Opgesteld door:
Buck Consultants International

In opdracht van:
Gemeente Nijmegen

Rapportage | Februari 2024

Onderzoek Werklocaties Nijmegen

Waar gaat het onderzoek over?

In opdracht van de gemeente Nijmegen heeft Buck Consultants International (BCI) een onderzoek uitgevoerd naar de werklocaties in Nijmegen. De gemeente heeft aan BCI gevraagd om voor de bestaande werklocaties de sterke en zwakke punten aan te geven, in beeld te brengen wat de beschikbare en nieuw te ontwikkelen ruimte is én welke kansen en verbeterpunten er zijn. Tevens is gevraagd om inzichtelijk te maken welke ruimtevraag naar werklocaties er wordt verwacht en hoe zich dit verhoudt tot de ontwikkelingen over verstedelijking, demografie en arbeidsmarkt.

Het hoofddoel van het rapport is om richting te geven aan nieuw overkoepelend werklocatie-beleid voor de gemeente Nijmegen, waarbij slim wordt voortgebouwd op bestaande gebiedsvisies en lopende initiatieven op de werklocaties. Ook worden de onderzoeksresultaten ingebracht in het proces van de Omgevingsvisie, de Economische Visie en het Regionaal Programma Werklocaties (RPW). Deze rapportage is een weergave van de belangrijkste resultaten. Aanvullend zijn in een verdiepend documenten profielen en toekomstbeelden van de werklocaties uiteengezet. De overige analyses zijn opgenomen in de bijlagen (A t/m C).

Welke werkwijze is er gevolgd?

Er is een intensief proces doorlopen proces met de gemeente Nijmegen en externe partners. Er zijn gesprekken gevoerd over de wijze waarop de werklocaties in goede samenhang met elkaar (her)ontwikkeld kunnen worden, wat het toekomstbeeld per werklocatie is in 2040 en hoe de werklocaties kunnen bijdragen aan passende werkgelegenheid voor Nijmegen. In dit onderzoek is gebruik gemaakt van verschillende (beleids)documenten, zijn diverse overleggen gevoerd met de projectgroep, zijn marktgesprekken gevoerd en zijn alle werklocaties bezocht onder leiding van een accountmanager en/of vertegenwoordigers van de bedrijvenvereniging.

Hoe kan de gemeente het gebruiken?

De resultaten van het onderzoek komen samen in vijf strategische hoofdlijnen met onderbouwde aanknopingspunten voor de gemeente Nijmegen om aan de slag te gaan met een passend en toekomstbestendig werk(locatie)beleid. Het advies sluit goed aan bij de ontwikkelingen en kansen op de arbeidsmarkt én biedt een fundament om specifieke typen bedrijven de ruimte te geven, zodat de gewenste werkgelegenheid behouden of vergroot kan worden.

Voor de 7 werklocaties in het onderzoek is een richtinggevend toekomstbeeld uitgewerkt. Het toekomstbeeld geeft inzicht in de gewenste ontwikkelrichting en biedt ook aanknopingspunten om direct mee aan de slag te gaan. Het toekomstbeeld op hoofdlijnen is aanvullend op eventueel bestaande visiedocumenten of andere ontwikkelplannen.

Inhoudsopgave

Rapportage

1 Nijmegen heeft een goede basis aan werklocaties met veel variëteit

2 Een evenwichtige groei van de stad betekent óók ruimte voor economie

3 Vijf strategische aanbevelingen voor evenwichtige ontwikkeling

   A. Strategische ruimte voor de circulaire economie en energietransitie

   B. Versterken van kwaliteit (boven)regionale logistieke knooppuntfunctie

   C. Efficiënter en duurzamer gebruiken van (delen van) bestaande bedrijventerreinen

   D. Doorontwikkelen van de innovatie-omgevingen

   E. Inpassen kleinschalige bedrijfsruimte bij functiemenging

4 Een toekomstbeeld op hoofdlijnen per Nijmeegse werklocatie

5 Advies voor vervolgacties in 2024 en verder

Verdieping

Profiel en Toekomstbeelden Werklocaties

Bijlagen

A Economische- en arbeidsmarktanalyses

B Analyse van (beleids)documenten

C Strategische werksessie met externe partners



1 Nijmegen heeft een goede basis aan werklocaties met veel variëteit

Nijmegen kent een zeer gevarieerde economische samenstelling en dat is ook goed terug te zien in de economische profielen van de verschillende werklocaties. Onder de brede definitie van een werklocatie vallen bedrijventerreinen, campussen, kantorenlocaties, binnenstad, woon-werkgebieden en (perifere) detailhandelslocaties. In dit onderzoek ligt de focus op de bedrijventerreinen én de twee campussen.

Onderstaande kaart laat zien welke werklocaties (1 t/m 7) onderwerp van onderzoek zijn:



Op de kaart zijn ook enkele bedrijventerreinen weergegeven die niet op het grondgebied van Nijmegen liggen, maar wel belangrijk zijn in economische zin. Het gaat om de twee grootschalige (logistieke) bedrijventerreinen Bijsterhuizen (grotendeels in gemeente Wijchen) en Park15 (gemeente Overbetuwe). Verder is een klein deel van Trade Port Nijmegen West (TPN-West) bij Weurt (gemeente Beuningen) ook op de kaart weergegeven. Deze bedrijventerreinen komen aan bod in het onderzoek, omdat ze een werkgelegenheidsfunctie vervullen voor de inwoners van Nijmegen. Andersom zijn er ook veel mensen van buiten Nijmegen die dagelijks naar Nijmegen toe komen om er te werken.

De werklocaties in Nijmegen zijn complementair aan elkaar

In Nijmegen is in 2023 ongeveer 550 hectare aan bedrijventerrein uitgegeven. Hierin is Bijsterhuizen volledig meegerekend en zijn de gronden van Campus Heijendaal buiten beschouwing gelaten. Op de bedrijventerreinen (en dan specifiek het Nijmeegse grondgebied) zijn circa 27.200 banen gevestigd in uiteenlopende sectoren. Ze zijn samen verantwoordelijk voor 32% van alle banen in Nijmegen. Dit komt overeen met het nationale gemiddelde voor het aandeel banen op bedrijventerreinen. Gemiddeld werken er 50 mensen per hectare op de bedrijventerreinen.

Als de werklocatie Heijendaal ook wordt meegerekend, dan komen daar nog 19.900 banen bij en is het aandeel op werklocaties 50% van alle banen in Nijmegen. Onderstaande tabel laat zien dat het aantal per werklocatie verschilt, maar dat er vijf locaties zijn met een grote concentratie van banen. Aan de noordkant van Nijmegen bij Oosterhout is Park15 gelegen met veel grootschalige logistiek. Op deze locatie zijn circa 2.300 banen gevestigd.

Figuur 1 Aantal banen per werklocatie (PWE-gegevens Gelderland, 2022)

Werklocatie	Totaal banen	
TPN-West (incl. Sluis)	10.500	
Bijsterhuizen (incl. Wijchen)	6.300	*waarvan 1.200 gemeente Nijmegen*
De Grift / Rietgraaf	800	
Brabantse Poort	6.400	
Winkelsteeg (incl. Noviotech Campus)	8.800	
Campus Heijendaal	19.900	

In het kader van dit onderzoek zijn alle werklocatie bezocht samen met vertegenwoordigers van het bedrijfsleven (bijv. ondernemersvereniging en ECN) en met accountmanagers van de gemeente Nijmegen. Het algemene beeld uit deze locatiebezoeken is dat de kwaliteit van de werklocaties over het algemeen goed op orde is. Vanzelfsprekend zijn er voor alle werklocaties bepaalde verbeterpunten te noemen, die vaak betrekking hebben op ‘de basis op orde’ houden met het tijdig plegen van onderhoud aan de openbare ruimte. Vanuit het bedrijfsleven zijn er voor verschillende werklocaties zorgen uitgesproken over de beschikbaarheid van voldoende elektrische energie nu en in de toekomst.

Meer informatie over de werklocaties in Nijmegen is te vinden in het verdiepende document ‘*Profiel & Toekomstbeeld Werklocaties Nijmegen’.* Hierin wordt per werklocatie ingegaan op kansen, opgaven, lopende planvorming en een toekomstbeeld voor 2040 met eerste handelingsperspectieven.



De profielen en toekomstbeelden zouden gebruikt kunnen worden in de gesprekken tussen gemeente en de vertegenwoordigers van het bedrijfsleven, bijvoorbeeld door relaties te leggen met het Ondernemersfonds. Het Ondernemersfonds van de gemeente Nijmegen stelt ondernemers- en bedrijvenverenigingen in staat te werken aan de professionalisering van het werklocatiemanagement en aan het op peil houden van de kwaliteit van werklocaties.

Op de werklocaties is sprake van een lage leegstand, die door de hoge marktdruk op sommige locaties tot onder het gezonde frictieniveau van 5% leegstand kruipt. De diverse marktanalyses van lokale en nationale makelaars zijn het erover eens dat vooral in het kleinere segment op de bedrijfsruimtemarkt van de regio Nijmegen het aanbod krap is. Er is vooral een tekort aan kwalitatief hoogwaardige bedrijfsruimte met een metrage tussen de 350 en 2.500 m². De verwachting is dat de vraag naar bedrijfsruimte zal blijven toenemen terwijl bedrijven lokaal niet door kunnen groeien en dat de bedrijfsruimtemarkt in Nijmegen op slot zal raken.

Als gekeken wordt naar de onderlinge relaties tussen de werklocaties, dan is het beeld dat iedere locatie afzonderlijk goed lijkt te functioneren. Echter is er nog beperkt sprake van samenhang in de strategische ontwikkelingen tussen de locaties (ieder voor zich). Op zich hoeft dat niet verkeerd te zijn, maar gezien de oplopende marktdruk en de grote transities waar bedrijven (en bedrijventerreinen) voor staan is het belangrijk dat er een goede doorstroming van (groeiende) bedrijven mogelijk is. Er liggen kansen om de onderlinge afstemming tussen of op de werklocaties te verbeteren.

