

Visie Werklocaties Arnhem 2040. Een integraal en samenhangend perspectief voor de (her)ontwikkeling van werklocaties

Gemeenteraad van de gemeente Arnhem;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 december nummer: 634635

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet;

b e s l u i t:

1. Met de Visie Werklocaties Arnhem 2040 perspectief te schetsen om de Arnhemse werklocaties te ontwikkelen tot aantrekkelijke, toekomstbestendige werklocaties.
2. De Visie Werklocaties Arnhem vast te stellen.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Doel

Arnhem beschikt over een gevarieerde mix aan typen werklocaties met onder meer kantorenlocaties, bedrijventerreinen, campussen, woon-werkwijken en winkelgebieden. Met het oog op toekomstige ontwikkelingen en de omgevingsvisie is er behoefte aan een samenhangende visie over hoe deze typen werklocaties in de stad zich in de periode tot 2040 gaan ontwikkelen. Door als gemeente te werken met een integrale typering van werklocaties wordt een goede samenhang aangebracht in de diverse werkmilieus die de stad kent. Hiermee kan een duurzame en toekomstgerichte stedelijke economie gewaarborgd worden.

De Visie Werklocaties Arnhem 2040 schetst de kaders en opgaven om de ontwikkeling van de Arnhemse economie de komende jaren ruimtelijk in goede banen te leiden. De visie Werklocaties maakt de vertaalslag van ambities naar scherpe keuzes. De visie is een deeluitwerking van de (ontwerp) Omgevingsvisie Arnhem 2040. Bovendien is de Visie Werklocaties Arnhem een ruimtelijke vertaling van de Economische Agenda 2021-2025. Deze agenda omschrijft de economische opgaven van de stad.

Daarnaast kan de Visie Werklocaties als economische bouwsteen fungeren bij de integrale keuzes of afwegingen die moeten worden gemaakt bij gebiedsontwikkelingen, projecten en marktinitiatieven waarbij werklocaties of werkmilieus een rol spelen. Hoe wij komen tot een integrale keuze, staat beschreven in de (ontwerp) Omgevingsvisie Arnhem 2040. Het gedachtegoed van de Visie Werklocaties is in lijn met het Verstedelijkingsakkoord Groene Metropoolregio (2040).

Het doel van de Visie Werklocaties Arnhem 2040 is om te komen tot een integraal en samenhangend perspectief voor de ontwikkeling van werklocaties in de stad voor de komende jaren ten behoeve van groei van werkgelegenheid in een groeiende stad.

Stedelijke ontwikkeling gaat ook over het verduurzamen van het vestigingsklimaat voor bewoners, bedrijven, bezoekers en studenten. Dat vraagt om het blijvend inzetten op een dynamisch en innovatief en ook veilig ondernemers- en startersklimaat. Binnen de energietransitie gaat dat om energiebesparing en opwekking door bedrijven en ontwikkelen en vernieuwen van nieuwe energieconcepten gebaseerd op o.a. gebruik van waterstof en batterijen. Ook zal er aan een circulaire, natuurinclusieve en klimaatadaptieve omgeving gewerkt moeten worden. Tot slot gaat duurzame stedelijke ontwikkeling over gedragsverandering, bijvoorbeeld met betrekking tot mobiliteit en functiemenging.

Werklocaties in Arnhem zijn groen, duurzaam en toekomstbestendig. Uitgangspunt voor alle werklocaties is optimaal ruimtegebruik ten behoeve van voldoende werkgelegenheid in Arnhem.

1.2 Urgentie

Veel goede plannen, nog weinig samenhang

Er zijn diverse gebiedsvisies en actieplannen voor individuele werklocaties opgesteld of in ontwikkeling, maar de plannen 'communiceren' nog onvoldoende met elkaar. Door het ontbreken van een visie op de ontwikkeling van de Arnhemse werklocaties kan in projecten vaak onvoldoende onderbouwde sturing meegegeven worden vanuit economie. Daarnaast past het traditioneel neerzetten van werklocaties (bedrijventerreinen en kantoorlocaties) niet meer in de huidige tijd waarin functie-mening in bepaalde mate zorgt voor werken in woonwijken. Tevens is het wenselijk om thema's als klimaatadaptief, circulair en leefbaarheid mee te nemen in de te ontwikkelen werkmilieus.

Ruimtelijke inpassing verstedelijkingsopgave

Vanuit de verstedelijkingsopgave wordt door de gemeente Arnhem gestreefd naar het toevoegen van 16.000 nieuwe woningen tot 2040 en evenzoveel nieuwe banen. Bovendien zijn er andere ruimtelijke

claims in de stad, zoals cultuur, onderwijs, zorg, groen, energie en mobiliteit, waardoor de 'strijd om de ruimte' ook in Arnhem aanwezig is.

De (voorontwerp) omgevingsvisie geeft al een goed beeld over de toekomst van de leefomgeving van Arnhem en ambities voor een groene, vitale stad met ruimte voor meer inwoners én bedrijvigheid.

Deze visie op de stedelijke economie van Arnhem is een uitwerking van wat is opgenomen in de omgevingsvisie.

Er is in Arnhem weinig nieuwe ruimte beschikbaar (te maken) buiten de bestaande werklocaties voor het accommoderen van werkfuncties. Ook is er in de afgelopen jaren veel (incourant) vastgoed getransformeerd naar woningen en staan er transformaties op de planning. De ruimte voor werken in de stad 'concurrereert' met andere stedelijke functies, die eveneens belangrijk zijn. Functiemenging kan daarbij waardevol zijn voor werklocaties, maar zou geen doel op zich moeten zijn. Functiemenging is een instrument om efficiënt met ruimte om te gaan en levendigheid in een gebied te creëren. Op andere werklocaties is het vanuit economisch perspectief verstandig om juist te sturen op verdergaande specialisatie van bedrijfsmatige functies, waarbij er een duidelijk eigen profiel wordt ontwikkeld.

Structurele veranderingen in de economie

Veranderingen in de economie leiden tot snelle veranderingen in bedrijfstakken, en daarmee ook tot andere eisen aan huisvesting en omgeving. De veranderende vestigingspatronen zijn van invloed op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan werklocaties. De verschillende typen Arnhemse werklocaties dienen aantrekkelijk te blijven voor bedrijven, zodat de werkgelegenheid op duurzame wijze kan groeien en de stedelijke balans tussen wonen en werken niet verstoord raakt. Dat vraagt om een brede welvaart-insteek, waarbij economische ontwikkeling (ook) gaat over sociale ontwikkeling (bijvoorbeeld arbeidsmarkt, inclusiviteit) en omgeving (duurzame energie, ruimtelijke kwaliteit, inclusief het klimaatbestendig maken van de terreinen).

De Economische Agenda 2021-2025 geeft op hoofdlijnen het economisch beleid en de ambitie weer van de gemeente voor de economie van Arnhem. In de Economische Agenda zijn de veranderingen in de economie beschreven, maar deze zijn nog niet expliciet ruimtelijk vertaald. Deze ruimtelijke vraagstukken doen zich in Arnhem op diverse plekken voor. Zo moet de Spoorzone Arnhem-Oost in de komende jaren uitgroeien tot een groen stadsdeel met een uitdagende mix van wonen en werken. Er is ruimte voor bestaande én nieuwe vormen van ondernemerschap, met nadruk op samenwerking, duurzaamheid en innovatie. Om een aantrekkelijk vestigingsklimaat te creëren moet meer duidelijkheid komen over typen werkmilieus binnen de gehele gemeente. De nadruk in deze visie werklocaties ligt daarom sterk op het verduurzamen, vergroenen, herontwikkelen, intensiveren, innoveren, herprofilieren en (deels) transformeren van de bestaande werklocaties.

Duidelijkheid creëren voor het bedrijfsleven

De Visie Werklocaties Arnhem 2040 kan hernieuwd perspectief bieden en duidelijkheid geven aan ondernemers door scherpe keuzes over de profilering van werklocaties. Zo kan het energieprofiel verder versterkt worden met de ontwikkeling van (innovatieve) werklocaties.

Ook voor de aanpak van verouderde bedrijventerreinen en het intensiveren van het ruimtegebruik is duidelijkheid voor het bedrijfsleven belangrijk. Kiezen voor het behouden van een bedrijventerrein maakt investeren door gevestigde bedrijven aantrekkelijker, bijvoorbeeld in de kwaliteit en toekomstbestendigheid van het bedrijfstvastgoed en de bedrijfsprocessen. Investerings door het bedrijfsleven kunnen leiden tot hernieuwde perspectieven voor zones op bedrijventerreinen.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 Kaders en context

Een weergave op hoofdlijnen van de aanknopingspunten uit relevante beleidsstukken van de gemeente Arnhem met betrekking tot de nieuwe visie voor de ontwikkeling van werklocaties. De volgende beleidsstukken komen aan bod: de (voorontwerp) Omgevingsvisie Arnhem 2040, de Economische Agenda Arnhem 2021-2025, de Verstedelijkingsstrategie Groene Metropool en het Regionaal Programma Werklocaties Arnhem-Nijmegen.

Hoofdstuk 3 Trends en ontwikkelopgaven

Inzicht in de veelheid aan trends en ontwikkelingen rondom toekomstbestendige werklocaties en duurzame stedelijke ontwikkeling. Voor de kantorenmarkt, bedrijfsruimtemarkt, retailmarkt en woningmarkt worden de belangrijkste ontwikkelopgaven voor Arnhem beschreven.

Hoofdstuk 4 Typering van werklocaties

Inventarisatie van werklocaties in Arnhem en toedeling aan verschillende typen werkmilieus. Op basis van vijf leidende principes voor werklocaties wordt er voor elke werklocatie een wenselijke toekomstige typering aangeduid.

Hoofdstuk 5 Ontwikkelrichting strategische deelgebieden

Uiteenzetting van een samenhangend beeld voor de ontwikkeling van werklocaties binnen de drie strategische deelgebieden uit de (voorontwerp) Omgevingsvisie Arnhem 2040. Voor de deelgebieden

Oost, Zuid en Centrum is het toekomstbeeld voor alle werklocaties binnen dat gebied nader uitgewerkt aan de hand van een typologie voor werklocaties.

Hoofdstuk 6 Uitvoeringsstrategie

Aanknopingspunten voor een meerjarige uitvoeringsstrategie voor werklocaties in Arnhem met aandacht voor zowel het sturen op de economische programmering als voor de inzet van ruimtelijk instrumentarium.

Hoofdstuk 2 Kadern en context

2.1 Omgevingsvisie Arnhem 2040

De (ontwerp) omgevingsvisie geeft een beeld over de toekomst van de leefomgeving van Arnhem. In 2040 moet Arnhem een groene, vitale stad zijn met ruimte voor meer inwoners én bedrijvigheid. In de omgevingsvisie staat hoe de beperkte ruimte wordt benut om te kunnen werken, wonen, recreëren, sporten en ontmoeten. Ook moeten er voldoende voorzieningen voor onderwijs en zorg zijn. Bovendien is er ruimte nodig om de klimaatveranderingen op te vangen en om de transitie naar duurzame energie mogelijk te maken.

Om het streefbeeld in 2040 te bereiken, ligt de focus de komende jaren op:

- Sterke positionering en profilering als groene, creatieve, ondernemende energiestad;
- Gunstig vestigingsklimaat voor onderwijs en innovatieve bedrijvigheid energiesector;
- Investeren en bouwen op die plekken in de stad, die goed met het OV bereikbaar zijn en al over voorzieningen beschikken én meer ruimte voor fietsen en wandelen;
- Woningen creëren in de stad, met aandacht voor mensen met beperkingen, een achtergestelde maatschappelijke positie en/of een kleine portemonnee;
- Ruimte voor nieuwe gemengde woon-werkmilieus in de stad;
- Aantrekkelijke, gezonde, veilige en groene woon- en leefomgeving passend bij het veranderende klimaat;
- Gezonde en inclusieve wijken waar iedereen kan mee kan doen;
- Verduurzaming van wijken en het tegengaan van energiearmoede;
- Transformatie van de bruisende binnenstad van koop- naar ontmoetingscentrum.

De omgevingsvisie beschrijft hoe Arnhem keuzes gaat maken in het ruimtegebruik, rekening houdend met alle opgaven. Naast criteria uit de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) hanteert Arnhem daarbij aanvullende 'afwegingsprincipes', zoals slim omgaan met ruimtegebruik (transformatie, herstructurering) en het versterken van de Arnhemse identiteit.

De omgevingsvisie kent vervolgens een thema- en gebiedsgerichte uitwerking van de integrale ontwikkelkoers. Een van de uitgewerkte thema's is economische vitaliteit. Hierin wordt de economische ontwikkelkoers richting 2040 geschetst, die als samenhangend kader dient voor de Visie werklocaties.

2.2 Economische Agenda Arnhem 2021-2025

De Economische Agenda 2021-2025 geeft op hoofdlijnen het economisch beleid en de ambitie weer voor de economie van Arnhem. De agenda is samen met ondernemers opgesteld en heeft als centrale ambitie om op alle fronten een **aantrekkelijke stad te zijn, met een gezonde, veilige, sterke en duurzame economie en voldoende banen**. De Economische Agenda is opgesteld voor vijf jaar en geeft focus aan de inzet van middelen in de jaarlijkse Uitvoeringsagenda's.

Een belangrijk uitgangspunt is dat Arnhem een stad is die groeit qua aantal woningen en inwonersaantal. Dit betekent dat ook de vraag naar aantrekkelijke vormen van werken in de stad zal toenemen. In het economische beleid is speciale aandacht voor de energiesector. De van oudsher sterke en toonaangevende positie wordt verder uitgebouwd. De afgelopen jaren is deze ontwikkeling al ingezet met nieuwe ruimte voor innovatieve en duurzame vormen van energie.

De twee pijlers van een **aantrekkelijke en energieke stad** bieden kansen voor bestaande en nieuwe bedrijvigheid en werkgelegenheid. Dit vraagt wel om het juiste aanbod van werklocatie waar bedrijven optimaal en op toekomstbestendige wijze kunnen ondernemen.

Een gezonde stedelijke economie is belangrijk voor inwoners om een bestaan op te kunnen bouwen met een baan of eigen onderneming. Dan gaat het ook om een beroepsbevolking die op de juiste manier is opgeleid door de onderwijsinstellingen in Arnhem. De aanwezigheid van voldoende en goed gekwalificeerd personeel op het juiste moment is een cruciale randvoorwaarde voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven. Bedrijven dragen niet alleen bij aan de werkgelegenheid, maar zorgen door middel van sponsoring voor een bloeiend verenigingsleven en ondersteuning van maatschappelijke organisaties in Arnhem. Met innovaties en investeringen dragen bedrijven, in samenwerking met kennisinstellingen, bij aan de energietransitie, duurzame mobiliteit, klimaatbestendigheid en duurzame woningbouw.

Economische Agenda Arnhem: Toekomstbestendige Werklocaties

De werklocaties in Arnhem dienen aantrekkelijk te zijn en te blijven voor uiteenlopende typen bedrijven en organisaties. Toekomstbestendige werklocaties komen ten goed e aan de werkgelegenheid, leiden tot een lagere uitkeringsafhankelijkheid en maken gezonde groei van het aantal inwoners en bezoekers mogelijk. Ook leidt een aantrekkelijk vestigingsklimaat tot betere kansen voor het vasthouden van studenten en startende bedrijven in de stad.

Voor de Arnhemse werklocaties is een belangrijke rol weggelegd in de energietransitie, in de transitie naar een circulaire economie en in het klimaatadaptatiebeleid. Binnen het bedrijfsleven wordt namelijk de meeste energie en grondstoffen verbruikt. Ook zijn dit de gebieden in de stad die sterk zijn verhard en daarom sterk opwarmen tijdens hittegolven (hittestress). Dit is van invloed op de totale leefbaarheid in de stad. Arnhem wil in 2050 een klimaatbestendige stad zijn. Dat streven gaat hand in hand met een groene, leefbare en werkzame stad waar het ook in de toekomst aantrekkelijk wonen, werken, leren en bezoeken is.

