

## Aan burgemeester en wethouders

Documentnummer	2015.0.050.891			Datum
Zaaknummer	2015-04-00304			
Datum	27-05-2015	Portefeuillehouder		
Vertrouwelijk	nee	Mink		
Cluster	Beleid en Regie	In CMO	Nee	
Ambtenaar	M.C. (Matthijs) Kop MSc	In college		09-06-2015
Telefoonnummer	(026) 377 3685		Ja	
Onderwerp	Reactie op de Visie op bedrijventerreinen van de Stichting Arnhemse Bedrijventerreinen (StAB)	Voorstel in raad	Ja	
		Genoemde data fataal	Nee	

## Beslispunten

Een reactie te geven op de Visie op bedrijventerreinen van de Stichting Arnhemse Bedrijventerreinen (StAB) zoals verwoord in de bijgevoegde raadsbrief.

## Korte toelichting / samenvatting

Tijdens de behandeling van de Visie op transformatie in de raad hebben diverse raadsfracties vragen gesteld over de positie van bedrijventerreinen. De Stichting Arnhemse Bedrijventerreinen (StAB) heeft als één van de insprekers tijdens het raadsdebat aangegeven dat haar Visie op bedrijventerreinen zich in de afrondende fase bevond. Er is toen door de portefeuillehouders afgesproken met de raad dat de meningsvormende fase van de behandeling van de Visie op transformatie wordt voortgezet wanneer het college met een reactie op de Visie op bedrijventerreinen van StAB is gekomen.

StAB heeft een helder en gedegen visiedocument opgeleverd. De focus in de reactie aan de raad ligt op enkele hoofdpunten, die wij in de meeste gevallen verder willen uitwerken met StAB:

- Wij zien ons gesteund door StAB in het standpunt dat de bedrijventerreinen niet tot prioritair gebied in de Visie op Transformatie moeten worden benoemd;
- In de collegenota 'Strijdige functies op bedrijventerreinen' staan drie voorwaarden om te bepalen of meegewerkt wordt aan verkleuring op bedrijventerreinen. De voorwaarde dat 'er geen alternatieve, meer geschikte typen locaties voorhanden zijn' schrappen wij niet;
- Wij stellen voor de visie voor het bedrijventerrein Westervoortsedijk verder uit te werken samen met StAB en andere stakeholders. Deze visie vormt de basis voor de actualisatie van het bestemmingsplan Westervoortsedijk Oost (werknaam);
- Wij onderzoeken graag samen met StAB of er een alternatief denkbaar is voor de zogenaamde bedrijvenlijsten bij de bestemmingsplannen. Dit mogelijke alternatief noemen wij 'de categorieënlijst';
- In de retailvisie die in voorbereiding is, bepalen wij of wij pick up points voor internetbestellingen mogelijk willen maken op bepaalde bedrijventerreinen;
- In overleg met StAB werken wij de parkeernorm op maat in de bestemmingsplannen verder uit;
- Wij kunnen niet op voorhand de steun voor het oprichten van een Bedrijven Investeringszone (BIZ) uitspreken, maar zullen de optie van de BIZ wel meenemen in de evaluatie van het ondernemersfonds.

Het visiedocument is te omvangrijk om op alle onderdelen afzonderlijk in te gaan met een reactie. Bovendien zijn er grote delen van de visie die wij volledig onderschrijven of waarop geen gemeentelijke reactie nodig is. Bijvoorbeeld de oproep van StAB tot intensivering samenwerking tussen open en gesloten bedrijventerreinen en dat de Bakenhof zich wil profileren als milieuvriendelijkste bedrijventerrein van Arnhem.



Te kopiëren stukken voor het college

- Visie op bedrijventerreinen van de Stichting Arnhemse Bedrijventerreinen (StAB), maart 2015;
- Raadsbrief.

Ter inzage te leggen stukken voor het college

Te kopiëren stukken voor gemeenteraad:

Ter inzage te leggen stukken voor gemeenteraad:

- Visie op bedrijventerreinen van de Stichting Arnhemse Bedrijventerreinen (StAB), maart 2015;
- Raadsbrief.

## Toelichting op het voorstel

### 1. Aanleiding / Probleemstelling

Tijdens de behandeling van de Visie op transformatie in de raad hebben diverse raadsfracties vragen gesteld over de positie van bedrijventerreinen. De Stichting Arnhemse Bedrijventerreinen (StAB) heeft als één van de insprekers tijdens het raadsdebat aangegeven dat haar Visie op bedrijventerreinen zich in de afrondende fase bevond. Er is toen door de portefeuillehouders afgesproken met de raad dat de meningsvormende fase van de behandeling van de Visie op transformatie wordt voortgezet wanneer het college met een reactie op de Visie op bedrijventerreinen van StAB is gekomen.

### 2. Doel

Het doel is te komen tot een reactie van het college op de Visie op bedrijventerreinen van StAB en de raad daarover te informeren, zodat de raad in staat is de meningsvormende fase van de behandeling van de Visie op Transformatie voort te zetten.

### 3. Argumenten

Zie raadsbrief.

### 4. Financiën

De reactie op de Visie op bedrijventerreinen heeft geen financiële consequenties.

### 5. Risico's

Er zijn geen risico's.

### 6. Uitvoering en evaluatie

Wij stellen StAB per brief op de hoogte van de reactie van het college op haar visie. Deze reactie zal gedetailleerder zijn dan de raadsbrief, omdat het te ver gaat om in de raadsbrief op alle onderdelen te reageren. De verwachting is dat het college de raad met de raadsbrief in staat stelt de meningsvormende fase van de behandeling van de Visie op Transformatie voort te zetten.

Ambtelijk zal samen met StAB uitvoering worden gegeven aan de toezeggingen die het college doet in de raadsbrief.

## Communicatieparagraaf

### Heeft er al communicatie plaatsgevonden? Zo ja, met wie en hoe?

Er heeft een gesprek plaatsgevonden over de visie tussen een afvaardiging van de stichting en de wethouders Hans Giesing en Alex Mink op 4 mei jl.

### Zijn er direct belanghebbenden die geïnformeerd moeten worden, voordat de media worden geïnformeerd? Zo ja, hoe gebeurt dit?

Na vaststelling in het college en toezending aan de raad zal StAB een afschrift krijgen van de raadsbrief.

### Is er naast openbaarmaking in het persgesprek ook een persbericht nodig? (Zo ja, bijvoegen)

Nee

### Is naast het persgesprek en persbericht nog een andere wijze van bekendmaking nodig? Zo ja, waaruit bestaat die?

Nee

### Is er een communicatieplan over dit onderwerp?

Nee

Aan de gemeenteraad

Datum : 9 juni 2015  
Ons kenmerk : 2015.0.050.893/mbr  
Zaaknummer : 2015-04-00304  
Contactpersoon : M.C. (Matthijs) Kop MSc  
Telefoonnummer : (026) 377 3685

Onderwerp : Reactie college op Visie op bedrijventerreinen  
van Stichting Arnhemse Bedrijventerreinen  
(StAB)

Geachte voorzitter en leden,

Wij stellen u voor kennis te nemen van ons besluit van 9 juni 2015 om de raad op de hoogte te stellen van onze reactie op de Visie op bedrijventerreinen van de Stichting Arnhemse Bedrijventerreinen (StAB).

### **Aanleiding / Probleemstelling**

Tijdens de behandeling van de Visie op transformatie in de raad hebben diverse raadsfracties vragen gesteld over de positie van bedrijventerreinen. De Stichting Arnhemse Bedrijventerreinen (StAB) heeft als één van de sprekers tijdens het raadsdebat aangegeven dat haar Visie op bedrijventerreinen zich in de afrondende fase bevond. Er is toen afgesproken met de raad dat de meningsvormende fase van de behandeling van de Visie op transformatie wordt voortgezet wanneer het college met een reactie op de Visie op bedrijventerreinen van StAB is gekomen.

### **Doel**

Het doel is de raad te informeren over de reactie van het college op de Visie op bedrijventerreinen van StAB, zodat de raad in staat is de meningsvormende fase van de behandeling van de Visie op Transformatie voort te zetten.

### **Argumenten**

Wij complimenteren StAB met het heldere en gedegen visiedocument dat zij heeft opgeleverd. Wij waarderen het dat StAB vele partijen heeft betrokken bij de totstandkoming van het visiedocument. Er is zichtbaar veel tijd en energie gestoken in de visie. Wij hebben onze complimenten overgebracht aan StAB tijdens een gesprek over de visie tussen een afvaardiging van de stichting en de wethouders Hans Giesing en Alex Mink op 4 mei jl.

Wij focussen ons in onze reactie op enkele hoofdpunten, die wij in de meeste gevallen verder willen uitwerken met StAB:

- StAB stelt dat de leegstand op bedrijventerreinen aandacht behoeft. StAB geeft aan dat de leegstand niet dusdanig groot of verontrustend is dat transformatie dé oplossing is. Deze



Datum: 9 juni 2015  
Documentnr.: 2015.0.050.893/mbr  
Pagina: 2

conclusie baseert StAB mede op de opvattingen van een aantal bedrijfsmakelaars, waarmee is gesproken over leegstand op bedrijventerreinen. Wij delen die mening. Daarnaast zien wij ons gesteund in het standpunt dat de bedrijventerreinen niet tot prioritaire gebieden in de Visie op Transformatie moeten worden benoemd. Wij zijn van mening dat bedrijventerreinen ten opzichte van de prioriteitsgebieden kleinere kansen bieden voor transformatie en dat de 'pijn' van leegstand daar minder voelbaar en zichtbaar is dan op andere werklocaties. Voor de bedrijventerreinen het Broek en Westervoortsedijk lijken de kansen voor transformatie vrij eenzijdig en beperkt tot vooral perifere detailhandel en 'maatwerk'-panden. Transformaties zijn hier vaak ingegeven door financiële redenen en de goede bereikbaarheid. Het zijn relatief goedkope en gemakkelijke locaties. Tot slot is de kans groot dat bij transformaties verdringing plaatsvindt van de oorspronkelijke functie als bedrijventerrein voor 'zwaardere' milieucategorieën. In de visie van StAB zou de focus op het Broek moeten liggen op industriële bedrijvigheid op mkb niveau; daar past geen transformatie bij;

- In de visie gaat StAB in op de collegenota 'Strijdige functies op bedrijventerreinen'. In de Visie op Transformatie is een soortgelijke methode opgenomen om te bepalen of meegewerkt wordt aan verkleuring. Het voorstel van StAB is de voorwaarde dat er geen alternatieve, meer geschikte typen locaties voorhanden zijn, te schrappen. Dit blijft ons inziens een zeer belangrijk criterium. In de Visie op Transformatie is die voorwaarde aangescherpt (paragraaf 3.3) en daardoor minder voor verschillende interpretaties vatbaar. Deze voorwaarde bewaakt dat functies landen in gebieden waar deze zijn bedacht en moet voorkomen dat de bedrijventerreinen oneerlijk (want: beter bereikbaar, makkelijker ruimtelijk inpasbaar, lagere grondprijzen, ruimere parkeermogelijkheden, etc) gaan concurreren met andere werklocaties. StAB zal bij afwijkende potentiële bedrijfsvestigingen op bedrijventerreinen om advies worden gevraagd, zoals nu al de praktijk is, maar dit advies kan geen formeel juridische status krijgen;
- Wij delen de opvatting van StAB dat het bedrijventerrein Westervoortsedijk met de grootste veranderingen te maken krijgt en dat dit de meest vergaande visie legitimeert. De denkrichtingen - zoals het wijzigen van de naam, het uitbreiden van het bedrijventerrein met de Dr. Lelyweg en het toevoegen van andere functies aan de noordkant - vinden wij interessant. Wij stellen voor de visie voor dit bedrijventerrein verder uit te werken samen met StAB en andere stakeholders. Daarbij dienen wij rekening te houden met bestaande rechten van grondeigenaren. De visie vormt de basis voor de actualisatie van het bestemmingsplan Westervoortsedijk Oost (werknaam), waarbij StAB - zoals gebruikelijk bij bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen - wordt geraadpleegd tijdens het vooroverleg;
- Wij onderzoeken graag samen met StAB of er een alternatief denkbaar is voor de zogenaamde bedrijvenlijsten bij de bestemmingsplannen, in de vorm die wij nu kennen. Dit in het kader van wat StAB het 'nieuwe plandenken' noemt. Tot nu toe hebben wij nog geen bruikbaar alternatief gevonden. Wij zien mogelijkheden de bedrijvenlijsten anders vorm te geven. Dit mogelijke alternatief noemen wij 'de categorieënlijst'. Deze vorm past beter bij de door StAB gewenste profilering van de afzonderlijke bedrijventerreinen. Wij proberen de nieuwe vorm toe te passen in het bestemmingsplan Westervoortsedijk Oost dat wij moeten actualiseren;
- In de visie van enkele bedrijventerreinen staat dat een uitbreiding van business-to-consumer



Datum: 9 juni 2015  
Documentnr.: 2015.0.050.893/mbr  
Pagina: 3

activiteiten gewenst is. Wij zijn hier terughoudend in, maar zien wel mogelijkheden om kleinschalige activiteiten - zoals pick up points voor internetbestellingen - mogelijk te maken op bepaalde bedrijventerreinen. Wij behandelen dit punt in de retailvisie, die wij momenteel voorbereiden;

- StAB vraagt om een parkeervisie en maatwerkoplossing in plaats van parkeernormen in bestemmingsplannen. Dit past binnen de gemeentelijke opvatting dat de generieke parkeernormen steeds meer gaan knellen, omdat functies vermengen en de parkeerbehoeftes van bedrijven diffuus zijn. Het afschaffen van de parkeernorm in bestemmingsplannen is geen optie, omdat dit de enige manier is om aan de parkeernorm te kunnen toetsen bij vergunningaanvragen. In overleg met StAB werken wij de parkeernorm op maat in de bestemmingsplannen verder uit;
- StAB benoemt dat vanuit verschillende bedrijventerreinen is geopperd de oprichting van een Bedrijven Investeringszone (BIZ) te onderzoeken. Hoewel dit instrument voordelen heeft, is oprichting en werking van een BIZ zeer arbeidsintensief en kennen wij in Arnhem al een stadsbreed ondernemersfonds. Wij kunnen niet op voorhand de steun voor het oprichten van een BIZ uitspreken, maar zullen de optie van de BIZ wel meenemen in de evaluatie van het ondernemersfonds.