De lopende plannen voor werklocaties in Nijmegen bieden daar goede kansen voor. Dat geldt bijvoorbeeld voor de Noviotech Campus (NTC) en de relatie met gebiedsontwikkeling Winkelsteeg of voor de ontwikkeling van TPN-West in relatie tot het voormalige Engie-terrein. Winkelsteeg zou aantrekkelijke ruimte kunnen bieden aan bedrijven die de campus ontgroeien en een grotere productiefaciliteit willen realiseren en dat graag in de nabijheid van de campus doen. Het Engie-terrein zou met de Gebiedsvisie Waal Energie een versnelling kunnen geven aan de energietransitie van TPN-West en ook van waarde kunnen zijn voor het versterken (en verduurzamen) van de logistieke knooppuntfunctie. ECN heeft een rapport opgesteld over de onderlinge samenhang tussen werklocaties en keuzes maken voor strategische ontwikkelingen.

De economische structuur van Nijmegen kent twee gezichten

Nijmegen is van oudsher een echte handelsstad, die door de opkomst van moderne technologieën en infrastructuur ook een belangrijke productie- en distributiefunctie heeft ontwikkeld. Vandaag de dag kent Nijmegen een grote diversiteit aan economische activiteiten, van grootschalige logistiek en productie tot aan innovatieve technologische startups, zorg en kleine creatieve en ambachtelijke bedrijven.

Door de kruisbestuiving van technologische- en productiebedrijven, toonaangevende onderzoeks- en kennisorganisaties en grote medische centra is er sprake van een veerkrachtig ecosysteem. Daarnaast maakt de gunstige ligging aan de Waal en de internationale goederenvervoercorridor van Nijmegen en de regio een aantrekkelijke vestigingsomgeving voor uiteenlopende handels- en distributieactiviteiten.

De economische structuur van Nijmegen kent daarom twee gezichten:

- de medische zorg en innovaties in health en high tech
- de (boven)regionale functie als draaischijf in logistieke- en productieketens.

Daaromheen bestaat er een grote variëteit aan bedrijvigheid op de werklocaties die niet direct aan deze twee pijlers te relateren is, maar wel van grote economische waarde is. Denk hierbij aan bedrijven die actief zijn in de bouw, installatie, reparatie, ICT, advisering en dienstverlening. Zonder deze brede economische basis zouden de sectoren die in de ‘etalage’ staan niet kunnen floreren. Kortom, buiten de enorme specialisatie op het gebied van Health is er een brede variëteit op de overige bedrijventerreinen.

Economische diversiteit inzetten als kracht

De economische diversiteit die op de werklocaties in Nijmegen aanwezig is biedt voordelen, maar zou mogelijk ook als een nadeel beschouwd kunnen worden. Door de brede en gevarieerde economische basis zou er beperkt sprake kunnen zijn van een onderscheidende economische specialisatie of echte clustervorming. Een stad of regio kan zich namelijk niet op tal van segmenten specialiseren.

De gevarieerde economische basis biedt ook een aantal voordelen:

- De economie is minder kwetsbaar voor tegenslagen in één bepaalde sector
- Er is diversiteit in typen banen voor zowel praktisch als theoretisch opgeleiden
- Er is een mogelijkheid voor kruisbestuiving op de snijvlakken van verschillende sectoren

Als we kijken naar de werklocaties in Nijmegen dan is de economische variëteit goed zichtbaar met zeer uiteenlopende werkmilieus met ruimte voor verschillende typen bedrijven:

- Nijmegen beschikt over twee internationaal groeiende innovatie-omgevingen met de innovatie-campus Noviotech Campus en het Mercator sciencepark op Campus Heijendaal. Hier ontstaan en groeien nieuwe bedrijven die zich bezighouden met nieuwe (sleutel)technologieën;
- Nijmegen is één van de top-3 binnenhavens van Nederland (samen met Utrecht en Oss) met bulk- en containeroverslag op TPN-West en vervult een (inter)nationale functie op de corridors voor goederenvervoer tussen het Duitse achterland en de haven van Rotterdam;
- In het verlengde van deze binnenhaven is er sprake van een logistieke knooppuntfunctie met de grootschalige logistieke bedrijventerreinen Bijsterhuizen, Park15 en (op termijn) De Grift;
- Nijmegen heeft ook ruimte voor middelgrote bedrijven met licht hindergevende activiteiten (tot 3.2) op de bedrijventerreinen TPN-West, Winkelsteeg, Bijsterhuizen en op termijn ook De Grift. Op deze terreinen is veel lokaal geworteld MKB gevestigd, waaronder veel familiebedrijven;
- Nijmegen beschikt met Brabantse Poort over een hoogwaardig bedrijvenpark met veel soorten bedrijven binnen de zakelijke dienstverlening en aantrekkelijke ruimte voor startende bedrijven;
- Met Winkelsteeg is er een grootschalige, integrale binnenstedelijke gebiedsontwikkeling met – naast wonen – ruimte voor innovatieve stedelijke gebouw- en gebiedsconcepten. Hier is ruimte om een nieuwe economie ruimtelijk te accommoderen op een aantrekkelijks stedelijke locatie;
- Ruimte voor creatieve ondernemers binnen een levendig industrieel werkmilieu op het NYMA-terrein met 250 makers in de NYMA Makersplaats als onderdeel van de maakindustrie in Nijmegen, en ook De Vasim als ontmoetingsplaats voor kunst en cultuur, sport, horeca, evenementen en creatieve bedrijvigheid.

Nijmeegse werklocaties zijn belangrijk voor mensen van alle opleidingsniveaus

Het aantal banen in Nijmegen is in de afgelopen 10 jaar gegroeid. Na een lichte afname tussen 2013 en 2017 is er tot op heden sprake van een groei. Over deze periode van 10 jaar zijn er ruim 12.000 banen bijgekomen (gemiddeld 1.200 per jaar) tot aan 110.500 banen begin 2023.

In Nijmegen is het aantal banen (110.500) groter dan de omvang van de eigen beroepsbevolking (104.900). De beroepsbevolking zijn alle mensen van 15 tot 75 jaar die betaald werk hebben of werkloos zijn. Per saldo vervult Nijmegen daarmee niet alleen een werkgelegenheidsfunctie voor de eigen inwoners, maar ook voor de regio en dan met name voor het Rijk van Nijmegen. De arbeidsmarkt moet daarom vooral bekeken worden vanuit regionaal perspectief, omdat werknemers en werkgevers dat ook doen.

Uit recent (2022) trendonderzoek door Platform 31 blijkt ook dat Nijmegen géén echte werkstad is voor de eigen inwoners, omdat meer dan 50% van de werkende Nijmegenaren werkt buiten Nijmegen. Veel Nijmegenaren pendelen naar banen buiten Nijmegen. Tegelijkertijd is Nijmegen wel de werkstad voor de regio met een omvangrijke binnenkomende pendel van 60.500 personen. De groei in de afgelopen jaren heeft gezorgd voor een toename van 23% van deze inkomende pendel.

De onderzoekers van Platform 31 concluderen in de trendstudie dat ook de uitgaande pendel de afgelopen 5 jaar met 30% is gestegen. De toename duidt er op dat Nijmegen een aantrekkelijke woonstad is en dat vele inwoners van Nijmegen kijken welke banen in de omgeving bereikbaar zijn. Nog altijd is de inkomende pendel groter dan de uitgaande pendel en daarmee blijft Nijmegen een werkstad voor de ruimere regio.

De werklocaties in Nijmegen met samen ruim 52.000 banen zorgen voor werkgelegenheid voor mensen van alle opleidingsniveaus[1]. Naar schatting 16% van de banen is praktisch opgeleid, 34% middelbaar en 50% hoog. Als Heijendaal als werklocatie buiten beschouwing wordt gelaten dan is de verdeling 22% (praktisch), 39% (middelbaar) en 39% (hoog). Onderstaande tabel laat zien hoe de banen per werklocatie zijn verdeeld over de verschillende opleidingsniveaus. Het betreft een onderbouwde inschatting op basis van landelijke CBS-cijfers, die aan de hand van gedetailleerde data per sector zijn vertaald naar de werklocaties in Nijmegen.

Figuur 2 Indicatie aantal banen naar opleidingsniveau (o.b.v. landelijke verdeling) per werklocatie in Nijmegen

Werklocatie	Totaal banen	Opleidingsniveau (indicatie)		
		Praktisch	Middelbaar	Hoog
TPN-West	10.500	27%	43%	30%
Bijsterhuizen	6.300	28%	42%	29%
De Grift / Rietgraaf	800	31%	45%	23%
Brabantse Poort	6.400	17%	35%	48%
Winkelsteeg (+NTC)	8.800	13%	33%	54%
Heijendaal	19.900	6%	26%	68%
Totaal	52.700	8.400 (16%)	17.900 (34%)	26.400 (50%)
Totaal (excl. Heijendaal)	32.800	7.200 (22%)	12.700 (39%)	12.900 (39%)

Bron: CBS Enquête Beroepsbevolking Q3 2023; bewerking BCI i.s.m. O&S Nijmegen

De tabel illustreert dat er verschillen zijn tussen de werklocaties als het gaat om opleidingsniveau van de aanwezige banen. Op de bedrijventerreinen TPN-West, Bijsterhuizen (incl. Wijchens deel) en De Grift zijn relatief veel banen voor praktisch en middelbaar opgeleiden. Op de werklocaties Brabantse Poort, Winkelsteeg, Noviotech Campus en Campus Heijendaal zijn relatief gezien meer banen voor hoogopgeleiden. In absolute aantallen is TPN-West voor Nijmegen belangrijk voor de regionale arbeidsmarkt als het gaat om banen voor praktisch opgeleiden met in totaal naar schatting 2.700 banen en ook 4.200 voor middelbaar opgeleiden. Hetzelfde geldt voor Bijsterhuizen met 1.800 banen voor praktisch opgeleiden.

