

Profiel & Toekomstbeeld Werklocaties Nijmegen

Verdieping

Uitgevoerd in opdracht van:
Gemeente Nijmegen

Buck Consultants International
Februari 2024

Profiel & Toekomstbeeld Werklocaties Nijmegen

Voor zeven Nijmeegse werklocaties – vijf bedrijventerreinen en twee campussen – is een economisch en ruimtelijk profiel neergezet én is een toekomstbeeld op hoofdlijnen geschetst. Het profiel is gebaseerd op beschikbare documentatie over de gebieden (bijv. gebiedsvisies) en op databronnen. Het toekomstbeeld komt voort uit gesprekken met de gemeente Nijmegen over de toekomst van de werklocaties, fysieke locatiebezoeken met accountmanagers en vertegenwoordigers vanuit het bedrijfsleven en bureauexpertise van BCI over toekomstbestendige werklocaties. De opgaven voor de zeven werklocaties zijn verschillend, zeker omdat een aantal locaties in de komende jaren volop tot ontwikkeling gaan komen, denk aan De Grift en Winkelsteeg. Op andere werklocaties ligt de opgave veel meer in het optimaliseren en het gericht versterken van de bedrijfsomgeving.

1. **Trade Port Nijmegen West**
   - Noord-Kanaalhaven (incl. ENGIE, NYMA en Vasim)
   - Oost-Kanaalhaven
   - West-Kanaaldijk
   - Industrieplein
   - De Sluis Weurt (Beuningen)

2. **Bijsterhuizen** (incl. Wijchense deel)

3. **De Grift en Rietgraaf**
   - De Grift en Rietgraaf
   - De Grift Noord
   - De Grift Zuid
   - De Grift West

4. **Brabantse Poort**
   - Lindenholt
   - Van Rosenburgweg

5. **Winkelsteeg**
   - Winkelsteeg Noord (NXP, excl. campus)
   - Winkelsteeg Zuid (Compaq)

6. **Noviotech Campus**

7. **Campus Heijendaal**

© Buck Consultants International, 2024

Overzicht werklocaties



Werklocaties Nijmegen

1. Trade Port Nijmegen West (incl. De Sluis Weurt)
2. Bijsterhuizen (incl. Wijchense deel)
3. De Grift en Rietgraaf (en Park15, Overbetuwe)
4. Brabantse Poort
5. Winkelsteeg
6. Noviotech Campus
7. Campus Heijendaal

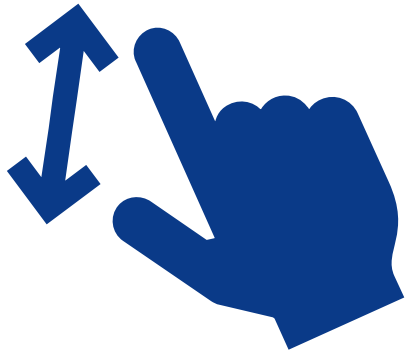
© Buck Consultants International, 2024

Profiel & Toekomstbeeld Werklocaties

Opgebouwd uit vijf onderdelen

- **Uitgangssituatie economie en ruimtegebruik**: inzicht op hoofdlijnen in de huidige economische én ruimtelijke betekenis van de betreffende werklocatie. Denk hierbij aan: planomvang, economisch profiel, aantal banen per sector, (multimodale) bereikbaarheid, maximale hindercategorie etc.

- **Kansen en opgaven**: beschrijving van de onderscheidende kwaliteiten van de werklocatie en kansen die hieruit voortvloeien. Dit op basis van recent uitgevoerde onderzoeken, signalen vanuit bedrijven, en consequenties van maatschappelijke transities.



- **Lopende plannen en initiatieven**: weergave van plannen en initiatieven die op dit moment al spelen op de werklocatie, bijvoorbeeld vastgelegd in ontwikkelvisies, convenanten of deals. Dit laat zien op welke vlakken er nieuwe initiatieven gewenst zouden kunnen zijn.

- **Toekomstbeeld 2040**: advies over het toekomstbeeld in 2040 van de werklocatie op basis van de voorgaande onderdelen én de overkoepelende ambitie voor werklocaties van Nijmegen. Hierbij wordt nadrukkelijk ook gekeken naar de onderlinge samenhang tussen de werklocaties.

- **Handelingsperspectief**: eerste formulering van concrete acties voor de gemeente Nijmegen, al dan niet in samenwerking met het bedrijfsleven. Het onderdeel laat zien waar de sturingsruimte zit om bij te dragen aan de toekomstige ontwikkelrichting.

© Buck Consultants International, 2024

1 Trade Port Nijmegen West

Uitgangssituatie economie en ruimtegebruik

Trade Port Nijmegen West (TPN-West) is een bedrijventerrein met een zeer grote diversiteit aan bedrijfsactiviteiten. Het varieert van kantoorgebruik tot groothandel, en van watergebonden bedrijven tot zware industrie. Het bedrijventerrein is op te delen in vijf deelgebieden, met samen een totale omvang van 270 hectare (bruto).

A. *West Kanaaldijk*: veel bedrijven in de maak- en procesindustrie en vervoer en opslag sector. Totale omvang van deelgebied is 100 hectare bruto (83 hectare netto). Er is ruimte voor bedrijven tot maximaal milieucategorie 5.3;

B. *Oost-Kanaalhaven*: logistieke- en industriebedrijven, waaronder watergebonden kavels in de insteekhaven langs het Maas-Waalkanaal. Totale omvang van 111 hectare bruto (96 hectare netto), met ruimte voor bedrijven tot milieucategorie 5.2. Ook het Mercuriuspark (met nog enkele kavels) valt binnen dit deelgebied;

C. *Industrieplein*: variëteit aan bedrijven, waaronder bouw- en opslagbedrijven. Totale omvang van 7 hectare, met ruimte voor bedrijven tot milieucategorie 3.2;

D. *Noord-Kanaalhaven*: bedrijventerrein met omvang van 53 hectare bruto (45 hectare netto) met ruimte voor bedrijven tot milieucategorie 4.2. Deel van het gebied betreft het voormalige ENGIE-terrein en containerterminal BCTN is er gevestigd. Ook de Vasim en NYMA (Waalfront) liggen in dit deelgebied.

E. *De Sluis Weurt*: op grondgebied van Beuningen, o.a. (groot)handelsbedrijven autobedrijven en kleinschalige productiebedrijven (maximale milieucategorie 4.1). Omvang van het deelgebied is 22 hectare bruto (21 hectare netto).

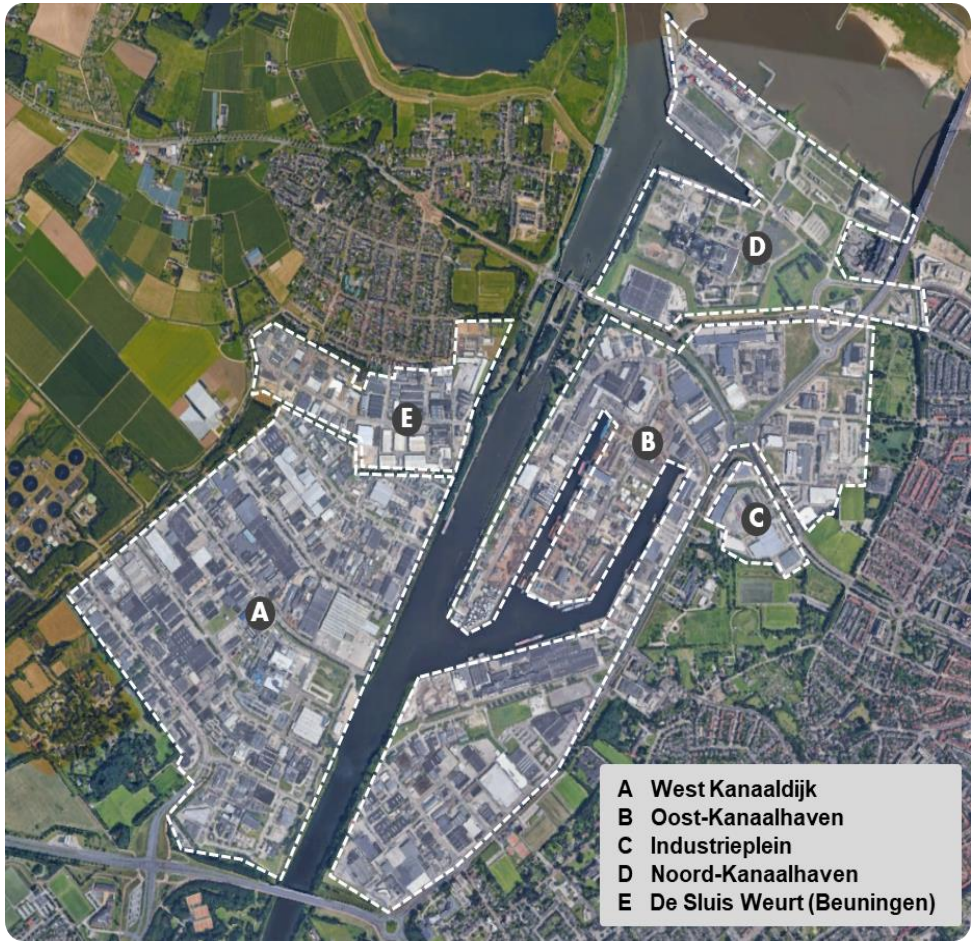
TPN-West huisvest in totaal 10.500 banen, verspreid over 530 verschillende bedrijfsvestigingen (PWE-Gelderland 2021). De banen zijn sterk geconcentreerd in de sectoren groothandel, vervoer & opslag en bouwnijverheid.



© Buck Consultants International, 2024

1 Trade Port Nijmegen West

Economisch profiel: zeer grote diversiteit aan bedrijfsactiviteiten, deels watergebonden. Het varieert van kantoorgebruik tot groothandel, en van watergebonden bedrijven tot zware industrie. Het bedrijventerrein is op te delen in vijf deelgebieden, met samen een totale omvang van 270 hectare (bruto).



Planfase

- (Vastgesteld) en onherroepelijk
- Vastgesteld
- Ontwerp
- Plan in structuurvisie
- Ruimtelijk plan

Planregels

Maximale milieucategorie	5.3

Wegontsluiting

- Snelweg
- Hoofdweg
- Lokale weg

Multimodaliteit

- Water
  - Openbaar
  - Particulier
- Spoor
  - Openbaar
  - Particulier
- Geen

OV-ontsluiting

- Trein
  - Op terrein
  - <500 m
- **Bus**
  - Op terrein
  - <300 m
- Geen

Planomvang

Bruto	272 ha
Netto	231 ha
Netto uitgegeven	228 ha*
Netto beschikbaar	3 ha
- waarvan privaat	0 ha

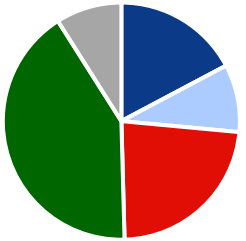
Type terrein

- Industrie
- Logistiek
- Gemengd
- Diensten
- Grote solitaire vestiging

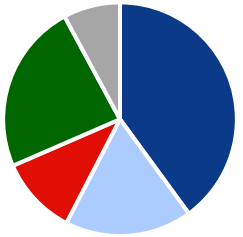
** Door de herontwikkeling van het ENGIE-terrein komen bij vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan (nu ontwerp) meerdere (watergebonden) kavels beschikbaar (zie p.10)*

Bedrijfssamenstelling

Banen (incl. uitzendkrachten)



Vestigingen



Segment	Banen (incl. uitzendkr.)	Vestigingen
Totaal	**10.523**	**533**
Bouw, handel en reparatie	1.815	213
ICT en zakelijke diensten	971	94
Industrie en nutsbedrijven	2.430	58
Logistiek en groothandel	4.361	126
Overig	946	42

Bron: PWE Gelderland, 2022

© Buck Consultants International, 2024

Uitgangssituatie economie en ruimtegebruik

TPN-West is niet alleen van lokale economische waarde voor Nijmegen, maar vervult ook een belangrijke regionale functie. Het vestigingsklimaat is uitstekend voor grootschalige, zwaardere en (deels) watergebonden bedrijvigheid.

Bedrijventerrein TPN-West is grotendeels geluidgezoneerd en beschikt over specifieke ruimte voor activiteiten binnen in hogere milieucategorieën (4 en 5). Centraal in het gebied zijn de hoogste categorieën mogelijk en dit loopt geleidelijk af richting de randen van het gebied. De bedrijven die gebruik maken van de gezoneerde ruimte zijn qua vestigingseisen als volgt te typeren:

- Veroorzaken stof-, geur-, verkeer- en/of geluidshinder en/of zijn risicovol vanuit de kaders voor externe veiligheid en moeten op afstand liggen van ‘gevoelige’ functies (zoals wonen);
- Ontplooien veel activiteiten op het buitenterrein (tijdelijke opslag, bewerken van materialen etc.) en/of hebben op- en overslagactiviteiten via de weg of via de binnenvaart
- Zijn zeer sterke geworteld op de eigen locatie (‘honkvast’), vanwege hoge investeringen in productiemiddelen en het ontbreken van alternatieve vestigingslocaties

De watergebondenheid van bedrijventerrein TPN-West maakt van Nijmegen een bovengemiddeld knooppunt in de goederenvervoerscorridors (GVC) Oost en Zuidoost. Via de Oostkanaalhavens, de insteekhaven van ENGIE en de containerterminal van BCTN is op en overslag van containers, bulkgoederen en op termijn ook energie mogelijk.

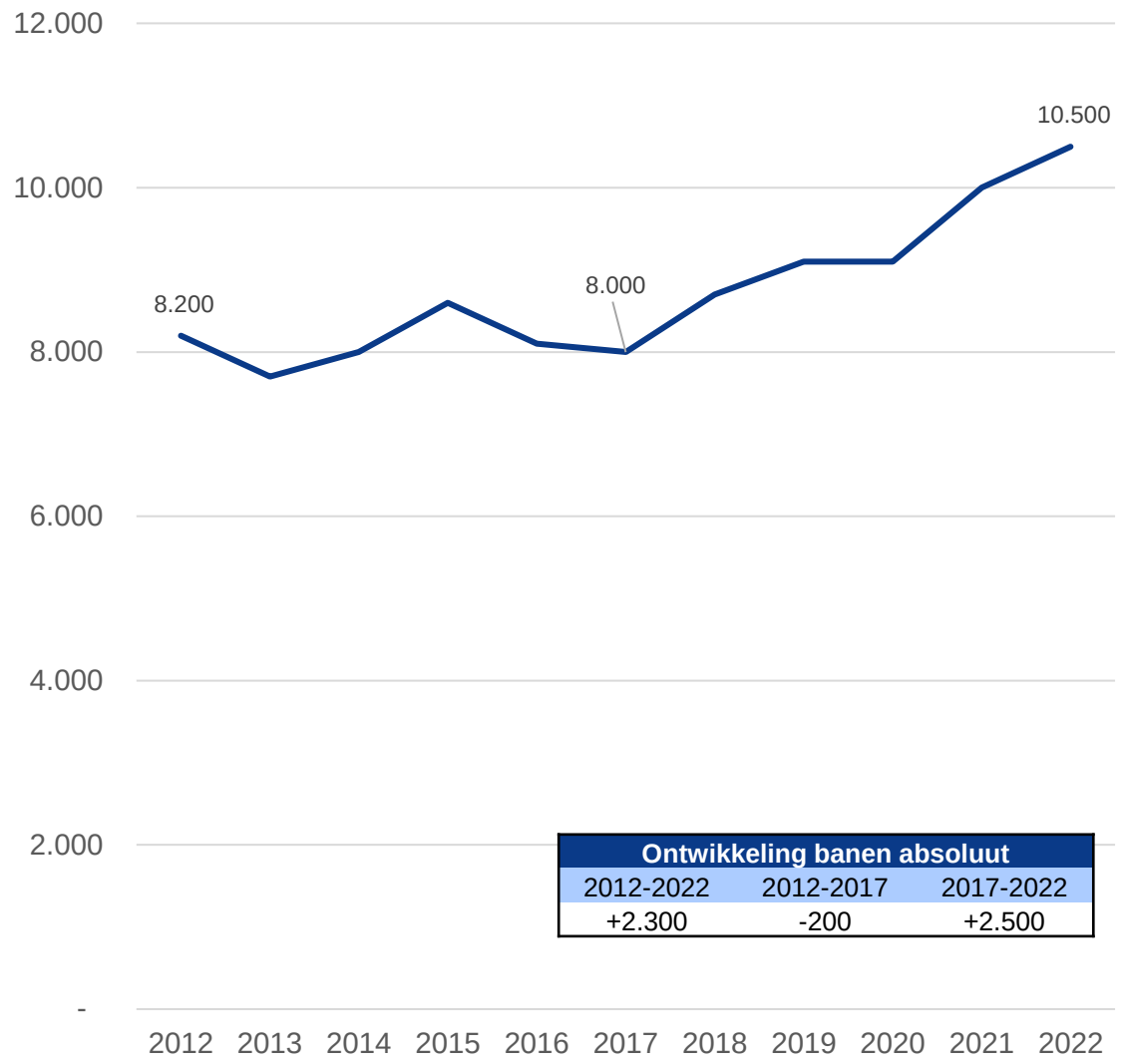
De overslag bedraagt circa 1 miljoen ton per jaar en dit staat gelijk aan 67.000 vrachtbewegingen per jaar over de weg. Samen met de binnenhavens van Utrecht en Oss behoort Nijmegen tot de top 3 van grote multifunctionele (>1 miljoen ton overslag, meerdere grote overslagstromen in verschillende overslagcategorieën) binnenhavens in Nederland (o.b.v. Binnenhavenmonitor).