Het visiedocument is te omvangrijk om op alle onderdelen afzonderlijk in te gaan met een reactie. Bovendien zijn er grote delen van de visie die wij volledig onderschrijven of waarop geen gemeentelijke reactie nodig is. Wij pikken daar enkele voorbeelden uit:

- De beschrijving van de Arnhemse bedrijventerreinen, met onderscheid tussen de open en gesloten bedrijventerreinen (hoofdstuk 2), is zorgvuldig gedaan;
- De oproep tot intensivering samenwerking tussen open en gesloten bedrijventerreinen waarderen wij, waarbij het initiatief bij de organisaties van de bedrijventerreinen ligt en de gemeente faciliteert;
- Wij juichen het toe dat StAB haar maatschappelijke verantwoordelijkheid wil nemen en haar doelgroep wil stimuleren grotere betrokkenheid bij de stad te tonen. Dit door bijvoorbeeld te richten op langdurig werkelozen. Wij denken graag mee;
- Het is mooi om te zien dat de Bakenhof zich wil profileren als milieuvriendelijkste bedrijventerrein van Arnhem. Dit past goed in de doelstellingen van het programma 'Energie made in Arnhem'. We kunnen deze visie alleen maar steunen;
- De visie voor bedrijventerrein Het Broek sluit aan bij de gemeentelijke visie. De 'slurf' rondom de Nieuwe Havenweg maakt voor ons al onderdeel uit van bedrijventerrein Kleefse Waard. Verder kunnen wij ons voorstellen dat het gebied rondom de Dr. Lelyweg beter past bij bedrijventerrein Westervoortsedijk. Wij rekenen Het Broek net als StAB samen met Kleefse Waard tot het kerngebied van de Arnhemse bedrijventerreinen, waar vooral ruimte moet zijn industriële bedrijvigheid.

## Financiën

De reactie op de Visie op bedrijventerreinen heeft geen financiële consequenties.



Datum: 9 juni 2015  
Documentnr.: 2015.0.050.893/mbr  
Pagina: 4

### **Risico's**

Er zijn geen risico's.

### **Uitvoering en evaluatie**

Wij stellen StAB per brief op de hoogte van onze reactie op haar visie. Wij hopen u voldoende te hebben geïnformeerd en dat wij u als raad in staat hebben gesteld de meningsvormende fase van de behandeling van de Visie op Transformatie voort te zetten.

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

### **Bijlage**

- Visie op bedrijventerreinen van de Stichting Arnhemse Bedrijventerreinen (StAB), maart 2015.

STICHTING ARNHEMSE BEDRIJVENTERREINEN

# StAB

## Maximale flexibiliteit voor economische groei

Een toekomstvisie op de open  
Arnhemse bedrijventerreinen

CONTACTGEGEVENS

Stichting Arnhemse Bedrijventerreinen  
Vlamoven 34, 6826 TN Arnhem  
(026) 351 82 45, [info@stab-arnhem.nl](mailto:info@stab-arnhem.nl)  
📍 [stichtingarnhemsebedrijventerreinen](https://www.stab-arnhem.nl)  
📞 [stab\\_arnhem](https://www.stab-arnhem.nl)

[www.stab-arnhem.nl](https://www.stab-arnhem.nl)

# Inhoudsopgave

<b>SAMENVATTING</b>	<b>3</b>
1 Aanleiding, aanpak en vervolg	5
2 De Arnhemse bedrijventerreinen	6
3 Speerpunten voor de (nabije) toekomst	8
4 Visie per open bedrijventerrein	12
> Westervoortsedijk	13
> Het Broek	18
> Bakenhof	22
> Overmaat en Rijkerswoerd	24
> IJsseloord 1	27
<b>BIJLAGEN</b>	
1 Lijst van betrokkenen bij totstandkoming visie	29
2 Situatieschets besloten bedrijventerreinen	30
3 Methode jampot	31

Maart 2015 / Auteur: Bob Kobessen, bestuursadviseur StAB

# Samenvatting

Op verzoek van wethouder Giesing is door de Stichting Arnhemse Bedrijventerreinen (StAB) een toekomstvisie opgesteld voor de zes open bedrijventerreinen. De visie is door gesprekken met intern en extern betrokkenen tot stand gekomen. Op basis van die gesprekken zijn acht speerpunten uitgekristalliseerd. StAB vindt deze punten van essentieel belang als het gaat om de Arnhemse bedrijventerreinen in de toekomst aantrekkelijk en levendig te houden en economische groei mogelijk te maken. Het gaat dan om:

1. het anticiperen op de razendsnelle ontwikkelingen in de samenleving;
2. het promoten van Arnhem met één unieke merkwaarde;
3. samenwerking tussen alle bedrijventerreinen;
4. invulling geven aan 'het nieuwe plandenken';
5. kwaliteitsuitstraling bedrijventerreinen naar basisniveau plus;
6. aanpak parkeerproblematiek;
7. maatschappelijke verantwoordelijkheid nemen;
8. beschikbaar zijn van (structurele) financiële middelen.

Naast voornoemde speerpunten draagt deze visie bouwstenen aan hoe de afzonderlijke bedrijventerreinen toekomstbestendig te maken. Binnen de Bedrijventerrein Contactgroepen van StAB is gekeken naar dat toekomstbeeld van het eigen bedrijventerrein. Voor bedrijventerrein Westervoortsedijk komt een duidelijk nieuwe visie naar voren. Het huidige bedrijventerrein oogt sterk onsamenhangend. Mede door de oprukkende woonbebouwing vanuit de binnenstad wil men dit bedrijventerrein het profiel geven van overgangsgebied tussen de stad en de industriële bedrijvigheid op Het Broek en Kleefse Waard. Op bedrijventerrein Het Broek moet het accent (meer) komen te liggen op industriële bedrijvigheid (maak-industrie). Voor bedrijventerrein Westervoortsedijk en de besloten bedrijventerreinen IJsseloord 2 en Kleefse Waard wordt, gelet op de bestemmingsplanstatus van deze terreinen (nieuwe planvorming wordt opgestart of

is al in voorbereiding genomen) van de gemeente gevraagd die planvorming volgens het 'nieuwe plandenken' en in onderlinge samenhang uit te werken.

Voor de andere open bedrijventerreinen levert de visie minder ingrijpende aanpassingen op. Er is een duidelijke wens tot ruimere bestemmingen dan mogelijk volgens de huidige bedrijvenlijsten. Een wens die overigens niet primair wordt ingegeven door de leegstandssituatie. Die wordt over het algemeen niet als heel verontrustend gezien. Het wordt vooral ingegeven door de wens om meer economische ruimte te creëren. Hoe die verruiming te concretiseren vraagt om een gezamenlijke benadering van gemeente en StAB. Voorgesteld wordt samen een visie op de bedrijventerreinen op te stellen waarin die verruiming verder gestalte wordt gegeven. Voor de tussentijd stelt StAB voor de 'nota Strijdige functies bedrijventerreinen' aan te passen met adviesrecht voor StAB.

Samenwerking tussen de betrokken private en publieke partijen is cruciaal voor de economische ontwikkeling in de toekomst. Binnen die samenwerking moet elke partij verantwoordelijkheid nemen en daadkracht tonen.

Met dit visiedocument levert StAB haar bijdrage en wil nu snel verder. Het college van Burgemeester en Wethouders wordt gevraagd dit visierapport met advies nog vóór de zomervakantie voor behandeling in de Raad voor te leggen.

# Een toekomstvisie op de open Arnhemse bedrijventerreinen

## 1 / Aanleiding, aanpak en vervolg

In september 2014 heeft de wethouder Economische Zaken, de heer Hans Giesing, het bestuur van de Stichting Arnhemse Bedrijventerreinen (StAB) gevraagd een visie op de toekomst van de zes open bedrijventerreinen<sup>1</sup> te ontwikkelen. Die vraag werd gesteld omdat er op dat moment geen capaciteit was bij de gemeente, maar vooral omdat de gemeente benieuwd was naar de visie van de bedrijven zelf. Het StAB-bestuur is deze uitdaging aangegaan en presenteert met dit document haar kijk op de toekomst.

De uitwerking van de toekomstvisie is intern ter hand genomen. Het verdiepen in vigerend beleid en de belangrijkste (gemeentelijke) plannen is bewust overgeslagen. Gekozen is voor een onbevangen visievorming. Die heeft gestalte gekregen door brainstormsessies met de zes Bedrijventerrein Contactgroepen van StAB, consultaties van het management van de besloten bedrijventerreinen<sup>2</sup>, van visionaire Arnhemse ondernemers en tal van andere betrokkenen en belanghebbenden (bijlage 1). Uit de veelheid aan aangedragen ingrediënten is dit visiedocument ontstaan.

Deze toekomstvisie kent geen stip aan de horizon of doorlooptijd. Heraclitus, vroeg Grieks filosoof, duidde veranderlijkheid aan als de essentie van de werkelijkheid. Niets is onveranderlijk en alles is continu in beweging. Verandering is niet gebonden aan tijdsaders. Verandering anno 2015 voltrekt zich in een razend tempo. Zo snel zelfs dat het soms lijkt of verandering niet meer iets is wat we doen, maar wat ons overkomt.

Willen we in die snelheidscarousel van veranderingen mee blijven draaien en de open Arnhemse bedrijventerreinen in de toekomst economisch aantrekkelijk en levendig houden, dan moeten gemeente, ondernemers en vastgoedeigenaren in Arnhem samen snel, creatief en met durf een krachtig nieuw elixer ontwikkelen. Dit visiedocument is een aanzet tot verdere verdieping en bezinning voor een discussie met de gemeente.

<sup>1</sup> Het Broek, Westervoortsedijk, IJsseloord 1, Bakenhof, De Overmaat en Rijkerswoerd  
<sup>2</sup> IJsseloord 2, Industripark Kleefse Waard, Energy Business Park 'Arnhems Buiten'

## 2 / De Arnhemse bedrijventerreinen

Arnhem kent naast de zes open bedrijventerreinen ook drie 'besloten' bedrijventerreinen.

Bij het ontwikkelen van een toekomstvisie voor de zes open bedrijventerreinen kan niet voorbij worden gegaan aan de positie van de drie besloten bedrijventerreinen. In dit hoofdstuk wordt:

- het belangrijkste verschil tussen open en besloten bedrijventerrein toegelicht;
- kort ingegaan op waar StAB voor staat;
- per open bedrijventerrein een karakteristiek geschetst. Een uitgebreide beschrijving van de open bedrijventerreinen is in aparte visies per bedrijventerrein opgenomen;
- per besloten bedrijventerrein een beschrijving gegeven.

### VERSCHIL OPEN EN BESLOTEN BEDRIJVENTERREIN

De drie besloten bedrijventerreinen zijnde Industriepark Kleefse Waard, IJsseloord 2 en Energy Business Park 'Arnhems Buiten', zijn private bedrijventerreinen. Zij onderscheiden zich van de open bedrijventerreinen door een eigen beheer- of managementorganisatie. Industriepark Kleefse Waard en Arnhems Buiten (deels) hebben daarnaast ook nog een fysieke begrenzing met het openbaar gebied (hekwerk met toegangspoort). Op de besloten bedrijventerreinen zijn de bedrijven die zich daar vestigen verplicht tot het betalen van een bijdrage aan het parkmanagement. Uit deze bijdragen worden bepaalde collectieve voorzieningen als onderhoud groen, infrastructuur, beveiliging etc. bekostigd. Hierdoor kan gestuurd worden op een gewenst kwaliteitsniveau van het bedrijventerrein. Ook kunnen de besloten bedrijventerreinen in principe bepalen welke bedrijven zij wel of niet op hun terreinen toelaten.

De open bedrijventerreinen hebben geen eigen professionele beheer- of managementorganisatie, geen financiële middelen en dus ook geen (directe) mogelijkheden de kwaliteit van het eigen bedrijventerrein te bepalen en beïnvloeden of te bepalen welke bedrijven er zich kunnen vestigen. Bovendien is het eigendom van vastgoed zeer versnipperd op de open bedrijventerreinen, waardoor zich sterke verschillen in kwaliteit kunnen voordoen. Zo'n tien jaar geleden was er een landelijke roep om meer organisatiekracht op de open bedrijventerreinen. Met de oprichting van StAB in 2007 is daar in Arnhem invulling aan gegeven.

### WAAR STAAT STAB VOOR?

Uit de statuten:

"De stichting heeft tot doel het bieden van collectieve service aan bedrijven op de open bedrijventerreinen in Arnhem ten behoeve van een optimaal ondernemersklimaat, door op een effectieve en efficiënte wijze sturing en coördinatie te geven aan collectieve projecten en activiteiten, hetgeen onder meer geschiedt door:

- > het bevorderen van de economische bedrijvigheid en dynamiek door duurzaam kwaliteitsbeheer en duurzame kwaliteitsverbetering;
- > het in en buiten rechte bevorderen van de economische bedrijvigheid en dynamiek met betrekking tot ruimtelijke en andere plannen;
- > het bevorderen van ongestoord gebruik van goederen en zaken op open bedrijventerreinen in de gemeente Arnhem door de daartoe gerechtigden;
- > het bevorderen van een optimale infrastructuur op bedrijventerreinen in de gemeente Arnhem;
- > het stimuleren van business-to-business contacten tussen de bedrijven op de open Arnhemse bedrijventerreinen;
- > en voorts al hetgeen daarmee een rechtstreeks of schuins verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin."

Samengevat werkt StAB via haar gedecentraliseerde structuur van Bedrijventerrein Contactgroepen (vertegenwoordigers van op de terreinen gevestigde bedrijven en vastgoedeigenaren) aan:

- > de kwaliteit van de publieke en private buitenruimte op de bedrijventerreinen onder het motto schoon, heel en veilig;
- > een goed ondernemersklimaat door alle betrokkenen met elkaar te verbinden.

Het resultaat, waar ook de gemeente Arnhem aandeel in heeft, wordt steeds meer zichtbaar. De verkeersinfrastructuur is redelijk tot goed, een aantal uitzonderingen daar gelaten zien de terreinen er netjes uit, de veiligheid heeft binnen de Collectieve Surveillance de aandacht en de ondernemers en vastgoedeigenaren weten StAB en elkaar steeds beter te vinden.

De stichting vervult met haar onbezoldigde bestuurs- en BC-leden én een klein professioneel stichtingsbureau een belangrijke functie. Voor de basistaken ontvangt StAB een bescheiden structurele jaarbijdrage van € 110.000,- uit het

Ondernemersfonds, dat voor 2015 is opgehoogd met een bedrag van € 32.000,- uit de reserves van het Ondernemersfonds. Vanaf 2016 is de bijdrage uit het Ondernemersfonds Arnhem nog onzeker, gezien het besluit dat de Raad nog moet nemen over de voortzetting van het Ondernemersfonds. Het beroep dat op basis van het beleidsplan 2015-2018 van StAB is gedaan op de structurele financiering uit het Ondernemersfonds bedraagt aldus € 142.000,-.