2.3 Regionale programmering

De gemeente Arnhem kan op het gebied van werklocaties niet los gezien worden van de regio. Er wordt constructief samengewerkt met andere gemeenten zodat de regio als één aantrekkelijke regio gepositioneerd kan worden, zonder dat er sprake is van onderlinge concurrentie.

Verstedelijkingsstrategie Groene Metropool

Arnhem is onderdeel van de regio Arnhem-Nijmegen. Deze regio positioneert zich bovendien samen met de regio Foodvalley als de Groene Metropool. De regio maakt zich economisch sterk voor topsectoren Energy, Food & Agri en Health & Hightech. De deelgebieden in de regio hebben elk eigen specialisaties, die elkaar onderling kunnen versterken. De economische speerpunten van Arnhem zijn onder meer energie/cleantech, bruisende binnenstad, creatieve industrie & ontwerp, bovenregionaal dienstencentrum en gezondheid & sport.

De Spoorzone Arnhem-Oost is een van de sleutelgebieden binnen de regionale verstedelijkingsstrategie. Het gebied staat voor een integrale ontwikkelopgave van wonen, werken, leefomgeving en bereikbaarheid op de spoorcorridor Utrecht-Arnhem-Duitsland. Arnhem als ICE-halte vormt de internationale draaischijf voor de (kennis)economie van de regio Health/Hightech-Food-Energy en draagt bij aan het economisch functioneren van de regio als geheel.

Regionaal Programma Werklocaties

In het Regionale Programma Werklocaties (RPW) leggen de regiogemeenten afspraken vast over de ontwikkelingen op werklocaties. In opdracht van het PFO Economie (tegenwoordig het platform Productieve Regio genaamd) zijn in december 2020 regionale afspraken vastgelegd voor de periode 2021-2024. Er wordt gestreefd naar een gebalanceerde economische ontwikkeling, met daarin ruimte voor landschap, duurzaamheid en een ontspannen leefkwaliteit. De werklocaties in Arnhem vervullen hierin een belangrijke functie.

Kantoren

De regionale afspraken in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen (GMR) richten zich op het versterken van de meest kansrijke locaties en het herontwikkelen van (incourant) kantorenaanbod op minder kansrijke locaties. De regionaal aangewezen kansrijke locaties zijn de centraal stationsgebieden, overig ov-hubs en de toekomstbestendige kantoorparken.

Kantoorontwikkelingen op potentiële (her)ontwikkelingslocaties rondom het centraal station in Arnhem worden gestimuleerd. Naast het centraal station worden de stations Arnhem Velperpoort en Arnhem Zuid aangewezen als HOV-locaties, die kunnen dienen als overlooplocatie indien rondom Arnhem Centraal onvoldoende kantoorruimte gerealiseerd kan worden. Het station Presikhaaf wordt (nog) niet benoemd. In het RPW staat beschreven dat de afweging tussen wonen en werken op en rondom de centraal stationslocaties een bestuurlijke prioriteit is.

In de gemeente Arnhem zijn de kansrijke kantoorclusters en -parken Velperweg, Arnhems Buiten en Gelderse Poort. Voor Gelderse Poort is dat onder de voorwaarde dat ingezet wordt op o.a. een betere verbinding met station Arnhem-Zuid.

Bedrijventerreinen

Voor bedrijventerreinen is er sprake van een ontwikkelopgave in de regio. Door de aanzienlijke uitgifte op bedrijventerreinen in de periode 2016-2020 is in veel gemeenten het overaanbod omgeslagen in tekorten. Binnen meerdere typen werkmilieus is behoefte aan nieuw aanbod.

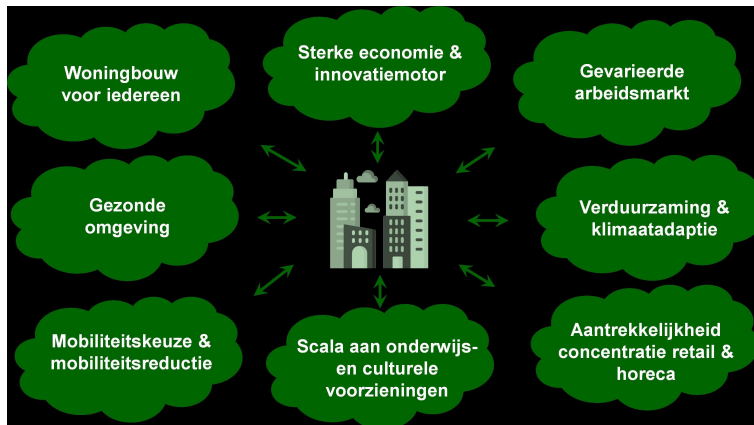
De gemeenten Arnhem en Nijmegen zijn de economische motoren van de regionale en Gelderse economie en bepalen voor een belangrijk deel de aantrekkelijkheid van de regio. Voor de verdere economische ontwikkeling van Arnhem is samenwerking met de regio noodzakelijk, omdat de ruimte binnen de eigen gemeentegrenzen zeer beperkt is. Andersom heeft de regio de sterke steden ook nodig om de regionale concurrentiekracht te behouden. De focus ligt daarom op het bieden van ruimte op de meest optimale locatie voor ieder type bedrijvigheid. Ontwikkellocaties voor de uitbreiding van bedrijventerrein worden daarom vooral nabij de snelwegen rond het stedelijk gebied gezocht.

In het RPW is ook aandacht voor de duurzaamheid van bedrijventerreinen, waaronder belangrijke opgaven op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie en circulaire economie.

Hoofdstuk 3 Trends en ontwikkelopgaven

3.1 Ruimte voor werken in de stad

Leefbare en toekomstbestendige steden vragen om voldoende ruimte voor werken. Een stad moet voldoende en passende werkgelegenheid kunnen faciliteren voor haar inwoners. In de stad komen verschillende opgaven samen die sterk worden gedreven door uiteenlopende trends:



Arnhem staat voor de uitdaging om werkgelegenheid in de stad op peil te behouden en daarmee koopkracht voor de inwoners, ondernemers en draagvlak voor voorzieningen. Bij een stad die groeit, hoort ook groei van werkgelegenheid. Binnen het stedelijk gebied zijn daarom voldoende toekomstbestendige werklocaties nodig.

Ruimtelijke combinatie van functies is steeds meer aan de orde, bijvoorbeeld op binnenstedelijke bedrijventerreinen waar wonen en werken gecombineerd kunnen worden. Functiemenging kan een prima middel zijn om op bepaalde werklocaties verdichting te realiseren, maar het zou zeker geen doel moeten zijn voor alle werklocaties. Wijkeconomie is goed te verenigen met een woonfunctie en draagt bij aan de leefbaarheid van een wijk (ontmoetingen). Wijkeconomie is dan ook zeer goed in te passen in woonwijken of een woon-werkmilieu.

In een stedelijke omgeving is het noodzakelijk om functionele werklocaties aan te wijzen waar hindergevend activiteiten ook in de toekomst zijn toegestaan. Het beschikbaar houden van deze ruimte is van belang voor het behouden van ruimte voor de maakindustrie én voor logistieke en industriële activiteiten. Deze zijn van belang is voor een groot deel van de beroepsbevolking in de stad. Deze ruimte is bovendien onlosmakelijk verbonden met energietransitie en de circulaire economie. Dit soort werklocaties zijn niet geschikt om te wonen. Andersom zijn niet alle woonwijken geschikt om te werken. Over het algemeen kunnen kantoren en bepaalde dienstverlenende bedrijven goed worden ingepast in een gemengde omgeving met wonen en andere voorzieningen. De meer bedrijfsmatige functies zoals industrie, bouw en grotere logistiek met richtafstanden voor geluid of veiligheid zijn minder eenvoudig in te passen in gemengd gebied.

Mede door de druk op de ruimte is inmiddels te zien dat de intensiteit van bedrijfsmeters de afgelopen jaren al licht is toegenomen.

Totaal	2018	2019	2020	2021
Aantal bedrijven per ha	5,65	5,78	6,08	6,38
Aantal banen per ha	79,90	81,23	80,82	82,38

Schatting aantal bedrijven en banen per ha voor alle werklocaties in Arnhem (bron: PWE 2021; bewerking afdeling Informatie)

3.2 Economisch vestigingsklimaat Arnhem

Arnhem is een groeiende stad met een onderscheidend economisch profiel en belangrijke regionale werkgelegenheidsfunctie. De stedelijke omgeving huisvest veel innovatieve en creatieve ondernemers, een krachtig en gevarieerd mkb, diverse grote zakelijke dienstverleners en verschillende grote overheidsdiensten. Arnhem is een stad met een aantrekkelijk woon-werkklimaat vanwege de groene landschappelijke ligging, de dynamische binnenstad en uitstekende (ov-)verbindingen met de regio en de rest van het land. Er is sprake van een sterk economisch vestigingsklimaat.

De gemeente Arnhem zet in op een groene, levendige, ondernemende en inclusieve stad. Het verder versterken van economische aantrekkelijkheid vraagt om een goed evenwicht met een duurzame ontwikkeling van de stad met voldoende ruimte voor wonen, werken en recreëren.

Het vestigingsklimaat van Arnhem voor economische functies kent een aantal sterke werklocaties en goede verbindingen. De economische speerpunten van Arnhem zorgen ervoor dat de stad voor de komende jaren over voldoende ontwikkelpotentieel en duurzaam verdienvermogen beschikt. Een belangrijke constatering in de Economische Agenda is dat een fors deel van de werkgelegenheid buiten de formele werklocaties is gevestigd, verspreid over de stad.

De werkgelegenheid in Arnhem moet passen bij de (veranderende) samenstelling van de beroepsbevolking van Arnhem. In 2020 was circa 28 procent praktisch geschoold, 38 procent middelbaar opgeleid en 35 procent hoogopgeleid (Gemeente Arnhem, afdeling Informatie). De arbeidsmarkt Midden-Gelderland heeft te maken met grote uitdagingen, zoals krapte in vele sectoren (ook in de belangrijke econo-

mische sectoren voor Arnhem). Die krachte houdt waarschijnlijk lang aan (UWV, <https://www.werk.nl/arbeidsmarktinformatie/regio/midden-gelderland/regio-in-beeld-2022>). In de regionale Human Capital Agenda (verwacht Q1 2023) wordt nader ingegaan op de uitdagingen op de arbeidsmarkt en hoe daarmee om te gaan.

Het innovatieve energiecluster als groeise ctor

Het sterke Arnhemse energiecluster geeft de stad een onderscheidende positie in de regio, en steeds meer ook (inter)nationaal, in termen van economische groei en bijdrage aan de grote maatschappelijke opgaven. Met het innovatieve energiecluster als groeisector positioneert de stad Arnhem zich als innovatief, creatief en duurzaam. De energietransitie is een vliegwiel voor verdere innovaties, nieuwe typen bedrijvigheid en extra werkgelegenheid in de volle breedte van de arbeidsmarkt.

Het economische fundament schuilt in een netwerk van bedrijven en kennisinstellingen dat voor een belangrijk deel is gevestigd op de werklocaties. Het kan gaan om hoofdkantoren van grote private of publieke spelers op de energiemarkt, maar ook om startups in de energiebranche. Met Arnheims Buiten, Industriepark Kleefse Waard (IPKW) en kenniscampus HAN/Van Hall Larenstein beschikt Arnhem over drie broedplaatsen voor ontwikkelingen op het gebied van innovatieve toepassingen en energie(transitie).

Een belangrijk deel van de energietransitie zal plaatsvinden op de werklocaties. Niet alleen omdat daar veel bedrijven zijn gevestigd, maar ook omdat daar veel energie wordt verbruikt en er veel kansen liggen voor opwekking, opslag en distributie van duurzame energie. Arnhem kan een belangrijke rol gaan spelen binnen de Groene Metropool om de transitie naar een duurzame en circulaire economie vorm te geven.

De werklocaties in Arnhem dienen aantrekkelijk te zijn én te blijven voor bedrijven om gevestigd te blijven of nieuw te willen vestigen. Sterke werklocaties komen ten goede aan de werkgelegenheid voor alle inwoners en faciliteren de groei van het aantal inwoners en bezoekers en leiden tot een lagere uitkeringsafhankelijkheid. Er moet daarom voldoende (fysieke) ruimte zijn voor bedrijven om te ondernemen. Het brede welvaartsdenken (Zie: Monitor Brede Welvaart (CBS)) zal daarbij hoog op de agenda moeten staan. Brede welvaart verbreedt economische ontwikkeling naar (ook) sociale ontwikkeling (bijvoorbeeld arbeidsmarkt, inclusiviteit) en omgeving (duurzame energie, klimaatadaptatie en omgevingskwaliteit).

3.3 Werklocaties in de nieuwe economie

Stedelijke werklocaties worden sterk beïnvloed door de snelle en ingrijpende ontwikkelingen in de maatschappij, economie en technologie. De productie- en dienstenketens van bedrijven worden sterk beïnvloed door efficiëntere, duurzamere en slimmere technieken. Er ontstaan steeds meer cross-overs tussen sectoren. De paden van productie, logistiek, onderzoek en (zakelijke) diensten gaan elkaar steeds intensiever kruisen en lopen in elkaar over, waardoor er nieuwe typen activiteiten ontstaan. Dit leidt tot een veranderende vraag naar typen werklocaties.

Figuur 1 Maatschappij en economie veranderen, dus ook (vraag naar) werklocaties

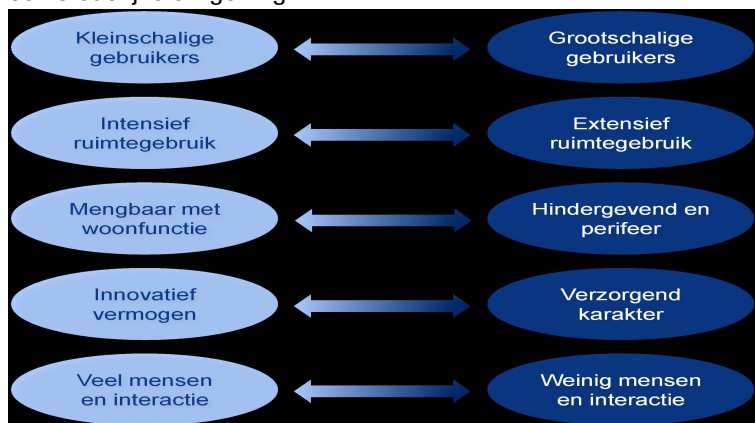


Bron: Buck Consultants International, 2022

Om goed in te kunnen spelen op de veranderende economie en de hoge dynamiek is er behoefte aan een gevarieerd aanbod van bedrijfsruimtes. Voor een deel van de bedrijven volstaan de regulier gemengde bedrijventerreinen en de kantorenlocaties, maar voor een ander deel van de (nieuwe typen) gebruikers voldoen deze niet altijd meer aan de wensen en eisen. Dit deel van de bedrijven zoekt naar meer levendige, innovatieve/specialistische en/of gemengde werkmilieus, zoals op te maken is uit de bovenstaande veranderende vraag naar werklocaties.

Veranderende vestigingsvoorkeuren van bedrijven zijn een bepalende factor. Veel bedrijven veroorzaken niet of nauwelijks overlast voor hun omgeving en kunnen dus met andere functies (woningen en voorzieningen) gecombineerd worden.

Anderzijds zijn er onveranderd bedrijven die fysieke en milieuruimte nodig hebben. Kortom, er zijn verschillende 'smaken' die allemaal nodig zijn voor een toekomstbestendig palet aan werklocaties in een stedelijke omgeving.



Figuur 2 Verschillende 'smaken' van bedrijven
3.4 Kantorenmarkt

Arnhem kantorenstad

Arnhem is een sterke kantorenstad met een groot aandeel van de werkgelegenheid in kantoren. De kantoorwerkgelegenheid is voornamelijk afkomstig uit dienstensectoren. De twee grootste zijn de zakelijke dienstverlening en overheidsdiensten, verantwoordelijk voor respectievelijk 18% en 10% van de Arnhemse werkgelegenheid. De zakelijke dienstverlening bestaat uit een gevarieerde mix van onder meer bedrijven in de accountancy, ingenieursdiensten, advisering en juridische sector. Daarnaast huisvest het Bestuurskwartier diverse overheidsdiensten van provincie, gemeente, politie en de rechterlijke macht.