Als wordt gekeken naar de samenstelling van de Nijmeegse beroepsbevolking (104.900), dan is hiervan 13% praktisch opgeleid, 29% middelbaar en 58% hoogopgeleid. Dit lijkt goed aan te sluiten op de banen

[1] Definities CBS: Laagopgeleid: onderwijs op het niveau van basisonderwijs, het vmbo, de eerste 3 leerjaren van havo/vwo of de assistentenopleiding (mbo-1). Middelbaar opgeleid: bovenbouw van havo/vwo, de basisberoepsopleiding (mbo-2), de vakopleiding (mbo-3) en de middenkader- en specialistenopleidingen (mbo-4). Hoogopgeleid: onderwijs op het niveau van hbo of wo. De term laagopgeleid wordt in dit onderzoek niet gehanteerd. In plaats daarvan wordt het als praktisch opgeleid aangeduid, wetende dat er kleine definitie verschillen zitten tussen ‘laag’ en ‘praktisch’.

op de werklocaties met naar schatting 16% praktisch opgeleid, 34% middelbaar en 50% hoog. Hierbij is dan nog geen rekening gehouden met in- en uitgaande pendel (bijv. Nijmegenaren die werken in Wijchen en andersom). Beschikbare onderzoeksrapporten laten zien dat er geen sprake is van een 'mismatch'.

Maakindustrie: veel werkgelegenheid voor alle opleidingsniveaus
De Nederlandse maakindustrie heeft een gemiddeld ruimtegebruik van ongeveer 160 m² per baan en is daarmee een sector met relatief veel banen ten opzichte van het ruimtegebruik. De typen arbeidsplaatsen binnen de segmenten van maakindustrie lopen uiteen.

- De maakindustrie is goed is voor 12% van het BBP. Door verwevenheid met de dienstensector, is in totaal 20% van de Nederlandse economie te relateren aan de (maak)industrie. Bovendien is de sector nauw verbonden met onderzoeks- en innovatie-ecosystemen;
- Met een gemiddelde groei van 2,1% per jaar ontwikkelde de (maak)industrie zich de afgelopen jaren sterker dan de economie als geheel (1,5%);
- Gemiddeld is 26% van de medewerkers bij maakbedrijven praktisch opgeleid, 41% middelbaar opgeleid en 32% hoogopgeleid;
- Het aantal praktisch opgeleiden ligt in de reparatie met 37% het hoogst, gevolgd door de voedingsindustrie (32%) en metaalsector (30%);

Beroepsbevolking van Nijmegen stabiel in komende jaren en is mogelijke 'bottleneck'

De beroepsbevolking van Nijmegen is jonger dan gemiddeld in Nederland met relatief veel mensen met een hoog opleidingsniveau (58%). Uit recent onderzoek van Moventem blijkt dat de groei van de beroepsbevolking (personen van 15 tot 75 jaar die willen en kunnen werken) in Nijmegen in de afgelopen 10 jaar volledig is toe te schrijven aan toename van hoogopgeleiden. Ook is geconstateerd dat het aantal mensen met een praktische opleiding in Nijmegen is gedaald in de afgelopen 10 jaar.

Een groei van de beroepsbevolking, zoals we altijd gewend waren, is voor Nederland niet meer vanzelfsprekend (o.a. door vergrijzing). In bijna heel Nederland (31 van de 40 regio's) krimpt de beroepsbevolking in de komende 30 jaar en dat is een nieuw fenomeen. Dat zal in veel regio's ingrijpende gevolgen gaan hebben: ondernemers kunnen moeilijker (door)groeien door gebrek aan personeel, woningen kunnen onvoldoende snel worden gebouwd en publieke diensten kunnen beperkt(er) geleverd worden.

In tegenstelling tot de landelijke trend blijft in Nijmegen de beroepsbevolking stabiel in de komende 30 jaar (en krimpt dus niet). Dat is te verklaren door de relatief jonge bevolking en doordat veel mensen vanuit andere gemeenten verhuizen naar Nijmegen. Door deze constante instroom blijft de stad groeien en wordt deze meer divers.

Ondanks dit stabiele beeld is er op basis van recent onderzoek[2] wel reden tot actie. De ontwikkeling van de arbeidsproductiviteit zal naar een hoger niveau getild moeten worden om de krimp van de beroepsbevolking in de regio en stagnerende ontwikkeling in Nijmegen géén bottleneck te laten worden. Dit vraagt volgens de onderzoekers onder meer om investeringen in de kwaliteit van werklocaties, stimulering van innovatie, goede educatie en het benutten van bestaande (internationale) kennis.

[2] Trendstudie Nijmegen 2022 door Platform 31

2 Een evenwichtige groei van de stad betekent óók ruimte voor economie

Nijmegen groeit in aantallen woningen en inwoners, maar hoe zit het met de banen?

De gemeente Nijmegen en ook de regio heeft te maken met een stevige verstedelijkingsopgave. In de periode tot 2030 worden in Nijmegen 12.700 woningen gebouwd voor 20.700 inwoners (Woondeal 2.0) en tot 2040 komen daar – op basis van het woonbehoefteonderzoek GMR – mogelijk nog 3.800 woningen bij voor 8.800 inwoners. Als Nijmegen ook in 2030 en 2040 een stad wil zijn met voldoende én aantrekkelijke banen, dan is een evenwichtige economische ontwikkeling wenselijk met arbeidsplaatsen voor zowel praktisch geschoolden als voor theoretisch opgeleiden.

In Nederland streven veel gemeenten naar een evenwichtige woon-werkbalans, waarbij de banen op een gezonde manier meegroeien met de groei van de inwoners (beroepsbevolking). Een verslechtering van de woon-werkbalans kan problematisch zijn als inwoners naar andere gemeenten toe moeten om te werken en mensen uit de regio niet meer naar Nijmegen komen om te werken. Een grotere uitgaande pendel heeft niet alleen consequenties voor de verkeers- en vervoersinfrastructuur, milieu en leefbaarheid, maar kan ook problematisch zijn voor praktisch opgeleide inwoners, die gemiddeld minder bereid zijn (dan theoretisch opgeleiden) om dagelijks een lange woon-werkafstand af te leggen en/of de mogelijkheid hebben om thuis te werken. Minder aantrekkelijke banen in Nijmegen kan ook een afname betekenen van de inkomende pendel (vooral van mensen uit de regio) en daarmee van negatieve invloed zijn op het huidige voorzieningenniveau in de brede zin van het woord. Tot slot zijn aantrekkelijke banen in Nijmegen nodig voor de woningbouwopgave, omdat jonge mensen naar Nijmegen verhuizen om er te komen werken. De aanname voor 1 woning = 1 baan is wat te simplistisch, omdat niet alle woningen gebouwd worden voor werknemers. De opgave is vooral ontstaan door de verdunning van huishoudens en omdat we te maken hebben met vergrijzing.

Door te werken aan het bieden van voldoende én toekomstbestendige werklocaties kunnen kansen worden vergroot om (jong) talent aan de stad te binden en een goede balans te behouden tussen de samenstelling van de beroepsbevolking in Nijmegen én de regio en het aantal en typen banen. Het bieden van voldoende en geschikte ruimte voor de economische activiteiten is ook een goede basis om het voorzieningenniveau verder te versterken. Denk daarbij aan OV-voorzieningen, het winkelaanbod, culturele instellingen, sportvoorzieningen, woonzorg en MBO-, HBO- en WO-onderwijs. De economische speerpunten van de gemeente Nijmegen (Economische Visie) zouden hiervoor leidend moeten zijn.

Het creëren van ruimte voor de economie gaat daarmee niet alleen over het veiligstellen of laten groeien van het aantal arbeidsplaatsen, maar ook over het vormgeven van de integrale stadsontwikkeling en het ruimtelijk faciliteren van de transities naar een duurzame, circulaire en inclusieve maatschappij.

Potentie voor banengroei op de werklocaties

Om meer gevoel te krijgen welke groei in banen er mogelijk is op de werklocaties in Nijmegen is er een grove inschatting gemaakt van het aantal banen dat gecreëerd kan worden met alle lopende plannen in Nijmegen. Het is een puur aanbodgedreven analyse, die geen rekening houdt met het feit of er wel voldoende markt is voor de ontwikkeling en of er wel genoeg mensen zijn om de banen in te vullen.

De banenpotentie is ingeschat op basis van vijf werklocatie-ontwikkelingen in Nijmegen. Er is gekeken naar banenambities in visiedocumenten en bestemmingsplannen en soms is er gerekend met een gemiddeld aantal banen per hectare op basis van vergelijkbare werklocaties. Voor de volgende vijf locaties is een inschatting gemaakt:

- Gebiedsontwikkeling *Winkelsteeg*: in de Ontwikkelvisie staat de ambitie om 3.000 extra banen te creëren ten opzichte van nu met 150.000^2 aan werkruimten;
- Gebiedsontwikkeling *Engie-terrein*: in het concept bestemmingsplan wordt ingeschat dat in het gebied van 30 hectare ongeveer 900 nieuwe banen gecreëerd kunnen worden;
- Nieuw bedrijventerrein *De Grift*: hier komt 30 hectare aan nieuwe ruimte beschikbaar in de vorm van een bedrijventerrein, waarbij 1.300 banen zijn geraamd (volgens het bestemmingsplan);
- Resterende bedrijfskavels *Mercuriuspark*: nog 3 hectare aan ruimte waar naar schatting nog minimaal 150 banen gecreëerd kunnen worden (gelijk aan ruimtegebruik TPN-West);
- *Campus Heijendaal*: 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 (en indicatief 600 tot 1.200 banen op basis van 25 m² per baan).