TPN-West telt in totaal 15 watergebonden bedrijven die actief gebruik maken van het vaarwater. Dit zijn bedrijven die afhankelijk zijn van de verbinding via het water voor aan en afvoer van goederen. Op verschillende watergebonden kavels is sprake van ‘droog gebruik’ of er zijn geen economische activiteiten. Voorbeelden hiervan zijn: de voormalige papierfabriek Sappi, voormalige locatie van coatingbedrijf Rhenania en sinds kort ook asfaltcentrale APN die door de gemeente Nijmegen is aangekocht.

Van de in totaal 10.500 banen in het gebied zijn er naar schatting van de Binnenhavenmonitor (in 2019) 1.300 direct gerelateerd aan de binnenhaven bij de 15 watergebonden bedrijven. Van het totaal aantal banen binnen TPN-West is de inschatting (Economische Impact Havengebied, gemeente Nijmegen) dat hiervan 26% een praktisch opleidingsniveau betreft, 46% middelbaar en 27% een hoger opleidingsniveau. Dit deze cijfers komen nagenoeg overeen met de arbeidsmarktanalyses die in het kader van dit onderzoek zijn uitgevoerd (27% praktisch, 43% middelbaar en 30% een hoger opleidingsniveau).

© Buck Consultants International, 2024

Ontwikkeling banen (2012-2022)



Ontwikkeling banen absoluut		
2012-2022	2012-2017	2017-2022
+2.300	-200	+2.500

Voorbeelden werkgevers

BCTN – Connecting the Flows

HYSTER-YALE GROUP

DE VASIM

Sligro Food Group

byondis

koole TERMINALS

© Buck Consultants International, 2024

Kansen en opgaven

Op veel plekken in Nederland staan de waterontsloten bedrijventerreinen met ruimte voor zwaardere industriële activiteiten volop in de belangstelling. Het zijn werklocaties die beschikken over specifieke kwaliteiten:

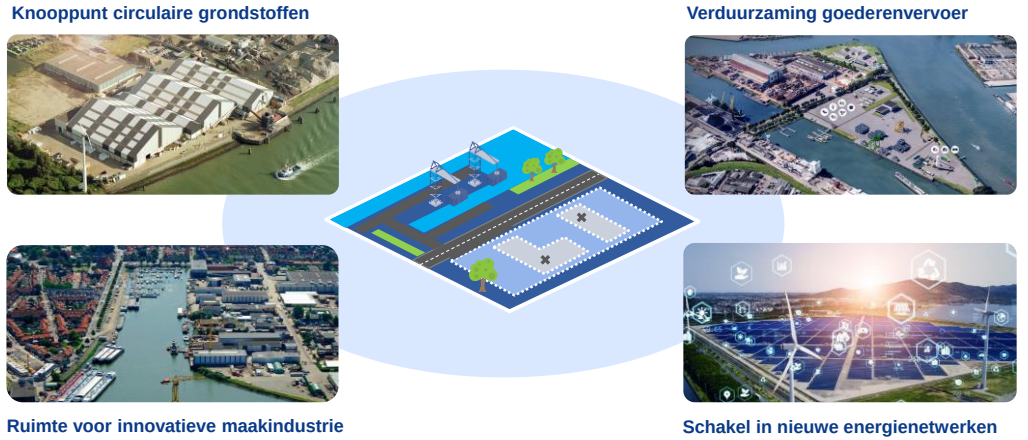
- Mogelijkheid voor watergebonden en –verbonden kavels
- Milieuzonering met richtafstanden voor zwaardere typen bedrijvigheid
- Gunstige stedelijke ligging (en daardoor nabijheid van arbeidskrachten)
- Een reeds aanwezige industriële en logistieke basis met transitieopgave

Desondanks komen dit soort locaties soms ook in het gedrang en bestaat er onduidelijkheid over de toekomst van industriegebieden in een veranderende economie, technologie en maatschappij. Dat leidt tot situaties waarbij:

- Er plannen voor woningbouw worden gemaakt aan de randen van het gebied die tot conflicterende situaties met bedrijven kunnen leiden;
- Door de onzekerheid kan sprake zijn van achterblijvende investeringen in de benodigde (haven)faciliteiten, die nodig zijn voor gevestigde bedrijven;
- Er sprake is van veroudering en inefficiënt ruimtegebruik op verschillende zones in het gebied en het ontbreekt aan een helder ruimtelijk-economisch raamwerk als basis voor besluitvorming;
- Er in toenemende mate klachten worden geuit door omwonenden of belangengroepen aan de deur van industriële bedrijven.

Het is een zorgelijke ontwikkeling dat de toekomst van de watergebonden locaties voor industrie en logistiek niet altijd gegarandeerd is. De zeer beperkte beschikbaarheid van dit soort locaties in combinatie met de grote transities waar we voor staan maakt het tot cruciale vestigingslocaties in de ‘next economy. Recent is dit ook weer onderstreept door het PBL met het onderzoek naar ruimte voor de circulaire economie.

Werklocaties zoals TPN-West gaan een rol spelen in de grote maatschappelijke en economische opgaven waar we voor staan. Dat geldt in het bijzonder voor de volgende vier perspectieven:



Kansen voor TPN-West als:

- Knooppunt voor circulaire grondstoffen: met specialistische grondstoffenhubs in de insteekhavens op de watergebonden kavels (waardeherwinning);
- Schakel in toekomstig energienetwerk: netwerk van tank- en laadfaciliteiten voor schone brandstoffen en groene stroom en als uitvalsbasis voor zero emissie mobiliteit (stadslogistiek, vrachtverkeer én binnenvaart);
- Verduurzaming goederenvervoer (CO2): doorontwikkeling als bovengemiddeld knooppunt op de goederenvervoercorridor (multimodaal vervoer stimuleren);
- Ruimte voor innovatieve maakindustrie: creëren van (schuif)ruimte voor groei van bedrijven en beter benutten watergebonden kavels (verplaatsen van ‘scheefwerkers’).

© Buck Consultants International, 2024

Lopende plannen en initiatieven

Gebiedsvisie TPN-West

In de Gebiedsvisie TPN-West (2020) van de gemeenten Nijmegen en Beuningen is een gedragen toekomstbeeld opgesteld in samenwerking met de omgeving. De kernboodschap van de gebiedsvisie voor TPN-West: *'een industriegebied waar de focus ligt op duurzame economische ontwikkeling en leefbaarheid, zowel binnen het gebied als in de omringende woonwijken'.*

Op basis van de kernboodschap (visie) zijn er zeven ambities geformuleerd, waarmee nader richting is gegeven aan de uitvoering. Dit zijn (vrij vertaald):

- Vestigingsklimaat versterken dat is gericht op maakindustrie, logistiek, energie en watergebonden bedrijvigheid;
- Bedrijven en overheden werken samen aan 'schoon, heel en veilig';
- Er is proactief en laagdrempelig contact tussen partijen (Omgevingsdialoog);
- Streven naar verminderen van milieudruk op de leefomgeving;
- Energieneutraal in 2040;
- Ontwikkeling circulaire economie;
- Duurzaam transport en mobiliteit over weg en water.

In de gebiedsvisie wordt ingezet om TPN-West door te ontwikkelen als innovatie ecosysteem van regionale betekenis. Onderdeel van deze gebiedsgerichte aanpak is het oog voor de menskant van de transitie en de datarevolutie. Er worden nadrukkelijk kansen gezien om de ondernemers (meer dan nu) te faciliteren in het versnellen in de transities naar circulair en duurzaam.

Vanuit het gevestigde bedrijfsleven is er een sterke behoefte aan helderheid over het feit dat bedrijventerrein TPN-West ook in de toekomst een plek blijft met ruimte voor zwaardere (watergebonden) bedrijvigheid. Dit is voor gevestigde bedrijven van belang om investeringen in modernisering en verduurzaming te kunnen doen voor de lange termijn.

Binnen TPN-West of in de directe invloedssfeer daarvan spelen er op dit moment verschillende ontwikkelingen (niet volledig) die vragen om heldere keuzes:

- In het hart van het gebied ligt de voormalige papierfabriek Sappi. Ongeveer 20.000 m² is in gebruik door EKI. De overige ruimte (kavel van ruim 4 hectare aan het water) is een evenementenlocatie. Het is nog onduidelijk welke functie de waardevolle watergebonden bedrijfskavel in de toekomst gaat krijgen;
- Aan de zuidwest kant – in Kinderdorp Neerbosch – is een ambitiedocument vastgesteld. Er is rekening gehouden met voldoende afstand tot het bedrijventerrein, maar volgens de bedrijven beperkt de komst van woningen eventuele investeringsmogelijkheden in de toekomst.
- Op een aantal plekken in het gebied is sprake van veroudering (inefficiënt ruimte gebruik), zoals de Rhenania-kavel aan de Handelsweg;
- In het noorden op het ENGIE-terrein (Industriepark Waal Energie) wordt ruimte gecreëerd voor schonere en duurzame activiteiten. Er zijn koppelkansen voor energie-oplossingen en de gevestigde bedrijvigheid (m.n. maakindustrie) en watergebonden en verbonden bedrijvigheid;
- Rondom de Handelsweg loopt een verkenning voor een klein warmtenet met reële mogelijkheden voor het realiseren van een smart energy hub;
- Op het Mercuriuspark zijn nog enkele uitgeefbare bedrijfskavels voor bedrijven in lagere milieucategorieën beschikbaar.

© Buck Consultants International, 2024

Lopende plannen en initiatieven

Gebiedsvisie Waal Energie

Aan de noordzijde van TPN-West direct aan de Waal op de voormalige locatie van de Centrale Gelderland (Engie-terrein) zijn vergevorderde plannen voor het ‘Industriepark Waal Energie’. ENGIE Energie Nederland N.V. (hierna: ENGIE) is eigenaar van het terrein Centrale Gelderland in Nijmegen. Het gebied van ruim 30 hectare groot gaat ruimte bieden voor schonere en duurzame activiteiten. Door de ontwikkelaar van het gebied wordt gedacht aan de volgende functies:

- Energiestation waar waterstof tanken en e-laden worden gecombineerd
- Grootschalige energieopslag in batterijen & productie van groene waterstof
- Grootschalige energie opwekking aangesloten op het waterstofnetwerk NL
- Duurzame logistiek, watergebonden op- en overslag en maakindustrie
- Stadsdistributie, schoon en stil vervoer van en naar de binnenstad
- Nieuwe groene verbinding tussen Nijmegen, Weurt en buitengebied

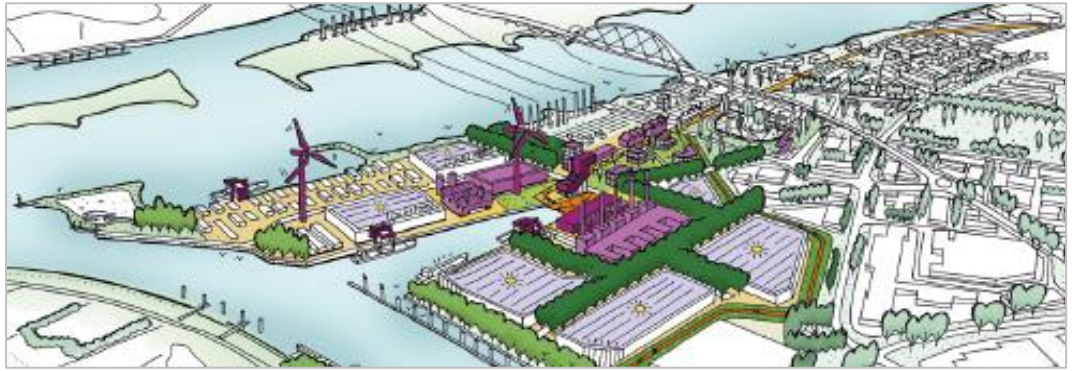
De ontwikkeling kan niet los gezien worden van de bestaande activiteiten op TPN-West. Er liggen unieke kansen om te voorzien in de duurzame energiebehoefte van de industriële bedrijven. Ook biedt het plan kansen voor de doorontwikkeling van de containerterminal (BCTN). Het succes van de gebiedsontwikkeling hangt samen met benodigde investeringen in de Sluis in Weurt. Vervanging en renovatie van het sluizencomplex Weurt van Rijkswaterstaat is van groot belang voor scheepvaart van en naar de Oostkanaalhavens en het industriepark Waal Energie (Engie-terrein).

De herontwikkeling van het gebied zou goed moeten aansluiten op de bestaande economische functie binnen TPN-West en de gewenste ontwikkelingen ten aanzien van economische profilering, verduurzaming en het ruimtegebruik.

Voor herontwikkeling van het gebied zijn ambities geformuleerd:

- Bijdragen aan de energietransitie, zowel in concrete opwekking als door innovatie, educatie en voorbeeldfuncties;
- Onderdeel blijven van het geluidgezoneerde TPN-West, met industriële bedrijvigheid tot maximaal cat. 5.2;
- Gelet op unieke ligging aan het water en aanwezigheid van BCTN is watergebonden (maak-)bedrijvigheid een passende functie.

De ligging van het terrein is uniek en biedt kansen om diverse (watergebonden) bedrijvigheid ruimte te bieden op een strategische locatie in (de regio) Nijmegen. In de huidige plannen is minimaal 12 hectare uitgeefbaar voor (circulaire) watergebonden bedrijven, mits deze het functioneren van het gebied versterken en onderling verbonden zijn door uitwisseling van kennis, diensten en/of producten. Het bestemmingsplan ‘Nijmegen Kanaalhavens -7 (Waal Energie)’ is op dit moment nog niet vastgesteld (ontwerp 2022-09-06).



© Buck Consultants International, 2024

Economisch toekomstbeeld 2040

Het industriegebied TPN-West gaat voor Nijmegen én de regio een cruciale rol spelen in het ruimtelijk faciliteren van de grote maatschappelijke transities en economische opgaven. Het gebied krijgt een sterkere focus op een duurzame economische ontwikkeling en zet stappen als het gaat om leefbaarheid, zowel binnen het gebied als in de direct omgeving. TPN-West koestert hiermee de functie als de 'machinekamer' van Nijmegen en de ruimere regio en biedt ook aantrekkelijke banen voor alle lagen van de bevolking.

Het ruimtelijk-economisch toekomstbeeld gaat uit van de volgende vier pijlers:

A. Ruimte voor circulaire productie en knooppunt voor grondstoffen
B. Schakel in stedelijk en (boven)regionaal duurzaam energiesysteem
C. Kwalitatieve versterking van de logistieke knooppuntfunctie
D. Ruimte voor (watergebonden) innovatieve maakindustrie

A. Ruimte voor circulaire productie en knooppunt voor grondstoffen

Met bedrijven van TPN-West heeft de gemeente Nijmegen een Green Deal gesloten. Er wordt gezocht naar samenwerking rond circulair, klimaatbestendig en energiebewust ondernemen. Op TPN-West kunnen kansen ontstaan als door herontwikkeling van verouderde bedrijfslocaties circulaire bedrijven ingepast worden, die gebruik maken van het water. Transitie van een lineaire- naar een circulaire economie vraagt meer fysieke ruimte. Bestaande én nieuwe bedrijven vragen ruimte voor activiteiten m.b.t. recycling, reparatie, revisie, opknappen en opwaarderen. Om circulaire activiteiten mogelijk te maken, is ruimte nodig voor verzamelen, opslaan, retourlogistiek en distributie.

Bij recyclingactiviteiten is ook ruimte (milieugezoneerd) nodig voor het hoogwaardig scheiden van afval en de opslag van secundaire materialen. Binnen TPN-West zijn er kansen voor de ontwikkeling van specialistische grondstoffenhubs, specifiek in Oostkanaalhaven op de watergebonden kavels.

B. Schakel in stedelijk en (boven)regionaal duurzaam energiesysteem

De ontwikkeling van het Industriepark Waal Energie en de uitbreiding van het warmtenet van de ARN kan een enorme impuls geven aan de versnelling van duurzame transities binnen TPN-West. Er gaan unieke kansen ontstaan om te voorzien in de duurzame energiebehoefte van met name de industriële bedrijven met een hoog energieverbruik. TPN-West kan op het thema duurzame energie binnen Nederland een koplopersrol gaan vervullen en ook een aantrekkende werking ontwikkelen op energie-gerelateerde bedrijvigheid. Daarnaast kan het Industriepark Waal Energie zich ontwikkelen tot dé uitvalsbasis voor zero emissie mobiliteit voor stadslogistiek en duurzaam vracht- en scheepsvervoer.