De kantorenmarkt is door een toenemende digitalisering aan het veranderen. De coronacrisis heeft ervoor gezorgd dat verschillende ontwikkelingen in een stroomversnelling zijn gekomen. Er worden door gebruikers van kantoren doorlopend nieuwe eisen gesteld aan de functionele en omgevings-kwaliteit van de kantorenmilieus. Bovendien moeten kantoorgebouwen per 1 januari 2023 minimaal energielabel C hebben.

Er is sprake van een verschuiving van 'functionele' naar 'betekenisvolle' kantoren(locaties) waar werknemers graag willen werken. Omgevingen en gebouwen met veel dynamiek en interactie raken meer in trek. Het belang van functiemenging, een goede bereikbaarheid en aanwezigheid van ontmoetingsplekken wordt steeds groter op de kantorenmarkt.

Uitdagingen

De kantorenmarkt van Arnhem is in de afgelopen 10 jaar beter in evenwicht gekomen, omdat er een deel van de (incourante) leegstand is getransformeerd (naar met name wonen). In de periode 2013-2019 is er ongeveer 270.000 m² vastgoed getransformeerd, waarvan het grootste deel kantoren. De huidige marktsituatie is gunstiger dan 10 jaar geleden, maar de totale kantorenvoorraad in Arnhem is nog steeds te groot voor de verwachte marktvrage. Tegelijkertijd is er sprake van een tekort aan ruimte in het gebied rondom station Arnhem Centraal en zijn er kansen vanuit verdichten rond OV-locaties. In de Kantorennota Arnhem 2022-2030 zijn de kansen en uitdagingen geformuleerd en zijn richtingen beschreven voor de ontwikkeling van kantorenlocaties in Arnhem. Vanwege de grote kwantitatieve en kwalitatieve vraag van kantoorgebruikers worden in de omgeving van station Arnhem Centraal keuzes gemaakt om courante kantoormeters toe te voegen. Tevens wordt er in dat gebied gepleit voor terughoudendheid bij transformatieverzoeken van bestaande kantoorpanden naar andere functies. Op de kantoorparken en bedrijventerreinen is er sprake van een overaanbod aan kantoren. Een groot aandeel van deze voorraad staat al langer dan 3 jaar leeg. In sommige van deze gebieden moet gekeken worden naar inkrimping en (gedeeltelijke) transformatie van de kantorenvoorraad. Op bedrijventerreinen betekent dit transformatie naar bedrijfsruimten. Ook kan de marktpositie verbeterd worden door investeringen in de omgeving. In de Kantorennota Arnhem 2022-2030 zijn er onderbouwde keuzes gemaakt die leiden tot een concreet actieplan voor de Arnhemse kantorenlocaties. De aanbevelingen worden meegenomen in het overkoepelende toekomstbeeld voor werklocaties.

COVID-19 trendversneller voor de manier van werken en het kantoorgebruik

De COVID-19 pandemie en de daarmee verbonden economische situatie, hebben bestaande trends en ontwikkelingen in vastgoedmarkten – en de kantorenmarkt in het bijzonder – in een stroomversnelling gebracht. De trends en ontwikkelingen zijn van invloed op de manier waarop organisaties in de toekomst het werken organiseren en hoe de kantoren daar onderdeel van zijn.

Belangrijke structurele ontwikkelingen die worden verwacht zijn:

- *Hybride werkmodel: nieuwe balans tussen thuiswerken en werken op kantoor*
- *Versnelde digitalisering: technologie ondersteunt het locatie-onafhankelijk werken*
- *Heroverweging kantoorfunctie: het kantoor nog meer als plek voor ontmoeting (clubhuis)*
- *Gezondere werkplekken: fysieke en mentale gezondheid nog beter waarborgen*
- *Wendbaarheid organisaties: bedrijven beter voorbereid op fysieke contactbeperkingen*

Het kantoor van de toekomst kenmerkt zich door een hoge mate van flexibiliteit, een uitstekende (OV)-bereikbaarheid, hoge duurzaamheid, veel ontmoetingsruimte en gezonde werkplekken. De onderzoeken in 2020 en 2021 laten op dit moment een gunstig perspectief zien voor stedelijk gelegen kantorenlocaties in de nabijheid van OV-knopen en voorzieningen. Ook gebieden met een hoge mate van functiemenging sluiten goed aan bij de nieuwe vestigingspatronen.

3.5 Bedrijfsruimtemarkt

Hoge marktdruk

Het oppervlak aan bedrijventerreinen in Arnhem is relatief beperkt ten opzichte van andere steden van een vergelijkbare omvang. Ongeveer 20% van de werkgelegenheid is op de bedrijventerreinen gevestigd in Arnhem. De bedrijventerreinen zijn belangrijke motoren voor de Arnhemse economie, omdat juist daar veel bedrijven zijn gevestigd binnen de industrie, logistiek, (groot)handel en bouw.

Door de hoge uitgifte op bedrijventerreinen (in de regio) in de periode 2016-2020 is het eerder veronderstelde overaanbod teruggedrongen en is er behoefte aan nieuwe ontwikkelingen in de periode tot 2030. De nieuwe ruimte op bedrijventerreinen in Arnhem is schaars. Er is in de stad op korte termijn geen ruimte om nieuwe locaties te ontwikkelen. Er is daarom sprake van een hoge druk op de bedrijfsruimtemarkt, die benut kan worden om selectiever te zijn in gewenste typen bedrijvigheid.

Voor de toekomstige ontwikkeling van bedrijven in de stad moet het accent worden gelegd op het herontwikkelen, revitaliseren en verduurzamen van bestaande bedrijventerreinen. Voor de stad is het van belang om het huidige aanbod van bedrijventerreinen te behouden en niet te veel te 'verkleuren' naar woningbouw of andere functies. Nieuwe ruimte voor bedrijventerreinen zal op bestaande werklocaties of in de regiogemeenten gevonden moeten worden. Met de omgevingsvisie heeft de provincie Gelderland zich als doel gesteld dat de werklocaties in 2050 duurzaam zijn ingericht qua energie, klimaatbestendigheid en logistieke productiestromen. De bedrijventerreinen leveren daarmee een belangrijke bijdrage aan het behalen van de energie-, klimaat- en circulaire transitieambities.

Toekomstbestendige bedrijventerreinen

De uitdagingen voor bedrijventerreinen in relatie tot behoud van economische vitaliteit, versnelling in verduurzaming en een duurzame ruimtelijke inrichting staan niet los van elkaar, maar moeten in onderlinge samenhang worden gezien. De gevestigde bedrijven die groeikracht hebben en willen anticiperen op duurzaamheid zullen ook investeren in de ruimtelijke inrichting.

Het toekomstbestendiger maken van een terrein vraagt om maatregelen die gericht zijn op het optimaliseren, intensiveren en verduurzamen maar tegelijk klimaatadaptiever en waterrobuuster maken van de fysieke ruimte en het bestaande commerciële (verouderde) vastgoed. Dat kan gaan om de openbare ruimte, de bereikbaarheid, veiligheid, klimaatadaptatie en het opwaarderen van bestemmingsplannen.

3.6 Retailmarkt

De winkels in Arnhem dragen bij aan een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. De retailmarkt is in de afgelopen jaren structureel veranderd door technologische, economische en demografische ontwikkelingen. De opkomst van webwinkels, de populariteit van thuisbezorgen en de groei van het aantal afhaalpunten zijn daar sprekende voorbeelden van.

Een belangrijke ontwikkeling is de transformatie van de Arnhemse binnenstad van een koop- naar een ontmoetingscentrum. Naast winkels gaat het dan om functies zoals horeca, vrijetijdsbesteding, cultuur, ondernemerschap, wonen en events als basis voor de aantrekkelijkheid en levendigheid. De culturele economie is belangrijk voor Arnhem en biedt kansen voor functiemenging. De gemeente zet in op versneld transformeren naar een place-to-meet met een sterk, compact en aantrekkelijk (minder steen en meer groen) winkelhart en daaromheen ruimte voor nieuwe en andere functies. Dat vraagt op diverse plekken in de binnenstad om een hernieuwde invulling van overtollige retailmeters.

Dit sluit goed aan op de behoefte aan onderscheidende panden in specifieke marktsegmenten. In de Detailhandelsvisie (2016) zijn richtinggevende kaders gegeven en concrete ambities uitgesproken voor de ontwikkelingen van de retailmarkt. Relatief nieuwe ontwikkelingen vragen eveneens om een reactie, zoals de ruimtelijke strategie voor Zero Emissie Stadslogistiek (ZES) en de aanpak van dark stores, de kleine distributiepunten midden in woonwijken van waaruit flitsbezorgers naar klanten fietsen.

3.6 Woningmarkt

Arnhem is populair als vestigingsstad. In de komende twintig jaar neemt de behoefte aan woningen naar verwachting toe met 16.000.

De gezamenlijke verstedelijkingsstrategie van de regio Arnhem-Nijmegen en de regio Foodvalley beschrijft in verschillende scenario's hoe Arnhem en de regio zich in de periode tot 2040 en daarna kunnen ontwikkelen. Dit vraagt om integrale afwegingen tussen de kwantitatieve groei en de groene leefomgeving en leefbaarheid.

De ruimte in de stad is beperkt en daarom wordt ingezet op meer binnenstedelijk bouwen en meer hoogbouw. Door verdichting op goed bereikbare plekken kan het groene karakter van de regio behouden

worden en kan voldoende ruimte geboden worden aan biodiversiteit, klimaatadaptatie, voedselproductie, recreatie en energieproductie. Het creëren van een toekomstbestendig vestigingsklimaat vraagt niet alleen om geschikte werkmilieus voor bedrijven, maar ook om aantrekkelijke woon- en verblijfmilieus voor bewoners, jong talent en bezoekers.

Hoofdstuk4 Typering van werklocaties

4.1 Inventarisatie van werklocaties

De werklocaties in Arnhem zijn geïnventariseerd vanuit een brede blik. Onder werklocaties verstaan we in dit perspectief naast de kantorenlocaties en de bedrijventerreinen ook andere gebieden en zones in de stad waar veelvuldig gewerkt wordt. Dat kan zijn in woonwijken rondom de binnenstad, langs de stedelijke uitvalswegen en in de binnenstad. Het gaat om concentraties van werken binnen Arnhem met specifieke – al dan niet gemengde – bestemming voor bedrijven.

Dit vraagt om een andere insteek en werkwijze van de gemeente. Waar voorheen traditioneel werd gesproken over bedrijventerreinen of kantoorlocaties, noemen we dit nu werklocaties. De werkfuncties in de stad worden niet alleen op monofunctionele locaties geprogrammeerd, maar gemengd in combinatie met andere functies, zoals wonen, voorzieningen of instellingen.

In onderstaande tabel is de inventarisatie van werklocaties opgenomen. De kantorenlocaties zijn afgeleid van de Kantorennota Arnhem 2022-2030. Voor de bedrijventerreinen is uitgegaan van het IBIS-systeem (Integraal Bedrijventerreinen Informatiesysteem (IBIS - Provincie Gelderland Bedrijventerreinen op de kaart)) van de provincie, dat in de regionale programmering van werklocaties (het RPW) wordt gebruikt. Van de negen bedrijventerreinen vallen er zeven onder de belangenbehartiging van de Stichting Arnhemse Bedrijventerreinen (StAB). Industriepark Kleefse Waard (IPKW) is in handen van één ontwikkelaar en belegger, IJsseloord II kent een ontwikkelaar en een vereniging van eigenaren. De overige locaties zijn door de gemeente aangewezen om onderdeel te zijn van de visie werklocaties.

Tabel 1 inventarisatie van werklocaties in Arnhem

<i>Kantorenlocaties</i>	<i>Bedrijventerreinen</i>	<i>Overige locaties</i>
Arnhem Centraal	IJsseloord I	Koningspleij Noord
Coehoorn Centraal	IPKW	Kenniscampus HAN / HVHL / Yuverta
Utrechtsestraat	Het Broek	Papendal
Binnenstad	Nieuwe Haven	IPKW Connectr Energy Innovation Lab
Bestuurskwartier	RijnPark	Coberco Melkfabriek
Arnhems Buiten	De Bakenhof	Modekwartier
Gelderse Poort	De Overmaat	Transvaalbuurt
Kronenburg e.o.	Rijkerswoerd	Spijkerkwartier e.o.
Velperweg e.o.	IJsseloord II ('Midden')	Stadssingels
IJsseloord II ('Rand')		

Bron: Kantorennota Arnhem, IBIS en gemeente Arnhem

In de gemeente Arnhem zijn naast de bovengenoemde typen werklocaties ook andere economische **voorzieningen, retail- en leisurelocaties** gevestigd, waar een groot deel van de werkgelegenheid is geconcentreerd. In onderstaande tabel zijn de belangrijkste locaties opgenomen:

Voorzieningen, retail - en leisurelocaties

Onderwijsvoorzieningen[1]	ENKA-campus (ROC-instelling Rijn IJssel) ArtEZ University of the Arts
Grootschalige zorgvoorzieningen	Ziekenhuis Rijnstate Het Dorp Groot Klimmendaal
Leisurelocaties	Koninklijke Burgers' Zoo GelreDome Nederlands Openluchtmuseum Diverse musea, schouwburg en andere culturele locaties
Perifere- en grootschalige detailhandel (pdv en gdv)	Woonboulevard Arnhem (Retailpark Arnhem) Rijnhal Arnhem
Stadsdeelcentra	Winkelcentrum Presikhaaf Winkelcentrum Kronenburg
Defensie	Oranjekazerne

[1] De HAN is in tabel 1 op pagina 19 opgenomen onder 'Overige locaties' bij Kenniscampus HAN / HVHL / Yuverta

De voorzieningen, retail- en leisurelocaties zijn van economische waarde voor Arnhem, maar deze locaties worden niet afzonderlijk meegenomen in de Visie Werklocaties Arnhem 2040. De gewenste ontwikkelrichtingen van deze locaties zijn namelijk ondergebracht in andere domeinen, zoals onderwijs, cultuur, toerisme, detailhandel en gezondheidszorg. Dit geldt ook voor zelfstandige vestigingen die verspreid door de stad te vinden zijn en de werkgelegenheid in de woonwijken, bijvoorbeeld bij praktijken aan huis en winkels en voorzieningen in wijkwinkelcentra en buurtstrips.

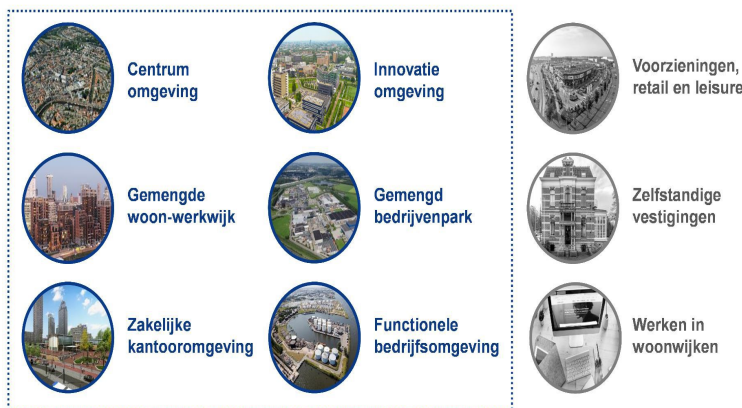
De zelfstandige vestigingen zijn gelegen buiten de afgebakende werklocaties en komen voor in bijna alle sectoren. Vaak gaat het om kantoorhoudende bedrijven, maar steeds vaker zijn ook lichte maak- en handelsbedrijven verspreid door de stad te vinden. Als deze kantoren of bedrijfspanden geen conflicterende situaties opleveren met de (woon)omgeving, dan kan het in positieve zin bijdragen aan de economische dynamiek.

Het werken in woonwijken gaat over de gebieden waar het werken ondergeschikt is aan het wonen. Dat gaat dus over bijna alle woonwijken in Arnhem. Het kan bijvoorbeeld gaan om een praktijk aan huis of zzp'ers met een kantoor aan huis. Bovendien vormt zich op dit moment – als gevolg van de coronacrisis – een nieuwe hybride balans tussen thuiswerken en werken op kantoor. Het werken in woonwijken is en blijft daarom een belangrijk onderdeel van de stedelijke economie.