### DE OPEN BEDRIJVENTERREINEN

De zes open bedrijventerreinen in volgorde van grootte Westervoortsedijk (66 ha), Het Broek (60 ha), De Overmaat, Rijkerswoerd en IJsseloord 1 (elk ca. 15 ha) en Bakenhof (ca 6 ha) beslaan in totaal 175 ha van het Arnhems grondgebied. Op deze bedrijventerreinen zijn in totaal ca 450 bedrijven gevestigd (bedrijven in verzamelgebouwen niet meegerekend). Het vastgoed is in handen van ca 260 eigenaren. Ca 70 panden staan leeg. De economische waarde van de bedrijventerreinen voor Arnhem is aanzienlijk met zo'n 8.000 arbeidsplaatsen, waarvan een fors deel ook een sterke maatschappelijke functie heeft voor lager opgeleiden en kwetsbaren in de samenleving. Het geld dat hier wordt verdiend wordt ook grotendeels weer in Arnhem uitgegeven.

Per bedrijventerrein is de volgende korte karakteristiek te geven.

#### Westervoortsedijk (66 ha)

Sterk onsamenhangend gebied met kantoren, mkb bedrijven categorie 2-4, (grootschalige) detailhandel en een ruim aantal kavels nog beschikbaar voor uitgifte. Herziening van bestemmingsplannen in ontwerpfasen en voorbereidingsfasen. Ligt binnen geluidgezoneerd Industrierrein Arnhem Noord en tegen de nieuwbouwwijk Nieuwe Kadewijk.

#### Het Broek (60 ha)

Industrieel bedrijventerrein, (grootschalige) detailhandel met o.a. winkelcentrum De Lely en gemengde mkb bedrijven cat 2-4, leegstand niet direct verontrustend, maar wel punt van zorg. Nog enkele kavels voor uitgifte beschikbaar. Verspreid over het gebied locaties/percelen met matig tot slecht onderhouden vastgoed. Vigerend bestemmingsplan van december 2009. Ligt binnen geluidgezoneerd Industrierrein Arnhem Noord.

#### IJsseloord 1 (15 ha)

Gemengd terrein met focus op automotive, categorie 1-3 bedrijven. Betrekkelijk weinig leegstand. Vigerend bestemmingsplan oktober 2011 gebaseerd op master- en uitvoeringsplan van 2010.

#### De Overmaat (15 ha)

Gemengd terrein, categorie 1-3 bedrijven. Betrekkelijk weinig leegstand. Vigerend bestemmingsplan van juli 2011.

#### Rijkerswoerd (15 ha)

Gemengd terrein, categorie 1-3 bedrijven. Relatief weinig leegstand. Eén locatie heeft negatieve invloed op ruimtelijke kwaliteit totale gebied. Vigerend bestemmingsplan van juli 2011.

#### Bakenhof (6 ha)

Kleinschalig, redelijk geïsoleerd liggend gemengd bedrijventerrein, categorie 1-3 bedrijven toegestaan. Enige leegstand en vrije kavels beschikbaar. Vigerend bestemmingsplan van maart 2012.

### DE BESLOTEN BEDRIJVENTERREINEN

De drie besloten bedrijventerreinen, in volgorde van grootte, Industriepark Kleefse Waard (90 ha), IJsseloord 2 (56 ha) en Energy Business Park Arnhems Buiten (54 ha) beslaan in totaal 200 ha van het Arnhems grondgebied.

In bijlage 2 is een situatieschets van deze bedrijventerreinen opgenomen. Uit de situatieschetsen komt naar voren dat:

- > Energy Business Park Arnhems Buiten en IPKW zich beide positioneren als bedrijventerreinen met de focus op vestiging van bedrijven op het gebied van energie- en milieutoepassingen (EMT)/cleantech en die focus samen met de gemeente uitdragen;
- > Business Park IJsseloord 2 zich focust op hoogwaardige kantoor- en bedrijfsbestemmingen;
- > Industriepark Kleefse Waard en IJsseloord 2 respectievelijk geen of een sterk verouderd bestemmingsplan hebben en voor beide gebieden een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding moet worden genomen of in voorbereiding is;
- > op het Industriepark Kleefse Waard is door IPKW nog ca 13 ha in ontwikkeling te brengen (bouwen en verhuren), de gemeente heeft in totaal op de Kleefse Waard inclusief Koningspleij Noord nog 26 ha uit te geven en IJsseloord 2 nog 13 ha. In totaal ruim 50 hectare is nog uit te geven of in ontwikkeling te brengen.

# 3 / Speerpunten voor de (nabije) toekomst

*Uit alle gesprekken met belanghebbenden en betrokkenen in de afgelopen maanden zijn gedachten en ideeën ontstaan die er in de ogen van StAB toe doen als het gaat om de open bedrijventerreinen aantrekkelijk en levensvatbaar te maken of houden. Die gedachten en ideeën zijn uitgekristalliseerd in acht speerpunten voor de (nabije) toekomst.*

## 1 ANTICIPEREN OP DE RAZENDSNELLE VERANDERINGEN IN ONZE SAMENLEVING

Om met de snelle wereld mee te kunnen is meer nodig dan de vinger aan de pols houden. Wie (in de top) mee wil blijven doen moet zorgen voor een 'topsportklimaat'. In zo'n klimaat zullen gemeente en provincie beleid en regels helder, simpel én vloeibaar moeten maken. Willen we de economische krimp in Arnhem een halt toeroepen en weer groei stimuleren dan is maximale flexibiliteit in wet- en regelstructuur en het denken en handelen van de gemeente en andere betrokkenen vereist. Bij een aantal punten hierna wordt daar concreet op ingegaan.

## 2 PROMOTEN VAN ARNHEM MET ÉÉN UNIEKE MERKWAARDE: ARNHEM ELEKTRICITEITSSTAD

"Haak in de visie aan bij de kracht van Arnhem", is een veel gehoord advies bij de consultaties. Maar waar ligt nu precies die kracht van Arnhem? De grote (maak)industrieën zijn de afgelopen decennia vertrokken of gesaneerd. De beste binnenstad van Nederland in 2007 worstelt met haar eigen toekomst. Als zevende kantorenstad van Nederland wordt Arnhem geconfronteerd met omvangrijke leegstand die blijvende sanering en transformatie nodig maakt. Ligt de kracht van Arnhem in 'Arnhem Modestad', 'Arnhem Sportstad', 'Arnhem Groenstad' of 'Arnhemse Zakelijkheid'? Onmiskenbaar dragen deze sectoren bij aan het economisch belang van Arnhem, maar als het gaat om de sector die in de toekomst de meest duurzame economische groei en (hoogwaardige) werkgelegenheid voor Arnhem kan opleveren dan zet StAB zijn kaarten op de energie- en milieusector. De bedrijventerreinen Industriepark Kleefse Waard en Energy Business Park Arnheims Buiten met in totaal ca 150 hectare Arnheims grondgebied, profileren zich nadrukkelijk met innovatieve bedrijvigheid op het gebied van duurzame energie- en milieutoepassingen. De open bedrijventerreinen voelen zich hierdoor geïnspireerd. De Bakenhof heeft de ambitie het milieuvriendelijkste bedrijventerrein van Arnhem te worden en een voorbeeldproject te zijn voor de andere open bedrijventerreinen.

Eind vorig jaar is door de voorzitter van KIEMT, Harry de Vries, een pleidooi gehouden voor sterke samenwerking binnen de Green Tech-sector in Oost Nederland. Arnhem zou zich daarbinnen kunnen onderscheiden als 'centrum voor duurzame elektriciteit'. StAB steunt die visie en daagt het gemeentebestuur uit die visie met kracht te ondersteunen en Arnhem ondubbelzinnig te promoten als: 'Arnhem elektriciteitsstad'. Een uniek beeldmerk gebaseerd op historische worteling (trolleybus en KEMA).

## 3 SAMENWERKING MET BESLOTEN BEDRIJVENTERREIN

De zes open bedrijventerreinen binnen de koepelorganisatie van StAB zijn als collega bedrijventerreinen van elkaar te beschouwen. Dat ligt genuanceerder met de besloten bedrijventerreinen die toch meer als concurrerende bedrijventerreinen op de vestigingsmarkt worden gezien. Alleen Industriepark Kleefse Waard en Energy Business Park Arnheims Buiten hebben een vorm van samenwerking. Zo wordt samen met de gemeente het EMT-profiel gepromoot. Verder is er geen onderlinge afstemming of samenwerking tussen de open en besloten bedrijventerreinen. StAB wil met de besloten bedrijventerreinen bezien waar in de toekomst de krachten van open en besloten bedrijventerreinen zijn te bundelen ter versterking van het vestigingsklimaat in Arnhem.

In de ogen van StAB zou het volgende in gang gezet kunnen worden:

- > gezamenlijk overleg van de vier bedrijventerrein-organisaties én gemeente ter oriëntatie op krachtenbundeling respectievelijk samenwerking. StAB zal hiertoe het initiatief nemen;
- > inventariseren van nog uit te geven gronden, respectievelijk bedrijfslocaties en een beleid ontwikkelen met betrekking tot de uitgifte daarvan (o.a. fasering waarbij wordt voorkomen dat door verplaatsing binnen Arnhem, leegstandsproblematiek elders ontstaat);
- > bedrijventerreinambassadeurs, gemeente en Oost NV die gezamenlijk proactief op pad gaan om het vestigings-

klimaat van Arnhem te promoten en interessante bedrijven binnen te halen;

- gezamenlijke oriëntatie op het uitrollen van een businessnetwerk met Duitsland (Noordrijn-Westfalen). Daarbij zijn ook kennisinstellingen als HAN te betrekken.

StAB is er van overtuigd dat samenwerking tussen de organisaties van de Arnhemse bedrijventerreinen zal leiden tot versterking van de economische positie van Arnhem. Het initiatief is aan de organisaties van de bedrijventerreinen. De afdeling Economische zaken van de gemeente kan hierbij een faciliterende rol spelen.

## 4 HET NIEUWE PLANDENKEN

Steeds meer wordt ervaren dat de huidige systematiek van ruimtelijke ordening, waarbij bouw- en gebruiksregels worden vastgelegd in een bestemmingsplan met een horizon van 10 jaar, niet meer van deze tijd is. Het bestemmingsplan vormt het eindbeeld terwijl er sterk behoefte is aan dynamiek met ruimte voor scenario's. Geconstateerd wordt dat elders in het land initiatieven worden genomen om tot een versoepeling of verregaande wijziging van de huidige plansystematiek te komen. Enkele van deze initiatieven worden gestimuleerd vanuit het ministerie van Infrastructuur en Milieu in het kader van de Crisis- en herstelwet en de aanstaande Omgevingswet. De Omgevingswet speelt in op de maatschappelijke ontwikkelingen, waarbij de samenleving horizontaliseert van verzorgingsstaat naar participatiemaatschappij en er meer ruimte wordt geboden aan de 'doe-democratie' ('zorgen voor' in plaats van 'zorgen dat'). StAB vraagt het gemeentebestuur met betrekking tot de bedrijventerreinen in dat 'nieuwe plandenken' mee te gaan. Gelet op de huidige actualiteit heeft StAB daarbij concreet de volgende situaties op het oog.

### 4.1 Bestemmingsplannen in ontwerp/voorbereiding

Er zijn op dit moment bestemmingsplannen in ontwerp en voorbereiding voor de bedrijventerreinen Westervoortsedijk, Kleefse Waard en IJsseloord 2. Voor Het Broek is er een geldig bestemmingsplan uit 2009. Voor de open bedrijventerrein Westervoortsedijk en in mindere mate voor Het Broek worden in deze toekomstvisie ingrijpende aanpassingen voorgesteld. Zie hiervoor de visies van de betreffende bedrijventerreinen elders in dit rapport. Met het gegeven dat er voor ten minste drie bedrijventerreinen (Westervoortsedijk, IJsseloord 2 en Kleefse Waard) gewerkt wordt aan (de voorbereiding van) een nieuw bestemmingsplan doet zich een unieke gelegenheid voor deze plannen (beter) op elkaar af te stemmen en volgens het 'nieuwe plandenken' vorm te geven. Concreet stelt StAB voor de planontwikkeling op de Westervoortsedijk, de Kleefse Waard en IJsseloord 2 niet afzonderlijk, maar in onderlinge samenhang te laten plaatsvinden en daarbij ook Het Broek te betrekken. De lopende procedures zijn daar op

korte termijn op af te stemmen. Vervolgens zou in samenwerking met de betrokken bedrijventerreinorganisaties een scenario-uitwerking gemaakt kunnen worden: waar is behoefte aan en wat willen partijen en gemeente (een soort economische structuurvisie). Daarna kan binnen de nieuwe bestemmingsplannen geregeld worden dat de overeengekomen scenario's de ruimte krijgen zich te ontwikkelen. Deze unieke gelegenheid kan het gemeentebestuur niet aan zich voorbij laten gaan als zij serieus werk wil maken van het nieuwe plandenken. Actie op korte termijn is noodzakelijk om enerzijds te voorkomen dat reeds opgestarte werkzaamheden en procedures onnodig doorlopen en anderzijds zich ongewenste ontwikkelingen voordoen. StAB beveelt aan dat de gemeente zich oriënteert op de kansen die de Crisis- en herstelwet biedt om bestemmingsplannen met een verbrede reikwijdte op te stellen. Artikel 7c Besluit uitvoering Chw geeft een wettelijke grondslag aan deze experimentele bestemmingsplannen. In het kader van dit experiment mag worden afgeweken van de aangegeven onderdelen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet geluidhinder (Wgh), het Besluit geluidhinder (Bgh), de Wet milieubeheer (Wm) en het Activiteitenbesluit milieubeheer. Inschakeling van een extern deskundige bij het proces van het 'nieuwe plandenken' wordt ten zeerste aanbevolen.

### 4.2 Naast 'Visie op transformatie' ook 'Visie op Bedrijventerreinen' noodzakelijk

Het college van B&W heeft op 6 maart 2015 de nota 'Visie op transformatie' vastgesteld voor behandeling in de Raad. De nota richt zich op herinvulling met nieuwe functies van (langdurig) leegstaande winkels, kantoren, bedrijfsruimten etc. in (prioritaire)gebieden in Arnhem. De bedrijventerreinen zijn niet in de transformatievisie meegenomen. Daar is op zich wat voor te zeggen, want leegstand is op de bedrijventerreinen (nog) niet zo verontrustend als bij de in de nota genoemde (prioriteits) gebieden. Deze conclusie over de huidige leegstand op de bedrijventerreinen is mede ingegeven door de opvatting van een collectief bedrijfsmakelaars waar StAB op 5 februari 2015 een gesprek mee heeft gehad. Dit collectief verwacht bovendien dat de markt de komende tijd zich (redelijk) zal herstellen. Dit neemt niet weg dat er vanuit de dynamiek en actualiteit van de tijd dringend behoefte is aan een samenhangende visie op de bedrijventerreinen op het gebied van leegstandbestrijding. Het voorkomen van ongewenste leegstand in de toekomst zal in die visie op bedrijventerreinen een belangrijk uitgangspunt zijn, evenals de vraag hoe tot verantwoorde invulling/uitgifte van nog beschikbaar bedrijventerreinareaal is te komen. Ook zal concreet gemaakt moeten worden wat te verstaan onder ruimere bestemmingen. Hierover trouwens meer onder het punt 4.3.