Op basis van bovenstaande werklocatie-ontwikkelingen resulteert een bandbreedte van 6.000 tot 6.500 potentiële nieuwe banen in Nijmegen. De realisatie van deze banen is niet in de komende jaren al mogelijk, maar loopt op basis van de plannen door tot 2040/2050. Op dit moment zijn er 27.700 banen op de werklocaties in Nijmegen (excl. Radboud UMC, Radboud Universiteit en HAN binnen Heijendaal). Op basis van de grofmazige bandbreedte zou dat een toename betekenen in banen van 22% tot 23%. Het oppervlak aan werklocaties neemt met de bovenstaande plannen toe met circa 60 hectare van 550 naar circa 610 hectare, een toename van 11%. Dat betekent dat het gemiddelde ruimtegebruik (in m^2) per baan op de werklocaties gaat afnemen. Dat wordt met name verklaard door Winkelsteeg, Heijendaal (Science Park) en het Engie-terrein met veel nieuwe banen, zonder nieuw oppervlak.

Vestigingsvoorkeuren van bedrijven veranderen en dat leidt tot nieuwe eisen aan werklocaties

De economie, technologie en maatschappij veranderen in een hoog tempo. Hierdoor veranderen ook bedrijven én de eisen die zij stellen aan huisvesting en de bedrijfsomgeving. De verschillende typen werklocaties in Nijmegen – bedrijventerreinen, kantorenlocaties, gemengde woon-werkgebieden, innovatie-omgevingen en centrumgebieden – staan voor verschillende uitdagende opgaven. Die opgaven gaan onder meer over economische aantrekkelijkheid, ruimtelijke kwaliteit, duurzame bereikbaarheid, bijdrage aan de energietransitie, circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit.

Naast de harde (fysieke) vestigingsplaatsfactoren zal er ook aandacht nodig zijn voor de zachte (sociale) factoren, zoals gezondheid, leefbaarheid, veiligheid, biodiversiteit en duurzame mobiliteit. In de tabel zijn belangrijke trends voor werklocaties op hoofdlijnen weergegeven. Deze werken op verschillende manieren door op typen werklocaties.

Figuur 3 Trends en ontwikkelingen werklocaties



Om als Nijmegen in te kunnen spelen op de veranderende economie en de hoge dynamiek is er behoefte aan een gevarieerd aanbod van ruimte voor bedrijven. Voor een deel van de bedrijven volstaan de ‘standaard’ bedrijventerreinen of de kantorenlocaties, maar voor een deel van de (nieuwe typen) bedrijven voldoen deze niet altijd meer aan de wensen en eisen. Dit zijn bedrijven die zoeken naar meer levendige, innovatieve, specialistische en/of gemengde werkmilieus.

Alle veranderingen zijn van invloed op de hoeveelheid én kwaliteit die van typen werklocaties worden gevraagd. Veel van de genoemde ontwikkelingen zijn al goed zichtbaar op de werklocaties:

- Een schaalvergroting in de logistieke sector (XXL) om de groeiende (online) goederenstromen goed te kunnen verwerken. Om de logistieke knooppuntfunctie van Nijmegen ook in de toekomst te kunnen faciliteren zal een kwaliteits- en duurzaamheidsslag gemaakt moeten worden;
- Opkomst van kleinere distributiecentra dicht bij het stedelijke gebied om de bedrijven en consumenten in de stad te bevoorraden (stadslogistiek). De invoering van een Zero Emissie Zone voor de stad zal bijvoorbeeld resulteren in een extra vraag naar logistieke ruimte aan de stadsrand. De beschikbare ruimte op het Engie-terrein kan een rol vervullen in de stadsdistributie;
- Snelle groei van bedrijven in de innovatieve maakindustrie (smart industry), die met moderne technieken vaak ook actief zijn op internationale markten. Nijmegen beschikt over verschillende locaties met ruimte voor de grotere productiefaciliteiten, waaronder de werklocaties TPN-West, Winkelsteeg en Bijsterhuizen;
- Opkomst van campussen en innovatiedistricten als geografische brandpunten van innovatieve bedrijven die zich bezighouden met sleuteltechnologieën;
- Een toenemende vraag naar watergebonden bedrijfskavels voor circulaire businessmodellen, die bijvoorbeeld zijn gericht op waardeherwinning. Te denken valt aan: refurbishment en remanufacturing van gebruikte producten met als doel deze opnieuw te verkopen/in te zetten.

De verwachte vraag naar ruimte op werklocaties is groter dan het aanbod

Er zal in de komende jaren een behoefte zijn aan werklocaties (m.n. bedrijfsruimte) vanuit het lokale en regionale bedrijfsleven. Tegelijkertijd is het aanbod beperkt en zijn de nieuwe plannen voor werklocaties niet direct beschikbaar voor bedrijven. In de afgelopen 10 jaar is er gemiddeld 4 tot 6 hectare aan kavels op bedrijventerreinen in Nijmegen uitgegeven.

Voor de periode tot 2030 bedraagt de verwachte uitbreidingsvraag voor bedrijventerreinen binnen de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen 150 tot 280 hectare. Er is geen specifieke uitsplitsing voor de gemeente Nijmegen beschikbaar, maar aangenomen mag worden dat een substantieel deel van de vraag op Nijmegen betrekking heeft. Een nadere specificatie op het niveau van Nijmegen, met oog voor arbeidspotentieel of beroepsbevolking naar sectoren met een vertaling naar ruimtegebruik en aantal benodigde hectaren, vraagt nader onderzoek. Om een indicatie te geven kan gekeken worden naar het huidige regionale aandeel in uitgegeven ruimte op bedrijventerreinen. Dat is op dit moment ongeveer 21% (550 van totaal 2.600 hectare aan bedrijventerreinen in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen). Als dit regionale aandeel van 21% in 2030 wordt vastgehouden, dan zou dat een uitbreidingsvraag van 30 tot 60 hectare betekenen voor Nijmegen. Dit is exclusief eventuele, additionele ruimtevraag voor duurzame energie of circulariteit. Denk aan transformatorstations, (mega) batterijopslag, smart energy hubs en laadinfrastructuur. De omvang van dergelijke ruimtevraag is nog niet bekend.

Eind 2023 is er nog ongeveer 4,5 hectare aan hard (onherroepelijk vastgesteld) aanbod beschikbaar in Nijmegen. Dat betreft verspreide kavels op TPN-West (Mercuriuspark) en De Grift. Deze 4,5 hectare is niet meer vrij beschikbaar, omdat op alle kavels een optieovereenkomst is gesloten met bedrijven.

Figuur 3 Aanbod werklocaties, regionale en indicatieve lokale vraag (IBIS; PWE)

Bedrijventerrein (in hectare)	**Netto omvang**	**Uitgegeven**	**(Plan)aanbod**		
			Hard Vrij	**Hard** In optie	**Zacht**
Trade Port Nijmegen West	231	228	-	3,0	30*
Bijsterhuizen (Nijmegen/Wijchen)	164	164			
De Grift en Rietgraaf	69	38	-	1,5	30
Brabantse Poort	36	36			
Winkelsteeg (incl. NTC)	95	84			
Nijmegen	**595**	**549**	**-**	**4,5**	**60**

Uitbreidingsvraag prognose (inschatting voor Nijmegen)		
Regio	**Minimaal**	**Maximaal**
GMR	150	280
Nijmegen	30	60

** Nieuw ruimte voor bedrijven Engie-terrein (particulier eigendom); in huidige plannen is min. 12 ha uitgeefbaar voor (circulaire en) watergebonden bedrijven, denk aan duurzame logistiek en stadsdistributie. 18 ha is gereserveerd voor grootschalige energieopslag en opwekking van ENGIE zelf en BCTN*

In Nijmegen is ook zacht planaanbod (niet onherroepelijk vastgesteld) voor bedrijventerreinen. Het gaat om twee locaties: De Grift (bij Oosterhout) en het Engie-terrein (Noord-Kanaalhaven). Voor De Grift gaat het om 30 hectare, die naar verwachting vanaf 2029 uitgegeven kan worden aan XXL-logistiek (15 hectare), regionale (8,4 hectare) en lokale) bedrijvigheid (7 hectare). Op het Engie-terrein gaat het ook om 30 hectare, waarvan de verdeling over typen bedrijvigheid nog niet precies vaststaat. De locatie biedt wel goede kansen om diverse (watergebonden) bedrijvigheid ruimte te bieden.

Op basis van de verwachte vraag tot 2030 en het (toekomstig) beschikbare aanbod is er sprake van een mismatch van vraag en aanbod in Nijmegen. De vraag vanuit de markt kan niet volledig ruimtelijk geaccommodeerd worden, waardoor sprake gaat zijn van een oplopend tekort. Vanuit kwalitatief perspectief is het van belang om te benadrukken dat een substantieel deel van de ruimte die er op termijn komt (Grift en Engie) bestemd gaat zijn voor regionale doelgroepen, zoals XXL-logistiek, watergebonden bedrijven en energieopwekking. Die ruimte biedt geen antwoord op de vraag naar ruimte voor het lokale bedrijfsleven.

Binnen de grootschalige gebiedsontwikkeling van Winkelsteeg speelt economische versterking ook een belangrijke rol. Het programma van Winkelsteeg zou een bijdrage kunnen leveren aan het faciliteren van de vraag naar bedrijfsruimte. In de Ontwikkelvisie komt de economische focus 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. Dat zou kunnen betekenen dat bedrijven in deze segmenten niet op de andere bedrijventerreinen (TPN-West en De Grift bieden gedeeltelijk ruimte aan grote bedrijven) terecht moeten komen, omdat daar juist behoefte is aan ruimte voor de grotere bedrijven.

Om het oplopende ruimtetekort in Nijmegen het hoofd te kunnen bieden zou nog meer dan nu samen met de regio bekeken moeten worden welke gezamenlijke oplossingen mogelijk zijn. Dat gaat zowel om het ontwikkelen van nieuwe werklocaties als over het herontwikkelen van bestaande. Het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) Arnhem-Nijmegen werkt al aan deze beide sporen.