4.2 Typen Arnhemse werklocaties

Er zijn verschillende typen werklocaties te onderscheiden die sterk worden beïnvloed door de snelle veranderingen in de economie en door maatschappelijke ontwikkelingen. Voor stedelijke werklocaties gelden er twee in elkaar grijpende en elkaar versterkende aspecten: de wens voor het verder verdichten in gemengde gebieden én een verdergaande specialisatie van bedrijventerreinen, waarbij elke werklocatie een duidelijk eigen profiel ontwikkelt. In steden ontstaat behoefte aan dynamische, innovatieve en multifunctionele werkmilieus.

De gemeente Arnhem kiest voor de volgende typologie van werklocaties, waarbij rekening wordt gehouden met trends en ontwikkelingen op het gebied van functiemenging, energietransitie, interactiemilieus, omgevingskwaliteit en bereikbaarheid:



De typologie draagt bij aan het goed onderbouwd met de schaarse ruimte omgaan. Tegelijkertijd kan ook beter ingespeeld worden op veranderende vestigingseisen van het bedrijfsleven door een breed en gevarieerd palet aan werklocaties aan te bieden. In onderstaande tabel is per type werklocatie een korte toelichting opgenomen. In *bijlage 1* zijn per type ook verschijningsvormen opgenomen.

Centrumomgeving

De centrumomgeving biedt een grote verscheidenheid aan typen functies en beschikt om die reden over een sterke aantrekkingskracht op bezoekers, bedrijven en bewoners. Er is sprake van een hoge dynamiek, veel interactie en multifunctioneel ruimtegebruik. De bereikbaarheid per openbaar vervoer is uitstekend en binnen het centrumgebied ligt de nadruk zeer sterk op langzaam verkeer.

Gemengde woon-werkwijk

In een gemengde woon-werkwijk zijn wonen en werken beide substantieel vertegenwoordigd. Een verhouding van inwoners/werknemers van 2:1 of 3:1 wordt gezien als een goed uitgangspunt voor toekomstige woon-werkgebieden. Het werken gebeurt niet alleen in kantoren, maar ook bij creatieve bedrijven en lichte maak- en handelsbedrijven, die goed te combineren zijn met wonen en andere voorzieningen.

Zakelijke kantooromgeving

De zakelijke kantooromgeving is een clustering van kantoren op een centraal of strategisch gelegen locatie met ruimte voor overwegend grotere kantoorgebouwen. De kantoren omgeving kenmerkt zich door een hoge representativiteit en deels hoogbouw. De bereikbaarheid is uitstekend per auto en/of openbaar vervoer. Er kan sprake zijn van functiemenging met wonen of andere functies.

Innovatie omgeving

De innovatie omgeving biedt kwalitatief hoogwaardige ruimte aan bedrijven en organisaties die zich bezighouden met innovatie en productontwikkeling. Er zijn vaak gedeelde faciliteiten aanwezig en er is sprake van een aantrekkelijke omgeving voor talent. R&D vindt plaats in kantoren, laboratoria en werkruimten. Bedrijvigheid varieert van grootschalig (kennisdragers) tot kleinschalig (startups).

Gemengd bedrijvenpark

In een gemengd bedrijvenpark is er ruimte voor uiteenlopende typen bedrijven in diverse sectoren, variërend van het midden- en kleinbedrijf (mkb) tot grootbedrijven. Bedrijvenparken liggen vaak aan de hoofdwegen van de stad en hebben een goede ontsluiting per auto en soms ook openbaar vervoer. Er is meestal sprake van een milieuhinder categorisering van minimaal 2 tot maximaal 4.

Functionele bedrijfsomgeving

De functionele bedrijfsomgevingen liggen doorgaans aan de rand van het stedelijk gebied, nabij snelwegen, water en/of spoor en zijn functioneel ingericht voor kleine tot zeer grootschalige bedrijvigheid in de hogere milieuhinder categorieën (3 en hoger). Er is geen (of weinig) sprake van een menging met andere functies, met uitzondering van specifieke ondersteunende voorzieningen.

4.3 Leidende Arnhemse principes

De ruimtelijke keuzes die gemaakt moeten worden, zoals herontwikkelen, transformeren, mengen van functies of op andere manieren versterken van de vestigingsomgeving worden zoveel mogelijk gebaseerd op economische onderbouwingen en op de afwegingsprincipes uit de Omgevingsvisie.

Arnhem gaat aan de slag met de ontwikkeling van de Arnhemse werklocaties aan de hand van vijf principes. Dit maakt het mogelijk om de locaties of projecten in een breder ruimtelijk-economisch perspectief te plaatsen.

De hieronder beschreven vijf leidende principes voor werklocaties in Arnhem zijn zorgvuldig tot stand gekomen door rekening te houden met een combinatie van de volgende aspecten:

- Maatschappelijke en economische trends en ontwikkelingen
- Focus op toekomstbestendigheid met brede welvaart-insteek
- Gesprekken en werksessies met het Arnhemse bedrijfsleven
- Beleid binnen verschillende domeinen van de gemeente Arnhem
- Regionale afspraken voor kantoren en bedrijventerreinen
- Lopende planvorming rondom werklocaties

In hoofdstuk 5 leidt dit tot een samenhangend beeld over hoe de werklocaties zich in de komende 20 jaar ontwikkelen.

1. Voldoende geschikte ruimte bieden aan economische speerpunten

Er moet worden voorkomen dat er voor bepaalde doelgroepen een tekort of overaanbod aan ruimte op werklocaties wordt gecreëerd. Zeker aan de volgende economische speerpunten zal voldoende ruimte geboden moeten worden om de ambities in de Economische Agenda waar te kunnen maken:

- Energiesector
- Creatieve sector
- Slimme maakindustrie
- Zakelijke dienstverlening
- Overheidsdiensten

De werklocaties dienen optimaal benut te worden. Dat betekent dat deze ruimte moeten bieden aan bedrijven die zorgen voor veel arbeidsplaatsen voor Arnhemmers, maatschappelijk van meerwaarde zijn en/of bedrijven die zich vooral richten op de sterke sectoren in Arnhem, zoals hierboven.

2. Vervullen van een (boven)regionale functie met werklocaties

De gemeente Arnhem kan op het gebied van werklocaties niet los gezien worden van de regio. Arnhem is onderdeel van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. De stad Arnhem is een belangrijke schakel als het gaat om de economische toekomst van de regio en de ruimtelijke programmering daarvan. De diverse werklocaties met sterke specialisaties in energie/cleantech, creatieve industrie, zakelijke diensten en gezondheid vervullen een bovenregionale functie. De drie campussen van Arnhem zijn hier een goed voorbeeld van. Hetzelfde geldt voor de bruisende binnenstad met een gevarieerd cultureel aanbod dat van regionale waarde is en aantrekkingskracht heeft op de regio en daarbuiten. Voor de ontwikkeling van kantoren en bedrijventerreinen zijn goede regionale afspraken noodzakelijk. De marktontwikkelingen wijzen namelijk op een sterkere concentratie van kantoren in het stedelijk gebied en rondom openbaar vervoersknooppunten. Voor bedrijvigheid is in de komende jaren meer ruimte nodig, maar die is in de stad vaak niet te vinden. Ontwikkellocaties voor de uitbreiding van bedrijventerrein worden daarom vooral nabij de snelwegen rondom de steden gezocht en dat vraagt om een goede afstemming met buurgemeenten.

3. Stimuleren van functiemenging op locaties waar dat van meerwaarde is

Het ruimtelijk combineren van functies is steeds meer aan de orde, bijvoorbeeld in binnensteden, aan stadsstraten, in woonwijken en op kantorenlocaties en binnenstedelijke bedrijventerreinen. Functiemenging kan een goed instrument zijn om op bepaalde werklocaties verdichting te realiseren of om aantrekkelijke werkmilieus te creëren, maar het zou geen doel moeten zijn voor alle werklocaties. Functiemenging zal beschouwd moeten worden als een instrument om efficiënt met ruimte om te gaan en levendig gebied te creëren. Het mengen kan gaan om het mengen van woonfuncties, bedrijfsfuncties, kantoorfuncties, voorzieningen, horecafuncties, bijeenkomstfuncties, onderwijsfuncties, zorgfuncties, etc. Over het algemeen kunnen kantoorachtige en dienstenfuncties en kleinschalige bedrijfsruimten goed worden ingepast in een gemengde omgeving met wonen en andere voorzieningen. De grotere bedrijfsmatige functies zoals industrie, bouw en grotere logistiek met richtafstanden voor geluid of veiligheid zijn minder goed in te passen in gemengd gebied. Het is daarom logisch om met deze functies terughoudend te zijn in het zoeken naar functiemenging, omdat daarmee conflicterende situaties kunnen optreden.

Waar mogelijk gaat meer ingezet worden op intensiever gebruik van de bestaande ruimte, bijvoorbeeld door meerlaags te bouwen, dicht op elkaar te bouwen of door parkeren op het dak, onder de grond of op een centrale locatie te stimuleren. Functiemenging betreft zeker niet altijd enkel mengen van wonen en werken. Ook campussen zijn mengvormen met combinaties van onderwijs, bedrijvigheid en

kantoorfunctie. En op Papendal komt topsport en bedrijvigheid samen met een congrescentrum, wat in feite ook een mengfunctie betreft.

4. Versterken van vestigingsklimaat voor kantoorgebruikers

Arnhem functioneert als een bovenregionaal dienstencentrum. De aanwezigheid van uiteenlopende branches, zoals juridisch, accountancy en ingenieurs- en adviesbureaus zorgt voor een sterke mix aan zakelijke diensten in kantorenvastgoed op uiteenlopende locaties in de stad.

Op de Arnhemse kantorenmarkt is sprake van een verschuiving van een behoefte aan 'functionele' locaties naar 'betekenisvolle' kantoren(locaties) waar werknemers graag willen werken. De locaties en gebouwen met een hoge dynamiek en veel interactie worden aantrekkelijker. Functiemenging, goede (ov-)bereikbaarheid en veel ontmoetingsplekken dragen daaraan bij.

In de omgeving van station Arnhem Centraal moeten daarom meters aan de kantorenvorraad worden toegevoegd om te kunnen voorzien in de vraag van kantoorgebruikers. Dit betekent ook terug-houdendheid met het transformeren van kantoren op deze kansrijke locaties.

Op de locaties met veel leegstand moet gekeken worden naar inkrimping en (gedeeltelijke) transformatie van de kantorenvorraad. Dit leidt tot een gezonde(re) marktdruk op de kansrijke locaties. Op kantorenparken kan de marktpositie ook verbeterd worden door investeringen in de omgeving. Het is onverstandig en onwenselijk om op bedrijventerreinen nieuwe zelfstandige kantoren toe te staan. Uiteraard geldt dat niet voor kantoren die ondersteunend/ondergeschikt zijn aan bedrijfsmatige activiteiten of kantoren als onderdeel van een campusontwikkeling.

5. Beter benutten en verduurzamen van ruimte op werklocaties

De bedrijfsruimtemarkt in Arnhem staat onder druk door de hoge vraag en het beperkte aanbod. Er is in de stad op korte termijn geen geschikte ruimte om nieuwe locaties te ontwikkelen. De omvang van de bedrijventerreinenmarkt is relatief beperkt, maar het zijn wel zeer belangrijke motoren voor de Arnhemse economie, omdat er veel bedrijven zijn gevestigd in de sectoren industrie, logistiek, (groot)handel en bouw. Dit levert niet alleen veel banen op, maar ook veel diversiteit in werkgelegenheid voor alle lagen van de Arnhemse bevolking. Ondernemingen op bedrijventerreinen zijn aantrekkelijk voor personeel wanneer de locaties goed per voet, fiets, openbaar vervoer en auto bereikbaar zijn.

Verder hangt de kwaliteit van een bedrijventerrein samen met veiligheid, de kwaliteit van de openbare ruimte, faciliteiten en de typen gevestigde bedrijven.

Het mkb en verschillende grotere bedrijven en instellingen in Arnhem zijn sterk lokaal gebonden en vertrekken niet graag uit de stad. Zij moeten kunnen doorgroeien of mee veranderen met de economie op hun huidige locaties. Deze bedrijven en instellingen zijn belangrijk voor de lokale sociale structuur en zijn bijvoorbeeld sponsor van evenementen en sportverenigingen.

Uiteindelijk moet op alle werklocaties de basis op orde zijn, waarbij schoon, heel en veilig prioriteit zijn. Dat is een belangrijke voorwaarde voor ondernemers om te gaan investeren in duurzaamheid. Daaronder valt ook het handhaven van de vigerende bestemmingsplannen, het onderhouden van de openbare ruimte en het verhelpen van parkeerproblematiek. Hiertoe wordt ingezet op een kwaliteitsimpuls voor een aantal werklocaties.

Als de basis op orde is, kan verder gekeken worden naar de toekomstige ontwikkeling van bedrijvigheid in de stad door het accent te leggen op herontwikkeling, verduurzaming en klimaatbestendigheid. Voor de stedelijke economie van Arnhem is het van belang om voldoende bedrijventerreinen te behouden en niet te veel te 'verkleuren' naar gemengde werk-woongebieden of andere functies. Als herontwikkelingen op (delen van) terreinen op gang gebracht kunnen worden, dan zal dat leiden tot een intensiever gebruik van de ruimte.

Er wordt beter gestuurd en gehandhaafd op de aanwezige en te vestigen functie op de functionele werklocaties. Op deze wijze blijft ruimte bestaan waar hindergevende activiteiten zijn toegestaan. Deze ruimte is onlosmakelijk verbonden met energietransitie en de circulaire economie. De functionele werklocaties zijn niet geschikt om te wonen.

De beschikbare ruimte voor werken in Arnhem benutten we zo optimaal mogelijk. Dit betekent dat verdichten en stapelen van werk mogelijk wordt op bedrijventerrein, bijvoorbeeld door andere normen te gaan stellen in omgevingsplannen. Denk daarbij aan het hanteren van minimale bouwhoogtes in plaats van maximale bouwhoogtes of minimale milieucategorieën voor functionele bedrijfsomgevingen in plaats van maximale milieucategorieën.

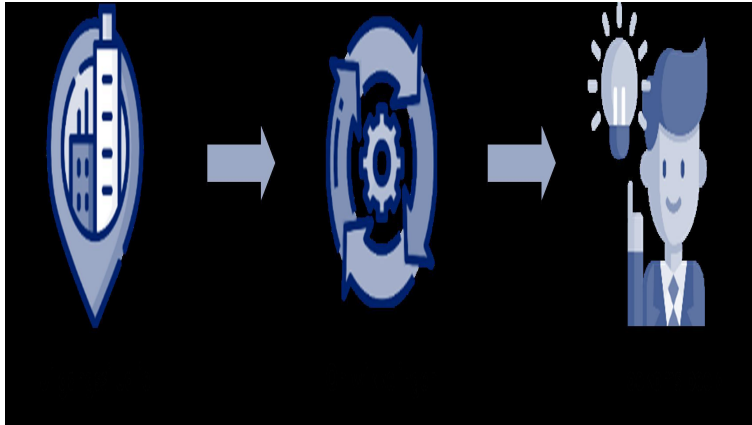
Op pagina 27 wordt het verband gelegd tussen de vijf principes en de Arnhemse werklocaties. De invulling van de tabel is gebaseerd op het beoogde toekomstbeeld en heeft als functie om op een overzichtelijke wijze de doorwerking van de principes zichtbaar te maken. In hoofdstuk 5 worden de toekomstbeelden van de individuele werklocaties nader uitgewerkt en is er meer ruimte voor een nadere duiding van de ontwikkelingen.

4.4 Toekomstbeeld werklocaties op kaart

De werklocaties in Arnhem zijn geïnventariseerd en benaderd vanuit een brede blik. De verschillende kantorenlocaties, bedrijventerreinen en overige werklocaties zijn op de kaart op de volgende pagina gekoppeld aan de typologie werklocaties die in onderdeel 4.2 is gepresenteerd.