Verderop in deze toekomstvisie (hoofdstuk 4) doet StAB voorstellen hoe de open bedrijventerreinen in de nabije

toekomst in te kleuren. Voor sommige bedrijven-terreinen worden ingrijpende aanpassingen voorgesteld (Westervoortsedijk en Het Broek). Voor de andere bedrijventerreinen zijn de aanpassingen minder ingrijpend. De voorgestelde inkleuring dient ook mee te worden genomen in de op te stellen 'Visie op bedrijventerreinen'.

#### 4.3 Collegenota 'Strijdige functies op bedrijventerreinen'

Een functie is strijdig met het bestemmingsplan als deze functie niet in de bedrijvenlijst is opgenomen. Het college heeft op 5 juli 2011 de nota 'Strijdige functies op bedrijventerreinen' vastgesteld, om tegemoet te komen aan de frequentere verzoeken van bedrijven om zich 'in strijd met het bestemmingsplan' te vestigen op een bedrijventerrein. Als een functie strijdig is dan wordt alleen overwogen mee te werken (bijvoorbeeld middels een afwijking van de bedrijvenlijst) als wordt voldaan aan de voorwaarden dat:

1. de functie gezien aard en omvang verdedigbaar is op een bedrijventerrein en
2. er geen alternatieve, meer geschikte typen locaties (zoals kantoorpanden of winkelstrips) voorhanden zijn voor deze functie en
3. de vestiging van deze functie het functioneren van en de mogelijkheden voor de bestaande bedrijven niet (onacceptabel) belemmert.

De bedrijvenlijsten vinden hun oorsprong in de bescherming van gevoelige bestemmingen (o.a. wonen) tegen milieu-overlast. StAB vindt toepassing van de bedrijvenlijsten niet meer passend in het nieuwe plandenken. In plaats van te benoemen wat is toegestaan zou het uitgangspunt moeten zijn: 'wat is niet toe te staan'. De vigerende bestemmingsplannen zouden daar op aangepast moeten worden. Voor de tussenliggende periode is de nota 'strijdige functies' aan te houden onder de voorwaarde dat de volgende twee veranderingen in de nota worden aangebracht:

- > voorwaarde 2 uit de nota vervalt;
- > als nieuwe voorwaarde wordt opgenomen dat StAB wordt gevraagd advies uit te brengen bij (min of meer) controversiële situaties op de open bedrijventerreinen.

Op de vraag hoe invulling kan worden gegeven aan 'wat niet is toe te staan', dan wel hoe het begrip 'ruimere invulling met andere functies' concreet gemaakt kan worden, zullen gemeente en StAB samen een antwoord moeten vinden bij het opstellen van de 'Visie op bedrijventerreinen'. StAB heeft zich daaromtrent al wel georiënteerd bij Jan Oosterkamp van Bügel Hajema. Hij adviseert daartoe de 'jampotmethode' te hanteren. Toelichting daarop is opgenomen in bijlage 3.

#### 5 WERKEN AAN PLUS TEN AANZIEN VAN DE (RUIMTELIJKE) KWALITEIT BEDRIJVENTERREINEN

De kwaliteitstraling van de bedrijventerreinen moet basisniveau plus worden. Dat betekent: aanpak van de

parkeerproblematiek, aanpak van het freeridersprobleem bij de Collectieve Surveillance, verbetering groenbeheer en kwaliteitsverbetering van (een deel van) de private panden en kavels.

In de toekomst zijn bedrijven en vastgoedeigenaren verantwoordelijk te maken voor een integraal kwaliteitsbeheer op hun bedrijventerreinen. De gemeente zal onder voorwaarden taken en bijbehorende gelden moeten overdragen aan de nieuwe private beheerorganisaties. Mogelijk is te komen tot een Bedrijven Investeringszone (BIZ) op een of meer bedrijventerreinen. Medewerking hieraan door de gemeente is noodzakelijk.

#### 6 STRUCTURELE AANPAK PARKEERPROBLEMATIEK

Alle bedrijventerreinen hebben te maken met (aanzienlijke) parkeerproblemen. Dat leidt vaak tot forse irritatie en soms tot verkeersgevaarlijke situaties. In de afgelopen jaren is het gelukt op een aantal plaatsen daar (tijdelijk) enige verbetering in te brengen, maar in de toekomst zal het probleem zich in volle omvang blijven voordoen als er geen structurele aanpak op parkeren op bedrijventerreinen komt. StAB wil samen met de gemeente een parkeervisie uitwerken die voorziet in een structurele aanpak van het parkeerprobleem.

Geen enkele bedrijfssituatie is hetzelfde. Er zijn bedrijven met weinig parkeerbehoefte en bedrijven die veel parkeerbehoefte hebben. In de huidige situatie is het zo dat nieuw te vestigen bedrijven worden getoetst op de minimale norm van één parkeerplaats op de bedrijfslocatie per 50 m<sup>2</sup> bvo (norm op de meeste bedrijventerreinen) of 125 m<sup>2</sup> bvo (norm op bedrijventerrein Het Broek) bedrijfsoppervlak. Er kan van deze norm naar beneden worden afgeweken als bedrijven overtuigend kunnen aantonen minder parkeerbehoefte te hebben. StAB vindt dat de huidige (norm)regeling flexibeler moet worden en meer gebaseerd moet zijn op maatwerkoplossingen. Tot die maatwerkoplossingen zou ook kunnen behoren het door meer dan één bedrijf gezamenlijk voorzien in een toereikende parkeervoorziening.

#### 7 MAATSCHAPPELIJKE VERANTWOORDELIJKHEID NEMEN

In eigen ondernemerskring is kritiek te horen over de betrokkenheid van Arnhemse ondernemers bij hun stad. Meer betrokkenheid maakt de stad dynamischer en sociaaleconomisch sterker. StAB stimuleert de bedrijven op de open bedrijventerreinen tot grotere betrokkenheid bij de stad en haar inwoners. Zij zal dit mede in samenwerking met andere organisaties en instellingen als OKA doen.

De verwachting is dat langdurige werkloosheid, mede als gevolg van de toenemende robotisering en informatisering, een probleem van de toekomst zal blijven. StAB wil een bijdrage leveren aan het socialiseren van de groep langdurig

werklozen door met andere verantwoordelijke organisaties (UWV etc.) projecten te initiëren. Hierbij wordt ondermeer gedacht aan het creëren van werkervaringsplaatsen bij bedrijven. Eventuele realisering van dit of een ander project is in overleg met gemeente, UWV en anderen nader te bezien.

#### 8 BESCHIKBAAR ZIJN VAN (STRUCTURELE) FINANCIËLE MIDDELEN

Een bedrijventerreinorganisatie als StAB kan in de toekomst niet blijven functioneren zonder (structurele) financiële middelen. Met de huidige onzekere en beperkte financiering uit het Ondernemersfonds kunnen geen investeringen worden gedaan of verplichtingen voor langere tijd worden aangegaan. Hier dient een oplossing voor te komen. In de visie van StAB speelt de gemeente een belangrijke rol in het vinden van een oplossing. In tijden van teruglopende financiële middelen zijn prioriteiten nodig. Dat geldt ook voor de beperkte middelen uit het Ondernemersfonds. Voorkom dat die middelen verdeeld worden over de hele stad en richt de focus volledig op het economisch hart van de gemeente te weten de binnenstad met SBA en de open bedrijventerreinen met StAB. Beide organisaties zijn voor hun functioneren nagenoeg volledig afhankelijk van de bijdragen uit het Ondernemersfonds.

Fondsen en subsidies kunnen bijdragen aan de stimulering van de kwaliteitsverbetering en herinrichting van bedrijventerreinen. In de diverse subsidievormen of bij kredietverstrekkingen doen zich vaak gebreken voor, is de ervaring. Machtige geldbedragen worden gereserveerd, maar voorwaarden zijn vaak niet op de praktijk afgestemd of men moet, om aan ontmoedigende regels en voorwaarden te kunnen voldoen, externe bureaus inhuren tegen aanzienlijke kosten. Dit moet anders. Ter illustratie het volgende voorbeeld. Op 11 februari 2015 is het Fonds Herstructurering Bedrijventerreinen Gelderland voor private bedrijfslocaties van start gegaan. In het fonds zit € 7,5 miljoen voor herontwikkeling van private panden en kavels. Uit een quick scan op de open Arnhemse bedrijventerreinen door StAB (in afstemming met Oost NV) komt voornamelijk niet één private locatie of cluster van locaties naar voren die potentieel in aanmerking komt voor een bijdrage uit het fonds.

## 4 / Visie per open bedrijventerrein

Met de Bedrijventerrein Contactgroepen (BC's) is in twee tot drie sessies op de eigen bedrijventerreinen ingezoomd. Dit heeft aan te pakken knelpunten en wensen voor de korte termijn opgeleverd en ideeën voor de (nabije) toekomst. Per bedrijventerrein is dit verwerkt in een visie, die de volgende onderdelen bevat.

- > Huidig profiel bedrijventerrein;
- > toekomstig relevante ontwikkelingen;
- > knelpunten/wensen voor de korte termijn;
- > toekomstvisie;
- > samenvatting toekomstvisie.

Wat betreft de toekomstvisies worden voor het Bedrijventerrein Westervoortsedijk, dat in de huidige situatie als erg onafhankelijk wordt ervaren, de grootse veranderingen voorgesteld. Voor bedrijventerrein Het Broek gaat het om een beperkt aantal veranderingen en de visie op de andere bedrijventerreinen is hoofdzakelijk consoliderend van aard.

De bedrijventerreinvisies zijn achterin dit toekomstvisierapport opgenomen. De knelpunten/wensen voor de korte termijn zijn zaken die de Bedrijventerrein Contactgroepen dit jaar of volgend jaar oppakken. De bedrijventerreinen De Overmaat en Rijkerswoerd werken nauw samen. Reden waarom die terreinen in één visie zijn opgenomen.



## Visie Westervoortsedijk

<p><b>Dateert uit</b> Grootschalige ontwikkelingen</p> <p><b>Oppervlakte</b> Toegestane bedrijfscategorieën Bestemmingsplansituatie</p>	<p><b>Huidig profiel bedrijventerrein Westervoortsedijk</b> eerste ontwikkeling in de jaren 30 van de 20ste eeuw bouw PostNL sorteercentrum met ingang aan de Johan de Wittlaan in jaren 80, start herontwikkeling voormalig Billitonterrein in 2003 na sloop en bodemsanering van 1995 tot 2003, idem herontwikkeling van Fluvium Midden (zuidpunt Van Oldenbarneveldtstraat) na sloop en sanering van het voormalig Gasfabriekterrein in jaren 2010 e.v.</p> <p>66 ha 1 t/m 4 (minimaal 50 m tot 300 m van woonbebouwing) Ontwerp bestemmingsplan Fluvium Midden-Westervoortsedijk West van 23-01-2014 Ontwerp bestemmingsplan geluidzone Industrierrein Arnhem Noord Voor het overige deel van het Bedrijventerrein Westervoortsedijk is het 'bestemmingsplan Bedrijventerrein Westervoortsedijk Oost' in voorbereiding</p>
---	--

### SCHETS BEDRIJVENTERREIN

Bedrijventerrein Westervoortsedijk is wat betreft uitgegeven oppervlak (66 hectare netto) het grootste bedrijventerrein van Arnhem. De begrenzing aan de westzijde loopt globaal via de Veilingstraat, stukje Westervoortsedijk, Van Oldenbarneveldtstraat, in het noorden de Broekstraat, in het oosten de industriespoorlijn vanaf het emplacement naar het Industripark Kleefse Waard (IPKW) en aan de zuidzijde de Nieuwe Haven en de Rijn.

Samen met bedrijventerrein Kleefse Waard en bedrijventerrein Het Broek vormt bedrijventerrein Westervoortsedijk het geluidgezoneerd Industrierrein Arnhem Noord. Op dit gezoneerd industrieterrein is plaats voor 'grote lawaaimakers'.

Binnen het bedrijventerrein Westervoortsedijk zijn globaal drie deelgebieden te onderscheiden:

- > Zuid Westelijk deelgebied met hoek Westervoortsedijk-Nieuwe Kade-Veilingstraat, Fluvium Midden en het terrein tussen Van Oldenbarneveldtstaat-zuidgrens emplacement-westgrens voormalig Billitonterrein;
- > Zuid Oostelijk deelgebied dat het voormalig Billitonterrein omvat;
- > het Noordelijk deelgebied met het emplacementterrein inclusief PostNL.

De Rijn vormt de begrenzing aan de zuidzijde van deze drie deelgebieden, met van west naar oost een aanlegkade aan de Rijn, de zand- en grindoverslag van Valewaard, een jachthaven met restaurantschip Valkenburg en een aanlegkade in de Nieuwe Haven voor o.a. scheepsreparatieboten.

In het *Zuid Westelijk gebied* bevinden zich hoofdzakelijk kleinschalige industriële bedrijven, detailhandel en enkele grote kantoren (met name aan de Westervoortsedijk). Daarnaast zijn er een aantal bedrijfsverzamelgebouwen en nog een enkel bedrijf in de categorie 3 (o.a. de Smidse en

MTSA aan de Westervoortsedijk) en categorie 4 (Van Houtum Recycling aan de Leegwaterstraat). In met name Fluvium Midden liggen nog enkele braakliggende terreinen (o.a. kantoorfunctie met maximale bouwhoogte van 30 m). Terrein van voormalig Tata Steel (Corus) aan de Westervoortsedijk 65 (groot ca. 45.000 m<sup>2</sup>) is eind 2014 in eigendom verworven door Mach4metal uit Babberich. Aan de oostzijde van dit deelgebied ligt het assemblagebedrijf MTSA.

Het *Zuidoostelijk gebied* (voormalig Billitonterrein) met een eigen toegangsweg (Snelliusweg) tot dit gebied herbergt in hoofdzaak detailhandel en kantoorgebouwen. Daarnaast zijn er enkele percelen waarop bedrijfsunits zijn gevestigd. In het noordoosten ligt de gemeentewerf. Ongeveer een kwart van het gebied is nog braakliggend/in ontwikkeling.

In het *noordelijk gebied* ligt het emplacementterrein. NS/ProRail hebben bij de gemeente aangegeven opnieuw te gaan inzetten op het afstoten van 10 ha grond midden op het terrein. Hiertoe moet NS eerst interne procedures starten. Zodra die zijn afgerond neemt NS/ProRail weer contact op met de gemeente.

