark. Tegelijkertijd zijn zij verantwoordelijk voor het borgen van het landelijk belang van Arnhem Goederen voor de instandhouding van de hoofdspoorweginfrastructuur in Nederland, totdat er een alternatieve locatie(s) is (zijn) gevonden voor hun activiteiten. Daarom hebben ProRail, NS en de gemeente Arnhem een bestuurlijk convenant ondertekend, waarin ProRail en NS toezeggen de latente milieuruimte die het omgevingsplan toelaat niet te zullen benutten. Hiermee is het doel van de wijzigingen van het omgevingsplan om de bestaande

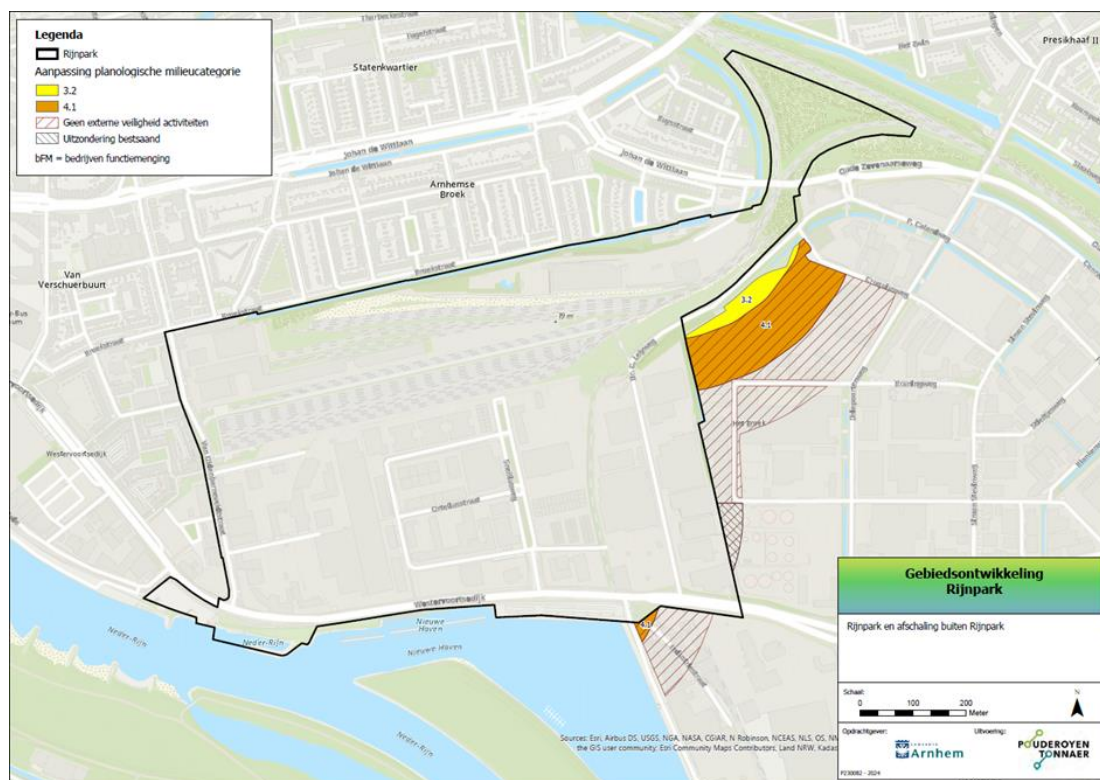


Datum: 14 januari 2025
Zaaknummer: 4402157
Pagina: 6

situatie voor te bereiden voor de realisatie van Rijnpark, waarbij bestaande bedrijven voorlopig kunnen doorgaan, ook voor dit gedeelte bereikt.

Buiten Rijnpark

Buiten Rijnpark gaan we de uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven verlagen, voor zover dat nodig is voor de ontwikkeling van Rijnpark. Dat is nodig binnen 300 meter vanaf de functie gemengd (met o.a. woningen) in Rijnpark. De maximale planologische milieucategorieën voor een aantal bedrijven en gronden rondom Rijnpark veranderen van milieucategorie 4.2 naar 4.1 en 3.2. Uit onze inventarisatie blijkt dat in de zones waarbinnen lagere milieucategorieën worden toegepast de bedrijven niet de maximale ruimte gebruiken die het huidige omgevingsplan hen geeft. Met andere woorden, zij passen ook in de nieuwe milieucategorieën. Dat betekent dat met de voorgenomen aanpassingen van de maximale milieucategorieën de bedrijven hun bedrijfsvoering kunnen voortzetten en dat er voldoende uitbreidingsmogelijkheden zullen blijven (mits de overige eisen dat uiteraard toelaten, zoals bouwhoogtes, bouwvlakken en milieueisen).