De toekomstbeelden voor de Arnhemse werklocaties zijn mede gebaseerd op de uitgangssituatie van de werklocaties en op de lopende ontwikkelingen en relevant trends. Aan de hand van diverse discussies met gemeente en het bedrijfsleven zijn gewenste toekomstbeelden vormgegeven, waarbij inzicht wordt gegeven in de toekomstige economische en maatschappelijke betekenis en in de belangrijkste ontwikkelopgaven om het toekomstbeeld te bereiken.

De informatie over uitgangssituatie, ontwikkelingen en toekomstbeeld is opgenomen in individuele factsheets per werklocatie, welke in een separaat document beschikbaar zijn bij de Visie Werklocaties Arnhem 2040.



Figuur 1 Typering van werklocaties in Arnhem aan de hand van het toekomstbeeld



Relatie van werklocaties met de vijf leidende principes (paragraaf 4.3)	Principe 1 Specifieke ruimte voor speerpuntensectoren	Principe 2 Vervullen van een (boven)regionale functie	Principe 3 Stimuleren van functiemenging	Principe 4 Versterken klimaat kantoorgebruikers	Principe 5 Beter berijden van bedrijventerreinen
Binnenstad	✓	✓	✓	✓	
Stadssingels			✓		
Velperweg e.o.			✓		
Utrechtsestraat (West)			✓	✓	
Coehoorn Centraal	✓		✓	✓	
Transvaalbuurt			✓		
Modewartier	✓		✓		
Spijkerkwartier e.o.			✓		
Cubasco Melkfabriek	✓		✓		
Kronenburg e.o.			✓		
RijnPark	✓		✓	✓	
Bestuurskwartier	✓	✓	✓	✓	
Gelderse Poort			✓	✓	
IJsseloord II ('Rand')			✓	✓	
Arnhem Centraal	✓	✓	✓	✓	
Connect Energy Lab (IPKW)	✓	✓	✓		
Campus HAN/HVHL/Yuyertla	✓	✓	✓	✓	
Arnhem's Buiten	✓	✓	✓	✓	
Pagendal	✓	✓	✓		
IJsseloord II ('Binnen')					✓
IJsseloord I					✓
De Bakenhof					✓
Overmaat					✓
Rijkerswoerd					✓
Het Broek	✓				✓
IPKW	✓	✓			✓
Nieuwe Haven	✓	✓			✓
Koningsplein Noord	✓				✓

4.5 Toekomstbestendige werklocaties in 2040

Voor alle gedefinieerde werklocaties geldt dat deze werklocaties toekomstbestendig dienen te zijn en te blijven. Doelstelling van Arnhem is om in 2050 klimaatneutraal te zijn, dit geldt dus ook voor de werklocaties. Het toekomstbestendig maken van werklocaties vraagt per terrein om maatwerk. Op deze wijze kan samen met stakeholders de verbeterslag gemaakt worden.

Om te komen tot toekomstbestendige werklocaties hanteert de gemeente Arnhem de volgende doelstellingen per werklocatie.

Passende groei van werkgelegenheid

Uiteindelijk is het doel van de Visie Werklocaties Arnhem 2040 het hebben van voldoende werkgelegenheid passend bij een stad in balans. Hiertoe is efficiënt ruimtegebruik en verdichten mogelijkheden in een tijd van schaarse ruimte.

Om na te gaan welke effecten dit heeft, wordt de arbeidsintensiteit en bedrijfsintensiteit per werklocatie gemonitord. In bijlage 2 zijn data per werklocatie weergegeven van de jaren 2018 tot en met 2021.

Duurzaamheid

Zowel gemeentelijke regels als 'hogere' wetgeving op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit (biodiversiteit) en circulaire economie gaan werklocaties helpen verduurzamen. De gemeente stimuleert en ondersteunt de werklocaties, en individuele ondernemingen, om het verduurzamen te versnellen. Door aan te sluiten op een gebiedsontwikkeling of vanwege intrinsieke motivatie van de ondernemers om te verduurzamen. Lokale regelgeving richt de gemeente waar mogelijk zo in dat creativiteit beloond wordt en keuzevrijheid behouden blijft.

Zo wordt gestreefd naar het sluiten van Green Deals op de georganiseerde werklocaties, zodat daarin afspraken gemaakt worden over de te realiseren doelen per werklocatie, rekening houdend met bestaande regelgeving. Op dit moment is er al een Green Deal voor Gelderse Poort en wordt er gewerkt aan het opstellen van Green Deals voor IJsseloord I, Nieuwe Haven en de Bakenhof.

Hierin worden de doelstellingen uit het programma New Energy Made in Arnhem voor 2030 meegenomen.

- 100% van de bedrijven is bekend met de verduurzamingsmaatregelen
- 15% energiebesparing gerealiseerd bij bedrijven en industrie
- 75.000 zonnepanelen op daken van bedrijven en industrie en 2 pilots met gebruik van restwarmte gerealiseerd
- 500 bedrijven zijn aardgasvrij met behulp van lokale duurzame bronnen
- CO2 reductie van 38 KTO CO2 in 2030 (t.o.v. 2017)

Mobiliteit

Net zoals voor de rest van de stad zet Arnhem voor de werklocaties in op duurzame bereikbaarheid. Werklocaties moeten veilig en goed bereikbaar zijn, maar het tegengaan van verkeersoverlast en het creëren van een schone lucht zijn daarbij wel belangrijke uitgangspunten. Om dit te realiseren wordt ingezet op een mobiliteitstransitie, waarbij de afhankelijkheid van de auto kleiner wordt. Dit wordt gedaan door ook voor de werklocaties prioriteit te geven aan de veiligheid en bereikbaarheid voor de voetganger, de fietser en het OV-reiziger en vervolgens pas voor de automobilist. Wel wordt rekening gehouden

met het feit dat werklocaties andere gebieden zijn dan woonlocaties. Door goede loop-, (deel)fiets- en openbaar vervoersvoorzieningen te realiseren op en richting de werklocaties worden de werklocaties zo goed mogelijk duurzaam bereikbaar. Daarnaast draagt dit bij aan een aantrekkelijke omgeving om te werken. Medewerkers kunnen op deze manier bijvoorbeeld een (pauze)wandeling maken over de werklocaties. De inzet van elektrische deelvervoer en last mile oplossingen spelen daarbij een belangrijke rol. Bovenstaande wordt verder uitgewerkt in het op te stellen duurzame mobiliteitsplan.

Klimaatadaptatie en biodiversiteit

De gemeente Arnhem wil in 2050 een klimaatbestendige stad zijn onder alle weersomstandigheden. Dat streven gaat hand in hand met een groene en leefbare stad die ook in de toekomst aantrekkelijk is om te wonen, werken, leren en te bezoeken.

Bedrijventerreinen zijn een van de heetste plekken in de stad door veel verharding en vaak weinig groen. Een verdichtingsopgave staat voor bedrijventerreinen dan ook op gespannen voet met het behouden van een prettige plek om te werken en te verblijven. Om bedrijventerreinen toekomstbestendig in te richten is het de ambitie van de gemeente om de gevoelstemperatuur op bedrijventerreinen te verbeteren. Dit kan gerealiseerd worden door betere schaduwwerking of meer groen en water. Doordat veel bedrijventerreinen erg verhard zijn kan er wateroverlast ontstaan. Oplossingen voor de afvoer, het lokaal infiltreren en het afkoppelen van water zijn belangrijk elementen in het toekomstbestendig maken van bedrijventerreinen. Er wordt ingezet op het realiseren van koelteplekken voor werknemers, het toevoegen van groen en het verminderen van verharding.

De volgende doelen worden nagestreefd:

- 10% minder verharding in 2030 (Strategie Klimaatadaptatie Arnhem 2020-2030) met daarbinnen focus op verminderen verharding op parkeerplaatsen en -plekken wat ook kan door vervangen door half verharding.
- 3-30-300 groennorm (coalitieakkoord 2022) – 3 staat voor aantal bomen vanuit een woning. Voor bedrijfsterrainen wordt ook gestreefd naar 3 bomen die vanuit de werkplekken van de werknemers zichtbaar zijn.
- Realiseren koele plekken voor werknemers (Strategie Klimaatadaptatie Arnhem 2020-2030), dit hangt samen met de groennorm (zie vorige bullet) waar bij de '300' staat voor een groene plek binnen 300 meter van een huis/woning. Voor werklocaties wordt gestreefd naar een koele plek voor werknemers op elk bedrijfsterrein. Dat kan dan binnen de straal van 300 meter zijn of een andere afstand als dat voor een terrein wenselijker of logischer is.
- De werklocatie heeft een toegevoegde waarde voor de biodiversiteit. Dit zal locatie specifiek uitgewerkt moeten worden.
- Op elke werklocatie is het beheer van het groen ecologisch.

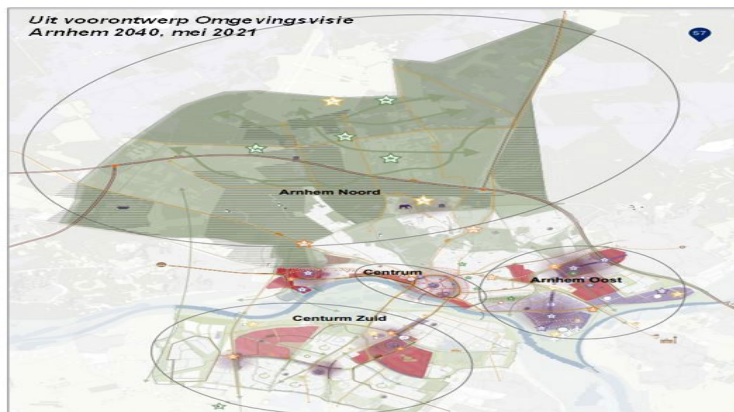
Hoofdstuk 5 Ontwikkelrichting strategische deelgebieden

5.1 Samenhang in strategische deelgebieden

In de (ontwerp) Omgevingsvisie Arnhem 2040 zijn deelgebieden aangegeven waar de komende jaren de focus op ligt. Er is sprake van een nieuwe en meervoudige opgave en in sommige gevallen een afwijking van de huidige koers. Om tot goede integrale afwegingen te kunnen komen vormt het DNA van de gebieden het uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen.

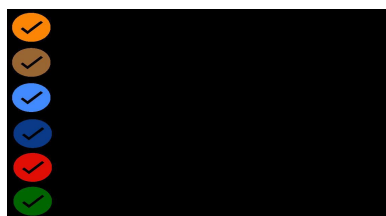
De omgevingsvisie schetst een nieuw samenhangend perspectief voor alle deelgebieden. De nieuwe ruimtelijke koers is bovendien sterk gebaseerd op drie Arnhemse kernwaarden: energie, gastvrij en compact. De werklocaties binnen de strategische deelgebieden staan niet op zich, maar moeten sterke economische relaties met elkaar gaan ontwikkelen.

In dit hoofdstuk wordt een samenhang aangebracht tussen de verschillende werklocaties en worden van de belangrijkste locaties toekomstbeelden beschreven. Daarbij wordt een integrale benadering gehanteerd met oog voor onder andere verduurzaming, klimaat, mobiliteit, sociaal domein, veiligheid en verblijfskwaliteit. Er wordt voortgebouwd op eigen kritische vestigingsfactoren en daar worden de gewenste typen werkmilieus op afgestemd.



Er wordt aangestuurd op een gezonde stedelijke balans met verschillende typen functies, waarbij niet alleen aandacht is voor de binnenstad en ontwikkelingen in Arnhem-Oost, maar ook voor economische impulsen in Arnhem-Zuid en in de omgeving rondom de binnenstad.

Het gaat om de verbinding en complementariteit tussen de werklocaties binnen de drie deelgebieden. Dat vraagt om heldere profielen. Op de volgende pagina's zijn per deelgebied de geambieerde toekomstbeelden van de werklocaties beschreven aan de hand van de typologie:



5.2 Deelgebied Arnhem-Oost

Werklocaties in het deelgebied Arnhem-Oost vormen nu nog een aaneenschakeling van goed en minder goed functionerende bedrijventerreinen. Er bestaan nog weinig economische relaties met elkaar. De bedrijventerreinen beschikken niet meer over uitbreidingsruimte en het niveau van (structurele) leegstand is relatief laag. Vanuit het bedrijfsleven komen duidelijke signalen dat er op (delen van) bedrijventerreinen processen van veroudering aan de orde zijn. Ook zijn er veel bedrijven die graag voor lange termijn willen investeren op de huidige locatie, bijvoorbeeld in uitbreiding of verduurzaming.



De gemeente Arnhem heeft de wens om de bedrijventerreinen in Arnhem-Oost toekomstbestendiger te maken. Dit vraagt om maatregelen die gericht zijn op het optimaliseren, intensiveren, innoveren, verduurzamen en klimaatbestendig maken van de fysieke ruimte en het bestaande commerciële (verouderde) vastgoed.

Het Ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem-Oost geeft voor een belangrijk deel richting aan de toekomstige ontwikkeling van Arnhem-Oost. De 'backbone' van het ontwikkelperspectief vormt de kennis als fysieke (en programmatische) verbinding tussen twee innovatieve werklocaties: Industriepark Kleefse Waard (IPKW) en de Kenniscampus. Een van de centrale ambities is een nog sterkere economische profilering op energie (cleantech). Een sterke verbinding tussen IPKW, Arnhems Buiten en de Campus Han/HVHL/Yuverta zorgt ervoor dat de drie energy-hotspots het fundament vormen in de innovatie- en kennisontwikkeling in Arnhem.

Werklocaties in het Ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem-Oost

Het Ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem-Oost beschrijft de ambitie van de gemeente Arnhem voor dit gedeelte van de stad. Het ontwikkelperspectief brengt de verschillende opgaven met elkaar in verband en vertaalt dit naar een wenkend perspectief in 2040 en geeft zicht op een integrale locatie- en gebiedsontwikkeling.

Een belangrijke opgave die voor het gebied wordt gezien is het creëren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven. Hiervoor wordt gezocht naar een nieuwe Arnhemse functiemix, waarbij de ruimte slim wordt benut en dynamiek, levendigheid en ontmoeting worden gestimuleerd. Er worden kansen gezien voor verschillende vormen van ondernemerschap in het gebied waar ook 8.000 tot 10.000 woningen worden toegevoegd. Het verzilveren van deze kansen is noodzakelijk om een groeiende stad in balans te zijn en voldoende werkgelegenheid in de stad te behouden.

Het verhaal van Oost

Optimaal benutten van bedrijfsmatige functies op de bestaande werklocaties IPKW, Het Broek en IJsseloord I door verdichting.

Werklocaties in Arnhem-Noord een kwaliteitsimpuls geven door te werken aan verduurzamen, veiligheid en klimaatadaptatie.

Nieuwe ruimte creëren voor industriële watergebonden bedrijven in de Nieuwe Haven en op termijn ontwikkelen van Koningspleij Noord voor industriële activiteiten in de haven.

Het combineren van werk- en woonfuncties in RijnPark met een geleidelijke overloop van sterk bedrijfsmatig en productief karakter aan de havenzijde naar wonen en groen aan de stadskant. Verbinden van RijnPark met Coberco Melkfabriek, Het Broek, Presikhaaf en Mal-burgen en daarmee creëren van een toegankelijke corridor naar het centrum.

Versterken van de kenniscampus als onderdeel van de energy-hotspots.

Toekomstbeeld werklocaties

Arnhem Oost

Het Broek

Bedrijventerrein Het Broek blijft in de toekomst als vestigingslocatie voor maakindustrie en zwaardere bedrijfs categorieën van grote economische waarde voor de stad, omdat het ruimte blijft bieden aan bedrijfsmatige functies (tot en met milieucategorie 4). De kwaliteit van het terrein is nu wisselend. Op meerdere deelzones is er sprake van veroudering, inefficiënt ruimtegebruik en is er sprake van strijdigheid in het gebruik. Prioriteit voor de gemeente is om eerst de basis op orde te krijgen (schoon, heel en veilig). Dat is een belangrijke voorwaarde voor ondernemers om te gaan investeren in verduurzaming en herontwikkeling van het bedrijfsmatig vastgoed. De gemeente kan een faciliterende rol vervullen richting grond- en vastgoedeigenaren met ondersteuning/versnelling van processen.