PEJA Vastgoed heeft in het noordwestelijk deel een eigen bedrijfsverzamelterrein ontwikkeld o.a. op van de NS/ProRail verworven gronden.

In het noordoostelijk gebied ligt het PostNL businesspoint en sorteercentrum. Het is ook een locatie van NS Stations (Vastgoed) dat door PostNL wordt gepacht. Wat er met dit gebouw (op termijn) gaat gebeuren is niet bekend.

### TOEKOMSTIGE RELEVANTE ONTWIKKELINGEN

Binnen het bedrijventerrein en direct daar buiten spelen in de naaste toekomst de volgende grootschalige ontwikkelingen.



Noord

Zuid-oost

Zuid-west

Huidige situatie bedrijventerrein Westervoortsedijk

- > Herbestemming emplacementterrein in het noordelijk deel van het bedrijventerrein;
- > realisering van woningbouw in het Nieuwe Kade Kwartier en het voormalige terrein van Stadsbeheer direct ten westen van het bedrijventerrein;
- > sloop Rijnwijk en sanering en verplaatsing van de daar omheen liggende bedrijven aan de Nieuwe Kade, Badhuisstraat en Veilingstraat;
- > verder in ontwikkeling brengen van een redelijk groot braakliggend bouwperceel op het voormalige Billiton-terrein (eigendom MOGO) en het toekomstig gebruik van de locatie van Tata Steel (eigendom Mach4Metal);
- > voor het noordoostelijk deel van het bedrijventerrein moet nog een bestemmingsplan worden uitgewerkt.

#### KNELPUNTEN/WENSEN VOOR DE KORTE TERMIJN

- > Bodemsaneringswerkzaamheden in de afgelopen periode hebben de bedrijven in de naaste omgeving veel overlast bezorgd bij hun bedrijfsvoering. Met de realisering van de woonwijk Nieuw Kadekwartier en de sloop van Rijnwijk en omliggende bedrijven verwachten de ondernemers nieuwe langdurige overlast. Begrip hiervoor is bij de ondernemers sterk afgenomen. Men verwacht van de gemeente oplossingen in de sfeer van het aanstellen van een dagelijks aanspreekbare coördinator, digitale meldingsmogelijkheden van overlast en snelle afhandeling van klachten.
- > De verharding van de Van Oldebarneveldtstraat tussen Westervoortsedijk en Broekstraat is zo vaak open gebroken dat deze inmiddels op een lappendeken lijkt. Er rijden veel vrachtwagens die, mede door de slechte staat van het wegdek, overmatig trillingen bij de aanliggende panden veroorzaken. Voor een goede bereikbaarheid van bedrijven, verkeersveiligheid en om schade aan panden verder te voorkomen is een minimaal herstel van het wegdek op zeer korte termijn noodzakelijk. Vervuiling van de weg door bouwverkeer, hetgeen nog een aantal jaren zal duren, kan gevaarlijke situaties opleveren.
- > De parkeerproblematiek in de huidige situatie is groot en zal in de toekomst naar verwachting nog groter worden. De problematiek wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door werknemers van grote werkgevers in de binnenstad (gemeente, Rijkswaterstaat, provincie en justitie) die hun auto voor de deur van de bedrijven parkeren en dan lopend of met (vouw)fiets richting kantoor in de binnenstad gaan. Dit lang parkeergedrag leidt er toe dat klanten en relaties van de bedrijven hun auto niet meer in de nabijheid van de bedrijven kunnen parkeren. Het leidt tot aanzienlijke economische schade voor de betrokken bedrijven met vertrek of zelfs faillissement tot gevolg. De gemeente ziet, mede in het licht van de realisering van woningbouw in de directe nabijheid van het bedrijventerrein, een oplossing in betaald parkeren. De bedrijven zien betaald parkeren op het bedrijventerrein niet als een oplossing. Aanpak van dit probleem

is urgent waarbij oplossingen gezocht moeten worden in op de situatie gericht parkeerbeleid (lokaal maatwerk) en terugdringing van de mobiliteit van de werknemers van eerder genoemde grote werkgevers in de binnenstad.

- > Voor de bedrijven aan de Nieuwe Kade, Badhuisstraat en Veilingstraat die nog in onzekerheid verkeren over verplaatsing of aankoop van de panden in het kader van de nieuwe plannen voor dit gebied dient binnen afzienbare tijd de gewenste duidelijkheid te komen.

#### TOEKOMSTVISIE

Door de diverse grootschalige herontwikkelingen in de afgelopen decennia heeft bedrijventerrein Westervoortsedijk een totaal ander karakter gekregen. Grootschalige zware industrie heeft plaats gemaakt voor kantoren, detailhandel en (innovatieve) kleinschalige industrie en zakelijke dienstverlening in bedrijfsverzamelgebouwen. Het bedrijventerrein Westervoortsedijk is daarmee een natuurlijk overgangsgebied geworden tussen een zich oostwaarts uitbreidend stadscentrum met woningen en de bedrijventerreinen Het Broek en Kleefse Waard met een meer industriële uitstraling. De Nieuwe Haven en de Rijn ten zuiden van het bedrijventerrein vormen een sterk beeldbepalend element met de Westervoortsedijk als belangrijke toegangspoort naar de stad.

De huidige benaming van het bedrijventerrein, Westervoortsedijk, roept het beeld op dat alleen het terrein langs de Westervoortsedijk bedoeld wordt. Bedrijven uit omliggende straten kunnen zich hierdoor niet verbonden voelen. Door het terrein een naam te geven die meer het gehele terrein omvat kan er meer cohesie onder de bedrijven ontstaan. Met deze nieuwe naam kan dit sterk getransformeerde bedrijventerrein letterlijk op de kaart gezet worden en een nieuwe economische impuls geven. Opvallend is overigens dat op de stadsplattegrond de naam 'bedrijventerrein Westervoortsedijk' niet voorkomt. Voorgesteld wordt om als nieuwe naam Bedrijventerrein RijnPark te kiezen.

#### Het imago van bedrijventerrein RijnPark

In het overgangsgebied tussen de Arnhemse Binnenstad en de industriële bedrijventerreinen Het Broek en de Kleefse Waard is mede uit oogpunt van economisch belang voor Arnhem plaats voor:

- > bedrijven die zich op een perfecte (A) locatie willen vestigen. Aantrekkelijk voor klanten en medewerkers;
- > plezierig werken. Unieke beeldkwaliteit met de Rijn aan de zuidkant, voldoende OV mogelijkheden, goede parkeergelegenheid en goede fietspaden, in een juiste mix van wandel- en recreatiemogelijkheden waar je ook nog vlakbij kunt wonen;
- > zakelijke dienstverlening (kantoorfuncties), grootschalige en perifere detailhandel, kleinschalige bedrijvigheid, sport- en recreatievoorzieningen en horeca;
- > elkaar inspirerende innovatieve bedrijven en/of kunstencusters binnen de bedrijfsverzamelgebouwen;

- > Rijnbeach Arnhem: een strandvoorziening met horeca aan de Rijn in het gebied omsloten door Nieuwe Kade en Westervoortsedijk (huidige locatie zand- en grindhandel Valewaard);
- > (ondergrondse) parkeervoorzieningen die aan de behoeften voldoen;
- > kennisbedrijven, instellingen en andere organisaties werkzaam op het gebied van waterbeheer, watermanagement en watertechnologie (relatie met de Rijn). Water is een van de topsectoren van het Nederlandse topsectorenbeleid. Er moeten in Nederland nog miljarden worden geïnvesteerd in het verbeteren van onze waterinfrastructuur.

Op Bedrijventerrein RijnPark is geen plaats (meer) voor:

- > grote lawaaimakers respectievelijk categorie 4 bedrijven; nog aanwezige bedrijven in deze categorie zijn te verplaatsen naar de bedrijventerreinen ten oosten van RijnPark. Hiervoor is door de gemeente een verplaatsingsplan op te stellen;
- > seksinrichtingen en/of klinieken ten behoeve van methadonverstrekking; deze conflicteren met toekomstig nieuwe functies als park, sport, reactie en kindervoorzieningen.

De kavel achter de gemeentewerf is gereserveerd voor een seksinrichting, maar de ontwikkeling daarvan duurt inmiddels al zo lang dat in de visie van StAB daar definitief van is af te zien.

#### Het emplacementterrein

Het emplacementterrein op het noordelijk deel van het bedrijventerrein zal in de komende jaren voor een belangrijk deel zijn functie verliezen. In het vigerende bestemmingsplan is aan dit terrein ook de functie bedrijven toegekend en heeft zo als het ware een verborgen voorraad aan bedrijventerreinareaal. Er is een dringende noodzaak tot inkrimping van het huidige bedrijventerrein areaal. Hier doet zich dan ook de gelegenheid voor de verborgen voorraad definitief te schrappen en bij het herontwikkelen van dit gebied in de noordoosthoek ruime invulling aan groen te geven met een uitloper in westelijke richting naar de Van Oldenbarneveldtstraat. Binnen dit groengebied moet plaats zijn voor fietspaden en de functie sport en recreatie (sportvelden en sporthal). Daarnaast moeten er (bouw)mogelijkheden zijn voor bijvoorbeeld kinderopvang of kinderspeelparadijs. Voldoende parkeervoorziening is noodzakelijk. Een deel van het emplacementterrein krijgt op deze wijze een parkachtig karakter met functies die voorzien in basisbehoeften van onze (toekomstige) samenleving. Functies die op loopafstand liggen van de bewoning in Het Broek en het Nieuwe Kadekwartier. Deze groene faciliteiten toevoegen aan het bedrijventerrein heeft een aantal voordelen:

- > zij spelen in op elkaars parkeerfaciliteiten (overdag gebruik door bedrijven en avonden/weekenden door de faciliteiten);

- > voldoen aan een toenemende behoefte aan groen, sport en recreatie, mede voortkomend uit de toenemende woningbouw;
- > de bedachte locatie van deze faciliteiten zorgt voor een natuurlijke, groene scheiding tussen woongebieden en bedrijven.

Deze visie op het emplacementterrein spoort volledig met de op 3 februari 2015 in De Gelderlander gepubliceerde plannen van een aantal initiatiefnemers voor een landschapspark op het emplacement onder de naam 'Het Groene Broek'.

#### Voormalig Tata Steel terrein

Dit 45.000 m<sup>2</sup> groot gebied met bedrijfshallen en ruime eigen parkeergelegenheid leent zich uitstekend voor vestiging van grootschalige of perifere detailhandel. De vestiging van een aansprekend bedrijf kan een belangrijke impuls voor de economie van de (binnen)stad betekenen. Circa 17.000 m<sup>2</sup> terrein van dit gebied valt nog onder de erfpachtregeling die tot 2023 doorloopt.

#### Gebied Dr. C. Lelyweg

Dit aan de oostzijde van het Bedrijventerrein Westervoortsedijk gelegen gebied valt onder Bedrijventerrein Het Broek. Gelet op de aanwezigheid van Winkelcentrum De Lely en een aantal andere grote detailhandelsbedrijven past dit deelgebied beter bij het imago van bedrijventerrein Westervoortsedijk dan bij bedrijventerrein Het Broek met zijn industrieel karakter. Een definitieve bestemmingsplanologische toekenning van de detailhandelfunctie, maakt de kans op investeringen in dit gebied en daarmee verhoging van de kwaliteit (ruimtelijk en vastgoed) aanzienlijk groter.

#### Geen geluidgezoneerd gebied meer

Om ontwikkelingen als hiervoor beschreven in de toekomst mogelijk te maken is dezonering van het bedrijventerrein Westervoortsedijk, inclusief het deelgebied Dr. C. Lelyweg, noodzakelijk.

#### SAMENVATTING TOEKOMSTVISIE

- Nieuw imago ontwikkelen. Bedrijventerrein Westervoortsedijk nadrukkelijk positioneren als overgangsgebied tussen de binnenstad (met oprukkende woonbebouwing) en het Industrieterrain Arnhem Noord (bedrijventerreinen Het Broek en Kleefse Waard) en daar vervolgens de bijbehorende gebruiksfuncties aan toekennen (kantoren, grootschalige en perifere detailhandel, bedrijfsverzamelgebouwen, sport- en recreatievoorzieningen, groen etc.);
- wijziging naam bedrijventerrein Westervoortsedijk in bedrijventerrein RijnPark. Daarmee wordt het terrein opnieuw op de kaart gezet, het versterkt het nieuwe imago en verhoogt de cohesie binnen het gebied;
- versterking relatie met de Rijn door realisering van een Rijnbeach strandvoorziening;

- extra deel bedrijventerrein Westervoortsedijk
- landschapspark
- detailhandel
- Rijnbeach



- gedeeltelijk focus op topsectorenbeleid Water door aantrekken bedrijven en (kennis)instellingen op gebied van watermanagement en watertechnologie;
- dezonering van het gehele bedrijventerrein Westervoortsedijk met betrekking tot Geluidszone Industrieterrain Arnhem Noord. Verplaatsingsplan noodzakelijk voor huidige aanwezige categorie 4 bedrijven (grote lawaaimakers);
- het emplacementterrein is (deels) te herbestemmen tot een groen landschapspark met bijpassende functies;
- seksinrichtingen en poliklinieken conflicteren met de nieuwe functies groen, sport, recreatievoorzieningen, kinderopvang/ kinderspeelparadijs etc. en moeten geen plaats meer krijgen op het bedrijventerrein;

- voormalig Tata Steelterrein is te bestemmen voor grootschalige of perifere detailhandel en kan bij slimme invulling een spin off opleveren voor de (binnen)stad;
  - gebied Dr. C. Lelyweg (veel detailhandel) past beter bij imago en functies van bedrijventerrein Westervoortsedijk en is om die reden ruimtelijk planologisch daar aan toe te voegen.
- De ruimtelijke voorstellen van de toekomstvisie zijn aangegeven op de schets hierboven.

## Visie Het Broek

<b>Dateert uit</b>	<b>Huidig profiel bedrijventerrein Het Broek</b>
<b>Grootschalige ontwikkelingen</b>	eerste ontwikkeling in de jaren 30 van de 20ste eeuw
<b>Oppervlakte</b>	herstructureringsproject infrastructuur jaren 80 van de 20ste eeuw en rond de eeuwwisseling 60 ha
<b>Toegestane bedrijfscategorieën</b>	1 t/m 4 (minimaal 50 m tot 300 m van woonbebouwing)
<b>Bestemmingsplansituatie</b>	bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Het Broek' vigerend plan van 16 december 2009

### SCHETS BEDRIJVENTERREIN

Het Broek is wat betreft uitgegeven oppervlak (60 hectare netto) het op een na grootste bedrijventerrein van Arnhem. De begrenzing aan westzijde wordt gevormd door de industriespoorlijn naar het Industriepark Kleefse Waard (IPKW), in het noorden en noordoosten door de spoorlijn Arnhem-Zevenaar en in het zuiden door de Westervoortsedijk, respectievelijk het bedrijventerrein Kleefse Waard.