C. Kwalitatieve versterking van de logistieke knooppuntfunctie

TPN-West vormt samen met Bijsterhuizen en Park15 de 'backbone' van de bovengemiddelde knooppuntfunctie van Nijmegen. Voor de komende jaren wordt een grote vraag verwacht naar ruimte voor de logistieke sector en zijn er hoge ambities voor verduurzaming van het knooppunt. Vanwege de beperkte nieuwe ruimte binnen TPN-West gaat de focus op het versterken van de knooppuntfunctie op het gebied van watergebonden container- en bulkvervoer. De watergebonden plekken in het gebied zijn vanuit dat perspectief cruciaal.

D. Ruimte voor (watergebonden) innovatieve maakindustrie

Het vestigingsklimaat van TPN-West is gericht op de maakindustrie, logistiek, energie en watergebonden bedrijvigheid. Nieuwe ruimte voor bedrijven zal volledig gevonden moeten worden door herontwikkeling en beter benutten van de bestaande ruimte. Dat betekent ook dat bedrijven die niet gebonden zijn aan de vestigingsvoorwaarden van het gebied (bijv. met een lagere milieucategorie) – de zogenaamde 'scheefwerkers' – bij voorkeur niet in het gebied worden toegelaten. Hier dienen vooral relaties gelegd te worden met De Grift en Winkelsteeg waar in de komende jaren nieuwe ruimte ontstaat voor lichtere bedrijvigheid.

© Buck Consultants International, 2024

NYMA-terrein

Het NYMA-terrein is een broedplaats voor cultuur & ambacht, sport, spel, makers & pioniers met bedrijvigheid en een breed palet aan activiteiten voor mensen van binnen en buiten de stad.

Op het terrein ontwikkelt de NYMA makersplaats zich als een permanente voortzetting van De Smeltkroes. Volgens de visie wordt hiermee het stadskapitaal aan creatief ondernemerschap in Nijmegen verrijkt met een plek waar makers zich ontwikkelen en waar vakmanschap, innovatie, cultuur en kunst elkaar aanvullen en de creatieve maakindustrie zich kan versterken.

De overdekte binnenstraat wordt de ruggengraat van de NYMA makersplaats. Door werkruimtes te bouwen aan de Waalzijde, de dijkzijde en aan deze lichte en ruime straat, kunnen er vier voorkanten worden gecreëerd en heeft iedere werkruimte zijn eigen voordeur. Op deze plek biedt de NYMA makersplaats ruimte aan maximaal 250 makers op basis van een verhuurbare vloeroppervlakte van zo'n 4500 m² volgens de huidige indeling.

Door in clusters te werken wordt onderlinge samenwerking tussen ondernemers met op elkaar aansluitende disciplines gestimuleerd en ontstaat er een interessant werkbeeld voor geïnteresseerden van buitenaf. De NYMA makersplaats wordt als een kunstacademie voor ondernemers, geïnspireerd op de uitgangspunten van het Bauhaus.



© Buck Consultants International, 2024

Handelingsperspectief

Ruimtelijk-Economisch Raamwerk TPN-West. TPN-West staat voor grote opgaven en er zijn vele lopende plannen en initiatieven in het gebied zelf én in de direct omgeving. Er is zowel vanuit de gemeente als het bedrijfsleven behoefte aan een integraal en overkoepelend Ruimtelijk-Economisch Raamwerk TPN-West met helderheid over de beleidskaders, de urgente opgaven, een wervend toekomstbeeld 2040/2050 en een uitvoeringsagenda voor (in ieder geval) de volgende thema's:

- Economie en positionering
- Milieu(zonering) en duurzaamheid
- Energietransitie en circulariteit
- Infrastructuur, mobiliteit en parkeren
- Openbare ruimte, klimaatadaptatie en groen
- Kennis, onderwijs en innovatie

De ontwikkeling van Waal Energie (ENGIE-terrein) zal hier een integraal onderdeel van moeten zijn. De ligging van het gebied is uniek en biedt kansen om diverse (watergebonden) bedrijvigheid ruimte te bieden op een strategische locatie in (de regio) Nijmegen.

Afwegings- en beoordelingskader grootschalige bedrijvigheid. Naar voorbeeld van de Actieagenda Campus Nijmegen (voor NTC en Heijendaal) zal ook voor de grootschalige bedrijfsvestigingen in Nijmegen een afwegings- en beoordelingskader opgesteld kunnen worden om beter te kunnen sturen op 'het juiste bedrijf op de juiste plek'. Voor TPN-West zal kritischer gekeken moeten worden naar de gepastheid van bepaalde typen bedrijvigheid binnen het gezoneerde industriegebied (waar de verwachte vraag groter is dan het aanbod).

Daarvoor is een economische zonering wenselijk met specifiek aangewezen ruimte voor: bedrijven met hogere milieucategorieën, watergebonden activiteiten en/of verwerking en recycling van circulaire grondstoffen en eventueel ook voor maakindustrie. Deze gewenste zonering kan concreet doorvertaald worden naar het grond- en vestigingsbeleid (bijv. met kavelpaspoorten en gronduitgifteprotocol) en naar de planregels in het omgevingsplan. De mate waarin er door de gemeente gestuurd kan worden hangt sterk samen met de inzet op herontwikkeling.

Verkennen Regionale Ontwikkelingsmaatschappij (ROM). De herontwikkeling van bestaande bedrijventerreinen is noodzakelijk om de gewenste doelen ten aanzien van efficiënter ruimtegebruik, gewenste bedrijvigheid en typen banen en watergebonden gebruik waar te maken. Naar voorbeeld van andere regio's/steden (zoals ROM-Drechtsteden en de OMU) zou sterker ingezet kunnen worden op het aanjagen van herontwikkeling door een herontwikkelingsmaatschappij. Dat is een organisatie die op enige afstand van de gemeente opereert en beschikt over forse financiële middelen (deels revolverend) en uitvoeringscapaciteit, waardoor ze in staat is verouderde kavels marktconform op te kopen en te ontwikkelen. De kosten voor herontwikkeling verschillen per case, dit hangt o.a. af van de aankoopprijs, saneringskosten, type vastgoed, kwaliteit en duurzaamheid van nieuwbouw. Een nauwere samenwerking met de Ontwikkelings- en Herstructureringsmaatschappij van de provincie Gelderland kan bijvoorbeeld gezocht worden om een versnelling aan te brengen in de transitie van het industriegebied.

© Buck Consultants International, 2024

2 Bijsterhuizen

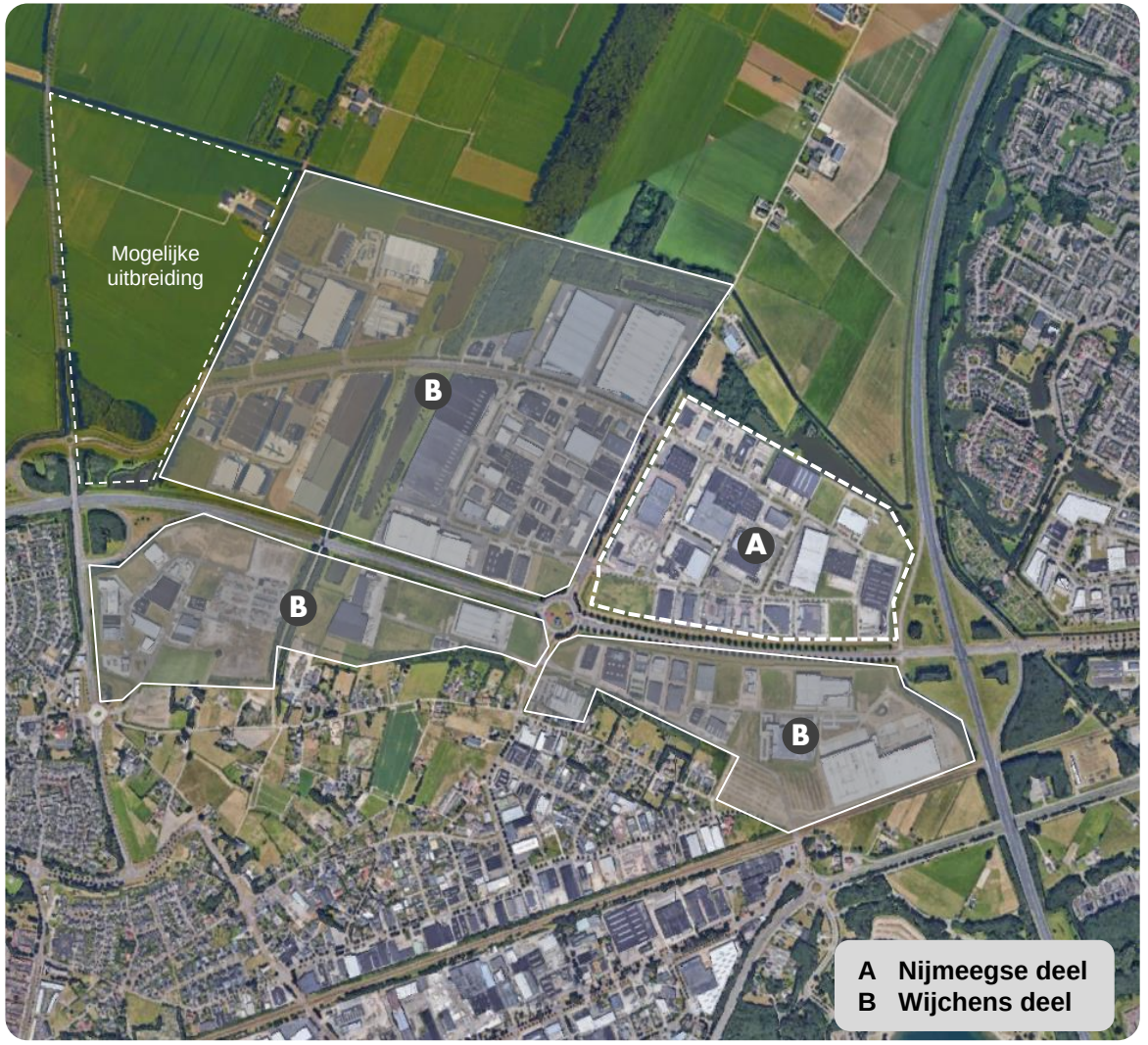
Uitgangssituatie economie en ruimtegebruik

Het bedrijventerrein Bijsterhuizen ligt strategisch aan de A73 en A326 tussen Nijmegen en Wijchen en is interessant voor grootschalige logistiek voor de belevering van grote delen van Oost-Nederland (en Duitsland), voor de (maakindustrie) door de nabijheid van veel arbeidskrachten en voor bedrijven die actief zijn in de agrifoodsector en dicht bij andere foodclusters willen zitten, zoals in de omgeving van Veghel, Wageningen en Venlo. Op het bedrijventerrein is voornamelijk ruimte voor bedrijven met een maximale milieuhindercategorie van 4.1.

De ontwikkeling van Bijsterhuizen is een samenwerking tussen de gemeente Nijmegen en Wijchen, waardoor er sprake is van een Wijchens deel en Nijmeegse deel. Voor de gevestigde bedrijven bestaat dit onderscheid niet of nauwelijks en wordt het gezien als één bedrijventerrein. Onderscheidend voor het bedrijventerrein is de ruimtelijke opzet met veel groen en de centrale vervoersassen en met goede aansluitingen op de A73 en A326 (naar de A50).

Het totale bedrijventerrein is met inmiddels 6.300 banen (2022) van grote economische waarde voor Nijmegen en de regio. In de afgelopen 10 jaar is het aantal banen met bijna 2.000 toegenomen. Op het Nijmeegse deel – met een bruto omvang van ongeveer 40 hectare – zijn 1.200 banen gevestigd bij zo'n 55 vestigingen. Het gaat met name om bedrijven in de logistiek, groothandel en industrie.

Er zijn in 2023 geen kavels meer uitgeefbaar aan bedrijven en daarmee is het huidige plangebied uitontwikkeld. In 2030 staat een uitbreiding gepland van zo'n 27,5 hectare aan de noordzijde van het terrein, op het Wijchens deel (ten oosten van de Schoenaker). De gemeente Wijchen lijkt in te zetten op vestiging van lokale bedrijven (vooral maakindustrie en klassiek gemengd).



© Buck Consultants International, 2024

2 Bijsterhuizen

Economisch profiel: van grote economische waarde voor Nijmegen en de regio. Op het Nijmeegse deel – met een bruto omvang van ongeveer 40 hectare – zijn 1.200 banen gevestigd bij zo'n 55 vestigingen. Het gaat met name om bedrijven in de logistiek, groothandel en industrie.



Planfase

(Vastgesteld) en onherroepelijk	●
Vastgesteld	
Ontwerp	
Plan in structuurvisie	
Ruimtelijk plan	

Planregels

Maximale milieucategorie	4.1

Wegontsluiting

Snelweg	Hoofdweg	Lokale weg
	●	

Multimodaliteit

Water	Spoor	Geen
		●
Openbaar	Openbaar	
Particulier	Particulier	

OV-ontsluiting

Trein	**Bus**	Geen
	●	
Op terrein	Op terrein	
<500 m	<300 m	

Planomvang

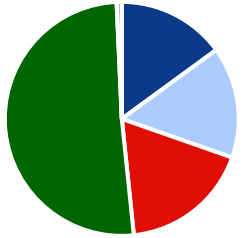
Bruto	223 ha
Netto	164 ha
Netto uitgegeven	164 ha
Netto beschikbaar	0 ha
- waarvan privaat	0 ha

Type terrein

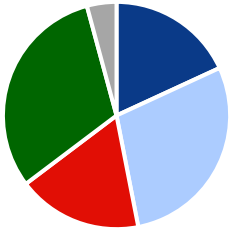
Industrie	●
Logistiek	●
Gemengd	
Diensten	
Grote solitaire vestiging	

Bedrijfssamenstelling

Banen (incl. uitzendkrachten)



Vestigingen

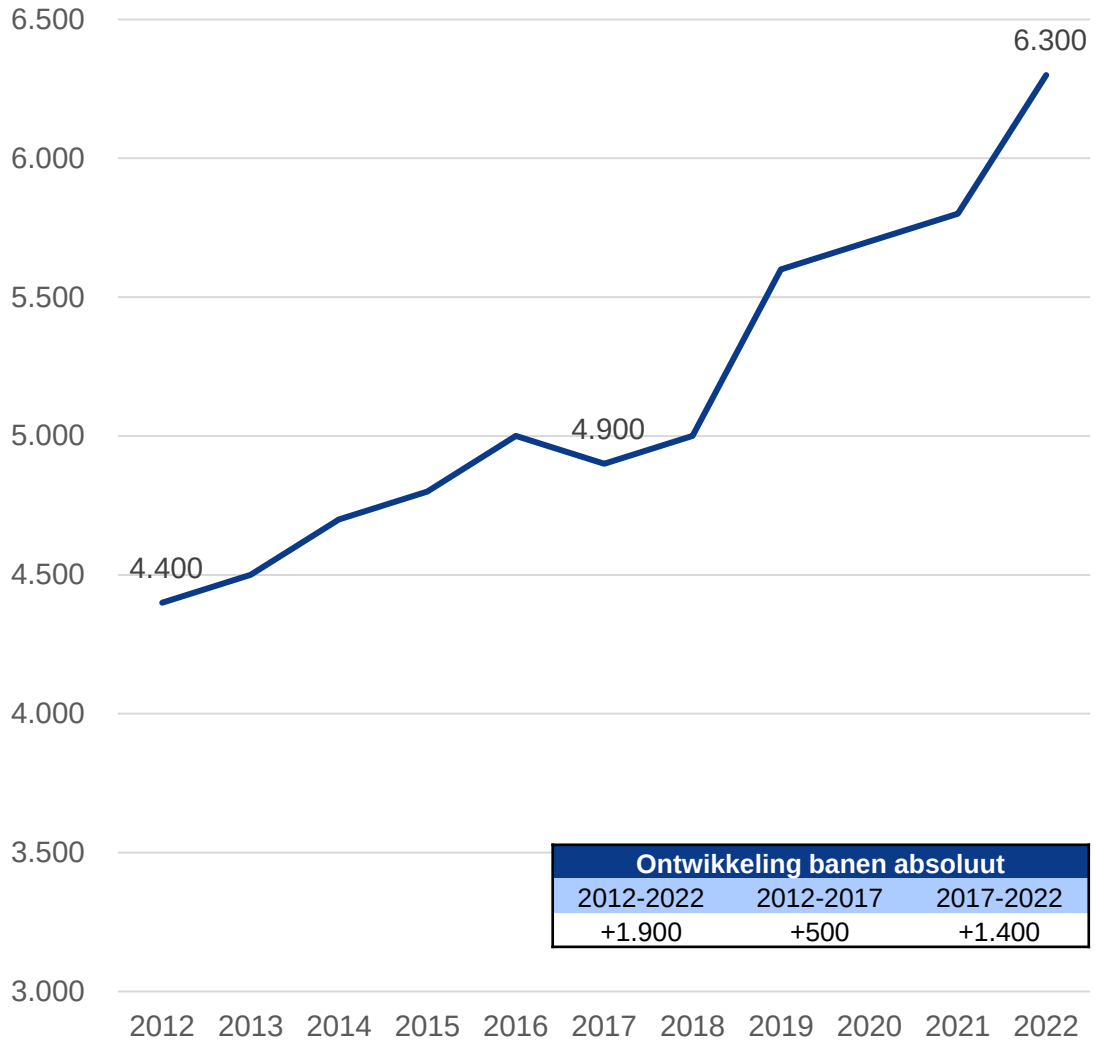


Segment	Banen (incl. uitzendkr.)	Vestigingen
Totaal	**6.300**	**309**
Bouw, handel en reparatie	943	56
ICT en zakelijke diensten	970	89
Industrie en nutsbedrijven	1.133	55
Logistiek en groothandel	3.209	96
Overig	45	13

Bron: PWE Gelderland, 2022

© Buck Consultants International, 2024

Ontwikkeling banen (2012-2022)



Ontwikkeling banen absoluut		
2012-2022	2012-2017	2017-2022
+1.900	+500	+1.400

Voorbeelden werkgevers

DHL

CHEFS CULINAR
PASSION FOR FOODSERVICE

Trymax®

SCANIA

logistieke dienstverlening
MICODO

KROPMAN
INSTALLATIETECHNIEK

© Buck Consultants International, 2024

Kansen en opgaven

De bedrijfsomgeving van Bijsterhuizen wordt door ondernemers al jarenlang positief beoordeeld als het gaat over de kwaliteit van de bedrijfshuisvesting, de bereikbaarheid voor vrachtverkeer en bijvoorbeeld veiligheid. Dit betekent niet dat de aandacht van de gemeente Nijmegen naar de andere werklocaties kan gaan. Er zijn wel degelijk zaken die spelen en die in de komende jaren aangepakt moeten worden, vaak door de bedrijven zelf en soms door of in samenwerking met de overheid.