De herontwikkeling van bestaande bedrijventerreinen is zeker ook belangrijk, omdat het in positieve zin bijdraagt aan het optimaal gebruik van de ruimte, kansen biedt voor economische structuurversterking én leidt tot investeringen in verduurzaming van bedrijfsmatig vastgoed en daarmee gebieden. Het belang van herontwikkeling voor Nijmegen:

- het draagt bij aan een optimalisatie van het ruimtegebruik, waardoor inefficiënt gebruik wordt teruggedrongen en verouderde deelzones kunnen worden geoptimaliseerd. Beter benutten van de ruimte is vooral binnen Winkelsteeg en TPN-West (zie toekomstbeeld) mogelijk;
- het stimuleert economische structuurversterking, omdat verouderde en laagwaardige bedrijfsgebouwen gemoderniseerd worden. Door herontwikkeling kunnen er nieuwe vormen van bedrijvigheid zich vestigen, waardoor nieuwe werkgelegenheid gecreëerd kan worden en de aantrekkelijkheid van een (woon-)werkomgeving toeneemt;
- het stimuleren van herontwikkeling leidt tot nieuwe investeringen in verduurzaming van bedrijfsmatig vastgoed en kan zorgen voor het behalen van milieuwinst (bodem, energie-efficiëntie, biodiversiteit). Hierdoor kunnen de bedrijven en bedrijventerreinen voldoen aan de huidige en toekomstige normen.

Leidende principes voor toekomstbestendige ontwikkeling van de werklocaties

Om richting te geven aan de ontwikkeling van werklocaties zijn op basis van alle analyses en gesprekken aandachtspunten geformuleerd. Er is onderscheid gemaakt tussen ambities van Nijmegen over economische en maatschappelijke ontwikkeling, en beperkende factoren waar rekening mee gehouden moet worden. Hierbij wordt ook voortgebouwd op de gemeentelijke ambities die zijn geformuleerd in de Omgevingsvisie en de Economische Visie.

Op veel plekken in Nijmegen concurreren verschillende typen functies met elkaar. De ruimte voor economie in de regio zal – nog meer dan in het verleden – integraal afgewogen moeten worden met andere ruimteclaims vanuit bijvoorbeeld woningbouw, energietransitie, natuurbehoud en landbouw. Vooral voor de meer ruimte-extensieve sectoren (industrie, bouw en logistiek en de transitie naar een circulaire economie), die nu en in de toekomst van economische waarde zullen zijn voor Nijmegen, blijft voldoende geschikte ruimte nodig.

De ambities die Nijmegen volgens BCI zou moeten nastreven voor economische en maatschappelijke ontwikkeling zijn:

- Huidige economische diversiteit van de stad beschouwen als kracht
- Het juiste bedrijf op de juiste plek door optimaal benutten kwaliteit van werklocaties
- Vooral ruimte geven aan bedrijven die bijdragen aan maatschappelijke transities
- Zoveel mogelijk faciliteren van de groei- en verplaatsingsdynamiek van ondernemers
- Aantrekkelijke ecosystemen voor innovatieve bedrijven en maakindustrie
- Aanhaken op de vijf urgente maatschappelijke opgaven binnen de Groene Metropoolregio (circulair, groen, ontspannen, productief en verbonden)
- Betere match banen en beroepsbevolking regio voor praktisch opgeleiden

En daarbij moet rekening gehouden worden met beperkende factoren:

- Beperkte beschikbaarheid van arbeidskrachten op het juiste niveau
- Knelpunten op het elektriciteitsnet en lange investeringshorizon van de netbeheerder
- Concurrerende ruimteclaims voor werkfuncties (m.n. wonen, energie infra en mobiliteit)
- Regionale tekorten aan ruimte in relatie tot verwachte ruimtevraag
- Maatschappelijke druk op ruimte voor hogere milieucategorieën

3 Vijf strategische aanbevelingen voor evenwichtige ontwikkeling

Als het gaat over de ruimte voor economie, dan moeten er keuzes gemaakt worden over waar welke typen bedrijven wél en niet gewenst zijn. De Nijmeegse werklocaties krijgen een duidelijk profiel, zodat de juiste bedrijven op de juiste plek terecht komen.

Op basis van huidige economische structuren, ontwikkelingen in economie en ruimte en lopende planontwikkelingen op de werklocaties zijn vijf strategische aanbevelingen (in willekeurige volgorde) geformuleerd:

A Efficiënter en duurzamer gebruiken van (delen van) bestaande bedrijventerreinen
B Versterken van kwaliteit (boven)regionale logistieke knooppuntfunctie
C Strategische ruimte voor de circulaire economie en energietransitie
D Doorontwikkelen van de innovatie-omgevingen
E Inpassen kleinschalige bedrijfsruimte bij functiemenging

De vijf strategische aanbevelingen zijn opgenomen in onderstaande figuur en kunnen aan de basis liggen van een uitvoeringsplan werklocaties, waarin de strategische aanbevelingen worden vertaald naar (deel)acties met ook verantwoordelijkheden, timing/prioritering en (co)financiering.

Figuur 4 Schematische weergave van hoofdopgaven, strategische aanbevelingen, toekomstbeelden en acties



Aansluiten op én versterken van de arbeidsmarkt

De werklocaties in Nijmegen vervullen met 52.700 banen een belangrijke werkgelegenheidsfunctie voor stad en regio en er zijn plannen om het aantal banen op werklocaties te laten groeien. Door de sterk gevarieerde economische structuur van Nijmegen is er sprake van een gevarieerd arbeidsaanbod. De banen vanuit de medische zorg en innovatieve bedrijven in health en high tech zijn anders dan de banen die voortkomen uit de (boven)regionale functie van de stad als draaischijf in logistieke- en productieketens. De verdeling van banen op de werklocaties (excl. Heijendaal) is 22% (praktisch), 39% (middelbaar) en 39% (hoog). Op TPN-West, Bijsterhuizen en De Grift zijn relatief veel banen voor praktisch en middelbaar opgeleiden. Op Brabantse Poort, Winkelsteeg, Noviotech Campus en Campus Heijendaal zijn relatief gezien meer banen voor hoogopgeleiden.

De vijf strategische actielijnen (A t/m E) dragen enerzijds bij aan het versterken van de arbeidsmarkt, maar anderzijds kan het arbeidsmarktaanbod ook (mede) bepalend zijn voor de kans van slagen. Dat heeft te maken met de stabilisering van de Nijmeegse beroepsbevolking en de beperkingen die dat zou kunnen opleveren voor de ambities om het aantal banen te laten meestijgen met de groei van de stad. Het is daarom belangrijk om de situatie op de arbeidsmarkt nadrukkelijker mee te laten wegen bij het maken van keuzes over de economische profilering van werklocaties. Daarbij is ook het onderscheid in banen voor opleidingsniveaus van belang. Kortom, de arbeidsmarkt wordt naast voldoende fysieke ruimte, energiebeschikbaarheid en stikstofruimte meer dan ooit een vestigingsplaatsfactor van belang.

De vijf strategische aanbevelingen en relaties met de arbeidsmarkt zijn ook doorvertaald naar toekomstbeelden per werklocatie. In hoofdstuk 5 zijn de belangrijkste punten opgenomen. In het verdiepende document ‘Profiel & Toekomstbeeld Werklocaties Nijmegen’ wordt per werklocatie ingegaan op kansen, opgaven, lopende planvorming en een toekomstbeeld voor 2040 met eerste handelingsperspectieven.

A Efficiënter en duurzamer gebruiken van (delen van) bestaande bedrijventerreinen

Wat is de opgave?

Herontwikkeling van bedrijventerreinen is belangrijk, omdat het in positieve zin bijdraagt aan het optimaal gebruik van de ruimte, kansen biedt voor economische structuurversterking én leidt tot investeringen in verduurzaming van bedrijfsmatig vastgoed en daarmee gebieden.

Toelichting op belang van herontwikkeling:

- Het draagt bij aan een optimalisatie van het ruimtegebruik, waardoor inefficiënt gebruik wordt teruggedrongen en verouderde deelzones kunnen worden geoptimaliseerd. Dit beter benutten van de ruimte is vooral in dichtbevolkte gebieden van groot belang.
- Het stimuleert economische structuurversterking, omdat verouderde en laagwaardige bedrijfsgebouwen gemoderniseerd worden. Door herontwikkeling kunnen er nieuwe vormen van bedrijvigheid zich vestigen, waardoor nieuwe werkgelegenheid gecreëerd kan worden en de aantrekkelijkheid van een (woon-)werkomgeving toeneemt.
- Het stimuleren van herontwikkeling leidt tot investeringen in verduurzaming van bedrijfsmatig vastgoed en zorgt voor het behalen van milieuwinst (bodem, energie-efficiëntie, biodiversiteit). Hierdoor kunnen de bedrijven voldoen aan huidige en toekomstige normen.

Bedrijven die groeien of willen verduurzamen hebben een sterke voorkeur om op (of dichtbij) hun huidige vestigingslocatie te investeren. Dit komt doordat verplaatsen vaak duur is en omdat het personeel niet altijd bereid is om over langere afstand mee te verhuizen.

Wat gebeurt er al?

Er zijn diverse voorbeelden van herontwikkeling van individuele bedrijfskavels in Nijmegen. Vaak zijn dit initiatieven geweest van marktpartijen en heeft de gemeente een faciliterende rol gespeeld. Er is nog geen sprake van een gestructureerde strategie om initiatieven voor herontwikkeling aan te jagen.

Wat is het advies?

Veroudering wordt vaak gekoppeld aan het volledige bedrijventerrein, terwijl veroudering in de praktijk juist speelt op specifieke delen van terreinen. Herontwikkeling kan het beste aangepakt worden op zoneniveau (kansenzone). Om tot realisatie te komen is het belangrijk dat er een marktpartij is, die het initiatief neemt voor de ontwikkeling en uitvoering van het plan. Hiervoor zijn financiële middelen nodig om de kosten van herstructurering te dekken. De kosten voor herontwikkeling verschillen per case, dit hangt onder andere af van de aankoopprijs, saneringskosten, type vastgoed, kwaliteit en duurzaamheid van nieuwbouw. Daarnaast is er een organisatiestructuur nodig die kan optreden als verbinder tussen overheidsbeleid en concrete marktinitiatieven (rol van ‘oliemannetje’). Dat zou ook een regionale organisatie kunnen zijn (in de vorm van een ROM) die aan de slag gaat op basis van een geformuleerde doelstelling voor herontwikkeling.