Het gebied tussen de Industriestraat en Nieuwe Havenweg ten zuiden van de Westervoortsedijk wordt vanwege het open bedrijventerrein karakter tot bedrijventerrein Het Broek gerekend (slurfje). Dit gebied is echter niet opgenomen in het bestemmingsplan bedrijventerrein Het Broek maar in het ontwerp bestemmingsplan Kleefse Waard (het vigerende bestemmingsplan voor dit gebied is – om het nog ingewikkelder te maken – bestemmingsplan bedrijventerrein Westervoortsedijk).

Samen met het bedrijventerrein Kleefse Waard en bedrijventerrein Westervoortsedijk vormt bedrijventerrein Het Broek het geluid gezonde Industrieterrein Arnhem Noord. Op dit gezonde industrieterrein is plaats voor 'grote lawaaimakers'.

In opdracht van StAB is in augustus 2014 door Stec Groep een Economische Effectrapportage (EER) uitgebracht voor Het Broek. EER biedt inzicht in de (sociaal)economische waarde van een bedrijventerrein. De EER-waarde van Het Broek is gemiddeld 55% (bij een score voor een gemiddeld bestaand terrein in Nederland/regio Arnhem van 45-55%). In de EER wordt onderscheid gemaakt in drie deelgebieden. Per deelgebied is de ruimtelijke kwaliteit (op basis van de EER) als volgt te beschrijven.

#### Westelijk deelgebied

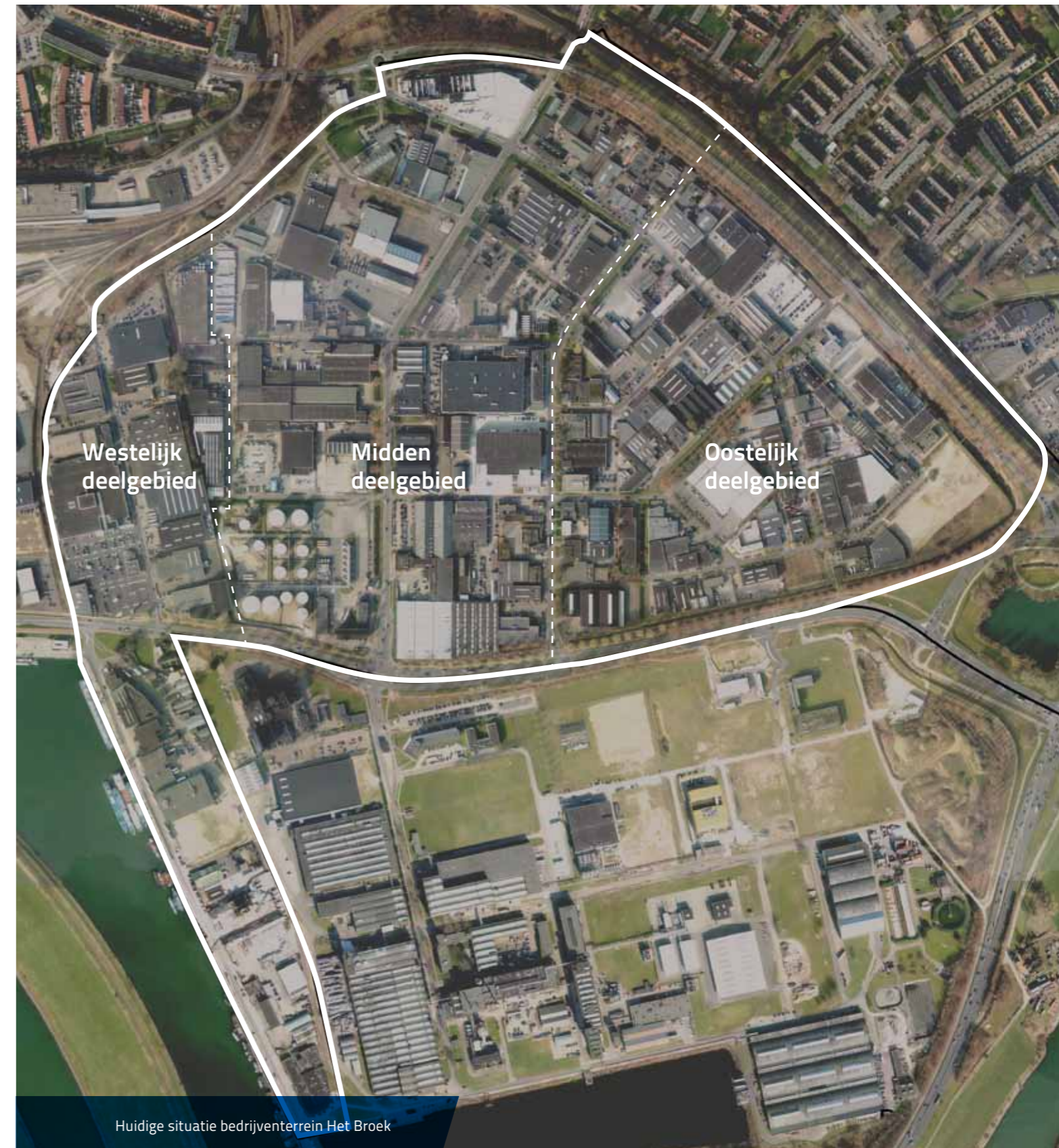
De uitstraling en ruimtelijke kwaliteit in dit deelgebied verschilt. Het zuidelijk van de Westervoortsedijk gelegen gebied met de Industriestraat en Nieuwe Havenweg heeft

een sterk industrieel karakter en scoort wat betreft beheer en onderhoud matig. Op enkele keurige panden na is het vastgoed verouderd en incurant. De infrastructuur van de Nieuwe Havenweg is in 2008 vervangen.

Het noordelijk van de Westervoortsedijk gelegen gebied met de Dr C. Lelyweg laat qua uitstraling en ruimtelijke kwaliteit te wensen over. De percelen aan de oostzijde van de Lelyweg zijn gelegen op een voormalige stortplaats waarvoor een raamsaneringsplan van toepassing is. Dit noordelijk deelgebied kent een grote concentratie detailhandel met winkelcentrum De Lely aan de Dr C. Lelyweg 7-9-11 en een aantal grootschalige en perifere detailhandelsvestigingen aan de Dr C. Lelyweg 8a en 8b (o.a. Action, Jysk en Intersport met outlet). De uitstraling van dit gebied is rommelig en er is veel afwisseling in omvang en uitstraling van de panden. Er is weinig ruimte voor bevoorrading van de bedrijven. Laden en lossen gebeurt deels op de openbare weg. Er is weinig groen in het straatbeeld, het is druk en er staan de nodige panden leeg in dit gebied.

#### Midden deelgebied

Het middelste deelgebied heeft een redelijk tot goede ruimtelijke kwaliteit en uitstraling. Er zijn overwegend grootschalige (industriële) bedrijven met o.a. het Shell-depot en Presikhaaf Bedrijven. Het is niet uitgesloten dat Presikhaaf Bedrijven zich binnen afzienbare tijd uit dit gebied (gedeeltelijk) terugtrekt. In het noorden aan de P. Calandweg 14 is Fouragehandel Terberg/Jumper gevestigd met een perifere detailhandelsvestiging. De wegen en infrastructuur (vooral Driepoortweg) zijn ruim opgezet en zien er goed onderhouden uit. Ook is er voldoende groen aanwezig. Het vastgoed is overwegend van goede kwaliteit. Toch is er in dit deelgebied een mix in de uitstraling van het vastgoed zichtbaar. Er zijn diverse leegstaande panden (of panden die dreigen leeg te komen) met bedenkelijke kwaliteit, onder andere in de noordhoek van het gebied, in diverse tussenstraten en het begin van de S. Stevinweg.



Huidige situatie bedrijventerrein Het Broek

Ook is de openbare ruimte in de straten tussen de hoofd- wegen minder strak.

#### Oostelijk deelgebied

Dit deel van het Broek is kleinschaliger van aard. Er is meer groen en er zijn groenstroken (buffer tussen Oude Zevenaarseweg en bedrijventerrein). Het onderhoud van het groen (ook op privaat terrein) is redelijk. Op enkele plekken is sprake van een rommelig beeld. De wegen en infrastructuur zijn van gemiddeld niveau. Wel smaller dan in de overige deelgebieden gebruikelijk is. De panden hebben overwegend de stijl van de jaren 80. Voor sommige panden is een investeringsstrategie noodzakelijk om de (her)verhuurbaarheid en courantheid te verbeteren.

#### TOEKOMSTIG RELEVANTE ONTWIKKELINGEN

Voor bedrijventerrein Het Broek zijn voor zover bekend geen relevante (grootschalige) ontwikkelingen/ veranderingen te verwachten. Er wordt wel gedacht aan een stationshalte Pleij maar plannen in deze zijn erg onzeker.

#### KNELPUNTEN/WENSEN VOOR DE KORTE TERMIJN

Integraal verbeteringsplan fysieke ruimte. Voor het gehele bedrijventerrein een integraal plan worden uitwerken ter verbetering van de toegankelijkheid voor vrachtverkeer, de parkeerproblematiek, de groensituatie, de bewegwijzering en de beeldkwaliteit.

#### TOEKOMSTVISIE

Het Broek is met zijn 60 ha een groot bedrijventerrein dat globaal in drie delen is onderscheiden. Met name het westelijk deelgebied wijkt qua gebruik en uitstraling af van de andere twee deelgebieden.

De perceptie voor de toekomst is dat bedrijventerrein Het Broek primair plaats biedt aan een veelzijdige industriële bedrijvigheid (maakindustrie) op een geluidgezoned industrieterrein. Het bedrijventerrein Het Broek is een industrieel bedrijventerrein en vormt samen met bedrijven- terrein Kleefse Waard het industriegebied van Arnhem. Wat dat voor de onderscheiden deelgebieden betekent, wordt hierna toegelicht.

#### Westelijk deelgebied ten zuiden van Westervoortsedijk (Nieuwe Havenweg/Industriestraat)

Dit deel van het bedrijventerrein heeft een sterk industrieel karakter en past in dat opzicht goed bij het type bedrijven dat op het Industriepark Kleefse Waard (IPKW) is gevestigd. De decentrale ligging ten opzichte van de rest van het bedrijventerrein Het Broek (een soort aanhangsel in de vorm van een slurf) en in het bijzonder de ligging aan de Nieuwe Haven maakt niet alleen een bestemmingsplantechnische aansluiting bij de Kleefse Waard voor de hand liggend. Een fysieke aansluiting bij het Industriepark Kleefse Waard levert waarschijnlijk ook (kwalitatieve) voordelen op voor

dit, qua beheer en onderhoud, matig scorend deel van het bedrijventerrein. Voor sommige bedrijfspercelen geldt overigens nog een erfpachtovereenkomst met de gemeente tot 2025. Dit weerhoudt pandeigenaren ervan te investeren in hun panden. Wanneer bedrijven en vastgoedeigenaren in dit gebied zich in de toekomst willen oriënteren op een mogelijke aansluiting bij IPKW dan staat IPKW open voor een nader contact in deze.

#### Westelijk deelgebied ten noorden van Westervoortsedijk (Dr C. Lelyweg)

Aan weerszijden van de Lelyweg zijn omvangrijke percelen in gebruik door detailhandel. Het karakter dat dit gebied uitstraalt sluit veel meer aan bij bedrijventerrein Westervoortsedijk, dat in de visie die daar wordt beschreven als overgangsgedebied tussen stad en het Industrieterrein Arnhem Noord wordt gezien. In de toekomstvisie op bedrijventerrein Het Broek is dit deelgebied dan ook toe te voegen aan bedrijventerrein Westervoortsedijk en komt daarmee buiten het geluid gezoned Industrieterrein Arnhem Noord te liggen.

Aansluitend op de visie voor het noordoostelijk deel van bedrijventerrein Westervoortsedijk is ook voor het gebied van de Dr C. Lelyweg meer ruimte te geven aan de functies groen, sport en recreatie met adequate verkeers- en parkeervoorzieningen. Bij een herstructurering van dit gebied zal aan sanering (van langdurig leegstaande sterk verouderde panden) waarschijnlijk niet te ontkomen zijn.

#### Midden deelgebied

Het midden deelgebied dient het karakter van industriële bedrijvigheid (productiebedrijven) te behouden en te versterken met in hoofdzaak categorie 3 en 4 bedrijven en aan de noordrand tegen de woonbebouwing van Presikhaaf de categorie 1 t/m 3 bedrijven. Versterking (concentratie) is te bereiken door bijvoorbeeld actieve verplaatsing van categorie 3 en 4 bedrijven elders vanuit Arnhem, bijvoorbeeld van bedrijventerrein Westervoortsedijk, waar categorie 4 bedrijven geen plaats meer zouden moeten krijgen. Ook is maakindustrie van elders aan te trekken door hier een actief acquisitiebeleid te voeren. Saneren van in slechte staat verkerend vastgoed lijkt onontkoombaar om het gehele middengebied nieuwe elan te laten uitstralen. Voor detailhandel is in principe geen plaats. Grootschalige en perifere detailhandel is te concentreren op bedrijventerrein Westervoortsedijk en kleinschalige detailhandel is bij voorkeur onder te brengen in Winkelcentrum Presikhaaf.

#### Oostelijk deelgebied

Dit deelgebied is vanwege zijn meer kleinschalige verkaveling en ook de nabije ligging van woonwijk Presikhaaf meer geschikt voor de kleinschalige ambachtelijke bedrijfsactiviteiten in de categorie 1 t/m 3 bedrijven. Opiatenkliniek/zorgzone op enige afstand van het

bedrijventerrein wordt als tijdelijke functie door de bedrijven op Het Broek gedoogd.

De industriële activiteiten van bedrijven in het Midden en Oostelijk deelgebied zijn optimaal te baseren op de Smart Industry en duurzaam ondernemen. Om dit te realiseren zouden gemeente en bedrijven kunnen aansluiten bij initiatieven in de regio om een actieagenda op te stellen.