Belangrijke opgaven voor de komende jaren zijn:

- Beschikbaarheid van elektriciteit: het hoogspanningsnet in Gelderland zit aan de maximale capaciteit en de uitbreiding door Liander gaat nog jaren duren. Voor ondernemers is het nauwelijks mogelijk om: de productie uit te breiden, over te gaan op elektrificeren of om duurzaam opgewerkte energie terug te leveren op het net. Er is daarom behoefte aan een slim lokaal energienetwerk, een Smart Energy Hub.
- Bereikbaarheid: door de toenemende verkeersproblemen bij knooppunt Bankhoef (A50) staat deze plek in de landelijke top-10 van congestie en vertraging en dat heeft impact op de bedrijfsvoering. Het verhelpen van dit knelpunt komt de aantrekkelijkheid en waarde van het bedrijventerrein ten goede. Investeringen voor dit deel van de A50 staan op de planning.
- Openbaar vervoer: de bestaande buslijn wordt weinig gebruikt, omdat de dienstregeling niet goed aansluit op tijden van werknemers (vaak vroeg in de ochtend). Deze zou hier beter op aan kunnen sluiten.
- Veiligheid: niet alleen verkeersveiligheid (truck parkeren) maar ook over welke bedrijven zich vestigen op het terrein (idealiter passend bij huidig profiel van het terrein). Blijven handhaven van de regels in het bestemmingsplan, milieuregels en parkeerregels

Lopende plannen en initiatieven

Uitbreiding

In 2030 staat een uitbreiding gepland van zo'n 27,5 hectare aan de noordzijde van het terrein, op het Wijchens deel (ten oosten van de Schoenaker). Een deel van dit gebied zal voorzien in de uitbreidingsbehoefte van gevestigde bedrijven, mogelijk ook voor bedrijven die nu (op andere bedrijventerreinen) in de regio Nijmegen zitten. Dit draagt bij aan een sterke verankering van bedrijven in de gemeente en regio.

Bereikbaarheid

Wijchen wil in 2035 de bereikbaarheid aanzienlijk verbeterd hebben. Het terrein moet groener, klimaatadaptief worden en ook beter toegankelijk voor wandelaars en fietsers. Ook wil de gemeente investeren in slimme en nieuwe vormen van vervoer. Idealiter worden er hubs (opslagpunten) gecreëerd waar goederen opgeslagen worden zodat verkeersstromen afnemen. Er wordt onderzocht of samen met ondernemers e-vervoersdiensten voor het bedrijventerrein kunnen worden opgezet.

Duurzame energie

De gemeente Wijchen voert momenteel een verkenning uit of er een warmtenet op Bijsterhuizen kan worden aangelegd. Het is aan te raden om als gemeente Nijmegen hierop aan te haken. Met ingang van januari 2025 wil de gemeente Wijchen een waterstoftankstation realiseren. In het kader van de Regionale Energie Strategie (RES) worden mogelijk drie windmolens bij bedrijventerrein Bijsterhuizen geplaatst. Het bedrijventerreinen is inmiddels ook gestart met een verkenning voor een Smart Energy Hub. Dit kan bijdragen aan het verhelpen van knelpunten in het energiesysteem.

© Buck Consultants International, 2024

Economisch toekomstbeeld 2040

Het bedrijventerrein Bijsterhuizen is nu van de ontwikkelfase aangekomen in de beheerfase, waarin de nadruk sterker komt te liggen op het optimaliseren en het kwalitatief op peil houden van het onderscheidende vestigingsklimaat. In de komende jaren blijft de locatie een belangrijke (boven)regionale functie vervullen met aantrekkelijke ruimte voor middelgrote- en grote bedrijfsvestigingen in de sectoren logistiek en maakindustrie. De gevestigde bedrijvigheid heeft veel raakvlakken met de economische speerpunten van zowel Nijmegen als Wijchen en draagt daarmee in belangrijke mate bij aan het economische profiel.

De beschikbaarheid van voldoende elektriciteit is voor de komende jaren (met afstand) de hoogste prioriteit. Naast fysieke ingrepen in het elektriciteitsnet, de benodigde realisatie van een Smart Energy Hub en een waterstof tankstation is het van belang om de organisatiekracht naar een hoger niveau te brengen. Dat betekent dat gevestigde ondernemers meer samen moeten gaan werken aan de energieopgave, bijvoorbeeld door het delen van data, het onderling afstemmen van energiegebruik en het investeren in noodzakelijke voorzieningen.

Bijsterhuizen heeft verder een goede uitgangspositie om de maatschappelijke functie verder uit te gaan bouwen. Samen met het regionaal werkbedrijf en de HAN is er bij de bedrijvenvereniging in de afgelopen jaren veel aandacht uitgegaan naar werknemers met een afstand tot de arbeidsmarkt. Bij het goed functioneren van deze werknemers snijdt het mes aan twee kanten.

Handelingsperspectief

Organisatievorm versnellen energietransitie. Versterken van de organisatiekracht is nodig om de grote opgaven (m.n. energietransitie) gestructureerd en gezamenlijk aan te pakken. Vanuit de beide gemeenten en het bedrijfsleven zouden hiervoor extra middelen beschikbaar gesteld moeten worden om dit op een professionele wijze met elkaar te kunnen doen.

Onvoldoende collectiviteit leidt tot een stroperige en ongestructureerde aanpak, waarbij de kwaliteit van het vestigingsklimaat niet verbeterd kan worden (stilstand is achteruitgang) met een mogelijk negatieve economische impact. Met een gezamenlijk aanpak kan het toekomstig economische verdienvermogen vergroot worden.

Voor Bijsterhuizen zou de invoering van een Bedrijven Investeringszone (BIZ) overwogen kunnen worden, zodat er een collectieve en structurele financiering ontstaat (zonder free riders). Het grootschalige karakter van het bedrijventerrein met financieel slagkrachtige ondernemers in combinatie met de aanwezigheid van de bestaande organisatiestructuren biedt een goede uitgangspositie. Belangrijk is ook dat de beide gemeenten hier volledig achter staan en ook een steentje bijdragen.

© Buck Consultants International, 2024

3 De Grift en Rietgraaf

Uitgangssituatie economie en ruimtegebruik

Bedrijventerrein De Grift is een gebied binnen de gebiedsontwikkeling Waalsprong (Nijmegen-Noord). De Grift ligt direct aan de A15 en is onderdeel van het Knooppunt Nijmegen, dat in regionaal beleid is aangewezen voor ontwikkelingen ten behoeve van grootschalige logistiek (XXL). Nijmegen heeft vanwege de gunstige ligging al geruime tijd plannen voor de doorontwikkeling van dit werkgebied. De Grift is daarmee dan ook dé uitbreidingslocatie voor Nijmegen als het gaat om bedrijvigheid.

Het bedrijventerrein is op te delen in verschillende deelgebieden:

A. *De Rietgraaf*: particulier bezit (Resim) met bedrijfsverzamelgebouwen

B. *De Grift (bestaand):* verschillende type bedrijven (o.a. Evers Specials, Barenbrug)

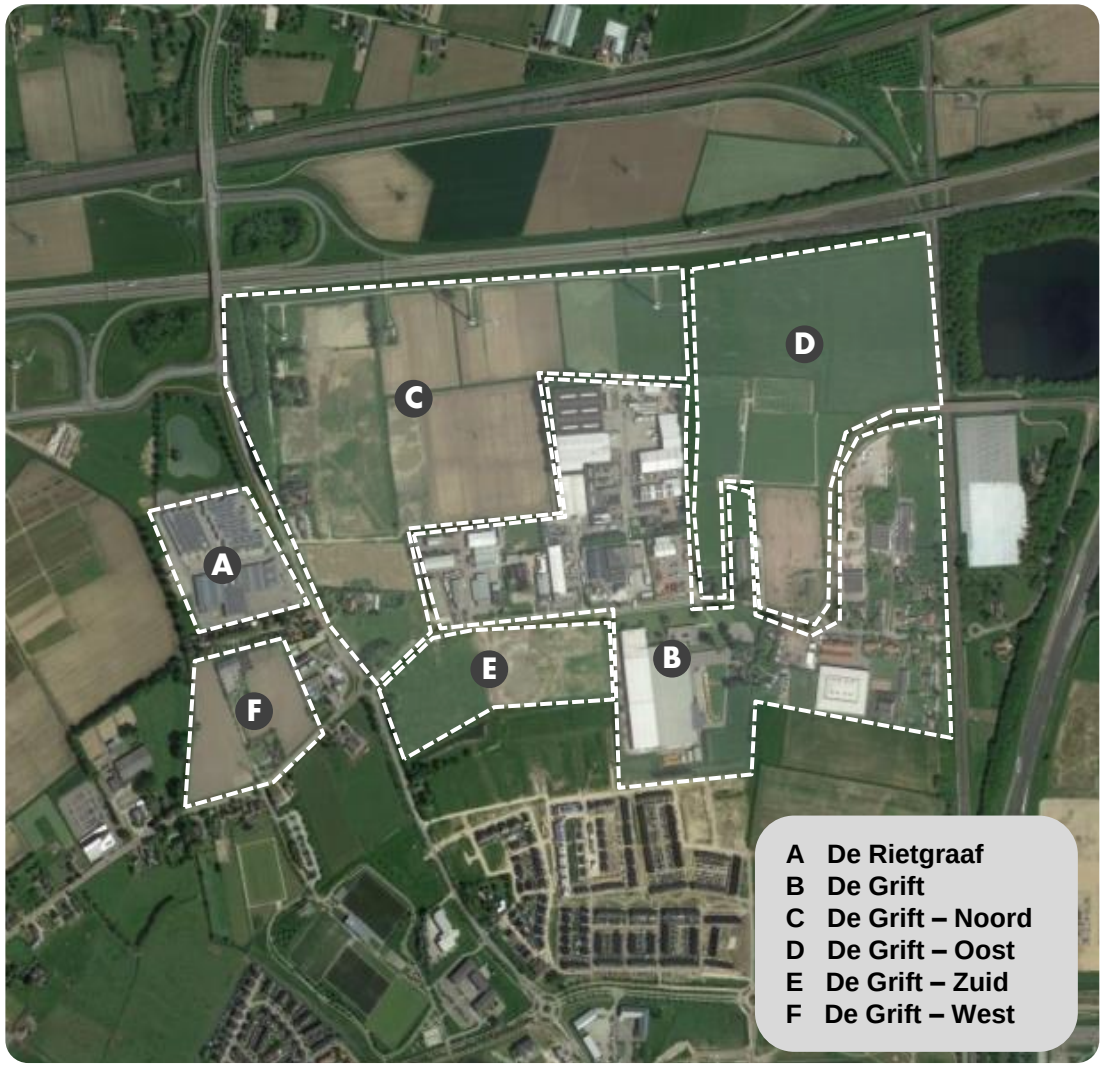
C. *De Grift Noord*: uitbreidingslocatie met mogelijkheden voor XXL-logistiek (15 hectare netto)

D. *De Grift Oost*: uitbreidingslocatie gereserveerd voor opwekking van groene energie (windenergie (tijdelijkheid van 20 jaar) en zonne-energie (tijdelijkheid van 10 jaar)).

E. *De Grift Zuid*: uitbreidingslocatie voor gemengde bedrijvigheid tot 1 hectare (milieucategorie 3.1/3.2)

F. *De Grift West*: uitbreidingslocatie kleinschalige bedrijvigheid (5.000-20.000 m²)

Op dit moment bieden de bedrijventerreinen De Rietgraaf en De Grift ruimte aan 800 banen, verspreid over ongeveer 60 vestigingen. De bedrijven zijn voornamelijk actief in de sectoren groothandel, industrie, tuinbouw en landbouw (PWE-Gelderland 2021). Voor de Grift is in 2020 een Gebiedsvisie opgesteld en dit is in 2022 vertaald naar kwalitatieve bedrijfsprofielen voor De Grift Noord, Zuid en West. Het bestemmingsplan voor uitbreiding is door de Raad vastgesteld. Voor bestaande bedrijven is een revitaliseringsopgave gestart.



© Buck Consultants International, 2024

3 De Grift en Rietgraaf

Economisch profiel: Op dit moment bieden de bedrijventerreinen De Rietgraaf en De Grift, op te delen in 6 deelgebieden, ruimte aan 800 banen, verspreid over ongeveer 60 vestigingen. De bedrijven zijn voornamelijk actief in de sectoren groothandel, industrie, tuinbouw en landbouw.



Planfase

- (Vastgesteld) en onherroepelijk
- Vastgesteld
- Ontwerp
- Plan in structuurvisie
- Ruimtelijk plan

Planregels

Maximale milieucategorie	4.1

Wegontsluiting

- Snelweg
- Hoofdweg
- Lokale weg

Multimodaliteit

- Water
  - Openbaar
  - Particulier
- Spoor
  - Openbaar
  - Particulier
- Geen

OV-ontsluiting

- Trein
  - Op terrein
  - <500 m
- **Bus**
  - Op terrein
  - <300 m
- Geen

Planomvang

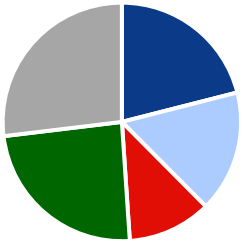
Bruto	84 ha
Netto	69 ha
Netto uitgegeven	30 ha
Netto beschikbaar	1 ha
- waarvan privaat	0 ha

Type terrein

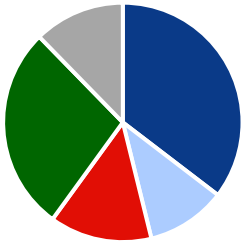
- Industrie
- Logistiek
- Gemengd
- Diensten
- Grote solitaire vestiging

Bedrijfssamenstelling

Banen (incl. uitzendkrachten)