Door een versnelling te realiseren in herontwikkeling kan het tekort aan ruimte niet worden opgelost, maar het kan ingezet worden om maatschappelijke meerwaarde te realiseren:

- Inclusieve stad/regio (bijv. nabijheid praktische banen)
- Oplossen bodemverontreiniging en verrommeling van omgeving
- Waterberging en vergroening gebouw/kavel
- Verduurzaming bedrijfsmatig vastgoed (energie-efficiënt)
- Stimuleren innovatieve gebouwconcepten in stedelijke omgeving

Er kan prioriteit gelegd worden op een aantal aangewezen kansenzones, die in samenwerking met grond- en vastgoedeigenaren, de bedrijvenvereniging en het ECN worden geïdentificeerd. Voor die zones kan bekeken worden of er vanuit de markt voldoende perspectief gezien wordt om er te investeren in een duurzame ontwikkeling.

B Versterken van kwaliteit (boven)regionale logistieke knooppuntfunctie

Wat is de opgave?

Nijmegen is een bovengemiddeld knooppunt op de goederenvervoercorridors Oost- en Zuidoost en beschikt met Bijsterhuizen, Park15 en TPN-West over belangrijke brandpunten. Voor de komende jaren is er een aanhoudende vraag naar ruimte vanuit de logistieke sector én er is een grote opgave voor een verdere verduurzaming van het knooppunt. De perspectieven voor meer transport van goederen over het water zijn gunstig en dat raakt ook aan de kansen voor transitie naar een circulaire economie waar grondstoffen en materialen in gesloten ketens worden aan- en afgevoerd.

Wat gebeurt er al?

Er wordt gewerkt aan de ontwikkeling van het knooppunt binnen Logistics Valley. Regio Nijmegen is een van de drie logistieke hotspots in deze Gelderse logistieke vallei. Ook vanuit Port of Nijmegen wordt gewerkt aan een multimodaal vervoerssysteem via weg en water. Ook op het gebied van infrastructuur zijn er ontwikkelingen met de uitbreiding van de containerterminal en het mogelijk doortrekken van de A15. Tot slot is op het bedrijventerrein De Grift ruimte gereserveerd voor XXL-logistiek (15 hectare).

Wat is het advies?

De ruimte voor fysieke uitbreiding van het logistieke knooppunt (de regio) is relatief beperkt. Er zal daarom nog meer gefocust moeten worden op kwaliteit en duurzaamheid:

- Hoogwaardige ruimte voor niet-watergebonden logistieke activiteiten op de bedrijventerreinen De Grift, Park 15, en Bijsterhuizen
- Knooppunt voor circulaire grondstoffen met specialistische grondstoffenhubs, die primair van de grond moeten komen vanuit de reeds gevestigd bedrijven
- Ruimte voor een netwerk van tank- en laadfaciliteiten voor schone brandstoffen, waarvoor op het Engie-terrein ambitieuze plannen zijn
- Verduurzaming goederenvervoer (CO2) met focus op multimodaal
- Creëren van (schuif)ruimte voor groei van bedrijven en beter benutten watergebonden kavels

Het behouden van bedrijfsactiviteiten die verband houden met de logistieke knooppuntfunctie is ook belangrijk vanwege de aanwezigheid van praktische banen. Logistiek is bovendien verweven in alle sectoren (*enabler),* aangezien geen enkele sector functioneert zonder een logistieke component.

In absolute aantallen is TPN-West voor Nijmegen belangrijk als het gaat om banen voor praktisch opgeleiden met in totaal naar schatting 2.700 banen en ook 4.200 voor middelbaar opgeleiden. Hetzelfde geldt voor Bijsterhuizen met 1.800 banen voor praktisch opgeleiden en 2.700 middelbaar. De werklocaties zijn belangrijk voor de circa 14.000 praktisch opgeleiden (13%) mensen binnen de beroepsbevolking van Nijmegen.

C Strategische ruimte voor de circulaire economie en energietransitie

Wat is de opgave?

De bedrijventerreinen in Nijmegen zijn dé vestigingslocatie voor industrie, bouw, handel en logistiek en daarmee tegelijkertijd de nieuwe brandpunten voor circulaire economie. De transitie naar een circulaire economie gaat grotendeels plaatsvinden op bedrijventerreinen. De circulaire logistieke ketens, de bewerking van materialen en circulaire (maak)industrie vragen ook in de toekomst om milieuruimte die alleen op de bedrijventerreinen te vinden is.

We staan aan de vooravond van het slimmer ontwerpen en inrichten van ketens, waarbij we de huidige lineaire productieketens moeten omvormen tot circulaire ketens. Grondstoffen worden dan volledig benut en volwaardig hergebruikt. Vooral op TPN-West gaan nieuwe kansen ontstaan vanwege de specifieke vestigingskwaliteiten van het gebied.

Wat gebeurt er al?

Er zijn in Nijmegen al veel initiatieven ten aanzien van circulariteit en energie. TPN-West en haar partners hebben grote ambities om een toekomstbestendig bedrijventerrein te ontwikkelen en in dat kader is ook de Green Deal met elkaar gesloten. Ook is er de Gebiedsvisie Waal Energie met interessante aanknopingspunten voor een duurzaam energiesysteem en watergebonden activiteiten. Tot slot zijn er op meerdere werklocaties plannen voor smart energy hubs, bijvoorbeeld op Bijsterhuizen en De Grift.

Wat is het advies?

De bedrijventerreinen met grootschalige bedrijvigheid maken onderdeel uit van een internationaal netwerk van binnenhavens en zijn onderdeel van een logistiek-industrieel knooppunt van formaat. De perspectieven voor meer transport van goederen over het water zijn gunstig en dat biedt ook kansen voor bedrijven in Nijmegen en de regio in de maak- en procesindustrie.

Het advies is om te investeren in het versnellen van de transities van materialen (circulair) en energiesystemen. Voor Nijmegen liggen de grootste kansen op TPN-West met sterkere focus op een duurzame economische ontwikkeling en verbeteringen als het gaat om leefbaarheid, zowel binnen het gebied als in relatie tot de directe omgeving. Er is een goede balans nodig tussen het sturen op de versnelling van de transities (en de investeringstijd die bedrijven daarvoor nodig hebben) en het zoveel mogelijk beperken van de omgevingseffecten door innovatieve oplossingen bij bedrijven om geluid, geur en stof zoveel mogelijk te reduceren. De kosten voor herontwikkeling verschillen per case, dit hangt onder andere af van de aankoopprijs, saneringskosten, type vastgoed, kwaliteit en duurzaamheid van nieuwbouw.

De circulaire economie vraagt om vernieuwing van industrieterreinen tot hoogwaardige werkgebieden, waarin de basis op orde is en er ruimte is voor ondernemerschap. Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) wijst erop dat de overheid vooral zuinig moet zijn op deze industrieterreinen met een hoge milieucategorie (>3.2). Zeker als deze terreinen goed zijn ontsloten via weg, water en/of spoor. Ook vraagt de overgangsfase van een lineaire naar een circulaire economie volgens het PBL om extra (schuif)ruimte op de bedrijventerreinen. Lineaire activiteiten die worden afgebouwd, bestaan nog voor een lange periode en overlappen deels de opbouw van nieuwe circulaire activiteiten.

Het is belangrijk om de kwaliteiten van TPN-West zo optimaal mogelijk en zo duurzaam mogelijk te benutten en dat betekent dat de juiste bedrijven er de ruimte moeten krijgen. Bedrijven die ook op een andere werklocatie passen (op basis van een (lagere) milieuhindercategorie) zouden geen voorrang

moeten krijgen als er bedrijfsruimte of een kavel beschikbaar komt. Om ruimte te kunnen bieden aan circulaire bedrijven moet er op terreinen in Nijmegen, en in het bijzonder TPN-West, ruimte beschikbaar blijven voor bedrijven die om meer milieuruimte vragen.

D Doorontwikkelen van de innovatie-omgevingen

Wat is de opgave?

Nijmegen zet vol in op het versterken van de innovatie-omgevingen Noviotech Campus en Campus Heijendaal. Er is voldoende fysieke ruimte aangewezen om de innovatie-ecosystemen in de komende jaren volwassen te laten worden. De beoogde doelgroepen worden al nader gedefinieerd en ook de verbinding met het bedrijfsleven wordt gezocht.

Wat gebeurt er al?

- Actieagenda Campus Nijmegen
- Gebiedsvisie Campus Heijendaal
- Plan voor doorontwikkeling Noviotech Campus
- Briskr / Lifeport
- Ontwikkeling bedrijfscampussen (Byondis, Planon, Hyster-Yale)
- Startnotitie Broedplaatsen Beleid is in de maak (NYMA, Vasim, Houtwerf)
- Ontwikkeling Honig met hotel en horeca

Daadwerkelijke uitvoering zou ook aandacht moeten krijgen, bijvoorbeeld door een uitvoeringsagenda met trekkers, tijdsinzet en financiering. Denk bijvoorbeeld aan het investeren in *communities*. Dit is een van de kernpunten van de Actieagenda Campus Nijmegen, waarin wordt gestreefd om samen met het bedrijfsleven en kennisinstellingen te investeren in ontmoeting en samenwerking op alle niveaus.

Wat is het advies?

Bouw verder aan de ingezette koers voor de innovatie-ecosystemen. 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 en een professionele gezamenlijke communicatiestrategie. Dit zijn onderdelen die naar voren komen in het initiatief campus Nijmegen, waarin de gemeente samen met beide campussen inzet op nauwere samenwerking tussen deze belangrijke en vergelijkbare werklocaties.

E Inpassen kleinschalige bedrijfsruimte bij functiemenging

Wat is de opgave?