#### SAMENVATTING TOEKOMSTVISIE

- Focus bedrijventerrein Het Broek ligt op industriële bedrijvigheid op mkb niveau;
- samen met bedrijventerrein Kleefse Waard het geluidgezoned gebied Arnhem Noord;
- gebied tussen IPKW en Nieuwe Haven (slurf Industriestraat en Nieuwe Haven) zou mogelijk aansluiting kunnen vinden bij Kleefse Waard/IPKW;

- gebied Dr C. Lelyweg (veel detailhandel) herstructureren en onderbrengen bij het (bestemmingsplan) bedrijventerrein Westervoortsedijk;
- middengebied in principe alleen voor categorie 3 en 4 bedrijven en saneren sterk verouderd vastgoed;
- oostelijk deelgebied de focus leggen op kleinschalige (ambachtelijke) bedrijven categorie 1 t/m 3;
- opiatenkliniek/zorgzone aan de Westervoortsedijk/Veerweg wordt als tijdelijke functie gedoogd;
- bedrijven stimuleren om industriële activiteiten te baseren op Smart Industry en duurzaam ondernemen.

De belangrijkste ruimtelijke aspecten van de toekomstvisie zijn weergegeven op de plattegrond hieronder.



## Visie Bakenhof

<b>Huidig profiel bedrijventerrein Bakenhof</b>	
Dateert uit	medio jaren 80 van de 20ste eeuw
Grootschalige ontwikkelingen	-
Oppervlakte	5,5 ha
Toegestane bedrijfscategorieën	1 t/m 3
Bestemmingsplansituatie	Bestemmingsplan Bedrijventerrein Bakenhof, vastgesteld op 26 maart 2012 (hernieuwd plan tov 2002)

### SCHETS BEDRIJVENTERREIN

Bedrijventerrein Bakenhof is met goed 5 hectare niet alleen het kleinste bedrijventerrein van alle open bedrijventerreinen. Met zijn ligging in Arnhem-Zuid in het meest oostelijk deel van de wijk Malburgen is het ook het meest geïsoleerd gelegen bedrijventerrein. Het terrein is bereikbaar via de Huissensetraat en de Pleijroute/Ir Molsweg en grenst in het noorden aan de woonbebouwing van de Bakenhofweg (onderdeel van de vroegere dijk langs de Malburgse polder). In het oosten grenst het aan de uitwaarden van de Rijn, in het zuiden aan de Pleijweg en in het westen aan het gevangenisterrein.

Het is een terrein met gemengde bedrijvigheid met een mix van een aantal kleinere en een aantal grote(re) bedrijfslocaties. Er is relatief veel leegstand. Categorie 1 bedrijven kunnen het dichtst bij gevoelige bestemmingen (woonbebouwing) worden gesitueerd, doch bij voorkeur op minimaal 10 m afstand, categorie 2 bedrijven op 30 m en categorie 3 bedrijven op 50 m.

De Bakenhof viel tot voor kort deels binnen het grondwaterbeschermingsgebied van het nabijgelegen drinkwaterstation Ir Sijmons. De Provincie heeft recent een nieuwe Omgevingsverordening in procedure gebracht, waarbij de Bakenhof buiten de contour van het grondwaterbeschermingsgebied valt. Het bedrijventerrein valt wel binnen de boringvrije zone. In deze zone ligt een zogenaamde koude-warmte opslagvrije zone. Hiervoor gelden beschermingsregels voor bodemenergie, boringen en stoffen zwaarder dan water.

### TOEKOMSTIG RELEVANTE ONTWIKKELINGEN

Voor bedrijventerrein Bakenhof zijn voor zover bekend geen relevante (grootschalige) ontwikkelingen en veranderingen te verwachten.

### KNELPUNTEN/WENSEN VOOR DE KORTE TERMIJN

Er is sprake van leegstand op het bedrijventerrein. Een aanpak daarvan wordt toegelicht bij de toekomstvisie hierna.

### TOEKOMSTVISIE

Op de Bakenhof is bepaald geen sprake van een Calimero-complex. Integendeel, men vindt de kleinschaligheid van het bedrijventerrein juist een groot voordeel hebben. Men kent elkaar en weet elkaar makkelijk te vinden. Er is dan ook een grote (sociale) cohesie.

Het huidige gemengde bedrijventerreinprofiel is in de toekomst zo te behouden. Wel dient er veel meer ruimte voor bedrijfsvestiging te komen dan de huidige bedrijvenlijst toestaat.

Vanwege het kleinschalige karakter van het bedrijventerrein, de nabije ligging van het grondwaterbeschermingsgebied en het gemeentelijke beleid 'Energie Made in Arnhem' wil men van de Bakenhof het 'milieuvriendelijkste bedrijventerrein van Arnhem' maken. De Bakenhof moet vernieuwing, uitdaging en aantrekkelijkheid uitstralen. Dat moet enerzijds bedrijven aantrekken die Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO) onderschrijven. Anderzijds kunnen andere bedrijventerreinen leren van de ervaringen opgedaan op de Bakenhof.

De bedrijven gaan zelf de komende jaren deze ambitie in uitvoering nemen. Van de gemeente wordt gevraagd dat zij waar nodig de regelgeving aanpast dan wel soepel hanteert. Daarnaast wordt gevraagd of zij meekijkt naar het verwerven van de financiële middelen die nodig zijn voor de maatregelen hieronder genoemd.

### Aan welke maatregelen word concreet gedacht?

- > LED verlichting (straatbeeld) met sensoren
- > Openbare laadpaal te plaatsen in afzonderlijk te realiseren groene parkeerplek
- > Cameratoezicht op zonne-energie
- > Wagenpark van bedrijven adviseren
- > Lichtplan binnen bedrijven op zonne-energie
- > Reclamezuil met LED-verlichting op zonne-energie
- > Gezamenlijk afval inzamelen



Huidige situatie bedrijventerrein Bakenhof

- > WIFI op zonne-energie
- > Vastgoed duurzaam upgraden

### Hoe te realiseren?

Door bedrijven op het eigen bedrijventerrein of andere bedrijventerreinen in Arnhem in te schakelen die beschikken over de gespecialiseerde kennis én door samenwerking met Arnhemse kennisinstellingen in het bijzonder de HAN. Bedrijventerrein Bakenhof wenst daarmee ook een voorbeeld te zijn voor lokaal ondernemen.

### SAMENVATTING TOEKOMSTVISIE

- Bakenhof moet binnen enkele jaren het 'milieuvriendelijkste bedrijventerrein' van Arnhem zijn en vernieuwing, uitdaging en aantrekkelijkheid uitstralen;
- kleinschaligheid behouden en diversiteit vergroten;
- soepele overheidsregelgeving;
- gemeente wordt gevraagd mee te kijken naar het verwerven van financiële middelen;
- bij realisering ambitie inschakeling Arnhemse bedrijven en samenwerking Arnhemse kennisinstellingen (HAN), dus stimulan en voorbeeld voor lokaal ondernemen.

## Visie De Overmaat en Rijkerswoerd

### Huidig profiel bedrijventerrein De Overmaat

Dateert uit	jaren 70 van 20ste eeuw
Grootschalige ontwikkelingen	-
Oppervlakte	15 ha
Toegestane bedrijfscategorieën	1 t/m 3
Bestemmingsplansituatie	Bestemmingsplan Arnhem Zuid-Oost, vastgesteld 4 juli 2011

### Huidig profiel bedrijventerrein De Overmaat

Dateert uit	jaren 80/90 van 20ste eeuw
Grootschalige ontwikkelingen	-
Oppervlakte	15,6 ha
Toegestane bedrijfscategorieën	1 t/m 3
Bestemmingsplansituatie	Bestemmingsplan Arnhem Zuid-Oost, vastgesteld 4 juli 2011

### SCHETS BEDRIJVENTERREINEN

De bedrijventerreinen De Overmaat en Rijkerswoerd in Arnhem Zuid zijn ontstaan in respectievelijk de jaren 70 en 80 van de vorige eeuw. Aanleiding was het vol raken van de bedrijventerreinen in Arnhem Noord als gevolg van de economische groei, de woninguitbreiding in Arnhem Zuid-Oost en in relatie daarmee de behoefte van bedrijven aan een snellere bereikbaarheid van het zuidelijk (stads)gebied. De Rijn met haar bruggen vormt een vertragende factor. Aanvankelijk krijgen de bedrijventerreinen een invulling die in belangrijke mate automotive is gericht. De Burgemeester Matsersingel vormt een fysieke scheiding tussen de beide bedrijventerreinen.

### TOEKOMSTIG RELEVANTE ONTWIKKELINGEN

Voor beide bedrijventerreinen zijn voor zover bekend op de korte termijn geen relevante (grootschalige) ontwikkelingen te verwachten.

Voor De Overmaat geldt dat een zeker spanningsveld wordt verwacht tussen de vestiging van de bedrijven en mogelijke geluidsoverlast (o.a. van nachtleveringen) voor de nabij gelegen woonbestemming in het bijzonder de wooncaravans. In het verleden is ooit rekening gehouden met de noodzaak van aanleg van een geluidswal. Hier zou mogelijk nog een financiële voorziening voor bestaan.

### KNELPUNTEN/WENSEN VOOR DE KORTE TERMIJN

In de laatste jaren doet zich vanwege de economische crisis ook op deze beide terreinen meer leegstand voor en wordt de grootste klap onder de gevestigde autobedrijven nog verwacht. Dit zal leiden tot leegstand van grote panden met showroom, waarvoor invulling op eenzelfde wijze niet mogelijk zal blijken. Vastgoedeigenaren zien zich nu al

genoodzaakt hun panden in toenemende mate in te vullen met business-to-consumer bedrijven, ook al staat dit vaak op gespannen voet met het bestemmingsplan.

Parkeerproblemen die zich op alle bedrijventerreinen voordoen, maken ook deel uit van de knelpunten op deze beide bedrijventerreinen. Voor De Overmaat lijkt het parkeerprobleem redelijk opgelost door maatregelen die in overleg tussen bedrijven, StAB en de gemeente onlangs zijn getroffen. Dat is nog niet het geval voor Rijkerswoerd waar instellingen en bedrijven als de Rijnstate poli, CBR, Ballorig en Gamma een sterk verkeersaantrekkende werking hebben, waarbij met name de parkeersituatie van de eerste twee functies tot knelpunten leidt.

Qua kwalitatieve uitstraling geldt ook dat De Overmaat, mede door de vestiging van een aantal nieuwe bedrijven, er beter uitkomt dan Rijkerswoerd. Ook is er wat meer groen aanwezig op De Overmaat. Met name de invulling van de Zuid Westhoek van Rijkerswoerd (doodlopend deel Santkamp) met het metaalafvalrecyclingbedrijf en de perifere autobedrijfjes heeft een ongunstige invloed op het totaalbeeld van Rijkerswoerd.

### TOEKOMSTVISIE

In de ogen van ondernemers die actief zijn in de beide Bedrijventerrein Contactgroepen (BC's) is er sterk behoefte aan het organisatorisch samenvoegen van beide bedrijventerreinen tot één bedrijventerrein Arnhem Zuid met behoud van de afzonderlijke namen De Overmaat en Rijkerswoerd. Deze organisatorische schaalvergroting biedt meer mogelijkheden voor onderlinge synergie, draagvlak en slagkracht. Gedacht wordt aan de vorming van een eigen Bedrijven Investeringszone (BIZ).



Beide bedrijventerreinen gaan voor een toekomstige invulling op basis van diversiteit en niet op profilering rond een bepaald thema. De verwachting is dat binnen afzienbare tijd de helft van de nu nog aanwezige automotieve bedrijven vertrekken, vanwege blijvende terugval in de autobranche. Vestiging van meer business-to-consumer bedrijven op de bedrijventerreinen wordt als onvermijdelijk gezien en past in een landelijke toekomstontwikkeling. Van de gemeente wordt verwacht dat zij deze ontwikkeling positief ondersteunt. Dat betekent ook dat de bedrijventerreinen voor de bezoeker vriendelijker van karakter moeten worden waar het gaat om bereikbaarheid, parkeergelegenheid en groenvoorziening.

De huidige bedrijfscategorie-indeling 1 t/m 3 is ook in de toekomst te handhaven. Er is echter wel zorg te besteden aan een goede kwalitatieve invulling van de nieuw te vestigen bedrijven. Een invulling die recht doet aan het profiel van een kwalitatief hoogwaardig bedrijventerrein. Dit betekent dat eisen moeten worden gesteld aan de uitstraling van het bedrijf, voldoende parkeervoorziening, minimale groenvoorziening etc. Ook gevestigde bedrijven moeten bereid zijn te investeren in de kwaliteit van hun bedrijfspanden en -percelen.

Voor Rijkerswoerd is met het oog op de huidige parkeerproblematiek te bezien of oplossingen kunnen worden gevonden in een of meer gemeenschappelijke parkeervoorzieningen.

Voor het metaalrecyclingbedrijf aan de Santkamp zou op de bedrijventerreinen in Arnhem Noord naar een meer passende bedrijfslocatie moeten worden gezocht.

#### SAMENVATTING TOEKOMSTVISIE

- Organisatorische samenvoeging beide bedrijventerreinen met behoud huidige bedrijventerreinnamen, vorming eigen Bedrijven Investeringszone (BIZ);
- toestaan business-to-consumer bedrijven en upgrading uitstraling (klantvriendelijkheid) van de terreinen;
- parkeerproblematiek Rijkerswoerd oplossen met een of meer gemeenschappelijke parkeervoorzieningen;
- metaalrecyclingbedrijf op Rijkerswoerd verplaatsen naar meer passende locatie in Arnhem Noord.

## Visie IJsseloord 1

	<b>Huidig profiel bedrijventerrein IJsseloord 1</b>
Dateert uit	midden jaren 80 van de 20ste eeuw
Grootschalige ontwikkelingen	-
Oppervlakte	15 ha
Toegestane bedrijfscategorieën	1 t/m 3
Bestemmingsplansituatie	bestemmingsplan IJsseloord 1 vastgesteld op 17 oktober 2011

#### SCHETS BEDRIJVENTERREIN

Bedrijventerrein IJsseloord 1 ligt in de wijk Presikhaaf ten noordoosten van bedrijventerrein Het Broek. De bedrijventerreinen worden van elkaar gescheiden door de spoorlijn Arnhem-Zevenaar met een smalle tunneldoorgang in de Schaapdijk. Bedrijventerrein IJsseloord 1 wordt verder begrensd door de IJsseloordweg (Pleijroute), Het Lange Water en de woonbebouwing van Presikhaaf. Het bedrijventerrein is per auto alleen toegankelijk via de Vlamoven met een ontsluiting op Het Lange Water en in één richting vanaf de Schaapdijk.

Het bedrijventerrein is halverwege de jaren tachtig ontwikkeld op de locatie van een oude steenfabriek. Ten tijde van de ontwikkeling van het terrein bleek er veel vraag naar bedrijfsruimte te zijn voor autobedrijven. Van oorsprong is IJsseloord 1 dan ook een bedrijventerrein met een automotieve profiel.