Vestigingen

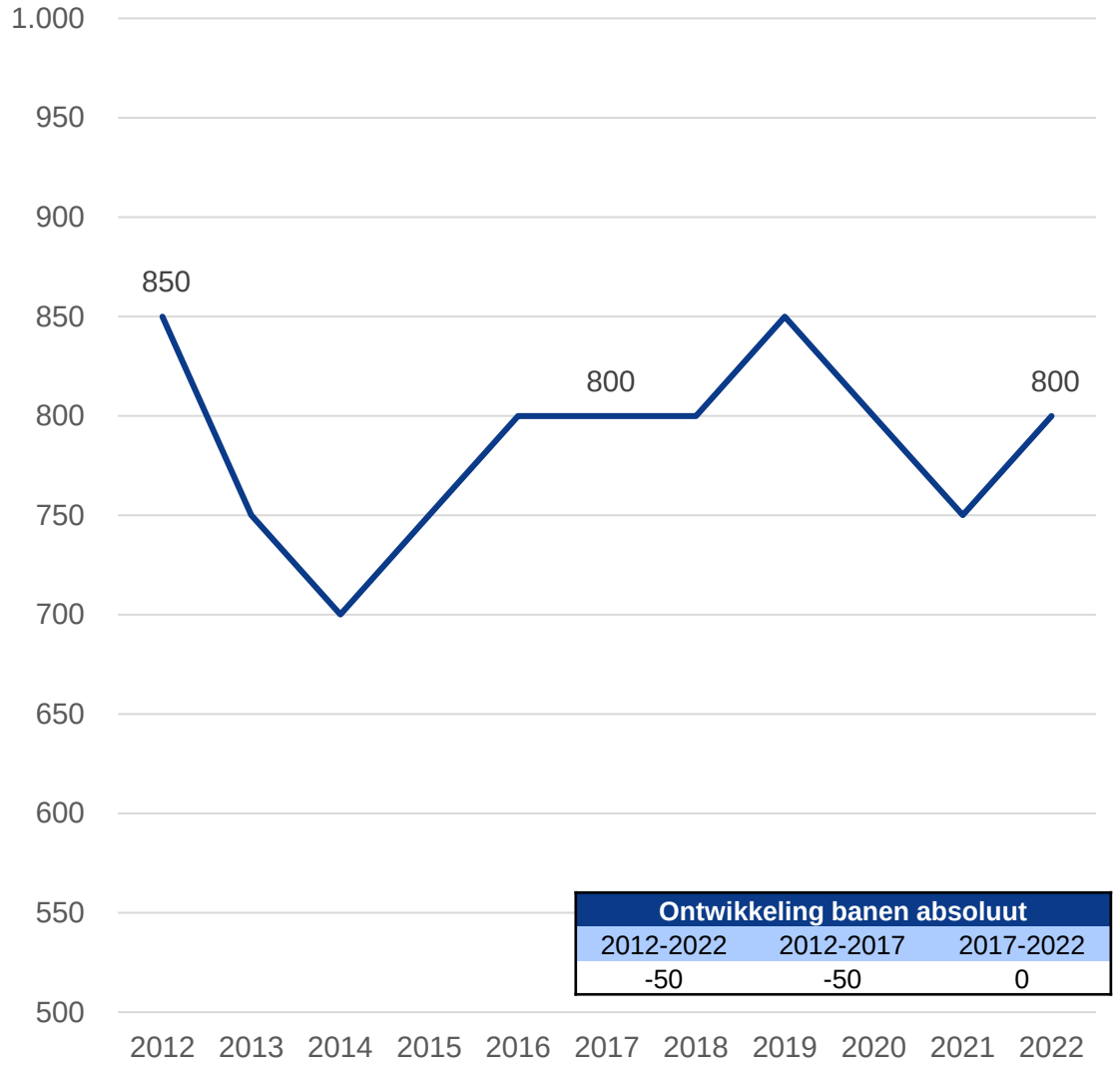


Segment	Banen (incl. uitzendkr.)	Vestigingen
Totaal	**799**	**65**
Bouw, handel en reparatie	168	23
ICT en zakelijke diensten	132	7
Industrie en nutsbedrijven	91	9
Logistiek en groothandel	193	18
Overig	215	8

Bron: PWE Gelderland, 2022

© Buck Consultants International, 2024

Ontwikkeling banen (2012-2022)



Ontwikkeling banen absoluut		
2012-2022	2012-2017	2017-2022
-50	-50	0

Voorbeelden werkgevers

ZAAT

BARENBRUG

ynvolve

eversspecials

WIDO KRAANVERHUUR

VAN WIJK AANNEMER & GRONDVERZET

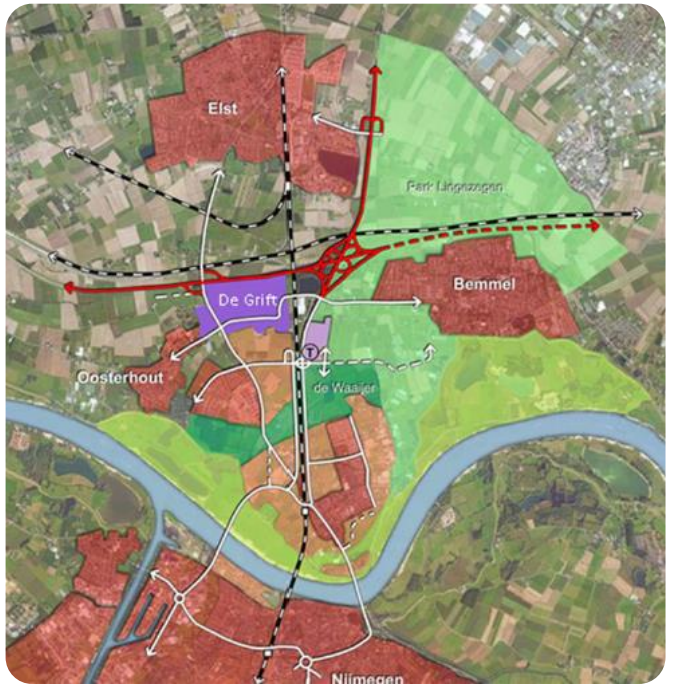
© Buck Consultants International, 2024

Kansen en opgaven

Het plan De Grift Noord, Zuid en West voorziet in een netto ontwikkeling van ruim 30 hectare nieuw areaal. Het is de laatste grote uitbreidingslocatie in de bedrijventerreinenportefeuille van gemeente Nijmegen. In de komende jaren is er sprake van een hoge marktvraag, waardoor de gemeente de luxe heeft om selectief te zijn in het type bedrijven.

Er is een onderscheid gemaakt in XXL-logistiek (15 hectare), regionale (8,4 hectare) en lokale (7 hectare) bedrijvigheid. De goede bereikbaarheid van het gebied biedt kansen:

- Gunstige ligging aan de A15 en op korte afstand van de A50;
- Kansen voor emissie loze stadslogistiek op De Grift;
- Nijmegen én Arnhem (en Zero Emissie Zones in beide steden) zijn in een kwartier te bereiken;
- Nabijheid Betuweroute en nieuwe Railterminal Gelderland bij Valburg;
- Nabijheid binnenhaven van Nijmegen.



De ontwikkeling van de Grift biedt daarom goede moeilijkheden om concreet in te spelen op het behalen van maatschappelijke, ecologische en economische ambities. Dat geldt ook voor de bestaande delen van het bedrijventerrein rondom de Stationsstraat en De Rietgraaf.

De panden in de bestaande gebieden zijn functioneel voor het bedrijfsproces, maar hebben een matige uitstraling en zijn veelal verouderd. Er is een revitaliseringsbudget van 3,8 miljoen beschikbaar wat kan worden gebruikt om o.a. de nutsvoorzieningen en het openbaar gebied te moderniseren. Dit biedt kansen voor (particuliere) investeringen in het gebied (sneeuwbaleffect).

Nijmegen werkt samen met Overbetuwe aan verbetering van de infrastructuur, onder de noemer Verkeersmaatregelen Afslag 38. Dit behelst onder meer vervanging van het viaduct over de A15 en een veilige fietsverbinding Elst-Nijmegen (aansluitend op regioproject Veluwewaalpad). Op dit moment zet netcongestie een rem op ontwikkeling van het werkgebied. Met een nieuw transformatorstation wordt de netcongestie naar verwachting op termijn opgelost. Het kan tot 2028 duren voordat er voldoende spanning is op het net. Nijmegen verkent alternatieven (off grid, samenwerking tussen bedrijven voor uitwisseling energie). Dit past in een concept van parkmanagement.

© Buck Consultants International, 2024

Lopende plannen en initiatieven

Gebiedsvisie de Grift

In 2020 is door de gemeente Nijmegen een Gebiedsvisie voor de Grift opgesteld. Met de gebiedsvisie worden de verbindingen gelegd met ontwikkelingen in de omgeving. Met name de infrastructurele aanpassing van Knoop38 heeft directe gevolgen voor de Grift. In de visie zijn strategische keuzes gemaakt over de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied.

In de Gebiedsvisie is de Grift (nog) bedoeld als bedrijventerrein voor enkel grootschalige logistiek in het verlengde van Park15, waarbij veel aandacht is voor het aspect duurzaamheid.

Voor de bestaande bedrijven wordt een duidelijke kader voorgesteld om qua uitstraling een update te realiseren. Er wordt ingezet op een onderzoek naar kansen voor revitalisering met oog voor bestaande knelpunten, de wensen en mogelijkheden samen met ondernemers voor het bestaande bedrijventerrein.

Kwalitatieve bedrijfsprofielen De Grift Noord, Zuid en West

In 2022 zijn in opdracht van de gemeente Nijmegen door bureau Stec Groep kwalitatieve bedrijfsprofielen voor drie deelgebieden binnen de Grift uitgewerkt. Per deelgebied is beschreven welke doelgroepen passend zijn en wat dit betekent voor de ruimtelijke randvoorwaarden.

Voor de gebieden Noord, Zuid en West zijn de volgende doelgroepen benoemd:

- De Grift Noord: tweetal zones. De noordelijke zone (zone direct lang de A15 en een grote kavel aan de zuidzijde van de ontsluitingsweg) richt zich op grootschalige (XXL-)logistiek, terwijl de zuidelijke zone ontwikkeld wordt als een regionaal bedrijventerrein;
- De Grift Zuid: reguliere bedrijfsfuncties. Er gelden wel beperkingen omtrent de maximale milieucategorie van bedrijfsactiviteiten gezien de ligging tegen een (toekomstige) woonwijk;
- De Grift West: tweedeling in het type passende bedrijvigheid. Noordelijk deel wordt ingezet voor reguliere bedrijfsfuncties. In het zuidelijk deel (aan de Stationsstraat) kunnen reguliere bedrijfsfuncties, publiek aantrekkende functies of woon-en werkfuncties landen.

Ook is er een kwalitatief wegingskader voor lokaal/regionaal bedrijventerrein en XXL-logistiek opgesteld op basis van ambities van de gemeente Nijmegen. Het kwalitatief wegingskader voor de Grift kan worden toegepast bij de vestiging van bedrijven en houdt rekening met economische, ecologische en maatschappelijk meerwaarde. Per deelgebied is aangegeven welke doelgroepen en ruimtelijke randvoorwaarden van belang zijn.

© Buck Consultants International, 2024

Economisch toekomstbeeld 2040

Bedrijventerrein De Grift voorziet in een netto ontwikkeling van ruim 30 hectare en is daarmee de laatste grote uitbreidingslocatie voor Nijmegen. Vanwege het oplopende tekort op de lokale en regionale bedrijventerreinenmarkt kan gestuurd worden op een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling, waarbij een zekere mate van selectiviteit (‘deurbeleid’) gevoerd kan worden.

De Grift gaat nieuwe ruimte bieden aan XXL-logistiek (15 hectare), regionale (8,4 hectare) en lokale) bedrijvigheid (7 hectare). Het gebied ontwikkelt in de komende jaren tot het nieuwe economische hart van Nijmegen Noord met, naast ruimte voor grootschalige bedrijvigheid, ook ruimte voor het lokale MKB en belangrijke stadsverzorgende functies. Voor de Grift Noord, Zuid en West zijn uitgebreide kwalitatieve bedrijfsprofielen opgesteld met passende doelgroepen en de benodigde (ruimtelijke) randvoorwaarden. Daarnaast zijn de publiek- en privaatrechtelijke (on)mogelijkheden inzichtelijk gemaakt om te kunnen sturen op een toekomstbestendige ontwikkeling met economische en maatschappelijke meerwaarde voor Nijmegen.

Bij de ontwikkeling van de Grift wordt sterk ingezet op het creëren van een duurzaam energielandschap, dat aansluit bij de ambities van de gemeente op weg naar een energieneutrale stad in 2045. Naast de vier windturbines en de zonneweide die zijn gerealiseerd, dienen dakvlakken constructief geschikt te zijn voor zonnepanelen (via het bestemmingsplan is Breeam Excellent van toepassing). Het gebruik van duurzame energie en duurzame mobiliteit door de te vestigen bedrijven wordt zoveel mogelijk gefaciliteerd en gestimuleerd.

Handelingsperspectief

- Hanteren van het kwalitatieve wegingskader bij de uitgifte van kavels op de Grift Noord, Zuid en West, zowel voor XXL-logistiek als voor Regionaal bedrijventerreinen. Hierbij ook rekening houden met het Didam-arrest waarbij criteria die aan bedrijven worden gesteld objectief, toetsbaar en redelijk zijn.
- Met revitaliseringsbudget kwaliteitsslag van het bestaande bedrijventerrein stimuleren. Onder meer hekwerken verminderen, parkeren op eigen kavels en rommelige straten ordenen
- Verkennen van haalbaarheid van een laadplein voor vrachtwagens nabij Afslag A38
- Verkennen ontwikkeling Smart Energy Hub. De verwachting is dat er tot 2028 geen stroomvoorziening is via het net. Er moet nu gehandeld worden om in de nabije toekomst garantie te kunnen bieden aan bedrijven dat er op middellange termijn energie beschikbaar is.

© Buck Consultants International, 2024

4 Brabantse Poort

Uitgangssituatie economie en ruimtegebruik

De Brabantse Poort is een gemengd bedrijvenpark aan de zuidwest kant van Nijmegen. Het is een gevarieerde werklocatie met een interessante mix van zowel bedrijfsmatige functies als kantoorgebouwen. Het gebied bestaat uit drie zones:

A. *Lindenholt* (ook wel Kerkenbos): hoogwaardig bedrijventerrein met een mix van kantoorfuncties aan de randen en bedrijfsfuncties in het hart;

B. *Brabantse Poort*: kantoorfuncties aan de Wijchenseweg (zichtlocaties) en aan de andere zijde de spoorlijn als fysieke barrière;

C. *Van Rosenburgweg*: strook van perifere detailhandelsvestigingen (bouwmarkt, ANAC) en leisure (o.a. schaatsbaan Triavium en klimhal).

Het gebied is zeer goed bereikbaar per auto door de gunstige ligging aan de N326 en N324. In het gebied zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig, voornamelijk op eigen terrein. Direct naast het gebied liggen twee bushaltes en treinstation Dukenburg ligt aan de oostzijde bij het winkelcentrum Dukenburg.

Het gebied is met circa 6.400 banen verspreid over 400 vestigingen (PWE-Gelderland 2021) van grote economische waarde voor Nijmegen. In de afgelopen 10 jaar is het aantal banen gegroeid met 1.800, grotendeels binnen de bestaand gebouwen. Het gaat om bedrijven in onder andere de ICT, (zakelijke) dienstverlening, groot- en detailhandel en industrie. Het gebied kent weinig leegstand, onder meer door flexibele (relatief lage) huurprijzen en adaptieve huurcontracten.



© Buck Consultants International, 2024

4 Brabantse Poort

Economisch profiel: Het gebied is met circa 6.400 banen verspreid over 400 vestigingen van grote economische waarde voor Nijmegen. Het gaat om bedrijven in onder andere de ICT, (zakelijke) dienstverlening, groot- en detailhandel en industrie.



Planfase

(Vastgesteld) en onherroepelijk	●
Vastgesteld	
Ontwerp	
Plan in structuurvisie	
Ruimtelijk plan	

Planregels

Maximale milieucategorie	4.1

Wegontsluiting

Snelweg	Hoofdweg	Lokale weg
	●	

Multimodaliteit

Water	Spoor	Geen
		●
Openbaar	Openbaar	
Particulier	Particulier	

OV-ontsluiting

Trein	Bus	Geen
	●	
Op terrein	Op terrein	
<500 m	<300 m	

Planomvang

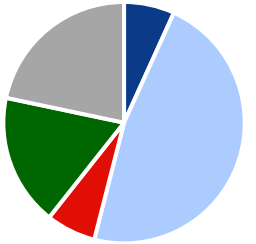
Bruto	42 ha
Netto	36 ha
Netto uitgegeven	36 ha
Netto beschikbaar	0 ha
- waarvan privaat	0 ha

Type terrein

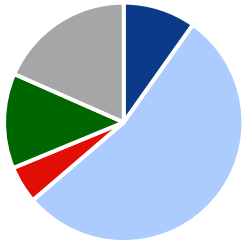
Industrie
Logistiek
● Gemengd
Diensten
Grote solitaire vestiging

Bedrijfssamenstelling

Banen (incl. uitzendkrachten)