Voor een gedeelte van bedrijventerrein Het Broek en Nieuwe Haven is het nodig om activiteiten met gevaarlijke stoffen (externe veiligheid) uit te sluiten. Het gaat om het gebied dat is gearceerd. Voor bedrijven die gevaarlijke stoffen maken, gebruiken of opslaan is er namelijk een grotere afstand nodig ten opzichte van de woningen in Rijnpark. Uit onderzoeken blijkt dat er in die zone één bestaand bedrijf



Datum: 14 januari 2025
Zaaknummer: 4402157
Pagina: 7

aanwezig is met activiteiten met gevaarlijke stoffen. Dit bedrijf (Shell Nederland Verkoopmij B.V.) kan zijn bestaande activiteiten blijven uitvoeren.

Het uitsluiten van activiteiten met gevaarlijke stoffen heeft geen effecten voor de bestaande bedrijven.

Perspectief voor bestaande bedrijven: het transformatieplan

Met het vrijgeven van de ontwerp omgevingsplannen wordt de realisatie van Rijnpark een stap concreter. Dit betekent voor de bestaande bedrijven dat een stap naar een mogelijke verhuizing (binnen of buiten) Rijnpark dichterbij komt. Dit brengt onzekerheid met zich mee. Wij hebben daarom een transformatieplan Spoorzone Arnhem-Oost deel 1: Strategie en aanpak opgesteld. Het doel van het transformatieplan is om de bestaande bedrijven die vanwege de gebiedsontwikkelingen in Spoorzone Arnhem-Oost mogelijk moeten verhuizen, perspectief te bieden. Hiermee vergroten we de kans dat deze bedrijven met de bijbehorende werkgelegenheid behouden blijven voor Arnhem of eventueel de regio.

In het transformatieplan deel 1 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. Dit gaat onder andere leiden tot een uitgebreidere vraag- en aanbodanalyse van de beschikbare ruimte in de Spoorzone Arnhem-Oost en de behoefte aan ruimte van de bestaande bedrijven. Bovendien wordt dan inzicht geboden in mogelijk in te zetten niet-financieel en financieel instrumentarium. De uitkomst van de drie sporen is de input voor het transformatieplan deel 2: operationele aanpak en uitvoering. Dit plan zal in overleg met de vastgoedeigenaren en in lijn met de ontwikkelstrategie van Rijnpark worden opgesteld. Uiterlijk september 2025 wordt dit tweede deel van het transformatieplan ter goedkeuring voorgelegd aan het college van B&W.

Communicatie

De terinzagelegging wordt openbaar kenbaar gemaakt en per brief aan alle betrokkenen gemeld. Eerder hebben al informatiebijeenkomsten plaatsgevonden om de informatie omtrent de omgevingsplannen te delen en de reacties op te halen van de verschillende bedrijven. Ook hebben er verschillende individuele gesprekken plaatsgevonden met bedrijven en eigenaren om hun specifieke vragen te beantwoorden en deze zetten we de komende periode door. Aanvullend staat in het transformatieplan Spoorzone Arnhem Oost dat we het komende half jaar intensievere en uitgebreidere gesprekken met bedrijven en vastgoedeigenaren zullen voeren over hun vragen, wensen en behoeften voor huisvesting in de toekomst.



Datum: 14 januari 2025
Zaaknummer: 4402157
Pagina: 8

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

J.H. de Baas

A. Marcouch

Bijlagen

- TAM-Omgevingsplan Geluidzone industrieterrein Arnhem Noord bestaande uit:
 - Verbeelding
 - Regels
 - Motivering
 - Bijlage bij de motivering
- TAM-Omgevingsplan Rijnpark - aanpassen milieucategorieën bestaande uit:
 - Verbeelding
 - Regels
 - Motivering
- Convenant ProRail, NS en gemeente Arnhem over de ontwikkeling Rijnpark / Emplacement Arnhem Goederen
- Transformatieplan deel 1: Strategie en aanpak