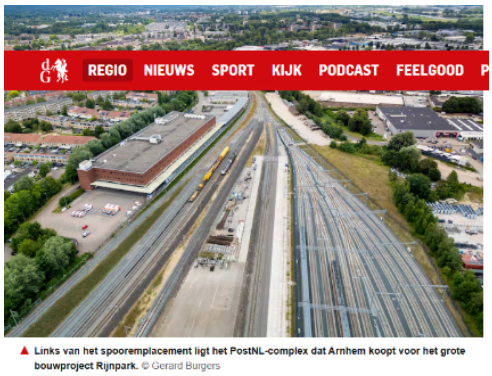
Bestedingsvoorstel Spoorzone Arnhem-Oost/Rijnpark

Ambtelijk concept 16.04.2026

Algemeen

Spoorzone Arnhem-Oost/Rijnpark is een transformatie van een verouderd binnenstedelijk bedrijventerrein naar een nieuwe gemengde wijk met 7.000 woningen en 5.000 arbeidsplaatsen. De ontwikkeling van dit hoog stedelijk gemengde woon- en werkmilieu vergt grote investeringen in verwerving, bodemsanering en bedrijfsverplaatsingen. Een bijzondere opgave is het uitplaatsen van het spooremplacement Arnhem Goederen en het emplacement van NS. Hier werken de gemeente, provincie, het rijk en de spoorse partijen nauw met elkaar samen om deze opgave te realiseren. De nieuwbouw vergt een investering in het spoorpark, de verschillende mobiliteitshubs, de sociale infrastructuur (waaronder voorzieningen voor zorg, onderwijs en ontmoeting) en maatregelen ten aanzien van netcongestie en energie. Deze maatregelen zijn in de verschillende plandocumenten opgenomen zoals de Gebiedsvisie Rijnpark, het Omgevingsprogramma Rijnpark fase 1, de milieueffectrapportage en het stedenbouwkundig plan.

Beschrijving maatregelen Rijnpark:
De Spoorzone Arnhem-Oost is een Grootschalig Woningbouw Gebied (GWG) waarbij zowel het Rijk als de Provincie bijdragen aan de gebiedsontwikkeling van de verschillende clusters Presikhaaf en Rijnpark. Ambtelijke afspraak is dat de bijdrage van de provincie voor Rijnpark fase 1, à 20 mio, de komende jaren via o.a. mobiliteitssubsidies wordt aangevraagd. De IVG-aanvraag is een aanvulling op deze aanvraag qua inhoud en financiering.



▲ Links van het spooremplacement ligt het PostNL-complex dat Arnhem koopt voor het grote bouwproject Rijnpark. © Gerard Burgers

Arnhem koopt complex PostNL voor megaproject Rijnpark: 'Belangrijke mijlpaal'

Lars Barendregt
17 februari 2026, 07:00

De Postbuurt is de eerste buurt die binnen Rijnpark fase 1 gerealiseerd wordt. In dit deelgebied op het voormalige terrein van POST-NL worden circa 350 woningen ontwikkeld in combinatie met circa 15.000 tot 20.000 m2 bvo werkgelegenheid. Gezien de samenhang met aangrenzende NPAO-wijk Het Broek en het Innovatief Maakdistrict Arnhem (IMA), zijn naast herinrichting van de openbare ruimte ook nieuwe fiets- en voetgangersverbindingen noodzakelijk (al dan niet tijdelijk) en een tweetal mobiliteitshubs. Start bouw is voorzien in Q4 2028.