Vestigingen

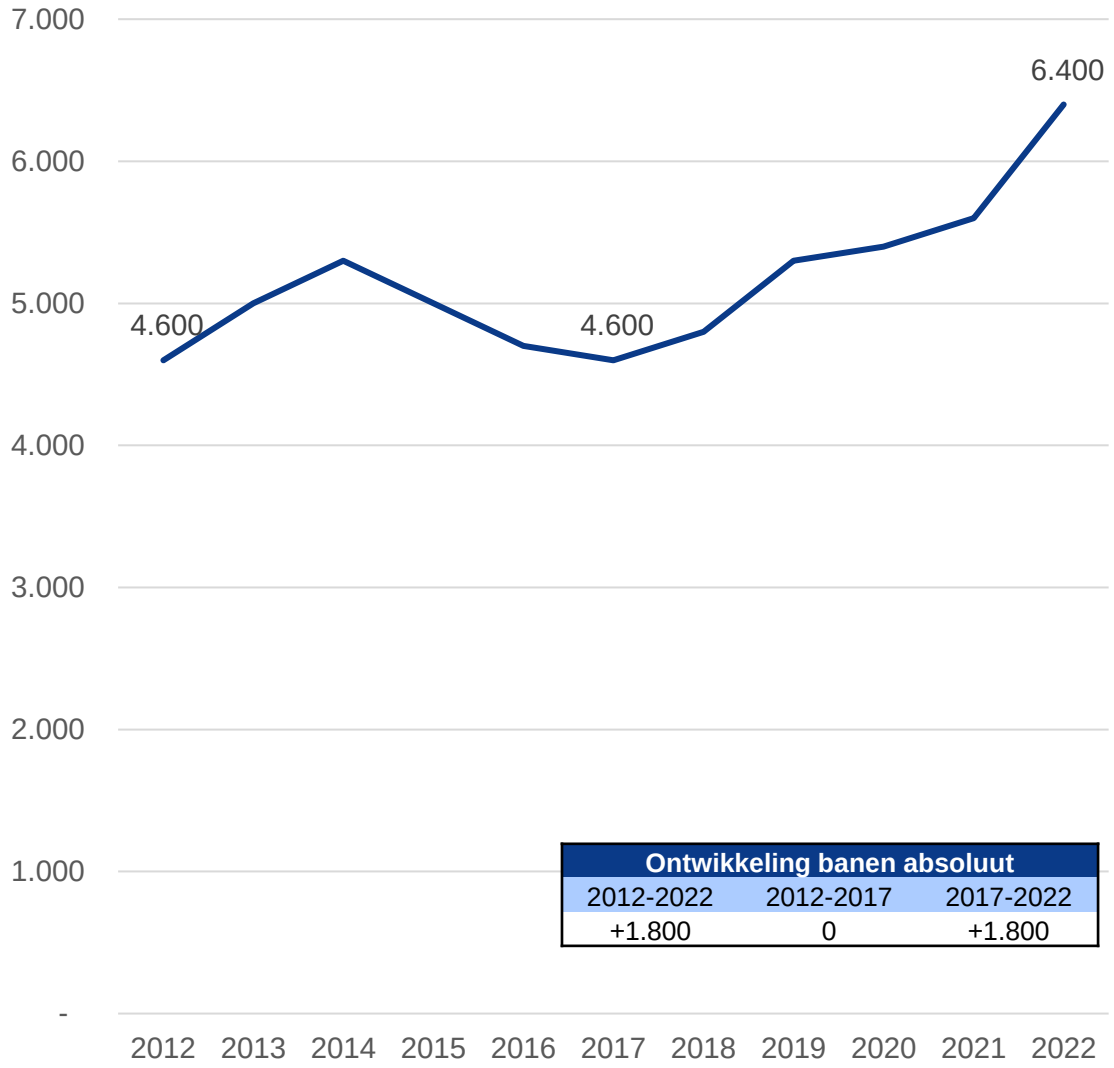


Segment	Banen (incl. uitzendkr.)	Vestigingen
Totaal	**6.417**	**397**
Bouw, handel en reparatie	435	39
ICT en zakelijke diensten	3.029	214
Industrie en nutsbedrijven	428	20
Logistiek en groothandel	1.133	51
Overig	1.392	73

Bron: PWE Gelderland, 2022

© Buck Consultants International, 2024

Ontwikkeling banen (2012-2022)



Ontwikkeling banen absoluut		
2012-2022	2012-2017	2017-2022
+1.800	0	+1.800

Voorbeelden werkgevers

logitech

Planon
Building Connections

dpn rikken
print

cbr

Bovemij

Dustin

© Buck Consultants International, 2024

Kansen en opgaven

De Brabantse Poort kenmerkt zich door een enigszins monofunctionele invulling met weinig ondersteunende voorzieningen. Het perspectief voor de locatie kan toenemen als er meer ruimte komt voor ontmoetingsfuncties, zoals horeca en openbaar groen met name voor de kantoorgebruikers. Dat zorgt voor een meer aantrekkelijke werkomgeving en dat maakt de locatie toekomstbestendiger.

Voor de kantorenparken en hoogwaardige bedrijvigheid wordt voor de komende jaren nog een kleine groei verwacht, waardoor de bezetting van het gebied voor de komende jaren naar verwachting goed is (geen leegstand). De locatie trekt met name dienstverlenende- en mkb-bedrijven. Ongeveer 25% van de totale kantorenvoorraad in Nijmegen is op Kerkenbos of Brabantse Poort te vinden.

De inrichting van het werkgebied sluit goed aan op de bedrijven die er zitten. De huurprijzen liggen relatief laag, waardoor het een aantrekkelijke plek is voor veel (startende) ondernemers. Om het gebied toekomstbestendig te houden, blijft de sociale controle en betrokkenheid van eigenaren/huurders noodzakelijk. Een goede samenwerking is van belang om schoon, heel en veilig te kunnen blijven ondernemen.

De bereikbaarheid van Brabantse Poort vanuit Nijmegen Noord – als belangrijk verstedelijkingsgebied in Nijmegen – is voor fietsers onvoldoende op orde. In combinatie met beperkte frequentie van busverbindingen zorgt dit ervoor dat de alternatieven voor autovervoer kwalitatief onvoldoende zijn. Tot slot zijn in het kader van verduurzaming laadpalen en voldoende netcapaciteit actuele opgaven die doorlopende om aandacht vragen.

Lopende plannen en initiatieven

Voor Brabantse Poort zijn voor de komende jaren geen grote veranderingen voorzien. Het gebied zit niet daarmee duidelijk in de beheerfase, waarbij de focus ligt op het op peil houden van het vestigingsklimaat.

Recent is de infrastructuur (Wijchenseweg) nabij het terrein gemoderniseerd en zijn er op Kerkenbos investeringen in de hoofdwegen gedaan. Dit soort investeringen komen de aantrekkelijkheid van de werklocatie ten goede. In het verlengde hiervan wordt geregeld gesproken over vergroening, energiecongestie en laadinfrastructuur.

Vanwege de grote diversiteit aan bedrijven is het niet eenvoudig om voldoende organisatiekracht voor elkaar te krijgen. De belangen van de bedrijven lopen sterk uiteen en daarom is er niet altijd een gezamenlijke opgave. Door de inspanningen van onder meer BNZ (Bedrijvenvereniging Nijmegen Zuid) staat goed op het netvlies welke basisvoorwaarden (schoon, heel en veilig) nodig zijn om de werklocatie goed te laten functioneren.

© Buck Consultants International, 2024

Economisch toekomstbeeld 2040

Het economisch profiel en de bedrijvigheid op Brabantse Poort gaat in de komende jaren naar verwachting niet veel veranderen. Het blijft een smeltkroes van hoogwaardige bedrijvigheid, kantoren, startende en volwassen bedrijven. De gevestigde bedrijven in het gebied hechten waarde aan de goede bereikbaarheid, de zichtbaarheid en functionaliteit van het gebied.

Voor de toekomst van de werklocatie is het belangrijk dat er investeringen door grond- en vastgoedeigenaren blijven plaatsvinden, zodat er geen proces van veroudering kan optreden. Zo blijft Brabantse Poort is een belangrijke ‘werkgever’ voor Nijmegen, fungeert het als een broedplaats voor startende en volwassen bedrijven en profiteert het van de gunstige ligging in de stad.

Het is een goede ontwikkeling dat het kantorendeel steeds meer een ontmoetingsfunctie ontwikkelt, waardoor de buitenruimte aantrekkelijker wordt (parkachtige uitstraling). Dat is niet alleen interessant voor medewerkers van bedrijven en bezoekers, maar ook voor omwonenden in Lindenholt en Dukenburg.

Handelingsperspectief

- Als gemeente samen met de Bedrijvenvereniging Nijmegen Zuid verkennen op welke wijze de werklocatie toegankelijker en multifunctioneler kan worden in de komende jaren met ruimte voor ontmoeting en/of recreatie. Met een totaal van 6.400 banen is het een zeer waardevolle hoogwaardige werklocatie met voor Nijmegen waardevolle bedrijven en ook startups met groeipotentie.

- Samen met het bedrijfsleven aanwijzen van de meest geschikte locaties voor de realisatie van laadpleinen en andere ondersteunende faciliteiten.

© Buck Consultants International, 2024

5 Winkelsteeg

Uitgangssituatie economie en ruimtegebruik

Winkelsteeg is één van de vier grote gebiedsontwikkelingen in Nijmegen. De gemeente wil 4.000 nieuwe woningen en 3.000 extra werkplekken creëren in het gebied met een omvang van 195 hectare. De ontwikkeling van Winkelsteeg moet ook zorgen voor een betere verbinding van Dukenburg en Lindenholt met de rest van Nijmegen.

Winkelsteeg is nu een extensief benut bedrijventerrein met een variëteit aan bedrijven, maatschappelijke instellingen en voorzieningen. In totaal zijn er ongeveer 280 vestigingen binnen het gebied, die samen goed zijn voor ruim 8.800 banen (incl. Noviotech Campus). De meeste bedrijfsgebouwen zijn sterk op zichzelf georiënteerd en hebben meestal geen directe relatie met de straat. In totaal is er ruim 90 hectare als bedrijventerrein bestemd.

In de afgelopen jaren is de economische waarde van het gebied gegroeid met een toename van het aantal banen (+2.000 in 10 jaar). Er is een mix van stuwende werkgelegenheid (m.n. industrieel) en verzorgende (zorgfuncties). De Nieuwe Dukenburgseweg scheidt de Winkelsteeg in een noordelijk en zuidelijk deel:

- *Winkelsteeg Noord*: met de Noviotech Campus en veel innovatieve health en hightech bedrijvigheid, verspreid in het gebied zijn verschillende maakbedrijven gevestigd (o.a. complex NXP) en een concentratie van kleinschalige bedrijvigheid (omgeving Roggeweg).
- *Winkelsteeg Zuid*: veel kleinschalige bedrijvigheid en maatschappelijke functies, zoals zorglocaties (bijv. Pluryn, Winckelsteegh) en sportfaciliteiten.



© Buck Consultants International, 2024

5 Winkelsteeg

Economisch profiel: variëteit aan bedrijven, maatschappelijke instellingen en voorzieningen. In totaal zijn er ongeveer 280 vestigingen binnen het gebied, die samen goed zijn voor ruim 8.800 banen (incl. Noviotech Campus). Er is een mix van stuwende werkgelegenheid (m.n. industrieel) en verzorgende (zorgfuncties).



** drie bestemmingsplannen in procedure (Winkelsteeg Stationsomgeving de Goffert, Winkelsteeg Kanaalknoop Noord en Winkelsteeg Kanaalknoop Zuid).*

Planfase

- (Vastgesteld) en onherroepelijk**
- Vastgesteld
- Ontwerp*
- Plan in structuurvisie
- Ruimtelijk plan

Planregels

Maximale milieucategorie	3.2

Wegontsluiting

- Snelweg
- Hoofdweg
- Lokale weg

Multimodaliteit

- Water
  - Openbaar
  - Particulier
- Spoor
  - Openbaar
  - Particulier
- Geen

OV-ontsluiting

- Trein
  - Op terrein
  - <500 m
- **Bus**
  - Op terrein
  - <300 m
- Geen

Planomvang

Bruto	104 ha
Netto	95 ha
Netto uitgegeven	84 ha
Netto beschikbaar	0 ha
- waarvan privaat	0 ha

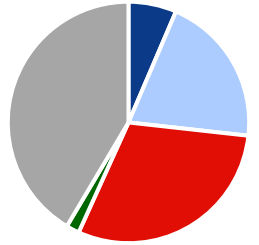
Type terrein

- Industrie
- Logistiek
- Gemengd
- Diensten
- Grote solitaire vestiging

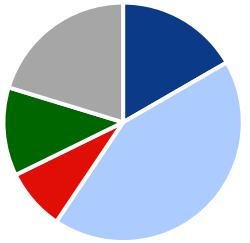
11 hectare is door gemeente als 'niet direct uitgeefbaar' aangeduid

Bedrijfssamenstelling

Banen (incl. uitzendkrachten)



Vestigingen



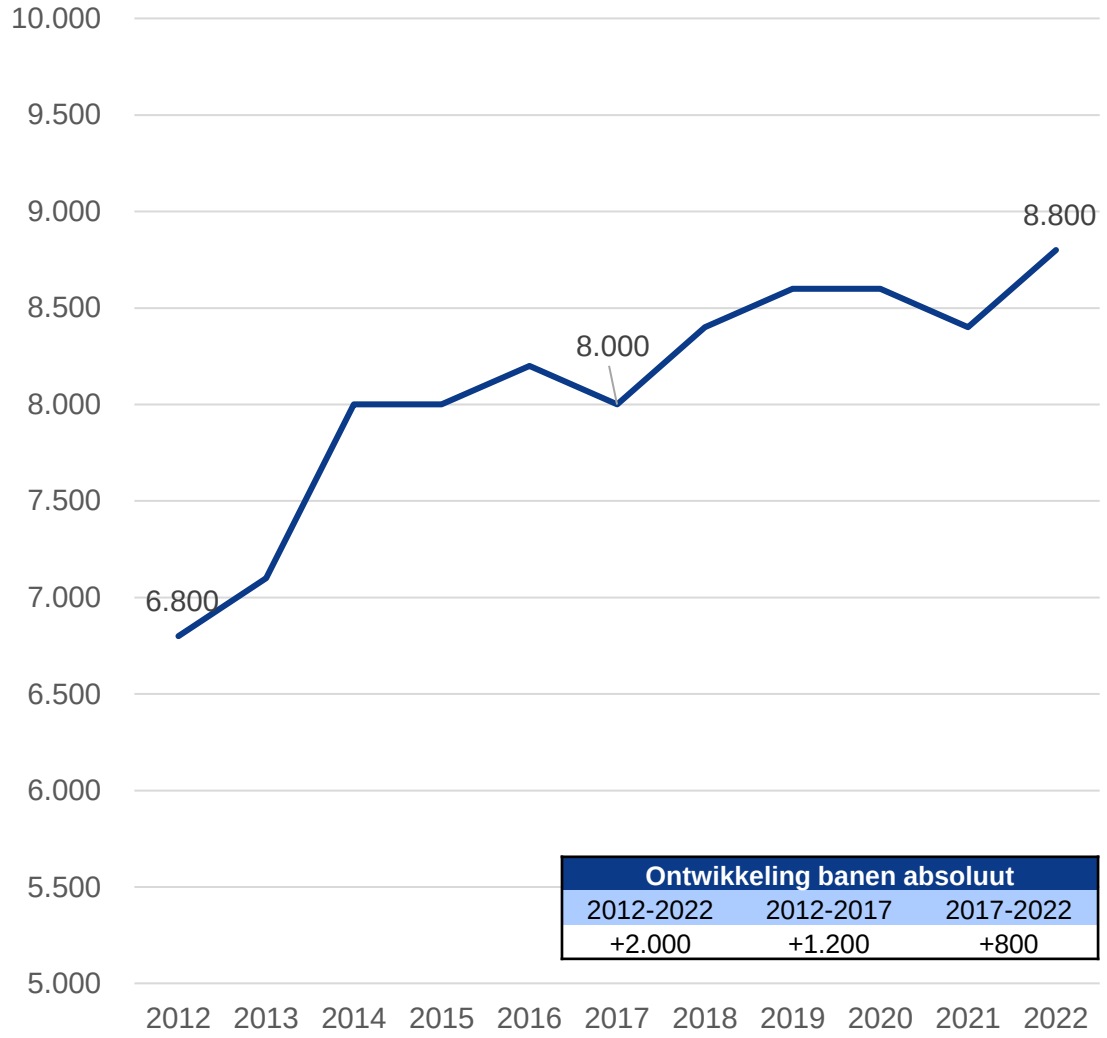
Segment	Banen (incl. uitzendkr.)	Vestigingen
Totaal	**8.778**	**276**
Bouw, handel en reparatie	565	46
ICT en zakelijke diensten	1.784	118
Industrie en nutsbedrijven	2.635	23
Logistiek en groothandel	154	33
Overig	3.640	56

Bron: PWE Gelderland, 2022

*** Ontwikkelvisie Winkelsteeg heeft wel invloed op directe omgeving NTC (bijv. parkeerstrook Nijmegen Goffert)*

© Buck Consultants International, 2024

Ontwikkeling banen (2012-2022)*



Ontwikkeling banen absoluut		
2012-2022	2012-2017	2017-2022
+2.000	+1.200	+800

** Betreft de ontwikkeling van het totaal aantal banen voor Winkelsteeg inclusief de Noviotech Campus*

Voorbeelden werkgevers

Kansen en opgaven

Winkelsteeg heeft een belangrijke economische functie voor Nijmegen, maar het potentieel van het gebied wordt in de huidige situatie onvoldoende benut. Er is geen sprake van een helder economisch profiel met krachtige werkmilieus, de bedrijven zijn verspreid en versnipperd over het gebied en de beschikbare ruimte wordt op veel plekken extensief benut of is zelfs onbenut.

De economische potentie van het gebied zit vooral in de centrale ligging, de goede (ov-)bereikbaarheid en de reeds gevestigde bedrijvigheid (met name aan de noordkant). Er liggen goede mogelijkheden om nieuwe economische relaties met de Noviotech Campus te creëren waar veel innovatieve bedrijvigheid is gevestigd, en waarvan enkele bedrijven wellicht zouden kunnen uitbreiden (direct naast de campus). Ook zullen er bedrijven zijn die niet in aanmerking komen voor vestiging op de campus, maar daar wel graag dicht in de buurt willen zitten om mee te kunnen profileren van het ecosysteem.