Er is een groeiende vraag vanuit bedrijven en hun werknemers naar multifunctionele omgevingen, met ruimte voor ontmoeting en interactie. Een combinatie met andere functies zoals wonen, kan zorgen voor levendigheid en reuring gedurende de gehele dag. Meerdere functies (wonen, bedrijvigheid, recreatie, natuur) strijden om ruimte, maar kunnen elkaar in het beste geval ook versterken.

Wat zijn de voordelen van functiemenging?

- Bedrijven willen stedelijke setting nabij talent
- Creëren nieuwe (woon, werk, woon-werk) milieus is een synergiekans

- Economische vernieuwing door transformatie van verouderde gebouwen/gebouwblok/zone
- Mogelijkheid tot intensiever gebruik mobiliteitsknooppunt en voorzieningen
- Gecombineerde aanpak van urgente stedelijke opgaven

De nabijheid van werken, wonen en recreëren biedt veel voordelen voor inwoners en bedrijven, maar kan soms ook voor onderlinge spanning zorgen. Dat vraagt om het maken van scherpe keuzes op het planlocatieniveau over welke typen functies op welke plek het meest passend zijn. Veel bedrijven veroorzaken niet of nauwelijks overlast voor hun omgeving en kunnen dus relatief eenvoudig met andere functies (woningen en voorzieningen) gecombineerd worden. Anderzijds zijn er onveranderd ook bedrijven die fysieke- en milieuruimte nodig hebben.

Wat gebeurt er al?

- Ontwikkelvisie Winkelsteeg 2035 naar een werk-woonmilieu; Winkelsteeg draagt bij aan duurzame economische groei en toevoeging van werkgelegenheid, evenals het realiseren van een divers(er) woonmilieu;
- Kleinschalige bedrijfsvormen in gemengde woonomgeving en stationsomgeving; op verschillende plekken in de stad worden toekomstbestendige en levendige plekken gecreëerd met ruimte voor menging van bedrijven en woningen.

Wat is het advies?

Het is goed om te kiezen voor functiemenging op een beperkt aantal geschikte locaties, maar dat moet wel gebeuren op basis van een economische onderbouwing in een realistische functiemix. In Nijmegen is voldoende marktbasis voor gemengde woon-werkmilieus, maar dan moeten programma's elkaar niet in de weg zitten (qua doelgroepen en fasering in de tijd). Ook moeten de programma's niet te veel 'wonen' uitstralen en de betaalbaarheid (voor bedrijven) en functionaliteit moeten goed geborgd worden.

Het toestaan van functiemenging kan een prima middel zijn om verdichting en reuring mogelijk te maken in een gebied, maar het is geen doel op zich voor álle werklocaties. Het blijft noodzakelijk om functionele werklocaties aan te wijzen waar hindergevende activiteiten toegestaan zijn.

4 Een toekomstbeeld op hoofdlijnen per Nijmeegse werklocatie

Voor de werklocaties (5 bedrijventerreinen en 2 campussen) is een economisch en ruimtelijk basisprofiel samengesteld en er is een toekomstbeeld op hoofdlijnen voor 2040 geschetst. Het profiel is gebaseerd op beschikbare documentatie over de gebieden (bijv. gebiedsvisies) en databronnen. Het toekomstbeeld is vormgegeven op basis van gesprekken met de gemeente Nijmegen over de toekomst van de werklocaties, fysieke locatiebezoeken met betreffende accountmanagers en vertegenwoordigers en door bureauexpertise van BCI over toekomstbestendige werklocaties.

Nijmeegse basiskwaliteit voor alle werklocaties

De ontwikkelopgaven voor de werklocaties zijn verschillend, zeker omdat een aantal werklocaties in de komende jaren tot ontwikkeling komen (De Grift en Winkelsteeg). Op andere werklocaties ligt de opgave veel in het optimaliseren en gericht versterken van de bedrijfsomgeving. Een opgave waar elke locatie in Nijmegen voor staat is er zorgen voor de juiste basiskwaliteit, waarbij in de komende jaren extra aandacht gevraagd gaat worden voor de verblijfskwaliteit met werknemers, bezoekers en (soms)

bewoners. Verblijfskwaliteit gaat om gezondheid (geluid, geur, stof), sociale veiligheid (ook voor vrouwen in de donkere avonduren), verkeersveiligheid, bereikbaarheid voor iedereen (fietsverbindingen en openbaar vervoer).

Specifieke toekomstbeelden voor de werklocaties
Het toekomstbeeld geeft richting aan de gewenste ontwikkeling en biedt aanknopingspunten om het vestigingsklimaat te verbeteren. In bijlage A zijn volledige uitwerkingen van de toekomstbeelden per werklocatie opgenomen.

In onderstaande tabel zijn de 'highlights' per werklocatie weergegeven:

Werklocatie	**Toekomstbeeld** ('highlights')
TPN-West	TPN-West gaat voor Nijmegen én voor 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 directe omgeving. De gemeente Nijmegen heeft samen met de bedrijven van TPN-West een Green Deal gesloten. Partners zoeken naar samenwerking op de thema's circulair, klimaatbestendig en energiebewust ondernemen. Vooral op TPN-West ontstaan kansen als er door herontwikkeling van verouderde bedrijfslocaties circulaire bedrijven ingepast kunnen worden, die gebruik maken van het water. De bedrijventerreinen van TPN-West zijn niet alleen van lokale economische waarde voor Nijmegen, maar vervullen ook een belangrijke regionale functie. Met de Groene Metropoolregio zal gekeken moeten worden naar de ontwikkeling van grondstoffenhubs: centrale locaties waar verschillende bedrijven en organisaties hun grondstoffen, materialen en afvalstromen delen, hergebruiken en recyclen. De ontwikkeling van TPN-West krijgt vorm langs de volgende vier pijlers: • Ruimte voor circulaire productie en knooppunt voor grondstoffen • Schakel in stedelijk en (boven)regionaal duurzaam energiesysteem • Kwalitatieve versterking van de logistieke knooppuntfunctie • Ruimte voor (watergebonden) innovatieve maakindustrie TPN-West behoudt zo de belangrijke functie als de 'machinekamer' van Nijmegen en de ruimere regio en biedt ook aantrekkelijke banen voor alle lagen van de bevolking. Binnen TPN-West zijn twee unieke gebieden aan te wijzen, waar in het Profiel en Toekomstbeeld meer informatie over is opgenomen. Het gaat over de ontwikkeling van het Engie-terrein, dat kansen biedt om een versnelling aan te brengen in de verduurzaming en transitie van TPN-West. Het NYMA-terrein zit als broedplaats vol met cultuur & ambacht, sport, spel, makers & pioniers en wordt een bruisend stuk Nijmegen.

Bijsterhuizen	De ontwikkeling van regionaal 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. De uitbreiding aan de westzijde (omgeving Schoenaker) biedt nog waardevolle lokale en regionale ontwikkelruimte voor de komende jaren. De bedrijven hebben veel raakvlakken met de economische speerpunten van Nijmegen en Wijchen en dragen in hoge mate bij aan het economische profiel. De locatie blijft een belangrijke (boven)regionale functie vervullen met aantrekkelijke ruimte voor middelgrote- en grote bedrijfsvestigingen in de sectoren logistiek en maakindustrie. De beschikbaarheid van voldoende elektriciteit is voor de komende jaren (met afstand) de hoogste prioriteit.
De Grift en Rietgraaf	Bedrijventerrein De Grift voorziet in een netto ontwikkeling van ruim 30 hectare en is de laatste grote uitbreidingslocatie binnen 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). Deze nieuwe ruimte is zeer welkom in Nijmegen, maar zal niet de oplossing zijn van het oplopende ruimtetekort. Het gebied ontwikkelt zich de komende jaren tot het nieuwe economische hart van Nijmegen Noord met ruimte voor het lokale MKB, belangrijke stadsverzorgende functies en ruimte voor grootschalige bedrijvigheid. Bij de ontwikkeling van de Grift wordt sterk ingezet op het creëren van een duurzaam energielandschap met stroomvoorziening, dat aansluit bij de ambities van de gemeente op weg naar een energie neutrale stad in 2045.
Brabantse Poort	Het economisch profiel van Brabantse Poort is zeer divers en de locatie is van grote economische waarde voor Nijmegen. Het is een mix 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. In de komende jaren gaat de Brabantse Poort naar verwachting niet heel erg veel veranderen. Voor de toekomst is het belangrijk dat er investeringen door grond- en vastgoedeigenaren blijven plaatsvinden, zodat er geen proces van veroudering gaat optreden. Brabantse Poort blijft een belangrijke ‘werkgever’ voor Nijmegen, fungeert als een broedplaats voor startende en volwassen bedrijven en profiteert van de gunstige ligging in de stad. Het kantorendeel ontwikkelt steeds meer een ontmoetingsfunctie met meer aantrekkelijke buitenruimte (parkachtige uitstraling).

Winkelsteeg	Binnen de grootschalige gebiedsontwikkeling van Winkelsteeg speelt economische versterking een belangrijke rol. Het gebied heeft nu al een belangrijke economische functie voor Nijmegen en deze wordt verder versterkt met een werkprogramma. Er worden verschillende typen werk-woonmilieus gecreëerd, waarbij de snelheid van ontwikkelingen niet overal gelijk is. Er zijn algemene werkprofielen gedefinieerd, die vragen om een nadere economische uitwerking en stedenbouwkundige inpassing. 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.
Noviotech Campus	De Noviotech Campus groeit door als aantrekkelijke campusomgeving voor innovatieve bedrijven in de sectoren health en high tech. Het blijft een belangrijke economische motor voor de economie van Nijmegen en regio. De economische focus binnen de sector 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 gewenste groei door te kunnen maken zal het ecosysteem versterkt moeten worden. Alleen dan kunnen bestaande bedrijven doorgroeien en nieuwe bedrijven zich vestigen. De Noviotech Campus wordt meer dan nu complementair aan Campus Heijendaal, waar bedrijven sterk gelieerd zijn aan onderzoek en onderwijs. Op de Noviotech Campus zijn de bedrijven innovatief en actief binnen de genoemde speerpunten. De ruimtelijke doorontwikkeling van de campus maakt onderdeel uit van de ontwikkeling van het naastgelegen Winkelsteeg.