- *Transformeren EKP-gebouw voor huisvesting bedrijven, woningbouw en placemaking (incl. huisvesting bezoekerscentrum Spoorzone en innovatieplatform RijnLAB). Het grote EKP-gebouw komt 1 september 2026 in handen van de gemeente. Dit gebouw moet worden getransformeerd naar een woonwerk locatie. Op het dak komen ca 50 woningen en in het gebouw zelf komen verschillende functies met een nadruk op werkgelegenheid en voorzieningen voor de buurt. Voor de transformatie van het gebouw en de optopping met woningen moeten verschillende maatregelen worden uitgevoerd en aanpassingen aan de gebouwen worden gemaakt in 2027 en 2028.*

- *Oprichten en inrichten van het Energie Management Systeem (EMS). Door netcongestie is er minder stroom beschikbaar voor Rijnpark. Met Liander en Alliander maken we nu afspraken over het zogeheten buurtbudget, een gemaximaliseerd vermogen voor wonen en niet wonen functies. In de eerste fase (3500 woningen en 1350 banen) zou eigenlijk ca 12 MW aangevraagd*

worden in de 'oude' situatie voor netcongestie. Nu is er door Liander maar een derde gereserveerd (3,9MW) bij Tennet. Om dit vermogen te verdelen over alle functies en dus de gemengde wijk mogelijk te maken is een EMS noodzakelijk. In dit systeem wordt het vermogen verdeeld over de verschillende functies (kleinverbruik, grootverbruik, elektrisch laden, warmte/ koude systeem om woningen te verwarmen en te koelen) zodanig dat er altijd voldoende vermogen beschikbaar is. Hiervoor moet bijvoorbeeld het laden af en toe worden uitgezet en zijn piekvoorzieningen noodzakelijk zoals batterijen en een gasgenerator. Ook worden er extra eisen gesteld aan de isolatie van woningen om de energievraag te beperken. Dit EMS moet gerealiseerd zijn bij de realisatie van de eerste woningen.

Verantwoording

Wanneer start de voorbereiding van het uitvoeren van de maatregel?: uiterlijk 2027

Wanneer start de uitvoering van de fysieke werken voor het realiseren van de maatregel?: 2028

Wanneer wordt voorzien dat de uitvoering van de fysieke werken gereed is?: uiterlijk 2030

Kwalitatief kader

Geen onderdeel van de verantwoording

Draagt direct bij aan de realisatie van woningen (in aantallen woningen, per project):

Project	**Aantal woningen**	**Start bouw**
PostNL gebouw binnen de Postbuurt	350 Postbuurt	Voor 2030
EMS Postbuurt	350	Voor 2030
EMS opschalen naar heel Rijnpark fase 1	3500 Rijnpark fase 1	Na 2030

Draagt indirect bij aan de realisatie van 3.500 woningen in fase 1 Rijnpark

Effect op de economie: draagt bij aan het behoud van werkgelegenheid in Rijnpark door benutting van het voormalige PostNL gebouw in de Postbuurt.

Bijdrage aan het mogelijk maken van toekomstbestendig bouwen: De oprichting van het RijnLAB en huisvesten hiervan – samen met een informatie- en bezoekerscentrum voor de Spoorzone - draagt bij aan kennisdeling, maatschappelijke bewustwording over toekomstbestendig bouwen en de concretisering van de ambities ten aanzien van conceptueel en circulair bouwen. Ook de oprichting van de EMS draagt bij aan toekomstbestendig bouwen omdat het mogelijk wordt gemaakt om met minder energie toch een gemengde wijk te realiseren (wonen en werken).

Bijdrage aan het voorkomen van netcongestie door de oprichting en inrichting van het EMS. Hierdoor kan met een derde van het vermogen toch een nieuwe gemengde wijk worden gerealiseerd.