Door herontwikkeling wordt het bedrijventerrein toekomstbestendiger en kan extra ruimte gecreëerd worden voor nieuwe bedrijvigheid. Tegelijkertijd is herontwikkeling het moment om de koppeling te maken met klimaatadaptatie (aanpak versterking en waterberging). Als onderdeel van de visie voor Spoorzone Arnhem-Oost worden er verbindingen gelegd met de Kenniscampus. Op Het Broek kiezen we voor behoud van bedrijvigheid; er is dus geen ruimte voor woningbouw en zelfstandige kantoren. Nieuwe ondersteunende voorzieningen, die kunnen bijdragen aan de leefbaarheid en functionaliteit van het gebied, kunnen mogelijk wel toegestaan worden als het bedrijfsleven daar baat bij heeft.

IJsseloord I

IJsseloord I blijft ook in de toekomst een bedrijventerrein. Delen van het terrein zullen herontwikkeld moeten gaan worden. Het is belangrijk dat allereerst de basis beter op orde wordt gebracht als voorwaarde voor nieuwe private investeringen. De wensen voor een verbetering van de openbare ruimte (groen en infrastructuur), klimaatadaptatie en verduurzaming worden meegenomen in een Green Deal die momenteel wordt opgesteld.

De gemeente kan een faciliterende rol vervullen richting grond- en vastgoedeigenaren met ondersteuning/versnelling van processen van herontwikkeling en met gerichte investeringen in de kwaliteit van de openbare ruimte. Op IJsseloord I kan de wens voor vergroenen samengaan met de opgave voor een groene recreatieve verbinding tussen de uiterwaarden van de IJssel met Park Presikhaaf en verder naar de Veluwe.

IPKW

Industriepark Kleefse Waard (IPKW) blijft zich verder ontwikkelen als een dynamische campusomgeving met een sterke profilering op het gebied van cleantech bedrijvigheid. Voor IPKW is de milieuzonering nu en in de toekomst belangrijk, omdat duurzame bedrijvigheid ook behoefte heeft aan deze zonering.

Het industriepark blijft een belangrijk uithangbord voor energiestad Arnhem als proefveld voor nieuwe toepassingen. Op IPKW is ruimte voor de bedrijven om hun producten te maken. En daarmee is de locatie een kraamkamer voor startende en innovatieve bedrijven en ook een plek om als bedrijf door te groeien, bijvoorbeeld met een proeffabriek of eerste productiefaciliteit.

De ontwikkelingen in relatie tot Spoorzone Arnhem-Oost bieden nieuwe kansen, omdat verbindingen met onderwijsinstellingen (Kenniscampus en ENKA-campus) verbeterd kunnen worden. De economische relatie met bedrijventerrein Het Broek is nu vrij beperkt, maar zou door plannen in de Spoorzone nieuwe impulsen kunnen krijgen.

Nieuwe Haven

De Nieuwe Haven zal zich herontwikkelen tot een industriële haven gericht op de energietransitie en de maakindustrie. Een overslag voor bulkgoederen of containers past niet bij het DNA van Arnhem. Een profiel als duurzame maritieme maintenance haven past beter. Ontwikkelingen op het gebied van elektrificatie, waterstof en batterijen gaan de komende jaren spelen. De aanwezigheid van bedrijvigheid op IPKW en samenwerking met Connectr bieden mooie kansen om dit cluster verder uit te bouwen.

	De Nieuwe Haven biedt de gemeente, maar ook de ruimere regio ontwikkelpotentieel als unieke vestigingslocatie met ruimte voor watergebonden bedrijven. Er wordt nauwkeurig bekeken welke functies samen kunnen gaan om botsing van functies te voorkomen. Het is belangrijk dat de programmatische invulling van RijnPark rekening houdt met ambities van de Nieuwe Haven. Voor de Nieuwe Haven is inmiddels een visie vastgesteld en een implementatieplan opgesteld met stakeholders in het gebied.
Koningspleij Noord	Koningspleij Noord is een terrein van 20 hectare (met 10-13 hectare ontwikkelpotentieel) ten zuiden van IPKW, direct aan de N325. De kade van de Nieuwe Haven loopt door langs Koningspleij, waardoor het gebied over een multimodale ontsluiting beschikt. Het gebied wordt de komende circa 20 jaar ingezet voor opwek van duurzame energie, maar zou – vanuit economische perspectief – op termijn ook ingezet kunnen worden voor innovatieve industriële bedrijvigheid in combinatie met opwek van energie. Koningspleij Noord kan bij een succesvolle ontwikkeling van de Nieuwe Haven wel eens cruciaal gaan worden om de ruimtevraag van het groeiende energiecluster op te kunnen vangen. Er zal nu al onderzocht kunnen worden of Koningspleij op termijn beschikbaar kan komen voor bedrijvigheid in combinatie met opwek van energie.
IJsseloord II	IJsseloord II is in privaat bezit en de eigenaar is samen met de bedrijven verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud. Het gebied functioneert over het algemeen goed en beschikt over een hoogwaardige kwaliteit van de openbare ruimte. Verschillende bedrijven hebben zich er in de afgelopen jaren gevestigd (soms met nieuwbouw). Aan de rand (A12) zijn met name zelfstandige kantoren gelegen. In het midden zitten meer kleinschaligere kantoren en bedrijfsmatige functies. IJsseloord II wordt behouden als werklocatie met een goede autobereikbaarheid. Een verbetering van de ov-bereikbaarheid zou een impuls kunnen betekenen voor het gebied. Zelfstandige kantoren op snelwegkantorenlocaties lijken op termijn een minder interessant segment te worden. Er moet nagedacht worden over de toekomstige invulling van deze kantoren, bijvoorbeeld door het ombouwen naar kleinere units of door combinaties met andere functies. Dat kan gaan om lichte bedrijfsmatige activiteiten, al dan niet in combinatie met kantoor.
RijnPark	RijnPark wordt ontwikkeld van een bedrijventerrein naar een gemengde werk-woon-omgeving voor bedrijven met hoogwaardige (mengbare) activiteiten, zoals kleinschalige kantoren, creatieve industrie en lichte maakindustrie. Er ontstaat een nieuwe innovatieve en unieke economie voor Arnhem waar stedelijk gewoon kan worden met een mix van kantoren, voorzieningen en lichte bedrijvigheid. Bij de hernieuwde invulling van het gemengde gebied zal voldoende aandacht moeten zijn voor de economische programmering in goede afstemming met de programmering voor woningbouw. De economische levensduur van het bestaande bedrijfstvastgoed zal daarbij zorgvuldig in beschouwing genomen moeten worden. RijnPark kan ondersteunend zijn aan het energiecluster met ruimte voor vestiging van startups en scale-ups die ontstaan zijn uit kennisinstellingen zoals de TU Delft en de HAN. Voor bepaalde typen bedrijven zal er geen ruimte meer zijn in de toekomst. Voor een deel van de huidige bedrijvigheid op RijnPark zal een nieuwe locatie gezocht moeten worden, bijvoorbeeld op Het Broek, IJsseloord 1 en 2 of Nieuwe Haven.
Coberco Melkfabriek	Het Cobercoterrein ligt zeer centraal in Arnhem. Ten noorden van de Rijn, aan de voet van de John Frostbrug, vindt het een centrale ligging binnen de stad Arnhem. Het gebied wordt getransformeerd tot een nieuwe woon-werklocatie in Arnhem met een functiemix van vooral wonen en daarnaast werken, horeca met ook een beperkte winkelfunctie. Het woon-werkmilieu van Coberco Melkfabriek krijgt een nauwe relatie met de Spoorzone Arnhem-Oost, Gashouderskwartier, Rijnwijk en het naastgelegen woonwerk-milieu RijnPark, terwijl de nabijheid van het centrum voor reuring in het gebied zorgt. Het Cobercoterrein vormt een overgang tussen deze twee gebieden.
Campus HAN/HVHL/Yuverta	De campussen van de Hogeschool van Arnhem en Nijmegen (HAN) en Hogeschool Van Hall Larenstein (HVHL) en Yuverta (voorheen Helicon) vormen samen een breed kenniscluster met ambities voor meer samenwerking en ontwikkeling van de fysieke campusomgeving. Een ambitie is het creëren van een ontmoetingsplek voor onder andere leren, werken en recreëren. In de ontwikkeling van de werkfuncties is de verbinding met station Presikhaaf en Stadsdeelcentrum Presikhaaf van belang. Hier liggen relaties door de studenten die er wonen en faciliteiten die het Stadsdeelcentrum biedt voor ontmoeting en winkelen. De nieuwe groene kennisas zal de schakel vormen in een breder plan om de kenniscampus te verbinden met het ENKA-terrein, het Stadsdeelcentrum Presikhaaf en IPKW. Deze ideeën zijn onderdeel van het Ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem-Oost.
Connectr (IPKW)	Connectr ontwikkelt zich tot een faciliteitencampus binnen Industriepark Kleefse Waard. De campus bestaat uit een fysieke plek met gedeelde onderzoeks- en ontwikkelingsfaciliteiten. Daarnaast zijn er hybride leeromgevingen, proeftuinen en ontmoetings- en evenementruimtes. Connectr draagt bij aan innovaties in de energietransitie, de regionale economie, de human capital agenda en het innovatienetwerk Lifeport (regio Arnhem-Nijmegen-Wageningen).

5.3 Deelgebied Arnhem-Zuid

De ruimte voor werken is in Arnhem-Zuid in vergelijking met de deelgebieden Oost en Centrum beperkt. Het accent ligt sterker op woningbouw, maar er zijn ook een aantal werklocaties aanwezig. De economische programmering zal voor een groot deel in relatie staan tot het versterken van de wijkeconomie en andere kleinere vormen van werken. Daarnaast is het toekomstbestendig houden van de werklocaties in Arnhem-Zuid ook een opgave. Het stimuleren van functiemenging in nu nog monofunctionele woonwijken draagt bij aan de levendigheid en toekomstbestendigheid.

Een belangrijke verbinding in Arnhem-Zuid is de Burgermeester Matsersingel tussen station Arnhem-Zuid en kantorenlocatie Gelderse Poort. Een opwaardering van de singel kan een belangrijke bijdrage leveren aan de ontwikkeling van een krachtige werkzone.



Ook worden er kansen gezien voor meer verstedelijking (werken en wonen) rondom station Arnhem-Zuid. De bereikbaarheid is goed met vier sprintertreinen per uur in de richting van Arnhem Centraal en Nijmegen en diverse busverbindingen. De economische programmering rondom het station houdt een bandbreedte aan. We zien de ontwikkelpotentie en de potentiële economische relaties met kantorenlocatie Gelderse Poort.

Het verhaal van Zuid

Kantorenlocatie Gelderse Poort is en blijft de concentratielocatie voor grootschalige kantoren in Arnhem-Zuid. Het perspectief van de locatie kan versterkt worden door een verbeterde verbinding met station Arnhem-Zuid.

Economische programmering rondom station Arnhem-Zuid en langs de Metamorfosenallee als verbinding naar Gelderse Poort.

Behouden en intensiveren van de werklocaties Rijkerswoerd en Overmaat en De Bakenhof voor stadsverzorgende bedrijvigheid. Het is onverstandig om woningbouw en zelfstandige kantoren toe te staan op deze terreinen. Het toekomstbestendig maken en houden is een opgave voor deze werklocaties.

Kronenburg wordt niet meer beschouwd als een kantorenlocatie. De transformatie van incurante kantoren naar woningbouw wordt aangemoedigd.

De Woonboulevard heeft in de loop der jaren een breder profiel gekregen, dan puur de woongerelateerde winkels. De wens is om de woonboulevard door te ontwikkelen tot Retail-park Arnhem en om de omgevingskwaliteit te verbeteren.

GelreDome kan meer gaan functioneren als mobiliteitshub en vanuit dat perspectief ook van waarde zijn voor de kantorenlocatie Gelderse Poort.

Toekomstbeeld werklocaties

Arnhem Zuid

Gelderse Poort	De Gelderse Poort is en blijft de belangrijkste concentratielocatie voor kantoren in Arnhem-Zuid. Landmark Arnhem (voormalige Ohra-toren) wordt onderdeel van deze kantoorlocatie. Op basis van de inzichten uit de Kantorennota wordt de komende jaren gefocust op het verbeteren van de verbinding met station Arnhem-Zuid, ten behoeve van de kwaliteit en bereikbaarheid van het kantorenmilieu. Opwaardering van de Burgermeester Matsersingel en een verbeterde verbinding met station Arnhem-Zuid zijn belangrijk voor het succes als concentratielocatie. Daarnaast wordt de levendigheid in het gebied de komende jaren verbeterd. Dit kan door het verhogen van het voorzieningenniveau in het gebied en het versterken van het brede zorgcluster. De stakeholders in het gebied werken al concreet aan een toekomstbestendige ontwikkeling van het kantorenmilieu en zijn in dat kader goed georganiseerd binnen de Green Business Club Gelderse Poort.
Rijkerswoerd	Het bedrijventerrein Rijkerswoerd functioneert over het algemeen goed. Er zijn veel stadsverzorgende bedrijven gevestigd die afhankelijk zijn van vestiging op een bedrijventerrein. Het gebied blijft behouden als bedrijventerrein, maar op een aantal delen liggen kansen voor verdichting en efficiënter ruimtegebruik. Met name aan de zuidkant bestaan er zorgen over de toekomstwaarde van de daar gevestigde bedrijvigheid. De opgave voor deze werklocatie is om het terrein toekomstbestendig te maken en te houden. Daarbij dienen ook de kansen voor vergroening van het bedrijventerrein verzilverd te worden.
Overmaat	Het bedrijventerrein Overmaat functioneert over het algemeen goed. In de komende jaren zullen er mogelijk initiatieven voor herontwikkeling op gang gaan komen en ontstaan er wellicht mogelijkheden voor verdere verdichting. De functie van bedrijventerrein zal behouden worden. De opgave voor deze werklocatie is om het terrein toekomstbestendig te maken en te houden. Daarbij dienen ook de kansen voor vergroening van het bedrijventerrein verzilverd te worden.
De Bakenhof	De Bakenhof ligt geïsoleerd van andere bedrijventerreinen, direct aan de N325 aan de zuidkant van de Rijn. Het terrein heeft een gemengd profiel, met een mix van mkb, kleine bedrijfsunits en grotere bedrijfslocaties. Hoge milieucategorieën zijn er niet toegestaan (maximaal milieucategorie

- 3). Het huidige gemengde bedrijventerreinprofiel blijft behouden. De opgave voor deze werklocatie is om het terrein toekomstbestendig te maken en te houden.
- Kronenburg e.o. In Kronenburg wordt de status van kantorenlocatie losgelaten. Ontwikkende partijen worden uitgenodigd om met plannen te komen om incurante kantoren te transformeren. De focus binnen Kronenburg komt meer te liggen op winkelen, wonen, voorzieningen, ontmoeten en kleinschalige werkconcepten. Enkele kantoren kunnen behouden blijven maar daarmee is Kronenburg geen kantorenlocatie meer. Mede door de geschikte ontsluitingsmogelijkheden en de aanwezigheid van kwalitatief goede voorzieningen kan Kronenburg zich ontplooiën tot het centrum van Zuid.

5. 4 Deelgebied Centrum

Het centrum van Arnhem krijgt een steeds belangrijkere economische betekenis en die ontwikkeling zet zich door. Arnhem Centrum is bij uitstek geschikt voor vernieuwende stedelijke gemengde werkmilieus met een mix van kantoren, retail, creativiteit, voorzieningen en wonen.

De grootste uitdaging is om een goede balans te vinden tussen wonen en werken en ook hoge dichtheden en spannende woon-werkmilieus te creëren.

De binnenstad blijft het bruisende hart van de stad en regio en transformeert van een koop- naar een ontmoetingscentrum met ruimte voor kleinschalige kantoren.



Het kernwinkelgebied blijft ook in de toekomst een belangrijke trekker, samen met de horeca en culturele instellingen. Het westelijk deel van het centrum (rondom het station) krijgt een stevige economische functie en verleidende verbinding tussen binnenstad, het station Arnhem Centraal, Museum Arnhem en Arnhems Buiten. De Oostflank van de binnenstad krijgt een stevige impuls met de renovatie van het Stadstheater en de herontwikkeling van het bestuurskwartier.