Campus Heijendaal	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 en kleinschalige/startende innovatieve 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 voor innovatieve bedrijvigheid is beperkt 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) De bedrijven die relatief veel ruimte innemen of willen overgaan tot opschaling van productie, komen in aanmerking voor vestiging op de Noviotech Campus. Daar wordt gewerkt aan het creëren van nieuw aanbod voor bedrijven. Daarnaast is Brabantse Poort voor sommige bedrijven die uitgeplaats moeten worden een goed alternatief.

5 Advies voor vervolgacties in 2024 en verder

De rapportage bevat verschillende aanknopingspunten die als basis kunnen dienen voor een uitvoeringsstrategie. In het sturen op de (her)ontwikkeling van toekomstbestendige werklocaties zijn twee vormen van sturing door de gemeente Nijmegen aan de orde:

Economische programmering	Ruimtelijk instrumentarium
Kiezen voor een duidelijk economisch profiel voor een werklocatie draagt bij aan ‘branding’ van een werklocatie of een specifieke zone. Het voeren van ‘deurbeleid’ biedt niet alleen helderheid en perspectief aan de gevestigde bedrijven, maar geeft ook duidelijkheid aan potentiële nieuwe vestigers. De economische programmering gaat daarmee over het laten landen van het juiste bedrijf op de juiste plek.	De wet- en regelgeving biedt mogelijkheden om de vestiging van bepaalde typen bedrijven te faciliteren of juist tegen te houden. Door het stellen van wettelijke kaders en inzet van instrumenten kan er gestuurd worden op de gewenste economie en omgevingskwaliteit. Het kan gaan om het actief handhaven van een milieuzonering, het vastleggen van verhoudingen (m²) tussen werk- en woonfuncties of het verruimen van bestemmingsplanregels.

Om te komen tot een integraal en samenhangend perspectief voor de ontwikkeling van werklocaties zal het economisch beleid van de gemeente Nijmegen nog nadrukkelijker aan moeten gaan sluiten op de andere beleidsvelden, zoals ruimte, wonen, mobiliteit, duurzaamheid, sociaal domein en veiligheid.

Ook is de relatie met de arbeidsmarkt belangrijk geworden door de huidige krapte, maar zeker ook door de toekomstige ontwikkeling van de beroepsbevolking. Bekeken vanuit een inclusieve en dynamische stadsbenadering is het belangrijk om óók banen in de stad te houden en niet alles naar de randen te drukken door toevoeging van woningbouw. Dat geldt in het bijzonder voor banen voor praktisch opgeleiden die veel te vinden zijn bij de bedrijven in de (maak)industrie, logistiek/handel en bouw. Door deze werklocaties te behouden en aantrekkelijk te maken met investeringen in openbaar vervoer, voorzieningen en leefbaarheid kunnen de praktische banen behouden worden.

Met betrekking tot de gewenste ontwikkelrichting van werklocaties is het van belang om ook aandacht te besteden aan de wijze waarop de locaties ontwikkeld kunnen worden en welke sturingsmogelijkheden er vanuit de gemeente wenselijk en mogelijk zijn. Het is daarbij vooral belangrijk dat er wordt aangesloten op de vele lopende trajecten die er al zijn. Een goede samenwerking met (lokale) marktpartijen is een voorwaarde om ontwikkelingen in gang te kunnen zetten op de werklocaties. De gemeente moet weten wat er speelt bij de ondernemers, zodat er ondernemersgericht te werk kan worden gegaan in het signaleren en oplossen van de meest urgente knelpunten. Dit vraagt om het voortzetten van periodiek overleg met de bedrijvenverenigingen in combinatie met de inzet van accountmanagers in het veld. De gemeente Nijmegen heeft daarbij een faciliterende functie door alle randvoorwaarden op orde te brengen voor investerende marktpartijen.

Op basis van de analyses, de brede discussies en veelheid aan lopende ontwikkelingen in en rondom Nijmegen zijn verschillende aan te bevelen vervolgacties naar voren gekomen. De acties die hieronder worden beschreven zouden opgenomen kunnen worden in een actieplan voor de werklocaties voor de komende jaren. In het verdiepende document met de profielen en toekomstbeelden voor de werklocaties worden de vervolgacties nader toegelicht. Nader verkend moet worden of de gemeente Nijmegen de acties zelfstandig oppakt of in samenwerking met het (georganiseerde) bedrijfsleven of andere partners. De profielen en toekomstbeelden zouden in de actualisatie van de Omgevingsvisie en in andere beleidsdocumenten (Economische Visie) en Arbeidsmarktbeleid (Werk en Inkomen) opgenomen kunnen worden. Ook zal moeten worden aangehaakt op regionaal-, provinciaal- en/of landelijke beleidslijnen.

Advies voor vervolgacties:

A. Aanscherpen werkprofielen van gebiedsontwikkeling Winkelsteeg

De ontwikkeling van bedrijventerrein Winkelsteeg naar een gemengd werk-woongebied vraagt om een gedetailleerd programma voor werken. Er is behoefte aan een verdere aanscherping van de huidige werkprofielen met aandacht voor:

- toe te voegen programma (in m² bvo) bedrijfsruimte en gepastheid in bepaalde gebouwconcepten
- fasering van de planvorming voor bedrijfsruimten
- integratie van het toe te voegen programma met de bestaande bedrijfsruimte
- vestigingseisen van beoogde doelgroepen (met ook inzicht in de huurprijzen die bedrijven kunnen betalen)
- ruimtelijke randvoorwaarden (bijv. trilling, verkeer)

Ook is meer inzicht nodig in het instrumentarium dat de gemeente Nijmegen kan inzetten om bedrijfsruimte integraal onderdeel te laten zijn van functiemenging met wonen.

B. Opstellen Ruimtelijk Economisch Raamwerk voor TPN-West

TPN-West staat voor grote opgaven en er zijn vele lopende plannen en initiatieven in het gebied zelf én in de directe omgeving. Er is vanuit de gemeente en vanuit het gevestigde bedrijfsleven behoefte aan een integraal en overkoepelend Ruimtelijk-Economisch Raamwerk voor TPN-West.

Een raamwerk als stip op de horizon moet meer helderheid geven over de beleidskaders, de urgente opgaven, de stedenbouwkundige kaders, een wervend toekomstbeeld 2040/2050 en een concrete uitvoeringsagenda voor de komende jaren. In het nieuwe raamwerk is (in ieder geval) aandacht voor 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.

C. Overkoepelende uitgiftestrategie met gebiedsuitwerkingen

Een uitgiftestrategie beschrijft de wijze waarop met aanvragen van ondernemers voor een (gemeentelijke) bedrijfskavel wordt omgegaan. Het is een instrument om op transparante, doelmatige en gestructureerde wijze de uitgifte vorm te geven, aanvullend op planregels in het bestemmingsplan.

Om in Nijmegen het juiste bedrijf op de juiste plek te krijgen, zou een overkoepelende uitgiftestrategie zeer waardevol kunnen zijn. Op werklocatie-niveau kan ervoor gekozen worden om gebieds- of kavelpaspoorten op te stellen waarin staat welke ruimtelijke richtlijnen daar van toepassing zijn (ook bij functiemenging). Vanuit een uitgiftestrategie kan ook gestuurd worden op watergebonden gebruik.

Een uitgiftestrategie zal rekening moeten houden met het Didam-arrest. Uit dit arrest volgt dat een overheidslichaam bij verkoop van een onroerende zaak gelegenheid moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen. De selectie moet plaatsvinden aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Een uitgiftestrategie past daarom heel goed bij het Didam-arrest.

D. Verkennen van de praktische- en financiële haalbaarheid en organisatievorm voor aanjagen herontwikkeling

Het is belangrijk om de kwaliteit van de bestaande terreinen in Nijmegen op peil te houden, met name voor bedrijven in de sectoren industrie, logistiek, handel en bouw. Door een versnelling te realiseren in herontwikkeling kan het tekort aan ruimte niet worden opgelost, maar het kan wel resulteren in maatschappelijke meerwaarde.

Het is niet zinvol om grote masterplannen voor herontwikkeling te maken, maar juist wel om concreet aan de slag te gaan op kansrijke kavels. Hiervoor is een organisatie wenselijk die kan optreden als verbinder tussen overheidsbeleid en marktinitiatieven (‘oliemannetje’).

Verkend zou kunnen worden om dit in regionaal verband op te pakken met een regionale herontwikkeligsmaatschappij (ROM). Een ROM beschikt over financiële middelen om initiatieven voor herontwikkeling in een versnelling te brengen en hoeft niet volledig revolverend te zijn als er sprake is van maatschappelijke baten. Een ROM kan ook ontzorgen bij steeds complexere regelgeving (bodem, energie, ecologie etc.) rondom herontwikkeling.

E. Aanscherping economische relaties bedrijvigheid campussen

Eén van de actielijnen in de Actieagenda Campus Nijmegen is ‘het juiste bedrijf op de juiste plaats’. In een afwegingskader worden de hoofdlijnen van het vestigingsbeleid voor bedrijvigheid op het gebied van Health & High Tech gegeven in alle fasen van de ontwikkeling van een bedrijf.

Ten behoeve van de doorontwikkeling van beide campussen is een verdere aanscherping van het inhoudelijke profiel voor typen bedrijvigheid op de campussen wenselijk. De gewenste economische relaties tussen de Noviotech Campus, Campus Heijendaal en de andere werklocaties in Nijmegen kan nog concreter gemaakt worden.

De inhoudelijke aanscherping zou vorm kunnen krijgen in een gezamenlijk afwegingskader. De samenwerking binnen Briskr kan daarna benut worden om het operationeel te maken.