Een belangrijk opgave bij de ontwikkeling van Winkelsteeg is het perspectief voor de reeds gevestigde bedrijven. Uit de diverse gesprekken die in het kader van dit onderzoek zijn gevoerd blijkt dat veel bedrijven graag in het gebied willen blijven zitten, ook als er woningbouw (in de nabijheid) wordt toegevoegd. Een deel van bedrijven vreest dat dit gaat conflicteren met de aanwezige milieu- en veiligheidscontouren en dat de bedrijfsvoering belemmerd wordt.

Lopende plannen en initiatieven

Versterking economische functie Winkelsteeg

Door adviesbureau Ecorys is medio 2021 een nieuwe economische functie van Winkelsteeg uitgewerkt om de banengroei te kunnen realiseren. Ter versterking van de economische functie zijn drie marktsegmenten als kansrijk aangewezen:

- *Light industry*: voor Winkelsteeg ligt de focus op kleinschalige maakindustrie, bouwnijverheid en autoreparatie tot milieucategorie 3.1. Het betreft kleinschalige bedrijfsruimte (100-2.500 m² bvo, incidenteel 5.000 m²), uiteenlopend van kleinere units in bedrijfsverzamelgebouwen tot bedrijfshallen met kantoor op de verdieping;
- *Consumentverzorgende dienstverlening*: commercieel en maatschappelijk, die zich primair richt op verzorging van het marktgebied gemeente Nijmegen en regio, bijv. bouwrenovatie, reparatiediensten, installateurs, klinieken etc.
- *Stadsdistributie*: bedrijvigheid die zich richt op het laatste deel van de route van de bezorging van goederen naar consumenten en naar detailhandel, horeca en andere lokaal verzorgende dienstverlening, zoals afvalinzameling en bouwlogistiek. Voor Winkelsteeg liggen er kansen – vanwege de centrale ligging ten opzichte van de consumenten en de lokaal verzorgende bedrijven – voor de last mile levering naar de consument. Stadsdistributie kent een omvang tussen 500-2.500 m² en laat zich ruimtelijk goed inpassen op Winkelsteeg.

De bovengenoemde bedrijvigheid is aanvullend op de overloopfunctie die het direct aangrenzende deel van Winkelsteeg kan vervullen voor de Noviotech Campus.

© Buck Consultants International, 2024

Ontwikkelvisie Winkelsteeg 2035

De beschreven koers voor Winkelsteeg is een transformatie naar een gezond, vitaal en toekomstbestendig werk-woonmilieu met een groene gebiedsidentiteit. Dat vraagt om een helder gedefinieerd economisch profiel, waarbij bedrijven intensiever gebruik gaan maken van de ruimte. Het zal een uitdaging zijn om bestaande en nieuwe bedrijfsmatige functies te combineren met woonfuncties, dat geldt zeker voor bedrijven die er nu al zitten.

De Ontwikkelvisie Winkelsteeg gaat uit van twee sporen voor het economisch profiel:

Spoor 1: Noviotech Campus verder uitbouwen

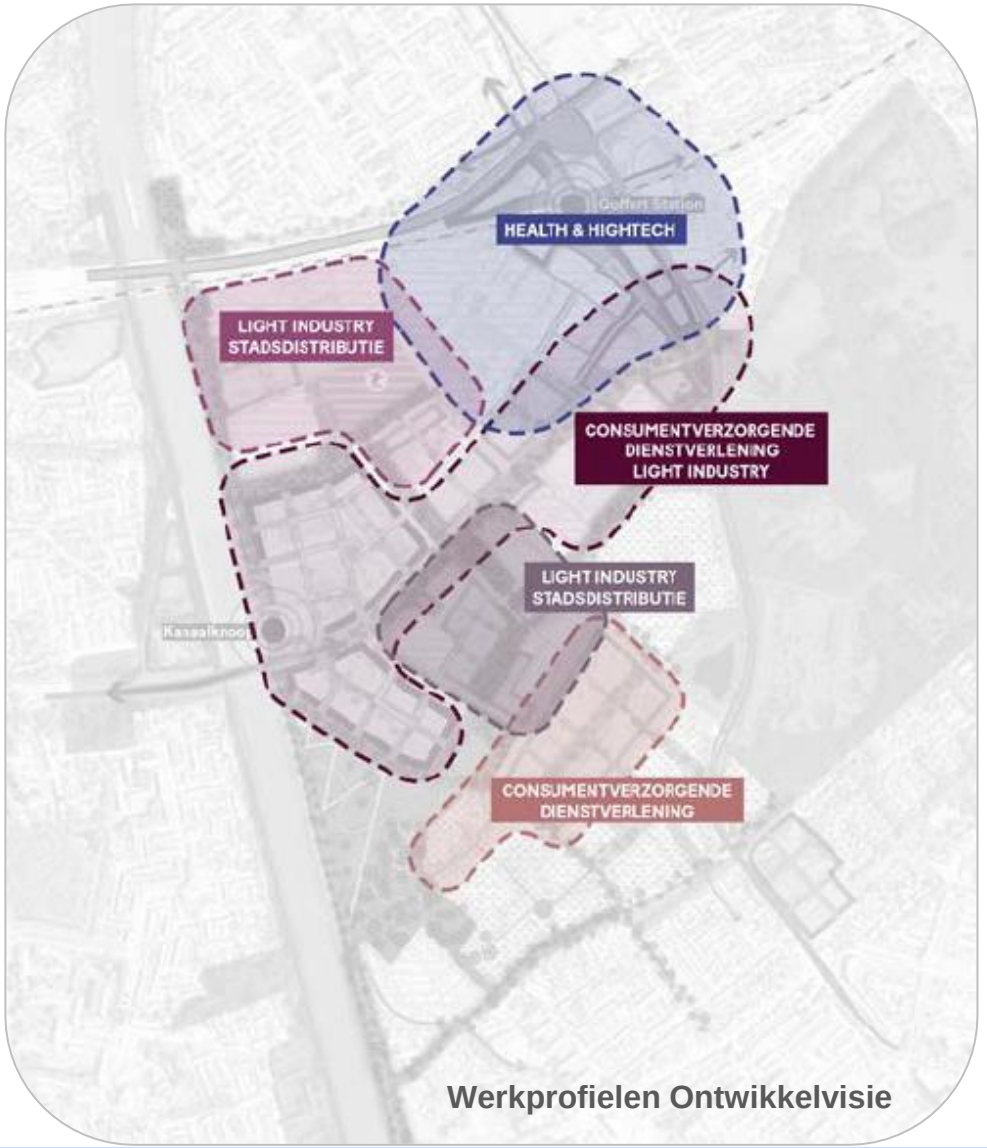
- Nieuwe ruimte voor innovatieve bedrijvigheid op de campus zelf
- Ruimte bieden aan de randen van de campus voor middelgrote bedrijvigheid binnen de clusters health en high tech

Spoor 2: Focus op kansrijke marktsegmenten

- Inspelen op het tekort aan werklocaties in het Rijk van Nijmegen
- Focus op drie kansrijke segmenten: consumentverzorgende dienstverlening, light industry en stadsdistributie
- Overwegend kleinschalige bedrijfsvormen (tot 2.500 m²) met enkele uitzonderingen

Kanaalfront

Het bedrijventerrein aan de noordzijde van Winkelsteeg bij NXP (op kaart: light industry en stadsdistributie) en aan de kanaalzijde zal behouden worden en op langere termijn veranderen naar een levendig (en hoogwaardig) werkgebied met meerlaagse bedrijvigheid en een duidelijk ‘gezicht’ aan het Kanaal. Het wordt een combinatie van bestaande bedrijven met nieuwe impulsen door bedrijven in de kansrijke segmenten, zoals lichte kleinschalige industrie.



Werkprofielen Ontwikkelvisie

© Buck Consultants International, 2024

Economisch toekomstbeeld 2040

Binnen de grootschalige gebiedsontwikkeling van Winkelsteeg speelt economische versterking een belangrijke rol. Winkelsteeg heeft nu al een belangrijke economische functie voor Nijmegen en de regio en deze zal verder worden versterkt met een werkprogramma dat is gericht op het vergroten van het aantal bedrijven en banen. Binnen Winkelsteeg zullen verschillende typen werk-woonmilieus gecreëerd worden, waarbij de snelheid van ontwikkelingen niet overal gelijk is. Hiervoor zijn algemene werkprofielen gedefinieerd, die om een nadere economische uitwerking vragen.

De Ontwikkelvisie zet in op een netto toevoeging van 150.000 m² bedrijfsruimte met een gelijke verdeling over de twee sporen (uitbouwen NTC en drie marktsegmenten). Dat zal moeten leiden tot 3.000 extra banen ten opzichte van nu (8.800). Dat komt neer op een ruimtegebruik van 50 m² per baan als geen rekening word gehouden met de kansen voor arbeidsintensiever gebruik van het bestaande bedrijfsvastgoed. In de visie wordt voor de banen uitgegaan van 25% praktisch opgeleid, 33% hoger opgeleid en ruim 40% middelbaar opgeleid.

De economische potentie van de binnenstedelijke locatie Winkelsteeg zit vooral in de centrale ligging, de goede (ov-)bereikbaarheid en de reeds gevestigde bedrijvigheid aan de noordkant (o.a. NTC). De economische focus komt te liggen op kleinschalige bedrijven (tot 2.500 m² bvo) en op een aantal plekken ook middelgrote bedrijven (tot 10.000 m² bvo). De focus ligt op drie kansrijke segmenten: consumentverzorgende dienstverlening, light industry en stadsdistributie. Ook zal Winkelsteeg ruimte gaan bieden voor de overloop van middelgrote bedrijvigheid binnen de clusters health en high tech die niet binnen de campus kunnen vestigen.

Handelingsperspectief

- In de Ontwikkelvisie Winkelsteeg zijn twee sporen voor het economisch profiel onderscheiden met verschillende kansrijke marktsegmenten. In de gesprekken is naar voren komen dat een verdere aanscherping van de werkprofielen (naar concretere doelgroepen) wenselijk is. Per zone gaat het dan bijvoorbeeld om: het toe te voegen programma (in m² bvo) bedrijfsruimte, vestigingseisen van de beoogde doelgroepen, integratie met de gevestigde bedrijven en overige ruimtelijke randvoorwaarden.

- Vanuit de gemeente Nijmegen is er behoefte aan meer inzicht in het instrumentarium dat kan worden ingezet (publiek- en privaatrechtelijk) om bedrijfsruimte integraal onderdeel te laten zijn van functiemenging met wonen.

- Ten noorden van de Nieuwe Dukenburgseweg zal het geluid gezoneerde industrieterrein (Lincoln-terrein) gedezoneerd worden om op die locatie woningbouw mogelijk te maken. Het is belangrijk om zeker te weten dat andere gevestigde bedrijven ten noorden van die woningbouw hierdoor niet ‘knel’ komen te zitten.

- De toekomstige ontsluiting voor vrachtverkeer en personenvervoer van bedrijven in het noordelijk deel van Winkelsteeg verandert door de plannen voor transformatie van het gebied (afsluiten van Oostkanaaldijk richting Nieuwe Dukenburgseweg). Met de komst van woningen in het gebied is het van belang om de routering van gemotoriseerd (o.a. vrachtverkeer) en langzaam verkeer goed en veilig op elkaar af te stemmen.

© Buck Consultants International, 2024

6 Noviotech Campus

Uitgangssituatie economie en ruimtegebruik

Noviotech Campus (NTC) is een gebied dat grenst aan het bedrijventerrein Winkelsteeg en het Goffertpark bij de kruising van de Graafseweg en de Neerbosscheweg. Vanaf 2014 maakt het station Nijmegen Goffert de locatie uitstekend bereikbaar. NTC is een vestigingslocatie voor ondernemers en innovators binnen de hightech en health. De campus is een van de groeicampussen in Nederland.

De aantrekkingskracht van het campusgebied voor health-bedrijven wordt met name gevormd door de nabijheid van Radboud Universiteit en Radboud Universitair Medisch Centrum. Voor de semiconductor-bedrijven is het bedrijf NXP een belangrijke attractiefactor, waaronder de afgesplitste (en groeiende) onderdelen Ampleon en Nexperia. CITC (Chip Integration Technology Center) is een van de kennisdragers van de campus.

De open innovatie op de campus leidt tot groei en stimuleert de ontwikkeling van producten en diensten voor een betere en gezondere wereld. Een aantal van de bedrijven in het gebied behoren tot de wereldtop. Het karakter van NTC is toegepast en commercieel van aard.

NTC is complementair aan de innovatieve bedrijvigheid op Campus Heijendaal en biedt mogelijkheden voor bedrijven om een eigen gebouw te ontwikkelen en in eigendom te nemen of om ruimte te huren. De vraag naar specifieke ruimtes met cleanrooms en laboratoria is in de afgelopen jaren gegroeid. De afgelopen jaren is het gebied gegroeid naar 1.500 banen.

AMPLEON

nexperia

vaxxinova
veterinary prevention strategies



© Buck Consultants International, 2024

6 Noviotech Campus

Economisch profiel: vestigingslocatie voor ondernemers en innovators binnen de hightech en health. De campus is een van de groeicampussen in Nederland. Het gebied bestaat uit de Noviotech Campus en 52Nijmegen met een variëteit aan bedrijven.



Planfase

(Vastgesteld) en onherroepelijk	●
Vastgesteld	
Ontwerp	
Plan in structuurvisie	
Ruimtelijk plan	

Planregels

Maximale milieucategorie	4.2

Wegontsluiting

Snelweg	Hoofdweg	Lokale weg
	●	

Multimodaliteit

Water	Spoor	Geen
Openbaar	Openbaar	
Particulier	Particulier	

OV-ontsluiting

Trein	**Bus**	Geen
Op terrein	Op terrein	
<500 m	<300 m	

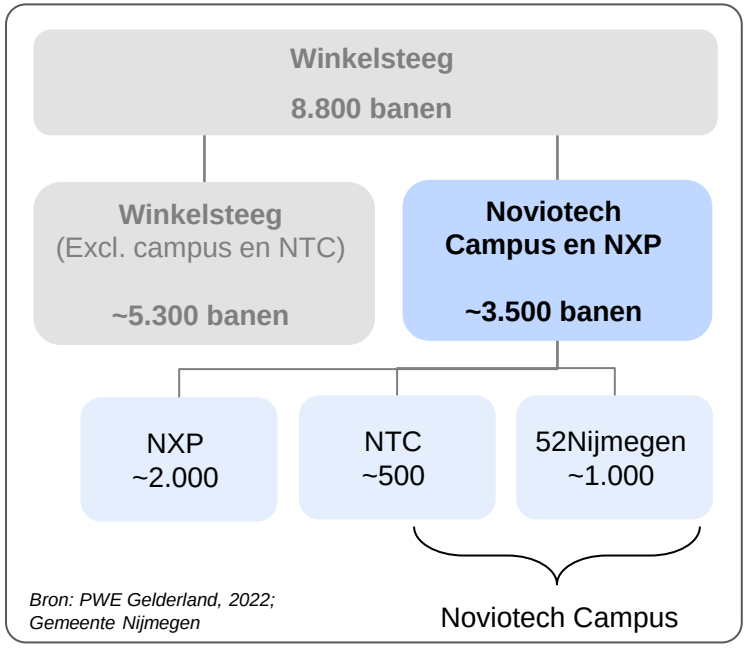
Planomvang

Bruto	0 ha
Netto	0 ha
Netto uitgegeven	0 ha
Netto beschikbaar	0 ha
- waarvan privaat	0 ha

Type terrein

Industrie
Logistiek
Gemengd
Diensten
Campus ●

Bedrijfssamenstelling



Bron: PWE Gelderland, 2022; Gemeente Nijmegen

© Buck Consultants International, 2024

Kansen en opgaven

Het aantrekkelijker maken van de NTC kan in sterke mate bijdragen aan de economische doelstellingen van de gemeente Nijmegen en de regio, maar dat geldt ook voor het provinciale en zelfs landelijke schaalniveau. Een sterke campus draagt bij aan: het valoriseren van (wetenschappelijk en praktijkgericht) onderzoek, stimuleren van ondernemerschap door open innovatie en het behouden en aantrekken van talent. De hoogwaardige uitstraling van een campus genereert aantrekkingskracht en vormt een krachtig werkmilieu binnen de gemengde gebiedsontwikkeling van Winkelsteeg. De hoge baandichtheid in combinatie met het innovatievermogen sluit goed aan bij verdichtingsambities en (onderwijs)voorzieningen. Dit is aantrekkelijk voor inwoners uit de omgeving.

Er liggen kansen om te werken aan de campus-succesfactoren, waardoor de algehele kwaliteit van het ecosysteem verder wordt versterkt. Dat gaat onder meer over de volgende (reeds ingang gezette) ontwikkelingen:

- Het verder ontwikkelen en tot uitvoering brengen van de actielijnen uit de Actieagenda Campus Nijmegen (afwegingskader, community building, communicatiestrategie campussen)
- Nieuwe investeringen in de gebieds- en gebouwontwikkeling, ook door koppeling met mogelijkheden vanuit Perspectieffonds Gelderland

Investeringen in het campusgebied zijn nodig om voldoende fysieke ruimte met hoogwaardige vestigingsmogelijkheden te garanderen voor kennisintensieve bedrijvigheid en voor (het gezamenlijk gebruik van) lab-, cleanroom- en testfaciliteiten. Alleen dan kunnen bestaande bedrijven doorgroeien en nieuwe bedrijven zich vestigen. Om een echte community te creëren zijn elementen nodig die bijdragen aan levendigheid op de campus (horeca, congrescentrum). Het gaat hier zowel om zachte elementen (o.a. programmering) en elementen in de fysieke ruimte, zoals de aanwezigheid van horeca en ontmoetingsruimten.