Het verhaal van Centrum

Versterken van de economische functie in verschillende deelgebieden in het centrum en stimuleren van hoogstedelijke mengvormen van wonen, werken (en verblijfsruimte) met hoge bebouwings- en gebruikersdichtheden.

Aandacht in de stadsontwikkeling voor het slechten van barrières en het verbinden van buurten door middel van 'corridors'.

Economisch vernieuwing stimuleren door verschillende typen bedrijven in elkaars nabijheid te plaatsen en zo de ontmoetingskans te vergroten. Dat vraagt om de juiste condities met excellente bereikbaarheid, levendigheid en nabijheid van voorzieningen.

Verdere transformatie van place to buy naar place to be, met een compact winkelhart en meer ruimte en aandacht voor de kernwaarden Groen, Creatief en Vrij.

Toekomstbeeld werklocaties

Arnhem Centrum

Binnenstad

De binnenstad van Arnhem is met ruim 17.000 banen een belangrijke economische motor van de stad en regio en kenmerkt zich nu al door een hoge mate van functiemenging en een hoogdynamisch karakter met veel interactie. In toenemende mate worden andere typen (economische) functies aangetrokken, zoals kleinschalige bedrijvigheid, zakelijke diensten, ICT-bedrijven en andere diensten. De binnenstad krijgt een andere economische betekenis, doordat de vraag naar winkelruimte afneemt en die naar andere economische functies, en ook naar wonen, cultuur en ontspanning, toeneemt. De gemeente Arnhem heeft de koers al ingezet om de binnenstad geleidelijk te transformeren van een 'place to buy' naar een 'place to meet'. De huidige crisis, en de daarmee verbonden economische situatie, zullen deze transformatie sterk beïnvloeden.

Voor een duurzame ontwikkeling naar een bruisende binnenstad met een gezonde mix van functies is het van belang om de binnenstad beter te verbinden met interessante plekken in het centrum door middel van 'corridors', waaronder Steenstraat, Modekwartier, De Rijn, Park Sonsbeek, Meinerswijk en Museum Arnhem.

De vraag naar economische ruimte zal in de komende jaren groter zijn dan dat er aan ruimte beschikbaar is. Dit betekent dat er op zorgvuldige wijze met de schaarse ruimte (in

	<p>de schil van het centrum) moet worden omgegaan, bijvoorbeeld door multifunctioneel gebruik. Om een bruisende binnenstad te kunnen zijn moet er sprake zijn van een gezonde balans tussen wonen, werken en voorzieningen (onder andere horeca, sport en spel, cultuur, zorg en groen).</p> <p>De binnenstad is een kansrijk vestigingsmilieu met hoogwaardig openbaar vervoer, een hoog voorzieningenniveau, aantrekkelijke openbare ruimte, veel ruimte voor ontmoeting en een aantrekkelijke functiemix. Dit type werkmilieu zal aantrekkelijk blijven voor uiteenlopende typen bedrijven en organisaties.</p>
Stadssingels	<p>De Arnhemse stadssingels vormen een groene buffer rondom de binnenstad en hebben vooral bebouwing met gevelwanden van vier tot zes lagen in een karakteristieke stijl. Er komen meerdere typen functies samen, zoals wonen, kantoren, winkels, horeca en bedrijven, waardoor sprake is van een interessante functiemix.</p> <p>De stadssingels blijven ook in de toekomst een economische functie vervullen. Dit zal voornamelijk gelden voor kantoorachtige bedrijven zonder overlast voor de omgeving. De gebouwen aan de singels zijn interessant voor transformatie naar woningbouw, maar dat gaat ten koste van (het behoud van) economische waarde.</p> <p>Er zal terughoudend omgegaan worden met transformaties om het overgebleven aanbod voor werkfuncties zoveel mogelijk in stand te houden en de waardevolle functiemix te behouden.</p>
Velperweg e.o.	<p>De werkfuncties en werkgelegenheid aan de Velperweg e.o. worden behouden als onderdeel van een organische gebiedsontwikkeling. De omgeving van de Velperweg functioneert als stedelijke boulevard (stadsstraat) van en naar het centrum van Arnhem. Het is een kansrijke omgeving voor transformatie naar multifunctionele vastgoedconcepten met combinaties van kantoren, wonen en zorg.</p>
Utrechtsestraat	<p>De Utrechtsestraat krijgt een belangrijke functie als 'loper' tussen het museum en de binnenstad/station. Er komt een omvorming tot een aantrekkelijke stadstraat, met interessante mix tussen wonen, voorzieningen en werken. De Utrechtsestraat en Arnhem-West zijn studiegebied binnen de verdichtingsstudie die voor de binnenstad en omgeving wordt opgestart.</p> <p>De herontwikkeling van de grootschalige (kantoor)panden zijn daar onderdeel van. Door de ligging nabij Arnhem Centraal heeft de Utrechtsestraat ook een overloopfunctie voor de behoefte aan kantoorruimte bij het station. Er wordt ook rekening gehouden met de leefbaarheid van het omliggende woongebied en de parkeeropgave. Het gebied krijgt dus een stevige economische functie en vormt een interessante schakel in de verbinding tussen station Arnhem Centraal, Museum Arnhem en Arnhems Buiten.</p>
Coehoorn Centraal	<p>Coehoorn Centraal is centraal gelegen in de stad, maar zit ingeklemd tussen infrastructuur en is voor een belangrijk deel naar binnen gekeerd. Het gebied wordt ontwikkeld tot een creatieve woon-werkwijk met een dynamische mix aan functies en hoge dichtheden. Creatieve en innovatieve bedrijven kunnen zich in de plint vestigen en vormen een broedplaats voor starters. Het gebied ontwikkelt een duidelijk profiel, waarvoor een verdichtingsstudie wordt uitgevoerd. Coehoorn Centraal beschikt ook over een gunstig perspectief voor het aantrekken van kantoorgebruikers, die graag op stationslocaties gevestigd zijn vanwege de goede bereikbaarheid en levendige omgeving. Gezien het grote tekort aan kantoren rondom in het centrum liggen hier daarom kansen om het economisch profiel te versterken.</p>
Transvaalbuurt	<p>De Transvaalbuurt is een gebied met voornamelijk woonhuizen, die aaneengesloten zijn of zeer dicht op elkaar staan. De woonfunctie blijft behouden. De Transvaalbuurt biedt enkel ruimte voor de wijk economie. Het behoud van de werkfunctie in deze wijk is ook naar de toekomst toe van belang om de werkgelegenheid in de stad op peil te houden. De Transvaalbuurt biedt hiertoe een woon-werkmilieu met een het onderscheidend karakter, met moderne en rijke architectuur.</p>
Modekwartier	<p>Arnhem kent een brede creatieve sector variërend van kunst, cultuur en mode tot creatieve (maak)industrie en innovaties in cross-sectorale verbindingen. Het Modekwartier huisvest tientallen winkels en bedrijfsruimten op het gebied van mode en design en heeft een aantrekkelijke werking ontwikkeld op winkelend publiek, toeristen en dagjesmensen.</p> <p>Er wordt voortgeborduurd op de ontwikkelingen van de laatste jaren. Bovendien wordt er geprobeerd het woningaanbod meer divers te maken en naast huurwoningen meer koopwoningen in de wijk te creëren. Hierbij wordt vooral gefocust op jonge instromers. Dit zorgt voor goede dynamiek in de wijk en draagt daarmee bij aan continuïteit voor het cluster mode en design.</p> <p>De mix van winkels, ateliers en horeca kan verrijkt worden met ruimte voor kleinschalige zakelijke dienstverlening. Ook wordt er ingezet op het verbeteren van de verbindingen naar het centrumgebied.</p>
Spijkerkwartier e.o.	<p>Het Spijkerkwartier heeft een samenhangende stijl, met een groot aantal gebouwen met een bijzondere architectuur. Door deze heldere afstemming binnen de wijk en het hippe karakter wordt het gezien als een aantrekkelijk onderdeel van de stad met een goede bereikbaarheid via station Arnhem Velperpoort. Een belangrijke opgave is het versterken van de corridor-verbinding met de binnenstad.</p> <p>Het Spijkerkwartier behoudt een mix van wonen en werken, waarbij de nadruk blijft liggen op de woonfunctie. De werkfunctie in de wijk is vooral te vinden in horeca, kleine winkels en wat kleinschalige zakelijke dienstverlening en is ondersteunend aan de woonfunctie.</p> <p>De Steenstraat wordt behouden als belangrijke economische as binnen het Spijkerkwartier met een mix van winkels, horeca en werkfuncties in de plinten.</p>
Bestuurskwartier	<p>Het gebied wordt de komende jaren aantrekkelijker, duurzamer en toegankelijker en door het toevoegen van woningbouw wordt het levendiger. Het accent blijft nadrukkelijk liggen op de grotere (publieke) kantoorgebruikers en de zakelijke uitstraling.</p> <p>De lichte verschuiving naar meer diversiteit in functies en aandacht voor openbaar groen zorgt voor een hogere verblijfskwaliteit en 'human touch' in het gebied. De ontwikkeling zorgt ook voor een betere verbinding met de binnenstad, de Rijnkade en het gebied rondom de voormalige Coberco melkfabriek.</p>

Arnhem Centraal	<p>Met Arnhem Centraal wordt het kantorencluster aan de zuidkant van het station bedoeld. Het stationsgebied is een unieke vestigingsplaats voor vele vormen van zakelijke diensten. Er zijn enkele grootschalige kantoorpanden die in aanmerking komen voor herontwikkeling naar een toekomstbestendig kantoorpand.</p> <p>Er zal een grote vraag naar kantoren op en rond dit belangrijke OV-knooppunt – met nationale uitstraling – blijven bestaan. Het toevoegen van extra kantorenvolume is complex, maar zal nodig zijn om de sterke positie als kantorenstad te waarborgen. Het transformeren van kantoren op deze kansrijke locaties is ongewenst. Een andere uitdaging is het verbeteren van de verbindingen vanuit het station Arnhem Centraal naar omliggende gebieden, zoals Arnhems Buiten, Arnhem-Zuid en het industrieel-innovatieve werkcluster in het oosten van de stad.</p>
Arnhems Buiten	<p>Arnhems Buiten is een parkachtige omgeving van 17 hectare, met (monumentale) gebouwen, aansprekend karakter en rijke historie. Het is een belangrijke werklocatie en één van de drie 'energy hotspots' in Arnhem. Arnhems Buiten staat nu op het punt om een nieuwe weg in te slaan. De ambitie van het gebied is om stap voor stap te ontwikkelen tot een innovatiedistrict met een multifunctionele programmering. Voor het innovatiedistrict Arnhems Buiten is het belangrijk dat er 'speelruimte' is voor innovatieve vastgoedconcepten. De economische component zal ook in de toekomst voorop blijven staan in de ontwikkeling. De ecosysteem-benadering voor het gebied vraagt om een lange adem en veel investeringen in een krachtig en innovatief netwerk en 'branding' van het energieprofiel. Voor deze unieke werklocatie in Arnhem is het van belang dat tevens geïnvesteerd wordt in het toekomstbestendig maken van de werklocatie. Belangrijke voorwaarde daarbij is dat eerst de bestaande (monumentale) panden worden benut en gerenoveerd voordat er nieuwe meters worden toegevoegd.</p> <p>Op die manier moet op organische manier een groeimodel ontstaan met oog voor verschillende thema's, waaronder energie, verbinding met stad en land, symbiose tussen mens en natuur, vooroplopen in innovatie en verduurzaming en het behoud van flexibiliteit.</p>
Papendal[1]	<p>Papendal zal zich blijven ontwikkelen als innovatieve toplocatie op het gebied van sport en sportgerelateerde functies, zoals gezonde voeding. Veel kleine, innovatieve bedrijven in de gezondheidssector, voeding en creatieve sector vinden hier hun plek en versterken elkaars kennis. Dit sluit aan bij de DNA van de stad. Op het terrein zullen vooral sportbonden en bedrijven kantoor houden, maar er is ook ruimte voor andere sportgerelateerde bedrijven die zich binnen de innovatieve omgeving willen vestigen.</p> <p>Papendal zet in op het optimaliseren van de locatie. De nadruk ligt op kwaliteit boven verdere groei. Voor de gemeente Arnhem blijft Papendal niet alleen een uitgangsbord, maar ook een belangrijke werkgever. Papendal functioneert op enige afstand van de stad Arnhem. Er zijn goede economische relaties met IPKW (events), met de binnenstad, GelreDome en de onderwijsinstellingen (onder andere HAN).</p>

[1] Werklocatie Papendal is gelegen binnen deelgebied Noord

Hoofdstuk6 Uitvoeringsstrategie

De Visie Werklocaties Arnhem 2040 biedt een samenhangende visie op de toekomst van werklocaties in de gemeente Arnhem. Er wordt richting gegeven aan de ontwikkeling van werklocaties. De visie kijkt een langere tijd vooruit, maar de gemeente Arnhem zal direct aan de slag gaan met de uitvoeringsstrategie.

Om de uitvoering van de visie een stevige start te geven zullen krachtige initiatiefnemers en stakeholders betrokken moeten worden. De Visie Werklocaties Arnhem 2040 dient als basis voor een meerjarige uitvoeringsstrategie, waarbij dilemma's en integrale afwegingen inzichtelijk gemaakt worden.

In de uitvoering zijn twee hoofdsporen te onderscheiden:

Economische programmering: het sturen op een gevarieerd aanbod van werklocaties hangt samen met het DNA van de locaties en de veranderende economie en maatschappij. Door te kiezen voor een helder profiel kan gewerkt worden aan 'branding' van gebieden en wordt perspectief geboden aan gevestigde en nieuwe ondernemers. Realisatie van de economische programmering gaat over het doorgroeien van bestaande ondernemingen en het laten 'landen' van bedrijven op de juiste plek in de stad.

Ruimtelijk instrumentarium: de wet- en regelgeving biedt verschillende mogelijkheden om bepaalde ontwikkelingen te faciliteren of juist tegen te houden. Door het stellen van wettelijke kaders en inzet van instrumenten kan gestuurd worden op omgevingskwaliteit. Voorbeelden zijn het handhaven van een milieuzonering, het vastleggen van verhoudingen (m²) tussen werk- en woonfuncties of het verruimen van bestemmingsplanregels of instellen van beleids-regulering voor bepaalde functies.

Het werken aan een integraal en samenhangend perspectief voor de ontwikkeling van werklocaties in de stad vraagt om het economisch beleid gericht aan te sluiten op andere beleidsvelden, zoals ruimte, wonen, mobiliteit, duurzaamheid, sociaal domein en veiligheid. De volgende ontwikkelingen benadrukken dat:

- Toenemende behoefte aan functiemenging tussen wonen en werken
- Cruciale rol van bedrijventerreinen in energietransitie en circulaire economie
- Verbeterpotentieel voor klimaatadaptatie en biodiversiteit op werklocaties

Het realiseren van ambities voor werklocaties vraagt niet alleen om inhoudelijke afstemming met andere beleidsvelden, maar heeft ook financiële consequenties. Het integraal ontwikkelen van gebieden wordt namelijk door het Rijk als voorwaarde gesteld in haar Verstedelijkingsimpuls.

Het is naast de inhoudelijke ontwikkelrichting van werklocaties van belang om ook aandacht te besteden aan de manier waarop werklocaties in de gewenste richting ontwikkeld kunnen worden en welke sturingsmogelijkheden er vanuit de gemeente wenselijk en mogelijk zijn. Belangrijk daarbij is om te vermelden dat er geen nieuwe lijst van acties geformuleerd wordt, maar dat goed wordt aangesloten op de vele lopende trajecten. Op de volgende pagina's worden de belangrijkste aanknopingspunten voor de uitvoeringsstrategie kort beschreven.

6.1 Doorwerking Visie Werklocaties Arnhem 2040

6.1.1 Economisch realisme in de omgevingsvisie

De omgevingsvisie beschrijft hoe de gemeente Arnhem keuzes gaat maken in het ruimtegebruik, rekening houdend met alle opgaven. Bij het maken van ruimtelijke keuzes worden criteria gehanteerd en afwegingsprincipes ingezet. Binnen deze kaders kunnen er (deel)programma's en gebieds-visies ontwikkeld worden en kunnen concrete projecten tot uitvoering komen.