Mede door vertrek van enkele autodealers in 2008-2009 naar het nabij gelegen bedrijventerrein De Beemd aan de A12 (gemeente Rheden) ontstond leegstand en werd de ruimtelijke kwaliteit er ook niet beter op. In samenwerking tussen de bedrijven, StAB en de gemeente is in de jaren 2009-2010 een master- en uitvoeringsplan opgesteld voor het gebied. De voorstellen hierin gedaan zijn vertaald in het in 2011 vastgestelde bestemmingsplan.

#### TOEKOMSTIG RELEVANTE ONTWIKKELINGEN

Voor bedrijventerrein IJsseloord 1 zijn voor de korte termijn voor zover bekend geen relevante (grootschalige) ontwikkelingen/veranderingen te verwachten. Wel is rekening te houden met een verdere sanering in de autobranche (o.a. sterke vermindering van het huidige aantal showrooms in Nederland) en de mogelijke gevolgen daarvan voor IJsseloord 1.

#### KNELPUNTEN/WENSEN VOOR DE KORTE TERMIJN

Bij de uitwerking van het master- en uitvoeringsplan

IJsseloord 1 van 2010 zijn de belangrijkste ruimtelijke knelpunten en wensen benoemd. Die zijn in de afgelopen jaren voor een belangrijk deel ook aangepakt door bedrijven en gemeente (o.a. parkeer- en verkeersvoorzieningen). Plannen om het groen op het bedrijventerrein in eigen beheer te krijgen en daar een kwaliteitsimpuls aan toe te kennen stranden nog op de beschikbaarheid van financiële middelen (o.a. vanwege afwijzing bijdrage uit het Ondernemersfonds).

#### TOEKOMSTVISIE

Voor bedrijventerrein IJsseloord 1 geldt dat de toekomstvisie zijn uitwerking al heeft gekregen in het master- en uitvoeringsplan IJsseloord 1 en de vertaling daarvan in het bestemmingsplan IJsseloord 1 van 2011.

De visie in het Masterplan had betrekking op:

- > de ruimte;
- > de bereikbaarheid;
- > duurzaamheid en energie;
- > maatschappelijke effecten.

Op (langere) termijn is de bereikbaarheid van het bedrijventerrein met het openbaar vervoer sterk te verbeteren. De mogelijkheden van een regiorailhalte zijn onderzocht. De kans daarop is uiterst klein en zal zeker de komende 10 à 15 jaar niet gerealiseerd worden.

*Automotive* is én moet het kenmerkend profiel van IJsseloord 1 blijven. Wel is meer ruimte voor gemengde bedrijvigheid toe te staan dan op basis van de bedrijvenlijst bij het bestemmingsplan van 2011 mogelijk is.

#### SAMENVATTING TOEKOMSTVISIE

- IJsseloord 1 blijft zich profileren op automotieve;
- ruimere diversiteit bedrijven toestaan dan op basis van bedrijvenlijst mogelijk is;
- bereikbaarheid IJsseloord 1 met het openbaar vervoer sterk verbeteren.



Huidige situatie bedrijventerrein IJsseloord 1

## Bijlage 1

### Lijst van betrokkenen

#### Betrokken bij totstandkoming visie

##### StAB

Rob Hengeveld, voorzitter  
Jan Heikens, secretaris  
Brigitte Janssen, penningmeester  
Paméla Zeylstra, stichtingsmanager

##### Bedrijventerrein Contactgroep Westervoortsedijk

Mári Hommersom, voorzitter, CCV  
Elroy de Beijer, Autorent Midden Gelderland  
Albert Witte, ALWI  
Erik Borst, Borst Vastgoed  
Pieter Meijer, adviseur

##### Bedrijventerrein Contactgroep Het Broek

Angelique van Wissen, voorzitter, Kroon Aannemersbedrijf  
Michiel Terpstra, BAM  
Jan Baars, Rijkart Elektrotechniek  
Steeff Gerritsen, WEGA Metaal  
Rob van Amerongen, Van Amerongen Berging  
Louis Bootsma, Glober  
Niels Bruil, BEA Vastgoed

##### Bedrijventerrein Contactgroep De Overmaat/Rijkerswoerd

Eddy Gerritsen, voorzitter, EG Automobielen en EG VIP Service  
Toni Iñiguez Nazdanovski, voorzitter, Antonio Shining Places  
Olaf Heller, Mantel Tweewielers  
Rick Terlouw, Terlouw Landrover  
Piet Opgenoort, KIA Wassink Opgenoort  
Carel Derksen, vastgoed  
Cees Jansen, vastgoed  
Clemens van de Weerd, Alutech  
Marc Koster, Poli Rijnstate  
Peter Spreeuwes, Selectro  
Martijn Boekhorst, ABS Boekhorst

##### Bedrijventerrein Contactgroep IJsseloord 1

Timmo Terpstra, voorzitter, Peeze Koffie  
Martijn Boekhorst, ABS Boekhorst  
Niels Bruil, BEA Vastgoed  
Rob Terberg, Terberg Holding  
Joop Arendsen, Acoma  
Peter Mol, Exploitatiemaatschappij Grimmol

##### Bedrijventerrein Contactgroep Bakenhof

Bas Wernsen, voorzitter, Creaforti  
Johan Staring, Zegers Bouwbedrijf  
Rudi van 't Sant, Ordelman  
Ruud Wtenweerde, Van der Velden Rioleringsbeheer  
Fokko Bonsma, Henk Scholten Volvo

#### Gesprekken gevoerd met

##### Besloten bedrijventerreinen

Mark Achterberg, directeur ARRA Management B.V.;  
Energy Business Park Arnhems Buiten  
Kevin Rijke, directeur Industriepark Kleefse Waard  
John de Beijer, directeur Ontwikkeling en Commercie Giesbers;  
IJsseloord 2

Jan Voorrips, Ballast Nedam Ontwikkeling; IJsseloord 2

##### Vastgoedbeheerders of eigenaren open bedrijventerreinen

Frans Klumper, projectleider Vastgoed Presikhaaf Bedrijven  
Freddy Bensink, Bensink Beheer B.V.  
Louk Heimans, Louk Heimans Beheer B.V.  
Toni Bienemann, CEO PEJA Bedrijven  
Cardi Bos, portfoliomanager De Hoge Dennen Vastgoed  
(Winkelcentrum Lely)  
Jan Hartog, adjunct-directeur Mourik Groot-Amers B.V. (MOGO)

##### Arnhemse ondernemers of ondernemersorganisaties

Frans Gazendam,  
directeur Rupro Beheer en ondernemer van het jaar 2014  
Bart van Meer, voorzitter OKA  
Toni Iñiguez Nazdanovski, portefeuillehouder bedrijventerreinen OKA  
Harry de Vries, directeur Stichting Kiemt  
Marion Hendriks, senior adviseur Kamer van Koophandel

#### Overige contacten

##### Gemeente Arnhem

Matthijs Kop, economische zaken  
Lianne Hendriks, economische zaken  
Anton Meijer, ruimtelijke ordening

##### Adviseur ruimtelijke ordening en milieu

Jan Oosterkamp, directeur Bügel Hajema Amersfoort

## Bijlage 2

### Situatieschets besloten bedrijventerreinen

#### Energy Business Park Arnhems Buiten

Het 54 hectare grote Arnhems Buiten (voormalige KEMA-terrein) op de grens met Oosterbeek is een landgoed met monumentale bomen, waterpartijen, een beschermde landschappelijke lanenstructuur en slechts 10 procent bebouwing. De 80 gebouwen zijn vaak monumentaal en aangevuld met nieuwere gebouwen van hoogwaardige architectuur. Er is een geldend bestemmingsplan Arnhems Buiten, dat is vastgesteld op 17 juni 2013.

De meeste bedrijven en organisaties die gevestigd zijn op Arnhems Buiten zijn energie gerelateerd. Als themapark voor bedrijven die zich richten op energie- en milieutoepassingen (EMT, samen met IPKW) ligt de focus op energie (research, development, testlab, beheer netwerken en advies) en blijft daar ook op liggen, maar er is ook ruimte voor andersoortige bedrijven. ARRA Management B.V. is (tijdelijk) beheerder en zoekt een nieuwe eigenaar na recent faillissement van de vorige eigenaar.

#### Industriepark Kleefse Waard

Industriepark Kleefse Waard (voormalige AKZO Nobellocatie) vormt samen met Koningspleij het Bedrijventerrein Kleefse Waard met in totaal ca 90 hectare grond. Het ligt ten zuiden van Bedrijventerrein Het Broek. Ongeveer de helft van het terrein is in eigendom van ontwikkelaar en belegger Schipper Bosch met IPKW als beheerorganisatie en de andere helft (inclusief Koningspleij) is eigendom van de gemeente Arnhem. De Koningspleij is nog geheel in ontwikkeling te brengen. Van het overige terrein zijn ook nog (aanzienlijke) delen uit te geven. Het gedeelte van IPKW bestaat vooral uit bestaand vastgoed, dat door IPKW wordt verhuurd. De gemeente ontwikkelt de kavels niet zelf, maar geeft deze uit.

Er is geen geldig bestemmingsplan van toepassing. Wel is er een ontwerp bestemmingsplan Kleefse Waard-Koningspleij van 2 mei 2013, maar dat is niet geldend. Er wordt nu een MER-traject doorlopen, waarna in 2015 waarschijnlijk een bestemmingsplan wordt voorbereid voor het bestaande deel van bedrijventerrein Kleefse Waard.

Samen met bedrijventerrein Het Broek en bedrijventerrein Westervoortsedijk behoren bedrijventerrein Kleefse Waard en Koningspleij Noord tot het geluidgezoneerd industriegebied van Arnhem Noord, waarvoor in februari 2015 het ontwerp bestemmingsplan Geluidszone Industrierrein Arnhem Noord in procedure is gebracht.

Op het Industriepark Kleefse Waard worden bedrijven toegestaan vanaf categorie 2 (slechts een beperkt aantal) tot en met de zwaarste milieucategorie 5.1 (ook een beperkt

aantal). Industriepark Kleefse Waard is een locatie voor bedrijven (maakindustrie) die zich richten op energie- en milieutoepassingen (EMT) ook wel cleantech genoemd, start-ups, innovatieve industriële activiteiten en energie consumerende processen. Hoewel de focus ligt en blijft liggen op EMT-bedrijven, vindt soms ook invulling plaats met andersoortige bedrijven.

#### Business Park IJsseloord 2

IJsseloord 2 is ca 56 hectare groot en ligt ten noordoosten van IJsseloord 1. Het terrein is in het laatste decennium van de vorige eeuw ontwikkeld als een kwalitatief hoogwaardig kantoren- en bedrijvenpark in een parkachtige omgeving. Duurzame kwaliteit staat hoog in het vaandel. IJsseloord 2 is een ontwikkeling van Giesbers Groep in samenwerking met Ballast Nedam (IJsseloord 2 Holding B.V.). Business Park IJsseloord 2 biedt ruimte voor ca 200.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte en 100.000 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte. Er is een vigerend bestemmingsplan IJsseloord 2, vastgesteld op 3 juli 1995.

Op 15 juni 2008 is het ontwerp bestemmingsplan IJsseloord 2 ter wijziging van het bestemmingsplan van 1995 in procedure gebracht. Met dit ontwerp bestemmingsplan heeft Gedeputeerde Staten van Gelderland niet ingestemd. Op 25 februari 2014 heeft het College van B&W besloten een raamoverkomst af te sluiten met IJsseloord 2 B.V. De raamovereenkomst voorziet in afspraken voor het initiëren van een nieuw bestemmingsplan met een alternatief programma voor het gebied IJsseloord 2. De afspraken zijn onder andere gemaakt, omdat er in de huidige marktsituatie geen behoefte meer is aan een forse toevoeging van kantoorruimte zoals was voorzien. Er is op IJsseloord 2 nog ruim 13 ha uitgeefbaar terrein.

## Bijlage 3

### De 'methode jampot'

#### Vraag

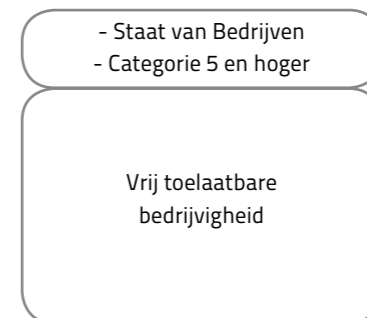
In de visie wordt aangegeven dat zich meer bedrijven zouden moeten kunnen vestigen op de bedrijventerreinen dan in de bedrijvenlijsten is aangegeven. Hoe is dat concreter te maken en hoe verhoudt zich dat met een keuze voor branchering (automotive etc.).

#### Antwoord

Bij bestemmingsplannen die betrekking hebben op bedrijventerreinen speelt milieuzonering een belangrijke rol. In de praktijk wordt daarbij veelal gebruik gemaakt van de zogenaamde Staat van Bedrijven. Deze is opgesteld door de VNG als handreiking voor de gemeentelijke praktijk om de juiste richtafstanden tussen bedrijven en gevoelige functies te bepalen. Diezelfde praktijk geeft echter vaak een oneigenlijke toepassing aan de Staat van Bedrijven, door daarmee niet alleen de richtafstanden vast te leggen, maar ook de toegelaten bedrijvigheid: alleen de in de lijst genoemde bedrijven zijn toegelaten. De keuze welke bedrijvigheid is toegestaan is echter niet – althans niet uitsluitend – een kwestie van milieuzonering. Het gaat immers ook – of vooral – om de vraag welke type bedrijvigheid vanuit de ruimtelijke en economische context gewenst is. Dit betekent dat in het bestemmingsplan wel degelijk kan worden gebrancheerd naar toegelaten bedrijfstypen.

**Zo zou het volgende kunnen worden opgenomen in de planregels**  
**De voor 'Bedrijventerrein-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven in de sectoren (...), met dien verstande dat bedrijvigheid die te rekenen is tot de categorieën hoger dan 4.2, zoals aangegeven in de als bijlage ... van deze aanvraag deel uitmakende Staat van Bedrijven, dan wel daarmee naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is, niet tot de bestemming behoort.**

Deze wijze van bestemmen zou men de 'methode jampot' kunnen noemen. We beperken ons ertoe te bepalen dat een potje jam moet bevatten. Op het jampotje draaien we de deksel van de ontoelaatbare categorieën. Welke jam er vervolgens in het potje komt maakt niet uit en als het wel iets uitmaakt (brancheringswens), dan benoemen we die smaak (bedrijvensector). Het dekseltje zorgt ervoor dat zich geen bedrijvigheid kan vestigen die ontoelaatbare milieugevolgen teweeg kan brengen.



#### 'Methode jampot'

Waar het om gaat is dat ordening van bedrijvigheid via de Staat van Bedrijven moet worden losgelaten. De Staat van Bedrijven moet uitsluitend worden ingezet in het kader van de milieuzonering en perse niet om te bepalen welke bedrijvigheid al dan niet gewenst is op een bedrijventerrein.