Lopende plannen en initiatieven

Actieagenda Campus Nijmegen (in ontwikkeling)

De Actieagenda Campus Nijmegen is opgesteld met de twee campussen Heijendaal en Noviotech als geografische focuspunten. De betrokken partijen trekken onder meer samen op om de (economische) doelstellingen zo goed mogelijk te laten aansluiten bij de ambities van het Rijk. Er zijn drie (flexibele) actielijnen afgesproken om de kansen met elkaar te kunnen verzilveren – zie profiel van Campus Heijendaal voor nadere toelichting op deze drie gezamenlijke actielijnen.

Ontwikkeling bedrijfsruimten

NTC biedt mogelijkheden voor innovatieve bedrijven om een eigen bedrijfspand te realiseren of om ruimte te huren. De kleinere bedrijven zijn doorgaans op zoek naar ruimte in multi-tenant gebouwen met alle benodigde voorzieningen.

NTC gaat in de komende jaren twee zelfstandige gebouwen ontwikkelen:

- voor de doorgroei van startups die niet passend zijn op Campus Heijendaal en voor bedrijven van NTC die willen doorgroeien
- voor functies die ondersteunend zijn voor de bedrijven op NTC

Ontwikkelvisie Winkelsteeg

Met de Ontwikkelvisie Winkelsteeg wordt ingezet op de verdere groei van banen in de clusters health & high tech door fysieke ruimte te bieden aan de doorontwikkeling van Noviotech Campus.

© Buck Consultants International, 2024

Economisch toekomstbeeld 2040

NTC groeit door als een aantrekkelijke campusomgeving voor innovatieve bedrijven in de sectoren health en high tech. Het blijft daarmee een belangrijke economische motor voor de economie van Nijmegen en de regio. De economische focus binnen health ligt op biotech, digital health en medtech. Binnen de high tech zijn de speerpunten semicon, radio frequency en chip integration. De aanwezigheid van NXP en de nabijheid van de RU en RUMC blijven belangrijke attractiefactoren voor nieuwe startende en volwassen bedrijven en daarmee ook voor talent.

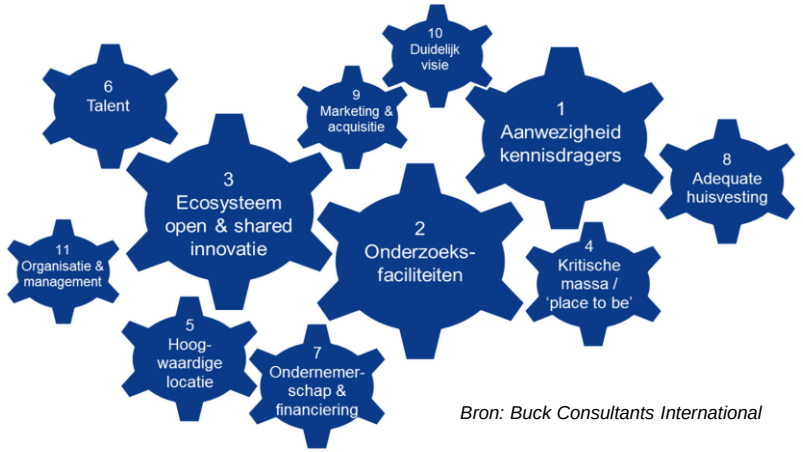
Om de beoogde groei door te kunnen maken zal het ecosysteem versterkt moeten worden: een sterkere health en hightech community, investeringen in benodigde faciliteiten (labs, cleanrooms, testing), extra ondersteunende voorzieningen (horeca en congresruimte), hoogwaardige vestigingsmogelijkheden voor kennisintensieve bedrijven, shortstay/expat huisvesting en een professionele gezamenlijke communicatiestrategie samen met Campus Heijendaal. Alleen dan kunnen bestaande bedrijven doorgroeien en nieuwe bedrijven zich vestigen. Het Chip Integration Technology Centre (CITC) en het robotlab zijn goede stappen in de uitbouw van het ecosysteem.

NTC wordt meer dan nu complementair aan de Campus Heijendaal waar de bedrijven sterk gelieerd zijn aan het onderzoek en onderwijs. NTC kan nog meer onder de aandacht worden gebracht bij het onderwijs en startups vanuit Campus Heijendaal. Daarnaast kunnen gevestigde bedrijven op NTC nauwer betrokken worden bij het onderwijs. Binnen NTC zijn de bedrijven innovatief en dragen bij aan de genoemde speerpunten. De ruimtelijke doorontwikkeling van NTC heeft een sterke relatie met de ontwikkeling van het naastgelegen Winkelsteeg.

Handelingsperspectief

- Verder versterken van de campus-succesfactoren, zodat het ecosysteem verder versterkt kan worden. Drie belangrijke aspecten zijn de fysieke ruimte voor nieuwe bedrijvigheid (relatie Winkelsteeg, business support & versterking van het netwerk (relatie Briskr) en kennisdeling en netwerkvorming tussen de campussen en op stadniveau (campus Nijmegen).

Succesfactoren van een campus



Bron: Buck Consultants International

- Er naar streven dat elk bedrijf op de juiste plek landt en kan doorgroeien. Hiervoor moet de koppeling worden gelegd tussen beschikbare ruimte enerzijds en acquisitie (leads) en groeipotentieel anderzijds. Uiteindelijk kan dit eraan bijdragen dat Campus Nijmegen internationaal uitgedragen wordt.

© Buck Consultants International, 2024

7 Campus Heijendaal

Uitgangssituatie economie en ruimtegebruik

Campus Heijendaal is het geheel van de gronden en gebouwen van Radboud Universiteit, Radboudumc en de Hogeschool van Arnhem en Nijmegen. De Campus ligt aan twee belangrijke hoofdwegen van Nijmegen, de Sint Annastraat en de Heyendaalseweg. Aan de noordoostzijde van het terrein ligt de spoorlijn Nijmegen–Venlo en station Nijmegen Heyendaal. Langs het spoor ligt een vrije busbaan die de campus rechtstreeks met station Nijmegen verbindt (rondje Heyendaal).

Het Radboudumc is sterk georiënteerd op de Sint Annastraat terwijl de universiteit haar gezicht met name aan de Heyendaalseweg heeft. De HAN heeft een vestiging aan de Kapittelweg. Het grote gebied kent een clustering van uiteenlopende functies die overwegend te relateren zijn aan onderwijs, onderzoek, zorg en (in mindere mate) commerciële bedrijvigheid.

Er zijn ‘slechts’ 150 vestigingen in het gebied, die samen goed zijn voor bijna 20.000 werkplekken (PWE-Gelderland 2022). Het gaat met name om banen in de sectoren onderwijs en de zorg. Voor het gebied wordt op dit moment gewerkt aan een integrale gebiedsvisie om het campusgebied verder te ontwikkelen en er is een actieagenda voor de beide Nijmeegse campus in ontwikkeling.

Radboud Universiteit

Radboudumc

HAN_UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES



© Buck Consultants International, 2024

7 Campus Heijendaal

Economisch profiel: clustering van uiteenlopende functies die overwegend te relateren zijn aan onderwijs, onderzoek, zorg en (in mindere mate) commerciële bedrijvigheid. De 150 vestigingen in het gebied zijn samen goed voor bijna 20.000 werkplekken. Het gaat met name om banen in de sectoren onderwijs en de zorg.



Planfase

- (Vastgesteld) en onherroepelijk
- Vastgesteld
- Ontwerp
- Plan in structuurvisie
- Ruimtelijk plan

Planregels

Maximale milieucategorie	-

Wegontsluiting

- Snelweg
- Hoofdweg
- Lokale weg

Multimodaliteit

- Water
  - Openbaar
  - Particulier
- Spoor
  - Openbaar
  - Particulier
- Geen

OV-ontsluiting

- Trein
  - Op terrein
  - <500 m
- **Bus**
  - Op terrein
  - <300 m
- Geen

Planomvang

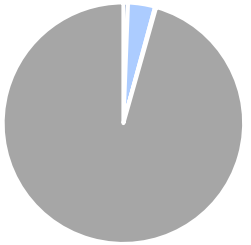
Bruto	-
Netto	-
Netto uitgegeven	-
Netto beschikbaar	-
- waarvan privaat	-

Type terrein

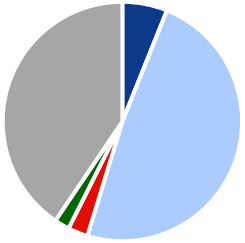
- Industrie
- Logistiek
- Gemengd
- Diensten
- Campus

Bedrijfssamenstelling

Banen (incl. uitzendkrachten)



Vestigingen



Segment	Banen (incl. uitzendkr.)	Vestigingen
Totaal	**19.871**	**148**
Bouw, handel en reparatie	122	9
ICT en zakelijke diensten	720*	72
Industrie en nutsbedrijven	27	4
Logistiek en groothandel	3	3
Overig**	18.999	60

** Inschatting 500 banen Science Park (o.b.v. 9.500 m² vloeroppervlak)*
*** Waarvan 9.600 Radboud UMC, 6.000 Radboud Universiteit en 2.500 HAN*

Bron: PWE Gelderland, 2022

© Buck Consultants International, 2024

Kansen en opgaven

De partijen op Campus Heijendaal (Radboud Universiteit, Radboud Umc en Hogeschool van Arnhem en Nijmegen) hebben samen met de gemeente Nijmegen de wens om het gebied te ontwikkelen tot een: *'meer toegankelijk en markant gebied met toegevoegde waarde voor haar primaire gebruikers en de stad en met maatschappelijke betekenis voor de regio en ver daarbuiten'*.

De wens is om de campus – naast een plek voor studeren, onderzoeken en zorg – ook steeds meer een plek gaat zijn om te werken, wonen, verblijven, ontmoeten en ontspannen. Door voort te bouwen op de unieke kwaliteiten van de campus en ruimte te bieden aan andere functies kan het verblijfs- en vestigingsklimaat van het gebied worden vergroot. Ook kan de maatschappelijke impact van innovaties vergroot worden en kan talent (voor de stad) vastgehouden en aangetrokken worden.

Een aantal economische kansen zijn in de documenten en gesprekken naar voren gebracht om het vestigingsklimaat door te ontwikkelen:

- Verdere aanscherping van het inhoudelijke profiel voor typen bedrijvigheid op de campus en concreter maken van de gewenste economische relatie met de Noviotech Campus en de andere werklocaties in de stad ('het juiste bedrijf op de juiste plek').
- Bouwen aan een Nijmeegse health en hightech community en toewerken naar een gezamenlijk community managementprogramma om de campus beter te profileren (voor bedrijven, overheden en talent).

Lopende plannen en initiatieven (1/2)

Gebiedsvisie Campus Heijendaal (in ontwikkeling)

De Gebiedsvisie Campus Heijendaal is in ontwikkeling en beschrijft het gezamenlijk toekomstbeeld voor de campus. Het gaat om een integrale visie met afspraken op hoofdlijnen over de inrichting en ontwikkeling van het gebied op middellange (2030) en lange termijn (2040). Door samen te werken aan een toekomstplan kan de ruimte beter worden benut, en kunnen plannen beter op elkaar worden afgestemd. Doelstellingen geformuleerd gaan over levendigheid, verblijfskwaliteit, verduurzaming van mobiliteit, versterken van verbindingen en samenhang.

In het kader van deze eerste doelstellingen onderzoeken de betrokken partijen hoe de economische functie van Campus Heijendaal kan worden versterkt. Net als bij het traject 'Campus Nijmegen', is dit nog werk in ontwikkeling.

Het voorlopige beeld is dat meer ruimte geboden gaat worden aan bedrijven die een aantoonbare link hebben met de primaire functie van de drie instellingen (onderzoek, onderwijs en patiëntenzorg). Gedacht wordt aan één met op termijn wellicht twee nieuwe incubatorgebouwen van circa 15.000 m² bvo per gebouw.

© Buck Consultants International, 2024

Lopende plannen en initiatieven (2/2)

Actieagenda Campus Nijmegen (in ontwikkeling)

De Actieagenda Campus Nijmegen wordt opgesteld met de twee campussen (Heijendaal en Noviotech) als geografische focuspunten. De betrokken partijen trekken onder meer samen op om de (economische) doelstellingen zo optimaal mogelijk te laten aansluiten bij de ambities van het Rijk. Er zijn drie (flexibele) actielijnen in ontwikkeling om de kansen met elkaar te kunnen verzilveren.

Actielijn 1: Juiste bedrijf op de juiste plaats – Voor Campus Heijendaal ligt de focus op de functie als Science Park met ruimte voor incubators. De specifieke ruimte is voor kennisintensieve startups en spin-offs, grootschalige thematische programma's en onderzoekseenheden van grote bedrijven waarmee er een strategische relatie is.

Actielijn 2: Investeren in een Nijmeegse health en high tech community – Gericht op het versterken van de onderlinge relaties tussen bedrijven en instellingen om innovaties te versnellen en daarmee het (imago van het) ecosysteem te versterken.

Actielijn 3: Samenwerken aan zichtbaarheid – Toewerken naar een gezamenlijke profilering op basis van één kernboodschap en communicatiestrategieën op maar voor de verschillende doelgroepen (bedrijven, young professionals en overheden).

Bovengenoemde actielijnen kunnen alleen gerealiseerd worden als voldaan kan worden aan een aantal randvoorwaarden. Ten eerste is een heldere bestuurlijke governance nodig om besluiten te nemen, er is uitvoeringskracht nodig en er zijn additionele financiële middelen nodig om projecten uit te kunnen voeren.

© Buck Consultants International, 2024

Economisch toekomstbeeld 2040

De Campus Heijendaal blijft een belangrijke rol vervullen als kerngebied voor Nijmegen én de regio met functies die direct gerelateerd zijn aan onderwijs, onderzoek, zorg, starters en kennisintensieve bedrijvigheid. In de komende jaren wordt er door partners gewerkt aan het doorontwikkelen van een levendig ecosysteem waar de aanwezige bedrijven interactie hebben met onderwijs, onderzoek en patiëntenzorg.

De beschikbaarheid van commerciële ruimte is beperkt (huidige voorraad: ca. 9.500 m²) in het gebied en dat betekent dat er scherpe keuzes gemaakt moeten worden welke typen bedrijven zich op de campus kunnen vestigen. De focus komt te liggen op bedrijven met:

- een aantoonbare link met primaire functie(s) van de drie kennisinstellingen (onderzoek, onderwijs en patiëntenzorg)
- een noodzaak voor nabijheid tot deze kennisinstellingen
- een relatief kleine omvang (in vloeroppervlak)

Het Science Park biedt specifieke bedrijfsruimte voor startende en doorgroeiende kennisintensieve bedrijven. Gedacht wordt aan één met op termijn wellicht twee nieuwe incubatorgebouwen van circa 15.000 m² bvo per gebouw.

De bedrijven die relatief veel ruimte innemen of willen overgaan tot opschaling van productie, komen in aanmerking voor vestiging op de Noviotech Campus (met name voor Health en High Tech bedrijven) of elders in de stad/regio. Dit geldt ook voor bedrijven die gekoppeld zijn aan onderzoeksprogramma's en qua omvang niet passen op Heijendaal Campus. Doorstroming stokt nu doordat ruimte in de stad ontbreekt. Het is voor zowel Campus Heijendaal en de stad een belangrijke voorwaarde om de potentie van deze bedrijvigheid optimaal te benutten.

Handelingsperspectief

- Er is veel lopende planvorming voor Campus Heijendaal met de integrale Gebiedsvisie voor alle thema's (naast economie, ook mobiliteit, groen etc.). én de Actieagenda Campus Nijmegen gericht op de versterking van het netwerk. Voor de beide trajecten zal toegewerkt gaan worden naar een uitvoeringsplan.

- Vanuit economisch perspectief is het belangrijk om het inhoudelijke profiel voor bedrijvigheid op Campus Heijendaal verder aan te scherpen (conform actielijn 1 Actieagenda). De campus vervult ook in de toekomst nadrukkelijk een functie als Science Park met ruimte voor incubators. Dat betekent dat bedrijven zonder enige relatie met kennis en onderzoek en/of een groot ruimtegebruik niet passend zijn.

- Er naar streven dat elk bedrijf op de juiste plek landt en kan doorgroeien. Hiervoor moet de koppeling worden gelegd tussen beschikbare ruimte enerzijds en acquisitie (leads) en groeipotentieel anderzijds. Uiteindelijk kan dit eraan bijdragen dat Campus Nijmegen nationaal uitgedragen wordt.

- Strategische ruimte reserveren voor de vestiging van bijzondere samenwerkingsprojecten en onderzoeksinstituten, die onder andere voortkomen uit subsidietrajecten.

© Buck Consultants International, 2024