In deze Visie Werklocaties Arnhem 2040 is de vertaalslag gemaakt van ambities naar keuzes om de Arnhemse economie de komende jaren ruimtelijk in goede banen te leiden. De beperkte mogelijkheden voor nieuwe werklocaties zullen een grote economische uitdaging vormen. Tegelijkertijd dwingt het ook tot goed nadenken over het gewenste ruimtegebruik en het slim combineren van functies.

6.1.2 Input voor ontwikkelperspectieven strategische deelgebieden

De gemeente Arnhem gaat voor de grote gebiedsuitwerkingen op stadsdeelniveau aan de slag met het opstellen van integrale ontwikkelperspectieven. In die perspectieven worden de ambities voor de strategische deelgebieden Centrum, Zuid (Kronenburg, Elderveld en station Arnhem Zuid) en Spoor-zone Arnhem-Oost nader uitgewerkt.

Als uitwerking op de ontwikkelperspectieven worden voor specifieke locaties gebiedsvisies opgesteld met daarin de concrete stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten. De Visie Werklocaties Arnhem 2040 levert de input voor de economische component, bijvoorbeeld als het gaat om doelgroepen, functies en verbindingen met andere werklocaties. Het gemeentelijke handelingsperspectief en de rol-opvatting voor de verschillende gebiedsuitwerkingen kan per deelgebied verschillen.

Centrum – De dynamiek in het centrum is enorm groot. Er worden veel plannen gemaakt en de marktvraag dient zich grotendeels vanzelf aan. Een passende rol van de gemeente is om alle ontwikkelingen in goede banen te leiden met een heldere visie als leidraad. De gemeente is 'in the lead' en stuurt op samenwerking en verbinding tussen eigenaren en ontwikkelaars.

Arnhem-Zuid – Economisch gezien zijn er in Arnhem-Zuid geen grootschalige veranderingen in het vooruitzicht. Op het niveau van individuele marktpartijen of bedrijven zullen er plannen zijn, maar dat vertaalt zich niet snel naar een gebiedsvisie. De gemeente neemt een uitnodigende rol aan, zodat waardevolle marktinitiatieven ondersteund kunnen worden.

Arnhem-Oost – De (her)ontwikkelopgave voor Spoorzone Arnhem-Oost is zeer omvangrijk en complex van aard. Het succes van de integrale gebiedsontwikkeling zal deels afhangen van de regie die over alle deelontwikkelingen wordt gevoerd. Vanuit de gemeente past een sterke sturing op de economische programmering van deelgebieden. Daarbij kan gedacht worden aan het vastleggen van minimale volumes van werkfuncties en voorkomen van ongewenste typen bedrijvigheid in specifieke deelzones.

6.1.3 Goede samenwerking met marktpartijen

Op alle werklocaties zal goed gekeken moeten worden naar de mogelijkheden om de beschikbare ruimte zo optimaal mogelijk te benutten en de omgevingskwaliteit op het juiste niveau te krijgen. De uiteindelijke invulling van werklocaties is een kwestie van maatwerk. In dat kader is het uitgangspunt om op de meest waardevolle grond in de gemeente – nabij de binnenstad en het stationsgebied – een hogere dichtheid en omgevingskwaliteit na te streven, dan op de bedrijventerreinen aan de rand van de stad met veel extensieve bedrijvigheid.

Goede en intensieve samenwerking met marktpartijen is een voorwaarde om ontwikkelingen in gang te zetten op werklocaties. De gemeente zal zich moeten blijven inspannen om te weten wat er speelt bij ondernemers, zodat er ondernemersgericht te werk kan worden gegaan in het signaleren en oplossen van knelpunten. Dit vraagt om periodiek overleg met bedrijvenverenigingen en door inzet van accountmanagers in het veld. De gemeenten heeft daarbij een faciliterende rol door alle randvoorwaarden op orde te hebben voor marktpartijen om te investeren in de bedrijfslocatie.

Het uitgangspunt is daarbij dat publiek en privaat elkaar aanvullen en versterken, bijvoorbeeld als het gaat om herontwikkeling van (delen van) bedrijventerreinen. Een sterk ondernemersklimaat gaat gepaard met goede gemeentelijke dienstverlening voor ondernemers. Momenteel zijn de zorgen van ondernemers groot. Het juist en tijdig delen van informatie is daarom zeer belangrijk. Bovendien kan de gemeente ruimte voor ondernemers faciliteren met passende bestemmingsplannen en het tijdig beoordelen van milieuvergunningen.

6.1.4 Regionale programmering werklocaties

Het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) richtte zich tot voor kort voornamelijk op nieuwe locatieontwikkelingen voor bedrijvigheid en kantoren. De gemeente gaat de regio oproepen om samen meer op te trekken in het beter en optimaal benutten van bestaande bedrijventerreinen. Ook hier liggen namelijk kansen om samen meer werkgelegenheid te creëren voor de regio.

6.2 Prioriteiten voor 2023-2025

De Visie Werklocaties Arnhem 2040 schetst de kaders en ontwikkelopgaven om de ontwikkeling van Arnhem in de komende jaren ruimtelijk in goede banen te leiden. Op basis van de analyses, brede discussies en lopende ontwikkelingen in en rondom de stad komen de volgende urgente zaken naar voren:

- | | |
|---|--|
| 1 Economische programmering transformatiegebied RijnPark | De transformatie van bedrijventerrein RijnPark naar een gemengd woon-werkgebied vraagt om een vernieuwend samenhangend vastgoedprogramma met ruimte voor wonen én (nieuwe) vormen van werken. Bij het opstellen van de stedenbouwkundige uitgangspunten-notitie zal er aandacht moeten zijn voor de volgende aspecten: <ol style="list-style-type: none"> 1. Aantal arbeidsplaatsen t.o.v. inwoners en nieuwe woningen 2. Typen vastgoed (bvo) aan: lichte bedrijvigheid, creatieve industrie, kantoren/dienstverlenende meters en typen voorzieningen 3. Onderzoeken van zonering binnen plangebieden: bedrijvig/ruis, dynamisch/reuring en rustig wonen 4. Fasering in de planvorming en de betekenis voor gevestigde (of uit te plaatsen) bedrijven 5. In beeld brengen grondposities van de gemeente Arnhem en relaties met omliggende werklocaties 6. Verbinding met andere werklocaties in Arnhem (Oost) |
| 2 Opstellen Ambitiedocument bedrijfsomgeving Het Broek | Bedrijventerrein Het Broek ontwikkelen tot een moderne vestigingslocatie voor bedrijven uit de maakindustrie en zwaardere milieucategorieën. Het Broek is onderdeel van de visie voor Spoorzone Arnhem-Oost. Als basis voor een toekomstbestendig bestemmingsplan gaat de gemeente in een goede afstemming met partners een ambitiedocument opstellen, waarin scherpe keuzes gemaakt worden over omgevingskwaliteit, typen bedrijvigheid en verduurzaming van het bedrijventerrein. <ol style="list-style-type: none"> 1. Implementatie kennis als verbinding en versterking van IPKW/Nieuwe Haven en Kenniscampus 2. Aanpak verduurzamen, veiligheid en bereikbaarheid 3. Onderzoek zonering en profilering werklocatie |
| 3 Samenhangend ontwikkelbeeld deelgebied Arnhem-Zuid | Een belangrijke verbinding in Arnhem-Zuid is de Burgermeester Matsersingel tussen station Arnhem-Zuid en kantorenlocatie Gelderse Poort. Een opwaardering van de singel kan een belangrijke bijdrage leveren aan de ontwikkeling van een krachtige werkzone. Er is behoefte aan een samenhangend toekomstbeeld voor deze economische as met aandacht voor: <ol style="list-style-type: none"> 1. Verstedelijking (werken en wonen) rondom station Arnhem-Zuid 2. Verbindingen van/naar Gelderse Poort |
| 4 Passende functiemix innovatie omgeving Arnhems Buiten | Arnhems Buiten is een belangrijke werklocatie en één van de drie 'energy hotspots' in Arnhem. De werkfunctie blijft voorop staan in het gebied, maar er is nog te weinig duidelijkheid over de ideale functiemix. In samenwerking met de eigenaren van het gebied gaat de gemeente Arnhem aan de slag om – al dan niet aan de hand van verschillende scenario's – duidelijkheid te krijgen over: <ol style="list-style-type: none"> 1. Hoe wordt het bestaande terrein een toekomstbestendige werklocatie? 2. Welke typen werkfuncties zijn passend binnen de multifunctionele omgeving? 3. Welke ondersteunende voorzieningen zijn wenselijk in het gebied? 4. Kan de gemeente ondersteunen in de 'branding' van Arnhems Buiten? |
| 5 Economische programmering Arnhemse binnenstad | De binnenstad krijgt een nieuwe economische betekenis. Steeds meer worden andere typen (economische) functies aangetrokken, zoals kleinschalige bedrijvigheid, zakelijke diensten, ICT-bedrijven en andere diensten. Omdat er sprake is van druk op de ruimte is het belangrijk om te werken aan een economische programmering voor werkfuncties, met aandacht voor een compact winkelhart, ruimte voor ontmoeting (onder andere horeca), cultuur en zakelijke dienstverlening. Daarbij zal ook aandacht moeten zijn voor (on)gewenste typen werkfuncties, relaties met omliggende gebieden ('corridors') en vormen van multifunctioneel ruimtegebruik. Er liggen mogelijk ook kansen om Arnhem te profileren voor het bredere publiek als een groene, energieke en creatieve stad door de verbinding te leggen met de innovatieve bedrijvigheid en innovaties van Arnhem. |

Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Arnhem tot vaststelling van Visie Werklocaties Arnhem 2040

*Aldus vastgesteld door gemeenteraad van de gemeente ARnhem in de vergadering van 24 mei 2023.
De griffier, De voorzitter,*

Bijlage 1 Toelichting typologie werklocaties Toelichting typologie werklocaties



Centrumomgeving

- Grote verscheidenheid aan functies
- Aantrekkingskracht bezoekers/bedrijven
- Veel dynamiek en interactie
- Uitstekende OV-ontsluiting
- Nadruk op langzaam verkeer



Innovatie omgeving

- Variatie in milieucategorieën (2-4)
- Kleine tot middelgrote verkaveling
- Goede ontsluiting per auto en OV
- Vaak clustering rondom kennisdrager
- R&D-bedrijven (kantoor/lab/werkruimte)



Gemengde woon-werkwijk

- Menging van wonen en werken
- Veel kleine en niet-hinderlijke bedrijven
- Ondersteunende voorzieningen
- Hoge verblijfskwaliteit
- Nadruk op langzaam verkeer



Gemengd bedrijvenpark

- Variatie in milieucategorieën (2-4)
- Kleine tot middelgrote verkaveling
- Goede ontsluiting, vooral voor auto
- Perifeer of centraal gelegen
- Mix van MKB en kleine bedrijfsunits



Zakelijke kantooromgeving

- Hoge representativiteit en hoogbouw
- Uitstekende ontsluiting auto en/of OV
- Centraal of strategisch gelegen
- Ook grote(re) kantoorachtige bedrijven
- Sprake van functiemening, soms wonen



Functionele bedrijfsomgeving

- Hoge(re) milieucategorieën (3-6)
- Grootschalige verkaveling
- Goede (multimodale) bereikbaarheid
- Perifeer gelegen
- Veel industriële en logistieke bedrijven



Voorzieningen, retail en leisure

- Onderwijs- en zorgvoorzieningen
- Sport- en eventlocaties
- Leisurelocaties
- Stadsdeelcentra en PDV/GDV
- Defensie



Zelfstandige vestigingen

- Bedrijven verspreid door de stad
- Ligging buiten de werklocaties
- Uiteenlopende sectoren (niet-agrarisch)
- Kan een kantoorpand of bedrijfshal zijn



Werken in woonwijken

- Gebieden met overwegend woonfunctie
- Werkfunctie is ondergeschikt
- Bedrijven aan huis en zelfstandigen
- Thuiswerken

Verscheidene verschijningsvormen per type werklocatie



Centrumomgeving

- Binnenstad
- Stadsstraat



Innovatie omgeving

- Science park
- Innovatiecampus
- Faciliteitscampus
- Innovatiedistrict



Gemengde woon-werkwijken

- Productieve wijk
- Creatieve wijk
- Zakelijke wijk



Gemengd bedrijvenpark

- Productie & Handel (B2B)
- Dienstverlening (B2C)
- Hoogwaardig



Zakelijke kantooromgeving

- Stationsomgeving IC
- HOV-knoop niet-IC
- Snelweg kantorenmilieu
- Uitvalsweg kantorenmilieu



Functionele bedrijfsomgeving

- Industriehaven
- Industrieel milieu
- Logistiek milieu
- Agribusiness milieu
- Cleantech-circulair milieu

Overzicht met toekomstbeeld werklocaties Arnhem (zie ook kaartbeeld)



Centrumomgeving

- Binnenstad
- Stadssingels
- Velperweg e.o.
- Westelijk deelgebied / Utrechtsestraat



Innovatie omgeving

- Connectr Energy Innovation Lab (IPKW)
- Campus HAN / HVHL / Yuverta
- Arnhem's Buiten
- Papendal



Gemengde woon-werkwijken

- Coehoorn Centraal
- Transvaalbuurt
- Modekwartier
- Spijkerkwartier e.o.
- Coberco Melkfabriek
- Kronenburg e.o.
- RijnPark



Gemengd bedrijvenpark

- IJsseloord II ('Binnen')
- IJsseloord I
- De Bakenhof
- De Overmaat
- Rijkerswaard



Zakelijke kantooromgeving

- Bestuurskwartier
- Gelderse Poort
- IJsseloord II ('Rand')
- Arnhem Centraal



Functionele bedrijfsomgeving

- Het Broek
- IPKW
- Nieuwe Haven
- Koningspleij Noord

Bijlage 2 Werkgelegenheid en bedrijven per werklocatie

Werklocatie	oppervlakte in m2	2018		2019		2020		2021	
		aantal bedrijven per ha	aantal banen per ha	aantal bedrijven per ha	aantal banen per ha	aantal bedrijven per ha	aantal banen per ha	aantal bedrijven per ha	aantal banen per ha
Arnhem's Buiten	407121	1	68	1	66	1	70	1	85
Bakenhof	50.993	4	56	4	56	4	57	4	51
Bedrijventerrein Het Broek	680.625	4	86	4	87	4	90	5	88
Bedrijventerrein Rijkerswoerd	155.254	4	105	3	107	3	113	3	115
Bestuurskwartier	107.427	2	336	3	348	3	355	3	372
Binnenstad	424.244	25	145	26	148	27	143	29	135
Campus HAN-HVHL	492.092	0	35	0	37	0	37	0	39
Coehoorn	27.397	29	204	27	209	28	216	24	88
De Overmaat	187.314	3	34	3	36	3	34	4	34
Gelderse Poort	155.411	5	142	5	142	7	233	10	238
IJsseloord 1	159.390	6	99	6	100	6	75	6	76
IJsseloord II 'Rand'	185.565	6	211	7	211	9	198	9	204
IJsseloord II 'Midden'	288.760	1	43	1	42	1	48	2	57
IPKW	626.638	1	24	1	30	1	29	1	27
Kronenburg e.o.	31.287	3	633	4	683	4	736	3	705
Modekwartier	183.748	16	39	16	38	17	38	18	38
Nieuwe Haven	269.044	1	3	1	4	1	4	1	5
Papendal	1.332.606	0	7	0	7	0	6	0	7
RijnPark	652.258	3	70	3	71	3	52	3	57
Spijkerkwartier e.o.	313.592	20	41	21	43	22	43	23	44
Stadssingels	147.540	21	317	22	314	22	309	23	316
Stationsgebied Arnhem Centraal	464.359	11	232	11	232	11	227	11	234
Transvaalbuurt	73.267	20	76	20	75	21	82	22	71
Utrechtsestraat	243.168	8	24	8	25	8	28	8	28
Velperweg e.o.	267.048	5	139	6	143	6	131	6	142

Bron: Provinciale Werkgelegenheidsenquête (PWE), bewerking afdeling Informatie gemeente Arnhem