Financiën

Totale kosten uitvoeren maatregel:

1. *Maatregel PostNL-gebouw:* Het in gebruik nemen van het PostNL-gebouw en programmeren voor verschillende vormen van bedrijvigheid, innovatie en woningbouw is de eerste stap van de ontwikkeling van de Postbuurt: 1.7 mio

2. Maatregel EMS; onrendabele top op de investeringen (oprichting en realisatie van piekvoorziening: 1,1 mio

Bijdrage provincie (IVG): 2,8 mio

Bijdrage gemeente: opgenomen in de grondexploitatie Rijnpark fase 1 (geheim)

Bijdrage rijksregelingen: WoMo fase 1: 54,5 mio gebiedsbudget

Bijdrage provincie (andere bron): Ambtelijke afspraak is dat de bijdrage van de provincie voor Rijnpark fase 1, à 20 mio, via o.a. mobiliteitssubsidies wordt aangevraagd. Dit staat los van de IVG-aanvraag.

Bijdrage overig: Geen.

Is de maatregel daarmee volledig financieel gedekt:

Nee, het EMS kent een grotere onrendabele top maar dit kan deels worden gedekt door een aansluitbijdrage uit de woningbouw voor alle woningen in fase 1. De Bijdrage EMS per woning en leidt vanwege de residuele grondwaardeberekening tot een groter tekort in de grondexploitatie. Door de bijdrage vanuit de IVG-middelen wordt dit tekort beperkt. De investering in het EMS is nu geraamd op circa 5,5 mio euro, waarvan circa 1/3 deel in de orgware en software en 2/3 deel hardware (piekvoorzieningen).

De businesscase voor het EKP gebouw is verliesgevend door de combinatie van enerzijds de aankoopkosten (7,5 mio), plankosten en investeringen in de bouwkundige transformatie van het gebouw en anderzijds de betrekkelijk lage opbrengsten uit de m2 werkgelegenheid en de 50 woningen. Met de IVG bijdrage kan de onrendabele top op deze transformatie worden teruggedrongen.

Met de bijdrage van de provincie van in totaal 2,8 mio wordt in essentie een klein deel van de publiek onrendabele top op Rijnpark fase 1 gedekt. Naast de IVG aanvraag overwegen we voor het EKP ook een aanvraag in te dienen vanuit het programma Steengoed Benutten.

Randvoorwaarden

Welke uitvoeringsrisico's zijn er voor het uitvoeren van de maatregelen?

- Voor de transformatie van het PostNL/EKP-gebouw in de Postbuurt moet eerst nog nader bouwkundig en conceptueel onderzoek gedaan worden naar de optimale benutting van dit gebouw.
- Voor de EMS moet het netbudget van 3,9 MW zoals gereserveerd daadwerkelijk aan Rijnpark toegewezen worden. Gezien de aansluitstop voor Gelderland is er een risico dat dit niet lukt.
- *Het EMS wordt op dit moment alleen toegepast bij bedrijventerreinen maar nog niet bij woonwijken.*

Welke beheersmaatregelen worden getroffen?

- Indien optopping van het PostNL/EKP-gebouw met 50 woningen niet mogelijk blijkt, dan kan dit gecompenseerd worden in de Postbuurt of in de Spoorbuurt.
- Met Liander wordt in 2026 gewerkt aan een ontwikkelovereenkomst om afspraken te maken over het benodigde buurtbudget en experimenteerruimte voor het EMS in woonwijken.

Welke stappen zijn nog nodig om te starten met uitvoering:

Het Gebiedsprogramma Spoorzone Arnhem-Oost (raadsbesluit) en Gebiedsvisie Rijnpark (raadsbesluit) zijn inmiddels afgerond. Ook het Omgevingsprogramma fase 1 en m.e.r. Rijnpark zijn in november door het college vastgesteld. Het Ontwerp Omgevingsplan fase 1 wordt in Q4 2026 ter visie gelegd nadat eerst de Samenwerkingsovereenkomst fase 1 met marktpartijen en corporaties is gesloten. De verwerving van het Post-NL complex voor de realisatie van de postbuurt is rond, de gemeente heeft op 27 februari de koopovereenkomst getekend en krijgt het complex op 1 september 2026 geleverd.

[Invullen provincie] wordt er voldaan aan de regels voor staatssteun?:

Bijlage(n)

Geen